

בתי המשפט

| | | |
|-------------|--------|------------------------------|
| 005031/01 א | | בית משפט השלום רחובות |
| | | |
| 04/01/2006 | תאריך: | בפני כבוד השופט הרן פינשטיין |

בעניין: 1. זיכרמן דוד
2. זיכרמן אדלה
ע"י ב"כ:

התובעים עו"ד אריה אדלמן

נגד

אבות חברה קבלנית לבנין בע"מ

הנתבעת

פסק דין

רקע

(1) התובעים, אדלה ו-דוד זיכרמן, רכשו מהנתבעת, אבות חברה קבלנית לבנין בע"מ, זכויות לדירה בבית שאמור היה להרשם כבית משותף בעיר ראשון-לציון. חלקה 297 בגוש 3930. הדירה בת 5 חדרים בקומה ד' של הבנין הממוקם ברחוב אבות 15, ראשלי"צ. (להלן: "הדירה"). החוזה נחתם ביום 26.3.96 ומהווה נספח א' לכתב התביעה. אין מחלוקת לגבי ההסכם ולגבי המפרט הרצוף לו, המהווה נספח ב' לכתב התביעה.

(2) כיוון שהתובעים סוברים כי הדירה נבנתה עם פגמים רבים, כשם שסוברים הם כי עקב הפגמים הללו נגרמה ירידת ערך לדירה, הם תובעים כספים מהנתבעת גם בגין ראש נזק זה. לבסוף, סוברים התובעים כי נגרמו להם עגמת-נפש, טרדה ובזבוז זמן ממעשיה ומחדליה של הנתבעת, והם מבקשים, על-כן, פיצוי כספי בסך - 25,000 שקל. סך הכל, עומדת תביעתם על-סך - 239,336 שקל.

(3) הנתבעת הגישה כתב-הגנה והכחישה את טענות התובעים. לדברי הנתבעת גרמו התובעים לנזקים בדירתם עקב בנייה בלתי חוקית על גג הדירה והם שגרמו גם לעכובים ברישום הבית כבית משותף עקב הבנייה הבלתי חוקית הזו.

ואגב, אין מחלוקת כי בניית החדר על הגג ע"י התובעים נעשתה בלא היתר.
ראה עמ' 23 לפרטיכל, שם נרשם מפי התובעת, כך: "בניתי בלי היתר".

(4) הגנה נוספת של הנתבעת מעוגנת, לדבריה, במסמך בכתב-יד מיום 25.1.97 הנושא כותרת "הסכם" ומהווה נספח ג' לכתב התביעה. ההסכם חתום על-ידי שני הצדדים לדיון זה. במסמך זה, כך נטען, הצהירו התובעים כי אין להם תביעות נוספות כלפי הנתבעת לאחר שצייקום שלה על-סך - 9,000 שקל אשר נמסרו לתובעים, ייפרעו.

דיון

(5) א.

שאלה: האם ההסכם נספח ג' חוסם הגשת תביעה?

תשובה: לא ולא, וזאת משתי סיבות:

ראשית, עפ"י נוסחו.

שנית, עפ"י דין.

ואבאר: ברור לגמרי מנוסח ההסכם כי הנתבעת "מסכימה לשלם ע"ח התיקונים שנעשו ע"י משפחת זיכרמן סך של - 9,000 ₪ היות ומשפ' זיכרמן חייבת לחברה 5,000 ₪ גמר חשבון היתרה בסך 4,000 ₪ תשולם ב- 4 צייקים חודשיים, כל אחד על סך 1,000 ₪.

לדיירי הדירה לא יהיו טענות כלפי החברה אבות בע"מ. החברה אבות בע"מ מתחייבת בזאת כי כל התיקונים השנתיים שמגיעים לדיירי כל הדירות בבניין יבוצעו גם בדירה זאת כגון: תיקוני צבע, טיח, תיקון נזילות והחלפה במקרה הצורך באינסטלציה וביוב". (ההדגשות שלי – ה.פ.).

כלומר, ברור כי העדר הטענות של התובעים מתייחס רק לתיקונים המכוסים על-ידי התשלום בסך - 9,000 שקל, ותו לא.

עוד ברור כי הנתבעת התחייבה לבצע תיקונים שונים כמפורט בהסכם הנ"ל, כך שהיצמדות הנתבעת למילים "גמר חשבון" ו"לא יהיו טענות" כאילו הן מתייחסות לכל מכל כל, היצמדות זו אינה נכונה והיא נדחית על-ידי. גם הדין, היינו, חוק המכר (דירות) תשל"ג- 1973 (להלן: "החוק") עומד לרועץ לנתבעת. שכן, בסעיף 7 א' של חוק זה נאמר מפורשות כי "אין להתנות על חוק זה,

אלא לטובת הקונה ולכן פרשנות הסכמים הקשורים לחוק המכר (דירות) תהא ברוח זו.

טענת הנתבעת בסיכומיה כאילו סעיף זה מתייחס אך ורק לחוזה הרכישה המקורי, אינה משותפת על כל אסמכתא שהיא והיא אינה מתקבלת על-ידי. הסכם הוא הסכם, בין אם הוא ראשון ובין אם הוא אחרון. בצדק מפנה עו"ד אידלמן, ב"כ התובעים, לספרו של א. זמיר "מכר" (דירות) כחלק מ- פירוש לחוקי חוזים בעריכת ג. טדסקי, שכן כותב שם המחבר, כסיכום הפסיקה כי **"שלילת ההתנאה לפי סעיף 7 א' היא "חד-סטריט"; אין תוקף להתנאות שהן לרעת הקונה; יש תוקף להתנאות שהן לטובתו".** (עמ' 80). ואכן, דיברה תורה כלשון בני אדם, וכך גם דיבר המחוקק עת הוסיף את סעיף 7 א' הנ"ל.

למסקנה זוהי הגעתי גם מתוך עיון בהצעת חוק 1996 מיום 4.6.90, המתקנת את החוק, ומתייחסת, בין השאר, לסעיף 7 א' הנ"ל. והנה, בעוד שלגבי סעיפים אחרים בהצעת החוק ישנם דברי הסבר ופרשנות של המחוקק, הרי שלגבי סעיף 7 א' הנ"ל אין כל הסבר. משמע; תוכו של הסעיף כָּבֵרוּ, ויש לקוראו ולפרשו לפי פשוטו. זאת ועוד; אין בחוק כולו (או בסעיף 7 א' הנ"ל) כל הצהרה כי החוק וההתנאות שבו מתייחסים רק לחוזה המקורי, כנטען ע"י הנתבעת. מכאן, שדין טענת הנתבעת בענין ההסכם, נספח ג', להדחות, וכך אני עושה.

ב.

שאלה: האם יש קשר בין הבניה הבלתי חוקית על הגג לבין הנוזקים הנתבעים?
תשובה: לא ולא.

עיון בחוות-הדעת הראשונה של המהנדס יוסי גדור מיום 8.9.97 (ת/1) מלמד כי אין בין הערכת הנוזקים בדירה לבין פתיחת הגג קשר כלשהוא. בחוות דעתו השניה מיום 22.5.01 (ת/2) הוסיף המהנדס "סעיף חדש" – כלשונו - המתחיל במשפט הבא:
"בעקבות פתיחת הפתח לעליה לגג נתגלו ליקויים כלהלן".
בחוות-הדעת הראשונה (ת/1) העריך המומחה את עלות התיקון בגין פתח הגג בסך - 900 שקל (סעיף 62 לאמדן העלויות).
בחוות הדעת השניה מופיע הסך - 3,000 שקל אל מול הסעיף החדש הנ"ל. בהמשך הסעיף הנ"ל בחוות הדעת השניה מבהיר המהנדס כי ישנם שני ראשי נזק שנתגלו לו עקב פתיחת הגג אך הוא אינו מייחד סכומים ספציפיים לכל אחד מתתי-

הסעיפים הללו, בנפרד. מנגד, הסכום - 900 שקל שצויין בחוות הדעת הראשונה אינו מופיע בחוות הדעת השניה.

אלך, אם-כן, לקראת הנתבעת בענין זה ואזכנה במלוא - 3,000 שקל בענין הגג. אבל, פרט לכך אין לנתבעת כל ראייה שהיא, מקצועית או אחרת, לקשר כלשהוא בין יתר הנזקים בחוות-דעת המהנדס לבין הגג ואין סיבה, על-כן, שלא לאמץ חוות-דעת אלו.

הוא הדין גם לגבי חוות-הדעת של השמאי מר דורון חבקין, נספח ו' לכתב התביעה. חקירתו על-ידי מנהל הנתבעת לא הופרכה. מנגד, בחרה הנתבעת, משום-מה, שלא לזמן לעדות מהנדס ושמאי, כך שחוות הדעת של שני המומחים הללו נשארו בלתי מופרכות ובלתי מעורערות, על כל הנובע מכך כלפי הנתבעת.

ג.

שאלה:

האם יש קשר בין הבנייה הבלתי חוקית על ידי התובעים לבין עכוב ברישום הזכויות וברישום הבית המשותף?

תשובה:

כן ולא.

הסיבה לתשובתי החיובית/שלילית מעוגנת בדבריו של עו"ד שלמה נתן אשר טיפל בפרצלציה של החלקה, בהכנת התשריטים וברישום הבנין כבית משותף.

בעמוד 37 לפרטיכל נשאל הפרקליט כך :

"ש. גם אם הדירה של זיכרמן היתה כשרה, עד היום לא היה נרשם בית משותף?

ת. זה לא מדויק. ההליך נדחה בסביבות קצת יותר משנה בגלל העיכוב ובגלל שהיה חדר על הגג נוצר מצב דברים שבו היה צריך לעבור דרך ... לבקש אישורים מיוחדים מהעיריה.

ש. אמרת שהיה שכן שגם בנה על הגג?

ת. נכון.

ש. אז השכן היה מעכב אם לא זיכרמן?

ת. כל הפרה או חריגה מההיתר, בין אם זה של זיכרמן או גרודר, היה מעכב את זה

באותה מידה".

הוא שאמרתי "כן ולא". אם לא זיכרמן התעכב, ועיכב, הרי שכנו היה מעכב את הרישום ועיכבו.

מנגד, התובעים לא הוכיחו את סכום הנזק הנטען על-ידם בסעיף 3(ג) לכתב התביעה, היינו בסך - 6,900 דולר, או בכל סכום נזק אחר. השמאי מטעמם, מר חבקין, שם נזקים אחרים אך לא התייחס לראש נזק זה.

6.

שאלה:

האם יש קשר בין התנהגות הנתבעת לבין עגמת-הנפש, הטרדה ובזבוז הזמן הנטענים על-ידי התובעים?

תשובה:

יש ויש.

אין צורך להרבות במילים ובתאורים כדי להבין עד כמה סבלו התובעים מאי-רישום הזכויות בדירה על-שם שנים רבות, אפילו הם תרמו באופן חלקי לכך. אין צורך להרבות במילים לגבי הצורך של התובעים לממן מכיסם תקונים דחופים בבית בסך - 9,000 שקל נכון לשנת 1997.

ואין צורך להרבות במילים לגבי אי-הנוחות ועגמת-הנפש שנגרמים לרוכשי דירה הנתקלים בבעיות כה רבות בדירה, כמפורט בחוות הדעת של מר גידור.

הוסף לכך את העובדה כי חלק מהפגמים אינם ניתנים כלל לתיקון ואין מנוס אלא לחיות עימם. ראה חוות הדעת הנ"ל וחוות דעת מר חבקין לגבי פתיחת דלת הכניסה הראשית וחדירת קיר חדר המדרגות מהקיר הגובל בו. בשים-לב לכל הפירוט הנ"ל, אני מעריך את הפיצוי המגיע לתובעים בגין ראש נזק זה, בסך - 7,500 שקל.

7. בסעיף 13(ג) לכתב התביעה מבקשים התובעים פיצוי בסך - 7,000 שקל בגין הצורך האפשרי לפינויים מהדירה למשך שבעה ימים, בעת ביצוע עבודות הריצוף. ראה הערה 7 עמוד 13 לחוות-דעתו השניה של מר גידור. אין כל ראיה או תשתית ראייתית להערכה זו ולכן לא אפסוק כל סכום בנידון, מה עוד שלא הוכח כלל הצורך בפינוי ומשכו.

סיכום סופי: (8)

א) כזכור, בחרה הנתבעת שלא להציג חוות-דעת נגדיות לאלו שהוצגו על-ידי התובעים. החקירות של המומחה מר יוסי גזור (עת/3) ושל השמאי מר חבקין (עת/5) לא הפריכו כהוא-זה את אמירותיהם ואת קביעותיהם, וההפחתה היחידה, EX GRATIA נעשתה, ותעשה על-ידי, כמפורט להלן.

לפיכך, החישוב הכספי הוא זה:

- (1) חוב הנתבעת לתובעים עפ"י חווה"ד הראשונה של מר גדור (מיום 8.9.97) - 68,500 שקל.
- (2) חוב הנתבעת לתובעים עפ"י חווה"ד השניה של מר גדור (מיום 22.5.01) לאחר הפחתת - 3,000 שקל כמפורט בסעיף 5 (ב) לעיל - - 57,800 שקל.
- (3) חוב הנתבעת לתובעים לפי חווה"ד של מר חבקין - - 9,200 דולר לפי 4.18 שקל - - 38,456 שקל.
- (4) חוב הנתבעת לתובעים בגין עוגמת-נפש - - 7,500 שקל.
סה"כ - - 172,256 שקל.

(ב) אני מחייב, על-כן, את הנתבעת לשלם לתובעים סך - 172,256 שקל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 1.6.01 (ממוצע המועדים של עריכת חוות-הדעת של המומחים) ועד התשלום המלא בפועל.
בנוסף, תשלם הנתבעת לתובעים 70% מן האגרה ששולמה על-ידם בתיק זה בצירוף הפרשי הצמדה ממועד התשלום השני של האגרה ועד הפרעון בפועל.
לבסוף, תוסיף הנתבעת ותשלם לתובעים שכר-טרחת עו"ד בסך - 12,000 שקל (צמוד).

(ג) אני מורה להעביר לידי עו"ד א. אידלמן, ב"כ התובעים, את הערבויות הבנקאיות שהופקדו על-ידי הנתבעת בתיק זה.
עו"ד אידלמן רשאי לממש הערבויות באופן מיידי ולזקוף את תמורתן על-חשבון סכום פסק-הדין שנפסק לטובת התובעים.

**ניתן היום ד' בטבת, תשס"ו (4 בינואר 2006) בהעדר הצדדים.
המזכירות תמציא העתקים לצדדים.**

הרן פינשטין 5031/01-54678313

הרן פינשטין, שופט

005031/01 א 133 לימור

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה