



בתי המשפט



בית משפט השלום תל אביב-יפו

01/01/2007

01/01/2007

בפני: כב' השופטת אחימן יעל



תובעים

ד. גור

ע"י ב"כ עו"ד

נ ג ד

1. ייזום ניהול וביצוע י.גו.ב.בניה ופיתוח

2. אורניל ניהול ייזום להשקעות בע"מ

נתבעות

וחניש

ע"י ב"כ עו"ד

פסק דין

מבוא:

פרוטוקול בית המשפט משקף את ההסכמה הדיוגית שהוצגה על ידי הצדדים ולפיה יוכרע הסכסוך על בסיס המסמכים הקיימים בתיק בית המשפט, חוות דעת מומחה בית המשפט וטיעוני הצדדים ללא קיום חקירות.

מדובר בתביעה בעניין ליקויי בנייה שנתגלו בדירה [REDACTED] ברעננה (להלן): "הדירה" ("אשר נרכשה על ידי התובעים מאת הנתבעות על פי הסכם מיום 19.11.99 (להלן): "ההסכם" ("החזקה בה נמסרה ביולי 2000 (להלן): "מועד מסירת החזקה"). ("התביעה הועמדה על סך של 220,000 ₪ לצורכי אגרה ואולם לאחר הגשת חוות דעתו של מומחה בית המשפט, המהנדס והשמאי שמואל רוזנברג (להלן): "רוזנברג" ("הסתפקו התובעים בזיכויים לפי היקף ממצאיו של רוזנברג בתוספת דיור חלופי, עוגמת נפש והוצאות .

המחלוקת:

עיקר המחלוקת בין הצדדים מתמקדת בשאלת אחריותן של הנתבעות לליקויים שנתגלו בריצוף השיש שהונח בדירה שעלות תיקונו נעה בין 44,000 ₪ ל-50,000 ₪ ובשאלת מתן ההזדמנות הנאותה. מעבר לכך, קיימת מחלוקת שולית בעניין ירידת הערך בנושא החניה וההוצאות .

דין:

בעניין ליקויי הריצוף קבע רוזנברג כי קיימים בדירה כתמי רטיבות על גבי השיש מסוג קרמה 40/40 שהותקן במפלס קומת הקרקע וכי קיימות טענות לחוסר אחידות בגוון האריחים .

בבסיס המחלוקת קיימת הסכמה ולפיה נבחר ריצוף השיש קרמה על ידי התובעים שלא על פי המיפרט לאחר שאלה זוכו בעלות הריצוף וזה הונח בדירה על ידי הנתבעות. בהבהרה שנשלחה על ידי רוזנברג על חוות דעתו קובע הלה כי ככל שהדבר נוגע להבדלי הגוונים בריצוף השיש לא ניתן לזהותו כפגם וזאת בהתאם ל"אסכולת" אלה המעוניינים במראה טבעי לריצוף. סבורני כי לא היה זה מתפקידן של הנתבעות להזהיר את התובעים כי סוג זה של ריצוף עלול להתגלות כבלתי אחיד לאחר שזה נבחר על ידם באופן אישי ולא הוכח כי אלה דרשו מאת הנתבעות הנחה באמצעות מיון שתבטיח אחידות מוחלטת בגוון. הואיל וכך אני דוחה את כל טענות התובעים בעניין זה .

אשר לחלק המחלוקת הנוגע למקור ההכתמה בריצוף - בעניין זה קובע רוזנברג כי מקור ההכתמה הינו בהצפה. לפי טענת הנתבעות נעשה שימוש מאסיבי במים במהלך פעולת הליטוש שבוצע ביוזמת התובעים באמצעות קבלן ליטוש מטעמם ובכך נשללת אחריותן לתוצאותיו. התובעים, לעומת זאת, טוענים כי ככל שמקור הרטיבות הינו בהצפה שנעשתה בליטוש אין הוא אלא תוצאת מעשיהן של הנתבעות. בחומר הראיות שהוגש על ידי הצדדים לא קיימת ראיה ישירה או עקיפה לזהותו של קבלן הליטוש וממילא לזהות המזמין ומשלם שכרו. הנתבעות טוענות, ובמידה לא מבוטלת של היגיון, כי לאחר שמשכו את ידן מאספקת השיש לדירה לא סביר כי הליטוש בוצע על ידן

באופן וולונטרי. פעולת הליטוש כרוכה בעלות זוהי מן הסתם ידיעה שיפוטית, ולאחר שלא הוכח על ידי התובעים כי שולם על ידם סכום כלשהו לידי הנתבעות כי אז סביר יותר כי הם אלה שביצעו את פעולת הליטוש. להנחה זו תמיכה גם בגירסת התובעים המאשרים כי הוסיפו ושילמו לרצף עבור הנחת ריצוף סכומים בהם לא נקבו באופן תמורה למדי.

יחד עם זאת, לפי חומר הראיות שבפני התרחשה פעולת ההצפה טרם מסירת החזקה בדירה לתובעים. עוד הוכח כי בעת הביצוע נכח במקום מי מנציגי הנתבעות ובמובן זה של הדברים היתה לנתבעות שליטה על תהליך ביצוע הליטוש. אין ספק כי לסוג הריצוף שנבחר על ידי התובעים קיימת רגישות בולטת במגע עם מים והאחריות לנזקים שהם תוצאת טיבו המיוחד של הריצוף מוטלת על התובעים ככל שהשליטה בידם. ואולם, בנסיבות שבהן בוצעה פעולת ההצפה שלא בהשגחתם מצאתי כי נכון יותר לייחס את האחריות בעניין זה לנתבעות.

אני קובעת, איפוא, כי האחריות לתוצאות ההצפה הינה על הנתבעות.

נוכח קביעתי זו ובהתאם להסכמה הדיונית יזוכו התובעים בכל עלות הליקויים הנכללת בחלק השני של חוות דעתי של רוזנברג.

זיכויים של התובעים ברכיב ליקויי הריצוף משמעותו כי יש להוסיף לזכותם עלות הכרוכה בהחלפת הריצוף, היינו פינני הדירה לתקופה הנקובה בהבהרה לחוות דעתי של רוזנברג ל-21 יום בסך של 2,500 ש"ח.

הואיל וטענת הנתבעות לגבי העדרה של אחריות לנושא הריצוף נדחתה לעיל והיות ואלה כרכו את ההכרעה בה עם מתן ההזדמנות הנאותה, ממילא יש לאמץ את חלופה ב' לחוות דעתי של רוזנברג המתייחסת למצב בו מוצתה ההזדמנות הנאותה.

עם זאת, הנני לקבל את טענת הנתבעות לגבי קביעתו של רוזנברג ביחס לירידת ערך בגין ההפחתה ברוב החניה באופן שקביעתו לפיצוי בסך של 2,000 ₪ תופחת מסכום העלויות בחוות דעתי.

מעבר לקביעות אלה יזוכו התובעים בהחזר חלקו היחסי של חיוב האגרה לפי הסכום שנפסק, בעלות חוות דעתי של מומחה בית המשפט וייצוגם המשפטי. לא מצאתי בנסיבותיו של תיק זה מקום להטלת חיוב בגין עוגמת נפש.

סוף דבר

התביעה התקבלה בחלקה.

הנתבעות, שתיהן ביחד וכל אחת לחוד, תישאנה כלפי התובעים בחיובים כמפורט:

1. סך של 70,600 ₪ (72,600 - 2,000) בצירוף מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה למדד תשומות

הבנייה שהיה ידוע בדצמבר 2005 ועד לתשלום בפועל.

2. סך של 2,500 ₪ (דיור חלופי) בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל .

3. החזר חלקו היחסי של חיוב האגרה לפי הסכום שנפסק .

4. השבת שכרו של מומחה בית המשפט ששולם על ידי התובעים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד תשלומו ועד להחזר בפועל.

5. סך של 7,500 ₪ בצירוף מע"מ כדין שכר טרחת עורך דין .

ניתן היום י"א בטבת, תשס"ז (1 בינואר 2007) בהעדר הצדדים - עותק פסק הדין יישלח לצדדים בדואר רשום.

עותק פסק הדין יישלח בדואר רשום למהנדס רוזנברג לעיונו .

יעל אחימן, שופטת

בכפוף לשינויי ניסוח ועריכה סופיים

סיכומים בע"פ: 28.12.06