

בית משפט השלום בירושלים

6 ספט 2019
15-01-42480

השופטת

תובעים

נתבעת

פסק דין

בפני תביעה כספית על סך 75,000 ש"ח ולצו עשה לתיקון ליקויי רטיבות בחדר הממ"ד בדירת התובעים ולחלופין חיוב הנתבעת בעלות התיקון.

גדר המחלוקת

1. התובעים רכשו דירה חדשה מהנתבעת וחתמו על הסכם מכר ביום 17.11.2010 (להלן: "ההסכם") בו נקבע שמועד מסירתה במאי 2011. לטענת התובעים, עוד בחודש מרץ 2011, לפני מועד מסירת הדירה, התגלו לראשונה ליקויי רטיבות בממ"ד. ליקויים אלו תוקנו על ידי הנתבעת לפני מסירת הדירה לתובעים במאי 2011 ואכלוסה באוקטובר 2011. מאז אותו תיקון, במשך כל שנה, טענו התובעים, כי חזרו והופיעו ליקויי הרטיבות בבוא הגשמים והנתבעת ביצעה תיקון. ואולם, בבוא הגשמים בשנה העוקבת הופיעו שוב הליקויים.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

1. בצר להם פנו התובעים לבית המשפט בתביעה לצו עשה לתיקון ליקויי הרטיבות בפיקוח מומחה מטעם בית המשפט ופיצוי. בתצהיריהם זנחו התובעים את עתירתם לצו עשה ועתרו לפיצוי עלות התיקון. בנוסף עתרו לפיצוי בסך 35,000 ש"ח בשל אי יכולתם להשתמש בממ"ד עקב הצטברות עובש, טחב וריח וסך 40,000 ש"ח עבור נזק שאינו ממוני. התובעים צרפו לכתב התביעה חוות דעת מומחה בה תועדו הליקויים ופורט אופן תיקונם ללא עלות.

1. הנתבעת טענה כי יש לדחות את טענות התובעים מטעמי שיהוי. בהסתמכה על פרוטוקול מסירת הדירה מיום 26.5.2011, טענה כי מועדי תום תקופות הבדק והאחריות חלפו והתביעה הוגשה בשיהוי ניכר של למעלה מארבע וחצי שנים ואי הקטנת הנזק. התרעת התובעים במועד היתה מאפשרת לנתבעת לתקן את הליקוי על-ידי קבלני הביצוע שנכחו במקום בעלות מינימלית. הנתבעת הודתה בכתב הגנתה שביצעה עבודות איטום בקיר הדירה הדרומי של הדירה אך לא בקשר בין עבודות האיטום ובין הליקויים או יעילות האיטום למניעת הליקויים.

1. עוד טענה הנתבעת, שחל על התובעים "השתק" בהסתמכה על פרוטוקול מסירת הדירה בו לא ציינו התובעים תלונה בנוגע לליקויי רטיבות בדירה ואישרו בחתימתם על הפרוטוקול שאין להם כל דרישות או תביעות נגד הנתבעת בנוגע לדירה. בנוסף הפנתה הנתבעת לסעיף 2.5 להסכם, הקובע שהתובעים יהיו מנועים ומושתקים מלהגיש תביעה על נזקים שניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה במועד המסירה.

1. לבסוף טוענה, שגם אם לתובעים עילת תביעה, סעיף 8.2(ד) להסכם קובע שסעדם היחיד הוא תביעה לתיקון הליקויים ואין הם רשאים לתבוע סעד כספי בגין הליקויים.

1. במסגרת ההליך מונה בהסכמה מומחה מטעם בית המשפט שבחן את הנזק העדכני והעריך שמקור הרטיבות נובע מפגם באיטום הכיסוי החיצוני של הבניין ואת עלות התיקון. לאחר הגשת תצהירי עדות ראשית, הודיעו הצדדים על הסדר דיוני לפיו לא ישמעו ראיות ויסכמו טענותיהם בכתב. בסיכומיהם טענה הנתבעת בעיקר בנוגע להעדר חבותה בעוד שהתובעים טענו גם ביחס לעלות תיקון הליקוי.

חבות

1. קניית דירה היא אחת מההשקעות החשובות ביותר שאדם מבצע במהלך חייו. לאור חשיבותה וגודל ההשקעה הכספית הכרוכה בה, קבע המחוקק מספר חוקים שבאים להגן על הקונה ולהסדיר את החובות והזכויות בין הצדדים בעסקה (עא 77/148; שאול רוט נ' ישופה (בניה) בע"מ, פ"ד לג(1) 622). חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "החוק") קובע סטנדרטים בסיסיים לתקינות הדירה ותקופות האחריות על רכיבים עיקריים בה.

בסעיף 4 לחוק נקבעה תקופה ראשונית בשם "תקופת בדק" בה ליקויים מסוימים המנויים בתוספת הראשונה לחוק מהווים "אי קיום חיוב" מבחינת המוכר.

1. הצדדים נחלקו בנוגע למועד יידוע הנתבעת על ליקויים. לטענת התובעים, בכל שנה ממועד מסירת הדירה לידיהם ועד למועד הגשת התביעה, פנו אל הנתבעת בבקשה לתיקון הליקויים והנתבעת תיקנה את הליקויים עד בוא החורף הבא. לעומתם, טענה הנתבעת בתחילה שהפעם הראשונה בה פנו אליה התובעים ויידעוה על הליקויים היתה בעת הגשת התביעה. לטענת התובעים, התבצע היידוע בתקופת הבדק והאחריות שנקבעה בהסכם ולכן הנזק מתמשך מאותה עת. לעומתם, טענה הנתבעת שנודע לה על הליקויים לאחר תום התקופה ומשכך הנזק נגרם לאחר תום תקופת האחריות.

1. תניה בחוזה המכר, הקובעת אחריות המוכר לליקויים רק בהימסר לו הודעה על כך בהקדם ובתוך זמן שנקצב, היא כלי יעיל לצמצום עלויות. מסירת הודעה מוקדמת למוכר מאפשרת לצמצם את היקף הנזק תוך הסתמכות על צוותים המצויים עדיין במקום, כטענת הנתבעת. מסירת הודעה מוקדמת מועילה לקונה בכך שמאפשרת לו לחזור מהר לשגרת חייו הרגילה לאחר תיקון הנזק על-ידי בעל מקצוע שלרוב גם בעל ידע קודם על המבנה ואופי הליקוי (ע"א rlm&99/2299; שפייר נ' דיור לעולה בע"מ פ"ד נה(4) 223-224).

1. הנתבעת טוענת בנוסף, כי גם אם נמסרה הודעה מוקדמת על הליקוי, זו לא ניתנה בהתאם לסעיף 8.2 להסכם, הקובע שהודעה על ליקוי תעשה בכתב ובדואר רשום, כמקובל בתחום הבניה. הודעה בכתב ובדואר רשום מאפשרת חיסכון בבירור מועד ואופי ההודעה בהליך משפטי. פירוש רחב של חובת ההודעה המוקדמת עלול להביא לחוסר ודאות ולדין על היקף החובה. מנגד, פירוש דווקני של חובת אופי מסירת ההודעה יכול להביא לתוצאות בלתי ראויות בהן הקונה יכשל תחת עומס תיקון נזק שאינו אשמתו כשאינו מונע הנזק הטוב ביותר (ע"א rlm&99/2299; שפייר נ' דיור לעולה בע"מ פ"ד נה(4) 225).

1. סעיף 8.2 להסכם בא להקל על הצדדים ובעת הצורך גם על ההכרעה בשאלה האם ומתי ידעה הנתבעת על הליקוי. התובעים מתייחסים בכתב התביעה ובתצהירם להודעה מטעם הנתבעת מיום 9.4.2014 בה לטענתם הצהירה כי הליקויים תוקנו. הצהרה זו, על פניה, מלמדת על ידיעה מוקדמת של הנתבעת לקיום הליקויים במועד מוקדם יותר מזה הנטען על ידה. התובעים לא צירפו את ההודעה למסמכי בית הדין למרות שצוינה כנספח ובתגובה להחלטה המורה להגישה הודיעו שלא אותרה. הנתבעת הודתה בכתבי בי-הדין כי שלחה הודעה זו אך טענה כי לא הכירה בקיום הליקוי והתייחסה לנכס באופן כוללני.

1. למרות שהנתבעת טענה שלא ידעה על הליקוי עד להגשת התביעה, הודתה עוד בכתב הגנתה, שביצעה עבודות איטום בקיר הדירה הדרומי של הדירה. קיר זה, לפי חוות דעת מומחה בית המשפט, היווה מקור הליקויים. לכך מצטרפת חוות דעת מומחה התובעים,

לפיה ניכרים ניסיונות לתיקון הליקוי בנכס. ממכלול הראיות עולה שהנתבעת היתה מודעת לליקוי ונקטה בפעולות שלא צלחו לתיקונו במשך תקופת הבדק. לנוכח ידיעתה על הליקוי קודם להגשת התביעה, יש לקבוע שידעה על הליקוי במעוד מועד ואין להידרש לאופן מסירת ההודעה.

1. עוד טענה הנתבעת, שגם אם הודיעו לה התובעים על הליקוי בתקופת האחריות, חל עליהם "השתק" שכן הצהירו בסעיף 5 לפרוטוקול קבלת הדירה "המוכר והקבלן מלאו אחר כל התחייבויותיהם... אין לנו כל דרישות ו/או תביעות מכל סוג ומין שהוא נגד המוכר ו/או הקבלן בקשר ובנוגע לדירה..." (נספח א' לכתב ההגנה). בנוסף, סעיף 2.5 להסכם המכר קובע שקבלת הדירה תחשב כאישור סופי לקיום התחייבויות הנתבעת.

1. בעוד ישנם ליקויים שאופן התפתחותם על ציר הזמן חד כיווני ולא טיפול ותיקון יחמירו, כשברים, נזקי רטיבות תלויים בעונות השנה ויכולים להיטיב או להחמיר לפי מזג האוויר. ליקויי רטיבות מעצם טיבם הינם עונתיים ולכן גם אם על פניו נראה כי תוקנו, יש לעיתים צורך להמתין לבוא הגשמים כדי לקבוע אם התיקון הועיל (ע"א 86/42 מיכל אבידוב נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ פ"ד מג(2) 519). לפיכך, יש לבחון את מועד הופעת הליקויים לראשונה, אופן התפתחותם והאם היה ניתן להבחין בהם בעת קבלת הדירה.

1. ליקויי הרטיבות הופיעו לראשונה במרץ 2011, חודשיים לפני חתימת פרוטוקול מסירת הדירה לתובעים ותוקנו באופן נקודתי על-ידי הנתבעת. בבואם לקבל את הדירה לא יכלו התובעים לדעת כי התיקון הועיל באותה עת אך לא צלח. בהעדר סימנים חיצוניים באותה נקודת זמן לכישלון תיקון קודם, אין זה סביר לדרוש מהם לשכור מומחה לבדיקת יעילות תיקון הליקוי. נקבע כי "נדמה שכאשר קונים מקבלן דירה חדשה, והחל מהחורף הראשון זו דולפת ומתמלאת ברטיבות בקירות ובגג במספר מקומות ספק אם צריך הוכחה טובה מזו לאחריותם של הקבלנים שבנו את הדירה, והכלל במקרה כזה צריך להיות שהאחריות מוטלת על הקבלנים, והיוצא מן הכלל - שלא." (עא 92/1846 &lrn; &lrn; &lrn; &lrn; נפתלי לוי &lrn; &lrn; נ' מבט בניה בע"מ פ"ד מז(4) 62).

1. לאור האמור יש לקבוע, שהנתבעת אחראית לליקוי הרטיבות, כשלה בניסיונותיה לתקנו ועליה לשאת בעלות תיקונו מכיון שהתובעים זנחו את הסעד למתן צו עשה לתיקונו.

הנזק

1. לכתב תביעתה צירפו התובעים חוות דעת של מומחה בה תיעד סימני הרטיבות בעת בדיקתו. המומחה נמנע מלהעריך את עלות תיקון הליקוי מכיון שתמחור זה דורש בדיקה יסודית יותר של הליקוי על ידי חברה העוסקת באטומים.

1. התובעים טענו לפיצוי בסך 75,000 ש"ח בגין שני ראשי נזק. לטענתם, לנוכח הרטיבות העובש נמנע מהם השימוש הממ"ד בדירתם ויש לפצותם בסך 7,000 ש"ח לכל שנה מקבלת הדירה ועד להגשת התביעה ובסך 35,000 ש"ח ואולם לא צירפו חוות דעת שמאי לביסוס טענתם.
1. בהסכמת הצדדים מונה מומחה מטעם בית המשפט לבחון את הנזק ולהעריך את עלות תיקונו. המומחה העריך את עלות התיקון בסך 40,000 ש"ח ובכללו 5,000 ש"ח עלות פיקוח מהנדס. בחוות דעתו תיאר מומחה בית המשפט כי החדר משמש כחדר שינה (ס' 1 ע' 5 לחוות הדעת) וצירף תמונות של החדר בעת הביקור מהן עולה שהחדר מרוהט ובשימוש גם בתמונות הממ"ד בחוות דעת מומחה התובעים מופיע ריהוט. משכך יש לקבוע שהיה שימוש בחדר הממ"ד, למרות ליקויי הרטיבות בו. בנוסף לכך, גם בשל היעדר חוות דעת שמאי בנוגע לערך השימוש בחדר, אין לפסוק פיצויים בגין ראש נזק זה.
1. עוד טענו התובעים, שחישוב הנזק על ידי מומחה בית המשפט נמוך מעלויות השוק ולטעמם יש להוסיף לפחות 40% לחישובו ואולם לא הוכיחו את טענתם (א. ורדי, דיני מכר דירות - ליקוי בנייה והבטחת זכויות הרוכשים, חושן למשפט -1997 עמ' 294).
1. חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, שמונה בהסכמת הצדדים, לא נסתרה או נשללה על-ידי מי מהצדדים, שלא ביקשו לחוקרו. משכך, יש לאמצה בהיות המומחה אובייקטיבי, ענייני, ובה הערכה הוגנת וסבירה של הליקויים ושווי תיקונם (ע"א 94/2934, 94/2980 סולל בונה נגד ארז איתן ואח' לא פורסם, מיום 2.9.1996). אף שבית המשפט הוא הפוסק האחרון ואינו כבול לממצאי ומסקנות המומחה שמונה על ידיו, רק במקרים חריגים, לא יקבל את מסקנות המומחה שמינה (ע"א 96/558, 1240 חב' שיכון עובדים נגד רוזנטל חנן ואח', פ"ד נב(4) 563). כך, אם ממכלול הראיות עולה, כי המסקנות בחוות הדעת נסמכו על תשתית עובדתית בלתי מהימנה (ע"א 03/3212 יצחק נהרי נגד דולב חברה לביטוח בע"מ לא פורסם, מיום 24.11.2005). מסיכומי הצדדים עולה, כי הצדדים קיבלו את חוות דעת המומחה ומסקנותיו ובהיעדר טעם להתערב בהערכת המומחה יש לקבל את חוות דעתו (תא (שלום-חי') 14-01-22814 אבי כהן נ' יהודה נחום, לא פורסם, מיום 25.7.18).
1. התובעים טענו כי פנו אל המומחה מטעם בית המשפט בשאלות הבהרה בנוגע לעלות הנוספת של איטום בסנפלינג ואולם הוא לא השיב. משכך היה על התובעים לעתור להורות למומחה להשיב ו/או לבקש לחוקרו. חוות הדעת מטעם התובעים נעדרת הערכת עלות התיקון והם לא צרפו ראיות בנוגע להצעות מחיר התיקון. משכך יש לדחות את טענתם בנוגע לעלות הנוספת.

