



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

לפני כבוד השופטת בכירה רחל ערקובי

התובעים:

נגד

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

הנתבעים:

פסק דין

לפניי תביעה כספית אשר עניינה בליקויי בניה.

רקע עובדתי:

1. התובעים הינם בעלי הזכויות בדירה מס' 2 המצויה ב[REDACTED] בשוהם ואשר נבנתה על ידי הנתבעת (להלן: "הדירה").
2. ביום 14.1.15 הוגשה תביעה כספית בסך של 374,713 ₪ במסגרתה דרשו התובעים פיצוי בגין ליקויים חמורים בדירתם שנתרו לאחר ביצוע תיקונים חלקיים וקוסמטיים על ידי הנתבעת, בגין איחור במסירת הדירה, בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם, בגין אובדן ימי עבודה בזמן פגישות וניסיונות הנתבעת לתיקון הליקויים ובגין עלות דיור חלופי. לתביעה צורפה חוות דעת של המומחה המהנדס מר רבינוביץ' בנימין מחברת "הדס ביקורת מבנים" (להלן: "מר רבינוביץ'"). מר רבינוביץ' העריך את סך עלות תיקון הליקויים, במידה ויבוצעו על ידי קבלן ראשי המחזיק צוות וציוד באזור, בסכום של 205,146 ₪ (כולל מע"מ), כשלו התיקונים יבוצעו על ידי קבלנים מזדמנים המחירים יהיו יקרים יותר בכ- 25%-30%.
3. מנגד טוענת הנתבעת בכתב ההגנה כי פעלה כל העת לביצוע תיקון הליקויים, כשסברה לתומה, לאחר ביצועם כי מילאה אחר חובתה לביצוע כלל הליקויים, וכי אין לתובעים טענות נוספות הנוגעות לליקויים. טוענת הנתבעת כי חוות הדעת שצורפה לתביעה לא הוצגה לנתבעת מעולם, כשהפנייה לבית משפט נעשתה טרם ניתנה לנתבעת ההזדמנות לתיקון הליקויים הנטענים בה. לאחר הגשת התביעה ערכה הנתבעת חוות דעת נגדית מטעם מומחה מר רפי גיל (להלן: "מר גיל"), אשר העריך את סך הליקויים בסכום של 24,862 ₪ בלבד. טוענת הנתבעת כי ככל ויקבע לקיומם של ליקויים בדירה, ליקויים המוכחים על ידה, יש ליתן לה הזדמנות לתקנם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

4. ביום 2.9.15 הורתי על מינויו של מר יקי נחמן (להלן: "מר נחמן") כמומחה מטעם בית משפט לבדיקת הליקויים הנטענים והערכתם.
5. ביום 9.3.16 הוגשה חוות הדעת מטעמו של המומחה מר נחמן אשר העריך את שווי הליקויים בסכום של 120,393 ₪ (כולל מע"מ) (להלן: "חוות הדעת"). עם זאת במסגרת חוות הדעת מנה המומחה מר נחמן ליקויים שונים אשר לא קבע את עלות תיקונם אם מן הטעם כי לא ניתנו לבדיקה ואם מן הטעם כי ציין שמדובר בליקויים המתייחסים לרכוש המשותף ואשר כבר נדונו במסגרת תיק אחר, ת"א 7185-06-13 אלמוג ואחי נ' פרשקובסקי השקעות ובניו בע"מ (להלן: "תביעת הרכוש המשותף").
6. ביום 30.6.16 הוגשו על ידי מר נחמן תשובות לשאלות הבהרה אשר נשלחו אליו הן מטעם התובעים והן מטעם הנתבעת.
7. לאחר קבלת תשובות ההבהרה במסגרת דיון אשר התנהל בפניי ביום 5.7.16 הורתי למומחה מר נחמן לתמחר את הליקויים אשר לא תומחרו על ידו במסגרת חוות הדעת ובכלל זה את הליקויים ברכוש המשותף, מבלי להידרש לשאלה המשפטית הנוגעת למיצוי העילה או להעדר סמכות.
8. לאור זאת, ביום 7.7.16 הוגשה חוות דעת אשר השלימה את תמחור הליקויים השייכים לרכוש המשותף ואשר לא תומחרו במסגרת חוות הדעת מיום 9.3.16. (להלן: "חוות הדעת המשלימה"). במסגרת חוות הדעת המשלימה ציין מר נחמן כי אינו מתמחר את הליקויים שלא ניתן היה לבחון כפי שציין במסגרת חוות הדעת, הם הליקויים המצויים בסעיפים 5.5 ו-5.46 לחוות הדעת.
9. ביום 16.10.17 נחקר מר נחמן על חוות הדעת ועל תשובותיו לשאלות ההבהרה.
10. לאחר חקירתו, במסגרת דיון מיום 26.3.18 הגיעו הצדדים להסכמות כדלקמן:
- "הצדדים יגישו סיכומים וינתן פסק דין בלא חקירת הצדדים, כאשר פסק הדין יתייחס למוסכם ולמחלוקת כדלקמן:
1. בנושא האיחור במסירה, מוסכם על פיצוי של 7,500 ₪.
 2. בנושא עגמת הנפש, הצדדים יטענו בעניין בסיכומים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

3. בנושא הליקויים, לרבות ברכוש המשותף, הצדדים יטענו וינתן פסק דין על בסיס חוות דעת מומחה ביהמ"ש המוסכם מר נחמן, תשובות לשאלות התבהרה וחקירת המומחה ביהמ"ש וכן לרבות דיור חלוף.
 4. מוסכם כי הצדדים לא יתייחסו לחוות הדעת מטעמם, אלא רק לחוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש.
 5. התובע מוותר על פיצוי בגין רכיב אובדן ימי עבודה.
 6. ביהמ"ש יתן פסק דין, לרבות בעניין ההוצאות ושכ"ט עו"ד.
 7. מבוקש החזר אגרה".
11. במסגרת הדיון אישרתי את הסכמות הצדדים ונתתי להם תוקף של הסכמה, הורתי על הגשת סיכומים בכתב, ולאור ויתור על הליך הוכחות, על החזר המחצית השנייה של האגרה.
 12. לאור הסכמות הצדדים ולאחר הגשת סיכומי הצדדים בכתב ניתן פסק הדין.

הליקויים:

13. כאמור בחוות דעת מומחה מטעם בית משפט, מר נחמן, סך עלות תיקון הליקויים הוערך על ידו בסכום של 120,393 ₪.
 - עם זאת, במסגרת חוות הדעת קבע מר נחמן כי ישנם ליקויים אשר נדנו כבר בתביעה מוקדמת יותר ברכוש המשותף, וכן ישנם ליקויים אשר אינם ניתנים לבדיקה הם הליקויים האמורים בסעיפים 5.5, 5.46 ו-5.110.
1. הלכה פסוקה וידועה היא כי ככלל בית משפט לא יסטה מחוות דעת מומחה אשר מונה על ידו אלא במקרים חריגים ונימוקים כבדי משקל אשר יניעוהו לעשות כן. חוות הדעת אינה מהווה תחליף לשיקול דעת שיפוטי ועם זאת הינה משמשת כלי עזר הכרחי, שכן מדובר בקביעות מקצועיות הנמצאים תחת מומחיותו של המומחה, כשאין בידי בית המשפט את הכלים והידע לחוות דעתו בעניין (ראה, ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אבדמוביץ' אבנר ואח' [פורסם בנבו, 1.12.08]; ע"א 9418/04 צוות ברקוביץ מאגרי בניה בע"מ נ' ויקטור דמארי [פורסם בנבו, 9.4.06]; תא(חי) 1436/98 שמילוביץ זאב נ' אשל הירדן בניה ופיתוח בע"מ [פורסם בנבו, 28.4.08]).
 14. אתייחס תחילה לליקויים לגביהם כתב המומחה במסגרת חוות הדעת כי כבר נדונו במסגרת תביעה ברכוש המשותף.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

15. בעניין זה, לאחר שניתן פסק דין בתביעה ברכוש המשותף, במסגרתה נדרשה הנתבעת לשלם לידי התובעים, בין היתר, סכום של 117,000 ₪ בגין הליקויים ברכוש המשותף, יש לבחון האם כטענת הנתבעת קיים השתק עילה לגבי הליקויים הנטענים בתביעה דנא, החוסם את התובעים מלתבוע את הנתבעת בגין ליקויים אלו במסגרת תביעה נוספת.

16. המבחן לקיומו של השתק עילה במשמעו בסוגיה של מעשה בית דין מתפרש באופן רחב, שכן הרציונל הוא שלא להטריד נתבע בתביעות רבות בשל אותו המעשה. המבחן לעניין זה הוא האם התובע יכול היה לרכז את טענותיו והעובדות הנוגעות למעשה בגינו הוא תובע בתביעה אחת. אם התשובה הינה חיובית קיים השתק עילה ואסור יהא להיזקק לתביעה הנוספת בין אותם בעלי דין או חליפיהם. יודגש כי לעניין זה השתק עילה יכול גם אם נכללו בתביעה הנוספת פרטים ורכיבים אשר לא פורטו בתביעה הקודמת (ראה, א. גורן. "סוגיות בסדר דין אזרחי" (מהד' 12, 2015), עמ' 199-200; וכן ראה 7183/13 אסתר ברק נ' דלתא קפיטל גרופ בע"מ [פורסם בנבו, 12.7.15]).

17. לאור זאת יש לבחון את טענות הצדדים בעניין זה.

הטענה הנוגעת לקיר התמך התוחם את גינת התובעים :

18. הסעיפים הרלוונטיים לליקויים בקיר התמך הינם סעיפים 5.6 – 5.10 לחוות הדעת של מומחה מטעם בית משפט מר נחמן.

במסגרת חוות הדעת קבע מר נחמן כדלקמן :

במסגרת סעיף 5.6 לחוות הדעת הנוגעת לטענה בסעיף 3.1 לחוות דעת מטעם התובעים : "סדק בקיר תומך במפגש קירות בצד צפון מזרח."

קבע מומחה מטעם בימ"ש : "הטענה נכונה. אכן יש צורך לפתוח את התפר הקיים עד היסוד. טענה זו הופיעה גם במסגרת הטיפול ברכוש המשותף. בכל מקרה, עדיין נדרש טיפול על פי המלצות יועץ הקרקע".

במסגרת סעיף 5.7 לחוות הדעת הנוגעת לטענה בסעיף 3.2 לחוות דעת התובעים : "סדק בחיפוי אבן בצד חלק(מזרחי) המשך לתפר בקיר..."

קבע מומחה מטעם בימ"ש : הטענה נכונה. טענה זו הופיעה גם במסגרת הטיפול ברכוש המשותף. בכל מקרה עדיין נדרש טיפול על פי המלצות יועץ הקרקע.

במסגרת שאלות ההבהרה ציין המומחה כי סעיפים 5.6 ו-5.7 הופיעו גם במסגרת הטיפול ברכוש המשותף כי עדיין נדרש טיפול על פי המלצת יועץ קרקע כשבחוות הדעת התייחס לליקוי אולם לא מצא לנכון לכלול את עלות התיקון במסגרת התיקון הפרטי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

19. במסגרת סעיף 5.8 לחוות הדעת הנוגעת לטענה בסעיף 3.3 לחוות דעת התובעים: "כמות הסדקים בקירות חוץ של החצר המשמשים כקיר תומך, מאחר ומדובר על סדקים נמשכים, חלקם מדורגים, העלולים לנבוע מבעיית שקיעה לא אחידה."
- קבע מומחה מטעם בית משפט: "הטענה נכונה. קיימים סדקים רבים בין קיר מקורי לבנייה חדשה. חלק מהסדקים תוקנו במסגרת הטיפול ברכוש המשותף. אך רובם ככולם חזרו ויש לתקן אותם בשנית."
20. במסגרת סעיף 5.9 לחוות הדעת הנוגעת לטענה בסעיף 3.4 לחוות דעת מטעם התובעים: "תיקון תפר שבוצע במפגש גדר בנויה עם הבניין צד צפון/מערב."
21. קבע מומחה מטעם בית משפט: "הטענה נכונה. אכן בוצע תיקון. למרות התיקון, התפר נפתח פעם נוספת."
22. במסגרת שאלות ההבהרה משנשאל המומחה כיצד לפעול במטרה לתקן את הליקוי השיב כי יש לבצע את אותו התיקון בפעם נוספת כולל ניקוי יסודי ושימוש בחומר גמיש תוצרת סיקה או ש.נ.
23. במסגרת סעיף 5.10 לחוות הדעת הנוגעת לטענה בסעיף 3.5 בחוות דעת התובעים: "חצר: גדר קיר תומך מזרחי צד חוץ תיקוני כוחלה השלמות, וכן מתחת לקופינג אבן, ואיטום מסביב יציאת צינור 4..."
- קבע מומחה מטעם בית משפט: "הטענה נכונה. נדרשים תיקוני כוחלה השלמות של חלקי בטון קופינג, סגירה אסתטית סביב צינור 4 וכד'. מדובר בליקויים ברכוש המשותף."
24. בסיכומיהם טענו התובעים כי הליקוי בקיר התמך הינו ליקוי קונסטרוקטיבי משמעותי ומסוכן המצריך פיקוח של יועץ קונסטרוקציה ופיקוח ויעוץ של יועץ קרקע, ועל כן לאור חומרת הליקוי והיותו מפגע בטיחותי מסוכן בקשו התובעים במסגרת כתב התביעה צו עשה לגבי ליקוי זה - היינו לקיחת אחריות מטעם הנתבעת וביצוע התיקון הנדרש בפועל בפיקוח מומחה לנושא. טוענים התובעים כי מומחה מטעם בית משפט קיבל את טענותיהם כי יש להיעזר ביועץ קרקע וביצוע העבודות בהתאם להמלצתו של היועץ.
- טוענים התובעים כי המומחה טועה טעות יסודית כשבחוות הדעת קובע כי קיימים סעיפים שונים בחוות הדעת מטעם התובעים המתייחסים לליקויים ברכוש המשותף, שכן יש להתייחס לליקויים אלו כמענה לליקויים ברכוש הפרטי. כך טועה מומחה בית משפט שעה וכותב כי חלק מהסדקים טופלו במסגרת הטיפול ברכוש המשותף, שכן התיקונים נעשו על



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ואח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

- ידי הנתבעת רק במסגרת הטיפול ברכוש הפרטי. לטענת התובעים במסגרת ההידייונות בתיק הרכוש המשותף היתה התייחסות לליקוי של סדקים באופן קוסמטי ובהתאם לכך אף ניתנה הערכה של תיקון נמוכה, אולם שעה ומדובר בצד השני של אותו הקיר אזי מדובר בליקוי מסוכן העלול להוביל להתמוטטות הקיר.
25. מנגד טוענת הנתבעת כי מדובר בליקוי ברכוש המשותף אשר פיצוי בגינו כבר נתבע במסגרת בתביעה ברכוש המשותף כשכלל הנראה נמנעו התובעים מלתקנו ושבים ותובעים בגין אותה העילה.
26. סבורני כי בעניין זה הדין עם הנתבעת.
27. עיון בחוות דעת מומחה מטעם בית משפט מראה כי המומחה מר נחמן אשר נתן חוות דעת מטעם בית משפט אף בתביעה ברכוש המשותף, קבע כי הטענות הנוגעות לקיר התמך הינן טענות הנוגעות לליקויים ברכוש המשותף אשר הועלו במסגרת הטיפול ברכוש המשותף, ועל כן הגם והתייחס לליקויים אלו לא ראה לנכון לכלול את עלות התיקון במסגרת חוות הדעת בתביעה דנא.
28. בעדותו נשאל המומחה באריכות לעניין זה, כשחזר ושנה בעדותו כי הליקוי בקיר התמך בגינת התובעים הנתבע בתביעה דנא הינו אותו הליקוי אשר נדון במסגרת התביעה ברכוש המשותף והוחרף ככל הנראה עקב אי טיפול בו.
- בעדותו הסביר כי יש קשר בין הקיר הפנימי לקיר החיצוני וכי התפר עובר מצד אחד לצד השני, כי למעשה כל מה שמופיע בחלק החיצוני של הקיר אשר למעשה נדון בתביעת הרכוש המשותף יש לו השלכה כלפי פנים, כשחיווה דעתו כי יש צורך לתקן, התכוון כי התיקון יבצע גם מבחוץ וגם מבפנים והדבר מובן מאליו. בחקירתו הסביר כי למיטב ידיעתו היה טיפול אולם הטיפול לא נעשה כמו שצריך, כשהוא מניח כי לו היו מבצעים את התיקון כפי שדרש ובצורה מקצועית קרוב לוודאי שתופעות בגינת התובעים היו נמנעות (שם, עמ' 4 שורות 7-29, ע' 5 שורות 1-28).
29. מכאן, מעדותו של מר נחמן, מומחה מטעם בית משפט, אשר נתן את חוות הדעת הן בתביעת הרכוש המשותף והן בתביעה דנא, אין המדובר בליקוי שונה אשר נתבע במסגרת תביעה זו, אלא באותו הליקוי עצמו אשר נתבע במסגרת תביעת רכוש המשותף. אציין כי בפסק הדין אשר הובא על ידי התובעים, תא(ח"י) 11713/03 קרחי שולה נ' שיכון עובדים בע"מ [פורסם בנבו, 22/01/07], אומנם נכתב כי אין מניעה שדייר יתבע את הליקויים בדירתו הפרטית והן



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

הליקויים המצויים ברכוש המשותף על פי חלקו היחסי, ואולם אין הכוונה כי ניתנת לכל דייר האפשרות להגיש תביעה פעמיים בגין אותו ליקוי.

לאור האמור בחוות הדעת של מר נחמן ולאור עדותו של מר נחמן, אשר מצאתיה מהימנה ועקבית, כי הליקוי בקיר התמך ובכלל זה טענות התובעים המפורטות בסעיפים 5.6-5.10 לחוות הדעת, כבר נדונו במסגרת התביעה ברכוש המשותף, כי מדובר באותו הליקוי בקיר התמך אשר הוחרף ככל הנראה בהעדר טיפול בו, וניתן פסק דין אשר למעשה קבע כי על הנתבעת לשלם לתובעים בגין הליקויים ברכוש המשותף פיצוי כספי ששולם, סבורני כי קיים בעניין זה השתק עילה, ואין להידרש לעילה זאת פעם נוספת. התובעים טענו כי בנוגע לליקוי זה מועלות על ידם טענות נוספות שלא הועלו בתובענה הקודמת, סבורני כי הגם ונטענות טענות נוספות על ידי התובעים אשר לליקוי זה, טענות אשר יכלו לעלות על ידי התובעים במסגרת תביעתם בעניין הרכוש המשותף. למעשה לאור חוות דעת המומחה ועדותו, לו היה הקיר מתוקן בהתאם להוראותיו לא היו נגרמים הליקויים עליהם מצביעים התובעים כאן.

במסגרת כתב התביעה בקשו התובעים סעד כספי בגין ליקוי זה, סעד אשר ניתן להם במסגרת הפיצוי בתביעה ברכוש המשותף ועליהם הנטל לתקנו. כאמור מר נחמן העיד כי מדובר באותו הליקוי. טענות התובעים כי הליקוי מהווה מפגע בטיחותי וכי לאור זאת מבוקש צו עשה בפיקוח יועץ קרקע מעבר לכך כי היו צריכות להטען במסגרת התביעה ברכוש המשותף, הינן טענות אשר הועלו רק בסיכומיהם, כשמומחה מטעם בית משפט אף ציין בעדותו כי הציע לערב יועץ קרקע לאור היתכנות לכשל "לא היסטרי" אשר גרם לתופעות בקיר התמך, מבלי שקבע כי מדובר במפגע בטיחותי מסוכן כטענת התובעים (ראה עדותו בפרוטוקול הדיון מיום 16.10.17 עמוד 5 לכל אורכו). זאת ועוד, מומחה מטעם בית משפט קבע כי מדובר באותו הליקוי שהוחרף ככל הנראה בהעדר טיפול, מכאן כי לא ניתן כעת לעשות מקצה שיפורים בעניין אשר כבר נדון והוכרע במסגרת תביעה אחרת.

סעיף 5.45 לחוות הדעת:

30. סעיף זה בחוות הדעת התייחס לטענה המצויה בסעיף 9.3 לחוות הדעת מטעם התובעים: "מול חניה 17 קיים מוביל חשמל חשוף, קיים צינור שרשורי, יש לבדוק למה משמש ולבצע תיקון."
31. בעניין זה קבע מומחה מטעם בית משפט מר נחמן כי הטענה נכונה. וכי עניין זה צוין גם במסגרת התביעה ברכוש המשותף. כי עדיין לא התקבלה תשובה ולא תוקן. במסגרת שאלות ההבהרה חזר המומחה כי הנושא שייך לתביעה אחרת של הרכוש המשותף.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

נח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

לאור האמור בחוות הדעת ובתשובות מר נחמן לשאלות הבהרה, סבורני כי אין התובעים יכולים להידרש לעניין זה בתביעה שבפניי והיה עליהם למצות את תביעתם במסגרת הרכוש המשותף.

סעיף 5.92 לחוות הדעת:

32. סעיף זה בחוות הדעת התייחס לטענה בסעיף 12.1 לחוות הדעת מטעם התובעים: "מרפסת קומה א': חיפוי קיר חוץ מעל מרפסת תיקונים לא מתאימים של אריחים והתקלפות מרקם..."
33. בעניין זה קבע מומחה מטעם בית משפט מר נחמן כי הטענה נכונה וציין כי חלק זה נכלל בשטח המשותף. במסגרת שאלות הבהרה: מדובר בליקוי של חיפוי חוץ. אם בית המשפט יקבע כי יש לכלול זאת במסגרת התביעה הערכתו לתיקון הינה 800 ₪.
34. סבורני כי לאור חוות דעת מומחה בית משפט ולאור האמור בשאלות הבהרה, ושעה והליקויים נדונו במסגרת תביעת הרכוש המשותף, אין להידרש לטענה זו במסגרת התביעה שבפניי, בשל השתק עילה.

סעיף 5.96 לחוות הדעת:

35. סעיף זה בחוות הדעת התייחס לטענה בסעיף 12.5 לחוות דעת התובעים: "חצר קיר תומך צד חוץ צפון: קיימים אריחי אבן פגומים 2 יח' וכן בהמשך הקיר צד מערב ליד חלון חדר דוור, תיקונים לא מתאימים באריחים נדרש החלפת אריחים פגומים וגמור כוחלה מתחת לאדן חלון חדר דוור."
36. בעניין זה קבע מומחה מטעם בית משפט מר נחמן כי הטענה נכונה וכי חלק זה נכלל בעבודות שנתבעו ואושרו במסגרת רכוש משותף.
37. סבורני כי לאור חוות דעת מומחה בית משפט, שעה וחלק זה נכלל בעבודות שנתבעו ואושרו במסגרת רכוש המשותף, אין להידרש לטענה זו במסגרת התביעה שבפניי, לאור השתק עילה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

סעיף 5.97 לחוות הדעת:

38. סעיף זה התייחס לטענה בסעיף 12.6 לחוות דעת התובעים: "גדר חוץ מפגש קירות אזור מעל חניה 15 מרווח משתנה בתפרה"

בעניין זה קבע מומחה מטעם בית משפט מר נחמן כי. הטענה נכונה וכי חלק זה נכלל בעבודות שנתבעו ואושרו במסגרת רכוש משותף. במסגרת שאלות ההבהרה השיב המומחה כי נושא זה טופל בעבר וכי אם בית המשפט יקבע כי יש לכלול זאת במסגרת התביעה ההערכה לתיקון הינה 750 ₪.

39. סבורני כי לאור חוות דעת מומחה בית משפט, שעה וחלק זה נכלל בעבודות שנתבעו ואושרו במסגרת רכוש המשותף, אין להידרש לטענה זו במסגרת התביעה שבפניי, בשל השתק עילה.

רוחב מינימלי של דלת חדר רחצה:

40. במסגרת סעיף 5.20 לחוות הדעת קבע מומחה מטעם בית משפט כי הטענה כי בחדרי הרחצה לא הותקנה דלת ברוחב מינימאלי של 70 ס"מ כנדרש בתקנות התכנון והבנייה הינה נכונה, וכי ביום בו התקבל היתר הבניה התקנה הנוגעת לעניין זה היתה כבר בתוקף, כשלאור זאת העריך את עלות תיקון פירוק הדלת והרחבת הפתח בעלות כספית של 5,500 ₪.

41. בעדותו של המומחה לאחר שב"כ הנתבעת הציג בפני מר נחמן את התקנות הרלוונטיות, מר נחמן חזר בו מהאמור בחוות דעתו וטען כי מידע זה לא היה נגד עיניו בעת כתיבת חוות הדעת. מר נחמן אישר כי לא היתה מוטלת על הנתבעת החובה להתקנת דלת ברוחב של 70 ס"מ כפי שרשם בטעות בחוות דעתו (פרוטוקול דיון מיום 16.10.17 עמ' 6 שורות 16-26).

42. בסיכומיהם טוענים התובעים כי בכל החלופות המנויות בפסיקה לעניין מועד התקן המחייב לא נקבע כי המועד הקובע הינו מועד הגשת הבקשה להיתר וכי לא יכולה להיות מחלוקת כי התקן המחייב רוחב דלת מינימלי של חדר הרחצה היה בתוקף. מנגד טוענת הנתבעת כי תיקון מס' 3 להוראות תקנות התכנון והבניה המחייבות רוחב דלת מינימלי אינה חלה על בניית הדירה מושא התביעה לאור הוראות הדין כפי שאף אושר בעדותו של מומחה מטעם בית משפט, כשהפסיקה המובאת על ידי התובעים לכאורה אינה רלוונטית בענייננו עת הוראות הדין מדברות בעד עצמן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

43. סבורני כי בעניין זה הדין עם הנתבעת.
44. עיון בתקנות הרלוונטיות, תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 3) התשס"ח-2008, קובץ תקנות 6713 אשר פורסם בכב' אלול התש"ח, 22.9.2008, מראה כי תחולת התקנות אשר החילו את החובה בין היתר לרוחב דלת מינימלי, הינה מיום 21.3.09 (ס' 6 לתקנות), כשנקבע מפורשות כי יחולו על בקשה להיתר שהוגשה ביום 21.3.09 או לאחריו ולבקשת בעל ההיתר רשאית הועדה להחילו אף בתום 30 יום מיום פרסומן.
45. בענייננו שעה והבקשה להיתר הוגשה ביום 14.2.08 אין כלל תחולה לתקנות, ובהתאם לא היתה מוטלת על הנתבעת החובה להתקנת רוחב דלת ברוחב מינימלי של 70 ס"מ, כאשר מומחה מטעם בית משפט אף עמד על טעותו במסגרת חקירתו עת תמחר את עלות התיקון בגין טענה זו, והעיד כי אכן החלק הזה הנוגע לרוחב הדלת המינימלי לא היה בתוקף (פרוטוקול דיון 16.10.17 עמ' 6 שורות 16-26).
46. לאור האמור לעיל, יש להוריד סכום של 5,500 ₪ מסכום האמור בחוות דעת מומחה מטעם בית משפט.
- סעיף 5.71 לחוות הדעת:
47. סעיף זה בחוות הדעת התייחס לטענת התובעים כי בוצע הפרש גובה ביו ריצוף הפרוזדור לריצוף החדר. בחוות הדעת קבע המומחה מר נחמן כי הטענה נכונה וכי מדובר במפגע ובליקוי. עוד קבע כי עם כי לא ברור מה גרם לליקוי זה, ולא ברורה מה הסיבה להפרשי הגובה, ולכן לא ניתן לתקן את הליקוי באופן סביר. מר נחמן השאיר את שאלת מתן הפיצוי לשיקול בית המשפט כשקבע כי אם ניתן היה לפרק את הריצוף ולהרכיבו מחדש העלות היתה 5,200 ₪.
- במסגרת שאלות ההבהרה הסביר המומחה כי סבר שלא ניתן לבצע באופן סביר כיוון שלא ידועה הסיבה לליקוי כשאם הסיבה לליקוי אינה קשורה לאילוץ קונסטרוקטיבי, אזי הליקוי ניתן לתיקון בעלות אשר צוינה על ידו בחוות הדעת.
48. לטענת הנתבעת היא אינה אחראית לריצוף זה. מנגד טענו התובעים בסיכומיהם כי טענה זו אינה נכונה, שכן הנתבעת מסרה לתובעים את הדירה כשהיא מרוצפת במלואה כשלא נטען בשום מקום אחרת. לסיכומיהם צרפו התובעים תמונה של הדירה מלפני מועד מסירת הדירה, כשטענו כי בכונתם היתה לצרף את התמונה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ד"ר נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

במסגרת חקירה נגדית, אולם הואיל והצדדים ויתרו על חקירות העדים צרפו תמונה זו לסיכומיהם, המדברת בעד עצמה.

זאת ועוד הוסיפו התובעים גם אם היו מבצעים את הריצוף בעצמם אין לנתבעת הסבר להפרשי הגבהים בין ריצוף החדר בעליית הגג לבין גרם המדרגות והיציאה למרפסת, כשהנתבעת לא חולקת כי את הריצוף בחדר השינה היא בצעה.

בעדותו משנשאל מר נחמן האם הפער בריצוף במסגרת סעיף 5.71 כפי שאמר שייתכן לגבי סעיף 5.72 לחוות הדעת, גם מפגיעות מכניות בריצוף ללא קשר לנתבעת השיב בשלילה ואמר כי מדובר בחדר על הגג. משנשאל האם ייתכן כי התובע הוא אשר בצע את הריצוף השיב כי יכול להיות (פרוטוקול דיון מיום 16.10.17 עמ' 7 שורות 26-31).

49. סבורני בעניין זה כי הדין עם התובעים.

עבודות הריצוף הוטלו על הנתבעת כשלא הוכח בפניי כי התובעים הם אשר רצפו את הדירה לאחר מסירת החזקה לידם, ואף אם הייתי מניחה לכאורה כי הם אשר בצעו את עבודת הריצוף, אין כל הוכחה כי עבודתם של התובעים היא אשר גרמה להפרשי הגובה בריצוף, אשר אין מחלוקת לקיומם.

לאור זאת, ולאחר שמומחה בית המשפט קבע כי מדובר בליקוי אשר סיבתו אינה ברורה, סבורני כי יש להטיל את הפיצוי בגין ליקוי זה, ולפחות את עלות תיקון פירוק הריצוף והרכבתו מחדש על כתפי הנתבעת.

לאור האמור לעיל, אני קובעת כי יש להוסיף לחוות הדעת סכום של 5,200 ₪, בגין ליקוי זה.

ריצוף:

50. במסגרת סעיף 5.72 מנה מומחה מטעם בית משפט פגמים באריחים במקומות שונים בדירה, כשכתב כי בעקבות הכמות הרבה של אריחים פגומים, מתחייבת החלפת חלקים נרחבים של אריחים. מר נחמן העריך את עלות התיקון על כל תת סעיפיו (מגוי בסעיף 11.2 לחוות דעת התובעים) בעלות של 28,000 ₪.

בעניין זה טענה הנתבעת בסיכומיה כי הליקויים הינם ליקויים שנגרמו עקב מעשיהם ומחדליהם של התובעים.

51. נטל ההוכחה כי הפגמים באריחים נגרמו בשל מחדליהם ומעשיהם של התובעים מוטל על הנתבעת אשר ריצפה את דירת התובעים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

משנשאל מר נחמן בחקירתו הנגדית בעניין זה, האם ייתכן כי במהלך 3 השנים שהתובע מתגורר בדירה נגרמו הפגיעות המכניות בריצוף ללא קשר לנתבעת, השיב המומחה כי זה אפשרי.

תשובתו של מר נחמן אין בה כדי להעיד כי הפגמים אירעו עקב פעולות התובעים, כשנטל ההוכחה עת עבודות הריצוף הוטלו על התובעים כי הריצוף היה תקין מוטל על הנתבעת. בענייננו כפי שעולה מחוות הדעת של מר נחמן, אין מדובר בפגיעות בודדות באריחים מסוימים אלא בפגיעות רבות באריחים וצורך בהחלפת חלקים נרחבים של אריחים. זאת ועוד ניתן לראות כי אין מדובר באריחים פגומים בלבד אלא בפגמים שונים בעבודות הריצוף, כך למשל, פגמים בייצור, פגיעה בשוליים מתיקוני רובה, אריחים בולטים או שקועים מידות לא מתאימות של אריחים וכד' (ראה סעיף 5.72 לחוות הדעת).

לאור זאת, הפגמים מהותם והיקפם תומכים יותר במסקנה כי נוצרו בשל ריצוף לקוי יותר מאשר בעקבות שימוש בלתי ראוי על ידי התובעים. לאור האמור הנני מקבלת את האמור בחוות הדעת של מר נחמן כי יש לפצות את התובעים בגין רכיב זה בסך של 28,000 ₪.

סעיף 5.81 לחוות הדעת:

52. במסגרת סעיף 5.81 לחוות הדעת היתה התייחסות לטענת התובעים כי במדרגות הפנים בדירה בוצע שיפוע לכיוון ההליכה לניקוז מי גשמים כשלא היתה אחידות בעבודת הרכבת המדרגות. בעניין זה קבע מומחה בית המשפט בחוות הדעת כי הטענה נכונה, כשתמחר את הליקוי במסגרת כלל הליקויים אשר התייחסו למדרגות (הליקויים המפורטים בסעיפים 5.80-5.88 לחוות הדעת) בסך של 15,000 ₪.

במסגרת סיכומיה טענה הנתבעת כי יש לדחות את טענת התובעים בדבר ליקוי בשיפוע המדרגות בדירה, שכן בהתאם לתקנות הנוגעות למדרגות פנים, חלות עליה הדרישות הנוגעות למדרגות חוץ ככל ולא נקבע אחרת בסימן ה' לתקנות, כשלא מופיע בסימן ה' כי לא יתאפשר שיפוע במדרגות.

מומחה מטעם בית משפט נשאל לעניין זה כשהסביר בעדותו כי ההיתר שניתן לשיפוע במדרגות חוץ, לצורכי ניקוז מי גשמים לא נותן היתר פוזיטיבית לשיפוע במדרגות הפנים וזוהי דעתו ופרשנותו להוראות החוק. משעומת עם חוות דעת של מר שנהב בעניין זה אשר חיווה כי על פי התקנות מותר שיפוע בשיעור של עד 2%, השיב כי יש לו מחלוקת בעניין זה המומחה מר שנהב ושהדבר נתון לפרשנות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

לאחר עיון בהוראות התקנות, סבורני בעניין זה כי פרשנות התקנות אינה כה ברורה כטענת הנתבעת ונתונה לפרשנות, כשלאור זאת לא מצאתי כי יש מקום לסטות מחוות הדעת של מר נחמן אשר מצאתיה מהימנה ועקבית. אציין כי בחוות הדעת אף אין התייחסות נפרדת לרכיב זה כשאין לבית המשפט כל מדד לאמוד את הליקוי בנפרד מיתר הליקויים.

מיקום המזגנים:

53. במסגרת סעיפים 5.31 ו-5.43 לחוות הדעת התייחס מומחה בית המשפט מר נחמן לטענות התובעים הנוגעות למזגן.

בנוגע לטענת התובעים כי בוצעה הכנת צנרת למזגן ואינסטלציה אולם לא ניתן פתרון לניקוזים כגון על ידי הוספת משאבה, קבע המומחה מר נחמן במסגרת סעיף 5.31 לחוות הדעת כי אכן נדרשת משאבה לצורך ניקוז המרתף, וכי הוא מעריך את עלות התיקון בסך של 2,800 ₪, אולם השאלה האם הנתבע התחייב לספק את המשאבה הינה משפטית, ועל כן אינו מוסיף סכום זה לסך עלות התיקונים במסגרת חוות הדעת.

בנוגע לטענה כי המזגן בחצר הותקן על גבי קיר חוץ בניגוד למיקום בתוכנית כשנדרש לקבל אישור מרשות מקומית שאין פגיעה בבניין, קבע המומחה מר נחמן במסגרת סעיף 5.43 כי הטענה נכונה, וכי על הנתבעת להגיש אישור למיקום החדש בהתאם מהרשויות ומהאדריכל כי הובטח וטרם התקבל, כשאם התובע יידרש לעשות זאת, ההערכה שלו לעלות הבקשה הינה כ- 2,000 ₪.

54. סבורני כי גם בעניין טענות אלו הדין עם הנתבעת כי אין היא צריכה לשאת בעלויות הקשורות עם התקנת המזגן שלא על פי התוכניות. התקנת המזגן עצמו אינה מוטלת על כתפי הנתבעת כשלא הוכח בפניי כי עצמה עשתה משחו הנוגד את התוכניות.

עיון במפרט הטכני בעניין זה, מצוי במסגרת סעיף 4.3 למפרט אשר קובע כדלקמן:
 "מזגן דירת: יש הכנה בלבד למזגן מיני מרכזי בקומת מרתף, קרקע וקומה א' (לא כולל יחידות מזגן); הכנות כוללות: נקודת חשמל, צנרת להעברת גז וכבלי פיקוד בין מיקום המיועד למעבה עד המיקום המיועד למאייד, צנרת לניקוז מים;
 מיקום המעבה: על פי תוכנית אדריכלות ויועץ מזוג אוויר;
 בקומה א' במסדרון או בחדר אמבטיה או במרפסת שרות עפ"י החלטת החברה ותכנון ויועץ המיזוג אוויר;

סבורני כי בעניין זה יש לעשות הבחנה בין ההכנות למזגן לבין עבודות הקשורות עם התקנת המזגן עצמו. כאמור בהתאם למפרט הטכני היתה הנתבעת צריכה לעשות הכנה למזגן בלבד



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

אשר כללה הכנת צנרת לניקוז מים, כפי שנעשה על ידה. התקנת משאבה לניקוז המים במרתף הנדרשת כאמור בחוות הדעת מטעם מר נחמן, הינה עבודה הנדרשת בעת התקנת מזגן עצמו ולא במסגרת ההכנות למיזוג, ואינה מוטלת על הנתבעת מכוח ההסכם בין הצדדים.

אשר למיקום המזגן, מיקום המעבה כאמור במפרט נעשית על פי התוכנית האדריכלית ויועץ מיזוג אוויר. בענייננו התקנת המזגן עצמו אינה מוטלת על כתפי הנתבעת, אלא נעשית על ידי התובעים עצמם או מי מטעמם. לא נטען בפניי כי המיקום שנקבע על פי התוכנית לא אושר על ידי הנתבעת, ולא הוכח כי הנתבעת היא אשר על דעת עצמה פעלה לשינוי מיקום המעבה שלא על פי הוראות התובעים או מי מטעמם, מיקום אשר היה צריך להיקבע בהתאם למפרט הטכני ע"י בעלי מקצוע שאינם הנתבעת. לאור זאת, משמיקום המעבה לא הוטל על כתפי הנתבעת, ומשלא הוכח בפניי כי הנתבעת על דעת עצמה פעלה לשינוי המיקום אשר אושר בהתאם לתוכנית, סבורני כי אין היא צריכה לשאת בעלות הבקשה לאישור מיקום המעבה החדש.

פתיחת דלת- סעיף 5.22 לחוות הדעת

55. במסגרת סעיף זה התייחס מר נחמן לטענת התובעים כי דלת היציאה מהמרפסת מתנגשת בדלת החדר וכי תיקון זה דורש את הזזת מיקום דלת החדר. במסגרת חוות הדעת קבע מר נחמן כי טענת התובעים נכונה, כי אין סיבה הגיונית או הנדסית להגביל את פתיחת הדלת וכי נדרש תיקון ע"י הזזת הדלת.

56. במסגרת תשובות לשאלות ההבהרה מטעם הנתבעת, השיב מר נחמן כי התקנת מעצורים באופן שבו הדלתות יפתחו עד 90 מעלות לא תפתור את הבעיה, מאחר שהיא תפתור את בעיית מפגש הדלתות, אולם לא תפתור את בעיית המעבר הסביר. בחקירתו משעומת מר נחמן עם הטענה כי התובעים הלינו רק על מעצור ולא על בעיית המעבר הסביר, הסביר כי בסופו של דבר מגיעים למקום ובודקים בעין את הליקוי כשהוסבר לו כי "המשורר לא התבטא כפי שצריך" (פרוטוקול דיון מיום 16.10.17 עמ' 7 שורות 18-21). בעניין זה טענה הנתבעת כי המומחה התייחס לליקוי לכאורה שהתובעים לא העלו בחוות דעתם ומן הטעם הזה יש למתוק ליקוי זה מחוות הדעת.

57. איני סבורה כי יש לקבל את טענת הנתבעת בעניין זה.

58. סבורני כי גם אם התובעים בקשו את הזזת הדלת עקב התנגשות דלת היציאה מן המרפסת עם דלת חדר השינה ולא עקב בעיית המעבר הסביר, המדובר באופן התיקון של ליקוי שנתבע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

ליקוי שנוצר כתוצאה מהתקנת הדלתות האחת ליד השנייה, כשכאמור בחוות דעת של מר נחמן לא היתה כל סיבה הנדסית או הגיונית להגביל את פתיחת הדלת. הגדרת הבעיה על ידי התובעים את הליקוי כתוצאה ממיקום הדלתות מבלי לציין את כל ההשלכות שיש לליקוי, אינה מצדיקה הטלת עלות תיקון הזות הדלת על כתפי התובעים.

סעיף 5.3 לחוות הדעת:

59. במסגרת חוות הדעת העריך מר נחמן את הליקוי הנטען על ידי התובעים במסגרת סעיף 2.1 לחוות הדעת מטעמים והנוגעת להתאמת השיפוע לכיוון פתח הניקוז בגג הרעפים וביצוע איטום של צינור האוויר לאור חדירת רטיבות בסכום של 350 ₪. במסגרת שאלות ההבהרה מטעם התובעים (שאלה מס' 1.2) נשאל מר נחמן בנוגע לתמחור הליקויים כפי שנעשה על ידו, לטענת התובעים בסכום נמוך מאוד כשנתבקשה התייחסות בעיקר באשר לתמחור תיקון הליקוי הנטען בסעיף 2.1 לחוות דעת התובעים. במסגרת תשובות לשאלות ההבהרה (תשובה 2) השיב מר נחמן כי ההערכה נעשתה על ידו כמכלול שלם, לעבודת קבלן אחד שיגיע וריכז את כל העבודות, כי הוא מסכים שההערכה שנעשתה על ידו הינה נמוכה אולם היא הערכה סבירה וניתנת לביצוע, כאשר בנוגע לסעיף 5.3 לחוות דעתו קבע כי קיימת טעות הקלדה והערכתו לתיקון הינה 950 ₪ ולא 350 ₪ ככתוב בחוות דעתו. היינו כי יש להוסיף לסכום האמור בחוות דעתו סכום של 600 ₪.

איני רואה מקום לסטות מחוות דעת מומחה מר נחמן בעניין זה. לאור זאת, הנני קובעת כי יש להוסיף 600 ₪ בגין ליקוי זה על סכום עלות התיקונים כאמור בחוות הדעת.

סעיפים בחוות הדעת בהם נמנו על ידי המומחה חלופות:

60. במסגרת חוות הדעת ניתן לראות סעיפים שונים במסגרתם קבע המומחה מר נחמן שתי אופציות לעלויות תיקון הליקוי, האחת נמוכה והשנייה גבוהה יותר באם לא תצלח האפשרות הראשונה.

כך, במסגרת סעיף 5.41 התייחס מר נחמן לטענת התובעים כמופיע בס' 8.5 לחוות הדעת המומחה מטעם התובעים מר רבינוביץ', כי בחדר הרחצה של ההורים נעשה גימור לא מתאים, יש חוסרים שקועים, רבה מרווחים וכתמים בפסיפס מסוג מקלות, וקבע כי הטענה נכונה כי היה צריך לעשות את ניקוי של הרובה בצמוד ליישומה, כשמשלא נעשה כן נדרשת עבודת נמלים לנסות לנקות את נוקי הרובה. מר נחמן העריך את עלות התיקון בסכום של 400 ₪,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

כשקבע כי אם הניקוי לא יצלח תידרש החלפה של פס הפסיפס על כל הנגזר מכך, כשהעלות תגדל במקרה כזה לכ-2,000 ₪.

כך במסגרת סעיף 5.50 לחוות הדעת התייחס מר נחמן לטענת התובעים לפיה היתה רטיבות והצפה בלוח החשמל ומאחר ולא ניתן היה לוודא אם נגרם נזק היתה דרישה לבדיקת לוח חשמל על ידי חשמלאי מוסמך, בדיקה אשר לא בוצעה (סעיף 9.8 לחוות הדעת מטעם התובעים), וקבע כי הטענה נכונה וכי יש לעשות בדיקת מגר ובדיקה של כל הממטים ולוודא כי לא קיימת קורוזיה.

במסגרת שאלות ההבהרה מטעם התובעים נשאל מר נחמן מה לעשות במידה ויתברר כי קיימת קורוזיה, השיב כי במקרה זה יש להחליף את כל הממטים בעלות נוספת של 880 ₪.

כך במסגרת סעיף 5.76 לחוות הדעת התייחס המומחה מר נחמן לטענת התובעים כפי שמופיעה בס' 11.6 לחוות הדעת מטעמם, כי ישנם מספר אריחי רצוף עם כתמים מתחת לחלון חדר רחצה הורים וכי נדרש החלפת אריחים פגומים. במסגרת חוות הדעת קבע מר נחמן כי מצא שהטענה נכונה, כי יש לנסות לנקות את הכתמים כשאם ניקוי זה לא יצלח יש להחליפם. מר נחמן העריך את עלות התיקון בסך של 150 ₪ ואת עלות החלפת האריחים בסך של 300 ₪.

61. בהליך בפניי הסכימו הצדדים כי לא יתבצעו חקירות הצדדים, וכי פסק הדין יינתן לאור חוות דעת מומחה מטעם בית משפט תשובות ההבהרה מטעמו וחקירתו.

מאחר שמומחה מטעם בית משפט לא נכנס לשאלה האם נעשו ניסיונות תיקון בפועל על ידי התובעים אם לאו ואף לא ניתן להתחקות אחר תשובה לשאלה זו בתשובות לשאלות ההבהרה מטעמו או מחקירתו, ובידי בית המשפט אין את המידע ללא חקירת הצדדים עצמם, ומשעלויות חקירות הצדדים בעניין זה הינן גבוהות מעלויות הנדרשות לתיקון הליקויים, סבורני כי באשר לרכיבים אלו יש לפסוק על דרך האומדנה.

לאור זאת הנני קובעת כי בנוגע לסעיף 5.41 לחוות הדעת, תשלם הנתבעת בגין עלות התיקון סכום של 400 ₪, עלות ניקוי הרובה.

בנוגע לסעיף 5.50 תשלם הנתבעת נוסף לסכום הבדיקה של לוח החשמל, אף את עלות החלפת הממטים בסך של 880 ₪.

בנוגע לסעיף 5.76 לחוות הדעת תשלם הנתבעת לידי התובעים את עלות התיקון בלבד בסך של 150 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

בקשה לצו עשה;

62. לטענת התובעים (ס' 29 לכתב התביעה) במסגרת החסכם התחייבה הנתבעת לספק לתובעים תכנית עדות AS-MADE של מערכות המשותפות של אינסטלציה (סעיף 10.3 בנספח לחוזה), כשעד היום לא ספקה לידיהם תכנית זו. במסגרת שאלות ההבהרה משנשאל המומחה מדוע לא נתבקשה תוכנית AS MADE השיב המומחה כי במהלך הבדיקה שאל את מנהל הפרויקט לעניין זה, והלה השיב כי לא ידוע לו על קיום תכנית כזו. בתקירתו חזר מר נחמן על הדברים ואמר כי מנהל הפרויקט מר ראובן אמר לו כי אינו יודע שכן לא היה נוכח בגמר הבניין אלא רק נהל את פרויקט התיקונים (פרוטוקול דיון מיום 16.10.18 עמ' 3 שורות 18-22).

במסגרת סיכומיהם טענה הנתבעת בעניין זה ראשית כי התוכניות הועברו כשלעניין זה צרפו אישור נציג הבית המשותף בדבר קבלת התוכניות, ושנית כי התביעה אינה לסעד של צו עשה אלא תביעה כספית.

מנגד טענו התובעים כי צירוף אישור נציג הבית המשותף אשר כביכול מעיד על כך כי הנתבעת מסרה את התוכניות הנדרשות לאחד הדיירים הינה בגדר הגנבת ראיות בדרך אסורה ושאינה ראויה, כאשר חיזוק לכך כי הטענה אינה נכונה היא כי הראיה לא הוצגה בהליך נחשפה רק בסיכומי הנתבעת, לא נמסרה למומחה בית המשפט כאמור בתשובות לשאלות ההבהרה מטעמו וכן בעדותו וכן היאבקותה של הנתבעת למסירת התוכניות הדורשים את קבלתם. טוענים התובעים הימנעות מהעברת התוכנית מהווה הפרה יסודית של החסכם.

כאמור בכתב התביעה עתרו התובעים לחייב את הנתבעת להעביר את התוכניות כאמור במפרט הטכני של הדירה. לטענת הנתבעת התוכניות הועברו למי מנציג הבית המשותף זה מכבר. אני מורה לנתבעת להעביר את התוכנית לתובעים באמצעות בא כוחם בתוך 30 יום ממתן פסק דיני זה. העובדה שהנתבעת טוענת כי התוכניות הועברו מלמדת כי התוכניות קיימת ולא קיימת מניעה עניינית להעברתם לתובעים.

ליקויים הדורשים בירור נוסף;

63. טוענים התובעים בסיכומיהם כי כאמור בס' 26 לכתב התביעה ישנם ליקויים נוספים הדורשים בירור נוסף כשיש לחייב את הנתבעת בכל העלויות לצורך הבדיקות והטיפול בליקויים בהתאם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

כך למשל בסעיף 5.11 בחוות דעת מומחה אשר לטענה שקיעת הרצוף צוין כי "יש לברר את הסיבה לשקיעה" ועל כן מעבר לתיקון יש לשאת בעלות הבדיקה. כך למשל במסגרת סעיף 5.30 נכתב כי יידרש טיפול בהתאם להנחיות מתכנ מערכת אינסטלציה.

64. לאחר עיון בחוות דעת מומחה לא ראיתי לנכון לחייב את הנתבעת לשאת בעלויות הבדיקות, אשר עלותם לא נקבעה במסגרת חוות דעת מומחה ואשר לא הוכח כי על הנתבעת לשאת בהם, או כי אינם כלולות במסגרת הערכת תיקון הליקויים כפי שנקבעו במסגרת חוות דעת מומחה בית משפט, כשמומחה מטעם בית משפט אף לא נשאל לא במסגרת שאלות ההבהרה מטעם התובעים ולא במסגרת חקירתו בעניין זה.

כך במסגרת סעיף 5.11 אשר לסעיף 5.11 קבע המומחה כי לאור שקיעה אשר יש לבררה יש צורך לפרק את השורה האחרונה ולבצע ריצוף מחדש והעריך את עלות התיקון כחלק מחוות הדעת. איני סבורה כי על הנתבעת לשאת בעלות בדיקת השקיעה אשר אין ברור כי הינה באחריות הנתבעת כשעל הנתבעת לשאת בעלות התיקון בלבד.

כך במסגרת סעיף 5.30 אשר התייחסה לטענת התובעים כאמור בס' 7.1 לחוות הדעת מטעמם כי חסרה שוחת ביוב יציאה משירותי אורחים וכי יש לאתר את מיקומה או להשלימה לפי הצורך, מומחה מטעם בית משפט כי לטענת הנתבעת קיימת שוחה ולפיכך יש להגביה למפלס הגינה והעריך את העלות לצורך ביצוע התיקון. לא הוכח בפני כי הטיפול הנדרש כטענת התובעים, אינה נכללת במסגרת עלות התיקון כפי שנאמדה על ידי מר נחמן, מומחה מטעם בית משפט, וכי התיקון דורש בדיקה מיוחדת. כאמור המומחה לא נשאל לעניין זה לא במסגרת שאלות ההבהרה ולא במסגרת חקירתו.

ליקויים אשר המומחה קבע כי אינם ניתנים לבדיקה:

65. במסגרת חוות הדעת התייחס מר נחמן לליקויים אשר לא ניתנו לבדיקה.

כך במסגרת סעיף 5.5 במסגרתו התייחס לטענת התובעים בס' 2.3 לחוות הדעת מטעמם כי לא בוצעה קשירת רעפים, וניקוי רעפים מכתמים, וקבע כי הטענה אינה ניתנת לבדיקה על ידו מטעמי נגישות. במסגרת שאלות ההבהרה נשאל המומחה כיצד יש לבצע בדיקה של הנושא השיב כי בעת ביקורו היה צריך לספק אמצעי הגעה לגג, וכעת אפשרי שגג יעלה על הרעפים ויבדוק יצהיר כי הרעפים אינם קשורים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

כך במסגרת סעיף 5.46 לחוות הדעת התייחס מר נחמן לטענת התובעים כאמור בסי' 9.4 בחוות הדעת מטעמם כי יש לקבל הבהרה לגבי צינור חופשי באזור הסגור בגג, וקבע כי הטענה אינה ניתנת לבדיקה.

משנשאל המומחה במסגרת שאלות ההבהרה כיצד ניתן לבצע בדיקה של הנושא השיב כי בעת בדיקתו היה צריך לאפשר גישה ואפשרות לראות את הנטען כשאם יוצג צילום עדכני יוכל להתייחס לנטען.

כך במסגרת סעיף 5.110 לחוות הדעת התייחס מר נחמן לטענת התובעים כאמור בסי' 13.3 לחוות הדעת מטעמם ביחס לארגז התריס כי הטענה אינה ניתנת לבדיקה מאחר ולא ניתן היה לפתוח את המכסה.

משנשאל המומחה במסגרת שאלות ההבהרה כיצד ניתן לבצע בדיקה של הנושא השיב כי נטיענה טענה והיה צורך לאפשר לבדוק אותה. נדרש היה לפרק את המכסה ובגמר הבדיקה להחזיר אותו כשהוא כמומחה אינו יודע לעשות כן.

66. על התובעים להוכיח את טענותיהם, לפיכך סבורני כי ביחס לטענות אלו היה על התובעים לאפשר את הבדיקה, ומשלא נעשה כן אין להם להלין אלא על עצמם ולא ניתן להתייחס אליהם במסגרת חוות הדעת.

עוגמת הנפש :

67. בעניין זה טוענים התובעים כי אין מדובר בנוזקים קלים או קוסמטיים אלא בנוזקים משמעותיים הפוגמים באיכות החיים.

מנגד טענה הנתבעת כי על התובע פיצוי בגין עוגמת נפש יש להוכיח כי נגרם לו סבל של ממש המגיע כדי פגיעה חריגה, כי מטרת פיצויים אלו אינם הענשת המפר וכי בענייננו יש לקחת בחשבון את הפערים בין חוות דעת מטעם התובעים לבין חוות הדעת מטעם מומחה בית משפט, את העובדה כי התובעים כבר קבלו פיצויים במסגרת התביעה ברכוש המשותף בשל ליקויים הנתבעים בתביעה ואת מחדליהם הם.

68. הלכה פסוקה היא כי קביעת שיעור הפיצויים בגין עוגמת הנפש נתונה לבית המשפט כאשר הינה צריכה לעמוד במבחן הסבירות. שעה שנבחנת שאלת שיעור הפיצויים בתביעת ליקויי בנייה בית המשפט ישקול בין היתר במסגרת הערכתו את טיב הנכס, טיב הליקויים, מידת חומרת הליקויים, מידת השפעת הליקויים על חיי היומיום, התנהלות הצדדים טרם ההליך המשפטי ובמהלכו, עלות התיקונים וכו' נע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שכון ופתוח לישראל בע"מ [פורסם בנבו, 28.2.05].



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

69. בעניינו, בהתחשב בעלות התיקונים כפי שנקבע בחוות דעת מומחה בית משפט בשים לב לפער בין עלות התיקונים בין חוות דעת המומחה מטעם בית משפט לעלות התיקונים כפי שנאמדו בחוות דעת מומחה ובכלל זה בהיות התביעה כוללת ליקויים אשר נדונו כבר במסגרת הרכוש המשותף, ליקויים אשר לא ניתנו לבדיקה וכן ליקויים אשר סברתי כי אינם מוטלים על כתפי הנתבעת, ומאידך גיסא בשים לב כי מדובר בדירת מגורים ולמהות הליקויים ובכלל זה כי תיקונים המצריכים דיור חלופי כמפורט בחוות דעת מומחה מטעם בית משפט מר נחמן, הנני קובעת פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 10,000 ₪.

דיור חלופי:

70. במסגרת חוות הדעת העריך מומחה מטעם בית משפט את משך העבודה לביצוע התיקונים הנדרשים שפורטו בכ-5 שבועות ובתקופת ביצוע העבודות יידרש פינוי המבנה למשך שבועיים. במסגרת שאלה 25 לשאלות ההבהרה ציין המומחה כי במסגרת משך הזמן שהוערך על ידו לביצוע התיקונים לא נלקחו העבודות הנדרשות ברכוש המשותף.

71. טוענים התובעים כי אין זה סביר לחייב את התובעים לפנות את הדירה להתמקם בדיור חלופי לדאוג לפינוי תכולת הדירה ולאפסון חפצים ואז לאחר שבועיים לחזור ולדור באתר עבודה. זאת ועוד לטענתם משך הזמן כאמור אינו כולל את העבודות הנדרשות ברכוש המשותף. לאור זאת מבקשים פיצוי בגין דיור חלופי בעלות של 25,000 ₪.

מנגד טוענת הנתבעת כי קביעתו של המומחה מתבססת על כך כי יהיה צורך להחליף חלקים נרחבים מהריצוף ברצפה כשלטענתה ליקויים אלו אינם באחריותה. טוענת הנתבעת כי בחקירתו העיד המומחה כי בהינתן שאין בעיית ריצוף מומחה בית משפט קבע כי היא צורך בפתרון של בין 3-5 ימים.

72. סבורני כי לאור מסקנותיי, כי אין להוסיף את עלות הליקויים אשר נדונו כבר במסגרת הרכוש המשותף ומאידך כי יש לכלול את תיקון הליקויים בגין הריצוף תוך דחיית טענות הנתבעת בדבר בעיית הריצוף, יש לקבוע כאמור בחוות דעת מומחה בית משפט פיצוי בגין דיור חלופי למשך שבועיים, ובסך של 7,500 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ראח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

איחור במסירת הדירה:

73. בהתאם להסכמה הדיונית כמפורט לעיל בגין איחור במסירה הנני פוסקת לתובעים סך של 7,500 ₪.

תוספת של 30% לעלות התיקונים;

74. במסגרת ס' 42 לסיכומיהם טענו התובעים כי יש להוסיף על סכום עלות התיקונים תוספת של 30% בגין עלויות פיקוח ועלות ביצוע לדייר.

במסגרת תשובות לשאלות ההבהרה מטעם התובעים נשאל מר נחמן לעניין גובה עלות התיקונים כפי שנקבע על ידו בחוות הדעת לעומת העלות כפי שנקבעה בחוות הדעת מטעם התובעים של מר רבינוביץ', כשמר נחמן השיב כי ההערכה שלו נעשתה ע"פ קבלנים מזדמנים שונים ולא במחירי הנתבעת, ושקיימים הבדלי עלויות בין קבלן לקבלן ובעניין זה פערים בהערכות של חוות דעת מומחים בעניין זה.

75. איני רואה מקום לסטות מהאמור בחוות הדעת של מר נחמן בעניין זה. לאור זאת, לא ראיתי מקום לתוספת של 30% אשר התבקשה על ידי התובעים כתוספת עלות פקוח ועלות ביצוע לדייר (ס' 42 לסיכומיהם).

סוף דבר:

76. לאור הסכמות הצדדים ולאור מסקנותיי כמפורט לעיל הנני קובעת כדלקמן:

א. הנתבעת תשלם לידי התובעים בגין סכום עלות הליקויים סכום עלות חוות הדעת 120,393 ₪ (כולל מע"מ), בהפחתת סכום של 5,500 ₪ אשר נקבע עבור ליקוי רוחב הדלת המפורט בסעיף 5.20 לחוות הדעת, ובהוספת סכום של 5,200 ₪ בגין ליקוי הפרש גובה בין ריצוף הפרוזדור לריצוף החדר המפורט בסעיף 5.71 לחוות הדעת כמפורט לעיל, הוספה של 880 ₪ בגין הליקוי המפורט בסעיף 5.50 ההצפה בלוח החשמל, תוספת של 600 ₪ בגין הליקוי המפורט בסעיף 5.3 לחוות הדעת כמפורט לעיל, ובסך כולל של 121,573 ₪.

ב. בגין איחור במסירה סך של 7,500 ₪, כמוסכם בין הצדדים.

ג. הנתבעת תשלם לידי התובעים פיצוי בגין עוגמת נפש בסך 10,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

אח' נ' פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

- ד. הנתבעת תשלם לידי התובעים פיצוי בגין דיור חלופי בסך של 7,500 ₪.
- ה. לאור מסקנות פסק הדין, תוך התחשבות בהסכמות הצדדים הנני פוסקת הוצאות לטובת התובעים בסכום של 10,000 יצוין כי במסגרת ההחלטה מיום 26.3.18, לאור ויתור על הליך ההוכחות על ידי הצדדים והגעה להסכמות כמפורט לעיל, וכך הואיל וחלק מהטענות של התובעים לא התקבלו.

ניתן היום, י"ט אב תשע"ח, 31 יולי 2018, בהעדר הצדדים.

רחל ערקובי, שופטת בכירה