

בית משפט השלום בחיפה

29 מרץ 2018
15-03-28488

סגן הנשיא

תובעים

- נגד -

נתבעת וצדדי ג'

פסק דין

מבוא ועובדות מוסכמות:

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

1. בפניי תביעה לביצוע תיקונים ותשלום פיצויים בגין ליקוי בנייה.

2. התובעים הינם בני זוג והנתבעת הינה חברה קבלנית לביצוע עבודות בנייה.

3. במועדים הרלוונטים לתביעה יזמה הנתבעת הקמת פרויקט לבניית בתים פרטיים צמודי קרקע בקרית ביאליק (להלן: "הפרויקט"). לצורך הקמת הפרויקט התקשרה הנתבעת עם צד ג' 1, חב' גיה בנייה ופיתוח בע"מ, בהסכם לפיו התחייבה האחרונה לבצע את מלוא העבודות בפרויקט (להלן: "חב' גיה" ו-"הסכם הקבלנות" בהתאם).

4. ביום 15.01.08 נערך ונחתם בין התובעים לבין הנתבעת הסכם לפיו הם רכשו דירה בפרויקט ובאותו מעמד חתמו הצדדים על מפרט הדירה (להלן: "הסכם הרכישה", "הדירה" ו-"המפרט" בהתאם).

הדירה כוללת קומת קרקע, קומה א' מעליה וכן קומת עליית גג (קומת עליית הגג תיקרא להלן: "קומת הגג").

5. בתום בניית הדירה, נערך ביום 19.08.08 סיור מקדים במקום בהשתתפות התובעים ונציג הנתבעת והסיור תועד בפרוטוקול בו פורטו מכלול התיקונים והשיפורים שהיה על הנתבעת לבצע בדירה (להלן: "פרוטוקול הסיור המקדים"). התובעים ונציג הנתבעת חתמו על פרוטוקול הסיור המקדים, ולאחר ביצוע העבודות אשר פורטו בו, אישרו התובעים או מי מהם בחתימתם את ביצוען.

6. ביום 23.10.08 נמסרה החזקה בדירה לתובעים ולצורך כך הם חתמו יחד עם נציג הנתבעת על פרוטוקול מסירה בו תועדו ליקויים מינוריים בדירה (להלן: "פרוטוקול המסירה").

ביום 07.06.09 ביצעה הנתבעת או מי מטעמה מספר תיקונים בדירה וביום 09.12.09 היא הוסיפה וביצעה בדירה תיקוני שנת בדק.

7. ביום 16.12.09, או בסמוך לכך, המציאו התובעים לנתבעת חוות דעת מומחה של חברת דור ביקורת מבנים ובה פורטו ליקויים מליקויים שונים שהתגלו בדירה (להלן: "חוות הדעת הראשונה") והנתבעת או מי מטעמה הוסיפו וביצעו בעקבות זאת תיקונים נוספים בדירה. בהמשך, ביום 31.10.10 שוב ביצעה הנתבעת או מי מטעמה תיקונים בדירה.

8. בכל פניות התובעים לנתבעת לביצוע תיקונים בדירה, כמפורט לעיל, ולרבות בחוות הדעת הראשונה לא עלתה כל טענה ביחס לתקרת קומת הגג, עניין השנוי במחלוקת בין בעלי הדין כמפורט בהמשך.

9. בתחילת שנת 2015 ערך המומחה מטעם התובעים, האדריכל מר יוסי שטרית ממשרד בן עזרא, חוות דעת ובה תועדו ליקויים נטענים בדירה בעלות של 215,350 ₪ (להלן: "חוות הדעת השנייה"), וזמן קצר לאחר עריכתה הוגשה תביעה דנן בהסתמך עליה.

10. במסגרת התביעה הגישה הנתבעת חוות דעת נגדיות ולאור הפערים שהתגלו בין חוות הדעת מטעם הצדדים, מונה המהנדס והשמאי מר דן ברלינר כמומחה לא מוסכם מטעם בית המשפט (להלן: "מומחה בית המשפט"). מומחה בית המשפט בדק את הדירה, הגיש את חוות דעתו והשיב לשאלות ההבהרה שנשלחו אליו על ידי התובעים.

בחוות דעתו אישר מומחה בית המשפט קיומם של ליקויים בדירה אשר עלות תיקונם הנה בסך של 15,950 ₪ (כולל ירידת ערך הדירה בסך של 1,500 ₪), פיקוח הנדסי בסך של 3,000 ₪ ומע"מ על שני אלה, ובסך הכל 21,916 ₪.

