

# פסק דין דרכי

1

בתי המשפט

א 024589/01  
בתיק עיקרי: /024589  
תאריך: 02/11/2006

בית משפט השלום חיפה  
בפני: כב' השופט יעקב וגנר

בעניין:

1. דרכי דן

2. דרכי יהודית

ע"י ב"כ עו"ד גור דני

- נ ג ד -

1. אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ

2. א.פ. נתיב פיתוח בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד בסול סאמר

- נ ג ד -

זועבי נאיף

ע"י ב"כ עוה"ד בסול סאמר

התובעים

הנתבעות

הצד השלישי

## פסק דין

1. התובעים הגישו תביעה זו כנגד הנתבעת לפיצויים בגין ליקויי בנייה, זאת לאחר שרכשו מהנתבעת, אשר לקחה על עצמה את כל התחייבויות חברת א.פ.י נתיב ופיתוח בע"מ ("להלן": "נתיב ופיתוח"), דירה ברח' מורן 4 בקרית אתא (להלן: "הדירה"). ("הסכמי המכר נחתמו בין התובעים לחברת נתיב ופיתוח ביום 26.10.03 (להלן: "הסכם המכר"). בתביעתם הם מסתמכים על חוות הדעת של המהנדס מר אליעזר גוכמן אשר סיכם את הליקויים בדירתם בסכום של 108,500 ₪ נכון לחודש מרץ 2000, מועד עריכת חוות הדעת. התובעים טוענים לפיצוי כספי בגין הנזקים המתוארים, שכן הם אינם מעוניינים בתיקון הנזקים ע"י הנתבעת או הצד השלישי. כמו כן תבעו התובעים פיצוי בגין הנזק הלא ממוני (עוגמת נפש) שנגרם להם לטענתם בגין הליקויים, הטרדה וטרחה כתוצאה מכך.

2. הנתבעת כפרה בטענות התובעים ומפנה לחוות הדעת של המהנדס מטעמה, מר עמית זיו, אשר קבע בחוות דעתו כי סך עלות כל התיקונים בדירה מגיע לכ - 3,000 ₪. בנוסף, הנתבעת שלחה ביום 26.03.02 הודעת צד שלישי, למר נאיף זועבי (להלן: "מר זועבי"). לטענתה מר זועבי, קבלן במקצועו, בנה את הדירה נשוא התביעה כקבלן מבצע מטעם המודיעה. מאחר ומר זועבי התחייב לבצע את העבודה בצורה מקצועית, מיומנת וסבירה, הוא אחראי לכל ליקוי בדירה שבנה. במיוחד נכון הדבר לאור סעיף 5 לחוזה בין הנתבעת לצד השלישי (נספח ג' להודעה לצד שלישי) אשר קובע במפורש כי באם תוגש כנגד הנתבעת תביעה משפטית בגין ליקויי בנייה, תהיה נתבעת זכאית וראשית לצרף את הצד השלישי לתביעה. הנתבעת ממשיכה וטוענת כי לאחר שהתובעים קיבלו את החזקה בדירה לידם, הם פנו לנתבעת בבקשה לתיקון ליקויים בדירה רק במהלך חודש ספטמבר 2000, דהיינו - חמש שנים לאחר מסירת החזקה בדירה. מהאמור עולה בבירור כי התובעים לא מילאו אחר חובתם הקבועה בחוזה המכר כמו גם בחובה הקבועה בחוק המכר (דירות) (התשל"ג - 1973 (להלן: "חוק המכר"), בדבר דיווח בזמן על ליקויים לנתבעת. כמו כן, הנתבעת טוענת כי היא מעולם לא איבדה את זכותה לתקן את הליקויים בעצמה, במידה ותידרש, שכן נענתה לכל פניות התובעים, תוך שהיא מבצעת בדיקה יסודית של הליקויים ותיקונם בפועל.

3. מר זועבי, הצד השלישי מצטרף לסיכומי הנתבעת מלבד בחלק בו נטען לאחריותו של הצד השלישי לפיצוי התובעים בגין הליקויים. מר זועבי חוזר ומדגיש כי לא ידע על הליקויים, אשר דבר קיומם נודע לנתבעת כחמש שנים לאחר מסירת הדירה. כמו כן הוא לא ידע על תיקונם, לא קיבל כל פניה בגינם ואף לא היה שותף בכל המהלכים. לפיכך לטענתו יש לדחות את ההודעה כנגדו.

## ליקויי הבנייה:

4. לאור המחלוקת בין הצדדים והפערים בין חוות הדעת, מינה בית המשפט כמומחה מטעמו את המהנדס, מר יצחק ברמן. המומחה בדק את הדירה ובחוות דעתו מיום 17.02.05 קבע כי עלות תיקון ליקויי הבנייה שנמצאו בדירה היא 24,000 ₪ במידה והתיקון יעשה ע"י התובעים באמצעות קבלן מטעמם. בנוסף העריך המומחה ירידת ערך של 1,300 ₪ בדירה עקב ליקויים שאינם ניתנים לתיקון.

בחוות דעתו התייחס המומחה גם לשאלת חלוקת האחריות בין הנתבעת לצד השלישי וקבע כי מרבית הליקויים הינם באחריותו של הצד השלישי, קבלן הביצוע וזאת מלבד הליקויים הבאים, שהנם ליקויים תכנוניים:

א. א. רוחבו של הממ"ד הינו 2.35 מ' בלבד במקום 2.6 מ'. מאחר ומידות החדר אינן עונות לדרישות התקנות עבור חדר מגורים, יש לראות באי התאמה זו ליקוי. הליקוי אינו ניתן לתיקון באופן מעשי ולפיכך נגרמת לדירה ירידת ערך.

ב. ב. לא בוצע איטום בתחתי אוגר המים.

ג. ג. לא הותקן מעקה בצד הדרומי של המדרגות, מעל קיר פינת האוכל.

ד. ד. לא הותקנו מרזבים ומחלות בשולי הגג, סביב כל הדירה, כך שמי הגשם גולשים באופן חופשי אל הקרקע.

5. מומחה ציין בחוות הדעת מספר ליקויים אשר בהעדר תוכנית הביצוע (תכניות העבודה), פרטי הביצוע וכו', לא יכל לקבוע לקבוע על מי להטיל את האחריות, על הנתבעת או על הצד השלישי. ליקויים אלה, שתיקונם מגיע לסך של 1,100 ₪ והנכללים בסך כל הליקויים שבחוות הדעת, כוללים:

א. א. רוחב הגישה לממ"ד לאורך המדרגה התחתונה הינו 77 ס"מ מבליטת המדרגה עד לקיר המטבח. מאחר והדרישה בתקנות התכנון והבנייה הינה לרוחב מינימלי של 80 ס"מ לפרוזדור בדירה, יש לראות ברוחב הקיים (בקטע לאורך המדרגה) משום ליקוי. הליקוי אינו ניתן לתיקון ולפיכך נגרמת ירידת ערך הדירה.

ב. ב. מהלך המדרגות, בין המדרגות הטרפזיות שבאמצע המהלך לבין קומה א' חורג ב - 6 סמ' אל מתחת למהלך המדרגות העליון ולתקרת הסלון, באופן שנגרם מפגע בטיחותי בעת העלייה במדרגות. יש להסיט את מעקה הברזל (לאורך כ - 5 מדרגות) על מנת לבטל את חריגת מהלך המדרגות ואת המפגע הבטיחותי.

ג. ג. גובה הכללי של המעקה במרפסת תקין, אולם קיימים בו הליקויים הבאים: המרווח בין החלק הבנוי של המעקה לצינור העליון אינו תקין. החלק הבנוי במעקה מאפשר טיפוס עליו בגובה של 88 ס"מ.

