

בתי המשפט

		בית משפט השלום חיפה	
27/11/2007	תאריך:	כב' השופט ש. לבנוני	בפני:

נניין:

[Redacted]

[Redacted]

עיי בי"כ עו"ד ד.גור

התובעים

- נ ג ד -

1. גדילן חברה להשקעות ונכסים בע"מ ח.פ. 511302838

2. פרימונט החזקות ונכסים בע"מ ח.פ. 512175829.

הנתבעות

עיי בי"כ עו"ד פרימס ואח'

פסק דין

1. התובעים, בעל ואישה, נקשרו ביום 8.8.01 בחוזה לרכישת דירה שנבנתה על ידי הנתבעות, שעיסוקן בקבלנות בניין, בנהריה, לשיטת התובעים הדירה משופעת בליקויי בנייה. לנוכח זאת הוגשה תובענתם הכספית על סך 100,000 ש. התובעים נסמכו על חוות דעתו של המהנדס גוכמן אליעזר (להלן - "גוכמן") (ושל שמאי המקרקעין גיל לזר (להלן - "לזר"). הנתבעות התגוננו בפני התביעה ונסמכו על חוות דעתו של המהנדס מיקי קרבצ'יק (להלן - "קרבצ'יק"). בהמשך היתרתי לנתבעות להגיש תביעה-שכנגד נגד התובעים, בגין יתרת חוב נטענת, והתובעים התגוננו בפני תביעה-שכנגד זו.

2. בגדר בירור התביעה, אף בהסכמת ב"כ הצדדים לצורך במינוי מומחה, מונה אינג' ארנון אלגביש (להלן - "אלגביש"), כמומחה מטעם בית המשפט. בעקבות חוות דעתו עתרו הנתבעות לביטול מינויו של אלגביש. נתתי דעתי לעניין זה בהחלטתי מיום 7.6.05 וסברתי כי אין מקום לביטול המינוי.

3. בהמשך הדרך נדרש אלגביש לשורה נרחבת של שאלות הבהרה שהוצגו לו על ידי ב"כ הנתבעות ונחקר על חוות דעתו. לאחר חקירה זו הסכימו ב"כ הצדדים כי יינתן פסק דין מנומק בדרך הרגילה, על יסוד החומר שבתיק והגשת סיכומי טענות בשני מחזורים. כך, לנוכח המוסכם שלסיכומי ב"כ הנתבעות ניתן יהיה לצרף מסמכים, ולצורך להגיב עליהם. בסופו של דבר, ובעקבות סיכום טענות ב"כ הנתבעות מיום 2.10.07, לא מונח בפניי סיכום טענות משלים של ב"כ התובעים. אין לי אלא להניח שהתובעים ויתרו על זכותם להניע מחזור שני של סיכומי טענות.

4. במוקד המחלוקת, כך היה עובר להחלטתי מיום 7.6.05, כך עולה מסיכומי הטענות, ניצבת חוות דעתו של אלגביש. מלכתחילה הנתבעות הכתירו את חוות-דעתו של אלגביש כ"שערורייתית". לטעמן חרג אלגביש מסמכויותיו, הפגין חוסר מקצועיות והראה כי הוא אינו תופס כהלכה את תפקידו. חלק מן הטענות של הנתבעות, כך הראיתי בהחלטתי מיום 7.6.05, אינו זוכה להתייחסות מסייגת או מכחישה מצד התובעים.

5. בגדר החלטתי ציינתי כי הגם שבדעתי לשקול בכובד ראש את השגות הנתבעות, אין בכך כדי להביא לפסילתו של אלגביש. ציינתי כי "איני סבור, כשיטת הנתבעות, כי הליקויים הנטענים בחוות-דעתו של המומחה מצביעים על העדר אובייקטיביות ועויינות או העדר מקצועיות הנדסית, הגם שהם בוודאי מעלים על העדר מקצועיות (מומחית) "סעיף 4). הוספתי ורשמתי כי

