|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום באשקלון** | | |
|  | | |
| גרייצר נ' פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ | | 25 אוג 2020 31478-04-18 |
|  | | |
| **השופט** | עידו כפכפי | |
|  | | |
| **תובע** | אברהם גרייצר ע"י עו"ד חופני בר ששת | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעת** | פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ ע"י עו"ד ניר מנחם עו"ד אביב אמר ממשרד ליפא מאיר ושות' | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

1.מהו שיעור הפיצוי לו זכאי התובעת בגין ליקויי בנייה בדירה שרכש מהנתבעת? השאלה העיקרית היא האם למרות האמור בפרוטוקול המסירה והתיקונים שבוצעו במשך השנים בדירה, נותרה בה ליקויים מהותיים המצדיקים פיצוי בגין החלפת הריצוף ברוב שטח הבית.

רקע וטענות הצדדים

2. התובע רכשה מהנתבעת בהסכם מיום 2.5.2010 דירה בבניין ברחוב תשרי במודיעין. בטרם מסירת הדירה לתובע פנה הוא לנתבעת במכתבי תלונה וביום 17.5.12 , בטרם מסירת הדירה, נערכה עבורו חוות דעת של המהנדס רבינוביץ מטעם הדס ביקורת מבנים בע"מ.

ביום 28.5.12 נערך פרוטוקול מסירת הדירה עליו חתם התובע ומטעם הנתבעת חתם כנציג החברה אולג קוזלובסקי. ביום 6.6.12 נבדקה הדירה שנית על ידי המהנדס רבינוביץ שערך חוות דעת משלימה ובה פירט ליקויים שונים, המרכזיים בתחום עבודות הריצוף וחיפוי הקרמיקה. ביום 5.6.12 , על גבי טופס של הנתבעת שכותרתו "בחינה סופית" רשם מטעמה אולג:

"כל הליקויים ע"פ דו"ח מהנדס ביקורת מבנים טרם נבדקו. אנו מתחייבים לתקן את הכל ע"פ הנ"ל"

בתביעה נטען כי שתי חוות הדעת של רבינוביץ נערכו בטרם קיבל התובע חזקה בדירה והסכים לקבלה לאור התחייבות הנתבעת לתקן את כל הליקויים בהתאם לחוות הדעת. התובע מתאר פניות לנתבעת בשנת 2012 לאחר קבלת החזקה בהן מלין הוא על העבודות במרפסת הדירה ועל כך שיש קרמיקות פגומות ושבורות בכל הדירה ואין אריחים חלופיים.

בהמשך מתאר את התנהלות הנתבעת, אותה מכנה התובע כרשלנות רבתית, בכל הנוגע לביצוע התיקונים בדירתו. מתוארת סחבת ותיקונים חלקיים תוך גרימת נזק בעקבות התיקונים. התובע צירף תיעוד משנת 2013 אודות תיקונים במרפסת דירתו בהם נאלץ לקנות חומר לפועלים, ומכתב מיום 20.4.17 בו מגולל את טענותיו ביחס לליקויים שעדיין לא טופלו, תוך שמפנה ל- 11 פניות בכל אחת מהשנים 2012 עד לשנת 2017. בין המכתבים ישנו גם מכתב מיום 9.12.14 בו מלין על כך שלא נשמרו על ידי הנתבעת האריחים החלופיים מהדגם שהזמין בשנת 2010.

לטענת התובע, התעלמות הנתבעת במשך שנים מפניותיו והתיקונים הכושלים שביצעה אילצו אותו לפנות בפעם השלישית למומחה מטעמו, וביום 26.1.18 נערכה חוות דעתו של המהנדס מרדכי בס מטעמו. חוות דעת זו היא הבסיס לסכום הנתבע ומפרטת ליקויים שונים, אשר העיקרי בהם הוא הצורך להחליף את הריצוף בכל הדירה. סך הליקויים, לרבות עבודות נלוות ודיור חלופי, מסתכמים בנזק שנתבע בסך של 237,635 ₪. מעבר לכך נתבע פיצוי בסך 20,000 ₪ בגין עוגמת נפש ועלויות המומחים.

3.הנתבעת מלינה בכתב הגנתה כי התביעה הוגשה כשש שנים לאחר המסירה ונסמכת על כך כי התובע אישר בפרוטוקול המסירה כי הדירה נמסרה ללא ליקויים. לשיטתה, לאחר המסירה פעלה לתקן ליקויים בדירה, למרות שלא הייתה לה חובה לעשות כן נוכח פרוטוקול המסירה, והתובע אישר כי התיקונים בוצעו לשביעות רצונו. על כן סבורה הנתבעת כי התביעה מנופחת והוגשה לאחר שחלפו התקופות הקבועות בדין למתן אחריות.

הנתבעת מדגישה את נטלי ההוכחה ביחס לפגמים שלא צוינו במסירה, כמפורט בסעיף 16 להסכם המכר, וטוענת כי המסירה ביום 28.5.12 בוצעה לאחר ביצוע תיקונים בהתאם לחוות הדעת מטעם התובע מיום 17.5.12. הנתבעת מאשרת כי קיבלה את חוות הדעת הנוספת מיום 7.6.12, אשר לשיטתה הכילה ליקויים מינוריים, ומבהירה כי פעלה לתקן את הליקויים שפורטו בה.

