|  |  |
| --- | --- |
| **לפני כבוד השופט עדי הדר** | |
| **התובעים:** | **1.חיו יחזקאל**  **2.יפית יחזקאל** |
| **נגד** | |
| **הנתבעת:** | **א.ש.ד. שאן - יזמות ובניה בע"מ** |

|  |
| --- |
| **פסק דין** |

לפניי תביעה של רוכשי דירה מהמוכרת, חברה קבלנית, בגין נזקים עקב ליקויים בדירה ונזק לא ממוני.

**כתב התביעה**

1. התובעים טענו כי הנתבעת הינה חברה קבלנית אשר בנתה מבנה מגורים הממוקם ברח עזריאל 4 בפ"ת. הדירה נשוא התובענה הינה דירה מס' 29 – דירת פנטהאוז בת 5 חדרים הממוקמת בקומה השמינית.

2. התובעים טענו כי במהלך הבניה וטרם מסירתה, ביום 4.11.09, נחתם הסכם מכר בין הנתבעת לבין גב' אווה יצחק (רעייתו של בעלי הנתבעת)- הרוכשת הראשונה, באשר למכירת הדירה, וביום 5.3.12 נמסרה הדירה לידיה.

3. ביום 23.10.12, כשבעה חודשים לאחר מסירת הדירה לגב' יצחק, נחתם הסכם מכר בין התובעים לבינה באשר למכירת הדירה. התובעים ציינו כי הדירה נמסרה להם במצב בלתי מוגמר.

4. עוד נטען כי במסגרת ההתחייבויות בהסכם בינם לבין גב' יצחק, היא המחתה להם את כלל זכויותיה בהסכם הרכישה המקורי מול הנתבעת, הכוללים את אחריות הנתבעת בעניין מצבה הפיזי של הדירה, לרבות זכות פנייה ישירה מכח הסכם הרכישה אל הנתבעת באשר לכל פגם אשר יתגלה לאחר מועד המסירה.

5. ביום 27.11.12 קיבלו התובעים את החזקה בדירה, כשלטענתם היא סובלת מרטיבויות בקירות ואינה ראויה לשמש למגורים סבירים, בהתאם לפרוטוקול המסירה ורשימת הליקויים הראשונית שנערכה בנוכחות רביב- נציג ומנהל בכיר בנתבעת.

6. התובעים טענו כי במהלך החודשיים הראשונים למגוריהם, בוצעו 4 ניסיונות תיקון ליקויים ע"י צוותי עובדים ו/או תיקונים מטעם הנתבעת באשר לתופעת הרטיבות בקירות הדירה, ניסיונות שלא צלחו.

7. התובעים ציינו כי התקנת המטבח לא בוצעה ונדחתה בשל בעיית הרטיבות בקירות שמנעה את התקנת רכיבי המטבח וארונות העץ.

8. לטענת התובעים ביום 4.2.13 נערכה ביקורת נוספת בדירה, בנוכחות נציגי הנתבעת – מר א. ליפשיץ, מנהל העבודה- עדנאן, ובאי כח הצדדים, ובתום הביקור הוצא פרוטוקול אשר פירט את ליקויי הרטיבות בדירה וליקויים רבים נוספים.

9. התובעים טענו כי הליקויים לא תוקנו ו/או לא צלחו ניסיונות חוזרים ונשנים לתקנם ע"י הנתבעת, ובהתאם לכך הזמינו חוו"ד הנדסית וביקורת ליקויים. ביום 27.11.13, לאחר ביקורת שנערכה בדירה מטעם אינג' ולדיסלב סבוטין ניתנה מטעמו חוו"ד אשר הסתכמה בסך של 91,801 ₪.

10. התובעים טענו כי הנתבעת לא התייחסה לממצאי חוו"ד ונמנעה מלערוך פרוטוקול או ביקורת או תיקון ליקויים וזאת חרף פניות חוזרות מטעמם, מה שגרם להם לעבור תקופת חורף נוספת בשנת 2014 כשהליקויים עומדים על כנם ואף מחמירים בשל הזנחה מלטפל בהם ופוגעים באורח ואיכות חייהם.

11. התובעים טענו כי הזמינו ביקורת הנדסית משלימה אשר נערכה וניתנה ביום 27.10.14 שממנה עלה כי הליקויים עומדים בעינם וכי אף חלה החמרה במצב החיפוי כגורם לרטיבות המצריך פירוק ובדיקה תוך תוספת עלות של 2,360 ₪.

12. התובעים טענו כי ממועד כניסתם לדירה וקבלת ההחזקה בדירה נאלצו להתמודד עם הליקויים אשר לא טופלו ע"י הנתבעת עד מועד הגשת התביעה במרץ 2016, ובכך ביצעה הנתבעת הפרה יסודית של הסכם המכר.

13. התובעים טענו כי בנוסף לסכום העולה מחוו"ד מטעמם, הם זכאים לנזק בגין עוגמת נפש בסך של 20,000 ₪ ולכן סכום התביעה עומד ע"ס 114,161 ₪.

**כתב הגנה**

14. הנתבעת טענה כי הופתעה מקבלת התובענה, שכן התובע היה וועד הבית, והיה בקשר עם נציג הנתבעת באתר – מר דניאל יצחק, והיה לו את המספר הישיר שלו. בנוסף, נטען כי התובע ידע למי היה צריך לפנות וקיבל מענה, אולם משנת 2013 לא העלו התובעים בקשות נוספות, או תלונות ובכך סברה הנתבעת כי הסדירה את דרישותיהם של התובעים לשביעות רצונם, שכן בוצעו בדירה עבודות ותיקונים.

15. הנתבעת טענה כי מסרה את הדירה לגב' יצחק ביום 5.3.12, כמפורט בפרוטוקול המסירה, ולכן יש לדחות את התביעה מחמת התיישנות ו/או שיהוי ניכר.

16. הנתבעת טענה כי בכותרת ההסכם בין גב' יצחק לבין התובעים, בשורה הנפתחת במילה "**הואיל**", נכתב כי התובעים רכשו דירה בנויה מוגמרת חודשים רבים לאחר מסירתה במצבה AS IS וכל שקיבלו בנוסף הוא:

- התחייבות להשלמת מתקני הדירה שגב' יצחק ביקשה לא להתקין, אלא להשאיר זכות בחירה בידי רוכש, מתוך ידיעה כי היא עשויה לעזוב את הדירה.

- אחריות ובדק לליקויים אלו שדווחו ואלו שהיו עתידים להתגלות במועדים הקבועים בדין.

הנתבעת מציינת כי התובעים אינם זכאים ליותר מאשר היא התחייבה כלפי הגב' יצחק.

17. לטענת הנתבעת, ביום 23.10.12 במהלך שנת הבדק רכשו התובעים את הדירה, וביום 17.12.12 קיבלו את החזקה בה.

18. לטענת הנתבעת, התובעים הזמינו דו"ח ליקויים מחברה חיצונית מיום 27.11.13 וזאת בחלוף למעלה משנה וחצי מיום שמסרה הנתבעת את הדירה לגב' יצחק, ולכן חלק מן הטענות התיישנו בחלוף שנת הבדק.

19. הנתבעת העלתה טענות שונות כלפי חוו"ד מטעם התובעים וביניהן: התיישנות חלק מהטענות, ליקויים מוכחשים ושגויים, סכומים מופרכים, העדר אחריות של הנתבעת לחלק מן התיקונים והדרישות, רכישת הדירה כבנויה במצבה AS IS, ליקויים שנגרמו משימוש שעשו התובעים בדירה במשך זמן ממושך טרם הגשת חוו"ד ועד מועד הגשת כתב התביעה.

20. הנתבעת ציינה כי לאחר מסירת הדירה לתובעים ובסמוך לכך, ביצעה עבודות רבות, וטיפלה בדרישות חוזרות ונשנות של התובעים במשך תקופה ארוכה. לטענתה, הפניות פסקו זמן רב טרם עריכת חוו"ד והיא סברה באמת ובתמים כי השלימה את תיקון הליקויים בדירת התובעים לשביעות רצונם.

21. הנתבעת הוסיפה וטענה כי התובעים הפרו את ההסכם בינם לבין גב' יצחק, בכך שלא עמדו במועדי התשלום, דבר שהביא לדחייה בביצוע השלמת העבודות בדירה, וגם בחירת חומרי הגמר שנותרו לבחירה עיכבו את הטיפול.

22. לטענת הנתבעת בהתאם להסכם המכר יש לה זכות ראשונים לתיקון הליקויים אשר יתגלו בדירה, וכי הרוכש אינו זכאי לפיצוי כספי, אלא רק אם החברה לא ביצעה את התיקונים הנדרשים. בנוסף קובע חוק המכר פרק זמן של שנתיים לתיקון אי התאמה או לתיקון חוזר.

23. משכך, טענה הנתבעת, ככל שיימצא כי היא חבה בתיקון כלשהו, היא זכאית לבצע התיקון ואין לחייבה בחיוב כספי.

**העברת הדיון לבימ"ש השלום במחוז תל אביב**

24. הנתבעת הגישה בקשה להעברת התובענה מחמת חוסר סמכות מקומית, שכן הסכם המכר קובע תניית שיפוט מקומית ייחודית לבימ"ש השלום בת"א. בהתאם לכך ניתנה החלטה ע"י כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין ביום 2.5.16, לפיה הועבר הדיון בתובענה למחוז זה.

**הדיון הראשון ביום 13.2.17**

25. ביום 13.2.17 התקיים הדיון הראשון בתיק לפני מותב זה. לבקשת הנתבעת למנות מומחה מטעם בימ"ש, בימ"ש מנה רשימה של מועמדים להכין חוו"ד מטעם בימ"ש לצורך בדיקת מניעות ע"י הצדדים.

**מינוי המהנדס רפאל גיל כמומחה מטעם בימ"ש**

26. לאחר סיום בדיקת המניעות ודיון בבקשת המהנדס רפאל גיל לתשלום שכ"ט, בימ"ש אישר הבקשה. לאחר שהצדדים הפקידו חלקם, ביום 5.4, בימ"ש הורה למהנדס גיל להתחיל בהכנת חוו"ד.

**הגשת חוו"ד המומחה מטעם בימ"ש**

27. ביום 18.6.17 המומחה מטעם בימ"ש הגיש חוו"ד.

