

פרק ד':

אחריות מקצועית של האדריכל

1. פוליסה לאחריות מקצועית של מתכננים ואדריכלים - בקשה למתן סעד הצהרתי לגבי חובת השיפוי של החברה המבטחת.

רע"א 1810/90 הדר חברה לבטוח בע"מ ואח' נ' קנדי חברה להשקעות ולבניין בע"מ ואח', פ"ד מד(2) 737.

למשמע הטענה ביקשו וקיבלו המשיבים רשות לתקן עתירתם כך שתכלול הצהרה כי חלה על המבקשים אחריות לשפות את המשיבים בכל תביעה שתוגש נגדם והמייחסת להם רשלנות מקצועית וכי אין באמור משום הודאה כי הם אכן התרשלו.

בית-המשפט קמא קבע כי השאלה אם מעשי המשיבים או מחדליהם מהווים רשלנות מקצועית תיקבע בהליכים שיגישו הנפגעים אם יגישו. הפלוגתא היחידה היא שאם תוכח רשלנות שכזו אזי המבקשות או מי מהן לא ישמעו בטענה, כי אין הפוליסה חלה.

על החלטה זו עתרו המבקשות למתן רשות ערעור, ונתבקשה תשובה רק לעניין השאלה האם יש מקום לדון בסעד ההצהרתי המתוקן אף-על-פי שבעלי הדירות טרם הגישו את תביעותיהם.

נקבע, כי המשיבים לא הצביעו על אינטרס לגיטימי לדון בשאלת תוקפה של הפוליסה על דרך של סעד הצהרתי וכי עליהם להמתין לתביעות של בעלי הדירות נגדם (אם תוגשנה) ואז יוכלו לשלוח הודעות צד ג' למבקשות.

המשיבים הינם מתכננים ואדריכלים והם קיבלו על עצמם לתכנן תוספות לדירות שונות בשני בתי מגורים. כל בעל דירה, שהיה מעוניין בתוספת, היה צריך להגיש בקשה להיתר בניה אליה היה עליו לצרף חישובים סטטיים. המבקשת 1 ביטחה את המשיבים בפוליסה לאחריות מקצועית.

לטענת המשיבים הם קיבלו תביעות לתקן נזקים שנגרמו לבעלי הדירות בחיבור התוספת למבנה הקיים והמבקשת 1 התנערה מחובתה על-פי הפוליסה הנ"ל.

מודגש כי עוד בטרם הוגשו תובענות בקשר לנזקים על-ידי בעלי הדירות עתרו המשיבים, על דרך של המרצת פתיחה, למתן הצהרה כי הפוליסה הנ"ל מטילה חובה על המבקשת מס' 1 לשפות אותם בקשר עם כל נזק בשל רשלנותם המקצועית המתייחסת לתוספת הבניה.

המבקשות טענו בבית-המשפט קמא, כי אין מקום לברר את הסכסוך על דרך המרצת פתיחה וכי אין לתת למשיבים סעד הצהרתי, שבנסבות העניין הוא תיאורטי כל עוד לא הוגשו תובענות על-ידי בעלי הדירות וכל עוד לא נקבע כי המשיבים התרשלו.

2. אחריותו של אדריכל הבניין.

ת"א (חיי) 629/93 ברזילי מנשה ואביגיל נ' שיכון ופיתוח, תק-מח 2000(3) 331.

(להלן: 'שורק'). הראשון עניינו הזמנת תכנון ושירותי תכנון לפרוייקט נשוא התביעה, כולל פיקוח עליון; והשני עוסק בתכנון ופיקוח עליון לפיתוח החצרות בפרוייקט. על-פי סעיף 2 להסכמים הנ"ל, יחסי העבודה בין הצדדים ועבודות התכנון והפיקוח העליון יהיו בהתאם לאמור

נפסק כי:

39. אחריות האדריכל - בין הנתבעת לאדריכל נכרתו שני הסכמים, ביום 11.2.86 וביום 17.3.86 (נספח 1) לתצהיר מר שורק ששימש מהנדס הנתבעת במחוז הצפון

ולכטמן, במועד הבניה לא היה ידוע על הפגם בסוג האבן בו נעשה שימוש לאגרטים במרצפות.

את הליקוי הקשור בהתפוררות האגרטים שבמרצפות, לא ניתן לייחס לנתבעת, לאדריכל או לקבלן. אני דוחה את הניסיון לייחס לאדריכל את האחריות בטענה שהוא זה שבחר את המרצפות. בחירת המרצפות על-ידי האדריכל היתה במישור האסתטי בלבד כפי שמאשר גם מר שורק בחקירתו (עמ' 213-214 לפרוטוקול). אף כי מקובלת עלי הטענה כי הליקוי לא היה ידוע גם למצר ולגרוסמן בומן בניית הבניין, אני מוצאת לנכון לחייבם בחלקים שווים. לא הוכח אם האגרטים מסוג זה פגומים מטבעם או שמא הם רגישים לתהליך הכימי אותו הם עוברים במהלך ייצור המרצפות ולכן אני רואה את מצר וגרוסמן כשותפות בתהליך הייצור שבסופו הופקה המרצפת הפגומה.

41.2 ביום 21.12.98 הגישו מצר וגרוסמן הודעה על הסכם פשרה שעשו ביניהם לפיו לסילוק סופי ומוחלט של ההודעה לצד המישי ששלחה מצר נגד גרוסמן, ומבלי להודות באחריות כלשהי של מי מהצדדים, הסכימו שגרוסמן תישא במחצית סכום הפיצוי שיפסק בגין ליקויים שמקורם באגרטים מסוג צהוב במרצפות שבדירות התובעים. עוד הוסכם שחלוקת הפיצוי הינה אך ורק ביחס לליקויים הנובעים מן האגרטים וכי בכל הקשור לכל פיצוי שיפסק בגין כל ליקוי אחר במרצפות לא תחול כל אחריות על גרוסמן וגרוסמן לא תחוב בכל פיצוי בגין כך. ואמנם לדעתי נושאות מצר וגרוסמן באחריות שווה לטיב המרצפות ולפיצוי בגינו.

אין בהסכם שנעשה בין מצר לגרוסמן התייחסות מפורשת לפיצוי הנובע מהליקוי במרצפות כמו עוגמת-נפש. כפי שיתואר בהמשך הפיצוי שנפסק לתובעים בגין עוגמת-נפש מתייחס לליקויי הריצוף ולכן יש לראותו חלק מאותו ליקוי.

41.3 לעניין ליקויי הריצוף המתבטאים בשברים, שקיעה, הפרשי גובה, כתמי רטיבות וכיו"ב, נראה לי כי האחריות מוטלת על כתפיהם של הקבלן ושל האדריכל. בין הצדדים ניטשה מחלוקת בשאלת הצורך בהנחת שכבת קלקר מתחת לריצוף שנעשה מעל חלל וכן לגבי הצורך בשכבת מדה בין שני אלו הגורמת למרצפות להידבק לקלקר כמו בטון (כדעת המומחה ד"ר גלזמן).

רופא התייחס בסעיף (M) לחוות-דעתו ל-ריצוף רעוע (עקב בידוד תרמי מעל חלל) ולעמדתו, על-פי פרטי הבניין שעל-ידי המתכנן, נדרש איטום ובידוד תרמי תקני, טוב ונכון ולכל המקומות הבעייתיים.

בחקירתו (עמ' 101 לפרוטוקול) הסביר כי נושא הבידוד התרמי מעל חלל התפתח והשתכלל רבות מאז מועד תכנון הבניין ובנייתו והפרט שתכנן האדריכל - חול מועשר בצמנט - היה פרט טוב מאוד לאותם ימים, וכי חול מועשר בצמנט הוא כמו מדה. גם ביחס לדירות מעל קרקע אשר כי יש לשים שכבה יציבה של בטון או מדה, אך חזר על גישתו כי 'חול מועשר בצמנט זה שכבה טובה' (עמ' 102 לפרוטוקול).

41.4 יצויין כי למעט המחלוקת בנושא זה, ביחס למרבית

בחווה הסטנדרטי עם מתכנן של משרד הבינוי והשיכון והתנאים המיוחדים הנוגעים לתכנון הנ"ל (בשינויים המתחייבים).

טענתו המרכזית של האדריכל היא כי פרט לליקוי הקשור בתכנון גובה מזקף הראש במהלכי המדרגות המובילים למחסנים, אין ליקויים נוספים כלשהם שמקורם תכנוני. עוד טוען האדריכל כי הפיקוח העליון בו התחייב אינו כולל, אף לדעת שורק, פיקוח על כל פריט בבניין. אמור היה להתקיים מערך פיקוח על הבניה הן מצד הקבלן והן מצד הנתבעת.

מלבד אחריות האדריכל לטעותו בתכנון מזקף הראש, תיבחן אחריותו בנושאים האחרים להלן.

40. אחריות הקבלן - בין הנתבעת לקבלן נכרת חוזה ביום 20.1.1988 (נספח 102) לתצהיר שורק, לפיו קיבל על עצמו הקבלן את עבודות הבניה והפיתוח של הבניין הנדון. החוזה האמור קובע כי 'החוזה הממשלתי' (טופס 'תנאי חוזה לביצוע מבנה על-ידי הקבלן של מדינת ישראל מדף 3210') הינו חלק בלתי-נפרד מהחוזה ומחייב את הצדדים בכפוף לשינויים בחוזה שבניהם.

על-פי הוראות החוזה הממשלתי, הקבלן מתחייב לספק על-חשבונו את כל הציוד, המתקנים, החומרים וכיו"ב הדרושים לביצוע יעיל של הבניה; להשתמש בחומרים מהמין המשובח ביותר; להשגיח ברציפות על ביצוע הבניה; לדאוג לאישורים מהרשויות השונות בתום ביצוע העבודה (כגון הג"א, חברת חשמל וכו'); לתקן ליקויים במהלך תקופת הבדק; לפצות רוכש/מזמין בגין נזק שנגרם עקב ליקויים או תיקונים ולשפות את החברה במקרים שתחוייב כלפי רוכשים.

מקובלות עלי שתי טענותיה של הנתבעת לעניין אחריותו של הקבלן:

א. הנתבעת מבקשת לדחות את טענת הקבלן לפיה תקופת הבדק הכללית נסתיימה בחלוף 12 החודשים של תקופת הבדק. לטענתה, בכל מקרה אין בכך כדי לגרוע מאחריותו של הקבלן כלפי התובעים ובנוסף, כאמור בחוזה, קיבל על עצמו הקבלן אחריות מלאה ובלעדית לאי-חדירת רטיבות למבנה. כמו-כן, כל עוד לא השלים ולא ביצע את התיקונים שנדרשו במהלך תקופת הבדק או שביצעם שלא כהלכה, אין הוא ראוי להנות מהגנה כי תקופת הבדק נסתיימה. גם העובדה כי מאז 1990 ועד 1995 המשיך בביצוע התיקונים מעידה כי לא ראה עצמו משוחרר מאחריות לליקויים ולתיקונם.

ב. גם משחרור הערבות הבנקאית אין ללמוד כי הקבלן אינו נושא באחריות לליקויים שבביצוע עבודתו, שכן גם לאחר שחרור הערבויות נותרת אחריות הקבלן בהתאם לחוק המכר. כן מציינת הנתבעת כי היא הסכימה לשחרור הערבויות הבנקאיות לאור העובדה שהקבלן המשיך לכל אורך הדרך וזמן רב לאחר שחרורן, לבצע תיקונים ולהיענות לכל פניה ולפיכך לא מצאה סיבה לעכבן.

אחריות הקבלן לליקויים לגופם תיקבע להלן.

ה. האחריות לליקויים

41.1 ריצוף - כפי שקבעו ד"ר גלזמן, פרופ' סורוקה

הליקויים האחרים צידד רופא בעמדתו של ד"ר גלזמן, ולמרות שאינני נדרשת לכך, לאור העדפתי החד-משמעית את חוות-דעתו של ד"ר גלזמן על פני חוות-דעתו של בן עזרא, יש בכך תימוכין לחוות-דעתו של ד"ר גלזמן. ביחס לריצוף הסביר ד"ר גלזמן בחקירתו כי: 'יש מספר דירות בבית הזה שחייבים לעקור את כל הריצוף כי כולו מתנדנד כי הוא מונח על הקרקע, לא בגלל שיש פגמים בו. זה לא שייך לטיב המרצפה. זה שייך להנחה לא טובה'.

האדריכל מבקש ללמוד מדברים אלו כי האחריות לליקויים מוטלת על הקבלן בלבד ואינה קשורה בתכנון. מסקנה זו נכונה לדעתי חלקית בלבד, רק לגבי דירות שלא נמצאות מעל חלל או על פני הקרקע. שם ניתן לזקוף את האחריות לחובת הקבלן ולאמץ את דברי ד"ר גלזמן, המומחה מטעמו, בעמ' 94 לפיהם: 'יש בעיה של הנחת ריצוף לא טובה בלי קשר למדה. אם הקבלן הניח את הריצוף לא טוב והוא שקע או נשבר בפינות זה דורש תיקון. עם הקרקע היתה בעיה ספציפית כי שם הניחו את הריצוף לא כמו שהיו צריכים להניח וכולו מתנדנד...'

41.5 לגבי הדירות שמעל חלל או על פני הקרקע, אני מקבלת את חוות-דעתו של ד"ר גלזמן שהסביר שעל-פי המדריך לשימור אנרגיה במבני מגורים (של משרד האנרגיה והתשתית מפרבואר '88), ברצפה מעל חלל פתוח יש לכלול שכבת מדה בטון מתחת לריצוף. לאור האמור, ביחס לשתי הדירות בהן היה צורך בתכנון מיוחד של תשתית הריצוף ובהעדרה יש להחליפו, בדירות התובעים 3 ו-11, אני מחייבת את האדריכל בשעור של 30% מגובה הפיצוי בדירות אלו, שכן ממילא נושאות מצר וגורסמן באחריות לטיב המרצפות ובפיצוי בגינן. ביחס לשאר הדירות בהן נמצאה שקיעת מרצפות בהיקף זה או אחר כפי שפורט בחוות-דעת ד"ר גלזמן (דירות התובעים 1, 5, 7, 8, 9), אני מחייבת את הקבלן בפיצוי בשעור השווה ליחס השטח השקוע מתוך שטח הדירה כולה. ביתר נזקי הריצוף והפיצויים שנפסקו בגינם ישאו מצר וגורסמן בחלקים שווים.

42. אמצעי הגנה לפתחים - אכן כפי שטוען רופא, על-פי פרטי הבניין שעל-ידי המתכנן (נספחים 4 ו-5 לחוות-דעת), כל התריסים שבקומות הקרקע ובקומות העליונות נדרשו כמוגנים ומשלבי אלומיניום. בגליון יומן עבודה מס' 36, מתארכים 13.11.88-18.11.88 (מוצג נ/2) צויין: 'עקב תאונת (כך במקור - ב' ג') בתוכניות אושר לקבלן לבצע שלבי תריסים בחלונות ודלתות משלבי P.V.C'. אינני מבינה באיזה 'תוכניות' נפלה טעות, אולם מכל מקום קבעתי כי התכנון על-ידי האדריכל בוצע כראוי. אני מסיקה מגליון העבודה כי מהנדס הנתבעת אישר לקבלן ביצוע השלבים מפלסטיק, היינו לא ממוגנים ולכן האחריות רובצת לפתחה של הנתבעת ואני מחייבת אותה בסך הפיצויים שנפסקו בגין ליקוי זה.

43. אדני טרצו - לטענת הקבלן, מדובר בסדקים הנגרמים

בדרך-כלל מעצם חשיפת אדני הטרצו לאטמוספירה. רופא מציין בחוות-דעתו כי לפי התכנון תוכננו המעקות ואדני החלונות מאבן נסורה, וההחלטה לביצוע טרצו נקבעה על-ידי הנתבעת היא מזמינת העבודה. ואכן, נספח 12 לחוות-הדעת הוא מכתב האדריכל למר שורק, מהנדס סניף חיפה בשו"פ ובו נאמר: 'במכרו הופיעו אדני חלונות מאבן מנוסרת, התבקשתי על-ידי המפקח שלכם בשם הקבלן, לבדוק ולאשר אלטרנטיבה של ביצוע במוזאיקה. הדוגמאות אשר הורכבו בשטח, מבחינה גאומטרית מאושרות, אולם החומר צריך להיות לבן נקי כולל אגרגטים. השיקול לביצוע - להחלטתכם (משמעויות מחיר)'. כלומר מהמכתב משתמע כי האדריכל לא שלל ביצוע האדנים מטרצו ולא התריע על סדקים העלולים להיווצר בו.

אני מוצאת לנכון לחייב את הנתבעת ב-40% ואת האדריכל והקבלן ב-30% כל אחד בגין ליקוי זה.

44. דלת כניסה - אני מחייבת את הקבלן בפיצוי זה בשל הרכבת הדלת בסטיה כפי שקבע ד"ר גלזמן.

45. אוורור חדרי ארונות - ד"ר גלזמן בחוות-דעתו כי לא נמסרו רשימות הנגרות כדי לברר אם היה לובר בתוכנית המקורית. רופא לא התייחס לליקוי בחוות-דעתו ולכן אני מחייבת את האדריכל בליקוי זה.

46. גודל חלון בחדר שירות - בחוות-דעת רופא ובסיכומי האדריכל לא נטען כי החלונות תוכננו בגדלים הנדרשים על-פי התקנות ולכן אני מחייבת את האדריכל בגין ליקוי זה.

47. שיש במטבח - בעלות ליקוי זה תישא הנתבעת.

48. סדקים ורטיבות - אני רואה את הקבלן אחראי לכל הליקויים הקשורים בסדיקה וברטיבות. ההסבר בדבר 'קונדנסציה' (מי עיבוי) המופיעה על פנים החלונות, אינו מקובל עלי. אני סבורה כי ניתן ללמוד מהיענות הקבלן לביצוע תיקונים רבים הקשורים ברטיבות, כי הוא רואה עצמו אחראי לסוג הליקויים הנ"ל.

אני מחייבת את הקבלן במלוא הפיצויים שנפסקו בגין נזקי הרטיבות.

49. תיקונים כלליים - אני מחייבת את הקבלן בסכומי הפיצויים שבסעיף זה.

50. טיח חוץ + צביעה - כפי שצינתי מעלה, לא הוכח בפניי כי השימוש בסוג טיח זה ולא אחר הוא המקור לליקוי הרטיבות. לפיכך אינני מוצאת מקום לחייב את האדריכל בגין הליקויים הקשורים בטיח בקירותיו החיצוניים של הבניין.

הפיצוי בגין תיקוני הטיח וצביעת קירותיו החיצוניים של הבניין מוטל על הקבלן כאשר אני קובעת השתתפות של הנתבעת בשיעור של 10%.

51. שביל/מדרכה בחזית הבית - לא נטען כי מדובר בליקוי תכנוני וגם לא הובאה בפניי ראיה כלשהי לביצוע חפירות במקום על-ידי אחד השכנים. לכן אני מחייבת את הקבלן בפיצוי בגין הליקוי האמור.

הליקויים האחרים צידד רופא בעמדתו של ד"ר גלזמן, ולמרות שאינני נדרשת לכך, לאור העדפתי החד-משמעית את חוות-דעתו של ד"ר גלזמן על פני חוות-דעתו של בן עזרא, יש בכך תימוכין לחוות-דעתו של ד"ר גלזמן. ביחס לריצוף הסביר ד"ר גלזמן בחקירתו כי: 'יש מספר דירות בבית הזה שחייבים לעקור את כל הריצוף כי כולו מתנדנד כי הוא מונח על הקרקע, לא בגלל שיש פגמים בו. זה לא שייך לטיב המרצפה. זה שייך להנחה לא טובה'.

האדריכל מבקש ללמוד מדברים אלו כי האחריות לליקויים מוטלת על הקבלן בלבד ואינה קשורה בתכנון. מסקנה זו נכונה לדעתי חלקית בלבד, רק לגבי דירות שלא נמצאות מעל חלל או על פני הקרקע. שם ניתן לזקוף את האחריות לחובת הקבלן ולאמץ את דברי ד"ר גלזמן, המומחה מטעמו, בעמ' 94 לפיהם: 'יש בעיה של הנחת ריצוף לא טובה בלי קשר למדה. אם הקבלן הניח את הריצוף לא טוב והוא שקע או נשבר בפינות זה דורש תיקון. עם הקרקע היתה בעיה ספציפית כי שם הניחו את הריצוף לא כמו שהיו צריכים להניח וכולו מתנדנד...'

41.5 לגבי הדירות שמעל חלל או על פני הקרקע, אני מקבלת את חוות-דעתו של ד"ר גלזמן שהסביר שעל-פי המדריך לשימור אנרגיה במבני מגורים (של משרד האנרגיה והתשתית מפרבואר '88), ברצפה מעל חלל פתוח יש לכלול שכבת מדה בטון מתחת לריצוף. לאור האמור, ביחס לשתי הדירות בהן היה צורך בתכנון מיוחד של תשתית הריצוף ובהעדרה יש להחליפו, בדירות התובעים 3 ו-11, אני מחייבת את האדריכל בשעור של 30% מגובה הפיצוי בדירות אלו, שכן ממילא נושאות מצר וגורסמן באחריות לטיב המרצפות ובפיצוי בגינן. ביחס לשאר הדירות בהן נמצאה שקיעת מרצפות בהיקף זה או אחר כפי שפורט בחוות-דעת ד"ר גלזמן (דירות התובעים 1, 5, 7, 8, 9), אני מחייבת את הקבלן בפיצוי בשעור השווה ליחס השטח השקוע מתוך שטח הדירה כולה. ביתר נזקי הריצוף והפיצויים שנפסקו בגינם ישאו מצר וגורסמן בחלקים שווים.

42. אמצעי הגנה לפתחים - אכן כפי שטוען רופא, על-פי פרטי הבניין שעל-ידי המתכנן (נספחים 4 ו-5 לחוות-דעת), כל התריסים שבקומות הקרקע ובקומות העליונות נדרשו כמוגנים ומשלבי אלומיניום. בגליון יומן עבודה מס' 36, מתארכים 13.11.88-18.11.88 (מוצג נ/2) צויין: 'עקב תאונת (כך במקור - ב' ג') בתוכניות אושר לקבלן לבצע שלבי תריסים בחלונות ודלתות משלבי P.V.C'. אינני מבינה באיזה 'תוכניות' נפלה טעות, אולם מכל מקום קבעתי כי התכנון על-ידי האדריכל בוצע כראוי. אני מסיקה מגליון העבודה כי מהנדס הנתבעת אישר לקבלן ביצוע השלבים מפלסטיק, היינו לא ממוגנים ולכן האחריות רובצת לפתחה של הנתבעת ואני מחייבת אותה בסך הפיצויים שנפסקו בגין ליקוי זה.

43. אדני טרצו - לטענת הקבלן, מדובר בסדקים הנגרמים

בנוסף תישא הנתבעת בשכר-טרחת עורך-דין בסך 45,000 ש"ח בצירוף מע"מ.

כל הסכומים שנפסקו ישאו הפרשי הצמדה ורביית על-פי חוק החל מיום 16.11.00 ועד התשלום המלא בפועל.

60. הנתבעת שלחה הודעה לצד שלישי לאדריכל ולקבלן, אני מחייבת את האדריכל לשפות את הנתבעת בסך 23,517 ש"ח ואת הקבלן לשפות הנתבעת בסך של 65,540 ש"ח.

61. לאור מסקנתי בדבר אחריותם העיקרית של מצר וגרוסמן בנושא הריצוף, ולאחר שהקבלן שלח הודעה למצר כצד רביעי, ומצר שלחה לגרוסמן הודעה כצד המישי, ולאור הסכם הפרשה שנעשה בין מצר לגרוסמן בהליכי צד מישי - לא מצאתי לנכון לחייב את הקבלן לשפות את הנתבעת באותם סכומים שמצר וגרוסמן אחראים להם, למעט חלקו הישיר שתואר לעיל.

אני מחייבת את מצר וגרוסמן לשפות את הנתבעת ישירות בכספים הנובעים מליקויי הריצוף, לאור ההסכם שהושג ביניהם לפיו ישלמו את כל הנובע מליקויי הריצוף (אגרגטים) (כולל עוגמת-הנפש) בחלקים שווים ביניהם.

מצר וגרוסמן ישפו את הנתבעת בסך של 103,034 ש"ח, כל אחד מהם.

הסכומים שנפסקו הם בגבולות הסכומים שנתבעו בהליכי צד שלישי, צד רביעי וצד המישי.

62. הנתבעת והצדדים האחרים ישאו בהוצאות המשפט ובשכר-טרחת עורך-דין שהנתבעת חוייבה לשלם לתובעים, לפי חלקיהם בשיעור הפיצויים, והצדדים האחרים ישפו את הנתבעת בכספים אלו לפי הוראות התשלום שנקבעו בסעיפים 60-61.

לאור החיוב הנפרד של הנתבעת וכל אחד מהצדדים האחרים, לא אתן הוראות אופרטיביות נוספות מעבר לאמור לעיל ביחסים שבין הנתבעת והצדדים השלישיים ובין אלו לצדדים רביעיים וחמישיים.

ביחסים הפנימיים בין הנתבעת לצדדים האחרים ובין לבין עצמם, כל צד ישא בהוצאותיו.

63. סכומי השיפוי כולם ישאו הפרשי הצמדה ורביית לפי חוק החל מיום שהנתבעת תשלם לתובעים ועד השבתם לנתבעת על-ידי כל צד כאמור לעיל."

52. מהלכי מדרגות - דומה לנושא השלח הכפול מהווה ליקוי תכנוני, אולם ד"ר גלזמן לא העלה טענה כזו בחוות-דעתו והטענה עלתה רק בסיכומי הקבלן.

האדריכל והמומחה מטעמו כלל לא התייחסו לליקויים האמורים. לפיכך אני מחייבת את האדריכל בגין השלח הכפול ואת הקבלן בגין המדרגות השבורות.

53. ריצוף - אני מחייבת את הקבלן בתשלום 40% משעור הפיצויים בגין הליקויים האמורים ואת מצר וגרוסמן בשיעור של 30% כל אחד.

54. מזקף ראש - האדריכל הודה כאמור כי נפלה טעות בתכנון מזקף הראש (200 ס"מ במקום 210). אכן, כטענת האדריכל, מחוות-דעת ד"ר גלזמן עולה כי הקבלן הוסיף על טעות זו וסטה ממנה (195 ס"מ, 199.5 ס"מ). לאור זאת אני מחייבת את האדריכל ב-90% מגובה הפיצוי בגין הליקוי האמור והקבלן ישא ב-10% הנוותרים.

55. אדני ומדרגות טרצו - אני מחייבת את הקבלן בפיצוי בגין הליקויים הנ"ל.

ט. סוף דבר

56. הנתבעת והצדדים האחרים יחוייבו כל אחד בפיצוי עוגמת-הנפש, כפי חלקם בסך הפיצויים בגין הליקויים.

57. כל אחד מהתובעים יזכה בשיעור של 1/20 מתוך הפיצוי הכולל שנפסק בגין הליקויים ברכוש המשותף. שיעור זה מגיע לסך של 1,168 ש"ח.

58. להלן סיכום הסכומים של המפורט לעיל:

נתבעת 6,595 ש"ח אדריכל 23,517 ש"ח קבלן 65,540 ש"ח מצר 103,034 ש"ח גרוסמן 103,034 ש"ח.

59. התובעים הגישו את התביעה נגד הנתבעת עמה התקשרו בחוזה המכר ולכן, לאור הליקויים שמצאתי וסכומי הפיצויים שנפסקו, תחוייב הנתבעת כלפי התובעים במלוא סכום הפיצויים. אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים סכום כולל של 301,720 ש"ח. הסך האמור ישולם לידי הנאמנות של בא-כוחם על-מנת שידאג לחלוקתו בין התובעים השונים לפי הוראות פסק-דין זה.

בנוסף אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים, בהתחשב בכך שזכו רק בחלק מתביעתם, את הוצאות המשפט בגין אגרת משפט לפי הסכום שנפסק, והוצאות חוות-הדעת של פרופ' סרוקה.

3. אחריות האדריכל בצד שלישי.

ת"א (ת"א-יפו) 57530/99, 57533 מטרי משה ואח' נ' כהן פיתוח זרע ואח', תק-של (2)2005.10193.

נקבע מפי כב' השופט דן מור:

"מבוא

1. בני-הזוג משה ועדיה מטרי (להלן: 'תובעים 1') ובני-הזוג אלכס וענת דור (להלן: 'תובעים 2') רכשו

דירותיהם בהוד השרון מידי כהן פיתוח - דרעז שותפות מוגבלת (להלן: 'הנתבעת'). הנתבעת הינה חברת בניה שהקימה פרויקט קוטג'ים 'רמות השרון' (להלן: 'הפרוייקט') בהוד השרון. רוטמן רז ואח' (להלן: 'צד שלישי') הינם משרד אדריכלים אשר תכנן את הפרוייקט,

פרק א' - הליקויים להם טוענים התובעים 1 כנגד חוות הדעת

שער הכניסה וחזית הבית

6. המומחה קבע בחוות-דעתו כי אין מחלוקת בין המומחה מטעם התובעים והמומחה מטעם הנתבעת בכול הנוגע לצורך בהתקנת שער כניסה לבית. המומחה קבע כי שער שכזה אמור להיות מותקן באופן ישירת הן את התובעים 1 והן את הקוטג' הסמוך. המומחה קבע בחוות-דעתו כי על הנתבעת לקבל אישור מהוועדה המקומית להקמת השער ולכן קבע את הפיצוי אך ורק בגין עלות השער לתובעים בסך של 2,480 ש"ח. בשאלות ההבהרה ובחקירה הנגדית נשאל המומחה לעלות הוצאת התוכנית, כולל העתקות השמש, במידה והתובעים הם אלו שיבקשו את היתר הבניה לשער. בתשובותיו קבע המומחה כי עלות זו הינה 2,250 ש"ח (תשובה 1 לשאלות ההבהרה וכן עמ' 3, שורות 11-13 לפרוטוקול). הנתבעת בסיכומיה כלל לא התייחסה לנושא. על-כן, ומאחר שהתובעים הם אלו האמורים לבנות את השער, ולאור העובדה כי לא נטען על-ידי הנתבעת כי כבר קיים היתר בניה לשער, יש לקבל את טענת התובעים ויש להוסיף לסכום אשר נקבע בחוות-הדעת בגין השער את עלות קבלת היתר הבניה.

'פילרים' חשופים בחזית הבית

7. התובעים טוענים כי יש לכסות גומחות ופילרים של תקשורת וצנרת מים בכניסה לדירה, ולטענתם מדובר במטרד אסתטי. דעת המומחה שונה. בחזית הבניין נמצא מונה מים ראשי בתוך גומחה נאה, פילר של חברת החשמל בתוך גומחה אחרת ומבנה לפח אשפה בעל דלת ברזל. בנוסף קבע המומחה כי במפרט הדירה נכתב בפירוש שלמיכל האשפה תותקן דלת ברזל ואילו בשאר המרכיבים לא נכתב דבר, דהיינו, הוסכם על התקנת דלת סגירה שכזו ותו לא. גם בתשובות לשאלות ההבהרה חזר המומחה על כך שאין כל צורך או חובה בדין בביצוע כיסוי שכזה. לא מצאתי כל מקום לסטות מחוות-הדעת של המומחה.

הגינה בחזית הבית

8. התובעים טוענים כי על הנתבעת היה להקים ולשתול גינה בצמוד לדירה, תחת גגון בכניסה, כפי שנעשה בדירות דומות. לטענת הנתבעת אין בתשריט ציון מפורש לגינה ואין כל צידוק לטענה. המומחה קובע בחוות-דעתו כי בתוכנית המכר החתומה על-ידי הנתבעת מסומנים שני קווים בין איזור החניה ובין האיזור הנמצא מתחת לחלון, וקווים אלו, לדעתו, הינם סף מוגבה, דבר המלמד שככל הנראה תוכננה באיזור זה הפרדה כל שהיא ויתכן - גינה. יחד עם זאת, המומחה קובע כי בבדיקת המפרט שצורף לחוזה המכר, אין כל פירוט ביחס למיקום גינה. המומחה משאיר סעיף זה לשיקול-דעתו של בית-המשפט, לאור אי-הבהירות החוזית בנושא התוכנית לאיזור המוגבה. בסיכומיה הנתבעת אינה סותרת את האמור בחוות-דעתו של המומחה, ומכאן שיש לקבל את טענת התובעים לכך שהאיזור המוגבה הועד לגינה. יד טענת התובעים בעניין זה - על העליונה, לאור סבירותה והגיונה ובהעדר ראיה לסתור. המומחה מציין את העלות בסעיף זה ויש לקבל את

עבור הנתבעת...

דיון

5. חוות-הדעת שניתנה על-ידי המומחה, אינג' רפאל גיל, מתאריך 24.5.00, מפרטת את הליקויים שמצא המומחה בדירת התובעים 1 ובדירת התובעים 2 תוך התייחסות מפורטת לחוות-הדעת אשר ניתנו על-ידי מומחי התובעים והנתבעת. כזכור, המומחה אף ענה ביום 29.9.01 לשאלות הבהרה אשר הופנואליו על-ידי בא-כוח התובעת, וביום 2.1.02 הוא נחקר על חוות-דעתו ותשובותיו לשאלות ההבהרה. עיקרי חוות-דעתו ומסקנותיו מקובלות עלי.

הכלל הוא, כאמור ב-ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל רונן ו-32 אח', פ"ד נב(4) 563, 567-568, כ"י:

'משמנה בית-המשפט מומחה על-מנת שחוות-דעתו תספק לבית-המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית-המשפט יאמין ממצאיו של המומחה אלא-אם-כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אכן עד 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 בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן.'

ובהמשך:

'בדבר כוחה המחייב של חוות-הדעת נקבע בפסיקה, כ"י מינוי מטעם בית-המשפט של מומחה מוסכם על הצדדים הוא נוהג רצוי, שיש לעודדו (ע"א 521/77). כפועל יוצא ממינויו של המומחה אין הצדדים צריכים להביא ראיות נוספות ולחקור עדים, ובכך שכרם; מאידך גיסא, מוגבלת, כמוכן, יכולתם לערער על מסקנות המומחה. הצדדים רשאים לחקור את העד המומחה... והם אף רשאים לדרוש מן המומחה הבהרות בכתב על חוות-דעתו... עקב ההגבלה על יכולתם של הצדדים להביא ראיות נוספות מצטמצמת ממילא יכולתם לשכנע את בית-המשפט בטעותו של המומחה, והיא מתמקדת בעיקר בטענות עיוניות לגבי נכונות מסקנותיו. טענות אלו חייבות למצוא ביטויין בחקירתו של העד, כי זו שיטת המבחן של הרציונאליות של מסקנותיו.' (ע"א 323/85 מדינת ישראל נ' מזרחי, פ"ד לט(4) 185, 189)

בענייננו, אף לאחר עיון בטענות בא-כוח התובעים בסיכומיו בנושא זה, לא מצאתי כי יש מקום לסטות באופן גורף מחוות-הדעת ומסקנותיו של המומחה. לא מצאתי כל שגיאה או טעות חמורה בדבריו או בהיגיון מסקנותיו, אף לא מצאתי כל מקום לפקפק במומחיותו ובאובייקטיביות בה מילא את תפקידו.

יחד עם זאת, מאחר והתובעים טוענים בסיכומיהם לגבי ליקויים ספציפיים מתוך רשימת הליקויים הנטענים, בהתבסס על חוות-הדעת של האינג' אילן ברוך שהוגשה מטעמם, אדון בטענות התובעים אחת לאחת.

קביעתו.

גדר

9. התובעים טוענים כי הגדר נבנתה בפועל על ידם והם העסיקו לשם כך אדריכלית וקונסטרוקטר בעלות נוספת של 3,076 ש"ח, ביצעו העתקות שמש, וביקשו וקיבלו היתר בניה כנדרש, בעלות של 1,046 ש"ח. כן הם תובעים החזר הוצאות משפטיות, בסך של 1,000 ש"ח, בהם עמדו במאמץ לאכוף על הנתבעת את הקמת הגדר. לחילופין הם תובעים את הפיצוי שקבע המומחה, בסך 1,300 ש"ח, וכן 2,250 ש"ח בגין ההוצאות הנמנות בסעיף 5 לסיכומיה, דהיינו, עלות הוצאת היתר בניה והעתקות שמש. הנתבעת בסיכומיה טוענת כי הגדר נבנתה כנדרש כאשר הקוטג' הצמוד הושלם, ומשכך אין כל פגם בנושא זה. המומחה קבע בחוות הדעת (בעמ' 7 סעיף 5) כי אין מחלוקת בין הצדדים שבסיום בניית המבנה הצמוד תותקן גדר דקורטיבית מעל המסד הבנוי. התובעים טוענים, לחילופין, כי יש להוסיף לעלות על-פי חוות הדעת המומחה סך של 2,250 ש"ח בגין הוצאות הנמנות בסעיף 5 לסיכומי התובעים, כאמור לעיל. טענה זו אינה במקומה, שכן סעיף 5 לסיכומי התובעים עוסק בהוצאת היתר בניה והעתקות שמש שיש לבצע ביחס לשער הכניסה ולא ביחס לגדר. מכל מקום, התובעים לא הציגו חשבונית בגין בניית הגדר, התואמת את טענותיהם, כך שהטענה לא הוכחה כדרוש. על-כן יש לקבל את טענת הנתבעת, שלא נסתרה, כי משהושלם המבנה הצמוד נבנתה הגדר ומשכך אין בפנינו כל ליקוי שבגיננו זכאים התובעים לפיצוי.

דלת הכניסה לדירה והפרוזדור

10. התובעים טוענים כי דלת הכניסה אינה עומדת בדרישות התקן וכי הפרוזדור בכניסה לדירה צר ואינו תואם לאמור בתקנות (תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970). התובעים טוענים כי גובה דלת הכניסה אמור להיות 199 ס"מ ורוחבה - 90 ס"מ בבניה כלומר, 82 ס"מ פתח. כן טוענים התובעים כי רוחב הפרוזדור צריך להיות 1 מ'. הנתבעת בסיכומיה טוענת כי מאחר וגובה הדלת היינו 198.5 ס"מ ורוחב הפתח 80 ס"מ, הרי מאחר ומדובר בסטיה מזערית, אין בפנינו כל ליקוי ואין מקום לתיקון. בנוסף טוענת הנתבעת כי המעבר הקיים בסמוך לדלת היינו קטן ביותר ואין מקום להגדרתו כפרוזדור. המומחה קבע, בניגוד לטענות הצדדים, כי מאחר וגובה הדלת היינו נמוך מהאמור בתקנות יש צורך בהחלפת כנף הדלת, ומאחר ורוחב פתח הדלת היינו 78.2 ס"מ, הצר ב-19.5 מ"מ מרוחב פתח האור המותר בהתאם לתקן הישראלי 23, יש לפצות את התובעים בעלות מחצית החלפת דלת. כן קבע המומחה שהקטע הצמוד לדלת בכניסה לבית אינו נחשב כמסדרון וסביר יותר שהוא יחשב כחלק ממשקוף הדלת. לאור כל האמור אין כל מקום לסטות מחוות דעתו של המומחה, לאור הגיונה, מקצועיותה וסבירות מסקנותיו.

סדרג מעל דלת הכניסה

11. התובעים בסיכומיהם טוענים כי בית התובעים 1 הוא בית דו-משפחתי אך מחובר לבית אחר שאף הוא

דו-משפחתי, בחיבור פיזי של חניה מקורה ולפיכך הדירה מצויה בפועל בבית רב-משפחתי ומכאן החובה לבניית הסדרג. בנוסף, אין כל הבדל מבחינת סיכוני פריצה והצורך במיגון בין בית הד-דירתי דו-משפחתי או רב-דירתי. המומחה קובע בחוות דעתו כי היתר הבניה והתוכניות להיתר בניה מלמדות כי מדובר בבית דו-משפחתי ותקנה 2.95 לתוספת השניה לתקנות הנ"ל לא חלה (נסעיף זה בינתיים בוטל). היות ולא ניתן להגדיר את הקוטג' הדו משפחתי כרב-משפחתי רק בגין העובדה כי הוא חובר לבית דו-משפחתי נוסף, בשלב כלשהו, בקירווי החניה, הרי דעתי בעניין זה כדעת המומחה, והרי זו מומחיותו בהגדרת המבנים השונים, לפי שיטת תכנונם.

מרחק האסלה וכיור הדר השירותים בקומת קרקע

12. התובעים טוענים כי יש להחיל את תקן ישראלי 1205.3 הקובע כי המרחק בין האסלה לכיור הדר השירותים יהיה לכל הפחות 20 ס"מ, וזאת על-אף שהותקן לאחר בניית הדירה. המומחה קבע בחוות דעתו כי תקן זה פורסם לראשונה בנובמבר 1995, לאחר קבלת היתר הבניה, ולמעשה אף לאחר שהדירה כבר נמסרה. לא ניתן להחיל תקנות אלו רטרואקטיבית, והרי התובעים חתמו על תוכנית הבניה כפי שהיא. הטענה נדחית.

הנמכת ריצוף בחדר שירותים בקומת קרקע

13. התובעים טוענים כי שגה המומחה בנושא זה, בכך שאין מדובר ב'חדר רטוב' כאמור בתקן 1629, ויש צורך לבצע שם איטום. לטענת התובעים, התקן הנ"ל היינו תקן הדרן באיטום ולא בריצוף, ועל-כן אין הבדל אם עניינו באריחי טראצו או באריחי קרמיקה בריצוף החדר, כטענת המומחה. אולם מעיון בתקן הישראלי מס' 1629 עולה שהתקן הינו דווקא לעניין ריצוף באריחי רצפה מטראצו או מפלחי אבן דווקא. לא ניתן לקבוע שתקן זה מחייב אף במקרה של ריצוף באריחים מסוג גרניט פורצלן, כמצוי בחדר הנידון. על-כן אין כל מקום, כדעת המומחה, לבדוק אם חדר שירותים בו קיים כיור ושירותים יחשב כ'חדר רטוב' כאמור בת"י 1629. טענת התובעים בעניין זה - נדחית.

העדר סף והנמכת ריצוף במקלחת שבעליית הגג

14. התובעים טוענים כי לא הותקן סף הפרדה בכניסה לחדר המקלחת העליונה בעליית הגג כנדרש בתקן ישראלי 1629. המומחה, בחוות דעתו, קובע כי בחדר המקלחת נמצא שעל פני הרצפה בתוך החדר הותקן ריצוף קרמי, כאשר מחוץ לחדר, בעליית הגג, הותקן שטיח מקיר לקיר, וכי קיים סף מוגבה בין הריצוף לשטיח. המומחה ממליץ לבצע אטימה בחומר אטימה גמיש בין הסף המוגבה לבין הריצוף, על-מנת למנוע פגיעת מים בשטיח. דין טענת התובעים להידחות. כאמור, תקן ישראלי 1629 חל על אריחי טראצו ומפלחי אבן בלבד, כאמור שם. אין בפני כל ראייה או הוראת דין כי יש להחיל כללים אלו גם במקום בו עניינו בריצוף שונה. בנוסף נראה כי המלצתו של המומחה מטעם בית המשפט הינה הפתרון הסביר, שיש בו כדי לפתור בעיות עתידיות צפויות במקום זה. לאור כל האמור אין מקום לסטות מחוות הדעת של המומחה.

חלון ממ"ד

15. התובעים טוענים כי בסעיף 201 לת"י 1068, נקבע כי: 'בכל רכיבי החלון לא יהיו בליטות חדות העלולות לגרום נזק למשתמש', ומאחר וגובה החלון כמטר ובו פינות חדות, יש להגביהו. עוד טוענים התובעים כי יש לדחות את הצעת המומחה מטעם בית-המשפט בכל הנוגע להדבקת פינות פלסטיק על הפינות החדות. לטעמי, הצעת המומחה לפתרון הבעיה - סבירה, מה עוד שמדובר במגן פינות המיועד לחלון שכזה.

גובה נקודות החשמל כממ"ד

16. התובעים טוענים כי שגה המומחה בפרשנותו המשפטית לתקנה 124 לתקנות הג"א, וכי תקנה זו קובעת במפורש כי נקודות החשמל במקלט ובחדרי ממ"ד יהיו לפחות בגובה 140 ס"מ. אולם, תקנה 124(א)(3) לתקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), התש"ן-1990, נוגעת בעיקרה למקלט, ובהתאם לתקנה 190 לתקנות אלו, ההוראה לעניין גובה נקודת החשמל כאמור בתקנה 124(א)(3) אינה חלה:

רוחב פתח יציאה מהמטבח

17. התובעים טוענים כי יש לדחות את חוות-דעתו ופרשנותו של המומחה בנושא הנדון שכן בתקנה 3.05 לתקנות הנ"ל נקבע כי רוחב פתח בניה לדלת יציאה מדירה יהיה 90 ס"מ, והפתח בדירת התובעים צר במידה ניכרת מהרוחב הקבוע בתקנות. המומחה אכן מצא שרוחב דלת היציאה רק 78 ס"מ, כשהוא נמדד בין טיח לטיח. אולם, בדירה קיימת דלת יציאה ראשית אחת, שרוחבה בבניה הוא 90 ס"מ ולא נדרשת דלת יציאה נוספת ברוחב 90 ס"מ. מדובר בדלת יציאה משנית, לכיוון החצר, ועל-כן אין היא חייבת לעמוד בדרישות תקנה 3.05. טענת התובעים נדחית.

המדרגה בין מבואת הכניסה לסלון

18. התובעים טוענים כי המדרגה הבודדת בין מבואת הכניסה לסלון מהווה מכשול ומטרד היוצר סיכון, שכן אנשים מועדים בגללה ובייחוד אורחים שאינם רגילים לה. התובעים מוסיפים וטוענים כי משהותקן התיקון לתקנה 3.39 בשנת 1998, המאפשר בניית מדרגה בודדת בתוך דירה הרי מכאן שעד אותה שנה חל איסור על בניית מדרגה בודדת שכזו, ויש לדחות את חוות-דעת המומחה הקובע כי בבדיקת הדירה באיזור עליו מצביע המומחה מטעם התובעים על ליקוי המדרגה, כלל אין מדובר ב-'מהלך מדרגות' כמתואר בתקנה 3.39, אלא אך בהפרש בין שני מפלסים. הדין הוא עם המומחה מטעם בית-המשפט. התיקון לתקנה 3.39 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה, לא בא על-מנת לשנות את המצב החוקי אלא תכליתו הינה הבהרת המצב הקיים לעניין המדרגות בדירה (ראה ת"א (חי') 621/95 בן עמי ולילך ואחרים נ' הדר הצפון - הנדסה ובניה, תקימה 2002(3) 5803, שם, עמ' 128). בנוסף, 'המדרגה הבודדת' מופיעה בתשריט המכר עליו חתומים התובעים, ואם היה ברצונם לשנותה, עליהם היה לעשות זאת במפורש, וטרם הבניה.

מדרגות פנימיות

19. על-פי חוות-דעתו של המומחה, המדרגות הפנימיות שהם מדרגות טרפזיות, מן הדין כי הרוחב הצר ביותר של שטח המדרגה לא יפחת מ-17.5 ס"מ (סעיף 3.47 לתוספת השניה לתקנות הנ"ל). המדרגות בדירה אינן עומדות בתנאי זה, ובמספר מקרים הרוחב צר יותר מהמינימום על-פי התקנות. בהתאם לתשובותיו לשאלות ההבהרה, עלות התיקון הינה כ-20,000 ש"ח וזאת במידה ועל-פי התכנון החדש יוחלפו כל המדרגות, ובמידה ויוחלפו רק 6 מדרגות, העלות תהיה 5,000 ש"ח. המומחה, הנדרש בתשובותיו לנושא, קובע כי ללא שיהיה בפניו תכנון מחודש של המדרגות, אין הוא יכול להעריך את עלות ההחלפה. בא-כוח הנתבעת אינו חולק על טיעוני בא-כוח התובעים בעניין זה, אך מתייחס לעניין זה כאל פגם בתכנון הארכיטקטוני ומבקש לחייב בעניין זה את הצד השלישי.

מאז שהוגשה התביעה ועד היום, לא הוצג בפני כל תכנון ארכיטקטוני חילופי, ומכאן נלמדת המסקנה כי התובעים לא עשו דבר עד היום על-מנת לתקן את המצב. בפועל מדובר על שתי מדרגות, מדרגה 7 ו-8, ששלח המדרגות קטן מהמינימום הנדרש. למרות זאת, וכאשר גם הנתבעת לא ניצלה את הזמן כדי להגיש או להציע תוכנית ארכיטקטונית חילופית, ואף הצד השלישי לא עשה דבר בעניין זה, יש לקבל את עמדת בא-כוח התובע ולפסוק לתובעים את עלות החלפת המדרגות. הרי הנזק שנגרם להם ובגינו הם זכאים לפיצוי, הינו ערך מערכת מדרגות תיקנית. יחד עם זאת, כשנטל ההוכחה מוטל על כתפי התובעים, אין מנוס אלא מלאמץ את החלופה הזולה יותר והנוחה לנתבעת, דהיינו, החלפת רק מחצית מהמדרגות, אך בעלות מלאה של 10,000 ש"ח. קביעת סכום של 5,000 ש"ח להחלפת מחצית המדרגות, אינה עומדת במבחן ההיגיון. יחד עם זאת, אינני פוסק לתובעים 1 את סכום התכנון של החלפת המדרגות, באשר יש להניח לחובת התובעים 1, כהנחה שאינה ניתנת כיום לסתירה, כי אם תכנון שכזה לא בוצע עד היום, אף לא יעשה בעתיד. בפועל, התובעים קיבלו את המצב והסתגלו לו. יתר-על-כן, לאור האמור, אין גם מקום להוסיף לסכום זה מע"מ ורווח קבלני.

ג'שמות' ו-'מזחלות' לגג הרעפים

20. התובעים טוענים כי מן הדין שהגגות ינוקו באמצעות מזחלות וגשמות, כולל אביזרים, ומחומרים כמפורט שם. התובעים אף טוענים כי בדירותיהן גג רעפים ללא פתרון ניקוי, ללא מזחלות וללא גשמות. המומחה מטעם בית-המשפט קבע בחוות-הדעת כי בהתאם לתקנות החלות בעניין, ניתן לנקו גג משופע או קטע של גג משופע גם על-ידי שפיכה חופשית ובלבד שמתקיימים מספר תנאים, המתקיימים בפרשתנו. המומחה קבע כי גג הרעפים בבניין הנדון מורכב משלושה קטעים, קטע אחד בשטח של 46 מ"ר, קטע שני בשטח של כ-25 מ"ר וקטע שלישי בשטח של כ-20 מ"ר, ומשכך רק קטע אחד של גג הרעפים, זה ששטחו 46 מ"ר, קיימת החובה לנקו באמצעות מזחלות,

טיח וצבע

24. התובעים טוענים, כי רמת הגימור של הטיח והסידור הינה נמוכה מהסביר. לטענתם יש בקירות היספוס, גימור לקוי סביב המשקופים, סדקים בחדרי השינה, כתמי רטיבות וקילופי טיח בסלון. בנוסף טוענים התובעים כי במהלך שנת 1998 נאלצו לבצע תיקוני צבע בחדרי המגורים, חדר העבודה ובמשרד, ובסה"כ עלות של 5,850 ש"ח כולל מע"מ. המומחה בחוות-הדעת כותב כי: 'לטענת הדייר הוא ביצע שיפוץ בכל הדירה, שפסף את הקירות וצבע אותם מחדש. על-כן לא ניתן לראות את הליקויים הנטענים בחוות-דעתו של מומחה הדיירים למעט במקומות הבאים...'. ועל-כן קובע המומחה את עלות התיקונים לאור ממצאיו הוא בסך 980 ש"ח. אולם עצם העובדה, אילוץ התובעים לצבוע את הדירה תקופה קצרה לאחר יום המסירה, מוכיחה ומלמדת על כך שמלכתחילה הצביעה והטיחה היו פגומים. יש לפצות את התובעים בהחזר הוצאות הצביעה, וכן בעלות ביצוע התיקונים הנוספים אותם מצא המומחה מטעם בית-המשפט, וסה"כ הפיצוי סעיף זה 5,850 ש"ח + 980 ש"ח ולסכום של 5,850 ש"ח לא יצורף מע"מ ורווח קבלני, שכן מדובר בהחזר הוצאות שכבר כלול בתוכו הן המע"מ והן הרווח הקבלני).

חניה

25. בכית הנדון חניה מקורה וחניה פתוחה. המומחה מסכים כי רוחב תא חניה בין עמודים בהתאם להנהיית משרד התחבורה חייב להיות כ-2.8 מ'. בפועל רוחב חניה זו רק 2.55 מ'. הפתרון אינו יכול להיות באמצעות תיקון, ועל-כן ממליץ המומחה על פיצוי בקביעת ערך כספי שיקבע על-ידי שמאי מקרקעין. חוות-דעת שמאית לא הוגשה. בא-כוח התובעים מבקש מבית-המשפט יאמוד נזק זה על-ידי שיקול-דעתו, וזאת, לכאורה, בהסכמת הצדדים. לא מצאתי הסכמה מפורשת בעניין זה, אולם נראה לי כי לאחר שעבר זמן כה רב, אין כל מקום לדחיות נוספות לשם מינוי שמאי והמתנה לחוות-דעתו ובטוחני שבא-כוח הצדדים ישמרו לעצמם את הזכות להפנות למומחה שאלות ואף לחקור את המומחה בבית-משפט, אם חוות-דעת המומחה לא תראה להם. בא-כוח הנתבעת בסיכומיו משמיע רק טענה אחת והיא כי הליקוי הינו באחריות הצד השלישי ותו לא. בא-כוח התובעים מבקש להסתמך, לצורך האומדן, על 'חיוניותה' של חניה בטוחה ועל חלקה היחסי משווי ערך הדירה. בהתחשב בשווי חניה והעובדה כי מדובר בחניה קיימת אך צרה מהדרוש בכ-25 ס"מ לאורכה, אני מעריך את הפיצוי בסך של \$1,000, בערכם בשקלים ליום פסק-הדין. וכמובן שלסכום זה אין להוסיף שיערוך ואת התוספת בגין עבודות קבלן מודמן והסכום אף כולל את המע"מ.

כמו-כן יש לקבל ולאשר את האמור בחוות-דעת המומחה לגבי הוצאות תיקון הקירוי כאמור בחוות-דעתו.

אדני חלונות משיש

26. לטענת התובעים, הנתבעת השתמשה לאדני החלון בשיש חברון, סוג שיש בו חורים וסדקים, הציור לכלוך, כולל סכנה לחדירת רטיבות ושאינו מתאים ליעודו, בנוסף

וסך עלות ביצוע המוחלות לקטע גג זה הוא 2,300 ש"ח. מנגד, טוען בא-כוח התובעים כי שוגה המומחה בפרשנותו זו, שכן שטח הגג אמור להימדד בשלמותו ולא בחלקיו. אכן, התיקון בתקנות הדובר ב'גג משופע או בקטע של גג משופע', הינו משנת 1999, לאחר מועדי הבניה והמסירה, אולם ברור כי מדובר בהבהרה שהוסיף מתקן התקנות למצב הקודם, המעורפל. הצורך בניקוז נובע ישירות ממצב הגג המסויים. כאשר בפועל השטח המנוקו אינו גדול, ברור כי ניתן להסתפק בחלופות, כמפורט בחוות-דעת המומחה.

דיפון אמבט

21. התובעים טוענים כי הרכבת האמבט היתה לקויה, ומשכך האמבט טעון פירוק והרכבה מחדש, תוך הקפדה על דיפון מלא, משמע, גם של קירות האמבטיה. המומחה קבע כי בבדיקת תחתית האמבט לא נמצא כל ליקוי, והאמבט מדופן ותמוך כנדרש. עוד קבע המומחה, כי אין כל צורך הנדסי לדפן את קירות האמבט וגם בהוראות מכון התקנים שהיו בתוקפן בנושא, באותם מועדים, כלל לא נדרש ביצוע פעולה שכזו. התובעים לא מצביעים על תקן כלשהו בנושא זה, אשר הופר, משכך לא מצאתי מקום לסטות מחוות-הדעת של המומחה.

תא המקלחת

22. התובעים טוענים כי לפי תקנה 3.11.3 ושרטוט מס' 8 להוראות למתקני תברואה (הל"ת), התש"ל-1980, נדרש כי שטח רצפת תא המקלחת יהיה לפחות 0.65 מ"ר. התובעים טוענים כי בפועל ישנה אגנית מתועשת במידות פנימיות בשטח של 0.49 מ"ר, דבר הסותר את האמור בהוראות הנ"ל. המומחה קובע בחוות-הדעת כי תקנה 3.11.3, אליה מפנים התובעים, אינה דנה כלל באגניות אלא בתאי מקלחת שבהן הותקנה רצפה, דהיינו קרמיקה או מוויאקה. המומחה קובע כי תקנה 3.11.5 היא זו הדנה במידות אגנים למקלחת, ובתקנה זו נקבע כי: 'מידות אגנים המיועדים להתקנה כרצפה במקלחות, מבניהם וצורתם יהיו בהתאם לתקן'. תקן ישראלי 602, 'אגנית מאומלת למקלחת', קובע רק מה המידות המקסימליות למידות אגנית אך אינו קובע מידות מינימליות לאגנית זו. לאור האמור קבע המומחה כי אין כל ליקוי באגנית המקלחת ואני מאמין את מסקנותיו אלו במלואן.

העדר גישה לחלון בחדר האמבטיה

23. התובעים טוענים כי לחלון האמבטיה (בקומת חדרי המגורים) אין גישה מבחוץ והדרך היחידה להגיע אליו הוא על-ידי ניקוי מבפנים תוך כדי שימוש בסולם כאשר חלקו נמצא בתוך האמבט, דבר הכרוך בסיכון. המומחה מטעם בית-המשפט קבע כי הבעיה היחידה הקיימת בחלון זה, הוא שלא ניתן לשלוף את כנפי החלון על-מנת לנקותו. לאור זאת קבע כי יש לתקן ולקצר את החלון כך שניתן יהיה לשלוף את כנפי החלון, וסה"כ עלות ביצוע 250 ש"ח. אין כל מקום לסטות מהצעתו זו של המומחה מטעם בית-המשפט, מה גם שמומחה התובעים, בחוות-דעתו, רק קבע כי יש לחפש פתרון סביר לליקוי בחלון זה, ונמנע מלהציע פתרון כלשהו לבעיה, והפתרון נמצא בחוות-דעת המומחה.

המצב הקיים. גם המדרגה הצרה, עדיין בתחום התקן, ואין זה סביר להצר את שאר המדרגות כדי ליצור רוחב אחיד. לא מצאתי כל סיבה שלא לאמץ גישה זו (ראה עמ' 28-29 לחוות-הדעת לעניין דירה זו). לגבי מהלך המדרגות השני, מקבל המומחה את טענת התובעים כי קיים צורך בהתקנת מסעד יד. רוחב המדרגות במהלך זה היינו 82 ס"מ בלבד והתקנת מסעד היד במרחק 4 ס"מ מהקיר, כאמור בתקנות תגרוור מצב בו רוחב המהלך יהיה נמוך מ-80 ס"מ כדרוש. הצעת המומחה היא כי יש להתקין מסעד יד בתוך שקע בקיר ואין אני רואה מקום לא להידרש להצעה זו. כן קובע המומחה כי יש לבצע סיתות בקצה השקוע של התקרה, כדי להגביה את מוקף הראש באיזור מדרגה 4. יש לאמץ אף מסקנה זו, ותו לא.

מדרגה בודדת בחצר ומסעד יד בצידי חמש המדרגות בכניסה

31. האמור לגבי מדרגה בודדת בין מבואת הכניסה לסלון יפה גם כאן. התביעה בפריט זה - נדחית. יחד עם זאת, יש לפצות את התובעים בסך 300 ש"ח בגין התקנת מסעד יד לאורך חמשת המדרגות בכניסה לדירה, כפי שקבע המומחה בחוות-הדעת.

איטום מרפסת חדר הורים

32. התובעים טוענים כי במרפסת חדר הורים בוצע איטום עליון הכולל הריצה ואיטום פוגות, איטום שאינו שווה ערך לאיטום המקובל ואינו עמיד לאורך זמן. המומחה בחוות-הדעתו מאשר כי האיטום שבוצע אינו תקין ועל-כן יש לפרק את כל המרצפות במרפסת ולהתקין באיזור זה איטום חדש ותקין שלאחריו יש לרצף איזור זה באריחי קרמיקה. הנתבעת לא חלקה על חוות המומחה בעניין זה, ואין מקום לסטות ממנה.

חניה

33. בהתאם לחוות-הדעת המומחה רוחב הקירוי שמעל החניה המקורה בדירת התובעים 2 אמורה להיות 2.55 מ', בהתאם להוראות משרד התחבורה. בפועל רוחב הקירוי הינו 2.50 מ'. הפגם הוא ברוחב של 5 ס"מ בלבד. מהנדס הנתבעת מסכים שיש להתקין מזחלה לאורך כל גג החניה לשם ניקון. התקנה זאת רוחבה עולה על 5 ס"מ חסרים, ועל-כן הפתרון הוא בהתקנת המזחלת לאורך קיר החניה. המומחה קבע את עלות התקנת המזחלת ואין מקום לכל תוספת מהאמור בחוות-הדעתו.

ליקויים בדירת התובעים 2 שזכרו אף בתביעת התובעים

1

34. ראה הנימוקים שניתנו לעניין תביעתם של התובעים 1 בנושא הכיור בחדר שירותים, החניה, רוחב פתח יציאה מהמטבח, הריצוף בשירותים בקומת קרקע, הגשמות והמזחלת לגג רעפים, סורג מעל דלת כניסה, דיפון האמבט, חלון מ"ד, העדר גישה לניקוי חלון אמבט ומעקה הזכוכית. נימוקיו אלה נכונים אף לעניין דירת התובעים 2.

טיח מ"ד

35. שוב, לא מצאתי כל נימוק לסטייה ממסקנות המומחה

לפגם האסתטי. המומחה מטעם בית-המשפט מצא כי בחלון הדרום מערבי מצוי אדן חלון פגוע, ויש לתקנו בעזרת דבק שיש, כולל ביצוע ליטוש. בשאר המקומות לא נמצאו ליקויים נוספים ולא נמצאו סימני רטיבות. מאחר ובפועל לא נמצא ליקוי למעט באותו חלון בחזית הדרום מערבית, ומאחר ולא נמצאו ליקויי רטיבות, לא קמה החזקה בדבר פגם שבשימוש בשיש שכזה. אין לסטות מחוות-הדעת של המומחה.

מעקה זכוכית

27. התובעים טוענים כי במרפסת ההורים מורכב מעקה, שחלקו התחתון בנוי מאלומיניום ובו זכוכית. לטענתם, הרי על-פי תקן 1142 נדרש כי הזכוכית המשמשת למעקה לעמוד בדרישות החוזק למעקה, וכן בדרישות ת"י 1099 לזכוכית שכבות ובדרישות ת"י 920 (כיבוי אש), ומאחר והנתבעת לא הציגה אישורי התאמה לתקנים אלו, יש לפסוק פיצוי לפי העלות שנקבעה בחוות-הדעת מומחה התובעים. הטענה לא תשמע. ת"י 1099 'זיגוג חלונות ודלתות בניינים' קובע כי במעקה שבבניין תותקן זכוכית בטיחותית או מוקשית. בחוות-הדעת המומחה נקבע כי הזכוכית שהותקנה במעקה היא זכוכית מוקשית והיא אף נושאת סימון מתאים. לאור האמור, אין ספק שהזכוכית עומדת בתקנים שנקבעו ואין בה כל פגם.

פרק ב' - ליקויים בדירת התובעים 2 כנגד חוות-הדעתו של המומחה

דלת הכניסה לדירה

28. האמור לעיל בסעיף 10 לפסק-הדין יחול אף כאן. מדרגה בודדת בסלון

29. האמור לעיל בסעיף 18 לפסק-הדין יחול אף כאן. מדרגות פנימיות

30. התובעים 2 בתביעתם מבקשים מבית-המשפט לאמץ את קביעתו של המומחה מטעמם, ולחילופין מפנים הם לדברים אשר נאמרו בנושא זה לעניין התובעים 1, והם מבקשים למעשה, החלפת המדרגות. התובעים 2 טוענים כי תקנה 3.34 לתקנות התכנון והבניה הנ"ל, קובעת כי רוחבן של המדרגות יהיה אחיד לכל אורכו של מהלך המדרגות אחד ולא יפחת מ-80 ס"מ, דבר שבפועל לא מתקיים, שכן מדרגה מס' 10 רוחבה נמוך משאר המדרגות במהלך. כן לטענת התובעים יש להתקין מסעד יד במהלך המדרגות השני, ועל-פי תקנה 3.42 לתקנות הנ"ל במהלך בין 2 קירות נדרש לבצע לפחות מסעד אחד במרחק מינימלי של 4 ס"מ מהקיר, דבר אשר מביא לכך שרוחב המדרגות במהלך השני הינו נמוך מהאמור בתקנה 3.34 לתקנות, טענות אלו - אין לקבלן. ראשית, נושא המדרגות בדירת התובעים 2, והליקויים הנטענים שונים מליקויים הנטענים לגבי דירת התובעים 1 ואין ממש בהפניה לאמור לגבי ליקויי זה בדירת התובעים 1. שנית, במהלך המדרגות הראשון, רוחב המדרגות על-פי חוות-הדעת המומחה הינו 90 ס"מ, למעט מדרגה אחת, מס' 10, שרוחבה 83 ס"מ. לדעת המומחה ניתן להזיז את המעקה כך שיווצר רוחב מדרגות אחיד בהתאם לרוחב מדרגה מס' 10, אך לדעתו אין הדבר ראוי וסביר ועדיף

לשלם את הפיצוי על בסיס ההנחה הרעיונית כי הכסף ייועד למטרה שלשמה הוא ניתן, אך אין מקום להתנות את שיעורו בהוכחה בדבר מימוש הייעוד כאמור. זוהי דרכו של בית-המשפט בפסיקת פיצוי דרך-כלל, ואינני רואה מקום לסטות מדרך זו במקרה זה.

לאור האמור, התובעים זכאים למלוא עלות התיקון, משמע, מחיר הבסיס בתוספת הרווח הקבלני.

עוד טוענת הנתבעת כי המומחה התבסס בחוות-דעתו על בסיס מחירון 'דקל' שהוא הבסיס לקבלנים, ועיון בחלק ג' במחירון דקל, הדין באחוזי תוספות קבלן, מגלה כי קבועות בו תוספות קבלן בשיעורים נמוכים מאלה שנקבע על-ידי המומחה. אולם המומחה אמד את עלות התיקונים על-ידי קבלן מודמן בעלות התיקונים הבסיסית בתוספת של עד 50%, וקביעה זו אינה מופרכת. משקבע המומחה כך, וכשהמומחה הוא איש המקצוע שלו ניתנה, בהסכמה, הסמכות לאמוד את המחירים הנוגעים לתחום מומחיותו, לא נותר לבית-המשפט אלא לאמץ הערכות אלו, כלשונו. ממילא מחירים אלו נראים לי כעל דרך המיעוט. לאור האמור, טענת התובעים בנקודה זו מתקבלת.

פיקוח הנדסי

41. דרישה זו - אינה במקומה. התיקונים שיש לעשות בדירות, על-פי חוות-דעת המומחה, אינן בהיקף ובטיב שלביצוען קיימת חובה לשכור שירותי פיקוח הנדסי. אף לדעת המומחה, כאמור בחוות-הדעת, אין ולא מצאתי חיוב בהוצאה שכזו.

שערוך וריבית

42. חוות-הדעת של המומחה מטעם בית-המשפט ניתנה בתאריך 24.5.00. אין ספק כי את הסכומים שנקבעו על-ידי המומחה יש להצמיד, אך השאלה היא באם להצמידים למדד המחירים לצרכן או למדד מחירי תשומות הבניה. סוגיה נוספת היא בשאלת מועד תחילת החיוב בריבית, דהיינו, האם מיום חוות-הדעת או מיום מסירת הדירה. בעניינה של השאלה ראשונה, ניתן לומר, מחד, כי מאחר והסכומים אשר נפסקו על-ידי המומחה מטעם בית-המשפט הינם בגין תיקונים אותם התובעים אמורים לבצע, יש להצמידם למדד מחירי תשומות הבניה. מאידך, מאחר ובא-כוח הנתבעת אינו טוען דבר כנגד תביעת התובעים להצמדה למדד, אזי נראה כי יש להצמיד את החיוב הכספי למדד המחירים לצרכן, בהסכמת הנתבעת שבהעדר התנגדות. לשאלה שניה, מאחר ומדובר בחיוב כספי, ברור כי עילת התביעה קמה ביום מסירת הדירה לתובעים, ועל-כן יש לפסוק ריבית מיום התגבשות העילה, משמע, יום מסירת הדירה (ראה ת"א (ת"א) 1171/89 זכריה זלוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ, דינים מחוזי לב(3), 182), אלא באותם מיקרים בהם העלות נקבעה בהתאם לתאריך הוצאה בפועל, כעלות הסיוד. על-כן, הגני קובע כי הסכומים כאמור בחוות-דעת המומחה, בשינויים כאמור בפסק-הדין, ישאו ריבית כחוק, ללא הצמדה, על-פי החוק לאותו מועד מיום מסירת הדירות (21.7.95 לתובעים 1, 25.7.95 לתובעים 2), ומיום חוות-הדעת הסכומים יהיו צמודים למדד ונושאי ריבית

כי אין כל ליקוי בטיוח המ"ד. אין כל פגם במומחיותו ובטיב מסקנותיו.

צביעה מחודשת

36. לדעת המומחה, לא נמצאו פגמים המצריכים צביעה או תיקוני טיח חיצוניים. לפני משורת הדין, מאשר המומחה בתשובותיו לשאלת ההבהרה, סך של 500 ש"ח לעניין זה, וכך אני קובע.

צביעת ארגזי רוח

37. בחוות-דעת המומחה נקבע כי אין צורך בצביעת ארגזי רוח. טענת התובעים 2 בעניין - נדחית.

אוורור חדר ארונות

38. בתקנה 2.40 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 נקבע כי בחדר ארונות יותקן אוורור, שיכול להיות על-ידי תריס אוורור בדלת או על-ידי מאוורר מכני. מומחי הצדדים קובעים כי יש לעשות אחד מהשנים. המומחה קבע כי אין כל צורך באוורור חדר הארונות, ואף העידכון שהוכנס ב-8/98 בתקנה 2.40 קבע שאין צורך שכזה. הדין במקרה זה עם התובעים. התקנה תוקנה לאחר שהדירה נבנתה ואף נמסרה לתובעים. בזמן בניית הדירה, היתה חובה על-פי הדין לאוורור חדר הארונות, ומשכך על הנתבעת לפצות את התובעים 2 בסך 1,190 ש"ח, כפי שקבע המומחה בסעיף 22 לשאלות ההבהרה.

ביטול סף

39. בחוות-דעת המומחה וכן בתשובותיו לשאלות ההבהרה (תשובה מס' 20) נאמר כי אין צורך בביטול הסף, שכן אין מדובר במדרגה אלא בסף מורם. יש לדחות את טענת התובעים 2 גם בכל הנוגע לסעיף זה.

עד כאן לעניין התביעות הנוגעות לכל אחת מהדירות, ולהלן מסקנותי בפלוגתאות הנוגעות לתביעות בכללותן.

תוספת של 50%

40. התובעים בסיכומיהם טוענים כי לכל סכום שיפסק יש להוסיף 50% בגין רווח קבלני, לתיקונים באמצעות קבלנים מודמנים. הנתבעת בסיכומיה טוענת כי כלל לא הוכח כי בכוונת התובעים לבצע בפועל את תיקון הליקויים הנידונים, והתובעים אף לא טענו, לכל אורך ההליך, כי בכוונתם לתקן את הליקויים בעצמם.

ב-ע"א 9085/00 אברהם שטרית נ' אחים שרבט חברה לבניין בע"מ, פ"ד (5) 462, 477-479, נאמר כדלקמן:

'כלל הוא בתורת הפיצוי כי יש להעמיד ניוק במצב שהיה נמצא בו אלמלא אירעו ההפרה והנוק שנצמח בעקבותיה. מקובל עוד לפסוק פיצוי מתוך הנחה רעיונית כי הכסף ייועד למטרה שלשמה הוא ניתן, אך אין מחייבים בדרך-כלל הוכחה נחרצת לאופן השימוש העתידי בו, ותשלומו אינו מותנה בהתחייבות הנפגע להשתמש בו למטרה מוגדרת. כך הוא במקרה שלפנינו. נמצאו ליקויים בדירות המערערים, וכדי להעמידם במצב כאילו לא אירע הנוק יש לפצותם בשיעור כספי שיכסה את מלוא עלות התיקונים וההוצאות הנדרשים לצורך ביצועם בפועל. באומדן העלויות לצורך עניין זה איננו צריכים להידרש להוכחה קונקרטית בדבר ביצוע התיקונים בפועל, ויש

בטיחותי, בהעדר המסעד, מהלך כניסה צר המהווה בעיה בהעלאת רהיטים, בדלת הכניסה הצרה, מאיכות החומר בביצוע העבודה בארגזי הרוח, מהעדר מוחלט לניקיון, צבע לא תקין ומאיכות נמוכה של חומרי הריצוף, הטיח ועוד.

אין ספק שמשוהופר החוזה, זכאים הקונים, התובעים, לפיצויי בעד הנזק שנגרם להם עקב ההפרה. נזק זה אף כולל נזק שאינו של ממון כעוגמת-נפש. והרי התחייבות הנתבעת בחוזה הינה למסור לקונים את הבית במצב טוב, סביר, וראוי למגורים מבלי שיגרם להם נזק אף מעוגמת-נפש בגין אי-עמידה מדוקדקת בכל דרישות הבניה. על-פי האמור בסעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, יפסוק בית-המשפט פיצויים בגין נזק לא ממוני - 'בשיעור שיראה לו בנסיבות העניין, דהיינו - לפי שיקול-דעתו.

בפרשתנו, עומדת לרועץ לתובעים העובדה כי חלק ניכר מטענותיהם, כמפורט בתצהיריהם, הינן לנזק שאינו בגין פרטי התביעה. התביעה אינה דוברת בהפרת חוזה בגין אי-עמידה במובטח על-פי הצעת המכר או בגין איחורים בלתי-מוצדקים במסירת הממכר. גם לגבי הנזק בגין ליקויים, הרי בסיומו של יום, המומחה האובייקטיבי לא מצא כי יש ברוב טענותיהם משום פגם בממכר. אף הטענה בדבר הסיכון הנובע מהמדרגה לא תוכל להישמע באשר התובעים הסכימו לתוכנית ולשרטוט הדירה בה התכנן כלל מדרגה שכוו. על התובעים היה לדאוג לשינוי התכנון טרם הבניה ולא לתבוע נזק בגין סיכון שכזה, לאחר הבניה, ובמילא - סיכון זה אף לא הוכח כדרוש.

בא-כוח התובעים תבע בכתב תביעתו סך של 30,000 ש"ח כפיצוי בגין הנזק הלא ממוני לכל אחד משני בני-החוג, הקונים. בהתחשב בפער הכולל בין הסעד המבוקש והסעד הנפסק לתובעים, בעיקר לאור כל האמור בחוות-דעת המומחה, מן הדין היה כי אף סכום הפיצוי המגיע לתובעים בגין הנזק הלא ממוני יהיה נמוך משמעותית מהסעד הנתבע. יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם כליל מעוגמת-הנפש שנגרמה לתובעים בגין אותם ליקויים אשר אכן התגלו בדירה, כדברי כב' השופט זיילר ב"ת"א (י"ם) 725/80 בן יצחק נ' שיכון ופיתוח (לא פורסם) כ"י: 'הרי דירתו של אדם היא אינה רק נכס כספי, אלא גם מרכז חייו ומרכז חיי בני משפחתו, מידת הסבל ואי-הנוחות שנגרמים למשפחה עקב ליקויים הינה משמעותית מאד'. על בית-המשפט להעריך באמת כמבחן האובייקטיבי, את הליקויים שנמצאו ואת עוגמת-הנפש הצפויה מליקויים אלו, בהתחשב בכל נסיבות העניין וטיבו.

בנסיבות אלו, אני פוסק לכל אחד מזוגות התובעים סך של 8,000 ש"ח נכון ליום פסק-הדין.

בא-כוח התובעים אף תבע בתביעתו, סכומים נכבדים בגין מעבר דירה בתקופת תיקון הליקויים ועלות מגורים חלופיים, אולם בסיכומיו זנה בא-כוח התובעים את תביעתו לסעד זה וטוב שכך עשה.

סיכום

46. להלן ריכוז הסעד הנפסק:

כחוק דאו, עד ליום פסק-הדין (לפי השינויים בהוראות החוק לעניין הריבית).

מע"מ

43. התובעים טוענים כי לכל הסכומים אשר יפסקו יש להוסיף מע"מ, שכן המע"מ היינו חלק ממרכיבי עלות התיקון. הנתבעת בסיכומיה טוענת כי כל עוד לא ברור אם התובעים יתקנו את הליקויים אין מקום לפסוק לתובעים מע"מ, והרי פסיקת מע"מ לזכות התובעים אינה מהווה פיצוי כלשהו לתובעים, ומטרתה היחידה הינה להוות שיפוי לתובעים במקרה וישכרו קבלנים לצורך ביצוע התיקונים. עוד טוענת הנתבעת כי במידה והתובעים אכן ישכרו קבלנים לבצע את תיקוני הליקויים בדירתם ותקום חובה לתשלום מע"מ, תשלם הנתבעת לתובעים את סכומי המע"מ ששילמו כנגד חשבוניות מס כדין מאת הקבלנים שיבצעו את התיקונים. הדין הוא עם התובעים. הדבר אף דומה לעניין התוספת בעבור קבלנים מזדמנים. ב-ע"א 1772/99 זכריה זלוצין ואח' נ' דיור לעולה, פ"ד נה(4) 203, נאמר כדלקמן:

'הדיירים צודקים בדרישתם. תשלום מע"מ מהווה חלק בלתי-נפרד מעלות התיקונים, ומשנקבע כי זכאים הם הדיירים לפיצויי כסף כעלות התיקונים, זכאים הם ממילא גם למע"מ, המהווה בימינו ובמקומנו חלק בלתי-נפרד מעלות התיקונים. הדיירים זכאים להשבת המצב לקדמותו ורק כך יבואו אל שלהם. אין זה עניינה של דיור לעולה אם יבצעו הדיירים את התיקונים אם לאו...'

לאור כל האמור יש להוסיף מע"מ לכל הסכומים שנפסקו, פרט למקרים בהם נאמר מפורשות אחרת... עוגמת-נפש

45. בא-כוח התובעים מבסס את טענותיו לעניין שיעור הנזק הלא ממוני, דהיינו, עוגמת-נפש, על הפגמים המצויים בדירה, כאמור בחוות-הדעת, ועל האמור בתצהיריהם של התובעים 1 ו-2 שצורפו לסיכומיו, לעניין צערם ו/או הנוחיות שנגרמה להם מכך. התובעים 1 טוענים בתצהירם לעוגמת-נפש בגין האכזבה מהשוני שבין המובטח לו על-ידי הנתבעת ובין המציאות בכל הקשור לדירה נדונה, מההליך רצוף הכשלים של בניית הבית, מניהול המשא-ומתן עם הנתבעת באמצעות להצים קשים שהופעלו עליהם וכך אף לעניין הכנת פרוטוקול המסירה, מהאלתור התכנוני שבשינויים בהעמדת הקוטגים במגרש, בעיקר בביצוע החזית לבית בשונה מבתים אחרים בפרוייקט, וכך אף לעניין הגינה. בנוסף לזאת, עניינו בעוגמת-נפש מהשימוש בדירה כפי שהיא ובעיקר בקשר למפגע שבפתח הגג, כחניה המקורה, המדרגה שמפרידה בין הסלון והפרוזדור היוצרת סיכון בטיחותי ועוד, וכל זאת במשך שנים ארוכות.

אף התובעים 2, בתצהירם מפרטים את הנסיבות שהביאו לעוגמת-הנפש הקשה והמתמשכת, וזאת בעיקר בשוני בין המובטח על-ידי הנתבעת לגבי הבניה ובין המציאות שהתגלתה בעת קבלת החוקה בדירה, מבעיות באיחור בפיתוח הסביבתי כולל הספקת חשמל, מהמחדלים בבניה ובעיקר המדרגה שבין הכניסה לסלון היוצרת סיכון

ש"ח 650	חניה -	ש"ח 4,730	<u>סה"כ פיצויים לתובעים 1</u>
ש"ח 2,300	הגשמים והמוחלת לגג רעפים -	ש"ח 1,970	שער הכניסה וחזית הבית -
ש"ח 50	חלון ממ"ד -	ש"ח 1,000	הגינה בחזית הבית -
ש"ח 355	ריצוף טראצו -	ש"ח 50	דלת הכניסה לדירה והפרוזדור -
ש"ח 150	תיבת דואר -	ש"ח 50	העדר סף והנמכת ריצוף במקלחת
ש"ח 640	תריס ורשת בחלון ממ"ד -	ש"ח 50	שבעליית הגג -
ש"ח 200	אדני הלונות משיש -	ש"ח 2,300	חלון ממ"ד -
ש"ח 650	ליקויים בארגזי רוח -	ש"ח 250	'גשמות' ו-'מוחלות' לגג הרעפים -
ש"ח 150	ריצוף חוץ -	ש"ח 980	העדר גישה לחלון בחדר האמבטיה -
ש"ח 250	הארכת צינור ניקוז -	ש"ח 150	טיח וצבע -
ש"ח 150	סגירת חלון מטבח -	ש"ח 1,190	אדני הלונות משיש -
ש"ח 1,760	בידוד תרמי -	ש"ח 640	חלון חדר שירותים בקומת קרקע -
ש"ח 350	קשירת רעפים -	ש"ח 400	תריס בחלון ממ"ד -
ש"ח 50	ידית בדלת יציאה לגינה -	ש"ח 100	מדרגות בחניה -
	איטום חוץ - סעיף זה נדון במסגרת	ש"ח 300	חיוזק בית מנורה -
	איטום מרפסת חדרי הורים.	ש"ח 50	החלפת דלת פגומה -
ש"ח 200	תיקון סדק מתחת לחלון בקיר דרומי -	ש"ח 150	ידית לדלת יציאה לגינה -
ש"ח 500	צביעה מחודשת -	ש"ח 300	איטום חלון שירותי אורחים -
ש"ח 1,190	אוורור חדר ארונות -	ש"ח 250	צביעת גדר -
ש"ח 13,910	סה"כ ליקויים -	ש"ח 150	סדק חיצוני בגדר -
ש"ח 6,955	רווח קבלני -	ש"ח 650	ליקויים בריצוף טראצו -
ש"ח 3,547	מע"מ -	ש"ח 150	ליקויים בארגז רוח -
ש"ח 24,412	סה"כ ליקויים כולל רווח קבלני ומע"מ -	ש"ח 350	ליקויים בריצוף חוץ -
ש"ח 8,000	עוגמת-נפש -	ש"ח 16,160	קירוי פתח חניה -
	סוף דבר	ש"ח 8,080	סה"כ ליקויים -
	47. א. לאור כל זאת הנני מחייב את הנתבעת לשלם	ש"ח 4,120	רווח קבלני -
	לתובעים 1 ו-2, לפי העניין, את הסכומים המופיעים	ש"ח 28,360	מע"מ -
	בטבלה דלעיל בצירוף מע"מ ריבית והצמדה כאמור בסעיף	ש"ח 8,000	סה"כ ליקויים כולל רווח קבלני ומע"מ -
	42 ו-43 לפסק-הדין.	ש"ח 10,000	עוגמת-נפש -
	ב. הנני מחייב את הצד השלישי לשלם לתובעת את	ש"ח 5,850	סכומים נוספים -
	הסכומים כמפורט בסעיף 44 לפסק-הדין בצירוף ריבית	ש"ח 1,000	מדרגות פנימיות -
	והצמדה כאמור בפסק-הדין.		בצירוף הצמדה לפי פסק-הדין.
	ג. הנני מחייב את הנתבעים לשלם לתובעים שכר-טרחת		טיח וצבע -
	עורך-דין והוצאות כדלקמן: החזר אגרה על-פי החלק		בתוספת ריבית והצמדה מיום 3.7.98.
	היחסי מסכום התביעה לסכום פסק-הדין, החזר הוצאות		חניה -
	משפט פרט לעלות חוות-דעת המומחה אשר נדחתה		בערכם לשקלים ליום המסירה, ומאז ריבית והצמדה לפי
	ברובה, ושכר-טרחת עורך-דין על-פי תעריף לשכת		פסק-הדין.
	עורכי-הדין, על סכום פסק-הדין נכון להיום, בצירוף		<u>סה"כ פיצויים לתובעים 2</u>
	מע"מ.	ש"ח 1,600	מדרגות פנימיות -
	ד. כל הסכומים הנ"ל ישאו ריבית כחוק מיום פסק-הדין	ש"ח 300	מסעד יד בצידו חמש המדרגות בכניסה -
	עד לתשלום בפועל."	ש"ח 2,415	איטום מרפסת חדר הורים -