

10. תקופת ההתיישנות

1. אין תקופת ההתיישנות מתחילה לרוץ כל עוד לא נתגלה הנזק, אך משנתגלה הנזק, שוב אין להמתין לגיבושו השלם במלוא היקפו.

ת"א (פ"ת) 2642/02 הלברייך יוסף ואח' נ' הכשרת הישוב לפיתוח ובניה בע"מ, תק-של 2007(2) 901.

נפסק מפי כב' השופט נחום שטרנליכט:

"רקע עובדתי

במהלך השנים 1995-1991 רכשו התובעים מהנתבעת דירות בפרוייקט וילז', בראשון לציון מערב, ובסך-הכל ארבע דירות שרכשו התובעים השונים. לטענת התובעים, התגלו בדירות שרכשו ליקויי בניה, להם אחראית הנתבעת. התובעים הגישו תביעה לפיצויים בגין הנזקים שנגרמו להם בעטיים של ליקויי הבניה.

תובעים 1-2 (להלן: משפחת הלברייך) קיבלו את החוקה בביתם ביום 10.3.94.

תובעים 3-4 (להלן: משפחת עתיר) קיבלו את החוקה בביתם ביום 17.5.94.

תובעים 5-6 (להלן: משפחת זליבנסקי) קיבלו את החוקה בביתם ביום 24.8.95, מיד לאחר רכישת הבית.

תובעות 7-8 (להלן: משפחת אלפרן-קולירן) קיבלו את החוקה בביתן במחצית השניה של שנת 1993.

התובעים אינם חולקים על מועדי מסירת החוקה בדירות, אשר צוינו על-ידי הנתבעת בכתב ההגנה, ולא טרחו להגיש כתב תשובה. לפיכך יש לקבל את מועדי מסירת החוקה בדירות הנטענים על-ידי הנתבעת, כאמור לעיל. התביעה הוגשה ביום 25.3.02.

טענות התובעים

1. התובעים טוענים, כי לאחר שהדירות נמסרו להם, נתגלו בהן פגמים וליקויי בניה חמורים, הנובעים מתכנון לקוי ו/או מעבודה לקויה ו/או משימוש בחומרים לקויים על-ידי הנתבעת. הליקויים שנתגלו בדירות מתייחסים, בין השאר, לריצוף הדירות, ליטוש קירות פנים, עבודות אלומיניום, דלתות פנים וחוץ, איטום וכדומה.

2. התובעים טוענים עוד, כי בנוסף לליקויים המפורטים לעיל קיים בדירה ליקוי שאינו ניתן לתיקון: בחלל המדרגות הפנימיות הותקנו חלונות שהגישה אליהם כמעט אינה אפשרית וזאת בשל גובהם הרב.

3. בנוסף טוענים התובעים, כי פנו אל הנתבעת מספר פעמים, על-מנת שהנתבעת תפעל לתיקון הליקויים, אך הנתבעת לא מצאה לנכון לעשות כן. יתרה מכך, גם כאשר הואילה הנתבעת לשלוח מי מטעמה לתקן את הליקויים, התיקון היה מינורי ולרוב גרם לליקויים חדשים או החמיר את הקיימים. התובעים מדגישים, כי חוות-הדעת מטעמם הועברו לידי הנתבעת, לשם לקבלת תגובה כל שהיא מצד הנתבעת, אך זו העדיפה להתעלם מהן ולא להתייחס לאמור בהן.

טענות הנתבעת

1. יש לסלק את התביעה, ככל שהיא נוגעת לתובעים 1-4 ו-7 מחמת ההתיישנות. הנימוקים לכך הם:

1.1 התביעה הינה תביעה חוזית המסתמכת על חוזה הרכישה של הדירות וחלפו למעלה משבע שנים מיום קבלת החוקה בכל אחת מהדירות ועד הגשת כתב התביעה.

1.2 הלכה למעשה חלק מהתובעים הודיעו על אי-ההתאמות רק כשלוש שנים ומעלה מיום קבלת החוקה בדירה וחלקם, משפחת זליבנסקי, לא הודיעו כלל על אי-ההתאמות עד הגשת כתב התביעה, וזאת למרות שמרבית הליקויים הינם ליקויים גלויים לעין, שניתן היה לגלותם במועד קבלת החוקה בדירה או בסמוך לכך.

2. לעניין תובעת 7 - תובעת זו כלל לא התומה על הסכם הרכישה ואין כל יריבות בינה לבין הנתבעת.

3. סעיף 5.07 להסכם הרכישה, קובע מפורשות: 'הקונה יהיה מנוע מלהעלות כל טענה בגין כל ליקוי ו/או פגם ו/או אי-התאמה אשר היו קיימים בעת מסירת החוקה וניתן היה לגלותם בבדיקה של אדם סביר, ואשר הקונה לא ציין אותם בפרוטוקול המסירה.'

אי-לכך, בהסתמך על סעיף 4(א) לחוק המכר ובהסתמך על האמור בסעיף 5.07 לחוזה הרכישה, מנועים כיום התובעים לדרוש ביצוע תיקונים.

4. לנושא ההודעה המוקדמת יש חשיבות רבה שכן במשך שנתיים מיום מסירת החוקה בדירות היו בשטח אנשי הנתבעת, שיכלו לתת מענה לכל הליקויים הנטענים.

5. הליקויים בדירות עליהם הודיעו התובעים במועד, תוקנו לשביעות רצון הצדדים.

הדיון המשפטי

לעניין טענת ההתיישנות

הוראות החוק הרלוונטיות לענייננו הן כדלהלן: בהתאם להוראות סעיף 5 לחוק ההתיישנות, התיישנות-1958 (להלן: חוק ההתיישנות) תקופת ההתיישנות בתביעה שאיננה במקרקעין, כדוגמת התביעה שבפנינו, עומדת על שבע שנים.

בסעיף 6 לחוק ההתיישנות נקבע:

'תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה.'

בסעיף 8 לחוק ההתיישנות נקבע:

'נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות ביום

שבו נודעו לתובע עובדות אלה.
בסעיף 9 לחוק ההתיישנות נקבע:

'הודה הנתבע, בכתב או בפני בית-משפט, בין בתוך תקופת ההתיישנות ובין לאחריה, בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות מיום ההודאה; ומעשה שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות, דינו כהודאה לענין סעיף זה.'
אין ספק, כי ככל שהדברים נוגעים לתובעים 1-4 ו-7-8, הרי שנוכח המועד בו קיבלו תובעים אלו את החוקה בדירותיהם, לכאורה התיישנה תביעתם. על-מנת שתידחה טענת ההתיישנות בנוגע לתובעים אלה עליהם להוכיח, כי העובדות המהוות את עילת התביעה נודעו להם במועד מאוחר יותר, פחות משבע שנים לפני מועד הגשת התביעה, או שהנתבעת הודתה בזכותם לתיקון הליקויים במועד מאוחר יותר, פחות משבע שנים לפני מועד הגשת התביעה.

בנוגע לכל אחת מן הדירות צירפו התובעים לכתב התביעה חוות-דעת של מומחה מטעמם. משפחת הלברייך צירפה לכתב התביעה את חוות-דעתו של המהנדס מרדכי בס מיום 1.11.96. משפחת עתיר צירפה לכתב התביעה את חוות-דעתו של המהנדס דוד אייזן מיום 14.7.96. משפחת אלפרן-קולירן צירפה לכתב התביעה את חוות-דעתו של המהנדס דוד אייזן מיום 17.11.93.

ברור שכבר במועד בו קיבל כל אחד מהתובעים לידי את חוות-הדעת הנוגעת לדירתו, ידע אותו תובע על קיומם של ליקויי בניה בדירה, דהיינו ידע על קיומן של העובדות המהוות את עילת התביעה. ממילא ברור, שככל שהדברים נוגעים למשפחת אלפרן-קולירן, ידעו התובעות 7-8 על קיומם של ליקויי הבניה בדירתן לכל המאוחר ביום 17.11.93. במועד זה נודעו להן העובדות המהוות את עילת התביעה.

השאלה הטעונה בדיקה היא, האם גם למשפחת הלברייך ולמשפחת עתיר ניתן לייחס ידיעה של העובדות המהוות את עילת התביעה עוד קודם למועד קבלת חוות-הדעת הנוגעת לדירותיהם. יש לבדוק, האם הליקויים הנזכרים בחוות-הדעת הם כאלה שניתן היה לגלותם מיד עם קבלת החוקה בדירה ללא היוזקות לחוות-דעתו של מומחה.

עיון בחוות-הדעת של המהנדס מרדכי בס, הנוגעת לדירת משפחת הלברייך, ואשר צורפה כנספח ה' לכתב התביעה, מלמד, כי המהנדס בס התייחס לליקויי בניה רבים אותם יכלה משפחת הלברייך לגלות גם בטרם התקבלה חוות-דעתו של המהנדס. לענין זה התייחס גם המומחה מטעם בית-המשפט, המהנדס אייל שנהב, בתוספת מיום 20.6.04 לחוות-דעתו. לדוגמה, המעבר בין ריצוף החוץ לריצוף הפנים אינו ממוקם מתחת לדלת הכניסה כמקובל, וריצוף הפנים נראה מחוץ לדלת הכניסה לדירה. ליקוי שכזה היה ניתן לגילוי מיד עם קבלת החוקה בדירה. גימור הטיח בחדר הממ"ד שבדירת משפחת הלברייך היה לקוי, וגם ליקוי זה היה גלוי לעין, וניתן היה לגלותו מלכתחילה. סיפון הכיור בחדר שירותי האורחים הורכב מאבזורים בגוונים שונים, פגם שניתן היה להבחין בו מיד עם קבלת החוקה בדירה. נמצאו סדקים באדן המוזיקה

בחלון המטבח. גם בליקוי זה ניתן היה להבחין מלכתחילה. בפנינת האוכל היו אריחים בעלי גוון חריג, פגם שניתן היה לגלותו מיד עם קבלת החוקה בדירה. נתגלו ליקויים חמורים בריצוף חדר ההורים, כגון, אריחים שבורים. אין ספק, כי גם בפגם זה ניתן היה להבחין מיד עם קבלת החוקה בדירה. ניתן בהחלט לומר, שחלק נכבד מן הליקויים בדירת משפחת הלברייך היו ניתנים לגילוי מיד עם קבלת החוקה בדירה, ועוד בטרם התקבלה חוות-דעתו של המהנדס מרדכי בס.

