

1.1. הודעה בכתב

1. רחייית הטענה בדבר היעדר הודעה בכתב על הליקויים הקיומים.

תי"א (טב'י) 3418/99 בוחבוט מרסלה נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, תק-של (1)2007 29852.

נפסק מפי כב' השופט אטרש שאהר:

"(ביחסים שבין התובעת לבין הנתבעת)

1. ביום 31.10.05 נערך ונחתם "הסכם" בין התובעת ובין הנתבעת, חברה ציבורית רשומה, לפיו, רכשה התובעת מאת הנתבעת דירה מס' 1 בבניין מס' 5 בשכונת נוף כנרת בצפת (להלן: "הדירה"). התובעת רכשה את הדירה כאשר בנייתה כבר הושלמה. הדירה נבנתה על-ידי הקבלן - צד שלישי מס' 1 באמצעות קבלני-המשנה, הצדדים השלישיים מס' 2 ו-3. ביום 27.11.95 קיבלה התובעת את החוקה בדירה.

2. ביום 29.3.99 הגישה התובעת כנגד הנתבעת תביעה דנן לתשלום סך 127,602 ש"ח בגין ליקויים ופגמים שנתגלו בדירה. עובר להגשת התביעה, פנתה התובעת לנתבעת לתיקון הליקויים, אך התיקונים שביצעה הנתבעת היו שטחיים בלבד, כך לטענת התובעת.

3. התובעת תמכה את תביעתה בחוות-דעתו של המהנדס אביגדור פורת מיום 1.1.98, אשר העריך את היקף הליקויים ואת התיקונים הנדרשים ועלותם המשוערת בסך 96,390 ש"ח. בנוסף טוענת התובעת, כי עקב הליקויים בדירה נגרמו ויגרמו לה סבל, אי-נוחות ועגמת-נפש רבה, הפסד 15 ימי עבודה, עלות דיור חלופי במהלך התיקונים ועלות חוות-דעתו של המומחה סכום כולל בסך 31,212 ש"ח.

4. להגנתה טענה הנתבעת, כי היא לא בנתה ולא תכננה את הדירה, אלא רק שיווקה אותה עבור משרד הבינוי והשיכון. עוד טענה הנתבעת, כי התובעת רכשה את הדירה כאשר בנייתה כבר הושלמה והתובעת בדקה את הדירה ומצאה אותה לשביעות רצונה (נספח א' לסיכומי הנתבעת). הנתבעת הוסיפה וטענה, כי ביום 27.12.95 נערך ביקור בדירה לשם הכנת רשימת תיקונים (נספח ב' לסיכומי הנתבעת) ובמהלך הבידוק נערך פריטכל ליקויים; אותם ליקויים תוקנו והתובעת אישרה את ביצוע התיקונים ביום 29.3.96 (נספח א' לכתב ההגנה/נספח ג' לסיכומי הנתבעת).

הנתבעת הכחישה את הליקויים הנטענים בדירה ואת חוות-דעת המומחה של התובעת בציינה, כי מרבית הליקויים הנטענים הינם ליקויים גלויים במהותם; הנתבעת המשיכה וטענה, כי משלא הודיעה התובעת לנתבעת על ליקויים גלויים אלו בתוך שנה ממועד מסירת החוקה בדירה לידיה, כאמור בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, הרי היא מנועה מלתבוע בגין אותם ליקויים.

5. הנתבעת שלחה הודעת צד ג' לקבלן ראשי - צד ג'

מס' 1, אשר מכר את הדירות באותו פרויקט למשרד הבינוי והשיכון, לצד ג' מס' 2, שהינו הקבלן הבונה מטעם צד ג' מס' 1, אשר בנה את הדירה, ולצד ג' מס' 3, שהינו קבלן הפיתוח מטעם צד ג' מס' 1, אשר היה האחראי והבונה של עבודות הפיתוח בפרוייקט.

6. התובעת, הנתבעת והצדדים השלישיים הגיעו ביום 12.3.01 להסכמה בדבר מינויו של המהנדס קרלוס וגמן ז"ל כמומחה מטעם בית-המשפט לבדיקת הליקויים בדירת התובעת; למרבה הצער, המהנדס וגמן ז"ל נהרג בפיגוע בחיפה בטרם הספיק להשיב על שאלות ההבהרה. משכשל המשא-ומתן שניהלו הצדדים על בסיס חוות-דעתו, מונה המהנדס מר ישראל דיאמנט כמומחה מטעם בית-המשפט (להלן: "המומחה" או "מומחה בית-המשפט").

7. המומחה סייר באתר ביום 11.1.04, בחן את הליקויים המנויים בחוות-דעתו של מומחה התובעת והגיש את חוות-דעתו מיום 16.3.04. המומחה אף השיב לשאלות הבהרה שנשלחו אליו על-ידי בא-כוח התובעת. לבקשת התובעת, נחקר המומחה על חוות-דעתו בישיבה מיום 5.9.05.

8. בישיבה מיום 23.11.05 הודיעו באי-כוח הצדדים על הסכמה דיונית אליה הגיעו, לפיה, יוגשו סיכומים בכתב למתן פסק-דין מנומק ביחסים שבין התובעת ובין הנתבעת, כאשר גם הצדדים השלישיים יהיו רשאים להגיש סיכומים מטעמם.

התובעת, הנתבעת והצדדים השלישיים מס' 2 ו-3 הגישו סיכומים בכתב מטעמם; כנגד צד שלישי מס' 1 ניתן פסק-דין בהיעדר ביום 16.11.05.

9. התובעת הדגישה בסיכומיה את פניותיה, דרישותיה ותחנוניה אל הנתבעת, אשר בחרה שלא לחקור את התובעת ונמנעה מלהביא חוות-דעת מומחה מטעמה או ראייה כלשהי ביחס לבניית הדירה, כאשר כל המידע והפרטים מצויים בידיה; בנסיבות אלה, סבורה התובעת, כי נטל הראיה, בכל הנוגע לבניית הדירה, מוטל על הנתבעת; התובעת בחרה בסיכומיה, שלא "להיכנס לוויכוח" עם המומחה, מקום שהוא הוציא מתחת ידיו חוות-דעת מקצועית לגבי ליקוי נטען זה או אחר, והתמקדה באותם עניינים שבהם, לדעתה, חרג המומחה מסמכותו, בהתייחסו לקביעת פיצוי או לפרשנות משפטית למסמכים.

10. מנגד, הדגישה הנתבעת בסיכומיה, כי התובעת אינה זכאית להסתמך, לטעון ולקבל סעד בגין הליקויים שניתן היה לגלותם בדירתה עליהם לא נמסרו לנתבעת הודעות בכתב המפרטות את הליקויים בסמוך להתגלותם ולכל היותר בתוך שנה מאותו מועד בו התגלו ואת הליקויים

שורה 25 ועמ' 27, שורה 16 לפרוטוקול), כי אינו יודע מהו המצב בשטח; משכך, אין בחוות-דעתו כדי להעלות או להוריד בעניין זה. סבורני, כי חובה היתה על המומחה לבדוק את המצב בשטח, לבקש תיעוד רלוונטי או בדיקה מוסמכת כדי להציג לבית-המשפט ולצדדים תמונה מקצועית ברורה. דא עקא, בהיעדר ממצא כלשהו בחוות-דעתו, נותרה חוות-דעת התובעת, שלא נסתרה, על כנה. הימנעותה של התובעת מהבאת ראיות כלשהן לעניין סוג הבלוקים וסוג הטיח, ראיות שאינן נמצאות ברשותה של התובעת, יש לזקוף לחובתה של התובעת, כך שאם היא היתה מצייגה אותן ראיות הן היו תומכות בעמדת התובעת. משכך, אני מקבל את גרסת התובעת אודות ליקוי זה וקובע, שעל התובעת לפצותה בגינו בסך 29,160 ש"ח נכון ליום עריכת חוות-דעת מומחה התובעת 1.1.98.

ב. בידוד תרמי לגג הרעפים

מומחה התובעת קבע בחוות-דעתו, כי:

'בגג הרעפים נדרש להתקין שכבת צמר סלעים בעובי 5 ס"מ על-גבי תקרת הרביץ (או על-גבי תקרת הבטון הפנימית) לצורך בידוד תרמי אלמנטרי. לחלופין - פוליסטירן 3 ס"מ. על-פי המפרט הטכני הובטח פוליסטירן 2 ס"מ.'

מנגד, קבע מומחה בית-המשפט, כי:

'גג הרעפים מצוי בחלק הדירה שנמכר כמעטפת בלבד ולא נעשה בו כל שימוש. במצב זה אין חובה לבודד את גג הרעפים.'

מומחה בית-המשפט הסכים בחקירתו הנגדית (עמ' 28, שורות 14-15, 17, 22 לפרוטוקול), כי טעה, שכן חלק נכבד מן הגג בדירת התובעת אינו מעל המעטפת, כי אם מעל הסלון, שצריך בו בידוד כמו בכל דירה אחרת; הדבר עולה גם מהוראתו הברורה והמפורשת של סעיף 2.9 של המפרט הטכני (נספח ב' לסיכומי התובעת).

משכך, אני מקבל את גרסת התובעת בעניין ליקוי זה וקובע, שעל התובעת לפצותה בגינו בסך 2,633 ש"ח, נכון ליום 1.1.98.