1. הנתבעת טענה מנגד, כי בסעיף 8.2(ד') להסכם המכר ויתרו התובעים על זכותם לתבוע סעד כספי בגין הליקויים בדירה והסכימו להסתפק בתביעה לתיקון הליקוי. ההכרעה בשאלה האם לאפשר למזיק לתקן בעצמו ולהקטין את נזקיו או לאפשר לניזוק לקבל פיצוי כספי של מלוא נזקיו הינה בהתאם לנסיבות המקרה וליכולת הצדדים לאפשר זאת. כשניתנה לקבלן הזדמנות לתקן בעצמו את הליקויים בבנייה לפני הגשת התביעה והוא לא ניצלה, זכות הקונה לפיצוי מלא בגין ביצוע התיקונים בידי קבלן אחר (ע"א 99/656 ד"ר עדה בר שירה נ' מעונות ובנין בע"מ לא פורסם, מיום 13.05.03; ע"א (מחוזי-ת"א) 17-01-33160 ס.ש.ק. ניהול והפעלת בתי אוכל בע"מ נ' מנשה משה לא פורסם, מיום 19.10.17). כך גם כאשר לא הצליח הקבלן לתקן את הליקוי.

1. על פי הראיות שבפניי, קיים קושי בהידברות בין בעלי הדין ובמצב זה ראוי לזכות את התובעים בפיצוי בכדי שיוכלו לבצע את התיקון בעצמם. משכך יש לקבוע כי הנתבעת תשלם לתובעים את עלות התיקון שהוערכה בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט בסך 40,000 ש"ח לא כולל מע"מ, דהינו סך 46,900 ש"ח.

1. עוד טענו התובעים לפיצוי בסך 40,000 ש"ח בגין נזק לא ממוני. אמנם עיקר עוגמת הנפש נבע מהליקוי אך חלקה נבע מכישלון הנתבעת לתקנו. הנתבעת היא מונעת הנזק הטובה ביותר ועליה לפעול ככזאת, בכישלונותיה החוזרים ונשנים לתקן את הליקוי כשלה בתפקידה. התובעים חוו תהליך של העלאת ציפיות בסיועם כל תיקון ואכזבה בבוא החורף הבא. לו היתה הנתבעת מצליחה לתקן את הליקוי לאחר פעם אחת יתכן ולא היה נכון לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש ואולם לאור הכישלונות הנשנים יש לקבוע על דרך האומדן פיצוי בגין נזק לא ממוני בסך 15,000 ש"ח.

סוף דבר

1. לאור האמור, התביעה מתקבלת בחלקה ונפסק לתובעים סך 61,800 ש"ח. הנתבעת תשלם לתובעים את הוצאותיהם בגין אגרת התביעה, חוות דעת המומחה מטעמם, חלקם בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט וכן שכ"ט עו"ד בסך 15,000 ש"ח בתוך 30 ימים, שאם לא כן תישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ו' אלול תשע"ט, 06 ספטמבר 2019, בהעדר הצדדים.