"אכן ניכר מחוות-דעתו של המומחה כי מן הסתם הוא אינו מיומן בהגשת חוות-דעת מקצועיות. חוות-דעתו, לדוגמא, אינה כוללת את פרטי ניסיונו ואת הצהרתו כי דין חוות-הדעת כדין עדות בבית משפט. לא זו אף זו: המומחה ראה לנכון לייחס "אשם תורם", לתובעים דווקא, ואין צריך לומר, לכך אף מסכימים התובעים, כי הוא חרג מסמכותו לעבר סמכות מובהקת של בית המשפט. ואולם, למקרא חוות-הדעת ניכרת, לכאורה, זהירותו ואחריותו המקצועית של המומחה. עולה הימנה כי המומחה בחן בקפידה את חוות-הדעת שבפניו 'כאשר המומחה מצד התובע מפרז בערך הליקויים והתיקונים הנדרשים, מאידך המומחה מטעם הנתבע ממעט הערך הליקויים ולעתים אף מבטל לגמרי את נחיצותם". ועוד מציין המומחה כי "קראתי בעיון רב את כל המסמכים שהוגשו על ידי התובעים והנתבעים' ו'בדקתי בקפדנות בדירה את כל הנקודות שכל צד העלה ולהלן התייחסותי'. אכן, לא שבעתי נחת מכל התבטאות של המומחה. גם בעניין זה, כמבואר, לא נראה לי כי הדברים מוליכים לפסילת המומחה. האמירה על פיה 'הקבלן גדילן בע"מ מכר דירה שהייתה אמורה להיות

ברמת ביצוע גבוהה וללא פגמים. לצער כולם לא עלה הדבר בידו ומבלי להיכנס לסיבות (ניהול כושל, בעל מקצוע גרועים, רשלנות, זלזול וכו')...', היא מיותרת לחלוטין. ואולם הנני רואה בה מסקנה המתחייבת משומת ליקויים העולה כדי 41,900 ₪, ולא כמשקפת עוינות והעדור-אובייקטיביות. עוד לא שבעתי נחת מתיאור עובדתי של המומחה באשר להרכבת מעקה ברזל במרפסות, שמן הסתם הוא פועל יוצא של עדות שמיעה שנמסרה לו בדרך לא ראויה. אף נתון זה, לטעמי ושלא כשיטת הנתבעות, אינו מקרין ומחלחל לגוף המסקנות. בחינת מכלול קביעותיו של המומחה מעלה כי לגבי כל פריט ופריט הוא נתן דעתו, כאשר חלק הוא מקבל, חלק דוחה וחלק מאשר במקצת. הוא מאבחן בין תיקונים ברי-פיצוי לתיקונים שניתנים לתיקון. מובן שאין בכל אלו כדי להעלות כי ממצאי המומחה יתקבלו או לא יתקבלו, ואולם הם מצביעים, לכאורה, על שיקול דעת הנדסי-ענייני) "סעיפים. (5-7)

6.ברגיל נטיית בתי המשפט היא שלא להתערב בשיקול דעתו המקצועי של מומחה שמתמנה על ידי בית המשפט, שהרי זה טעם-מינויו והגיון-פועלו. לנוכח השיקולים שנימנו לעיל, אף לנוכח עדותו של אלגביש, מידת נכונותי להתערב בחוות דעתו של אלגביש, תהא גבוהה יותר. מחד גיסא, אלגביש התייצב לעדותו ללא דפי עבודה או טיוטות, שלשיטתו עמדו ביסוד חוות דעתו. בולטת העובדה שהוא לא הגיע אף עם דפי מדידה. אלגביש הביע נכונותו להציג מסמכים אלו בהמשך הדרך. לנוכח הודעתו, בהמשך, כי הם לא נשמרו תחת ידו, הולך ומתעצם השיקול האמור, לחובת חוות דעתו.