13. בניית מסלעה במקום קיר תומך

מומחה התובעת קבע בנספח לחוות-דעתו, כי:

'בתוכנית העמדת בתים (המהווה חלק מהמפרט הטכני) צויין במפורש, כי מדרונות והפרשי גובה יתמכו על-ידי קירות תומכים ולא על-ידי מסלעות. בפועל בוצעו מסלעות לאורך קו הגבול המערבי של המגרש. אלה מסלעות ענק אשר אינן יציבות מספיק...'

בתוכנית תרשים מגרשים (מו/1) צויין:

'במגרשים (כולל הצרות צמודות) מדרונות והפרשי גובה על-ידי קירות תומכים ולא מסלעות. בהתאם למצב פיתוח הקיים בשטח (לא מסומן בתוכנית).'

מומחה בית-המשפט ציין בחוות-דעתו, כי סעיף זה סתום ולא ידע מה פירוש הסיפא שלו; הוא הוסיף וקבע, כי:

'איני מקבל טענת התביעה לפיה המסלעות אינן יציבות. קיימות מסלעות יציבות שנבנו לפני שנים הרבה.'

בחקירתו הנגדית על-ידי בא-כוח התובעת, הופנה המומחה לסעיף 3.12.4 למפרט הטכני, לפיו:

שלא ניתן היה לגלותם בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותה בתוך זמן סביר לאחר שגילתה אותם.

אין בידי לקבל את טענתה של התובעת בדבר אי-מתן הודעה. כבר במעמד מסירת החוקה בדירה לידי התובעת (נספח א' לסיכומי התובעת), נרשמו הערות שונות בעמודה המיועדת ל"הערות הרוכש". כמו-כן, במכתבה הראשון מיום 1.8.96 ציינה התובעת מפורשות, כי דיווחה על הליקויים שבדירה למר גלמודי מסולל בונה, שאיתו עמדה בקשר. במכתבה הנוסף מיום 25.3.97 שבה התובעת וציינה, כי דיווחה על הליקויים 'בכתב או בבעל-פה' ואף תארה את העיקריים שבהם. גם במכתבה השלישי מיום 21.5.97 פירטה התובעת את הליקויים הנטענים בדירתה. משכך, מתרשם אני, כי התובעת עמדה בקשר רציף עם הנציגים המוסמכים אצל התובעת ודיווחה להם אודות הליקויים שבדירתה. במכתבה מיום 21.5.97 צויין מפורשות, כי היא נפגשה עם מר גלמודי והעבירה לידי רשימה של הליקויים. באף מכתב ממכתבי התשובה של התובעת לא נטען, כי חסר לנתבעת פירוט של הליקויים הנטענים; ללמדך, שנציגי התובעת ידעו גם ידעו אודות הליקויים הנטענים על-ידי התובעת. זאת ועוד; עיון בנספח ג' לסיכומי התובעת המתייחס לביצוע תיקוני בדק בדירת התובעת, מראה, שעדיין קיימים ליקויים שלא תוקנו, אשר פורטו בתחתית העמוד במקום המיועד לרישום "הערות"; כך, שלא היה שום שלב, מאז מסירת הדירה לתובעת ועד להגשת כתב התביעה, שלא היו טענות לתובעת לגבי ליקויים בדירתה. לא זו אף זו, עד להגשת כתב התביעה לא העלתה התובעת כל טענה בקשר לאי-מסירת הודעה במועד על-ידי התובעת; כך, שטענה זו נולדה אך ורק בעקבות הגשת התביעה ואין בידי לקבלה.

11. כמו-כן, אין בידי לקבל את טענתה של התובעת, כי לא ניתנה לה הזדמנות נאותה לבצע את התיקונים בדירת התובעת. הזדמנות נאותה ניתנה גם ניתנה. התובעת פנתה לנתבעת פעמים רבות, הן בכתב והן בעל-פה; גם בא-כוחה טרח ופנה לתובעת עובר להגשת כתב התביעה; והראיה, שחלק מאותם ליקויים תוקן על-ידי התובעת או מי מטעמה.

אתיחס להלן לנוקים הנטענים לפי סדר הופעתם בסיכומי התובעת:

12. בידוד קירות חוץ

א. קירות חוץ

מומחה התובעת קבע בחוות-דעתו, כי קירות החוץ עשויים בלוקים רגילים עם טיח רגיל ובשל כך אין בידוד תרמי מספיק; מומחה בית-המשפט קבע, כי לפי התקן הישראלי יש לבצע בידוד תרמי במבנים על-ידי שימוש בבלוקים מיוחדים ומבודדים או על-ידי חיפוי הקירות כולם בטיח תרמי; כתוצאה מבדיקה שטחית שערך במקום נראה לו כי נעשה שימוש בטיח תרמי, אך הוא לא בטוח בכך.

יצוין, כבר עתה, כי חוות-הדעת של צבי רון לגבי דירה אחרת, אינה רלוונטית לענייננו, כפי שהשיב המומחה בחקירתו הנגדית (עמ' 27, שורה 14 לפרוטוקול). המומחה הודה, הן בחוות-דעתו והן בחקירתו הנגדית (עמ' 26,

בנסיבות העניין, אני מעדיף את חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט. המומחה לא הבחין בכתמים מעל הפנלים, והתובעת אף אינה טוענת לכתמים כאלה; ברי, שמים אינם חודרים פנימה בשל איטום הקירות.

משכך, אני דוחה את גרסת התובעת בגין ליקוי זה.

16. אבני ריצוף בחצר

בנספח לחוות-דעתו, קבע מומחה התובעת, כי: 'הוצאות לעקירה חלקית של אבני ריצוף שוקעות המהוות את מדרכת הכניסה לבית. השקיעה נגרמת בגלל היעדר מצע ותשתית כנדרש...'

מנגד קבע מומחה בית-המשפט בחוות-דעתו, כי:

'מדרכת הכניסה לבית עשויה לבנים משתלבות. מצבה כיום לאחר שנות השימוש סביר להחלט.'

אני מאמין את חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט בעניין זה ודוחה את גרסת התובעת. למותר לציין, כי בדיקת המומחה יכולה להתייחס אך ורק למצב אבני הריצוף בחצר בעת ביקורו במקום.

17. שיפור איטום חיצוני

מלבד זה, שמומחה בית-המשפט קבע, כי 'לא נמצאו סימני חדירת מים מהחלונות. לא מאשר', התובעת לא עמדה בנטל הראיה המוטל עליה להוכיח עצם התיקון ועלותו.

18. ליקויי טיח

גם לגבי ליקוי זה, לא רק שמומחה בית-המשפט קבע, כי 'לא נמצא ליקוי זה', גם התובעת לא עמדה בנטל הראיה המוטל עליה להוכיח תיקונו ועלות התיקון.

19. גג רעפים

אכן, מומחה התובעת מצא ליקויים בגג הרעפים - אי-ביצוע טבילת העץ, קשירת רעפים ואיטום הגג. מומחה בית-המשפט לא ביצע בדיקה של גג הרעפים, כי 'לא התאפשרה גישה לחלל הגג'. בחקירתו הנגדית הסתבר, כי המומחה לא בדק את גג הרעפים, כי 'חובת התובע לאפשר לי לעלות לגג ולהכין סולם' (עמ' 30, שורה 31 לפרוטוקול). מומחה בית-המשפט לא טען, כי ביקש שיכינו סולם ובקשתו סורבה. משכך, אין בידי לקבל את עמדתו. בנסיבות העניין, משלא הובאו ראיות בעניין זה מטעם הנתבעת, אני מקבל את עמדת מומחה התובעת, שלא נסתרה, ומחייב את הנתבעת בפיצוי התובעת בגין ליקוי זה בסך 3,645 ש"ח, נכון ליום 1.1.98.

20. הסעיפים שהתובעת מסכימה לאמץ מקביעותיו של מומחה בית-המשפט ואשר איני רואה כל הצדקה עניינית שלא לאמץ הם כדלקמן:

- | | |
|----------------------------|-----------------|
| א. רוחב פרודור כניסה - | סך 4,000 ש"ח. |
| ב. אוורור בשירותים - | סך 750 ש"ח. |
| ג. אפי מים - | סך 200 ש"ח. |
| ד. דלת חדר שינה - | הליקוי לא אושר. |
| ה. צבע משקופי דלתות - | סך 150 ש"ח. |
| ו. ארון מטבח - | הליקוי לא אושר. |
| ז. מסגרות בממ"ד - | סך 300 ש"ח. |
| ח. התקנת סורגים - | סך 650 ש"ח. |
| ט. העתקת מיקום מיכלי הגז - | סך 750 ש"ח. |
| י. חיתוך טיח - | סך 1,000 ש"ח. |

3.12' תאור כללי של פיתוח המגרש:

3.12.4 מסלעות ו/או קירות תומכים בגבולות מדרון/ית, לפי מצב קיים בשטח.

בנוסף, הופנה המומחה לסעיף 3.15 למפרט הטכני, לפיו: 'גדרות: מסלעות ו/או קירות תומכים לפי הצורך על-פי מצב קיים בשטח.'

בשל הסתירה לכאורה בין האמור בתוכנית תרשים מגרשים מו/1 ובין תוכן המפרט הטכני, מבין אני לליבו של המומחה, שראה סעיף זה כסתום.

