

בתי המשפט

בית משפט השלום תל אביב-יפו

28/04/2006

תאריך: 27/4/06

בפני: כב' השופטת ניב ריבה

בעניין:

התובע

נ ג ד

י.זילברמינץ ובנו בע"מ

הנתבעת

פסק דין

1. התובע הינו בעל הזכויות בדירה (להלן: "הדירה").
במודיעין, בבניין אותו בנתה הנתבעת

2. הנתבעת הינה חברה קבלנית לבניין אשר מכרה את הדירה לתובע.

3. הסכם הרכישה בין הצדדים נחתם ביום 16.11.97. הנתבעת התחיבה למסור לתובע דירה ראויה למגורים עד ליום 30.6.99. התובע טוען כי בפועל נמסרה לו החזקה בדירה ביוני 2000.

4. באפריל 2000 נבדקה הדירה על ידי חברה המאתרת ליקויי בניה ונערכה חוות דעת של מהנדס מטעמה.

5. בשנת 2003 הגיש התובע את תביעתו כנגד הנתבעת, בסכום של 120,000 ₪. בתביעה נטען כי על פי חוות דעת של המהנדס שבדק את הדירה, קיימים בה ליקויים שעלות תיקונם 78,200 ₪. בגין האיחור במסירת החזקה עתר התובע לחייב את הנתבעת בסכום של 22,416 ₪ השווים ל-12 חודשי שכר דירה. כן נתבע פיצוי בגין פינוי הדירה לתקופת התיקונים.

6. בית המשפט מינה מהנדס מטעמו לבחון טענות התובע וחוות הדעת המקצועית מטעמו. המהנדס והשמאי מר יצחק זרניצקי קבע כי סך כל העלות לתיקון על ידי הקבלן היא 12,850 ₪ בצירוף מע"מ, ואם תבצע עבודה זו על ידי קבלן מזדמן, תגיע העלות לכדי כ-17,000 ₪ כולל מע"מ.

7. הצדדים הגיעו להסכם פשרה לפיו תבצע הנתבעת את עבודות התיקון בפיקוחו של המומחה מטעם בית המשפט, וכך נעשה.

כן הוסכם, כי לאחר התיקונים יהא רשאי כל אחד מהצדדים לטעון את יתר הטענות לעניין הוצאותיו ופיצויים נוספים, ככל שמגיעים כאלה.

8. הצדדים וויתרו על הגשת תצהירים והגישו סיכומיהם, כאמור בהסכמה הדיונית דלעיל, ולהלן פסקת:

9. האיחור במסירה.

אין מחלוקת כי יום מסירת מפתח הדירה לידי התובע הוא 27.6.00, בעוד שעל פי ההסכם המועד למסירתה היה כשנה קודם לכן. סכום הפיצוי בגין כל חודש של איחור במסירה הינו \$ 400. על פי סעיף 7ג' להסכם המכר "זכאית החברה לדחות את מועד המסירה בנוסף לדחייה עקב נסיבות כמפורט לעיל (אם תהיינה) ב60 יום נוספים, וזאת ללא צורך במתן סיבה או הנמקה כלשהי, ומבלי שדחייה כאמור תיחשב כהפרת תנאי חוזה זה ו/או תהווה עילה לתביעה, פיצוי"...

10. הכלל הוא כי "כאשר קבעו הצדדים בחוזה שביניהם, כי איחור של תקופה מסוימת לא יחשב כאיחור המהווה הפרת החוזה, פרשנות בתי- המשפט לעניין הפיצוי במקרה של הפרה הינה, כי איחור מעבר לתקופה שנקבעה מהווה הפרת החוזה, ומשהופר החוזה, זכאי הצד הנפגע לפיצוי מהיום שבו התחייב המפר למסור את החזקה, ולא מתום הארכה, אלא אם קבעו הצדדים אחרת." (ע"א 4332/02 ירמיהו עיני נ' קו-אופ צפון.)

11. משכך, יש לבחון מהי סיבת האיחור במסירה והאם הפרה הנתבעת את ההסכם:

לטענתה, הייתה הדירה מוכנה למסירה, ביחד עם יתר הדירות בבניין, ביום 2/8/99 לראיה, הוצג טופס 4. עוד הציגה הנתבעת אישור קבלת מפתח (נספח ב'3' לסיכומים) של דייר דירה אחרת באותו בניין, (דירה 1), מתאריך 15.8.99 גם דיירי דירה מס. 2 אישרו, בפרוטוקול מסירה מיום 17.8.99 את קבלת החזקה. דיירי יתר הדירות קיבלו את דירותיהם במרוצת אוגוסט 1999, ולכל המאוחר, 9/99, את דירותיהם. אם כן, מה מנע את מסירת החזקה בדירת התובע לבעליה?

12. ביום 20.6.99, נדרש התובע לבצע את ההליכים המקדמיים הדרושים למסירת הדירה לידי, הכוללים בין היתר את תשלום יתרת החוב בסך כ- 50,000 ₪, והמצאת מסמכים למשרד ב"כ הנתבעת.

