

# פסק דין בר שאול

1

בתי המשפט

א 063423/03

בית משפט השלום תל אביב-יפו

16/04/2006

תאריך 16/4/06

לפני: כב' השופטת ניב ריבה

1. בר שאול אביעד

2. בר שאול יעל

תובעים

נגד

ראבי חברה קבלנית לבנין בע"מ

נתבעת

ב"כ התובעים - עו"ד ד. גור

ב"כ הנתבעת - עו"ד ש. לכנר

פסק דין

1.התובעים הינם בעלי הזכויות בדירה בת 3 חדרים ברח' הזמיר 1/5 באלעד (להלן:"הדירה"),בבית אותו בנתה הנתבעת, ראבי חברה קבלנית לבניה בע"מ.

2.הסכם רכישת הדירה נערך ביום 5.4.00 ובדצמבר 2000 נסתיימה בנייתה והתובעים קיבלו את החזקה בה.

3.בתום שנת הבדק ערכה הנתבעת תיקונים, כפי שנדרשו. כן נקראה לדירה פעם נוספת וערכה תיקונים גם ב 15.5.02.

4.התובעים הגישו כנגד הנתבעת תביעה בסכום של 65,000 ₪, הסכום המגיע להם, לטענתם, כפיצוי על ליקויי הבנייה בדירה. לכתב התביעה צירפו חוות דעת שנערכה על ידי מהנדס חברת הדס העוסקת בביקורת מבנים והגשת חוות דעת מטעם דיירים, בסכום של 38,000 ₪ בצירוף מע"מ.

5.בית המשפט מינה מהנדס מומחה מטעמו אשר נתבקש לבדוק את הדירה, ולהתייחס לטענות התובעים בקשר למצבה, כפי שבאו לידי ביטוי בחוות דעת המומחה מטעמם. המומחה, מר שרגא גורמן אימץ חלק מקביעות מומחה התובעים וחלקן האחר שלל. בחלק מן המקרים אימץ את ההבחנה אך חלק על דרך התיקון המוצעת. סכום חוות הדעת עמד על 10,400 ₪ בצירוף מע"מ. כן נקבע כי הפיצוי הכספי ההולם, אם ידרשו התובעים לשירותי קבלן מטעמם, הינו 19,900 ₪.

6.הצדדים החליטו כי למרות ששאלת זכותה של הנתבעת לתקן את הליקויים בעצמה, על פי חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 שנויה במחלוקת, יתאפשר לנתבעת לפעול על פי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט ולתקן את הליקויים שנקבעו בה.

7.בהחלטה המאשרת הסכמה זו נקבע כי בסיומן של העבודות יוזמן המומחה מטעם בית המשפט לביקורת ויגיש חוות דעת מסכמת לעניין הליקויים שנותרו בדירה, ככל שנותרו, ועלות תיקונם.

8.התיקונים נתבצעו בחודש מרץ 2005. ב 31.3.05 הודיע נציג הנתבעת כי העבודות שנטלה על עצמה

הסתיימו. מומחה בית המשפט ביקר בדירה ב . 17.5.05 בתום הביקור, לאחר שהמומחה מצא כי עבודות רבות לא בוצעו, ביקש נציג הנתבעת להמשיך את התיקונים ככל שידרשו, אולם התובעים התנגדו לכך. ב 10.7.05 הוריתי כי הנתבעת מיצתה את זכות התיקון ולאחר מכן הגיש המומחה את חוות דעתו המסכמת.

9. חוות דעת זו עמדה על סכום של 7000 ₪ בצירוף מע"מ (לעומת 19,900 ₪ טרם התיקון) אולם העיון בה מלמד כי חרף העובדה שהביצוע נמשך זמן רב מהמתוכנן, סעיפים רבים מתוך חוות הדעת לא טופלו, ותיקונים אחרים נתבצעו ברמה נמוכה הדורשת תיקון נוסף.

10. הצדדים הגישו סיכומים לעניין הפיצוי הכספי הנותר המגיע לתובעים, ככל שנותר.

לטענת התובעים, יש להוסיף לעלויות שנקבעו בחוות הדעת המסכמת פיצוי בגין ליקויים נוספים שאיתר מומחה בית המשפט אך לא כללם בחוות דעתו הראשונה, משום שהתובעים עצמם לא התלוננו עליהם. כן עותרים התובעים לחיוב הנתבעת בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם במהלך תקופת התיקונים, בעת שנציגי הנתבעת אשר הפכו את דירת התובעים לאתר בנייה, באו והלכו ממנה כרצונם, לא ניקו אותה בעוזבם והפגינו זלזול בתובעים, בבני ביתם וברכושם.