לגוף העניין, מקובלת עלי גרסתה של הנתבעת, כי נפלה טעות דפוס או שגגה בתרשים הסביבה, בו הוחלפה המילה "ו/או", המופיעה בסעיף 3.12.4 למפרט במילה "ולא", שכן, ברי, שמי שערך בפועל את התרשים לא התכוון, כי תהא סתירה בין האמור במפרט ובין האמור בתרשים; הגם, שבתרשים נאמר במפורש, כי כל מגרש/דירה תימסר 'בהתאם למצב פיתוח הקיים בשטח', והתובעת דנן רכשה את הדירה לאחר שנסתיימה בנייתה ולאחר שביקרה בדירה ועמדה על מצב הפיתוח הקיים בשטח, קרי, הבחינה בקיומה של המסלעה ובהיעדרו של קיר תומך.

יובהר, כי המומחה הדגיש הן בחוות-דעתו והן בחקירתו, כי מסלעה היא יציבה יותר מקיר תומך, כאשר בתנאי השטח בחצר התובעת עדיפה מסלעה על קיר תומך. המומחה הוסיף, כי לא ראה שום פגם במסלעה. לאור האמור, אני דוחה את גרסת התובעת בגין בניית המסלעה.

14. רוחב השירותים

אין חולק, כי רוחב חדר השירותים 78 ס"מ (נטו) בלבד במקום מינימום 80 ס"מ (נטו בין החיפויים).

מקובלת עלי עמדתו של מומחה בית-המשפט, לפיה, מדובר בליקוי קל ערך (עמ' 32, שורה 22 לפרוטוקול), שאינו מצדיק הסתת קיר בית-השימוש ב-2 ס"מ, הגם שהקטנת רוחב בית-השימוש באה על-חשבון הרחבת החדר הסמוך (בהיעדר טענה של קיטון שטח הדירה כולה); משכך, אני מעדיף את חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט על זו של מומחה התובעת ומעמיד את הפיצוי בגין ליקוי זה על-סך 500 ש"ח (נכון ליום 1.1.98), בשל אי-הנוחות המזערית, אם בכלל, כפי שטענה הנתבעת.

15. איטום קירות חוץ שקועים

מומחה התובעת קבע בחוות-דעתו, כי:

'נדרש לאטום היטב קירות חוץ השקועים בקרקע, מבחוץ, באספלט עם שכבת מגן קלקר או בלוקים דקים.'

מומחה בית-המשפט קבע בחוות-דעתו, כי:

'טענת התביעה מכוונת לקירות הטמונים בקרקע. לא נראים סימני רטיבות בקירות הטמונים בקרקע ולא מעל הפנלים של קירות אלה. לא מאשר.'

בחקירתו הנגדית עמד המומחה על דעתו, כי:

'איטום קירות חיצוניים נעשה מבחוץ ומתחת לפני הקרקע בעזרת זפת וזה מכוסה... אם לא היה זפת המים היו חודרים... לקיר והיו רואים כתמים מעל הפנלים, אין כתמים מעל הפנלים... מבדיקתי נוכחתי שמים לא חודרים.' (עמ' 29, שורות 27-31 לפרוטוקול)

בכך. מומחה בית-המשפט אף לא נחקר בעניין זה.
 ג. עלות תיקון צנרת המים במטבח
 כעולה מנספח ו' לכתב התביעה (מכתב התשובה של
 הנתבעת מיום 6.8.98):
 'אחריות קבלנים לפי חוק המכר (דירות) היא שנתיים,
 לגבי צנרת. לפיכך, אנו רואים עצמנו משוחררים מאחריות
 לנושא.'
 היות והליקוי הנטען התרחש לאחר חלוף תקופת האחריות
 והיות והתובעת אינה טוענת לקיומו של ליקוי בצנרת
 הנעוץ בנתבעת שגרם לדליפות מצינור המים, ואף מומחה
 התובעת אינו מצביע על קיומו של ליקוי כזה, אני דוחה
 את תביעת התובעת בעניין זה.
 22. הנזק הלא ממוני
 בשל אי-הנוחות ועגמת-הנפש שנגרמו לתובעת והעלולים
 להגרם לה במהלך ביצוע התיקונים ובשים-לב לפנייתיה
 החוזרות ונשנות לנתבעת ולבעלי המקצוע שפעלו בשמה,
 אני מעמיד את הפיצוי בגין ראש נזק זה על סך 7,500 ש"ח
 נכון להיום.
 23. התוצאה
 אשר-על-כן, אני מקבל את התביעה באופן חלקי ומחייב
 את הנתבעת לשלם לתובעת את הסכומים שלהלן:
 א. פיצוי בגין הנזקים הישירים בסך 53,638 ש"ח. סכום
 זה ישא הפרשי הצמדה וריבית החל מיום 1.1.98 ועד
 התשלום המלא בפועל.
 ב. פיצוי בגין הנזקים העקיפים בסך 7,500 ש"ח.
 ג. הוצאות משפט בסך 5,500 ש"ח.
 ד. שכר-טרחת עורך-דין בשיעור של 20% מסכום הפיצוי
 בצירוף מע"מ."

יא. חיפוי/ריצוף - סך 3,500 ש"ח.
 יב. דוד שמש - הליקוי לא אושר.
 יג. רעפי אוורור - סך 400 ש"ח.
 יד. פיקוח הנדסי - סך 6,000 ש"ח.
 סבורני, שיש צורך בפיקוח הנדסי כפי שעולה מתשובתו
 של המומחה בחקירתו הנגדית (עמ' 31, שורות 11-13
 לפרוטוקול) וזאת בשים-לב לצורך בביצוע מספר תיקונים,
 כולל פירוק קיר הכניסה באורך 1.30 מ' והעתקתו אל תוך
 המטבח ב-12 ס"מ (סעיף 6(2) לחוות-דעת המומחה).
 יוצא, שסך כל הנזקים הישירים שנגרמו לתובעת מסתכמים
 בסך 17,700 ש"ח (נכון ליום 1.1.98).
 21. באשר לנזקים העקיפים
 א. אני דוחה את תביעת התובעת לתשלום פיצוי בגין
 אבדן 15 ימי עבודה ובגין דיור חלוף; התובעת לא הרימה
 את נטל הראייה המוטל עליה להוכיח אבדן ימי עבודה;
 הטענה נטענה באופן סתמי וכללי.
 ב. באשר לדיור חלופי ולאחסון הריהוט במהלך ביצוע
 התיקונים
 אין בידי לקבל את גישתה של התובעת, כי:
 'ברוך-כלל מומחה לא קובע ו/או ממליץ על פינוי
 הדירה... (סעיף 37.1 לסיכומי התובעת)
 כשמדובר בתיקונים משמעותיים, שלא ניתן לצפות
 מדירים שיוסיפו לשהות ולגור בדירה בעת ביצועם, פינוי
 הדירה ואישור דיור חלופי הינו מוצדק. מטבע הדברים, יש
 בביצוע תיקונים בתנאים של דירה תפוסה משום אי-נוחות
 לזמן מוגבל, ויש להביא זאת בחשבון בעת קביעת שיעור
 הפיצוי בגין הנזק הלא ממוני. במקרה דנן, היקף התיקונים
 ומהותם אינם מצדיקים דיור חלופי או אחסון הריהוט
 במהלך ביצוע התיקונים. שני המומחים לא קבעו שיש צורך

2. הפסיקה קבעה סייגים לפטור הקם לזכות הקבלן עקב אי-משלוח ההודעה.

ת"א (חיי) 1137/00 אלדד עמוס ו-16 אח' נ' איזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ, תק-מח
 5133 (1)2007.

נפסק מפי כב' השופט נאמן מנחם:
 1. בפניי תביעה על סך של 2,150,000 ש"ח בגין ליקויי
 בניה בדירותיהם וברכוש המשותף של 17 תובעים שרכשו
 מהנתבעת (להלן: "איזורים"), במהלך שנת 1996, 18
 דירות מגורים בפרוייקט "איזורי היס" בנהריה.
 2. תביעת התובעים נתמכה בחוות-דעתה של
 האדריכלית איריס בן עזרא (חלקה משנת 1999 וחלקה
 משנת 2000) שהעריכה את עלות תיקון הליקויים
 לתובעים בסך כולל של 1,466,405 ש"ח ובחוות-דעתה של
 נחמן בע"מ ונחמן ליקויי בניה בע"מ (אינג' מיקי קרבצ'יק)
 שהוגשו לגבי שלושת התובעים הנוספים (משפחת חיים,

אשור, דיקר ורם (ביחד)), בהם הוערכה עלות תיקון
 הליקויים לתובעים אלה בסך של 346,767 ש"ח.
 3. בהסכמת הצדדים מיניתי את אינג' רונן שטרנברג
 כמומחה מוסכם מטעם בית-המשפט אשר יבדוק ויגיש
 חוות-דעת לגבי השאלות הבאות (להלן: "המומחה
 המוסכם"):
 א. הליקויים בדירות.
 ב. השאלה האם הם ניתנים לתיקון.
 ג. הפיצוי המגיע עבור ליקויים שאינם ניתנים לתיקון
 והאם יש ירידת ערך (מבלי לקבוע את שוויה, מתוך הנחה
 שרק שמאי רשאי לעשות כן).
 ד. עלות התיקונים שניתנים לתיקון.

התרשמתי כי חוות-הדעת שערך המומחה המוסכם מנומקת ומבוססת, מפורטת וברורה, ואינני רואה מקום שלא לקבל את האמור בה, כפוף לנקודות ספציפיות אליהן אתייחס בהמשך פסק-הדין.

ב. חוות-הדעת מטעם התובעים לא הוגשו כראיה משהוסכם על מינוי מומחה מטעם בית-המשפט. אני רואה בחוות-הדעת טיעון של התובעים, אך לא ראיה לטיעונם.