**הדיון השני ביום 18.7.17**

28. ביום 18.7.17 התקיים הדיון השני בתיק. התובעים ביקשו לתקן כתב התביעה, אך חזרו בהם מכוונה זו. הנתבעת ביקשה להורות לה לתקן הטעון תיקון, אך הנתבעים התנגדו. בימ"ש הורה לצדדים להגיש ראיות וקבע התיק לשמיעת ראיות.

**הדיון השלישי ביום 23.10.17**

29. ביום 23.10.17 התקיים הדיון השלישי בתיק. בבקר הדיון התובעים הגישו ראיותיהם. אשר על כן, לאחר חקירת המומחה מטעם בימ"ש, נקצב מועד להגשת ראיות הנתבעת ונקבע מועד נוסף לשמיעת עדי הצדדים.

**הדיון הרביעי ביום 26.12.17**

30. ביום 26.12.17 התקיים הדיון הרביע בתיק, זאת לאחר שלבקשת התובעים הוא נדחה מהמועד שנקבע בישיבה הקודמת. מטעם התובעים נחקר התובע ומטעם הנתבעת, מר דניאל יצחק. בימ"ש קצב מועדים להגשת סיכומים.

**סיכומי התובעים**

31. התובעים ביקשו לחייב הנתבעת בהתאם לחוו"ד המומחה מטעמם בסך של 91,801 ₪, בגין עדכון נזקים על פי חוו"ד משלימה מטעמם בסך נוסף של 2,360 ₪ ובגין עוגמת נפש בסך של 20,000 ₪.

התובעים טענו כי לאחר שמיעת הראיות, "**לא התערער כהוא זה בסיס הנתונים העובדתי עליו הושתתה התביעה".**

התובעים טענו כי הנתבעת "**לא השכילה לסתור ולו טענת בסיס אחת מטענות התובעים לרבות היענות למי מבין הפניות, הצגת יומן עבודה או פרוטוקול ביצוע כלשהו ואף לא טרחה להציג מסמך המאשר קיומו של הליך בדיקה ו/או ליקויי שנת בדק**" וטענה כי לנוכח התכתובת הענפה והעדר ראיות לביצוע תיקונים, הנתבעת איבדה זכות התיקון. התובעים טענו בעניין זה כי לאחר שהנתבעת כשלה בהטבת נזקיהם, נציגיה הודיעו לתובע מפורשות כי ייטב אם יגיש תביעה.

התובעים ביקשו לאמץ חוו"ד המומחה מטעם בימ"ש ולחייב הנתבעת לשלם להם הסך של 47,090 ₪, הכולל ביצוע ע"י קבלן חיצוני/מזדמן ורכיב מע"מ.

התובעים ביקשו לחייב הנתבעת בתשלום פיצוי בגין עוגמת נפש שכן לנוכח הזכאות לפיצוי "**ברי כי נגרם ועוד ייגרם לתובעים נזק וסבל ניכרים, עוגמת נפש ואבדן נוחות והנאה מרכושם".**

**סיכומי הנתבעת**

32. הנתבעת טענה בסיכומיה כי התובעים לא שילמו את התשלום הראשון לו התחייבו ולכן חלק נכבד מעבודות ההשלמה עוכבו וכן התפרצו לדירה כחודש טרם מועד המסירה ולכן סרבלו והקשו על ביצוע עבודות ההשלמה.

הנתבעת הדגישה כי השלימה את תיקון כל הליקויים שהתבקשו בשנת הבדק לפי בקשת התובעים ודרישותיהם פסקו. בין הצדדים היה שיח והתכתבות ארוכה שנפסקה כליל מספר חודשים לאחר קבלת החזקה ולכן הנתבעת הופתעה כשקיבלה התביעה.

הנתבעת טענה שחוו"ד מטעם התובעים לא נמסרו לידיה מעולם ושאלה הכיצד יכלה "**לתקן בהעדר דרישה?"**

הנתבעת הדגישה כי גם כיום מרבית ה"**ליקויים**" לא מפריעים לתובעים וכל מטרתם קבלת פיצוי כספי.

לגבי תביעת הליקויים נטען כי המומחה מטעם בימ"ש דחה כשני שליש מטענות התובעים.

הנתבעת חזרה וטענה כי יש לה זכות ראשונים לתיקון בעין וכי התארכות ההליכים בתיק יסודם בחוסר תום לב התובעים. לחילופין, ביקשה להגביל הפיצוי ל"**ערכי תיקון לקבלן**" בלבד.

**לא הוגשו סיכומי תשובה**

33. ביום 12.3 בימ"ש הורה לתובעים להגיש סיכומי תשובה, אולם הסיכומים לא הוגשו, על אף שהתובעים עיינו בהחלטה. בימ"ש קצב לתובעים ארכה קצרה עד יום 1.4, אולם שוב לא הוגשו הסיכומים ומכאן שהתובעים וויתרו על הגשתם.

**דיון והכרעה**

34. להלן הסוגיות שיש לדון בהן:

34.1 האם יש לחייב הנתבעת לבצע או לשלם לתובעים בגין הליקויים שכוללת חוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש ?

34.2 האם איבדה הנתבעת הזכות לתקן הליקויים ?

34.3 האם יש מקום לחייב הנתבעת בתשלום בגין עוגמת נפש והחזר הוצאות ?

35. להלן השתלשלות הדברים על ציר הזמן:

4.11.09 - הדירה נשוא התובענה נמכרה ע"י ההנתבעת לגב' יצחק, אשת בעלי הנתבעת.

5.3.12 - הדירה נמסרה לגב' יצחק.

23.10.12 - גב' יצחק מכרה זכויותיה לתובעים.

27.11.12 - התובעים קיבלו חזקה בדירה.

22.11.12 - ב"כ הנתבעת כותבת לב"כ התובעים ומביעה שמחה שעניין המשכנתא הסתדר. היא מציינת שהתובע ביקש ממנה להשלים הדירה מידית לקבלת חזקה בה ודחתה דרישה זו שכן טרם חלפו 60 יום ממועד תשלום יתרת הכספים. למרות האמור לעיל, צוין כי הנתבעת תנסה לקדם הכנת הדירה. המכתב הוגש לראשונה בדיון כנ/1.

13.12.12 - נכתבה פניית התובעים אל הנתבעת הכוללת רשימת תיקונים.

17.12.12 - התובעים חותמים על מכתב הסכמה כתנאי לקבלת החזקה (ראה מכתב התובעים מיום 28.1.13).

8.1.13 - נכתב מכתב התובע אל ב"כ התובעים בו נטען שבוצע חלק מזערי מהתיקונים.

28.1.13 - נכתבה דרישת התובעים באמצעות ב"כ מב"כ הנתבעת לא לשחרר כספים המוחזקים בידיה בנאמנות לטובת המוכרת.

באותו יום, הנתבעת השיבה למכתב (המכתב לא צורף לתצהיר התובעים והוגש לראשונה בדיון כנ/2). נטען כי התובעים הפעילו לחצים לקבל הדירה לפני המועד שנקבע בהסכם. עוד נטען, כי למרות שהתובעים שילמו רק הסך של 91,000 ₪ במקום הסך של 400,000 ₪, הנתבעת חתמה על המסמכים הנדרשים לצורך קבלת המשכנתא. הנתבעת דחתה הדרישה כי תישא בתשלום הארנונה במקום התובעים וטענה כי התובעים "**בחרו על דעת עצמם להזמין הובלה ליום 27.11.12 והכתיבו את 'החלטתם' לח"מ ולחברה".**

עוד נטען כי המטבח נמצא אצל התובעים **"מזה מספר שבועות והם אמורים לתאם מועד להתקנה לפי לוח הזמנים שמתאים להם".**

לגבי השיש נטען כי על התובעים לתאם המועד מול עובד הנתבעת.

לגבי הליקויים נטען כי **"לגבי השירותים והמקלחת לרבות הרטיבויות תוקנו במהלך שבוע שעבר".**

הנתבעת הציעה לתאם מועד נוסף לביקור ככל שהתובעים סבורים שנותרו ליקויים.

בינואר 2013, לטענת התובעים, תואמה התקנת מטבח בדירה, אך בפועל לא התבצעה.

4.2.13 - (לפי כתב התביעה) נערכה ביקורת בדירה בנוכחות נציגי התובעים והנתבעת. לפי מכתב התובע לב"כ התובעים מיום 4.2 הפגישה התקיימה ביום 3.2.

4.2.13 - התובע כותב לב"כ התובעים כי יש להוסיף ליקויים לרשימה שהועברה לנתבעת. במכתב נוסף אל ב"כ התובעים, התובע מעדכן כי בפגישה שהתקיימה ביום 3.2 נערכו מדידות לצורך הספקת המטבח.

26.2.13 - התובע כותב לב"כ התובעים כי סבלנות התובעים פקעה שכן טרם סופק המטבח.

באותו יום, ב"כ התובעים מתרה בנתבעת באמצעות ב"כ עו"ד דהן כי תוכן תביעה משפטית.

6.6.13 - ב"כ התובעים משיב לב"כ הנתבעת וטוען כי טרם תוקנו הליקויים וסופק ארון מטבח (שלם) ושיש וכן מוחה על הפרת הסיכום לפיו כספי הנאמנות לא יועברו למוכרת עד סיום כל התיקונים והעבודות שפורטו בפרוטוקול הליקויים מיום 4.2.13.

13.6.13 - פניית התובעים אל ב"כ הנתבעת בה חזרו על תוכן מכתב ב"כ מיום 6.6. כמו כן נטען כי "**יש לנו נמלים ג'וקים ותולעים כי המטבח לא אטום".**

27.11.13 - הוכנה חוו"ד מומחה מטעם התובעים.

27.10.14 - הוכנה חוו"ד משלימה.

**האם יש לחייב הנתבעת לבצע, או לשלם לתובעים, בגין הליקויים שכוללת חוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש ?**

36. לפני בימ"ש חו"ד של המומחה מטעם בימ"ש. התובעים קיבלו עליהם ממצאי המומחה מטעם בימ"ש והנתבעת חלקה על ממצאים אלה ואף זימנה המומחה מטעם בימ"ש לחקירה.

37. לאחר קבלת חוו"ד המומחה מטעם בימ"ש, הנתבעת לא הגישה כתב הגנה מתוקן כמצופה, אלא התיימרה להשיב לחוו"ד באמצעות תצהיר מנהל מטעמה.

38. המנהל, מר יצחק, טען כי התובענה הוגשה בשיהוי ולכן נגרם נזק לנתבעת שכן מחירי הבנייה האמירו והיא כבר אינה מחזיקה עובדים באתר הבניה. לעניין חוו"ד נטען כי "**רכיבים רבים המפורטים בדו"ח" אינם ליקויים כלל וכך נבנתה הדירה בהסכמה**". עוד נטען כי נמסרו אריחים חלופיים, אך אין ברשות הנתבעת תיעוד לגבי כך.

39. הנתבעת טענה בנוסף, במסגרת תצהיר מנהלה, לגבי שיפוע ריצוף המטבח כי "**מדובר בסטייה במילימטרים בלבד**". לעניין זה ראה תשובות המומחה מטעם בימ"ש בעמ' 42 משורה 17 עד עמוד 44 שורה 22 שהניחו דעת בימ"ש.

מעדות מנהל הנתבעת בעמ' 72 התברר שאין לו הכשרה מקצועית מלבד "**לימודים**" ומכאן שאין מקום להסתמך על הערכותיו המקצועיות שמתיימרות לסתור ממצאי המהנדס גיל, המומחה מטעם בימ"ש.

40. לנוכח העדר הכשרה מקצועית אין לקבל גם טענת מנהל הנתבעת בעמוד 72 בשורה 24 לפיה "**אני יכול להגדיר גם שאני מפקח על".**

41. לא זו אף זו, התברר מעדות מנהל הנתבעת בעמוד 73 בשורה 10 שהנתבעת העסיקה באתר המהנדס אלכס ליפשיץ כמנהל המיזם, אך לא מצאה להעיד אותו. כמו כן, לא הוגש תצהיר ע"י מחליפיו "**מאיר מועלם, רביב, עדנאן**" (ראה עדות מנהל הנתבעת בעמוד 73 בשורה 15).

מנהל הנתבעת אישר בעמ' 73 כי לא ערך פרוטוקול המסירה של הדירה, ולא נכח בביקורים מתועדים בדירה. הוא אף לא ידע לענות בעמ' 75 בשורה 26 מתי החלה מעורבותו בקשר עם התובעים.

הנתבעת גם לא הגישה יומני עבודה בדירה ומנהל הנתבעת לא ידע בעמ' 74 להסביר מחדל זה. מנהל הנתבעת טען שמכיוון שהדירה נמכרה לתובעים ע"י אמו, שהיא גם רעייתו של בעלי הנתבעת, הנתבעת כשלה בתיעוד הקשר עם התובעים (ראה תשובתו בעמוד 81 בשורה 4).

42. אשר על כן, בימ"ש דוחה טענות הנתבעת לגבי טעויות שנפלו בחוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש לעניין הליקויים שמצא באשר הטענות מתבססות על עדות מנהל הנתבעת שהוא חסר הכשרה מקצועית, כאשר הנתבעת נמנעה מהגשת חוו"ד של מומחה מטעמה, או מהעדת מנהל המיזם המהנדס ליפשיץ, לרבות מחליפיו.

43. הנתבעת גם חלקה על הערכות העלות של המומחה מטעם בימ"ש לגבי תיקון הליקויים.

כמו כן, נטען כי העלות שקבע המומחה "**אינו קרוב לעלות התיקון לחברה**" וכי יש להפחיתו למחצית. הנתבעת צרפה לתצהיר מנהלה טבלה שאמורה לשכנע בימ"ש כי מחירי המומחה לא תומחרו לפי מחירי שוק.

44. הטענה לפיה המומחה מטעם בימ"ש טעה בתמחור שכן לא הביא בחשבון כי ככל שהנתבעת תבצע התיקון, לה העלות תהיה נמוכה באופן משמעותי ממחירון דקל שיפוצים, חוזרת על עצמה כחוט השני בטענות הנתבעת.

45. המומחה התייחס לכך בעדותו ביום 23.1.17 בעמוד 18. המומחה הסביר בשורה 20 כלהלן: "**התמחור, לא** **מעניין בתמחור כמה עולה לקבלן שלך לתקן בפועל את העבודה.** **בגלל שיכול להיות קבלנים שיעלה להם 20 שקלים לתקן** **את כל הדברים האלו, יש לו עובד, יש לו** **צבע יש לו זה ממלאי כבר, ולא עולה לו כסף.** **נתקלנו בשנים שהקבלנים אומרים, לנו זה לא עולה כמעט** **כסף. עכשיו, התמחור הוא לא, לא לכמה עולה לך פנימי** **בחברה, לך פנימי בחברה עולה הרבה, הרבה, הרבה פחות.**

**כב' הש' הדר: אלא** **למה?**

המומחה (בטעות צוין שהדובר הוא ב"כ הנתבעת – ע.ה.): "**אלא למקרה שהתובע יאלץ להזמין קבלן מזדמן, ואז הוא יצטרך לשלם את מחיר השוק לאותו קבלן מזדמן. הרי התמחור אם** **אתה, אם אתה מבצע את העבודה בתוך חברת,"**

46. בימ"ש מעדיף עמדת המומחה מטעם בימ"ש לפיה ככל שבימ"ש ימנע מהנתבעת זכות ראשונים לתיקון הליקויים ויידרש לגובה הפיצוי הנדרש לצורך ביצוע התיקון ע"י קבלן אחר, התמחור של המומחה מטעם בימ"ש נכון. זאת, מכיוון שהמומחה מטעם בימ"ש הגדיר העבודות כ"**עבודות קטנות**" וכן תמחר לפי מחירון דקל שיפוצים ולא לפי דקל בנייה ובחלק מהמקרים, לא ניתן היה כלל להיעזר במחירון "**דקל**" ולכן קבע על פי ניסיונו.

47. הנתבעת הכחישה כי נפל פגם באופן פתיחת חלון כנף בממ"ד וטענה שכך רצתה אמו של מנהל הנתבעת שרכשה הדירה מהנתבעת, אולם האחרונה לא העידה בעניין זה. הסברו של המומחה מטעם בימ"ש בעמ' 39 משורה 2 ותשובותיו עד עמוד 40 בשורה 22 הניחו דעת בימ"ש.

48. לגבי החלפת לוחות גבס בחלונות נטען ע"י הנתבעת כי "**אין כל ליקוי לא תפקודי ולא ויזואלי**", למרות שהמומחה קבע כי יש להחליף לוחות הגבס בלוחות פח מאלומיניום. אין חוו"ד מקצויעת השוללת מסקנת המומחה מטעם בימ"ש.

49. לגבי גובה האסלות התלויות נטען ש"**ההפרש של סנטימטר"** וכי גובה האסלות שהותקנו היה על דעת אמו של מנהל הנתבעת, אך כאמור האחרונה לא העידה כלל. המומחה עמד על חוו"ד בעניין זה בתשובותיו בעמ' 35 משורה 1 עד עמ' 36 בשורה 23).

50. מכאן שאין להתערב בממצאי המומחה כמפורט לעיל לעניין קיום ליקויים והצורך לתקנם.

51. בנוסף, הנתבעת טענה באמצעות תצהיר מנהלה כי האריח בחדר האמבטיה נפגע לאחר העברת הדירה מגב' יצחק לתובעים, אולם מכיוון שגב' יצחק לא זומנה להעיד, גם בעניין זה, הטענה נדחית.

52. הנתבעת חלקה על קביעת המומחה מטעם בימ"ש לגבי תיקון וגימור צבע הקירות, אולם גם בעניין זה לא הובא טיעון משכנע פרט לטענה שעל התובעים לצבוע הדירה בעצמם בחלוף 4.5 שנים ממועד כניסתם לדירה. המומחה התייחס לטענה זו בעמוד 28 שורה 16 כ"**קטנוניות לשמה**", ראה גם הסבר למסקנה זו בעמ' 29 משורה 8. כמו כן, נטען שהעלות שקבע המומחה "**איננה קרובה לעלות האמתית**", וכי יש להפחית הסכום בשני שלישים על פי תחשיב שמתבסס על תצהיר מנהל הנתבעת. לעניין זה, בימ"ש שב וחוזר על הנימוק לפיו מעדיף את תמחור המומחה מטעם בימ"ש (ראה חקירתו בעניין מעמ' 20 עד עמוד 27 ) על פני תחשיב מנהל הנתבעת.

53. עוד נטען בתצהיר מנהל הנתבעת כי יש להפחית סך נוסף של 4,500 ₪ בגין עבודות איטום וצבע נקודתיות. גם בעניין זה לא מצא בימ"ש מדוע יש להעדיף תצהיר מנהל הנתבעת על חוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש.

54. לסיכום, אין לקבל טענת הנתבעת כי יש להעדיף הנתונים בתצהיר מנהלה, שאינם נשענים על ראיות חיצוניות, כדי להביא לקביעה כי אין לקבל ממצאי המומחה מטעם בימ"ש. גם חקירת המומחה לא מובילה למסקנה שיש לדחות ממצאיו.

55. על פי הפסיקה, בית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה שמינה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת (ע"א 293/88 **חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי** 31.12.88, בר"מ 5171/07 **מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** 31.12.07, **א' גורן סוגיות בסד"א** 496 (מהדורה 11, 2013).

56. אשר על כן, בימ"ש מאמץ חוו"ד לעניין חובת הנתבעת לתקן הליקויים שמצא, או לשלם לתובעים בגין התיקונים בהתאם לסכומים שקבע, ככל שיבוצעו ע"י קבלן אחר.

57. יצוין שהתובע אישר בחקירתו בעמ' 67 כי יבצע התיקונים שקבע המומחה מטעם בימ"ש.

**האם איבדה הנתבעת הזכות לתקן הליקויים ?**

58. הנתבעת עמדה על זכותה לבצע תיקון התיקונים בעצמה, ולחלופין להפחית סכום החיוב שיושת עליה, ככל שהתובעים יעמדו על כך שקבלן מטעמם יבצע התיקונים ובימ"ש ייעתר לבקשתם.

59. הנתבעת טענה, במסגרת תצהיר מנהלה, שהתובעים לא מעוניינים בתיקונים של שיפוע ריצוף המטבח, אופן פתיחת חלון כנף בממ"ד, החלפת לוחות גבס בחלונות ובגובה האסלות התלויות וכי כל רצונם לקבל פיצוי כספי.

60. מרבית תצהיר מנהל הנתבעת עסק בניסיון לקעקע הערכות שווי התיקונים שקבע המומחה מטעם בימ"ש בטענה שבפועל לנתבעת שווי התיקונים נמוך באופן משמעותי.

61. מבדיקת המסמכים שהוגשו ע"י שני הצדדים עולה כי מיום 6.6.13, עת פנו התובעים אל הנתבעת בכתב וביקשו השלמת התיקונים, הנתבעת לא ענתה להם, עד מועד הגשת התביעה במרץ 2016.

62. מכאן שאין לקבל הטענה בתצהיר מנהל הנתבעת כי התובעים לא דרשו תיקון בזמן אמת ואין גם כל ראיה לטענה כי התובעים כביכול סרבו לאפשר התיקונים.

63. מנגד, עולה סימן שאלה לגבי המצאת דוחו"ת המומחה מטעם התובעים לנתבעת וישנו פער ניכר בין סכום חו"ד של המומחה מטעם התובעים לבין חוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש.

64. אין גם הסבר לכך שהתובעים לא הגישו התביעה במהלך 2013 והמתינו עד מרץ 2016.

65. בנסיבות אלה, למרות חלוף הזמן, אין לקבוע שנשללה מהנתבעת זכותה לתקן בעצמה הליקויים באופן שיפחית באופן משמעותי עלות התיקונים, בכפוף לקביעת מפקח שיוודא שהתיקון ייעשה בהתאם לחוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש. לעניין ההבדל המשמעותי בין תיקון ע"י הנתבעת לבין תיקון ע"י קבלן אחר, ראה תשובת המומחה מטעם בימ"ש בעמ' 45 בשורה 32 לפיה ניתן להביא בחשבון הפחתה של עד 50%.

**האם יש מקום לחייב הנתבעת בתשלום בגין עוגמת נפש והחזר הוצאות ?**

66. כתב התביעה לא שיקף מלוא העובדות כנדרש שכן לאחר הבאת גרסת הנתבעת, התברר שהאחרונה הלכה לקראת התובעים לעניין הקדמת מועד מסירת הדירה לידיהם למרות שלא שולם מלוא הסכום הנדרש ואף הסכימה לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך קבלת הלוואה ושיעבוד הדירה לבנק שנתן ההלוואה.

67. לעניין זה ראה עדותו של התובע בעמ' 53 בה אישר בשורה 15 "**הבית היה פתוח שעובדים בו, לא הייתי צריך מפתח. הגעתי עם המשאית ועם הכסף**". הוא גם אישר בשורה 25 כי הדירה לא הייתה מוכנה "**היא גם לא הייתה אמורה להיות מוכנה**". התובע הסביר בעמ' 56 בשורה 1 " **שבחוזה כתוב אחרת למה שסוכם עם חרות. למה שסוכם עם חרות. כי אני לא יכול לדירה שלי אחרי חודשיים ימים, כי אני כבר אמור לפנות את הבית שאני חי בו אחרי חודש ימים. אז אני לא יכול לפנות אותו את זה אחרי חודשיים. אז הגענו למצב שאני מביא את כל הכסף, את כל הכסף ביום שאני נכנס. וככה הסכימו."** ראה גם תשובת התובע בעמ' 64 בשורה 28 בה הסביר כי אם לא היה מפנה הדירה בה שהה ונכנס לדירה שרכש מגב' יצחק "**הייתי 30 יום ברחוב**".

68. בעמ' 59 התובע לא ידע לספק תשובה מניחה הדעת מדוע סוכם במעמד החוזה, לטענתו, כי לא ישלם מלוא המקדמה, כאשר בהסכם עליו חתם באותו מעמד, כתוב אחרת. כמו כן, בעמ' 64 בשורה 23 אישר שאין לו מסמך המאשר טענתו כי סוכם מראש המועד בו נכנס לדירה.

69. מכאן שהתובעים לא שילמו במעמד חתימת החוזה הסך של 400,000 ש"ח כנדרש, והתובע כאמור לעיל טען שכך סוכם, בניגוד לאמור להסכם עליו חתם.

70. התובעים אף מצאו להודות לנתבעת במכתב ששלח ב"כ לנתבעת על התחשבותה בקושי אליו נקלעו עקב הצורך לעזוב דירה אחרת ולהיכנס לדירה "**טרם המועד שנקבע למסירה**" ואף אישרו באותו מכתב כי מודעים לאי נוחות שתגרם להם מכיוון שהדירה עדיין לא מוכנה למסירה.

71. התובע אישר בחקירתו בעמ' 66 שלפחות חלק מהממצאים שנקבעו בדו"ח של המומחה לא הפריעו לו. התובע לא ידע להסביר בעמ' 68 מדוע לא טען במכתביו כי הרגליים נרדמות לו בגלל גובה האסלות, וכי מקום המיטה בממ"ד מפריע לו.

72. בעמ' 70 בשורה 5 העיד כי הסתפק בכך שהראה הדו"ח שהכין המומחה מטעמו למנהלי העבודה באתר "**אני הראתי להם את המקור**". מכאן שכלל לא מסר הדו"ח לנתבעת. התובע העיד כי מנהלי העבודה אמרו לו "**תתבע וזהו, גם עם זה אנחנו יכולים להתמודד**". ברי שאין להתבסס על גרסה זו שאין לה כל תימוכין בכתב שעה שהתובע נמנע מהעברת הדו"ח לנתבעת.

73. בעניין זה בימ"ש מוצא לקבל טענת מנהל הנתבעת בעמוד 77 בה תאר כיצד דיירים אחרים שלחו אל הנתבעת דוחו"ת מומחים מטעמם "**שולחים מיילים ושולחים מכתבים ומתקשרים, שלחו לנו דו"ח ב"מ, הגיע ? מה קורה עם זה ? לא מטפלים, , יש לנו עוד ליקויים, יש לנו עוד טענות".**

74. לעניין העדר תיעוד בכתב של פניות לנתבעת במשך תקופה ארוכה עד הגשת התובענה, בימ"ש מקבל גם טענת מנהל הנתבעת בעמוד 79 שורה 16 לפיה לא היה די כטענת התובעים בכך שהיו בקשר בעל פה עם מנהל העבודה שכן **"זה מנהל עבודה שמתנהל מול 2000 דיירים".**

מנהל הנתבעת טען בעמוד 83 שורה 21 כי ביחס לתובעים לא עשה דבר מסוים **"כי לא הייתה שום טענה או בקשה, דרישה לעשות משהוא. אם הייתה דרישה הייתי עולה".**

מנהל הנתבעת טען שהתובע ומר בדגני היו חברים בוועד הדיירים, אך בשעה שמר בדגני הזמין אותו לדירתו להצביע על ליקויים, התובע **"לא פני אלי בנושא הדירה שלו".**

75. לא זו אף זו, התברר מחוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש כי לא כצעקתה. אם היה ספק בעניין זה, הרי התובעים עצמם שביקשו מב"כ בכתב להכין מידית תביעה בשנת 2013, הגישו התביעה רק בשנת 2016.

76. בנסיבות אלה, לא נמצא כי יש מקום לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש.

**סוף דבר**

77. אשר על כן, קובע כי ניתנת לנתבעת הזדמנות לממש זכותה לתקן הליקויים כמפורט לעיל, בפיקוח המומחה מטעם בימ"ש ובלבד שהעבודות יסתיימו תוך 3 חודשים ממועד פרסום פסק הדין על פי חוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש.

78. בימ"ש מתיר לנתבעת להודיע לתובעים תוך 14 ימים ממועד פרסום פסק הדין, כי אינה מעוניינת בביצוע התיקונים ובמקרה זה תשלם לתובעים סכום מופחת ביחס לסכום שקבע המומחה מטעם בימ"ש שמשקף אי העברת הדוחו"ת של המומחה מטעם התובעים לנתבעת והשיהוי בהגשת התביעה. הסכום המופחת שישולם תוך 14 יום מפרסום פסק הדין, יעמוד על הסך של 40,000 ש"ח בלבד.

79. יודגש כי בימ"ש זה סיים מלאכתו וככל שיהיה צורך באכיפת פסק הדין, על התובעים יהיה להגיש בקשה מתאימה לרשות האכיפה, לרבות לעניין הסדרת הפיקוח על העבודות והקביעה כי העבודות הושלמו לפי חו"ד של המומחה מטעם בימ"ש. ככל שרשות האכיפה תקבע כי העבודות לא בוצעו במועדם ולהנחת דעת המפקח, בעטיה של הנתבעת, רשות האכיפה תהיה רשאית ליתן סעדים לפי שיקול דעתה, לרבות ע"י מינוי קבלן חיצוני תוך חיוב הנתבעת במימון הביצוע ע"י אותו קבלן.

**חיוב בהוצאות**

80. התובעים לא הציגו בכתב התביעה התשתית העובדתית כנדרש, והגישו תביעתם בשיהוי לא מוסבר של שלוש שנים. סכום התביעה היה גבוה באופן ניכר מהסכום שקבע המומחה מטעם בימ"ש.

81. מנגד, הנתבעת לא נימקה מדוע לא השלימה הטיפול בתלונות התובעים מאז יוני 2013 ואף לא ענתה לפנייתם.

82. למרות שהנתבעת לא מצאה לטפל במי מהליקויים שמצא המומחה מטעם בימ"ש מאז 2013, ולמרות שלא העמידה התיעוד הנדרש לעניין העבודות שבוצעו, או חוו"ד מטעמה, היא מצאה לחלוק כמעט על כל ממצא וממצא בחוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש בטענה כי הליקויים אינם ליקויים ומרבית טענותיה נדחו.

83. בנסיבות אלה מחייב הנתבעת לשלם לתובעים שכ"ט ב"כ על הרף הנמוך בלבד בסך של 5,000 ₪ בלבד. כל צד יישא בהוצאותיו.

ניתן היום, כ"ד ניסן תשע"ח, 09 אפריל 2018, בהעדר הצדדים.

