

פסק דין ארלוזורוב

בתי המשפט

א 034404/07		בית משפט השלום תל אביב-יפו	
תאריך: 25/06/2009		כבוד השופטת רחל ערקובי	בפני:

בעניין: ד"ר קרביץ רימה ואחרים
ע"י ב"כ עו"ד גור דני
נ ג ד
מריו לזניק יזמות בע"מ
התובעים
הנתבעת
ע"י עו"ד אשלגי חגי
ב"כ

פסק דין

בפניי תביעה לתשלום בגין ליקויי בנייה, שהגישו 23 דיירי בניין ברחוב ארלוזורוב 17 ברמת גן, אשר נבנה על ידי הנתבעת.

התביעה לאחר תיקונה עמדה על הסכום של 861,814 ש"ח.

ביהמ"ש מינה מומחה מטעמו לבחינת הליקויים, והוגשה חוות דעתו.

לאחר קבלת חוות הדעת הגיעו באי כוח הצדדים להסכמה, כי יסכמו את טענותיהם בכתב, ללא חקירה

וביהמ"ש ייתן פסק דינו לאחר קבלת הסיכומים.

באי כוח הצדדים הגישו סיכומיהם לרבות סיכומי תגובה ופסק דיני זה ניתן לאחר קבלתם.

טענות התובעים:

התובעים טוענים, כי המומחה קבע, כי בבניין שנבנה, כאמור, על ידי הנתבעת קיימים ליקויים בסכום של 313,929 ש"ח, ולכן יש להשית סכום זה על הנתבעת.

התובעים טוענים, כי הנתבעת איבדה את הזכות לבצע תיקונים, לאחר שניסיונותיה לבצע תיקונים לא צלחו, הנתבעת אינה מסוגלת לבצע את התיקונים וכי הכחישה את קיומם מכול וכל.

התובעים טוענים, כי התכתובות בין הצדדים מצביעות על ניסיונותיהם הרבים של התובעים להעניק לנתבעת את ההזדמנות לתקן את הטעון תיקון, אולם הנתבעת באדישותה, לא טרחה לבצע כל תיקון למרות הסכנה הקיימת מהליקויים, בענייננו, המדובר בליקויים הנוגעים לחיפוי, וקיימת סכנה של נפילת אריחים.

בנסיבות העניין טוענים התובעים, כי אין להתיר לנתבעת לתקן ויש לחייבה בתשלום סכום הנזק שנקבע על ידי השמאי.

עוד עותרים התובעים לחייב את הנתבעת בתשלום בעבור עוגמת נפש, שכר טרחה והוצאות משפט.

טענות הנתבעת:

הנתבעת טוענת, כי לעומת 671,814 ש"ח ליקויים שנמצאו אצל המומחה מטעם התובעים, מומחה מטעם ביהמ"ש איתר ליקויים בשיעור של 31,200 ש"ח בלבד.

עוד נטען, כי כל הליקויים שעליהם הצביעו התובעים, ואשר היו נכונים תוקנו על ידי הנתבעת מיד כשניתנה לה הזדמנות והראייה, כי המומחה מטעם ביהמ"ש לא מצא ליקויים משמעותיים בדירות של התובעים, להבדיל מהחיפוי החיצוני.

הנתבעת טוענת, כי לאור זאת, לאחר שהסתבר, כי כל טענות הליקויים של התובעים הינם טענות שווא, ואין מקום לקבוע כל פיצוי בגין עוגמת נפש.

הנתבעת טוענת, כי לא ניתנה לה ההזדמנות הנאותה לבצע את התיקונים של הליקויים שנמצאו בחוות דעת המומחה, וכי כאשר מדובר בחברה המראה רצינות לבצע את התיקונים, בצורה כנה ואמיתית כפי המצב בענייננו, יש לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים.

עוד נטען, כי לא נתבע כלל כל נושא ליקויי בחיפוי ולכן אין לפסוק לתובעים כל פיצוי בגין החיפוי.

דין:

חוות דעת המומחה :

ביהמ"ש מינה כאמור מומחה מטעמו, ולאחר קבלת חוות דעתו, עתר ב"כ התובעים לתקן את כתב התביעה, וניתנה לו האפשרות לעשות כן, והתביעה תוקנה, כך שתתייחס לליקויים המופיעים בחוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש.

הואיל והצדדים הסכימו שלא להביא מומחים נוספים, והמומחה מטעם ביהמ"ש לא נחקר, כל שיש בפני ביהמ"ש הינו חוות דעת המומחה, אשר על פי ההלכה הפסוקה, ביהמ"ש יקבלה.

ההלכה בעניין זה סוכמה בע"א [2934/94](#) סולל בונה בע"מ נ' ארז איתן ואח' ו-3 אח' תק-על(2)96, 481, עמ' 482 נקבע ביחס לתביעות בעניינים ליקויי בניה כדלקמן :

"למרבת הצער, מעוררים פרויקטים של בניה, מחלוקות והתדיינויות בהקשר לליקויי בניה ולאיי מילוי ההתחייבויות ההדדיות של כל הגורמים המעורבים. הגיעה העת, שכל הצדדים המעורבים יבינו, שיש סוף פסוק לכל אלה, בחוות דעתו של מומחה המתמנה על ידי בית המשפט בהסכמת באי כח הצדדים. סביר להניח שאף אחד מהצדדים אינו יוצא - במקרים כאלה - כשכל תאוותו בידו. אולם, על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת ניטרלית של מומחה, שיש בה משום נסיון רציני להתמודד עם הבעיות המקצועיות הרבות המובאות בפניו, יש לקבל אותה, גם אם לא כל מה שנקבע בה הוא לטעמם ולרוחם של כל הצדדים וגם אם ניתן להצביע על טעויות או על אפשרויות של קביעות אחרות בנושאים אלה או אחרים."

לפיכך, יש לקבל את מסקנות המומחה.

תיקון הליקויים:

הנתבעת טוענת, כי יש לאפשר לה תיקון של הליקויים, במיוחד תיקון החיפוי שהינו המרכיב הגבוהה ביותר, ואשר ביחס אליו, לא עלתה כל טענה מטעם התובעים, עם הגשת התביעה, אלא רק לאחר קבלת חוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש עלתה הטענה לראשונה, ובעקבות חוות דעת המומחה.

התובעים, טוענים, כי אין להתיר את תיקון הליקויים.

ב"כ התובעים מפנה את ביהמ"ש להלכה הפסוקה שנקבעה בע"א 8939/01 חיים אביצור ואח' נ' חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ (נז 6) 83, 91):

"כאשר ניתנה לקבלן הזדמנות לתקן את הטעון תיקון, והוא ביצע זאת באופן חלקי, תוך סחבת בלתי סבירה או באיכות שאינה נאותה, אין מקום לכפות על רוכש הדירה ליתן לקבלן הזדמנויות חוזרות ונשנות לבצע תיקונים שכבר ניתנה לו הזדמנות לבצעם".

עוד קודם לפסק דין זה כבר קבע ביהמ"ש העליון, כי יש לבחון את רצינות כוונת הקבלן לביצוע התיקונים, וכך נקבע בעניין בע"א 472/95 זכריה זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ (פ"ד נ(2) 858, 864) בסוגיה זו:

"השאלה, אם יש לאפשר למוכר לתקן או לחייבו בפיצוי תיקון, תלויה בעובדות של כל עניין... אמנם, במקרה מתאים יש לתת למוכר אפשרות לתקן את הניתן לתיקון, הן על-פי המדיניות המשפטית הרצויה ובוודאי כאשר הדבר מתחייב מכוח הדין. אך במה דברים אמורים, כאשר המוכר מודה בליקויים וכאשר נכונותו לתקן היא רצינית...הזכות לתקן נתונה למוכר המודה בליקוי ומוכן

לתקנו. ספק רב בעיניי אם זכות זו עומדת למכור המכחיש את עצם הליקויים, או המזלזל בהם מראש".

בענייננו, הליקוי הנוגע לחיפויי הבניין, אותר על ידי מומחה ביהמ"ש, ולכן היה על הנתבעת להתייחס ביתר רצינות לליקוי זה. אלא שהנתבעת לא רק שלא הסכימה לתקנו, אלא טענה, כי הנטל לבצע את התיקון מוטל על קבלן המשנה ולא עליה, ולכן אין להשית את החיוב הזה על כתפיה.

בנסיבות אלה אני סבורה, כי הנתבעת מיצתה את זכותה לעתור לתיקון הליקויים.

תוספת 50% :

התובעים עותרים לחייב את הנתבעת בתשלום תוספת של 50% מכול סכום שנקבע על ידי מומחה ביהמ"ש בהתחשב בכך שהעלויות שנקבעו על ידי המומחה משקפות עלויות לקבלן ולא לדיירים.

אכן יש לעיתים מקרים שבהם ביהמ"ש קובע תוספת בגין פער המחיר שבין עלות לקבלן לעלות לדייר המזמין באופן עצמאי תיקון, אלא שבענייננו, לא מצאתי כל אינדיקציה לכך בחוות דעת המומחה, כי המחירים שנקבעו על ידו בחוות הדעת המשלימה, הינם מחירי קבלן, ולא מחירי עלות המשקפים את העלות של מזמין עבודה מסוג זה.

לפיכך, אין מקום לתוספות של 50% במחיר שנקבע על ידי השמאי כעלות התיקונים.

עוגמת נפש:

לאור הפער הבלתי סביר בין הליקויים שנמצאו בחוות דעת המומחה מטעם התובעים לליקויים שאותרו על ידי המומחה מטעם ביהמ"ש אין מקום לפסוק מעבר לסכומים שנמצאו על ידי מומחה ביהמ"ש כמתאימים לנזקים שנגרמו בפועל. אני דוחה את הדרישה לעוגמת נפש, מה גם שלא מצאתי כל נימוק עניני לקביעה כזו, כאשר המדובר בליקויי מרכזי שהינו חיפויי חיצוני, במעטפת החיצונית של הבניין, ולא בליקויים בדירות עצמם.

לאור האמור אני מחייבת את הנתבעת בתשלום הסכומים הבאים:

150,000 ₪ + מע"מ, על פי חוות דעת משלימה של מומחה ביהמ"ש מיום 27.8.08

31,200 ₪ + מע"מ, על פי חוות דעת הראשונה של המומחה מטעם ביהמ"ש מיום 23.9.07.

לסכומים אלה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד הנ"ל ועד לתשלום הפועל.

עוד תשא הנתבעת בהוצאות התובעים, הינו שכ"ט המומחה מטעמם ושכ"ט המומחה מטעם ביהמ"ש וכן הוצאות אגרה.

כמו כן אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים שכר טרחת עו"ד בשיעור שכר טרחה מינימאלי על פי כללי לשכת עורכי הדין בהתאם לסכום שייווצר לאחר צירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין עד למועד הפסיקתא.

מזכירות תשלח החלטתי לצדדים.

ניתנה היום, ג' בתמוז, תשס"ט (25 ביוני 2009), בהעדר הצדדים.

רחל ערקובי, שופטת