

28. חברות בניה יפצו רוכשי דירה בסכום של 407 אלף שקלים בגין ליקויי בניה

חברות הבניה נוה - גד בנין ופתוח בע"מ ו-אוסיה מרום נוה בע"מ חויבו לפצות רוכשי דירה אשר היו מיוצגים על ידי עו"ד צבי שטיין מרמת-גן בסכום של 407,000 שקלים בגין ליקויי בניה שנגרמו לדירתם ובגין ראשי נזק נוספים שנתבעו בתביעה

Din| 30/01/22 פורסם 09:00

בני זוג שרכשו דירה מחברות הבניה נוה - גד בנין ופתוח בע"מ ואוסיה מרום נוה בע"מ, אשר יוצגו על הגישו בתאריך 3.8.17 תביעת פיצויים נגדן בגין ליקויי בניה בסך, ידי עו"ד צבי שטיין מרמת גן 381,570 שקלים. חברות הבניה הגישו כתב הגנה מטעמן בתאריך 26.11.17 לאחר שביקשו וקיבלו ארכות. בכתב ההגנה נטען בין היתר כי רוב הליקויים הנטענים בדירה נובעים מעבודות פרטיות שבוצעו בה בהיקף רחב ובאופן בלתי מקצועי על ידי רוכשי הדירה. בכתב תשובה שהגישו רוכשי הדירה בתאריך 26.12.17 הם הכחישו את הטענה לקשר כלשהו בין העבודות הפרטיות שבוצעו בדירה לבין ליקויי הבניה שנמצאו בה.

[לפניה ישירה אל עו"ד צבי שטיין נוטריון, בורר ומגשר מוסמך](#)

בני הזוג רכשו שתי דירות נפרדות שאוחדו לדירה אחת

רוכשי הדירה טענו בתביעתם כי בתאריך 28.2.2008 הם התקשרו עם שתי חברות בניה באמצעות שני חוזים נפרדים לצורך רכישת שתי דירות אשר אוחדו לדירה אחת בקומה ה-18. הדירה כללה גם שני מחסנים וארבע חניות. הרוכשים טענו כי להסכם המכר של כל דירה בנפרד צורף מפרט טכני שעליו חתמו הצדדים ולכן הוא מהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכמים

לגרסת רוכשי הדירה, עוד לפני כניסתם לדירה התגלו בה פגמים וליקויים רבים אשר קשורים לאופן הריצוף של השיש, אשר בנוגע אליהם הם התריעו בפני נציגי חברות הבניה שהיו בשטח, אך לא זכו למענה הולם.

רוכשי הדירה טענו לאיטום לקוי ולפגמים בריצוף

הרוכשים הוסיפו וטענו כי הקבלן קיבל ריצוף שיש איכותי מסוג א' אך הוא התרשל וכשל בהגנה על האריחים מפני נזקי מים שונים כגון הצפה וחדירת מי גשמים, אשר אפשרו את הפגיעה בשיש באזורים שבהם הוא נחשף למים ולכן נגרמו לו נזקים בלתי הפיכים. עוד נטען כי איטום לקוי בחזרי האמבטיה אפשר חלחול של מים לעבר השיש בפרוזדורים וגרם להיסדקותו.

במסגרת התביעה נטען גם כי בתחילת שנת 2011 עם סיום הבניה, כשהורם כיסוי ההגנה מהריצוף לקראת מסירת הדירה לרוכשים, הם גילו שבאזורים רבים בה הריצוף התפורר והיה מלא סדקים וחורים

ברצפת הדירה נמצאה רמת לחות גבוהה שעולה על הערך המותר לפי התקן

הרוכשים טענו כי בבדיקות שבוצעו בנכס על ידי מומחים נמצא שקיימת ברצפה רמת לחות גבוהה אשר עולה על הערך המותר שנקבע בתקן. לגרסתם, חברות הבניה שלחו להם מכתב בתאריך 2.5.11 שבו טענו כי בדיקה שבוצעה בדירה העלתה שאין רטיבות חריגה בתשתיות הדירה ולכן היא ראויה למגורים. הרוכשים הוסיפו שלאחר קבלת הדירה קבלן שיפוצים ששכרו ביצע בה עבודות שכללו בין היתר חיפוי אריחים בחדר האמבטיה, התקנת כלים סניטרים וצביעה של כל הדירה

עוד נטען כי בחודש ספטמבר בשנת 2011 לאחר כניסתם לדירה החלו להופיע פגמים בשיש בריצוף הדירה והוא החל להתפורר ולהיסדק. לטענת הרוכשים, גם בחודשים יולי ואוגוסט בשנת 2013 התגלו סדקים בקירות הסלון, בחדר הרחצה, במטבח ובחדר השינה.

בדירה הופיעו שוב סדקים למרות התיקונים שבוצעו בה

הרוכשים הוסיפו כי למרות שחברות הבניה ביצעו תיקונים בדירה, הסדקים הופיעו בה שוב לאחר שנה. לגרסתם, מומחה בתחום האיטום ונזילות המים בדק את הדירה וגילה שאין איטום במרפסת ומתחת לויתרינה בסלון - דבר שגרם למים לחלחל לתוך הבית ולגרום לבעיית רטיבות חמורה.

מנגד, חברות הבניה טענו כי רובם המכריע של הליקויים בדירה נובע מביצוע עבודות בלתי מקצועיות באופן פרטי בדירה. החברות הוסיפו כי יתר הליקויים בדירה הם באחריותם של הרוכשים שלא דיווחו אודותיהם כנדרש ולא תחזקו את הדירה כראוי. עוד נטען כי במהלך השנים פניותיהם של רוכשי הדירה טופלו במקצועיות וביעילות.

רוכשי הדירה טענו שאין קשר בין העבודות הפרטיות שבוצעו בדירה לבין

הליקויים

בכתב תשובה מטעמם, רוכשי הדירה טענו שהודיעו לחברות הבניה על הליקויים בדירה פעמים רבות והוסיפו כי לעבודות הפרטיות שבוצעו בדירה לאחר קבלתה אין כל קשר לליקויים שגילו בה. עוד נטען כי מדובר בדירה מתוחזקת ומושקעת אך נזקים לרצפה וליקויי איטום שונים אינם ניתנים לתחזוקה. על כן נטען שכל הליקויים בדירה הם באחריותן של חברות הבניה.

מומחה שמונה על ידי בית המשפט אישר את ממצאי המומחה מטעם רוכשי הדירה בחוות דעתו בנוגע לסימני חירור והתפוררות שנמצאו באריחי ריצוף אבן השיש. עוד קבע המומחה כי אין רצועת הפרדה בין אזור המרפסות לבין שטח פנימי בדירה והוסיף שלא נמצאה כל מערכת איטום שאמורה להתחבר למערכת האיטום במרפסת. המומחה שלל את הטענה שלפיה רוכשי הדירה גרמו לפגם בחגורת ההפרדה כאמור ובמערכת האיטום לאחר שבחן את דירות השכנים ומצא דפוס בניה חוזר שבוצע על ידי הקבלן.

מומחה מטעם בית המשפט קבע שיש להחליף את כל הריצוף בדירה

המומחה מטעם בית המשפט קבע כי יש להחליף את כלל האריחים בדירה ומומחה נוסף שמונה על ידי בית המשפט קבע אף הוא כי האפשרות האידאלית לפתרון הליקויים היא החלפת כל הריצוף בדירה. השופט קיבל את ממצאיו של המומחה שמינה בחוות דעתו וקבע כי העלות הכוללת של התיקונים בדירה כולל עלות החלפת האריחים בה מסתכמת בסך של 286,855 שקלים כולל עלות דיור חלופי לתקופת ביצוע העבודות. כמו כן נקבע כי החברות יפצו את רוכשי הדירה בסך של 6,000 שקלים בגין הוצאות ובסך של 30 אלף שקלים בגין עוגמת נפש.



צילום: משרד עו"ד צבי שטיין | עורך הדין צבי שטיין

בסופו של דבר, השופט קיבל את טענותיו של עו"ד צבי שטיין מרמת גן שייצג את רוכשי הדירה וחייב את חברות הבניה לפצותם בסך כולל של 322,855 שקלים בתוספת מחצית מסכום האגרות, ריבית כדין, החזר תשלומים שהעבירו למומחים שמונו מטעם בית המשפט וריבית כדין. על כן, סך הפיצוי שנפסק לרוכשי הדירה הסתכם בסך של 407 אלף שקלים.

ת"א 6542-08-17

הכתבה באדיבות האתר din.co.il.

לתשומת ליבך, המידע בעמוד זה אינו מהווה יעוץ מכל סוג או המלצה לנקיטת הליך או אי נקיטת הליך. * כל המסתמך על המידע עושה זאת על אחריותו בלבד. נכונות המידע עלולה להשתנות מעת לעת