



בתי המשפט

א 007508/04
תאריך: 17/02/2010

בבית משפט השלום בירושלים
בפני: כב' השופטת עירית כהן

בעניין:
1. אלברנס יעקב
2. אלברנס שולמית
התובעים ע"י ב"כ עו"ד בן-עוליאל דוד
נגד
1. שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד באום יהושע
2. מנשורי מזל
3. מנשורי דויד
הנתבעים

פסק דין

1. התובעים רכשו מהנתבעת 1 דירה, אשר בה התגלו בעיות רטיבות לאורך מספר שנים.
2. הנתבעים 2 ו-3 התגוררו במועד הגשת התביעה בדירה שמעל לדירת התובעים. צירופם נדרש מאחר והתברר כי את הבדיקות והתיקונים הנחוצים יש לבצע בדירתם.
3. הנתבעת 1 (להלן – הנתבעת) הודתה בחבותה כלפי התובעים ואף פעלה לתקן את הליקויים בהתאם לחוות הדעת של המהנדס אחי קליין, אשר מונה בהסכמת הצדדים כמומחה מטעם בית המשפט.
4. השאלה שנותרה להכרעה הינה הפיצוי בגין עגמת הנפש שנגרמה לתובעים כתוצאה מהליקויים. בעניין זה הסכימו הצדדים לסכם על סמך כתבי הטענות וחוות הדעת שנתן המהנדס אחי קליין.
5. מכתב התביעה עולה כי הדירה נמסרה לתובעים ביום 18.6.97, וכי הרטיבות בדירה התגלתה החל מהחורף הראשון לאחר מכן. במכתב התובעים לנתבעת מיום 26.9.00 נטען כי "בחורף הראשון סבלנו מרטיבות בחדר השינה בפינת החדר" וכי "בחורף השני עם תחילת הגשמים חזר המצב לקדמותו תקרת החדר נזלה מים וקיר עצמו היה רטוב".
6. הנתבעת ניסתה לתקן את הליקויים, אולם אלו חזרו על עצמם מדי חורף.



בתי המשפט

א 007508/04

תאריך: 17/02/2010

בבית משפט השלום בירושלים

בפני: כב' השופטת עירית כהן

7. המהנדס אחי קליין הגיש מספר חוות דעת. חוות הדעת הראשונה הוגשה ביום 10.4.05, ונערכה על בסיס ביקור בדירה ביום 21.3.05. הממצאים אותם מתאר המהנדס קליין בדירה הם:

חדר הורים: כתמי רטיבות בפינה הדרום מזרחית. כתם נוסף, בעוצמה פחותה, נמצא בקיר המזרחי ובתקרה.

הול כניסה ומבואה לדירה: עקבות חדירת מים אל חלקו העליון של ארון החשמל בכניסה לדירה ובתקרת המבואה.

בחוות דעתו השנייה, מיום 17.8.05, דיווח המהנדס קליין כי הפעולות עליהן המליץ בוצעו, וכי יש להמתין לחורף הבא על מנת לבצע מעקב בזמן אמת.

במהלך חורף 2006 הודיעו התובעים על חזרת הרטיבות.

ביום 16.1.07 דיווח המהנדס קליין כי בביקור בדירה שנעשה באותו יום נמצאו חדירת רטיבות אל ארון החשמל (בארון נמצאה שקית מלאה מים שנזלו) וכתם רטיבות בקוטר כ-10 ס"מ בתקרת חדר ההורים, וכי לטענת התובעת הייתה גם רטיבות מגגון הכניסה.

בחוות דעתו השלישית, מיום 13.11.08, דיווח המהנדס קליין כי בביקורו בדירה ביום 6.1.08 נמצאו סימני רטיבות בתקרת חדר ההורים, וכי התובעים טענו כי נצפתה רטיבות גם בהול הכניסה ובמבואה לדירה. המהנדס קליין המליץ על ביצוע פעולות שונות והעריך את עלותן ב-6,200 ₪.