11. במסגרת הדיון בתביעה הוגש תצהיר עדותו הראשית של התובע ומנגד הוגשו תצהירי עדותם הראשית של הבעלים והמנהל של הנתבעת, מר יואב זיו, וכן של גב' לאה נבו אשר עסקה בשיווק הפרויקט מטעם הנתבעת. כל המצהירים, למעט גב' נבו שהתובעים ויתרו על חקירתה, כמו גם מומחה בית המשפט, נחקרו בבית המשפט. כמו כן הצדדים ויתרו על חקירת המומחים מטעמם וזאת מבלי לוותר על חוות דעתם.

12. להשלמת התמונה יצוין כי במסגרת התביעה שלחה הנתבעת הודעת צד ג' נגד חב' גיה ושני מנהליה ובעליה, צדדי ג' 2-3, אולם ההודעה נמחקה מאחר והחברה נכנסה להליכי פירוק בעוד כי נגד צדדי ג' 2-3 ננקט הליך של פשיטת רגל.

דין:

13. בסיכומיהם התובעים מבקשים לערער על מעמדו של מומחה בית המשפט מהטעם כי הוא לא מונה בהסכמת הצדדים והם מבקשים לייחס לחוות דעתו אותו משקל של חוות הדעת מטעם הצדדים.

אין לקבל עמדת התובעים לעיל. כפי שנקבע בהלכה הפסוקה, מומחה אשר מונה על ידי בית המשפט הוא ידו הארוכה של בית המשפט וחזקה כי הוא מומחה אובייקטיבי שאין לו כל אינטרס ועניין בתוצאות ההליך

(ר' ע"א 05/916 כדר נ' פרופסור הרשנו ואח' וכן ע"א 94/2934 סולל בונה בע"מ נ' איתן-פורסמו בנבו).
לא בכדי אפוא נקבע בהלכה הפסוקה כי רק בהתקיים סיבה הבולטת לעין, בית המשפט יסטה מקביעות המומחה אשר מינה (ר' ע"א 88/293 חב' יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי וכן ע"א 02/4134 עיריית רחובות נ' בוטרנו אחזקה ופיתוח (1992) בע"מ-פורסמו בנבו).

אמנם נכון, במקרה דנן מומחה בית המשפט לא מונה בהסכמת הצדדים (אף כי זהותו הוצעה על ידי ב"כ התובעים וב"כ הנתבעת נתן הסכמתו לכך), אולם אין בכך לגרוע מתוקף האמור לעיל ביחס למעמדו המיוחד של מומחה בית המשפט והמבחן לעניין סטיית בית המשפט מקביעותיו. בנידון נפסק ב-ת"א (חי') 98/2467 כפר יהושע מכון תערוכת נ' אבו עוקסא (פורסם בנבו), כדלקמן:

"עם זאת, גם כאשר לא מונה המומחה בהסכמה, נטיית בתי המשפט הינה להעדיף את חוות הדעת של המומחה מטעמו על פני זו של מומחים 'מטעם', שכן חזקה עליו שהוא פעל באופן אובייקטיבי וללא משוא פנים. אין בכך כדי למנוע העלאת ביקורת עניינית על קביעותיו ועל הערכותיו. ברם, חוסר שביעות רצון של בעל דין שעה שבניגוד לציפיותיו קביעות המומחה מטעם בית המשפט אינן תואמות את חוות דעת המומחה מטעמו אינו בגדר ביקורת עניינית ואינו עילה לשלול את חוות הדעת או חלק ממנה. רק נימוק כבד משקל ובולט לעין יצדיק לדחות את קביעות מומחה מטעם בית המשפט"

על אותה קביעה כמצוטט לעיל חזרו בתי המשפט ב-ת"א (חי') 03/6895 מ.ה.ד.ר. אלקטרוניקה בע"מ נ' המאירי ואח', ת"א (חי') 01/16112 זאבי נ' דוב גראן חברה לבניין ופיתוח בע"מ, ת"א (חי') 02/1345 מרדכי נ' סולל בונה בע"מ (פורסמו בנבו).

אמנם נכון כי פסק הדין אליו הפנו התובעים אשר ניתן ב- ע"א 4218 חפציבה נ' לחנר (פורסם בנבו), נפסק כי "המומחה אשר מונה ע"י בית המשפט לא היה מומחה שמונה בהסכמה, ומשקלה של חוות הדעת היה כמשקל חוות דעת הצדדים", אולם דומה כי מדובר באמרת אגב אשר עד כמה שידיעתי מגעת, בתי המשפט לא חזרו עליה ובהלכה הפסוקה שבאה לאחריה, כמצוטט וכמופנה לעיל, בתי המשפט שבו והדגישו את מעמדו המיוחד של מומחה בית המשפט והמבחן הלא מקל לסטייה מחוות דעת.

