



בית משפט השלום בחיפה

2 ספטמבר 2010

גדילן חב'

להשקעות ונכסים בע"מ ואח'

כב' השופט יעקב וגנר –

התובעים

נגד

1. גדילן חב' להשקעות ונכסים בע"מ

הנתבעים

2. פרימונט החזקות ונכסים בע"מ

פסק דין

נתוני רקע ועובדות

1. התובעים הגישו תביעה זו כנגד הנתבעת לפיצויים בגין ליקויי בנייה, בדירה שנבנתה ע"י הנתבעות 6 בנהריה, בנהריה, (להלן: "הדירה"). התובעים רכשו את הדירה מהנתבעות על פי חוזה מכר מיום 1.05.01. לטענת התובעים, מיד עם מסירת הדירה לחזקתם הבחינו בפגמים וליקויים בדירה. לטענתם משגילו כי בדירה קיימים ליקויים רבים פנו לנתבעות בבקשה לתיקון הליקויים, אולם למרות שהנתבעות ביצעו תיקונים בדירה הם לא בוצעו כראוי. לחיזוק עמדתם הגישו התובעים חוות דעת מטעמם של המהנדס מר גוכמן אליעזר מיום 29.09.02, אשר העריך את הליקויים בדירת התובעים בסכום של 78,470 ₪ (כולל מע"מ) נכון ליום מתן חוות הדעת. כמו כן צרפו התובעים את חוות דעתו של השמאי מר גיל לזר אשר העריך את ירידת הערך שנגרמה להם בגין הליקויים בסך של \$5,650 נכון ליום הגשת חוות הדעת, 12.12.03. התובעים דורשים בנוסף, פיצוי עבור הוצאות שונות שנגרמו ויגרמו להם, הפסד ימי עבודה וכן בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם לטענתם. סכום תביעתם, נכון למועד הגשת תביעתם עמד על סך של 100,000 ₪ אולם בסיכומיהם דרשו התובעים 81,332 ₪ בלבד.
2. הנתבעות כפרו בטענות התובעים ובאחריותן לליקויים הנטענים שמרביתם הוכחו אף הם. לפיכך גם גובה הנזק הנטען שנוי במחלוקת בין הצדדים. לחיזוק עמדתן צירפו הנתבעות את חוות הדעת של המהנדס מר מיכאל קרבצ'יק מיום 06.12.05, אשר קבע בחוות דעתו כי הליקויים בדירה מגיעים לסך של 3,440 ₪ נכון ליום מתן חוות הדעת.

3. לנוכח חילוקי הדעות בין הצדדים מינה בית המשפט מומחה מטעמו, המהנדס מר לוברמן עודד (להלן: "המומחה"), אשר בדק את הדירה והעריך את שווי הליקויים בחוות דעתו המפורטת מיום 02.04.05, בסך של 22,420, לא כולל מע"מ ולפי עלויות קבלן (סכום זה נבדק שוב סעיף בחו"ד לאור טענות התובעים לטעות בחישוב סך הסכומים, לא נמצאה טעות כאמור). לאחר כתיבת חוות הדעת נשאל המומחה שאלות הבהרה ובעקבותיהן הוא תיקן את חוות דעתו כך שעלות תיקון הליקויים הוערכה ב 22,170 ₪ (ראה תשובות לשאלות הבהרה מיום 2.04.07, סעיף 5).

4. ביום 06.05.07 הגישו הנתבעות הודעת צד ג' כנגד תשלובת אלוני בע"מ, וכנגד שיש אלוני בע"מ (להלן: "אלוני"). לטענת הנתבעות אלוני קיבלה על עצמה לבצע וביצעה בפועל, על פי הזמנת הנתבעות, עבודות לתכנון, יצור, הרכבה והתקנה של המדרגות הפנימיות בדירת התובעים. לפיכך הנתבעות סברו כי אם בית משפט זה יחליט להטיל עליהן חבות בגין ליקויים באותן מדרגות פנימיות, על אלוני לשפותן או לפצותן.

5. ביום 07.05.09 הודיעו התובעים והנתבעות כי הם מוכנים למתן פס"ד לפי סעיף 79א' לחוק [בתי המשפט \(נוסח משולב\), התשמ"ד-1984](#) (להלן: "[חוק בתי המשפט](#)"), וזאת לאחר הגשת הסיכומים והמסמכים מטעם כל אחד מהם.

במסגרת ההודעה לצד השלישי ביקשו הצדדים בהסכמה, כי יינתן פס"ד ללא שמיעת הוכחות ועל בסיס החומר המצוי בתיק וסיכומי הצדדים. לאחר שהוגשו הסיכומים הובא התיק בפני ועת ליתן פסק דין במחלוקות שבין הצדדים.