13. התובע שילם את התשלום האחרון עבור הדירה ב 11.1.00. ביום 2.3.00 קיבלה הנתבעת הודעה מבא כוחה כי התובע שילם (בתשלומים) את מס הרכישה, וכן הסדיר את יתר העניינים להם נדרש, לרבות ביטול ערבות על פי חוק המכר בסך 436,000 ₪, ערבות בנקאית בסכום של 80,000 ₪, ותשלום שכ"ט. באותו יום כבר הודיעה הנתבעת כי ניתן למסור את החזקה בדירה לתובע. לא הובהר מדוע סירב התובע לקבל את החזקה בדירה עד ליוני 2000, מדוע היה צורך כי יגיש תלונה למשטרה ומהו הקשר בין הגשתה לבין המסירה שנתבעה, בסופו של דבר, ביוני.

14. חברת הדס מטעם התובע ערכה את חוות הדעת לפני שהסכים לקבל את החזקה בדירה. בדיעבד התברר כי ליקויים שעלות תיקונם הוערכה על ידי התובע בכ- 80,000 ₪, נבדקו ונישמו על ידי המומחה זרניצקי בסכום

של כ-12,000 ₪, וכי טיבם וטיבעם הינו כזה, שאין הוא מצדיק סירוב הדייר לחתום על פרוטוקול מסירה ולקבל את הדירה לידי.

לאור כל זאת הנני דוחה את התביעה לפיצוי בגין איחור במסירה.

15. ליקויים בדירה

חוות הדעת המשלימה של המהנדס מר זרניצקי הוגשה על פי ההסכמה המוקדמת. המומחה אישר כי הליקויים שנכללו בחוות דעתו תוקנו על ידי הנתבעת, למעט אלה שהתובע וויתר על תיקונם, מטעמיו:

" ערכנו סיור בדירה לבחינת סעיפי הליקוי שתוקנו על ידי הקבלן ומצאנו שהליקויים תוקנו בהתאם לחוות דעתנו, ובנוסף לסעיפי הוויתור מצד הדייר!...הדייר מר יוסף ספן אישר לנו שאין לו טענות נוספות על תיקון סעיפי הליקויים הנ"ל".

16. בסעיף 5 לחוה"ד נכתב: "קיים ליקוי שאינו נכלל בכתב התביעה ולא היה קיים בביקורנו הקודם בדירה, והוא רטיבות בתקרת חדר השינה בדירת מר ספן הנגרמת מאזור הניקוז שבמרפסת הפתוחה בדירה מעל. הובטח בנוכחותנו תיקון על ידי נציג הקבלן מר ירון, הליקוי הנ"ל הופיע בחורף האחרון ובשלב זה בוצע סידור של התקרה, אבל המקור לליקוי לא טופל. בהתייחס לאוירה והרצון הטוב נראה שניתן להניח שהנושא יטופל".

17. התובע טוען כי לאחר שביצעה הנתבעת תיקונים על פי ההסכמה הדיונית, נתגלתה הרטיבות החדשה בתקרת חדר השינה. לטענתו, רטיבות זו אותרה על ידי המומחה מטעמו אך לא נתגלתה על ידי מר זרניצקי, אלא לאחר התיקונים.

הנתבעת מצידה טוענת כי מכיוון שהפיצוי בגין ליקויי רטיבות לא הוגדר כאחת מעילות התביעה, אין ליתן לתובע לשנות חזית התביעה ולהכניס ב"דלת האחורית" עילות חדשות שלא בא זכרן בכתב התביעה.

18. למרות שמבחינה פרוצדורלית צודקת הנתבעת, והדרך הנכונה לילך בה הינה תיקון כתב התביעה והוספת העילה החדשה, סבורני כי בנסיבות העניין, מכיוון שהליקוי מאושר על ידי המומחה מטעם בית המשפט, כמו גם על ידי הנתבעת עצמה, אין להקשות יתר על המידה על התובע ולדרוש ממנו להתחיל את ההליך המשפטי בגין עילה זו, מחדש.

לעניין גובה הפיצוי, התובע טוען כי עלות הבדיקה והתיקון הינה כ-5000 ₪. בהעדר ראיה לסתור, הנני

קובעת סכום זה כסכום הפיצוי בגין הרטיבות שנותרה.

19. התובע עתר לחייב הנתבעת בגין עוגמת נפש. לא שוכנעתי כי הליקויים שנמצאו, היקפם אופייים וכיוצ"ב, מצדיקים פסיקת פיצוי בגין נזק לא ממוני.

הנני מחייבת הנתבעת בהוצאות התובע ובשכר טרחת המומחה מטעם בית המשפט בסכום כולל של 4,000 ₪, ובשכר טרחת עורך דין בסך 4,000 ש"ח כולל מע"מ.

סך כל הכספים להם זכאי התובע הינו 13,000 ₪. הסכום האמור ישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לסילוקו המלא בפועל.

אין צו להוצאות נוספות.

ניתן היום כ"ט בניסן, תשס"ו (27 באפריל 2006) בהעדר הצדדים

המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים

ניב ריבה - שופטת