

תביעה בעניין ליקויי בנייה

1. ציון
2. תקווה
ע"י ב"כ עו"ד ר. אורן תובעים
נגד
ליגד השקעות ובניה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד ר. פרנקו נתבעת
נגד
בני לוי אדריכלים ואח' צדדי ג'
דוד לנדסמן
ע"י ב"כ עו"ד ג. עידן

פסק דין

תביעה בעניין ליקויי בנייה על סך של כ- 145,000 ₪ ביחס לדירה שנרכשה ע"י התובעים ברחובות (להלן: "הדירה") עפ"י הסכם מכר מיום 26.4.96 (להלן: "ההסכם") מאת ליגד השקעות ובניה (להלן: "הנתבעת"). האחרונה, הפנתה הודעת צד ג' בסך של כ- 124,000 ₪ נגד האדריכל בני לוי (להלן: "האדריכל") מתוקף אחריותו כמתכנן לפי הסכם מיום 6.6.94 וכנגד מר דוד לנדסמן מכוח אחריותו כמנהל ומפקח (להלן: "המפקח") ("עפ"י הסכם מיום 12.7.94 (ואלה ייקראו להלן במשותף "צדדי ג.")).

טענות מקדמיות:

בפתח הדברים טוענת הנתבעת לשלילת זכאותם של התובעים לפיצוי בשל חלוף תקופת ההתיישנות, בשל קיומו של שיהוי ובשל אי מתן הודעה כדן. נכון אם כן, להתייחס לטענות אלה תחילה.

ההתיישנות:

התיישנותה של הנתבעת לנושא ההתיישנות אלה הוצגה בסיכומיה באופן לאקוני למדי ללא הפניה מפורשת לסעיפי הליקוי הרלבנטיים בתוספת לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "החוק"), על אף קיומן של תקופות התיישנות שונות ובכך הותירה ערפול רב ביחס לטענות אלה הפועל לרעתה במובן זה שגירסתה בנושא נדמית כבלתי מבוססת, הואיל וכך לא מצאתי כי יש לקבלה.

שיהוי:

טענותיה הנוספות של הנתבעת בעניין זה נוגעות לקיומו של שיהוי כביכול אלא שאף כאן אין המדובר אלא בגירסה בלתי מפורטת די הצורך הנוקבת במועד הגשת התביעה ביחס למועד המסירה הגם שזה על פניו אינו המבחן הבלעדי. התיישנות צרה מסוג זה יוצרת עיוות בבחינת הדברים ולפיכך, נדחית מכל וכל. אשוב ואתייחס בשנית לטענה זו, בפרק הנוסף הדין בגוף הדברים אלא שכטענת סף נדחית עמדת הנתבעת.

חובת מתן ההודעה:

מעבר לכך טוענת הנתבעת, כי התובעים כשלו בקיום חובת מתן ההודעה בדבר גילוייה של אי-ההתאמה כמתחייב מכוח סעיף 4(א) לחוק בתקופת השנה שמיום המסירה או זמן סביר לאחר גילוי אי-ההתאמה. דא עקא, שעל פי עדותה של הנתבעת פנו היא ובן-זוגה לנתבעת (סעיף 17 לתצהיר העדות הראשית) ולאחר שעדותה זו לא נסתרה יש בה כדי להוות בסיס לקביעה בדבר דחיית טענת הנתבעת בהקשר זה.

מכאן לגוף הדברים ולהסתייגות הצדדים.

הקביעות המקצועיות

נוכח אופיו המקצועי המובהק של הסכסוך מונה המהנדס והשמאי דן אורמן (להלן: "המומחה/המהנדס") כמומחה מטעם בית המשפט לצורך בחינת הסיגיות שבמחלוקת. המהנדס בדק את הדירה וזיהה בחוות דעתו מיום 19.10.05 קיומם של ליקויי בנייה בהיקף של כ- 6,000 ₪ מקביעה זו יש להתעלם לאחר שלפי פרוטוקול יום 6.2.07 עמ' 69 שורה 21 – 22, הוסכם על היעדר הרלבנטיות שלה.