ג. במקרה שלפניי עצם מינוי המומחה היה בהסכמת הצדדים והסכמה זו היא שמחייבת את הצדדים. הלכה היא שכאשר בית-המשפט ממנה מומחה על-מנת שחוות-דעתו תספק לו נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית-המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא-אם-כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. כמובן שעד מומחה כמוהו ככל עד - שקילת אמינותו מסורה לבית-המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שיקול-דעתו של בית-המשפט. אך, כאמור, לא ייטה בית-המשפט לסטות מחוות-דעתו של המומחה בהיעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן (ראו בעניין זה - ע"א 293/88 חברת יצחק נימין להשכרה בע"מ נ' רבי ואח', תק-על 2190 (2) 532).

8. בשלב ראשון אתייחס לטענה כללית שעל יסודה כופרת הנתבעת בעצם חבותה ובהמשך אתייחס לבסיס הישוב הפיזי ולליקויים ולא-התאמות ספציפיות לגביהם נחלקו הצדדים.

9. אינני מקבל את טענתה המקדמית של הנתבעת לפיה דין התביעה להידחות מאחר שהתובעים לא קיימו את התנאי המוקדם ההכרחי להגשת תביעתם (לגבי חלק מהדירות (החלק הקטן שבהן) - טענה הנתבעת כי כלל לא נמסרה לה הודעה על אי-התאמה, ולגבי חלק אחר של הדירות - היא טענה כי לא נמסרה לה הודעה במועד, כפי שהדבר מתחייב מסעיף 4א(א) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") ומסעיפים 5.1 ו-5.2 להסכמי הרכישה עימה).

10. סעיף 4א(א) לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, קובע:

'(א) הקונה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה -

(1) שניתן היה לגלותה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך שנה מאותו מועד.

(2) שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שגילה אותה.

11. מטבע הדברים מדובר בליקויים שכרוכם ניתן לגלותם בעין מקצועית בלבד. קונה מן היישוב לא יידע לעיתים קרובות על קיומה של אי-התאמה, והרי אין הוא מומחה בשיטות העבודה, בטיב החומרים ובדין הבניה. קונה מן המניין - שלא כמו הקבלן, אף אין לו לעזר אנשי מקצוע ומומחים, ועל-כן גם לא יוכל לעמוד על ליקויים "שקופים" כליקויים בגובה הדירה, ברוחב מסדרונות, ועוד כיו"ב ליקויים שרק בדיקת מומחה תוכל לעמוד עליהם (ע"א 2299/99 אברהם שפייר ו-28 אחרים נ' חברת דיור לעולה, פ"ד נה(4) 213, 226-227).

ה. האם כרוכים התיקונים בפנינו חלקי או מלא ולכמה זמן.

ו. חלוקת האחריות בין הקבלן לאדריכל (לא רלוונטי לפסק-הדין שכן ההודעות לצד ג' נמחקו).

ז. בדיקת טענת הנתבעים כי חלק מהליקויים נובעים משינויים ותוספות שנעשו על-ידי הייררים לאחר מסירת הדירה.

כן קבעתי כי כל צד רשאי להמציא למומחה אך ורק את חוות-דעת מומחיו שהוגשו לתיק.

4. בחודש נובמבר 2002 ערך המומחה המוסכם ביקור בדירות וביום 15.4.03 הוא הגיש את חוות-דעתו לבית-המשפט (להלן: "חוות-הדעת"). ביום 31.3.04 ערך המומחה ביקור נוסף בחמש מן הדירות (דירת ה"ה ארוי, רם (דיקר) אוולאי, רפאלי ואלדד), לבקשת התובעים שטענו כי בדירות אלה חלה החמרה במצב הרטיבות. על בסיס ביקור נוסף זה ערך המומחה חוות-דעת משלימה ביום 6.5.04. ביום 16.3.06 ערך המומחה המוסכם ביקור נוסף בחצרות דירות התובעים וביום 14.4.06 ערך חוות-דעת משלימה שניה.

5. בחוות-הדעת קבע המומחה המוסכם שכל הליקויים שאותרו על ידו ניתנים לתיקון וכי לצורך ביצוע התיקונים אין צורך בפנינו (חלקי או מלא) של הדירות, כפועל יוצא מקביעות אלה המומחה המוסכם לא נדרש להתייחס לשאלה מה הפיזי המגיע עבור ליקויים שאינם ברי-תיקון ולשאלה האם נגרמה לדירות ירדת ערך. בנוסף, קבע המומחה המוסכם בחוות-הדעת, עלות לתיקון הליקויים לגבי כל אחת מדירות המגורים והשאיר לשיקול-דעת בית-המשפט את ההצדקה לפסיקת פיזי עבור ליקויים מסויימים (כגון: מתקני תברואה, דלת חדר הארונות/חדר השינה).

6. יצויין כי בסוף הישיבה בה נחקר המומחה המוסכם על חוות-דעתו, הסכימו הצדדים להצעתי להסדר דיוני לפיו הם יוותרו על חקירות המצהירים וינתן פסק-דין מנומק על-סמך הסיכומים שהם יגישו, לרבות החומר שיצורף להם מתיק בית-המשפט.

7. בסיכומי הומין אותי בא-כוח התובעים להיות מונחה בפסיקתי מחוות-דעת המומחים מטעם התובעים, תוך שהוא הפנה אותי לפסיקה לפיה אינני קשור בחוות-דעתו של המומחה שמונה מטעם בית-המשפט, ואולם אין בכונתי להיענות להזמנה זו וזאת מהנימוקים הבאים:

א. משמונה מומחה מטעם בית-המשפט, הרי בית-המשפט הוא המחליט אלו מסקנות יש להסיק מחוות-דעתו של המומחה ובעלי הדין אינם יכולים לדרוש כי בית-המשפט יצמצם עצמו רק לעיון וללימוד של חלקים מחוות-דעתו של המומחה שמונה על ידיו. בית-המשפט הוא הממנה מומחה מטעמו כדי לקבל תמונה מדוייקת ומלאה, ואם חוות-הדעת של המומחה שמינה מקובלת עליו, רשאי בית-המשפט להסתמך על כל חלק אשר כלול בה (ע"א 402/85 רחל מרקוביץ ו-2 אח' נ' עיריית ראשון-לציון, פ"ד מא(1) 133, 139). בעניינינו, מדובר בחוות-דעת ניטראלית של מומחה מוסכם, שיש בה ניסיון רציני להתמודד עם הבעיות המקצועיות המובאות בפניו.

הפיצוי על-פי עלות התיקון לקבלן זאת מאחר שלטענתה התובעים לא אפשרו לה לבצע את התיקונים בדירותיהם. לחילופין טוענת הנתבעת כי יש לבסס את הפיצוי על עלויות ביצוע עצמי מקום בו כל התובעים יעסיקו קבלן שיפוצים אחד. השאלה מתי זכאי הקבלן לתקן בעצמו את הליקויים (או ליתר דיוק, מתי זכאי הוא לשלם רק את העלות שהיה עולה לו התיקון), איננה שאלה שיש לה תשובה חד-משמעית. הכל תלוי בנסיבות המקרה. כך, למשל, נפסק שכאשר בעל דירה מסרב לאפשר לקבלן לתקן, הפיצוי יחושב על-פי עלות התיקון לקבלן (ע"א 7799/01 יורם סלים ואורלי ברזילי ואח' נ' שרביב בע"מ, פ"ד נו(5) 725, 727), כאשר על המוכר נטל השכנוע שלא ניתנה לו הודמנות נאותה לתקן את איי-התאמה בדירות, היינו, עליו להביא ראיות לכך שהוא ביקש לערוך את התיקונים הדרושים והקונה מנע זאת ממנו. הנתבעת לא עמדה בנטל זה, אם כבר ההיפך הוא הנכון, ועל-כן ברור כי התובעים אינם חייבים למסור את ביצוע התיקונים לנתבעת, אלא הם זכאים לפיצוי בגין ההוצאות הכספיות הנדרשות לביצוע התיקונים בעצמם. עם זאת, אינני סבור שיש הצדקה לפצות את התובעים על בסיס ביצוע עצמי פרטני, כפי שטוען באי-כוח התובעים. מקובל עלי השימוש שעשה המומחה המוסכם במחירון "דקל" שמתייחס לביצוע תיקונים במשותף. בעניינינו, מדובר בדירות שכנות באותו הפרוייקט ובליקויי בניה דומים. אין כל בעייתיות גלויה לעין להזמין עבודות במשותף אצל בעלי מלאכה מוסכמים על כל התובעים וזאת כדי לעמוד בחובת הקטנת הנוק המוטלת על כתפיהם. לאור שיתוף הפעולה בהגשת תובענה זו, ומאחר שהתובעים לא הראו כל טעם מוצדק המונע הזמנה משותפת של עבודות התיקונים, אינני רואה כל הצדקה לחישוב נפרד של עלויות הבניה לצורך קביעת תעריף העבודה. אשר-על-כן, אני קובע כי אין להוסיף 25% על העלויות שנקבעו על-ידי המומחה המוסכם.

