בית משפט השלום בנתניה

ת"א 10585-10-16 פוסטי נ' חגג ואח'

לפני כבוד השופט אלי ברנד

תובע יצחק פוסטי

נגד

נתבעים 1.ויקי חגג
2.אלום אמין בע"מ

ב"כ התובע: עו"ד רם אורן
ב"כ הנתבע 1: עו"ד עמית שגב
ב"כ הנתבעת 2: עו"ד עלי קאסם

פסק דין

רקע

1. התובע שכר את שירותי הנתבע 1 כקבלן לביצוע עבודות לבנית ביתו אשר הוגדרו בסעיף 1.3 לחוזה בין התובע לנתבע 1 מיום 8.1.10 (להלן: "חוזה הבניה") בתור – "עבודות בנית הבית ועבודות הפיתוח שבתוך חלק המזמין במגרש ... לצורך "מסירת המפתח" לבית למזמין."
2. בנוסף שכר התובע את שירותי הנתבעת 2 לביצוע עבודות אלומיניום בביתו על פי חוזה מיום 22.1.10 (להלן: "חוזה האלומיניום").
3. לאחר השלמת הבניה גילה התובע ליקויים בבית, ולאחר שפנה מספר פעמים אל הנתבעים לשם תיקונם ובוצעו תיקונים שונים במועדים שונים אך הוא לא בא על סיפוקו הגיש ביום 8.10.16 תביעה המבוססת על חוות דעת מומחה מטעמו בסכום של 267,618 ₪, מהם – 207,618 ₪ בגין ליקויי הבניה, 5,000 ₪ בגין עלות חוות הדעת מטעמו, 25,000 ₪ בגין עלות דיור חלופי בזמן תיקון הליקויים ו-30,000 ₪ בגין עגמת נפש.
4. הנתבע 1 התגונן בפני התביעה בטענות שונות הנוגעות לתחכומו של התובע ונסיונו להתעשר על חשבונו, לעובדה שהתייצב פעמים רבות באתר לשם ביצוע תיקונים לבקשת התובע תוך השקעה כספית ניכרת ואף תוך שיפור ושדרוג הבית במסווה של תיקון ליקויים אך לטענתו דרישותיו של התובע לא ידעו שובע, עוד טען הנתבע 1 כי חוות דעת המומחה מטעמו מנופחת ללא הצדקה וכי בחוזה הבניה קיימות תניות המטילות חלק מן האחריות על התובע ובעלי מקצוע אחרים מטעמו לתכנון ולאספקת החומרים.
5. הנתבעת 2 טענה בכתב הגנתה הלאקוני כך –

   "אני לא רואה את עצמי אשם בתביעה של איציק פוסטי ת.ז. 023097363 ואכבד כל הכרעה של מומחה שבית המשפט יקבע או החלטה של בית המשפט."
6. ואכן, על פי הסכמת הצדדים בישיבת קדם המשפט הראשונה מיום 7.5.17 מיניתי את המהנדס מר יעקב דובדבני כמומחה מטעם בית המשפט לבחינת טענות הצדדים.

7. לאחר שהתקבלה חוות דעתו העבירו אליו הצדדים שאלות הבהרה מספר פעמים, בוצעו השלמות בדיקה לצורך קבלת חוות דעת סופית ולאחר מכן הסכימו הצדדים כי פסק הדין ינתן על בסיס חוות הדעת וסיכומיהם.

<u>חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט</u>

8. המומחה מטעם בית המשפט (להלן: "המומחה") הגיש חוות דעת ביום 19.11.17, אשר כללה קביעות באשר לתיקונים שבאחריות כל אחד מן הנתבעים, ואף ציין כי יש לבצע בדיקת רטיבות לשם קבלת ממצאים נוספים ומתן חוות דעת בכל הקשור לליקויי הרטיבות.
9. בחלק מן הנושאים הציע המומחה דרך תיקון אך הבהיר כי ייתכן שפתרון זה לא יצלח ואז יהיה צורך בביצוע תיקון יקר יותר, וביחס לאחד הנושאים אף טען כי יש לבחון אחריות משותפת לליקוי גם ביחס לגורמים נוספים שאינם צד להליך.
10. לאחר העברת שאלות הבהרה וביצוע בדיקת הרטיבות שביקש המומחה הוגשה חוות דעת משלימה ביום 1.7.18 ושוב העבירו אליו הצדדים שאלות הבהרה שקבלו מענה.
11. סיכום ממצאי המומחה העלה כי עלות התיקונים שבאחריות הנתבע 1 בשתי חוות הדעת, לאחר שאלות ההבהרה, וכולל מע"מ ועלות פיקוח, מגיעה לסך <u>62,615.55</u> ₪.
12. בנוסף לסכום זה קיים ליקוי הנזכר בסעיף 6. 1. ג (מתוך סעיף 5 רבתי בחוות הדעת המקורית) ביחס לגובה החלונות, אשר ביחס אליו קבע המומחה כי יש שתי אפשרויות לפתרונו – האחת בעלות של 1,500 ₪ + מע"מ + פיקוח והשניה בעלות של 5,400 ₪ + מע"מ + פיקוח.
13. דא עקא, ביחס לאפשרות הראשונה קובע המומחה כי – "במקרה זה, ייתכן ומדובר בליקוי אסתטי שאינו עפ"י התכנון המקורי – ויש לשקול ירידת ערך."
14. התובע אינו אמור לסבול מתוצאות תיקון ליקוי שבאחריות אנשי המקצוע ששכר, גם אם מדובר בליקוי אסתטי בלבד, ובודאי שלא כאשר מדובר בליקוי המוביל לירידת ערך של הבית.
15. על כן, יש לקבל בהקשר זה את אפשרות התיקון היקרה יותר בעלות (כולל מע"מ ופיקוח) של 6,949.80 ₪ ולהוסיף סכום זה לסיכום חוות הדעת, שכן המומחה לא לקח סעיף בלתי מוכרע זה בחשבון בסיכום.
16. עוד קובע המומחה ביחס לליקוי זה בסיפת הסעיף (ההדגשה במקור) –

> "לעניות דעתי, האחריות לליקוי הנ"ל היא של <u>הקבלן</u>, במקרה של חלון מעל חגורת בטון, וגם באחריות של מרכיב חלון האלומיניום, שאמור לדעת את דרישות החוק (מדובר בתקן רשמי).
>
> ראוי לבדוק גם אחריות תורמת של המפקח (אם יש כזה) וכמובן של האדריכל, במסגרת הפיקוח העליון שעליו לעשות.
>
> יצויין, שרק במקרה שחלון הזכוכית מעל פנל הזכוכית התחתון – האחריות, בעיקרה, היא של מתקין האלומיניום, ואחריות תורמת של המפקח (אם יש כזה), של האדריכל במסגרת הפיקוח העליון, ואולי (רק אולי) של הקבלן הראשי."

17. בידי כל הצדדים אמורות היו להיות התוכניות הרלוונטיות והיה באפשרותם להציגם למומחה על מנת לאפשר לו גיבוש עמדה מנומקת ומוחלטת בשאלת חלוקת אחריות זו, אך הם נמנעו מהמצאתן לידיו (ברישת הסעיף בפסקה השניה, מבהיר המומחה – "אדגיש שבקשתי תוכניות אדריכליות של החלונות – ולא קבלתי...").

18. בנסיבות אלה, מאחר שהאדריכל והמפקח (ככל שהיה כזה) אינם צד להליך, לא כנתבעים ולא כצדדים שלישיים, וכאשר לא הוכח אחריותו של מי מן הנתבעים לליקוי היא המהותית, אך אין ספק שיש ליקוי ושלשניהם מידה מסויימת של אחריות אליו, אני קובע כי האחריות לליקוי זה תתחלק ביניהם באופן שווה, דהיינו – יש להוסיף סך של 3,474.90 ₪ לפיצוי המוטל על כל אחד מהם.

19. אשר לנתבעת 2, קבע המומחה מטעם בית המשפט עלות תיקונים החלים עליה המסתכמת, כולל מע"מ ופיקוח, לסך 5,894.40 ₪ (סיכום של סעיפים 1.ג, 1.ז, 2.1, 5. 3.א, 6. 2.א, 6. 5.א, 6. 5.ג ו-13.ב. לחוות דעתו מיום 26.11.17 בתוספת מע"מ ופיקוח).

20. בסעיפים 1.ג ו-1.ז. הסכום בו נקב המומחה משקף אופציית תיקון בסך 300 ₪ + מע"מ + פיקוח (לכל סעיף) האמורה לפתור את הבעיה אך קיים סיכוי שהתיקון בדרך זו לא יפתור את הבעיה, או אז יהיה צורך בתיקון בעלות של 1,500 ₪ + מע"מ + פיקוח (לכל סעיף), כאשר בסכימה הכוללת לעיל נלקחה בחשבון האופציה הזולה יותר.

21. בסעיף 13.ב. נקב המומחה בסכום המשקף אופצית תיקון בסך 2,100 ₪ + מע"מ + פיקוח (לכל סעיף) האמורה לפתור את הבעיה אך קיים סיכוי שהתיקון בדרך זו לא יפתור את הבעיה, או אז יהיה צורך בתיקון בעלות של 10,500 ₪ + מע"מ + פיקוח (לכל סעיף), כאשר בסכימה הכוללת לעיל נלקחה בחשבון גם הפעם האופציה הזולה יותר.
בשני המקרים מדובר בתיקונים שבאחריות הנתבעת 2.

22. בסעיף 11. 1.א מצביע המומחה על ליקוי שעלות תיקונו 300 ₪ אשר לא עלה בידיו לקבוע האם מדובר בעבודה שביצע הנתבע 1 אם לאו, כאשר ברור שאין מדובר בעבודת אלומיניום שבאחריות הנתבעת 2 אך חלפו מאז ביצוע העבודות ועד הכנת חוות הדעת מספר שנים וייתכן כי מדובר בעבודה שבוצעה עבור התובע על ידי מאן דהוא זולת הנתבע 1.

23. לאור האמור ובהעדר כל ראיה להכרעה בענין זה אני קובע כי התובע לא הרים את הנטל המוטל עליו להוכיח כי מדובר בליקוי שבאחריות הנתבע 1 ואין לחייבו לשאת בעלותו. יובהר כי ליקוי זה לא נכלל בסכימה דלעיל ועל כן אין להפחית סכום זה ממנה, אלא לא להוסיפו.

<u>הכרעה בטענות לענין חוות דעת המומחה</u>

24. טוען ב"כ התובע כי אין להטיל על התובע להסתפק בעלות תיקון שקיים חשש כי לא יביא לפתרון הבעיה וכי במקום בו זה המצב יש לחייב את הנתבעים לשאת באופציה היקרה יותר ולהבטיח לתובע פתרון וודאי.

25. בהקשר זה השיב המומחה לשאלות ההבהרה של ב"כ התובע ביום 31.1.18, ביחס לעובדה שנסיונות תיקון כבר בוצעו, וקבע – "אני מניח, שהתיקונים שבוצעו, לא בוצעו כראוי – ויש לתקן שנית כראוי. רק באם לא יועיל התיקון הנכון (הסיכוי נמוך אולם קיים) – יהא צורך בבדיקת יועץ האלומיניום – וייתכן תיקון יסודי אחר."

26. בנסיבות בהן מעריך המומחה את הצורך באופצית התיקון כנמוך ומבהיר כי כנראה סיבת אי הצלחת תיקון קודם היא אי ביצועו כראוי, וכאשר סעיפי הפיצוי כוללים מראש עלות פיקוח שמטרתו הבטחת ביצוע התיקון כראוי אינני סבור שיש מקום לפיצוי התובע על פי האופציה הגבוהה.

27. מאחר שקיים כאן מימד מסויים של ספק אני מתיר לתובע פיצול סעדים ביחס לליקויים אלה בלבד, באופן שבמידה שלאחר ביצוע תיקונים אלה על פי האופציה הזולה שהציע המומחה – על ידי איש מקצוע מיומן, תחת פיקוח מקצועי וכראוי – יתברר שהליקוי לא נפתר תיוותר בידי התובע הזכות לתבוע את ההפרש בין האופציה הנמוכה לגבוהה.

28. בעקבות חוות הדעת המשלימה של המומחה, הכוללת חיוב בסך 3,500 ₪ + מע"מ + פיקוח בסעיף 2.4 בגין איטום לקוי של קירות החוץ, נשאל המומחה שאלות הבהרה על ידי ב"כ התובע, בין היתר ביחס לשינויי הגוון על גבי מעטפת הבנין עקב הפתרון מהוצע על ידו, ואישר כי הפתרון שהציע ייצור ככל הנראה בעיה כזו.

29. לפיכך הציע המומחה פתרון מלא לבעיה בעלות כוללת (כולל מע"מ ופיקוח) של 28,671 ₪, ומאחר שהמומחה סכם את חוות דעתו המשלימה על פי האופציה הנמוכה יותר יש להוסיף עליה את ההפרש בין עלויות שני הפתרונות בסך (כולל מע"מ ופיקוח) של 23,809.50 ₪.

30. התובע אינו חייב לשאת בשינויי גוון בשל ליקויים שבאחריות הנתבע 1 ולהסתפק באופציית התיקון הזולה המובילה לכך, ועל כן יש להוסיף סכום של 23,809.50 ₪ לסכום הכולל של הפיצוי על פי חוות הדעת שבאחריות הנתבע 1 ולאפשר לתובע את התיקון המונע שינויי גוון.

31. בחוות דעתו התייחס המומחה לנזילה מצנרת המזגן (סעיף 5.1. ו) וקבע כי הוסבר לו שמדובר בצנרת אשר לא הורכבה על ידי הנתבע 1 ועל כן לא התייחס לעלות התיקון.

32. במענה לשאלת הבהרה שהעביר אליו ב"כ התובע הערך המומחה עלות תיקון ליקוי זה בסך של 400 ₪ + מע"מ, ומאחר שב"כ התובע טוען כי המומחה הוטעה וכי העבודה בוצעה על ידי הנתבע 1 עתר להוסיף לסכום הנקוב בחוות הדעת סך של 515 ₪.

33. דא עקא, עיון במפרט המהווה נספח להסכם הבניה (נספח א' לתצהיר התובע פסקה יב') מלמד כי הנתבע 1 אמור היה לבצע רק צנרת הכנה להשחלת צנרת הגז של המזגן ולא את צנרת המזגן עצמה, אשר ברי כי ככל שיש נזילה היא נובעת מצנרת המזגן עצמה ולא מן התעלות בהן היא נתונה. לאור האמור, אין מקום לחיוב הנתבע 1 בסכום זה.

34. בסעיף 5.7.1 לחוות דעתו מציין המומחה כי התקן הישראלי (ת"י 1205 ות"י 1525 לגבי רכוש משותף) מטיל על הקבלן חובה לספק לדיירים תוכניות עדות (AS-MADE) ומאחר שהנתבע 1

לא סיפק תוכניות כאלה עלות שחזורן היא 1,000 ₪ + מע"מ, אך לא כלל סכום זה בסיכום חוות דעתו, ככל הנראה מאחר שמדובר בענין משפטי ולא בליקוי בניה.

35. ב"כ התובע טוען כי מאחר שעד מועד הגשת הסיכומים מטעמו לא הומצאו תוכניות עדות יש לחייב את הנתבע 1 בסכום האמור, ואכן הצדק עימו מקום בו מדובר בחובה על פי התקן.

36. ב"כ הנתבע 1 טען כי מי שסיפק את התוכניות לבית היה התובע ועל כן אין להטיל חובה זו על מרשו, ברם – להבדיל מן התוכניות השונות המשמשות לתכנון, להצעת המחיר ולעבודה, תוכניות עדות אמורות לשקף את שבוצע בפועל על ידי הקבלן, וככאלה הן באחריותו על פי התקן, אם לא נקבע בחוזה בין הצדדים אחרת.

37. מאחר שלא נקבע אחרת בחוזה בין הצדדים יש להוסיף לסכום הנקוב בחוות הדעת סך של 1,170 ₪ בגין עלות תוכניות העדות.

38. בסעיף 2.7 לחוות דעתו המשלימה קבע המומחה כי האיטום בסיפי הויטרינות לקוי וכי יש לפרק מן הריצוף החיצוני רצועה ברוחב כ-20 ס"מ, לתקן את האיטום על פי הנחיותיו ולהחזיר את הריצוף למצבו התקין, בעלות כוללת של 3,000 ₪ + מע"מ.

39. במענה לשאלת הבהרה שהפנה אליו ב"כ התובע בנושא זה השיב המומחה כי עלות פירוק והחלפת כלל הריצוף בויטרינות עומדת על סך של 300 ₪ למ"ר.

40. לטענת ב"כ התובע פירוק רצועת ריצוף, כהצעת המומחה בחוות דעתו, עלול להביא לשבירת חלק ממנו ומאחר שאין ביד התובע ריצוף מאותו דגם להחלפה תביא החלפת מרצפות ספציפיות לשינויי גוון מכוערים אשר התובע אינו אמור לסבול מהם.

41. על כן טען ב"כהתובע כי יש לחייב את הנתבע 1 בסכום הנדרש לצורך החלפת כלל הריצוף במרפסת החיצונית אשר שטחה 29.5 מ"ר, ובסה"כ (כולל מע"מ ופיקוח) 11,390 ₪.

42. ב"כ הנתבע 1 טוען כי מדובר בניפוח חסר פרופורציה של דרישות התובע, כאשר מדובר בבית שנבנה לפני מספר שנים בסטנדרט גבוה.

43. בענין זה דעתי כדעת ב"כ התובע, ובנסיבות בהן לצורך תיקון ליקויי איטום שבוצע שלא כנדרש יש צורך לפרק ריצוף והדבר עלול להוביל לשינויי גוון בין חלקי המרפסת, מדובר במציאות שאין התובע אמור להסכין עימה והוא זכאי למרפסת מרוצפת בגוון אחיד.

44. לפיכך, אני מקבל את טענתו העקרונית של התובע בנושא זה, אך בשונה מן הסכום שביקש להוסיף יש להוסיף לסכום הנקוב בחוות הדעת רק את ההפרש בין הסכום הכולל של החלפת הריצוף לסכום בו נקב המומחה בחוות דעתו המקורית, ולפיכך יש להוסיף לסכום הנקוב בחוות הדעת סכום (כולל פיקוח ומע"מ) של 7,530 ₪.

45. לסיכום כלל האמור לעיל, יש להעמיד את סכום הפיצוי הכולל של הנתבע 1 לשלם לתובע בגין הליקויים על סך **98,600** ₪ ואת סכום הפיצוי הכולל שעל הנתבעת 2 לשלם לתובע בגין הליקויים על סך **9,370** ₪.

<u>פיצוי בגין עגמת נפש</u>

46. ענין נוסף שמעלה התובע הוא סוגית עגמת הנפש שנגרמה לו בשל הליקויים, בעטיה הוא עותר לחיוב הנתבעים בפיצוי בסך 30,000 ₪ כעתירתו בכתב התביעה.

47. פסיקת בתי המשפט אינה מקלה ראש בסבל הכרוך במגורים בבית עתיר ליקויים המונעים את היכולת להנות ממנו כדבעי, ובשונה מתביעות אזרחיות אחרות הנוגעות לנזקי רכוש אין בתי המשפט נמנעים מפסיקת פיצויים בגין עגמת נפש במקרים כאלה.

48. בע"א 5602/03 **אבי ושרה סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ** (28.2.2005) קבע בית המשפט העליון אמות מידה לפסיקת פיצויים בגין ראש נזק זה ביחס לליקויי בניה, כדלקמן (פסקה 16 בפסק הדין) –

> **"בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים – האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד."**

49. בענייננו, עסקינן בדירת מגורים צמודת קרקע בסטנדרט גבוה (כפי שמאשר הנתבע 1 בסעיף 24 לתצהירו) אשר ככל הנראה הושקעו בבניתה סכומי כסף לא מבוטלים והיתה ציפיה לרמת גימור גבוהה ואיכותית.

50. התובע עתר תחילה לפיצוי בסכום כולל של כ-207,618 ₪ בגין ליקויי הבניה, אולם חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט לאחר השלמתה העמידה את סכום הפיצוי על כרבע מסכום זה, וגם לאחר התוספות על פי הכרעתי לעיל עומד הפיצוי בגין ליקויים על כמחצית מן הסכום שנתבע בגין רכיב זה.

51. משמעות הדבר היא גם כי הסבל שסבל התובע נמוך במידה ניכרת מזה שניסה לטעון כי סבל עת דובר על נזקים רבים יותר שעלות תיקונם כפולה.

52. עוד יש לזכור כי המומחה מטעם בית המשפט קבע, בניגוד לטענת התובע, כי ניתן להתגורר בבית במהלך השיפוצים הנדרשים – קביעה אשר יש לה השלכה ממשית על עגמת הנפש שעודנה צפויה לתובע בשל הליקויים ואף מפחיתה רכיב בשווי 25,000 ₪ מסכום התביעה.

53. גם לעובדה שחלף זמן רב, מספר שנים, מאז מסירת הדירה יש משקל בקביעת הפיצוי בגין ראש נזק זה, הן מאחר שהנתבע 1 ביצע מספר פעמים עבודות תיקון באופן המצביע על כך שלא התעלם מטענות התובע וגם אם לא פתר במלואם את הליקויים לא נתקל התובע ב"קיר אטום" או בגישה עויינת, והן מאחר שדרך כלל מי שסובל סבל ניכר המונע ממנו את היכולת להנות מביתו באופן סביר אינו ממתין שנים כה ארוכות עד הגשת התביעה ואף ממצה את הזדמנויות התיקון שהוא מעניק לקבלן המבצע מהר יותר.

54. בשים לב למכלול האמור לעיל ועל יסוד אמות המידה שקבע בית המשפט העליון ביחס לראש הנזק של עגמת נפש אני מעמיד את הפיצוי בגינו על סך של 6,000.

בית משפט השלום בנתניה

ת"א 10585-10-16 פוסטי נ' חגג ואח'

סיכום

55. הפועל היוצא מן האמור לעיל הוא כי התביעה מתקבלת בחלקה וכי על הנתבעים לשלם לתובע את הסכומים שפורטו, כאשר הסכומים שמעבר לעלויות תיקון הליקויים יתחלקו בין הנתבעים באופן יחסי לחלקם מתוך הפיצויים המוטלים עליהם בגין הליקויים.

56. לפיכך, אני מחייב את הנתבע 1 לשלם לתובע כדלקמן –
א. סכום של 98,600 ₪ בגין הליקויים.
ב. סכום של 5,478 ₪ בגין עגמת הנפש.
ג. סכום של 3,054 ₪ בגין אגרת בית המשפט.
ד. סכום של 12,326 ₪ בגין שכ"ט עו"ד.

57. כן אני מחייב את הנתבע 2 לשלם לתובע כדלקמן –
א. סכום של 9,370 ₪ בגין הליקויים.
ב. סכום של 522 ₪ בגין עגמת הנפש.
ג. סכום של 291 ₪ בגין אגרת בית המשפט.
ד. סכום של 1,174 ₪ בגין שכ"ט עו"ד.

58. כלל הסכומים הנזכרים לעיל ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום, זולת סכומי אגרת בית המשפט אשר אליהם יתווספו הפרשי הצמדה וריבית מיום 9.10.16, מועד הגשת התביעה.

59. זכות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז – לוד תוך 45 יום.

ניתן היום, כ"ה ניסן תשע"ט, 30 אפריל 2019, בהעדר הצדדים.

אלי ברנד, שופט