הנתבעת מפנה לפרוטוקולים לתיקון ליקויים בימים 11.10.12, 24.10.12, 29.10.12, 14.3.13, 19.2.14 ומבקשת ללמוד מכך כי השלימה את תיקון הליקויים שפורטו בחוות הדעת מטעם התובע. (יובהר כי התיקונים ביום 14.3.13 היו בעיקר עקב רטיבות לדירה מתחת למרפסת התובע). לסתירת טענות התובע נסמכה הנתבעת על חוות דעת מיום 8.6.18 של המהנדס מיכאל קרבצ'יק שאמד את הליקויים הקיימים בסך של כ- 10,000 ₪ בלבד. הנתבעת הכחישה חבותה לפצות את התובע ולחילופין עתרה לאפשר לה לתקן את הליקויים.

דיון והכרעה

האחריות לליקויים, היקפם ושיעור הפיצוי - בחינת הזכות לביצוע תיקונים

4.התביעה הוגשה לאחר עריכת שתי חוות דעת של מומחה מטעם התובע סמוך למסירת הדירה, וחוות דעת נוספת סמוך להגשת התביעה. מעבר לכך נסמך התובע על תצהירו, החוזר על הטענות המפורטות בכתב התביעה, ועל המסמכים המתעדים בזמן אמת את תלונותיו ואת התיקונים שבוצעו בדירה במשך השנים.

מנגד נסמכת הנתבעת על תצהירו של אלעד פוקס, מנהל מחלקת בדק דיירים לאחר אכלוס, ועל המסמכים המתעדים את העבודות שבוצעו.

בטרם בחינת הראיות יובהר כבר עתה כי התובע מר גרסה מפורטת הנתמכת בפניות רבות לנתבעת ממועד שקדם למסירה ועד סמוך להגשת התביעה, וגרסתו באשר להשתלשלות העובדתית לא נסתרה בחקירה הנגדית. מנגד נסמכה הנתבעת על עדות נציגה, שלא ביקר מעולם בדירת התובע, ומעיד על נתונים העולים ממסמכים שלא ערך ולא מידיעתו האישית. על כן משקל עדותו של נציג הנתבע נמוך מאוד ויש לבחון את הטענות בעיקר על בסיס המסמכים וממצאי המומחים.

לאור הפער בין חוות הדעת מונה כמומחה מטעם בית המשפט המהנדס יוסף גולדקלנג (להלן: המומחה). התובע חולק על מסקנות המומחה, בעיקר בכל הנוגע להמלצתו לא לאשר החלפת הריצוף גם בחדרי הבית, ומבקש לאמץ את חוות דעת המומחה מטעמו על כל רכיביה.

בטרם בחינת הליקויים לגופם, יש להזכיר את המעמד העדיף לו זוכה חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט, כפי שהובהר בע"א 5509/09 מסארווה נ' מסארווה, 23.2.14:

"מינוי מומחה מטעם בית המשפט היא פרקטיקה ידועה ומקובלת במקרים בהם מתעוררת סוגיה המצריכה ידע מקצועי שבמומחיות, אשר לגביה נזקק בית המשפט לכלי עזר אובייקטיבי על מנת שיוכל להגיע לפתרון יעיל וצודק של הסכסוך... חוות דעתו של המומחה היא אומנם רק אחת מן הראיות העומדות בפני בית המשפט ואין בה כדי להגביל את שיקול דעתו או לגרוע מן הסמכות הנתונה לו להכריע באופן סופי במחלוקת שנתגלעה בין הצדדים... ואולם, לא אחת נפסק כי "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"" (סעיף 14 לפסק דינה של כב' השופטת א' חיות (כתוארה אז)).

נפקות בפרוטוקול המסירה והתיקונים שבוצעו בדירה

5.מומחה מטעם התובע בדק את הדירה ביום 15.5.12 בטרם מסירתה ותיאר ליקויים שונים לרבות פגמים בריצוף בהיקף ניכר, הן פגמים והן הידבקות לקויה. צוין כי לאור כמות האריחים הפגומים יידרש החלפת משטחים שלמים של ריצוף. במרפסת איתר הידבקות לקויה וליקוי בשיפועים.

אין חולק כי ביום 28.5.12 חתם התובע על פרוטוקול המסירה מול נציג הנתבעת, אולג קוזלובסקי. בפרוטוקול המסירה מתוארות כל מערכות הדירה ובאופן גורף מסומן כי אין ליקויים, למרות שקודם לחתימה נערכה חוות דעת מטעם התובע ובה פירוט נרחב של ליקויים. התובע הסביר בתצהירו כי חתם כתנאי לקבלת החזקה מבלי שבדק את תקינות הרכיבים המפורטים בטופס, שכן ביום 18.5.12 מסר כבר חוות דעת מטעמו לנתבעת ואולג מנהל העבודה אישר קבלתה (אישור המסירה צורף לחוות הדעת מטעם התובע). הנתבעת מבקשת להיבנות מהאמור בטופס האחיד מטעמה בו רשום כי פרט לליקויים המפורטים בפרוטוקול המסירה אין כל ליקויים נוספים. בעדותו הבהיר התובע כי הצהרה זו מטעמו בטופס לא תאמה למצב הדירה וכי חתם כי ביקשו ממנו לחתום והבטיחו כי יתקנו את הדרוש תיקון. עוד הדגיש כי עצם העובדה כי במשך שנים בוצעו עבדות שונות בדירה מלמדת כי לא היה יסוד להצהרה כי אין ליקויים בדירה.

