

8. חיוב בתשלום פיצויים

1. פיצוי התובעים על מלוא סכום התביעה.

ת"א (ראשל"צ) 3107/05 שטרן ערן ואח' נ' צמרת גן גינות הכפר בע"מ ואח', תק-של 2007(2) 21426.

נפסק מפי כב' השופטת מיכל נר"ב:

1. התביעה שלפניי היא תביעת התובעים כנגד הנתבעים לפיצוי בסך 67,100 ש"ח בגין ליקויי בניה, הוצאות ועגמת-נפש.

2. העובדות שאינן במחלוקת בין התובעים לנתבעת 1 נחתם "הסכם קבלן" ביום 29.8.99 (להלן: "ההסכם").

החוקה בדירה נמסרה לתובעים ב-13.7.00.

3. לכתב התביעה צרפו התובעים חוות-דעת של המהנדס גנישב מחברת טרמינל לפיה סה"כ עלות ביצוע תיקון הליקויים בדירת התובעים - 31,261 ש"ח. כן צורפה חוות-דעת שמאית של יעקב שלום האומדת את ירידת ערך דירת התובעים, בסך 54,671.

4. בית-המשפט מינה כמומחה מטעמו, בתיק, את המהנדס וימר. הצדדים הסכימו כי חוות-הדעת תהיה היחידה בתיק. המומחה וימר קבע בחוות-דעתו, כי עלות תיקון הליקויים לתובעים - 17,100 ש"ח + מע"מ, ולנתבעת - 14,200 ש"ח + מע"מ.

המומחה קבע עוד, כי חלה ירידת ערך בדירה עקב פגם פונקציונלי במידות הפרוזדור וחדר השינה בשווי של 16,400 ש"ח.

5. האחריות הנטענת של נתבעת 1, על-פי כתב התביעה, היא על-פי חוק מכר (דירות), התשל"ג-1973, בגין הפרת חוזה ובעוולה נזיקית של רשלנות. האחריות הנטענת לעניין נתבעת 2 היא מכוח הרמת מסך עקב שימוש לרעה במסך ההתאגדות, והאחריות הנטענת לעניין נתבע 3 היא מתוקף אחריות אישית בעוולת רשלנות או הפרת חובה חקוקה. בסיכומי זנה בא-כוח התובעים את הטענה של הרמת מסך בכל הנוגע לנתבע 3.

6. על-פי ההסכם ההתקשרות בין התובעים לנתבעת 1 היא שנתבעת 1 - הקבלן, תבצע עבור התובעים בניית מבנה (ראה נספח א' לכתב התביעה). על-כן טוענים הנתבעים, כי האחריות הנטענת לליקויי הבניה אינה קמה מכוח חוק מכר (דירות), התשל"ג-1973.

7. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 מגדיר "מוכר" לצורך החוק:

'מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר על קרקע שלו אל של זולתו, על-מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על-מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור. למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה.'

בענייננו, הנתבעת 1 לא בנתה את הדירה על-מנת למכרה, היא לא מוכרת הדירה. הנתבעת 1 סיפקה שירותי בניה.

עורך-דין אביחי נ' ורדי בספרו דיני מכר דירות - ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים, תשס"א-2001, בעמ' 59 כותב:

'לכאורה מהגדרת החוק עולה כי קבלן המבצע בניית דירה או דירות, עבור אחרים, אינו בא בגדר חוק המכר (דירות), שכן הגדרת "מוכר", כוללת בתוכה את רכיב "המכירה", וקבלן מבצע אינו מוכר את הדירה. מהאמור עולה כי החובות המוטלות, מכוח חוק זה, וההגנות השונות הניתנות לרוכש הדירה לא עומדות לרוכש הדירה כלפי הקבלן המבצע, ואף אינן עומדות כלפי בעל קרקע המזמין שירותי בניה... יחד עם זאת, אין באמור לעיל, כדי לגרוע מחובת הקבלן המבצע, מכוח עילות אלטרנטיביות, כגון עילות נזיקיות או עילות חוזיות.'

גם א' זמיר בספרו חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, בהוצאת המכון למחקרי חקירה ולמשפט השוואתי על-שם הרי ומיכאל סאקר הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים (התשס"ב-2002) מביע דעה דומה:

'בד-בבד, אנשים המעורבים בבניית הדירה אך אינם צד לחוזה עם הקונה - כמו האדריכל שתכנן את הבניין, המהנדס שפיקח על בנייתו... קבלנים, קבלני-משנה... אינם נושאים באחריות על-פי החוק. אנשים אלה עשויים לשאת באחריות כלפי הקונה מכוח דינים אחרים, ובפרט דיני הנזיקין... חלק מאנשים אלה עשויים לשאת באחריות כלפי הקונה מכוח יחס חוזי מיוחד, אולם החוק אינו חל על אחריות זו.' (ראה עמ' 167-168)

על-כן אני קובעת, כי לא קמה לנתבעת 1 אחריות מכוח חוק המכר (דירות).

8. בהסכם בסעיף 5 שכותרתו 'ליקויים ואחריות' הוסכם כדלקמן:

5.1. לאחר השלמת העבודה על-פי הסכם זה ידווח על כך הקבלן למזמין והמזמין תוך 7 ימים מקבלת ההודעה יבדוק את טיב העבודה.

5.2. מצא המזמין ליקויים ו/או פגמים המצריכים תיקון כלשהו, יירשם הדבר בפרטיכל שייחתם על-ידי שני הצדדים והפגמים יתוקנו בהקדם האפשרי על-ידי הקבלן.

5.3. הקבלן מתחייב בזה לתקן בהקדם האפשרי על-חשבונו כל פגם ו/או נזק ובכל ליקוי שיתגלה בעבודה לאחר ביצועה ובמשך התקופות המאוזכרות בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 3) (להלן: "החוק"). כל האמור בסעיף זה יחול לגבי ליקויי שהתהווה כתוצאה מעבודה לקויה של הקבלן

13. אינני מקבלת את טענות נתבע 3 לעניין הליקויים שקבע מומחה בית-המשפט, שהם ליקויים שמקורם בלאי סביר. המומחה היה ער למועד מסירת החזקה בדירה (ראה עמ' 2 לחוות-הדעת). כמו-כן במקרה אחד התייחס המומחה לבעייתיות עובדתית באשר לחיזוק ברז הגן בגינה, וכאשר סבר שאין ודאות שהליקוי היה במועד המסירה לא הביאו בחשבון תחשיב הליקויים. מהאמור עולה, כי הליקויים שנמצאו הם ליקויים שנובעים מפגמים בעבודת נתבעת 1. על-כן אני קובעת כי על נתבעת 1 לפצות את התובעים על מלוא סכום הליקויים שקבע המומחה וימר, לפי עלות ביצוע לתובעים בסך 17,100 ש"ח בצירוף מע"מ.

14. ירידת הערך - המומחה קבע כאמור ירידת ערך בגין רוחב פרוזדור מוקטן וסטיה במידות חדר השינה. הנתבע 3 טען, כי התובעים:

'הורו לנו לבצע על-פי תוכניות שהגישו לנו במעמד חתימת החוזה והם היו רשאים לבצע שינויים במחיצות פנים הבית ללא כל זכות ערעור שלנו.' (פרוטוקול עמ' 10, שורות 5-8)

התובעת לא נחקרה בחקירה נגדית בעניין זה.

בהסכם בסעיף 2.1 כתוב:

'הקבלן מצהיר ומתחייב לבצע עבור המזמין את עבודות המבנה... להלן: "המבנה" על-פי המיפרט הטכני המצורף להסכם זה והתוכניות אשר הוכנו על-ידי אדריכלי הקבלן להלן "האדריכל" לגבי יחידות הדיור שהינה דירת המגורים כפי שמתוארת בתשריט המצ"ב...'

סעיף 2.7 קובע:

'רצה המזמין להכניס שינויים פנימיים ו/או תוספות בתוכניות דירתו - עליו לבוא בדברים עם הקבלן לפני גמר עבודות יסודות המבנה ולשלם לו במישרין כל סכום שיוסכם...'

סעיף 2.8 קובע:

'המזמין רשאי לדרוש ולקבל ביצוע תוכנית פנים הדירה השונה בכל הנוגע למחיצות בלבד (קירות פנים) ללא שתחול תוספת תשלום ובלבד שתוכנית זו תוגש לקבלן לא יאוחר מתחילת יציקת היסודות.'

המומחה וימר קבע בחוות-הדעת שמידות חדר השינה ורוחב הפרוזדור אינם מתאימים לתוכנית המכר.

הנתבע 3 לא הציג תוכנית שינויים של התובעים לעומת תוכנית המכר, ולא הוכיח פניה של התובעים לביצוע שינויים. לכאורה הוכנה התוכנית על-ידי אדריכל הנתבעת 1.

על-כן אני קובעת, כי חדר השינה והפרוזדור ניבנו בניגוד לתוכנית המכר ומטעם זה על נתבעת 1 לשלם לתובעים פיצוי בגין ירידת ערך על-פי קביעת המומחה בגין פגם בביצוע העבודות בכך שאינן תואמות לתוכניות, בסך 16,400 ש"ח.

15. אני מקבלת את טענת התובעים, כי נגרם להם נזק שאינו ממוני עקב הליקויים ובעיקר תופעת הנוזלות מידי חורף, ואני פוסקת להם פיצוי בגין כך, על-פי אומדנה, בסך 8,000 ש"ח. בנוסף תישא נתבעת 1 בכל הוצאות התובעים, לרבות עלות חוות-הדעת המומחים, ובשכר-

ו/או עובדיו או כתוצאה משמוש בחומרים פגומים ו/או מכל סיבה אחרת הקשורה בעבודת הקבלן.

תוספות ו/או שינויים שלא בוצעו על-ידי הקבלן יהיו באחריות המזמין.

5.4 אחריות הקבלן לטיב הבניה והחומרים תהיה בהתאם לאמור בהוראות החוק לעניין זה.

סעיף 5 האמור מאמץ למעשה את חוק מכר (דירות) בכל הנוגע לתקופות הבדק והאחריות, וסעיף זה מחייב בין הצדדים לעניין ליקויי בניה.

כאמור החזקה בדירה נמסרה לתובעים ב-7/00.

9. מעדות התובעת, עלות העבודות כדלקמן:

במעמד קבלת החזקה נמסרה עם ת/3 רשימת תיקונים;

'היו תיקוני צבע שטופלו בבדק הבית הראשון, עשו ולא סיימו.' (פרוטוקול עמ' 5, שורה 12)

בתום השנה השניה, במהלך חורף גשום היו נזילות וטפטופים במטבח (פרוטוקול עמ' 5, שורות 23-27);

בסוף החורף:

'באו לעשות כביכול בדק בית. עודד שלח פועל ועשינו רשימה של כל הדברים שצריך לתקן, כל הליקויים שאמורים היו לתקן, ונכנסו שני פועלים רומנים לתוך הבית, והתחילו לתקן את הליקויים, חלקם לפחות.' (פרוטוקול עמ' 5, שורות 28-30)

בנוסף לנזילות באותו שלב היו ליקויים של מרצפות שבורות, נזילה מחלונות שלא ננעלו, סדקים בגדר, חגורת בטון שבורה (פרוטוקול עמ' 6, שורות 1-10).

לטענת התובעת בוצעו תיקונים קוסמטיים (שם, שורה 13).

בחורף השלישי שוב החלו נזילות וטפטופים והחלה רטיבות לרוץ בקירות (שם, שורות 16-17). הגיע פועל עלה לג טען שתיקן, ולאחר-מכן המשיכו הנוזילות (פרוטוקול עמ' 6, שורות 19-22). התובעים התקשרו שוב לנתבע 3. הגיע פועל וטען שיש לחכות לסוף החורף. בסוף החורף הגיע פועל שביצע תיקון (פרוטוקול עמ' 6, שורות 25-28).

בחורף הבא שוב נזילות (פרוטוקול עמ' 7, שורה 1).

10. נתבע 3 בעדותו בעניין הליקויים טען:

'התובעים פנו לחברה לביצוע תיקוני בדק, החברה ביצעה לבית תיקוני בדק ונענתה לכל הפניות שלהם.' (פרוטוקול עמ' 16, שורות 10-11)

11. מהאמור לעיל עולה, כי עדות התובעת לא נסתרה.

תלונותיה לעניין הליקויים החלו לפני תום תקופת הבדק ובוודאי שלפני תום תקופת האחריות, כהגדרתם בחוק מכר (דירות). על-כן זכאים התובעים להסתמך על אי-ההתאמות נשוא חוות-הדעת מומחה בית-המשפט.

בהתאמה אני קובעת, כי משנתרו הליקויים כפי שקבע מומחה בית-המשפט, הרי שנתבעת 1 הפרה את ההסכם עם התובעים (סעיף 5 להסכם). למרות שניתנו לה הודמנויות לתיקון ההפרה לא תיקנה ההפרה, ועל-כן עליה לפצות התובעים בגין הנזק שנגרם להם עקב הפרה זו.

12. לא מצאתי מקום להתייחס ל-1/נ מאחר שהוא מהווה שינוי חזית לעומת כתב ההגנה. ל-1/נ אין זכר בכתב ההגנה, ובאת-כוח הנתבעים אף לא ביקשה לתקן כתבי טענותיה משגולה 1/נ.

17. אחריות נתבע 3 - התובעים טענו שיש מקום לייחס לנתבע 3 אחריות אישית עקב כך שעוול כלפי התובעים בעוולת רשלנות.

ב"ע"א 725/78 בריטיש קנדיאן בילדבס בע"מ נ' אורן, פ"ד לה (4) 253, 256 קובע כב' השופט שמגר (כתוארו אז) את עקרונות מודל האחריות האישית של אורגן בחברה כדלקמן:

'עובדת היותו של פלוני מנהל חברה ולפיכך אורגן שלה אינה קונקלוזיבית לעניין קביעת אחריותו האישית בנוזיקין. עצם האחריות בנוזיקין והיקפה אינם פונקציה של הקביעה, אם העוולה בוצעה על-ידי אותו אדם כאורגן של חברה או כאדם פרטי.

היותו של פלוני בין השאר אורגן של חברה אינו מקנה לו חסינות בנוזיקין, ואין הוא יכול להסתתר מאחורי אישיותה המשפטית של חברה, מקום שנקבע, כי מעשה נזיקין זה או אחר בוצע על ידיו. השאלה שיש לשאול היא, אם התמלאו היסודות, הנדרשים לקיומה של אחת העוולות, המנויות בפקודת הנוזיקין (נוסח חדש), ואם התשובה היא חיובית, תוטל אחרות אישית על האדם, שממעשיו או ממחדליו עולים היסודות המרכיבים עוולה אורחית פלונית. מאידך גיסא, מן הנכון לחזור ולהזכיר את המובן מאליו והוא, כי כשם שמי שמשמש כאורגן של חברה אינו חסין מפני אחריות בנוזיקין על פעולותיו כאורגן, כך גם לא יהיה נכון לומר, כי בשל מעמדו האמור מתרחבת ומתפרשת אחריותו מעבר לתחומי האחריות, שהותוו בפקודת הנוזיקין (נוסח חדש). מנהל חברה אינו חב בנוזיקין בגין מעשיהם של עובדי החברה או אחרים המורשים לעשות פעולות מטעמה, אלא על-פי הכללים, שנקבעו בפקודה, בעניין האחריות למעשיהם או מחדליהם של אחרים והזיקות ההדדיות, היוצרות אחריות כאמור.

ב"ע"א 507/79 ראוונדנאלי (קורן) נ' חכים, פ"ד לו (2) 757, 794 המשיך וקבע כב' השופט ברק (כתוארו אז):

'עיקרון היסוד של דיני הנוזיקין הוא, כי מי שמקיים את היסודות של העוולה אחראי למעשיו שלו. מעמדו של המעוול בהירארכיה המינהלית או הביצועית אין בו כדי לשחרר את המעוול מאחריותו. על-כן, עצם העובדה שאדם מבצע עוולה לא למען עצמו, אלא כעובד או כשלוש של אחר, אין בה כדי לשחרר את המבצע מאחריות בנוזיקין. בדומה, עצם העובדה שאדם מבצע עוולה כאורגן של תאגיד אין בה כדי לשחררו מאחריותו.

ב"ע"א 4612/95 מתתיהו נ' שטיל, פ"ד נא (4) 769 עמד כב' השופט אור על השאלה מה נדרש לצורך גיבושה של חוות זהירות אישית של מנהל כדלקמן:

'לצורך העניין שבפנינו, די שנעמוד על כך, שלצורך גיבושה של חובת זהירות אישית עצמאית של המנהל, נדרש לבסס מערכת נתונים החורגת מגדר פעילותו הרגילה והשגרתית של נושא משרה בחברה. מבלי למצות, עשויות להיות בהקשר זה משמעות לנתונים, כמו מומחיות אישית של המנהל בעניין נושא ההתקשרות עליה סמך הצד השני להתקשרות... חובות מקצועיות של המנהל, המבוססות על מיומנות מקצועית שלו - למשל כרופא,

טרחת עורך-דין בסך 5,000 ש"ח + מע"מ.

16. אחריות נתבעת 2 - באת-כוח הנתבעים טענה, כי אין כל יריבות עם נתבעת 2. התובעים טוענים שיש להרים את מסך ההתאגדות של נתבעת 1 ולחייב עקב כך את נתבעת 2 - בעלת המניות העיקרית בנתבעת 1. נראה כי התובעים נסמכים לכאורה על כך שעובר לחתימת ההסכם נחתם המסמך ת/1 שכותרתו: 'התחייבות לבניה משותפת'. המסמך מופנה לצמרת גן. המסמך נחזה כמסמך סטנדרטי שערכה החברה המוכרת. בגוף המסמך סעיף 3 נכתב:

'הבניה תתבצע באמצעות חברת צמרת גן בע"מ (להלן: "הקבלן").

התובעים חתמו על המסמך. כמו-כן מצויה תחתית המסמך חותמת של 'צמרת גן גינות הכפר בע"מ'. ההסכם נחתם בסופו של יום עם צמרת גן גינות הכפר בע"מ.

סעיף 6 לחוק החברות קובע:

'הרמת מסך (תיקון התשס"ה)

(א) (1) בית-משפט רשאי לייחס חוב של חברה לבעל מניה בה, אם מצא כי בנסיבות העניין צודק ונכון לעשות כן, במקרים החריגים שבהם השימוש באישיות המשפטית הנפרדת נעשה באחד מאלה:

(א) באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה של החברה;

(ב) באופן הפוגע בתכלית החברה ותוך נטילת סיכון בלתי-סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה, ובלבד שבעל המניה היה מודע לשימוש כאמור, ובשים-לב לאחזקותיו ולמילוי חובותיו כלפי החברה לפי סעיפים 192 ו-193 ובשים-לב ליכולת החברה לפרוע את חובותיה.

(2) לעניין סעיף-קטן זה, יראו אדם כמודע לשימוש כאמור בפסקה (1) (א) או (ב) גם אם חשד בדבר טיב ההתנהגות או בדבר אפשרות קיום הנסיבות, שגרמו לשימוש כאמור, אך נמנע מלבררן, למעט אם נהג ברשלנות בלבד.

(ב) בית-משפט רשאי לייחס תכונה, זכות או חובה של בעל מניה לחברה או זכות של החברה לבעל מניה בה, אם מצא כי בנסיבות העניין, צודק ונכון לעשות כן בהתחשב בכוונת הדין או ההסכם החלים על העניין הנדון לפניו.

(ג) בית-משפט רשאי להשעות זכותו של בעל מניה לפירעון חובו מאת החברה עד לאחר שהחברה פרעה במלואן את כל התחייבויותיה כלפי נושים אחרים של החברה, אם מצא כי התקיימו התנאים לייחוס חוב של החברה לבעל המניה כאמור בסעיף-קטן (א).

אכן המסמך ת/1 מעורר אולי חשד ראשוני שיש עירוב בין החברות ואולם על-פי חוק החברות התנאים בסעיף 6(א) הם מצטברים, דהיינו, לשם הרמת מסך על בית-המשפט להשתכנע ש-צודק ונכון לעשות כן וכן כי התקיימו תנאי סעיף-קטן (א) או (ב) לאותו סעיף.

אינני סבורה שהוכח לפניי שאכן היה עירוב בין החברות מעבר לאותו מסמך. מכל מקום לא הוכח שעירוב כזה, אם היה, נועד להונות התובעים, בדרך כלשהי. על-כן לא מצאתי מקום להרים המסך כמבוקש.

נתבע 3 העיד כאמור שהוא שימש כפרוייקטור וכי ניהל את כל תהליך הביצוע בשטח ועמד מול קבלני-המשנה. בבוא בית-המשפט לקבוע אחריות בעזרת הרשלנות עליו לבחון תחילה את השאלה האם חב המזיק חובת זהירות לניזוק, מבחן זה כולל שני היבטים - ההיבט העקרוני חובת הזהירות המושגית, וההיבט הספציפי - חובת הזהירות הקונקרטית. לאחר-מכן על בית-המשפט לבחון, האם הפר המזיק את חובת הזהירות המוטלת עליו, דהיינו - האם סטה מסטנדרט הזהירות המוטל עליו. לבסוף על בית-המשפט להחליט אם הפרת החובה היא שגרמה לנזק (ראה ע"א 145/80 ועניין נ' המועצה המקורית בית שמש, פ"ד לז' (1), 113, 123).

נראה לי, כי בנסיבות האמורות שהנתבע 3 ניהל את כל הליך הביצוע בשטח כדבריו, קמה לו חובת זהירות מושגית כלפי התובעים, שרכשו שירותי בניה בפרוייקט אותו ניהל וביצע כדבריו. חובת הזהירות הקונקרטית נקבעת על-פי מבחן הציפיות. השאלה היא אם אדם סביר יכול היה לצפות בנסיבות המיוחדות של המקרה את התרחשות הנזק, ואם כן - האם אדם סביר צריך היה כעניין שבמדיניות לצפות את התרחשות הנזק.

בענייננו יכול היה הנתבע 3 לצפות שאם לא יועסקו קבלנים מיומנים, ואם לא יהיה פיקוח ראוי עלולים להיווצר ליקויי בניה דבר שיגרם נזק לתובעים. נתבע 3 העיד על עצמו שהוא טיח, שלא רכש מיומנות אחרת כלשהי. למרות זאת עסק בניהול כל תהליך ביצוע פרויקט הבניה בשטח.

נתבע 3 טען באופן סתמי כי הנתבעת שכרה את מיטב בעלי המקצוע, אדריכלים ומתכננים (פרוטוקול עמ' 16, שורות 9-10).

לבית-המשפט לא הובאו לעדות האדריכלים המדוברים, לא הובאו קבלני-המשנה או חלקם וממילא לא הוכח שהועסקו קבלנים מיומנים. לא נטען ולא הוכח שהיה פיקוח מעבר ל-"פיקוחו" של הנתבע 3 שכאמור אינו בעל מקצוע בעניין.

זאת ועוד. הנסיונות החוזרים לתיקון הליקויים בבית התובעים, ללא הצלחה, והבניה שלא לפי התוכניות, מלמדים לכאורה, כי בעלי המקצוע שהעסיקו הנתבעים לא היו מיומנים, ו/או שהפיקוח לא היה נאות.

אשר-על-כן אני קובעת, כי הנתבע 3 הפר את חובת הזהירות המוטלת עליו כלפי התובעים, ועקב כך נגרמו להם נזקים, בדמות ליקויי בניה וירידת ערך.

סוף דבר אני קובעת, כי התובעים הוכיח במידת ההוכחה הדרושה במשפט האזרחי, כי יש מקום ליחס לנתבע 3 ביצועה של עזולת רשלנות כלפיהם אשר הביאה לנזקיהם.

19. לאור האמור עד כאן, אני מחייבת את נתבעת 1 ואת נתבע 3, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים את הסכומים כדלקמן:

עלות תיקון ליקויים - 17,100 ש"ח + מע"מ.

פיצוי בגין ירידת ערך - 16,400 ש"ח.

פיצוי בגין עגמת-נפש - 8,000 ש"ח.

עורך-דין או מתכנן... או קיומם של יחסים מיוחדים בין המנהל לבין הצד השלישי, אשר הביאו לכך שהצד השלישי נתן במנהל המסויים את אמונו ובטחונו כי המנהל, באופן אישי, לוקח אחריות כלפי הצד השלישי... השאלה, על-כן, היא האם הניחו המערערים תשתית עובדתית ממנה ניתן להסיק כי פעילותם של המנהלים בהתקשרות האמורה חרגה מפעולתם השיגרתית כמנהלים בחברה, באופן שמטיל עליהם חובת זהירות אישית כלפי המערערים. ב-ע"א 2792/03 "יצהר" ואח' נ' טל אימפורט (מוצרי היער) בע"מ, תק-על 2006(4) 4060 חזר בית-המשפט העליון על ההלכות האמורות.

18. ולענייננו. בכתב ההגנה טען נתבע 3 כדלקמן:

'הנתבע 3 טוען כי הינו מנהל הנתבעת 1 וכל פעולותיו מול התובעים נעשו בתוקף תפקידו כמנהל הנתבעת 1' (ראה סעיף 17.7.2)

בעדותו בבית-המשפט העיד נתבע 3:

'באשר לי באופן אישי, מעבר לזה ששימשתי כפרוייקטור של הפרוייקט, ניהלתי את כל הליך הביצוע בשטח, כשכיר של החברה. קיבלתי משכורת עבור שירותי. (פרוטוקול עמ' 17, שורות 6, 7)

בחקירתו הנגדית הופנה הנתבע 3 לכתב ההגנה וטען:

'אני לא מנהל בחברה. (פרוטוקול עמ' 18, שורה 4) בהמשך טען הנתבע 3 כי הועסק כפרוייקטור של החברה וכי:

'אני הועסקתי בקשר מול קבלני-המשנה, רשויות. (פרוטוקול עמ' 18, שורה 10)

וכי:

'אני איש בניין, אין לי מקצוע מוגדר, לא למדתי בשום מוסד אקדמי, אני טיח במקצועי, סיימתי 12 שנות לימוד. (פרוטוקול עמ' 18, שורות 27-28)

מומחה בית-המשפט ציין בחוות-דעתו, כי בעת ביקורו השתתפו בין היתר

'ע. תורגמן - מבעלי הנתבעת.

הנתבע 3 צירף כראיה לכך שאינו מנהל בנתבעת 1, תדפיס עדכני מרשם החברות.

אינני סבורה שיש בתפיס זה כדי להעיד על זהות המנהלים בשנת 1999 מועד חתימת ההסכם ובשנים של הבניה. טענתו הסתמית של נתבע 3 שלא היו שינויים משך 7 שנים, לא הוכחה כלל.

אני מאמינה לתובעים, כי נתבע 3 הציג עצמו כבעל החברה (פרוטוקול עמ' 9, שורה 21) כשם שעשה כן לפני מומחה בית-המשפט. התובעת העידה כי:

'עודד אמר לי ולבעלי שהוא צמרת גן גינות הכפר והוא צמרת גן. (פרוטוקול עמ' 10, שורה 3)

אני מאמינה גם בעניין זה לתובעת. גרסת נתבע 3 אינה מהימנה עלי לאור שינויי הגירסה של נתבע 3 במסמכי בית-הדין, שהציג עצמו בכתב ההגנה - כמנהל, בפני המומחה - כבעלים ובפני בית-המשפט כשכיר - פרויקטור.

נתבע 3 לא הביא כל ראיה שהיה שכיר של הנתבעת 1 וטענתו בעניין זה היא גם כן טענה בעלמא.

2. מתן פיצוי לתובע למול מתן הזרמנות לתקן הליקויים.

ת"א (חי) 16180/03 פלד טוביה ואח' נ' יצחק שטרן ושות' בע"מ, תק-של 2007(2) 21352.

נפסק מפי כב' השופט ש' שר:

מפנה בהקשר זה לדבריו של כב' השופט זמיר ב-ע"א 4445/90 עמיגור נ' יצחק מאיוסט, תק-על 94(2) 674, שם קבע:

'הדבר נתון לשיקול-הדעת של בית-המשפט, קמה, אם ראוי בנסיבות המקרה, לתת לצד הנפגע סעד של אכיפה או סעד של פיצויים.'

מקריאת הסיכומים, ומהתרשמות מדברי הצדדים לדיון, נראה לי כי הצדדים איבדו כל אמון האחד כלפי רעהו. אכיפת ההסכם במקרה דנן, ככתבו וכלשונו, יהיה בה משום אנדלמוסיה נוספת, ליצירת מחלוקת אשר לא ירפו מבית-המשפט או מהצדדים שנים הרבה.

סבור אני, כי הדרך הנכונה במקרה דנן, הינה פסיקת פיצוי לטובת התובעת ולא מתן אפשרות לנתבעת או לצדדי ג' להמשיך בעבודות שעה שעבר פרק זמן רב מיום רכישת הנכס ומסירתו עד היום.

לפיכך, בראש פרק זה אני קובע כי הדרך שבה יסתיים פסק-הדין זה יהיה במתן פיצוי בגין הנזק אותו אקבע לתובעים.

הנזק

כאמור עיינתי בחוות-דעתו של המומחה מר יצחק ברמן, ואני פוסק במקרה דנן, את ראשי הנזק הבאים:

תכנון - 700 ש"ח.

קירות - אין פסיקת נזק.

טיח וצבע - 1,200 ש"ח.

מסגרות - 350 ש"ח.

ריצוף - 2,000 ש"ח - התובעים עתרו לפיצויים בגין אי-השאת מרצפות "רורבה" בדירה כלשונם, סבורני כי במקרה דנן, נכונה טענתו של באי-כוח התובעת, כך גם דבריו של המומחה, שכן לאחר פרק זמן כה רב ובהיעדר ראיה אינני יכול לפסוק דבר וחצי דבר בראש נזק זה, שכן, הנטל גם במקרה דנן מוטל על התובעים אשר פרק הזמן שחלף לא הטיב עימם, ולפיכך, אינני יכול לפסוק דבר בגין דרישתם זו.

ציפוי וחיפוי - אין פסיקת נזק.

אינסטלציה - 400 ש"ח.

חשמל - 100 ש"ח.

נגרות - 300 ש"ח.

אלומיניום - 350 ש"ח.

ליקויים נוספים - 600 ש"ח.

סה"כ - 6,000 ש"ח.

פיקוח הנדסי - 750 ש"ח.

מאחר וקבעתי כי התיקונים יבוצעו על-ידי התובעים, אזי יש להוסיף סך של 35% - סה"כ 9,100 ש"ח.

באי-כוח התובעת בסיכומיו סעיף 12 ביקש שלא להוסיף את הסכום הנ"ל לפיצויים אשר מגיעים לתובעים,

"תביעה בגין ליקויי בניה, אותה הגישו התובעים כנגד הנתבעת וזו כנגד צדדים שלישיים. ביום 9.3.97 רכשו התובעים מאת הנתבעת דירה בפרויקט שנבנה על-ידי הנתבעת בשכונת טללים כרמיאל (להלן: "הדירה").

הדירה נמסרה לידיהם של התובעים ביום 30.6.98, על כך אין מחלוקת. וראה נספח ב' לפרוטוקול מסירת הדירה. כעבור פרק זמן אשר לגביו חלוקת הדעות, התגלו לדברי התובעים והדבר אושש במסגרת חוות-דעת אשר ניתנה על-ידי מומחה מטעם בית-המשפט, ליקויים בבניה.

הצדדים חלוקים ביניהם באשר לטיב הליקויים סכומם, והאחריות לתיקונם.

חוות-דעת המומחה

בית-המשפט מינה מטעמו מומחה מר יצחק ברמן, אשר חוות-דעתו ניתנה ביום 12.10.05 בפירוט רב, ותוך כדי התייחסות לכל טענות הצדדים.

אומר כי התובעים, ניסו להאדיר את גובה הנזק והעמידו את תביעתם על סך 57,620 ש"ח נכון ליום הגשת התביעה, ואילו הנתבעים ניסו להקטין, כמיטב יכולתם.

אומר כי במקרה בו ממונה מומחה על-ידי בית-המשפט, רק לעיתים נדירות, וכאשר בית-המשפט משתכנע כי המומחה לא פעל על-פי הוראותיו או לחילופין, קיימת סטיה מהותית בין דעתו של בית-המשפט ובין דעת המומחה אשר מהווה את זרועו הארוכה, יסטה בית-המשפט מחוות-דעת המומחה.

אמנם, תמיד, בידי בית-המשפט שיקול-הדעת אך זה צריך להיות מופעל במשורה.

בנסיבות אלה ועל-אף הסיכומים הנאים של התובעים סבורני כי תקיפה בכל החזיתות של חוות-הדעת אשר ניתנה על-ידי מומחה בית-המשפט, לרבות שאלות הבהרה אשר הופנו אליו וכן תשובותיו, דינן להידחות וכך התייחסתי לסעיפים 25-30 בסיכומי התובעים אשר נראים לי מוגזמים וזכו למענה הולם על-ידי המומחה מטעם בית-המשפט.

תיקון הליקויים ופיצויים סוגיה זו לא זכתה לקביעה חד-משמעית בערכאות השונות של בתי-המשפט.

מחד, יש הסבורים, כי הפתרון הסטטוטורי מצוי בחוק מכר (דירות), התשל"ג-1973, בסעיף 4 בו שם נקבע כי:

'התגלתה אי-התאמה או אי-התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה זמן סביר.'

מאידך, סבור אני כי הוראה זו אינה עומדת בדד, שכן אין חולק כי לבית-המשפט נתון שיקול-הדעת, באשר לסעד שיוענק לתובעת, דהיינו, תיקונים או שיפוצים, והנני

ובהגיונותו ציין כי אם יפסק סכום יהיה סכום אשר מופחת מגובה 35%. אומר כי קראתי טענותיו והשתלשלות הדברים, ואינני סבור כמותו. סבורני כי אדם אשר אמר לבצע את העבודות אין סיבה כי אלה יצאו מכיסו, גם אם בוצע ניסיון לתקן את הטעון תיקון הדבר בא לידי ביטוי, בפסיקה אשר אינה גבוהה כפי שסברו התובעים מלכתחילה והסכום אשר קבע המומחה הינו סביר בנסיבות העניין ויש בו כדי להעמיד את התובעים על כך כי לא יסבלו מחסרון כיס בגלל פגמים אשר נגרמו על ידי אחרים.

ירידת ערך

אני מקבל את האמור בחוות הדעת, ופוסק במצטבר סך של 5,800 ש"ח.

באשר לשהיה מחוץ לבית בתקופת התיקונים, אומר כי המומחה מטעם בית המשפט לא פסק חרמשמעת כי יש צורך בפינוי התובעים בעת ביצוע התיקונים, עם זאת, סבורני כי לפחות לגבי חלק מהתיקונים למשל, ריצוף, יש צורך בשהיה מחוץ לבית התובעים, ולפיכך, אני פוסק בראש נזק זה, ולאור העובדה כי לא ניתן לבצע שכירות קצרת מועד, סכום של 1,500 ש"ח מתוך הערכה כי פרק זמן זה יהיה פרק זמן קצר מתוך הזמן התיקונים אותם קבע המומחה מטעם בית המשפט.

עגמת נפש

פרק זה הינו בשיקול דעת בית המשפט לאור התובענה ותוצאותיה.

סבורני כי התביעה עצמה לא היתה משוללת כל יסוד, אך הסכום הנדרש בה בתחילה עלה בהרבה על הסכום אשר ראה המומחה מטעם בית המשפט לפסוק.

אני סבור כי במקרה דנן, מן הראוי לאמץ את פסקי הדין, אשר מצוטטים בסיכומי באיכות הנתבעת ולפסוק סך של

15% מליקויי הבניה, דהיינו, 1,350 ש"ח.

באשר לחלוקת הנזק

הנתבעת תישא במלוא התשלומים במצטבר ותהא זכאית לשיפוי באופן הבא:

מטעם צד ג' מס' 1 - שיפוי בגין ביצוע עבודות הטיח בבניין כפי שקבע המומחה, סך של 1,200 ש"ח משוערך ליום התשלום.

באשר לצד ג' מס' 2 - גם פה אני מאמץ את חוות הדעת של המומחה, והנתבעת תהיה זכאית לשיפוי של פרק הריצוף בסך - 2,000 ש"ח, וכן, 1,500 ש"ח בגין ירידת הערך. סה"כ 3,500 ש"ח משוערך ליום התשלום.

באשר לצד ג' מס' 3 - הרי ניתן פסק דין על ידי כב' השופטת הורוביץ, ביום 9.1.05 ויש לנהוג על פיו. סופו של יום

הנתבעת תשלם לתובעים סך של 19,850 ש"ח כשהם משוערכים להיום מיום 12.10.05 ועד ליום התשלום בפועל.

מאחר ומדובר בנתבעת אשר נראה כי תעמוד בהתחייבותיה ניתן לה פרק זמן של 30 יום לשלם את סכומי פסקי הדין.

צדדי ג' ישפו את הנתבעת בסכומים אותם קבעתי לעיל. באשר לשכר טרחה תישא הנתבעת בשכר טרחה בסך 3,000 ש"ח בתוספת מע"מ.

צד ג' מס' 1 וצד ג' מס' 2 - ישאו ב-750 ש"ח כל אחד בתוספת מע"מ כלפי הנתבעת.

באשר להוצאות - אני קובע כי הנתבעת תשיב לתובעים את הוצאותיהם באשר לחוות דעת המומחה מטעמם (מחצית מהסכום) וכן הוצאות חוות הדעת מטעם המומחה של בית המשפט.

3. איחור במסירת הדירה - עילה לפיצויים.

ת"א (חי') 22620/04 מזומן יואב ואח' נ' שמשית אגודה שיתופית להתיישבות קהילתית בע"מ ואח', תק-של 2007 (3) 21966 (2007).

נפסק מפי כב' השופטת ר' למלשטריך-לטר:

1. התובעים הגישו תביעה כנגד הנתבעים בגין ליקויי בניה בדירה שרכשו מהם ברח' אלמוג 17 במושב שמשית, לפי הסכם מיום 31.10.99.

2. הצדדים הגיעו להסדר דיוני לפיו בית המשפט יכריע בתביעה זו על בסיס סיכומי הצדדים והמסמכים שהוגשו.

3. התביעה הוגשה כנגד האגודה, יומית הבניה ביישוב, נתבעת 1, וכנגד הקבלן המבצע בפועל, נתבעת 3. התביעה כנגד הקבלן הראשי, נתבעת 2, נמחקה בשל היות החברה לא פעילה.

4. עובדות הרקע

4.1 ביום 31.10.99 נחתם הסכם משולש בין התובעים

לנתבעת 1 ונתבעת 2, לפיו הקבלן שהוא נתבעת 2 יקים עבור התובעים יחידת דיור על מגרש ביישוב שמשית כאשר את המחיר החוזי ישלמו התובעים לאגודה, נתבעת 1. בנוסף נחתם ביום 31.10.99 הסכם בין התובעים לבין נתבעת 2 כקבלן, בו התחייבה הנתבעת 2 כקבלן לבנות את יחידת הדיור לפי התוכניות כך שיהיה ראוי למגורים וכן התחייב הקבלן לתיקון הליקויים.

4.2 מסתבר שקדם לכך הסכם בין התובעים לנתבעת 1 (מיום 27.7.98) המסדיר את זכויות התובעים וחובותיהם בקשר להצטרפותם לאגודה ובניית ביתם ביישוב, לרבות קבלת זכויות במגרש. הסכם נוסף שנחתם קודם לכך (במאי 1999) הינו הסכם בין האגודה נתבעת 1 לבין הקבלן נתבעת 2 שם התחייב הקבלן לבנות את בתי

המהווה סטיה של כ-7% (בעוד המקובל הוא 2%). נוכח העובדה שנתבע 3 לא התייחס לטענה זו ולא נטען שינוי חזית לגבי מידת הסטיה, אני מעריכה את הפיצוי בגין ירידת הערך בסכום של 5000 ש"ח + יש להוסיף סכום זה לחוות-דעת המומחה.

5.4 פירוק אבני הדקור סעיף 11.4 לחוות-הדעת - המומחה המליץ בחוות-הדעתו על פירוק אבני הדקור מגובה 1 מ' ומעלה והדבקתם מחדש, וזאת בשל התנתקות אבן החיפוי בקלות יחסית. בא-כוח התובעים מקשה, מדוע פירוק האבנים רק מעל גובה של 1 מ' בעוד ההתנתקות הנראית בתמונה בחוות-הדעת מתייחסת לגובה נמוך יותר. גם תשובת ההבהרה של המומחה לא סייעה בהבנת עמדתו. אני מעריכה את הסכום הנוסף בסכום של 500 ש"ח. יש להוסיף סכום זה לחוות-הדעת.

5.5 אריחים רזורים - התובעים טוענים כי לא קבלו אריחים רזורים, דבר שהתחייב לטענתם מהמפרט. המפרט לא צורף. טענה זו איננה מופיעה בכתב התביעה וגם לא בחוות-הדעת מומחה התובעים שצורפה לה. המומחה התייחס בתשובה לשאלת הבהרה לכך שהתקן בעניין אריחים רזורים פורסם רק במרץ 2003. צורף נוהל מסירת בית למשתכן שבסעיף 8 שבו נרשם כך: 'הקבלן ישאיר למשתכן עודפי קרמיקה מכל סוג שבוצע בבית, כמפורט בהסכם'.

באישור בדיקה של חברת הפיקוח מיום 14.6.01 נרשם כי חיפוי וריצוף רזורה ימסרו ביום מסירת הבית לרוכש (נספח י"ד לתצהיר התובע). בפועל לא נמסרו (נספח ט"ו לתצהיר התובע). מעבר לכך אין כל פירוט. בנסיבות אלו אני מעריכה פיצוי לסעיף זה, בסדר גודל של 1000 ש"ח.

5.6 יש לכן להוסיף במצטבר לחוות-הדעת המומחה סכום של 7,000 ש"ח. הסכום המשוערף להיום הינו סך של 24,164 ש"ח. לסכום זה יש להוסיף פיקוח הנדסי ומע"מ ובסה"כ 30,700 ש"ח. יש להוסיף לסכום זה את הפיצוי בגין היעדר אריחים רזורים, בסך של 1000 ש"ח.

5.7 בנסיבות העניין הנתבעת 3 מיצתה את זכויותיה לתיקון הליקויים. העובדה שעל-אף פניות רבות ונסיונות תיקון, ועל-אף חלוף הומן של 6 או 7 שנים עדיין קיימים ליקויי בניה, העובדה שמומחה מטעם הנתבעת 3 מצא בחוות-הדעת כי אין ליקויים והכל סביר ותיקן, מפקיעה למעשה את זכות התיקון מהנתבעת (ראו ע"א 472/95 זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד (2) 858, 864).

6. איחור במסירה

6.1 על-פי ההסכם החוקה היתה אמורה לעבור לידי התובעים בתוך 12 חודשים מיום מסירת צו התחלת עבודה לקבלן (סעיף 6.6 להסכם נספח א' לתצהיר התובעים). התובע טוען כי הבית היה אמור להימסר ביום 14.11.00 ובפועל נמסר ביום 21.10.01, באיחור של שנה כמעט (שם, סעיף 4.3).

6.2 נתבעת 1 טענה כי על-פי חישוביה האיחור במסירה לתובעים הינו של 111 יום, ובמסגרת התחשבנות עם הקבלן המבצע, נתבע 3, חילטה ערבות, והסכום המיוחד לתובעים בעבור 111 ימי איחור הוא סכום של 11,100

המשתכנים ביישוב, וכן התחייב להיות אחראי כלפי האגודה לכל ליקוי או פגם בעבודת הבניה (סעיף 13 לתצהיר נתבעת 1).

4.3 ביולי 1999 נחתם הסכם נוסף בין נתבעת 2 לבין נתבעת 3 (להלן: "הקבלן המבצע"). הקבלן המבצע לקח על עצמו את כל התחייבויות הקבלן בהסכמיו עם האגודה ועם המשתכנים השונים (נספח ב' לתצהיר הנתבעת 1).

4.4 התובעים טענו במהלך הבניה לקיומם של ליקויים ואי-התאמות (סעיף 9-13 לתצהיר התובע).

4.5 ביום 21.11.00 נערך טופס בדיקה לפני מסירה למזמין ונרשמו בו ליקויי בניה.

4.6 בסמוך לאחר-מכן פנו התובעים לקבלת חוות-הדעת מומחה מטעם שהועברה לנתבעים. במקביל נערך טופס בדיקה ראשונה של הדייר מיום 16.2.01 (נספח י"ב לתצהיר התובע), ופורטו שם הליקויים, לגבי חלקם הגדול אושר בחתימת התובע כי תוקנו באותו חודש או ביוני 2001.

4.7 התובעים זומנו לקבלת הדירה ליום 1.4.01 ולא הגיעו. קיים פרוטוקול בדיקה מיום 14.6.01 בחתימת התובעת, בחתימת הקבלן, וחתימת המפקח מטעם הנתבעת 1 המאשר שהליקויים תוקנו והדירה מוכנה למסירה. כמו-כן קיימת חתימת התובעים על מסמך מסירה מיום 21.10.01 (לדיון במועד המסירה ראה סעיף 6 להלן).

4.8 התובעים שבו ופנו במהלך שנת 2002 לעניין ליקויים שונים שקיימים בדירה ושלא תוקנו (נספחים כ'-כ"ב לתצהיר התובע).

4.9 ביום 9.4.03 נערך סיור של סיום שנת הבדק ונרשם פרטיכל ליקויים (נספח ג' לתצהיר נתבעת 1). בסיכום דברים מאוחר יותר, מיום 20.6.03 שנרשם על-ידי נציג נתבעת 1 נרשם כי התובע הסכים לכך כי כל סעיפי הליקוי בוצעו, למעט סעיף אחד (נספח ד' לתצהיר הנתבעת 1). לגבי אותו סעיף צויין כי אמנם נעשתה טעות במיקום קיר במרפסת כביסה אך נטען כי אין התובע מעוניין בהריסת הקיר, ונטען כי הוא חתום על מכתב ויתור בעניין זה.

5. חוות-הדעת המומחה

5.1 מונה מומחה מטעם בית-המשפט לבדיקת ליקויי הבניה. המומחה מצא כי סך כל עלות התיקונים מגיעה לסכום של 15,050 ש"ח נכון למחירי דצמבר 2005. לסכום זה יש להוסיף את סכום הפיקוח ההנדסי ואת סכום המע"מ לא נדרש דיור חלופי בעת ביצוע התיקונים בדירה. 5.2 פיצוי בגין סטיית המחיצה בין המסדרון לחדר הורים, סעיף 1.3.1 לחוות-הדעת - הסטיה היא 4 ס"מ, באופן שאורכו של חדר ההורים קטן כתוצאה מכך ב-4 ס"מ (אך יחד עם זאת המסדרון רחב יותר). אני מעריכה פיצוי בגין סעיף זה בסכום של 500 ש"ח +, סכום אותו יש להוסיף לחוות-הדעת המומחה.

5.3 רוחב חדר הרחצה הכללי קטן בכ-15 ס"מ, סעיף 1.12.2 לחוות-הדעת - חדר הרחצה היה אמור להיות ברוחב של כ-2.20 מ' בין ציפויי הטיח של הקירות, ובפועל הוא 2.05 מ'. הרוחב הקיים קטן ב-15 ס"מ,

ש"ח (סעיף 16 לתצהיר הנתבעת 1).

6.3 מנהל נתבעת 3 צרף לתצהירו פרטיכל ראשון של מסירת הדירה לתובעים מיום 16.2.01 שנרשמו בו ליקויים שונים, והתובע סרב לחתום בשל אי-ביצוע עבודות הפיתוח (כך נרשם על-ידי נציג הקבלן בשולי פרוטוקול המסירה, נספח ב' לתצהיר נתבע 3).

6.4 יצוין כי על-פי חווי ההקמה, עבודות הפיתוח הינן באחריות נתבעת 1 (סעיף 2.11 להסכם שבין התובע לאגודה). אין התחייבות לגבי מועד ביצוע עבודות הפיתוח.

6.5 התובע מאשר בתצהירו כי בוצעה מסירה ביום 16.2.01, שהוא מכנה אותה "מסירה ראשונה", ונרשם פרוטוקול של ליקויים שונים (נספח י' לתצהיר התובע). התובע זומן לבדיקה משותפת עם הקבלן ליום 1.4.01.

6.6 במהלך חודש אפריל 2001 התחתן התובע ונסע לירח דבש לתקופה של 10 ימים.

6.7 שלושה מכתבים של הקבלן, נתבעת 3, במהלך חודש מאי 2001 מלמדים על כך שהתובע סרב לחתום על מסמכים ולקבל מסירה בשל העובדה שלא הושלמו עבודות הפיתוח. עוד צוין שם כי כל התיקונים מדו"ח המסירה הראשון תוקנו, ועל-אף שהתובע זומן למסירה ליום 2.4.01, איננו מגיב על כך (נספחים לתצהיר נתבעת 3).

6.8 ביום 14.6.01 בוצעה בדקה שניה של דירת התובעים. במסמך הערוך על-ידי חברת הפיקוח מטעם נתבעת 1 נרשם כי הליקויים שנרשמו ביום 16.2.01 תוקנו, והבית מוכן למסירה. המסמך חתום גם על-ידי התובעת.

6.9 מכתבים ממהלך חודש מאי מלמדים על כך כי התובע סרב לקבל את הדירה על-אף שהדירה ככזו, היתה מוכנה למסירה (נספחי ג' לתצהיר הנתבעת 3). יש לכן לראות את מועד המסירה כיום 2.4.01.

6.10 מדובר באחור של 137 ימים במסירה. התובעים טענו כי כל אותו מועד נאלצו לשכור דירה חלופית בחיפה. לא צורף הסכם השכירות. אין לכך כל ראיה תומכת. לפיכך, אמצתי לצורך הערכת הפיצוי את אשר הוסכם בין נתבעת 1 כאגודת המתיישבים לבין הקבלן, סך של 100 ש"ח לכל יום פיגור. לפיכך הפיצוי שיש לשלם לתובעים הינו סך של 13,700 ש"ח. סכום זה שהוא משוערך להיום עומד על סך

של 20,246 ש"ח.

7. לסיכום

7.1 הפיצוי לנתבעים בגין ליקויי הבניה ואי-התאמות הינו סך של 31,700 ש"ח.

7.2 הפיצוי לתובעים בגין איחור במסירה הינו סך של 20,246 ש"ח.

7.3 נתבעת 1 אחראית אף היא כלפי הרוכשים מכוח חוק מכר (דירות), התשל"ג-1973.

החוק קובע אחריות בגין ליקויים ואי-התאמה ל-"מוכר" כאשר "מוכר" מוגדר כך:

'מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על-ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על-מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על-מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה.'

על-פי מערכת ההסכמים הקיימים עונה נתבעת 1 במהות העסקה להגדרת "מוכר". הנתבעת הינה אגודה שמטרתה לטפל בהקמת היישוב שמשית, דהיינו לוודא רכישת הקרקע, להתקשר עם קבלן בונה, להתקשר עם רוכשי הדירות הפוטנציאלים, לפקח ולתאם עד לגמר הפרוייקט ולקבל לידיה את התמורה. העובדה שההסכם המהותי פוצל למעשה ל-4 חוזים טכנים אשר נותנים את התמונה השלמה, אין בה כדי להרחיק את הנתבעת 1 מחובתה כ-"מוכרת דירה".

בנוסף, על-פי מערכת ההסכמים נתבעת 1 מעורבת מבחינת התחייבויותיה החוזיות במהלך הבניה הן על-ידי בחירת הקבלנים המבצעים והן על-ידי הפעלת פיקוח צמוד על הבניה.

7.4 לפיכך נתבעת 1 ונתבעת 3 נושאים כלפי התובעים בהתחייבות לתשלום הפיצוי, ביחד ולחוד.

7.5 לסכום הפיצוי יש להוסיף סכום בגין עוגמת-נפש בסכום של 1,500 ש"ח.

7.6 כמו-כן ישאו הנתבעים 1, 3, ביחד ולחוד בשכר-טרחת באי-כוח התובעים בשיעור של 15% + מע"מ וכן בהחזר האגרה והחזר הוצאות המומחים.

7.7 התשלום בתוך 30 יום מהיום."

נפסק מפי כב' השופטת ר' למלשטריך-לטרס:

1. "התובעים, דיירי 11 דירות בבנייני דירות המצויים ברח' בן שושן בעכו, הגישו תביעתם בגין ליקויי בניה.

2. באי-כוח הצדדים הגיעו להסדר דיוני לפיו בית-המשפט יכריע בתביעה זו על בסיס סיכומי הצדדים,

ת"א (חי') 22845/02 בן שושן מירי וציון ואח' נ' אנגל חברה לקבלנות כללית בע"מ, תק-של 2007(3) 20577 (2007).

והמסמכים המצויים בתיק.

3. עובדות הרקע

3.1 במועדים שונים במהלך השנים 1993-1996 נערכו בין התובעים לנתבעת הסכמים לרכישת דירות מגורים בבניין ברח' שושן בעכו.

3.2 לא צורפו כל הסכמי המכר השונים של הדיירים, אך

5.1 לחוות-הדעת) - המומחית המליצה על תיקון השברים בפניות של 8 אריחים בדרך של שימוש בדבק התואם לגוון האריחים, וליטוש, תוך הערכת עלות התיקון. בא-כוח התובעים מבקש החלפת הריצוף כולו. נוכח סוג הליקוי והיקפו, אין הצדקה להחלפת כל הריצוף.

5.3 גובה נקודת החשמל בממ"ד - המומחית מצאה כי גובה שקעי החשמל בממ"ד הינו 83 ס"מ במקום 140 ס"מ המתחייב לדעתה מתקנה 124(א)(3) לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990. תקנה 124(א)(3) קבעה בהתייחס למקלטים כי בתי-תקע ומפסקי זרם יהיו מוגנים ממים ויותקנו בגובה שלא יפחת מ-1.4 מ'. אלא שההוראה הרלוונטית צריכה להתייחס למרחב מוגן (להבדיל ממקלט), ולכך התייחסה תקנה 215(ד) לתקנות אלו לפני תיקון בתיקון התשס"ב. התקנה קבעה אז כי הדרישות למתקני חשמל והתקנים יהיו כמפורט לגבי המרחב המוגן הקומתי בתקנה 190. תקנה 190 אז, החילה את הוראות תקנה 124(א) 'בשינויים המחוייבים לפי העניין'.

בפסיקה פורשה הדרישה לגובה מינימלי של 1.40 מ' כראויה לגבי מקלט הממוקם במפלס הנמוך של הבניין, אך לא כך לגבי חדר ממ"ד המשמש כחדר רגיל בדירה (ראו ת"א (חי') 130/98 איוניר חנן ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, תק"מ 2003(4) 7438).

בשנת התשס"ב תוקנו התקנות באופן שתקנה 215(ב) קובעת כי במרחב מוגן יחולו הוראות תקנה 190(ה), (ו). תקנה 190(ו) קובעת לאחר התיקון 'כל מתקני החשמל במרחב המוגן הקומתי יעמדו בדרישות חוק החשמל והתקנות שלפיו'. תקנה 18 לתקנות החשמל (מעגלים סופיים הניזונים עד 1000 וולט), התשמ"ה-1984 קובעת כי הגובה המינימלי להתקנת מפסקים ובתי-תקע יהיה 25 ס"מ. ניתן לראות בשינוי שחל בתקנות, משום חיוק לגישה הפרשנית שהוחלה, שהדרישה להתקנה בגובה של 1.4 מ' איננה חלה לגבי מרחב מוגן קומתי. לפיכך יש להפחית מחוות-הדעת המומחית סכום של 1,500 ש"ח.

5.4 שחרור סתימה (סעיף 5.8(3) לחוות-הדעת) - המומחית קבעה כי יש לשחרר סתימה חלקית בצנרת המים המובילה לברו במטבח, זאת בשל לחץ מים נמוך במטבח. מאחר ולחץ המים הנמוך במטבח הוא כבר מנובמבר 1998 (חוות-הדעת מומחה התובעים) אין לאמר שמדובר בתופעה של בלאי סביר שיש להתעלם ממנה.

5.5 צורת חדר השירותים (סעיף 5.8(6) לחוות-הדעת) - החדר בנוי בצורה טרפזית, בעוד שלפי תוכניות המקור היה אמור להיות בנוי בצורה מלבנית. על ממצא זה אין כל תיעוד בפרטיכל המסירה מיום 9.6.97 (א1 לכתב ההגנה) ובפרוטוקול שנת הבדק ממאי 1998 (נספח ב'1 לכתב ההגנה). אמנם מופיעה הערה זו בחוות-הדעת מומחה התובעים מנובמבר 1998, אלא שהתובעים הראו כי חוות-הדעת זו נשלחה לנתבעת רק ביום 28.4.99, דהיינו 22 חודש לאחר מסירת הדירה.

חוק מכר דירות, התשל"ג-1973 קובע בסעיף 4א כי הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה שניתן היה

נראה כי העובדה שהתובעים רכשו דירות איננה במחלוקת, לרבות העובדה שמשפחת טל (תובעים מס' 8) מכרה דירתה למשפחת בר סיני ומשפחת דניאל (תובעים מס' 11) מכרו דירתם למשפחת אדם (עמ' 10 לפרטיכל הדיון). לא צורפו הסכמי המכר לדיירים החדשים.

3.3 החוקה בדירות נמסרה לדיירים במהלך חודש יוני-יולי 1997 ונערכו פרוטוקולים של מסירה (נספחים א'1-11 לכתב ההגנה). בפרוטוקולים מופיעה רשימת ליקויים, לפי העניין, מרביתם שוליים.

3.4 הנתבעת בצעה תיקוני שנת בדק בדירות התובעים במהלך חודשים אפריל-מאי 1998. צורפו פרוטוקולי התיקונים, כנספחים לכתב ההגנה, ב'1, ג'1, ד'1, ה'1, ו'1, ז'1, ח'1, י'1, כ'1, ל'1, בהתאמה (לא צורף פרוטוקול לגבי תובעים 8). במרבית הפרוטוקולים אין חתימות האישור של הדיירים על ביצוע התיקונים, ונרשם כי חלקם מודיעים שאינם מעוניינים בתיקון שכן יש בדעתם להגיש תביעה משפטית.

3.5 הנתבעת פנתה לתובעים בחודש אוגוסט 1999 על-מנת לתאם ביקור מומחה מטעמה בדירות. בדיקות שהביקור התאפשר על-ידי הדיירים, בקר המומחה מטעם הנתבעת, ונערכה חוות-הדעת.

3.6 ביום 5.6.00 הוגשה תביעת התובעים ביחד עם אחרים לבית-המשפט המחוזי בחיפה. התביעה שם פוצלה, ותביעת התובעים בשלום נפתחה ביום 24.12.02.

3.7 בישיבה מיום 23.11.04 הסכימו שני באי-כוח הצדדים למינוי מומחה מטעם בית-המשפט, בכפוף לזהותו (קודם לתיקון תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984). לאחר מחלוקות רבות לגבי זהות המומחה, מונתה מומחית ללא התנגדות מי מהצדדים.

3.8 התובעים הראו כי בהודמנויות שונות, לאחר שכבר היו מיוצגים על-ידי באי-כוחם, הואילו לאפשר לנתבעת לתקן את הליקויים השונים, אלא שהתיקונים לא בוצעו.

4. חוות-הדעת המומחית

4.1 המומחית בקרה בכל אחת מדירות התובעים, נתנה חוות-הדעתה, והשיבה לשאלות הבהרה. הביקורים בנסע נערכו בחודש אפריל, מאי 2005. הביקור בדירת תובעים 2, 8 ו-11 (אצל הדיירים החדשים) התבצע בחודש נובמבר 2005. חוות-הדעת המומחית ניתנו בינואר 2006.

4.2 סכום עלות התיקון בחוות-הדעת המומחה, מביאה בחשבון תוספת של 25% למקרה שהתיקון יבוצע על-ידי קבלן בשוק החופשי, וכן סכום בגין פיקוח הנדסי. את סכום המע"מ יש לקחת כפי שיעורו היום.

4.3 מחירי עלות התיקון בחוות-הדעת המומחית נכונים ליום עריכת חוות-הדעתה.

4.4 להלן יידונו הליקויים בהתייחס לכל דירה בנפרד.

5. דירת בן שושן

5.1 סכום חוות-הדעת, נכון לחודש ינואר 2006 עומד על סך של 23,600 ש"ח לפני תוספת המקדם בעבור ביצוע על-ידי קבלן בשוק החופשי, לפני תוספת פיקוח הנדסי ומע"מ.

5.2 שברים בפניות ובמקצועות של פלטות פרלטו (סעיף

5.9 לפיכך חוות-דעת המומחית עומדת על סכום של 10,150 ש"ח. סכום זה בתוספת 25% לביצוע על-ידי קבלן חיצוני הינו סך של 12,687 ש"ח, בתוספת פיקוח הנדסי בסכום של 1,268 ש"ח, ובתוספת מע"מ, סה"כ 16,118 ש"ח. הסכום כשהוא משוערך להיום עומד על סך של 17,638 ש"ח.

5.10 לתובעים טענה בגין איחור במסירה של הדירה. על-פי סעיף 5.1 להסכם בין התובעים והנתבעת היה עליה למסור את הדירה ביום 28.2.97. בפועל נמסרה הדירה ביום 9.6.97. סעיף 5.1 להסכם המכר קובע:

'איחור במסירת יחידת הדיור של עד 90 יום לאחר מועד המסירה מכל סיבה שהיא לא יהיה הפרה ולא יזכה את הרוכש בפיצוי כלשהו'.

מכאן שקיים איחור של 10 ימים במסירה, שאני מעריכה את הפיצוי בגינו בסכום של \$150, שהיה נכון למועד המסירה לפי שער יציג של 3.40 סכום של 510 ש"ח, ומשוערך להיום, סכום של 990 ש"ח.

5.11 לפיכך, סכום הפיצוי המגיע לתובעים 1 הינו סכום כולל של 18,628 ש"ח.

6. דירת התובעים פילו

6.1 סכום חוות-הדעת, נכון לחודש ינואר 2006 עומד על סך של 27,800 ש"ח לפני תוספת המקדם בעבור ביצוע על-ידי קבלן בשוק החופשי, לפני תוספת פיקוח הנדסי ומע"מ.

6.2 פירוק רעפים לצורך גישה לאוגרים וקולטים (סעיף 1.1 לחוות-הדעת) - המומחית מצאה כי אין חובה בתקן לאפשר גישה לקולטים ואוגרים דווקא מתוך הבניין. בא-כוח התובעים מבקש להוסיף לסעיף זה סכום של 200 ש"ח, מתוך הנחה שכל גישה אחרת לאוגרים תלויה ברצונו הטוב של השכן בקומה העליונה. בהנחה שעובדה זו אכן נכונה, יש להוסיף לחוות-דעת המומחית את הסכום של 200 ש"ח.

6.3 צנרת חיצונית לא מחופה (סעיף 2.1 לחוות-הדעת) - המומחית הציעה לדרוש מהנתבעת אישור כי הצנרת עומדת בדרישות תקן 1205.4 ות"י 1205.2. אישור כזה לא הוצג (הוצג רק צילום כי לצינור עצמו יש תו תקן). בנסיבות אלו על הנתבעת לפצות בגין חיפוי בסכום של 600 ש"ח ומשוערך ליום 15.1.06 מממן חוות-דעת מומחה התובעים 990 ש"ח. במקביל יש להשמיט מחוות-דעת המומחית את הסכום של 3500 ש"ח שנבקע לסעיף זה.

6.4 ניקוי אבנים (סעיף 2.2 לחוות-הדעת) - בשביל הכניסה לדירה קיימים כתמי צבע פזורים. הטענה עלתה לראשונה רק כשנתיים לאחר תום תקופת הבדק. לפיכך, לא זכאים התובעים לפיצוי בטענה זו. יש להשאיר על כנו את הפיצוי עבור יישור השביל.

6.5 מעקה מתכת (סעיף 2.3 לחוות-הדעת) - המומחית מצאה כתמי חלודה על המעקה לאורך כ-13 מ'. מומחה הנתבעים ציין בבדיקתו כי חלק ממעקה הגינה הוחלף על-ידי הדייר. לא הוכח שהוחלף מעקה ואם כן איזה חלק ממנו. לא ברור אם החלק החלוד הוא המעקה שלא הוחלף, ובהנחה שכן, קביעת המומחית לגבי הפיצוי בראש נזק זה

לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך שנה מאותו מועד; העובדה שהחדר טרפזי ולא מלבני, הינה עובדה שניתנת לגילוי מיד, בעת העמדת הדירה לרשות הקונה. התובעים לא מצאו לנכון להעיר על עובדה זו למרות הזדמנויות שהיו להם, ובכך הינם מנועים להעלות עובדה זו כעת. יש לכן להשמיט מחוות-דעת המומחית סכום של 3,200 ש"ח.

5.6 עומק הפודסט (משטח אופקי) סעיף 5.9 לחוות-הדעת) - המומחית מפנה בחוות-הדעת לתקנה 3.37 לתקנות התכנון והבניה הקובעות כי עומק פודסט חייב להיות ברוחב שלא יפחת מרוחב המדרגות של המהלך העולה מהם. המומחית בדקה ומצאה שבגרם המדרגות הפנימי עומק הפודסט התחתון הינו 80 ס"מ בעוד שרוחב מהלך המדרגות 97 ס"מ, עומק הפודסט השני 80 ס"מ בעוד שרוחב מהלך המדרגות 98 ס"מ, עומק הפודסט השלישי הוא 78 ס"מ בעוד שרוחב המדרגות הינו 96 ס"מ. לכן ממליצה המומחית על פירוק כל מהלכי המדרגות והפודסטים תכנונם ובנייתם מחדש.

וזהו נוסחו המדויק של סעיף 3.37 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970: 3.37' (א) העומק של משטח אפקי בחדר מדרגות הנמדד בין מישור ציפוי הקיר המוצב במקביל וממול למדרגה הקרובה ביותר ובין האף של אותה מדרגה (להלן בסעיף זה - עומק), לא יפחת מרחבן המינימלי של המדרגות, ובשום מקרה לא יפחת מ-1.00 מ'.

(ב) ...

(ג) על-אף האמור בסעיף-קטן (א) העומק במדרגות פנימיות בדירה יכול שיפחת מ-1.00.

סעיף 3.34 לאותן תקנות קובע כי רוחבן של מדרגות פנימיות בתוך דירה לא יפחת מ-80 ס"מ.

צירוף הדרישה של שתי התקנות מלמד אותנו כי מהלך מדרגות פנימי בבית יהיה תקין, גם אם רוחב מדרגה תהיה 80 ס"מ ועומק הפודסט 80 ס"מ. מכאן, שלא קמה כל הצדקה להריסת כל מהלך המדרגות כאשר עומק הפודסט הוא 80 ס"מ. בפודסט השלישי חסרים שני ס"מ בעומקו כדי שהיה 80 ס"מ ולעניין זה יש להעריך לדעתי פיצוי כספי בסכום של 1000 ש"ח. אין הצדקה להריסה תכנון ובניה מחדש של כל מהלך המדרגות הפנימי.

לפיכך, יש להשמיט מחוות-דעת המומחית סכום של 7500 ש"ח.

5.7 התקנת מתקן כביסה וברזי גן (סעיף 5.10(2)(3) לחוות-הדעת) - מומחה הנתבעים מצא כבר בבדיקתו מנובמבר 1998 כי אלו היו מותקנים.

התובעים לא הוכיחו כי הם אלו אשר התקינו את מתקן הכביסה ואת ברזי הגן. יש לכן להפחית מחוות-דעת המומחית סכום של 450 ש"ח.

5.8 תקרה בחדר הדיור (סעיף 5.11 לחוות-הדעת) - הטענה הינה כי התקרה בחדר הדיור איננה בגובה אחיד שכן גובה הפינות נבדל בתוך טווח של כ-2 מ"מ מגובה מקסימום. הטענה קנטרנית ומיותרת. יש להשמיט מחוות-דעת המומחית סכום של 800 ש"ח.

שרירה וקיימת.

6.6 פסיפס (סעיף 2.4 לחוות-הדעת) - המומחית קבעת כי על הבניין יש פסיפס בשטח של 4 מ"ר מוכתם בחומרי בניה שיש לנקותו. הקביעה שרירה וקיימת, ואין בשאלת ההבהרה שהופנתה למומחית בעניין זה כדי לפתוח את הנושא מחדש.

6.7 מדרגות כניסה (סעיף 2.5 לחוות-הדעת) - המומחית מצאה כי בכניסה לבית מותקנות 2 מדרגות. בא-כוח התובעים מסרב לקרוא את תקנה 3.39 כלשונה וחוזר על טיעוניו, ולשוא. נוסח התקנה מאפשר בדירה בקומת קרקע ובתוך דירה, שמספר המדרגות במהלך מדרגות אחד, יפחת מ-3. התובעים טענו כי המדרגות היו פגומות ותוקנו, אלא שלא צורפה כל אסמכתא על התיקון ועל עלותו.

6.8 ליקויים בריצוף (סעיף 5.1, 5.2 לחוות-הדעת) - מדובר במספר בודד של אריחי ריצוף שקועים, ושברים במספר בודד של אריחים. כמו-כן קבעה המומחית עלות ריצוף הממ"ד מחדש. לא מצאתי לנכון להורות על החלפת הריצוף כולו בשל פגם באריחים הבודדים. הנתבעת טוענת כי לראשונה נחשפה לטענה בעניין זה עם הגשת כתב התביעה, ביוני 2000. בחוות-הדעת מומחה התובעים יש התייחסות לליקויי שקיעה בריצוף ללא פירוט מספר אריחים. ליקויים אלו יתכן שהתהוו במשך הזמן, ולכן לא נטען לטעון כי התובעים מנועים מלטעון אותם היום.

6.9 בריח תחתון בדלת כניסה (סעיף 8.1 לחוות-הדעת) - התובעים מבקשים להוסיף עלות הוספת עוקץ לכיוון הרצפה. הדלת הוחלפה על-ידי התובעים ולכן אין מקום להוסיף סכום פיצוי בעבור הוספת בריח תחתון.