עיון בחוות-הדעת של המהנדס דוד אייזן, הנוגעת לדירת משפחת עתיר, ואשר צורפה כנספח ו' לכתב התביעה, מלמד, כי המהנדס אייזן התייחס לליקויי בניה רבים אותם יכלה משפחת עתיר לגלות גם בטרם התקבלה חוות-דעתו של המהנדס. גם לענין זה התייחס המומחה מטעם בית-המשפט בתוספת מיום 20.6.04 לחוות-דעתו. לדוגמה, קיימת עקמומיות וסדיקה בתקרת הרביץ במספר מקומות בדירה, דבר שניתן היה לגלותו בעת קבלת החוקה בדירה. נתגלו ליקויים חמורים בריצוף הקרמי שבקומת הכניסה, ליקוי שניתן היה לגלותו מיד עם קבלת החוקה בדירה. לאור העובדה שחוות-דעתו של המהנדס אייזן בנוגע לדירת משפחת אלפרן-קולירן התקבלה כבר ביום 17.11.93, פטור אני מלערוך בדיקה זו בנוגע לדירתה של משפחה זו.

עלות תיקון הליקויים, שניתנים היו לגילוי מיד עם קבלת החוקה בדירות משפחת הלברייך ומשפחת עתיר, הינה בהיקף של אלפי שקלים חדשים, וזאת גם לשיטתו של המומחה מטעם בית-המשפט, וליקויים אלו מהווים חלק נכבד מכלל הליקויים שאובחנו באותן דירות. אי-הידיעה על קיומם של ליקויים אלו, בהנחה שאכן משפחת הלברייך ומשפחת עתיר לא ידעו על קיומם, דבר שכלל איננו ברור, אינו נובע מסיבות שאינן תלויות בתובעים. ממילא אין כל מקום להפסקת מירוץ ההתיישנות בנוגע לליקויים אלו, ויש לקבוע, כי תחילת תקופת ההתיישנות בנוגע להם היא במועד בו נמסרה החוקה בדירות אלו. היות שמדובר בליקויים בהיקף נכבד ביותר, כאמור לעיל, אין בכך שליקויים נוספים התגלו בהמשך כדי לגרום לכך שתקופת ההתיישנות בנוגע לאותם ליקויים חדשים, שלא היו ניתנים לגילוי בטרם התקבלו חוות-הדעת, תתחיל רק במועד בו ניתנו חוות-הדעת. לענין זה נאמר ב-ע"א 165/83, בוכריס נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד לח(4) 554, 559:

'אין תקופת ההתיישנות מתחילה לרוץ כל עוד לא נתגלה הנוק, אך משנתגלה הנוק, שוב אין להמתין לגיבושו השלם במלוא היקפו. עם זאת נראה לי, כי אין להחמיר עם הניזוק יתר-על-המידה. לא די בהתגלות נוק כלשהו, כדי שתקופת ההתיישנות תחל במרוצתה. התגלות הנוק תחל את ההתיישנות, אם הניזוק, כאדם סביר, היה בנסיבות הענין כולו מגיש תביעה בגינו. אם, לעומת זאת, הנוק בהתגלותו הוא נוק של 'מה בכך', אשר 'אדם בר-דעת ומוג כרגיל לא היה בא בנסיבות הנתונות בתלונה על כך' (סעיף 4 לפקודת הניזוקין (נוסח חדש)), כי אז אין לראות

התגלו ליקויים נוספים מעבר לאלו האמורים בחוות-הדעת. הנתבעת השיבה למכתב זה במכתבה מיום 22.7.97. שם מודיעה הנתבעת, כי תספול בחלק מהליקויים הנטענים במכתבה של התובעת 8. מכתב זה מהווה הודאה בכתב בזכות משפחת אלפרן-קולירן לתיקון הליקויים בדירתה, ויש בו כדי לגרום לאיפוס מירוץ ההתיישנות. יש לקבוע, איפוא, כי תקופת ההתיישנות בכל הנוגע לדירת משפחת אלפרן-קולירן החלה רק ביום 22.7.97. ממילא התביעה לא התיישנה עד למועד הגשתה, 25.3.02.

בסעיף 4(א)(3) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: חוק המכר דירות), נקבע, כי קבלן לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, אם תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים. בהתאם לסעיף-קטן (ג) תקופת האחריות היא תקופה בת שלוש שנים ממועד תום תקופת הבדק, המפורטת בתוספת לחוק המכר דירות.

בסעיף 4 לחוק המכר דירות נאמר:

'הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך שנה מאותו מועד;
(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.'

ב-ת"א (רמ') 3425/00 ברטל נ' פנטהוז חברה לבניין והשקעות בע"מ, פורסם באתר www.nevo.co.il, נאמר: 'חוק המכר דירות אינו קובע את תקופת התיישנות אלא את תקופת האחריות; גם אם חלפה תקופת הבדק וגם אם חלפה תקופת האחריות לגבי נזקים נטענים הרי שחוק המכר דירות הוא רק אחד ממקור החיובים שמכוחם ניתן לחייב את הנתבעת.

מטרתו של חוק מכר דירות להגן על הרוכש ועל-כן הוא עוסק בחיובי הקבלן למסור מידע בשלב כריתת החוזה, לידע את הרוכש בדבר תוכן זכויותיו לרבות תיאור הנכס הנרכש, איכותו, בטיחותו, הזכויות הנלוות לו וכיוצא באלה היבטים של התאמה לחוזה ולסטנדרטים הנדרשים על-פי דין.

אלא שחוק המכר דירות אינו חוק קונקלוסיבי ואין בו כל הוראה של "ייחוד עילה", להיפך, סעיף 7 לחוק המכר דירות קובע במפורש כי 'חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה הניתנות לו לפי כל דין' ועל-כן יחסי התובעים והנתבעת כפופים לזכויות ולחובות מכוח הדין הכללי כמו חוק החוזים (חלק כללי), פקודת הנוזיקין וגם חוק ההתיישנות. חלופי הזמן הנקוב בחוק המכר דירות, כשלעצמו, אינו מקנה לקבלן "חסינות" מטעמי התיישנות, גם בתום תקופת האחריות ותקופת הבדק, ואין בכוח הוראות חוק המכר דירות לשנות את תקופת ההתיישנות הקבועה בחוק ההתיישנות. ראה לעניין זה גם את האמור ב-ת"א (י"ם) 164/93 כהן נ' רמט בע"מ, פורסם באתר www.nevo.co.il, עמ' 8 לפסק-הדין.

אשר לחובת ההודעה - הקבועה בסעיף 4 לחוק המכר, אין היא מהווה טענת סף לדחיית התובענה. לעניין זה ראו:

בהתגלות זו כמועד תחילת ההתיישנות, ויש לדחות אותו מועד עד להתגלותו של אותו נזק, שאדם סביר היה תובע בנסיבות העניין כולו בגינו.

הליקויים אותם ניתן היה לגלות מיד עם קבלת החזקה בדירה הינם כאלה שיש בהם, מחמת היקפם, להיות נזק בר תביעה, ואין לראות בהם דבר של מה בכך. לפיכך לא ניתן לדחות את תחילת תקופת ההתיישנות, ולקבוע כי היא החלה רק במועד קבלת חוות-הדעת. משיכלו משפחת הלברייך ומשפחת עתיר לדעת במועד קבלת החזקה בדירותיהם את דבר קיומן של העובדות המהוות את עילת התביעה, קיומם של ליקויים משמעותיים בדירות, אין יותר שום רלוונטיות להוראות סעיף 89(2) לפקודת הנוזיקין (נוסח חדש).

עתה נותר לנו לבדוק, האם לזכות משפחת הלברייך, למשפחת עתיר ולמשפחת אלפרן-קולירן עומד האמור בסעיף 9 לחוק ההתיישנות? עלינו לבדוק האם בשלב כלשהו היתה הודאה מצידה של הנתבעת בכתב או בפני בית-המשפט בזכותם של תובעים אלו לתיקון הליקויים, או שמא נקטה הנתבעת במעשה כלשהו, שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות?

עיון בתצהירי העדות מטעם משפחת הלברייך ובמסמכים הנזכרים בהם לא מלמד על קיומה של הודאה כלשהי של הנתבעת בחובתה לתקן איזה מן הליקויים הנזכרים בחוות-הדעת של המהנדס בס, הנזכרת לעיל. לכל היותר נאמר שם, כי הנתבעת הסכימה לבדוק את האמור באותה חוות-דעת, ולא מעבר לכך. כמו-כן לא מצאתי הוכחה כלשהי לכך, שהנתבעת החלה בתיקון איזה מן הליקויים הנזכרים באותה חוות-דעת. לפיכך האמור בסעיף 9 לחוק ההתיישנות אינו עומד למשפחת הלברייך. ממילא, יש לקבוע, כי ככל שהדברים נוגעים למשפחת הלברייך, תקופת ההתיישנות החלה במועד בו נמסרה להם החזקה בדירה, 10.3.94. משהוגשה התביעה רק ביום 25.3.02, יש לדחותה מחמת התיישנות.

כך הם פני הדברים גם בנוגע למשפחת עתיר. לא הוצג בפניי מסמך כלשהו, שבו מודה הנתבעת בחובתה לתקן את הליקויים בדירת עתיר, אשר נזכרו בחוות-דעתו של המהנדס איזון, האמורה לעיל. אמנם נאמר במכתבי הנתבעת, כי תבדוק את טענות משפחת עתיר, אך לא יותר מכך. אין שום מסמך של הנתבעת המאשר את קיומם של אותם ליקויים ואת חובתה של הנתבעת לתקנם. גם במכתב נגב קרמיקה בע"מ מיום 27.6.95, אשר צורף כנספח לכתב התביעה, אין לראות הודאה כלשהי מצידה של הנתבעת עצמה. ממילא, יש לקבוע, כי ככל שהדברים נוגעים למשפחת עתיר, תקופת ההתיישנות החלה במועד בו נמסרה להם החזקה בדירה, 17.5.94. משהוגשה התביעה רק ביום 25.3.02, יש לדחותה מחמת התיישנות. באשר לדירת משפחת אלפרן-קולירן, מצב הדברים שונה. ביום 23.12.96 פנתה התובעת 8 במכתב לנתבעת. במכתב זה, אשר צורף כנספח לכתב התביעה, מעבירה התובעת 8 לנתבעת את חוות-דעתו של המהנדס דוד איזון מיום 17.11.93. בנוסף מציינת התובעת 8, כי בדירה

לא מצאתי, כי במקרה שבפני אכן קיימים נימוקים כבדי משקל המצדיקים סטייה מקביעותיו של המומחה שנהב, למעט בנושא הריצוף, כפי שיפורט להלן. טענותיו של בא-כוח התובעים בדבר עלות גבוהה יותר של ביצוע התיקונים לא הוכחו כלל וכלל, והן נטענו באופן סתמי, שאין בו כדי להביא לדחיית קביעותיו של המומחה.

ומה באשר לטענות בדבר החלפת הריצוף? המומחה שנהב קבע, כי יש להחליף את הריצוף במספר מקומות בדירת משפחת אלפרן-קולירן. המומחה שנהב העריך עלות ביצוע עבודה זו בסך של 29,000 ש"ח בצירוף מע"מ. צוויין, כי גם לשיטתו של המומחה שנהב מדובר בהחלפת הריצוף בשטחים נרחבים בדירה (עמ' 47 לפרוטוקול, שורות 6-7). המומחה שנהב אישר בעדותו בפניי, כי לאחר החלפת הריצוף במקומות הנדרשים יהיו סוגים שונים של אריחים בדירה (עמ' 51 לפרוטוקול, שורות 8-10). אמנם הדברים נאמרו לגבי דירת משפחת הלברייך, אך אין כל ספק, שהם נכונים גם ביחס לדירת משפחת אלפרן-קולירן. בעניין זה אכן אמר המומחה שנהב:

'האריחים שמרוצפים שם בדירה לא קיימים כבר ולא נוכל למצוא משהו זהה לחלוטין... זה בוודאי לא יהיה זהה.' (עמ' 51 לפרוטוקול, שורה 26 - עמ' 52, שורה 2)

מדבריו של המומחה שנהב עולה, כי המדובר בליקויים בריצוף, שאינם נובעים מבלאי סביר (עמ' 57 לפרוטוקול, שורות 12-16). המומחה שנהב הוסיף ואמר לגבי האריחים בדירת משפחת אלפרן-קולירן:

'יש בשחיקה להעיד על משהו לקוי באריחים עצמם.' (עמ' 59 לפרוטוקול, שורות 1-2)

עקב היותם של הפגמים בריצוף נובעים מליקויים באריחים עצמם, כפי שקבע המומחה שנהב, הרי שברור, כי הנתבעת אחראית לתיקון ליקויים אלו. אין הדעת סובלת, כי התיקון יבוצע באופן שיותר את הדירה כשרצפתה מנומרת ומרוצפת באריחים מסוגים שונים. לא זהו הממכר שנמכר לתובעים. התובעים רכשו דירה "נורמאלית" בה ריצוף אחיד בכל אחד מן החדרים, וכזו דירה היתה הנתבעת צריכה לספק להם. לעניין זה ראה האמור בת"א (י"ם) 1237/86 זקס נ' פנאני ושות', תק"מ 91(3) 589. לפיכך אינני מקבל את קביעתו של המומחה שנהב לעניין החלפת הריצוף, וקובע כי יש צורך בהחלפת כל הריצוף בדירת אלפרן-קולירן.

מהו סכום הפיצוי לו זכאית התובעת 8 בגין הליקויים בריצוף? דבר זה לא הוכח כלל וכלל על-ידי התובעת 8. עניין הליקויים באריחים שבדירת אלפרן-קולירן לא נוכר בחוות-דעתו של המומחה דוד איזון מיום 17.11.93. העניין הועלה לראשונה במכתבה של התובעת 7 מיום 23.12.96, הנזכר לעיל, ולא צוויין שם דבר בנוגע לעלות תיקון ליקוי זה. גם בהמשך לא הובאה הוכחה כלשהי על-ידי התובעים בכל הנוגע לעלות החלפת הריצוף בדירת אלפרן-קולירן. בנסיבות אלו אין מנוס מלקבל את קביעתו של המומחה שנהב בנוגע לעלות תיקון הליקויים בדירת אלפרן-קולירן.

הוכח, כי למרות הפניות שנעשו אל הנתבעת בנוגע

ע"א 8939/01 אביצור נ' הפציה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ, פ"ד נו(6) 83, 89.

לאור האמור אין במועד מסירת הודעה בדבר איזה מן הליקויים כדי להוות עילה לסילוק התביעה.

היעדר יריבות בין התובעת 7 ובין הנתבעת

הסכם רכישת דירה על-ידי משפחת אלפרן-קולירן לא הוצג על-ידי התובעים. כל שצורפו הם נספחי ההסכם בלבד, אשר חתומים על-ידי הנתבעת 8 בלבד. הסכם הרכישה הוגש על-ידי הנתבעת וסומן נ/8. התובעת 7 הודתה במפורש, כי איננה חתומה על ההסכם (עמ' 20 לפרוטוקול, שורות 21-23). לא נטען על-ידי התובעים בשום שלב, שזכויות התובעת 8 כלפי הנתבעת הועברו או הומחו בדרך כלשהי ובשלב כלשהו לתובעת 7. לפיכך נראה, כי יש לקבל את טענת הנתבעת בדבר היעדר יריבות בינה ובין התובעת 7. ממילא דין התביעה, ככל שהיא נוגעת לתובעת 7, להידחות.

הפיצויים המגיעים לתובעת 8

בחוות-דעתו של מומחה בית-המשפט, המהנדס והשמאי אייל שנהב, נקבע, כי עלות תיקון הליקויים בדירת משפחת אלפרן-קולירן עומדת על סך של 42,702 ש"ח בצירוף מע"מ, כאשר מדובר בעלות לתובעים. כמו-כן נקבע, כי ביצוע התיקונים יארך 20 יום, כאשר מתוכם לא ניתן יהיה להתגורר בדירה במשך 13 יום. עוד קבע המהנדס שנהב, כי לאחר ביצוע תיקון הליקויים לא תהיה ירידת ערך של הדירה.

בא-כוח התובעים העלה בכתב סיכום טענותיו טענות שונות נגד האמור בחוות-דעתו של המהנדס שנהב. הוא טען, כי:

'אין כל אפשרות שבעולם כי קבלן כאמור לעיל יעשה את כל התיקונים במהיר שקבע שנהב.' (סעיף 46 לסיכומים) ב-ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי, תק-על 2190(2) 532, נאמר:

'משממנה בית-המשפט מומחה על-מנת שחוות-דעתו תספק לבית-המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית-המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא-אם-כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת.

אכן עד מומחה כמוהו ככל עד - שקילת אמינותו מסורה לבית-המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שיקול-דעתו של בית-המשפט. אך כאמור לא ייטה בית-המשפט לסטות מחוות-דעתו של המומחה בהיעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן.'

כן ראה ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על-שם חיים שיבא, פ"ד נו(2) 936, 949; ע"א 3134/02 עיריית רחובות נ' בוטנרו אחזקה ופיתוח (1992) בע"מ, תק-על 2003(2) 4019, שם נאמר:

'עם זאת, כאשר ממנה בית-המשפט מומחה מכריע מטעמו, אך טבעי שהוא יאמץ את ממצאיו, זולת אם קיימת סיבה כבדת משקל שתיניע אותו שלא לעשות זאת, שהרי לכאורה מדובר במומחה ניטראלי, נעדר עניין, וככזה אין סיבה לחשוד בו כי הוא בחר לצדד בעמדה זו או אחרת מטעמים פסולים.'

בביצוע עבודות תיקונים נרחבות זכאים התובעים 5-6 לפיצוי נוסף בגין עגמת-נפש בסך 5,000 ש"ח.

טענת הבוררות

אמנם בתחילה העלתה הנתבעת טענה בדבר הסכמה על ניהול בוררות, אך בדיון שהתקיים בפני כב' השופט ישעיהו שנלר ביום 12.9.02 הודיע בא-כוח הנתבעת, עורך-דין אשכנזי, כי אין הנתבעת עומדת על טענה זו. לפיכך הטענה נדחת.

שיערוך

המומחה שנהג ציין בחוות-דעתו, כי המחירים שננקבו על ידו היו בהתאם למדד אפריל 2004. יש להצמיד את הסכומים הללו למדד תשומות הבניה ולשערם להיום. לאחר השערוך עומד סכום הפיצוי המגיע לתובעת 8 בגין הליקויים בדירתה על סך של 56,299 ש"ח, וסכום הפיצוי המגיע לתובעים 5-6 בגין הליקויים בדירתם עומד על סך של 42,521 ש"ח.

סיכום

1. התביעה, ככל שהיא נוגעת לתובעים 1-2 נדחת. התובעים 1-2, ביחד ולחוד, ישאו בהוצאות הנתבעת ובשכר-טרחת עורך-דינה בסך 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

2. התביעה, ככל שהיא נוגעת לתובעים 3-4 נדחת. התובעים 3-4, ביחד ולחוד, ישאו בהוצאות הנתבעת ובשכר-טרחת עורך-דינה בסך 9,000 ש"ח בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

3. הנתבעת תשלם לתובעים 5-6 סך של 47,521 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל. כמו-כן תשלם להם הנתבעת הוצאות משפט וכן שכר-טרחת עורך-דין בסך 5,000 ש"ח בצירוף מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

4. התביעה, ככל שהיא נוגעת לתובעת 7 נדחת. בנסיבות העניין אינני מחייב את התובעת 7 בתשלום הוצאות הנתבעת.

5. הנתבעת תשלם לתובעת 8 סך של 61,299 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל. כמו-כן תשלם להם הנתבעת הוצאות משפט וכן שכר-טרחת עורך-דין בסך 6,500 ש"ח בצירוף מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

לתיקון הליקויים בדירת אלפרן-קולירן, לא פעלה הנתבעת לתיקון הליקויים, ועל-כן אין יותר לתת לה את האפשרות לעשות זאת. התובעת 8 זכאית, איפוא, לפיצוי בגובה מלוא עלות תיקון הליקויים על-ידי התובעת עצמה, כפי שנקבע בחוות-דעתו של המומחה שנהג, בסך 49,321 ש"ח.

בכתב התביעה המתוקן שהגישו התובעים, לא עותרת התובעת 8 לפיצוי כלשהו בגין הצורך לשהות מחוץ לדירה בזמן ביצוע התיקונים. אשר-על-כן, אין לחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי שכזה. יחד עם זאת, לאור הצורך בביצוע עבודות תיקונים נרחבות זכאית התובעת 8 לפיצוי נוסף בגין עגמת-נפש בסך 5,000 ש"ח.

דירת משפחת זליבנסקי

בנוגע לדירת משפחת זליבנסקי נקבע בחוות-דעתו של המומחה שנהג, כי עלות תיקון הליקויים בדירה זו מסתכמת בסך של 32,252 ש"ח בצירוף מע"מ. לאחר ביצוע תיקון הליקויים לא תהיה ירידת ערך כלשהי של הדירה. לשיטתו של המומחה שנהג, יימשך ביצוע התיקונים 15 יום, כשמתוכם לא ניתן יהיה להתגורר בדירה במשך 10 ימים.