בנסיבות העניין יש לקבל את הסברו של התובע, שאינו בגדר טענות בעלמא. בניגוד לטענת הנתבעת, לא הוכח כי בוצעו על ידה תיקונים בדירה בין מסירת חוות הדעת הראשונית ביום 18.5.12 לבין חתימת התובע על קבלת הדירה ביום 28.5.12. סמוך לאחר מכן ביום 6.6.12 נבדקה הדירה בשנית על ידי מומחה מטעם התובע. חוות דעת זו מפרטת שורת ליקויים ארוכה ובעיקר בכל הנוגע לעבודות הריצוף. בהערות לחוות הדעת נרשם כי במידה ולא יימצא ריצוף באותו גוון וטקסטורה נדרש להחליף משטחים שלמים.

התובע הפנה למסמך נוסף של הנתבעת "בחינה סופית" עליו חתם אולג ביום 5.6.12, ובו הוגדר כבודק מטעם הנתבעת. אולג אישר במסמך זה כי: "כל הליקויים ע"פ דו"ח מהנדס ביקורת מבנים טרם נבדקו. אנו מתחייבים לתקן את הכל ע"פ הנ"ל".

על כן, למרות הכלל לפיו חזקה על אדם שהבין תוכנו עליו חתם, הוכיח התובע נסיבות החיצוניות לפרוטוקול המסירה מהן עולה כי הנתבעת לא נסמכה על הצהרת התקינות במסמך זה. הנתבעת ידעה בטרם שהחתימה את התובע על קבלת הדירה כי מבקש הוא שיתקנו את הדירה בהתאם לחוות דעת מטעמו, וסמוך לאחר המסירה קיבלה בשנית חוות דעת מעודכנת מטעמו. נציג הנתבעת אף התחייב, לכל הפחות, לבדוק את הליקויים לפי חוות הדעת ולתקן את הליקויים שתאשר הנתבעת, ולכן לא מצאתי כי התובע מושתק מלטעון לקיומם של הליקויים שפורטו בחוות הדעת מטעמו שנערכו סמוך למסירת הדירה. יש לקבל את טענת התובע כי קיבל את החזקה בדירה לאור ההצהרה של נציג הנתבעת כי יתקנו את הדירה בהתאם לחוות הדעת מטעמו.

להשלמת התמונה עולה ממכתבי התובע בסמוך למסירה כי ביום 18.6.12 ביצע ניקיון לדירה בעזרת חברת ניקיון ותיאר ליקויים נוספים ונכנס בפועל לדירה רק ביום 24.6.12. בימים 8.7.12 ו- 14.8.12 פונה בכתב לנתבעת ומלין על אריחים בגוונים שונים במרפסת ובחדרי השירותים בנוסף לפגמים בריצוף בכל הדירה והעדר מרצפות חלופיות. באותן פניות מבקש טיפול דחוף במרפסת תוך שמוכן להמתין לתיקונים בדירה פנימה.

יתרה מכך, עצם טענת הנתבעת כי פעלה לבצע תיקונים בהתאם לחוות דעת מטעם התובע, למרות חתימתו על הפרוטוקול, סותרת טענתה כי התובע מנוע מלטעון לקיומם של ליקויים.

לא ניתן להסתמך על אמור בפרוטוקול מסירה כדי להתגבר על הוראות קוגנטיות של חוק המכר (דירות). בע"א 9086/00, שיידון להלן ביחס לפגמים בריצוף, לא התערב בית המשפט העליון בקביעת המחוזי כי:

"אין בחתימת הדייר על מסמך המורה על קבלת הדירה לשביעות רצונו ועל בדיקתה על-ידיו כדי להמעיט מהאמור ב[חוק המכר (דירות)](http://www.nevo.co.il/law/72490), תשל"ג-1973, שהינו חוק קוגנטי אשר אינו מאפשר התנאה על מועדים לגילוי אי-התאמה או על היקף אחריות הקבלן, ואין לצפות מהדייר כי יעמוד על קיום ליקויים מיד עם מסירת הדירה לידיו". (שם, עמ' 465).

6.מבחינת המסמכים שהוגשו על ידי שני הצדדים עולה כי הנתבעת ביצעה בדירה את התיקונים המפורטים להלן (מפורטים הליקויים העיקריים מתוך הפרוטוקולים של תיקון הליקויים שהוגשו):

11.10.12 - תיקון שיפועים במרפסת, החלפת 15 מ"ר ריצוף. החלפת 20 אריחים פגומים בסלון.

יובהר כי מדובר באריחי גרניט פורצלן בגודל 60/60 והתובע צירף תמונות ממועד התיקון בהן ניתן להתרשם כי שברו מספר אריחים לצורך החלפתם. בפניה לנתבעת ביום 26.7.12 ערך התובע טבלה מפורטת של הליקויים ופירט גם אריחים רבים פגומים בכל רחבי הבית. בעדותו התובע, שלא נסתרה, הבהיר כי מדובר בתיקונים על ידי עובדים לא מיומנים שהחליפו אריח אחד וגרמו לנזק לאריחים מסביב, תוך שהשתמשו במרצפות החלופיות ונשאר הוא ללא מרצפות להחלפה.

24.10.12 - החלפת 23 אריחים בסלון, החלפת 5 אריחים במקלחות, פירוק והרכבת אסלה.

29.10.12 - שריטות באמבטיה, צבע במרפסת, הלבשות משקופים.

14.3.13 - מתוארות עבודות פירוק הריצוף במרפסת ואיטום חדש, עקב רטיבות לשכן. מראיות התובע עולה כי ביום 21.1.13 כבר החלו בפירוק הריצוף המרפסת כפי שעולה מהתמונה שהוגשה. בינואר – פברואר 2013 כותב התובע ומתאר כי העבודות במרפסת טרם הושלמו וכי ישנם אריחים רבים בבית פגומים ויש להחליפם וכן לספק אריחים חלופיים בנוסף, שלא סופקו בניגוד להזמנה.

19.2.14 – תיקוני צבע ושפכטל ואיטומים ברחבי הבית.

לאחר התיקונים המפורטים לעיל נערך על ידי הנתבעת ביום 14.8.14 "דו"ח פרוטוקול ביקורת ליקויים" בו מתארת הנתבעת ליקויים שונים ומציינת לצידם, מי מקבלני המשנה שלה אחראיים לתיקון. נרשם צורך בהחלפת 15 – 17 אריחים פגומים ומנותקים והצורך להזמין 12 מ"ר ריצוף לסלון, מטבח ומסדרון. כן נמצאו אריחי חיפוי שבורים וחלולים במקלחת ושירותי אורחים, אמבטיה שרוטה וליקויים קלים נוספים. במכתב התובע מיום 9.12.14 עולה כי ניסה לאתר אריחים זהים לקיימים בדירה, ללא הצלחה.

מאחר שלא אותרו אריחים חלופיים לא בוצעו התיקונים של הליקויים בהם הודתה הנתבעת בבדיקתה מיום 14.8.14 ולמעשה המועד האחרון בו בוצעו תיקונים היה ביום 19.2.14. כמפורט בתצהירו של התובע, המשיך הוא לפנות לנתבעת לביצוע התיקונים גם בשנים 2015, 2016 עד למכתביו מיום 20.4.17 ו- 26.11.17, אשר נענו בתשובה לקונית של הנתבעת מיום 18.12.17 בעקבותיה לא בוצעו תיקונים נוספים. לאחר מכן פנה התובע למומחה בס ועל בסיס חוות דעתו הוגשה התביעה.

7.העובדה כי הנתבע אישר בפרוטוקול התיקונים כי בוצעו העבודות המפורטות שם, אין משמעותה כי לא נותר ליקוי. האישור הוא לעצם ביצוע העבודה ולא לטיבה, ואם בבדיקה לאחר התיקון נמצא ליקוי, הנתבעת לא יכולה להיות פטורה מאחריות מכוח חתימת התובע. מכל האמור לעיל עולה כי התובע הוכיח כי הליקויים שפורטו בחוות הדעת מטעמו (בכפוף לבחינתם על ידי המומחה) נמצאו כבר בתקופת הבדק, ולכן האחריות לקרות הליקויים חלה על הנתבעת. מבחינת ראיות הנתבעת עולה כי לא עלה בידה להוכיח כי הליקויים, או חלקם, נגרמו בגין התנהגות התובע. טיבם וטבעם של הליקויים הוא כזה שנובע מעבודה לקויה או חומרים, ולא נסתרה עדות התובע כי תוך כדי עבודות התיקונים נגרמו נזקים נוספים. הטענה כי התובע גרם נזק לריצוף לא הוכחה, ואם נוצרו שברים באריחים סביר יותר כי אלו נגרמו מהתקנה לקויה ולא משימוש התובע בביתו. הוא הדין ביחס לטענות לשריטות באמבטיה, ליקוי שהופיע כבר בחוות הדעת הראשונה מטעם התובע בטרם נכנס בפועל לדירה.

8.בנסיבות העניין עולה כי התובע נתן לנתבעת הזדמנויות רבות לתקן את הליקויים בדירה, ובכך מיצתה הנתבעת את זכות התיקון שהייתה לה. ככלל, אין מקום במסגרת תביעה כספית לחייב תובע לאפשר תיקונים בעין, ובמקרים המתאימים הפסיקה הכירה באפשרות להפחית מסכום הפיצוי במידה והתובע לא נתן הזדמנות נאותה לתקן.

(ראה [ע"א 7799/01 ברזילי נ' שרביב בע"מ, פ"ד נו](http://www.nevo.co.il/case/6113340)(5) 725 (2002), [ע"א 656/99 בר שירה נ' מעונות ובניין בע"מ, פ"ד נז](http://www.nevo.co.il/case/5716793)(5) 1 (2003), [ת"א (מחוזי מרכז) 2270-08-07](http://www.nevo.co.il/case/2863794) דיבה נ' פלסים חברה לפיתוח ובניה בע"מ, 11.5.10).

במקרה הנדון הנתבעת ביצעה מספר ניסיונות לבצע תיקונים, אולם גם לאחר התיקונים נותרו ליקויים שאיתר המומחה ויפורטו להלן. כאשר ניתנה אפשרות לתקן והקבלן מתקן באופן חלקי או פגום ואין עוד יחסי אמון בין הצדדים, אין לכוף ביצוע תיקונים. העובדה כי בקדם המשפט ביקשה הנתבעת לבצע תיקונים, אינה משנה מסקנה זו. לאור הנסיבות שפורטו אין מקום לפיצוי לפי עלויות לקבלן ראשי.

על כן, התובע זכאי לפיצוי בהתאם לעלות תיקון שקבע המומחה, בתוספת 25% שקבע המומחה בגין עלות לקבלן שיפוצים.

היקף הליקויים ושיעור הפיצויים

9.לבחינת הליקויים מונה כמומחה מטעם בית המשפט המהנדס והשמאי, יוסף גולדקלנג. כמפורט לעיל, הכלל הוא כי שעה שמונה מומחה מטעם בית המשפט יאמץ בית המשפט את ממצאיו המקצועיים, אלא אם יש סיבה מוצדקת להימנע מלעשות כן, וזאת למרות שבית המשפט מכריע במסקנות ורשאי לאמץ רק חלק מחוות הדעת.

בחוות דעתו מיום 14.1.19 בחן המומחה את הדירה על בסיס חוות הדעת האחרונה מטעם התובע, תוך שהוצגו לו גם חוות הדעת הקודמת ומסמכים שדרש. להלן ייבחנו ממצאי המומחה לפי הפרקים בחוות דעתו:

א.בפרק עבודות בטון חוות דעתו מצא כי אין ליקוי בביטון סף החלון בממ"ד והבהיר עניין זה בתשובותיו לשאלות הבהרה ובחקירתו הנגדית כי די בקבלת טופס 4 ובממצאיו כדי לקבוע שאין ליקוי, ולא מצאתי כי החסר באישור כי החלון המסוים עבר בדיקה מצדיק מתן פיצוי.

ב.בפרק עבודות בניה ואוורור מצא כי אין ליקוי בגודל הפתחים ולא שינה מסקנותיו במענה לשאלות הבהרה, ואין מקום להתערב במסקנת המומחה.

ג.בפרק רטיבות ציין כי דווח לו כי נעשה איטום חיצוני ומצא ליקויים קלים ללא עדות לחדירת רטיבות ויש לאמץ מסקנתו. התובע לא הציג ראיות כי לאחר תיקונים שביצעה הנתבעת נותר הליקוי של חדירת הרטיבות. בכל הנוגע לטענות בגג מעל לדירה הבהיר המומחה כי מדובר ברכוש משותף ויש להשלים צביעת התפרים במסגרת תחזוקה שוטפת. נאמר למומחה כי התובע ביצע תיקוני איטם בגג בעצמו , אולם במסגרת ראיותיו לא הציג ראיות לעבודות אלו או עלותן ולכן אין לאשר לתובע פיצוי ברכיב זה.

ד.בפרק נגרות ומסגרות קבע המומחה כי אין ליקוי ברוחב דלת הכניסה וביקש לקבל אישור תו תקן לדלת שסופקה, למרות שציין כי סופקה מחברה שתחת השגחת מכון התקנים ובתשובות לשאלות הבהרה ציין כי זה לא סביר שהותקנו דלתות ללא תו תקן מאחר וניתן טופס 4. למרות שבחקירתו הנגדית לא הסתפק באישור משנת 2018 שצירפה הנתבעת למוצגיה, מצאתי כי אין להעניק פיצוי בגין עלות החלפת דלת. די בממצאי המומחה ובראיות הנסיבתיות כדי לקבוע כי סופקה דלת תקנית, ואין די בטענת מומחה מטעם התובע כי לא ראה תו תקן על הדלת כדי להצדיק החלפתה, שעה שלא הוכח פגם בדלת.

ביחס לדלת של חדר שירותי אורחים מצא המומחה כי הדלת נפתחת כלפי פנים, בניגוד לתכנית חשמל שהוצגה לו ממנה עולה כי תוכננה להיפתח כלפי חוץ, לאור הספק אם התובע שילם עבור השינוי אישר 1,400 ₪ לשיקול דעת בית המשפט. בחקירתו הנגדית הבהיר כי ראה תכנית בה מבוקש השינוי וכי פתיחת הדלת פנימה מקשה על כניסה לשירותים. התובע לא עומת עם טענה זו המפורטת בחוות דעת מטעמו, ונציג הנתבעת בתצהירו טען ללא כל אסמכתאות כי התובע לא דרש ולא שילם על השינוי. מצאתי כי ניתן להסתפק בקיומה של תכנית עם השינוי של כיוון פתיחת הדלת כדי לקבל את הטענה כי התובע ביקש את השינוי. שעה שנמסרה לו הדירה, לרבות שינוי מהותי של הפחתת חדר מגורים אחד, יש לקבוע כי שולמה כל התמורה עבור כל השינויים שהתבקשו בדירה. על כן יש להוסיף את הפיצוי בגין כיוון פתיחת הדלת ולאשר את יתר ממצאי המומחה.

ה.בפרק עבודות אינסטלציה לא עומת המומחה עם ממצאיו ויש לאמץ אותן.

ו.בפרק עבודות חשמל חסר שקע חשמל בלוח תקשורת והמומחה השאיר הפיצוי לשיקול דעת בית המשפט, הואיל והיתר בניה מינואר 2009 והדרישה לשקע היא מיוני 2010. עם זאת, שעה שמומחה הנתבעת אישר שיש להשלים חסר זה, ולאור מועד מסירת הדירה, אני מאשר תוספת הפיצוי שאמד המומחה בסך 300 ₪.

ז.בפרק עבודות טיח לא עומת המומחה עם ממצאיו ויש לאמץ אותן. כך גם ביחס לרכיבים בחוות הדעת הדנים בעבודות צביעה, עבודות אלומיניום ותקרת החניון מעל לחניית התובע. אמנם נערך תחשיב כללי לעלות איתור הליקוי בדירת הגן ותיקון התקרה בחניון, רכיבים שלכאורה הם ברכוש המשותף או בדירת הגן, אולם שעה שהמומחה לא עומת עם מסקנה זו יש לאמצה.

עבודות ריצוף וחיפוי

10.פרק זה בחוות דעת המומחה הוא המרכזי מבחינת היקף הליקויים ועלות תיקונם ובו יש לתובע השגות מהותיות על מסקנות המומחה, בדבר המלצותיו להיקף התיקון הדרוש. ביחס לרצפת הדירה אישר המומחה את ממצאי המומחה מטעם התובעים בדבר פגמים באריחים בחדר הדיור (סלון), פינת אוכל, מטבח ומסדרון. מדובר בפגמים ב- 18 אריחים, וזאת לאחר שכבר בוצעו בעבר תיקונים שונים של החלפת אריחים. בחדר המחשב ציין המומחה את טענות התובע לפגמים בשני אריחים.

לאור ממצאיו והעובדה כי אין ריצוף חלופי זהה, סבור המומחה כי יש לאשר עלות החלפת הריצוף רק בשטח הדירה אותו מכנה "השטח הציבורי", קרי כל הדירה למעט חדרי השינה. לכן אישר המומחה עלות החלפת ריצוף בשטח של 45 מ"ר ותיקונים נקודתיים בחדר המחשב.

בתשובות לשאלות הבהרה הבהיר כי אין בחוות הדעת של בס טענות לליקויים בריצוף בחדרי השינה, למעט שני האריחים בחדר המחשב. לכן הבהיר כי אין הצדקה להחלפת הריצוף בחדר זה ולחילופין אמד את עלות ההחלפה. המומחה הסביר את עמדתו שלא לאשר החלפת הריצוף בכל חדרי השינה בטענה כי במידת הצורך ניתן להתקין סף בין השטח הציבורי לחדרי השינה וכי יותקן ריצוף חלופי בגוון ומרקם זהה לקיים כך שכמעט ולא יהיה הבדל גוונים בין השטח הציבורי לחדרים. עוד הפנה לכך כי מקובל שחדרי שינה אינם באותו גוון של השטח הציבורי כפי שאף קיימים הבדלים בדירה בין הריצוף בשטח הציבורי לבין חדרי השירות והאמבטיה והמרפסות.

בחקירתו הנגדית הבהיר המומחה כי כאשר יפרקו את כל הריצוף בשטח הציבורי ניתן יהיה לשלוף אריחים שלמים לתיקונים הנקודתיים בחדרי השינה (יוער כי בחוות דעתו ציין רק שני אריחים פגומים בחדר מחשב). המומחה השיב כי אמנם עלולים להיות הבדלי גוון קלים בין החדרים לשטח המשותף אולם הבהיר כי אין לכך כל השפעה על ערך הדירה. להבנתו אין מקום לאשר החלפת אריחים בכל הדירה בנסיבות אלו. עוד הבהיר כי במידה ויידרשו להחליף את כל הריצוף בדירה יש להוסיף את העלויות לפי שטח החדרים וכן יאלצו הדיירים לפנות את הדירה לחודש, ללא צורך בפינוי המיטלטלין.

לאור הממצאים לעיל בדבר התיקונים שבוצעו בדירה, אין לקבל את טענת הנתבעת כי מקור הליקוי באריחים הוא בשימוש התובע. על כן חלה על הנתבעת החובה לפצות את התובע בהתאם לממצאי המומחה.

11.טענת התובע היא כי יש לאכוף בנסיבות אלו החלפת כל הריצוף בבית. כאשר קיים ליקוי אשר עלות תיקונו אל מול היקף הפגם מחייבת נקיטת פעולות לא סבירות בהיקפן ביחס לטיב הליקוי, ייתכנו מקרים בהם לא יהיה מקום למתן פיצוי השווה בערכו לתיקון לא מידתי ובמקרים המתאימים ניתן להעניק פיצוי בגין ירידת ערך, או פיצוי כללי, תוך התחשבות בקיומו של הליקוי בפסיקת נזק לא ממוני.

הנתבעת הפנתה לרע"א [9085/00](http://www.nevo.co.il/case/6144768) שטרית נ' אחים שרבט חברה לבנין בע"מ, פ"ד נז(5) 462, 471 (2003) שם נפסק:

"אשר להחלפת הריצוף, מדובר בשאלה של עלות ריצוף פגום בשטח הרכוש המשותף. בית-המשפט קבע, על סמך חוות-דעת מומחה, כי מדובר בעלות של 10% מכלל הריצוף ברכוש המשותף. עיון בחוות-דעתו של המומחה מעלה כי קביעה זו עולה בקנה אחד עם קביעתו המקצועית, וכי יש טעם במסקנה כי פגמים שוליים, יחסית, בריצוף אינם מצדיקים החלפת הריצוף כולו. לפיכך אין מקום להתערב בקביעת בית-המשפט בעניין זה."

כמו כן הפנתה לת"א (מח' י-ם) 1042/97 אברמוביץ נ' סולל בונה בע"מ, 11.4.05, שם אישר בית המשפט, בפסקה 42, כי מקום בו ניתן לפרק ריצוף בחדר אחד ולהחליף אריחים בחדר אחר הפתרון אפשרי אם התאמת הצבעים בין האריחים סבירה.

למרות פסיקה זו, אני סבור כי נסיבות המקרה הנדון שונות. החלת אמת מידה זו על המקרה הנדון מלמדת כי לאחר שהמומחה קבע כי יש להחליף את כל הריצוף בשטח המשותף, כבר יש הצדקה לאשר לתובע פיצוי שווה ערך להחלפת כל הריצוף בבית. (עוד השווה ע"א 2904/92 עיריית תל אביב נ' עיזבון המנוח לטרהויז, פ"ד נ(1) 754 (1996) שם נקבע כי יש לחתור לפיצוי שיהיה סביר, צודק ולא יעשיר באופן בלתי סביר את התובע - פיצוי שישקף עד כמה שניתן את הנזק אשר נגרם לניזוק בפועל).

בע"א 9473/03 יורם גדיש תשתיות ובניה (1992) בע"מ נ' בהג'את, 21.11.06 נדונה השאלה האם יש לפצות לפי ירידת ערך המקרקעין או עלות השבת המצב לקדמותו, ונקבע על ידי כב' הנשיא (בדימ') א' ברק, בפסקאות 17 – 18:

"בהערכת שיעור הפיצויים לו זכאי הניזוק בגין נזק שנגרם לו על ידי עוולה של המזיק, יש ליתן משקל כבד לאינטרסים של הניזוק. הוא הקרבן של התנהגות המזיק. את הצורך שלו להעמיד אותו במצב בו היה נתון לולא העוולה שבוצעה יש להגשים. מקביעה זו מתבקשת המסקנה כי במקום שקיימות מספר דרכים להשיב את מצב הדברים לקדמותו, יש להעניק לניזוק את כוח הבחירה בין החלופות השונות

...

בהפעילו את כוח הבחירה בין החלופות השונות, על הניזוק להתחשב באינטרסים של המזיק. התחשבות זו – פרי האיזון בין האינטרסים המתנגשים – משתקפת בעקרון כי על הניזוק להפעיל את כוח הבחירה שהדין מעניק לו בתום לב.

...

תום הלב מניח כי בעל הזכות דואג להבטחת האינטרס העצמי. עם זאת, תום הלב מבקש למנוע הפעלת הזכות מתוך התעלמות מקיומו של הצד האחר ובהתעלם מהאינטרס החברתי. בענייננו, עקרון תום הלב דורש, בין השאר, כי מבין החלופות השונות, אשר כל אחת מהן יש בה כדי להשיב את מצב הדברים של הניזוק לקדמותו, לא יבחר הניזוק בחלופה המטילה מעמסה כספית בלתי סבירה על המזיק. דרישת הניזוק, במצב דברים זה, לבחור דווקא באותה חלופה שיש בה כדי להטיל על המזיק את המעמסה הכספית הגבוהה ביותר, אינה בתום לב"

בחינת מכלול האינטרסים בנסיבות העניין מובילה למסקנה כי יש לכוף על הקבלן פיצוי שישקף מצב של דירה עם ריצוף אחיד, כפי שקנה התובע. לו היה התובע עותר לצו עשה לתיקון ליקויים, בנסיבות בהן נתן הוא אפשרות לנתבעת לבצע תיקונים, הוחלפו מספר פעמים אריחים בדירתו תוך שהקבלן עשה שימשו בכל הריצוף החלופי, היה מקום לאשר את הצו עשה. התובע לכל אורך הדרך התרה בפני הנתבעת בדבר מחסור בריצוף חלופי וכי יווצר מצב בו לא ניתן יהיה למצוא ריצוף זהה לתיקון ליקויים. במצב דברים זה, אין לקבוע כי דרישתו להחלפת כל הריצוף בבית, אשר תשיב אותו למצב בו הייתה אמורה להימסר הדירה, היא דרישה חסרת תום לב. אמנם עמדתו של המומחה כי בנסיבות מעין אלו על הדייר להסתפק מבחינה הנדסית בקיומם של הבדלי גוונים, אולם מדובר בקביעה נורמטיבית המסורה לשיקול דעת בית המשפט, לפי נסיבות העניין.

בנסיבות המקרה דנן, שעה שאישר המומחה החלפת הריצוף בשטח הציבורי בגודל של 45 מ"ר, העלות הנוספת של החלפת הריצוף ב- 40 מ"ר נוספים בחדרים, אינה יוצרת מעמסה כלכלית בלתי סבירה על הקבלן. על כן מצאתי מקום להתערב במסקנת המומחה ולאשר פיצוי בגין החלפת כל הריצוף.

12.ביחס למרפסת השמש מצא המומחה כי קיים שיפוע של 0.6%,ובסמוך לניקוזים שיפוע מספיק. מאחר והתובע בנה פרגולה והמקום לא חשוף לגשם הבהיר בחוות דעתו ובתשובות לשאלות הבהרה כי אין צורך להחליף שוב את הריצוף במרפסת. למרות שיש קושי עם קביעה זו, לאור הערת המומחה כי נאמר לו שהפרגולה לא חוקית והתובע נדרש להרוס אותה, מצאתי לא להתערב במסקנה זו של המומחה עמה לא עומת בחקירתו הנגדית. בפועל עולה כי התובע משיקולים שלו הקים פרגולה, הפותרת את בעיית הניקוז במרפסת, ולכן אין הצדקה לפיצוי בגין החלפת הריצוף במרפסת.

יתר ממצאי המומחה ביחס לחדר רחצה הורים, חדר שירותי הורים וחיפוי קרמי, לא נסתרו ויש לאמץ ממצאיו.

13.לאור המסקנה כי יש להחליף את כל הריצוף, יש לבצע חישוב חדש של הנזק בהתאם לאמות המידה שקבע המומחה. לא נסתר הממצא של המומחה מטעם התובע כי נדרש להחליף ריצוף בשטח של 85 מ"ר, ולפי העלות למ"ר בסך 400 ₪ שקבע המומחה, יש לפצות בסך של 34,000 ₪ בסעיף 10.1.020 לחוות הדעת ולא בסך של 20,000 ₪. לאור מסקנה זו העריך המומחה כי יידרש דיור חלוף למשך כחודש. כאשר העריך כי יידרש דיור חלוף למשך 14 ימים העריך אותו ואת העתקת הציוד בין החדרים בסך של 4,000 ₪. לאור הצורך בפינוי לחודש שלם, ולאור העבודה הנלווית לפינוי מעין זה והעלות של הטיפול בתכולת הבית, אני אומד את הפיצוי ברכיבים אלו בסך של 8,000 ₪, נכון למועד חוות הדעת של המומחה.

סך הנזקים

14.לאור הממצאים שפורטו לעיל יש לסכום מחדש את סך הפיצוי המגיע לתובע (יוער כי הסכום בסיכום חוות דעתו של המומחה אינו תואם לתוכן חוות דעתו). מצירוף כל הליקויים, לרבות הפיצוי בגין כיוון דלת השירותים ותוספת עבור ריצוף כל הדירה, מסתכם הנזק בסך של 48,350 ₪ (לפני מע"מ ותוספת לקבלן שיפוצים). הוספת רכיבים אלו מעמידה את הנזק על סך של 70,712 ₪. לסכום זה יש להוסיף פיקוח הנדסי בסך של 3,744 ₪ בהתאם לחוות הדעת וסך של 8,000 ₪ שקבעתי בגין דיור חלוף. על כן אני מעמיד את כל הנזק בגין ליקויי הבניה על סך של 82,456 ₪, נכון ליום 14.1.19, מועד חוות דעתו של המומחה.

מעבר לכך עתר התובע בתצהירו לעלות העתקת הדוד, אולם לא כלל ראש נזק נפרד בתביעתו לעניין זה אלא רק עתר לפיצוי לפי חוות הדעת מטעמו. על כן לא מצאתי מקום לאשר פיצוי בראש נזק זה, במיוחד שעה שלא צורפה אסמכתא למלוא התשלום שפורט בתצהיר.

פיצוי בגין עוגמת נפש

15. הפיצוי בגין נזק לא ממוני, עוגמת נפש, נאמד לפי טיב הנכס בו נפלו הליקויים, טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה, התנהגות הצדדים לפני ובמהלך ההליך המשפטי, עלות התיקונים לרבות הצורך בפינוי מהדירה לצורך ביצועם. אמנם אין יחס ישר בין עלות התיקונים לשיעור הפיצוי בגין עגמת הנפש, אולם על הפיצוי להיות סביר (השווה [ע"א 5602/03](http://www.nevo.co.il/case/5786605) סגל נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ, 28.2.05, פסקה 16).

במקרה הנדון בחינת היקף הליקויים, העבודות שבוצעו במספר הזדמנויות בבית התובעים והליקויים שנותרו לאחר התיקונים, מצדיקים מתן פיצוי משמעותי בגין עגמת נפש. נגרמה לתובע אי נוחות רבה מהתיקונים החוזרים של הריצוף הן בסלון ביתו והן במרפסת הדירה, ואף לאחר התיקונים נשאר הצורך להחליף את כל הריצוף בבית, תוך פינוי התובע לחודש ימים מביתו.

בשקלול האמור לעיל אל מול טיב הליקויים, התנהגות הנתבעת עד למועד מסירת החזקה, במהלך ביצוע התיקונים ובהליך המשפטי, יש לפסוק את מלוא הסעד לו עתר התובע בגין עוגמת נפש. על כן מצאתי כי התובע זכאי לפיצוי בסך של 20,000 ₪ בגין עוגמת נפש.

שיפוי עבור הוצאות התובע

16.התביעה הוגשה על סך של 264,409 ₪ ובסופו של יום אושר פיצוי בשיעור של כ- 102,000 ₪ ,בערכי קרן, לפני הוצאות ההליך. אמנם לבית המשפט סמכות לפסוק בנסיבות אלו שיפוי חלקי על הוצאות התובע, אולם לא מצאתי כי נסיבות המקרה הנדון מצדיקות למנוע מתובע שיפוי מלא בגין הוצאותיו. לא מדובר בתביעה מנופחת, וממצאי מומחי התובעים לא נסתרו ברובם, חלקם תוקנו בתיקוני הנתבעת ובגין חלקם נקבע פיצוי מופחת. נסיבות מעין אלו לא אינן מצדיקות שיפוי חלקי בגין הוצאות ההליך.

מסקנה זו יפה גם ביחס להוצאות המומחים מטעם התובע, מצאתי כי כל חוות הדעת היו נחוצות לו לצורך ניהול ההליך, גם אם התקבלו רק חלק מהממצאים. על כן זכאי התובע לשיפוי בגין תשלום למומחים מטעמו בסך של 4,674 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד כל הוצאה, וכן לתשלום ששולם למומחה מטעם בית המשפט. כמו כן על הנתבעת לשפות את התובע על מלוא סכום האגרה ששילם.

סוף דבר

17.הנתבעת מסרה לתובע דירה עם ליקויי ריצוף מהותיים, ולמרות מספר ניסיונות לתיקון נותר הליקוי המהותי של פגמים בריצוף, באופן המצדיק פיצוי בגין עלות החלפת הריצוף בבית. בגין ליקויי בניה ודיור חלוף תשלם הנתבעת לתובע סך של 82,456 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 14.1.19.

בגין נזק לא ממוני תשלם הנתבעת לתובע סך של 20,000 ₪ , נכון למועד פסק הדין.

הנתבעת תישא בהוצאות התובע, לרבות עלות חוות דעת המומחים מטעמו, עלות המומחה מטעם בית המשפט, ואגרה. הוצאות אלו נושאות הפרשי הצמדה וריבית ממועד כל הוצאה.

בנוסף תישא הנתבע בשכר טרחת עו"ד בסך של 20,000 ₪.

ניתנה היום, ה' אלול תש"פ, 25 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.