14. זאת יש להדגיש, אין באמור לעיל כדי לגרוע כי הוא זה ממעמדו של בית המשפט בתור הפוסק האחרון במחלוקת בין בעלי הדין ומן הסתם בהתקיים פעמים מוצדקים לכך, בית המשפט בהחלט מוסמך לסטות מחוות דעת המומחה אשר מינה. בנידון נקבע בפסק דין ניימן לעיל, כדלקמן:

"אכן עד מומחה כמוהו ככל עד- שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שיקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור, לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהיעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו

לעשות כן".

15. בסיכומיהם ביקשו התובעים להכיר בליקויים המפורטים בחוות דעת מומחה בית המשפט ובנוסף לכך הם טענו לקיומם של ליקויים נוספים שהמומחה לא הכיר בהם. הנתבעת אינה חולקת על חוות דעת מומחה בית המשפט, אף כי יש בפיה טענות כנגד הליקויים הנוספים שלא הוכרו על ידי המומחה.

אדון אפוא להלן בליקויים שבמחלוקת בין בעלי הדין.

תקרת קומת הגג:

16. לטענת התובעים, בהתאם למפרט, הנתבעת התחייבה לספק להם תקרה לקומת הגג העשויה מבטון/צלעות ברובח של 15-40 ס"מ ומעליה רעפים, אך בפועל אותה תקרה עשויה מלוחות גבס ומעליהם גג רעפים. התובעים מציינים את חששם מנפילת טילים על תקרת הרעפים הנ"ל וטוענים כי היא אינה מבודדת חום וקור, דבר המונע מהם להשתמש ולהפיק הנאה מקומת הגג.

לטענת הנתבעת, יש לדחות את טענות התובעים לעיל, ושלושה טעמים לדבר: הראשון, לשון המפרט ברורה ומפורשת, ולפיה מעל תקרת הבטון האחרונה, שהינה תקרת קומה א' ורצפת קומת הגג, יבנה גג רעפים, השני מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו, והוא חזר ואישר זאת בחקירתו בבית המשפט, כי תקרת קומת הגג תואמת להוראות המפרט, והשלישי, התובעים ידעו והסכימו למצב הקיים, לראיה במועד חתימת הסכם הרכישה, בניית הדירה הייתה בשלבים מתקדמים ובמפרט נרשם מפורשות כי "הבית בשלב של גמר יציקת התקרה האחרונה..." וכן בכל פניותיהם לנתבעת לבצע תיקונים אלה ואחרים בדירה, לרבות בחוות הדעת הראשונה, לא העלו התובעים כל טענה בנידון. הוסיפה הנתבעת וטענה כי התובעים לא מסרו לה תוך זמן סביר הודעה מוקדמת בהתאם לסעיף 4' לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1993.

18. בסעיפים 2.8-2.9 למפרט, נקבע כדלקמן:

"2.8. תקרות: חומר בטון/צלעות עובי 15-40 ס"מ לפי קביעת המהנדס.

2.9. גג הבניין: חומר בטון/צלעות עובי 15-40 ס"מ לפי קביעת המהנדס. ע"ג תקרת הבטון האחרונה יבנה גג רעפים משופע" (ההדגשות במקור- ר.ח.).

אין בהוראות המפרט לעיל כל אבחנה בין תקרת קומת הגג לבין תקרות יתר הקומות בדירה, קומת קרקע וקומה א', אלא נעשה שימוש במונח "תקרות" ברבים. חשוב מכך, בס"ק 1.4 למפרט הוגדר "הבניין"

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

ככולל קומת קרקע, קומה א' "ועליית גג", היא היא קומת הגג. והנה בס"ק 2.9 למפרט קובע כי גג הבניין, משמע לרבות תקרת קומת הגג, עשוי מ"חומר בטון/צלעות עובי 15-40 ס"מ" ועל גבי תקרת הבטון האחרונה, שהינה תקרת קומת הגג, יבנה גג רעפים משופע.

הפרשנות שהנתבעת מבקשת ליחס להוראות המפרט לעיל, זרה ללשון שבהן ולמשמעות הרגילה והמתחייבת מהן ולמעשה הנתבעת מבקשת לקרוא לתוך המפרט הבחנה שאין בו, ובהעדר כל בסיס לכך.

19. לחילופין, אף אם תאמר כי קיימת אי בהירות בהוראות המפרט לעניין תקרת קומת הגג, וכאמור איני סבור זאת, הרי הדבר פועל לרעת הנתבעת אשר ניסחה את מסמכי ההתקשרות עם התובעים, לרבות המפרט גופו.

20. אמנם נכון, מומחה בית המשפט אימץ את עמדת הנתבעת במחלוקת לעניין תקרת קומת הגג וקבע כאילו הוא תואם להוראות המפרט, אולם בנידון לא מצאתי לקבל את עמדתו, מה גם ומדובר במחלוקת שבעיקרה, אם לא כולה, משפטית ביחס לפרשנות הוראות המפרט, עניין שאינו בסמכות מומחה בית המשפט.

21. בס"ק 16 (i) להסכם הרכישה, נקבע כדלקמן:

"כל שינוי, ביטול, או תוספת להסכם זה לא ייעשו ולא יהיו תקפים אלא אם נערכו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים....."

מוסכם כי אין תוקף לכל שינוי ו/או ויתור על דרך התנהגות וכי הימנעות היזם מלהשתמש בזכויותיו לפי הסכם זה לא תחשב לווייתור על זכויותיו כאמור."

יודגש כי בהתאם לס"ק 2 (א) להסכם, המפרט מהווה חלק בלתי נפרד ממנו ולפיכך ההוראה לעיל חלה גם כן על אותו מפרט.

טענת הנתבעת לפיה התנהלות התובעים שלא העלו בעבר טענה לעניין תקרת קומת הגג מלמדת על הסכמתם למצב הקיים, אינה מתיישבת עם הוראת הסכם הרכישה לעיל, וזאת משנקבע כי בהתאם למפרט היה על הנתבעת לבנות תקרה מבטון ומעליה גג רעפים. יתרה מכך, כעולה מסעיף 9 לתצהיר עדותו הראשית של התובע, מוצג ת/2, כמו גם מחקירתו הנגדית בבית המשפט (שם), עמוד 30 שורה 21 לפרוטוקול הדין), אין לתובעים כל מומחיות בתחום הבנייה. לפיכך, אין לזקוף לחובת התובעים את העובדה כי ממועד חתימת הסכם הרכישה, ולעניין זה אין נפקא מינא באיזה שלב היו עבודות בניית הדירה באותו מועד, ועד להגשת התביעה הם לא העלו טענותיהם לעניין תקרת קומת הגג.

22. טענת הנתבעת ולפיה בהעדר הודעה על חוסר התאמה ביחס לתקרת קומת הגג בהתאם לסעיף 4 ד' לחוק המכר (דירות), אין בה לשנות מהתוצאה אליה הגעתי.

בסעיף 7 לחוק המכר (דירות), כפי שהיה בתוקף במועד חתימת הסכם הרכישה, נקבע כי "חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה הניתנות לו לפי כל דין". ב- ע"א 95/449 היועץ המשפטי לממשלה נ' גד חברה לבניין בע"מ ואח', פ"ד מג(1) 183, נפסק כדלקמן:

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

הלכה דומה נקבעה ב- ע"א 05/4493 ירושלמי ואח' נ' פולריס יבוא כלים בע"מ ואח', פ"ד סב (2) 1, ולפיו "בהקשר זה ראוי להדגיש כי קיומו של חוזה בין צדדים אינו שולל בהכרח הטלת אחריות על אחד מהם כלפי משנהו במישור הנזיקי....." (שם, עמ' 20א' לפסק הדין).

במקרה דנן, וכעולה מכותרת ומגוף כתב התביעה, התביעה אינה מבוססת אך ורק על חוק המכר (דירות), אלא גם כן על עילת הרשלנות ואשר ביחס אליה אין כל דרישה למשלוח הודעה מוקדמת למוכר לעניין אי ההתאמה בממכר.

23. בסעיף 8 לחוות דעתו קבע מומחה בית המשפט כי עלות פירוט תקרת קומת הגג והקמת אחרת תחתיה העשויה מבטון ומעליה גג רעפים הינה בסך של 60,000 ₪ בתוספת מע"מ עליו ובסך הכל 70,200 ₪, סכום שהנתבעת אינה חולקת עליו. בנסיבות העניין התובעים זכאים לסכום הנ"ל.

מסילות תריסי גלילה ואדני חלונות:

24. התובעים מלינים על כך כי מסילות תריסי הגלילה הונחו על פני הטיח ולטענתם הן היו צריכות להיות שקועות בתוך עובי הטיח על מנת למנוע חדירת רטיבות לדירה. לעניין אדני החלונות טענו התובעים כי הם צריכים להיות בולטים אל תוך הקיר, כאשר אין הדבר כך. לחיזוק טענותיהם הנ"ל הפנו התובעים למפרט הכללי של משרד הביטחון (להלן: "המפרט הכללי"), וכן להסכם הקבלנות בין הנתבעת לבין חברת גיה, ושלטענתם מהווה חוזה לטובת צד ג' - רוכשי הדירות בפרויקט, והתובעים בכללם - ולפיו התחייבה חברת גיה לבצע את העבודות בהתאם למפרט הכללי.

הנתבעת מבקשת לדחות את טענות התובעים לעיל בנימוק כי מומחה בית המשפט קבע שלא התגלה כל ליקוי במסילות תריסי הגלילה ובאדני החלונות וכן בהעדר סימני רטיבות בדירה אשר מקורם באופן הנחת אותן מסילות.

25. מומחה בית המשפט קבע כי אין כל ליקוי במסילות תריסי הגלילה ובאדני החלונות וכי לא התגלו כל סימנים לחדירת רטיבות לדירה. על אותה עמדה חזר המומחה בחקירתו בבית המשפט (שם, עמ' 9 שורה 23 לפרוטוקול הדיון).

בנסיבות העניין לא מצאתי טעם מוצדק, בוודאי לא טעם בולט לעין, לסטות מקביעתו של מומחה בית המשפט.

יתרה מכך, אין בפי התובעים כל טענה כאילו ביצע מסילות תריסי הגלילה ואדני החלונות מנוגד להסכם הרכישה ולמפרט. כמו כן התובעים לא טרחו להגיש כחלק מראיותיהם את המפרט הכללי, והרי אין מדובר בהוראת דין או בעניין שבידיעה שיפוטית, ולפיכך הם לא הוכיחו את תוכנו.

לאור הנימוקים לעיל, טענות התובעים ביחס למסילות תריסי הגלילה ואדני החלונות, נדחות בזאת.

חניה טורית:

26. לטענת התובעים, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, הם זכאים לשתי חניות אך בפועל הם קיבלו חניה אחת ודרך לאותה חניה וכאשר שתי מכוניות חונות בטור, אזי החנייה הפנימית תהיה חסומה.

הנתבעת מבקשת לדחות את טענות התובעים לעניין החניה הטורית וזאת בהסתמך על קביעת מומחה בית המשפט כי אין כל ליקוי או חוסר התאמה לעניין זה כמו גם לאור הסכמתם המפורשת של התובעים לקבלת חניה טורית עבור שני רכבים.

27. בהתאם לסעיף 3.2 למפרט התובעים זכאים לקבל "2 חניות עוקבות שאחת מהן מקורה" ובסעיף 4.11 למפרט נקבע כדלקמן: "חניה למכוניות: חניה ל-2 מכוניות (אחת אחרי השנייה עוקבות), מקומות מכוסים: חניה אחת מקורה". כמו כן, בנספח להסכם הרכישה עליו חתמו בעלי הדין (נספח ג' לתצהירו של מר יואב זיו מטעם הנתבעת, מוצג נ/2), נרשם "...חניה מקורה + חניה עוקבת לא מקורה...." לא זאת אלא זאת, התובעים חתמו על תוכנית הדירה ובהן שורטטו שתי חניות טוריות (נספח ד' לתצהירו של מר זיו).

לאור מכלול המוצגים לעיל, אין ספק כי התובעים ידעו והסכימו מפורשות לקבל שתי חניות טוריות.

כמו כן, מומחה בית המשפט דחה, ובצדק, את טענות התובעים לעניין החניה הטורית והוסיף וקבע בסעיף 11.12 לחוות דעתו כי רוחב החניות סביר ורגיל וכי "סידור החניה הטורית, הוא תואם את תכנית המכר ואת היתר הבניה".

טענת התובעים כאילו חניה טורית מנוגדת לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל – 1970, אינה משכנעת בעיני ובנידון די להפנות לאמור בסעיף 75 לסיכומיהם, לפיו "ברור שלא נמצא אמירה בחוק כי חניה טורית היא אסורה שהרי מדובר במצב ברור והגיוני על אף הנהג הפסול". ואכן, אין כל הוראה בתקנות האוסרת על קיום חניה טורית.

לאור מכלול הנימוקים לעיל, טענות התובעים לעניין החניה הטורית נדחות בזאת.

סדקים:

28. בסעיף 13 לחוות דעתו אישר מומחה בית המשפט קיומם של סדקים בכמות העולה על הרגיל בקירות הפיתוח, באזור החניה ובמחסן והוא קבע את עלות התיקון בהתאם. בחקירתו בבית המשפט אישר המומחה תוספת בסך של 1,000 ₪ ומע"מ עליו עבור איטום תקרת המחסן (שם, עמ' 16 שורה 16 לפרוטוקול הדיון), והתובעים מבקשים לפסוק לזכותם סכום זה.

הנתבעת לא העלתה בסיכומיה כל טענה לדרישת התובעים לעיל, ולפיכך יש לקבל את עמדתם בנידון ולפסוק לזכותם סך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ עליו ובסה"כ 1,170 ₪, וזאת מעבר לסכומים שנקבעו בחוות הדעת.

29. התובעים מלינים על היעדר אף מים בקירות חוץ ומבקשים לחייב את הנתבעת בפיצוי בגין כך בסך של 1,800 ₪ בתוספת מע"מ ו-10% הוצאות פיקוח.

הנתבעת מתנגדת לדרישת התובעים בנידון בנימוק כי מומחה בית המשפט קבע כי היעדר אף מים בקירות חוץ אינו מהווה ליקוי והוא חזר על אותה עמדתה במהלך חקירתו בבית המשפט.

30. משקבע מומחה בית המשפט כי היעדר אף מים בקירות חוץ אינו מהווה ליקוי, ובהעדר טעם מוצדק, בוודאי טעם הבולט לעין, לסטות מקביעתו זו, טענות התובעים בנידון נדחות בזאת.

אזור מחסן:

31. לטענת התובעים, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה יש לראות במחסן כ"חדר שירות" ואשר לגביו קיימת דרישה לשטח פתח איוורור מינימלי של 0.3 מ"ר, כאשר בפועל השטח קטן משמעותית מהדרישה בתקנות.

הנתבעת טוענת כי במקרה דנן מדובר במחסן חיצוני ולפיכך אין לראות בו כשטח שירות עליו חלה דרישת תקנות התכנון והבנייה לעניין פתח האיוורור, וזאת כפי שקבע מומחה בית המשפט בחוות דעתו.

32. אף לעניין איוורור המחסן לא שוכנעתי בקיום סיבה בולטת לעין לסטייה מקביעתו של מומחה בית המשפט, לפיה אין כל ליקוי באיוורור המחסן. כמו כן ספק רב באם יש לראות במחסן חיצוני, כבמקרה דנן, חדר שירות, מה גם ואין מדובר במצב של היעדר איוורור מוחלט ואף אין בפי התובעים כל טענה כי נגרם נזק כלשהו למחסן או לתכולתו בשל גודל פתח האיוורור.

לאור האמור לעיל טענות התובעים לעניין איוורור המחסן, נדחות בזאת.

נעילת דלת הכניסה:

33. התובעים מלינים על כך כי הבריחים בדלת הכניסה פונים לשני כיוונים בלבד וכן על היעדר בריח לכיוון הרצפה, דבר המנוגד לתקנה 2.92 לתקנות התכנון והבנייה.

הנתבעת מבקשת לדחות טענות התובעים לעיל בנימוק כי מומחה בית המשפט לא מצא כל ליקוי בנעילת דלת הכניסה.

34. תקנה 2.92 לתקנות התכנון והבנייה מונה רשימה לא סגורה של אמצעים אשר בהתקיים אחד מהם דלת הכניסה תחשב כתקנית, וברישא של התקנה נקבע כדלקמן: "נעילת הדלתות תהיה באחד האמצעים המפורטים להלן, או בכל אמצעי אחר שווי ערך להם מבחינת חוזקו, עמידותו ואמינותו, ובלבד שהראייה שהאמצעי האחר הוא אמנם שווה ערך כאמור- תהיה על מי שטוען לכך:" (ההדגשה אינה במקור – ר.ח.).

במקרה דנן דלת הכניסה לדירה אינה עונה לאחד האמצעים המנויים בתקנה 2.92 לתקנות התכנון והבנייה, ודומה כי על כך אין מחלוקת בין הצדדים. בנסיבות העניין חובת ההוכחה כי אמצעי הנעילה הקיים בדלת הכניסה שוות ערך ליתר האמצעים המנויים בתקנה, מוטלת על הנתבעת. הנתבעת לא הרימה נטל זה ולפיכך יש לקבל את טענות התובעים בנידון.

עלות התאמת דלת הכניסה לאמצעי המיגון הנדרש הינה בסך של 1,400 ₪ ומע"מ עליו ובסה"כ 1,638 ₪, וסכום זה יפסק לתובעים מעבר לסכומים המפורטים בחוות דעת מומחה בית המשפט.

מעקה מרפסת:

35. התובעים מלינים על כך כי בהתאם לתוכנית ההיתר, מעקה המרפסת אמור להיות מותקן בחלק החיצון של מעקה השיש ומחוצה לו, אולם בפועל הוא הותקן על סף השיש, דבר המונע מהתובעים לעשות שימוש בספי השיש שמסביב למרפסת.

הנתבעת מבקשת לדחות את טענות התובעים לעיל וזאת בנימוק כי מומחה בית המשפט לא מצא כל פגם במעקה המרפסת, כי תכנית ההיתר אינה קובעת כי יש להתקין את המעקה בחלק החיצון של מעקה השיש ומחוצה לו, וכן מאחר ותכנית ההיתר אינה מחייבת ביחסים שבין בעלי הדין.

36. מעיון בתכנית ההיתר עולה, כי אכן המעקה אמור להיות מותקן בחלק החיצון של מעקה השיש ומחוצה לו, ולא על ספי השיש כפי שנעשה בפועל. טענת הנתבעת כאילו תכנית ההיתר אינה מחייבת ביחסים שבין בעלי הדין אינה משכנעת בעיניי, ולו מהטעם כי בסעיף 5 סיפא לסיכומיה בעניין תקרת קומת הגג העלתה הנתבעת טענה סותרת, באומרה: "בכל הכבוד הראוי לא מר בן עזרא קובע מהי 'תקרת הבטון האחרונה' אלא היתר הבניה ומה שהוסכם בין הצדדים קרי במפרט הטכני". יתרה מכך, ב- ע"א 90/391 לסרסון ואח' נ' שיכון עובדים בע"מ, פ"ד (2) 237 בית המשפט העליון פסק, כי על המוכר מוטלת החובה לספק לקונה גנרטור מכוח היתר ותוכנית הבנייה ואשר ראה בהן כחלק מהתחייבויות המוכר כלפי הקונה.

לאור האמור לעיל יש לקבל את טענות התובעים לעניין מעקה המרפסת ובהתאם לכך לחייב את הנתבעת לפצות אותם בתשלום סך של 3,000 ₪ בתוספת מע"מ עליו, ובסה"כ 3,510 ₪.

עגמת נפש:

37. התובעים מבקשים לחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי בגין עגמת נפש בסך של 20,000 ₪, דרישה אליה מתנגדת הנתבעת.

38. שקלתי מכלול טענות הצדדים בנדון ומצאתי כי הדין עם הנתבעת.

דומה כי עד להגשת התביעה הנתבעת לא חסכה מאמץ בתיקון הליקויים שהתגלו בדירה, תיקונים שלא היו משמעותיים במיוחד והם בוצעו בשיתוף פעולה ובנפש חפצה מצד הנתבעת. אותם תיקונים לא הפחיתו כהוא זה מההנאה שהפיקו התובעים מהדירה, לראיה, לחוות הדעת הראשונה מטעם התובעים, צורף מכתב התובעים לנתבעת, בו נאמר בין היתר, כי: "לסיכום אני רוצה להדגיש חוות הדעת הכוללת

של מהנדסי הבדיקה הייתה מאוד חיובית על האיכות הבניה (כך במקור- ר.ח.) הכוללת של הבית". באשר לתקרת קומת הגג, אמנם נכון, מצאתי לקבל את טענות התובעים בנדון, אולם העובדה כי ממועד קבלת החזקה בדירה, 23.10.08, ועד למועד הגשת התביעה, מרץ 2015, פרק זמן של כ-7 שנים, התובעים לא העלו כל טענה בנדון, שוללת את טענתם כאילו הם לא הפיקו תועלת מקומת הגג ואף סבלו מהחום והקור בשל היעדר בידוד מספיק במקום. כן ראוי לציין, כי התביעה הוגשה על סך של 250,000 ₪ ובפועל חלקים לא מבוטלים ממנה, נדחו.

לאור מכלול הנימוקים לעיל, אין לפסוק לתובעים פיצוי בגין עגמת נפש.

דיור חלופי:

39. ככל ויפסק לתובעים סעד כספי ולא צו עשה לביצוע התיקונים בדירה, הם מבקשים לחייב את הנתבעת בהוצאות דיור חלופי עבור שלושה חודשים בסך של 20,000 ₪ וזאת על דרך האומדנה, דרישה אליה מתנגדת הנתבעת.

40. מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו, ויש לומר בצדק, כי התובעים יוכלו להמשיך ולהתגורר בדירה בעת תיקון הליקויים המפורטים בחוות דעתו, ולפיכך הם לא זכאים לפיצוי עבור דיור חלופי. אמנם נכון, מצאתי להכיר בליקויים נוספים מעבר לליקויים המפורטים בחוות דעת מומחה ביהמ"ש, אולם אין בכך כדי לשנות מהתוצאה המתחייבת, מה גם וחלק הארי מאותם ליקויים עניינו בתקרת קומת הגג, אשר ממילא אינה מהווה יחידה מרכזית בדירה, ולטענת התובע בסעיף 35 לתצהיר עדותו הראשית, היא אינה משמשת כקומת מגורים.

לאור מכלול הנימוקים לעיל, אין לפסוק לתובעים פיצוי עבור דיור חלופי.

מהות הסעד:

41. התביעה הוגשה למתן צו-עשה בדבר תיקון הליקויים בדירה, ולחילופין למתן סעד כספי. מנגד, הנתבעת אינה עומדת על תיקון הליקויים בדירה.