מעבר לכך, קבע המומחה קיומה של ירידת ערך בשני נושאים, הראשונה בגין ליקויים שאינם ניתנים לתיקון (מרחק כבלי הכביסה במטבח ורוחב הפוזדורים) בהיקף של 2,900 ₪ (ש' להלן: "ירידת הערך הנמוכה") והשנייה בשל קיומו של "חצי חדר" ללא חלון) היעדר איזור) בהיקף של 11,000 ₪. אלה השתיים שניות במחלוקת בין הצדדים ותידונה להלן.

ירידת ערך

חלק הטיעון העוסק בקיומה של ירידת הערך הנמוכה נשלל ע"י הנתבעת בשל טענות השיהוי ההתיישנות ואי-מתן ההודעה. גם כאן כבטענותיה המקדמיות נמנעה הנתבעת מהצגת פרטים של ממש מעבר לשימוש בכותרות ומילים. בעיקר לא פירטה הנתבעת את הנתונים הנדרשים ליחס שבין טיב הליקוי לבין תקופת האחריות הספציפית המוגדרת בחוק ובכך, שמטה את הבסיס מתחת לטענתה. בעיני נראה טענותיה של הנתבעת בהקשר זה, כסוג של "מס שפתיים" לצורך יצירת קווי הגנה מלאכותיים ולפיכך, הנני לדחות.

קביעתו של המומחה בדבר קיומה של ירידת ערך בהיקף של 11,000 ₪ בגין היעדרו של איזור פועלת לזכותם של התובעים בכפוף לכך שיוכח כי אכן היעדרו של חלון האיזור היו בבחינת מחדל הכרוך בהטעיה מצד הנתבעת כטענת התובעים.

הדירה (מס' 12 בקומה ד' בבניין משותף בן 11 קומות) כוללת חדר דיר, 1, חדרי שינה 3, פינת אוכל פרוזדור, מטבח, חדרי אמבטיה 1, בתי שימוש 1, ומרפסת מטבח 1 (3.3.2' לתאיור הדירה במיפרט הטכני).

לפי גירסת התובעים, רכשו אלה דירה בת 4.5 חדרים לפי נספח א' להסכם (נספח התשלומים) ורכישה זו נעשתה בהסתמך על ההנחה ולפיה, "הנה החדרון בדירה מחלון איזור. לדבריהם, הובלו אלה לדירה לפני החתימה על ההסכם, ע"י גב' שולדנפריי, נציגת המכירות של הנתבעת בבניין שהיה באותה עת בשלב סיום השלד לפני טיח וריצוף ובשל מניעה שהיתה בפתיחת הדירה הוצגה להם דירה אחרת באותו בניין לגביה נמסר להם ע"י גב' שולדנפריי כי "מדובר בדירה זהה".

בדירה שנבחרה באותו מועד היה בחדרון (חצי חדר) פתח להתקנת חלון לאוויר החוץ ומכאן הסיקו התובעים כי זהו המצב בדירתם. התרשמותם זו לא נסתרה לדבריהם בעת חתימת ההסכם שכן, ותכניות הדירה לא גילו התיישנות ברורה לשאלת קיומו של החלון (קו הסימון מעובה). רק שבועות מספר לאחר חתימת ההסכם בעת שזומנו לראשונה לביקור בדירה, נוכחו לדעת כי בחדרון לא קיים חלון לאוויר החוץ.

במועד זה הוסבר להם לראשונה ע"י מהנדס האתר ונציג נוסף של הנתבעת בשם גיל שולדנפריי כי חצי החדר אינו כולל חלון לפי תוכניות המכר וזה אף לא ניתן להתקנה באותו שלב.

