

# פסק דין שמואל

1

בתי המשפט

א010484/03

בית משפט השלום חיפה

בתיק עיקרי: /010484

תאריך: 29/11/2006

בפני: כב' השופטת ת. שרון-נתנאל

בעניין: 1. שמואל סמי

2. שמואל יעל

ע"י ב"כ עו"ד גור דן

נ ג ד

אנג'ל ג'נרל דיבלופרס בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד דאוד מיכאל

התובעים

הנתבעת

נגד

1. קנטור חברה לבנין בע"מ

צדים שלישיים

2. שוורץ בסונסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ

עו"ד א. מזור ואח'

ע"י ב"כ

## פסק דין

[רקע](#)

1. תביעה לליקויי בניה ואי התאמות בדירת התובעים, אותה רכשו מאת הנתבעת על פי חוזה מכר דירה שנחתם ביום 13.02.98. התובעים מבקשים בתביעתם פיצוי בעבור ליקויי הבניה וירידת ערך הדירה, דיור חלופי, עגמת נפש והוצאות התביעה בסך 90,747 ₪.

2. לטענת הנתבעת יש לאמץ את חוות דעת המומחים מטעם בית המשפט, לאפשר לנתבעת לתקן את הליקויים, ולחייב את התובעים בהוצאות הנתבעת בשל התנהלות בלתי הוגנת, אשר, לשיטתה, מאיינת את זכותם לפיצויים בגין עוגמת נפש. הנתבעת, אנג'ל ג'נרל דיבלופרס בע"מ, הגישה הודעות צד ג' כנגד מפקח הפרוייקט, האחראי לביצוע הבניה בפועל, קנטור חברה לבנין בע"מ, (להלן: "קנטור") וכנגד מתכנן הפרוייקט, לרבות דירת התובעים, שוורץ בסונסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ (להלן: "שוורץ").

3. הצדדים הסכימו למתן פסק דין בתיק על פי סיכומי הצדדים והחומר שבתיק, תוך ויתור על חקירת העדים, מבלי להודות בנכונות גרסתם. לתיק הוגשה חוות דעת מומחי התובעים וחוות דעת מומחי בית המשפט (מהנדס

(ושמאי), תצהיר התובע, מר סמי שמואל ותצהיר גב' מיכל לוי, מנהלת מערך הדיירים בחברה הנתבעת.

### משקל חוות דעת מומחה בית המשפט ;

4. הצדדים מקבלים את האמור בחוות דעת המומחה המוסכם, המהנדס רונן שטרנברג (להלן: "המומחה"), אולם משיגים על חלק מהקביעות המופיעות בחוות דעתו, לאור תשובותיו לשאלות הבהרה.

אמנם, גם כאשר מדובר בחוות דעת שניתנה ע"י מומחה מטעם ביהמ"ש, הסמכות האחרונה להכריע אם לקבל את חוות-הדעת או לדחותה נתונה לשופט היושב בדיון, אולם ביהמ"ש לא ימהר להתערב בחוות דעתו:

"משמונה מומחה מטעם בית המשפט, הרי בית המשפט הוא המחליט, אילו מסקנות יש להסיק מחוות-דעתו של המומחה, ובעלי הדיון אינם יכולים לדרוש, כי בית המשפט יצמצם עצמו רק לעיון וללימוד של חלקים מחוות-דעתו של השמאי שמונה על ידיו. בית המשפט הוא הממנה מומחה מטעמו כדי לקבל תמונה מדויקת ומלאה, ואם חוות-הדעת של המומחה שמינה מקובלת עליו, רשאי בית המשפט להסתמך על כל חלק אשר כלול בה. (ע"א 402/85 מרקוביץ ואח' נ' עיריית ראשון לציון, פ"ד מא(1) 133, 139)".

בע"א 1240,558/96 שיכון עובדים נ' רוזנטל, פ"ד נב(4) 565, סוקר השופט גולדברג את עמדת הפסיקה בשאלת שיקול דעתו והסתמכותו של בית המשפט על חוות דעת של מומחה שנתמנה בהסכמת הצדדים על ידי בית המשפט, ואומר:

"על שאלה זו השיב בית משפט זה כי: "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...קביעותיו של בית משפט קמא הן בעיקר קביעות של עובדה שבית משפט זה איננו ממהר להתערב בהן, בעיקר כשמדובר בקביעות המתבססות על חוות-דעת של מומחה שנתמנה על ידי בית המשפט בהסכמת בעלי הדיון" (ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן נ' רבי ואח', לא פורסם.)"

בענייננו הוכנה חוות-הדעת על בסיס הסכמת הצדדים. לאחר שעייתי בחוו"ד המומחה ובטענות הצדדים, סבורה

אני שככלל יש לקבל את חוות הדעת. אתבסס, איפוא, על חוות דעתו של המומחה, תוך התייחסות להשגות הצדדים, ובכפוף לאמור להלן.

### האם לנתבעת זכות לתקן את הליקויים;

5.לטענת הנתבעת, על פי הדין והאמור בהסכם המכר, יש לאפשר לה לתקן את הליקויים המפורטים בחוות דעת המומחה. הנתבעת טוענת, כי התובעים לא נתנו לה הזדמנות נאותה לתיקון הליקויים שהתגלו בדירה, ואילו התובעים טוענים, שלנתבעת ניתנו גם ניתנו הזדמנויות חוזרות ונשנות לתקן את הליקויים, אולם גם במקרים בהם נענתה הנתבעת לבקשותיהם לתקן את הדרוש, כשלו ניסיונות התיקון והליקויים נותרו בעינם.