משפחת זליבנסקי הגישה מטעמה את חוות-דעתו של המהנדס מרדכי בס מיום 8.11.96. התובע 5, יעקב זליבנסקי, הודה בעדותו בפניי, כי לא פנה בכתב לנתבעת בדרישה לתיקון הליקויים, וכל פניותיו בעניין זה נעשו בעל-פה (עמ' 25 לפרוטוקול, שורות 24-26). גם גב' צפורה זליבנסקי, התובעת 6, הודתה בכך (עמ' 32 לפרוטוקול, שורות 9-4). לא מצאתי, כי טענות משפחת זליבנסקי בנוגע לכך שפנו בעל-פה לנתבעת בדרישה לתיקון הליקויים נסתרו, ולכן אני מקבל אותן. יתירה מכך, גם אם לא היתה פניה שכזו, הרי שלאור האמור לעיל, אין הדבר מהווה עילה לדחיית תביעתם. אי-מתן הודעה אינו מהווה טענת סף לסילוק התביעה, כפי שפירטתי לעיל.

גם בנוגע לדירת משפחת זליבנסקי לא הובאה חוות-דעת כלשהי לשם הוכחת עלות החלפת הריצוף בכל הדירה, ולכן אין משפחת זליבנסקי זכאית לפיצוי נוסף כלשהו בגין ליקוי זה, מעבר לפיצוי שנקבע על-ידי המומחה שנהג. משפחת זליבנסקי זכאית, איפוא, לפיצוי בגין הליקויים בסך 37,251 ש"ח.

בכתב התביעה המתוקן שהגישו התובעים, לא עותרים התובעים 5-6 לפיצוי כלשהו בגין הצורך לשהות מחוץ לדירה בזמן ביצוע התיקונים. אשר-על-כן, אין לחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי שכזה. יחד עם זאת, לאור הצורך

2. דחיית טענת התיישנות.

תי"א (ח"י) 8277/04 **חכים נאיל ואח' נ' אנגל ג'נרל דיבלופוס בע"מ**, תק-של (2)2007 5974.

נפסק מפי כב' השופט א טובי:

"רקע כללי

1. התובעים הינם בעליהם של דירות מגורים, בבניין ברחוב דליה 5 בנצרת עלית, אותו הקימה הנתבעת. לאחר שבמהלך שנת 1996 שיווקה ופרסמה הנתבעת את הפרוייקט הנ"ל, התקשרו עמה התובעים בהסכמי מכר ורכשו דירותיהם, נשוא התביעה. לטענתם, לאחר קבלת החוקה בדירות, נתגלו בהן וברכוש המשותף ליקויים שמאיים והנדסיים רבים כמפורט בחוות-דעתם של המהנדס מר ארוז אריה ושמאי המקרקעין מר גיל לור, אותן צירפו לכתב תביעתם.

בכתב התביעה שהוגש ביום 18.4.04, ביקשו התובעים לחייב את הנתבעת בפיצוי בגין הליקויים האמורים, לרבות ירידת הערך שנגרמה לדירותיהם בעקבות אותם ליקויים, וכן בפיצוי בגין עגמת-הנפש והוצאותיהם, בסכום כולל שהועמד, לצרכי אגרה, על סך של 972,323 ש"ח.

2. בכתב ההגנה הכחישה הנתבעת קיומם של הליקויים המפורטים וטענה כי מפרוטוקולי מסירות הדירות שצירפה, יש ללמוד כי הדירות נמסרו לשביעות רצונם של התובעים, כפי שאישרו בחתימתם, למעט ליקויים זניחים שתוקנו על ידה במסירות ובמקצועיות.

הנתבעת העלתה טענות רבות כנגד התובעים, בכללם הטענה כי אלו נהגו בחוסר תום-לב ובניגוד למוסכס ביניהם משלא יידעו אותה, עובר להגשת התביעה, על הליקויים ומנעו ממנה הזדמנות סבירה לתקנם. עוד טענה לשיהוי רב בהגשת התביעה, ואף התיישנות חלקה, וזאת בשים-לב לכך שהדירות נמסרו לתובעים לכל המאוחר בשנת 1998.

3. לנוכח השאלות המקצועיות שעמדו בפניי ובשים-לב למהות המחלוקת, הוריתי על מינויו של המהנדס והשמאי מר אלי תומר כמומחה מטעם בית-המשפט (להלן: "המומחה"). בהחלטתי מיום 30.11.04 קבעתי כי אין במינוי הנ"ל כדי לפגוע בזכותה של הנתבעת להעלות טענות מקדמיות לרבות שאלת התיישנות, אשר תדון, במידת הצורך, לאחר קבלת חוות-דעתו של המומחה.

4. לאחר שהמומחה נתן ביום 19.9.05 את חוות-דעתו (להלן: "חוות-הדעת") והשיב לשאלות ההבהרה שהופנו אליו, הסכימו הצדדים כי פסק-הדין יינתן על-סמך החומר שבתיק בית-המשפט, לאחר הגשת סיכומים בכתב ומבלי שיהא צורך בשמיעת ראיות.

5. בסיכומיה, הבהירה הנתבעת כי היא מקבלת, ללא כל סייג, את קביעותיו המקצועיות של המומחה, כפי שהועלו בחוות-הדעת.

6. בפתח הדברים ובטרם אתייחס באופן פרטני לקביעות

המומחה לגבי כל אחת מן הדירות והשגות התובעים, ככל שהיו כאלו, אני רואה להכריע במספר טענות שהועלו, ובכללן טענות מקדמיות, אשר ההכרעה בהן תהא בעלת נפקות לגבי מרבית בעלי הדין ותייחר את הצורך לדון באותן טענות לגבי כל אחד מהם בנפרד.

התיישנות

7. לטענת הנתבעת, במועד הגשת כתב התביעה (18.4.04) חלפה תקופת התיישנות לגבי חלקה של התביעה, ועל-כן דינה של זו להידחות על-הסף. כך לשיטתה, חלה התיישנות על תביעתה של משפחת פרבר (תובעים 3-6), אשר קיבלו את החוקה בדירתם ביום 16.4.97 (ראו טופס מסירת הדירה - נספח א/3 לכתב ההגנה). אציין כי בעניינם של תובעים אלו ממילא היתה קיימת הערה בפרטיכל המסירה לפיה:

"דו"ח ליקויים בוצע בנפרד לטופס מסירה ומצורף לטופס זה דו"ח ליקויים לא גמור יגמר במשך חודש זה".

ועל-כן טענתה של הנתבעת כי תיקון הליקויים הושלם לפני מועד זה אינה נכונה; משפחת קרימסקי (תובעים 7-8) שקיבלו דירתם ביום 16.4.97 (נספח א/4); משפחת גורביץ (תובעים 11-12) שקיבלו דירתם ביום 15.4.97 (נספח א/6); משפחת חינון וקרימסקי (תובעים 13-14) אשר קיבלו את החוקה בדירתם ביום 16.4.97 (נספח א/7) ומשפחת טולסטוי (תובעים 17-18) שנכנסו בנעליהם של הרוכשים המקוריים.

למרות שיש ממש בטענות הנתבעת כי התביעה הוגשה באיחור ניכר, בחלוף שנת הבדק ושלא על-פי המועדים הקבועים בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), טענותיה לדחיה על-הסף מחמת התיישנות כלל אינן רלוונטיות ככל שמדובר בעילה הנוזקית. מעיון בחוות-דעתו של המומחה עולה, כי חלקם הארי של הליקויים אשר נסקרו על ידו הינם ממין הליקויים שלא ניתן לגלותם על נקלה בעין בלתי-מקצועית. כאלה הם למשל ליקויי השיפועים השגויים, הטיח, הדלתות וכד'. חלקם של הליקויים אף נתגלה במועד מאוחר למסירת הדירה. כך למשל הסדקים שנוצרו בקירות ובעיות הרטיבות. המועד הקובע לגבי ליקויים אלה בכל מקרה הינו מאוחר למועד מסירת הדירה.

לפיכך, ובהתחשב במגמה לצמצם את תוקפו של מוסד התיישנות באופן שלא יחסום את דרכם של מתדיינים המבקשים לבוא בשערי בית-המשפט (ראו לדוגמה: ע"א 2242/03 אברהם נ' רשד, תק-על (3)2005 746) דין טענות התיישנות להידחות.

פרוספקט המכירה - מצג טרום-חוזי מחייב - האמנם?

8. לטענת התובעים, הפרה הנתבעת את המובטח על ידה בעלוני הפרסום וחומר ההסבר שהוציאה, וזאת משום

אשר-על-כן, בכל הנוגע לאי-התאמה בשטחי הדירות בין הפרוספקטים ועלוני הפרסום לבין השטחים בפועל, דין טענת התובעים להידחות.

נפקותם של כתבי הווייתור

9. לטענת הנתבעת, דין תביעותיהם של התובעים 7-10 ו-13-20 להידחות מאחר ואלה ביצעו שינויים בדירותיהם, ואף התמו על כתבי ויתור המסירים כל אחריות מהנתבעת לגבי עמידה בחוקי התכנון והבניה והוראות התקן הישראלי לבניה (ראו נספחים ה'-ח' לכתב ההגנה). לטעמי, אין הנתבעת יכולה להיבנות מטענה זו מכמה טעמים.

ראשית, נראה לי כי תניה גורפת מעין זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות סעיף זא לחוק המכר המורות כי:

'אין להתנות על חוק זה, אלא לטובת הקונה'.

שנית, הנתבעת לא הוכיחה כי הליקויים שנתגלו בדירות התובעים הנ"ל אכן קשורים לשינויים שבוצעו על ידם. הנטל להוכחת טענה זו מוטל היה על שכמה של הנתבעת שלא זו בלבד שלא עשתה דבר על-מנת להרימו, אלא שאף בחרה שלא להגיש חוות-דעת מטעמה ולא הפנתה שאלות הבהרה למומחה בנושא זה, על-מנת לחדד את הסוגיה.

