



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15577-01-15 גיברלטר ואח' נ' אזורים בנין (1965) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת הדס פלד

תובעים 1. ארז גיברלטר
2. מיטל גיברלטר

נגד

נתבעות 1. אזורים בנין (1965) בע"מ
2. סנאורה בע"מ
3. מ. ליאור חברה לעבודות הנדסיות בע"מ

פסק דין

זוהי תביעה ע"ס 118,000 ₪ בגין ליקויי בניה.

רקע וטענות הצדדים

1. בין התובעים לנתבעות 1 ו-2 נחתם ביום 23.5.2008 הסכם מכר במסגרתו מכרו הנתבעות 1 ו-2 לתובעים דירה ברחוב לוארי 27 גדרה (להלן: "הדירה" ו"הסכם המכר" בהתאמה).
2. הנתבעת 3 הינה הקבלן המבצע.
3. התובעים קיבלו את החזקה בדירה ביום 4.6.2009 (פרוטוקול מסירה, נספח ב' לכתב התביעה).
4. לטענת התובעים התגלו בדירה ליקויי בנייה כפי שעולה מחוות דעת הנדסיות מיום 10.1.2014 ו-28.11.2014 (נספחים ג' וד' לכתב התביעה).
5. לטענת התובעים יש לחייב את הנתבעות בסך 96,000 ש"ח בהתאם לחוות הדעת ההנדסיות בגין ליקויי הבניה; בסך 8,000 ₪ בגין דיור חלופי; בסך 10,000 ₪ בגין עוגמת נפש והפסד ימי עבודה ובסך 4,000 ₪ שכ"ט מומחים.

1 מתוך 6



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-01-15577 גיבלטר ואח' נ' אזורים בנין (1965) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

6. הנתבעות טוענות מנגד כי הנתבעת 3 השקיעה סכומים משמעותיים באיתור מקור הנזילה בדירת התובעים ונקטה בפעולות לתיקון ליקויי הרטיבות, ובכלל זה פירוק ריצוף ושירת קירות באמבטיה. אלא שבסיום הבדיקות, התגלה כי מקור הנזילה הינו בהתקנה הלקויה של האמבטיה – עבודה שבוצעה באופן פרטי ע"י התובעים.
7. הנתבעות טוענות כי ככל שמומחה מטעם בית משפט יקבע כי בדירה קיימים ליקויים באחריות הנתבעות, תפעלנה הנתבעות לתיקון הליקויים.
8. בכתב התשובה אישרו התובעים כי אביזר האמבטיה אכן הותקן ע"י גורם חיצוני – בעל מלאכה מהדרגה הגבוהה ביותר, אולם הליקוי הנטען בכתב התביעה, נובע מכשל בחיבור האמבטיה למערכת הולכת הדלוחין באחריות הנתבעות.
9. ביום 24.2.2015 מונה שמאי ומהנדס יהושע סדן כמומחה מטעם בית משפט.
10. ביום 27.4.15 הוגשה חוות דעת מומחה בית המשפט לפיה עלות תיקון הליקויים בדירה מסתכם ב-50,209 ₪. מחוות דעת מומחה ביהמ"ש עולה כי הליקוי העיקרי הינו פגמים בטיח החוץ. מומחה ביהמ"ש קבע כי אין כל צורך בדיוור חלופי בעת תיקון הליקויים וכי הדירה ראויה למגורים. מומחה ביהמ"ש הותיר לשיקול דעת בית משפט את האחריות להתקנת האמבטיה ובפרט חיבור האמבטיה לצנרת הניקוז וציין כי כיום אין רטיבות פעילה אלא רטיבות שהשתיירה. מומחה בית המשפט השאיר לשיקול דעת בית משפט סכום נוסף בסך 1,500 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת פיקוח הנדסי ובסה"כ 1,930 ₪, אומדן תיקוני שפכטל וצבע בהתאם להכרעה בשאלת האחריות.
11. לאור מחלוקת בין הצדדים לעניין זכותה של התובעת לתקן את הליקויים, הגישו הצדדים תצהירי ראיות.
12. ביום 15.11.15 וביום 22.11.15 ניתנו תשובות מומחה בית המשפט לשאלות הבהרה. בתשובתו מיום 22.11.15 הודיע המומחה כי לאחר שהועבר אליו אישור המתכנן לפרט המתוקן שבוצע בתמיכת הגג, יש להפחית מחוות דעתו סעיף תימוך קורות עץ גג, בעלות 5,000 ₪ פלוס מע"מ. התובעים הטוענים כי כנגד קביעה זו של מומחה ביהמ"ש, לא ביקשו לחקור את המומחה בעניין הפחתת סעיף זה מהאומדנים נשוא חוות הדעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-01-15577 גיבלטר ואח' נ' אזורים בנין (1965) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

13. ביום 1.11.16 התקיים דיון הוכחות במסגרתו נחקר התובע 1 על תצהירו ואילו ב"כ התובעים ויתר על חקירת המצהירים מטעם הנתבעות. ניסיון נוסף להביא את הצדדים לפשרה לא עלה יפה והצדדים סיכמו טענותיהם בעל פה.

דיון והכרעה

14. כתב התביעה הוגש לאחר 5 שנים ו-4 חודשים ממועד מסירת החזקה ובטרם חלוף תקופת ההתיישנות לפי חוק ההתיישנות תשי"ח-1958 (להלן- "חוק ההתיישנות").

15. הנתבעות טוענות כי בגין חלק מהליקויים תמה תקופת האחריות לפי סעיף 4 לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973. התובעים טוענים מנגד, כי התביעה מבוססת גם על פקודת הניקיון וטרם חלפה תקופת ההתיישנות ממועד מסירת החזקה.

16. יש לדחות טענה זו של הנתבעות. בהתאם לפסיקה יש להבחין בין תקופת ההתיישנות לפי חוק ההתיישנות, לבין תקופת הבדק והאחריות הקבועה בחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן- "חוק המכר"). תקופת האחריות מתייחסת לגרימת הליקויים ולא לתביעה בגינם. הנתבעות לא פרטו ולא הפנו לתקופת הבדק והאחריות הקבועות בחוק המכר, ביחס לליקויים אשר נמצאו בדירה.

17. בהתאם לחוות דעת מומחה בית משפט ותשובותיו לשאלות ההבהרה, עולה כי עלות תיקון הליקויים בדירה מסתכמת בסך 44,168 ₪ כולל מע"מ (אומדן ליקויים 33,550 ₪; פיקוח הנדסי 4,000 ₪ ומע"מ) וכן סכום נוסף של 1,930 ₪, תיקוני שפכטל וצבע באמבטיה בהתאם להכרעה בשאלת האחריות.

18. עיקר המחלוקת בין הצדדים נוגעת לזכותה של הנתבעת לתקן את הליקויים בעצמה כאשר התובעים טוענים כי נוכח מחדלי התובעת בתיקון הליקויים חרף פניותיהן, מיצתה התובעת את זכותה לפעול בעצמה לתיקון הליקויים.

19. בתשובת מומחה ביהמ"ש מיום 8.11.15, לשאלת ההבהרה, עולה כי אומדן העלויות לנתבעות ככל ויקבע כי עליהן לבצע בעצמן את התיקונים הנדרשים, הינו 35,000 ₪ בתוספת מע"מ (סכום זה נקבע בטרם הפחית המומחה סך 5,000 ₪ מאומדן הליקויים בגין תמיכת הגג). מדובר בפער של כ-15,000 ₪ בין אומדן עלויות התיקון, לבין העלות לנתבעות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-01-15577 גיבלטר ואח' נ' אזורים בנין (1965) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

