

פסק דין ירמיהו ישראל

1

בתי המשפט

א 009109/02		בית משפט השלום חיפה	
13/04/2008	תאריך:	כב' השופטת ת. נאות-פרי	בפני:

	1. ירמיהו ישראל, ת.ז. 51432896	בעניין:
התובעים	2. ירמיהו אורה, ת.ז. 5176638 ע"י ב"כ עו"ד גור דני	
	- נ ג ד -	
הנתבע	אלרום שרגא, מהנדס, ת.ז. 069108280 ע"י ב"כ עו"ד ולדמן אפרים	
	- נ ג ד -	
צד ג'	סהר ציון בע"מ – נמחקה בהתאם לפס"ד חלקי מיום 25/7/07 עו"ד אמודאי אילן	

פסק דין

חכח לכלכללפני תביעה שעניינה נזקים שנגרמו לבית מגוריהם של התובעים ואחריותו הנטענת של הקונסטרוקטור,

הנתבע, בכל הנוגע לנזקים אלו.

רקע כללי ועובדות שאינן שנויות במחלוקת -

1. התובעים, ה"ה אורה וישראל ירמיהו (להלן: "ירמיהו"), הינם הבעלים הרשומים של בית מגורים ברח' אחד העם 5/2 בקרית שמונה (להלן: "הבית").
2. בשנת 1995 החלו ירמיהו לשפץ את ביתם, כאשר השיפוץ כלל, בין היתר, בניית תוספת למבנה הקיים, אשר כרוכה בניסור הריצפה הקיימת, שבירת הקיר הרלבנטי, הוספת שטח באזור הסלון, המטבח ועוד (להלן: "עבודות השיפוץ").
3. לצורך ביצוע עבודות השיפוץ התקשרו ירמיהו עם הנתבע, מר שרגא אלרום, מהנדס קונסטרוקציה (להלן: "אלרום"), לצורך הכנת תכניות הקונסטרוקציה, לצורך הגשת הבקשה לקבלת היתר בניה לגבי עבודות השיפוץ ולצורך הפיקוח על העבודות. יש לציין כבר בשלב זה כי לא הוצג לעיוני הסכם בכתב בין הצדדים.
4. העבודות בוצעו במהלך השנים 1995-1996.
5. במהלך השנים 1998-1999, החלו מופיעים סדקים רבים בבית ואין חולק כי הסדקים גרמו לנזקים רבים למבנה וכי תיקונם כרוך גם בביצוע תיקונים בעבודות הטיח, הצביעה, הריצוף, החיפוי, האלומיניום ועוד.
6. עובדה נוספת מוסכמת היא שאת עבודות השיפוץ ביצע קבלן אשר נשכר על ידי ירמיהו.
7. מטעם ביהמ"ש מונה מומחה מוסכם, בכל הנוגע לליקויים ולעלות תיקונם, המהנדס רונן שטרנברג (להלן: "מומחה ביהמ"ש"). מומחה ביהמ"ש קבע מהן הסיבות לסדקים ומהי העלות המשוערת של תיקון הנזקים.

טענות הצדדים -

8. ירמיהו טוענים כי הסדקים והנזקים שנלווים לסדקים נגרמו עקב כשל תכנוני, אשר הינו באחריותו של אלרום.

1. לטענתם, החישובים שהוא ביצע, בכל הנוגע לביסוס הקרקע במקום אשר נבנתה תוספת הבניה, היו שגויים, לרבות בשל שהוא לא לקח בחשבון את קיומם של מי תהום בשכבת הקרקע שמתחת לאזור הרלבנטי. ירמיהו טוענים כי האחריות לגבי התופעות והנזקים רובצת על שכמו של אלרום, אשר תכנן את תוספת הבניה והיה אמור לפקח על ביצועה. באשר לגובה הנזק – עותרים התובעים לפיצוי בראשי הנזק הבאים:

(א) פיצוי בגין עלות תיקון הנזקים, בהתאם לחוות דעת מומחה ביהמ"ש – 192,000 ₪.

(ב) פיצוי בגין ירידת ערך הדירה – 95,000 ₪.

(ג) דיור חליפי במהלך ביצוע התיקונים – 10,000 ₪.

(ד) עוגמת נפש – 30,000 ₪.

1. הנתבע, מנגד, טוען כי אין הוא אחראי לסדקים שנוצרו, כיוון שהם תולדה של העובדה שירמיהו ביצעו בניה בניגוד לתכניות שהוא הגיש ובניגוד להיתר הבניה שהתקבל. לטענתו, הם ביקשו להרחיב עוד יותר את הבניה, מעבר להרחבה שהותרה בהיתר הבניה ומעבר להרחבה אותה הוא התבקש לתכנן – ולכן, ההרחבה הנוספת התבצעה בפועל ללא תכניות קונסטרוקטיביות מתאימות וזו הסיבה לסדקים שנוצרו.

2. הנתבע טוען כי יש לראות בתובעים עצמם אחראים לביצוע עבודות הבניה, הן בשל היותם "הקבלן הראשי" בפרויקט, הן בשל היותם "מבצעי הבניה" והן מחמת עילות נזיקיות. בנוסף, טוען אלרום כי חלק מהנזקים שאליהם התייחס מומחה ביהמ"ש אינם תולדה של כשלים קונסטרוקטיביים וכי אין קשר סיבתי

- בין חלקם לבין הכשל הנטען בתכנון (אף אם היה כשל שכזה).
3. בכל הנוגע לראשי הנזק הנתבעים באשר לירידת ערך, דיור חלופי ועוגמת נפש – מכחיש הנתבע את זכאותם של ירמיהו לפיצוי בגינם, כמו גם את שיעורם .

מהלך הדיון וההסדר הדיוני –

1. לצערי, תיק זה עבר כמה וכמה מותבים במהלך השנים. כך גם נדחו מספר רב של דיונים שנקבעו על ידי המותבים השונים, וזאת לבקשת הצדדים .
2. ביום 3/1/08 התקיימה ישיבה בה היו אמורים להשמע עדויות הצדדים. בהמלצת ביהמ"ש, הצדדים הסכימו לוותר על החקירות הנגדיות של המצהירים ולכך שיינתן פס"ד על בסיס החומר הקיים בתיק, לאחר הגשת סיכומים, כאשר הפיצוי המינימלי יהא 80,000 ₪ והמקסימלי 220,000 ₪ .
3. אשר על כן, התשתית הראייתית אשר עמדה לפני הינה :

- (א) תצהירו של ירמיהו ישראל מיום 26/9/05;
- (ב) חו"ד המהנדס אליעזר גוכמן מטעם ירמיהו מיום 8/11/01 ומיום 15/1/03;
- (ג) חו"ד שמאי המקרקעין גיל לזר מטעם ירמיהו מיום 11/12/01;
- (ד) תצהירו של אלרום מיום 23/11/06;
- (ה) חו"ד מומחה ביהמ"ש מיום 21/3/04 והשלמה לחוות הדעת בעקבות הביקור הנוסף בנכס מיום 9/9/06, כמו גם תשובותיו של מומחה ביהמ"ש לשאלות ההבהרה שנשלחו אליו מהימים 24/11/04, 28/3/07 ו-31/3/07;
- (ו) הצהרה מיום 30/4/96, עליה חתם אלרום.

דיון -

1. לאחר שבחנתי את הראיות המפורטות מעלה ולאחר שקילת טענות באי כוחם של הצדדים בסיכומים בכתב שהוגשו מטעמם, מסקנתי היא כי דין התביעה להתקבל וכי על אלרום לפצות את ירמיהו בסכומים שיפורטו בהמשך, והכל מהנימוקים שאפרט להלן .

מהות הנזק –

1. תחילה, יש לברר באם כל הנזקים אותם איתר מומחה ביהמ"ש אכן קשורים בעבודות השלד ובתכנון הקונסטרוקציה שהכין אלרום, וכך גם יש לברר באם הנזקים הינם תוצאה של תכנון לקוי או שמא של ביצוע לקוי של אותן עבודות .
2. המומחה מטעם ירמיהו בדק את הדירה ומצא בה סדקים רבים בכל חלקי הבית. לאחר קריאה מעמיקה של חוות הדעת, מצאתי שמומחה זה, קונסטרוקטור בהכשרתו, התייחס לגורמים לסדקים רק במשפט אחד בסוף סעיף 1.2 (עמ' 7), שם הוא מתייחס לכל הסדקים ואומר (ההדגשה שלי –)

"הליקוי נגרם עקב שקיעות דיפרנציאליות שמקורן בטעות תכנונית ו/או ביצועית".

1. השמאי מטעם ירמיהו, לזר, מתייחס אף הוא בחוות דעתו לגורמים לסדקים, וטוען כי הדבר נובע מכך שמתחת לבית קיימים מי תהום ולכן - "הביסוס צריך להיות על גבי כלונסאות" ולא על גבי פלטות בטון (סוף סעיף ג' לחוות דעתו). ברי כי שמאי מקרקעין, באופן כללי, עם כל הכבוד, אינו בר סמכא בכל הנוגע

לסיבות לקיומם של סדקים. לגבי הכשרתו של השמאי מטעם ירמיהו באופן ספציפי – אעיר כי הוא לא צירף בכלל לחוות דעתו פרטים באשר להשכלתו והכשרתו.

2. מומחה בהמ"ש, בחוות דעתו המקיפה וההשלמות לחוות הדעת, תיאר בפרוטרוט את כל הסדקים, איבחן בין סדקים אנכיים, לבין אופקיים לבין אלכסוניים והתייחס באופן מפורט לגורמים להוצרות הסדקים, אשר הינם למעשה כמה גורמים שונים, כדלקמן:

3. הסיבה הראשונה והעיקרית הינה התזוזה של המרתף –

המומחה קובע כי הקרקע באזור בעייתית בהיותה חרסיתית. קרקע שכזו משנה את נפחה באופן תדיר בהשפעת שינויי רטיבות הקרקע, ושינויי נפח אלו גורמים לתזוזת הקרקע ולהוצרות הסדקים. באשר לעובדה כי הבית מבוסס על פלטות, קובע המומחה כי השימוש בשיטה זו מקובל באזור, אף אם הוא אינו "אידיאלי" (כלשונו). עם זאת, המומחה מציין כי על מנת לעשות שימוש בביסוס מסוג זה יש להקפיד כי כל היסודות יהיו בעומק זהה (על מנת שכל היסודות יהיו במגע עם אותה שכבת קרקע ולכן בכל זמן נתון הרטיבות סביב כל היסודות תהיה פחות או יותר דומה). במקרה של בית ירמיהו, לא כך הם הדברים, וזאת בשל קיומו של מרתף, באמצע הבית, אשר נמוך בהרבה משאר היסודות של המבנה אשר נמצאים משני צדדיו של המרתף (המכונים "יסודות בודדים", וראו את השרטוט בעמ' 34). בנוסף לעובדה שהמרתף נמוך משאר היסודות, הרי שהניקוז מתחתיו לקוי, דבר הגורם להיקוות "בריכת מים" מתחת לבית בעונות הגשמים. מצב דברים זה מחריף עוד יותר את ההבדלים בין מצבו של המרתף ביחס למצבם של היסודות הבודדים, גורם להפרשי גובה ביניהם, לתזוזות יחסיות – ולסדקים. היה ניתן למנוע מצב זה אם היתה התייחסות מספקת לנושא הפרדת המבנה מהקרקע, ניקוז מי הגשם והתייחסות לנושא רטיבות הקרקע, וכפי שסיכם זאת המומחה (סעיף 6.2.8):

"הסיבה לרוב הסדקים במבנה ובעיקר לסדקים בפנית האוכל, בכניסה לבית, בחדר שינה הורים ובחדר הרחצה הינה תנועתיות המרתף."

וראו אף את סיכום מסקנותיו בסעיף 7 בעמ' 58.

1. הסיבה השניה היא חישוב לקוי של הקורות בסלון ובמטבח –

המומחה קובע כי תוספת השטח שבסלון תוכננה להשען על שתי קורות קונזוליות, אך תכנונה של אחת הקורות שגוי ולקוי (וראו את ההסבר המפורט בסעיף 6.4, עמ' 49-45). מסקנה דומה מסיק המומחה לגבי המטבח (סעיף 6.5). לכן, עמדתו היא כי חלקם של הסדקים בסלון ובמטבח נובעים משקיעת הפינות של הסלון והמטבח, עקב התכנון הלקוי של הקורות הנ"ל (וראו אף את סעיף 7.3).

1. סיבה שלישית, נוגעת לאופן חציבת ויציקת היסודות –

המומחה מציין כי ישנן שיטות חפירה שיש להקפיד עליהן, ויש להקפיד במיוחד על אופן יציקת היסודות (ומהו החלק מתוך ה"בסיס" שקיים מכל צד של העמוד). המומחה מסביר כי צריך לשאוף לכך שהחלק היצוק משני צידי העמוד יהא זהה פחות או יותר, ואסור להגיע למצב בו מצד אחד ישנו קטע גדול ואילו מהצד השני קטע קטן הרבה יותר (היות ואז – בעת תזוזת הקרקע עלול להוצר מצב בו היסודות יטו "להסתובב"). המומחה קבע כי ישנו חשש שהיסודות, או חלקם, בוצעו בצורה לא טובה כמתואר מעלה, וכי לכן (סעיף 6.9) –

"במהלך חפירת יסודות מסוג זה, במיוחד בסוג קרקע בעייתי ... דרוש פיקוח צמוד ובדיקת מיקום היסודות, עומקם וגודלם לפני היציקה"

ובהמשך –

"גורם נוסף הוא אקסנטריות היסודות הנובעת מביצוע רשלני וחוסר פיקוח". (סעיף 7.4)

1. סיבה רביעית היא העדרן של חגורות, וכדבריו (סעיף 7.7):

"אין בתוכניות דרישה מפורטת ליציקת חגורות. אם היו יותר חגורות, הבית היה יותר קשיח ויתכן שפחות סדוק".

1. הסיבה החמישית והאחרונה היא כשל ביצועי, לאמור (סעיף 6.6 ו-7.4 –)

"קיים חשש שקיים כשל ביצועי ובחלק מהקורות הזיון הקיים לא בוצע על פי התוכניות".

1. עוד קובע המומחה כי אין הבדל משמעותי בין היסודות הבודדים לבין עצמם (ואין עסקין בתזוזות

דיפרנציאליות, כפי שסובר מומחה ירמיהו) – סעיף 6.2.4 ושוב בסעיף 6.3 .

2. לכן, לסיכום, ניתן לראות כי קיימים מספר גורמים לסדקים. מרבית הגורמים קשורים לתכנון השלד והיסודות ומיעוטם קשור לביצוע לקוי של העבודות .

3. מומחה בהמ"ש לא פירט בחוות דעתו (כמו גם בשאלות ההבהרה שהופנו אליו) איזה משקל יש ליתן לכל אחד מהגורמים ומהו היחס שבין ליקויי התכנון לבין ליקויי הביצוע. עמדתי היא, לאחר בחינה חוזרת של מכלול הגורמים ומהותם, כי עיקר הכשלים הינם כשלים הנובעים מתכנון לקוי ורק חלק קטן הינם כשלי ביצוע (ויש לזכור כי גם את כשלי הביצוע יתכן וניתן היה למנוע על ידי פיקוח צמוד יותר.)

היקף אחריותו של אלרום –

1. כפי שצינתי, הצדדים לא הציגו לעיוני כל חוזה בכתב שנחתם בין הצדדים, באשר להגדרת תפקידו של אלרום והיקף אחריותו (למרות שהמומחה גוכמן מציין בחוות דעתו הסכם שכזה בכתב, ולכן יתכן והיה מסמך שכזה.)

2. מעבר לכך, הצדדים אף לא התייחסו בתצהיריהם באופן ספציפי לסוגיה זו ולא טרחו לפרט מה הוסכם ביניהם, באשר לתפקידו של אלרום .

3. במצב דברים זה, נקודת המוצא הראשונית היא כי היקף אחריותו של אלרום נגזר מהעובדה שהוא הגיש את הבקשה לקבלת היתר בניה בשם ירמיהו. העתק של הבקשה צורף לתצהירו של אלרום, והגם שמדובר במסמך שאינו חתום ואינו נושא חותמת של הועדה המקומית לתו"ב הרלבנטית (להלן: "הועדה") – הרי שירמיהו לא הכחישו כי זהו העתק של הבקשה שגם הוגשה בפועל (להלן: "הבקשה"). מעיון בבקשה, כמו גם מתצהיריהם של הצדדים, עולה כי במקרה זה אלרום היה גם עורך הבקשה וגם מתכנן השלד, דהיינו – שלא היה מעורב אדריכל בעבודות השיפוץ (להבדיל ממקרים בהם ישנו אדריכל בנוסף על יועץ קונסטרוקציה). מכך עולה כי אלרום היה אחראי לתכנון כל עבודות השיפוץ, לרבות מבחינת הקונסטרוקציה, וכי תפקידו כלל הן את הכנת התכניות והן את הפיקוח העליון לגבי ביצוען .

4. נתון נוסף אשר יש לקחת בחשבון הינו ההצהרה עליה חתם אלרום ביום 30/4/96 (להלן: "ההצהרה"), אשר הוכנה במסגרת הגשת הבקשה (לקבלת היתר הבניה). טופס ההצהרה הינו טופס אשר תאם את תקנות התכנון והבניה (חישובים סטטיים ותכניות קונסטרוקציה (תשכ"ח-1968) (אשר היו בתוקף במועד הרלבנטי, היות וטופס ההתחייבות עליו חותם המתכנן שונה ביום 28/4/2005 ונוסחו כיום שונה מעט). בהצהרה מתחייב אלרום כדלקמן :

"הנני מתחייב ... כי בדקתי את הבנין והנני אחראי ליציבותו בעת התוספת ו/או השינויים אחר כך. ... הריני מתחייב לדאוג לכך ששלד הבניין ייבנה לפי הכללים והרמה המקצועית הנתונים בזמן הבניה בנדון וכי יקוימו הוראות החוק "

בנוסף, יצויין כי על ההצהרה כתוב בכתב יד כי עסקינן ב-

"בנייה לפי ביצוע בפועל, הגדלה של 11 מ"ר למבנה הקיים".

1. אשר על כן, המסקנה עד כה היא שיש לראות באלרום אחראי לכשלים התכנוניים, בכל הנוגע לתכניות הקונסטרוקציה שהוא הכין, כמו גם אחראי חלקית לכשלי הביצוע, בשל העובדה שהוא היה אמור לפקח על הביצוע ולדאוג שביצוע יהא תואם לתכנון.

האם ירמיהו אחראים לביצוע?

1. טענה ראשונה של אלרום, אותה יש לברר, היא הטענה לפיה יש לראות גם בירמיהו אחראיים לכשלים התכנוניים והביצועיים מכח היותם "הקבלן המבצע" או "מזמין העבודה".
2. הנתבע מפנה למספר סעיפים מתוך תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הבקשה להיתר") וכן לסעיפים מתוך תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) התשמ"ח-1988 (להלן: "תקנות הבטיחות"). ההפניות נועדו לשכנע את ביהמ"ש כי יש לראות בירמיהו עצמם אחראיים לנזקים, נוכח מעמדם כיזמים או כקבלנים ראשיים.
3. בחינת הוראות החוק הרלבנטיות מלמדת כי אין לקבל את טענת אלרום בהקשר זה. ראשית, אינני בטוחה שקיימת תשתית אשר מאפשרת לקבוע באם ירמיהו היו "הקבלן הראשי", או לאו. הוראת החוק הרלבנטית קובעת כי מזמין אשר לקח על עצמו את האחריות לכל קבלני המשנה יחשב כקבלן הראשי וקבלן ראשי, חייב לדאוג לפיקוח על ביצוע העבודות. עם זאת, לא הובאו בפני נתונים באשר להתקשרות שבין ירמיהו לבין הקבלנים השונים שעסקו בביצוע העבודות. לא הובאו כל נתונים באשר לשאלה אם ירמיהו התקשרו עם קבלן ראשי אחד עיקרי, או שמא הם התקשרו בעצמם בנפרד עם כל אחד ואחד מקבלני המשנה. לכן לא ניתן לקבוע כי הם אכן היו הקבלן הראשי.
4. שנית, מתקנות הבטיחות עולה כי ניתן לראות בירמיהו בבחינת מבצעי הבניה וכי היה עליהם למנות מנהל עבודה מטעמם. עוד קובעת תקנה 5 ג', כי אם מבצע הבניה לא מינה מנהל עבודה, רואים את כל החובות המוטלות על מנהל העבודה כמוטלות על מבצע הבניה". כלומר, שניתן לייחס לירמיהו את האחריות שמוטלת על שכמו של מנהל עבודה בדרך כלל. דא עקא, שאחריותו של מנהל העבודה, בהתאם לתקנות הבטיחות, אינה קשורה לסוגיות של טיב העבודות, יציבות העבודות וכיו"ב, אלא שהיא מתייחסת לנושאי בטיחות בלבד (וזאת מעצם תכליתן של תקנות הבטיחות ופקודת הבטיחות). לכן, אף אם ירמיהו נחשבים ל"מנהל העבודה", כהגדרת מונח זה בתקנות הבטיחות, אין הדבר מחייב את המסקנה שהם אחראיים לעבודות הקונסטרוקציה, התכנון הקונסטרוקטיבי, הפיקוח על התכנון, או הפיקוח על ביצוע התכנון.
5. לכן, לא מצאתי כי ניתן להעביר אל שכמם של ירמיהו את האחריות לגבי ביצוע העבודות או לגבי תכנון העבודות, מחמת טענה זו.

האם עבודות השיפוץ שבוצעו חרגו מהתכנון המקורי ומהיתר הבניה?

1. למעשה טענת ההגנה העיקרית של אלרום היא כי בפועל, ירמיהו והקבלן המבצע חברו יחדיו וביצעו עבודות החורגות בהיקפן מהתכנון המקורי ומהעבודות להן ניתן היתר. לטענתו, העבודות הנוספות הן אשר גרמו לסדקים וכי אין ליחס לו כל אחריות בגין כך.
2. אלרום בתצהירו מתייחס לביקורים שהוא ביצע באתר וטוען שבאחד הביקורים הוא גילה שירמיהו ביצעו הרחבה בגודל של כ- 1.2 מטר מהתכניות המקוריות, באזור הסלון (סעיף 24 לתצהירו). אלרום ממשיך ומסביר כי הוא כעס מאוד, עצר את עבודת הפיקוח וטען שהוא מסיר מעליו את האחריות לנזקים אפשריים. עם זאת, אלרום ממשיך ומצהיר כי ירמיהו אמר לו שהוא נוטל על עצמו את האחריות וכי עקב הבטחה זו של ירמיהו -

"הנחיתי את הקבלן המבצע באופן מפורט כיצד לשלב ואיזה שינויים לערוך בכדי לשלב את התוספת הראשונה עם התכנון מקורי שלי, כך שתימנע בעתיד בעיה קונסטרוקטיבית".

1. בכך למעשה מודה אלרום שכבר בשלב ראשוני הוא הסכים "להבליג" על העובדה שהעבודות בוצעו בניגוד לתכניות, והראיה היא כי הוא אף הכין בדיעבד תוכניות גם לגבי העבודות אשר חורגות מההיתר (להלן: "התוספת הראשונה").
2. ממשיך אלרום וטוען כי לאחר ביצוע התוספת הראשונה (אותה למעשה הוא אישר), הרי שירמיהו ביצעו הרחבה נוספת של 1.15 מטר נוספים (להלן: "התוספת השניה"). לטענתו, הוא לא ידע על התוספת השניה, וגילה אותה רק לאחר שמהנדס מטעם העיריה התקשר אליו ומסר לו שמתבצעות חריגות בניה בנכס.
3. טענה זו יש לקבל בחלקה.
4. תחילה אבהיר כי מצאתי לקבל עקרונית את גרסת אלרום לגבי כך שבוצעו עבודות בניגוד להיתר הבניה. מהשוואת הבקשה לקבלת היתר הבניה שהוגשה לתיק עם קביעותיו של מומחה בהמ"ש באשר לבניה שקיימת בפועל - עולה כי אכן קיימות תוספות בניה שאינן מופיעות בבקשה. טענת אלרום לגבי בניה בניגוד להיתר לא הוכחה במפורש על ידי ירמיהו ומשתיקתם אני מסיקה שהם מתקשים להתמודד עם טענה זו.
5. עם זאת, בכל הנוגע לתוספת הראשונה, הרי שאלרום אישר אותה, גם אם בדיעבד, ויש לראותו כאחראי לתכנונה ולפיקוח על ביצועה. אף מומחה בהמ"ש קובע כי קיים חוסר תיאום בין תוכנית האדריכלות לבין תוכנית הקונסטרוקציה (עמ' 3 לחוות הדעת). לפי תוכנית האדריכלות (הבקשה לקבלת היתר) המבנה "קטן" יותר מאשר על פי תוכניות הקונסטרוקציה. תוכניות הקונסטרוקציה כוללות שטח שנוסף לסלון, שטח שנוסף למטבח ושטח שמשמש לחדרי שינה שהיה שייך למבנה שכן ו"צורף" לבית (עמ' 4). שלוש תוספות אלו, דהיינו – השטחים שאינם מופיעים בתוכנית האדריכלות, הן תוספות משמעותיות למבנה, ולגביהן הכין אלרום תוכניות (ויש לזכור כי המומחה מציין שתוספות אלו מופיעות הן בתוכנית הקונסטרוקציה של מפלס הבית והן בתוכנית הקונסטרוקציה של הגג (עמ' 5)).
6. לכן, דומה שאלרום לא יכול להסיר מעליו את האחריות לגבי התוספת הראשונה וכל תוספת אחרת המופיעה בתוכניות שהוא הכין, אף אם בדיעבד.
7. נותרה אם כן טענתו לגבי כך שלאחר התוספת הראשונה בוצעה התוספת השניה, שבמסגרתה הורחב עוד יותר הסלון.
8. גם טענה זו לא הוכחה במפורש על ידי ירמיהו, ויש לקבלה מבחינה עובדתית. ברם אולם, גם כאן, המשמעות מבחינתו של אלרום אינה שהוא יהא מופטר לחלוטין מכל אחריות – הואיל וכאן יש לקחת בחשבון את חובת הפיקוח שלו. אני סבורה כי אף אם אכן בוצעו עבודות כאמור, הרי שאם אלרום היה מבצע פיקוח הדוק וצמוד יותר, הוא היה יכול לגלות את הבניה ולפעול כמתחייב. היה עליו להתריע לגבי המשמעות של ביצוע עבודות שכאלו והיה עליו לדווח על כך לועדה. זו משמעותה של חובת הפיקוח, ולא ניתן להתעלם מפן זה של עבודת המתכנן והאחראי על הגשת הבקשה.
9. לכן, מצאתי כי יש לקבל רק בחלקה את טענת אלרום לגבי הנפקות של ביצוע העבודות בחריגה מהיתר הבניה.

סיכום לגבי שיעור אחריותו של אלרום –

1. לאחר שלקחתי בחשבון את עמדותי לגבי היחס שבין הביצוע הלקוי לבין התכנון הלקוי, ולאחר שקלול האמור לעיל, לגבי העבודות שבניגוד להיתר – מסקנתי היא כי יש להטיל על שכמו של אלרום 75% מגובה הנזק.

גובה הנזק -

תיקון הנזקים -

1. הסדקים המשמעותיים בקירות המבנה גרמו, מן הסתם, גם לקילוף הטיח והצבע, להתנתקות של חלק מהאריחים בחדר האמבטיה, לשקיעתם של חלק מהחלונות (כך שיש צורך לבצע מחדש את עבודת האלומיניום), לשקיעת ספים של חלונות ועוד (וראו את התמונות שצורפו לחוות הדעת המקורית ולחוות הדעת המשלימה שם קובע המומחה שחלק מהתופעות החמירו).
2. בכל הנוגע לעלות תיקון הליקויים, אני מאמצת את האמור בחוות הדעת של המומחה מטעם ביהמ"ש, וזאת לאחר עיון בחוות הדעת המפורטת הכוללת תצלומים של מרבית הליקויים וחישובים מדוייקים של העלויות הכרוכות בתיקונם, מה גם שהצדדים לא העלו כל טענות באשר לאמור בחוות הדעת בהקשר זה. בהתאם, סך העלויות הינו 113,100 ₪, כולל פיקוח הנדסי, לא כולל מע"מ, נכון ל- 21/3/04. סכום זה בתוספת מע"מ הינו 164,157 ₪ 33,647 ₪ נכון להיום. נכון להיום. לכך יש להוסיף את העלויות הכרוכות בתיקון הגג, תיקון חדר רחצה של ההורים ושיקום הגינה, בסכומים של 27,000 ₪ נוספים, נכון ל- 28/3/07, לא כולל מע"מ. סכום זה בתוספת מע"מ הינו

דיוור חלופי -

1. בחינת מהות התיקונים מחייבת את המסקנה שיהיה צורך לפנות את הדירה במהלך ביצוע חלקם, אם כי לא כולם ואני מעריכה כי יהיה צורך לפנות את הדירה למשך כ- 10 ימים לצורך כך וזאת בעלות של 8,000 ₪.

עוגמת נפש -

1. בנסיבות הרלבנטיות, התלבטתי אם יש מקום לפסוק לטובת התובעים, פיצוי בראש נזק שכזה בשל הקביעה שלמעשה "החטא הקדמון" במקרה זה הינו העובדה שהם הרחיבו את הבניה, תוך כדי ביצוע הבניה ללא קבלת היתר בניה מתאים וללא הכנת תכניות קונסטרוקטיביות מתאימות מבעוד מועד. עם זאת, עיון בתמונות מלמד כי התובעים סבלו מליקויים חמורים ביותר במשך שנים, ואין ספק כי מצב הנכס גרם למפח נפש רב במשך השנים. האיזון הראוי בין שני שיקולים אלו מוביל למסקנה שלטעמי הפיצוי בראש נזק זה הינו 5,000 ₪.

ירידת ערך -

1. השמאי לזר קובע כי בגין נזקי הסדקים נגרמה למבנה ירידת ערך של 20,000 \$ ארה"ב וכי נגרמה ירידת ערך נוספת בסך 5,000 \$ בשל תכנון של גרם מדרגות הכולל שלח טרפזי, בניגוד לתקנות.
2. אני סבורה כי הפיצוי בראש נזק זה הינו בסך של 20,000 ₪.
3. אמנם מומחה בהמ"ש קבע כי במידה ויבוצעו כל התיקונים, לא תהיה ירידת ערך כיון שהמבנה יחזור למצבו המקורי ללא הסדקים, אך לטעמי מצבו של הנכס אינו יכול לחזור למצב תקין לחלוטין, גם לאחר ביצוע התיקונים, ויהיו בו חלקים שהינם בבחינת "טלאי על טלאי". כך גם, אני מסכימה עקרונית עם עמדת ב"כ התובעים לפיה במקרה זה – ל"הסטוריה" הקונסטרוקטיבית של המבנה תהא משמעות לגבי ערכו בעתיד.
4. מנגד, יש לזכור כי במידה ויבוצעו כל התיקונים - למעשה הטיח, הצביעה, החיפוי בחדרי האמבטיה, חלק מעבודות האלומיניום והריצוף בגג יהיו חדשים, למרות שהפריטים המקוריים הרלבנטיים בוצעו כבר לפני כ- 10 שנים, ולכן במידה מסוימת ניתן לומר שביצוע התיקונים בשנת 2008 או 2009 ישפרו את מצבו של הנכס.
5. בנוסף, אפנה לכך כי חוות הדעת של שמאי התובעים אינה מספקת ולא ניתן לאמץ אותה באשר לשווי ירידת הערך. לא ניתן לקבוע מהו שווי הנכס "אלמלא" הליקויים, כיון שלפני תוספת הבניה הנכס היה חלקי בלבד. חוות הדעת של השמאי אינה מתייחסת לנכסים דומים לשם השוואה, היא יוצאת מנקודת

הנחה כי שטח הבית הינו 165 מ"ר (אך הדבר אינו נכון), היא מתייחסת ל-600 \$ למ"ר של עלות בניה (אך צריכה להתייחס למחיר הראוי של מ"ר בנוי בשוק ולא לעלות הבניה שלו) וכו'. חוות הדעת של השמאי נראית כמו חוות דעת של מומחה הנדסי ולא של שמאי מקרקעין.

סיכום -

1. לפיכך, סך הנזקים הינו : $164,157 + 33,647 + 8,000 + 5,000 + 20,000 = 230,804$ ₪ .
2. מתוך סכום זה, אני מחייבת את הנתבע, אלרום, לשלם לתובעים, ירמיהו, ביחד, פיצוי בשיעור של 75% מסך הנזקים – משמע : סכום של 173,103 ₪ .
3. בנוסף, ישלם הנתבע לתובעים הוצאות כדלקמן :

(א) שכ"ט עו"ד בסך 15% מהסכום הנ"ל בתוספת מע"מ כחוק.

(ב) 2,000 ₪ בגין השתתפות חלקית בעלות שכר הטרחה של שני המומחים מטעם התובעים.

(ג) 75% מעלויות המומחה מטעם בהמ"ש אשר שולמו על ידי התובעים.

(ד) 3,000 ₪ בגין החזר יחסי של אגרת ביהמ"ש ששולמה.

כל הסכומים ישולמו תוך 30 יום.

המזכירות תמציא העתקים לב"כ הצדדים.

ניתן היום ח' בניסן, תשס"ח (13 באפריל 2008) בהעדר הצדדים.

ת. נאות-פרי, שופטת