

# פסק דין טולדנו

1

**בתי המשפט**

בית משפט השלום קריות

בפני: כב' השופט ערן נווה

א 005447/01

תאריך: 27/03/2006

**בעניין:**

1. טולדנו סילביה

2. טולדנו אליעזר

ע"י ב"כ עו"ד ד. גור

התובעים

נגד

1. אפריקה ישראל להשקעות בע"מ

2. שיכון עובדים בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד וקסלר ברגמן ושות'

הנתבעות

נגד

"אבריל את אבריל אדריכלות והנדסה)1988(בע"מ)

צד ג'

מיכלין

ע"י ב"כ עו"ד

## פסק דין

בפני תביעה בגין ליקויי בנייה .

התובעים טענו לנזקים בסדר גודל של 334,820 ₪, אבל הגישו את תביעתם ע"ס של 170,000 ₪ בלבד לצורכי אגרה עפ"י עמדתם. לטענתם יש לדירה ירידת ערך וליקויים שאינם ניתנים לתיקון. הדירה נמכרה להם כדירה בת 5 וחצי חדרים, אולם בפועל מדובר בדירה בת 4 וחצי חדרים בלבד. הנתבעות הן אלה שבנו את הבית ברח' השקמים בקרית ים ומכרו את הדירה לתובעים. הוגשה ע"י הנתבעות הודעה לצד ג' בגין "ליקויי תכנון" שנמצאו בדירה, זאת בנימוק, כי אחד החדרים שנבנה בדירה, אינו "חדר" כהגדרתו בחוק, אלא למעשה "חצי חדר" ומכאן אחריות הצד השלישי אשר תכנן את החדרים בדירה. לאור המחלוקת וכמקובל בתיקים מעין אלה, מינה ביהמ"ש מומחים לבדוק את טענות הצדדים. מהנדס הבניין ליברמן מונה לבדוק את הליקויים בדירה ושמאי המקרקעין מר צפניה קובי מונה על מנת להעריך את טענות "ירידת הערך" בגין הליקויים שנטען שאינם ניתנים לתיקון. מר ליברמן העריך את עלות תיקון הליקויים בסך 22,400 ₪. בחוות דעתו לא נלקחו בחשבון עלויות שונות כגון: עלות פינוי פסולת והוצאות ניקיון, דיור חלופי למשך חודש וליקויים אשר אינם ניתנים לתיקון. מר צפניה בהסתמך על חוות דעתו של מר ליברמן העריך את "ירידת הערך" בגין ליקויים שנמצאו, כי אינם ניתנים לתיקון בסך של \$5,652.

עמדת הנתבעות/צד ג' לעניין ירידת ערך - טיעונים עובדתיים ומשפטיים - הנתבעות טוענות, כי התובעים קיבלו לידיהם את מפרט הדירה, את תשריטי הדירה וכן ביקרו בדירות לדוגמא ועל כן מרגע שבחרו לרכוש את הדירה, הם מנועים מלהעלות טענות בעניין שטח החדר וירידת ערך הדירה כפועל יוצא מכך. בנוסף כאמור הן מפנות לאחריות צד ג'. ביום 8/5/05 הוגשה בש"א 1716/05 ע"י צד ג' לפיה יש לדחות על הסף את ההודעה לצד ג' מחמת "השתק פלוגתא". לטענת צד ג' עניין ירידת הערך אשר נקבעה בסע' 1.12 לחוות דעתו של מר ליברמן כנובעת מתכנון לקוי של חדר השינה, אשר תוכנן בניגוד לסע' 2.04 א' (1) לתקנות התכנון והבנייה, הוכרע בפס"ד ב- ת.א. 5855/02 ע"י כב' ס. הנשיא השופטת בית נר. הוכרע כי מדובר בחדר ולא בחצי חדר ונקבע כי אין בסיס לפיצוי בגין ירידת ערך עקב גודל החדר .

ההלכה בעניין השתק פלוגתא קובעת, כי בין הצדדים קיים "השתק פלוגתא" בהתקיים 3 תנאים :

1. הפלוגתא העולה בדיון הוכרעה כבר בדיון קודם .

2. הפלוגתא הוכרעה לגופו של עניין .

3. בעלי הדין בשתי התביעות זהים .

ראה: ע"א 258/88 משה פיקטנבוים נגד רשם המקרקעין, ע"א 247/6, ע"א 246/6 קלוזנר נגד שמעוני וכן ע"א

165/75 רשות פיתוח ואח' נ. עזאם ואח'. "מעשה בית דין" חל גם על חליפיהם ושליחיהם של בעלי הדין וגם על צדדים קרובים למתדיינים. ראה ע"א 718/75 עמרם נ. סקורניק פד"י ל"א(1) עמ' 29, שם נאמר: "טעמה של הלכת ההשתק בשל מעשה בית דין על שתי שלוחותיה היא כידוע, שאין להטריד את בעל הדין ואת ביהמ"ש פעמיים בבירור אותה עילה או אותה פלוגתא, אשר הוכרעו בדיון הקודם. זאת כאשר היתה לבעל הדין המבקש לחדש את הדיון שעת כושר להביא את טענותיו ואת ראיותיו בפני ביהמ"ש בדיון הקודם (היה לו יומו בביהמ"ש). (אכן בדר"כ זהות הצדדים בשני ההליכים היא תנאי להשתק, כי מי שלא היה צד לדיון הקודם ממילא לא היתה לו בדר"כ שעת הכושר הדרושה. בעל הדין זהה לעניין זה או גם מי שעומד ביחסי קרבה משפטית עם בעל הדין, אם כחליפו בזכות וכמי שבא מכוחו בדרך אחרת."

לאור האמור לעיל אני מקבל את עמדת צד ג' לעניין קיומו של "השתק פלוגתא" בתיק זה וזאת לאור פסיקת כב' ס. הנשיא השופטת בית נר ופרשנותה לעניין השאלה האם המדובר בחדר. הפועל היוצא הוא שאני דוחה את הטענה בנוגע ל"ירידת ערך" בהתייחס לגודל החדר. התוצאה נראית בעיני נכונה גם לאור הטענות העובדתיות שעניינן הטענה, כי התובעים ראו את מפרט הדירה שהוצג להם בטרם רכישתה, הם ביקרו "בדירה לדוגמא" וראו את מבנה החדר נשוא המחלוקת. בזמן רכישת אותה דירה החדר עמד בציפיות התובעים למרות אופיו וצורתו הייחודית ולכן גם רכשו את הדירה בדומה לקונים פוטנציאליים אחרים. הפסיקה האמורה דהיינו בנושא "השתק הפלוגתא" הינה רק לעניין "ירידת הערך" הנטענת לעניין מידות החדר. עיון בחוה"ד מלמד על ירידת ערך נוספות בגין ליקויים שאינם ניתנים לתיקון ואני מפנה לסעיפים 1.9 ו- 5.9 בחוות דעתו של המהנדס ליברמן. הפיצוי הכספי בגין ליקויים אלה ייפסק לטובת התובעים וכל בקשה לדחיית ההודעה לצד ג' על הסף, אינה מתקבלת.

פסיקת ביהמ"ש והפיצוי הכספי - מאחר ומומחי ביהמ"ש לא נחקרו על חוות דעתם וחוות דעתם לא נסתרה בשום שלב, אני מאמץ אותן ונותן את הפסיקה לפיהן, זאת למעט כאמור נושא "ירידת ערך" עקב תכנון לקוי של צד ג' אשר נדחה על ידי לאור התוצאה המשפטית בנוגע ל"השתק הפלוגתא". פסיקתי היא על כן כדלקמן:

1. הליקויים המופיעים בחוה"ד של המהנדס ליברמן בסך 22,400 ש"ח כאשר הסכום צמוד ונושא ריבית מיום מסירת הדירה ועד התשלום המלא בפועל נפסקים לחובת הנתבעות. אינני מקבל את הטענה לגבי אי עמידת התובעים בחובת הקטנת הנזק והמשמעות היא שראוי לפסוק לתובעים סכומים נוספים עפ"י חוות דעתו של ליברמן. הנתבעות ניסו לטעון, כי פסיקה של סכומים נוספים תהווה "הרחבת חזית" אסורה שכן לא נטענו בכתבי הטענות ואולם, אינני מקבל עמדה זו. ראשי הנזק הוכשרו בפועל בחוות דעתו של המהנדס ליברמן ויש לראות אותם כתוצאה ישירה של הליקויים. מדובר ב- 3 ראשי נזק: הראשון הוא נושא של עלות נוספת בגין הצורך בתיקון הליקויים ע"י קבלן חיצוני, עלות השכרת דירה לחודש ופינוי רהיטים הלוך וחזור, עלות פינוי פסולת, שכירת מכולה והוצאות ניקיון. אני קובע סכום גלובלי נוסף בגין אותם ליקויים בסכום של 7,500 ש"ח. הסכומים המופיעים בסע' זה ישולמו ע"י הנתבעות בלבד.

2. בנוסף קבעו מומחי ביהמ"ש בגין הליקויים לעניין "ירידת הערך" (הנוספת) סעיפים 1.9 ו- 5.9 לחוה"ד) סכום כולל של 644 דולר וסכום זה מוכר על ידי לפיצוי והוא ישולם ע"י צד ג' בלבד לאחר שקיבלתי את ההודעה לצד ג' בחלקה בהקשר זה בחיוב נפרד משל הנתבעות.

תוצאות פסה"ד היא איפוא כדלקמן: הנתבעות תשלמנה לתובעים סך של 22,400 ש"ח כשהסכום צמוד ונושא ריבית מיום מסירת הדירה ועד התשלום המלא בפועל ובתוספת 7,500 ש"ח סכום גלובלי של נזקים ובתוספת הוצאות משפט הכוללות אגרות בימ"ש ששולמו ע"י התובעים, תשלום למומחה מטעמם של התובעים וכן שכ"ט עו"ד בשיעור של 15% + מע"מ מתוך הסכומים שנפסקו בפועל לטובת התובעים. בחיוב נפרד ושונה ישלם צד ג' לנתבעים סך של 644 דולר כאשר יש לחשב את שער הדולר בזמן מסירת הנכס ולהוסיף לסכום הפרשי הצמדה וריבית עפ"י חוק פסיקת ריבית והצמדה וזאת בתוספת שכ"ט עו"ד בשיעור 15% + מע"מ על הסכום שנפסק. לא מצאתי לנכון בהוצאות המשפט לחייב את צד ג' בתשלום הוצאות משפט מעבר למה שנפסקו בפס"ד זה. סכומים אלה יש לשלם עפ"י פסה"ד תוך 30 יום שאם לא כן ישאו הסכומים הפרשי הצמדה וריבית.

ניתן היום כ"ז באדר, תשס"ו (27 במרץ 2006) בהעדר

הצדדים

ערך נווה, שופט

קלדנית: אורלי