16. טענה נוספת בפי באי-כוח התובעים נוגעת לפיצוי בגין רוחב חניות שלא עומד בדרישות הרשויות. בחוות-דעתו קבע המומחה כי רוחב החניות בחלק מדירות התובעים אינו מתאים לדרישות הרשויות, אך במסגרת חוות-הדעת הוא לא זיכה את התובעים בעלות הרחבת החניות מהטעם שמדובר בשיעור סטיה הנמוך מאחוז אחד ומהטעם שאין פגיעה תפקודית וחוסר נוחות למשתמש. רק לגבי משפחת איבגי קביעה זו נסתרה כאשר המומחה המוסכם אישר במסגרת חקירתו הנגדית כי הוא טעה וכי למעשה מדובר בסטיה של למעלה מאחוז (עמ' 14 לפרוטוקול, שורות 5-15) ואכן לאחר החקירה ערך המומחה ביקור נוסף בדירת משפחת איבגי ובחוות-דעתו המשלימה השניה הוא השלים את עלויות הרחבת החניה בדירת משפחת איבגי (הריסת הקיר הנוכחי ובניית קיר דק יותר תחתיו) והעמיד את העלויות על סך של 5,779 ש"ח. באי-כוח התובעים בסיכומיו ביקשני לאמץ את קביעת המומחה לגבי משפחת איבגי, גם לגבי כל יתר התובעים אשר בדירותיהם רוחב החניה קטן מהנדרש, ואולם אין

11. ואכן - הפסיקה קבעה סייגים לפטור הקם לזכות הקבלן עקב אי-משלוח ההודעה. בהרבה מאוד מקרים בתי-המשפט לא התירו לקבלנים להסתמך על היעדרה של הודעה מוקדמת פורמלית מקום בו הושגה בפועל מטרתה של אותה הודעה. וכך, לא עמדו בתי-המשפט על הדרישה שהדייר יודיע לקבלן על הליקויים, מקום שהוכח כי הוא ידע בפועל על הליקויים, וייתכן שאף מקום שהיה עליו לדעת עליהם (ראה: ע"א 2299/99 אברהם שפייר ו-28 אחרים נ' חברת דיור לעולה, פ"ד נה(4) 213, 227-226 ורשימת הפסיקה המובאת שם) בעניינינו, סביר להניח שהנתבעת קבלן שבנה את הבית ידעה או חייבת היתה לדעת על אי-התאמות והליקויים שבדירות, שכן מחובתה המקצועית קבלן לפקח על טיב הבניה וביצועה המקצועי. דברים אלה אמורים ביתר שאת נוכח זאת שבפועל מרבית התובעים יידעו את הנתבעת בדבר קיומם של הליקויים (מה גם שהנתבעת תיקנה חלק מסויים מהליקויים עוד לפני הגשת התביעה) והרי מדובר באותו פרויקט בניה ממנו רכשו התובעים את דירותיהם ואף בליקויי בניה דומים.

13. זאת ועוד, נקבע בפסיקה, שאי-מתן ההודעה לא יכשיל את התובענה במקום שבו מדובר באי-התאמה אשר מטבע הדברים היתה קיימת גם במועד מסירת הדירה, כפי שהדבר בעניינינו (ראה: ע"א 559/87 נירה חשאי ו-17 אח' נ' בטי רונן, פ"ד מו(1) 229, 231).

14. מכל מקום, סעיף 7 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 אשר קובע כי 'חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה הניתנות לו לפי כל דין', מאפשר הטלת אחריות נזיקת על מוכר גם במקרים בהם הוא לא נושא באחריות חוזית משום שהקונה לא עמד בנטל ההודעה על אי-התאמה (ראה: ע"א 449/85 היועץ המשפטי לממשלה נ' גד חברה לבניין בע"מ, פ"ד מג(1) 183; א' זמיר, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, פירוש לחוקי החוזים (מיסודו של ג' טדסקי, המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואת על-שם הארי ומיכאל סאקר, הפקולטה למשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים) (תשס"ב), 295 והפסיקה המובאת שם בהערה 90).

15. עוד נפלה מחלוקת בין באי-כוח הצדדים בדבר הבסיס לחישוב פיצוי התובעים על-ידי הנתבעת. באי-כוח התובעים טוען כי אין לחשב את עלויות הבניה על-פי מחירון "דקל" המתייחס לבניה במשותף (כפי שעשה המומחה המוסכם), אלא על-פי העלויות שיעלו לתובעים בפועל על-פי ביצוע עצמי פרטני. משכך, ביקש באי-כוח התובעים כי בעת פסיקת הפיצויים אוסיף 25% על המחירים שנקבעו במסגרת חוות-הדעת, בהתאם לקביעת המומחה המוסכם בחקירתו הנגדית כי ביצוע פרטני מייקר את העלויות שהוא קבע בחוות-דעתו ב-25% (עמ' 8 לפרוטוקול, שורות 5-6). התובעים ביססו דרישתם זו על כך שחלף זמן רב מאז הם קיבלו את החוקה בדירות, על כך שעל-אף תיקונים שונים שבוצעו על-ידי הנתבעת, עדין בחלוף שנים ישנם ליקויים רבים בדירות ועל כך שדרישות רבות של התובעים לבצע תיקוני ליקויים כלל לא נענו. לעומת זאת, טוענת הנתבעת כי יש לחשב את

דירות קרפ, שתי דירות בורצ'ין, אוולאי, שלום, אלדר, איבגי, אברהם, וינשטיין, לנג, פרידמן).

20. דלתות

יש לתקן בהתאם לתשובת המומחה לשאלות ההבהרה מטעם הנתבעת, לפיה מדובר בטעות סופר, כך שבמקום 350 ש"ח, עלות ביצוע הצביעה היא 150 ש"ח. על-כן, יש להפחית 200 ש"ח בהכפלת 15 דירות בהן נמצא ליקוי זה (דירות ה"ה ארזי, נחמוקה, רפאלי, שתי דירות קרפ, שתי דירות בורצ'ין, אוולאי, שלום, אלדר, איבגי, דן, וינשטיין, לנג, פרידמן).

21. אוורור חדר ארונות

איני מוצא לנכון לקבל את טענת הנתבעת בעניין זה. אני משאיר את קביעתו המקורית של המומחה במסגרת חוות-הדעת, לפיה, יש להחליף כנף דלת חדר ארונות בכנף עם צוהר. המומחה שביקר בדירות לא ציין במסגרת תשובותיו לשאלות ההבהרה שיש רפפות עץ בדלתות חדרי הארונות, כפי שטענה הנתבעת, אלא כל שהוא ציין הוא שבאם קיימות רפפות עץ בדלתות חדר הארונות, הרי שאין צורך להחליפן. נוכח זאת שלא הוכח בפניי שהיו בחדרי הארונות רפפות עץ המאפשרות אוורור, אני קובע שעל הנתבעת לפצות את התובעים בגין הסכום שנקבע בחוות-הדעת (600 ש"ח עבור כנף עם צוהר, בהכפלת 14 הדירות).

22. אגניות

את טענת הנתבעת בעניין זה איני מוצא לנכון לקבל. בחוות-הדעת קבע המומחה כי יש צורך להתקין אגניות לקליטת מי גשם בתחתית שתי הגשמות, כאשר עלות הליקוי הועמדה על ידו על סך של 200 ש"ח לכל דירה בה מצוי ליקוי זה (7 דירות). שאלת ההבהרה שהוצגה למומחה על-ידי הנתבעת היתה שאלה היפותטית, והיא התבססה על הנחה שלא הוכחה בפניי, לפיה, קיימת כביכול שכבת בטון מתחת לריצוף המשתלבות. לא זו בלבד שתשובת המומחה היתה היפותטית (אם אכן נוצקה שכבת בטון מתחת לריצוף המשתלבות הדבר מספיק להרחקת המים מקירות ומיסודות המבנה) אלא שהוא הוסיף וציין כי - ככל שידוע לו מנסיונו המקצועי, ריצוף אבנים משתלבות מרוצף על גבי שכבת מצעים ולא על גבי שכבת בטון. גם את טענת בא-כוח התובעים כי יש לזכות דירות נוספות בסך זה, בניגוד לקביעת המומחה המוסכם, איני מוצא לנכון לקבל ועל-כן אני מותיר בעניין זה את קביעתו המקורית של המומחה במסגרת חוות-הדעת, כך שעל הנתבעת לפצות את התובעים בסך של 200 ש"ח בהכפלת 7 דירות.

23. אבנים משתלבות סביב שוחות הביוב

בחוות-הדעת המשלימה ציין המומחה כי לאור הליקויים באבנים המשתלבות בדירת משפחת ארוי, יש להחליף 25 מ"ר, במקום 5 מ"ר כפי שקבע בחוות-הדעת המקורית. העלות שקבע המומחה בסעיף זה היא 1,000 ש"ח (25 מ"ר x 40 ש"ח למ"ר) בא-כוח התובעים הזמין אותי לפסוק לכל הפחות פיצוי זה לכל אחת מדירות התובעים ואולם תביעה זו אינה מקובלת עלי. אין לגזור גזירה שווה מדירה

בכוונתי להיענות להצעה זו של בא-כוח התובעים מאחר שקביעת המומחה בחוות-הדעת בנוגע להרחבת החניה לא נסתרה לגבי יתר החניות.