6.10 גובה פתח דלת חדר השיירות (סעיף 8.3 לחוות-הדעת) - מדובר בהפרש שהוא פחות מס"מ אחד. אין הצדקה לתיקון ויש לפצות בגין ירידת ערך בסכום של 350 ש"ח. יש לכן להפחית מחוות-הדעת סכום של 350 ש"ח.

6.11 גובה נקודת חשמל בממ"ד (סעיף 9.1 לחוות-הדעת) - המומחית קבעה כי גובה 2 שקעי חשמל בממ"ד בוצעו בגובה מתחת ל-85 ס"מ ואילו תקנות הג"א דורשות גובה של 140 ס"מ מעל הריצוף. ראו הדיון בסעיף 5.3 לעיל. לפיכך יש להשמיט מחוות-הדעת המומחית סכום של 1000 ש"ח.

6.12 ציפוי הטיח בממ"ד (סעיף 9.2 לחוות-הדעת) - המומחית מצאה כי עובי הטיח בחדר הממ"ד איננו לפי התקנות. הנתבעת לא הראתה מדוע ציפוי הטיח עומד בדרישות למעט העובדה שהושג טופס 4. אין בכך כדי לסתור את קביעת המומחית כי הטיח בוצע בניגוד לתקנות.

6.13 עומק הפודסט (סעיף 12 לחוות-הדעת) - ראו דיון בעניין זה בסעיף 5.6 לעיל. יש לקבוע פיצוי בגין ראש נזק זה בסכום של 1000 ש"ח, ולהפחית לכן מחוות-הדעת המומחית סכום של 7500 ש"ח.

6.14 צביעת הדירה - יש להוסיף בעבור צביעת הדירה סכום של 1000 ש"ח (סעיף 12 לתשובת ההבהרה של

המומחית).

6.15 לפיכך, חוות-הדעת המומחית עומדת על סכום של 17,640 ש"ח. סכום זה בתוספת 25% לביצוע על-ידי קבלן חיצוני הינו סך של 22,050 ש"ח, בתוספת פיקוח הנדסי בסכום של 2,205 ש"ח, ובתוספת מע"מ, סה"כ 28,014 ש"ח. הסכום כשהוא משוערך להיום עומד על סך של 30,657 ש"ח.

7. דירת משפחת כהן

7.1 סכום חוות-הדעת, נכון לחודש ינואר 2006 עומד על סך של 20,300 ש"ח לפני הוספת המקדם בעבור ביצוע על-ידי קבלן בשוק החופשי, לפני תוספת פיקוח הנדסי ומע"מ.

7.2 פירוק רעפים לצורך גישה לאוגרים וקולטים (סעיף 1.1 לחוות-הדעת) - ראה סעיף 6.2 לעיל. יש להוסיף לחוות-הדעת המומחית סכום של 200 ש"ח.

7.3 צנרת ביוב וניקוז לא מחופה (סעיף 2.1 לחוות-הדעת) - ראו סעיף 6.3 לעיל. יש להוסיף לחוות-הדעת המומחית בסעיף זה סה"כ סכום של 990 ש"ח להפחית סכום של 3500 ש"ח.

7.4 פסיפס (סעיף 2.4 לחוות-הדעת) - ומחית העריכה את התיקון ב-200 ש"ח, ואין בסיס לשינוי מקביעה זו.

7.5 ליקויים באריחי רוזנה (סעיף 5.1 לחוות-הדעת) - הממצאים של המומחית הם של 6 אריחים שקועים במטבח, 25 אריחים עם שברי קצה ואריח אחד סדוק. כשמספר האריחים הפגועים רב כל כך, יש הצדקה לדעתי לריצוף מחדש. לפי ממוצע של 220 ש"ח למ"ר, הסכום לריצוף הינו 10,340 ש"ח לפיכך יש להוסיף לחוות-הדעת המומחית בסעיף זה סכום של 6140 ש"ח.

7.6 ליקויים באריחי טראצו (סעיף 5.2 לחוות-הדעת) - בשל מספר האריחים הפגומים, לא מצאתי כי יש מקום לריצוף מחדש, והתיקון המוצע על-ידי המומחית הינו סביר.

7.7 גובה נקודת החשמל בממ"ד - ראו הדיון בסעיף 5.3 לעיל. יש להפחית מחוות-הדעת המומחית סכום של 2000 ש"ח.

7.8 צביעה - כפי שנאמר בסעיף 11 לחוות-הדעת, העלויות לתיקוני טיח וצביעה, מגולמות בכל אחד מסעיפי התיקון, לכן אין להוסיף סכום כללי לצביעה.

7.9 חדירת רטיבות לדירת השכנים מהג'קוזי - עובדה זו מצאה ביטוי הן בחוות-הדעת המומחה התובעים והן בחוות-הדעת מומחה הנתבעת לגבי דירה זו. יש לכן להשאיר את קביעת המומחית לעניין עלות התיקון.

7.10 גובה משקוף עליון בחלון מטבח - המשקוף העליון הינו בגובה 1.95 מ' ולא בגובה 2.00 מ'. יש לפצות בגין כך בסכום של 500 ש"ח. אין הצדקה להחלפת כל החלון בשל כך. יש לכן להפחית מחוות-הדעת המומחית בסכום של 1000 ש"ח.

7.11 לפיכך, חוות-הדעת המומחית עומדת על סכום של 20,930 ש"ח. סכום זה בתוספת 25% לביצוע על-ידי קבלן חיצוני הינו סך של 26,162 ש"ח, בתוספת פיקוח הנדסי בסכום של 2,616 ש"ח, ובתוספת מע"מ, סה"כ 33,338 ש"ח.

ש"ח. הסכום כשהוא משוערך להיום עומד על סך של 36,373 ש"ח.

8. דירת משפחת פטיטו

8.1 סכום חוות-הדעת, נכון לחודש ינואר 2006 עומד על סך של 26,200 ש"ח לפני הוספת המקדם בעבור ביצוע על-ידי קבלן בשוק החופשי, לפני תוספת פיקוח הנדסי ומע"מ.

8.2 פירוק רעפים לצורך גישה לאוגרים וקולטים (סעיף 1.1 לחוות-הדעת) - יש להוסיף לחוות-הדעת סכום של 200 ש"ח (ראו סעיף 6.2 לעיל).

8.3 צנרת ביוב וניקוז חיצונית לא מחופה - ראו סעיף 6.3 לעיל. יש לכן להוסיף סכום של 990 ש"ח לחוות-הדעת ולהפחית ממנה סכום של 7000 ש"ח.

8.4 ניקוי אבנים (סעיף 2.2 לחוות-הדעת) - אין להוסיף סכום כלשהו עבור הניקוי, שכן טענת הכתמים עלתה רק כשנתיים לאחר תום תקופת הבדק.

8.5 פסיפס (סעיף 2.4 לחוות-הדעת) - יש להשאיר את הסכום הקבוע בחוות-דעת המומחית כפי שהוא (ראו סעיף 6.5 לעיל).

8.6 לקויים באריחי טראצו (סעיף 5.2 לחוות-הדעת) - יש להביא בחשבון את סכום התיקון לפי פירוק הריצוף בחדר אחד לצורך החלפת אריחים פגומים, ואת החדר שבו פורק לרצף מחדש, כפי עלות התיקון בחוות-דעת המומחית. סעיף 8.1 לעיל כבר מבטא את הסכום הגבוה האמור.

8.7 בריח תחתון בדלת הכניסה (סעיף 8.1 לחוות-הדעת) - התובעים החליפו את הדלת ממילא, כך שאין לקבוע פיצוי בעבור חוסר של בריח תחתון.

8.8 גובה נקודת החשמל בממ"ד (סעיף 9.1 לחוות-הדעת) - ראו סעיף 5.3 לעיל. יש להפחית מחוות-הדעת סכום של 800 ש"ח.

8.9 צביעה - בהתייחס לתיקונים שיש לבצע בדירה זו, לא מצאתי לנכון לקבוע סכום נוסף בעבור צביעה.

8.10 גובה מזקף הראש מעל המדרגות (סעיף 12 לחוות-הדעת) - המומחית קבעה כי גובה מזקף הראש מעל המדרגות הינו 2.00 מ' בעוד שהתקנות מחייבות גובה של 2.10 מ' לפי תקנה 3.36. המומחית המליצה על פירוק המדרגות ובנייתן מחדש. אלא שתקנה זו מקובל לייחס למדרגות חוץ, ולא למדרגות בתוך בניין (ראו גם נספח ו' לסיכומי הנתבעת).

8.11 עומק הפודסט - עומק הפודסט העליון הוא 78.5 ס"מ. הפודסט התחתון הינו 80.5 ס"מ. ראו בהרחבה סעיף 5.6 לעיל. יש לקבוע סכום של 1000 ש"ח כפיצוי בעבור עומק הפודסט העליון, ולפייך להפחית מחוות-הדעת סכום של 7900 ש"ח.

8.12 לפיכך, חוות-דעת המומחית עומדת על סכום של 11,690 ש"ח. סכום זה בתוספת 25% לביצוע על-ידי קבלן חיצוני הינו סך של 14,612 ש"ח, בתוספת פיקוח הנדסי בסכום של 1,461 ש"ח, ובתוספת מע"מ, סה"כ 18,564 ש"ח. הסכום כשהוא משוערך להיום עומד על סך של 20,315 ש"ח.

9. דירת משפחת גולדשטיין

9.1 סכום חוות-הדעת, נכון לחודש ינואר 2006 עומד על סך של 28,550 ש"ח לפני הוספת המקדם בעבור ביצוע על-ידי קבלן בשוק החופשי, לפני תוספת פיקוח הנדסי ומע"מ.

9.2 פירוק רעפים לצורך גישה לאוגרים וקולטים (סעיף 1.1 לחוות-הדעת) - יש להוסיף לחוות-הדעת סכום של 200 ש"ח (ראו סעיף 6.2 לעיל).

9.3 חיפוי צנרת ביוב וניקוז חיצונית - יש להוסיף את הסכום של 990 ש"ח לחוות-הדעת (ראו סעיף 6.3 לעיל), ולהשמיט הסכום של 3500 ש"ח שנקבע בסעיף זה.

9.4 ניקוי אבנים (סעיף 2.2 לחוות-הדעת) - אין להוסיף סכום כלשהו עבור הניקוי, שכן טענת הכתמים עלתה רק כשנתיים לאחר תום תקופת הבדק.

9.5 פסיפס (סעיף 2.4 לחוות-הדעת) - יש להשאיר את הסכום הקבוע בחוות-דעת המומחית כפי שהוא (ראו סעיף 6.5 לעיל).

9.6 מדרגות כניסה (סעיף 2.5 לחוות-הדעת) - ראו סעיף 6.6 לעיל. אין להוסיף פיצוי בסעיף זה.

9.7 ליקויים בריצוף רזינה (סעיף 5.1 לחוות-הדעת) - מדובר ב-8 אריחים שקועים בסלון ובמטבח, ו-8 אחרים עם שברי קצה. בנסיבות אלו התיקון המוצע על-ידי המומחית, הכולל ליטוש כללי כדי להתגבר על שקיעת האריחים הינו סביר. גם בסעיף 5.2 יש לקחת את בחשבון את הסכום הגבוה יותר שנקבע על-ידי המומחית, וסעיף 9.1 כבר כולל את הסכומים הגבוהים יותר.

9.8 גובה נקודות החשמל בממ"ד (סעיף 9.1 לחוות-הדעת) - ראה סעיף 5.3 לעיל. יש להפחית מחוות-הדעת סכום של 800 ש"ח.

9.9 חיפוי הטיח בממ"ד - ראה סעיף 6.10 לעיל.

9.10 עומק הפודסטים - ראה סעיף 5.6 לעיל. עומק הפודסט התחתון הוא 75 ס"מ, הפודסט השני 79.5 ס"מ והעליון 75 ס"מ. יש לפצות את הובעים בסכום של 2000 ש"ח. לפיכך יופחת מחוות-הדעת הסכום של 6500 ש"ח.

9.11 צביעת הדירה - כפי שנאמר בסעיף 11 לחוות-הדעת, העלויות לתיקוני טיח וצביעה, מגולמות בכל אחד מסעיפי התיקון, לכן אין להוסיף סכום כללי לצביעה.

9.12 לפיכך, חוות-דעת המומחית עומדת על סכום של 18,940 ש"ח. סכום זה בתוספת 25% לביצוע על-ידי קבלן חיצוני הינו סך של 23,675 ש"ח, בתוספת פיקוח הנדסי בסכום של 2,367 ש"ח, ובתוספת מע"מ, סה"כ 30,078 ש"ח. הסכום כשהוא משוערך להיום עומד על סך של 32,915 ש"ח.

10. דירת התובעים חורגין

10.1 סכום חוות-הדעת, נכון לחודש ינואר 2006 עומד על סך של 40,250 ש"ח לפני הוספת המקדם בעבור ביצוע על-ידי קבלן בשוק החופשי, לפני תוספת פיקוח הנדסי ומע"מ.

10.2 פירוק רעפים לצורך גישה לאוגרים וקולטים (סעיף 1.1 לחוות-הדעת) - יש להוסיף לחוות-הדעת סכום של 200 ש"ח (ראו סעיף 6.2 לעיל).

והיא כוללת גם פירוק הריצוף באחד החדרים וריצופו מחדש, לצורך מציאת אריחים תואמים. הסכום בסעיף 11.1 לעיל הינו הסכום הגבוה יותר.

11.8 בריח תחתון בדלת הכניסה (סעיף 8.1 לחוות-הדעת) - התובעים החליפו את הדלת ממילא, כך שאין לקבוע פיצוי בעבור חוסר של בריח תחתון.

11.9 גובה דלת חדר האמבטיה - (סעיף 8.3 לחוות-הדעת) - יש הבדל ב"מ"מ. אין הצדקה לפירוק הדלת. הפיצוי בגין הגובה המוקטן הינו בסך של 300 ש"ח. יש להפחית מחוות-הדעת המומחית סכום של 400 ש"ח.

11.10 גובה נקודות החשמל בממ"ד (סעיף 9.1 לחוות-הדעת) - ראה סעיף 5.3 לעיל. יש להפחית מחוות-הדעת סכום של 800 ש"ח.

11.11 ציפוי הטיח בממ"ד - ראה סעיף 6.10 לעיל.
11.12 עומק הפודסט - ראה סעיף 5.6 לעיל. עומק הפודסט התחתון הוא 81 ס"מ. אין לקבוע פיצוי בשל כך. לפיכך יופחת מחוות-הדעת הסכום של 8500 ש"ח.

11.13 צביעת הדירה - כפי שנאמר בסעיף 11 לחוות-הדעת, העלויות לתיקוני טיח וצביעה, מגולמות בכל אחד מסעיפי התיקון, לכן אין להוסיף סכום כללי לצביעה.

11.14 לפיכך, חוות-הדעת המומחית עומדת על סכום של 16,180 ש"ח. סכום זה בתוספת 25% לביצוע על-ידי קבלן חיצוני הינו סך של 20,225 ש"ח, בתוספת פיקוח הנדסי בסכום של 2,022 ש"ח, ובתוספת מע"מ, סה"כ 25,695 ש"ח. הסכום כשהוא משוערך להיום עומד על סך של 28,119 ש"ח.

12. דירת התובעים נגר

12.1 סכום חוות-הדעת, נכון לחודש ינואר 2006 עומד על סך של 25,650 ש"ח לפני הוספת המקדם בעבור ביצוע על-ידי קבלן בשוק החופשי, לפני תוספת פיקוח הנדסי ומע"מ.

12.2 ליקויים בריצוף טראצו (סעיף 4.1 לחוות-הדעת) - התובעים הדביקו אריחי קרמיקה על ריצוף הטרצו שהיה קיים במרפסת. המומחית קבעה כי השיפועים הלא מתאימים הינם כנראה פועל יוצא של שיפועים שגויים בריצוף המקורי. לא מצאתי לנכון לשנות מקביעת המומחית לעניין הצורך בפירוק 9 מ"ר והעלות שנקבעה.

12.3 ליקויים בריצוף הרזינה (סעיף 4.1 לחוות-הדעת) - המומחית קבעה כי אם לא ימצאו אריחים מתאימים להחלפה יש ללטש את כל ריצוף הרזינה. מאז הבניה עברו כ-10 שנים והסיכויים לאתר אריחים חליפיים באותו גוון נמוכים. לפיכך מצאתי לנכון לקבל את עלות התיקון הכוללת גם ליטוש.

12.4 גובה דלת מרפסת הסלון (סעיף 4.2 לחוות-הדעת) - חסרים 6 מ"מ בגובה. אין הצדקה לפירוק הדלת. הפיצוי בגין הגובה המוקטן הינו בסך של 300 ש"ח. יש להפחית מחוות-הדעת המומחית סכום של 2700 ש"ח.

12.5 מרווחים בארגו התריסים (סעיף 4.3 לחוות-הדעת) - גם אם אין תחולה של תקן, השארת מרווח המאפשר חדירת לכלוך ובעלי כנף איננה עבודה מיומנת ומקצועית ויש לבצע את התיקון.

10.3 חיפוי צנרת ביוב וניקוז חיצונית - יש להוסיף את הסכום של 990 ש"ח לחוות-הדעת (ראו סעיף 6.3 לעיל), ולהשמיט הסכום של 3500 ש"ח שנקבע בסעיף זה.

10.4 ליקויים בריצוף רזינה (סעיף 5.1 לחוות-הדעת) - המומחית מצאה 2 אריחים שקועים, 13 אריחים בגוון שונה ו-5 אריחים עם שברי קצה. המומחית קבעה כי בהיעדר אריחים תואמים יש להחליף את כל ריצוף הרזינה. הסכום בסעיף 10.1 לעיל מבטא את החלפת הריצוף הכוללת.

10.5 גובה נקודות החשמל בממ"ד (סעיף 9.1 לחוות-הדעת) - ראה סעיף 5.3 לעיל. יש להפחית מחוות-הדעת סכום של 2000 ש"ח.

10.6 צביעה בתום התיקונים - יש להוסיף בגין צביעה לאחר התיקונים סכום של 1000 ש"ח.

10.7 עומק הפודסטים - ראה סעיף 5.6 לעיל. עומק הפודסט התחתון הוא 78.5 ס"מ, הפודסט השני 75 ס"מ והעליון 78.5 ס"מ. יש לפצות את התובעים בסכום של 2000 ש"ח. לפיכך יופחת מחוות-הדעת הסכום של 6500 ש"ח.

10.8 לפיכך, חוות-הדעת המומחית עומדת על סכום של 35,400 ש"ח. סכום זה בתוספת 25% לביצוע על-ידי קבלן חיצוני הינו סך של 44,300 ש"ח, בתוספת פיקוח הנדסי בסכום של 4,430 ש"ח, ובתוספת מע"מ, סה"כ 56,283 ש"ח. הסכום כשהוא משוערך להיום עומד על סך של 61,592 ש"ח.

10.9 איחור במסירת הדירה - התובעים טוענים כי על-פי ההסכם היו אמורים לקבל את החזקה בדירה ביום 28.2.97 ואילו החזקה נמסרה רק ביום 9.6.97. התובעים מבקשים פיצוי בגין כך. אלא שהתובעים לא צרפו את הסכם המכר, ואין אסמכתא כלשהי לטענה לגבי מועד המסירה החוזי.

11. דירת משפחת שטרית

11.1 סכום חוות-הדעת, נכון לחודש ינואר 2006 עומד על סך של 24,680 ש"ח לפני הוספת המקדם בעבור ביצוע על-ידי קבלן בשוק החופשי, לפני תוספת פיקוח הנדסי ומע"מ.

11.2 פירוק רעפים לצורך גישה לאוגרים וקולטים (סעיף 1.1 לחוות-הדעת) - יש להוסיף לחוות-הדעת סכום של 200 ש"ח (ראו סעיף 6.2 לעיל).

11.3 חיפוי צנרת ביוב וניקוז חיצונית - יש להוסיף את הסכום של 990 ש"ח לחוות-הדעת (ראו סעיף 6.3 לעיל), ולהשמיט הסכום של 3500 ש"ח שנקבע בסעיף זה.

11.4 ניקוי אבנים (סעיף 2.2 לחוות-הדעת) - אין להוסיף סכום כלשהו עבור הניקוי, שכן טענת הכתמים עלתה רק כשנתיים לאחר תום תקופת הבדק.

11.5 פסיפס (סעיף 2.4 לחוות-הדעת) - יש להשאיר את הסכום הקבוע בחוות-הדעת המומחית כפי שהוא (ראו סעיף 6.5 לעיל).

11.6 מדרגות כניסה (סעיף 2.5 לחוות-הדעת) - ראו סעיף 6.6 לעיל. אין להוסיף פיצוי בסעיף זה.

11.7 ליקויים בריצוף טראצו (סעיף 5.2 לחוות-הדעת) - המומחית מצאה מספר אריחים פגומים. עלות התיקון הינה העלות הגבוהה מבין אלו המצויינות בחוות-הדעת המומחית,

תקנה 3.38 עוסקת במדרגות חוץ. זאת ניתן ללמוד מכותרת חלק ג' שבתקנות שהיא "אמצעי יציאה מבניין", כך גם מכותרות הסימנים שבחלק ג', מסוג ההוראות בסימן ד', אליו משתייכת התקנה, אלא-אם-כן יש התייחסות מפורשת לתוך הדירה.

13.9 עומק הפודסט - ראה סעיף 5.6 לעיל. עומק הפודסט התחתון הוא 78.2 ס"מ. הפודסט השני 71.8 ס"מ, והעליון 74 ס"מ. אני מעריכה את הפיצוי בסכום של 2000 ש"ח. בגין ירידת ערך. לפיכך יופחת מחוות-הדעת הסכום של 6500 ש"ח.

13.10 ליקויים בג'קוזי (סעיף 2ב5.8 לחוות-הדעת) - המכה באמבטיה האקרילית והטענה כי המנוע איננו תקין אינן מופיעות בפרוטוקול המסירה, לא בפרוטוקול שנת הבדק, ומופיעות לראשונה בחוות-הדעת המומחה של התובעים מיום 27.9.00. בנסיבות אלו אין לקבוע חובת פיצוי על הנתבעת. יש להפחית מחוות-הדעת סכום של 2000 ש"ח.

13.11 לחץ מים - המומחית עצמה נוקבת במספר סיבות אפשריות. אין הוכחה חד-משמעית כי מדובר בליקוי הנובע מעבודת הנתבעת.

13.12 ארגזי התריסים (סעיף 17.5.10 לחוות-הדעת) - גם אם אין תחולה של תקן, השארת מרווח המאפשר חדירת לכלוך ובעלי כנף איננה עבודה מיומנת ומקצועית ויש לבצע את התיקון.

13.13 גובה חלונות חדר השינה (סעיף 2ה5.10 לחוות-הדעת) - יש בתקן הגבלה לגבי גובה סף מינימלי, אך לא מקסימלי. מכאן שאין במיקום החלון הקיים משום אי-התאמה. יש להפחית מחוות-הדעת המומחית סכום של 2400 ש"ח.

13.14 צביעה לאחר התיקונים - יש להוסיף סכום של 500 ש"ח בעבור צביעה, בהתחשב בתיקונים המוצעים.

13.15 לפיכך חוות-הדעת המומחית עומדת על סכום של 30,576 ש"ח. סכום זה בתוספת 25% לביצוע על-ידי קבלן חיצוני הינו סך של 38,220 ש"ח, בתוספת פיקוח הנדסי בסכום של 3,822 ש"ח, ובתוספת מע"מ, סה"כ 48,558 ש"ח. הסכום כשהוא משוערך להיום עומד על סך של 53,139 ש"ח.

13.16 לתובעים טענה בגין איחור במסירה של הדירה. על-פי סעיף 5.1 להסכם בין התובעים והנתבעת היה עליה למסור את הדירה ביום 28.2.97. בפועל נמסרה הדירה ביום 25.6.97. ראו דיון שבאלה זו בסעיף 5.10 לעיל. מדובר באיחור של 25 ימים, שהפיצוי בגינו בסכום של 5390 ובשקלים נכון ליום המסירה סך של 1,326 ש"ח ומשוערך להיום 2,557 ש"ח.

13.17 סך כל הפיצוי לתובעים אלו 51,115 ש"ח.

14. דירות טל ודניאל

תובעים אלו מכרו את דירתם לאחרים. לא הוצג חוזה המכר. לא הוכח שהומחתה זכות התביעה לאחרים, ומכל מקום האחרים אינם תובעים. לא הוכח כי התמורה שקבלו התובעים עבור הדירה היתה פחותה בשל ליקויי בניה. תביעת דיירים אלו נדחתה.

12.6 גובה נקודות החשמל בממ"ד (סעיף 4.4 לחוות-הדעת) - ראה סעיף 5.3 לעיל. יש להפחית מחוות-הדעת סכום של 1000 ש"ח.

12.7 קוטר צינור ניקוז של מכונת הכביסה (סעיף 4.7ב לחוות-הדעת) - מאחר ואין קוטר צינור הניקוז עומד בתקן, יש לבצע את התיקון.

12.8 צנרת פלסטיק גלויה על קיר מרפסת (סעיף 4.7ג לחוות-הדעת) - ראו סעיף 6.3 לעיל. יש להשאיר את הסכום שנבקע על-ידי המומחית כעלות התיקון.

12.9 צביעת הדירה - כפי שנאמר בסעיף 4.9 לחוות-הדעת, העלויות לתיקוני טיח וצביעה, מגולמות בכל אחד מסעיפי התיקון, לכן אין להוסיף סכום כללי לצביעה.

12.10 לפיכך, חוות-הדעת המומחית עומדת על סכום של 21,950 ש"ח. סכום זה בתוספת 25% לביצוע על-ידי קבלן חיצוני הינו סך של 27,438 ש"ח, בתוספת פיקוח הנדסי בסכום של 2,743 ש"ח, ובתוספת מע"מ, סה"כ 34,858 ש"ח. הסכום כשהוא משוערך להיום עומד על סך של 38,146 ש"ח.

13. דירת משפחת חיון

13.1 סכום חוות-הדעת, נכון לחודש ינואר 2006 עומד על סך של 41,200 ש"ח לפני הוספת המקדם בעבור ביצוע על-ידי קבלן בשוק החופשי, לפני תוספת פיקוח הנדסי ומע"מ.

13.2 אבנים צבועות בצידי השביל (סעיף 5.1 לחוות-הדעת) - מאן דהוא צבע את האבנים המשתלבות בשכבת צבע נוספת בצבע לא מתאים. התובעים לא הוכיחו כי שכבת הצבע הנוספת נצבעה על-ידי הנתבעת. אין להביא בחשבון סכום כלשהו בגין תיקון זה.

13.3 ריצוף כניסה ראשית (סעיף 5.5 לחוות-הדעת) - נטען על-ידי התובעים כי הכניסה הראשית בצד החיצוני שלה רוצפה מחדש בשל שיפועים לקויים. חוות-הדעת מומחה התובעים מיום 27.9.00 מתייחסת לקיומו של ליקוי זה. מומחה התובעים קבע בסעיף זה עלות תיקון של 1300 ש"ח, ומשוערך ליום 15.1.06 סכום של 1,776 ש"ח. יש להוסיף לחוות-הדעת המומחית סכום של 1,776 ש"ח.

13.4 ריצוף קומת קרקע (סעיף 5.5 לחוות-הדעת) - יש להביא בחשבון את הסכום הגבוה יותר, הכולל ליטוש בשל אפשרות סבירה של אי-המצאות אריחים זהים. הסכום בסעיף 13.1 הינו הסכום הגבוה יותר.

13.5 גובה נקודות החשמל בממ"ד (סעיף 5.6 לחוות-הדעת) - ראה סעיף 5.3 לעיל. יש להפחית מחוות-הדעת סכום של 2000 ש"ח.

13.6 טיח בממ"ד (סעיף 5.6 לחוות-הדעת) - ראה סעיף 6.10 לעיל.

13.7 מדרגה בודדת, ומדרגה בכניסה הראשית (סעיף 5.7, ב' לחוות-הדעת) - ראו סעיף 6.6 לעיל.

13.8 היחס בין מידות הרום והשלח במדרגות פנים (סעיף 1ג5.7 לחוות-הדעת) - המומחית מצאה כי מידת הרום והשלח במדרגות הפנים איננו עומד בדרישות התקנות, סעיף 38.73. על-פי נימוקי חוות-הדעת של היועץ המשפטי של משרד הפנים (נספח ו' לסיכומים) נראה שגם

15. עוגמת-נפש - יש להוסיף לכל משפחת תובעים הזכאית לפיצוי סכום של 2,500 ש"ח בגין עוגמת-נפש.	ו. דירת חורגין 61,592 ש"ח
16. לסיכום	ז. דירת שטרית 38,146 ש"ח
16.1. הנתבעת תישא בפיצוי התובעים בסכומים כדלקמן:	ח. דירת נגר 38,146 ש"ח
א. דירות בן שושן 18,628 ש"ח	ט. דירת חיון 51,115 ש"ח.
ב. דירת פילו 30,657 ש"ח	יש להוסיף לסכומים אלה את הסכום בעבור עוגמת-נפש.
ג. דירת כהן 36,373 ש"ח	16.2. לסכומים אלו יש להוסיף שכר-טרחת בא-כוח התובעים בשיעור של 15% + מע"מ, וכן החזר הוצאות התובעים בגין שכר המומחים, והחזר אגרה.
ד. דירת פטיטו 20,315 ש"ח	16.3. התשלום בתוך 30 יום מהיום."
ה. דירת גולדשטין 32,915 ש"ח	

4. תשלום פיצויים בגין איחור במסירת הדירה.

ת"א (חי') 2184/04 בנימין יפה נ' אנגל חברה לקבלנות כללית בע"מ, תק-של 17800 (3) 2007 (2007).

נפסק מפי כב' השופטת ר' למלשטריך-לטר:	4. חוות-דעת המומחה
1. התובעת, אשר רכשה דירה מהחברה הנתבעת, הגישה תביעתה בגין ליקויי בניה ובגין איחור במסירת הדירה.	4.1. מומחה מטעם בית-המשפט בקר בדירת התובעת ביום 12.12.05. סה"כ עלות התיקונים בדירה לפי חוות-דעתו, נכון ליום 1.1.06 הינה סכום של 29,335 ש"ח (כולל פיקוח הנדסי ומע"מ). כמו-כן נדרש דיור חלופי לתקופה של 10 ימים.
2. הצדדים הגיעו להסדר דיוני לפיו בית-המשפט יפסוק בתביעה זו בדרך הפשרה.	4.2. בא-כוח התובעת שלח למומחה 13 עמודים של שאלות הבהרה, ואלו נענו, אחת לאחת, על-אף שעולה מהשאלון מגמה של הטרדה לשמה. מתן תשובות מפורטות ומנומקות מאת המומחה לא מנע מבא-כוח התובעת לחזור בסיכומיו על מכלול הערותיו השונות לממצאי המומחה, על-אף שקיבל תשובות מפורטות, שדחו את מרבית השגותיו.
3. עובדות הרקע	4.3. לא קיבלתי את הטענות השונות של בא-כוח התובעת לעניין ממצאי המומחה, למעט לגבי נושא הריצוף. אני סבורה כי נוכח מצב הנזק לאריחי הדירה יש לאפשר ריצופה מחדש ויש לכן להוסיף לסכום שקבע המומחה בראש פרק זה סכום נוסף של 11,350 ש"ח.
3.1 ביום 3.1.96 רכשה התובעת מאת הנתבעת דירת מגורים ברח' עומר 61/4 בכרמיאל, כאשר הדירה היתה בשלבי בניה.	4.4. המומחה השיב בתשובה לאחת משאלות ההבהרה כי הסכומים הנקובים בחוות-דעתו משקפים עלות לנתבע ולא מחירים לקבלן מזדמן, להם יש להוסיף 20%.
3.2 על-פי ההסכם שנחתם בין הצדדים, סעיף 5, היתה הדירה אמורה להמסר עד ליום 30.3.97 (איחור של עד 90 יום לא יהווה הפרה ולא יזכה בפיצוי).	4.5. לפיכך, לפי ממצאי המומחה (בתוספת החלפת ריצוף) עלות התיקונים מגיעה לסך של 34,030 ש"ח ובביצוע קבלן מזדמן לסכום של 40,836 ש"ח. לסכום זה יש להוסיף עלות פיקוח הנדסי בשיעור של 10% דהיינו 4000 ש"ח וכן מע"מ דהיינו סכום כולל של 51,785 ש"ח, נכון ליום 1.1.06, ומשוערך להיום 56,600 ש"ח.
3.3 בפועל הדירה נמסרה לתובעת רק ביום 23.3.98 (פרטיכל המסירה, נספח ד' לכתב ההגנה). המסירה התעכבה בשל ליקויי רטיבות ונזילות. הפרטיכל כלל ליקויים רבים שתיקונם בוצע ואושר בחתימת התובעת, למעט הרטיבות בריצוף.	5. לעניין האחור במסירה
3.4 בסוף יולי 1998 פנתה הנתבעת לתובעת על-מנת לתאם ביצוע תיקוני שנת הבדק (נספח ו' לכתב ההגנה). ליקויים שונים טופלו, למעט נושא הרטיבות שלא תוקן (פרטיכל התיקונים, נספח ז' לכתב ההגנה).	5.1. הדירה נמסרה לתובעת ביום 23.3.98 במקום ביום 30.3.97. בא-כוח התובעת הסכים במשתמע בסיכומיו לכך שאיחור לגבי 3 החודשים הראשונים איננו מהווה הפרה או איחור המזכה בפיצוי. לפיכך מדובר באיחור של 9 חודשים פחות שבוע.
3.5 בחודש ינואר 2000 הודיעה התובעת שוב לנתבעת כי הגשמים גרמו להצפה בדירה והריהוט ניזוק. התובעת בקשה כי הנתבעת תתקן את הליקויים (נספח י"ב לכתב התביעה).	
3.6 ביוני 2001 ניתנה חוות-דעת מומחה הנדסי מטעם התובעת המפרטת את הליקויים בדירה. לא צורפה ראייה כי חוות-דעת זו נשלחה לנתבעת, והנתבעת בסיכומיה טוענת שלא נשלחה.	
3.7 בינואר 2004 הגישה התובעת תביעתה לבית-המשפט.	

התובעת מהלך 3 שנים, עד להגשת התביעה בינואר 2004. לא צורף תיעוד על העברת חוות-דעת המומחה לנתבעת קודם להגשת התביעה.

7.3 בנוסף תישא הנתבעת בהוצאות מומחה התובעים ובהחזר האגרה. לא מצאתי לנכון לקבוע החזר לתובעת בגין חלקה בשכר-טרחת מומחה בית-המשפט, וזאת בשל ההכבדה הניכרת שייוס בא-כוח התובעת על המומחה, ללא הצדקה.

7.4 לעניין קביעת שכר-טרחת בא-כוח התובעת, מצאתי לנכון לקבוע סכום מופחת מהמקובל וזאת בשל התנהגות בא-כוח התובעת. הסיכומים הוגבלו מלכתחילה ל-4 עמודים. בא-כוח התובעת הגיש, כנראה מתוך טעות, סיכומים בני 16 עמודים. בא-כוח הנתבעת מחה, והוריתי לבא-כוח התובעת לחזור למגבלה של 5 עמודים, לא יותר. או אז מה עשה בא-כוח התובעת? צמצם את מרווחי השורות, הקטין את האותיות (חלק מהאותיות הינן בגודל של 1 מ"מ!!!), ושמר על נוסח הסיכומים הקודם (למעט שינויים קוסמטיים). כך הגיש סיכומים בני 7 עמודים. דרך זו הינה דרך מתחכמת, איננה מכובדת, ומשדרת זלזול בבית-המשפט ובצד השני.

הנתבעת תישא בשכר-טרחת בא-כוח התובעת בסכום של 3,000 ש"ח + מע"מ.

7.5 התשלום בתוך 30 יום מהיום.

5.2 מדובר בדירה בת שני חדרים ומעטפת. התובעת לא צרפה נתונים כלשהם על שטח הדירה, על-אף שבסיכומיה היא טוענת כי התובעת הפכה את הדירה לבת 5 חדרים על-ידי בניה פנימית. מאחר והדירה הושכרה בסכום של \$425, לקחתי סכום זה כאומדן לפיצוי המגיע בגין איחור במסירה.

5.3 סכום הפיצוי לכן הינו \$3,719 שהם בשקלים נכון לתקופה ההיא (לפי שער אמצע תקופה) סכום של 14,024 ש"ח ומשוערך להיום סכום של 26,139 ש"ח.

6. דיור חלופי

בעבור דיור חלופי של 10 ימים, לפי \$100 ללילה, על הנתבעת לשאת בפיצוי של \$1000 דהינו סכום של 4150 ש"ח. הנתבעת טוענת כי ראש נזק זה לא נכלל בכתב התביעה, אלא שחוות-דעת המומחה שצורפה לכתב התביעה מתייחסת לעובדה כי במהלך התיקונים לא ניתן יהיה לשהות בדירה. לכן יש לראות טענה זו ככלולה בכתב התביעה, אף שלא נדרש סכום ספציפי בגינה.

7. לסיכום

7.1 על הנתבעת לשאת בפיצוי התובעים בסכום מצטבר של 86,889 ש"ח.

7.2 לא מצאתי לנכון לפצות את התובעים בגין עוגמת-נפש שכן תלונה אחרונה של התובעת לנתבע היתה בינואר 2000, והיא טופלה ובוצעו תיקונים. לא צורף תיעוד על תלונות מאוחרות יותר. לאחר-מכן שתקה

5. הפיצוי נועד לפצות את הדייר על העלות הצפויה לו בתיקון הליקויים באמצעות קבלנים מטעמו.

ת"א (י-ם) 6321/05 אביטבול אמיר נ' חפציבה בניה פיתוח והשקעות בע"מ ואח', תק-של 2007(3) 11496 (2007).

נפסק מפי כב' השופט שמעון פיינברג:

"מבוא

1. בפניי תביעה בסך 65,977 ש"ח בגין ליקויי בניה בדירה שרכשו התובעים מהנתבעות. התביעה נסמכת בין היתר על חוות-דעת של המהנדס מרדכי אדלר. הנתבעות צירפו לכתב ההגנה המתוקן שהגישו חוות-דעת נגדית של המהנדס אמיל ברגינר, אשר מצא בדירת התובעים ליקויים בשווי זניה.

2. בהחלטה מיום 8.1.06, מונה מומחה המהנדס שמחה פלדמן בתור מומחה מטעם בית-המשפט (להלן: המומחה) לבדיקת טענות הצדדים. בחוות-דעת המומחה מיום 15.5.06, קבע המומחה כי בדירה ליקויים בשווי של 9,530 ש"ח כולל מע"מ, לפי העלות לנתבעות. המומחה קבע כי עלות התיקונים לתובע על-ידי קבלן מטעמו יהיה גבוה ב-25%. עוד קבע המומחה בחוות-הדעת כי דרושים 5

ימים לתקן את הליקויים, וכי ניתן להתגורר בדירה מגורים סבירים בעת ביצוע התיקונים.

3. בהחלטה בדבר מינוי המומחה, קבע בית-המשפט מועד להגשת בקשה מטעם הנתבעות לבצע תיקון ליקויים בדירה שיימצאו בחוות-דעת המומחה. בעקבות עיכוב בהגשת חוות-הדעת, האריך בית-המשפט בהחלטתו מיום 10.7.06 את המועד להגשת בקשה לבצע תיקונים בדירה. בהחלטה מיום 25.7.06, האריך בית-המשפט פעם נוספת את המועד להגשת בקשה לבצע תיקונים, וזאת לבקשת בא-כוח הנתבעות. הבקשה הוגשה לבסוף ביום 10.8.06 ב"בש"א 6162/06.

4. בהחלטה בבקשה מיום 12.11.06, נקבע שאין לתת לנתבעות הזדמנות נוספת לבצע תיקון ליקויים בדירה, מעבר להזדמנויות שניתנו להם בעבר עובר להגשת התביעה.

5. ביום 1.2.07 ניתן תוקף של החלטה להסדר דיוני בין

הצדדים, שהוצע להם על-ידי בית-המשפט, לפיו יכריע בית-המשפט בפסק-דין על-סמך החומר שהוגש לתיק בית-המשפט, לאחר הגשת סיכומים בכתב.

אעבור להכרעה בסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי שעולות מהסיכומים בכתב שהגישו.

פיצוי לפי העלות לקבלן מזדמן

6. בא-כוח הנתבעות חוזר ומעלה בסיכומיו את הטענה שהיה מקום לאפשר לנתבעות לבצע תיקון ליקוי הבניה, בהתחשב בתיקונים נרחבים שבוצעו בעבר בדירה. לפיכך, לטענתו, יש מקום לפסוק לתובע, לכל היותר, פיצוי לפי עלות ביצוע התיקונים אילו היו מבוצעים על-ידי הנתבעות עצמן.

7. עיינתי שוב בנספחים לסיכומי הצדדים, ודעתי כפי שהובעה בהחלטה מיום 12.11.06 לא השתנתה. לא יתכן שרוכש דירה מקבלן צריך לשלוח לקבלן שוב ושוב חוות-דעת של מהנדס מטעמו אחרי כל ניסיון לתיקון של הקבלן, כדי להתריע על ליקויים שלא תוקנו כסדרן. במקרה הנדון, נשלחו 3 חוות-דעת כאלה, במהלך תקופה של שנתיים. אמנם מרבית הליקויים המקוריים אכן תוקנו על-ידי הנתבעות, ואולם כעת עסקינן בליקויים שלא תוקנו, ועליהם מגיע לתובע פיצוי כספי.

8. הנתבעות טענו כי מנהל העבודה שלהם ניסה ליצור קשר עם התובעים במשך תקופה ארוכה על-מנת לתאם עמם המשך תיקונים, אך ללא הצלחה.

הטענה הזו אינה משכנעת. מהמסמכים שהוגשו על-ידי הנתבעות עולה כי הן עורכות רישומים מסודרים של מהלך ביצוע תיקונים בדירות שבנו. משום מה, אין כל רישום בזמן אמת של הנסיונות במשך תקופה ארוכה, כביכול, של מנהל העבודה ליצור קשר עם התובעים. ההתייחסות הראשונה לטענה מופיעה, בדעבד, בהתכתבות בין עורכי-הדין המיצגים את הצדדים, לאחר שהתובעים מסרו את העניין לטיפול משפטי.

9. על-כן, אין מקום להפחית את סכום הפיצויים המגיעים לדייר לרמה של עלות לקבלן. הפיצוי נועד לפצות את הדייר על העלות הצפויה לו בתיקון הליקויים באמצעות קבלנים מטעמו.

טענות התובע כנגד חוות-דעת המומחה

10. סף מוגבה - מרפסת הסלון וב"חצי חדר" בסעיפים 720 ו-730 לחוות-דעתו, קובע המומחה אדלר כי שני הספים הם בניגוד לתקן ואינם מופיעים בתוכנית המכר.

המומחה פלדמן קובע כי הם נכנו דווקא בהתאם לתקן ומופיעים בתוכניות. עוד הוסיף המומחה כי הסף דרוש למניעת כניסת מי גשמים מהמרפסת לתוך הדירה.

עיינתי בעצמי בתוכניות המכר וראיתי שרטוט של מלבן מוארך ביציאה מכל אחד מהחדרים הנ"ל למרפסת - אני מניח כי לכך התייחס המומחה פלדמן באומרו שהספים מופיעים בתוכניות.

בא-כוח התובע נמנע מלשאול את המומחה פלדמן בסוגיה בשאלות ההבהרה, והסתפק בשאלה בעניין גובה הסף בלבד (15 ס"מ).

לאור כל האמור, הטענה נדחת.

11. קיר עקום במרפסת סלון - סעיף 1.00100

צודק בא-כוח התובע כי המומחה השמיט מסיכום חוות-דעתו את עלות התיקון של הליקוי שבו הכיר. לפיכך, יש להוסיף לסכום פסק-הדין את עלות התיקון שקבע המומחה בסך כולל של 590 ש"ח.

12. אמבטיה "עקומה" - סעיף 1.00100

המהנדס אדלר קבע כי האמבטיה הורכבה בצורה עקומה לעומת הריצוף. המומחה פלדמן קבע כי מדובר בסטיה של 1.2% המתרת על-פי החוק, ולכן לא קבע ליקוי. בא-כוח התובע נמנע מלשאול את המומחה שאלת הבהרה ביחס למסקנתו האמורה ועל מה הוא מסתמך. לפיכך, הדרישה נדחת.

13. סימני חלודה - סעיף 3.00650

לא מצאתי שהתובע התריע על הליקוי הזה במכתבו נספח ה'1 לכתב התביעה. בא-כוח התובע לא הפנה למקום הספציפי במכתב שבו צויין הליקוי.

לכן, אין בסיס לסטות ממסקנת המומחה כי מדובר בבלאי סביר.

14. ליקוי ברובה בריצוף - סעיף 4.20180

קיימת מחלוקת מקצועית בין המומחה מטעם התובעים, מחד, לבין המומחים מטעם הנתבעות ומטעם בית-המשפט, מאידך. יש להעדיף את דעתו הניטרלית של המומחה מטעם בית-המשפט. הטענה נדחת.

15. אדנים באבן במרפסת הסלון - סעיף 4.32010

קיימת מחלוקת מקצועית בין המומחה מטעם התובעים, מחד, לבין המומחים מטעם הנתבעות ומטעם בית-המשפט, מאידך. יש להעדיף את דעתו הניטרלית של המומחה מטעם בית-המשפט. הטענה נדחת.

טענות הנתבעות נגד חוות-דעת המומחה

16. חדירת מי גשמים מחלון חדר המדרגות - סעיף 1.90900

מצד אחד, לתובע חלק בלתי-מסויים ברכוש המשותף ולכן הליקוי קושר לדירתו. מצד שני, לא סביר שישולם לתובע פיצוי כספי עבור תיקון המגיע לכלל דיירי הבניין.

לפיכך, אני מורה כי הסכום שנקבע על-ידי המומחה מטעם בית-המשפט עבור תיקון זה (800 ש"ח x 125%) (קבלן פרטי) x 115.5% (מע"מ) יופקד בידי הנאמנות של בא-כוח התובע עד לביצוע התיקון (על-ידי התובע או על-ידי ועד הבית) ויימסר לתובע ו/או ועד הבית כנגד קבלה בגין ביצוע תשלום עבור התיקון.

17. עלות לפי קבלן מזדמן

כפי שקבעתי לעיל, הנסיבות מצדיקות חיוב לפי עלות של קבלן מזדמן (תוספת של 25%).

נושאים אחרים

18. דיור חילופי

המומחה מטעם בית-המשפט לא המליץ על דיור חילופי לתובע בעת ביצוע תיקון הליקויים שמצא בדירה, ואני מצדיק את מסקנתו. מדובר בליקויים בקנה-מידה לא גדול, במקומות שונים בדירה. אין מניעה לתאם הבאת פועלים לביצוע העבודה באופן שניתן להמשיך לגור בבית בעת

הצדדים, שהוצע להם על-ידי בית-המשפט, לפיו יכריע בית-המשפט בפסק-דין על-סמך החומר שהוגש לתיק בית-המשפט, לאחר הגשת סיכומים בכתב.

אעבור להכרעה בסוגיות שבמחלוקת בין הצדדים כפי שעולות מהסיכומים בכתב שהגישו.

פיצוי לפי העלות לקבלן מזדמן

6. בא-כוח הנתבעות חוזר ומעלה בסיכומיו את הטענה שהיה מקום לאפשר לנתבעות לבצע תיקון ליקוי הבניה, בהתחשב בתיקונים נרחבים שבוצעו בעבר בדירה. לפיכך, לטענתו, יש מקום לפסוק לתובע, לכל היותר, פיצוי לפי עלות ביצוע התיקונים אילו היו מבוצעים על-ידי הנתבעות עצמן.

7. עיינתי שוב בנספחים לסיכומי הצדדים, ודעתי כפי שהובעה בהחלטה מיום 12.11.06 לא השתנתה. לא יתכן שרוכש דירה מקבלן צריך לשלוח לקבלן שוב ושוב חוות-דעת של מהנדס מטעמו אחרי כל ניסיון לתיקון של הקבלן, כדי להתריע על ליקויים שלא תוקנו כסדרן. במקרה הנדון, נשלחו 3 חוות-דעת כאלה, במהלך תקופה של שנתיים. אמנם מרבית הליקויים המקוריים אכן תוקנו על-ידי הנתבעות, ואולם כעת עסקינן בליקויים שלא תוקנו, ועליהם מגיע לתובע פיצוי כספי.

8. הנתבעות טענו כי מנהל העבודה שלהם ניסה ליצור קשר עם התובעים במשך תקופה ארוכה על-מנת לתאם עמם המשך תיקונים, אך ללא הצלחה.

הטענה הזו אינה משכנעת. מהמסמכים שהוגשו על-ידי הנתבעות עולה כי הן עורכות רישומים מסודרים של מהלך ביצוע תיקונים בדירות שבנו. משום מה, אין כל רישום בזמן אמת של הנסיונות במשך תקופה ארוכה, כביכול, של מנהל העבודה ליצור קשר עם התובעים. ההתייחסות הראשונה לטענה מופיעה, בדעבד, בהתכתבות בין עורכי-הדין המיצגים את הצדדים, לאחר שהתובעים מסרו את העניין לטיפול משפטי.

9. על-כן, אין מקום להפחית את סכום הפיצויים המגיעים לדייר לרמה של עלות לקבלן. הפיצוי נועד לפצות את הדייר על העלות הצפויה לו בתיקון הליקויים באמצעות קבלנים מטעמו.

טענות התובע כנגד חוות-דעת המומחה

10. סף מוגבה - מרפסת הסלון וב"חצי חדר" בסעיפים 720 ו-730 לחוות-דעתו, קובע המומחה אדלר כי שני הספים הם בניגוד לתקן ואינם מופיעים בתוכנית המכר.

המומחה פלדמן קובע כי הם נכנו דווקא בהתאם לתקן ומופיעים בתוכניות. עוד הוסיף המומחה כי הסף דרוש למניעת כניסת מי גשמים מהמרפסת לתוך הדירה.

עיינתי בעצמי בתוכניות המכר וראיתי שרטוט של מלבן מוארך ביציאה מכל אחד מהחדרים הנ"ל למרפסת - אני מניח כי לכך התייחס המומחה פלדמן באומרו שהספים מופיעים בתוכניות.

בא-כוח התובע נמנע מלשאול את המומחה פלדמן בסוגיה בשאלות ההבהרה, והסתפק בשאלה בעניין גובה הסף בלבד (15 ס"מ).

ביצוע התיקונים.

19. עוגמת-נפש

רוב הליקויים שנמצאו בדירה תוקנו על-ידי הקבלן עובר להגשת התביעה. התביעה הוגשה בגין אותם ליקויים שלא בוצע בהם תיקון או לא בוצעו בהם תיקון ראוי. לא מדובר בליקויים רבים שנותרו, לא מבחינת טבעם ולא מבחינת ערכם הכספי. לא היתה כאן, למשל, רטיבות קשה שממנה סבל הדייר.

עיקר עוגמת-הנפש במקרה הזה הוא בגין ההתרוצצויות אחרי הקבלן לתקן את הליקויים שנותרו עד להגשת התביעה, והצורך לעבור עוד סבב אחד של תיקונים (באמצעות כספי הפיצויים שיפסקו) שהיו צריכים להתבצע מלכתחילה על-ידי הקבלן במסגרת תיקוני שנת בדיק. אני פוסק לתובע פיצוי בגין עוגמת-נפש בסך 3,000 ש"ח.

20. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה

טענה זו הועלתה לראשונה בסיכומים, על-כן, מהווה שינוי חזית. לא זו בלבד, אלא שהתובע חתם על כתב ויתור על כל דרישה בעניין האיחור במסירה לאחר שקיבל פיצוי על כך עובר להגשת התביעה.

21. הוצאות מומחה

למרות שהמומחה לא הכיר במרבית הליקויים המופיעים בחוות-הדעת מטעם התובע, נזקק התובע לחוות-דעת של

מומחה מטעמו על-מנת להוכיח את תביעתו. לעומת זאת, לאור קביעותיו של המומחה מטעם בית-המשפט, אשר הכיר באופן חלקי בתביעתו של התובע, ישאו הצדדים בשכרו של המומחה מטעם בית-המשפט בחלקים שווים.

סיכום

22. אשר-על-כן, אני מחייב את הנתבעות, יחד ולחוד, לשלם לתובע, סכומים כמפורט להלן:

א. פיצויים בגין ליקויי בניה בסך 12,650 ש"ח ((9,530 x 125) + 590).

ב. פיצוי בגין עוגמת-נפש - 3,000 ש"ח.

ג. החזר הוצאות - אגרה, הוצאות המומחה מטעם התובע, מחצית סה"כ ההוצאות ששילמו הצדדים למומחה מטעם בית-המשפט.

ד. שכר-טרחת עורך-דין (כולל הוצאות בש"א 6162/06) - סך של 5,000 ש"ח + מע"מ.

23. הסכומים לפי סעיפים 22(א) ו-22(ב) דלעיל ישא הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום חוות-הדעת של המומחה (15.5.06) ועד לתשלום בפועל. הסכומים לפי סעיף 22(ג) דלעיל ישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום כל הוצאה והוצאה. הסכום לפי סעיף 22(ד) דלעיל ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (15.6.05) ועד לתשלום בפועל.

6. תביעה לפיצויים בגין נזקי רטיבות שנגרמו לתובע בדירתו לטענתו עקב רשלנות הנתבעת.

ת"א (נצ'י) 1795/06 דגו מלקמו נ' צפסמן ילנה, תק-של 2007 (3) 10718 (2007).

נפסק מפי כב' השופטת הוד עירית:

"תמצית טענות הצדדים

1. לפני תביעה לפיצויים בגין נזקי רטיבות שנגרמו לתובע בדירתו לטענתו עקב רשלנות הנתבעת.

2. טרם הגשת תביעה זו, הגיש התובע תביעה קטנה על-סך 5,000 ש"ח כנגד מר צפסמן פליקס בעניין דומה. ביום 9.12.05 נמחקה התביעה הקטנה, לאור הסכמת הצדדים, שניהול הדיון בדרך של תביעה קטנה איננו מתאים למהות תיק והתביעה הוגשה לבית-משפט שלום.

3. גם את תביעתו לבית-משפט זה הגיש התובע כנגד מר צפסמן פליקס. מר צפסמן הגיש כתב הגנה וטען, כי אינו בעל הדין הראוי, הואיל והוא ואשתו התגרשו זה מכבר ומאז איננו הבעלים או המחזיק בדירה נשוא התביעה.

4. על-פי החלטת כב' הרשמת אוסיילה אבו אסעד מיום 5.6.06 ובהסכמת הצדדים, תוקן כתב התביעה כך שישונה שמו של הנתבע בכתב התביעה לשמה של גרושתו, הגב' ילנה צפסמן וכתב ההגנה מטעם צפסמן ישמש ככתב ההגנה מטעם ילנה (להלן: "הנתבעת").

5. על-פי הנטען בכתב התביעה, התובע והנתבעת היו במועד הרלוונטי לתביעה, שכנים. התובע התגורר בדירה שבקומת הקרקע של הבניין והנתבעת התגוררה בדירה שבקומה הראשונה.

6. לטענת התובע, נגרמו לו נזקים בגין נזילות ורטיבויות שמקורן בדירת הנתבעת ואשר לא טופלו על ידה על-אף דרישותיו שתעשה כן.

7. לגרסת התובע, בשנת 2000 הרחיב את דירתו בכ-25 מ"ר על-ידי הוספת שני חדרים - חדר שינה ותוספת גגון המסוכך בלוחות פח טרפזי. ביום 13.3.02 חתמו הוא והנתבעת על הסכם, לפיו התיר לנתבעת להשתמש בגג ההרחבה לצרכי תוספת מרפסת פתוחה והנתבעת החלה בביצוע עבודות בגג ההרחבה הכוללות בין היתר ריצוף ובניה לתחית המרפסת בהיקף הגג.

8. לטענת התובע, מאז ביצוע העבודות כאמור על-ידי הנתבעת, החלו להופיע באיזור ההרחבה בעיות רטיבות בביתו ובעיקר באיזור התפר באיזור ההרחבה ובתפר שבין לוחות הפח הטרפזי המסך את המרפסת למעקה המקיף את המרפסת.

20. הרטיבות נוצרה כתוצאה ממים שהצטברו בין המרפסות לצינור המרוב שהיה גלוי בחלק העליון ולכן הפנתה את התובע לדיירי דירה מס' 4 לאור דרישתם כאמור לעיל, אולם מאז פנייתו של התובע אליה בעניין זה (לאחר כשנה מהבניה), לא פנה אליה פעם נוספת עד להגשת התביעה.

21. הנתבעת צרפה לכתב ההגנה מטעמה, חוות-דעת של מר חסן כאזם, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין שקבע, כי במרפסת הנתבעת אין כל נזילה וכי אכן היו בעבר נזילות שתוקנו. כמו-כן, קובע מר כאזם, כי כל הנזקים הנטענים בחוות-הדעת מטעם התובע הינם באחריותו הבלעדית של בעל דירה מס' 11 (התובע), אשר חבל במערכת הניקוז הכללית של הבניין בעת ביצוע תוספת הבניה. עוד קובע מר כאזם בחוות-הדעת, כי חוות-הדעת מטעם התובע שגויה ומתעלמת מאחריותו הישירה של התובע בהיותו היוזם של תוספת הבניה וכל המערכות בגינה, לרבות צינורות הניקוז ואיטום התפרים.

22. הנתבעת מכחישה את הנזקים להם טוען התובע, את קיומו של קשר סיבתי בינם ובין התנהגות הנתבעת ואת אחריותה לנזקים הנטענים.

23. מטעם התובע העידו מר חממי והתובע עצמו. מטעם הנתבעת העידו מר חסן מוחמד כאזם והנתבעת עצמה. הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב.

דיון ומסקנות

24. לאחר שבחנתי ושקלתי את טענות הצדדים ואת מכלול הראיות שהוגחו לפניי, אני קובעת שדין תביעת התובע להתקבל באופן שיפוטי להלן.

25. גרסת התובע כאמור על-פי כתב התביעה, הינה שנגרמו לו נזקים כתוצאה מנזילות ורטיבויות בשלושה מוקדים שונים בבית (איזור ההרחבה, איזור המטבח ופינת הכביסה ואיזור חדר השינה) שמקורן בדירת הנתבעת ובאחריותה. אתיחס לכל מוקד נזק בנפרד.

איזור המטבח ופינת הכביסה

26. כזכור, טען התובע, כי נזילה מצינור מים שדלף ברצפת בית הנתבעת גרם לנזקים באיזור זה בדירתו ולאחר שתוקנה הנזילה על-ידי הנתבעת, כשנתיים וחצי לאחר שפנה אליה התובע בעניין, אין עוד נזילה במקום אך ניתן לראות את נזקי הרטיבות.

27. בחוות-הדעת מטעם התובע, קבע המומחה, כי הנזקים בגין הרטיבויות באיזור זה בדירת התובע הינם נזקי צבע וקילופי טיח, נזקים לארון המשמש את המטבח ופינת הכביסה ונזקים למערכת החשמל.

28. המומחה קובע בחוות-הדעת, כי העבודות הנדרשות לתיקון הנזקים באיזור זה הינן חידוש צבע פנים של הקירות והתקרות במטבח לרבות הסרת צבע רופף, סתימת חורים וליטוש הקיר, פירוק והחלפת מדפים של ארון פינת הכביסה ומוזווה ופירוק והחלפת 2 נקודות חשמל ונקודת מאור. המומחה אמד את עלות עבודות תיקון הנזקים כאמור ב-2,278 ש"ח.

29. בעדותו לפניי התייחס המומחה לליקויי זה רק בהקשר לאופן התייחסות מומחה הנתבעת לנקודה זו בחוות-הדעתו

9. התובע טוען בתביעתו, כי פנה אל הנתבעת בדרישה לתיקון בעיית הנזילה אך פניותיו לא הועילו והוא נאלץ לבצע את התיקון בעצמו ומאז נפתרה בעיית הרטיבות.

10. לטענת התובע, הנזילות גרמו לו לנזקי צבע, טיח, ריחות, עובש וטחב ובעקבותיהם נגרמו לנזקים באיזור ההרחבה והמרפסת, היתה קיימת בעיית נזילה באיזור המטבח ופינת הכביסה אשר גרמו לנזקים כלליים לרבות לארונות המטבח ומערכת החשמל. לטענת התובע, מקור הנזילה כאמור בליקויי בניה ובין היתר, צינור מים שדלף ברצפת המטבח ופינת הכביסה של הנתבעת הנמצאים מעל המטבח ופינת הכביסה של התובע.

11. עוד טוען התובע, כי בנוסף לנזקים באיזור ההרחבה והמרפסת, היתה קיימת בעיית נזילה באיזור המטבח ופינת הכביסה אשר גרמו לנזקים כלליים לרבות לארונות המטבח ומערכת החשמל. לטענת התובע, מקור הנזילה כאמור בליקויי בניה ובין היתר, צינור מים שדלף ברצפת המטבח ופינת הכביסה של הנתבעת הנמצאים מעל המטבח ופינת הכביסה של התובע.

12. התובע טוען, כי לאחר פניות חוזרות ונשנות אל הנתבעת בעניין, תיקנה הנתבעת את התקלה ומאז אין נזילה במקום, אולם ניתן לראות את נזקי הרטיבות והנזילות באיזור זה.

13. עוד טוען התובע, כי בנוסף קיימת בעיית נזילות מצינור מים ברשת הפרטית של הנתבעת הממוקמת בתוך חדר השינה שבבית התובע. מאחר והצינור חלוד ובמצב רעוע הוא דולף לתוך חדר השינה וגורם לנזקי רטיבות והצפה. לטענת התובע פניותיו אל הנתבעת בעניין זה לא זכו להתייחסות כלשהי.

14. לטענת התובע, כתוצאה מהליקויים בדירת הנתבעת כאמור נגרמו ויגרמו לו בעתיד נזקים חמורים.

15. התובע צרף לכתב התביעה אישורים רפואיים וחוות-דעת של מר נועם חממי, שמאי ומהנדס אזרחי, אשר העריך את עלויות תיקון הליקויים והנזקים של התובע בסך של 10,400 ש"ח (כולל מע"מ).

16. לטענת התובע, על הנתבעת האחריות לפצותו בגין נזקיו, מאחר ולא דאגה לתיקון הליקויים מיד לאחר שגילתה אותם, העסיקה קבלן לא מיומן לביצוע עבודות השיפוצים וההרחבה בדירתה והתנהגה כפי שלא היה מתנהג אדם סביר ונכון בנסיבות העניין.

17. התובע העמיד את סכום תביעתו, כולל עוגמת-נפש ושכר-טרחת השמאי, על סך של 22,251 ש"ח.

18. לטענת הנתבעת, התובע הוא האחראי לנזקים להם טוען היות ונגרמו כתוצאה מבניית התוספת על ידו אשר גרמה לחבלה במערכת הניקוז הכללית של הבניין וכי הוא האחראי לצינורות הניקוז ואיטום התפרים בין גג הפח הטרפזי וקירות המעקה.

19. הנתבעת מכחישה בכתב הגנתה את טענת התובע, לפיה נערך הסכם לבניית המרפסת וטענה, כי התובע וכל דיירי הבניין נתנו הסכמתם המוקדמת לבניית המרפסת אולם, הדיירים של דירה 4 בבניין, משפחת סטקולצ'ק דרשו שצינורות המים (המרוב) לא יכוסו על-מנת שתהיה לדיירי הבית גישה חופשית לצינורות והיתר הבניה ניתן בהתאם לדרישה זו. לטענת הנתבעת, התובע היה מודע לתנאי זה וחתם על הסכמתו לבניה בכפוף לתנאי זה. בניית הנתבעת, לטענתה, בוצעה במדויק בהתאם לתוכנית ולהיתר שניתן.

(עמ' 4, שורות 1-4).

30. בחוות־הדעת מטעם הנתבעת מאשר המומחה, כי היה פיצוץ בצינור מים ברצפת המטבח של הנתבעת והליקוי תוקן על־ידי הנתבעת ומאז לא נראית נזילה או רטיבות מצינורות המטבח.

31. בעדותו לפניי התייחס מומחה הנתבעת לנזקים הנטענים באיזור המטבח וכך אמר:

'אני זוכר שראיתי עובש מסויים בקיר וזה קרה רק מהדליפה שהיתה, יש שם צנרת וזה יכול להיות במקור מהצנרת של הבית שלהם, שהיא גם יכולה להזרים מים'.

(עמ' 12, שורות 8-9)

בהמשך אמר:

'יש סימני רטיבות ועובש ויש שם ארון מטבח. יש שם צנרת מי יכול להוכיח איזה צנרת מזרימה מים. הצנרת תוקנה אצל בעלת הדירה למעלה, אז יכול להיות שהוא צריך לבדוק את הצנרת אצלו. אני מביא לתשומת־לבך, ראיתי שם את כל הקווים של הצנרת. בכל שלושת הקווים יש ריקבון ואחד מהקווים יכול להיות שייך לדירה' (עמ' 12, שורות 15-18)

ומשנשאל האם אילו סימנים שנותרו מהנזילה של המים בדירת הנתבעת השיב:

'אין הוכחה חד־משמעית' (עמ' 12, שורה 20)

32. בנקודה זו אני מקבלת את דעתו של מומחה התובע, לפיה הנזקים שנגרמו לתובע באיזור זה בדירתו נבעו מהדליפה בצינור המים שברצפת מטבח הנתבעת.

33. איני מקבלת טענת מומחה הנתבעת לפיה, ייתכן והצנרת של התובע איננה תקינה והיא זו שגרמה לסימנים המומחה בעצמו ציין בחוות־דעתו, כי:

'הליקוי תוקן על־ידי הנתבעת ומאז לא נראית נזילה או רטיבות מצינורות המטבח'.

כמו־כן בעדותו אמר:

'אני ביקרתי בשטח אז ולא ראיתי רטיבות במטבח' (עמ' 11, שורה 27)

בדבריו אילו, מאשר למעשה מומחה הנתבעת, כי הרטיבות נפסקה לאחר שתוקן הליקוי על־ידי הנתבעת, כך שהשתכנעתי שמקור הנזקים שנגרמו לתובע הוא רק כתוצאה מדליפת צינור הנתבעת ולא מרטיבות אחרת בצנרת התובע.

34. יתרה מכך, מומחה הנתבעת לא יכול היה לשלול את האפשרות שהסימנים שראה על הקירות באיזור זה שבבית התובע, אכן נגרמו כתוצאה מהדליפה בצינור הנתבעת (עמ' 12, שורה 20).

35. בנוסף, מומחה הנתבעת ציין, לגבי הנזקים שנגרמו לתובע עקב הרטיבות והנזילות מצנרת המטבח, כי הנתבעת תיקנה את הדליפה בצינור והתובע סרב לאפשר לעובד ביטוח המשכנתה שלה להיכנס לדירתו ולבצע את התיקונים הנדרשים. בעדותו לפניי אישר התובע, כי לא נתן לאנשי המקצוע מטעם הנתבעת להיכנס ולתקן את הנזקים באיזור המטבח, כי רצה לתת לאיש מקצוע מטעמו שיראה את הנזילה (עמ' 9, שורות 5-6).

36. הנתבעת עצמה אישרה בעדותה, כי רצתה לבצע את

התיקון בביתו של התובע:

'...הרמנו את כל הבלטות של המטבח, החלפנו צנרת, נתנו זמן להתייבש, הזמנתי מחברת הביטוח עם צבע שיבואו לתקן אצלו, הוא פתח את הדלת ואמר שהוא איתי בתביעה ולא נותן לאף אחד להיכנס, הכול רשום במכתב'.

(עמ' 19, שורות 4-6)

37. העובדה שהנתבעת תיקנה את הדליפה בצינור ולאחר־מכן שלחה אנשים מטעמה שיתקנו את הנזקים שנגרמו לתובע בדירתו, מחזקת את התרשמותי, כי אף הנתבעת הכירה בנזקים שנגרמו לתובע עקב הדליפה בצינור כאמור.

38. לאור האמור, אני קובעת, כי נזקי הרכוש שנגרמו לתובע באיזור זה בדירתו הינם באחריות הנתבעת ועליה לתקנם או לפצות את התובע בגינם.

39. מאחר וחוות־דעת המומחה מטעם הנתבעת, אינה חולקת על עלות התיקונים שקבע מומחה התובע בחוות־דעתו, קרי 2,278 ש"ח וסכום זה נראה על פניו סביר, אני קובעת שזהו הנזק שנגרם לתובע באיזור המטבח ופנית הכביסה.

40. עם זאת, לא עלה בידי התובע להוכיח בפניי התיקיימותם של הנזקים הרפואיים שנגרמו לבני משפחתו עקב הרטיבויות ואף לא קשר סיבתי בין אותם נזקי הגוף הנטענים ובין הרטיבויות - גם לא באמצעות המסמכים הרפואיים שצרף התובע. על־כן אני קובעת, כי הנתבעת איננה אחראית לנזקים הרפואיים הנטענים, אם אכן קרו. יתרה מזאת, התובע בתביעתו לא מבקש פיצוי בגין נזקים נטענים אלו. בנוסף, מהמסמכים שצורפו עולה שמתייחסים לאשת התובע ובנו שאינם צד לתביעה ואשר סובלים מבעיות רפואיות עוד טרם העובדות נשאו התיק שלפניי.

41. לא נעלמה מעיני התנהלות התובע אשר סרב לאפשר לעובדי ביטוח המשכנתה מטעם הנתבעת להיכנס לדירתו ולבצע את התיקון הנדרש ללא כל צורך בהגשת התביעה והדבר יבוא לידי ביטוי בהמשך לעניין החיוב בהוצאות.

איזור חדר השינה

42. עוד טען התובע, כי קיימת בעיית נזילה מצינור מים דולף ברשת הפרטית של הנתבעת הממוקם בחדר השינה שבבית התובע, אשר גורמת לנזקי רטיבות והצפה.

43. בחוות־הדעת מטעם התובע, מציין המומחה בנוגע לליקויים באיזור זה, כי מדובר בקטע צינור מים ראשי המקשר בין מערכת המים המרכזית אל מערכת המים של דירת השכן. הצינור ממוקם באופן גלוי בתוך דירת התובע, בצמוד לקיר אחד מחדרי השינה. הצינור דולף, חלוד וסדוק ואינו עומד בלחצי המים, כאשר קיים סיכון של פיצוץ הצינור והצפת הבית, אשר כמובן תגרום לנזקים רבים, על־כן יש להקדים טיפול ולהחליף את הצינור.

44. המומחה קובע בחוות־הדעת, כי יש לפרק את הצינור ולהחליפו בחדש וכן, לחדש את צבע הפנים של הקירות והתקרות בחדר השינה של התובע לרבות הסרת צבע רופף, סתימת חורים וליטוש הקיר. המומחה אמד את עלות התיקונים כאמור ב־1,650 ש"ח (750 ש"ח להחלפת הצינור ו־900 ש"ח לחידוש הצבע).

אי-הנחות שחש.

56. זאת ועוד, ספק בעיני, אם התובע כלל התריע בפני הנתבעת על בעיית החלודה בצנרת. כאמור הצנרת עוברת בביתו של התובע והוא היחיד שיכול לראות באופן גלוי את מצב הצנרת אם יש חלודה או סימני ריקבון. על-כן, מחובת התובע להודיע ליתר הדיירים בעלי הצינורות על-מנת שהבעיה תטופל. אולם חרף זאת התרשמתי, שהתובע לא עידכן את שכניו ולא איפשר להם לראות את הבעיה ולטפל בה ובהתאמה, כי קיימת בעיה עם הצנרת רק באמצעות הגשת תביעה זו, אשר גרמה לנתבעת הוצאות מיותרות. גם עניין זה יקבל ביטוי בהוצאות.

57. חרף זאת, עדיין על הנתבעת לתקן את הליקוי בצינור שמוביל לדירתה. אי-לכך, אני קובעת, כי על הנתבעת לתקן את הליקוי בצינור השייך לה בלבד והנמצא כחלק מהצנרת המרכזית העוברת חדר השינה של התובע והתובע יאפשר לה לעשות כן.

58. משלא הוכיח התובע, כי הנוקם שנגרמו בחדר השינה שלו, כמפורט בחוות-הדעת מטעמו, נגרמו דווקא בשל התרשלות הנתבעת ולא בגין התרשלותו שלו (בהיעדר תיקון הצינור השייך לו), אניני מטילה את האחריות לתיקוני הצבע המפורטים בחוות-הדעת מטעם התובע, על הנתבעת.

איזור ההרחבה (המרפסת)

59. עוד טען התובע, כי מאז בנתה הנתבעת את המרפסת, החלו להופיע באיזור ההרחבה בביתו רטיבויות בתפר שבאיזור ההרחבה ובתפר שבין לוחות הפח הטרפזי המסכך את המרפסת למעקה המקיף במרפסת. גרסה עובדתית זו לא נסתרה על-ידי הנתבעת והמחלוקת היא באשר לאחריות מי מהצדדים לרטיבויות שנוצרה. לעניין זה העידו המומחים מטעם שני הצדדים.

60. בחוות-הדעת קבע מומחה התובע, כי ליקויי איטום וניקוז בבניית מרפסת הנתבעת גרמו לדליפת מים לביתו של התובע וגרמו לנזקי צבע וקילופי טיח בהרחבת שני התדרים של התובע ובדפנות המרפסת החיצונית. הליקויים והנוקם שנגרמו בגינם תוקנו על-ידי התובע והמומחה אמד את תיקונם ב-2,624 ש"ח לתיקון הליקויים ו-1,500 ש"ח לתיקון הנוקם ובסה"כ 4,124 ש"ח.

61. המומחה הסביר בחוות-הדעת, איך נגרם הנוק. לטענתו, בעת שבנתה הנתבעת את המרפסת, הותירה תפר פתוח בין מעקות המרפסת. דרך תפר זה חדרו מי גשמים אשר הלחלו אל רצפת התובע ומשם לדירתו.

62. בעדותו שב מומחה התובע ואומר, כי נזקי הרטיבויות אצל התובע נגרמו כתוצאה מבניית המרפסת ונובעים מאותו אגן היקוות שבין שני המעקות של שתי המרפסות (עמ' 5, שורות 20-22 ועמ' 6, שורות 12-13).

63. מאידך, מומחה הנתבעת טען בעדותו, כי הרטיבויות אצל התובע נבעה מתפר ושיפוע לקוי שעשה התובע עצמו בעת בניית ההרחבה על ידו (עמ' 10, שורות 14-18; עמ' 14, שורות 17-18 ושורות 23-25).

64. מזכרון-הדברים בין הצדדים באשר לבניית המרפסת,

45. בעדותו לפני לא עלה כלל נושא הרטיבויות והנוקם הנטענים באיזור זה. כך גם בעדות התובע עצמו. אציין גם, כי בתביעה הקטנה המקורית שהוגשה, התובע לא ביקש לפצותו בגין מוקד נזק זה.

46. בחוות-הדעת מטעם הנתבעת מציין המומחה בנוגע לאיזור זה, כי:

'צינורות מים אלה ממוקמים באופן גלוי בתוך דירה 11 בקומת הקרקע בצמוד לקיר חדר שינה דרומי חלק מהצינורות חלודים, קיימים 3 שורות של צינורות ולא ידוע כל צינור בוודאות לאיזה דירה הוא שייך, יש סבירות גדולה שחלק מהצינורות שייכים לדירה 11 היות והצינורות קיימים בתחום הדירה מס' 11 וחלק מהצינורות משמשים הדירה בקומת קרקע המחזיק בדירה הנ"ל ישא בתחזוקת צינורות אלה.'

47. המומחה מטעם הנתבעת איננו שולל בחוות-הדעת את טענת התובע, כי הצינור בחדר השינה של התובע איננו תקין. גם בעדותו אישר מומחה הנתבעת, כי ראה על צינורות המערכת המרכזית ריקבון וחלודה (עמ' 13, שורות 5 ו-22). אולם לטענת מומחה הנתבעת, ראה בשלושת הצינורות חלודה ולכן לא ניתן לטעון שרק הצינור השייך לנתבעת בעייתי (עמ' 13, שורה 16).

48. בחוות-הדעת לא קבע מומחה הנתבעת אחריות לנתבעת בגין ליקויי זה בטענה, כי לא ניתן לדעת כל צינור לאיזו דירה הוא שייך.

49. בנוסף, בעדותו אמר מומחה הנתבעת, כי התובע כבעל הדירה בה נמצאת הצנרת, קיבל על עצמו לשמור על הצנרת והוא זה שצריך לתחזק אותה (עמ' 13, שורות 24 ו-27).

50. אניני מקבלת טענתו של מומחה הנתבעת, כי רק בשל הימצאות הצנרת בבית התובע הוא האחראי הבלעדי לתחזוקתה ואף המומחה עצמו הבהיר בהמשך דבריו, כי התובע לא אמור לשאת בעלות תיקון הצנרת של אחרים (עמ' 13, שורה 31).

51. כמו-כן, אניני מקבלת את עמדתו המתחמקת של המומחה, שהינו מהנדס בניין ושמאי מקרקעין כזכור, כי לא ניתן לדעת לאיזו דירה לשייך איזה צינור.

52. אני מקבלת טענת המומחה מטעם התובע, כי:

'בתהליך מאוד פשוט ניתן לקבוע, או על-ידי סגירת הברזים או לעקוב אחרי מהלך הצינור ולראות לאיזו דירה הוא נכנס'. (עמ' 3, שורות 18-19)

53. אחריותה של הנתבעת היתה, משגילתה, כי צינור השייך לה והנמצא בביתו של התובע איננו תקין להביא איש מקצוע, שיאתר מתוך שלושת הצינורות את הצינור המוביל אל דירתה ולתקן צינור זה.

54. מנגד לא נעלמה מעיני התנהגות התובע המבקש מהנתבעת לבצע פעולה שהוא עצמו לא מבצע.

55. הוכח לפני, כי שלושת הצינורות העוברים בחדר השינה של התובע רקובים וחלודים וכי לפחות אחד מהם שייך לתובע (עמ' 13, שורות 7 ו-22). מכך עולה בבירור, כי התובע מבקש מהנתבעת לתקן את צינורה בעוד את צינורו שלו הוא אינו מתקן ויש בכך כדי להעיד על מידת

יצרה הנתבעת בעיית נזילה לתובע שאינה מוכחשת. מעבר לכך, הפתרון שבסופו של דבר ניתן לא סותר את העובדה שבניית המרפסת נעשתה על-פי תוכנית והיתר בניה, מאחר והפתרון אינו משנה את התוכנית.

73. הנתבעת בנתה את המרפסת באופן שנוצר חלל בין שני המעקות ונוצר שם אגן היקוות של מים אשר לחלו לדירת התובע. הנתבעת ובעלי המקצוע מטעמה, היו אמורים בעת הביצוע לחשוב על הפתרון ההנדסי לכך. דברי הנתבעת שזה לא גג שלה ועל-כן לא מעניינה אינם מקובלים עלי וזאת לאחר שהוכח לי שהבעיה אצל התובע החלה לאחר בניית המרפסת אצל הנתבעת. הנתבעת היתה צריכה לאתר את הבעיה מראש ולחשוב על כך שאם יישאר חלל יכולים להיאגר שם מים ולפעול בשיתוף עם התובע למציאת פתרון.

74. בסופו של דבר נמצא פתרון, כפי שאף מאשר מומחה הנתבעת, של הצבת מזחלת פח בין שני המעקות וניקוז המים מחוץ לבניין. התובע הוא שנשא בעלות העבודות.

75. מדובר בפתרון פשוט, אשר לא כרוך בשינוי תוכנית הבניה, שהיה על אנשי המקצוע מטעם הנתבעת, שכאמור ביצעו את העבודות זמן רב לאחר שהתובע סיימן, לחשוב עליו או לפחות להפנות את תשומת-לב התובע לכך, ולא לנהוג כפי שהעידה הנתבעת, שהדברים לא מעניינים, כי זו בעיה של התובע. בשל אופן התנהלותם נגרמו לתובע נזקים.

76. סבורני, כי במהלך הבניה, היה על הנתבעת למצוא פתרון לבעיית החלל שנוצרה ולמצוא פתרון בשיתוף פעולה עם התובע, במיוחד אם הנתבעת סברה שיש בעיה בשיפוע כך שיכולה היתה לצפות את בעיית הנזילה. לא מתקבל על דעתי, שכאשר כתוצאה מבניה נוצר חלל בין שני המעקות, בעלי המקצוע מטעמה לא חשבו על כך שעלולה להיווצר שם בעיה של אגירת מים.

77. לאור זאת, אני קובעת שעל הנתבעת לשפות את התובע בעלות הפתרון והנזקים שנגרמו עד להסדרת הבעיה בשיעור 70%. זאת מכיוון שהיה על הצדדים להגיע לפתרון משותף במהלך הבניה ולשאת באופן שווה בעלויות. אולם לא נטען על-ידי הנתבעת שבכלל היה ניסיון מצידה להגיע לפתרון כזה עם התובע אשר נתקל בסירוב מצידו. בהערת אגב אעיר, כי גם אם היה סירוב מצידו, היה על הנתבעת לבצע את הפתרון ולאחר-מכן לתבוע מהתובע את השתתפותו בעלות. התנהלות הנתבעת כמפורט לעיל, שזה לא מעניינה, למרות שיכולה היתה לצפות את הבעיה, הגדילה את נזקי התובע. על-כן סבורני, שחויבה ב-70% מעלות התיקון ונזקי התובע היא נכונה וראויה בנסיבות העניין. כאשר לעניין זה של חיוב בשיעור של 70% מהנזקים, לקחתי בחשבון גם את האפשרות שיתכן ואם התובע היה נוקט בפתרון שבוצע בסופו של דבר מוקדם יותר, יתכן והיה מפחית את נזקיו.

78. אי-לכך בגין מוקד נזק זה, מחייבת את הנתבעת לפצות את התובע בשיעור 4,124 ש"ח x 70% ובסך הכל ב-2,887 ש"ח.

79. לסיכום אעיר, כי עדות הנתבעת לפיה רצתה לתקן

נספח ב' לתצהיר התובע עולה, כי האחריות לסידור צינור להעברת מי הגשם החוצה הוטלה על התובע. הטענה כאמור של התובע היא, שנוצר חלל בין המעקות שבו נאגרו מים. החלל נוצר רק לאחר השלמת הבניה על-ידי הנתבעת.

65. הנתבעת והעד מטעמה העידו, כי בניית המרפסת על ידה לא נעשתה מרצונה אלא בלית ברירה ולאור נזילות שנגרמו לה כתוצאה מבניית ההרחבה על די התובע (עמ' 4, שורות 24-25 ועמ' 17, שורות 1-4) ולכן, הקפידה בעת בניית המרפסת על שיפועים וחיפויי קרמיקה.

66. הנתבעת נתנה הסבר לשאלת בית-המשפט, הכיצד מים מגג התובע חדרו לחדרי ביתה, זאת למרות שדירת התובע היא בקומת קרקע ואילו דירת הנתבעת בקומה מעליה (עמ' 17, שורות 24-29).

67. מומחה הנתבעת אישר, שכאשר הנתבעת בנתה את מעקה המרפסת היא השאירה חלל בין המעקה לבין גג ההרחבה בבית התובע וזאת על-פי התוכנית (עמ' 15, שורה 15). המומחה אף אינו מכחיש שבחלל זה נאגרים מים, אולם לטענתו, אם יש שיפוע, המים לא ישארו. מומחה הנתבעת לא יכול היה להעיד לפניי אם היה שיפוע אם לאו (עמ' 15, שורה 20).

68. יתרה מזאת, מומחה הנתבעת מאשר, שהבעיה בסופו של דבר נפתרה לא בשל הסדרת השיפוע אלא מכיוון ש: 'נעשה שם מן פח שהזרים את כל המים של כל המבנה לא רק של החלל'. (עמ' 15, שורה 26)

69. הנתבעת מאשרת שהיתה קיימת בעיה של רטיבות אצל התובע, אולם לטענתה נבעה מבעיית השיפוע (כאמור לא נתמך בחוות-דעת המומחה מטעמה שלא יכול היה להעיד על קיומו או היעדרו של שיפוע כאמור לעיל). הנתבעת לטענתה, תיקנה את בעיית השיפוע אצלה ובכך פסקה הרטיבות בדירתה. הנתבעת מסכימה שהבעיה נשארה אחרי המעקה, היינו מעל תוספת התובע, מאחר ולטענתה זה אינו השטח שלה ועל-כן לא יכולה היתה לגעת שם (עמ' 17, שורות 7-9).

70. התובע טען שעד שהנתבעת בנתה את התוספת היינו במשך שנתיים מאז שסיים את העבודות אצלו לא היתה כל בעיית נזילה בביתו (עמ' 9, שורות 32-33). הנתבעת באמצעות בא-כוחה, מאשרת זאת ולטענתה הנזילה היתה אצלה ולכן היתה חייבת לבנות את המרפסת (עמ' 10, שורות 1-2).

71. משמעות הדברים היא שהנתבעת מודה, שמצאה פתרון לבעיית הרטיבות שהיתה אצלה בדירה שנבעה לטענתה מהיעדר שיפוע אצל התובע, אולם בכך יצרה בעיית נזילה אצל התובע שלא היתה קיימת קודם, מאחר ובעת מציאת הפתרון לא נתנה דעתה באמצעות הגורמים המקצועיים שעבדו אצלה לכך, שהשארת חלל עלולה לגרום להיקוות מים וחדירתם לבית התובע. בכך אני מוצאת את הנתבעת אחראית באופן חלקי, כפי שיוסבר, לבעיית הרטיבות אצל התובע.

72. אין די בטענת הנתבעת, שהביצוע היה על-פי תוכנית והיתר בניה. לא מקובל עלי שבמציאת פתרון לבעייתה,

הנתבעת בתוספת מע"מ לסכום. סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד מועד מתן פסק-הדין. הסכום האמור ישולם בתוך 30 ימים מיום קבלת פסק-הדין, שאם לא כן ישא הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

81. בנוסף, מחייבת את הנתבעת לפעול בהתאם לאמור בסעיף 57 לפסק-הדין ולתקן את הליקויי בצינור, בתוך 30 ימים מיום קבלת פסק-הדין, כאשר על התובע לשתף פעולה עם הנתבעת ולאפשר את התיקון, אחרת לא יוכל להישמע בטענה, כי לא בוצע פסק-הדין לעניין זה.

82. לאחר שלקחתי בחשבון את התנהלות התובע כפי שפורטה לעיל, ומנגד קבלה חלקית של התביעה, מחייבת את הנתבעת בהוצאות התובע לרבות בגין חוות-הדעת ושכר-טרחת עורך-דין בסך 750 ש"ח בתוספת מע"מ בלבד.

את הנזקים ולא רצתה להגיע עם העניין לבית-המשפט וכי התובע מיד הגיש נגדה תביעה לבית-המשפט, מקובלת עלי לכל הפחות באשר לחלק מהנזקים (עמ' 18, שורה 9, שורה 11 ושורות 17-18). אי-לכך, לאור התנהלות התובע והיעדר שיתוף פעולה מצידו עם הנתבעת, כפי שפורט לעיל, איני מוצאת לפצותו בגין עוגמת-נפש, אשר אף לא הוכחה לי, לרבות הטענה בדבר נזקים רפואיים, אשר התייחסתי אליה לעיל. העניין אף יקבל ביטוי לעניין חיוב הנתבעת בהוצאות משפט, אשר יכלו להימנע.

80. לסיכום מחייבת את הנתבעת לשלם לתובע סך של 5,165 ש"ח. למעט חשבוניות בגין תשלום שכר-טרחת המומחה, התובע לא המציא חשבוניות נוספות, למרות שלטענתו תיקן את הליקויים ועל כך אין מחלוקת כמפורט לעיל. בהיעדר חשבוניות, התובע לא הוכיח ששילם את סכום מע"מ. על-כן ובעדר הוכחה, איני מחייבת את

7. האם המערערת חבה באחריות לליקויי הבניה ועל-כן עליה לפצות את המשיבה בגין נזקיה מכוח דיני הנזיקין, ולחילופין או בנוסף להם, מכוח דיני החוזים?

ע"א 11512/04 קרניל חברה לעבודות הנדסיות בע"מ נ' גב ים חברה לקרקעות בע"מ, פורסם באתר האינטרנט נבו (2006).

נפסק מפי כב' השופט א' א' לוי:

"רקע עובדתי"

1. בראשית שנות ה-90 יזמה המשיבה את הקמתו של פרוייקט בניה ובו שני בניינים, במקרקעין הידועים כחלקות 45 ו-46 בגוש 10421 בעיר קריית מוצקין. לשם כך, התקשרה המשיבה ביום 1.8.91 בחוזה עם חברת פ.א. ברקאי חברה לבניין וייזום בע"מ (להלן: "ברקאי"), כדי שזו תשמש כקבלן ראשי בפרוייקט הבניה (ראו נספח א' במע/1 למוצגי המערערת, להלן: הסכם א'). במסגרתו של הסכם זה, קיבלה ברקאי על עצמה את התחייבויותיה ואחריותה של המשיבה כלפי רוכשי הדירות 'בדבר טיב הדירות ו/או העבודה על-פי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 על תקוניו' (סעיף 11 להסכם א'). בתוך כך, העמידה ברקאי מספר ערבויות בנקאיות לטובת המשיבה (סעיף 29 להסכם א'). אקדים ואציין כבר עתה, כי ביום 5.1.96 חילטה המשיבה סך של 424,939.37 ש"ח מתוך ערבויות אלו, ובהמשך, ביום 19.10.96 הוצא כנגד ברקאי צו פירוק.

לשם ביצוען של עבודות האינוסטרליזציה בפרוייקט הבניה, שכרה ברקאי את שירותיה של המערערת, חברה העוסקת בביצוע עבודות הנדסיות במערכות אינוסטרליזציה ומיזוג-אוויר, כקבלנית-משנה. מערכת ההסכמים בין ברקאי למערערת בנויה משני נדבכים. האחד, הינו הסכם שנכרת בין השתיים ביום 4.11.91 (נספח א' במע/2 למוצגי המערערת, להלן: הסכם ב'), בו הצהירה המערערת כי היא

מודעת לכך שהסכם זה הינו חלק בלתי-נפרד ממכלול התחייבויותיה של ברקאי, וכי תוכנו של אלו ידוע לה. עוד נקבע, כי המערערת תבצע את עבודות האינוסטרליזציה לפי דרישותיה של ברקאי, ובהתאם לתנאי ההסכם שלה עם המשיבה, וכי היא תישא באחריות לטיב עבודותיה במשך שנה ממועד 'מסירת מערכת העבודות בשלמותן'. לשם הבטחת התחייבות זו, נקבע כי המערערת תפקיד בידי ברקאי ערבות כספית בעת קבלת התשלום האחרון. הנדבך השני הינו הסכם אשר כרתו השתיים ביום תשלום החשבון הסופי (נספח ב' למע/1 למוצגי המערערת, להלן: הסכם ג'), ובו הצהירה המערערת על אחריותה לטיב העבודה בפרוייקט לפי חוק המכר (דירות), ובהתאם לפרטי החוזה שנכרת בין ברקאי למשיבה. משמעות הדבר היא כי משך תקופת חבות החוזה של המערערת אינו שנה בלבד, כאמור בהסכם ב', אלא כאמור בסעיף 4 לחוק המכר (דירות) ובתוספת לו, היינו, לאורך תקופת הבדק והאחריות גם יחד.

2. בשלהי שנת 1993, לאחר שהמערערת סיימה את ביצוען של עבודות האינוסטרליזציה בפרוייקט, נכנסו דיירי הבניין לדירותיהם החדשות, והופתעו לגלות בהן ליקויים שונים, ובכללם רטיבות באיזורים רבים. הדיירים דיווחו אודות ליקויים אלו והנזקים שנגרמו כתוצאה מהם לחיים אנגל, אשר חברה בשליטתו מונתה מטעמה של המשיבה לפקח על מסירת הדירות והטיפול בהן בשנת הבדק. אנגל הלה בדק ומצא כי מקורה של רטיבות זו בליקויים במערכת האינוסטרליזציה, שבאו לידי ביטוי בנוילות ממערכת

המים הקרים והחמים, בחיבורי הכלים הסניטאריים ובמערכת הדלוחין (ת/2). תחילה, העביר אנגל תלונות אלו לטיפול של ברקאי, אולם לאחר שזו נקלעה לקשיים כלכליים, החליטה המשיבה לתקן את הטעון תיקון באמצעות קבלני-משנה מטעמה, ולא להסתייע בשירותיה של המעצרת לשם כך.

הליכים בפני בית-משפט קמא

3. נוכח הנזקים שנגרמו למשיבה, תבעה היא מן המעצרת פיצוי כספי בבית-המשפט המחוזי בנצרת, בגין התרשלותה הלא-אורית בביצוע עבודות האינסטלציה ב-25 דירות, ובגין הפרת חוזה ב', אשר נכרת בין ברקאי והמעצרת ואשר לטענתה, נועד להיטיב עימה. טענותיה של המשיבה בבית-משפט קמא נסמכו על חוות-דעת מומחה מטעמה, מר יצחק לזר (ת/4-10), אשר בדק את הליקויים הנטענים בארבע דירות, וכן על דו"חות שערכו קבלני-משנה אשר ביצעו את התיקונים בכל הדירות נושא כתב התביעה. בחוות-דעתו, ציין לזר כי כאשר הגיע לבניין לשם בדיקתן של הדירות, התיקונים ב-15 מהן הסתיימו זה מכבר. עם זאת, לאחר שערך בדיקות מקיפות, הגיע לזר למסקנה כי:

10'. על-פי הממצאים אשר התגלו על ידי בדירות בהן טיפתי בעצמי ותועדו בחלקם בתמונות של הדירות אשר טופלו לפני הגעתי, ניתן לקבוע חד-משמעית כי אכן מדובר בביצוע רשלני של עבודות אינסטלציה הנוגדות הנחיות למתקני תברואה (הל"ת), תקנות התכנון והבניה ותקנים רלוונטיים.

בין היתר, מנה לזר את הליקויים הבאים: היעדר שיפועים בצנרת ניקוז האמבטיות ואגניות המקלחון; דליפות בחיבורי הצנרת והברזים; קביעת נקודות ביקורת תחת אגני המקלחת; פריצת חיבורי צנרת הניקוז; בליה בלתי-סבירה ופיצוצים בצנורות המים החמים והקרים; שקיעת אגניות ואמבטיות; התפשטותה של רטיבות מתחת לריצוף הדירה אשר הובילה להכתמתו; ולבסוף, התפוררות קירות הגבס וריקבון צמר הסלעים אשר נועד לבידוד. לזר סיכם את עלות ביצוע תיקוני האינסטלציה אשר בוצעה על-ידי המשיבה בסך של 816,729 ש"ח. זאת, בעוד סך העלות הכוללת בגין תיקון הליקויים בדירות עמד על 2,229,547 ש"ח (כעולה מתצהירו של מר מרסלו פירסטמן, מנהל החשבונות של המשיבה, ת/1).

4. אף המעצרת לא קפאה על שמריה, והגישה חוות-דעת מומחה מטעמה, מר יוסף גולדקלנג, אשר התייחסה לליקויים שפורטו בחוות-הדעת מטעמה של המשיבה (מע/3 למוצגי המעצרת). בחוות-הדעת הנגדית נטען כי מקצתם של הליקויים שפורטו לעיל אינם מובילים בהכרח לזרימה לא תקינה של מים במערכת האינסטלציה, וכי היה על המפקח מטעמה של המשיבה לגלותם מייד עם התרחשותם, ולא זמן רב לאחר-מכן.

5. בית-משפט קמא קבע כי המעצרת חבה באחריות חוזית כלפי המשיבה, הגם שהיא אינה צד לחוזה ישיר עימה, אלא עם ברקאי בלבד. עוד נקבע, כי המעצרת התרשלה בעת ביצוע עבודות האינסטלציה, תוך הפרת

הוראות החוק הנוגעות בדבר ובשל כך, עליה לפצות את המשיבה. בית-המשפט תמך מסקנה זו בחוות-הדעת מטעמה של המשיבה. עוד נקבע, כי אף המומחה מטעמה של המעצרת מודה בכשלים אלו, ואין לשעות לנסיונו להניח את האחריות בגינם לפתחם של גורמים אחרים שפעלו בדירות. זאת, הואיל ומשכשלה המעצרת בקיום התחייבויותיה החוזיות, די בכך כדי להטיל עליה אחריות גם בגין הנזקים הנלווים להן. בית-המשפט הוסיף וציין, כי אף שחוות-הדעת מטעמה של המעצרת התייחסה לארבע דירות בלבד, יש בה כדי להעיד על מצבן של הדירות, שכן הליקויים והנזקים שנמצאו בהן משותפים לכל הדירות נושא התביעה. דפוס חוזר זה נלמד הן מדו"חות החברה אשר ביצעה את התיקונים בפועל, והן מן התמונות אשר צורפו לתביעה, המעידות כי אין מקור אחר לתופעת הלוואי של הרטיבות וזלת צנרת המים והביוב. תקינותם של אלו האחרונים היתה, כאמור לעיל, באחריותה הבלעדית של המעצרת.

6. עם זאת, ראה בית-משפט קמא לנכון להפחית את הפיצוי למשיבה, וזאת בשל העובדה שהיא לא הקטינה את הנזק, והפחית מן הפיצוי שנקבע בחוות-דעתו של המומחה לזר - 816,729 ש"ח - את הסכומים הבאים: ראשית, נוכח הפיקוח ההדוק שביצעה המשיבה על עבודת המעצרת, היה עליה לבדוק את טיב העבודות ולהתריע על כשלים שאירעו בהן. משלא עשתה כן, ייחס לה בית-משפט קמא אשם תורם בשיעור של 25%. שנית, כפי שצויין לעיל, חילטה המשיבה סכום של 424,939.37 ש"ח מן הערבויות שברקאי העמידה לטובתה במסגרת ההסכם ביניהן. בית-משפט קמא חישב את שיעור הערבויות שחולטו על-ידי המשיבה לצורך עבודות האינסטלציה על-פי חלקן היחסי של אלו בכלל התיקונים (36.63%), והפחית מן הפיצוי האמור סך של 169,665.74 ש"ח. שלישית, בית-המשפט ראה לנכון להפחית כ-20% מן הפיצוי האמור מאחר שהמשיבה לא אפשרה למעצרת לתקן בכוחות עצמה את הנזקים שנתגלו, ותחת זאת שכרה את שירותיהם של קבלנים חיצוניים, יקרים יותר. בנוסף לכל אלה, חוייבה המעצרת לשלם כ-10% מסך הוצאות הפיקוח שהוציאה המשיבה, היינו, 12,000 ש"ח.

בסופו של יום, חוייבה המעצרת לשלם למשיבה סכום של 291,535 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית, ובתשלום הוצאות ההליך בסך 100,000 ש"ח. המעצרת מזה, והמשיבה מזה, מיאנו להשלים עם הכרעתו של בית-משפט קמא, ומכאן הערעורים שבפנינו.

נימוקי הערעור והערעור שכנגד

7. המעצרת מטעימה כי היא אינה נושאת באחריות חוזית כלשהי כלפי המשיבה, וכי ההסכמים שנכרתו בין המשיבה לברקאי לא הובאו כלל לידיעתה. מכל מקום, לטענתה, היא אינה אחראית לנזקים שנגרמו כתוצאה מן הליקויים במערכת האינסטלציה, שכן לא הוכחה הפרתה של חובת הזהירות או התרשלות כלשהי מצידה. עוד טוענת המעצרת, כי יש בפעולותיה של המשיבה בפרוייקט, בעצמה ובאמצעות קבלני-משנה נוספים, כדי

לחובת שלושת אלה: אשם, קשר סיבתי, ונוק. קיומו של אשם ברשלנות הוא פועל יוצא של התרשלות וחובת זהירות, ועל-כן, נפנה תחילה לבחון את ההתרשלות המיוחסת למערערת (ראו 2625/02 נחום נ' דורנבאום, פ"ד נח(3) 385, 401). התרשלות הינה סטיה מרמת התנהגות של אדם סביר, אשר לא נמנע מסיכונים צפויים, ההופכים את התנהגותו לבלתי-סבירה. עובר לקביעה כי המערערת התרשלה בביצוע עבודותיה, יש לבחון האם היה ביכולתה לצפות את התממשות הסיכונים הכרוכים בהתנהגותה. בעניינו, המערערת היתה יכולה לדעת, וראוי היה שתעשה כן, כי ביצוע עבודות שלא לפי תקני הבניה הנדרשים על-פי חוק, עלול להוביל לנזקים לדירות בהן היא פעלה כקבלנית-משנה. אלה הם סוג הנזקים שהיה על המערערת לצפותם, וראוי להטיל עליה אחריות בגינם הן מטעמים של הרתעה והן מטעמים של פיזור נזק, שכן המערערת היתה יכולה לבצע את מלאכתה נאמנה, בעלות הפחותה מעלות נזקה של המשיבה (ע"א 4114/90 בן שושן נ' כריכיה קופראטיבית בע"מ, פ"ד מח(1) 415, 428). משמאנו כי המערערת התרשלה במעשיה, שומה עלינו לבחון אם קמה לה חובת זהירות כלפי המשיבה. יסודה של חובת זהירות זו ביחסי קרבה ושכנות בין הצדדים, ובמסקנה כי אין שיקולי מדיניות המצדיקים את שלילתה. לצערנו, אין זו הפעם הראשונה בה נתגלו ליקויי בניה בדירות אשר נמסרו לידי רוכשים תמימים. סוגיה זו נדונה בעבר פעמים רבות בפני בית-משפט זה, והוכרע כי קבלן-משנה אשר הקים בניין האמור להיות בטוח ותקין לשימוש ולמגורים, חב חובת זהירות כלפי מי שעשה שימוש בדירות בהן הוא ביצע את העבודות (ראו ע"א 7130/01 סולל בונה בניין ותשתית בע"מ ואח' נ' יגאל תנעמי ואח', פ"ד נח(1) 1, 18; ע"א 867/86 שרון נ' שיכון עובדים, פ"ד מה(3) 617, 622).

11. בית-משפט קמא קבע את התרשלות המערערת ואת הקשר הסיבתי בינה לבין הנזק שנגרם למשיבה, על יסוד חוות-דעת מומחה אשר הוגשה מטעמה. כלל ידוע הוא, כי לא על נקלה תבטל ערכאת ערעור קביעה עובדתית שנקבעה על-ידי ערכאה קמא. התערבות בממצאים עובדתיים תיעשה במקרים קיצוניים בלבד, כגון מקרים בהם נפל בהכרעת הערכאה הדיונית פגם היורד לשורש העניין או כאשר הדברים אינם מבוססים על פניהם (השוו ע"א 78/84 סווילס נ' אלגילאני, פ"ד מב(2) 142, 145; ע"א 3601/96 בראשי נ' עזבון המנוח קלמן בראשי, פ"ד נב(2) 582, 594). הערכת הראיות וההכרעה ביניהן היא מתפקידו של בית-המשפט, אף אם קשורה היא בשאלות מקצועיות, הכרוכות בהסקת מסקנות מחוות-דעת שונות שהונחו בפניו, כפי שארע בעניינו (השוו ר"ע 83/423 מדינת ישראל נ' עזבון סילורמן ואח', פ"ד לו(4) 281, 285; ע"א 6581/98 זאבי ואח' נ' מדינת ישראל, לא פורסם). בית-משפט קמא ביכר, על יסודם של נימוקים סבירים, את חוות-הדעת שהוגשה מטעמה של המשיבה, אשר הצביעה על מקור הליקויים בעבודתה של המערערת, ובצדק ציין כי חוות-הדעת מטעמה של המערערת מכירה

לנתק את הקשר הסיבתי בין התרשלותה הלכאורית לבין הנזק שנגרם לדירות.

יתרה מכך, המערערת סבורה כי חוות-דעתו של לזר אינה עונה על הקריטריונים הנדרשים לשם הגדרתה כחוות-דעת מומחה, ועל-כן, אין לה ערך ראייתי כלשהו. זאת, כיוון שהמשיבה היא שהעבירה לידי לזר את הנתונים בהם נעזר לשם הכנת חוות-הדעת, והוא לא ליקט אותם באופן עצמאי. נוסף לכך, סבורה המערערת כי עדותו של המומחה ביחס ל-15 הדירות אשר תוקנו לפני הגעתו, הינה בגדר "עדות שמועה" ולפיכך, אין להסתייע בה. המערערת מוסיפה וטוענת, כי חוות-דעת לכאורית זו הוגשה ביחס לארבע דירות בלבד, ואין ללמוד ממנה גזרה שווה ביחס לכל הדירות נושא התביעה. נוכח כל אלה, מבקשת המערערת לשים את יהבה על חוות-הדעת מטעמה, אשר נדחתה על-ידי בית-משפט קמא, ולטענתה, קובעת כי הליקויים שנתגלו בדירות אינם פועל יוצא של עבודתה. ולבסוף, טוענת המערערת כי היה על בית-משפט קמא לצמצם במידה רבה יותר את היקף הפיצויים בהם חוייבה, על-ידי הגדלת שיעור הקטנת הנזק בו חבה המשיבה; הן באמצעות הגדלת שיעורו של האשם התורם, הן בעזרת זקיפת מלוא סכום הערבויות שחולטו, והן באמצעות הפחתת סכום גבוה יותר בגין העובדה שהמשיבה לא נעזרה בשירותיה של המערערת.

8. במסגרתו של הערעור שכנגד, תומכת המשיבה את יתדותיה בפסק-דין של בית-משפט קמא באשר לעצם חבותה של המערערת כלפיה, ובאשר לאימוץ המסקנות האמורות בחוות-דעתו של לזר. עם זאת, מלינה המשיבה על סכום הפיצוי שנקבע לה, הנופל מזה שנקבע בחוות-דעתו של לזר, מן הטעמים הבאים. תחילה, מטעמה המשיבה כי לא היה מקום להפחית את שיעורן היחסי של עבודות האינסטלציה בגין הערבויות שחולטו, הואיל והערבויות ניתנו לה על-ידי ברקאי, והן אינן רלוונטיות כלל במערכת היחסים שלה עם המערערת. המשיבה מוסיפה וטוענת, כי הביעה את רצונה לתקן את הליקויים שנגרמו בדירות הפרוייקט, אולם המערערת היא שמנעה ממנה לעשות זאת. על-כן, הקטנת שיעור הפיצוי שניתן לה ב-20%, אינה עולה בקנה אחד עם הסכום שניתן היה לחסוך הלכה למעשה. לבסוף, מבקשת המשיבה כי המערערת תישא בסכום גבוה יותר בגין הוצאות ההליכים.

9. השאלה הניצבת בבסיסה של המחלוקת שבפנינו, היא האם המערערת חבה באחריות לליקויי הבניה ועליה לפצות את המשיבה בגין נזקיה מכוח דיני הנוזקים, ולחילופין או בנוסף להם, מכוח דיני החוזים. שותף אני להשקפתה של ערכאה קמא כי חבותה של המערערת נובעת הן מכוח רשלנותה והפרת חובת הזהירות בה היא חבה כקבלנית-משנה בפרוייקט הבניה הנדון, והן מכוח קיומה של מערכת יחסים חוזית בין הצדדים, אשר קובעת את אחריותה של המערערת לטיב העבודות בפרוייקט לפי חוק המכר (ודירות). אבהיר את דברי אלה.

10. למען תקום חבות בנוזקין מכוח עוולת הרשלנות, יש

הנדרשים על-פי חוק, לא היתה היא מתקשרת בחוזה אשר כל בר בי רב מבין כי זוהי משמעותו, גם אם זו מוסקת מכללא (השוו ע"א 1051/03 אולפן ראובן ואח' נ' כ.מ.ב.ק. לפיתוח ויוזם בע"מ, לא פורסם). כוונה זו עולה גם מהשתלשלות האירועים מן הרגע בו נתגלו הליקויים בדירות, או אז פנתה המשיבה למערערת במכתב ובו פירטה אודות הליקויים הנטענים. אף שהמערערת כפרה תחילה בעצם קיומם של אלו, נציג מטעמה ביקר בדירות האמורות והביע נכונותה לתקן את עבודות האינסטלציה הפגומות. לו סברה המערערת כי היא אינה חבה כלפי המשיבה מנימוק זה או אחר, היא היתה מציינת זאת באותה עת. איני נדרש לשאלה, בה לא הכריעה ערכאה קמא, האם נכונות זו הצטמצמה לביצוען של עבודות האינסטלציה בלבד, או שמא היא היתה גורפת יותר, והכוונה גם לביצוע העבודות הנלוות, כגון החלפת הריצוף ובניה מחודשת של הקירות שנפגמו. כך או כך, המשיבה, מטעמה שלה, בחרה לבצע את התיקונים בסיועם של קבלני-משנה, והדבר בא בגדר שיקוליו של בית-משפט קמא באשר לגובה הפיצוי שנפסק לה.

14. הנה כי כן, לאחר שהכרענו בשאלת חבותה של המערערת, נפנה כעת לדון בטענות בדבר היקף הקטנת הנזק ושיעור הפיצוי אשר נקבע על-ידי בית-משפט קמא. עובר לדיון בטענות הצדדים לגופן, אקדים ואציין כי בית-משפט זה לא ימיר את הערכותיה של הערכאה הדיונית בהערכתו שלו, אלא-אם-כן סכומי הפיצויים שנפסקו הינם בלתי-סבירים או שנפלה טעות בולטת בהערכת הנזק, מה שאין כן במקרה שבפנינו (ע"א 7130/01 סולל בונה בניין ותשתית בע"מ נ' תנעמי הנזכר, בעמ' 24; ע"א 60/87 אילוז נ' דוד, פ"ד מב(3) 643, 647).

באשר לטענה בדבר אשם תורם מצידה של המשיבה - בקביעת קיומו של אשם תורם יש לבחון תחילה אם, בנסיבות העניין, נהג הניזוק כאדם אחראי ותוך זהירות סבירה; ואם נמצא שלשאלה זו יש להשיב בשלילה, יש לחלק את האחריות לפגיעה בין המזיק לבין הניזוק על-פי מבחן האשמה המוסרית (השוו ע"א 73/86 שטרנברג נ' עיריית בני-ברק, פ"ד מג(3) 343, 350; תנעמי הנ"ל, בעמ' 21). כיוון שהמערערת ביצעה את עבודות האינסטלציה תחת פיקוח מטעמה של המשיבה, היה על מפקח זה להתריע מבעוד מועד כי הוראות התקנים אינן מקיימות כלשונן (ע"א 1530/02 מנורה חברה לביטוח בע"מ נ' יובלים אגודה שיתופית ואח', פ"ד נח(6) 822, 831). הנחה מסתברת היא, כי ניתן היה למנוע חלק מן הנזקים שנגרמו בסופו של יום, לו היתה ניתנת התרעה מעין זו, ועל-כן, ראוי היה לייחס למערערת אשם תורם בשיעור של 25%.

נוסף לכך, שותף אני לקביעתו של בית-משפט קמא בדבר הקטנת הנזק בשיעור של 20% נוספים, הואיל והסתייעות המשיבה בשירותיהם של קבלני-משנה לשם תיקון הליקויים האמורים, היתה כרוכה בהוצאות גבוהות יותר מאשר לו היתה המערערת עושה כן. עוד אוסיף, כי צדק בית-משפט קמא שעה שהפחית מסכום הפיצוי את שיעורן

אף היא בקיומם של אלו. אשר-על-כן, לא נמצאה לנו עילה, כבית-משפט שלערעור, להתערב בהכרעתו זו (השוו ע"א 1227/97 סלעית האדומים מחצבה ומפעל לעיבוד אבן בע"מ נ' אברהים ואח', פ"ד נג(3) 247, 252; ע"א 345/89 נאות דברת נ' נהול והשקעות בע"מ, פ"ד מו(3) 350, 359).

12. למעלה מן הדרוש אוסיף, כי אין רגליים לסברה לפיה חוות-הדעת מטעם המשיבה אינה באה בגדר "חוות-דעת", שכן היא מקיימת את התנאים האמורים בפרק ג' לפקודת הראיות (נוסח חדש), התשל"א-1971, ופרק י"א לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, ואת ההלכה הפסוקה בסוגיה זו. אף העובדה כי המומחה בדק כמו ידיו רק ארבע מכלל הדירות נשוא התובענה, אינה עומדת למשיבה לרועץ, נוכח התייחסותו המפורשת לכך בחוות-הדעת. כאמור, המומחה לא התיימר להציג עובדות בלתי-נכונות, דייק בלשונו באשר למספר הדירות שבדק, ואף תיאר ללא כחל ושרק את אופן התרשמותו מן הפגמים שנראו בדירות הנוספות, היינו, מן התמונות והדו"חות. קביעתו החד-משמעית, אותה אימץ בית-משפט קמא, התבססה על מכלול נתונים אלו, לאמור, הליקויים אינם ספוראדיים בדירה זו או אחרת, אלא חוזרים על עצמם באופן שיטתי וקבוע: בכל הדירות נתגלתה רטיבות אשר גרמה להחלדה של הצנרת ולכתמים וחלודה בריצוף ובקירות. רוצה לומר, מקורם של אלו בעבודתה הרשלנית של המערערת, אשר לא עמדה בתקנים הנדרשים.

13. לפיכך, הגעתי לכלל מסקנה כי הוכח שהמערערת התרשלה בביצוע עבודות האינסטלציה אותן התחייבה לבצע, ועל-כן עליה לפצות את המשיבה בגין הנזק שגרמה. מכל מקום, שותף אני למסקנתה של ערכאה קמא, לפיה חבה המערערת גם מכוח דיני החוזים. ראשית, אין לקבל את טענת המערערת כי דבר ההסכם בין ברקאי למשיבה לא הובא לידיעתה, הואיל והדבר מופיע באותיות של קידוש לבנה בסעיף 12 להסכם בינה לבין ברקאי. כאמור, בעת כריתתו של הסכם ג' בין המערערת לברקאי, נטלה המערערת על עצמה אחריות לטיב העבודות לפי חוק המכר (דירות) ובהתאם למפורט בהסכם ב', בין ברקאי למשיבה. משכך הם פני הדברים, נפנה לבחון את מקור חבותה החוזית של המערערת.

תנאי הכרחי לשם יצירתו של חוזה לטובת צד שלישי הוא, כי הצדדים התכוונו להקנות לו זכות תביעה עצמאית כנגד החייב (השוו ג' שלו דיני חוזים (התשס"ג-2003) 430; ע"א 3755/03 בן חמו נ' טנא נגה (שיווק) 1981 בע"מ, לא פורסם). אך ברי הוא, כי הצדדים להסכם ג' התכוונו להקנות למשיבה את הזכות לדרוש את קיום החיוב, כפי שזו אכן עשתה בסופו של יום. כוונה זו נלמדת מלשון החוזים ומן הנסיבות שאירעו לאחר כריתתם גם יחד. לשונו המפורשת של הסכם ג' מעלה כי המערערת נושאת באחריות לטיב עבודותיה לפי חוק המכר (דירות), ובהתאם לאמור בהסכם ב', בו נקבע בעבר כי אחריות זו מוטלת על שכמה של ברקאי. להשקפתי, לו התגבגב בליבה של המערערת ספק שמא עבודותיה לא יעמדו בתקנים

היחסי של עבודות האינסטלציה מכספי הערבות הבנקאית שניתנה על-ידי ברקאי וחולטה על-ידי המשיבה. לולא הפחתתו של סכום זה, היתה המשיבה מטיבה את נזקה פעמיים: תחילה על-ידי חילוט של ערבות הבנקאית, ולאחר-מכן על-ידי הפיצוי שנפסק לה בבית-משפט. 15. ולבסוף, המערערת משיגה על גובה ההוצאות שנפסקו לה בפסק-דינו של בית-המשפט המחוזי, ואילו המשיבה מבקשת להוסיף על סכום זה. דין טענות אלו להידחות, שכן ככלל, ופרט למקרים חריגים בהם נפלה טעות קיצונית, ערכאת ערעור אינה מתערבת בפסיקת הוצאות, המהווה חלק מסמכותה השיורית של הערכאה הדיונית,

הרואה לנגד עיניה את מכלול נסיבותיו של הסכסוך ואת התנהלות הצדדים לאורכו של המשפט (רע"א 6568/05 כץ נ' כץ, לא פורסם; ע"א 136/92 ביניש עדיאל נ' דניה סיבוס, פ"ד מז(5) 114, 131; ע"א 378/78 קלינגר נ' מנהל מס עזבון, פ"ד לג(1) 509, 510). בנסיבות הערעורים שבפנינו, לא מצאתי כי הוכחה עילה לסטות מכלל זה.

אשר-על-כן, אני מציע לדחות את הערעורים, ולהותיר את פסק-דינו של בית-המשפט המחוזי על כנו. בנסיבות הענין, כל צד ישא בהוצאותיו.