ראשית אתייחס למחלוקת בין התובעים לנתבעות.

6. המסגרת הנורמטיבית לפסיקה על דרך הפשרה נקבעה בהלכה [בע"א 1639/97](#) אגיאפוליס נ' הקסטודיה אינטרנציונלה דה טרה סנטה, פ"ד נג(1) 337. בפס"ד עלתה השאלה האם בית המשפט שהוסמך ע"י הצדדים ליתן פסק דין בפשרה רשאי לפסוק על פי הדין המהותי או שאפשרות זו נשללת והוא חייב בכל מקרה לפסוק משהו כפשרה בין עמדות הצדדים. שאלה נוספת שעלתה והיא האם בית המשפט יכול במסגרת פסק דין על דרך הפשרה לקבל את התביעה במלואה או לדחותה. לפני פרשת אגיאפוליס פורש המונח "פשרה" באופן מאוזן, שלא יכריע את הדין באותה סוגיה שבמחלוקת, אלא דובר במציאת דרך ביניים, מעין "שביל זהב" ולא על-פי דקדוקי הדיינים. פשרה נתפרשה שציפיות הצדדים אף הן כוללות ויתורים מסוימים תמורת קבלת חלק ממה שהתבקש מלכתחילה. כך התבטא השופט אריאל בת"א (חי) 707/90 בן אבו נ' כלל חברה לביטוח בע"מ, דינים מחוזי כו(6) 685:

"...המילים 'בדרך פשרה' – באות, כך אני סבור, לאפשר לבית-המשפט לקבוע את התוצאה הסופית, תוך כדי איזון חישובים שונים לכאן או לכאן וכדי להעריך את אותם החישובים לא "קוצו של יוד", אלא בסטייה לכאן או לכאן כדי לעגל את הדברים ולהגיע לתוצאה הנכונה והצודקת ביותר הנראית לו כפתרון הולם בנסיבות המקרה... הקביעה תעשה תוך כדי הערכת הסיכויים והסיכונים..."

ודוגמא נוספת **בת"א (ב"ש) 187/93** פרץ נ' קופת חולים של ההסתדרות הכללית של העובדים בארץ ישראל, דינים מחוזי, כרך כו(3) 977, שבה בדומה, חשב גם השופט לרון:

"...פסיקה בדרך של פשרה פירושה שבית-המשפט לא ידרש להכריע את הדין ולתת פסק-דין על-פי קביעה שבעל דין זה או אחר צודק במחלוקת על-פי הוראות החוק או הדין אלא משמעותה שבית המשפט יתן פסק-דין על דרך הביניים והמיצוע שבין טענות שני הצדדים. זוהי משמעותה של המילה "פשרה" כפי שפורטה במילון אבן שושן... כיוון שכך ועל-פי מהותה היסודית של דרך הפשרה אינני רואה מקום להיכנס לכל פרטי המחלוקת שבין הצדדים ולהכריע בהם..."

החידוש בהלכת אגיאפוליס הוא שנקבע שם, מפי השופט אילן, בעמ' 347 לפס"ד, כי רשאי בית המשפט לפסוק גם על פי הדין, לרבות דחיית התביעה:

"...בית משפט אשר בעלי הדין מסרו לו הכרעה בסכסוך על דרך הפשרה, אינו חייב לפסול את הפסיקה הנראית לו צודקת בנסיבות העניין, רק משום שהיא 'נגועה' בחסרון שהיא חופפת את הדין המהותי..."

7. השאלה הינה האם בהכרח פסיקה על דרך הפשרה מובילה ל"חיתוך" בין הצדדים או שבית המשפט רשאי במסגרת זו לקבל את התביעה במלואה או לדחותה? בפרשת אגיאפוליס, נקבע כי לא רק בית המשפט מוסמך להתייחס לדין המהותי שבא בחשבון ולא רק שהוא רשאי לקבלת התביעה בשלמותה או לדחותה, אלא נאמר כי פשרה על-פי סעיף 79א(א) אינה שרירותית באופן שכדבר שבשגרה יחצה את המחלוקת לשניים, אלא בית המשפט חייב להפעיל שקול דעת שבו יקח בחשבון שיקולי צדק, יושר, דין מהותי, ראיות, עדויות, פרוצדורה ונסיבות הכוללות של המקרה וכן כל השיקולים הרלוונטיים לצורך ההכרעה בסכסוך. בית המשפט מדגיש כי פשרה מיכנית ללא שקול דעת החוצה תמיד את התביעה תהיה פסולה בשל היותה שרירותית ובלתי סבירה ומכיוון שלא לוקחת בחשבון את כל יסודות סכסוך בין הצדדים.