השגות על קביעות המומחה - כללי

10. טרם שאדון בגופם של ממצאי המומחה, אני רואה לציין כי חרף המחלוקת המקצועית עם קביעותיו, ויתרו התובעים על הקירתו בבית-המשפט ואף נמנעו מלהפנות אליו שאלות הבהרה לגבי רבים מהממצאים עליהם השיגו. ההלכה היא כי הימנעות מחקירתו הנגדית של מומחה מטעם בית-המשפט עשויה להילקח בחשבון במסגרת מכלול הנסיבות, בבוא בית-המשפט לשקול ולהעריך את הראיות ולאמוד את משקלן (ע"א 176/83 רדום נ' ארגון נהגים ברעננה בע"מ, תק-על 3186 (3) 486; ת"א (י"ם) 83/95 אסרף נ' י' אדלר, פורסם במאגר המשפטי נבו). משבחרו כן, הרי שמושכלת היסוד לפיה רק נימוקים כבדי משקל יביאו לכך שבית-המשפט יסטה מקביעות וממצאים של מומחה שנתמנה על ידו (ראו: ע"א 293/88 יצחק ניימן נ' רבי, תק-על 2190 (2) 532) מקבלת משנה תוקף. הואיל וחלקן של ההשגות לגבי קביעות המומחה, היו זהות וזוהו על עצמן ביחס לתובעים אחדים, ראיתי להכריע בהן יחד כמקשה אחת, תחת לדון בהן לגבי כל אחד ואחד מן התובעים בנפרד, וכלהלן:

10.1 ריצוף טרצו במרפסות הדיור: בעוד שהמומחה מטעם התובעים קבע כי ריצוף המרפסת הנ"ל באריחים מסוג טרצו נעשה בניגוד לתקן 1629, ועל-כן יש להורות על החלפתו, קבע המומחה מטעם בית-המשפט כי האמור בהוראת התקן הנ"ל הינו המלצה בלבד ועל-כן אין המדובר בליקוי.

לעניין זה, מקובלת עליי מסקנתו של המומחה מטעם בית-המשפט. די לבחון את נוסחו של התקן על-מנת להיווכח כי מדובר בו בהמלצה בלבד, שכן נקבע שם כי:

'מערכות רצפה ששכבתן העליונה עשויה אריחי רצפה מטראצו אינן מומלצות לאיזורים רטובים. באיזורים כאלה עשויים להופיע כתמים וסדקים על פני הרצפה, גם אם היא

אי-התאמה שקיימת בין שטחי הדירות על-פי חומר זה לשטחים שנמדדו בפועל.

הכלל הוא שלחומר פרסומי המוצג על-ידי חברה קבלנית בפני רוכשי דירות פוטנציאליים יכול שיהיה תוקף מחייב. כך למשל כאשר לא צויין בהסכם המכר שטח השונה מן השטח שצויין בעלון הפרסומי, יש לראות במצג זה חלק מן התנאים שסוכמו בין הצדדים המתקשרים (ראו: ע"א 92/6025 צמיתות (81) בע"מ נ' חרושת בע"מ, פ"ד נ(1) 826). אולם כלל זה לא יחול כאשר המפרט המצורף לחווה, בהתאם לחוק המכר, מציין באופן מפורש את שטחה של כל דירה. בהקשר זה נקבע ב-ע"א 9085/00 שטרית נ' אחים שרבט, פ"ד נ(5) 462, 472 כי:

'אך סביר הוא כי הדייר יניח כי השטח המופיע במפרט החווה הוא השטח הנכון והמחייב של הדירה, ולא יסתמך על כל נתון אחר, היצוני להסכם המכר'.

(ראו עוד: רע"א 659/05 סלומון נ' סלע חברת שיכון, תק-על 2005 (1) 3098).

בענייננו, לא היו הפרוספקטים ועלוני הפרסום מקור יחיד לפרטים לגבי שטח הדירות, שכן הן בעריכת זכרון-הדברים והן במעמד חתימת חווי המכר נמסרו לתובעים תשריטים של הדירות ומפרט בהתאם לחוק המכר. מידות הדירות בפועל תואמות את המידות על-פי אותם מסמכים. כך קבע המומחה אשר בסיכום התייחסותו לסוגיה זו ציין כי ממצאי המדידה מלמדים כי המידות בדירות אשר התובעים קיבלו לחוקתם תואמות את המידות בתוכנית המכר בטווח של המפרט הטכני פלוס מינוס 2% ולפיכך, אין בסעיף זה ירידת ערך.

לפיכך, דין טענת התובעים כי הנתבעת הפרה את חובת הגילוי ונהגה עמם שלא בתום-לב בשלב המשא-ומתן, להידחות. הנתבעת אינה נדרשת לנחש אילו ציפיות היו לתובעים עובר להתקשרותם עמה בהסכמים, לא כל שכן שלא היה עליה להפנות תשומת-ליבם באופן מיוחד לשטחי הדירות והחדרים, כפי שלא היתה חייבת להפנותם ליתר הפרטים הכלולים בהסכם ואלה שאינם כלולים בו. ככל שהתעוררו ספקות בליבם, יכלו התובעים, עובר לחתימת ההסכמים, לבחון את תכנם ותוכן נספחיהם, לחשב את השטחים המופיעים בתוכניות, לקבל ייעוץ מגורמים מקצועיים ואף הסברים מנציגי הנתבעת עצמה.

יתר-על-כן, בכל חווי המכר שנכרתו בין הנתבעת לתובעים נכללה תניה ברורה וחד-משמעית (סעיף 22.3) הקובעת כדלקמן:

'הסכם זה בא להסדיר ולקבוע סופית את שהוסכם ביניהם לאחר משא-ומתן ומסדיר סופית את היחסים שבין הצדדים. לא יהיה תוקף או נפקות לכל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום... בין בעל-פה ובין בכתב, שקדמו לחתימת הסכם זה שלא מצאו בו את ביטויים המפורש. חוזה זה מבטל כל מצג, הבטחה, חוזר, פרסום... בין בעל-פה ובין בכתב ובא במקומם ואלה לא ישמשו ראיה בכל הליך שהוא'.

אף בפרוספקטים עצמם עליהם סומכים התובעים יתבססו נקבע מפורשות כי:

'התוכנית המחייבת היא תוכנית המכר המצורפת לחווה'.

המגורים. לשיטתו, מדובר במדרגה בגובה 20 ס"מ היוצרת סיכון לבעלי הבית ואורחיהם, ואינה עולה בקנה אחד עם תקנה 3.39 לתקנות התכנון והבניה.

אין בידי לקבל טענה זו, שכן התקנה אליה הפנה בא-כוח התובעים אינה רלוונטית באשר לא מדובר בעניינינו במהלך מדרגות כמשמעותן בתקנות. בכל מקרה תקנה 3.39 מורה בפירוש כי בתוך דירה מותר שמספר המדרגות במהלך אחד יפחת משלוש מדרגות. איני מקבל אף את הטענה כי מדובר במפגע או מכשול היוצר סיכון בטיחותי. די אם אפנה לעניין זה לקביעתו של המומחה אשר ציין בחוות-דעתו כי מדובר בהגבהה עליה ניצבת דלת היציאה למרפסת וכי זהו ביצוע נכון ונאמן למפרט סטנדרטי של משרד השיכון. עוד הוסיף המומחה כי להגבהה זו מטרה חשובה שכן היא נועדה למנוע חלחול מים ורטיבות אל תוך הדירה.

11.3 על-אף האמור לעיל, אין התובע זכאי לכל פיצוי מאת הנתבעת ודין תביעתו להידחות, וזאת לנוכח הסכמים מאוחרים עליהם חתמו הצדדים לאחר חתימת הסכם המכר. במה דברים אמורים?

ביום 1.6.98, לאחר שהתובע לא עמד בהתחייבותו לשלם התמורה במועדים שנקבעו לכך בהסכם, חתמו הצדדים על הסכם נוסף, לפיו ניתנה לו ארכה בת 90 יום לסילוק התשלומים המתחייבים (ראו נספח ג לכתב ההגנה). ביום 1.9.98 שבו הצדדים וחתמו על הסכם נוסף ממנו עולה כי לנוכח יכולתו הכלכלית של התובע לשלם סך 220,000 ש"ח בלבד ובשיעור-לב ליתרת חובו לנתבעת, תוותר הנתבעת על יתרת החוב בסך 29,716 ש"ח בכפוף לתשלום הסך של 220,000 ש"ח. התובע הנ"ל הצהיר והסכים כי היה ובאיוזה שלב יתבע את הנתבעת, והחברה תחוייב בפסק-דין כלפיו, יקוּזו מכל סכום שייפסק לזכותו סך של 29,716 ש"ח. הסכם זה מחייב את התובע ואיני רואה יסוד לפטור אותו מהתחייבותו על פיו. הכלל לעניין זה כי יש לקיים הסכמים שנחתמו מתוך רצון חופשי בין שני צדדים מתקשרים, בכפוף למגבלות החוק. התובע זכה להנחה משמעותית ואין כל יסוד לפטור אותו מהתחייבותו לפיה תקוּזו ההנחה מכל סכום שבו תחוייב הנתבעת בגין הסכם המכר נשוא הדיון (ראו: ת"א י"ם) 978/85 מילון נ' שיכון עובדים בע"מ, תק"מ 2001(2) 15914).

הואיל וסכום הזיקוק גבוה מסכום הפיצוי שהיה מגיע לתובע 1, דין תביעתו של תובע זה להידחות.

11. דירת התובע 2 - חכים נאסר

בדירה זו מצא המומחה ליקויים הנדסיים שעלות תיקונם מסתכמת בסך 8,925 ש"ח, וכן המליץ על פיצוי בסך 1,400 ש"ח בגין סטיה בדלת הכניסה הראשית ובנוסף אישר את טענות התובעים לליקוי במבואת הכניסה וקבע בגינו פיצוי בסך 5,000 ש"ח. לבד מטענות והשגות שהוכרעו זה מכבר לעיל, הלין התובע הנ"ל על קביעת המומחה בנוגע לשיפוע הריצוף במרפסת. לעניין זה קבע המומחה כי לאחר שניסה התזת מים, ניצפו פה ושם שלוליות מקומיות אשר אינן מחייבות תיקון. לא מצאתי יסוד לסטות מקביעתו זו של המומחה ומסקנתו

עומדת בדרישות תקן זה.

יתר-על-כן, מלשון התקן עצמו עולה כי אינו חל על מערכות רצפה המותקנות באיזורים רטובים כגון חדרי שירותים ואמבטיה, מטבחים ציבוריים, מרפסות לא מקורות או מקומות אחרים החשופים לגשם (ראה תקציר התקן באתר מכון התקנים הישראלי: <http://www.sii.org.il>). די בכך על-מנת להביא לדחיית טענות התובעים בנקודה זו.

10.2 אריחי ריצוף חליפיים: לטענת התובעים, הנתבעת לא פעלה בהתאם לסעיף 10 לתקן 1629 משלא הותירה בידיהם אריחים בשיעור 2% מכמות האריחים הנדרשים לריצוף הדירות עבור תיקונים עתידיים. משכך, דרשו פיצוי בגין אריחים חליפיים. אף טענה זו דינה להידחות.

המומחה מטעם בית-המשפט אישר את קיומה של הוראה כאמור בתקן המעודכן, אך הפנה גם להערות שוליים המורה כי:

'גוון האריחים המשמשים במערכת הרצפה משתנה עם הזמן ולפיכך יהיה שוני בגוון בין האריחים שברצפה לבין האריחים הנשמרים למטרות תחזוקה'. למעשה, אין תועלת רבה בהשארת אריחים עודפים בידי התובעים משום שאם יודקו להם בעתיד, יהיה שוני בגוון האריחים המותקנים לעומת אלו שנשמרו. בהיעדר תועלת של ממש שתצמח לתובעים ממסירת האריחים העודפים, אין מקום לפיצוי.

10.3 מדידת שטחי הממ"ד

אחדים מהתובעים טענו כי מידותיו של הממ"ד שהוגדר במסמכי המכר כחדר מגורים לכל דבר, קטנות מן המידות המינימאליות של חדר מגורים הקבועות בתקנה 2.04 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאו ואגרות), התש"ל-1970.

המומחה מטעם בית-המשפט קבע כי בביצוע המדידות בחדרי הממ"ד, נתפס השמאי מטעם התובעים לכלל טעות משלקח בחשבון אך את שטח פני הריצוף ולא הביא בחשבון את השטח שמתחת לקירות הפנים והחוף.

לדעתי, הדין עם מומחה בית-המשפט. תקנה 2.04 קובעת שטחים מינימאליים של חלקי בניין, וכן רוחב מינימאלי בין קירות. רק מדידת הרוחב תעשה בין הקירות ואילו מדידת השטח בהתאם לתקן המחייב, המביאה בחשבון את השטח מתחת לקירות הפנים והחוף מובילה למסקנה כי אותם חדרים עומדים בדרישת התקנות.

10.4 עד כאן הכרעתי בטענות המשותפות לכלל התובעים או לאחדים מביניהם. אפנה עתה לדון בטענות הפרטניות של כל אחד מהם בנפרד.

11. דירת התובע 1 - חכים נאיל

11.1 המומחה מטעם בית-המשפט מצא מספר ליקויים בדירתו של התובע מס' 1 ואמד את עלות תיקונם בסך כולל של 5,150 ש"ח.

11.2 לבד מן הטענות וההשגות המשותפות לתובע הנ"ל ולתובעים נוספים, ואשר הוכרעו זה מכבר לעיל, העלה התובע טענה לגבי קיומה של הגבהה ביציאה למרפסת חדר

8,375 ש"ח וכן קבע כי יש מקום לפצות התובעים בסך 1,400 ש"ח בגין סטיה בדלת מעבר למותר. התיקונים יארכו להערכתו כשלושה שבועות. בחוות-דעתו ציין המומחה כי הריצוף בדירה זו הוחלף על-ידי התובעים והדבר השפיע על חלק ממסגרותיו.

מרביתם המכרעת של ההשגות שהועלו על-ידי התובעים הנ"ל הוכרעו זה מכבר לעיל, ואיני רואה טעם לחזור על הדברים.

התובעים הנ"ל טוענים לקיומו של עמוד בולט במטבח שאינו מופיע בתוכניות ומהווה פגם אסתטי ופנאציונאלי כאחד. לא ראיתי יסוד לסטות מקביעתו של מומחה בית-המשפט אשר קבע כי אין ביסוס לטענות השמאי בשלושת ראשי הנוק המתייחסים לדירה הנ"ל, ובכללם אותה בליטה במטבח. אדגיש כי אף לעניין זה בחרו התובעים שלא להפנות כל שאלת הבהרה למומחה בעניין זה.

15. התובעים 13 ו-14 - משפחת חינון וקרמסקי בדירה זו נמצאו ליקויים הנדסיים שעלות תיקונם נאמדה בסך 14,825 ש"ח (הסכום הרשום בחוות-הדעת תוקן בתשובת המומחה לשאלות הבהרה מיום 06.11.06). בנוסף הומלץ על פיצוי בסך 1,400 ש"ח בגין סטיה בכנף הדלת. משך העבודות הוערך בכשלושה שבועות.

גם כאן, אני דוחה את ההשגות שהועלו ומאמץ את מסקנות המומחה. כך באשר לטענות בדבר שטח הדירה, מידות הממ"ד, הטענה כי דלת חדר השינה ממוקמת שלא בהתאם לתוכנית וגורמת להקטנת שטח החדר וכו'. מדובר בממצאים מקצועיים שאיני רואה להתערב בהם.

גם את טענת התובעים בנוגע לבליטת עמוד במטבח, דחה המומחה בקובעו כי מיקומו ומידותיו של העמוד אינם גורמים לפגם אסתטי או תפקודי וכי לא מקובל לציין אלמנטים קונסטרוקטיביים כגון דא בתוכנית המכר. קביעתו מקובלת עלי הן מן הטעם שהתובעים בחרו שלא לצרף צילומים או להוכיח בדרך אחרת כי מדובר בפגם מכער או כזה שיש בו כדי לגרום לירידת ערך והן מחמת כך שבהליך הבניה אפשר ונוצרים אילוצים שיש להתמודד עמם בשטח, ולעיתים אינם ניתנים לצפיה מראש. לא כל שינוי יביא בהכרח מניה וביה לירידת ערך הדירה.

16. דירת התובעים 15 ו-16 משפחת מונסטירסקי בדירה זו מצא המומחה ליקויים הנדסיים שעלות תיקונם הינה סך של 13,350 ש"ח. בנוסף, אימץ המומחה את מסקנת השמאי מטעם התובעים באשר לגודל תא המקלחת ואמד את ירידת הערך בגין ליקוי זה בסך 2,250 ש"ח. להערכתו, התיקונים יארכו כארבעה שבועות.

בסיכומיהם טענו התובעים כי הישוב ירידת הערך בגין גודל תא המקלחת כאמור לעיל צריך להיעשות על-פי שער החליפין של הדולר היציג בסך 4.681 וסה"כ 2,340 ש"ח. עמדת התובעים לעניין זה מקובלת עלי ועל-כן אני קובע בגיננו פיצוי בסך 2,340 ש"ח.

17. דירת התובעים 17 ו-18 - משפחת טולסטוי לאחר שציין המומחה בחוות-דעתו כי התובעים קנו דירה זו מרוכשים אחרים אשר רכשוה ישירות מהנתבעת והם ערכו בה שיפוץ כללי "על כל המשתמע מכך", קבע

מקובלת עליי.

12. דירת התובעים 3 עד 6 - משפחת פרבר בחוות-הדעת נקבע כי בדירה זו ליקויים הנדסיים שעלות תיקונם עומדת על סך 9,175 ש"ח וביצועם יארך כשלושה שבועות. ההשגה היחידה שהעלו התובעים, ואשר לא נדונה והוכרעה לעיל, עוסקת במלבני האלומיניום שלא נושקים לאדני החלונות ומהווים פינות פוצעות. משקבע המומחה כי מדובר 'בדבר שולי, זניח וחסר חשיבות' ומשלא הוצגו בפניי טעמים מיוחדים מדוע יש לסטות מקביעתו בעניין זה, אני מקבל את ממצאיו כפי שהם.

13. דירת התובעים 7 ו-8 - משפחת קרימסקי 13.1 המומחה קבע כי בדירה זו ליקויים הנדסיים בעלות של 8,575 ש"ח וכן המליץ לפצות את התובעים בסכום נוסף של 1,400 ש"ח בגין סטיה בדלת חדר רחצה, והעריך כי ביצוע התיקונים יארך כשלושה שבועות. 13.2 התובעים העלו השגות אחדות לבד מאלו שהוכרעו זה מכבר.

לגבי דלת חדר שינה הורים טענו התובעים כי דלת זו אינה ממוקמת בהתאם לתוכנית הדירה, דבר הגורם להקטנת שטח החדר. המומחה דחה טענה זו בציינו בקצרה כי:

'אין קורלציה בין מיקום כנף הדלת ושטח החדר'. משמדובר, גם כאן, בעניין שבמומחיות, ומשבחרו התובעים לא לחקור את המומחה בעניין זה או לפחות להפנות אליו שאלת הבהרה, דין טענתם להידחות.

13.3 התובע הלין על כך שרוחב הממ"ד הינו 2.42 מ' במקום 2.6 כנדרש בתקנה 2.04 לתקנות התכנון והבניה. לדבריו, מדובר בליקוי שונה מזה שהעלו יתר התובעים ביחס לשטח הממ"ד, משום שמדובר באי-מילוי ההוראה בדבר רוחב מינימאלי של חדר מגורים.

עיון בחוות-דעתו של השמאי מטעם התובעים מלמד כי מידותיו של הממ"ד הם 2.42 מ' X 3.54 מ'. לא ברור על-סמך מה קבע כי רוחבו של החדר נופל מן הרוחב המינימאלי.

המומחה מטעם בית-המשפט כלל לא התייחס לטענה זו ומכאן שאין לי אלא להסיק כי אילו היה פגם כנטען, היה המומחה מציין זאת. משלא הופנו אליו שאלות הבהרה ואף לא נתבקשה חקירתו בעניין, אני מקבל ממצאיו כמות שהם.

13.4 מסקנת המומחה לגבי מידת חדר השירותים היתה כי מאחר ובתוכנית אשר הוגשה לו, לא מצויינות מידותיו של חדר זה, ונוכח העובדה כי מהמידה שערך עלה שהמידות תואמות את הוראות תקנה 6)2.04, הרי שאין בסיס לטענת התובעים הנ"ל לירידת ערך הדירה או אי-התאמה לתוכניות המכר. התובעים, אשר טוענים כי בתוכנית הדירה מפורטות המידות, לא טרחו להפנות את המומחה לכך או להפנות אליו כל שאלת הבהרה. די בכך על-מנת לקבוע כי לא הונח כל בסיס שיצדיק סטיה מקביעת המומחה, ועל-כן אני מאמץ מסקנתו במלואה.

14. דירת התובעים 11 ו-12 - משפחת גורביץ המומחה מצא פגמים שעלות תיקונם מסתכמת בסך של

מצד הקונים, ונהג בהם סחבת והתחמקות או שביצע נסיונות תיקון כושלים עד שאבד אמונם בכושרו ומקצועיותו (ראה ע"א 472/95 זולצקין נ' דויר לעולה, פ"ד נו(2) 858).

בענייננו, לא הוכח בפניי כלל כי התובעים פנו אל הנתבעת בדרישות תיקון או שניתנה לה הזדמנות נאותה לתקן בעצמה. למעשה, הנתבעת הציגה מסמכים המוכיחים את ההיפך לגבי מספר תובעים.

כך למשל, בעניינם של תובעים 15 ו-16 הוצגו מסמכים המעידים על חוסר שיתוף פעולה מצידם. בפרוטוקול שנת הבדק (נספח 6 לכתב ההגנה) נכתב:

'הדייר לא מעוניין לבצע התיקון השנתי. סוכם איתו כמה פעמים והוא לא מופיע. הדיירים בדירה בשכר לא מאפשרים לנו לבצע את התיקון. ליידע את הדיירים במכתב מחברת אנגל.'

במכתב שנשלח על-ידי הנתבעת ביום 15.6.98 (נספח ט') נאמר:

'סירובכם לאפשר ביצוע תיקוני שנת הבדק בדירתכם הינו מנוגד לחוזה ולחוק. לידיעתכם, אנו עומדים על זכותנו לביצוע תיקוני שנת הבדק בדירתכם. הנכם נדרשים לתאם באופן דחוף מועד לביצוע התיקונים הנדרשים, תיאום הפגישה ייעשה בכתב...'

בנסיבות, אין לי אלא לקבוע כי לנתבעת לא ניתנה הזדמנות ראויה ונאותה לביצוע התיקונים בעצמה. יחד עם זאת, בהתחשב בהיקפם הקטן יחסית של הסכומים הכרוכים בביצוע העבודות בדירות ובצורך להביא לסיום ההתדיינות ולהפרדות הצדדים לדרכם, איני רואה לחייב התובעים לאפשר את ביצוע התיקונים בפועל באמצעות הנתבעת. לפיכך, תהא תרופתם במקרה דידן בפיצוי כספי.

בחוות-דעתו, קבע המומחה כי העלויות שנאמדו על ידו התבססו על ההנחה כי העבודה תבוצע על-ידי הנתבעת. התובעים בסיכומיהם דרשו תוספת בשיעור של 50% בהתחשב בכך שהעבודה תבוצע על-ידי קבלנים מזדמנים.

ברגיל, אכן העלות של ביצוע העבודה באמצעות קבלנים מזדמנים הינה גבוהה יותר מעלות ביצועה על-ידי הקבלן. יחד עם זאת, לנוכח מסקנתי כי לנתבעת לא ניתנה הזדמנות ראויה לבצע התיקון בעצמה, ומאחר והתמונה שהצטיירה בפניי היא כי התובעים שקטו על שמריהם משך שנים רבות ולא עשו דבר, ואף את תביעתם זו הגישו על-סף תקופת ההתיישנות, איני רואה מקום לחייב הנתבעת לשאת בהפרש הנובע מביצוע העבודה על-ידי קבלנים מזדמנים מטעם התובעים. משכך, אין מקום לפסוק לתובעים סכומים מעבר לאלה שקבע המומחה.

עגמת-נפש

20. התובעים זכאים לפיצוי בגין עגמת-הנפש שנגרמה להם, משרכשו דירה חדשה בה השקיעו מיטב כספם ובהתחשב בכך שוודאי תיגרם להם חוסר נוחות מסויימת במהלך ביצוע עבודות התיקונים. מאחר והמומחה אמד בחוות-דעתו את משך התיקונים הצפוי, סבורני כי בחישוב הפיצוי הראוי יש להביא בחשבון את פרקי הזמן שידרשו

ליקויים הנדסיים בעלות תיקון של 875 ש"ח וכן פיצוי בסך 3,400 ש"ח בגין ליקויים שאינם ברי-תיקון הכוללים סטייה בדלת כניסה וכן שיפועים בריצוף מרפסת דויר.

התובעים העלו מספר השגות על ממצאיו ההנדסיים של המומחה, רובן ככולן בנושאים שנדונו לעיל ודינן להידחות. בסיכומיהם, העלו התובעים גם טענות במישור השמאי בהן טענה ליירידת ערך בגין שטח הדירה וגודל תא הרחצה. דינן של אלו להידחות אף הן מהטעם שלכתב התביעה כלל לא צורפה חוות-דעת שמאית ביחס לדירה זו, ובהתאם אין כל התייחסות לכך בחוות-דעתו של המומחה מטעם בית-המשפט.

רכוש משותף

18. בהתייחס לליקויים הנטענים ברכוש המשותף, מצא המומחה מספר פגמים המומלצים לתיקון בעלות כוללת של 31,300 ש"ח. להערכתו, משך התיקון יהיה כחודשיים ימים אשר במהלכם תיווצר לתובעים טרדה.

בנוסף, הסכים המומחה עם האמור בחוות-הדעת מטעם התובעים לגבי הליקוי בתחתית רצפת המרפסות (מדובר ב-30 מרפסות) בעלות תיקון של 9,000 ש"ח. ליקוי זה על-אף היותו במרפסות שבדירות התובעים, הינו ליקוי ברכוש המשותף, הואיל ומדובר בקיר חיצוני המהווה חלק מן הרכוש המשותף כמשמעו בחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.

לפיכך, סך הפיצוי בגין כלל הליקויים ברכוש המשותף הינו 40,300 ש"ח נכון למועד חוות-הדעת. מאחר ואין המדובר בתביעה של נציגות הדיירים בבניין, אין הצדקה לפסוק לתובעים מלוא הסכום. לפיכך, זכאי כל אחד מבעלי הדירות לסכום לפי שיעור חלקו היחסי ברכוש המשותף. מאחר ואין בפניי נתונים לעניין זה, ייערכו באי-כוח הצדדים פסיקתה לקביעת הפיצוי המגיע לכל אחד מן התובעים בגין הרכוש המשותף לפי חלקו היחסי, כאמור.

בהקשר זה אפנה לכך כי תביעתם של התובעים 9, 10, 19 ו-20 התייחסה אך לרכוש המשותף. לפיכך, זכאים התובעים הנ"ל לפיצוי כאמור, לפי חלקם היחסי.

זכות התיקון של הנתבעת

19. לטענת התובעים, איבדה הנתבעת את זכותה לביצוע התיקונים הן מעצם הכחשתה את הליקויים והן משום שלטענתם, נעשו אליה פניות רבות מבלי שזכו במענה. הנתבעת מנגד הכחישה את הדברים, ועמדה על ביצוע התיקונים הדרושים בעצמה. לטענתה, רבים מהתובעים מעולם לא פנו אליה בכל טרוניה איזושהי לגבי ליקויים, לא מסרו לה הודעה כנדרש בחוק ובחוזי המכר ולא נתנו בידיה הזדמנות לתקן הפגמים הנטענים.

זכותו של הקבלן לבצע תיקון הליקויים בעצמו מעוגנת בסעיף 4ג לחוק המכר המורה:

'התגלתה איי-התאמה או איי-התאמה יסודית הניתנת לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.'

ההלכה הפסוקה לעניין זה מורה כי הזכות העומדת למוכר, תישלל הימנו רק מקום שהוא לא שעה לפניות שנעשו אליו

סיכום

21. על יסוד מקבץ האמור לעיל, אני דוחה את תביעת התובע מס' 1 ומחייבו לשלם לנתבעת הוצאות בסך 4,000 ש"ח בצירוף מע"מ כדין. סכום זה ישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מהיום ועד התשלום בפועל אלא-אם-כן סולק תוך 30 יום.

אני מחייב את הנתבעת לשלם ליתר התובעים תוך 30 יום את הסכומים כפי שפורטו לעיל בצירוף הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך-דין בשיעור 15% בתוספת מע"מ.

למען הסר ספק אבהיר שתי נקודות לצורך עריכת הפסיקתה - סכום הפיצוי בגין הליקויים, הן לגבי הדירות והן לגבי הרכוש המשותף, ישא ריבית והפרשי הצמדה כחוק החל מיום 5.7.05 ועד התשלום בפועל. לסכום הפיצוי בגין הליקויים ברי-התיקון, להבדיל מפיצוי בגין ירידת ערך, יתווסף מע"מ כשיעורו היום."

לביצוע אותם תיקונים. הואיל והמומחה קבע כי ביצוע התיקונים לא יחייב את פינויים של התובעים מדירותיהם, איני רואה לפסוק פיצוי איזה שהוא בגין דיור חלופי לתקופת התיקונים. לאור האמור, אני קובע לכל אחד מן התובעים פיצוי בגין נזק שאינו ממוני בסכומים שלהלן:

משפחת ח' נאסר -	1,500 ש"ח
משפחת פרבר -	2,000 ש"ח
משפחת קרימסקי -	2,000 ש"ח
משפחת ברבל -	500 ש"ח
משפחת גורביץ -	2,000 ש"ח
משפחת חיינון - קרימסקי -	2,000 ש"ח
משפחת מונסטירסקי -	2,500 ש"ח
משפחת טולסטוי -	1,000 ש"ח
משפחת חורי -	1,000 ש"ח

3. קבלת טענת התיישנות - ליקויים.

ת"א (אשד"ן) 177/04 איזנטל אהוד ואח' נ' קי.בי.ע קבוצת בוני ערים בע"מ ואח', תק-של (1)2007 28181.

נפסק מפי כב' השופטת מיכל וולפסון:

הדירה שבדק המומחה מטעם הצדדים דבר שנותן יסוד לחשש שהם ביצעו הרחבה.

1. התובעים כבר גרים בדירה כשמונה שנים ולא ניתן לבקש מהנתבעות לתקן את הדירה על ליקויי שנוצרו כנראה ממגורים בדירה.

2. יש לאפשר לנתבעות לבצע את התיקונים ולא לחייבם לשלם עליהם.

3. בשלבים מקדמיים של התיק מונה בהסכמה מומחה מטעם בית-המשפט המהנדס צבי רון אשר הגיש חוות-דעת ובה נמצאו הליקויים הבאים: סדיקה קונסטרוקטיבית, סדיקה במפגש קירות עם אלמנטים של בניה, סדיקה תרמית, וכן חספוסים בקירות הממ"ד ובתקרה של חדר זה, סימני התרופפות בכמות הריגה של החיפוי הקרמי במטבח שנובע מתשתית לקויה והדבקה לקויה, ודיפון אמבט לקוי, ליקויי בציפוי האמייל שנובעים מתשתית לקויה של האמבט. שווי הליקויים של הסדיקה עומד על 6,300 ש"ח ואילו יתר הליקויים עומדים על 3,000 ש"ח. לכך יוסף פיקוח הנדסי בסך של 1,000 ש"ח. המחירים צמודים למדד תשומות הבניה לחודש דצמבר 2005. המחירים הם בהנחה שהתיקונים יבוצעו על-ידי הנתבעת מס' 2. אם העבודות יבוצעו על-ידי גורם חיצוני אזי יש להוסיף עוד סכום של 3,090 ש"ח. כמו-כן צויין כי ליקויי סדיקה הם ליקויים ברי-תיקון באופן סופי ומוחלט ואינם קונסטרוקטיביים ואינם נובעים משקיעה דיפרנציאלית. לכן המומחה לא קבע כל ירידת ערך.

