



בתי המשפט



בית משפט השלום נצרת

תאריך: 21/08/2006

בפני: כב' השופטת שטרית יפעת



בעניין:

תובעים

נ ג ד

1. חסון מ.ש.תעשיה בע"מ

2. שלמה בן עמי בע"מ

נתבעות

פסק דין

מבוא:

1. זוהי תביעה כספית בגין ליקויי בנייה, שנמצאו על פי הנטען, בדירה שרכשו התובעים מאת הנתבעות.

2. התובעים הנם בעלי הזכויות בדירה שברח [REDACTED] בעפולה (להלן: "הדירה").

3. הנתבעות הנן חברות בנייה, אשר היו בזמנים הרלוונטים לנטען בתובענה זו, קבלני הבנייה אשר בנו את הדירה ומכרו אותה לתובעים.

4. בין התובעים לנתבעות נחתם ביום 9.6.97 חוזה מכר לפיו התחייבו הנתבעות לבנות ולהקים את דירת התובעים כדירת מגורים, הכוללת חמישה חדרים (להלן: "חוזה המכר"). במהלך חודש אוגוסט '98, הושלמה בניית הדירה והיא נמסרה לתובעים במועד זה. לטענת התובעים, כבר במועד מסירת הדירה, הם הבחינו בליקויים חמורים בדירה. כן טענו, כי פנו לנתבעות מספר רב של פעמים, בדרישה לתיקון הליקויים, הן בכתב והן בעל פה, אולם בפועל מרבית הפניות לא זכו לכל התייחסות מצד הנתבעות, ולא תוקנו כלל הליקויים הנטענים. עוד טענו התובעים כי בוצעו עבודות חלקיות, אשר למעשה "העלימו" את הליקויים לתקופות מוגבלות, אולם כל הליקויים חזרו לאחר תקופה קצרה.

5. לטענת הנתבעות, בעת מסירת הדירה לידי התובעים, הם אישרו בכתב בפרוטוקול מסירת הדירה, כי קיבלו את הדירה במצב תקין, בהתאם להסכמי הרכישה, מבלי שצוין בו כל ליקוי והכול על אף שניתן היה לגלות בבדיקה על ידי אדם סביר, שאינו מומחה לבניה, ליקויים אלו. יחד עם זאת, הפגמים והליקויים עליהם דיווחו התובעים תוקנו על ידי הנתבעות במקצועיות ובמיומנות, ולשביעות רצונם של התובעים.

חוות דעת מומחים מטעם הצדדים:

6. מטעם התובעים הוגשה חוות דעת שניתנה על ידי מהנדס בניין, מר ארז אריה, אשר קבעה כי סך עלות תיקונים הנו 101,415 ש"ח כולל מע"מ, נכון ליום עריכת חוות הדעת (9.12.01). כן הוגשה חוות דעת שמאי מטעמם, אשר קבעה כי בגין הליקויים הנ"ל, ירידת ערך הדירה הנו בסך 11,600 דולר, דהיינו 54,868 ש"ח נכון ליום הגשת התביעה.

7. מטעם הנתבעות הוגשה חוות דעת נגדית, מיום 12.2.03, אשר קבעה כי סך עלות ביצוע תיקון הליקויים, הנו 11,345 ש"ח, וכי אין כל ירידת ערך לדירה בגין הליקויים.

חוות דעת מומחה מטעם ביהמ"ש:

8. ביום 19.4.04, על פי החלטת ביהמ"ש ובהסכמת הצדדים, מונה מומחה מטעם ביהמ"ש, מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין, מר יצחק ברמן, אשר ביקר בדירה לצורך בדיקת מצב הדירה, ומתן חוות דעתו באשר למחלוקות אשר עלו בין הצדדים, כמפורט לעיל (להלן: "המומחה").

9. בחוות דעתו מיום 17.6.05, סקר המומחה את הליקויים אשר נמצאו בדירת התובעים, וקבע כי סך עלות תיקון הליקויים על ידי הנתבעות ו/או מי מטעמן, הנו 50,500 ש"ח, נכון ליום מתן חוות הדעת (לא כולל מע"מ). עוד קבע, כי סך עלויות תיקון הליקויים על ידי התובעים, באמצעות קבלן מטעמם, יהיה 58,100 ש"ח (לא כולל מע"מ), נכון ליום מתן חוות הדעת. כן קבע המומחה כי, משך הזמן הנדרש לשם ביצוע התיקונים הנדרשים, הנו כ-4-5 שבועות. כן העריך את ירידת ערך הדירה, בגין הליקויים אשר אינם ניתנים לתיקון, בסך 8,500 ש"ח.

הסדר דינוני:

10. מטעם הצדדים לא הוגשו תצהירי עדות ראשית, הצדדים ויתרו על חקירת עדים, לרבות חקירת המומחה אשר מונה מטעם ביהמ"ש. הצדדים הגיעו להסכמה דיונית לפיה יינתן פסק דין לאחר שיוגשו סיכומי הצדדים בכתב, ובהסתמך על כתבי טענות הצדדים, המסמכים המצויים בתיק בימ"ש, והסיכומים שהוגשו מטעם הצדדים.

טיעוני התובעים:

11. בסיכומיהם בכתב, טענו התובעים כי הם מקבלים את האמור בחוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש, וביקשו כי ביהמ"ש יקבלה כלשונה, על פיה הם זכאים לקבלת פיצוי בגין עלות תיקון הליקויים אשר עתרו התובעים, כי יבוצעו על ידם, וזאת בסך 58,100 ש"ח לא כולל מע"מ, נכון ליום מתן חוות הדעת. כן עתרו לקבלת הפיצוי בגין ירידת ערך דירתם, כפי שנקבע על ידי המומחה.

12. התובעים טענו כי, הם פנו לנתבעות מספר רב של פעמים לתיקון כל הליקויים, הן בכתב והן בעל פה, אולם ממרבית הפניות, הנתבעות התעלמו ולא תיקנו את הליקויים המתאימים. בעניין זה, הפנו התובעים למכתב שנשלח אל הנתבעות נושא תאריך 31.12.01, אשר צורף כנספח ב' לכתב התביעה, בו חזרו על בקשתם כי, הנתבעות תתייחסנה לחוות דעת המומחה אשר הוגשה מטעם התובעים. אולם, לטענת התובעים, פניות אלו לא זכו כלל להתייחסות מאת הנתבעות.

13. כן טענו התובעים כי, הנתבעות התייחסו לראשונה לטענותיהם, באמצעות הגשת חוות דעת נגדית, אשר הוגשה בד בבד עם כתב הגנתן, במהלך חודש פברואר, שנת 2003. לדידם, התנהגות הנתבעות מלמדת על כך שהנתבעות מכחישות את מרבית הליקויים הנטענים על ידי התובעים.

14. עוד טענו התובעים כי, עם תום שנת הבדק לא ערכו הנתבעות בדיקת בדק לדירה, והתנהגות זו לבדה, יש בה כדי להצביע על זלזול הנתבעות בהתחייבויותיהן על פי דין ועל פי חוזה המכר, לעניין תיקון הליקויים. לדידם, די בכך כדי לקבוע כי הנתבעות איבדו את הזכות לביצוע התיקונים בדירה.

15. כן טענו התובעים כי, הנתבעות מציגות שלוש גרסאות עובדתיות סותרות, כעולה מכתב הגנתן ומחוות הדעת הנגדית שהוגשה מטעמן, ומשכך יש לדחות את טענותיהן.

16. כן טענו התובעים כי, בהתאם לחוות דעת המומחה, אשר קבע כי משך הזמן הנדרש לביצוע תיקון הליקויים בדירה יהיה 4-5 שבועות, תיקון הליקויים יהפוך את דירתם לאתר עבודה של ממש, והתובעים לא יוכלו לשהות כלל בדירה במשך התקופה האמורה.

17. עוד ציינו התובעים כי, הם נאלצו להפסיד בעבר, ויאלצו להפסיד בעתיד ימי עבודה מרובים, לצורך פיקוח על התיקונים, ובכך ייגרם להם נזק נוסף. בעניין זה עתרו התובעים לקבלת פיצוי בגין עוגמת נפש, בסך 25,000 ש"ח ופיצוי בגין הוצאות דיור חלופי, בסך 10,000 ש"ח.

18. לאור כל האמור לעיל, עתרו התובעים לחייב את הנתבעות יחד ולחוד, בסך 76,186 ש"ח אשר מורכב מעלות תיקון הליקויים בדירתם, כולל ירידת ערך הדירה, בהתאם לחוות דעת מומחה ביהמ"ש. כן עתרו לפיצוי בגין עוגמת נפש בסך 25,000 ש"ח, הוצאות דיור חלופי בסך 10,000 ש"ח והוצאות משפט בסך 9,455 ש"ח הכולל שכ"ט המומחים ואגרת בימ"ש.

טיעוני הנתבעות:

19. הנתבעות טוענות כי, לא הובאו ראיות מצד התובעים לסתירת טענתן בסעיף 12.1 לכתב ההגנה, לפיה בתום הבנייה, ובעת מסירת הדירה לתובעים, ערכו ביניהם התובעים פרוטוקול מסירה, בו אישרו התובעים כי קיבלו את הדירה במצב טוב ותקין, בהתאם להסכמי הרכישה מבלי שהליקויים הנטענים בחוות הדעת מטעמם צוינו בו והכול על אף שניתן היה לגלותם בבדיקה על ידי אדם סביר, שאינו מומחה לבנייה.

20. עוד טענו הנתבעות כי, על אף האמור לעיל, לאחר שהתובעים הביאו את תלונותיהם בפני הנתבעות, ולאחר שנבדקו תלונות אלה על ידם ונמצאו מוצדקות, לא ניסו הנתבעות להתנער מחובותיהן על פי דין ו/או על פי הסכמי הרכישה, וכל הליקויים תוקנו במקצועיות ובמימנות, לשביעות רצונם של התובעים. כן הוסיפו וטענו כי טענותיהם אלו לא הופרכו ולא הובאה ראיה לסתירתם מצד התובעים.

21. עוד ציינו הנתבעות כי תביעת התובעים הנה תביעה מנופחת ובלתי מבוססת, אשר במסגרתה ועל פי שיקול דעת הנתבעות, הייתה להם זכות מלאה שלא לתקן את אותם ליקויים מופרכים ומנופחים, אשר לא בא זכרם בדירה. כן טענו הנתבעות כי, הן פעלו בתום לב ובאופן מקצועי, ואילו התובעים הם אלה אשר בחרו בהליך של תביעה, אשר רובה ככולה נדחתה על ידי המומחה, אשר מונה מטעם בימ"ש, ולדידן, דחייה זו משמעה כי הנתבעות פעלו בדין, כאשר לא מיהרו לפתחם של התובעים בכל תלונה וטענה בדבר תקלה ו/או פגם כלשהו, חסרי כל בסיס ענייני. בעניין זה, הפנו הנתבעות למספר דוגמאות, תוך עריכת השוואה בין חוות הדעת שהוגשה מטעם התובעים, לבין קביעת המומחה מטעם ביהמ"ש.

22. הוסיפו וטענו הנתבעות כי, בנסיבות אלה, יש לאפשר להן לתקן את הליקויים אשר מצא המומחה מטעם ביהמ"ש, וזאת אף בפיקוח אדם מטעם התובעים. לחילופין טענו, כי לאור התביעה המופרכת והתנהלותם של התובעים, יש לפסוק לתובעים פיצוי בגובה הפיצוי אשר היה משולם, במידה והנתבעות עצמן היו מבצעות את התיקונים, שכן, הדבר צודק בנסיבות העניין, מאחר והנתבעות מילאו את חלקן בתום לב, בכל הנוגע לתיקונים, ועמדו בפרץ, נוכח דרישותיהם הבלתי מוצדקות של התובעים, אשר מצאו תיקון בחוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש.

23. הנתבעות אינן טוענות דבר באשר לירידת ערך הדירה, אולם הן הדגישו את ההבדל בין קביעת המומחה מטעם ביהמ"ש, אשר קבע כי ירידת ערך הדירה הנה בסך 8,500 ש"ח, לבין קביעת המומחה מטעם התובעים, אשר קבע כי מדובר בירידת ערך של 52,000 ש"ח. לפיכך, יש בקביעה זו בכדי להצביע על היותה של התביעה משוללת יסוד ומנופחת.

24. באשר להוצאות ולאגרות להן עותרים התובעים, טענו הנתבעות כי אין להטיל כלל הוצאות על הנתבעות, שכן מדובר בתביעה בלתי מבוססת, וככזו לא ניתן היה לספק את רעבם של התובעים, וממילא מוצדקת הייתה התנהגותן של הנתבעות, כאשר סירבו לדרישותיהם חסרות הבסיס של התובעים. בעניין זה, ציינו כי לו הייתה מוגשת תביעה נכונה, הרי שלדידן, זו מזמן כבר הייתה מסולקת.

25. לחילופין, טענו הנתבעות, כי במידה ויימצא כי חלה על הנתבעות החובה לפצות את התובעים בגין ההוצאות הנ"ל, יש להטיל אך את חלקן היחסי של ההוצאות, בהתאם ליחס שבין התביעה וטענותיה, לבין ממצאי המומחה מטעם ביהמ"ש בחוות דעתו. כן ציינו כי כל ההוצאות והאגרות אשר נגרמו לתובעים הן נגזרת של אותה תביעה אשר נישומה באופן בלתי מבוסס.

26. באשר לטענת התובעים לקבלת פיצוי בגין דיור חלופי, טענו הנתבעות כי חוות דעת מומחה ביהמ"ש מלמדת כי אין תיקון הנזקים מצדיק דיור חלופי, ואף לא נקבע כי יש מקום ליתן דיור חלופי, אלא צוינה אך תקופת השיפוץ. לדידם, לא כל תקופת שיפוץ מצדיקה דיור חלופי. יתרה מזו, טענו הנתבעות כי עיון בחוות דעת מומחה ביהמ"ש מלמד כי במקרה שבפנינו אין מדובר בתיקונים הדורשים פינוי מן הבית וקבלת דיור חלופי בתקופת התיקונים, אשר חלקם קטנים עד למאוד. לא זו אף זו, הוסיפו וטענו הנתבעות כי לפתחם של התובעים רובץ נטל ההוכחה, באשר לעלות הדיור החלופי, מאחר ואין המדובר בידיעה שיפוטית. לענייננו, לא הביאו התובעים ראיות להוכחת העלות הנ"ל. משכך,

לא עמדו התובעים בנטל הראייה, ולא הובאו כל תימוכין לשם קבלת פיצוי בגין דיור חלופי. על כן, טענו הנתבעות, כי יש לדחות את דרישת התובעים לקבלת פיצוי בגין דיור חלופי, באשר אין בבקשה זו כל בסיס, ואף לא הורם הנטל להוכחת עלותו. לחילופין, טענו הנתבעות, כי דרישת התובעים לקבלת פיצוי בגובה 10,000 ש"ח הנה מופרכת וחסרת כל בסיס, ועתה כי ביהמ"ש יפעיל את שיקול דעתו, ויקבע סכום הולם בנסיבות העניין.

27. באשר לעוגמת הנפש הנטענת, טענו הנתבעות כי להם נגרמה עוגמת הנפש, שכן הנתבעות הן אלה אשר נדרשו להתגונן מפני תביעה ששווייה האמיתי הועמד על סך של למעלה מ-204,000 ש"ח. לדידן, משהתברר כי רובה של התביעה מופרך, אין יסוד להטיל על הנתבעות פיצוי בגין עוגמת נפש, אלא ההפך הוא הנכון. עוד טענו כי, גובה הפיצוי המבוקש בסך 25,000 ש"ח הנו מופרז ואינו עולה בקנה אחד עם התנהלות התביעה, ועם גובהם האמיתי של נזקי התובעים.

28. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, עתרו הנתבעות לאפשר להן לתקן את הליקויים כפי שנמצאו בחוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש, בפיקוח אדם מטעם התובעים.

דיון:

29. אין חולק כי, בפועל, נמצאו בדירה ליקויים אשר נסקרו ותוארו בהרחבה בחוות דעת המומחה שמונה מטעם ביהמ"ש.

שאלת האחריות

30. תחילה יש לבחון האם האחריות לתיקון הליקויים כפי שנמצאו בדירה, רובצת לפתחן של הנתבעות.

31. כפי שפורט לעיל, המומחה שמונה מטעם ביהמ"ש נתן את חוות דעתו ובה סקר את הליקויים שנמצאו בדירה. המומחה ביקר בדירה, וכן עיין בכל המסמכים שנמסרו לו, כמו גם כתבי טענות הצדדים, חוות הדעת שהוגשו מטעם הצדדים ומסמכים שונים. לאחר שעיינתי בחוות דעת המומחה, מצאתי אותה יסודית, ראויה ומקצועית, ושיש לה על מה שתסמוך. זאת ועוד, הצדדים לא הגישו תצהירי עדות ראשית, ויתרו על חקירות עדים, לרבות חקירת המומחה שמונה מטעם ביהמ"ש.

32. חוות דעת המומחה לא נסתרה, בין בדרך של הצגת שאלות הבהרה, ובין בדרך של חקירת המומחה בביהמ"ש. כבר נקבע לא אחת כי מומחה מטעם בימ"ש אינו עוד עד, וחוות דעתו אינה בגדר עדות לטובת אחד הצדדים, אלא הוא נאמנו של ביהמ"ש. ראה בעניין זה בג"צ 2874/93, קופטי כמאל נ. בית הדין לעבודה, פ"ד מח. 673, (2) יחד עם זאת, על ביהמ"ש להפעיל כמובן את שיקול דעתו, ועליו לבחון את חוות דעת המומחה המונחת בפניו. לאור כל האמור לעיל, ומכל הנימוקים שפורטו לעיל, אני רואה לסמוך על חוות דעת המומחה אשר מונה מטעם ביהמ"ש, ולאמצה.

33. עיון בחוות דעתו של המומחה מלמד כי המומחה בחוות דעתו סקר אחד לאחד את הליקויים שנמצאו בדירת התובעים, ואשר הנם באחריות הנתבעות. כמו כן, התייחס לליקויים הטעונים תיקון ואלו שלא. כן התייחס לליקויים הניתנים לתיקון ואלו שלא. בחוות דעתו, אף התייחס המומחה לעמדות המומחים האחרים כפי שמצאו את ביטויין בחוות הדעת האחרות שהוצגו מטעם הצדדים. חלק מהליקויים הנם ליקויים הנובעים מאי עמידה בתקנות התכנון והבנייה הרלוונטיות, חלק הנם ליקויים הנובעים מאי עמידה במפרט הטכני, ואלו בוודאי ליקויים שרובצים לפתחן של הנתבעות. הליקויים האחרים מתייחסים לכשלים בביצוע וגם זה מטבע הדברים, רובץ לפתחן של הנתבעות. אוסיף ואציין לעניין זה, כי הנתבעות כלל לא כפרו בקביעות המומחה, וכל טענותיהם התמקדו בכך שהתובעים חתמו על פרוטוקול מסירה, ולכך אתייחס להלן, וכי יש לאפשר להן לתקן את הליקויים בעצמן, וגם לכך אתייחס להלן.

34. באשר לטענת הנתבעות כי בעת מסירת הדירה אישרו התובעים בכתב בפרוטוקול מסירת הדירה כי הן קיבלו את הדירה במצב תקין, בהתאם להסכמי הרכישה, ללא כל ליקוי או פגם, וזאת על אף שניתן היה לגלות את הליקויים בבדיקה על ידי אדם סביר שאינו מומחה לבדיקה - אני רואה לציין כי, אינני מסכימה עם טענתן זו של הנתבעות.

ראשית, בכתב ההגנה, כמו גם בסיכומיהן בכתב, לא צירפו הנתבעות כל פרוטוקול אשר יש בו כדי לתמוך בטענתן העובדתית, כפי שפורט לעיל. משכך, הרי שלא עלה בידן להוכיח טענה זו. אולם, גם אם היה מצורף פרוטוקול כזה, וממנו היה עולה כטענת הנתבעות, עדיין לא היה בכך כדי לפטור את הנתבעות מאחריותן לתיקון הליקויים שנמצאו בדירה. שכן, ידוע הוא שמטבעם של ליקויי בנייה חלקם הגדול מתגלה עם הזמן, ובחלוף זמן מה. זהו הבסיס וההיגיון מאחורי קביעתה של [שנת בדק](#). העובדה כי בעת מסירת הדירה יכול ואישרו התובעים כי הדירה נמסרה ללא ליקויים, אין בה כדי לשמוט את הקרקע לאחריות הנתבעות לליקויים אשר נובעים מבניית הדירה, אולם אלה מתגלים ומקבלים את ביטויים לאחר חלוף זמן, ולא במועד מסירת הדירה. לפיכך, דין טענת הנתבעות בהקשר זה להידחות. הוא הדין גם באשר לליקויים הנובעים מאי התאמה לתקנות הבנייה או למפרט הטכני, שכן גם ליקויים אלו האדם הסביר אינו יכול לגלותם, אלא באמצעות מומחה מטעמו.

35. טענה נוספת שמעלות הנתבעות הנה שמעולם לא ניסו להתנער מחובותיהן, הן על פי דין והן על פי הסכמי הרכישה. כל הליקויים עליהם דיווחו התובעים ואשר היו בתחום אחריותן של הנתבעות, תוקנו במקצועיות ובמיומנות לשביעות רצונם של התובעים. כפי שפורט לעיל, במסגרת טענותיהם, חלקו התובעים על טענה זו של הנתבעות. לדידם, הליקויים שתוקנו, תוקנו באופן שטחי ושבו וצצו זמן קצר לאחר שתוקנו. בהקשר זה, ראוי לציין, כי עסקינן בטענות עובדתיות סותרות. משלא הוגשו תצהירי עדות ראשית מטעם הצדדים ומשלא נחקרו עדים בעניין זה, ביהמ"ש אינו יכול להכריע בשאלה עובדתית זו. יחד עם זאת, בפני ביהמ"ש מונחת חוות דעת המומחה בה מצוינים כל הליקויים אשר נמצאו בדירה, ואשר רובצים לפתחן של הנתבעות, ואשר בפועל למרות טענות הנתבעות לתיקון ראוי, מופיעים כליקויים ומוצאים את ביטויים כעולה מחוות דעת המומחה. לאור כל האמור לעיל, ומשמצאתי את חוות דעת המומחה ראויה, אין בטענה זו של הנתבעות כדי לשמוט את אחריותן לליקויים שנמצאו בדירה, בהתאם לחוות דעת המומחה.

36. לאור כל האמור לעיל, אני קובעת כאמור, כי עלה בידי התובעים להוכיח את תביעתם לפיה האחריות לליקויים הנמצאים בדירת התובעים, כעולה ובהתאם לחוות דעת המומחה שמונה מטעם ביהמ"ש רובצת לפתחן של הנתבעות. אשר על כן, דין התביעה באופן עקרוני, להתקבל.

37. התובעים טוענים לחמישה רכיבי נזק:

א. עלות תיקון הליקויים בדירה - על פי חוות דעת המומחה העלות הכוללת של תיקון הליקויים במקרה של ביצוע התיקונים על ידי התובעים באמצעות קבלן מטעמם, הנה בסך 58,100 ש"ח, לא כולל מע"מ, כערכו במועד חוות דעת המומחה, קרי, 17.6.05. עלות תיקון הליקויים על ידי הנתבעות הנה בסך 50,500 ש"ח, לא כולל מע"מ, נכון ליום 17.6.05.

האם יש לאפשר לנתבעות לתקן את הליקויים בפיקוח אדם מטעם התובעים ?

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, כתבי טענותיהם, סיכומיהם בכתב על נספחיהם וחוות דעת נגדיות שהוגשו, הגעתי למסקנה שאין לאפשר לנתבעות לתקן את הליקויים בדירה. שכן, מהות התיקונים והיקפם מצדיקים מתן סעד ופיצוי לתובעים, אשר יהא בו כדי להביא לסיום ההליכים בין הצדדים, ומתן סעד אשר יבטיח כי הליקויים יבוצעו בזמן סביר, להנחת דעתם של התובעים. מתן אפשרות לנתבעות לתקן את הליקויים, על רקע יחסי אי האמון השוררים בין הצדדים, עלול להביא להמשך התנהלות בלתי מוצלחת בין הצדדים בהקשר זה, כפי שהיה עד עתה, הן בפן המקצועי והן בראי הזמן. יש להבטיח לאחר חלוף זמן כה רב, כמו גם בשים לב למהות התיקונים, כי אלו יבוצעו באופן ראוי ומהיר. לפיכך, אינני סבורה כי ראוי במקרה זה לאפשר לנתבעות לבצע את התיקונים. מה גם, שבין הצדדים ניטשת התדיינות משפטית ארוכת שנים. מתן אפשרות לנתבעות לאחר זמן כה רב להיכנס לדירת התובעים עם אנשי מקצוע מטעמם לשם ביצוע התיקונים, מקום בו אין עוד יחסי אמון בין הצדדים (כטענת התובעים), עלול להביא לתוצאה בלתי רצויה ובלתי ראויה.

בשים לב לאשר פורט לעיל, אני סבורה כי יש לאפשר לתובעים שתיקון הליקויים יבוצע על ידי קבלני משנה מטעמם, אשר יש להם האמון במקצועיותם של אלה. מתן אפשרות לנתבעות להכניס לדירת התובעים קבלני משנה מטעמם אשר לתובעים אין עוד אמון בהם, עלול לשוב ולהביא לתוצאה בלתי ראויה ובלתי רצויה, כפי שפורט לעיל. אשר על כן, אני רואה לפסוק לתובעים פיצוי בגין רכיב נזק זה, בהתאם לחוות דעת המומחה, בהתאם לסכום אשר נפסק על ידו, שעה שהתובעים הם אלה שמבצעים את התיקונים, וזאת בסך **73,520 ש"ח**. **סכום זה הנו נכון להיום וכולל מע"מ**.

ב. ירידת ערך - מומחה ביהמ"ש פסק ירידת ערך הדירה בגין ליקויים אותם לא ניתן או לא כדאי לתקן, בסך **8,500 ש"ח**. לאחר שמצאתי את חוות דעת המומחה ראויה, ומשראיתי לסמוך עליה ולאמצה, אני פוסקת לתובעים פיצוי בגין רכיב נזק זה כפי שנקבע על ידי המומחה בחוות דעתו, בסך **9,150 ש"ח**. **סכום זה נכון להיום**.

ג. עוגמת נפש - התובעים טענו לרכיב נזק זה, בסך **25,000 ש"ח**, מן הנימוקים שפורטו על ידם ואשר הובאו בהרחבה לעיל. הנתבעות חולקות על טענת התובעים, הכולל כפי שפורט לעיל.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, בשים לב לעובדה כי עסקינן בליקויי בנייה בדירה בה גרים התובעים, על כל הנובע מכך, בזיקה למהות הליקויים, טיבם והיקפם, כפי העולה מחוות דעת המומחה מחד, ומאידך תוך התייחסות להתנהלות הצדדים וסכום הפיצוי בפועל כפי שנפסק בהשוואה לסכום התביעה המקורי, ובשים לב לטענות הנתבעות בהקשר זה, על דרך האומדנא, ראיתי לפסוק לתובעים פיצוי בגין רכיב נזק זה בסך **10,000 ש"ח**, וזאת נכון להיום. סכום זה כולל בחובו גם פיצוי בגין עוגמת נפש בעת ביצוע תיקון הליקויים בדירה.

ד. דיור חלופי - התובעים טענו כי נוכח הצורך בביצוע תיקון הליקויים בדירה, לא יתאפשר להם להתגורר בדירה לתקופה של 4-5 שבועות, בהתאם להערכת המומחה מטעם ביהמ"ש, ולפיכך הם יאלצו למצוא דיור חלופי לתקופה האמורה. התובעים העריכו את העלות בגין דיור חלופי לתקופה הנ"ל, בסך 10,000 ש"ח. טענה זו בדבר הצורך בדיור חלופי לא מצאה את ביטויה בחוות דעת המומחה, אלא אך נאמר שם כי משך הזמן הנדרש לביצוע התיקונים הנו כ-4 שבועות. לפיכך נטל ההוכחה להוכחת טענה זו רובץ לפתחם של התובעים. משלא נשמעו ראיות, לא הוגשו תצהירי עדות ראשית ולא נשמעו עדים, הרי שלא עלה בידי התובעים להוכיח טענה זו. התובעים העלו טענה זו בעלמא, הן באשר לעצם הצורך בדיור חלופי, והן באשר לגובה הנזק הנטען. בחנתי גם את מהות השיפוצים הנדרשים לגופו של עניין, כעולה מחוות דעת המומחה. במכלול הנסיבות, ומכל הטעמים שפורטו לעיל, אני סבורה כי לא עלה בידי התובעים להוכיח את הנטען על ידם בגין רכיב נזק זה, ולפיכך אינני רואה לפסוק בגינו.

ה. אובדן השתכרות - התובעים טענו עוד כי בגין ליקויי הבנייה נאלצו להפסיד בעבר ויאלצו להפסיד בעתיד ימי עבודה מרובים לצורך פיקוח על התיקונים, ובכך, ייגרם להם נזק נוסף. טענה זו נטענה בעלמא, ולא הובאה כל ראיה להוכחתה. לפיכך, דין התביעה בגין רכיב נזק זה להידחות.

38. סוף דבר, אני מחייבת את הנתבעות ביחד ולחוד לשלם לתובעים יחד ולחוד, סך של 92,670 ש"ח. בנוסף, אני מחייבת את הנתבעות, ואף זאת יחד ולחוד, בהוצאות משפט בסכום כולל של 5,000 ש"ח וכן שכ"ט עו"ד בסך 9,000 ש"ח בתוספת מע"מ. כל הסכומים כמפורט לעיל, ישולמו בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן ישאו בהפרשי הצמדה וריבית כדין.

המזכירות תמציא העתק מפסק דין זה לצדדים.

ניתן היום כ"ז באב, תשס"ו (21 באוגוסט 2006) בהעדר הצדדים.

יפעת שטרית, שופטת