סעיף 4 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 קובע:

**"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 זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ, ג' (2) 858, 864-863, קובע השופט טל כדלקמן:

**"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. במקרה שלפנינו, העידו כמה מן הדיירים בדבר הליקויים בדירותיהם (בעיקר ליקויי ריצוף חמורים, רטיבות והיעדר איוורור), ועל ניסיונות כושלים של עובדי הקבלן ושלוחיו לתקן את הליקויים .**

....

בנסיבות אלה, נראה לי שזכותו של המוכר לערוך תיקונים בעצמו מוצתה, בלא הצלחה, ואין לכפות על הקונה תיקונים חוזרים של אותו מוכר, שאיבד את אמונו ואת חזקתו באותו עניין.

זאת ועוד, הזכות לתקן נתונה למוכר המודה בליקוי ומוכן לתקנו. ספק רב בעיניי אם זכות זו עומדת למוכר המכחיש את עצם הליקויים, או המזלזל בהם מראש."

6.במעמד מסירת הדירה לתובעים, ביום 22.11.99 נחתם פרטיכל מסירה אשר מפורטים בו ליקויים שונים.

לטענת התובעים, לאחר הכניסה לדירה הם הבחינו בליקויים חמורים, אשר חלקם תוקן ע"י עובדי הנתבעת וחלקם הוכחש (סע' 6-9 לתצהיר התובע). נטען כי ביום 31.10.00 פנתה הנתבעת לתובעים בבקשה לתיאום מועד ביקור של נציגה לעריכת פרטיכל תיקונים שנתיים, אולם פרטיכל זה לא הומצא לתיק ביהמ"ש ע"י מי מהצדדים.

7.03.21 ביום פנו התובעים לנתבעת בדרישה לתקן ליקויים בדירה וביום 01.04.10 השיבה הנתבעת לדרישה זו. לטענת הנתבעת בכתב ההגנה ובתצהיר מטעמה, התובעים לא השיבו לפניית הנתבעת (סע' 8.12 לכתב ההגנה, סע' 18 לתצהיר). טענה זו בטעות יסודה, שכן ביום 01.04.15 התקיימה פגישה בעקבותיה נרשמו במסמך שכותרתו 'פרטיכל התיקונים השנתיים' ליקויים שונים כדלקמן (נספח ד' לתצהיר התובע):

סדקים בחניון, ליד ארון החשמל, קירות הסלון ומהלכי המדרגות, רטיבות מעל הפנלים בחניון, מעל ארונות המטבח העליונים, גגון מרפסת הסלון (הפרגולה), רטיבות שמקורה בחדרה הרחצה לכיוון מהלך המדרגות.

כמו כן נדרשו:

תיקון נזילות בחניון

תיקוני שפכטל וסיד בחניון ובקיר המדרגות

ניקוי מדרגות עם כתמים

תיקון חורים בשיש המטבח

תיקון תפר בחזית האבן ביציאה לגינה

תיקוני סדקים כלליים בדירה

איטום קופסת הביקורת ליד האמבטיה

תיקוני רובה במקלחות

תיקונים סביב למשקופים

תיקוני צבע בתקרת הסלון

תיקוני צבע למעקה המדרגות

8. אין חולק שהנתבעת אכן ערכה תיקונים בדירת התובעים (סע' 6 לתצהיר התובע), אולם, התובעים טוענים, כאמור, שתיקונים אלה לא צלחו. חיזוק לטענת התובעים נמצא בחוות דעת המומחה, אשר נערכה ביום 02.05.05, ובה שבים ומופיעים ליקויים אשר הופיעו בפרטיכל מיום 15.04.01 כגון סדקים בחניון, במדרגות, במחסן, בקיר חדר השינה, חדר הדיור וחדר העבודה, רטיבות בתקרת הפרגולה, מאחורי ארונות מטבח עליונים, סביב ארון החשמל, רטיבות בחניה בקיר המערבי ומעל התקרה וכן רטיבות בתקרת מהלך המדרגות לקומה השניה, שמקורה בחדר האמבטיה.

9. לטענת הנתבעת חוות הדעת של מר אריה ארז המצורפת לכתב התביעה, לא הומצאה לנתבעת או למי מטעמה, ואמנם אין ראיה כי התובעים המציאו לנתבעת חוות דעת זו (אשר נערכה ביום 09.03.03). לטענת התובעים, בפנייתם מיום 21.03.01 הם צירפו חוות דעת הנדסית ובעקבותיה התקיימה הפגישה ביום 15.04.01 ונכתב פרטיכל התיקונים, אולם נציג הנתבעת אישר תיקונים חלקיים בלבד. עותק מחוות דעת זו לא צורף לכתב התביעה ואין ראיה כי צורף לפניית התובעים מיום 21.03.01, אולם מקריאת פרטיכל התיקונים מיום 15.04.01, נראה כי לנתבעת ניתנה הזדמנות לתקן את רוב הליקויים, כולל אלה המופיעים בחוות דעת המומחה מטעם התובעים.