7.מנגד, עדותו של אלגביש חזרה ושכנעה אותי, כפי שהתרשמתי בהחלטתי, כי אלגביש ערך חוות דעתו בזהירות ואחריות מקצועית, ולו בנתון למחדלים האמורים. אין בדעתי, איפוא, לקבל את עמדתן מרחיקת הלכת של הנתבעות כי לא מאוחר לחזור ולמנות מומחה חליף מטעם בית המשפט. פסק דיני זה חותם את המסכת ומשום כך, בוודאי שהשלב הוא מאוחר-גם-מאוחר. אוסיף ואציין כי איני יכול להשתחרר מן ההרגשה שבחלקים מטעוני הנתבעות, הן מנסות "לתפוס טרמפ" על מחדלים ברורים של אלגביש, על מנת להביא לפסילת חוות דעתו באופן גורף וסוחף, והנני דוחה ניסיון זה לחלוטין. ביסודו של דבר, איפוא, חוות דעתו של אלגביש תהא בסיס להכרעותיי. אדרש, להלן, רק לחלק מההשגות באשר לחוות דעתו של אלגביש, ככל שמצאתי טעם לדון בהן למקרא סיכומי ב"כ הצדדים. בעיקר אעשה כן לגבי סוגיות שבגינן נחקר אלגביש בעדותו בפניי.

8.ועוד: הנתבעות טוענות כי יש להתעלם מחוות דעתו של אלגביש, ככל שבסוגיות מסוימות הוא לא קבע את עלות התיקון אלא שם את הפיצוי המתחייב. כך, לשיטתן, לנוכח העובדה שאלגביש אינו שמאי מקרקעין. ואולם טענה זו של הנתבעות היא בבחינת חרב פיפיות. אם עלי להידרש לחוות דעת של שמאי מקרקעין, קיימת בפניי אך חוות דעתו של לזר מטעם התובעים. ואולם ב"כ התובעים, בהגינותו, אינו מבקש לפסוק ירידת ערך, אך על פי חוות דעתו של לזר, אלא כפועל יוצא משולב מחוות דעתו של אלגביש, באופן שהוא בעליל לטובת הנתבעות. כך בדעתי לנהוג, לעניין ירידת הערך בפרשה שבפניי.

9.ועוד נזקף בגדר שיקוליי הנתון שבגדר שאלות ההבהרה לא נדרש אלגביש להצביע על מדידות ועל דפי עבודה שלו. שמא הדבר מצביע על כך שבזמן-אמת הנתבעות לא העלו את הסוגיה האמורה, וזאת חרף הריבוי העצום של שאלות ההבהרה למומחה שאכן חלקו, הגם במיעוטן, היו טרדניות וקנטרניות.

10. בנושא הפגמים במהלך המדרגות הפנימיות התרשמתי, למקרא חוות דעתו של קרבצ'יק, כי המחלוקת המרכזית היא באשר לשאלה האם תקנה 3.47 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה חלה, או לא חלה, על מדרגות פנימיות בדירה. אף אני נתתי דעתי למחלוקת פוסקים בסוגיה זו, במספר הזדמנויות. וכך, בפסק דיני ב-ת.א. (חי') 1531/95 גרודו נ' טל (במאגרי "נבר"), רשמתי כי "בחרתי להימנע מהכרעה עיונית בשאלה הנדונה וסבור הייתי כי יש לאמץ את גישתו הפרקטית של כב' השופט ביין ב-ע"א (חי') 804/95 בירן ואח' נ' תומר צפון (1989) קבלני בניין פיתוח והשקעות בע"מ (לא פורסם), הבוחן בכל מקרה ומקרה את הסוגיה הבטיחותית" "סעיף 31. משעה ששיקול מכריע זה ניצב לנגד עיניי הנני מאמץ את עדותו של אלגביש כי בסוגיה זו המפגע "מהווה מכשול קבוע כי רגל האדם מתוכננת לעלות במדרגות בגובה קבוע, פתאום יש מדרגה נמוכה וזה מכשיל" "עמ' 4 לפרוטוקול). דבר זה מתיישב אף עם מכתבו של מנהל הנתבעות, מר איתן הראל (נספח ז' לסיכומי התובעים), על פיו "המדרגות יבדקו ויתוקנו" "סעיף 1.1).

לפיכך אין בדעתי להתערב בקביעתו של המומחה בעניין זה.