11. למותר לציין כי הנתבעת שוללת כל פיצוי המגיע לתובעים ומסתמכת, בין היתר על סעיף וויתור בהסכם המכר.

## דין

12. הנני דוחה טענת הנתבעת כי יש לדחות את התביעה בשל האמור בסעיפים 4.11, 4.13, 9.3, 9.4 להסכם המכר, שזו לשונם:

4.11 "פרט להתחייבותה של המוכרת לתיקונים כאמור לעיל, אין על המוכרת כל חובת שיפוי - בגין כל נזק - לרבות לתכולת הדירה, לרבות נזק בעד אי נוחות וזאת לפי הסכם מכר זה או לפי כל דין אחר. גם אם מסיבה כלשהי לא בוצעו התיקונים ע"י המוכרת, זכותו של הרוכש הינה לבצע בעין של התיקונים בלבד והרוכש לא יהיה זכאי לשום פיצוי נוסף.

4.13 הרוכש מוותר על כל תביעה מפאת הפרעות בנוחיות בדירה או מפאת

צמצום בשימוש בה.

9.3 כפוף למסמך יהיה הרוכש מנוע מלטעון כל טענה נגד המוכרת בגין ליקויים

שהיו, אם היו, בדירה בעת מסירתה לרוכש ואשר לא פורטו וצוינו במסמך

(בין באישור נציג המוכרת ובין ללא אישור), ובלבד שאלו ליקויים אשר ניתן היה לגלותם בדירה על ידי אדם סביר שאינו מומחה לדבר. כן יהיה מנוע מלעורר עניין אי התאמה של בניית הבית ו/או הדירה למבוא, להסכם המכר או למפרט.

9.4 כפוף למפורט במסמך יראו את הרוכש כמוותר על כל טענה ו/או זכות ו/או תביעה לגבי ליקויים בדירה ולגבי אי התאמתה למבוא, להסכם המכר ולמפרט והוא לא יהיה זכאי להסתמך על ליקויים ו/או אי התאמות אשר ניתן היה לגלותם בבדיקה על ידי אדם סביר כאמור ו/או יהיה מנוע מלתבוע או מלקבל מהחברה כל סעד ו/או תרופה בגינם. מסירת הדירה לרוכש תהווה ראיה לכך שהדירה נמצאה מתאימה למפרט ולהסכם המכר וכי הרוכש ויתר על כל טענה ו/או תביעה כאמור".

13. סעיף 7א) לחוק המכר (דירות) קובע כי "אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה."

14. ראשית יצוין כי ההסכם בין הצדדים הינו חוזה אחיד, כמשמעותו בחוק החוזים האחידים:

"ולמרות שהצד שערך אותו בחר לכנות את המסמך "פרוטוקול", אין בכך כדי לשנות ממהותו של המסמך כחוזה בכלל, וחוזה אחיד בפרט. החוזה הוא טופס מודפס, שהוכן מראש על ידי הקבלן ושהוגש לרוכש כהצעה שעליו לקבל. פרט לסעיף 3, שבו מצהיר הרוכש על הליקויים הקונקרטיים, שנמצאו על ידו לאחר שכביכול בדק את הדירה בקפדנות, יתר הסעיפים הם קבועים ואחידים. נוסח חוזה כזה, יש לשער, משמש את הקבלן בחוזים רבים, כלפי כל רוכש המתעתד לקבל חזקה בדירה שנבנתה על ידו. בזאת די כדי לספק את כל התנאים לזיהויו של חוזה כאחיד, על פי הגדרתו בסעיף 2 לחוק החוזים האחידים (ראה גם: ג' שלו, דיני חוזים, מהדורה שניה, ירושלים (תשנ"ה), 624). סעיף 4 לחוק החוזים האחידים קובע חזקות קיפוח, ובסעיף 3 נקבע, כי בית המשפט יכול לבטל או לשנות תנאים מקפחים). "ת"א (מחוזי-ירושלים) 648/95 ראובן מזרחי נ' רחמים אליאספור, תק-מח 2001(2), 14049. 14056),

15. בעא 85 / 449 היועץ המשפטי לממשלה נ' גד חברה לבניין בע"מ מג (1) 183

, עמוד 201, בחן בית המשפט העליון בערעור ובערעור שכנגד את נוסחו של

הסכם מכר דירה, לאחר פסיקת בית הדין לחוזים אחידים ונקבע בו, בין

היתר, כך:

סעיף 24, על סעיפי המשנה שבו, עוסק בנושא הסבוך והחשוב של התאמת הדירה ואחריות לפגמים.

סעיף המשנה הראשון שעמד לדיון בפני בית הדין בוטל על-ידי מחמת היותו מקפח. למען שלמות התמונה נביא את נוסחו ואת החלטת בית הדין בעניין זה:

" סעיף 24.3.1 קובע כך:

' 24.3.1 קבלת הדירה על ידי הקונה תיחשב כהוכחה מכרעת כי הקונה קיבל את הדירה במצב תקין וטוב כשהיא ראויה לשימוש, גמורה ומושלמת בהתאם לחוזה המכר, ובמיוחד כי אין לו כל טענת אי-התאמה פי חוק המכר, התשכ"ח-1968 ולפי חוק המכר (דירות), (התשל"ג-1973, בכפוף למוסכם בפרטיכל הנ"ל. '

סעיף זה הוא לדעתנו מקפח ועומד בסתירה לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, ועל כן אנו מבטלים אותו."

16. עוד נקבע שם כי " על פי הוראת סעיף 4 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, התנאי המגביל את תקופת האחריות לשנה אינו מונע את הקונה מלתבוע את המוכר בשל פגמים שגילה אחרי תום תקופת האחריות: ראה ע"א 659/77, 660/77, שורקה נ. קרין, פד"י ל"ב(1), 393, 397, 398 (וכאמור, ביטלנו את הסעיף 24.3.1 שביקש לבטל זכות זו). בנוסף לכך פתוחה בפניו הדרך לתבוע מהמוכר פיצויים בעילת נזיקין."

נושא אחריותו של המוכר לפגמים ולליקויים נשלט על-ידי דברי חקיקה שונים, כנרמז. על-ידי בית הדין בסיפא לדברים שהובאו. כפי שציין בית הדין, השארתו על כנו של הסעיף בדבר הגבלת האחריות מותרת עדיין שתי אפשרויות תביעה חלופיות, שלא על-פי החוזה. האחת, תביעה על-פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, והשנייה - תביעת נזיקין'.

(וראה גם בספרו של עו"ד אביחי ורדי, חוק המכר(דירות), עמ' 302-305).

לאור כל אלה לא תישמע טענת הנתבעת כי התובעים מנועים מלתבוע בגין ליקויי הבניה.

17. הנני מקבלת עמדת הנתבעת כי התובעים אינם רשאים להסתמך על ליקויים שגולו על ידי מומחה בית המשפט אך לא נטען כלפיהם בחוות הדעת הראשונה מטעמם. על פי תקנה 138 "בעל דין רשאי, תוך חמישה עשר ימים מהיום שהומצאה לו חוות דעתו של המומחה, לתקן, בלי נטילת רשות מבית המשפט, את כתב טענותיו לאור האמור בחוות הדעת".

על פי ההנחיות, אמור היה המומחה לבחון את חוות הדעת שהוגשה על ידי התובעים ולקבוע עמדתו לגביה. המומחה לא נתבקש לבצע בדיקה עצמאית .

משלא תוקן כתב התביעה, נותר גדר המחלוקת על פי כתב המינוי ולפיכך לא יקבלו התובעים פיצוי בגין ליקויים או בדיקות נוספות, ככל שנמצאו.

18. הנני מקבלת עמדת התובעים כי בנסיבות העניין, לאחר ששלל מהם המומחה את הזכות לדיור חלופי בטענו כי כדבר שבשגרה עורכות משפחות שיפוצים בבתיים מבלי לפנות אותם מיושביהם, יש לפצותם על אי הנוחות והטרדה שנגרמה במשך חודש העבודה בדירה. הנני מעמידה הפיצוי לתובעים ולבנותיהן הפעוטות בסכום של 10,000 ₪, וזאת בנוסף לסכום הליקויים שנתרו.

19. התובעים זכאים אף לסכום של 750 ₪ בגין אגרת בית משפט, 2000 ₪ בצירוף מע"מ, חלקם בשכר טרחתו של מומחה בית המשפט, וסכום של 4000 ₪ בצירוף מע"מ, שכר טרחת עורך דין.

אין צו להוצאות נוספות .

ניתן היום י"ח בניסן, תשס"ו (16 באפריל 2006) בהעדר הצדדים.

המזכירות תשלח עותק פסה"ד לב"כ הצדדים

---

ניב ריבה - שופטת