ומן הכלל אל הפרט; לאחר ששקלתי את מכלול טענות הצדדים ועיינתי במסמכים שצורפו לתיק ובסיכומים ולאחר ששקלתי את האמור בחוות הדעת של המומחה מטעם בית המשפט ובתשובותיו לשאלות ההבהרה, בשים לב לשערך סכומי חוות הדעת בצירוף גובה הסכומים שנתבקשו בכתב התביעה בגין הליקוי במדרגות ובצירוף סכומים בגין עוגמת נפש (נזק לא ממוני) והוצאות שונות, נראה לי שיש מקום לקבל את התביעה באופן חלקי בלבד. הסכום שנראה ראוי בהתאם לנסיבות הכוללות של המקרה הוא סך של 43,000 ₪ להיום.

8. הנתבעות ואלוני הגישו לבית המשפט מספר חוות דעת וחוות דעת משלימות בנוגע למדרגות. אלוני הגישה את חוות דעתו של המהנדס ושמאי המקרקעין, מר יצחק חיט (מיום 07.09.03, וכן חו"ד משלימה מיום 08.01.14) והנתבעות הגישו את חוות דעתו של האדריכל מר יוחנן ברנדיס (מיום 07.10.18 וכן חו"ד משלימה מיום 07.12.13).

במוקד המחלוקת בין הנתבעות לאלוני עומדות כאמור, המדרגות הפנימיות שנבנו בדירת התובעים (להלן: "המדרגות"). מומחי הצדדים חלוקים בשאלה האם הנתונים הפיזיים של חלל המדרגות בבית התובעים מאפשרים תכנון והתקנת מדרגות פנימיות על פי הנדרש בתקנות הבניה.

9. הנתבעות טענו כי הנתונים הפיזיים של חלל המדרגות בבית התובעים מאפשרים תכנון והתקנת מדרגות פנימיות על פי הנדרש בתקנות הבניה. לטענתן אלוני ביצעה, על פי הזמנתן עבודות תכנון, ייצור, הרכבה והתקנה של המדרגות. לבקשת אלוני אף נהרס גרם המדרגות שנוצק בבית התובעים על פי תכנית אדריכל הבניין, ואלוני היא זו שתכננה מחדש את גרם המדרגות. מאחר ואלוני התערבה בתכנון גרם המדרגות ושינתה אותו, שינוי זה הוא שגרם למצב המדרגות העכשוי ולמפגע הבטיחותי שנוצר. הנתבעות סבורות כי אילולא שינתה אלוני את תכנון המדרגות, הרי שאם גם אם גרם המדרגות המקורי שנוצק על פי התכנון המקורי לא תאם בדיוק את דרישות התקנות, הוא היה בטוח יותר ומתאים יותר לדרישות מאשר התיכנון החדש של אלוני. לאור האמור הנתבעות טענו כי אלוני הפרה את ההתחייבות שקיבלה על עצמה כלפי הנתבעות להתקין מדרגות פנימיות תקינות וראויות לשימוש בדירת התובעים ולחלופין התרשלה בתכנון וביצוע המדרגות. לפיכך, קמה לנתבעות הזכות לקבל פיצוי או שיפוי מאלוני במלוא הסכומים שהנתבעות תחוייבנה בגין הליקוי במדרגות.

10. אלוני טוענת כי תקנה 3.47 לתקנות התכנון והבנייה אינה חלה על מדרגות פנימיות אלא על מדרגות חיצוניות בלבד, לפיכך קביעתו של המומחה מטעם ביהמ"ש כי יש פגם במדרגות חסרת בסיס. מעבר לכך, אלוני סבורה כי גם אם ייקבע כי ישנו ליקוי במדרגות, הרי שהאחריות לליקוי זה הינה של הנתבעות בלבד. הבסיס לבעיית המדרגות הינו גובה ראש מותר מעל המדרגות, עניין זה נוגע לגובה התקרה מעל המדרגות. לטענת אלוני היא הייתה אחראית אך ורק להכנת לוחות האבן במדרגות, ואין לה נגיעה כלשהיא לתקרה מעל למדרגות. האחריות בגין גובה התקרה מונחת לפתחן של הנתבעות בלבד. אלוני ממשיכה וטוענת כי לא ניתן היה לתכנן את המדרגות בצורה אחרת כדי שיתאימו לתקנות. לטענתה הנתבעות שאחריות לבניית בית התובעים, לא הותירו מספיק מקום על מנת שניתן יהיה לבנות את המדרגות באופן שתואם את התקנות ולפיכך גם אם יעשה תיקון, אי ההתאמה לא תיפטר. מכאן שאי ההתאמה אינה פרי תכנון וביצוע המדרגות, אלא תוצאה של תכנון בית התובעים בצורה לקויה.