ביום 1.3.09 דיווח המהנדס קליין כי בביקורו בדירה ביום 22.2.09 נמצאו חדירת רטיבות לארון החשמל וכתם רטיבות בחדר ההורים. במכתבו הוסיף המהנדס קליין כי לפעולות עליהן המליץ בחוות דעתו השלישית יש להוסיף שתי בדיקות של הצינור הורטיקאלי בעלות של 300 ₪ לכל בדיקה.

בחוות דעתו הרביעית, מיום 12.6.09 המליץ המהנדס קליין על מספר פעולות תיקון נוספות, ובחוות דעתו החמישית והסופית, מיום 8.11.09, קבע כי התיקונים הצליחו.



בתי המשפט

א 007508/04
תאריך: 17/02/2010

בבית משפט השלום בירושלים
בפני: כב' השופטת עירית כהן

8. בע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ (פורסם במאגרים, 28.2.2005) נדונו השיקולים שיש להביא בחשבון בקביעת שיעורי פיצויי עגמת נפש בגין ליקויי בניה, ונפסק כי:

"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."

ראו גם ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ' (פורסם במאגרים, 1.12.2008).

בע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס, פ"ד מו(2) 60 (1992), נדחתה הטענה כי צריכה להישמר פרופורציה בין הסכום שנפסק בגין ליקויי הבניה, לבין הפיצוי בגין הנזק הבלתי ממוני. בית המשפט העליון סמך ידו על קביעת הערכאה הקודמת לפיה "אין כל יחס ישר בין הסכום הנדרש לתיקון, לבין הסבל ועוגמת הנפש שרוכש דירה עלול לסבול עקב ליקויים בדירה. הדוגמא הטובה ביותר לכך הוא נושא הרטיבות. לעיתים ניתן לתקן ליקוי זה בסכום זעום, אולם הנזק בביצוע לקוי, או באי תיקון האיטום, והסבל ועוגמת הנפש - יכולים להיות עצומים".

9. מהחומר עולה כי ליקויי הרטיבות התגלו כבר בחורף 1998, ותוקנו באופן סופי רק בשנת 2009. הרטיבות גרמה לכתמים ולקילופים בקירות, אשר סביר שגרמו לאי נוחות וכן נגרמה נזילה בארון החשמל, אשר לדברי התובעים עוררה סכנה בטיחותית וחשש מקצרים חשמליים.

10. המהנדס אחי קליין לא העריך את עלות כולל התיקונים, למרות שהתבקש לעשות כן. מאחר והנתבעת תיקנה את הליקויים, ניתן היה לוותר על נתון זה.

11. בגין עוגמת הנפש שנגרמה לתובעים בשל בעיות הרטיבות, אני פוסקת לתובעים פיצוי בסך של 7,000 ₪.

12. הנתבעת 1 תשלם לתובעים את הפיצוי בגין עוגמת נפש.

כמו כן תשלם הנתבעת לתובעים פיצוי בסך 1,500 ₪ בגין הנזק לשידה ולמזנון.



בתי המשפט

א 007508/04
תאריך: 17/02/2010

בבית משפט השלום בירושלים
בפני: כב' השופטת עירית כהן

13. הנתבעת תשלם לתובעים שכ"ט עו"ד בסכום של 6,000 ₪ בצירוף מע"מ.
כמו כן תשא הנתבעת בהוצאות המשפט בהן נשאו התובעים, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד כל הוצאה.

14. את הסכומים שנפסקו על הנתבעת 1 לשלם לתובעים תוך 30 יום מהיום.

15. משתוקנו הליקויים, אני דוחה את התביעה נגד הנתבעים 2 ו-3.

ניתן היום ג' באדר, תש"ע (17 בפברואר 2010) בהעדר הצדדים.
המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

עירית כהן, שופטת