6. ככלל יעדיף ויקבל בית המשפט המלצות המומחה מטעמו על פני המלצות של חוות דעת מטעם הצדדים. במקרה שלפני, נראית חוות דעת המומחה סבירה בנסיבות ולא מצאתי לסטות מהמלצותיו. כאמור, המומחה קבע כי עלויות התיקונים, לתובעים, הינו סך של 24,000 ₪) כולל תיקון הליקויים בסך של 1,100 ₪, שלגבי חלוקת האחריות לגביהם בין הנתבעת לבין הצד השלישי לא הוכרעה על ידו). בנוסף הוא קבע כי קיימת ירידת ערך כתוצאה מליקויים תכנוניים, בסך של 1,300 ₪, ובסה"כ 25,300 ₪, למועד חוות הדעת. בנסיבות ובשים לב לטיעוני הצדדים, אני מאמץ את המלצות המומחה מטעם בית המשפט במלואם.

נותר אפוא להכריע במספר מחלוקות עובדתיות ומשפטיות.

### מועד מתן ההודעה על ליקויים

7. כאמור, הנתבעת והצד השלישי טוענים כי התובעים פנו בבקשה לתיקון ליקויים בדירה רק במהלך חודש ספטמבר 2000, דהיינו - חמש שנים לאחר מסירת החזקה בדירה. בכך, לטענת הנתבעת והצד השלישי, לא מילאו התובעים אחר חובתם הקבועה בחוזה המכר כמו גם בחובה הקבועה בחוק בדבר דיווח בזמן על ליקויים לנתבעת.

התובעים מכחישים טענה זו וטוענים כי פנו לנתבעת מספר רב של פעמים לתיקון הליקויים בע"פ ובכתב. לטענתם, ממרבית הפניות התעלמו וזאת למרות שהתובעים פנו לטענתם לאורך כל השנים לנתבעת והפצירו בה לתקן את הליקויים.

8. מחומר הראיות המצוי בפני עולה כי אכן היו פניות מצד התובעים אל הנתבעת ושלוחיה לתיקון הליקויים בדירה, פניות חוזרות ונשנות, לאחר שחלק גדול מן הליקויים לא תוקן או לא תוקן כראוי ע"י הנתבעת. אף אם נאמר כי ההודעה על הליקויים לא נשלחה בכתב, כאמור בחוזה המכר, עדיין אין בכך, בנסיבות המקרה, כדי לפתור את הנתבעת מחבותה לתיקון הליקויים. ההודעה בכתב נדרשת כדי לוודא שהנתבעת יודעת על הליקויים ותוכל לתקנם כנדרש. אך במקרה הנדון אין ספק שהנתבעת ידעה על הליקויים, שהרי בפועל עסקה בתיקון הליקויים. יפים לענייננו דבריו של א. ורדי, בספרו "דיני מכר דירות - ליקויי בנייה והבטחת זכויות רוכשים" בעמ' 86:

"...בית המשפט העליון אף רמז כי קבלן אשר יעמוד על הטענה כי לא ניתנה הודעה, ובשל כך הוא פטור מתיקון הליקוי, למרות שידוע הוא על קיומם של הליקויים, לא בתום לב הוא עושה, וסביר להניח כי טענתו זו תדחה..."

בע"א 2299/99 שפייר ו- 28 אח' נ' דיור לעולה בע"מ ואח', פ"ד נה (4) 213 (להלן): **פס"ד שפייר**, ("עמד בית המשפט על החשיבות שיש במתן הודעה מוקדמת למוכר על ליקויי הבנייה שנתגלו בדירות, או אי התאמה בנמכר. ואולם, מתן פירוש דווקני, לפיו, מתן ההודעה המוקדמת הוא תנאי הכרחי ומספיק, לצורך זכותו של הקונה לחזור אל המוכר, בקשר לאותם ליקויים, למקרה שבו לא נמסרה הודעה כאמור, הוא בלתי ראוי (ראה פס"ד שפייר, בעמ' 225 וכן ת"א (חיפה) 1183/95 מלכה יוסף ו' נ' שיכון עובדים בע"מ. תק-מח 2002(3), 7680, עמ' 7682).

הקבלן יודע, או אמור לדעת על הליקויים. קונה מן הישוב לא בהכרח יידע על קיומה של אי ההתאמה, כי אינו מומחה בחומרי העבודה, טיב החומרים או איכות העבודה, לכן, לא יידע תמיד על הליקוי במועד המוקדם. בנסיבות אלה, באיזון הנכון בין הקבלן או הקונה, יש לתת עדיפות מסוימת לאחרון, ולחייב את הקבלן לשאת באחריות הנזקים גם אם ההודעה על קיומם לא הוגשה במסגרת הזמן הנקוב בהסכם (ראה פס"ד שפייר, שם 226 ו-2).

לאור האמור אני דוחה את טענותיהם של הנתבעת והצד השלישי בנוגע למתן ההודעה במועד.

### **תיקון הליקויים או פסיקת פיצויים**

9. ממחלוקת נוספת בין הצדדים הינה בשאלה האם יש לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים עליהם הצביע מומחה בית המשפט, או שיש לפצות את התובעים בגין הליקויים הללו. הנתבעת טוענת שהיא עדיין מוכנה לתקן את הליקויים. לטענתה יש לה זכות לתקן כל ליקוי שבית המשפט אישר וקבע שנמצא באחריותה. ו שקלתי את טענות הצדדים ונראה כי אין לאפשר בשלב זה תיקונים ע"י הנתבעת.

סעיף 4 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 קובע את זכות התיקון של מוכר הדירה:

**"...התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר. ..."**

בע"א 472/95 "זכריה זלוצקין נגד דיור לעולה בע"מ" פ"ד נ(2) 868 נקבע:

**"...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 רציני..."**

הנה כי כן גם החוק וגם הפסיקה מכירים בזכותו של מוכר הדירה לתקן את הליקויים בעצמו, אך זכות זאת אינה

מוחלטת. על מנת שיהיה זכאי לתקן את הלקויים בעצמו על המוכר להודות בקיום הליקויים ולהראות נכונות רצינית לתקנם. במקרים בהם ניתנה למוכר הזדמנות סבירה לתקן את הליקויים, ניתנה לו הודעה על קיומם אך הוא לא טרח לתקנם, ניסיונות התיקון לא צלחו, או כאשר תיקון הליקויים כרוך בפיקוח צמוד, תועדף הזכות לפיצוי כספי של הדייר.

במקרה שלפני, לא שוכנעתי כי נעשה מאמץ או הענות אמיתית לפנייות התובעים. הצד השלישי אף טען כי איש לא עדכנו לגבי דרישה כלשהי מצד התובעים. יתרה מזאת קיים שיקול נוסף והוא להביא לסיום את הסכסוך שבין התובעים לבין הנתבעת ולכן יש להעדיף במקרה זה את אופצית הפיצוי הכספי ואין להעתר עוד לבקשת הנתבעת והצד השישי לתקן את הליקויים בעצמם. הנסיבות מלמדות כי כיום אין כל אמון בין הצדדים ועל כן סביר להניח שאם הנתבעת או הצד השלישי יתקנו את הליקויים, הסכסוך יימשך וכן כי תיקון הליקויים ע"י הנתבעת יחייב פיקוח צמוד ע"י בית המשפט והתיק לא יסתיים.

#### **פיצוי בגין נזק לא ממוני (עגמת נפש):**

10. התובעים טוענים לנזק בלתי ממוני בגין עוגמת נפש בגין הפרשה והצורך בתיקון הליקויים. הנתבעת והצד השלישי מכחישים את טענות התובעים וטוענים כי בשים לב לגודל התביעה שהוגשה מחד והתוצאה מאידך לפיה נדחו למעשה רבות מטענות התובעים אין מקום לפסוק בגין עוגמת נפש.

בע"א 611/89 - דרוקר זכריה חברה קבלנית נ' ויקטור נחמיאס. פ"ד מו(2), 60 נקבע:

**"... אין כל יחס ישר בין הסכום הנדרש לתיקון, לבין הסבל ועוגמת הנפש שרוכש דירה עלול לסבול עקב ליקויים בדירה. הדוגמא הטובה ביותר לכך הוא נושא הרטיבות. לעיתים ניתן לתקן ליקוי זה בסכום זעום, אולם הנזק בביצוע לקוי, או באי תיקון האיטום, והסבל ועוגמת הנפש - יכולים להיות עצומים..."**

לנוכח האמור ולאחר ששקלתי את טענות הצדדים ומאחר וכאמור, העובדה שיש פער בין סכום התובענה לסכום שקבע המומחה מטעם בית המשפט לבדו אינה מצדיקה שלילת פיצוי בגין נזק לא ממוני, בנסיבות המקרה שבפני, בשים לב למספר ימי התיקונים על פי חוות הדעת, מצאתי כי יש לפסוק לתובעים בגין הנזק הלא ממוני (עוגמת הנפש), סך של 4,000 ₪ להיום. מאידך, אינני מאשר דיור חלופי לתקופת התיקונים וזאת בקבלי את המלצת מומחה בית המשפט ששלל צורך שכזה.