11. ביום 30.12.07 שב ומינה בית המשפט את המומחה מר לוברמן עודד על מנת שיחווה את דעתו בנוגע למחלוקת בין הנתבעות לאלוני. מומחה בית המשפט, מסר תשובותיו לשאלות ההבהרה שנשאלה ע"י הנתבעות ואלוני ביום 12.08.09. מתשובותיו של המומחה מטעם בית המשפט עולה כי לא ניתן היה לתכנן את המדרגות הפנימיות מבלי שתשאר אי התאמה. יחד עם זאת, המומחה קבע כי ניתן לתקן את המדרגות כך שלא תגרם סכנה בטיחותית למשתמשים בהם, גם שתשאר אי ההתאמה כאמור.

12. ככלל יעדיף ויקבל בית המשפט המלצות המומחה מטעמו על פני המלצות של חוות דעת מטעם הצדדים. (ראו ע"א 5602/03 סגל ואח' נגד שיכון ופיתוח ישראל בע"מ (פורסם באתר פסקדין) וכן ת.א. 1188/02 (שלום ב"ש) אודסקי ואח' נגד פ.א. ארבן בע"מ (פורסם באתר פסקדין)). במקרה שלפני, למרות טענות הצדדים הנוגעות בעיקר להחלה של תקנה 3.47 על מדרגות פנימיות, לא מצאתי לנכון לסטות מחוות הדעת. אוסיף ואומר, כי גם אם תקנה 3.47 לא חלה על מדרגות פנימיות, לא ניתן להתעלם מהמפגע הבטיחותי שהמדרגות אלה מהוות. על מפגע זה ועל ירידת הערך שנגרמה לתובעים בגינן יש לפצותם. באשר לאחריות לליקוי זה, מחוות דעתו של המומחה עולה כי על הנתבעות חלה מרבית האשמה למצב המדרגות. נראה כי התכנון הכולל של בית התובעים לא הותיר מספיק מקום בו ניתן היה לתכנן את המדרגות הפנימיות מבלי שתשאר אי התאמה. יחד עם זאת, מאחר והמומחה קבע גם כי ניתן היה לתקן את המדרגות כך שלא תגרם סכנה בטיחותית למשתמשים בהם (למרות שתשאר אי ההתאמה) אין אלוני יכולה להתנער לחלוטין מאחריות. לאור האמור נראה לי כי חלוקת אחריות בין הנתבעות לאלוני כך שהנתבעות ישאו ב – 70% מחבות ואלוני ב – 30% מהחבות, הינה חלוקה הוגנת בהתחשב בנסיבות המקרה.

גובה ההפיצוי בגין הליקוי במדרגות

13. התובעים ביקשו בכתב התביעה את סעד של \$2,000 עבור ירידת ערך בגין הליקוי הנטען במדרגות. גם לאחר חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, לא ביקשו התובעים לתקן את גובה הסכום. משהגבילו התובעים את הפיצוי המבוקש על ידם בנוגע למדרגות, והותירו אותו על סך של \$ 2,000 גם לאחר המצאת חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, אין לא קיבלתי את טענתם/דרישתם לסכום גבוהה יותר בגין רכיב זה. לאור האמור, אני קובע כי הסעד שלקחתי בחשבון בגין המדרגות הינו \$2,000 (9,052 ₪ לפי שער יציג של דולר ארה"ב ליום הגשת התביעה – 31.08.04, סכום זה שוערך להיום עם הפרשי הצמדה וריבית כדין לסך של 12,412 ₪). למען הסר ספק סכום זה נכלל בתוך הסך של 43,000 ₪ שנפסקו לתובעים.

התוצאה

נ' גדילן חב' להשקעות ונכסים בע"מ, פרימונט...
14. סיכומו של דבר, אני מחייב את הנתבעות לשלם לתובעים 43,000 לסכום יתווסף 45% מהוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בשיעור של 17.5% בצירוף מע"מ.

הצד השלישי, אלוני, ישלם לנתבעות את הסך של 3,724 ₪. לסכום יתווספו הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 3,000 ₪ בצירוף מע"מ. הסכומים יישאו ריבית והצמדה מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

הסכומים ישולמו תוך 30 יום מהיום.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים

ניתנה היום, כג' אלול תשי"ע, 2 ספטמבר 2010, בהעדר הצדדים.

יעקב וגנר