

התובעים

גור

ע"י ב"כ עו"ד

נגד

הנתבעת

י. פריזט ש. חסון בע"מ

כהן

ע"י ב"כ עו"ד

פסק-דין

התובעים הינם דיירים ובעלי הזכויות בבית משותף (להלן: "הדיירים") טוענים לקיומם של ליקויי בנייה שנתגלו ברכוש המשותף בבניין מגורים [REDACTED] בהוד השרון (להלן: "הבית") שנרכש מאת הנתבעת "פריזט חסון בנייה ויזמות עיסקית בע"מ" (להלן: "פריזט") לפי הסכמים עם הדיירים ממועדים שונים (להלן: "ההסכמים").

לפריזט טענות מיקדמיות הנוגעות לשיהוי ומניעות מסוגים שונים המבוססות בעיקרן על חוק המכר דירות התשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר") ודוקטרינת הקטנת הנזק.

טענות האחרונה בעניין זה המוכתרות בכותרת "טענות מקדמיות" נטענות באופן לאקוני וחסר. מבחינת החוק מוגבלת אחריותה של פריזט לתקופות האחריות הקבועות בתוספת לחוק המכר ואלה משתנות בהתאם לפריט הליקוי ורלבנטיות לשאלת קיומה של האחריות המוחלטת. בהעדר פרטים מספיקים בסיכומים ליצירת ההתאמה לממשק שבין טיב הליקוי לתקופת האחריות הנקובה בתוספת נראה הדיון בשאלה כחסר תוחלת. הסתמכותה של פריזט על האמור בסעיף 4א להסכמים אף היא איננה במקומה שכן לא ניתן להתנות על הוראות חוק המכר שהוא קוגנטי במהותו.

לסיכום חלק זה של הדיון נקבע כי לא נמצא כל ממש בטענות הסף של פריזט ואלה נדחות.

מכאן לגוף הדברים.

פרוטוקול בית המשפט מיום 5.11.07 משקף את ההסכמה הדיונית אליה הגיעו הצדדים לפיה,

סוכמו טיעוניהם ביחס לחוות דעתו של מומחה בית המשפט המהנדס והשמאי יצחק ברמן (להלן: "המומחה"/"מומחה בית המשפט") כבסיס למתן הכרעה בסכסוך ללא שמיעת ראיות.

מומחה בית המשפט זיהה בחוות דעתו מיום 5.9.07 קיומם של ליקויי בניה בהיקף של 52,000 ₪ וצפי להתייקרות בשיעור של 35% בביצוע העבודות ע"י "קבלן מזדמן".

בנוסף, קבע המומחה היקף ירידת ערך בסך של 3,500 ₪ בשל סטייה אנכית בקיר הירידה לחניון, שיפוע מקומי לקוי במשטח הגרנוליט וגובה חסר בפינת חנייה מס' 4.

בחוות דעתו של המומחה כלולים רכיבי עלות נוספים אשר נותרו לשיקול דעתו של ביהמ"ש נוכח חוסר הוודאות האופף את מימד האחריות הנלווה להם. קביעות אלה נוגעות לשני נושאים:

האחד, לתופעת ההחלדה של מלבני המעלית בעלות של 17,000 ₪, והשני לכתמים במדרגות שעלות ליטושם 2,400 ₪.

בשני המקרים קבע המומחה כי מדובר בתוצאה של תחזוקה ושימוש בחומרים מאכלים.

הצדדים, ניצים בעניין השלכותיה של קביעה זו ולאחר ששקלתי את הדברים בכובד ראש מצאתי כי סביר לראות בתופעות המתוארות כתוצאה של אחזקה לקויה ולפטור את פריזט מאחריותה בעניין.

המחלוקת הנוספת בין הצדדים נוגעת לשאלת מתן ההזדמנות הנאותה –

פריזט טוענת לאי מתן ההזדמנות הנאותה, ואולם טענתה זו נסתרת לנוכח נספחי התביעה המתעדים את פניותיהם של הדיירים במועדים שונים משנת 2004 ואילך והתייצבותה לתיקונים שאינה שנוייה במחלוקת. נגיע אם כן למסקנה, לאור דברים אלה, ולפיה מוצתה ההזדמנות הנאותה שהוענקה לפריזט. לנוכח זאת זכאים הדיירים לתוספת עלות בשיעור של 35% לקבלן מזדמן מעבר למה שנקבע בחוות הדעת.

לאחר ששקלתי את הדברים לא מצאתי כי יש לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש.

סוף דבר

התביעה התקבלה בחלקה.

הנתבעת תשא כלפי התובעים יחדיו - כל אחד עפ"י חלקו ברכוש המשותף בחיובים כמפורט:

1. סך של 70,200 ₪ (52,000*135%) (ליקויי בניה) בצירוף מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה מיום

5.9.07 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל.

2. סך של 3,500 ₪ (ירידת ערך) בתוספת הפרשי הצמדה מיום 5.9.07 ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית

כדין מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל.

עוד יזוכו התובעים בהחזר האגרה לפי הסכום שנפסק, עלות הוות הדעת המקצועית מטעמם, השבת חלקם בתשלום שכרו של מומחה ביהמ"ש ושכ"ט עו"ד בסך של 10,000 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

עותק פסק-הדין יישלח למהנדס יצחק ברמן מכתובתו שברחוב ארבע ארצות 18 ת.ד. 45019, תל אביב/61450.

עותק פסק-הדין יישלח בדואר רשום על-ידי המזכירות לבאי כוח הצדדים.

ניתן היום 4.2.08 בהעדר הצדדים.

יעל אחימן, שופטת

בכפוף לשינויי ניסוח ועריכה סופיים

סיכומי תובעים: 14.11.07

סיכומי נתבעת: 14.1.08