## חלוקת האחריות בין הנתבעת לצד השלישי

11. מחוות הדעת של המומחה מטעם בית המשפט עולה כי מרבית הליקויים שהתגלו בדירה, הינם באחריותו של צד שלישי, קבלן הביצוע וזאת מלבד מספר ליקויים שהנם ליקויים תכנוניים ונמצאים, לדעתו, בתחום אחריותה של הנתבעת. כמו כן, המומחה התקשה לקבוע במספר ליקויים האם האחריות חלה על הנתבעת או על הצד השלישי. מאחר והנתבעת היא זו ששלחה את הודעת הצד השלישי, עליה חלה חובת ההוכחה של טענתה כי יש להטיל את האחריות על הצד השלישי. בכל הנוגע לאותם מספר ליקויים שהמומחה התקשה לקבוע מי אחראי לקיומם, הנתבעת לא עמדה בנטל הנדרש להוכחת טענותיה, בעניין זה.

סיכומו של דבר, הנני קובע כי הנתבעת תשא באחריות לפיצוי התובעים בגין הליקויים שנקבעו בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, בצירוף הנזק הלא ממוני כל זאת בהיותה אחראית על פי ההסכם למסירת הדירה ללא פגמים תכנוניים וללא ליקויים. הצד השלישי, בהיותו הקבלן המבצע, האחראי כלפי הנתבעת לביצוע מושלם של העבודות ללא כל ליקוי, יפצה וישפה את התובעת בסכומים בהם היא חוייבה על פי פסק דין זה, למעט ליקויים שהם תכנוניים, הן אלה שהמומחה קבע במפורש שנמצאים באחריותה, והן אלה שלמומחה היה ספק לגביהם. כמו כן לאחר שבחנתי את חומר הראיות, במיוחד לנוכח ההתכתבות הענפה בין התובעים לנתבעת ונציגיה תשא הנתבעת לבדה בפיצוי עבור הנזק הלא ממוני (עגמת הנפש).

יתר התביעות והטענות נדחים מאחר ולא הוכחו כדבעי ולהנחת דעתי.

## התוצאה:

12. אשר על כן, הנני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים סך של 25,300 ₪ כולל הליקויים התכנוניים והאחרים, בצירוף מע"מ, ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום 17.02.05, מתן חוות הדעת של המומחה מר יצחק ברמן ועד התשלום המלא ובפועל. כמו כן אני מחייבה לשלם לתובעים סך של 4,000 ₪ בגין הנזק הלא ממוני, כאשר הסכום ישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הדין ועד התשלום המלא בפועל. בנוסף אני מחייבה ב- 40% מהוצאות המשפט ובשכ"ט עו"ד בשיעור של 15% בצירוף מע"מ.

13. אני מחייב את הצד השלישי לפצות ולשפות את הנתבעת בסכום של 19,700 ₪ בצירוף מע"מ, ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום מתן חוות הדעת של המומחה מר יצחק ברמן, מיום 17.02.05 וכן ב-70% מהוצאות המשפט ומשכ"ט עו"ד בהם חוייבה הנתבעת. בנוסף אני מחייבו ב-70% מהוצאות המשפט של הנתבעת, בהודעה לצד שלישי, ובשכ"ט עו"ד בשיעור של 15% בצירוף מע"מ על סכומי השיפוי הנ"ל.

כל הסכומים ישולמו תוך 30 יום.

## המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום י"א בחשוון, תשס"ז (2 בנובמבר 2006).

יעקב וגנר, שופט

קלדנית: דליה ב.ח.