

## תביעת ליקוי בניה, איחור במסירה, נזילה מהגג

כב' השופטת ד"ר איריס סרוק  
בפני:

1. יחזקאל

2. יהודית  
בענין:

התובעים  
עו"ד אוריין יוסי  
ע"י ב"כ

נגד

זליגר חב' קבלנית בע"מ

הנתבעת  
עו"ד פרייטג אורי  
ע"י ב"כ

פסק דין

הסכסוך

1. בפני תובענה שעניינה ליקויי בניה. התובעים עתרו בתביעתם לחייב את הנתבעת לפצותם בסך 62,166 ש"ח, בגין עלויות לתיקון ליקויים (37,311 ש"ח), איחור במסירה (15,500 ש"ח) ועוגמת נפש (4,630 ש"ח). (לכתב התביעה צורפה חוות דעת מהנדס של "טרמינל שרותי הנדסה מקוונים בע"מ". הנתבעת התגוננה בטענה כי ביצעה תיקונים בדירה, וכי הציעה לתובעים לבקר פעם נוספת לתיקון ליקויים "חדשים" – אך סורבה (ס' 16 לכתב ההגנה).

2. בהחלטה מיום 10.1.2006 מינה בית המשפט בהסכמת הצדדים מומחה מטעמו, כמומחה מכריע – המהנדס מר אייל שנהב. בחוות דעת מיום 27.3.2006 העריך המומחה את עלויות התיקון בסך 6,435 ש"ח, לרבות פיקוח (ולפני מע"מ). בנוסף קבע ירידת ערך בסך \$1,000 (ליום 16.2.2006).

3. בדיון מיום 23.4.2006 הודיעו הצדדים על הסכמתם לפיה הנתבעת תתקן את הליקויים שלפי חוות דעת מומחה בית המשפט. ואולם הסכמתם זו לא מומשה והתיקונים לא בוצעו (ר' דיון מיום 9.11.2006). בנוסף, נקבע התיק לשמיעת ראיות. מטעם התובעים הצהיר ונחקר התובע, ומטעם הנתבעת הצהיר ונחקר מר יואל גדסי. ב"כ הצדדים הגישו סיכומיהם בכתב.

4. יצוין, כי הצדדים הגיעו לכלל הסדר דינוי לפיו תתברר בהליך זה טענה חדשה שהעלו התובעים בדבר "מזקי הרטיבות בגין ריצוף על הגג" (ר' פרוטוקול דיון מיום 23.4.2006 ע' 7 וכן ס' 2 להחלטה מיום 9.11.2006). (תצהירי הצדדים וסיכומיהם התייחסו גם לענין זה.

דיון

5. ליקויי בניה - מומחה בית המשפט לא זומן להיחקר. לא נסתרה חוות דעתו בענין אומדן העלויות לביצוע התיקונים וירידת הערך. על הנתבעת לפצות את התובעים בסך של 4,826.25 ש"ח, בהצמדה מפרבראר 2006 ועד לתשלום בפועל, ובתוספת מע"מ כחוק. כן תשלם לתובעים פיצוי בגין ירידת ערך בסך \$1,000, לפי שע"ח יציג ביום 16.2.2006, ובהצמדה ממועד זה ועד לתשלום בפועל.

יצוין כי סכום הפיצוי הופחת ב- 25% והועמד על ערך העלות לתיקון ע"י הנתבעת (להבדיל מתיקון ע"י הדייר), וזאת מחמת שהתובע הודה כי סירב ליתן לנתבעת הזדמנות לבצע את התיקונים (פרוטוקול ע' 1 ש' 23-24). כידוע, ס' 4ב לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, מזכה את הקבלן בזכות לתקן את הליקויים. משנשללה זכותו, רשאי הוא להפחתה בפיצוי שישלם, ולא ישלם מעבר לעלות התיקון לו בוצע על ידו.

6. איחור במסירה - אין מחלוקת כי לפי תוספת לחוזה המכר שנחתמה ביום 12.5.2002 היה על הנתבעת למסור את החזקה בדירה עד ליום 28.2.2003 (ר' ס' 7 בנספח ב' לתצהיר התובע). בפועל הדירה נמסרה לתובעים רק בשלהי חודש יולי 2003, באיחור של 5 חדשים (ס' 16 לתצהיר התובע; ס' 13 לתצהיר מטעם הנתבעת). מר גדסי טען כי האיחור נבע מחמת שהתובעים פיגרו במועדי התשלום, וכי התשלום האחרון בוצע רק ביום 21.7.2003 (ס' 13 'וכן נספח ט' לתצהירו). ואולם בחקירתו הודה כי "היו שביתות של ימינו אשר ועיצומים וכתוצאה מזה לא ניתן היה לקבל טופס 4" (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 7 ש' 24). טופס 4 הושג רק ביום 2.7.2003 (נספח י' לתצהירו של מר גדסי) – למעלה מ- 4 חדשים לאחר המועד למסירת החזקה בדירה.

7. אמנם, התובע הודה כי פיגר בכמה תשלומים (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 3 ש' 28 עד ע' 4 ש' 2). התובע סיים לשלם את התמורה "ביום קבלת המפתח" (עדותו בפרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 4 ש' 2, וכן ס' 13 לתצהירו של מר גדסי). ואולם, האיחור הממושך במסירת החזקה נגרם רק בחלקו בעקבות הפיגור בתשלום האחרון: מר גדסי אישר, כי התובעים שילמו את התשלום האחרון כעבור 3 שבועות מעת שנודע להם שהדירה מוכנה למסירה (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 7 ש' 29-30) 'הסיבה לעיכוב הממושך במסירת החזקה היתה נעוצה בזה שהנתבעת לא השיגה טופס 4, אלא בראשית יולי 2003.

8. לפי ס' 77 לחוק המכר (נספח א' לתצהיר התובע), איחור של עד 90 ימים במסירת הדירה לא יחשב להפרת חוזה. האיחור כאן חרג מן התקופה המותרת. הלכה פסוקה היא, כי מקום בו הקבלן חורג מן התקופה המוסכמת לעיכוב, עליו לפצות את הדייר בגין מלוא האיחור (ר', למשל: ע"א 758/87 קאופמן נ' גזית, פ"ד מד(2) 60, 61). התובע עתר לחייב את הנתבע לפי 3,100 ש"ח דמי שכירות (ס' 16 לתצהירו, ס' 11.5 לסיכומי התובעים). לא הוצג חוזה שכירות, ונראה כי התובע לא סבל הוצאות כתוצאה מהאיחור. יחד עם זאת, לו עמדה הדירה לרשותו במועד, יכול היה להינות מהשכרתה לצד שלישי. הנתבעת לא חלקה על גובה השכ"ד הנתבע.

9. אאשר על כן, בראש זה אני מחייבת את הנתבעת לפצות את התובעים בסך 12,400 ש"ח, בגין 4 חודשי איחור.

10. נזילות מהגג – התובע העיד על נזילות ורטיבות בדירה (ס' 15-12 לתצהירו). הנתבעת הכירה בבעיית נזילה: "מקור הנזילה הוא הבנייה על הגג והנזקים שנגרמו כתוצאה ממנה לאיטום הגג ועל מנת לתקן את הנזילה לדעתי, יש לפרק את הריצוף על הגג לנקות ולאטמו מחדש" (ס' 6 לתצהירו של מר גדסי; ס' 3 לסיכומיה). הנתבעת סברה כי אין היא אחראית לבניה על הגג: "זלינגר לא ביצעה את עבודות הריצוף על הגג כמו גם את נקודות החשמל, תאורה ושקעים, האינסטלציה, ארון המטבח ושיש (חלק עליון ותחתון), ברז מים חמים וקרים וברז דלי לשטיפת הגג אשר הותקנו על הגג וכי הליקויים אשר נטענים על ידי התובעים נובעים כתוצאה מעבודת הבנייה זו אשר נעשתה על הגג, ללא ידיעתה ורשותה של המשיבה [הנתבעת] ובניגוד להסכם עימה" (ס' 5 לתצהירו של מר גדסי).

11. במחלוקת זו, אני מבכרת את גרסת התובע על פני גרסת הנתבעת. מר גדסי אישר, כי הקבלן שריצף את הגג אינו אלא קבלן המשנה שבנה את הבניין כולו עבור הנתבעת (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 4 ש' 28-31). קבלן זה – חברת "אבן זהב" – ריצפה את הגגות בכל 4 הדירות בבנין, ולא רק בדירת התובעים (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 5 ש' 15-16). הנתבעת טענה כי התקינה על הגג יריעות ביטומניות, כנדרש לפי ההסכם (עדותו של מר גדסי, פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 8 ש' 4-5); ואולם הדירה נמסרה על ידי הנתבעת לדייר לאחר ש"הגג כבר היה בנוי" (עדותו של מר גדסי, פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 8 ש' 6-8). התובע העיד, כי אינו יודע מי בנה את הריצוף על הגג, וכי בשטח הסתובב מנהל עבודה של "אבן זהב" יחד עם מר גדסי (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 2 ש' 11, ש' 22-23) לא נסתרה עדות התובע, לפיה "אבן זהב" בנו בגג כחלק ממכלול עבודת הבניה, ולפי הבטחה מצד הנתבעת לרצף את הגג (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 2 ש' 26-27 יחד עם ע' 3 ש' 6-8). לא נסתרה עדות התובע, לפיה לא שילם בפניו עבור ריצוף הגג, לא לנתבעת ולא לחב" "אבן זהב" (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 3 ש' 8-9).

12. המכתב מיום 9.12.2003 (נ/1) תומך בגרסת התובע: התובע כתב בו לנתבעת, כי פנה לחב' אבן זהב "בדבר חדירת מי גשם מהתקרה במרכז חדר המגורים ובאמבטיה". התובע המשיך וציין במכתבו כי ליקויים אלה "נכון להיום לא תוקנו. פניתי מספר פעמים לאבן זהב לרוב הם אינם עונים לטלפונים... אין בדעתי לפנות יותר לאבן זהב הם אינם חתומים על הסכם בנינו. האחריות היא שלכם כולל לכל הנזקים העתידיים שיגרמו עקב חדירת המים". בחקירתו הסביר התובע, כי "זה מסמך שגדסי ביקש ממני לשלוח אליו כדי להוכיח שאבן זהב לא ממלאת את חלקה בהסכמים שלו עם החברה ואני מלאתי את בקשתו" (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 2 ש' 19-20). מר גדסי אישר כי המכתב יצא לבקשתו (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 7 ש' 31-32).

13. לא הוכחה התקשרות ישירה בין התובעים לבין חב' אבן זהב. אמנם, במכתב של "אבן זהב" מיום 8.12.2002 נדרש התובע לשלם \$6,000 "עבור ביצוע השינויים בגג" (נספח ז' לתצהיר הנתבעת). ואולם מכתב זה הוגש שלא על ידי עורכו או גורם כלשהו בחב" "אבן זהב", ונסיבותיו לא הובררו. התובע התכחש לטענה לפיה מגיע ממנו כסף ל"אבן זהב" (פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 3 ש' 18-23). הנתבעת לא זימנה כל עד מטעם "אבן זהב" להעיד.

14. על רקע האמור לעיל, מסתברת יותר גרסתו העובדתית של התובע, לפיה גם בענין הגג פעלה "אבן זהב" מטעם הנתבעת וכקבלן משנה שלה, וכי עבודת הריצוף נעשתה להגשמת הבטחה של הנתבעת לדייריהם. יושם אל לב כי בפועל ניסתה הנתבעת לתקן את בעיית הרטיבות מהגג (עדותו של מר גדסי, פרוטוקול מיום 29.3.2007 ע' 7 ש' 3; ס' 6 לסיכומיה). התנהלות זו משקפת אף היא נטילת אחריות.

15. בענין תיקון נזקי הרטיבות הנובעים מהגג, אני מורה כדלקמן:

- מומחה בית המשפט, המהנדס שנהב, יסור לדירת התובעים על מנת להנחות מהם התיקונים שיש לבצע להסרת הליקוי, ויאמוד את עלויות התיקון וירידת ערך משתיירת. המומחה יפעל בתוך 14 ימים ממועד המצאת פסק הדין לידיו, וכנגד תשלום שכרו על ידי הנתבעת.
- הנתבעת תבצע את התיקונים בתוך 14 ימים מהמצאת חוות דעתו של מומחה בית המשפט.
- מומחה בית המשפט יבקר בדירה פעם נוספת, בתוך 14 ימים מהודעת ב"כ התובעים על ביצוע התיקונים, ויודיע בחוות דעת משלימה אם הליקויים תוקנו לשיעור רצונן (ואם לאו) – יאמוד את עלויות התיקון וירידת ערך משתיירת. הנתבעת תישא בשכרו גם בענין זה.
- אם וכלל שיהא בכך צורך, ובהעדר הסכמה בין הצדדים, יוכלו התובעים לפנות לבית המשפט בבקשה מתאימה להשלמת פסק הדין בנקודה זו, בתוך 14 ימים ממועד הגשת חוות הדעת המשלימה (לאחר ביצוע התיקון). במקרה כזה, תוכל הנתבעת להשיב, והתובעים יוכלו להגיב, כמקובל לפי תקס"א.

16. עוגמת נפש – ליקויי בניה בדירת מגורים גורמים מטיבם לעוגמת נפש, במיוחד מקום בו מדובר בנזקי רטיבות נמשכים. בראש זה אני מקבלת את דרישת הסעד במלואה, ומטילה על הנתבעת לפצות את התובעים בסך של 4,630 ש"ח.

17. התוצאה היא שאני מקבלת את התביעה, כמפורט לעיל. הנתבעת תוסיף ותשלם לתובעים הוצאותיהם בהליך זה (שכ"ט מומחה ואגרה, וכן שכ"ט עו"ד בסך של 5,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק).

ניתן היום ט"ו באייר, תשס"ז (3 במאי 2007) בלשכתי בהעדר הצדדים.  
המזכירות תמציא העתק פסק הדין לב"כ הצדדים בדואר רשום .

ד"ר איריס סורוקר, שופטת

002482/05 א 126 שרית שקדי