

## פרק ז':

### היתר בניה - מרמה

#### 1. קבלת היתר בניה במרמה.

ת"א (שלום-י-ס) 16435/94 אמסלם אסתר ואח' נ' ארמון וגן חברה לבניה בע"מ, תק-של 2005(2) 2393.

נפסק מפי כב' השופט יצחק מילנוב:

1. רקע עובדתי

1.1 בפניי תביעה לפיצויים בסך 244,933 ש"ח בגין ליקויי בניה ותיקונים, חריגות בניה, שינויים ארכיטקטוניים, שינויים בפיתוח, איחור במסירה ועגמת-נפש, ותביעה שכנגד לפיצויים בסך 291,000 ש"ח בגין תלונות שווא, מניעת כניסת פועלים, התנגדות לבניית מעלית ומניעת כניסת קונים פוטנציאליים.

התובעים הם איש ואשתו, המתגוררים בדירות מס' 1, 2 בבניין המצוי ברח' יהודה 19, ירושלים, הידוע ורשום בלשכת רישום המקרקעין בירושלים כגוש 30001 חלקה 19 (להלן: הבניין).

בזמנים הרלוונטיים לתביעה, התגוררה אמה של התובעת 1 בדירה מס' 4 בבניין.

הנתבעת 1 היא חברה פרטית בע"מ, אשר עיקר עיסוקה בבניה. הנתבע 2 הוא מנהלה של הנתבעת 1.

הבעלות בקרקע שייכת לרשות הפיתוח באמצעות מינהל מקרקעי ישראל, על-ידי הסוכן עמידר החברה הלאומית לשיכון עולים בישראל (להלן: עמידר).

הנתבעת 1 רכשה את זכויות הבניה בגג הבניין, מחב' עמידר.

1.2 ביום 12.3.92 נחתם הסכם בין התובעים לבין הנתבעת 1 לפיו התובעים הסכימו לעבודות הבניה של הנתבעת 1 על גג הבניין, כאשר הנתבעת 1 אחראית לנזקים, שיגרמו כתוצאה מהבניה (להלן: ההסכם הראשון).

ביום 26.10.92 נחתם נספח להסכם הראשון, הקובע, בין היתר, בסעיף י"א כי הנתבע 2 יערוב אישית לנתבעת 1 בנוגע לכל סעיף בהסכם זה ובהסכם הראשון (להלן: נספח להסכם הראשון).

ביום 14.2.93 נחתם הסכם נוסף בין התובעים לבין הנתבעים 1 ו-2, חברת ד.ט. הבירה בע"מ ודוד טובול, לפיו האחרונים יבצעו תיקונים בדירות התובעים.

1.3 התובעים עותרים לחייב הנתבעים בפיצויים, בגין המטרד שנגרם להם כתוצאה מעבודות הבניה, ליקויי בניה

בביצוע התיקונים בדירותיהם, אי-הספקת דיור חלופי לאם התובעת 1, נזקים שנגרמו לתכולת דירותיהם בגין חדירת מי גשמים בעת עבודות הבניה, עקירת צנרת ההסקה על-ידי הנתבעים, חריגות בשטחי הבניה, שינויים ארכיטקטוניים בחזיתות הבניין, שינויים בפיתוח המגרש, ולמתן צווי עשה כנגד הנתבעים, המכוונים להחזרת המצב לקדמותו וביצוע תיקונים.

1.4 הנתבעת 1 והתובעת שכנגד, עותרת לחיוב הנתבעים שכנגד בפיצויים בגין חריגה מקווי הבניה של הבניין על-ידי בניית שירותים בחצר, הפיכת קומת המחסנים אשר במרתף הבניין לדירה, פריצת קיר ברכוש המשותף, תלונות שווא למחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים, מניעת כניסת פועלים לבניין, התנגדות פיזית לבניית מעלית, עקירת צנרת האינסטלציה וצנרת הגז, חסימת דרכי הגישה לחצר וכפיית התובעת שכנגד לשפץ דירות הנתבעים שכנגד ומניעת כניסת קונים פוטנציאליים לבניין.

1.5 הנתבעים 3, 4 (חברת ד.ט. הבירה בע"מ ודוד טובול) לא הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם במועד שנקבע בהחלטה מיום 24.2.00. לפיכך, ועל יסוד פרשת התביעה ותצהירי התובעים על נספחיהם, ניתן ביום 6.12.00 פסק-דין נגדם, בו חוייבו לשלם לתובעים 244,953 ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (27.10.94) ועד לפרעון וכן הוצאות משפט ושכר-טרחת עורך-דין בסך 25,000 ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום מתן פסק-הדין ועד לפרעון.

משלב זה ואילך התנהלו הדיונים בין התובעים והנתבעים שכנגד לבין הנתבעים והתובעים שכנגד כרשום במבוא.

1.6 קדם לי בשמיעת התיק דנן, כב' השופט מ' רביד, סגן נשיא, בתקופה 9/95 ועד 3/97.

בתיק דנן הוגשו בקשות דחיה רבות, והדיונים אף נדחו פעמים, על יסוד בקשות הצדדים, כדלקמן:

על-פי בקשה מוסכמת מיום 17.3.98 לשם מתן ארכות להגשת פלוגתאות.

על-פי בקשת התובעים בהסכמת הנתבעים מיום 8.6.98.

חוות-דעת מיום 3.9.97 (להלן: חוות-הדעת השניה), חוות-דעת מיום 3.5.98 (להלן: חוות-הדעת השלישית).

השאלה היא האם הנתבעים או מי מהם, אחראים, כלפי התובעים, בגין הליקויים, כפי שנקבעו על-ידי המומחה בחוות-הדעת שלו.

3.2 לטענת הנתבעים, אין יריבות בינם לבין התובעים 'באשר לסוג העבודות אשר נעשו בשיפוץ הדירה משום שעבודות שיפוץ אלו סוכמו ישירות בין התובעים לבין נתבעים 2, 3 (צ"ל: 3, 4 - 'מ'), הנתבעים רק מימנו עבודות אלו' (סעיף ב' לכתב ההגנה).

הנתבע 2 מסר בתצהירו כי 'הנתבע מס' 4, דוד טובול, הוא קרוב משפחה של התובעים, ולכן הוסכם ביניהם שהנתבעים 3-4 יקבלו על עצמם את ביצוע כל העבודות והאחריות, אני והחברה נצא מהתמונה ושכל כספי הבטוח בגין הנזקים שנגרמו לדירתם ואחרים, אשר ישולמו למשפחת אמסלם יועברו לדוד טובול' (סעיף 22 לתצהירו מיום 14.6.01), וכי 'התובעים ידעו כי העבודות בפועל מבוצעות על-ידי הנתבעים 3-4 וכי הנתבעים 3-4 אחראים כלפיהם בכל הנזקים וההוצאות, ואף הסכימו לכך בהסדרים שנעשו בין הנתבעים 3-4 לבין התובעים' (סעיף 26 לתצהירו מיום 14.6.01).

עם זאת, מאחר והנתבעים לא חזרו על הטענה הנ"ל בסיכומיהם, דין הטענה להידחות, כטענה שנזנחה.

3.3 כמו-כן טוענים הנתבעים כי 'נסיונם של התובעים לגרור את הנתבע מס' 2 לתביעה זו לא היה במקומו, שהרי ההתקשרות של התובעים היתה עם הנתבעת מס' 1 בלבד. הנתבע מס' 2 ערב והתחייב כלפי עבודות מסויימות בלבד ואלה בוצעו ועל-כן לא היה מקום לתובענה האישית כלפיו' (ראו: מבוא לסיכומי הנתבעים).

דין הטענה להידחות.

סעיף 2 להסכם השני קובע כי 'הקבלן יבצע על-חשבונו את כל התיקונים והשיפוצים בדירות עקב עבודות הבניה שבצעו ו/או שמבצע הקבלן ו/או עקב הגשמים והכל לשביעות רצון אמסלם (התובעים - 'מ') על-פי חוות-דעת המומחה יגאל ברגמן. לרבות... תיקוני רטיבות... תיקוני צבע, קילופים, פטריות ועובש בכל הדירות... תיקוני עץ... בכל הדירות... תיקון הגלריה לרבות החלפת שטיח, טפטים, עץ ומתכת... החזרת הגינה למצבה קודם ביצוע העבודות'.

סעיף 7 להסכם השני קובע כי 'הקבלן יבצע על-חשבונו את האמור בסעיף 2 לעיל וכן את הדברים הבאים: ... ארונות עץ... סגירת המרפסת לשביעות רצון אמסלם (התובעים - 'מ')... החזרת הגינה למצבה לפני ביצוע העבודות... שפוץ ו/או החלפת משקופי דלתות וחלונות... גדר אבן + שער לכניסה... מיכלי גז (גז מרכזי) + בויב חדש ואנסטלציה... פחי זבל על-פי הצעת אמסלם (התובעים - 'מ') (מיקום)'.

סעיף 9 להסכם השני קובע כי 'בנוסף ומבלי לפגוע בכל האמור לעיל יבצע הקבלן את הדברים הבאים: ... החלפת הריצוף... מטבת... חדר אמבטיה... עבודות חשמל'.

'הקבלן' מוגדר בהסכם השני ארמון וגן חברה לבניה

על-פי בקשה מוסכמת מיום 17.2.99 לדחיה לשם הגשת פלוגתאות.

על-פי בקשת התובעים בהסכמת הנתבעים מיום 21.7.99.

בקשת הנתבע 2 מיום 24.5.00 נדחתה.

על-פי בקשה מוסכמת מיום 25.3.02.

בקשות מטעם הנתבעים מיום 18.5.03, 25.5.03 לדחיית מועד ההוכחות, נדחו.

בקשות התובעים בהסכמת הנתבעים לדחיית מועד הגשת הסיכומים.

בקשת הנתבעים שלא היו מיוצגים מיום 1.5.01 ליתן להם ארכה להגשת תצהיר עדות ראשית מחדש.

עדי ההגנה אהוד דר וחיים שחר לא התייצבו לדיון שהיה קבוע ליום 19.10.03, ועל-כן לבקשת בא-כוח הנתבעים נדחה הדיון.

סיכומי התובעים הוגשו רק ביום 28.1.04 וסיכומי הנתבעים הוגשו רק ביום 4.3.04.

אני מצטער ומתנצל בפני בעלי הדין ובאי-כוחם על שלא עלה בידי ליתן פסק-דין זה במועד מוקדם יותר.

2. הפלוגתאות

לאחר ברור עם באי-כוח בעלי הדין, נקבעו הפלוגתאות הבאות:

2.1 האם הנתבעים או מי מהם אחראים ועד כמה לליקויים כפי שנקבעו על-ידי המומחה מטעם בית-המשפט בחוות-דעתו?

2.2 האם תוקנו הליקויים ואם לא האם הנתבעים או מי מהם חייבים לפצות את התובעים בגין כך וכמה?

2.3 האם הנתבעים או מי מהם חייבים לפצות את התובעים בגין סבל ועגמת-נפש בכל הקשור לתיקונים ו/או הבניה?

2.4 האם הנתבעים או מי מהם אחראים לפצות את התובעים וכמה בגין נזקים שנגרמו לדירה בתהליך הבניה ו/או התיקונים?

2.5 האם קימת אחריות כלשהי של הנתבעים, מהי האחריות וכיצד היא מתחלקת בין הנתבעים?

2.6 האם קיימת עילת תביעה אישית כנגד הנתבע 4?

2.7 האם התובעים חייבים לפצות את הנתבעים בגין הנזקים שנגרמו לתובעים (צ"ל - לנתבעים - 'מ') על ידם, ובגין איזה נזקים?

(החלטה מיום 24.2.00, עמ' 28, שורות 10-20, וכן סעיף 1 להחלטה מיום 1.5.01, עמ' 41).

3. פלוגתא ראשונה - האם הנתבעים או מי מהם אחראים ועד כמה לליקויים כפי שנקבעו על-ידי המומחה מטעם בית-המשפט בחוות-דעתו?

3.1 לטענת התובעים הם 'זכאים לפיצוי בגין הפרת סעיפים 2, 7, ו-9 להסכם ב', לפיהם התחייבו הנתבעים לבצע את עבודות הבניה כנדרש' (סעיף 28 לסיכומים).

ביום 18.9.95, מינה השופט מ' רביד את המהנדס סילביו הופמן, כמומחה מטעם בית-המשפט (להלן: המומחה).

המומחה הגיש שלוש (3) חוות-דעת, בהן, בין היתר, העריך את הליקויים הקיימים בדירות התובעים ובחצר הבניין.

חוות-דעת מיום 21.1.96 (להלן: חוות-הדעת הראשונה),

בנסיבות שהוכחו עולה בעליל כי מדובר בפצוי מוגזם ומפורז, בנסיבות העניין, ובית המשפט מתבקש לבטל או להפחיתו... לחלופין בלבד, יטענו הנתבעים כי התובעים אינם זכאים לפצוי המוסכם ולסעדים הכספיים הנתבעים על ידם, ואשר עולים מאות מונים על הפיצוי המוסכם. משתבעו התובעים את הפיצוי המוסכם - דין תביעתם לסעדים הכספיים האחרים להידחות' (סעיפים ד(1)-ד(2) לסיכומי הנתבעים).

4.2 כאמור לעיל, המומחה מטעם בית המשפט, הגיש שלוש (3) חוות-דעת, בהן חיווה דעתו בנוגע לליקויים הקיימים בדירות התובעים.

הנתבעים לא ביצעו תיקונים, לאחר מועד עריכת חוות-הדעת הנ"ל.

לפיכך, אבחן את אחריות הנתבעים, בגין הליקויים הקיימים בדירות התובעים, כפי שנקבעו בחוות-הדעת המומחה מטעם בית המשפט.

