



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת איילת הוך-טל

התובעים

1. ריאד שקור ת.ז. 059957746

2. ז'אן דארק שקור ת.ז. 026269118

נגד

מירית הנדסה בע"מ ח.פ. 510985674

הנתבעת

פסק דין

לפניי תביעה כספית על סך 128,798 ₪ בגין ליקויי בניה והפרות נטענות של הסכם מכר דירה שנערך בין הצדדים ביום 23.7.12.

תמצית העובדות והתנהלות דיונית

1. התובעים רכשו מן הנתבעת דירת מגורים בת 4 חדרים וממד (להלן – **הדירה**) אשר סומנה כדירה מס' 3 במבנה שהקימה הנתבעת ברח' ירמיהו הלפרין 2 בחיפה (להלן – **הבניין**). הרכישה בוצעה בהתאם לזכרון דברים אשר נערך ביום 26.2.12 (להלן – **זכרון הדברים**) והסכם מכר אשר נערך ביום 23.7.12 (להלן – **ההסכם**).

2. זיכרון הדברים קובע כי מועד המסירה הינו 31.3.14, בעוד שההסכם קובע כי המסירה תבוצע לא מאוחר מיום 31.7.14. מועד קבלת טופס 4 לאכלוס היה 6.8.15. מועד המסירה בפועל היה ביום 17.8.15.

3. התובעים טוענים כי הנתבעת הפרה התחייבויותיה על פי ההסכם במגוון של מישורים כדלקמן-
א. איכות הבנייה וליקויים שנתגלו בדירה לאחר המסירה – על פי חוות דעת מומחה מטעם התובעים, המהנדס מלמד אברהם, שנערכה ביום 7.9.15, עלות תיקון ליקויים אלה נאמדת בסך 67,250 ₪, כולל מע"מ ועלויות פיקוח. הנתבעת לא תיקנה ליקויים אלה חרף ההזדמנויות שניתנו לה.

ב. מזגן – הנתבעת התחייבה במפרט להתקין מזגן מיני מרכזי בדירה, אולם לא עשתה כן.
ג. אדמה – הנתבעת התחייבה להוסיף ליציאה לגינה מהמטבח 20 מ' אדמה גננית, אולם לא עשתה כן.

ד. חיפוי – הנתבעת הבטיחה כי בגינה יבוצע חיפוי של אבן פראית, והסכימה לבקשת התובעת מס' 2 כי במקום חיפוי אחד יוצב פסל של מריה הקדושה. בפועל לא בוצע חיפוי אבן כלל.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

ה. ריצוף – הנתבעת הבטיחה לתובעים כי תתקין בדירה ריצוף בגודל 80X80, אך בפועל התקינה ריצוף נחות בגודל 60X60, ללא פיצוי כלשהו.

ו. רישום הזכויות – הנתבעת התחייבה לבצע את רישום זכויות התובעים בדירה בתוך 3 שנים ממועד המסירה. הדבר עומד בניגוד להוראותיו הקוגנטיות של ס' 6ב לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן – **חוק הדירות**), אשר מחייב כי הזכויות ירשמו בתוך 6 חודשים מיום רישום הבית המשותף. בפועל, עד למועד הגשת התביעה לא נרשמו זכויות התובעים בדירה.

4. במסגרת התביעה, עותרים התובעים לסעדים כדלקמן –

4.1. עלות תיקון הליקויים, אי-ההתאמות, והנזקים (בתוספת שכ"ט המומחה) ₪ 69,964

4.2. פיצוי בגין התקנת ריצוף בניגוד למוסכם ₪ 15,000

4.3. איחור במסירה ₪ 32,125

4.4. נזק לא ממוני ₪ 11,709

4.5. **סך הכל** ₪ 128,798

5. לעניין הטענות בדבר קיומם של ליקויים, הנתבעת בחרה שלא להגיש חוות דעת מטעמה.