גילוי זה גרם לתובעים אזהבה והעמידם בסיטואציה המכונה על ידם "סיטואציה" אין ברירה" לניכחה, הסכימו אלה להצעת הנתבעת לשבירת קיר והנמכתו לגובה 1 מ' תוך יצירת רצף בין החדרון לחדר המגורים והפיתו לפינת ישיבה .
רק לאחר מכן הסכמה זו ובחלף שנים נודע לתובעים בעת שניסו למכור את הדירה (אפריל 2003) כי מדובר בליקוי של ממש בשלל אין הדירה יכולה להימכר אלא כבת 4 חדרים (ולא כבת 4.5 חדרים) ובכך נגרמה ירידת ערך לדירה .
גירסה זו מוכחשת ע"י הנתבעת הטוענת, כי הדירה נבחרה ע"י התובעים באופן בלתי אמצעי בסמוך לאחר המועד הראשוני ונתקבלה על ידם במבצעה כפי שהיא ללא מחאה בדרך השוללת את טענת ההטעיה .

המומחה אשר בדיק את תוכנית המכר קבע אכן, כי זו אינה כוללת חלון בחדרון. קביעה זו אינה עומדת בסתירה לטענת התובעים המאשרים, גם אם בשפה רפה, כי הסימון בתוכנית המכר לא היה חד משמעי ובמקרה זה קיימת עדיפות ברורה לקביעת המומחה בעניין .
הסיטואציה העובדתית אליבא דתובעים, מתייחסת אם כן לקיומו של מצג מטעה בעל פה במועד שקדם לחתימת ההסכם שהשפיע על הלך רוחם בעת החתימה באופן שאלה לא ייחסו כל חשיבות לנתון התיכנוני הסותר העולה מתוכנית המכר ונחשפו למצב העובדתי האמיתי רק בדיעבד .

המחלוקת העובדתית לעניין קיומו של מצג מטעה ערב חתימת ההסכם מתמקדת בדברים המטעים המיוחסים לנציגת הנתבעת ע"י התובעים ואלה זוכים ל"אישור" עקיף ע"י הנתבעת הטוענת, כי נציגתה באותה עת מנועה מלמסור עדות כיום נוכח גילה.
במצב דברים זה, נוצרת עדיפות לגירסת התובעים ולפיה, הוצגה בפניהם הדירה ערב חתימת ההסכם ככזו הכוללת חדרון ובו פתח איורור חיצוני .

המערך העובדתי העומד ביסוד ההכרעה המשפטית הנדרשת הושלם איפוא כולו וזה כולל עובדות שבעיקרן אינן שנויות במחלוקת או כאלה שנקבעו ע"י בית המשפט לעיל .

לנוחות המעיין בפסק הדין תוצג להלן ההשתלשלות הכרונולוגית העובדתית :

- א. אפריל 1996 ביקור ראשון של התובעים בפרוייקט .
- ב. 13.4.96 ביקור שני של התובעים באתר - גב' שולדנפריי מציגה להם דירה לדוגמא ובה חדרון עם פתח התקנה לחלון .
- ג. 13.4.96 התובעים חוזרים לאתר וחותמים על בקשת רכישה תוך ביצוע תשלום בסך 150,000 ₪ .
- ד. 26.4.96 חתימה על הסכם המכר המפנה בנושא תיאור הדירה לנספחים .
- ה. מאי 1996 ביקור התובעים באתר הבנייה בדירה והגילוי בדבר קיומו של חדרון ללא חלון .
- ו. מאי 1996 מוסכם על הנמכת הקיר התוחם את חדר המגורים ליצירת רצף כלפי החדרון .
- ז. 24.2.97 קבלת החזקה בדירה.
- ח. אפריל 2003 ניסיונות המכירה של הדירה כדירת 4.5 חדרים נכשלת .

לפי חומר הראיות שהוצג, קיים במיפרט הנספח להסכם תיאור של הדירה כבת 4.5 - 4 חדרים, בנספח א' (נספח התשלומים) מוגדרת הדירה כבת 4.5 חדרים ואילו בתוכנית שצורפו כנספח נוסף להסכם אין סימון לקיומו של חלון בחדרון.

השלכותיה המשפטיות של מסכת עובדתית זו תידונה להלן.

דין

שאלת ההטעיה הינה סוגיה נכבדה בדיני החוזים. ההטעיה מוגדרת כהצהרה טרום חוזית מפורשת בעל פה או בכתב, כוזבת, אשר גרמה למצב נפשי ואינטלקטואלי של טעות אצל הצד שכנגד וזה פעל והחליט על בסיס התרשמותו ואמונתו זו, לעניין זה ראה ע"א 3055/93, 3197/93 שלום קלנר .

בהתחשב בכך שנוסח ההסכם מתאר את הדירה כבת 4.5 חדרים (נספח א' להסכם) ובכך שטענת התובעים לאופן הצגת הדירה באמצעות נציגת המכירות עדיפה מבחינת סבירותה נראה כי התקיימו יסודות ההטעיה הנטענת .
לפי זה, יש לקבוע כי לתובעים הוצגה הדירה ככזו הכוללת חלון איורור בחדרון .
לנוכח זאת הוכחה, לכאורה, טענת התובעים לזכאותם לפיצוי בגין ירידת הערך שמקורה בפער שבין האורח שבו הוצגה הדירה לטיבה האמיתית .
הפיצוי בגין ירידת הערך הוא זה שנקבע בחוות דעתו של המומחה לפי בסיס של 7.37 מ"ר ולא 7 מ"ר בלבד .
עדיין, יש לבחון את זכאותם של התובעים בהקשר הרחב יותר, היינו, זה הנוגע לקיומם של שיהיו והתיישנות, כפי שהדבר מועלה ע"י הנתבעת בסיכומיה (סעיף 42 לסיכומים) .

נקודת המבט המרווחת עוד יותר הינה זו הכוללת בחובה התייחסות לעקרונות תום הלב והמינעויות המשפיקים את מיגוון האינטרסים הנובעים מהגדרת זכויות הצדדים ביחס לאירוע הנ"ל .
אין חולק כאמור, כי מאז גילוי ההטעיה ע"י התובעים ועד להגשת התביעה חלפו כ- 8 שנים בקירוב .
התובעים עצמם טוענים, כי נדעקו להגן על זכותם רק לאחר 2003, שהוא המועד בו התקשו במכירת הדירה וזאת לתום כ- 7 שנים מאז גילוייה של ההטעיה .

התובעים מאשרים בטיעוניהם, כי בסמוך לאחר חשיפת ההטעיה הגיעו להסדר שהוצע להם ע"י הנתבעת לשבירת קיר והנמכתו לגובה 1 מ' כפתרון לבעיית האיורור שנוצרה .

התובעים אמנם טוענים כי הסכמתם זו ניתנה בסיטואציה של חוסר ברירה כהגדרתם ואולם, זו במשולב עם פרק הזמן המשמעותי שחלף עד להחלטתם שלא לוותר על זכותם, נראית בעיני כסוג של מחסום ביחס לתביעתם כיום .

הפסיקה התייחסה לא אחת לסיטואציות מסוג זה ופירשה אותן ככאלה שאינן עולות בקנה אחד עם חובת תום הלב בשימוש בזכות.

כך לדוגמא נקבע ברע"א 9025/03 כי אי-מימוש זכות תוך זמן סביר הינה מעשה בלתי ראוי והימנעות מלתבוע זכויות במשך זמן ניכר (ע"א 3264/01) תחשב כבלתי הוגנת.

עוד נקבע ברע"א 151/85 כי השתהות בהעלאת טענה למשך שנים הינה בגדר שימוש בזכות שלא בתום לב.

הרציונל העומד ביסודה של פסיקה זו נועד לאזן בין האינטרסים החברתיים הנוגדים, היינו, זה של בעל הזכות המוגנת על פי החוק לבין אינטרס ההסתמכות .

נקודת האיזון בין השניים הנוגדים מצויה במיתחם הסבירות של פעילות הצד המוגן ואילו צדו למיציא זכותו בפרק זמן מתקבל על הדעת טרם שישנה הצד האחר את מצבו לרעה על בסיס ההסתמכות.

הימנעות ממיציא הזכות מעבר למיגבלת הסבירות מתפרשת בשיטתו כויתור היוצר השתק ומחסום כלפי הצד ששינה מצבו לרעה בהסתמך על התנהגות יריבו. אלא שגם בנושא זה של קיומו של שיהיו קיים מקום לאבחנה בין מדרגים שונים של השתהות.

הפסיקה שהובאה לעיל מתייחסת למקרים בהם נמנע צד מסיימם ממיציא זכותו בהתנהלות שהיא בעיקרה בעל אופי פאסיבי.

במקרה שבפנינו, משקפת התנהגות התובעים קיומו של ויתור במדרג גבוה יותר כיוון שזה לווה בהסכמה לפתרון חלקי שהיה כרוך בהשקעה של זמן ומאמץ מצד הנתבעת ונועד לרצות את התובעים .

נראה כי לו ידעה הנתבעת מראש על כוונת התובעים לעמוד על מיציא זכותם באופן מלא מן הסתם לא הייתה נותנת ידה למהלך החלקי שנעשה והפתרונות שהיו עומדים על הפרק היו שונים מכפי מה שניתן להציע 7 שנים לאחר התרחשות ההטעיה, מן הסתם היה בנסיבות אלה לנתבעת היסוד להאמין כי התובעים מיצו את זכותם כלפיה וויתרו על טענות עתידיות.

מילים אחרות. ויתור בסיטואציה מסוג זה לובש אופי מובהק יותר ומחייב יישומן של אמות מידה תובעניות יותר ביחס לאלה המבקשים לממש את זכותם לאחר שיצרו באופן אקטיבי מצג של הסכמה וויתור .

לעניינו, נכון לדעתי לקבוע, כי הגם שלכאורה הטעו התובעים ע"י הנתבעת מנועים אלה מהגשת תביעה בעניינם כיום .
חלק זה של התביעה דינו לדחייה .

לסיכום חלק זה של ההכרעה ייאמר, כי ההיקף המוכח של זכאות התובעים מצטמצם לכדי הסך של 2,900 ₪ בלבד כירידת ערך .
חלוקת האחריות ביחס לסכום זעום זה תוטל במלואה על המתכנן, היינו, צד ג' 1 נוכח אופיו התיכנוני המובהק של גורם ירידת הערך .

בנוסף, לא מצאתי לנכון לזכות את התובעים בפיצוי בגין עוגמת נפש.

סוף דבר

התביעה התקבלה בחלקה עד לסך של 2,900 ₪ כלפי הנתבעת. לסך זה יתווספו הפרשי ריבית והצמדה כדין מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל.

התביעה בהודעת צד ג' כנגד צד ג' 1 מתקבלת כדי גידר החיוב של הנתבעת.
התביעה בהודעת צד ג' כנגד צד ג' 2 נדחית במלואה.

התובעים אמנם זכו בתביעתם ואולם, אין זו אלא זכייה טכנית בלבד לאחר שעיקר תביעתם נדחה, לא לפני שבעניינם נוהל הליך נוקשה ולטעמי חסר בסיס מראשיתו.

הואיל וכך, מצאתי, על פי שיקול הדעת המסור לי שלא לזכותם בהוצאות.
גם ביחסים שבין הנתבעת לצדדי ג' החלטתי שלא לעשות חיוב להוצאות וכל צד יישא בהוצאותיו הוא.

ניתן היום 14.6.07, בהעדר הצדדים.

עותק פסה"ד ישלח לבאי-כוח הצדדים ולמהנדס דן אורמן מכתובתו שברחוב הגר"א 11 רחובות/76310.
לפי בדיקת נתוני התיק קיימת בו הפקדה של הסך של 2,500 ₪. עפ"י החלטת יום 6.2.07, יועבר הסך של 1,300 ₪ + מע"מ למומחה עפ"י כתובתו המפורטת להלן והיתרה תוחזר לתובעים.

יעל אחימן, שופטת

בכפוף לשינויי ניסוח ועריכה.

ראיות: 6.2.07.

סיכומים התובעים: 22.2.07.

סיכומי נתבעת: 18.3.07.

סיכומי צדדי ג': 1.5.07.

ש: