

# פסק דין זכריה

1

בתי המשפט

009288/04 א		בית משפט השלום חיפה	
29/10/2007	תאריך:	כב' השופט ר. חדיד	בפני:

	056413065 ת.ז. -	1. זכריה אבנר	בעניין:
התובעים	022334932 ת.ז. - דן גור	2. זכריה איריס ע"י ב"כ עו"ד	
	- נ ג ד -		
הנתבעת	511948283 ח.פ. - אבנר כהן	ד.ש.ד. השקעות בע"מ ע"י ב"כ עו"ד	
	- נ ג ד -		
צד ג'		לוקי בנייה ופיתוח בע"מ ע.מבור ע"י ב"כ עו"ד	

## פסק דין

מבוא ועובדות מוסכמות:

1. בפניי תביעה בגין ליקויי בנייה בדירת מגורים אשר רכשו התובעים מהנתבעת ברחוב יקינטון 10/3 ב' בקרית

ביאליק (להלן: "הדירה"). הסכם הרכישה נערך ונחתם בין הצדדים ביום 18.2.01 (להלן: "ההסכם").

בניית הדירה, ובכלל הפרויקט בו הוקמה, נמסר לביצוע צד ג', חב' לוקי בנייה ופיתוח בע"מ, וזאת בהתאם להסכם אשר נערך בינה לבין הנתבעת / המודיעה לצד ג' ביום 22.3.01 (להלן: "הסכם הביצוע") ומכאן ההודעה אשר נשלחה נגדה על ידי הנתבעת.

2. הדירה נמסרה לחזקת התובעים ביום 12.1.03 ולצורך כך הם חתמו על פרוטוקול מסירת הדירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

3. בטרם תמה שנת הבדק, פנו התובעים לנתבעת בכתב מיום 8.7.03, 18.3.03, 27.1.03 ו-8.10.04 והתלוננו על ליקויים אשר לטענתם התגלו בדירה. הנתבעת, באמצעות צד ג', תיקנה חלק מהליקויים להם טענו התובעים.

4. ביום 6.5.04 הוגשה תביעה דנן. לכתב התביעה צורפה חוות דעת מומחה, לפיה הוערך שווי תיקון הליקויים בדירה בסך של 53,088 ש"ח.

5. בהתאם להסכמה אליה הגיעו הצדדים, מונה המהנדס מר דן שהם כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "מומחה בית המשפט") והוא ביקר בדירה ונתן חוות דעת מיום 21.10.05, לפיה נקבע כי עלות תיקון הליקויים בה מגיע לסך של 20,527 ש"ח (כולל מע"מ) וכן 2,500 ש"ח בתוספת מע"מ עליו בגין הוצאות פיקוח (להלן: "חוות הדעת הראשונה").

6. בהחלטה מיום 30.11.05 התרתי לנתבעת וצד ג' לבצע תיקונים בדירה על-פי חוות הדעת הראשונה. לאחר ביצוע התיקונים ביקר מומחה בית המשפט בדירת התובעים ונתן חוות דעת שנייה (להלן: "חוות הדעת השנייה") ממנה עולה כי טרם תוקנו כל הליקויים בדירה. בהתאם להסכמה אליה הגיעו הצדדים, הותר לנתבעת, באמצעות צד ג', לתקן את הליקויים המפורטים בחוות הדעת השנייה, ולאחר שהדבר בוצע, שוב ביקר מומחה בית המשפט בדירה והוא נתן חוות דעת נוספת (להלן: "חוות הדעת השלישית") ממנה עולה כי בדירה נותרו ליקויים שאינם ניתנים לתיקון ובגינם הומלץ לזכות את התובעים בפיצוי כספי בסך של 3,800 ש"ח בתוספת מע"מ עליו. כמו כן, בחוות דעתו השלישית קבע מומחה בית המשפט כי ביחידת המגורים בדירה קיימים 9 אריחים בגוון כהה מיתר האריחים שבמקום (4 אריחים ליד דלת הכניסה, 4 אריחים בסמוך למרכזו חדר המגורים ואריח אחד סמוך לדלת היציאה למרפסת). בגין ליקוי זה המליץ מומחה בית המשפט לזכות את התובעים בפיצוי כספי בסך של 3,800 ש"ח בתוספת מע"מ ליו.