17. עוד נפלה מחלוקת בין בא-כוח הצדדים לעניין חיוב הנתבעת לשאת בעלות להריסת הקירות בגבול המגרש. בעוד שבא-כוח התובעים טוען שעלי להיב הנתבעת לשאת בעלויות אלו בהתאם לעלויות שנקבעו בחוות-הדעת המשלימה השניה, טוען בא-כוח הנתבעת כי המומחה המוסכם כלל לא קבע כי יש צורך ממשי בהריסת קירות התובעים כולם ו/או בנייתם מחדש (ואף המומחית מטעם התובעים לא קבעה כן), אלא הוא אך ורק פירט את העלויות הכרוכות בהריסת הקירות, מבלי להכריע בשאלת הצורך בהריסה. לאחר שעיינתי בחומר הראיות, ובכלל זה במכתבו של מהנדס העיריה בעניין זה (ת/2), ושמעתי את המומחה המוסכם בחקירה על חוות-דעתו, אני סבור שיש לפצות את התובעים בגין עלות הריסת הקירות בין חצרות הבתים. אין בכוונתי לקבל את טענת הנתבעת שהתובעים הרחיבו חזית נוכח זאת שהטענה לא הובאה בכתב התביעה שלהם ובחוות-הדעת המומחית מטעמם, שכן העלויות שנקבעו בחוות-הדעת התובעים מתאימות למצב הקירות בעת הבדיקה, קרי, בשנת 1999-2000 ואילו מכתבו של מהנדס העיריה נשלח בשנת 2003 (ת/2) וביקורו של המומחה המוסכם, שעל בסיסו הוא העריך את עלות הריסת הקירות בגבול המגרש, נעשה בשנת 2006, כך שבהחלט יכול להיות שהסדקים שאותרו על-ידי המומחית מטעם התובעים הוחמרו במהלך השנים. על-כן, על הנתבעת לפצות את התובעים בגין העלות הכוללת להריסת הקירות בין חצרות הבתים, בהתאם לקביעת המומחה המוסכם בחוות-הדעת המשלימה השניה (שקבע את העלות הכוללת להריסת הקירות בין חצרות הבתים על סך 166,690 ש"ח). בכוונתי לקבוע, על דרך האומדנא, פיצוי שווה לכל אחת מהדירות (קרי, סך של 9,805 ש"ח לפני מע"מ לכל אחד מהתובעים).

18. משהחלטתי כך, אני קובע כי על הנתבעת גם לפצות כל אחד מהתובעים בסך של 1,000 ש"ח עבור שיקום הגינה. המומחה המוסכם אישר כי ביצוע תיקונים בקירות דורש שיקום של הגינות. כן הוא אישר, לשאלת בא-כוח התובעים, שתוספת עלות בסך של 2,000 ש"ח היא הערכה סבירה ביותר (עמ' 50 לפרוטוקול, שורות 3-10). עם זאת, ראיתי לנכון להיב הנתבעת במחצית מסכום זה בלבד מאחר שמדובר בקביעה כללית של המומחה, מבלי שהוא התייחס ספציפית לכל דירה ודירה (האם יש לדירה גינה מטופלת, אם יש - מה שוויה, מה היא מכילה וכיוצ"ב).

19. כעת אתייחס לליקויים ולא-התאמות ספציפיות לגביהם נחלקו הצדדים אשר דורשים התייחסותי: כנפי חלונות: יש לתקן בהתאם לתשובת המומחה לשאלות ההבהרה מטעם הנתבעת, לפיה מדובר בטעות סופר, כך שבמקום 300 ש"ח, עלות תיקון הליקוי היא 30 ש"ח. על-כן, יש להפחית 270 ש"ח בהכפלת 15 דירות בהן נמצא ליקוי זה (דירות ה"ה ארזי, נחמוקה, רפאלי, שתי

לתוקפו לאחר בניית דירות התובעים, אך הוא לא מהווה כל שינוי לסעיף המקורי אלא הבהרה לסעיף המקורי, כך שיהיה ברור שהסעיף חל לא רק על מדרגות פנימיות בדירה אלא גם על הגבהות/מדרגות מהסוג האמור לעיל (התקנה בנוסחה דהיום, אחרי התיקון מ-1998: 'מספר המדרגות במהלך אחד - במהלך מדרגות אחד לא יפחת מספר המדרגות מ-3 ולא יעלה על 16, ואולם בדירה בקומת קרקע ובתוך דירה מותר שמספר המדרגות במהלך מדרגות אחד, יפחת מ-3').

לסיכום, אני סבור כי אין בקיומה של מדרגה בודדת בפתח הבית כדי להוות ליקוי, כפי שאכן קבע המומחה המוסכם ולפיכך אינני פוסק פיצוי בסעיף זה.

27. מתקני תברואה

המערכת הסולארית: בסעיף זה העריך המומחה המוסכם את עלות החלפת המערכת הסולארית בסך של 3,200 ש"ח. המומחה המוסכם השאיר את ההחלטה לידי בית-המשפט, אם כי הוא ציין שמערכת מסוג צללית נמוכה מהווה מערכת תקנית ונפוצה מאוד המתפקדת כנדרש. כן ציין המומחה המוסכם כי אין ליקוי באספקת מים חמים לדירות. לפיכך, החלטתי שלא לפסוק פיצוי בסעיף זה.

28. נעילת דלת כניסה

כפי שציין המומחה המוסכם, דלת הכניסה הינה דלת פלדה שמסומנת בתו תקן ישראלי, יש בה ארבעה בריחים אך לשלושה כיוונים. התובעים עתרו לשפותם בגין רכיב זה בסך של 450 ש"ח. עם זאת, על-פי תקנה 2.92 עליה נסמכת חוות-דעת התובעים, ניתן להסתפק 'בכל אמצעי אחר שווה ערך להם מבחינת חוזקו, עמידותו ואמינותו, ובלבד שהראיה שהאמצעי האחר הוא אמנם שווה ערך כאמור - תהיה על מי שטען לכך'. המומחה המוסכם בדק ומצא, כי הותקנה נעילה לדלת באמצעות ארבעה בריחים: שניים בצד שמאל, אחד בצד הצירים ואחד בקנט העליון, כתחליף לנעילה לכיוון הרצפה, שכן זו עלולה לפגוע בריצוף. כן ציין המומחה, כי בדגמים מהשנים האחרונות, כבר לא משתמשים בנעילה לכיוון הרצפה. מסקנתו של המומחה המוסכם היתה כי יש לראות בדלת הקיימת שוות ערך לדלת עם נעילה לכיוון הרצפה. אשר-על-כן, אני דוחה דרישת התובעים בפריט זה.

29. נקודות חשמל בממ"ד

המומחה המוסכם אישר כי בממ"ד ממוקמים שלושה בתי-תקע בגובה 87 ס"מ ממפלס הרצפה. למרות זאת הוא קבע כי אין ליקוי או אי-התאמה לדרישות החוק בעניין גובה בתי-התקע בממ"ד, מאחר ולדידו סעיף 124(א) שקובע שיש להתקין בתי-תקע בגובה מינימאלי של 140 ס"מ חל על מקלטים בלבד ולא על מרחבים מוגנים. אינני מקבל את קביעת המומחה המוסכם בעניין זה ולפיכך אני קובע כי יש לפצות את התובעים (למעט ה"ה אשור, חיים, רם (דיקרי) בגין ליקוי זה בסך של 300 ש"ח, בדומה לקביעת המומחה המוסכם שאומצה על-ידי כב' השופט רניאל בית"א 15655/97 גוטמן נ' דוד נתיב חברה לבניה בע"מ, טרם פורסם, אליו הפנה בא-כוח התובעים כסיכומיו, על-אף שמדובר במחצית מהסכום שנקבע לכך

לדירה כאשר בכל אחת מהדירות קבע המומחה המוסכם בחוות-דעתו קביעה שונה ופרטנית בעניין ספציפי זה. מכל מקום דרישה זו מצד בא-כוח התובעים מתעלמת מכך שבדירות שבהן הוחלף הריצוף על-ידי הדייר אין אפשרות לאמת את הליקויים הנטענים, היינו, ומכאן שלא ניתן להעריך ליקוי מעין זה שכלל לא הוכח.

24. מתקני אצירת אשפה

גם הטענה לפיצוי בגין מתקני אצירת אשפה אינה מקובלת עלי נוכח עמדת המומחה הן במסגרת חוות-דעתו והן בתשובותיו לשאלות ההבהרה שאין ליקוי בסעיף זה. המומחה המוסכם אמנם תמך בצורה כללית את העלויות הכרוכות בכך בתשובותיו לשאלות ההבהרה, אך הוא לא חזר בו מקביעתו העקרונית.

25. גגות וניקוזים

גם כאן טוען בא-כוח התובעים שיש לפסוק סכום נוסף בגין ליקוי זה נוכח תשובות המומחה המוסכם לשאלות ההבהרה ותשובותיו במסגרת חקירתו הנגדית, ואולם לא מצאתי לנכון לסטות מקביעות המומחה המוסכם בעניין זה במסגרת חוות-הדעת. בסיכומיו ייחס בא-כוח התובעים למומחה המוסכם דברים שלא נאמרו על ידו. המומחה המוסכם ציין מפורשות בחוות-דעתו כי מביקורו בדירה הוא לא מצא כל בעיית איטום או סימנים המעידים על כשל באיטום נדבכי הראש. לבקשת בא-כוח התובעים, פירט המומחה המוסכם את העלות לביצוע עיבוד מחדש של נדבך הראש במקרה שקיים כשל בנדבכים הקיימים, אך זאת מבלי לגרוע מתשובתו העקרונית שהוא לא מצא כשל מסוג זה (תשובה לשאלת הבהרה 13). את טענת בא-כוח התובעים כי לא הותקן "אף מים" בדירות התובעים בניגוד לתקן ישראלי 1752 (צורף כנספח ו' לסיכומי התובעים), גם איני מוצא לנכון לקבל. תקן זה פורסם בדצמבר 1998, כך שהוא לא היה בתוקף בעת מכירת דירות המגורים לתובעים. התובעים לא הגישו לי תקן אחר שהיה קיים במועד זה ולכן אני יוצא מנקודת הנחה שבמועדים הרלוונטיים לתביעה זו לא היה תקן שחייב התקנת "אף מים".