בהודעה מוסכמת מיום 16.3.17 הודיעו הצדדים כי הסעדים הנוגעים לליקויים הנטענים **"יועברו להכרעתו של המומחה"** אינג' רונן שטרנברג (להלן – **המומחה**). הסכמה זו קיבלה תוקף של החלטה ביום 19.3.17 ואינג' שטרנברג מונה כמומחה מטעם בית המשפט.

ההודעה כללה מספר הצהרות שחשובות להמשך הדיון בענייננו –

"9. הצדדים מצהירים ומאשרים בזאת כי חוות דעתו של המומחה ותשובותיו לשאלות ההבהרה, תהא מחייבת וסופית לעניין ליקויי הבניה, הפגמים ואי ההתאמות אשר נטען כי קיימים בדירה וכן לעניין הערכת עלותם ושוויים של התיקונים הנדרשים לתיקונם, וכי על בסיסה יינתן פסק דין כספי חלקי.

10. חוות דעת המומחה, בצירוף תשובותיו לשאלות ההבהרה, תקבל תוקף של פסק דין חלקי באופן שככל שיקבע המומחה כי הנתבעת חייבת בתשלום לתובעים סכום כספי כלשהו, ישולם סכום זה על ידי הנתבעת לתובעים, תוך 30 ימים מיום מתן פסק הדין החלקי.

11. למען הסר כל ספק, מובהר ומוצהר כי הנתבעת מוותרת בזאת על ביצוע התיקונים בדירה בעצמה ו/או באמצעות מי מטעמה ומסכימה לשלם לתובעים את סכום הליקויים והתיקונים ככל וכפי שייקבע ע"י המומחה." (ההדגשות במקור – אה"ט)



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני :

6. חוות דעתו של המומחה נערכה ביום 15.6.17. בחוות הדעת הפריד המומחה את ההתייחסות לשני סוגי ליקויים. החלק הראשון מתייחס לליקויים שמצא וייחס לנתבעת את החובה לשאת בעלות התיקון בסך 9,050 ₪.
- החלק השני של חוות הדעת מתייחס לליקויים נוספים שנמצאו, בעיקר ביחס לעניין הריצוף, אשר תיקונם הוערך בסך של 37,350 ₪. המומחה מותיר את ההכרעה באם לחייב את הנתבעת בעלות התיקון של ליקויים אלה לשיקול דעתו של בית המשפט.
7. שני הצדדים היפנו למומחה שאלות הבהרה מטעמם. במסגרת תשובות המומחה התברר כי יש צורך להוסיף סך של 4,050 ₪ בגין רכיבים שונים לרבות פירוק והרכבה מחדש של אריח במרפסת (סעיף 3.3 לחוות הדעת - 50 ₪); תיקון בחדר הרחצה המשפחתי (סעיף 9.5 – 1,000 ₪), ניקוי פסולת גינה (תשובות מיום 15.7.18 סעיף א – 2,000 ₪) והיעדר הדלקה כפולה בסלון (תשובות מיום 15.7.18 סעיף ג – 1,000 ₪). במסגרת תשובותיו התייחס המומחה לסוגיות נוספות במחלוקת לעניין המזגן והריצוף אשר יקבלו ביטוי בהמשך הדיון.
8. חלק נכבד מהתיקונים שהשאיר המומחה לשיקול דעת בית המשפט, בהיקף כספי של 35,300 ₪, נוגע לשאלת הצורך בהחלפת הריצוף בדירה. בעת ביקורו בדירה מיום 10.5.17, המומחה קבע כי לא מצא אריחים 'מנותקים' כפי שטענו התובעים, אולם ציין כי לאור טענות התובעים ולצורך בדיקת תשתית הריצוף נדרשת "בדיקה הנדסית כגון בדיקת שליפה על ידי מעבדה מוסמכת". על יסוד חוות דעת המומחה והערכותיו, ניתנה החלטה המורה למומחה לפעול לביצוע הבדיקה ולפקח עליה.
- בהתאמה, ביום 8.8.17 נערך ביקור נוסף בדירה לצורך ביצוע בדיקת השליפה. הבדיקה בוצעה באופן מדגמי בכל חלקי הדירה, לרבות בסלון, בפינת האוכל, בחדרי השינה ובממ"ד. המומחה בחר לבצע את הבדיקה באמצעות מעבדת 'המבדקה לבניין ותשתית בע"מ'.
9. סמוך לאחר ביצוע הבדיקה, העלתה הנתבעת טענות כנגד הבדיקה שבוצעה וביום 11.9.17 הגישה בקשה לביטול ההסדר הדיוני. הנתבעת טענה כי הבדיקות הנדרשות בתקן לריצוף קיים הינן הבדיקות אותן ביצע המומחה בעצמו וכי הבדיקה הנוספת שבוצעה אינה רלוונטית בענייננו. בנוסף, הנתבעת טענה כי המעבדה אשר ביצעה את הבדיקה אינה מעבדה מוסמכת על ידי הגורמים הרלוונטיים וכי הבדיקה בוצעה באופן לא מקצועי. על כן, הנתבעת ביקשה לאפשר לה לחזור בה מההסכם הדיוני ולחקור את המומחה על חוות דעתו.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

10. ביום 12.9.17 הוגשה חוות דעתו המשלימה של המומחה. במסגרתה נקבע כי על אף שלא נצפו
סדקים או שברים באריחים, הבדיקה מראה כי הידבקות האריחים איננה עומדת בתקן.
על כן, המומחה קבע כי יש לבצע החלפה של הריצוף (בעלות שתוארה בחוות דעתו הראשונה) או
לחלופין לבצע הדבקה על הריצוף הקיים בעלות מופחתת של 22,000 ₪.
המומחה התבקש להבהיר לבית המשפט איזו מבין שתי אפשרויות תיקון הריצוף שעלו בחוות
דעתו עדיפה על רעותה. בתשובת המומחה מיום 14.1.18 נמסר כי לטעמו האפשרות של הדבקה
עדיפה על האפשרות של החלפת הריצוף.

11. בקשת הנתבעת לביטול ההסכם הדיוני נדחתה בהחלטה מיום 25.3.18. באותה החלטה נתבקשו
הצדדים להודיע כיצד בכוונתם להתקדם.
מאחר שהצדדים ביקשו לחקור את המומחה, נקבע מועד לחקירתו. במסגרת החלטה זו נקבע כי
בכך תסתיים הבאת הראיות בתיק.
המומחה נחקר בדיון מיום 10.7.18 ולאחר מכן הגישו הצדדים סיכומים בכתב.

דיון והכרעה

לאחר שעיינתי בראיות שהוצגו, בחוות דעת המומחה על כל נספחיה ונתתי דעתי לטענות הצדדים,
הגעתי למסקנה כי יש לקבל את התביעה בחלקה.

הליקויים בהתאם לחוות דעת המומחה

12. התובעים הסתמכו על חוות דעתו של אינג' אברהם מלמד בה הוערכו הליקויים בסך 67,250 ₪.
הנתבעת בחרה שלא להגיש חוות דעת מטעמה, נוכח הסכמת הצדדים למינוי המומחה כמכריע
בסוגיות הליקויים.
בהתאם להסכמת הצדדים, הנתבעת ויתרה על זכותה לבצע תיקונים בדירה ולכן הדיון יתמקד
בערך הכספי של דרישות התובעים בלבד.

13. מעמדו של המומחה בענייננו הינו לא רק של מומחה מטעם בית משפט, על כל המשתמע ממעמד
זה, אלא אף מומחה מוסכם על הצדדים אשר לפי ההסכמה הדיונית חוות דעתו הינה מכרעת. לא
מצאתי בנימוקי הצדדים טעם המצדיק לסטות מהמלצות המומחה בדבר עלויות התיקון של
ליקויים אשר מצא וסבר כי יש להשית לפתחה של הנתבעת. ודוק, אף עמדת הנתבעת אשר עתרה
לביטול ההסכמה הדיונית נעוצה אך ורק בנושא הריצוף, ולא בליקויים הנוספים שאותרו.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

1 כאמור, המומחה הגיש את חוות דעתו בה העריך את עלות תיקון הליקויים בסך 9,050 ₪.
2 בתשובות לשאלות ההבהרה תיקן המומחה את הערכותיו והוסיף עליהן עלות נוספת בסך 4,050
3 ₪ כמפורט לעיל.
4 כלומר, עלות התיקונים בהם על הנתבעת לשאת, לפי הערכת המומחה, עומדת על סך 13,100 ₪,
5 בתוספת עלות קבלן מזדמן ומע"מ, **מדובר בסכום כולל של 19,159 ₪**.

6
7 בהקשר זה, שתי הערות.
8 האחת, לעניין טענת התובעים בסיכומיהם לפיה יש לחייב את הנתבעת לשאת בעלות החלפת
9 חיפויי הקיר בחדר הרחצה שכן לא הותירה ברשותם אריחי רזרבה.
10 אין בידי לקבל עמדה זו. המומחה הציע פתרון דקורטיבי שונה והגם שבחקירתו ציין כי בהיעדר
11 אריחי רזרבה תיווצר בעיה בביצוע התיקון, לא מצאתי מקום לסטות מהמלצות המומחה לעניין
12 זה. זאת מאחר ש פרוטוקול המסירה מצביע על קיומם של מטרים ספורים של אריחי רזרבה
13 שהותירה הנתבעת לתובעים בגין כל מקטע ריצוף בדירה, לרבות חיפוי קירות אמבט ושירותים.
14 לכן, דין טענות התובעים במישור זה לדחייה.
15 השנייה, נוגעת לטענות בדבר חיפוי האבן בגינה והאדמה הגננית. טענות אלה אמנם עלו בכתב
16 התביעה אך שם גם נותרו, מבלי שצורפו ראיות ממשיות לתמוך בהן ותוך זניחתן לחלוטין
17 במסגרת הסיכומים.

18
19 14. כעת נעבור לדון בסלע המחלוקת בין הצדדים, היא סוגיית הריצוף.

20 **טענות התובעים** בנוגע לריצוף מורכבות הן מטענה מקצועית והן מטענה חוזית.
21 הטענה המקצועית מושתתת על חוות דעת מר מלמד לפיה אותרו ליקויים בריצוף אשר עלות
22 תיקונם הוערכה בסך 12,200 ₪.
23 הטענה החוזית מתייחסת לכך שהובטח לתובעים ריצוף איכותי בגודל 80*80 אך בפועל הותקן
24 ריצוף זול ולקוי בגודל 60*60. התובעים טוענים כי הינם זכאים לפיצוי גם במישור זה ומכמתים
25 את עלות הנזק בסך של 15,000 ₪.

26 **הנתבעת סבורה** כי דין הטענות בשני המישורים להידחות.
27 לשיטתה, בהיבט המקצועי, בדיקת המומחה והנחיותיו בנוגע לריצוף חרגו מהנדרש שכן אין חולק
28 כי המומחה עצמו לא איתר כל ליקוי בריצוף בעת הביקור ולכן, בהתאם לתקן, לא היה מקום
29 להורות על בדיקת שליפה.

30 ככל שייקבע כי אמנם קיים ליקוי אשר עלות תיקונו תושת על הנתבעת, אזי זכאות התובעים
31 לפיצוי מוגבלת לגדר הדרישה המפורטת בחוות דעת המומחה מטעמם, קרי 12,200 ₪. בנוסף,
32 היה ותתקבל עמדת המומחה במישור זה, יש צורך לבצע הפחתה מעלויות תיקון בחוות הדעת
33 הכוללות בתוכן תיקוני ריצוף.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

באשר לדרישה לריצוף בגודל 80*80 אזי טענה זו עומדת בניגוד לתנאי המפרט הקובעים במפורש ריצוף בגודל 60*60. התובעים סירבו לשאת בעלות תוספת בגין שינוי האריח, כפי שעשו שאר הדיירים, ומשכך ביצעה הנתבעת את התקנת האריחים בהתאם להסכמה המחייבת.

15. לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ואת חומר הראיות שלפניי, אני סבורה כי יש לחייב את הנתבעת לשאת בעלות תיקון הליקוי לעניין הריצוף באמצעות הדבקה.

במישור החוץ, עיון במסמכי ההסכם בין הצדדים ובמפרט מלמד כי הריצוף אשר הותקן בדירה אינו חורג ממה שהתחייבה לו הנתבעת בהסכם. ס' 3.2 למפרט אשר צורף להסכם קובע כי כל חלקי הדירה ירוצפו באריחי גרניט פורצלן, ללא פירוט נוסף.

התובעים טוענים כי מר כבירי התחייב בעל פה, בשם הנתבעת, להתקין בדירה את הריצוף 'האיכותי' ללא תשלום נוסף. לטענתם, לאחר התחייבות זו, ניסה מר כבירי לטעון כי התחייבות זו ניתנה כפיצוי בגין איחור במסירת הדירה, וכאשר הנתבעים סירבו לוותר על פיצוי, בחר שלא לעמוד בהתחייבותו (ראו תיאור בס' 43-68 לכתב התביעה). כלומר, התובעים אינם טוענים כי הריצוף שהותקן חורג ממה שנקבע במפרט. למעשה, הם מודים כי קיבלו התחייבות להתקנת ריצוף 'איכותי' בתמורה לויתור על טענות, משמע הריצוף בהתאם לתנאי המפרט תואם את זה שהותקן בדירה בפועל.

בנוסף, התובעים מודים כי הם בחרו את הריצוף, אף כי הם טוענים כי מספר האפשרויות שעמד בפניהם היה קטן משהובטח להם. אין טענה לאי-התאמה ביחס להסכם, למפרט או לתקן כלשהו. כמו כן, לא הוגשו ראיות כלשהן לביסוס הטענה ואף לא להערכת הפיצוי המבוקש בגינה. בנסיבות אלה, דין הטענה במישור החוץ להידחות.

במישור המקצועי, אמנם, המומחה לא איתר בעת הביקור הראשון בעיה נראית לעין אולם בחוות דעתו התייחס לנושא הריצוף כך –

"לטענת התובע, במס' רב של מקומות, האריחים אינם מודבקים למצע ומתנדנדים בעת דריכה עליהם.

לא נמצאו סימנים המעידים על הימצאות חללים מתחת לריצוף הקרמיקה, כגון סדקים במישקים, שברים בפינות, שקיעות, הפרשי מפלסים בין אריחים סמוכים או התנדנדות אריחים. גם בבדיקת הקשה על פני אריחים למרות חוסר אמינותה של בדיקה מסוג זה, לא נמצאו הדי חללים. בדריכה ובניסיון שליפה עם ואקום ("פומפה") - האריחים נותרו במקומם.

לא ניתן להוכיח חד-משמעית שלא קיימים חללים בתשתית ו/או הידבקות לקויה, ללא פתיחת אריחים ובדיקת תשתית זו.

האריחים עליהם מונחים כורסאות, ספות, מיטות וכד' אינם סדוקים, למרות העומס עליהם.

...



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

סיכום:

1. לא נמצאו אריחים מנותקים.
 2. בעת דריכה/הקשה נשמע קול "המום" (כך במקור – אה"ט).
 3. על מנת לקבוע כי קיימת בעיה בתשתית הריצוף, נדרשת בדיקה הנדסית כגון בדיקת שליפה על ידי מעבדה מוסמכת.
 4. אם יוכח כי קיימת בעיה בריצוף, ניתן להחליפו.
- המומחה העריך את עלות החלפת הריצוף בסך של 35,300 ₪ אותה הותיר לשיקול דעת בית המשפט.
16. על יסוד המלצת המומחה, הוחלט לקיים את בדיקת השליפה אשר בוצעה ביום 8.8.17. ביום 12.9.17 ערך המומחה חוות דעת משלימה לעניין הריצוף, בה נקבע כך – "עפ"י תוצאות המעבדה, הידבקות האריחים אינה עומדת בדרישות ת"י 1555 חלק 3 למרות תוצאות המעבדה, בעת הביקור לא אותרו אריחים "מתנדנדים"/מנותקים/ חוסר מישוריות בין אריחים. כמפורט בחוות הדעת, לא נמצאו סדקים ו/או שברים במקומות בהם קיים עומס נקודתי. לאור תוצאות המעבדה, ניתן לפרק את האריחים בעלות, כמפורט בחוות הדעת. לחלופין, לאור מצב הריצוף, ניתן לבצע הדבקה על הריצוף הקיים מבלי לפרק את הפנלים, בריצוף בגוון זהה, בעלות של כ-22,000 ₪"
17. נוכח שתי האפשרויות שהציג המומחה לפתרון הליקוי בריצוף, האחת של החלפה בחוות הדעת הראשונה והשנייה של הדבקה בחוות הדעת המשלימה, התבקש המומחה להבהיר לבית המשפט מהי האפשרות העדיפה בעיניו, בהיבט המקצועי. על כך השיב המומחה ביום 14.1.18 כך – "לעניות דעתי, בהנחה ויוחלט על ריצוף הדירה, עדיף לבצע הדבקה על הריצוף הקיים בגוון זהה, ע"מ למנוע החלפת פאנלים. מאחר ולא נצפו שקיעות ולא אותרו אריחים רופפים בעת הביקור, ניתן להשתמש בריצוף הקיים כתשתית להדבקת ריצוף חדש. ביצוע ריצוף בהדבקה יחסוך עלויות, לרבות פינוי פסולת, החלפת פנלים, תיקוני טיח וכד'."
- המומחה חזר והבהיר עמדה זו בחקירתו מיום 10.7.18 בעמוד 10 לפרוטוקול והסביר את הטעמים המקצועיים לכך שהינו בוחר בביצוע הדבקה על פני החלפה. טעמים אלה נחזים סבירים והגיוניים, כרוכים בעבודה נקיה וקלה יותר ותוצאתם אמורה להיות זהה, בהיבט של יציבות התשתית והריצוף לאחר ביצוע ההדבקה.
- בנסיבות אלה, הנני מקבלת את המלצת המומחה לבצע הדבקת ריצוף בדירה בעלות של 22,000 ₪.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

18. בתשובות המומחה מיום 18.1.18 לשאלות ההבהרה ששלחו התובעים, התייחס המומחה לעלויות נוספות הקשורות לריצוף הדירה מחדש. סך העלויות הנלוות בגין הצורך בהזזת המיטלטלין בדירה, פירוק והרכבה וצביעת כל הדירה נאמד על ידו בסך 6,500 ₪, בנוסף לסכומים בהם נקב בחוות הדעת הראשונה.
 - לא ברור מדוע מצא לנכון המומחה לקבוע תוספת של 4,000 ₪ בגין צביעת כל הדירה, שעה שבחוות הדעת הראשונה קבע כי במקרה של החלפת כל הריצוף תעמוד עלות הסיוע על סך 2,000 ₪.
 - המומחה עצמו הסביר כי מלאכת ההדבקה היא נקיה יותר, קלה יותר ולכאורה כרוכה במינימום לכלוך.
 - לפיכך, לא מצאתי הצדקה עניינית לקבל את התוספת שקבע לעניין עלות הצביעה הנוספת, ללא כל הסבר מניח את הדעת. משום כך, במסגרת העלויות הנלוות יש לקבל את התוספות הנלוות בשיעור 2,500 ₪.
19. לסיכום עניין הריצוף, יש לחייב את הנתבעת לשאת בעלות הביצוע בסך 24,500 ₪ בתוספת עלות קבלן מזדמן (25%) ומע"מ (17%). **מדובר בסך כולל של 35,831 ₪** (במעוגל).
20. הנתבעת טוענת כי מאחר ובחוות הדעת מטעם התובעים נדרש סכום נמוך יותר בגין הליקויים שנמצאו בריצוף, הרי שפסיקת סכום גבוה יותר מהווה הרחבת חזית אסורה.
 - איני מקבלת את הטענה. מדובר בטענה לליקויים שעלתה בצורה ברורה ומפורשת בתביעה, הצדדים הסכימו על יסוד טענות אלה להסמיך את המומחה להכריע בדבר הליקויים ועלויות תיקונם ועליהם לכבד את ההסכמה הדיונית שגובשה למטרה זו בדיוק. ממילא הפיצוי הכללי לטובת התובעים נמצא עדיין בגדר סכום התביעה הכולל כך שאין חריגה אמיתית מגדר סכום התביעה.
21. טרם סיכום עניין הליקויים נותר להתייחס אך ורק למספר עניינים נוספים שהותיר המומחה לשקול דעת בית המשפט, לאחר שקבע אומדן בדבר עלות התיקון.
 - המשותף לכל הרכיבים הללו הוא כי לא הופיעו בפרוטוקול המסירה. עם זאת, ס' 4א(א)(1) לחוק המכר (דירות), מעניק לרוכש כשנה מהיום בו הועמדה הדירה לרשותו כדי להעלות טענות על פגמים שניתן היה לגלותם במועד המסירה.
 - בענייננו, פרוטוקול המסירה נערך ביום 17.8.15. חוות הדעת מטעם התובעים נערכה ביום 7.9.15 והועברה לנתבעת ביום 11.11.15. כלומר, הטענות הועלו במסגרת הזמן המוגדר בחוק, כך שאין באי-הכללתן בפרוטוקול המסירה כדי לגרוע מזכות התובעים לביצוע התיקון הנחוץ.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

בשונה מהמסקנה ביחס לרכיבים נחוצים ליקוי בחוות דעת המומחה אשר הושתו לפתחה של הנתבעת, אזי רכיבי הליקוי כאן מתייחסים ברובם לליקויים בריצוף. משעה שעניין הריצוף הוכרע לעיל, צודקת הנתבעת בטענתה לפיה אין לחייב אותה בפיצוי בגין רכיבים אלה אשר ממילא נכללים במסגרת פרק התיקונים של הריצוף. לגבי הליקוי המופיע בס' 9.1 לחוות דעת המומחה (ברז רחצת ידיים בחדר רחצה משפחתי), ציין המומחה כי להערכתו הפגיעה בברז נגרמה "מחומצה במהלך עבודות ניקיון". על כן, גם כאן אין להטיל את עלות תיקון הליקוי על הנתבעת.

הפועל האמור הוא כי בגין הרכיבים שנותרו לשקול דעת בית המשפט, יש להוסיף את ורק את עלות תיקונו של ליקוי אחד בסך 250 ₪ בס' 3.4 לחוות דעת המומחה (פגיעה בפרופיל חלון סלון). בתוספת עלות קבלן מזדמן (25%) ומע"מ (17%), מדובר בסך של 365 ₪.

לסיכום פרק הליקויים, על הנתבעת לשאת בעלות תיקון הליקויים דלעיל בסכום כולל של 55,355 ₪.

22. המזגן

בסעיף 4.1 למפרט בהסכם, נכתב בכתב יד כי "יסופק מזגן מיני מרכזי 4HP" והצדדים חתמו ליד התוספת. אין חולק כי מזגן לא סופק והתכתובת שצורפה לכתבי הטענות מלמדת על כך שהצדדים ניהלו מו"מ בנושא זה אשר לא הניב תוצאה. בחוות הדעת מטעם התובעים הוערכה התקנת חשמל ומערכות (כולל המזגן) בסך 13,500 – 16,000 ₪.

המומחה העריך עלות התקנת מזגן בסך 8,500 ₪ (ס' 3 לתשובותיו מיום 18.1.18). בחקירתו הבהיר המומחה כי מדובר בהצעת מחיר למזגן 4 כ"ס (עמ' 10 לפרוטוקול ש' 25-28). **בנסיבות אלה, יש לקבל את הערכת המומחה לעלות התקנת מזגן בסך 8,500 ₪.** אין בידי לקבל את עמדת הנתבעת לפיה עלות המזגן צריכה לשקלל את עלות המכשיר נטו שכן הדבר אינו עולה בקנה אחד עם נוסח ההתחייבות בסעיף 4.1 להסכם.

23. איחור במסירה

מועד המסירה הקבוע בהסכם הינו 31.7.14. מועד המסירה בפועל היה ביום 17.8.15. הצדדים ניהלו מגעים בזמן אמת לעניין הפיצוי המגיע לתובעים בגין האיחור במסירה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

על פי הסכם פשרה שנכרת בין הצדדים ביום 29.12.14, התחייבה הנתבעת לשלם לתובעים סך של 6,000 ₪ בגין כל חודש איחור. מדובר בעניינו ב-12.5 חודשי איחור. כך שמדובר בסכום כולל של 75,000 ₪. מן הראיות שצורפו לכתב ההגנה בנספחים 1, 8 ו-9, עולה כי הנתבעת שילמה לתובעים סך של 53,000 ₪ בגין התקופה שעד חודש אפריל 2015. לפיכך, הנתבעת נותרה חייבת לשלם סך של 22,000 ₪ בגין איחור במסירה.

24. היעדר רישום הזכויות בדירה

התובעים הזכירו בכתב התביעה את סוגיית האיחור ברישום הזכויות בדירה, מבלי לכמת את הנזק הנטען בגין עניין זה. מעבר לכך שהנזק הנטען לעניין זה לא נכלל בסכום התביעה בגינו שולמה אגרה ואף לא כחלק מרשימת הסעדים, הרי שהתובעים לא כימתו את הנזק בגין עניין זה גם בשלב הסיכומים. לפיכך, מדובר למעשה בטענה שנזנחה.

25. נזק שאינו ממוני

התובעים דורשים סך של 11,709 ₪ בגין נזק שאינו ממוני, לפי חישוב של 10% מהנזק הממוני העומד ביסוד התביעה. בשקלול נזקיהם הלא-ממוניים של התובעים, יש להביא לידי ביטוי רכיבים שונים, לרבות טיב הנכס, טיב הליקויים והשפעתם על השימוש בדירה, עלות הליקויים, חוסר הנוחות הכרוכה בביצועם והתנהלות הצדדים (ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (פורסם במאגרים, 28.2.05), בס' 16). לאור אופי הליקויים שנמצאו, היקף הליקוי המרכזי הנוגע לסוגיית הריצוף, ההבדל בין הסכומים הנדרשים לבין הסכומים שנפסקו בפועל והתנהלות הצדדים, אני מעמידה את הפיצוי בגין ראש נזק זה בסך של 5,000 ₪.

סוף דבר

הנתבעת תשלם לתובעים סך של 90,855 ₪ נכון להיום, בתוספת שכר טרחת עו"ד בסך 20,000 ₪ ובתוספת החזר אגרה בה נשאו התובעים בהליך זה. מעבר לכך, יישא כל צד בהוצאותיו. הסכום ישולם לתובעים, באמצעות ב"כ, תוך 30 יום מהיום שלאחר מכן יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד למועד התשלום בפועל.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 39801-12-16 שקור ואח' נ' מירית הנדסה בע"מ

תיק חיצוני:

ניתן היום, כ"ב טבת תשע"ט, 30 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים.

איילת הוד-טל, שופטת

1
2

3
4