7. בהתאם להסכמה אליה הגיעו הצדדים, לא נשמעו ראיות בתביעה ופסק הדין ניתן לאחר שכל צד סיכם את

8. לטענת התובעים, בשל השוני בגוון חלק מהאריחים ביחידת המגורים של הדירה, יש להחליף את כל הריצוף באותה יחידה, ולחייב את הנתבעת לפצות אותם בעלות ההחלפה בהתאם להערכת מומחה בית המשפט בסך של 23,000 ש"ח. התובעים דוחים הצעת מומחה בית המשפט לטפל בבעיית הריצוף באמצעות פירוק כל האריחים של המרפסת והשימוש בחלק מהם במקום האריחים הכהים שבתוך יחידת הדיור וכן הם דוחים את ההצעה אשר העלתה הנתבעת לריצוף "שטיח" בכניסה לדירתם במקום האריחים הפגומים שבמקום. התובעים מבקשים שלא לתת לנתבעת הזדמנות נוספת לריצוף יחידת המגורים בדירה וזאת לאור נסיון העבר. התובעים עותרים גם כן לחיוב הנתבעת לשלם להם פיצוי בגין דיור חלופי בסך של 10,000 ש"ח הואיל ובהתאם לחוות הדעת השלישית, לצורך החלפת הריצוף בדירה יהיה עליהם לפנות אותה למשך 5 ימים. כן מבקשים התובעים לחייב את הנתבעת לשלם להם סך של 15,000 ש"ח בגין עוגמת נפש.
9. לטענת הנתבעת, אין מקום להחליף את הריצוף בכל יחידת הדיור בשל השוני בגוון מספר בודד של אריחים. הנתבעת מפנה לפרוטוקול המסירה בו הצביעו התובעים על אריח אחד או שניים בסלון המחייבים החלפה וכן היא מפנה לחוות דעת מומחה בית המשפט, בהן לא נקבע כי יש להחליף כלל הריצוף ביחידת המגורים אלא הציע פיצוי כספי בסך של 3,800 ש"ח בתוספת מע"מ עליו. בנסיבות העניין, ובהעדר צורך להחלפת ריצוף בדירה, התובעים אינם זכאים לפיצוי בגין דיור חלופי. הנתבעת מבקשת גם כן לדחות דרישת התובעים לפצותם בגין עוגמת נפש בנימוק כי התביעה הוגשה טרם עת והתובעים לא שיתפו עימה פעולה כיאות לתיקון הליקויים בדירה. באשר לצד ג', הנתבעת מפנה לסעיף 23 להסכם הביצוע המטיל עליו אחריות בגין הליקויים בדירה.
10. צד ג' חזר על טענות הנתבעת כנגד התובעים ומדגיש את הטענה כי האחרונים לא שיתפו פעולה כראוי לביצוע התיקונים בדירתם טרם הגשת התביעה. כן נטען כי צד ג' ביצע בדירה תיקונים חיוניים וביקש לדחות ביצוע תיקונים אחרים לתיקוני שנת בדיק, אולם, התובעים לא התירו את ביצועם, ובהתאם לכך, על פי סעיף 17 להסכם שבין התובעים לנתבעת, יש לראות בהם כמי שוויתרו על טענותיהם בדבר קיום ליקויים בדירה.
- דין:
11. תחילה יצויין כי אין מחלוקת בין הצדדים כי התובעים זכאים לפיצוי בסך של 3,800 ש"ח בתוספת מע"מ עליו בגין ליקויים שאינם ניתנים לתיקון בדירה ובהתאם לכך, סכום זה יפסק לזכות התובעים.

12. לסיכומי התובעת צורפו תמונות האריחים הכהים. עיינתי שוב ושוב באותן תמונות ולא שוכנעתי כי בעטיין יש להחליף את כל הריצוף ביחידת המגורים של הדירה. התרשמות זו נכונה במיוחד לגבי האריחים שבכניסה לדירה ובסלון (5 במספר), יחידות אשר מטבע הדברים חשופים יותר הן לדירי הבית והן למבקרו.

ויודגש, אחוז האריחים עליהם מלינים התובעים נופל בהרבה מ-10% מהשטח המרוצף הכולל ולעניין זה כבר נפסק כי ראוי במצבים אלה למצוא פתרונות אחרים מאשר החלפת כל הריצוף (ר' ת.א. (חד') 1873/99 מורן ואח' נ' בני בנימין לקריף בע"מ ואח' (פורסם בנבו), ת"א (חיפה) 889/98 אופק ואח' נ' שיכון עובדים, תק-מח 2005 (2) 1034, 1039).

13. ויודגש, גם מומחה בית המשפט בדעה כי אין מקום להחלפת כל הריצוף ביחידת המגורים של הדירה, אלא הוא העלה אחת משתי אפשרויות, האחת - תשלום פיצוי כספי בסך של 3,800 ש"ח, והשנייה - ריצוף "שטיח" צבעוני בכניסה לדירה במקום האריחים בעלי הגוון השונה, הצעה אשר הועלתה על-ידי הנתבעת ונדחתה על-ידי התובעים. מסקנה זו מתחייבת מנוסח פניית ב"כ התובעים למומחה בית המשפט מיום 3.7.06, בה נאמר בסעיף 2 כדלקמן:

"בהנחה ומרשיי, בעלי הדירה, עומדים על ביצוע תיקוני הריצוף במלואם, ולא ביצוע טלאים טלאים, תוך העברת אריחים מחדר לחדר, נא הערך עלות מלאה של ביצוע העבודות כולל החלפה מלאה של אריחים - כנדרש" (ההדגשה אינה במקור - ר.ח.).

לאותה פנייה השיב מומחה בית המשפט במכתבו מיום 22.10.06, בו נאמר:

"אני סברתי שניתן לפתור את הבעיה על-ידי ביצוע "שטיח" מקרמיקה צבעונית בכניסה לדירה בעלות של 4,500 ש"ח (כולל מע"מ)".

במידה ובית המשפט הנכבד יחליט כי יש להחליף את כל הריצוף באיזורים הנ"ל לפי דרישת הדייר אזי העלות הינה 23,000 ש"ח (כולל מע"מ) (ההדגשה במקור - ר.ח.).

14. לחוות דעתו של מומחה בית המשפט משקל מיוחד ולא בנקל בית המשפט יסטה מממצאיו ומסקנותיו, במיוחד כאשר, כבמקרה דנן, מינויו נעשה בהסכמת הצדדים והוא לא נחקר בניסיון להפריך את ממצאיו בחוות הדעת. לעניין זה כבר נפסק ב-ע"א 293/88 חב' יצחקי ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי (לא פורסם), כדלקמן:

"משמנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד - שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן".

באשר למעמדה המיוחד של חוות דעת מומחה בית המשפט ר' גם כן ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי ע"ש חיים שיבא ואח', פ"ד נו(2) 936, 949, ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט(4) 185, 189, ע"א 402/85 מרקוביץ נ' עיריית ראשון לציון, פ"ד מא(1) 133, 139, ע"א 605/88 תבורי נ' מעיינות הגליל המערבי בע"מ, פ"ד מה(2) 1, 11).

15. למעלה מהצורך יצויין, כי בסעיף 9 לחוות דעתו של מומחה התובעים נסקרו ליקויים מליקויים שונים בריצוף הדירה, ובין היתר שינויי גוון בחלק מהאריחים. בגין מכלול ליקויי הריצוף הנטענים באותה חוות הדעת, נקבע כי יש לפצות את התובעים בתשלום סך של 3,800 ש"ח בתוספת מע"מ. בנסיבות העניין, עמדת מומחה בית המשפט, לפיה יש לפצות את התובעים בגין השוני בגוון 9 אריחים בדירה באמצעות תשלום סכום דומה לסכום שקבע המומחה מטעם עבור כל הליקויים בריצוף, הינה עמדה סבירה ביותר.

16. לסיכום עניין זה, התובעים אינם זכאים לתשלום עלות החלפת כל הריצוף ביחידת המגורים בדירה, אלא לפיצוי כספי בסך של 3,800 ש"ח בתוספת מע"מ עליו ליום עריכת חוות הדעת השלישית. בנסיבות העניין, מתייתר הצורך לדון ולהכריע במחלוקת שבין הצדדים הן לעניין הדיור החלופי והן לעניין דרישת הנתבעת וצד ג' לבצע את החלפת הריצוף בעצמם.

17. לסיכומי התובעים צורפו העתקי פניותיהם לנתבעת בדרישה לביצוע תיקונים אלה ואחרים בדירה במהלך שנת הבדק. בכל אותם מכתבים הלינו התובעים על יחס לא נאות כלפיהם, עד כדי התעלמות מוחלטת מאותן פניות והבטחות חוזרות ונשנות לתקן ליקויים בדירה שלא מומשו. מנגד, לסיכומי צד ג' צורפו אישורים בדבר ביצוע תיקונים שונים בדירה וזאת מיום 6.6.03, 1.1.04 ו-6.1.04.

לאחר שעיינתי ושקלתי את מכלול טענות הצדדים ובהתחשב בממצאי מומחה בית המשפט במסגרת חוות דעתו הראשונה, לפיה, בדירת התובעים התגלו ליקויים בשווי לא מבוטל של 20,527 ש"ח, כ-40% משווי הליקויים המפורטים בחוות דעת מומחה התובעים, נחה דעתי כי התובעים זכאים לפיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 3,000 ש"ח.

18. באשר להודעת צד ג', בסעיף 23 להסכם הביצוע שבין הנתבעת לצד ג', נקבע כדלקמן:

"23.2 הקבלן יהיה אחראי לטיב ביצוע העבודות, לחומרים ולאיכותם, והוא מתחייב לתקן כל פגם או ליקוי שיתגלו ביחידות הדיור ובפרוייקט.

23.3 מוסכם בזאת בין הצדדים, כי הקבלן יהיה אחראי, מכח אחריותו לביצוע העבודות, בכל הנוגע לטיב החומרים ולרמת ואופן ביצוע עבודות בנייתם של יחידות הדיור והפרוייקט. כמו כן, הקבלן יהיה אחראי לביצוע תיקונים במשך תקופות הבדק (להלן: "תקופות הבדק"), על-פי המפורט בחוזי המכר (נספח ג'). הקבלן מאשר, כי ידוע לו שהאחריות בתקופות הבדק וכן האחריות הקבועה בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, ו/או כל שינוי ו/או תיקון לחוק זה תחולנה עליו ותחייב אותו כלפי רוכשי יחידות הדיור בפרוייקט.

23.4 הקבלן מתחייב לשפות ו/או לפצות את המזמין בגין כל סכום כסף שיחוייב המזמין לשלם לרוכשי יחידות הדיור בפרוייקט ו/או לכל צד ג' בגין פגמים ו/או ליקויים בחומרים או בביצוע העבודות, ובלבד שנמסרה לקבלן הודעה על כל תביעה ו/או דרישה לתשלום של סכומי כסף כאמור שהוגשה למזמין ע"י רוכשי הדירות בסמוך לאחר קבלתה אצל המזמין וניתנה לו הזדמנות להתגונן".

צד ג' אינו מתכחש להתחייבויותיו כלפי המודיעה בהתאם לאמור בהסכם הביצוע, אולם, לטענתו, לאור סירובם של התובעים לביצוע תיקוני שנת בדק בדירה, יש לראות בהם כמי שוויתרו על טענותיהם, וזאת בהתאם לסעיף 17 (ח) להסכם שבינם לבין הנתבעת (ולא סעיף 17 (ו') כפי שצויין בטעות בסיכומי צד ג').

19. יש לדחות טענת צד ג', כאמור לעיל, על הסף, וזאת משני טעמים כלהלן:

א. מערכת היחסים בין הנתבעת לבין צד ג' - חובות וזכויות - הוסדרה בהסכם הביצוע אשר נערך ביניהם ובאותו הסכם לא נקבע כי קיום התחייבויות צד ג' על פיו כפוף לקיום התחייבויות רוכשי הדירות על-פי ההסכם שיערך בינם לבין הנתבעת. בהסתמכה על סעיף 17 (ח) להסכם שבין התובעים לנתבעת, מבקשת צד ג' להיות חלק ממערכת היחסים חוזית שאין לה בו כל חלק ונחלה.

ב. טענת צד ג' הנ"ל מופנית כנגד התובעים ולא כנגד הנתבעת, אולם, בהעדר יריבות וחזית משותפת ביניהם, ומאחר והנתבעת עצמה לא העלתה את הטענה הנ"ל, הרי צד ג' אינה יכולה ליהנות מהוראות סעיף 17 (ח) להסכם.

20. לסיכום האמור לעיל, אני מורה כדלקמן:

א. במסגרת התביעה העיקרית, הנתבעת תשלם לתובעים, ביחד ולחוד, את כל הסכומים כמפורט להלן:

- סך של 8,854 ש"ח בגין ליקויי בנייה שאינם ניתנים לתיקון וכן ליקויי ריצוף בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום עריכת חוות הדעת השלישית, 28.4.06, ועד התשלום המלא בפועל.

- סך של 3,000 ש"ח בגין עוגמת נפש נכון להיום.

- הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של 4,000 ש"ח בתוספת מע"מ עליו ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק על הוצאות המשפט מיום הוצאתם ועל שכ"ט עו"ד מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

למען הסר ספק מובהר בזאת כי הוצאות המשפט כוללים עלות חו"ד מומחה מטעם התובעים, חלקם של התובעים בשכרו של מומחה בית המשפט ואגרת בית משפט.

ב. צד ג' ישפה את הנתבעת/המודיעה במלוא הסכומים שנפסקו לזכות התובעים, כאמור בס"ק א' לעיל, וכן הוא ישלם למודיעה הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של 4,000 ש"ח בתוספת מע"מ עליו ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק על הוצאות המשפט מיום הוצאתם ועל שכ"ט עו"ד מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

ג. כל הסכומים, כמפורט לעיל, ישולמו תוך 30 יום.

21. המזכירות תשחרר את הסכום המופקד בקופת בית המשפט בסך של 1,165 ש"ח ותעביר אותו למומחה בית המשפט.

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

ניתן היום י"ז בחשון, תשס"ח (29 באוקטובר 2007) בהעדר הצדדים.

---

ר. חדיד, שופט

קלדנית: פני מ.