10. אינני מקבלת את טענת הנתבעת, לפיה התנהלות הנתבעים מהווה סיכול זכות הנתבעת לתיקון הליקויים ולפיכך יש לקבוע כי זכות זו לא מוצתה. הנתבעת ביצעה תיקונים בדירת התובעים הן בשנת 2000 והן בשנת 2001 לפי הפרטיכל הנזכר, אולם, כפי שעולה מחוות דעת המומחה, התיקונים לא צלחו. לפיכך אני קובעת כי הנתבעת מיצתה את זכותה לתיקון הליקויים, ואין לחייב את התובעים ליתן לה הזדמנות נוספת, מה גם שנראה כי לא תהא בכך תועלת של ממש, לא לתובעים, ואף לא לנתבעת. ענייננו דומה לאשר נקבע בת"א (ת"א- יפו) 25421/99 יונה (מאירי) דפנה נ' נאות טבנקין בע"מ (לא פורסם): (בין הצדדים שוררים חשדנות וחוסר אימון מוחלט, ואין כמעט ספק שתיקון הליקויים על ידי הנתבעת, לא ישים קץ להתנצחות שביניהם).

לפיכך, אני דוחה את בקשת הנתבעת לביצוע התיקונים, ואחייב אותה לשלם לתובעים את עלות תיקון ליקויי הבניה.

### ליקוי הבניה;

11. כאמור, התובעים מקבלים את האמור בחוות דעת המומחה, אולם מבקשים כי יתקבלו דרישותיהם לפי תשובות המומחה לשאלות ההבהרה אשר נשלחו לו. להלן התייחסותי להשגות השונות:

## מדרגות פנימיות:

12. המומחה קבע, כי גרמי המדרגות, מקומת החניה לסלון ומקומת הסלון לחדרי השינה, אינם עומדים באמור בסעי' 3.47 לתקנות התכנון והבניה, שכן רוחב השלח הצר של המדרגות, בגרם המדרגות המוביל מהחניה לסלון, נע מ- 5 ס"מ עד 15.5 ס"מ, כאשר התקנה קובעת מינימום רוחב של 17.5 ס"מ. למרות האמור, קובע המומחה כי רוחב המדרגות ברוחבן הצר, כשהן נמדדות במרחק של 80 ס"מ מהקיר (שהוא הרוחב המינימלי מבחינת התקנות, אולם המדרגות רחבות מכך), מתקרב למידה הנדרשת בתקנות ונע בין 16 ס"מ ל- 17.5 ס"מ. (סעי' 1.9.1 לחוות דעת המומחה).

בגרם המדרגות המוביל מהסלון לחדרי השינה רוחב שלח המדרגות ברוחבן הצר ביותר נע בין 6 ס"מ ל- 14.5 ס"מ.

הפתרון המוצע על ידי המומחה הוא הריסת מהלך המדרגות, ושינוי מבנה גרם המדרגות ליצירת פודסט רבוע, מיד אחרי הירידה מהמדרגה הראשונה בקומה א' (עמ' 17-18 לחוות דעת המומחה).

עלות התיקון לגרם מדרגות אחד הוא 5,690 ₪.

13. לשאלת ההבהרה של התובעים אישר המומחה כי יש לתקן את שני גרמי המדרגות באותו אופן. לפיכך מבקשים התובעים בסיכומיהם להוסיף סך של 5,690 ₪ וכן 1,000 ₪ בעבור תכנון הנדסי, בתוספת מע"מ, שהם 7,793 ₪ בעבור תיקון גרם המדרגות הנוסף שלא תומחר. כמו כן לאור תשובת המומחה לשאלת ההבהרה לגבי מעקה המדרגות, מבקשים התובעים תוספת עלות הארכת המעקה בסך 600 ₪.

14. הנחיות היועץ המשפטי לממשלה קובעות כי סעיף 3.47(ב) לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה אינו חל על מדרגות פנימיות בתוך דירה, אם כי נראה שהוא סבור כי יש לפעול לתיקון המצב.

בנוגע להיות התקנות נקודת התייחסות גם לצורך מדרגות פנימיות, קיימות דעות שונות:

בע"א (638/98 נצרת) **(צבי נ' שטרן בע"מ)** (לא פורסם), (נפסק, כי סעי' 3.46 3.47 - לתקנות התכנון והבניה אינן חלות על מדרגות פנימיות בדירה וזאת בשל ההנחייה שהוציא היועץ המשפטי של משרד הפנים לעניין זה. וכך כותב כבוד השופט חטיב:

"לעניין מדרגות פנים בדירות מסוג קוטג' מקובלת עלי עמדתו של המומחה מטעם הנתבעת לפיה אין במדרגות אלה ליקוי כלשהו, הן במדרגות העליה מקומת הקרקע לקומה א' והן במדרגות העליה מקומה א' לקומת גג הרעפים. בעניין זה נראית לי חוות הדעת של היועץ המשפטי למשרד הפנים מיום 20.3.96 שניתנה בעניין "דרישות למדרגות בתקנות התכנון והבניה", אותה צירף המומחה לחוות דעתו והמתייחסת לסעיפים 3.46, 3.45, 3.36-ו- 3.47 ועל פיה נקבע כי הסעיפים 3.36 ו- 3.37 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, מתייחסות למדרגות מחוץ לדירה. התקנות הללו נמצאות בחלק ג' לתוספת השניה שכותרתה "אמצעי יציאה מהבניין", הכותרת מעידה על כך כי המדובר באותו חלק בבניין המוביל מהדירה אל מחוץ לבניין, כך גם מעידה הכותרת של סימן ד' שבו נמצאות התקנות 3.39, שעניינה "מדרגות חוץ"... זאת ועוד מקובלת עלי העמדה שהובעה באותה חוות דעת לפיה הוראות סע' 3.47 נועדות לחול על מדרגות בבית משותף או ציבורי כאשר אלה משמשות את הרבים. וההנחה היא שראוי שישמרו על רמת בטיחות מתאימה. בנסיבות המקרה דנן, מדובר במדרגות בתוך הדירה המשמשות רק לדיירים באותה דירה, הוסף לזאת כי הטענה בדבר הפרת תקנה 3.47 נטענה בקשר למדרגות העליה לקומת גג הרעפים כאשר סביר להניח כי השימוש בהן הינו נדיר למדי."

15. מנגד, קובע כבוד השופט ד"ר ביין, בע"א (חיפה) 804/95 ציפי נ' תומר הצפון (1989), (תק-מח 97(1)),

1293 כדלקמן:

"סעיף 3.47, דן במדרגות טרפזיות מבלי לציין אם המדובר במדרגות בתוך דירה או מחוצה לה. בין אם זה מחוץ לדירה או בתוכה, ברור כי המדרגות הקיימות בדירה אינן עונות על דרישות הבטיחות, מאחר ובמקום שרוחב השלחים במקומות הכי צרים יהיה 17.5 ס"מ, או קרוב לכך כפי שנדרש בסעיף, נבנו מדרגות ברוחב שלחים של 2-7 ס"מ. מה שקובע הוא לא אם המדרגות עונות על דרישות המיועדות למדרגות פנים או חוץ, אלא האם הן בטוחות. בנוסף גם אם מדובר במדרגות חוץ, הרי ניתן ללמוד מדרישות הבטיחות לגביהן על דרישות הבטיחות במדרגות פנימיות. הוא הדין באשר לויכוח אם הוראות סעיף 3.36 מזקף הראש, חל על מדרגות פנימיות או על מדרגות חוץ."

(ההדגשה איננה במקור)

אף בת"א (חי') 629/93 ברזילי נ' שופ (לא פורסם) קובעת השופטת גילאור כי התקנות המתייחסות לחדרי

מדרגות בתקנות התכנון והבניה, אינן חלות על מדרגות פנימיות.

הנה כי כן, מהפסיקה עולה כי תקנות 3.36, 3.47, ו- 3.42 אינן חלות כאשר מדובר במדרגות פנימיות בדירה. יחד עם זאת קיימת גישה לפיה, הגם שהתקן איננו חל על מדרגות פנימיות בדירה, הרי שהגורם החשוב ביותר הוא היות המדרגות בטוחות בשימוש, וניתן לראות בתקנות נקודת התייחסות לצורך כך.

16. לאחר שבחנתי את האמור בחו"ד המומחה, ואת טיעוני הצדדים, סבורתני כי המדרגות דנן אינן בטוחות

בשימוש, ולפיכך יש לקבוע כי קיים בהן ליקוי. מאחר ולרוחב שלח המדרגות יש היבט בטיחותי, יש להקפיד על

מידות שלח המדרגות להבטחת בטיחותם של דיירי הבית העושים שימוש במדרגות, באופן שרוחב שלח המדרגות בחלקו הצר ביותר לא יפחת מ-17.5 ס"מ. גם אם אקבל את טענת האדריכל, לפיכך מדובר במדרגות לוליניות ולכן די ברוחב שלח של 12 ס"מ, אין המדרגות עומדות בתנאי זה, שכן קיימים שלחים ברוחב 5 ס"מ בלבד. אמנם רוחב זה הינו בחלק המדרגות העולה על אורך של 80 ס"מ, אולם העולה (או יורד) במדרגות, אינו נצמד, בהכרח, לחלקן הרחב.

לאור האמור, אני קובעת כי מדובר בליקוי. המומחה קיבל את דרך התיקון, אשר הוצעה וגם בוצעה בדירה סמוכה, ועלות ביצוע תיקון גרם מדרגות אחד, אשר נקבעה בחוות דעתו, הינה 5,690 ₪ בתוספת 1,000 ₪ באם נדרש תכנון הנדסי חדש ספציפי לדירה זו. משמע יש להוסיף 5,690 ₪ לאור תשובת המומחה לשאלת ההבהרה וכן 600 ₪ לצורך הארכת המעקות. הפיצוי בגין ליקוי זה הוא אם כן **12,980 ₪**.

## תיקון רטיבות בחיפוי קיר אבן חיפוי:

17. בסעיף 2.3.3 קובע המומחה, כי כאשר יורד גשם על הקיר המערבי, חודרים מים לחלל הקיים בין הקיר לקיר האבן וכי לפתרון הבעיה דרוש פירוק חיפוי האבן, איטום החזית וחיפוי מחדש, תוך שימוש באבנים שפורקו. לשאלת התובעים מהי עלות העבודה במידה ולא ניתן יהיה להשתמש באבני החיפוי לאחר פירוקן, ענה המומחה כי שימוש באבנים חדשות ייקר את התיקון בכ **2,000 ₪**. בסיכומיהם מבקשים התובעים להוסיף סכום זה לסכום תיקון הליקוי. מתוך הצילומים שבחוות דעת המומחה עולה כי חלק מאבני החיפוי ניזוקו בשל הרטיבות ואף אם לא יינזקו בפירוק, אין להרכיב מחדש (הצילומים מופיעים בעמ' 23 לחוות דעת המומחה). לפיכך אני מקבלת את דרישת התובעים להוספת עלות האבנים החדשות.

### תיקון רטיבות בפנים הדירה:

18. מומחה ביהמ"ש העריך את תיקון נזקי הרטיבות בפנים הדירה, אשר נגרמו מהרטיבות לרבות פירוק והרכבת ארונות המטבח וכן טיח וצבע בסך **1,200 ₪**, ויש לפסוק לתובעים סכום זה.

