

פסק דין אברהם

פסק דין אברהם

1

בתי המשפט

א 006128/04

בית משפט השלום ראשון לציון

בפני: כבוד השופט איתן אורנשטיין

בעניין:

1. אברהם משה

2. אברהם מיכל

3. אברהם נתנאל

4. אברהם יונה (קטינה)

5. אברהם שמעון (קטין)

6. אברהם יואל (קטין)

התובעים

עו"ד גור דני

ע"י ב"כ

נ ג ד

שי יהב יזום השקעות ובניין בע"מ

הנתבעת

עו"ד דהאן יצחק

ע"י ב"כ

פסק דין

1. מונחת לפני תביעה בקשר עם ליקויי בנייה וירידת ערך בבית שרכשו התובע ועיזבון רעייתו המנוחה, במקומה באו יורשיה התובעים 1-6 מהנתבעת חברה לבנייה, הנמצא בשדרות הקיבוצים ברחובות (להלן "הבית"). ("הבית שהינו יחידת קוטג' בן חמישה חדרים שנרכש בהתאם להסכם מכר מיום 10.11.02 (להלן "ההסכם").

2. לטענת התובעים, התגלו בבית ליקויי בניה ולגרסתם למרות פניותיהם לנתבעת לתיקונם, נותרו מרבית הליקויים על כנם וחלקם אף חזרו. התובעים צרפו לתביעתם חוות דעת של מומחה מטעמם מר גוכמן מיום 1.2.04 לפיה עלות התיקונים הינה 109,740 ₪ כולל מע"מ ופיקוח ובאם יבוצעו על ידי קבלני משנה, העלות תהיה גבוהה במידה ניכרת. בנוסף, צורפה חוות דעת של שמאי מקרקעין גיל לזר, לפיה נגרמה לבית ירידת ערך, שהוערכה על ידו לסך 17,000 דולר ובאם יוסר עמוד בכניסה לחדר דרום מזרחי, אזי שיעור ירידת הערך יפחת לסך 11,000 דולר. התובעים עתרו לחייב את הנתבעת בעלות הליקויים וירידת הערך דנן, פיצוי עבור עוגמת נפש והוצאות תוך שהקטינו את סכום התביעה לצורכי אגרה.

3. הנתבעת הכחישה את טענות התובעים. לדידה, היא בנתה את הבית כמתחייב על פי הדין וההסכם. זאת ועוד, היא תיקנה את הליקויים כעולה ממסמכים שונים שצירפה. לגרסתה, התובעים נמנעו במודע להציג לפנייה את דו"ח המומחה מטעמם, למרות שנערך סמוך למסירת החזקה ובטרם ביצוע תיקונים על ידה בבית. ללא קשר, הכחישה הנתבעת את הליקויים שמצא מומחה התובעים כמו גם את ירידת הערך לדעת השמאי מטעמם. מוסיפה וטוענת הנתבעת כי התובעים ראו את הדירה בפועל, טרם הרכישה, שעה שהמחיצות היו בנויות ובדקו ואישרו כי אין להם כל טענות ותביעות בנוגע לבית. מוסיפה וטוענת הנתבעת כי התובעים קיבלו מעל ומעבר תוך שהנתבעת פעלה עבורם להסדרת האישורים השונים, אישרה כניסה עוד בטרם שולמה מלוא התמורה ללא קבלת בטחונות ונתנה שיפורים ותוספות ללא חיוב לפני משורת הדין. נוכח הגשת התביעה, עומדת הנתבעת על חיוב התובעים בכל ההטבות דנן ובאופן שיש לקזזן מכל המגיע לתובעים, ככל שמגיעים הימנה וכאמור בין היתר בסעיפים 17 ו- 21 לכתב ההגנה. עוד נטען כי התובעים לא עשו להקטנת הנזק, לא ניכו סכומים שהיה עליהם לנכות, כי אין קשר בין מעשי הנתבעת לבין הנזקים, לנתבעת הזכות לתקן הליקויים, אם קיימים ועוד.

4. בדיון ביום 29.3.05 הסכימו הצדדים על מינוי מומחה מטעם בית המשפט אשר יבדוק את הליקויים וכן ירידת ערך הנטענים. לאור ההסכמה האמורה, מיניתי את המהנדס מר פנחס וימר כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "המומחה").

5. המומחה הגיש ביום 16.6.05 את חוות דעתו (להלן "חוות הדעת"). ("המומחה מצא ליקויים שונים בבית ובכללם בגג הרעפים, טיח, צבע, ריצוף ועבודות שלד. המומחה אמד את עלות תיקון הליקויים בסך 19,400 ₪ כעלות לתובעים ובסך 16,000 ₪ כעלות לנתבעת. משך זמן התיקונים הוערך על ידי המומחה ל 10 ימים בהם אין צורך בדיור חלופי. המומחה חווה דעתו באשר לירידת הערך הנטענת ומצא כי קיימים ליקויים בבניית חדרי שינה וחדר שירותים במידות שלא על פי התקנות ופגם ברוחב השלח של 3 מדרגות פנימיות שהינו קטן מהקבוע בתקנות. שווים של הליקויים האמורים הוערך על ידי המומחה לסך של 31,700 ₪.

6. לאחר קבלת חוות הדעת, התקיים דיון במעמד בעלי הדין ובמהלכו הבהיר בא כוח הנתבעת, בין היתר, את הסתייגות מרשתת מחלק ממצאי המומחה. עוד הוסיף כי הפרוייקט בו נבנה הבית הוא היחיד שבנתה הנתבעת אשר מכרה את היחידות במחירי הפסד תוך שנוצר לה גירעון כספי, אך היא מוכנה לתקן את הליקויים על מנת לשמור על שמה הטוב. בדיון הוצגה בפני בית המשפט תוכנית מוגדלת של הדירה וניתנו בההרות שונות כעולה מהפרוטוקול.

7. סופו של דבר קיבלו הצדדים ובאי כוחם את הצעת בית המשפט למתן פסק דין בפשרה לפי סעיף 79א' לחוק בתי

המשפט תשמ"ד-1984, ללא הנמקה, לאחר הגשת סיכומים כאשר כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לצרף להם מסמכים שיועברו במקביל למשנהו.

8. מעבר לסיכומים של כל אחד הצדדים, הגיש בא כוח התובעים תגובה לסיכומי הנתבעת ואילו בא כוח הנתבעת הגיש תשובה לתגובת התובע. במסגרת הסיכומים נטען בין היתר על ידי בא כוח התובעים כי על בית המשפט להתעלם ממסמכים שצירף בא כוח הנתבעת כמו גם מטענות שונות שהעלה, כגון חוות דעת הנדסאית ובעיקר שמאית, כי טענותיו מהוות הרחבת חזית לרבות בקשר עם טענות קיזוז, אי נקיטה בהליך של הגשת שאלות הבהרה למומחה ועוד. בא כוח הנתבעת טוען בין השאר כי במסגרת ההסדר הדיוני דנן, אין מניעה להציג את המסמכים ולהעלות את הטענות האמורות, לא כל שכן בית המשפט אף רשאי לאפשר חקירה של המומחה בשלב זה.

9. לאור ההסכמה הדיונית לא ראיתי צורך לפרט את טענות הצדדים ואיני נדרש לציין כל הנמקות לרבות בעניינים הנוספים השנויים במחלוקת שבין הצדדים כעולה ממכלול הסיכומים לרבות הסיכומים הנוספים שצינתי לעיל.

10. לאחר שקראתי בעיון את כלל כתבי בית דין על נספחיהם ובהמשך להסכמה הדיונית אליה הגיעו הצדדים, ניתן בזאת פסק דין כדלקמן:

על הנתבעת לשלם לתובעים באמצעות בא כוחם סך 32,500 ₪. בנוסף מושתים על הנתבעת הוצאות התובעים שהם: אגרת בית המשפט בחלק היחסי, מחצית מהשכר ששולם על ידם למומחים מטעמם (לרבות המע"מ) כאשר כל אלה יישאו ריבית והפרשי הצמדה כדין מיום כל תשלום ועד ליום מתן פסק הדין, וכן שכ"ט עו"ד בהליך בסך 3,500 ₪ בצירוף מע"מ.

כל המגיע לפי האמור לעיל ישולם על ידי הנתבעת בחמישה תשלומים חודשיים שווים ורצופים החל מיום 1.6.06 ובראשון לכל חודש עוקב. לא ישולם תשלום במלואו ובמועדו, תעמוד יתרת הסכום שלא שולם לפירעון מידי ויוספו לה ריבית והפרשי הצמדה כדין מהיום ועד ליום התשלום בפועל וכן פיצוי בשיעור 10% על היתרה שלא שולמה שאף היא תשא ריבית והפרשי הצמדה כדין מהיום ועד ליום התשלום בפועל. אחר של עד שבעה ימים בכל תשלום לא יזכה בכל פיצוי לפי פסקה זו.

מאחר והתובעים 5 ו-6 הינם קטינים, יפקיד בא כוחם את הסכום המגיע לכל אחד מהם כיורשי המנוחה לפי חלקם בעיזבון (תיק 055860894411 בית הדין הרבני האיזורי ברחובות, (בחשבון בנק נפרד לכל אחד מהם, כאשר הכספים ישוחררו עת הגיעם לבגרות לפי הדין).

המזכירות תעביר עותק פסק הדין לאפוטרופוס הכללי.

ניתן היום י"ג באייר, תשס"ו (11 במאי 2006).

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

איתן אורנשטיין, שופט