11. לעניין הסדקים קבע אלגביש כי לנוכח העובדה שמדובר בסדקים רבים בקירות בכל הדירה אין טעם לתקנם והוא קבע פיצוי בשיעור של 1,500 ₪. התובעים טוענים כי לנוכח זאת יש לפסוק להם סכום של 3,176 ₪, בגין הצורך בתיקון ולהפחית מסכום זה את הסך 1,500 ₪ הנ"ל. הנתבעות טוענות כי המומחה הודה בתשובות לשאלות הבהרה כי "חלק מהסדקים בדירה ניתנים לתיקון וחלק לא". לנוכח כל אלו, ועל דרך האומדן השיפוטי, הנני סבור כי יש לזכות את התובעים בעלות בגין תיקון מכלול סוגיית הסדקים, תוך שהנני מפחית את אומדנו של אלגביש לכדי סך של 1,200 ₪, דהיינו מפחיתו ב- 300 ₪.

12. לעניין קירות וקורה עקומים הנני מאמץ את עדותו של אלגביש על פיה הקורה "עקומה גם מבחינת המישור האנכי שלה וגם לכל אורכה היא כמו נחש" "עמ' 6 לפרוטוקול). דומה שעיקר הגנתן של הנתבעות נעוץ בכך שבחווה נרשם שהדירה נמכרת, בשלבים סופיים של הבנייה, AS IS ומשום כך מנועים התובעים מלקבול על כך. הטיעון האמור חסר שחר שהרי הוא מנוגד להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות). אין בדעתי לגרוע דבר משומתו של אלגביש בעניין זה.

13. לעניין צביעת דלתות והחלפת משקופים רקובים בדעתי להתערב בשומתו של אלגביש. בגדר עדותו הודה אלגביש כי חלק מתופעת הריקבון נובע מתחזוקה לקויה של התובעים והוא אמד "רבע לתחזוקה ושלושת רבעי לאיטום" "עמ' 7 לפרוטוקול). ממילא, מכל אומדן שייקבע יש להפחית 25%.

ועוד: שוכנעתי מטיעוני הנתבעות כי עלותן של 6 דלתות חדשות בצירוף מע"מ עולה כדי סך של 3,915.45 ₪, כעולה מנספח ה' לסיכום טענותיהם, ומקובל עליי כי מוצג נ/2 הוגש על ידם בטעות. עלות התיקונים, לשיטתו של אלגביש, עולה כדי 7,400 ₪. אכן, איני מקבל את טענתם הגורפת של הנתבעות כי עלות התיקון לא יכולה להיות כמעט כפולה מעלות רכישת דלתות חדשות, אך נהיר כי יש משקל משכנע מאוד לטיעון האמור.

לנוכח כל אלו, אף לנוכח סוגיית התחזוקה הלקויה, הנני רואה להעמיד האומדן בסוגיה זו על סך של 3,000 ₪, דהיינו להפחית מחוות הדעת סכום של 4,400 ₪.

14. לעניין **קולטי השמש** טוען אלגביש כי יש לפצות בסכום של 800 ₪, לנוכח העובדה שקולטי השמש פונים למזרח. בעניין זה בדעתי לאמץ את מכלול השגות הנתבעות. נהיר לי לחלוטין כי ת"י 579 קובע כי "**הקולטים יורכבו באופן שחזיתם תפנה לדרום. מותר זוית סטייה (Y) של 15 מעלות מהדרום**". בנושא זה אלגביש שוגה לחלוטין בחוסר היכרותו או העדר מודעותו למתחייב מתקן זה. החלטתי להפחית מחוות הדעת את מלוא הסכום של 800 ₪.

15. בנושא **עלות החלפת גלגלים של דלתות הזזה** קבע אלגביש אומדן של 1,000 ₪. עיינתי בעדותו של אלגביש, אף בתשובה 32 לשאלות הבהרה שלו, ולא שוכנעתי כי יש צורך ביום עבודה שלם לצורך ביצוע העבודה הנדונה. בדעתי להפחית בפריט זה מאומדנו של אלגביש סך של 600 ₪.

16. בנושא **סימון לוח חשמל שלא גמור** קבע אלגביש אומדן של 600 ₪. עיון בתשובה 26 מעלה כי מדובר בעלות זניחה ובשעת עבודה אחת. בדעתי להפחית בפריט זה מאומדנו של אלגביש סך של 400 ₪.

17. אימצתי את חוות דעתו של אלגביש בסוגיית המדרגות הפנימיות. לנוכח זאת טוענים התובעים כי הם זכאים בגין ירידת ערך לסך של 8,384 ₪, כשומתו של לזר שלא נסתרה, ויש לנכות מסכום זה את הפיצוי בסך 1,800 ₪ שקבע אלגביש בחוות דעתו לעניין זה. משום כך בדעתי לזכות את התובעים, כעתירתם, בסך של 6,584 ₪ בגין ירידת ערך.

18. סך כל העלויות לפי חוות דעתו של אלגביש עולים כדי סך של 41,900 ₪. לנוכח האמור מעלה הנני מפחית מחוות דעתו סך של 6,500 ₪ באופן שהיתרה עולה לסך של 35,400 ₪. סכום זה בצירוף מע"מ עולה לסך של 41,418 ₪. אין בפניי כל ממצא של אלגביש, כעתירת התובעים, לעלות של 10% בגין פיקוח הנדסי. כבר הראיתי כי בנוסף לסכום הנ"ל זכאים התובעים בגין ירידת ערך לסך נוסף של 6,584 ₪.

19. ככל שעסקינן בהתנהלות בעלי הדין נחה דעתי הן שהתובעים פנו לא אחת לנתבעות וביקשו תיקון הליקויים, והן להתייחסות עניינית ונאותה של הנתבעות לפניית התובעים. ואולם מה שמכריע את הכף היא העלות הגבוהה של ליקויי הבנייה, כעולה ממסקנותי עד הנה. ברי שאין בדעתי לזכות את הנתבעים בסעד שיאפשר להם לתקן את הליקויים, ומשום כך אין בדעתי להפחית מהשומה עד הנה.

20. לנוכח כל אלו נגזרת זכאותם של התובעים לפיצוי בגין עוגמת נפש. הנני רואה לפסוק לתובעים בגין

כך סך נוסף של 9,000 ₪ .

21. התובעים נשאו בעלויותיהם של גוכמן ולזר מטעמם, ובמחצית שכרו של אלגביש. בדעתי לזכות אותם במלוא שכרו של לזר. בדעתי לזכות אותם ב- 50% מהשכר ששילמו לגוכמן ולאגביש. משום כך הנני מזכה את התובעים בסכום נוסף של 3,073 ₪ .

22. בגין התביעה-שכנגד טוענות הנתבעות ליתרת חוב בגין חיבור לחברת החשמל בסכום של 5,051 ₪. בדעתי לדחות תביעה-שכנגד זו. כך, לנוכח העובדה שכאשר שילמו התובעים את יתרת התמורה, הונפק להם אישור בגין "גמר חשבון". אכן, לא נעלמת ממני טענת הנתבעות שמדובר בטעות. הטיעון האמור רחוק מלשכנע. כך, בעיקר, הן לנוכח העובדה שבעת שהתקשרו בעלי הדין בחוזה החוב הנטען היה מגובש, וממילא אמור היה להיות מוסדר וניגבה, והן לנוכח השיהוי הבלתי מוסבר בהגשת התביעה-שכנגד, שאף הוא מצביע על מניעות וויתור .

23. לפיכך, הנני מחייב את הנתבעות, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים סך של 41,418 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה מיום 13.1.05 ועד מועד התשלום המלא בפועל וסך של 18,657 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כדין מיום 15.4.03 ועד מועד התשלום המלא בפועל, אגרת תביעה היחסית לסכום הזכייה ושכ"ט עו"ד בסך 13,000 ₪ בצירוף מע"מ ובצירוף ריבית והפרשי הצמדה כדין מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל .

הסכומים האמורים ישולמו לידי הנאמנות של ב"כ התובעים תוך 30 יום מיום המצאת פסק דיני זה .

24. המזכירות תמציא העתק מפסק דיני לב"כ הצדדים בדואר רשום + אישור מסירה .

ניתן היום י"ז בכסלו, תשס"ח (27 בנובמבר 2007) בהעדר הצדדים .

ש. לבנוני, שופט