## ירידת ערך:

19. בחלק ב' לחוות דעתו, בוחן המומחה המוסכם את שטח חדרי השינה בקומה א' (עמ' 42-43 לחוות הדעת) וקובע כי שני חדרי השינה המצויים בקומה א' בדירה (חדר אמצעי וחדר דרומי) בנויים בצורת מלבן עם קיטום, אשר נוצר ע"י קיר שנבנה בחלקו בצורה אלכסונית. רוחב החדר בקטע זה הוא כ- 1.85 מטר אורך בחדר אחד וברוחב של 1.76 מטר אורך בחדר השני, זאת במקום 2.6 מטר אורך כמתחייב בתקנות, שטח החדרים לפי

דרישת התקנות הוא כ- 7.5 מ"ר. השטח בפועל של שני החדרים הוא כ- 10 מ"ר, כאשר בתקנות נדרש שטח של 8 מ"ר.

20. השמאי לירן קלדרון, אשר נתבקש להעריך את ירידת הערך לאור האמור בחוות דעת המהנדס מר שטרנברג, קבע, כי השטח העודף אינו מעמיד את החדר כחדר תקין כמתחייב על פי דרישת התקנות.

21. לטענת הנתבעת, דין טענת התובעים לירידת ערך להידחות על הסף מאחר ומומחה ביהמ"ש קבע כי שטח החדר גדול מ- 8 מ"ר אך בשל פרשנות מוטעית של התקנה קבע שכביכול קיימת ירידת ערך. לטענת הנתבעת החדרים האמורים עומדים בדרישת תקנה 2.04 (ג) שכן מדובר בחדר שיש לו שטח עודף. וזו לשון התקנה:

**"על הרוחב המינימלי שנקבע בסעיף קטן (א) לחלק של בנין, חייבים לשמור באותו חלק בלבד שאינו עודף על השטח המינימלי כפי שנקבע לאותו חלק של בנין בסעיף קטן (א), ואילו את החלק העודף על השטח המינימלי, מותר לבנות ברוחב קטן יותר."**

22. החדרים בדירת התובעים הם בצורת טרפז, בתוך טרפז זה, שאחד מקירותיו אינו עומד בתקן האורך הקבוע בתקנות נמצא מלבן אשר אורך צלעותיו עומד ואף עולה על הקבוע בתקנות (לפי האיור בעמ' 43 לחוות דעת המומחה המוסכם), לפיכך טוענת הנתבעת העובדה שנבנה שטח עודף שאינו עומד בתקנות, אין בה כדי לפגום בתקינות החדר.

23. בת"א 5855/02 שמעון שלום נ' אפריקה ישראל, שיכון עובדים ותורג (לא פורסם) נקבע כי מדידה מן הסוג המוצע על ידי הנתבעת היא המדידה הנדרשת בלשון התקנה:

**"חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל - 1970, קובע מהו השטח המינימלי של חלקי בנין ורוחב מינימלי בין קירות, כאשר סעיף 2.04(ג) קובע את שיטת המדידה, ולפיה "על הרוחב המינימלי שנקבע בסעיף קטן (א) לחלק של בנין, חייבים לשמור באותו חלק בלבד שאינו עודף על השטח המינימלי כפי שנקבע לאותו חלק של בנין בסעיף קטן (א), ואילו את החלק העודף על השטח המינימלי, מותר לבנות ברוחב קטן יותר."**

סעיף 2.01 מגדיר "רוחב מינימלי" כ"מרחק מינימלי בין חלקי בנין הנמדד על ידי ניצב."

סעיף הגדרות זה בא לאפשר מדידת חדרים שאינם מרובעים ע"י מדידה באמצעות הורדת ניצבים וזו הפרשנות ההגיונית היחידה שניתן לתת לו. אם היתה הכוונה, כפי שטוענים התובעים למדידה בין קירות מקבילים, לשם מה נוסחה ההגדרה כפי שנוסחה?

במקרה נשוא תיק זה מדובר בחדר שאינו מרובע בצורתו והתובעים היו מודעים לכך עת רכשו את הדירה. במצב כזה של חדר שצורתו אינה סטנדרטית, הפרשנות שראוי לקבל היא זו שנותן לה צד ג', משרד האדריכלים, ועפ"י מדידה זו שנעשתה באמצעות הורדת ניצבים, עפ"י הוראות התקנות, מדובר בחדר שעפ"י שטחו נכלל בהגדרת חדר."

24. מסכימה אני, בכל הכבוד, לאמור לעיל. הפרשנות הנ"ל תואמת את תכלית התקנות, שהינה להבטיח שגודל החדר לא יפחת מגודל מינימלי סביר. החדרים בהם מדובר, במקרה דנן, עומדים בתנאי הראשון, לפיו רוחב החדר לא יפחת מ-2.60 מ"ר. בנוסף, מדובר בחדרים מרווחים, הממלאים אחר תכלית התקנות. מדידתם באופן המוצע ע"י האדריכלים תואמת את דרישת התקנות ואת תכליתן. התוצאה היא שאני קובעת, כי אין מדובר בחדרים אשר גודלם קטן מהגודל המינימלי הנדרש התקנות, אלא בחדרים גדולים מכך.

לפיכך אני דוחה את דרישת התובעים לפיצוי בגין ירידת ערך שכן אין ליקוי במידות חדרי השינה ולפיכך אין כלל ירידת ערך.

עוגמת נפש:

25. התובעים מבקשים בתביעתם פיצוי בעבור עוגמת הנפש שחוו בשל הימצאות הליקויים בדירתם והתנהגות הנתבעת. הנתבעת טוענת בסיכומיה, כי מרבית הליקויים הינם ליקויים פעוטים שהיו נמנעים לו היתה ניתנת לנתבעת הזדמנות נאותה לתקנם. בספרו **דיני מכר דירות** (הוצאת חושן משפט תל-אביב, תשנ"ז-1997), כותב עו"ד ורדי כדלקמן:

**"הבסיס למתן פיצוי בגין עגמת נפש, סבל, אי נוחות ופגיעה ברגשות מקורו בסע' 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א-1970, הקובע:**

גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה ובשיעור שיראה לו בנסיבות העניין.

בהתייחסו לנזק הלא ממוני קבע בית המשפט העליון בע"א 348/79 - חנה גולדמן נ' יצחק מיכאלי ו-2 אח'. פ"ד לה (4), 31:

"הן בתביעות נזיקין והן בתביעות חוזיות, אופיו הלא ממוני של הנזק מקשה על מתן הערכה ממונית בדבר סכומי הכסף, שיהיה בהם כדי לפצות את הנפגע. לעניין זה נקבעה הוראה מיוחדת בסעיף 13 לחוק התרופות, לפיה "רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות העניין" ... שיקול

הדעת, שניתן לבית המשפט, צריך להיות מופעל במסגרת השיקולים, הקבועים בחוק התרופות. על-כן, אין בית המשפט רשאי לפסוק פיצוי בגין נזק לא ממוני, שאינו מקיים את מבחני הסיבתיות והצפיות, הקבועים בסעיף 10 לחוק התרופות... אכן, אין זה סביר כלל, כי פיצויים בגין כאב וסבל בתחום הנזיקין חייבים לעמוד במסגרת מבחנים אלה, ואילו פיצוי במסגרת דיני החוזים יהיה פטור מהם. זאת ועוד, בפסיקת הפיצויים על בית המשפט לשוות לנגד עיניו את העיקרון, כי מטרת הפיצוי היא החזרת המצב לקדמותו, ואין מטרתו הענשת המפר. בהפעלת שיקול הדעת השיפוטי במסגרת סעיף 13 לחוק התרופות, על בית המשפט לשאוף לפיצוי הנפגע, ולא להענשת המפר. סעיף 13 לחוק התרופות לא נועד להוות מנוף לפסיקת פיצויים עונשיים בדיני החוזים. מכאן, שזדונו של המפר עשוי להיות רלוואנטי, רק במידה שהוא משפיע על חומרת הפגיעה של הנפגע."

השאלה המרכזית בהקשר זה היא מהו קנה המידה לקביעת הפיצוי בגין עגמת הנפש, אולם אין אחדות בפסקי הדין בשאלה זו. בבוא בית המשפט לפסוק בסוגיית עוגמת הנפש עליו להתייחס לשיקולים שונים, וביניהם: סוג הליקוי, עוגמת הנפש הכרוכה בתיקון הליקוי, התייחסות הקבלן וניסיונותיו לתיקון הליקוי וגובה הכללי של הפיצוי."

בע"א 611 / 89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות נ' ויקטור נחמיאס מו (2, 60) (נקבע):

"אין כל יחס ישר בין הסכום הנדרש לתיקון, לבין הסבל ועוגמת הנפש שרוכש דירה עלול לסבול עקב ליקויים בדירה. הדוגמה 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. .. אין זה תפקידו של רוכש דירה לחפש את מקור חדירת המים ולתקנו. זה תפקידו של הקבלן, וכל האחריות חלה עליו, לבנות את הבניין באופן אטום לחדירת מים, ולתקן מיד, וכיאות, כל ליקוי בבניה, שמחדיר מים. כל ליקויי הבניה מתגמדים לעומת חדירת מים לדירה, לעניין הסבל ועוגמת הנפש. .. במשך תקופה ארוכה חיו התובעים ומשפחתם בתוך רטיבות, כשהם סובלים סבל רב."

26. במקרה שלפני סבלו התובעים ועדיין סובלים מליקויים שתוקנו שוב ושוב, ועוד יש לתקנם. הנתבעת ידעה היטב על הליקויים כולל ליקויי הרטיבות, אולם לא תיקנה אותם כראוי. לאור האמור, ובהתייחס למהות הליקויים והניסיונות לתיקונם, וכן לאור הצורך לפרק את גרמי המדרגות והטרדה הרבה הכרוכה בכך, אני קובעת כי על הנתבעת לפצות את התובעים בתשלום סך של 10,000 ₪ בגין עוגמת הנפש.

תשלום שכר טרחת המומחים:

27. התובעים מבקשים בתביעתם החזר תשלום שכר המומחים מטעמם וכן החזר חלקם בשכר טרחת מומחי ביהמ"ש, בהתאם לקבלות שהוגשו לתיק ביהמ"ש. לטענת הנתבעת אין לפצות את התובעים בראש נזק זה מאחר ולולא מחדליהם, תביעה זו לא היתה באה לעולם.

28. מומחה ביהמ"ש מצא ליקויים בסך 30,479 ₪ כאשר מומחה התובעים מצא ליקויים בסך 54,162 ₪. אין מדובר בחוות דעת מנופחת, ולפיכך יש להשיב לתובעים את שכ"ט המהנדס מטעמם ע"ס 1,888 ₪ וכן את אגרת ביהמ"ש ששולמה ע"ס 1,175 ₪. לאור האמור יש להשיב להם גם את חלקם בשכר טרחתו של המהנדס המוסכם מטעם ביהמ"ש, מר שטרנברג בסך 1,770 ₪.