26. מדרגה בודדת

בא-כוח התובעים מבקש להוסיף 1,200 ש"ח לכל אחד מהתובעים (פרט לחמישה מהם) בטענה כי קיומה של מדרגה בודדת בפתח הדירה אינו תקני וכי תאריך תחולת התקנה המאפשרת, לטענת התובעים, מדרגה בודדת, הינו לאחר מועד בניית הדירות וכי בכל מקרה מדרגה בודדה מהווה מכשול באשר היא, בהיותה מנוגדת להרגלי ההליכה של בני-האדם. המומחה המוסכם בחוות-דעתו ובתשובותיו לשאלות ההבהרה (תשובה לשאלה 4 מטעם התובעים) הסביר כי להבנתו הכוונה בתקנה הרלוונטית היא לאפשר ביצוע מדרגות בודדות לא רק בתוך דירות אלא גם בדירות קומת קרקע, ביציאה מן הדירה, וזאת על-מנת להתאים את התקנות למומלץ בתקנים ישראליים 1752 ו-1629 בנוגע להגבהת מפלס הדירה מפני הקרקע בחוץ, היינו כדי שמי נגר מהגשם לא ייכנסו לדירה. המומחה המוסכם הוסיף כי התיקון בתקנה 3.39 נכנס אמנם

סה"כ: 32,423 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 37,448 ש"ח.

ב. משפחת בורצ'ין בוריס

הריסת קירות בין חצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 600 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות-הדעת, היינו: 8,660 ש"ח;
שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
מגרש - 800 ש"ח;
ריצוף - 3,970 ש"ח;
מדרגות פנימיות - 2,200 ש"ח;
מעקים - 275 ש"ח;

גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
מתקני תברואה - 799 ש"ח;
דלתות - מ"מ 500 ש"ח יש להחסיר 200 ש"ח, היינו - 300 ש"ח;
חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 1,650 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 1,380 ש"ח;
פתח עליה לגג - 750 ש"ח;
ממ"ד - 1,700 ש"ח + 300 ש"ח = 2,000 ש"ח;
צבע - 110 ש"ח;
שונות - 2,800 ש"ח;
פיקוח הנדסי - 1,400 ש"ח.

סה"כ: 26,794 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 30,947 ש"ח.

ג. משפחת קרפ - רח' נופר 11/3

הריסת קירות בין חצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 1,200 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות-הדעת, היינו: 8,060 ש"ח;
שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
מגרש - 1,800 ש"ח;
ריצוף - 3,700 ש"ח;
מדרגות פנימיות - 750 ש"ח;
מעקים - 675 ש"ח;

מתקני תברואה - 5,699 ש"ח;
דלתות - מ"מ 650 ש"ח יש להחסיר 200 ש"ח, היינו - 450 ש"ח;
חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 350 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 80 ש"ח;
ממ"ד - 2,050 ש"ח + 300 ש"ח = 2,350 ש"ח;
צבע - 500 ש"ח;
שונות - 3,256 ש"ח;
פיקוח הנדסי - 1,100 ש"ח.

סה"כ: 29,420 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 33,980 ש"ח.

ד. משפחת קרפ - רחוב נופר 11/4

הריסת קירות בין חצרות הבתים - 9,260 ש"ח;
שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
מגרש - 3,000 ש"ח;
ריצוף - 1,180 ש"ח;
מדרגות פנימיות - 2,600 ש"ח;
מעקים - 675 ש"ח;

על-ידי מומחית התובעים.

30. גובה דלתות בחדר ארונות

המומחה המוסכם השאיר לשיקול-דעת בית-המשפט את ההצדקה לפסיקת פיצוי עבור דלת חדר הארונות/חדר השינה (בסך 600 ש"ח), שגובהן נמוך מהגובה המינימאלי הדרוש על-פי ת"י 23 סעיף 2.3.1 (שם קיימת דרישה לגובה מינימאלי של 1,990 מ"מ לגבי דלתות חדרי מגורים). בנסיבות העניין, מצאתי לנכון לחייב את הנתבעת לפצות את התובעים (ה"ה שלום, וינשטיין, אשור, אלדד) בסך של 600 ש"ח.

31. בליטה ליד מזווה

המומחה המוסכם אישר כי קיימת בליטה ליד המזווה אך הוא קבע כי בליטה זו היא חלק מקונסטרוקציית הדירה, כי לא ניתן לבטלה וכי היא אינה מהווה ליקוי אסתטי. בסיכומיהם, דרשו התובעים (ה"ה שלום, אזולאי וארזי) פיצוי בסך של 2,500 ש"ח בגין רכיב זה (בעוד שאפילו המומחית מטעם התובעים העריכה "ליקוי" זה בסך של 500 ש"ח בלבד). אינני מוצא לנכון לסטות מקביעת המומחה המוסכם בעניין זה ועל-כן אני דוחה דרישת התובעים בפריט זה.

32. חדר רחצה הורים

בגין פריט זה דורש בא-כוח התובעים פיצוי בסך 2,000 ש"ח עבור משפחת רפאלי בגין "פגמים חמורים" בחדר הרחצה שתוקנו על ידם. המומחה המוסכם לעומת זאת לא פסק כל פיצוי בגין פריט זה מאחר וחדר הרחצה שונה לחלוטין על-ידי התובעים. התובעים ביססו דרישתם זו על חוות-דעת המומחית מטעמם, ואולם הם לא פירטו אילו "פגמים חמורים" לכאורה תוקנו על ידם ומכל מקום, הם לא הציגו קבלות כלשהן כראיה לביצוע תיקונים אלה. אשר-על-כן אני דוחה דרישת התובעים בפריט זה.

33. אעבור עתה לקביעת סכומי הפיצויים המגיעים לכל אחד מהתובעים לאור הקביעות שקבעתי לעיל:

א. משפחת בורצ'ין מיכאל

הריסת קירות בין חצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 1,200 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות-הדעת, היינו: 8,060 ש"ח;
שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
מגרש - 1,400 ש"ח;
ריצוף - 5,859 ש"ח;
מדרגות פנימיות - 1,750 ש"ח;
מעקים - 275 ש"ח;
מתקני תברואה - 4,799 ש"ח;
דלתות - מ"מ 300 ש"ח יש להחסיר 200 ש"ח, היינו - 150 ש"ח;

חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 1,850 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 1,580 ש"ח;
פתח עליה לגג - 750 ש"ח;
ממ"ד - 1,700 ש"ח + 300 ש"ח = 2,000 ש"ח;
צבע - 700 ש"ח;
שונות - 2,700 ש"ח;
פיקוח הנדסי - 1,400 ש"ח.

גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 4,999 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - 35 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 1,400 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 1,130 ש"ח;
 ממ"ד - 1,950 ש"ח + 300 ש"ח = 2,250 ש"ח;
 צבע - 600 ש"ח;
 שונות - 3,706 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 800 ש"ח.
 סה"כ: 32,185 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 37,174 ש"ח.
 ה. משפחת ארזי
 הריסת קירות בין הצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 2,700 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות הדעת, היינו: 6,560 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - 2,600 ש"ח;
 ריצוף - 2,810 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 750 ש"ח;
 מעקים - 375 ש"ח;
 גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 4,249 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ-650 ש"ח יש להחסיר 200 ש"ח, היינו - 450 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 350 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 80 ש"ח;
 ממ"ד - 1,500 ש"ח + 300 ש"ח = 1,800 ש"ח;
 צבע - 300 ש"ח;
 שונות - 4,986 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,600 ש"ח.
 סה"כ: 30,010 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 34,661 ש"ח.
 ח. משפחת אשור
 הריסת קירות בין הצרות הבתים - 9,260 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 שלד - 375 ש"ח;
 טיח וצבע - 5,150 ש"ח;
 מסגרות - 200 ש"ח;
 ריצוף - 7,560 ש"ח;
 חיפוי קירות - 1,980 ש"ח;
 אינסטלציה - 650 ש"ח;
 השמל - 350 ש"ח;
 נגרות (גובה דלתות בחדר שינה) - 600 ש"ח;
 איטום - 1,142 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 אלומיניום - 550 ש"ח;
 פיתוח - 800 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,500 ש"ח.
 סה"כ: 31,717 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 36,633 ש"ח.
 ט. משפחת אזולאי
 הריסת קירות בין הצרות הבתים - 9,260 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - 1,450 ש"ח;
 ריצוף - 3,346 ש"ח;

גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 4,999 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - 35 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 1,400 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 1,130 ש"ח;
 ממ"ד - 1,950 ש"ח + 300 ש"ח = 2,250 ש"ח;
 צבע - 600 ש"ח;
 שונות - 3,706 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 800 ש"ח.
 סה"כ: 32,185 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 37,174 ש"ח.
 ה. משפחת ארזי
 הריסת קירות בין הצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 2,700 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות הדעת, היינו: 6,560 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - ל-4,500 ש"ח יש להוסיף 800 ש"ח בגין אבנים משתלבות בריצוף הגנני, היינו - 5,300 ש"ח;
 ריצוף - 6,666 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 2,250 ש"ח;
 מעקים - 1,654 ש"ח;
 גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 4,249 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ-550 ש"ח יש להחסיר 200 ש"ח, היינו - 350 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 350 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 80 ש"ח;
 ממ"ד - 1,850 ש"ח + 300 ש"ח = 2,150 ש"ח;
 צבע - 2,750 ש"ח;
 שונות - 2,408 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,500 ש"ח.
 סה"כ: 37,867 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 43,736 ש"ח.
 ו. משפחת נחמוקה
 הריסת קירות בין הצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 2,700 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות הדעת, היינו: 6,560 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - 5,500 ש"ח;
 ריצוף - 8,025 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 4,250 ש"ח;
 מעקים - 300 ש"ח;
 מתקני תברואה - 3,949 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ-350 ש"ח יש להחסיר 200 ש"ח, היינו - 150 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 2,300 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 2,030 ש"ח;
 פתח עליה לגג - 700 ש"ח;

להחסיר 270 ש"ח, היינו - 630 ש"ח;
 ממ"ד - 1,850 ש"ח + 300 ש"ח = 2,150 ש"ח;
 צבע - 800 ש"ח;
 שונות - 3,540 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 800 ש"ח.
 סה"כ: 26,200 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 30,261 ש"ח.
יב. משפחת דיקר/רם
 הריסת קירות בין חצרות הבתים - 9,260 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 משתלבות - 2,600 ש"ח;
 טיח וצבע - 1,850 ש"ח;
 רטיבות מהגג - 1,000 ש"ח;
 סדקים - 6,550 ש"ח;
 חיפוי - 250 ש"ח;
 ריצוף - 4,860 ש"ח;
 כלים סניטאריים - 1,500 ש"ח;
 חשמל - 150 ש"ח;
 משתלבות - 800 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 אלומיניום - 250 ש"ח;
 שונות (רטיבות) - 6,003 ש"ח;
 מזקף ראש - 300 ש"ח;
 דלתות - 450 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,600 ש"ח.
 סה"כ: 39,023 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 45,072 ש"ח.
יג. משפחת אלדר
 הריסת קירות בין חצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 450 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות-הדעת, היינו: 8,810 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - 650 ש"ח;
 ריצוף - 9,020 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 1,550 ש"ח;
 מעקים - 275 ש"ח;
 גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 4,349 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ" 350 ש"ח יש להחסיר 200, להוסיף 600 ש"ח בגין פיצוי על אי-התאמת גובה דלת חדר ארונות, היינו - 750 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 450 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 180 ש"ח;
 שונות - 3,400 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,500 ש"ח.
 סה"כ: 32,434 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 37,461 ש"ח.
יד. משפחת איכגי
 הריסת קירות בין חצרות הבתים - 9,260 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;

מדרגות פנימיות - 2,000 ש"ח;
 מעקים - 1,054 ש"ח;
 גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 4,799 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ" 350 ש"ח יש להחסיר 200 ש"ח, היינו - 150 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 350 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 80 ש"ח;
 ממ"ד - 1,500 ש"ח + 300 ש"ח = 1,800 ש"ח;
 רטיבות - פתח עליה לגג - 700 ש"ח;
 צבע - 700 ש"ח;
 שונות - 4,240 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,700 ש"ח.
 סה"כ: 33,229 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 38,380 ש"ח.
י. משפחת חיים
 הריסת קירות בין חצרות הבתים - 9,260 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 טיח וצבע - 5,400 ש"ח;
 מסגרות - 200 ש"ח;
 ריצוף - 6,550 ש"ח;
 חיפוי קירות - 990 ש"ח;
 אינסטלציה - 300 ש"ח;
 חשמל - 400 ש"ח;
 נגרות - 400 ש"ח;
 מדרגות - 550 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 אלומיניום - 100 ש"ח;
 רטיבות - 1,256 ש"ח;
 ונטה - 100 ש"ח;
 דלתות - 150 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 800 ש"ח.
 סה"כ: 28,056 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 32,405 ש"ח.
יא. משפחת שלום
 הריסת קירות בין חצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 1,200 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות-הדעת, היינו: 8,060 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - 1,800 ש"ח;
 ריצוף - 3,396 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 750 ש"ח;
 מעקים - 375 ש"ח;
 גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 1,199 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ" 350 ש"ח יש להחסיר 200 ש"ח ולהוסיף 600 ש"ח בגין פיצוי על אי-התאמת גובה דלת חדר ארונות, היינו - 750 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 900 ש"ח יש

להחסיר 270 ש"ח, היינו - 80 ש"ח;
 פתח עליה לגג - 750 ש"ח;
 ממ"ד - 2,150 ש"ח + 300 ש"ח = 2,450 ש"ח;
 צבע - 700 ש"ח;
 שונות - 5,500 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 2,000 ש"ח.
 סה"כ: 36,164 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 41,769 ש"ח.
יז. משפחת וינשטיין
 הריסת קירות בין הצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 200 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות-הדעת, היינו: 9,060 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - 400 ש"ח;
 ריצוף - 8,426 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 1,150 ש"ח;
 מעקים - 300 ש"ח;
 גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 4,399 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ"מ 950 ש"ח יש להחסיר 200, להוסיף 1,200 ש"ח בגין פיצוי על אי-התאמת גובה דלת הדר ארונות ודלת חדר האמבטיה, היינו - 1,950 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 650 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 380 ש"ח;
 ממ"ד - 1,700 ש"ח + 300 ש"ח = 2,000 ש"ח;
 צבע - 500 ש"ח;
 שונות - 950 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,600 ש"ח.
 סה"כ: 33,065 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 38,190 ש"ח.
יח. משפחת לנג
 הריסת קירות בין הצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 800 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות-הדעת, היינו: 8,460 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - 2,550 ש"ח;
 ריצוף - 4,460 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 2,000 ש"ח;
 מעקים - 875 ש"ח;
 גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 4,799 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ"מ 550 ש"ח יש להחסיר 200, היינו - 350 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 850 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 580 ש"ח;
 ממ"ד - 2,050 ש"ח + 300 ש"ח = 2,350 ש"ח;
 צבע - 300 ש"ח;
 שונות - 1,440 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,500 ש"ח.
 סה"כ: 31,614 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 36,514 ש"ח.

מגרש - 1,600 ש"ח;
 רוחב חניה - 5,779 ש"ח;
 ריצוף - 3,620 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 850 ש"ח;
 מעקים - 2,254 ש"ח;
 גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 3,749 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ"מ 350 ש"ח יש להחסיר 200, היינו - 150 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 1,350 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 1,080 ש"ח;
 ממ"ד - 1,700 ש"ח + 300 ש"ח = 2,000 ש"ח;
 צבע - 500 ש"ח;
 שונות - 7,426 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,800 ש"ח.
 סה"כ: 42,018 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 48,530 ש"ח.
טו. משפחת דן אברהם
 הריסת קירות בין הצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 1,200 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות-הדעת, היינו: 8,060 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - 1,400 ש"ח;
 ריצוף - 5,765 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 900 ש"ח;
 מעקים - 275 ש"ח;
 מתקני תברואה - 3,749 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ"מ 350 ש"ח יש להחסיר 200, היינו - 150 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 550 ש"ח יש להחסיר 270 ש"ח, היינו - 280 ש"ח;
 ממ"ד - 1,800 ש"ח + 300 ש"ח = 2,100 ש"ח;
 צבע - 300 ש"ח;
 שונות - 8,042 ש"ח;
 פיקוח הנדסי - 1,800 ש"ח.
 סה"כ: 34,421 ש"ח ובתוספת מע"מ (15.5%) 39,756 ש"ח.
טז. משפחת פרידמן
 הריסת קירות בין הצרות הבתים - 9,260 ש"ח ממנו יש להחסיר 1,200 ש"ח שהוגדר כעלות תיקון החומה בחוות-הדעת, היינו: 8,060 ש"ח;
 שיקום גינה - 1,000 ש"ח;
 מגרש - 1,400 ש"ח;
 ריצוף - 5,900 ש"ח;
 מדרגות פנימיות - 2,850 ש"ח;
 מעקים - 275 ש"ח;
 גגות וניקוזים - 350 ש"ח;
 מתקני תברואה - 3,499 ש"ח;
 אוורור חדר ארונות - 600 ש"ח;
 דלתות - מ"מ 950 ש"ח יש להחסיר 200, היינו - 750 ש"ח;
 חלונות אדנים ותריסים - מהסכום של 350 ש"ח יש

36. כן אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את שכר-טרחת המומחה המוסכם ששולם על ידם (20% משכר-הטרחה) ולשלם לתובעים בגין הוצאות המשפט - 5% מהסכומים שנפסקו על ידי, ובגין שכר-טרחת עורך-דין - 10% מכל הסכומים שנפסקו להם בצירוף מע"מ כחוק. על הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים שפסקתי לעיל תוך 45 יום מהיום, שאם לא כן, ישאו הם הפרשי הצמדה וריבית מיום מתן פסק-הדין ועד למועד התשלום בפועל."

ש"ח.
34. לסכומים שפסקתי לעיל יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מנובמבר 2002, הוא המועד שנקבע כבסיס לעלויות הנקובות בחוות-דעת המומחה המוסכם (לפי מחירון דקל מעודכן לחודש נובמבר 2002).
35. עוד אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים פיצוי בשל עגמת-נפש בגין מה שסבלו, מכך שהיו ליקויים, בגין הסבל הכרוך בתיקונם, סך של 10% מהסכומים שפסקתי להם כנוק ממוני.