4. בקדם-המשפט האחרון הסכימו באי-כוח הצדדים לוותר על שלב ההוכחות ולבקש מבית-המשפט שייתן פסק-דין מנומק על-סמך החומר הקיים בתיק לאחר

1. תביעה לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)"), חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 ופקודת הנוזיקין. התובעים חתמו על חוזה מכר ביום 9.4.95 על פיו רכשו מהנתבעות דירת מגורים בת 3 חדרים הידועה כגוש 2461 חלקה 7 הנמצאת ברובע ג' ברחוב נווה חפץ חיים מס' 5 דירה מס' 12 בעיר אשדוד. החוקה נמסרה ביום 6.6.96. על-פי החוזה החברה המוכרת היא הנתבעת מס' 1 והחברה הקבלנית היא הנתבעת מס' 2. על-פי כתב התביעה נתגלו בדירה ליקויי בניה, נוצרה ירידת ערך של הדירה בגין הליקויים, נתבעו גם נזקים עקיפים של הפסד ימי עבודה של התובעים, עגמת-נפש וגם עלות חוות-דעת מומחה שצורפה לתביעה לביסוס טענת קיומם של הליקויים. התביעה הוגשה ביום 15.1.04. על-פי כתב התביעה התובעים פנו לנתבעות לתיקון הליקויים ונעשה ניסיון לתקנם אך הם שבו והופיעו (סעיף 9 לכתב התביעה).

2. הנתבעים הגישו יחדיו כתב הגנה ועל-פי כתב ההגנה הם טענו את טענות ההגנה הבאות:

- א. התביעה קנטרנית, טורדנית וחסרת תום-לב ומטרתה הבלעדית להתעשר על-חשבון הנתבעים.
- ב. התביעה התיישנה.
- ג. חלפה התקופה לתיקונים לפי חוק המכר (דירות) כי החוקה נמסרה בשנת 1996 והתביעה הוגשה בשנת 2004.
- ד. התובעים לא פנו לנתבעים לתיקון הליקויים אלא מיהרו להגיש את התביעה.
- ה. אין התאמה בין הדירה לפי המפרט שצורף לחוזה לבין

אינם מסכימים כי לטענתם היו נסיונות בעבר שכשלו. אומרת כב' השופטת ארבל בפרשת סגל נ' משרד השיכון:

'הגשת תביעה בגין ליקויי בניה צריכה להיעשות ככלל לאחר שחלפה תקופת הבדק ולאחר שניתנה לקבלן הזדמנות אמיתית - ולא כזו שהיא בבחינת מן השפה ולחוץ - לתקן הליקויים בתקופת הבדק או בסמוך לסיומה.' (ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (2005), סעיף 9 לפסק-דינה).

זאת ועוד היא מוסיפה כי:

'אף-על-פי שלמתן הודעה מוקדמת על קיומם של הליקויים נודעת חשיבות מבחינות רבות, הוכרה בפסיקה גם אפשרות לוותר על דרישת ההודעה הפורמלית על הליקויים מקום שהמוכר ידע על אי-ההתאמות, וייתכן שאף מקום שהיה עליו לדעת עליהם (ראו בהקשר זה הטעמים שמעלה השופט חשין, ע"א 2299/99 שפייר ואח' נ' חברת דיור לעולה בע"מ ואח', פ"ד (4) 213, 221-222 (2005)).'

יפים כאן דבריו של כב' השופט א' ריבלין שהציע מספר שיקולים לאבחון בין הדייר שאינו משתף פעולה בתיקונים לדייר שנתן הזדמנות סבירה לקבלן לתקן את הליקויים. אומר כב' השופט ריבלין שנראים בעיניו השיקולים שפרט בית-משפט קמא בהחלטתו נשוא בקשת רשות הערעור (כב' השופט ישעיה):

'...משך הזמן שחלף ממועד מסירת הדירות וממועד הגשת התביעות; את הכחשת המבקשת את דבר קיומם של הליקויים; את אי-קיומו של משא-ומתן רציני מטעם המבקשת לאחר הגשת חוות-דעת המומחה מטעם בית-המשפט; את התניית הבקשה לבצע את התיקונים בהליך נוסף...'

(רע"א 4744/01 מצלאוויי חברה לבניין בע"מ נ' אולפן, דינים עליון 993 (2002)).

10. התביעה הוגשה בינואר 2004 וצורפה לה חוות-דעת המתייחסת גם לסדיקה. קדם-המשפט הראשון התקיים כעבור כמעט שנה. באי-כוח הנתבעת הציע לבצע תיקונים. על כך השיב באי-כוח התובעים כי נעשו תיקונים בעבר אך הסדקים צצו מחדש. לפי חוות-דעת המומחה מטעם בית-המשפט אילו בוצעו התיקונים בצורה נכונה הסדקים לא היו חוזרים.

אמנם היו אלה התובעים שלא הסכימו לתיקון שהוצע במהלך המשפט אך נחה דעתי כי זאת מחמת שהתייאשו מרמת העבודה של הנתבעת מס' 2. על-כן אינני דוחה את תביעתם בגין ליקויי סדיקה מחמת אי-הסכמתם לתיקון.

11. התביעה לנוקים עקיפים - המומחה שולל ירידת ערך ועל-כן רכיב זה לא הוכח. התובעים לא הוכיחו הפסד ימי עבודה או שווי רכיב זה. עגמת-נפש - היקף הליקויים אינו ניכר ולא מצאתי בטיב הליקויים כדי להצדיק ראש נזק זה. שכר המומחה מטעם התובעים - לא צורפה אסמכתא ועל-כן לא הוכח.

12. התביעה מתקבלת לגבי הליקויים שהוכחו בסך של 10,390 ש"ח לפי שווי התיקון על-ידי גורם היצוני כולל

שבאי-כוח הצדדים יגישו סיכומים. סיכומי באי-כוח הצדדים הוגשו עד 6.11.06 (סיכומי באי-כוח הנתבעות).

5. ככל שעניין לנו עם התיישנות מאז מסירת החוקה, הצדק עם באי-כוח הנתבעת שכן 7 השנים של ההתיישנות חלפו ביום 5.6.03. כלומר חצי שנה לפני הגשת התביעה. ככל שעניין לנו עם ההתיישנות על-פי סעיף 4 לחוק המכר (דירות) היא אותה התיישנות (ע"א 167/88 משה"ב חברה לשיכון בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' שטרן, פ"ד מד(2) 741, 745-746; ע"א 2299/99 שפייר נ' חברת דיור לעולה בע"מ ואח', פ"ד (4) 213, 221-222 לפסק-דינו של השופט חשין). המועד נמנה מהיווצרות העילה. אומר כב' השופט אלוני בפרשת משה"ב כי:

'סבור אני כי שגה בית-משפט קמא עת כרך את חובת משלוח ההודעה הנוכרת בסעיף 4(ב) במירוץ תקופת ההתיישנות. סעיף 6 לחוק ההתיישנות קובע כי 'תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה'. כל הגורס שיש למנות את תקופת ההתיישנות מיום משלוח ההודעה, מניח, כדבר המובן מאליו, כי משלוח ההודעה מהווה חלק מעילת התובענה. הנחה זו מוטעית, ולעניות-דעתי - בה מקור המסקנה השגויה של בית-משפט קמא.' (שם, ע"א 167/88)

6. בכתב התביעה אין התייחסות למועדים וגם הנתבעות אינן מתייחסות למועדים בכתב ההגנה שלהן, למעט מועד חתימת החוזה ומסירת המפתח. העיון בצרופות לכתבי הטענות מלמד כי לא ניתן ללמוד מהצרופות מתי התבררו ליקויי הסדיקה ולחלופין מתי התברר כי כל נסיונות התיקונים לא צלחו. ככל שמדובר בליקויים שאינם ליקויי סדיקה אני מקבלת את עמדת הנתבעות כי ניתן היה לגלות ליקויים אלה התוך פרק הזמן של 7 השנים ואין מקום לאפשר לעמימות של מועדי גילוי עילת התביעה בגין הסדקים לגבי ליקויים אלה.

על-כן ככל שמדובר ביתר הליקויים ששווים 3,000 ש"ח אשר פורטו בסעיף 3 לעיל התביעה נדחת מחמת התיישנות.

7. התובעים טענו בכתב התביעה כי היו מספר נסיונות של הנתבעת מס' 2 לתקן את הסדקים ללא הצלחה. בשים-לב לכך שמועד ההתיישנות ממועד מסירת המפתח חלף חצי שנה לפני הגשת התביעה, ולאור הפסיקה לעיל שלמעשה מקבלת את התביעה על ליקויים לפי ההתיישנות של חוק ההתיישנות, התשי"ח-1958, ולאור הטענה של התובעים כי היו נסיונות תיקון של הסדקים ללא הצלחה, אני דוחה את טענת ההתיישנות לגבי הסדקים.

8. מאחר והצדדים לא ניהלו הוכחות לא התבררה הטענה בכתב ההגנה כי הסדיקה נובעת מעבודות הרחבה של הדירה שנעשו על-ידי צד ג'. על-כן טענה זו לא הוכחה ונדחתה. אורך מגורי התובעים בדירה אינה משפיעה על הסדיקה ועל-כן טענה זו נדחתה. המומחה הסביר בחוות-דעתו מדוע נוצרה הסדיקה. מאחר והצדדים לא שלחו לו שאלות הבהרה ניתן לקבל את חוות-דעתו כולל הסיבות לסדיקה שהם בתחום של עבודה לקויה בלבד.

9. בקשה לאפשר לנתבעת לבצע תיקונים - התובעים

התובעים בשכר-הטרחה של המומחה מטעם בית-המשפט בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום ההוצאה ועד ליום התשלום המלא בפועל, וכן שכר-טרחת עורך-דין בסך של 2,000 ש"ח בצרוף מע"מ כדין ובצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד ליום התשלום המלא בפועל.
14. התובעים ישלימו את המחצית השניה של האגרה תוך 10 ימים, כתנאי לקבלת פסק-הדין.

פיקוח הנדסי.
13. הנתבעות ישלמו לתובעים ביחד ולחוד סך של 10,390 ש"ח בצרוף מע"מ כדין ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 1.1.06 ועד ליום התשלום המלא בפועל, וכן אגרת בית-המשפט בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום ההוצאה ועד ליום התשלום המלא בפועל, וכן הוצאות משפט שישומו בנפרד ויכללו את החלק שנשאו בו