דירה מס' 4

4.3 רטיבות/עיבוי

4.3.1 המומחה קבע בחוות-דעתו הראשונה, כי 'דו"ח מילב מציין כי בביקור מחודש 1/93 נמצאו דליפות מים משמעותיים מכל שטח התקרה, הקירות והתקרות בדירה ספוגים מים ועובש... בביקור לא מצאתי סימנים כלשהם לחידרות רטיבות חיצונית לדירה... עם זאת, מצאתי סימני עובש ופטריית במספר מקומות בדירה' (עמ' 8, סעיפים 1-3 לחוות-הדעת הראשונה).

4.3.2 המומחה קבע, כי בדירה קיימים סימנים מקומיים של עובש ופטריית מאחורי תמונות בקיר הצפוני של חדר הדוור, ובנישה בקיר המערבי מתחת לחלון המטבח, וכי מקור הליקוי הנ"ל בבידוד טרמי בלתי-מספיק של קירות המעטפת של הבניין המקורי, ובהרגלי האיורור ו/או החימום של הדירה על יד מחזיקיה, וכי עלות התיקון היא בסך 039 ש"ח (עמ' 8, סעיפים 3.1, 4 לחוות-הדעת הראשונה).

בחקירתו הנגדית, פירט המומחה, כי 'מדובר על קיר פנימי, מאחר וזה קיר פנימי או הסימנים, המסקנות של הממצאים מובילים לכך שלא מדובר בחידרה חיצונית של רטיבות אלא בתופעת עיבוי שמקורה בגורמים אחרים' (עמ' 22, שורות 9-11).

מאחר ובהסכם השני, לא התחייבו הנתבעים לשיפור הבידוד הטרמי, בדירות התובעים, יש בידי לקבל את טענת הנתבעים, כי אין הם חבים בגין הליקוי הנ"ל (סעיף 9) לסיכומי הנתבעים).

4.3.3 כמו-כן קבע המומחה כי במרפסת דוור צפונית של הדירה, שנסגרה על-ידי הנתבעים באמצעות הלונות אלומיניום וזכוכית, ישנם עובש, פטריות ותופעת עיבוי חריגה, בתקרת המרפסת ועל גבי הסגירה המווגגת (עמ' 8, סעיף 3.2 לחוות-הדעת הראשונה).

המומחה הסביר כי 'מדובר במרפסת בגובה פנימי רב. כל עוד והחלל הפנימי משמש כמרפסת אין לכאורה צורך בביצוע השיפורים (בידוד טרמי) הדרושים למעשה כרגע וכתוצאה מכך שחלל המרפסת נסגר באמצעות מערכת

בע"מ, ד.ט. הבירה בע"מ, אלי אברהמי, דוד טובול 'כולם ביחד וכל אחד לחוד'.

אשר-על-כן, הנתבע 2 אשר התחייב בהסכם השני, לביצוע כל העבודות הקבועות בהסכם, נטל על עצמו אחריות אישית, ובכך הסכים ליריבות ישירה בינו לבין התובעים.

3.4 עוד טוענים הנתבעים כי ההסכם השני 'הינו מסמך שהוכן על-ידי בא-כוח התובעים והוכתב על ידם לנתבעים. הדירה אליה מכוון הסכם זה הינה דירה מס' 4, אשר המומחה אף קובע בחוות-דעתו כי בדירה זו 'בוצעו רוב התיקונים המוסכמים בהסכם... אף הגיונם של דברים מחייב את המסקנה כי ההסכם מתייחס לתקונים בדירה מס' 4 בלבד, שמצויה מתחת לתוספות הבניה ולא לדירות האחרות שאין בינן לבין פגמים כתוצאה מעבודות הבניה ולא כלום, שכן מיקומן שונה והגיונם של דברים מחייב המסקנה שאלה כלל לא ניווקו' (סעיף 18) לסיכומי הנתבעים). דין הטענה להידחות.

סעיף 2 להסכם השני קובע כי 'הקבלן יבצע על-חשבונו את כל התיקונים והשפוצים בדירות...'

במבוא להסכם השני נקבע כי 'דירות' משמעו 'דירות מס' 1, 2 ו-4'.

מכאן ניתן ללמוד כי התיקונים, הקבועים בהסכם השני, מתייחסים לא רק לדירה מס' 4, כטענת הנתבעים, אלא גם לדירות מס' 1 ו-2, כטענת התובעים.

המסקנה הנ"ל מתיישבת גם עם הוראת סעיף 5 להסכם השני, לפיה 'הקבלן ידאג על-חשבונו לדוור חלופי (2 דירות), הן לאמסלם והן לסבתא (אמה של התובעת 1 - 'מ')... וזאת עד לסיום כל התיקונים והשיפוצים...'. שהרי, אם הנתבעים, כטענתם, התחייבו בהסכם השני לביצוע תיקונים בדירה מס' 4 בלבד, מדוע התחייבו לספק דוור חלופי גם לאמה של התובעת, אשר התגוררה בדירה 1?

4. פלוגתא שניה - האם תוקנו הליקויים ואם לא האם הנתבעים או מי מהם חייבים לפצות את התובעים בגין כך וכמה?

4.1 בסיכומיהם עותרים התובעים לפיצוי 'מלוא הסכום שנקבע בהערכת המומחה שמינה כב' בית המשפט, העומדת על סך של 35,320, וזאת 'בגין הפרת סעיפים 2, 7 ו-9 להסכם ב' לפיהם התחייבו הנתבעים לבצע את עבודות הבניה כנדרש' (סעיף 28 וסעיף 34 לסיכומים).

לעומת זאת, בכתב התביעה עתרו התובעים, לפיצוי, בגין ראש נזק זה, בסך 22,953 ש"ח (סעיף 17(ב)(2) לכתב התביעה).

בנוסף, טוענים התובעים כי 'הנתבעים לא עמדו בהתחייבויותיהם, קרי, העבודות לא נסתיימו בתאריך המוסכם, והעבודות לא בוצעו בהתאם ועל-פי ההסכם... לאור האמור לעיל, סעיף 12 (להסכם השני - 'י' מ') נכנס לתוקפו, כלומר על הנתבעים לשלם לתובעים את הפיצוי המוסכם ביניהם של 10,000\$, על-פי שוויים בש"ח בעת התשלום בפועל' (סעיפים 38-39 לסיכומי הנתבעים).

מנגד טוענים הנתבעים, לעניין הפיצוי המוסכם, כי 'הנתבעים לא הוכיחו זכאותם לפצוי זה והפרת התחייבויות הנתבעים בהסכם זה. לחלופין בלבד יטענו הנתבעים כי

הפעלתם הסבירה, וכי יש לבצע תאום וכיוון יסודיים, והעריך עלות התיקון הנ"ל בסך 700 ש"ח (עמ' 10, סעיף 3 לחוות-הדעת הראשונה).

לאור סעיף 4.2 לעיל, בו פסקתי פיצויים לזכות התובעים, בגובה עלות החלפת הסגירה הקיימת במרפסת, אין מקום לפסוק לזכותם, עלות תיקון הכנפיים הקיימים.

4.6 המומחה קבע, כי נותר לשפר רמת גימור הכיחול, של מעקה המרפסת שהוגבה, בין האבן ונדבך הראש, והעריך את עלות התיקון בסך 360 ש"ח (עמ' 10, סעיף 4 לחוות-הדעת הראשונה).

לטענת הנתבעים 'אין כל קשר בין אלה לנוקים שנגרמו על-ידי הנתבעים במהלך עבודות הבניה, מדובר במבנה עתיק יומין שעבודות הכיחול הינן בין עבודות התחזוקה שמן הראוי לבצען על-ידי התובעים ולא להטילם על הנתבעים' (סעיף 12 לסיכומי הנתבעים).

בתשובתי, לשאלות הבהרה מיום 28.10.96, שנשלחו לו על-ידי בא"כוח הנתבעים, קבע המומחה כי 'כיחול שעשוי כהלכה אמור להחזיק מעמד שנים רבות' (עמ' 4, סעיף 3 לחוות-הדעת השניה). לפיכך, יש לחייב הנתבעים בעלות תיקון הכיחול בסך 360 ש"ח.

4.7 המומחה קבע כי 'התריסים המקוריים (מתכת) הוסרו על-ידי הקבלן... חלק מהמסגרות המקוריות הושארו במקום... במספר מזוזות נותרו פגמים באבני הציפוי. עלות הסרת המסגרות המיותרות ותיקוני האבן מוערכת בכ"ס 800 ש"ח' (עמ' 10, סעיף 5 לחוות-הדעת הראשונה).

לפיכך, יש לפסוק לזכות התובעים פיצוי, בגין התיקון הנ"ל, בסך 800 ש"ח.

4.8 בחוות-הדעת המומחה נקבע כי 'לטענת הדייר הבידה הקיים הותקן על ידו ועל-חשבונו' וכי עלות אספקת והתקנת בידה, כולל חיבור מערכת האינסטלציה, מוערכת בסך 700 ש"ח (עמ' 11, סעיף 6 לחוות-הדעת הראשונה).

לטענת הנתבעים 'מדוע זה יש לחייב את הנתבעים בעלות התקנת בידה בדירת התובעים... מקום בו לא נטלו הנתבעים על עצמם התחייבות שכזו מעולם' (סעיף 11 לסיכומי הנתבעים).

בהסכם השני, לא נקבע כי על הנתבעים להתקין בידה בחדר האמבטיה, כל שנקבע בהסכם הוא כי הקבלן יחליף את 'כל הכלים הסנטיריים הקיימים כיום לרבות אסלות...' (סעיף 9(ג)ד) להסכם השני.

אם כוונת הצדדים, היתה להתקנת בידה, היה עליהם לציין זאת במפורש בהסכם, ומשלא עשו כן, אין בידי לחייב את הנתבעים, בגין עלות התקנת בידה.

4.9 המומחה קבע כי בדירה קיימים ליקויי טיח במרפסת דיור, במטבח ובחדר אמבטיה, והעריך עלות תיקונם בסך 1,400 ש"ח (עמ' 11, סעיף 7 לחוות-הדעת הראשונה).

בתשובה לשאלת הבהרה מטעם בא"כוח הנתבעים מיום 28.10.96, קבע המומחה כי 'ליקויי הטיח אליהם מתייחסת חוות-דעתי קשורים במלאכת תשתית הטיח שאינה מושפעת מהזמן או הבלאי הטבעי' (עמ' 4, סעיף 4 לחוות-הדעת השניה) וכי 'הליקויים בחוות-דעתי מתייחסים למיטב הבנתי - לעבודה שבוצעה על-ידי

מזוגגת (כפי שבוצע בפועל) נוצר חוסר איזון במה שקשור בהתנהגות הטרמית של החלל הפנימי שהגביר תופעת עיבוי' (עמ' 18, סעיף 5.1(ג) לחוות-הדעת הראשונה).

המומחה הציע שתי דרכים לתיקון הליקוי הנ"ל. הדרך הראשונה, על-ידי תוספת לוחות בידוד וכיסוי גבס ו/או בלוקים של המעקה הנמוך, והחלפת הזיגוג הקיים והתקנת זכוכית בידודית במקומה. עלות תיקון זה היא בסך 7,580 ש"ח (עמ' 8-9, סעיף 4.2 לחוות-הדעת הראשונה).

הדרך השנייה, על-ידי החלפת הסגירה הקיימת בסגירה עם פרופילים משופרים (אלומיניום וזכוכית בידודית). המומחה קבע כי 'על-מנת לצמצם העלות הכרוכה בכך, ניתן לצמצם הגובה הפנימי הרב ולבנות תקרת ביניים על-ידי לוחות גבס ירוק ובידוד רונדופן בעובי 6 ס"מ'.

עלות תיקון זה היא בסך 8,400 ש"ח. (עמ' 18-19, סעיפים 5.2.1, 5.3(ב) לחוות-הדעת הראשונה).

לטענת הנתבעים 'אין כל קשר בין מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים לפתרון המוצע על-ידי המומחה בסעיף זה. הנתבעים לא התחייבו להתקין חלונות עם זכוכית בידודית, או לבצע עבודות בניה הכוללות לוחות בידוד או בלוקים, זולתי סגירת המרפסת בחלונות וכך עשו וליתר דיוק החלפת החלונות הישנים והשבורים והחלודים שהיו לפני תחילת הבניה' (סעיף 10) לסיכומי הנתבעים).

דין טענת הנתבעים, להידחות.

בהסכם השני נקבע כי 'הקבלן יבצע... סגירת המרפסת לשביעות רצון אמסלם (התובעים - י"מ)' (סעיף 7(ב) להסכם השני) וכי 'כל העבודות... יבוצעו באופן יסודי באיכות ובטיב מעולים על-פי בחירת אמסלם (התובעים - י"מ) ולשביעות רצונם' (סעיף 10(א) להסכם השני).

לפיכך, ולאור קביעות המומחה, כי הליקוי הנ"ל נגרם 'בגלל העדר מחשבה בנושא בידוד טרמי בתקרה', ובשל כך ש-'הסגירה הנ"ל בוצע בסטנדרט נמוך' (עמ' 18, סעיף 5.1 לחוות-הדעת הראשונה), מסקנתי היא, כי הנתבעים חבים בגין הליקוי הנ"ל.

לאור הסכמת הצדדים, כי סגירת המרפסת צריכה להיעשות לשביעות רצון התובעים, יש לפסוק לזכות התובעים פיצוי, בגובה עלות התיקון כמפורט בדרך השניה, שהוצעה על-ידי המומחה, קרי סך של 8,400 ש"ח.

4.4 המומחה קבע כי 'תיקוני צבע במשקופים ודלתות בוצע ברמה סבירה... נותרו פגמים פזורים בפרטי הנגרות, לרבות... פגם בעץ במלבן דלת יציאה למרפסת סגורה... העדר תאום וכיוון של דלת חדר שינה... פגם בצע דופן כנף דלת חדר אמבטיה', והעריך עלות תיקון הליקויים הנ"ל בסך 600 ש"ח (עמ' 10, סעיף 2 לחוות-הדעת הראשונה).

בהסכם השני נקב כי 'הקבלן יבצע על-חשבונו... תיקוני צבע, קלופים' (סעיף 2(א) להסכם הראשון).

לפיכך, מחייב את הנתבעים בגין עלות התיקון הנ"ל, בסך 600 ש"ח.

4.5 המומחה קבע כי הממדים הגדולים של כנפי האלומיניום הסוגרים את המרפסת בדירה, מקשים על

או חלקם קשורים בעבודות הבניה של הנתבעת' (עמ' 13, סעיף 3 לחוות-הדעת הראשונה).

המומחה העריך עלות תיקון שני הליקויים הנ"ל, בסך 7,800 ש"ח.

לטענת הנתבעים, אין לחייבם בגין שני הליקויים הנ"ל, משום ש-המומחה עצמו אינו יכול לקשור לקוי זה לנתבעים ומציין בחוות-דעתו מקורות אפשריים לקיומו של ליקוי זה, שאין בינם לבין הנתבעים מאומה... היעלה על הדעת לחייב את הנתבעים בהחלפת כלל הריצוף בדירת התובעים בעלויות שאין בינן ובין התמורה שהתובעים התחייבו בתשלומה ולא כלום, כאשר אין כלל התחייבות שכזו בהסכם שבין הצדדים וממילא לא שולמה לנתבעים התמורה עבור עבודה זו? (סעיף 14 לסיכומים).

לאור קביעות המומחה כי 'במשטח המרוצף ניכרים היטב עיקבותיו של הבלאי הטבעי' (ראו: תשובה לשאלות הבהרה שנשלחו על-ידי בא-כוח הנתבעות, עמ' 4, סעיף 6 לחוות-הדעת השניה), וכי לדעתי אין דרך לקבוע כי הליקויים הקיימים או חלקם קשורים בעבודות הבניה של הנתבעת' (עמ' 13, סעיף 3 לחוות-הדעת הראשונה), אין לחייב את הנתבעים, בגין עלות תיקון הליקויים הנ"ל.

4.13 המומחה קבע, כי האגפים של דלתות אלומיניום (הזזה) בכניסה לחדר דיוור, תקועים ואינם זזים, וכי עלות התיקון, כיוון והתאמה היא בסך 1,100 ש"ח (עמ' 13, סעיף 4 לחוות-הדעת הראשונה).

לטענת הנתבעים, אין קשר בין הליקוי הנ"ל לבין עבודות הבניה שבוצעו על ידם, וכי אין לחייבם בעלות התיקון הנ"ל 'כאשר לא שולמה להם תמורה' (סעיף 15 לסיכומי הנתבעים).

לאור האמור בחוות-דעת המומחה, כי הדלתות הנ"ל 'הותקנו לדברי הדייר לפני כ-15 שנה' (עמ' 13, סעיף 4 לחוות-הדעת הראשונה), ומשלא התחייבו הנתבעים בהסכם השני לתיקון הליקוי הנ"ל, אין לחייבם בגין תיקון ליקוי זה.

4.14 בחוות-דעתו הראשונה קבע המומחה כי הברז במטבח 'חובר לצנרת המים (הזנה) בצורה לא מקצועית', וכי עלות התיקון היא בסך 390 ש"ח (עמ' 13, סעיף 5 לחוות-הדעת הראשונה). בחוות-דעתו השניה, קבע המומחה, כי 'אינני יודע מי אחראי על הליקוי הקיים' (עמ' 8, סעיף 7 לחוות-הדעת השניה).

מאחר ובסעיף 9(ב)(4) להסכם השני, התחייבו הנתבעים להחליף את הברז במטבח, יש לחייבם בגין עלות תיקון הליקוי הנ"ל, בסך 390 ש"ח.

4.15 המומחה קבע כי תלישות והתנפחויות פזורות מחייבים את הידושו של טפט תקרת חדר הדיוור, וכי עלות התיקון היא בסך 600 ש"ח (עמ' 13, סעיף 6 לחוות-הדעת הראשונה).

כן קבע המומחה, כי 'על-אף שלדעתי הליקוי הקיים קשור בנוקף רטיבות אין באפשרותי לשלול השפעה מסויימת של בלאי סביר' (עמ' 8, סעיף 8 לחוות-הדעת השניה).

הנתבע 2 מסר בתצהירו, כי 'אכן, במהלך הבניה נגרמו לדירת התובעים נזקי מים אך הדבר היה כתוצאה מהרבים

הנתבעת' (עמ' 6, סעיף 18 לחוות-הדעת השניה).

משלא הוכח אחרת על-ידי הנתבעים, יש לחייבם בגין עלות הליקוי הנ"ל, בסך 1,400 ש"ח.

ערכי הליקויים בדירה 4, מסתכמים לסך 11,560 ש"ח, נכון ליום חוות-הדעת הראשונה של המומחה (21.1.96).

דירה מס' 2

4.10 המומחה קבע כי קיימים 'סימני חדירת רטיבות בתקרת הגלריה (באגף הצפוני מרפסת מקורה) לרבות קילופי שליכת וצבע... כנ"ל בקירות החיצוניים של האגף' (עמ' 12, סעיפים א(1)-א(2) לחוות-הדעת הראשונה).

המומחה ציין שלושה (3) מקורות אפשריים לליקוי הנ"ל, וכן את עלות תיקונם.

הראשון, אטימות לקויה של חלונות ופתחים היצוניים, כאשר עלות התיקון היא בסך 300 ש"ח.

השני, פגמים בכיחול קירות אבן היצוניים, כאשר עלות התיקון היא בסך 400 ש"ח.

השלישי, איטום לקוי על חלקי הבניין שמעל האיזור הנגוע, קרי מרפסת עליונה ו/או קירות המעטפת, כאשר עלות התיקון היא בסך 3,800 ש"ח (עמ' 12, סעיף א(3) לחוות-הדעת הראשונה).

מאחר והמומחה קבע כי שני המקורות הראשונים 'קשורים קשר ישיר באחזקה השוטפת' (עמ' 7, סעיף 4 לחוות-הדעת השניה), אין לחייב את הנתבעים בגין עלות שני התיקונים הנ"ל.

עם זאת, מאחר ונקבע על-ידי המומחה כי 'בדיקתי העלתה באופן ברור, כי בחלקי הבניה שמעל תקרת הגלריה קיימת בעיה של איטום' (עמ' 7, סעיף 5 לחוות-הדעת השניה), והנתבעים, כאמור, הם אלו שביצעו את תוספת הבניה מעל לדירה, יש לחייבם, בגין עלות תיקון הליקוי הנ"ל, בסך 3,800 ש"ח.

4.11 המומחה קבע בחוות-דעתו, כי ארונות המטבח הקיימים לא הוחלפו, וכי עלות ההחלפה, כולל כלים ולוח שיש חברוני 3 ס"מ, היא בסך 4,700 ש"ח (עמ' 13, סעיף 1 לחוות-הדעת הראשונה).

לטענת הנתבעים, אין לחייבם בעלות החלפת ארונות המטבח 'עבורם לא שולמה תמורה על-ידי התובעים וממילא לא הובא בחשבון שמדובר בארונות מטבח שהורכבו לפני עשרות בשנים, בלויים ועתיקי יומין' (סעיף 13 לסיכומי הנתבעים). דין טענת הנתבעים, להידחות.

הנתבעים התחייבו, בהסכם השני, להחליף את ארונות המטבח הקיימים. לפיכך, יש לחייבם בגין עלות החלפת ארונות המטבח, בסך 4,700 ש"ח.

4.12 המומחה קבע כי במרפסת הדרומית 'ניכרים שקיעות פזורות ופגמים באריחי הריצוף... אין באפשרותי לקשרם עם עבודות הבניה של הנתבעת... ליקויים במקרים כדוגמת הקיים נוצרים במקרים דומים בגלל... בלאי טבעי... העדר תשתית מתאימה' (עמ' 13, סעיף 2 לחוות-הדעת הראשונה).

כמו-כן קבע המומחה כי 'במשטח המרוצף בתוך הדירה קיימים ליקויים ופגמים שמאפיינים אריחי הריצוף בעלי גיל דומה... לדעתי אין דרך לקבוע כי הליקויים הקיימים

המומחה (21.1.96), ועד לפרעון, בצירוף מע"מ כחוק ביום הפרעון.

4.19 א. התובעים עותרים לחיוב הנתבעים בפיצוי המוסכם בסך \$10,000 והם מסתמכים על סעיף 12 להסכם השני הקובע:

'מוסכם כי אם הקבלן לא יסיים את העבודות במועד ו/או לא יבצע את העבודות על-פי ובהתאם להסכם, יהווה הדבר הפרה יסודית של ההסכם ויזכה את אמסלם בפיצוי מוסכם ומוערך מראש בסך השווה ל-\$10,000 מבלי לפגוע בסעדים ובזכויות נוספים ו/או אחרים המגיעים לאמסלם על-פי הדין ו/או על-פי ההסכמים.'

שתיים הן טענות התובעים בעניין:

האחת - שהנתבעים התחייבו לסיים העבודות לא יאוחר מיום 30.4.93.

השניה - שהנתבעים לא ביצעו העבודות על-פי ובהתאם למוסכם.

המומחה חיווה דעתו כי העבודות בוצעו ברמה סבירה. מנגד טוענים הנתבעים כי 'אין אמת בטענה כי השלמת העבודות התאחרה, העבודות נסתיימו לפני המועד שסוכם עליו בין הצדדים בתחילה הביעו התובעים שביעות רצונם המלאה מהעבודות ואולם מאוחר יותר, כאשר גילו שהנתבעים רגישים לתלונותיהם, הם דרשו מהנתבעים לבצע עבורם עבודות נוספות עליהם התחייבו לשלם, עבודות אלו בוצעו לאחר הזמן שנקבע בין הצדדים, על-אף התחייבותם לא שלמו התובעים עד היום את שהתחייבו לשלם' (סעיף ח' לכתב ההגנה).

התובעת מסרה בתצהירה כי 'נכנסנו לדירות רק ביום 10.5.93' (סעיף 5.4 לתצהירה), אך לא הוכיחו כי לא ניתן היה להיכנס לדירות כבר ביום 1.5.93.

ב. התובעים לא הוכיחו כי הנתבעים הפרו את ההסכמים, הפרה יסודית. הנתבעים סיימו את העבודות במועד או ממש בסמוך למועד. אי-ביצוע מספר זניח של עבודות או תיקונים כמפורט בפסק-הדין, אינו עולה כדי הפרה יסודית, שכן המדובר בתניה גורפת, אשר בנסיבות העניין, אינה עומדת במבחן הסבירות, ועל-כן אין לה תוקף במובן הוראת סעיף 6 סיפא לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970.

הפרה יסודית מסתברת או מוסכמת, היא הפרה כזאת 'שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרות ותוצאותיהן' (ג' שלו, דיני חוזים, מהדורה שניה, 547-553).

'מכל מקום, הקביעה איזו הפרה היא הפרה שאדם סביר לא היה מתקשר בחוזה אילו ראה מראש אותה ואת תוצאותיה, היא במידה רבה הכרעה נורמטיבית, התלויה בסוג החוזה, בסוג ההפרה, בחומרתה וכדומה.' (א' זמיר, חוזה קבלנות, פירוש לחוקי החוזים בעריכת ג' טדסקי, התשנ"ה-1994, סעיף 160)

'דיני התרופות בישראל אכן מכילים מנגנונים משוכללים, המונעים קבלת תרופות דראסטיות בשל הפרות של מה בכך.' (א' זמיר, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, פירוש לחוק החוזים מיסודו של ג' טדסקי, סעיף 115)

הרבים שירדו, וזאת יש לזכור כי שנת 1992 היתה שנה גשומה במיוחד' (סעיף 19 לתצהירו מיום 14.6.01). לפיכך, יש לחייב את הנתבעים, בגין עלות תיקון הליקוי הנ"ל, בסך 600 ש"ח.

4.16 בחוות-דעת המומחה נקבע כי 'לטענת הדייר לא בוצע חוות מחדש של מערכת החשמל אלה תיקונים מקומיים בלבד', וכי עלות חיווט מחדש היא בסך 700 ש"ח (עמ' 14, סעיף 7 לחוות-הדעת הראשונה).

המומחה קבע, כי 'לשאלתי השיב הדייר כי מערכת החשמל מתפקדת כסדרה' (עמ' 14 סעיף 7 לחוות-הדעת הראשונה), וכי 'בבדיקתי לא מצאתי תמיכה לדברי הדייר. הסכום נקבע בהנחה שדברי הדייר מבוססים ונכונים. יש מקום לבדיקת המערכת על-ידי חשמלאי מוסמך בעלות של כ-350-400 ש"ח. בהתאם לממצאי הבדיקה תיקבע דעתי הסופית בנושא' (עמ' 8, סעיף 9 לחוות-הדעת השנייה).

הנתבעים, לא הגישו חוות-דעת של חשמלאי מוסמך, ואף לא ביקשו למנות מומחה שכזה.

אשר-על-כן, בעניין זה, יש בידי, להסכים לדברי בא-כוח הנתבעים, כי 'לא הוכחה טענת התובעים באשר לחוות מחדש של מערכת החשמל בדירתם, ואין די בטענת התובעים שהופנתה למומחה. מעולם לא הגישו התובעים חוות-דעת של חשמלאי מומחה לעניין החווט. משכך אין מקום לחיוב הנתבעים בעלות זו' (סעיף 16 לסיכומי הנתבעים).

4.17 המומחה קבע בחוות-דעתו הראשונה, כי בדירה קיימים מספר פרטי נגרות שאינם מתפקדים כראוי, וכי עלות תיקונם היא בסך 1,900 ש"ח (עמ' 14, סעיף 8 לחוות-הדעת הראשונה).

בתשובתו, לשאלות הבהרה, שנשאלו על-ידי בא-כוח הנתבעים, קבע המומחה כי 'הקבלן התחייב לבצע תיקונים יסודיים של הפריטים הנ"ל... במקרה ובוצע תיקון יסודי, ולמרות גילם של הפריטים - בהנחה שאכן בוצעו, לא סביר בעיני המצאותם של הליקויים הנ"ל' (עמ' 8, סעיף 10 לחוות-הדעת השנייה).

מאחר והנתבעים, בסיכומיהם, לא הכחישו אחריותם, בגין הליקוי הנ"ל, יש לחייבם בגין עלות תיקונם, בסך 1,900 ש"ח.

ערכי הליקויים בדירה מס' 2, מסתכמים לסך 11,390 ש"ח נכון ליום חוות-הדעת הראשונה של המומחה (21.1.96).

דירה מס' 1

4.18 בחוות-דעתו קבע המומחה, כי הדירה 'נבדקה רק בחלקיה החיצוניים כי היתה נעולה בזמן ביקורי' (עמ' 17, סעיף 2.3 לחוות-הדעת הראשונה), וכי לא קיימים ליקויים בדירה (עמ' 15, סעיפים 1-3 לחוות-הדעת הראשונה). מכאן שבדירה זו לא הוכחו ליקויים.

סיכום ביניים

סך-הכל עלות תיקון הליקויים בדירות 2, 4 מגיע ל-24,050 ש"ח (הכולל את הסכום של 1,100 ש"ח בגין הרכבת צנרת ניקו וצביעה).

לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה (למדד תשומות הבניה ומגורים), וריבית מיום חוות-הדעת הראשונה של

חלונות בגג - כל הפעולות האלה יצרו בחלל הגג שטח שגובהו עולה על 2.2 מ' - הגובה שבהיתר הבניה - ולכן יש להוסיפו למניין אחוזי הבניה כשטח מגורים... על-ידי תוספת מרפסת בקומה ג' בשטח של 9.30 מ"ר' (סעיף 13(א) לכתב התביעה).

להלן אדון בכל אחת מהטענות הנ"ל בנפרד.

5.3.2 כאמור לעיל, התובעים טוענים כי 'הנתבעים חרגו מתוכנית ההיתר... על-ידי תוספת שטח של 1.8 מ"ר בקומות ב' ו-ג' עקב הבלטת קרניז מעל הכניסה' (סעיף 13(א) לכתב התביעה).

המומחה קבע, בחוות-דעתו, כי בליטת 'קרניז' מעל הכניסה לבניין 'מופיעה בתוכנית ההיתר וקשורה בפיר המעלית שהוצע ובסופו של דבר לא נבנה... הבלטות מסומנות בתוכניות ואינן מהוות 'חריגה'. (עמ' 2, סעיף א' לחוות-הדעת השלישית).

עם זאת, בחקירתו הנגדית, העיד המומחה, כי 'בתוכנית ההיתר השטח של הקרניז לא מקבל ביטוי. אם יש בליטה של קרניז, זה דבר שאני לא יודע אם זה יכול להשפיע על קווי בניין... לדעתי השטח שנוצר מהבלטת הקרניז לא משפיע על אחוזי בניה, אני חושב שאפשר להפנות שאלה כזאת לרשויות הבניה' (עמ' 24, שורות 24-27). לטענת התובעים 'המומחה מגלה במפורש כי איננו בקיא בעניין זה, ולוא משום כך ראוי ונכון להעדיף לעניין זה את חוות-דעתה של המהנדסת דנה לנל ולקבוע כי הנתבעים חרגו בבנייתם בכ 1.8 מ"ר' (סעיף 43.1 לסיכומי התובעים).

לאור עדותו של המומחה, בחקירתו הנגדית, כי 'בתוכנית ההיתר השטח של הקרניז לא מקבל ביטוי' (עמ' 24, שורה 24), יש בידי לקבל את טענת התובעים, כי בעניין זה, יש להסתמך על חוות-הדעת של המומחית מטעמם, המהנדסת דנה לנל, שבה נקבע כי קיימת 'תוספת שטח בקומות ב' ו-ג' עקב הבלטת קרניז מעל הכניסה ברוחב 60 ס"מ ובשטח של... 1.80 מ"ר' (עמ' 3, סעיף 1(א) לחוות-הדעת).

כן יש בידי לקבל את קביעת המהנדסת דנה לנל, בחוות-דעתה, כי 'עלות הקרקע לכל 25 מ"ר באיזור הנ"ל... 60,000 ש"ח' (עמ' 4, סעיף 1 לחוות-הדעת).

דברים אלה לא נסתרו על-ידי הנתבעים.

אשר-על-כן, יש בידי לפסוק לתובעים פיצוי בגין ההפרה הנ"ל, בסך 4,320 ש"ח ( $4,320 = 60,000 * 25 / 1.8$ ).

5.3.3 לטענת התובעים 'הנתבעים חרגו מתוכנית ההיתר בשטחי בניה... על-ידי תוספת שטח על-ידי תוספת שטח... למגורים בקומת הגג עקב... הגבהת רום הגג' (סעיף 13(א) לכתב התביעה).

המומחה קבע כי הגובה הפנימי של חלל הגג 'על-פי התך 1' בתוכנית... הינו 2.20 מטר... בפועל הגובה הפנימי בדירה המזרחית הינו 2.34 מטר. בדירה המערבית 2.22 מטר. יש לציין כי שטח קומת חלל הגג אינו משתנה עקב תוספת הגובה הפנימי' (עמ' 2, סעיף ב.ו.1) לחוות-הדעת השלישית), וכי 'תוספת הגובה של כ-14 ס"מ ברום החלל הפנימי במפלס הגג, אינה משפיעה על 'שטח הקומה'

לסיכום, בשים-לב לסוג ההפרה, קרי לליקויים הוניהם, ולא-יחומרתם כמפורט בפסק-הדין, המסקנה היא כי הנתבעים לא הפרו החוזים, הפרה יסודית, ועל-כן התובעים אינם זכאים לפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית.

5. נזקים נוספים שבגנינם עותרים התובעים בדרישה לפיצויים ולצווי עשה (לא בפלוגתאות)

5.1 התובעים עותרים לפיצוי, 'בגין עקירת צנרת ההסקה והרדיאטורים בדירות התובעים והותרת הדירה ללא תשתית להסקה' בסך 20,000 ש"ח (סעיפים 49, 52 לסיכומי התובעים).

התובעת מסרה בתצהירה כי 'צנרת ההסקה וכן הרדיאטורים שהיו בדירה מס' 4 נעקרו, כך שנשארה הדירה ללא תשתית להסקה' (סעיף 6.4 לתצהירה).

לטענת הנתבעים, בסיכומיהם, התובעים לא הצליחו להוכיח שההסקה נעקרה על ידם (סעיף ד5) לסיכומי הנתבעים).

עם זאת, בכתב ההגנה טענו הנתבעים כי 'התובעים הם אשר ביקשו מהנתבעים להסיר את כל מערכות ההסקה משום שאלו ממילא לא פעלו' (סעיף י"א לכתב ההגנה).

גם הנתבע 2 מסר בתצהירו, כי התובעים 'התחננו אל מר דוד טובול להוציא את הצנרת העתיקה של ההסקה שהיתה לפני 40 שנה ולא היתה פעילה... התנור היחיד שהופעל היה תנור נפט, אותו אכן חיברנו בחזרה' (סעיף 16 לתצהירו מיום 21.5.00).

בפי הנתבעים טענת הודאה והדחה, קרי הם מודים כי הסירו את צנרת ההסקה, אך טוענים כי עשו זאת בהסכמת התובעים.

מאחר והנתבעים לא הוכיחו את ההדחה שבפיהם, נתפסים הם על הודעתם, ועל-כן, זכאים התובעים לפיצוי, בגין עקירת צנרת ההסקה.

עם זאת, באין כל ראיה, מטעם התובעים, לעניין גובה הפיצוי הראוי בניסבות העניין, אין בידי לפסוק להם פיצוי כלשהו.

5.2 לטענת התובעים 'בגין החריגות בשטחי הבניה, השינויים הארכיטקטוניים, סיפוח הגג לדירה בקומה ג', יצירת שטח מגורים נוסף בעליית הגג, המהלך שנקטו הנתבעים לשינוי היתר הבניה תוך העלאת מצגים כוזבים, זכאים התובעים לפיצוי בעבור נזקיהם המוערכים בסך 33,600 ש"ח' (סעיף 47 לסיכומי התובעים).

התובעים הגישו חוות-דעת של המהנדסת דנה לנל, מיום 6.9.93, התומכת בטענותיהם הנ"ל (נספח ח' לכתב התביעה).

להלן אדון בכל אחת מהטענות הנ"ל בנפרד.

5.3 חריגות בשטחי בניה

5.3.1 התובעים טוענים כי 'הנתבעים חרגו מתוכנית ההיתר בשטחי בניה בשיעור של 27 מ"ר... על יד תוספת שטח של 1.8 מ"ר בקומות ב' ו-ג' עקב הבלטת קרניז מעל הכניסה... על-ידי תוספת שטח של 16 מ"ר למגורים בקומת הגג עקב הפעולות הבאות: הגבהת רום הגג, הוספת שתי שורות אבן בגובה 50 ס"מ בהיקף הגג, הכנה לביצוע מדרגות עליה לגג מהדירה שבקומה ג', פתיחת

5.3.5 התובעים טוענים כי 'הנתבעים חרגו מתוכנית ההיתר בשטחי בניה בשיעור של 27 מ"ר... על-ידי תוספת שטח... למגורים בקומת הגג עקב... פתיחת חלונות בגג' (סעיף 13(א) לכתב התביעה).

המומחה קבע כי 'חלונות הקוקיה בגג הרעפים נבנו על-פי בהיתר מס' 36370 מהרשות המקומית שנושא תאריך 22.3.94 (עמ' 4, סעיף ד' לפרק 2 בחוות-הדעת השלישית).

לטענת התובעים אין לסמוך על התוכנית המאושרת שכן כפי שנראה אישור תוכנית זו מסתמך על נתונים כוזבים ומטעים שהגישו הנתבעים לעריה' (סעיף 43.2.4 לסיכומי התובעים).

משלא הצליחו התובעים להוכיח טענתם, בדבר קבלת היתר הבניה במרמה, על-ידי הנתבעים (סעיף 5.5. להלן), דין טענתם להידחות.

5.3.6 התובעים טוענים כי 'הנתבעים חרגו מתוכנית ההיתר בשטחי בניה... על-ידי תוספת מרפסת בקומה ג' בשטח של 9.30 מ"ר' (סעיף 13(א) לכתב התביעה).

המומחה קבע כי 'כדירה המערבית בקומה ג' נכנתה מרפסת פתוחה במידות 4.06 X 2.29 מטר בהתאם להיתר מחודש 3/94 (תוכנית שינויים לאחר ביקור לנל') (עמ' 4, סעיף ד' לפרק 1 בחוות-הדעת השלישית).

לטענת התובעים אין לסמוך על היתר הבניה 'שכן נסמך הוא על כוזבים מטעים ששלחו הנתבעים לעריה' (סעיף 43.3 לסיכומי התובעים).

משלא הצליחו התובעים להוכיח טענתם, בדבר קבלת היתר הבניה במרמה, על-ידי הנתבעים (סעיף 5.5. להלן), דין טענתם להידחות.

5.3.7 התובעים טוענים כי 'הנתבעים חרגו מתוכנית ההיתר בשטחי בניה... על-ידי תוספת שטח של... למגורים בקומת הגג עקב... הכנה לביצוע מדרגות עליה לגג מהדירה שבקומה ג' ' (סעיף 13(א) לכתב התביעה).

המומחה קבע כי בתוכנית המאושרת אין התייחסות למדרגות עליה פנימיות לחלל הגג, וכי 'לטענת הנתבעת מס' 2 - גב' רות ביקסון ממח' הרישוי של העירייה אישרה ביצוע מדרגות פנימיות. האישור הנ"ל לא הועבר לעיוני' (עמ' 3, סעיף ב.1(3) בחוות-הדעת השלישית).

מאחר והנתבעים לא הגישו למומחה, ואף לא לבית-המשפט, את האישור הנ"ל, יש לקבל את טענת התובעים, בדבר חריגה מהיתר הבניה, על-ידי הנתבעים.

המומחה מטעם התובעים, המהנדסת דנה לנל, לא קבעה בחוות-הדעת, את גודל שטח המדרגות הפנימיות שעולות לחלל הגג, וכך גם המומחה מטעם בית-המשפט, אשר אף לא נחקר בעניין זה על-ידי הצדדים.

לפיכך, משלא הוכח על-ידי התובעים, גובה הנוק שנגרם להם, בגין החריגה הנ"ל, אין לפסוק להם פיצויים בגין כך.

5.4 שינויים ארכיטקטוניים

5.4.1 כאמור לעיל, התובעים טוענים כי הנתבעים ביצעו שינויים ארכיטקטוניים בחזיתות הבניין, ועותרים לפיצוי בשל כך.

לטענת התובעים 'הנתבעים הוסיפו ארגוי רוח בחזיתות

שמתוחם על יד קווי המעטפת, של הבניין הקיים המקורי ואין בהם שינוי... תוספת הגובה משפיעה במעט על אפשרות 'הניצול הפנימי' של החלל אך במידה לא משמעותית וזאת מהסיבה שגג הרעפים הינו משופע...

הבניין קיבל תעודת גמר מאת הרשות המקומית, עובדה שאולי מצביעה על כך שגם הרשות המקומית התייחסה לסטייה כשולית... תוספת הגובה ביחס לתוכניות אינו הופך חלל הגג 'לחלל מגורים' מאחר וגובהו בחלק הגבוהה ביותר משתנה בין 2.22 ל-2.34 מטר קטן בהרבה מהגובה המינימלי הקבוע בתקנות למטרה זו (2.50 מטר) (עמ' 3, סעיף ב.2 לחוות-הדעת השלישית).

בחקירתו הנגדית, חזר המומחה על קביעותיו, והעיד כי 'שטח קומת הגג לא השתנה אבל הנפח כן השתנה' (עמ' 25, שורות 1-2).

לטענת התובעים אין בקביעות המומחה הנ"ל 'על-מנת לשלול את החריגות שבוצעו הלכה למעשה על-ידי הנתבעים, משכך, מסכמים התובעים, אין להידרש לניתוחו הדווקני של המומחה, אלא לחריגות הבניה שנמצאו בחוות-הדעת' (סעיף 43.2 לסיכומי התובעים).

דין טענת התובעים להידחות.

לאחר עיון בחוות-הדעת המומחה ונימוקיו, שוכנעתי בנכונות קביעותי, כי 'שטח קומת חלל הגג אינו משתנה עקב תוספת הגובה הפנימי' (עמ' 2, סעיף ב.1(1) לחוות-הדעת השלישית).

5.3.4 התובעים טוענים כי 'הנתבעים חרגו מתוכנית ההיתר בשטחי... על-ידי תוספת שטח של... למגורים בקומת הגג עקב... תוספת שתי שורות אבן בגובה 50 ס"מ בהיקף הגג' (סעיף 13(א) לכתב התביעה).

המומחה קבע כי 'בתוכנית אין סימון של שורות האבן ומצויינים בה הגבהים היחסיים (מפלסים) של הבניין וחלקיו הרלוונטיים... הגובה האבסולוטי של הבניין לא נמדד על-ידי... מהתרשמות ראשונה נראה לי כי אין הבדל משמעותי בגובה הבניין ביחס לתוכניות אם כי אין לשלול מצב לפיו הבניין הוגבה מעט מעל למתוכנן... ולסיכום: תוספת גובה לבניין אינה משפיעה על גודלו של השטח במפלס חלל הגג' (עמ' 2, סעיף ב.1(2) לחוות-הדעת השלישית).

לטענת התובעים 'בהעדר בחינה מקצועית בסעיף זה יש לאמץ את מסקנותיה של דנה לנל ולקבוע כי בוצעה חריגה בהיקף של 50 ס"מ גובה' (סעיף 43.2.2 לסיכומי התובעים).

דין טענת התובעים - להידחות.

המומחה מטעם התובעים, המהנדסת דנה לנל, קבעה בחוות-הדעת כי קיימת 'תוספת שטח בקומת הגג עקב... תוספת של שתי שורות אבן בהיקף הגג (50 ס"מ גובה)' (עמ' 3, סעיף ב.2) לחוות-הדעת).

קביעת המהנדסת דנה לנל, כאמור לעיל, מנוגדת לקביעת המומחה מטעם בית-המשפט, כי 'תוספת גובה לבניין אינה משפיעה על גודלו של השטח במפלס חלל הגג' (עמ' 2, סעיף ב.1(2) לחוות-הדעת השלישית). משכך, מעדיף את קביעת המומחה מטעם בית-המשפט.

ומתכת' (סעיף 13(ב) לכתב התביעה). המומחה קבע כי המרפסות בחזית הצפונית של הבניין 'נבנו חלקם באבן וחלקם בשילוב אבן - מתכת. לא בדיוק כפי שמצויין בתוכנית ההגשה... מבחינה הנדסית אין לכך משמעות' (עמ' 4, סעיף ה' בחוות-הדעת השלישית). גם בעניין זה, אין בידי להסכים עם הקביעה הנ"ל של המומחה מטעם בית-המשפט.

עם זאת, מאחר ולא הוכח על-ידי התובעים, בחוות-הדעת המומחית מטעמם ו/או על-ידי חקירת המומחה מטעם בית-המשפט, גובה הנזק שנגרם להם כתוצאה מהליקוי הנ"ל, אין בידי לפסוק לזכותם פיצוי בשל כך.

5.4.6 לטענת התובעים 'הנתבעים... הוסיפו עמודים למרפסת בקומה ג' (סעיף 13(ב) לכתב התביעה). המומחה קבע כי 'בקומה ג' חזית צפונית - דירה מזרחית, נבנו עמודי אבן בקו הבניין. העמודונים הנ"ל לא קיבלו ביטוי בתוכנית בה מסומן מרפסת פתוחה עם מעקה בנוי (אבן) משולב במעקה מתכת' (עמ' 4, סעיף ב' לחוות-הדעת השלישית).

המומחה לא קבע עלות הליקוי הנ"ל, וכן לא נשאל/נחקר על-ידי התובעים בעניין זה. עלות הליקוי הנ"ל, אף לא צויינה בחוות-הדעת של המומחית מטעם התובעים, המהנדסת דנה לנל. אשר-על-כן, משלא הוכח על-ידי התובעים, גובה הנזק שנגרם להם, אין בידי לפסוק לזכותם פיצוי בגין הליקוי הנ"ל.

5.5 התובעים עותרים לקבלת פיצוי כספי, בגין קבלת היתר בניה בדיעבד במרמה, על-ידי הנתבעים. לטענת התובעים 'לאחר שבפועל חרגו הנתבעים מתוכנית היתר הבניה... הוגשה על ידם ביום 24.1.94 בקשה לעיריית ירושלים לשינויים בהיתר הבניה, בה ביקשו לקבל היתר לחלונות שפתחו בגג הרעפים ולפתח מאחת הדירות שבנו לחלל הגג... הנתבעים הגישו את הבקשה הנ"ל בלא שצרפו את חתימת התובעים ובלא ששלחו הודעה על הבקשה לתובעים, כמתחייב מחוקי התכנון והבניה... יתרה מזאת, הנתבעים הציגו בבקשתם תוכנית עם נתונים כוזבים, שאינה משקפת נאמנה את מצב הבניין, ושאינה כל ביטוי לשינויים שביצעו בפועל בבניין, כמו תוספות שטחי בניה שבוצעו, הגבהת עליית הגג מעבר לגובה 2.2 מ', השינויים הארכיטקטוניים שנעשו והשינויים בעבודות הפיתוח... בנוסף לאמור לעיל, הנתבעים לא הציגו בתוכנית שצירפו לבקשתם פתרון לעניין הגישה לגג הבניין' (סעיפים 15(א)-15(ד) לכתב התביעה).

מנגד טוענים הנתבעים כי הם 'בצעו את העבודות בהתאם להיתרי הבניה... הנתבעים עשו מעל ומעבר לנדרש מהם כדי ליפות את הבניין... מדרגות הבניין מוסיפים יופי לבניין. כל העבודות במדרגות ובחירתם נעשתה לפי דרישת התובעים, למרות שעבודות אלו היו כרוכות בהוצאה כספית ניכרת' (סעיפים יג-יד לכתב ההגנה), וכי 'משסימו הנתבעים את עבודות הבניה ניתן לתוספות הבניה שביצעו תעודת גמר מהרשות המוסמכת... ומשניתנה תעודת גמר לבניה שבוצעה, פירושו של דבר כי

הצדדיות, הוסיפו עמודים למרפסת בקומה ג', קירו את המרפסת הדרומית בקומה ג' ברעפים, הגביהו את הגג, פתחו חלונות בגג, בנו מעקות מאבן למרפסות בחזית הצפונית, ולא מעקות משילוב אבן ומתכת' (סעיף 13(ב) לכתב התביעה).

להלן אדון בכל אחת מהטענות הנ"ל, בנפרד.

5.4.2 לטענת התובעים 'הנתבעים הוסיפו ארגזי רוח בחזיתות הצדדיות' (סעיף 13(ב) לכתב התביעה).

דין טענת התובעים - להידחות.

המומחה קבע כי 'גג הרעפים של הבניין מנוקו על-ידי תעלות אופקיות בשילוב עם ארגזי רוח עשוי עץ... הפתרון שהושם בבניין - קרי 'בניית ארגזי רוח', מהווה שיפור ביחס לפתרונות חילופים מקובלים כגון:... שפיכה חופשית של גג הרעפים... תעלת ניקוז אופקיות גליות: פתרון נחות מבחינה אסתטית... לסיכום: ארגזי הרוח מהווים חלק מגג הרעפים. קיומו לא קיבל ביטוי בתוכנית ההגשה (לא מפורטת) אך עצם ביצועם מהווה שיפור אסתטי ביחס לפרטי הגמר השכיחים' (עמ' 4, סעיף א' לחוות-הדעת השלישית).

5.4.3 לטענת התובעים 'הנתבעים... קירו את המרפסת הדרומית בקומה ג' ברעפים' (סעיף 13(ב) לכתב התביעה). המומחה קבע כי 'בניגוד למסומן בתוכנית גג הרעפים הוארך ומשתרע מעל שטח המרפסת הנדונה (מרפסת דרומית בדירה המזרחית שבקומה ג' - 'י' מ') תוך יצירת קירוי מעליה... מבחינה הנדסית אין לכך משמעות' (עמ' 4, סעיף ג' לחוות-הדעת השלישית).

בחקירתו הנגדית, הסביר המומחה כי 'מבחינה ארכיטקטונית נראה לי שגם אין השפעה אם גג הרעפים מוארך. מבחינתי איני רואה בזה חריג, אם יש סטייה מההיתר, זאת שאלה אחרת' (עמ' 25, שורות 9-11).

בעניין זה, יש בידי, להסכים עם בא-כוח התובעים כי בחוות-הדעתו 'של המומחה נכתב כי בניגוד למסומן בתוכנית, גג הרעפים הוארך ומשתרע מעל שטח המרפסת הנדונה תוך יצירת קירוי מעליה, למרות זאת כתב המומחה כי מבחינה הנדסית אין לכך משמעות, קביעה אשר נראית לתובעים מוזרה ותמוהה' (סעיף 44.3 לסיכומי התובעים).

אשר-על-כן, התובעים זכאים לפיצוי, בגין הנזק שנגרם להם, בשל החריגה האמורה לעיל.

עם זאת, מאחר והמומחית מטעם התובעים, המהנדסת דנה לנל, לא העריכה בחוות-הדעתה, את הנזק שנגרם לתובעים כתוצאה מהחריגה הנ"ל, אין בידי לפסוק לתובעים פיצוי בגין כך.

5.4.4 לטענת התובעים 'הנתבעים... הגביהו את הגג, פתחו חלונות בגג' (סעיף 13(ב) לכתב התביעה).

דין טענת התובעים - להידחות.

כאמור לעיל, המומחה דחה טענות התובעים, בגבר הגבהת הגג ופתיחת חלונות בגג (ראו: סעיף 5.3 תמך שני ותמך רביעי לעיל).

5.4.5 לטענת התובעים 'הנתבעים... בנו מעקות מאבן למרפסות בחזית הצפונית, ולא מעקות משילוב אבן

התביעה). דין טענת התובעים, להידחות. ראשית, המומחה קבע בחוות-דעתו כי 'המדרגות המקוריות של הבניין מסומנות בתוכנית עמידר ובתוכניות המאושרות ורוחבן בתוכניות כ-1.50 מטר. בתוכנית, המדרגות צמודות לקיר החיצוני הצפוני של הבניין הגובל עם דירת אמסלם... המדרגות המקוריות פורקו ובמקומם נבנו מדרגות גישה בניצב לקיר החיצוני הצפוני... רוחב המדרגות בפועל כ-2.80 מטר. בצידו המערבי של המהלך, המדרגות פולשות לתחום חלון דירת אמסלם... לסיכום: מבחינה הנדסית, לשינוי בתוואי המדרגות אין כל משמעות... ייתכן שמבחינה פונקציונלית - ולאחר שפיר המעלית לא נבנה - יש יתרון מסוים בשינוי הנ"ל' (עמ' 5, סעיף א' לחוות-הדעת השלישית).

שנית, המומחה קבע בחוות-דעתו כי 'פגיעה מסוימת בפרטיות היתה קיימת עוד לפני שינוי תוואי המדרגות, בעת עליה במדרגות המקוריות... בפועל, משטח הביניים של המהלך מאפשר עמידה והצצה דרך החלון הנ"ל... ניתן לצמצם הפגיעה בפרטיות על-ידי יצירת ארגון פרחים ושתילת עציצים באגף הדרום מערבי של המשטח האופקי שממילא נחשב ל-'שטח מת' בכל הקשור במעבר אדם' (עמ' 5, סעיף א(2)). לחוות-הדעת השלישית).

5.6.4 התובעים עותרים 'לצוות על התובעים... להעביר את מיכל הגז התת-קרקעי ולהתקינו במרחק העולה על 8 מטר ממיכל הדלק השייך לתובעים' (סעיף 17(ו)(2) לכתב התביעה).

לטענת התובעים 'הנתבעים התקינו מיכל גז תת-קרקעי במרחק 2 מטר ממיכל הדלק שייך לתובעים, בניגוד להנחיות כיבוי אש על פיהן נדרש מרווח של 8 מטר בין המיכלים, והדבר מהווה מפגע בטיחותי חמור' (סעיף 13(ג)(2) לכתב התביעה).

המומחה קבע בחוות-דעתו כי 'מיכל הגז (צובר) מותקן בפנינה צפון מערבית של המגרש. המכל טמון בקרקע ומרוחק כ-3.40 מטר מקו הבניין. המינימום הנדרש בתקנות (היבט בטיחותי): 3.00 מטר. המרחק בפועל עולה על המינימום הנדרש בתקנות... בפנינה דרום מערבית של המגרש (אגף מערבי) ממוקם מיכל נפט על קרקעי. מיכל הנפט משרת את דירת אמסלם (מס' 4) ממוקם דרומית לצובר הגז ומרוחק ממנו בכ-3 מטר. הזנתו מושגת באמצעות צינור שמונה על גבי קיר (גדר) קדמית בחזית המגרש... המרחק בין צובר הגז המרכזי ומיכל הנפט קטן מדרישות המינימום של רשות כיבוי האש' (עמ' 6-7, סעיפים 1-3 לחוות-הדעת השלישית).

עם זאת, בחקירתו הנגדית, העיד המומחה כי 'מצאתי ש-3 מ' זה לא מספיק, איני יודע מה המרחק התקני' (עמ' 25, שורות 18-19).

המומחית מטעם התובעים, המהנדסת דנה לגל, חיוותה דעתה, כי 'על-פי הנחיות כיבוי אש נדרש מרווח מינימלי של 8 מ' בין המיכלים הנ"ל, ועל-כן מהווה הקירבה שביניהם מפגע בטיחותי חמור' (עמ' 5, סעיף I לחוות-הדעת מיום 6.9.03). אשר-על-כן, ומאחר והמדובר בעניין בטיחותי, נעתר לעתירה, ומחייב הנתבעים להתקין

כלל עבודות הבניה בוצעו בהתאם להיתר הבניה, תואמים את ההיתר, ואין לתובעים כל פתחון פה בעניין... התובעים נתנו הסכמתם לביצוע עבודות בניה על-ידי הנתבעים בהתאם לתב"ע' (סעיפים 6-7 לסיכומי הנתבעים).

שקלתי טיעוני הצדדים והראיות, והגעתי לכלל מסקנה, כי התובעים לא הוכיחו, כי הנתבעים השיגו היתר בניה בדיעבד במירמה.

5.6 צווי עשה

5.6.1 התובעים עותרים, לצוות על הנתבעים, לבצע את הפעולות הבאות:

(1) להרוס את המדרגות שבנו הנתבעים בכניסה לשתי הקומות הראשונות ולבנות מדרגות על-פי היתר הבניה, באופן שלא תפגע בפרטיות התובעים.

(2) להעביר את מיכל הגז התת-קרקעי למרחק של 8 מ' ממיכל הדלק השייך לתובעים.

(3) להסיר את צינורות הכיבוי מקירות האבן החיצוניים של הבניין, באופן שלא יהוו פגם אסתטי לחזיתות הבניין.

(4) להסדיר את כל נושא ניקוז המים.

(5) להתקין צינורות אנכים לניקוז המרזבים בגג.

(6) לבנות אמצעי גישה לגג המותאם לדרישות העיריה. (ראו: סעיף 48 לסיכומי התובעים).

5.6.2 מנגד טוענים הנתבעים כי 'ההסכם מיום 14.2.93 נערך לאחר סיום עבודות הבניה על-ידי הנתבעים וכשתוספות הבניה עומדות על תילן, עיון בהסכם זה מגלה כי אין לתובעים כל טענה בקשר לאופן בו נבנו תוספות הבניה, באשר ל-'חריגות', כאלה, או אחרות, הנטענות עתה על ידם ודי בעובדה זו כדי לדחות תביעתם לצווי עשה' (סעיף ג(1) לסיכומי הנתבעים), וכי 'העובדה כי בידי הנתבעים תעודת גמר מהרשות המוסמכת, אשר הוצגה למומחה... מעידה על כך כי העבודות, כפי שבוצעו, בוצעו כדין ואין לתובעים כל פתחון פה בעניין' (סעיף ג(3) לסיכומי הנתבעים).

במבוא להסכם השני נכתב:

'הואיל: והקבלן ביצע עבודות בניה על גג דירותיהם של אמסלם דירות מס' 1, 2 ו-4 (להלן: 'הדירות'). מהאמור לעיל, עולה כי ההסכם השני נחתם, לאחר שהנתבעים ביצעו את העבודות בגג הבניין.

סעיף 14 להסכם השני קובע כי 'עם ביצוע ההסכמים וההוראות במלואם ובמועדם בפועל לא יהיו לצדדים טענות האחד כנגד משנהו מכל מין וסוג שהוא'.

אשר-על-כן, התובעים שחתמו על ההסכם השני, מנועים כעת, מלהעלות טענותיהם הנ"ל, כנגד הנתבעים, למעט לעניין טענת המרחק שבין מיכלי הדלק למיכלי הגז.

אדון להלן בכל טענה בנפרד, ונראה, כי זולת טענה אחת (לעניין המרחק שבין מיכלי הדלק והגז), לא הוכחו טענות התובעים.

5.6.3 התובעים עותרים 'לצוות על הנתבעים... להרוס את המדרגות שבנו בכניסה לקומות ב' ו-ג', ולבנות במקומן מדרגות על-פי היתר הבניה, ובאופן שהשימוש בהן לא יהווה פגיעה בפרטיות התובעים' (סעיף 17(ו)(1) לכתב

לתצהירה).

לאור קביעת המומחה, בחוות-דעתו השלישית, כי צינורות אנכיים לניקוז המרזבים בגג 'הותקנו לאחר ביקור לנל' (עמ' 6, סעיף ה' לחוות-הדעת השלישית), דין טענת התובעים להידחות.

5.6.8 התובעים עותרים 'לצוות על הנתבעים להקים ולבנות אמצעי גישה נוח וסביר לגג, שיהיה חיצוני לדירה אליה סופח הגג, באופן שהתובעים יוכלו לעלות לגג לצורך טיפול בדוד השמש, קולט השמש, אנטנת הטלוויזיה וארובת תנור החימום, מבלי שיאלצו לעבור דרך הדירה אליה סופח הגג' (סעיף 17(ז) לכתב התביעה).

דין טענת התובעים להידחות.

המומחה קבע כי 'אין אפשרות ליצור פתח עליה לגג מחדר המדרגות של הבניין וזאת בגלל הימצאותן של המדרגות הפנימיות של הדירות העליונות... הגישה לגג (מפלס ורעפים) מתאפשרת מתחום הפרט, מתוך הדירות העליונות (מערבית או מזרחית) דרך חלונות הקוקיה שמוקנים בחלל הגג אליו עולים באמצעות מדרגות הפנימיות המותקנות בדירות העליונות... הנושא קיבל ביטוי בתוכנית השינויים (המאושרת). בתוכנית הנ"ל מסומן פתח עליה לחלל הגג מתוך הדירה העליונה המערבית' (עמ' 3, סעיף ג' לחוות-הדעת השלישית).

5.7 עוד טוענים התובעים כי 'הנתבעים סיפקו לתובעים רק דירה חלופית אחת ולא שתיים, וזאת בנווד למוסכם בסעיף 5 להסכם ב', לפיו על הנתבעים היה לספק גם דירה חלופית לסבתא' (סעיף 9(ד) לכתב התביעה) ולכן הם עותרים לפיצוי בסך 15,000 'המורכב מכפל דמי שכירות חודשיים בגובה 600 \$ בשלושה חודשים' (סעיף 17(ב)3) לכתב התביעה).

מנגד טוענים הנתבעים כי 'בתם של התובעים בחרה דירה גדולה, מרווחת ומרוהטת והתובעים עברו להתגורר בדירה זו יחד עם הסבתא. הנתבעים היו אמורים לשכור שתי דירות אחת עבור התובעים ואחת עבור הסבתא אך הנכדה - בתם של התובעים - התעקשה שהנתבעים ישכרו דירה גדולה יותר כדי שהסבתא תתגורר עם התובעים' (סעיף ט' לכתב ההגנה).

כשנשאלה התובעת 1, בחקירתה הנגדית, על-ידי בא-כוח הנתבעים, 'לכן הסיכום שינתנו לכם דירת 4 חדרים במקום שתי דירות קטנות זה היה סיכום שלכם' (עמ' 51, שורות 25-26), היא ענתה בחיוב (עמ' 51, שורות 25-26 - עמ' 52, שורה 1).

כשנשאל התובע 2, בחקירתו הנגדית, על-ידי בא-כוח הנתבעים, 'הבחירה של 4 חדרים שאתם תגורו בה עם האמא זה היה דבר שאלי אברהמי (נתבע 2 - י"מ) הכתיב לכם או זו היתה הסכמה שלכם' ענה התובע 'הסכמה שלנו' (עמ' 84, שורות 17-19).

דין טענת התובעים, להידחות.

כאמור, בעדותם, בחקירתם הנגדית, הודו התובעים כי נתנו הסכמתם לדירה חלופית אחת בת ארבעה חדרים, במקום שתי דירות חלופיות, כקבוע בהסכם השני.

את מיכלי הגאז במרחק של 8 מ' ממיכל הדלק של התובעים, אלא-אס-כן תאשר חב' הגאז הנוגעת לעניין, כי המרחק בפועל תקין.

5.6.5 תובעים עותרים 'לצוות על הנתבעים... להסיר את צינורות הביוב מקירות האבן החיצוניים של הבניין, ולהתקינם במקום ובאופן שלא יהוו פגם אסתטי לחזיתות הבניין' וכן 'להוריד את הקולטנים ישירות מטה אל תאי הביקורת' (סעיף 17(ו)3) לכתב התביעה).

סעיף ט' לנספח להסכם הראשון קובע כי 'כל קווי הביוב של הבניין ותיקוני המנהולים יחוברו לקו החדש של הבניין על-חשבון הקבלן. בכל מקרה לא יינזק הקו הקיים ובמידה ויהיה קו חדש - לא יכער את הסביבה'.

המומחה קבע בחוות-דעתו כי 'בכל חזיתות הבניין מותקנת צנרת גלויה, הן קולטני מרזבים הן צנרת ביוב והן צנרת מים למערכות סולריות... הדבר קיבל ביטוי בנספח הסניטרי שאושר על-ידי עיריית ירושלים... מעבר צנרת גלויה הינה למעשה בלתי-נמנעת במקרים בהם נבנית תוספת בניה מעל בניין קיים ולכן מבחינה הנדסית אין לי טענות כלפי המעבר הגלוי... באם להחמיר היה מקום לשפר רמת הגימור של הצנרת הגלויה בעיקר צנרת המים על-ידי כיסוייה בתעלה דקורטיבית (פח - פלסטיק)' (עמ' 6, סעיף 3(II)).

אשר-על-כן, לאור האמור לעיל ולאור קביעת המומחה כי צנרת הביוב 'שהיתה גלויה בעת ביקורו של מיל"ב (יגאל ברגמן - י"מ) חופה באבן' (עמ' 16, סעיף 6 לחוות-הדעת הראשונה), אין לצוות על הנתבעים להסיר את צנרת הביוב ו/או את קולטני המרזבים.

5.6.6 התובעים עותרים 'לצוות על הנתבעים... להסדיר את ניקוז המים מהמרפסות על-ידי התקנת צינורות שיובילו את המים מהמרפסות עד הקרקע, ובכך להסדיר את המפגע של שפיכת המים מגובה רב' (סעיף 17(ו)4) לכתב התביעה). התובעת מסרה בתצהירה 'מי הניקוז מהמרפסות חדרו לדירות ובכך גרמו לרטיבות ולכלוך בדירות' (סעיף 6.3 לתצהירה).

המומחה קבע בחוות-דעתו השלישית כי 'צנרת ניקוז - מרפסות עליונות... מחוברת לקולטנים אנכיים שהותקנו לאחר ביקור לנל בבניין, כנדרש... חלק מהמרפסות מנוקוות על-ידי זרובית שנשפכות חופשית מגובה רב' (עמ' 6, סעיף ד' לחוות-הדעת השלישית), וכי 'יש להאריך הצנרות הנ"ל עד לפני הקרקע (מפלס החצר)... יש לצבוע הצנרת הפלסטית הגלויה בגוון אחיד ותואם גוון האבן' (עמ' 16, סעיף 7 לחוות-הדעת הראשונה), והעריך עלות תיקון הליקוי הנ"ל בסך 1,100 ש"ח.

לפיכך, מחייב את הנתבעים לפצות התובעים בסכום של 1,100 ש"ח נכון ליום חוות-הדעת הראשונה של המומחה (21.1.96).

5.6.7 תובעים עותרים 'לצוות על הנתבעים... להתקין צינורות אנכיים לניקוז המרזבים בגג' (סעיף 17(ו)5) לכתב התביעה).

לטענת התובעת 'הנתבעים לא בנו מרזבים ועקב כך עד היום בימי הגשמים חודרים מים לדירות' (סעיף 6.2

בתדירויות גבוהות ולפרקי זמן ארוכים' (סעיף 3 לתצהירי התובעת והתובע).

התובעת 1 העידה, כי באותו ערב שבו החלו מי הגשמים לחדור לדירה, שוכנו התובעים על-ידי התובעים בבית-מלון למשך שבוע ימים (עמ' 53, שורות 19-21), ואחר-כך בצורה חלופית למשך ארבעה (4) חודשים (עמ' 54, שורות 6-8, 15-16), וכי התובעים חזרו לדירה לאחר סיום השיפוצים בה (עמ' 54, שורות 24-25). התובעת 1 העידה, בין השאר, כך:

'עד עכשיו יש לי טראומה מזה. היתה טראומה גדולה מאוד. מים הפסיק בחוץ אבל בבית לא הפסיק.' (עמ' 53, שורות 17-18)

מנגד טוענים התובעים כי 'יש לזכור כי עבודות הבניה בוצעו בהסכמתם של התובעים, אי-הנוחות במהלך ביצוע עבודות שכאלה הינן אך פועל יוצא מהן ולא הוכח כי אלה נפגעו יתר על המידה'. התובעים שכחו כי במהלך ביצוע העבודות פונו אלה מדירותיהם, הועמדה לרשותם דירה חלופית על-פי בחירתם, התובעים נשאו בכל ההוצאות ומה להם כי ילינו' (סעיף ד(6) לסיכומי התובעים).

לאחר שבחנתי הראיות, הטענות והנסיבות, ושקלתי אותן, הגעתי למסקנה, כי בנסיבות העניין הונחה תשתית ראייתית לחיוב התובעים לפצות התובעים בסך 10,000 ש"ח.

7. פלוגתא רביעית - האם התובעים או מי מהם חייבים לפצות את התובעים ובכמה בגין נזקים שנגרמו לדירה בתהליך הבניה ו/או התיקונים?

לטענת התובעים הם 'זכאים לפיצוי בגין נזקים המורים שנגרמו לדירותיהם ולתכולתן, בשל חדירת מי גשמים בזמן ביצוע עבודות הבניה... בסך של 7,000 ש"ח' (סעיפים 63, 65 לסיכומי התובעים).

התובעת 1 מסרה בתצהירה כי 'נוק חמור ובלתי-הפיך נגרם לדירה על כל הריהוט המצוי בה וכן לגינות, כמו-כן מסמכים אישיים ובעלי ערך נהרסו בשל הרטיבות' (סעיף 3.7 לתצהיר).

המומחה לא התייחס בחוות-דעתו לנוק זה משום שלטענתו 'במועד בדיקתי (כ-3 שנים לאחר ביקורו של מיל"ב), לא ראיתי דליפות או חדירות מים לאיזורים הנ"ל... מפאת גילו המתקדם של הבניין המקורי על פרטיו, לרבות חלונות עץ, אין באפשרותי לקבוע במדוייק באם הליקויים שנמצאו בפריטים הנ"ל קשורים רק בבלאי טבעי או בחלקם גם בדליפות הנטענות... מאותה סיבה חוות-דעתי אינה מתייחסת לנוק שנגרם לתכולה (אם נגרם)' (סעיף 6.4 לחוות-דעתו הראשונה).

הנתבע 2 מסר בתצהירו, כי 'במהלך הבניה נגרמו לדירת התובעים נזקי מים אף הדבר היה כתוצאה מהגשמים הרבים ירדו, וזאת יש לזכור כי שנת 1992 היתה שנה גשומה במיוחד' (סעיף 19 לתצהירו מיום 14.6.01).

ההגיון מחייב כי חדירת מי גשמים לדירה, תגרום נזק לתכולתה, במיוחד לאור עדות הנתבע 2, כי 'שנת 1992 היתה שנה גשומה במיוחד' (סעיף 19 לתצהירו מיום 14.6.01).

6. פלוגתא שלישית - האם התובעים או מי מהם חייבים לפצות את התובעים בגין סבל ועגמת-נפש בכל הקשור לתיקונים ו/או הבניה?

לטענת התובעים 'בגין המטרד... שביטוייו בהפרעות היומיומיות ובשיבוש חמור של מהלך חייהם התקין של התובעים כתוצאה מתהליכי הבניה, ואשר נמשך על פני תקופה של למעלה משנתיים, נגרמו, ו/או נגרמים ו/או ירמו לתובעים הנזקים הבאים: מחלות תכופות בשל האבק, הלכלוך, המחנק, הרעש והרטיבות, הוצאות רפואיות מוגברות, הוצאות בגין ניקוי תכוף ומוגבר, האצת תהליך הבלאי של תכולת הבית, אי-נוחות, טרידות, חוסר שלווה, חוסר אפשרות לנהל אורח-חיים תקין, פרטיות מופרת, תחום הפרט פרוץ, שלילה נמשכת של ההבאה מן המגורים בבית, תשישות נפשית וגופנית, עגמת-נפש.

עבור נזקים אלו זכאים התובעים לפיצוי בסך 100,000 ש"ח' (סעיף 17(א) לכתב התביעה).

עם זאת, בסיכומיהם, לא נקבו התובעים בסכום כלשהו כפיצוי, עבור עגמת-נפש. בשל כך, לטענת התובעים, יש די בכדי לדחות את טענות התובעים (ראו: סעיף ד(6) לסיכומי התובעים).

התובעים מסרו בתצהיריהם, כי 'עבודות הבניה בכל שלביהן, גרמו לי ולבעלי וכן לאימי, אנשים בגיל מתקדם הסובלים מסכרת ומלחץ דם גבוה, למסכת ארוכה של תלאות ועינויים, לשיבוש חמור במהלך חיינו, לנזקים רבים וכבדים לדירות ותכולתן ולפגיעה בזכותנו הקנייניות בדירות וברכוש המשותף... התובעים ניהלו את פעולות הבניה באופן שהזיק והפריע למהלך חיינו לרבות הקמת הפיגומים במקומות לא סבירים ומפריעים ביותר, וכן ניהול העבודות בשעות לא סבירות, מעבר לאלו שסוכמו בינינו... עם התחלת ביצוע עבודות הבניה הוקפו הדירות מכל עבר בפיגומים. אופן הצבת הפיגומים מנע כל אפשרות לפתיחת החלונות, הדירות הפכו לחדרים אטומים שאור ואוויר לא חדרו לתוכן היות הדירות סגורות מכל עבר, חדר רעש מהרד ובלתי-פוסק אף מעבר לשעות העבודה המקובלות והמוסכמות. הרעש טרד את מנוחתנו ומנע מאיתנו כל אפשרות לקיום אורח-חיים תקין... משך תקופת ביצוע עבודת הבניה נאלצנו לדאוג לניקיון הדירות והחצר כמרוץ במעגל שוטה. כל תקופת ביצוע העבודות טבענו בערימות לכלוך ואבק, כל אלו אפשרו לנו להמשיך ולדור בביתנו... כל תקופת הבניה שנמשכה שנים התובעים עשו בדירתנו כבתוך שלהם. פועלים של התובעים חדרו לדירתנו, ללא תאום או קבלת הסכמה ותוך ניצול תמימותי וחולשתי הקימו בעורמה עמודים בתוך חדר בדירה. עקב כך נמנעה מאיתנו כניסה לחדר, והוא יצא מכלל שימוש... התובעים הבטיחו כי העמודים יוסרו תוך 24 שעות, אולם נאלצנו לשהות במחציתם כשמונה חודשים... התובעים בעזות פנים הטרידו את מנוחתנו אף בשעות הלילה המאוחרות ונכנסו לדירות על-מנת לבצע את פעולות הבניה... התובעים ניתקו בדירות את המערכות החיוניות ובהם מערכת המים, החשמל, הטלפון, תנור החימום וכן את אנטנת הטלוויזיה

תלונות סרק, ועל-כן דין טענתה להידחות כבלתי-מוכחת. 8.3 בכתב התביעה שכנגד עותרת התובעת שכנגד לפיצוי, בגין מניעת כניסת הפועלים שהעסיקה לבניין, על-ידי הנתבע שכנגד 2, בסך 120,000 ש"ח (סעיפים 6(ב), 7 לכתב התביעה שכנגד).

הנתבע 2 מסר בתצהירו כי 'במהלך ביצוע העבודות מנע התובע מס' 2 מהעובדים את הכניסה למבנה, לצורך ביצוע עבודות, וזה במספר רב של פעמים. כתוצאה מכך נאלצנו להענות, מעת לעת, לדרישות הסרות שחר, על-מנת שיאפשר את כניסת העובדים למבנה וביצוע עבודות הבניה' (סעיף 59(ב) לתצהירו).

המדובר בטענה כללית, בלתי-מפורטת שלא הוכחה, ועל-כן, דינה להידחות.

8.4 התובעת שכנגד עותרת לפיצוי, בגין ירידת ערך הדירות שנבנו על ידה כתוצאה מאי-בניית מעלית בשל התנגדות פיזית של הנתבעים שכנגד, בסך 150,000 ש"ח (סעיפים 6(ג), 7 לכתב התביעה שכנגד).

הנתבע 2 מסר בתצהירו כי 'על-מנת להסיר את התנכלויותיה של משפ' אמסלם ולאפשר את ביצוע העבודות, נאלצנו להמנע אפילו מהתקנת המעלית במבנה ולהכנע לדרישותיהם למרות שזו אושרה לנו כדין' (סעיף 16 לתצהירו מיום 14.6.01), וכן העיד כי 'היה איום מצידם שאם אבנה מעלית, שאושרה לי בהיתר, יוציאו נגדי צו מניעה' (עמ' 92, שורות 19-20).

בכתב תשובה שכנגד טענו הנתבעים שכנגד כי הם 'אנשים מבוגרים בשנות השבעים לחייהם בתקופה הנדונה... לא התנגדו התנגדות פיזית לבניית המעלית, כי אם התנגדו באמצעות מכתב מיום 26.10.92 שנשלח אל התובעת שכנגד... המעלית לא הותקנה בבניין כיוון שכך הוסכם בין הצדדים' (סעיף 6(ג) לכתב תשובה שכנגד).

עם זאת, כשנשאלה הנתבעת שכנגד 1, בחקירתה הנגדית, על-ידי בא-כוכ הנתבעים, 'מה עשית כשאמרו לך שהולכים לבנות שם מעלית', ענתה 'ישבתי שם ואמרתי על הגופה שלי יבנו את המעלית. כי זה אוטם לי את החלון לגמרי' (עמ' 58, שורות 23-25), וכן העידה כי הנתבע 2 'הבין שהמעלית חוסמת את החלון היחיד שיש לי בחדר. טוב שהייתי קשה. הוא בא והתחיל לחפור בקיר, הוא רצה בכוח לעשות, ואני אמרתי לו על גופתי תעשה' (עמ' 60, שורות 4-6), וכי באת-כוחה דאו, עורכת-דין רינה מורחי 'בעצמה התקשרה אליו ואמרה לא קיים, אתה לא תבנה את המעלית' (עמ' 59, שורות 15-16).

כמו-כן, העידה הנתבעת שכנגד 1 כי בעלה, הנתבע שכנגד 2, אמר לתובעת שכנגד דברים דומים.

כשנשאלה הנתבעת שכנגד 1, בחקירתה הנגדית, 'בסוף הסכסוך דרשת שיחתם הסכם שבו אלי והחברה שלו מתחייבים לא לבנות מעלית' היא ענתה בחיוב (עמ' 61, שורות 5-7).

מעדות הנתבעת שכנגד 1, עולה כי היא התנגדה התנגדות פיזית לבניית המעלית לבניין, וכי כתוצאה מהתנגדות זו, נמנעה התובעת שכנגד מבניית המעלית בבניין.

המומחה מטעם התובעים שכנגד, אדריכל ושמאי חיים בן

אמנם המומחה מטעם התובעים, מהנדס יגאל ברגמן, חיווה דעתו בדבר 'חדירה מסיבית של מים, לרבות צליפות משמעותיות אל קומת הכניסה (דירות 2, 4), אל חדר המדרגות והמבואות לדירות. חדירת המים מונעת אכלוס הדירות וגורמת נזקים לחלקי מבנה ותכולת הדירות... המים הדולפים מהתיקרות גורמים נזק לתכולה. הלחות הגבוהה באוויר הדירות גורמת נזק לריהוט העץ ולכל שאר הרהיטים בדירה הרגישים לעובש ולחות' (עמ' 3-4, סעיף 1 לחוות-הדעת מיום 12.1.93).

ואולם, לא הובאה ראיה באשר לנזקים מסויימים לתכולה, ולערכי כל נזק, לא מפיו של המומחה הנ"ל שהוא מהנדס בניין, ולא מעריך נזקים, לא מפי התובעים ואף לא מפי מומחה שזאת היא מומחיותו, קרי מעריך נזקים כאלה.

לפיכך, טענות התובעים בנדון לא הוכחו, ועל-כן, לא הונחה התשתית ראייתית לפסוק להם פיצויים בנדון.

8. פלוגתא שביעית - האם התובעים חייבים לפצות את הנתבעים בגין הנזקים שנגרמו לנתבעים על ידם, ובגין איזה נזקים?

8.1 בכתב התביעה שכנגד, עותרת התובעת שכנגד לפיצוי, בגין בניית שירותים בחצר הבניין, הפיכת קומת המחסנים שבמרתף הבניין לדירה ופריצת קיר ברכוש המשותף על-ידי הנתבעים שכנגד, בסך 50,000 ש"ח (סעיפים 4, 7 לכתב התביעה שכנגד).

התובעת שכנגד, בסיכומיה, מפנה לתצהירו של הנתבע 2, לעניין הנזקים שנגרמו לה (סעיף 5) לסיכומי התובעים שכנגד.

הטענה הנ"ל, לא מופיעה בתצהירו של הנתבע 2, ועל-כן, יש לראותה כטענה שנוכחה.

אדריכל חיים שחר, אל חוות-דעתו מפנים התובעים, טען לעבירות בניה שבוצעו על-ידי התובעים, אך לא נקב ולא סכום אחד כערך העבירות שפירט. חוות-דעת שמאית בנדון, לא הוגשה על-ידי התובעים שכנגד, ועל-כן, דין העתירה שכנגד בנדון, להידחות, כבלתי-מוכחת.

8.2 התובעת שכנגד עותרת לפיצוי בגין, תלונות סרק של הנתבעים שכנגד למחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים, בסך 10,000 ש"ח (סעיפים 4(א), 7 לכתב התביעה שכנגד).

לטענת התובעת שכנגד 'כל כמה ימים היו הנתבעים מתלוננים בפני מחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים על צבע האבן ותלונות אחרות אשר כולן התבררו כתלונות סרק. הביקורות התדירות של עובדי מחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים היו מפריעים למהלך התקין של העבודות בבניין' (סעיף 4(א) לכתב התביעה שכנגד).

מנגד טוענים התובעים כי הם 'הגישו תלונות למחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים, כאשר היה צורך בכך לשם הגנה על זכויותיהם, ולא על-מנת להטריד את התובעת כנגד, ולא בכדי להפריע לעבודות הבניין. התלונות הוגשו על בסיס מוצדק ולא היו תלונות סרק... (סעיף 6(א) לכתב תשובה שכנגד).

התובעת שכנגד לא הוכיחה, אף לא לכאורה, כי תלונות הנתבעים שכנגד למחלקת הפיקוח של עיריית ירושלים, היו

הנתבעים שכנגד, בסך 6,000 ש"ח (סעיפים 6(ה), 7 לכתב התביעה שכנגד).

לטענת התובעת שכנגד 'הנתבעים עקרו מהגינה גם את הצנרת של הגז בטענה שהגינה הינה רכושם הבלעדי, התובעים נאלצו להעתיק הצנרת למקום אחר. העתקה זו הייתה כרוכה בהוצאה כספית ניכרת' (סעיף 6(ה) לכתב התביעה שכנגד).

מנגד טוענים הנתבעים שכנגד כי הם הסכימו עם התובעת שכנגד כי האחרונה 'תתקין את צנרת הגז ואת שעוני הגז והמים ליד המדרגות המובילות לדירות שבנתה התובעת שכנגד... התובעת שכנגד הפרה הסכם זה, והתקינה את צנרת הגז בגינה... בעקבות מחאת הנתבעים, חתך פועל של התובעת שכנגד את צנרת הגז על-מנת להתקינה במקום אחר' (סעיף 6(ה) לכתב תשובה שכנגד).

כאמור לעיל, הנתבע 2 מסר בתצהירו כי 'אחרי שהותקנו צנרות האינסטלציה והגז בחצר, שהיא רכוש משותף, חיבלו בה התובעים, השחיתו ועקרו אותה' (סעיף 59(ד) לתצהיר מיום 14.6.01).

ע/ה 3/ אורי אברהמי, אחיו של הנתבע 2, מסר בתצהירו כי 'זכור לי כי משפ' אמסלם אף עקרה את צנרת המים והגז שהונחה בחצר והיה צורך בכיצועם מחדש' (סעיף 5 לתצהירו).

ע"ה 4/ ישראל גולדנברג מסר בתצהירו כי 'אני עובד בחברת סופרגו כמנהל טכני... במהלך ביצוע התשתית הכוללת צנרת ראשית... נתקלנו בתגובה קשה מצד הדיירים רוני אמסלם ואביו... במהלך ביצוע התשתית, צנרת הגז הראשית והדירית חובלה ונעקרה ממקומה ולאחר שנסתבר שפעולות מניעה אלו מצד הדיירים לא יגמרו, נאלצנו להעביר את מוני הגז והצנרת אל מחוץ לגבולות הגינה והחצרות, המערכת הונחה על הגדר מבחוץ, הרחק מידי הדיירים הנ"ל' (סעיפים 2-5 לתצהירו).

יודגש, כי ע"ה 4/ ישראל גולדנברג, לא מסר בתצהירו, כי ראה את הנתבעים שכנגד עוקרים את צנרת הגז (בחקירתו הנגדית לא זכר שמות הנתבעים שכנגד ואמר שיכול להיות שהזכירו לואת שמות הנתבעים שכנגד בעת מתן תצהירו) (עמ' 109, שורות 2-10).

כשנשאלה הנתבעת שכנגד 1, בחקירתה הנגדית 'סיפרו לי שכשבאו מסופר גז לעשות את הצנרת של הגז בחצר אתם התנגדתם ואחרי שהונחה כבר הצנרת אתם דרשתם שהצנרת הזאת תעבור במקום אחר זה נכון או לא' ענתה 'נכון. הוא רצה לעשות את זה מתחת לחלון של אמא שלי ואמא פחדה מהגז' (עמ' 68, שורות 15-18).

כשנשאלה הנתבעת שכנגד 1, בחקירתה הנגדית 'היה מצב שבו צנרת של הגז הונחה ואתם דרשתם לשנות את המקום אבל עד ששינו את המקום אתם הוצאתם את הצנרת מהמקום שהייתה בו' ענתה 'לא. אין דבר כזה. הכל היה בעדינות ללא שום ויכוח' (עמ' 69, שורות 1-3).

לאחר שבחנתי הראיות והטיעונים ושקלתי אותם, הגעתי לכלל מסקנה כי התובעת שכנגד לא הצליחה להוכיח כי צנרת הגז נעקרה על-ידי הנתבעים שכנגד, ועל-כן יש

ארי, כתב בחוות-דעתו, כי דירה מס' 7 נמכרה ביום 20.1.93 במחיר של \$ 95,000 כולל מע"מ, ודירה מס' 9 (צ"ל 8 - י' מ') נמכרה ביום 9.5.93 במחיר של \$140,400 כולל מע"מ (סעיף 4) לחוות-דעתו מיום 2.6.01.

כלומר, דירה 7 נמכרה במחיר הנופל כדי \$20,000 מערכה, ואילו דירה 9 נמכרה במחיר הנופל כדי \$90,000 מערכה.

בסעיף ב' לנספח להסכם הראשון, נכתב 'הקבלן מותר בזה על בניית מעלית'. כאמור, טענת התובעת שכנגד, כי נאלצה להימנע מהתקנת מעלית בעקבות התנכלויות הנתבעים שכנגד (סעיף 16 לתצהיר הנתבע 2 מיום 14.6.01), ונוכח האיום מצד הנתבעים שכנגד, שאם תבנה מעלית יוציאו נגדה התובעים/הנתבעים שכנגד צו מניעה (עמ' 92, שורות 19-20). עניין לנו עם מניעה פיזית ועם מניעה משפטית (צו מניעה).

לאחר שבחנתי הראיות וטיעוני הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה, כי התובעים שכנגד לא הוכיחו שהמדובר במניעה, שלא ניתן היה להתגבר עליה במישור הפיזי, באמצעות פניה למשטרה ולערכאות, ולא במישור המשפטי (התנגדות לצו מניעה). המדובר באיומים שלא עולים, לדעתי, כדי אילוץ, עושיק, או כפייה, כמשמעותם בסעיפים 17, 18 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973.

הנתבעת שכנגד לא טענה ולא הוכיחה, אף לא לכאורה, כי פעלה בצורה כלשהי להסרת האיומים והמניעה.

8.5 התובעת שכנגד עותרת לפיצוי, בגין עקירת הנתבעים שכנגד את צנרת האינסטלציה שהותקנה על ידה בגינה, בסך 10,000 ש"ח (סעיפים 6(ד), 7 לכתב התביעה שכנגד).

לטענת התובעת שכנגד לאחר, שהיא 'התקינה את צנרת האינסטלציה בגינה, שהיא רכוש משותף, עקרו הנתבעים את כל הצנרת, השחיתו אותה וכפו על התובעת להעביר את הצנרת למקום אחר בטענה שהגינה שייכת להם' (סעיף 6(ד) לכתב התביעה שכנגד).

מנגד טוענים הנתבעים שכנגד כי 'עיריית ירושלים, היא שהורתה על התובעת שכנגד להתקין את צנרת האינסטלציה במקום אחר, ובעקבות הוראה זו התקינה התובעת שכנגד צנרת חדשה במקום אחר... הנתבעים לא עקרו את הצנרת מהגינה, והיא עדיין קיימת שם' (סעיפים 6(ד)-1(1)-6(ד)2) לכתב התשובה שכנגד.

הנתבע 2 מסר בתצהירו כי 'אחרי שהותקנו צנרות האינסטלציה והגז בחצר, שהיא רכוש משותף, חיבלו בה התובעים, השחיתו ועקרו אותה' (סעיף 59(ד) לתצהיר מיום 14.6.01). ע/ה 3/ אורי אברהמי, אחיו של הנתבע 2, מסר בתצהירו כי 'זכור לי כי משפ' אמסלם אף עקרה את צנרת המים...' (סעיף 5 לתצהירו).

לאחר שבחנתי הראיות והסיכומים, הגעתי לכלל מסקנה כי אין בידי להעדיף את גרסת התובעת שכנגד על פני גרסת הנתבעים שכנגד, ועל-כן דין טענת התובעת שכנגד להידחות כבלתי-מוכחת.

8.6 התובעת שכנגד עותרת לפיצוי, בגין הנוקים שנגרמו לה, לטענתה, כתוצאה מעקירת צנרת הגז על-ידי

לנוק ולגובה הנוק, ועל-כן היא מוחזקת כמי שזנחה הטענה.

יתר-על-כן, גם לעניין טענה זאת, דעתי היא, שהתובעת שכנגד לא הוכיחה בנדון כפיה במובן הוראת סעיף 17 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, ועל-כן דין הטענה להידחות, כבלתי-מוכחת.

8.9 בכתב התביעה שכנגד עותרת התובעת שכנגד לפיצוי בגין הנוקים שנגרמו לה על-ידי הנתבע שכנגד 2, כאשר מנע כניסת קונים פוטנציאליים לבניין, בסך 20,000 ש"ח (סעיפים 6(ח), 7 לכתב התביעה שכנגד).

עם זאת, בסיכומים (המפנים לתצהיר הנתבע 2), לא הורה התובעת שכנגד על הטענה הנ"ל, ועל-כן דין טענתה להידחות כטענה שזנחה. יתר-על-כן, המדובר בטענה כללית וסתמית, בלתי-מפורטת, ובלתי-מוכחת, לא לעניין האירועים ולא לעניין הנוק, וגם במקרה זה סבור אני, כי ניתן היה להתגבר על המניעה, ככל שהיתה, על-ידי פניה למשטרה ו/או לערכאות.

#### 9. סוף דבר

מחייב הנתבעים, ביחד ולחוד, לבצע ולשלם לתובעים (יחדיו) כדלקמן:

9.1 בגין ליקויים/חסר בדירות, סכום 24,050 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה (למדד תשומות הבניה ומגורים) וריבית, מיום חוות-הדעת הראשונה של המומחה סילביו הופמן (21.1.96) ועד לפרעון, ובתוספת מע"מ כחוק ביום הפרעון.

9.2 בגין חריגה מהיתר הבניה, סכום של 4,320 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה (למדד הכללי של המחירים לצרכן), מיום חוות-הדעת של המהנדסת דנה לגל (6.9.93) ועד לפרעון.

9.3 בגין עגמת-נפש בסך של 10,000 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה (למדד הכללי של המחירים לצרכן) מהיום ועד לפרעון.

9.4 מחייב הנתבעים להתקין מיכל הגאז במרחק של 8 מ' ממיכל הדלק של התובעים, אלא-אם-כן תאשר חב' הגאז הנוגעת לעניין, כי המרחק בפועל תקין.

9.5 הוצאות משפט כפי שייפסקו על-ידי בית-המשפט, ועל-פי פירוט שיוגש על-ידי התובעים, עם העתק במישרין לבא-כוח הנתבעים, בתוך 10 ימים מהיום (תשובת הנתבעים תוגש בתוך 10 ימים מיום קבלת הפירוט).

10. התביעה שכנגד - נדחית.

11. בשים-לב להוראות תקנה 512 ותקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, ובשים-לב לנסיבות, מחייב הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים יחדיו, שכר-טרה עורך-דין בסך 5,000 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד לפרעון, ובצירוף מע"מ כדין ביום הפרעון.

לדחות את טענתה הנ"ל, שכן אי-הסכמה לקיומה של הצנרת במקום, לא עולה כדי הוכחה, אף לא במשפט אזרחי, כי הנתבעים שכנגד הם שעקרו צנרת הגאז.

8.7 התובעת שכנגד עותרת לפיצוי, בגין ירידת ערך הדירות שבנתה, כתוצאה מחסימת דרכי הגישה לגינה על-ידי הנתבעים שכנגד, בסך 30,000 ש"ח (סעיפים 6(ו), 7 לכתב התביעה שכנגד).

לטענת התובעת שכנגד 'הנתבעים חסמו את דרכי הכניסה לגינה ובכך הפכו את הגינה לרכושם בכך ירד ערך הדירות שנבנו על-ידי התובעת בבניין' (סעיף 6(ו) לכתב התביעה שכנגד).

מנגד טוענים הנתבעים שכנגד כי 'מאז ומתמיד, במשך כל שנות מגוריהם בבניין, היתה הגינה נתונה לטיפולם ושימושם הבלעדי של הנתבעים... כבר בתחילת מגיעהם הסכימו הנתבעים והתובעת שכנגד כי הגינה תמשיך להיות נתונה לשימושם הבלעדי של הנתבעים, ואכן עד היום כיבדה התובעת שכנגד הסכם זה... התובעת שכנגד מנועה מלטעון כנגד השימוש הבלעדי שעושים הנתבעים בגינה ו/או לנוק כלשהו שנגרם ממנו, הן בשל הסכמתה לשימוש זה, כאמור לעיל, והן בשל היותה חליפתה של חברת 'עמידר', אשר הסכימה לשימוש בלעדי זה במפורש ו/או במשתמע' (סעיף 6(ו) לכתב תשובה שכנגד).

הנתבעת שכנגד 1 העידה כי 'היא היתה חצר שלי פרטית במשך 50 שנה' (עמ' 67, שורה 3) וכי 'אין לי שום מסמך. אבל זה באחזקתי' (עמ' 67, שורות 3-11).

מהאמור לעיל עולה כי הנתבעים שכנגד, מחזיקים בחצר הבניין, ונוהגים בה מנהג בעלים, מזה 50 שנה.

לטענת הנתבעים שכנגד, התובעת שכנגד ידעה כי הם מחזיקים בחצר באופן בלעדי, עובר לרכישת הבעלות בגג, ועל-כן היא מנועה כעת, מלהעלות טענות בעניין זה.

המומחה מטעם התובעת שכנגד, אדריכל ושמאי חיים בן-ארי, קבע בחוות-דעתו כי 'שווי חצר הבית המשמשת כחצר מגורים לדירה שבמרתף מוערך ליום 1.1.93 בגבולות \$20,000 וליום 1.5.01 בגבולות \$30,000 למ"ר מבונה' (סעיף ג(ה) לחוות-הדעת מיום 5.6.01).

עם זאת, מר בן ארי לא העריך, שווי ירידת ערך הדירות שנבנו על-ידי התובעת שכנגד, כתוצאה מ-'תפיסת' החצר על-ידי הנתבעים שכנגד.

אשר-על-כן, משלא הוכח על-ידי התובעת שכנגד, גובה הנוק שנגרם לה, אין לפסוק לה פיצויים בגין כך.

8.8 בכתב התביעה שכנגד, עותרת התובעת שכנגד לפיצוי, בגין שיפוץ דירות הנתבעים שכנגד, שנעשה על ידה, בשל כפיית הנתבעים שכנגד, בסך 35,000 ש"ח (סעיפים 6(ז), 7 לכתב התביעה שכנגד).

עם זאת, בסיכומים (אשר מפנים לתצהיר הנתבע 2), לא הורה התובעת שכנגד על טענתה הנ"ל, קרי לא טענה