בנסיבות מקרה דנן, כאשר על אף ביצוע תיקונים מתיקונים שונים בדירה על ידי הנתבעת, התגלו בה ליקויים נוספים, ומאחר והתרשמתי כי היחסים בין בעלי הדין אינם מבין המשופרים, דבר העלול לסבך ולסרבל את ביצוע התיקונים, מצאתי לפסוק לתובעים סעד כספי ולא סעד של ביצוע בעין.

הוצאות פיקוח:

42. בחוות דעתו קבע מומחה ביהמ"ש, כי התובעים זכאים להוצאות פיקוח בסך של 3,000 ₪ ומע"מ עליו, המהווים כ-20% מעלות תיקון הליקויים בדירה. בחקירתו בביהמ"ש העיד המומחה, כי הוצאות הפיקוח עבור תיקון ליקויים עד לסך של 30,000 ₪ הינן בסך של 3,000 ₪, ומעבר לכך החישוב יהיה לפי 10% (שם עמ' 9, שורה 22 לפרוטוקול הדיון).

הואיל ובמקרה דנן תיקון הליקויים עולה על הסך של 30,000 ₪, אזי ייפסק לתובעים עבור פיקוח 10% מהעלות הכוללת של התיקון.

הוצאות ההליך:

43. כנגד דרישת התובעים לחייב את הנתבעת בהוצאות משפט, הנתבעת מבקשת, לאור השיהוי הנטען בהגשת התביעה ובפער שבין סכום התביעה לסכום הליקויים כפי שאושר על ידי מומחה ביהמ"ש, לחייב את התובעים בהוצאות ההליך.

44. אין לקבל את עמדת הנתבעת לעיל המבוססת על ההנחה, כאילו התובעים זכאים לפיצוי אך ורק עבור הליקויים המפורטים בחוות דעת מומחה ביהמ"ש, כאשר בפועל הם זכאים לסכום גבוה יותר.

סיכום:

45. לאור מכלול הנימוקים לעיל, התובעים זכאים לקבל מהנתבעת פיצוי בגין הליקויים שהתגלו בדירה, וזאת כמפורט להלן:

- עבור הליקויים המפורטים בחוות דעת מומחה ביהמ"ש (ללא הוצאות פיקוח), סך של 15,950 ₪ בתוספת מע"מ עליו, ובסה"כ 18,662 ₪.
- עבור החלפת תקרת קומת הגג, סך של 60,000 ₪ בתוספת מע"מ עליו, ובסה"כ 70,200 ₪.
- עבור איטום תקרת המחסן, סך של 1,000 ₪ בתוספת מע"מ עליו, ובסה"כ 1,170 ₪.
- עבור נעילת דלת כניסה, סך של 1,400 ₪ בתוספת מע"מ עליו, ובסה"כ 1,638 ₪.
- עבור מעקה מרפסת, סך של 3,000 ₪ בתוספת מע"מ עליו, ובסה"כ 3,510 ₪. **ובסה"כ 95,177 ₪.** סכום זה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן חוות דעת מומחה ביהמ"ש, 28.8.16, ועד להיום, מגיע לסך של 96,106 ₪. 46. לסיכום, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, באמצעות בא כוחם, סך של 96,106 ₪. כמו כן, הנתבעת תשלם לתובעים, ביחד ולחוד, באמצעות בא כוחם, הוצאות האגרה עבור המחצית הראשונה והשנייה (סך של 3,125 ₪ ליום 19.3.15 וסך של 3,128 ₪ ליום 1.3.17), הוצאות המומחה מטעם התובעים בסך של 3,000 ₪ נכון ליום 25.1.15, חלקם של התובעים בעלות חוות דעתו של מומחה ביהמ"ש בסך של 2,925 ₪ נכון ליום 24.8.16, הוצאות התובעים בגין

PsakDím®

אתר המשפט הישראלי

עדות מומחה ביהמ"ש בסך של 1,200 ₪, נכון ליום 27.3.17. לכל הסכומים הנ"ל יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הוצאתם ועד התשלום המלא בפועל. אין לפסוק לתובעים הוצאת ליווי המומחה מטעמם לביקור מומחה בית המשפט, הן בהיעדר כל חובה כי מומחי הצדדים יתלוו לביקור מומחה בית המשפט בדירה, והן בהיעדר כל אסמכתא לאותה הוצאה. כל הסכומים כאמור לעיל ישולמו עד ליום 8.5.18. ניתן היום, י"ג ניסן תשע"ח, 29 מרץ 2018,



בהעדר הצדדים. רמזי חדיד, שופט, סגן נשיא