20. הנתבעות טוענות כי לאחר שנת הבדק, קיבלו מהתובעים מספר פניות בדבר ליקויים שונים וטיפלו בכל פניה ובכל ליקוי נטען. מקור הרטיבות שהייתה בדירה - חיבור לא תקין של אביק האמבטיה - אותר לאחר זמן והליקוי תוקן באופן מידני.
21. מעדות התובע ומחוות דעת מומחה בית המשפט, עולה כי לאחר שהנתבעות איתרו את מקור הרטיבות ופעלו לתיקון הליקוי, אין כיום רטיבות פעילה למעט הרטיבות עליה הצביע מומחה בית משפט ונותר להכריע בשאלת האחריות.
22. לא מצאתי בתצהירי הראיות מטעם הנתבעות לרבות לא בתצהיר מנהל העבודה המתייחס לאיתור ותיקון הליקוי (סעיפים 6,7 לתצהיר מרחיב פתחי), כל טענה לפיה הליקוי קרי, הכשל בחיבור האמבטיה למערכת הולכת דלוחין, אינו באחריות הנתבעות.
23. לגבי הרטיבות בחדר הכביסה (אומדן 3200 ש"ח), יש לדחות טענת הנתבעות כי הליקוי לא נכלל בחוות הדעת מטעם התובעים. מומחה התובעים הצביע על הליקוי בעמ' 6 לחוות דעתו מיום 10.1.14 ("ליקוי אותר גם בניקוז דלוחין הכביסה").
24. התובעים צרפו לתצהיר הראיות העתקי פניותיהם ודרישותיהם מהנתבעות לתיקון הליקויים. התובע טען בחקירתו הנגדית כי הנתבעת 3 התעלמה באופן מוחלט מפניותיהם עד כי נאלצו להזמין ביקורת הנדסית חוזרת לעניין הרטיבות בדירה וכי גם ליקויים שתוקנו, תוקנו רק לאחר רצף של פניות שלא נענו או שנענו בזלזול מופגן. לטענת התובעים, השתתה התובעת בניסיונותיה לאתר את מקור הרטיבות ובמחדל גרמה להם לעוגמת נפש מרובה.
25. הנתבעות טוענות כי בגין הליקוי העיקרי עליו הצביע מומחה בית המשפט, הפגמים בטיח החיצוני, הביעה הנתבעת רצונה לתקן את הליקוי אולם התובעים לא אפשרו זאת והתנו את תיקון הליקוי בתיקון כל הליקויים נשוא חוות דעת המומחה מטעמם, אף שהסתבר כי חלק ניכר מהליקויים לא נכלל בחוות דעת מומחה בית המשפט. התובע אישר בחקירה נגדית כי הליקוי התגלה רק בשנת 2013 לכן פנה לנתבעת בעניין ליקוי זה רק באותו שלב.
26. מעיון בפניות אותן צרף התובע לתצהירו עולה כי התובעים אכן פנו לנתבעות בדרישות חוזרות ונשנות לתיקון הליקויים.
27. אמנם היקף הליקויים עליהם הצביע מומחה ביהמ"ש, נמוך מהיקף הליקויים הנטען בחוות הדעת אשר על בסיסן נדרשו הנתבעות לתקן את הליקויים, כפי ש צורפו לכתב התביעה, אולם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15-01-15577 גיבלטר ואח' נ' אזורים בנין (1965) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

אין בכך כדי לסתור את טענות התובעים לפיהן ניתנה לנתבעות הזדמנות נאותה לתקן את הליקויים.

28. משניתנה ההזדמנות לתיקון הליקויים וזו לא מומשה כראוי ותוך זמן סביר, מיצו הנתבעות את זכותן לפעול בעצמן לתיקון הליקויים ואינן יכולות להתנות בכך את יתר התרופות. זאת ועוד, מהנספחים לתצהיר התובעים עולה כי אבד האמון בין הצדדים, ויתכן כי לא הסכסוך לא יסתיים אם יקבע כי הנתבעות תבצענה את התיקונים בעצמן, וממילא לא ניתן היה להימנע מהצורך בפיקוח מומחה בלתי תלוי, אשר יאשר את טיב הביצוע.

29. אשר על כן, נקבע כדלקמן:

אני מאמצת את קביעות מומחה ביהמ"ש ובהתאם קובעת כי על הנתבעות לשלם לתובעים סך 44,168 ₪. בנוסף ובהתאם לקביעה ביחס לאחריות הנתבעות לכשל בחיבור האמבטיה על הנתבעות לשלם סך 1,930 ₪ בגין תיקוני הצבע והשפכטל. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד חוות דעת מומחה ביהמ"ש ועד התשלום בפועל.

לעניין רכיב עוגמת הנפש לו טוענים התובעים, לקחתי בחשבון כי התביעה הוגשה לאחר שמקור הרטיבות העיקרי נמצא ותוקן ולפיכך חוות דעת מומחה בית המשפט אינה מתייחסת לנוזקי הרטיבות הקודמים. אשר על כן ובהתחשב במכלול הנסיבות אני מעמידה את גובה הפיצוי בגין עוגמת נפש על סך 5000 ₪.

30. הכלל הוא כי בעל דין שזכה בדין זכאי כי שכרו לא יצא בהפסדו וממילא זכאי הוא להוצאותיו. עם זאת לביהמ"ש שיקול דעת רחב בשאלת חיוב בהוצאות ושיעורן. לפיכך ולאור הסכומים שנפסקו לעיל עולה כי התביעה מוצדקת באופן חלקי ויש להתחשב בפער בין סכום התביעה לסכום שנפסק לתובעים. אשר על כן אני מעמידה את סכום ההוצאות לתובעים על סך 4000 ₪ ואת וסכום נוסף בסך 5000 ₪ בגין שכ"ט עו"ד. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסה"ד ועד התשלום בפועל.

המזכירות תמציא עותק פסה"ד לצדדים.

ניתן היום, י"ב חשוון תשע"ז, 13 נובמבר 2016, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 15577-01-15 גיברלטר ואח' נ' אזורים בנין (1965) בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'הדס פלד'.

הדס פלד, שופטת