הן חוות דעת השמאי מטעם התובעים והן חוות דעת השמאי המוסכם נדחו. לפיכך אני קובעת כי אין להשיב לתובעים את ההוצאות שהוציאו בתשלומן.

**אחריות צדדי ג'**

## **צד ג' 1- י. קנטור חברה לבניין בע"מ:**

29. הנתבעת שלחה הודעת צד ג' ובמסגרתה תבעה מהצד השלישי שיפוי בגין כל סכום שתחויב בו כלפי התובעים.

30. הנתבעת וצד ג' 1, (להלן: קנטור) חלוקים לגבי אופי ההתקשרות ביניהם אשר מוגדר בסעיפים 3-4 לחוזה שביניהם, כלהלן:

3. "מוסכם ומוצהר בין הצדדים כי היחסים ביניהם יחשבו לכל דבר ועניין, יחסי מזמין וקבלן עצמאי. כן מוסכם ומוצהר כי לא יהיו יחסי עובד ומעביד בין החברה למהנדס או עובדיו."

4.

א. כ- 50% מהדירות יוקמו על ידי קבלן "מפתח" אשר המהנדס יספק לחברה במסגרת זו שירותי ניהול וביצוע

הנדסיים.

ב. כ- 50% מהדירות יוקמו בביצוע עצמי של החברה והמהנדס יספק לחברה במסגרת זו, שירותי ניהול וביצוע הנדסיים."

לטענת קנטור, מדובר בשני סוגים של שירותי ניהול ופיקוח: האחד שירותי ניהול ופיקוח על קבלן מפתח שיבצע את בניית הדירות, והשני הוא שירותי ניהול על ביצוע עצמי של הנתבעת באמצעות עובדיה .

הנתבעת טוענת כי בפרוייקט נבנו 31 יחידות דיור, ובהם דירת התובעים, באמצעות קנטור, וזאת - ע"י קבלן מפתח מטעמו בכפוף לסעיף 4 להסכם. עוד טוענת הנתבעת כי בסעיף 6 לחוזה הוסכם כי קנטור יפקח באתר על ביצוע העבודות וטיבן וכי קנטור הוא אשר מסר בפועל את הדירה לידי התובעים והוא אשר חתום על טופס מסירת הדירה .

31. לטענת קנטור, על אף האמור בהסכם, הנתבעת היא אשר בנתה את 31 יחידות הדיור שנבנו בפרוייקט, בעוד שהוא סיפק לנתבעת שירותים הנדסיים כעובד של שולחת ההודעה או כבעל תפקיד המהווה חלק אינטגרלי משולחת ההודעה (סע' 2 לתצהיר ישראל קנטור). לטענת קנטור טענות הנתבעת, לפיהן הוא פעל כקבלן מבצע, משוללות יסוד ועומדות בסתירה גמורה להסכם שבין הצדדים .

סע' 5-7 לחוזה בין הצדדים קובעים כדלקמן:

5. "השירותים הנדסיים אשר נכללים במסגרת עבודות המהנדס יכללו:

א. תיאום ותכנון

ב. טיפול ברישוי

ג. פיקוח ומעקב אחרי ביצוע בהתאם לחוזי הבניה.

ד. עריכת לוחות זמנים.

ה. דו"ח מפורט לחברה.

6. עבודות הניהול ההנדסי והפיקוח השוטף אשר נכללים במסגרת עבודות המהנדס יכללו:

א. בדיקת תוכניות.

ב. פיקוח מקצועי באתר על ביצוע העבודות וטיבן.

ג. פיקוח על טיב החומרים.

ד. פיקוח ומעקב אחרי עבודות הביצוע.

ה. מעקב אחרי לוחות זמנים.

ו. בדיקה ואישור חשבונות.

7. מוסכם בין הצדדים כי עבור מתן השירותים כמפורט דלעיל, תשלם החברה למהנדס בשלב זה סך של 15,000 ש"ח לחודש לא כולל מ.ע.מ (להלן: התמורה)."

32. לאור האמור בחוזה שבין הנתבעת לבין קנטור, נראה כי מדובר בשכירת שירותי פיקוח הנדסי ולא בקבלן ביצוע. אף החשבוניות המצורפות לסיכומי הנתבעת מעידות כי התשלומים ששולמו לקנטור הם החזרי הוצאות שונות כגון רכב, משרד באתר הבניה, טלפונים ניידים וכד', ואינם מהווים תשלומים בגין עבודות בניה. בהוראות התשלום מאת הנתבעת לקנטור (כמו לדוגמא הוראת התשלום מיום 10.11.98) סווגה ההוצאה כתשלום פרוייקט בביצוע עצמי, כאשר מר קנטור מוגדר כמהנדס האתר. סיווג זה סותר את טענת הנתבעת בסיכומיה לפיה קנטור הוא שביצע את העבודה באמצעות "קבלן מפתח מטעמו" ומחזק את טענת קנטור לפיה עבודתו באתר היתה על פי האמור בסעיף 4(ב) לחוזה. בחוזה שבין הצדדים, אין סעיף לפיו על קנטור לשפות את הנתבעת באם יתגלו ליקויי בניה ביחידות הדיור. מכל האמור עולה כי הצדק עם קנטור באומרו כי לא שימש כקבלן ביצוע אלא כמהנדס המפקח על העבודות שביצעה הנתבעת.

33. עם זאת, אין באמור לעיל כדי לפטור את קנטור מכל אחריות. בת"א 12357/02 ברקת נ' אנגל ג'נרל דיבלפורס, העוסק בדירה אחרת באותו פרויקט החליטה כבוד השופטת טאובר לייחס לצד ג' 1 חבות בשיעור של 10%, באמרה:

"יחד עם זאת, סבורה אני כי במסגרת עבודות ניהול הפרוייקט והפיקוח עליו שנטל על עצמו הצד השלישי מס' 1 היה על הצד השלישי מס' 1 לבדוק את התכניות וכן את עבודות הביצוע ועל כן ראיתי לייחס לצד השלישי מס' 1 חבות בשיעור של 10% בגין ליקויי הבניה הנטענים. לפיכך ראיתי לחייב את הצד השלישי מס' 1

1 לשלם לנתבעת סך של 1,300 ₪ בגין חלקו בעלות ליקויי הבניה וסך של 386 ₪ בגין חלקו בעוגמת הנפש שנגרמה לתובעים".

דברים אלה מקובלים עלי, ומתאימים אף למקרה אשר בפניי. אף אני סבורה שעל קנטור היתה מחויבות לבדיקת העבודות וטיבן שכן לשם כך נשכרו שירותיו. פיקוח זה הוא חלק חשוב מביצוע העבודות ובהתרחשותו בפיקוח תרם קנטור להתהוות נזקים. לפיכך אני מחייבת את קנטור, לשפות את הנתבעת, בשיעור 10% מסכום הפיצוי בו חוייבה הנתבעת כלפי התובעים, שכן קבעתי כי כל הליקויים הינם ליקויי ביצוע.

## צד ג' 2- שוורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע"מ:

34. שוורץ תכנן את המדרגות באופן ששלח המדרגות לא יקטן מ- 12 ס"מ. אמרתי לעיל, כי גם אם הייתי מקבלת את טענתו, לפיה מדובר במדרגות לולייניות ולכן די ברוחב זה כדי לעמוד בדרישות התקנות, ממילא לא היה בכך כדי להועיל לנתבעת, שכן ישנם שלחים שרוחבם (בחלק הצר) הינו 5 ס"מ בלבד, וכי ליקוי זה מהווה ליקוי בטיחותי. ספק בעיני אם שלח ברוחב 12 ס"מ (בחלק הצר), מהווה ליקוי בטיחותי. בנסיבות אלה, ולאור כך שהמדרגות נבנו בניגוד לתכניות האדריכליות, אינני מוצאת מקום להטיל אחריות על האדריכל.

אני דוחה, איפוא את ההודעה לצד השלישי מס' 2.

### סיכום:

35. על פי כל האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה בחלקה ומחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים כדלקמן:

א. סך כולל של **51,302 ₪** (כולל מע"מ) בגין תיקון הליקויים, לפי הפירוט דלהלן:

סך של **30,479 ₪**, כולל מע"מ, בגין האמור בחוות דעת מומחה ביהמ"ש בנוסף את הסכומים כדלקמן שנפסקו לאור שאלות ההבהרה שהופנו למומחה :

פיקוי	תיקון	נישא

	6,690	מהלכי מדרגות לא תקינים
	600	הארכת מעקות במדרגות
	2,000	תיקון רטיבות בקיר אבן חיצוני
	1,200	תיקון רטיבות בתוך הדירה
	10,490	סיכום תיקונים ללא מע"מ
	1783	מע"מ
	<b>12,273</b>	<b>סיכום</b>

בנוסף, על הנתבעת לשלם לתובעים, תוספת עבור ביצוע ע"י קבלנים מזדמנים מטעמה, סך של 8,550 ₪ שהם 20% מסך עלות התיקונים, וזאת - לאור תשובת המומחה לשאלת ההבהרה, לפיה בביצוע באופן זה יש להוסיף 20% לעלות התיקון.

הסך הכולל הנ"ל, של 51,302 ₪, יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 1.11.04 ועד התשלום המלא בפועל.

ב. סך של 10,000 ₪ בגין עוגמת נפש, נכון להיום.

ג. סך של 1,770 ₪ בגין השתתפות התובעים בשכר טרחת המומחה המוסכם, סך של 1,888 ₪ בגין החזר שכר טרחת מומחה התובעים וכן סך של 1,175 ₪ החזר האגרה. סכומים אלה ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום בו שולמו ע"י התובעים ועד החזר המלא בפועל.

ד. בנוסף, תשלם הנתבעת לתובעים שכ"ט עו"ד בסך 7,000 ₪ בתוספת מע"מ, נכון להיום.

36. על צד ג' 1 לשלם לנתבעת 10% מסך הליקויים, שהוא 51,302 ₪, משמע 5,130 ₪ וכן 10% מהתשלום בעבור עוגמת הנפש, משמע, 1,000 ₪, והכל - בצירוף הפרשים כאמור לעיל.

כמו כן ישלם צד ג' 1 לנתבעת, שכ"ט עו"ד בסך 700 ₪ בתוספת מע"מ כחוק, נכון להיום.

37. הנתבעת תשלם לצד ג' 2 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, בגין דחיית ההודעה נגדו, בסך 3,000 ₪ בתוספת

מע"מ כחוק, נכון להיום.

**המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.**

ניתן היום ח' בכסלו, תשס"ז (29 בנובמבר 2006), בלשכתי, בהעדר הצדדים.

ת. שרון-נתנאל, שופטת