



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעת: נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה

נגד

הנתבעות ושולחות ההודעה: 1. אזורים בנין (1965) בע"מ
2. שלום את נתן עבודות בניה ופיתוח בע"מ

נגד

מקבלת ההודעה: ליטל שיש בע"מ

פסק דין משלים

לפני בימ"ש תביעה של נציגות בית משותף לפיצוי בגין ליקויי בנייה נטענים.

כתב התביעה

1. התובעת, נציגות בית משותף, טענה בכתב התביעה כי במהלך חודש נובמבר 2011 החלו בעלי הזכויות בבניין ברח' חיים כהן מגורי 2, הידוע גם כגוש 7932 חלקה 607 בנתניה (להלן: "הבניין") להיכנס ולהתגורר בבניין. לאחר כניסתם לבניין, החלו לסבול מליקויי בניה ובעיות רבות, חוזרות ונשנות, וביניהן עקב הצורך בהחלפת אבן החיפוי. למרות שניתנו לנתבעות, מוכרת הזכויות והקבלן, הזדמנויות למכביר לבצע את התיקונים, הן ביצעו תיקונים שטחיים בלבד. התובעת דרשה לחייב את הנתבעות ביחד ולחוד כדלקמן:
 - בעלות תיקון הליקויים כפי שמוערכים בעת הגשת התביעה (ללא חוות דעת מומחה על העלות לתיקון כל הליקויים) בסך של 220,000 ₪.
 - בגין עגמת הנפש, אי הנוחות, טרחה מיוחדת, הצורך לפנות לעורכי דין ולמומחים בנוגע למחדלי הנתבעות, הפסד ימי עבודה של נציגי התובעת, ניקיון, פגיעה במידת ההנאה מהדירה ומהרכוש המשותף וכיוצ"ב בסך של 30,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזוריים בנין (1965) בע"מ ואח'

כתב הגנה

2. הנתבעות טענו בכתב ההגנה לחלוף זמן רב ממועד כניסת בעלי הזכויות לבניין בשנת 2011 ועד מועד הגשת התובענה בשנת 2017 וממילא תקופת האחריות והבדק ביחס למרבית "הליקויים" הנטענים, למעט נושא החיפוי, שאף הוא הוכחש, חלפה זה מכבר.

הנתבעות טענו כי ביצעו תיקונים לגבי מרבית הליקויים ועמדו על זכותן לבצע תיקונים לגבי ליקויים "ככל ויש בהם ממש". ביחס לטענה לעניין חיפויי חוץ, הנתבעות טענו, כי הבנייה עומדת בתקן המחייב לסביבה ימית וכי בצעו את חיפוי הבניין באופן מקצועי התואם את התקנים החלים על חיפוי האבן לרבות בסביבה ימית.

הנתבעות הוסיפו וטענו כי קיים החשש שהתובעת נטלה דגימות מאזור ספציפי במבנה בו קיימת התפוררות, וזאת על מנת לייצר מצג כאילו כלל החיפוי בבניין נמצא באותו המצב ומחייב החלפה כוללת, שעה שהמציאות הינה אחרת לחלוטין. עוד טענו שהמצאות התפוררות מקומית באבנים הינה טבעית ואין בה כדי להוכיח כי אין מדובר באבן המותאמת לסביבה ימית, אלא כי מדובר בליקויים מקומיים ונקודתיים שיטופלו על ידי הנתבעות ובוודאי שאינם מהווים סכנה בטיחותית, ובוודאי לא עילה לחייב אותן לפרק את כלל החיפוי, או חלקו מהבניין.

הנתבעות שלחו הודעה לספק

3. הנתבעות שלחו הודעה למקבלת ההודעה (להלן: "הספק") וטענו כי היא סיפקה האבנים שבמחלוקת ולכן עליה לשאת באחריות לליקויים המוכחשים.

כתב ההגנה של הספק

4. הספק טען שיש לסלק ההודעה על הסף, מחמת התיישנות, העדר עילה והעדר יריבות, שיהוי, מניעות והשתק. כמו כן, טען כי לא הייתה לו ידיעה בדבר השימוש המיועד של האבן שהוזמנה.

הדיון הראשון

5. ביום 17.6.18 התקיים הדיון הראשון. בימ"ש קבע לוח זמנים למיצוי הליכים מקדמיים והחל בהליך למינוי מומחה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין (1965) בע"מ ואח'

הדיון השני

6. ביום 4.9.18 התקיים הדיון השני. בימ"ש נתן הוראות לגבי אופן חלוקת הפקדת הערבוך הנדרש לצורך הבטחת תשלום שכרו של המומחה מטעם בימ"ש.

הגשת חוו"ד

6. ביום 10.12.18 המומחה מטעם בימ"ש המהנדס רפי גיל הגיש חוו"ד.

תיקון כתבי טענות עקב הגשת חוו"ד המומחה מטעם בימ"ש

7. בעקבות הגשת חוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש, ביום 23.12.18 התובעת הגישה כתב תביעה מתוקן בו העלתה סכום התביעה לסך של 405,695 ₪. הנתבעות הגישו ביום 17.1.19 כתב הגנה מתוקן וביום 20.1.19 הודעה מתוקנת על סך של 313,140 ₪.

הגשת ראיות

8. התובעת הגישה ראיותיה ביום 1.3.19, הנתבעות הגישו ראיותיהן ביום 1.4.19. הספק לא הגיש ראיות.

הדיון השלישי

9. ביום 4.7.19 התקיים הדיון השלישי. בימ"ש קבע מועד לשמיעת הראיות, סדר החקירות וקצב פרקי זמן לחקירות.

פסק דין חלקי

10. ביום 9.12.19 בימ"ש נתן תוקף של פסק דין חלקי להסכמת התובעת והנתבעות לגבי המחלוקת שאינה נוגעת לחיפוי החוץ.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

הדיון הרביעי

11. ביום 12.12.19 התקיים הדיון הרביעי. נחקרו המומחה מטעם בימ"ש, גב' שבירו מטעם התובעת ומר עושרי מטעם הנתבעות ושולחות ההודעה.

הגשת סיכומים

12. התובעת הגישה סיכומיה ביום 14.1.20, הנתבעות ושולחות ההודעה ביום 28.1.20 והספק ביום 13.2.20.

תשובת המומחה מטעם בימ"ש

13. ביום 17.3.20 המומחה מטעם בימ"ש השיב לשאלת בימ"ש בקשר לרכיב הפיקוח. בימ"ש קצב לצדדים פרק זמן להגשת התייחסותם עד יום 24.3.20. רק התובעת הגישה עמדתה.

דיון והכרעה

14. לנוכח מתן פסק הדין החלקי, נותרו רק המחלוקות בסוגית חיפוי החוץ של הבניין. האם נפל ליקוי בחיפוי, ואם נפל, האם יש לבצע תיקון כולל, או חלקי, והאם הספק אחראי לליקוי ?

גרסת התובעת

15. התובעת טענה בכתב התביעה כי הנתבעת 1 הינה החברה היזמית (להלן: "היזמית") שבנתה את הבניין ומכרה את הדירות לדיירים והינה "מוכר דירה" על פי ההגדרה בחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"), ולפיכך אחראית כלפיה מכוח חוקי החוזים, עשיית עושר ולא במשפט, פקודת הנזיקין וחוקים אחרים. התובעת טענה שהנתבעת 2 הינה חברת בנייה העוסקת בבניית דירות ובמכירתן והיא זו אשר בנתה את הבניין (להלן: "הקבלן"), והיא אחראית על תיקון הליקויים על ידי מנהל עבודה מטעמה.

התובעת טענה כי לאחר כניסת הדיירים הם החלו לסבול מליקויי בניה ובעיות רבות, חוזרות ונשנות. כאמור לעיל, הדיון במרביתן התייתר לנוכח מתן תוקף של פסק דין חלקי להסכמת התובעת והנתבעות. נותרה המחלוקת לגבי טענת התובעת לגבי חיפוי חוץ - התנתקות, התקלפות והתפוררות ובניה שאינה עומדת בתקן סביבה ימית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

התובעת הזמינה חוות דעת מומחה לחיפוי אבן וקירות אשר הסתייע בבדיקת מכון התקנים לצורך הכרעתו בבדיקת תקינות האבן האפורה של חיפויי החוץ. התובעת טענה שמסקנתו של המומחה נחרצת - האבן אינה מתאימה לדרישות התקן, אדרבא כאשר מדובר בסביבה ימית, וזאת כמעט בכל הקריטריונים שנבדקו. לא זו אף זו, לדידו יש צורך בטיפול מסיבי באבן או בהחלפת האבן האפורה לפחות!

התובעת טענה כי לאחר לחצים ודרישות רבות הואילו בטובם נציגי הנתבעות לבקר לעיתים רחוקות בבניין ולערוך "תרשומות" של הליקויים, אך גם מכך לא צמחה ישועת התובעת מכיוון שהליקויים מעולם לא תוקנו כראוי. הקבלן פעל ל"תיקון קוסמטי" של הליקויים. כדוגמא לכך, התובעת הצביעה על כך שהקבלן לא טיפל בליקוי בדלת הכניסה. ניתנו לנתבעות הזדמנויות למכביר לבצע את התיקונים, אולם הן לא השכילו לנצל הזדמנויות אלה כשבוצעו לכל היותר תיקונים קוסמטיים ושוליים של חלק מהרכוש המשותף בבניין.

התובעת טענה כי הנתבעות בחרו שלא לממש את זכותן לבצע תיקונים בכל הליקויים הקיימים ברכוש המשותף בבניין כאשר לא הקדישו לכך את מלוא הרצינות והמקצועיות הנדרשים ומתברר כי אלה היו תיקונים שטחיים בלבד. הסכמת הנתבעות לבצע את התיקונים נבעה לא מתוך רצון אמיתי וטוב מצדן לתקן את הליקויים, אלא מתוך רצון לצאת ידי חובה ולהציג התובעת אגב כך כמי שמקפידה יתר על המידה על הזכויות לפי דין. התובעת הפנתה למכתב התשובה מטעם הקבלן מיום 25.10.17 אותו הגדירה כמזלזל.

כאמור לעיל, לאחר הגשת חוו"ד ע"י המומחה מטעם בימ"ש, התובעת ביקשה בכתב התביעה המתוקן לחייב הנתבעות ביחד ולחוד כדלקמן:

- בעלות תיקון הליקויים בסך של 375,693 ₪.
- בעלות עגמת הנפש, אי הנוחות, טרחה מיוחדת, הצורך לפנות לעורכי דין ולמומחים בנוגע למחדלי הנתבעות, הפסד ימי עבודה של נציגי התובעת, ניקיון, פגיעה במידת ההנאה מהדירה ומהרכוש המשותף וכיוצ"ב בסך של 30,000 ₪.

התובעת טענה בסיכומיה כי על בימ"ש לאמץ חוו"ד של המומחה מטעמה וכי הנתבעות איבדו זכותן לבצע התיקון בעצמן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזוריים בנין (1965) בע"מ ואח'

גרסת הנתבעות ושולחות ההודעה

16. הנתבעות טענו בכתב ההגנה לחלוף זמן רב ממועד כניסת בעלי הזכויות לבניין בשנת 2011 ועד מועד הגשת התובענה בשנת 2017 וכי ממילא תקופת האחריות והבדק ביחס למרבית "הליקויים" הנתבעים, למעט נושא החיפוי, שאף הוא הוכחש, חלפה זה מכבר.

הנתבעות טענו כי ביצעו תיקונים לגבי מרבית הליקויים ועמדו על זכותן לבצע תיקונים לגבי ליקויים "ככל ויש בהם ממש". ביחס לטענה לעניין חיפוי חוץ, הנתבעות טענו, כי הבנייה עומדת בתקן המחייב לסביבה ימית וכי בצעו את חיפוי הבניין באופן מקצועי התואם את התקנים החלים על חיפוי האבן לרבות בסביבה ימית.

עוד טענו כי בעת הבנייה של הבניין בשנת 2010, הן פעלו לקבלת אישור חברת איזוטופ בהתאם לתקן המחייב הוא תקן 2378 חלק 1 (להלן: "התקן") ביחס לשני סוגי האבנים שבהם חופה הבניין נשוא התביעה.

הנתבעות הסבירו שמבחינת סוגי האבנים הרי שאבן החיפוי הייתה בעיקר בהירה מאזור שיוך בנד 160, וכן כמות קטנה של אבן אפורה מאזור שכס-נסארייה. בהתאם לתקן, חובת הבדיקה של האבנים חלה עם הגעתן לשטח המיזם ולפני שנעשה בהן כל שימוש.

עוד בטרם תחילת המיזם ובהתאם לתקן, ולצורך הזמנת אבני החיפוי לסביבה ימית בקשו הנתבעות, מהספק, בדיקת איזוטופ ביחס לתקינות האבן לפי התקן, באופן שהאבן עומדת בתנאי סביבת ים, ואכן, נתקבלו מהספק תוצאות בדיקת איזוטופ מיום 17.2.2010 נשוא בדיקה-A-11641B שאישרו את תקינות האבן בהתאם לתקן ביחס לסביבה ימית.

במסגרת המיזם שבוצע, הבניין נשוא התביעה מהווה אחד מתוך 6 בניינים שבוצעו על ידי הנתבעות, וחופו באותו האופן ועם אותן אבני חיפוי, ובאף לא אחד מיתר הבניינים לא נתגלתה כל בעיה בעניין החיפוי.

עם הגעת האבנים לשטח המיזם בוצעה נטילה על ידי נציג מעבדה כנדרש לפי התקן של שני סוגי האבנים, ונמצא כי האבנים עומדות בתקן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22432-11-17 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

אך בכך לא הסתפקו הנתבעות, וערכו ביום 28.7.2010, טרם חיפוי המבנה באבנים, בדיקת שליפה וגזירה עפ"י הוראות הקונסטרוקטור מי. דוד מהנדסים בע"מ (להלן: "הקונסטרוקטור"), בה הגיע נציג מעבדה מוסמך ובדק את הקיבוע והעיגון של האבנים. גם כאן הבדיקה יצאה תקינה, וממילא הדבר מוכיח כי הנתבעות סיפקו אבנים תקינות התואמות את הנדרש ואושרו על ידי הקונסטרוקטור, ובאופן התואם את התקן ושמפריך כל טענה בדבר העדר בטיחות וסכנת נפילה של אבני חיפוי מהבניין.

הנתבעות טענו שסיפקו אבני חיפוי התואמות את התקן החל, ולא רק זאת, אלא בצעו את כלל הבדיקות הנדרשות אשר מצאו את אבני החיפוי כתקינות ועומדות בתקן.

עוד טענו שהבדיקה שנערכה על ידי התובעת נערכה על ידי הוצאת האבנים ממעטפת הבניין 7 שנים לאחר הנחתן ולא בדיקה לפני הנחת האבנים, כנדרש וכמקובל ולפיכך הבדיקה פגומה.

מאחר והדגימות ניטלו על ידי בא כוח התובעת, קיים החשש כי מדובר בדגימות שניטלו מאזור מסוים במבנה בו קיימת התפוררות, וזאת על מנת לייצר מצג כאלו כלל החיפוי בבניין נמצא באותו המצב ומחייב החלפה כוללת, שעה שהמציאות הינה אחרת לחלוטין.

אין מדובר בבדיקה לפי תקינה, אלא דין וחשבון וממילא המעבדה לא ציינה אם האבן שנבדקה התאימה או לא התאימה לדרישות התקן.

נפלו ליקויים מהותיים בבדיקות עליהן נסמך המומחה מטעם התובעת באופן שמאיין את חוות דעתו.

המצאות התפוררות מקומית באבנים הינה טבעית ואין בה כדי להוכיח כי אין מדובר באבן המותאמת לסביבה ימית, אלא כי מדובר בליקויים מקומיים ונקודתיים אשר יטופלו על ידי הנתבעות ובוודאי שאינם מהווים סכנה בטיחותית, ובוודאי לא עילה לחייב את הנתבעות לפרק את כלל החיפוי או חלקו מהבניין.

באשר לליקוי בדלת הכניסה, שהתובעת ראתה בו כדוגמא מייצגת להתנהלות הנתבעות, הן טענו שמדובר במיחזור טענות שנטענו לפי 5 שנים וטופלו באופן המקצועי ביותר ותוך השקעה של למעלה מ- 30,000 ₪ בהחלפת מנגנוני דלתות הכניסה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

הנתבעות טענו בסיכומיהן כי על בימ"ש להעדיף חו"ד של המומחה מטעמן על פני חו"ד של המומחה מטעמו וטענו כי לא ביצעו כל מחדל המחייב אותן לפצות התובעת.

כאמור לעיל, הנתבעות שלחו הודעה לספק וטענו שהוא זה שסיפק את אבני החיפוי, כאשר לטענת התובעת אלו אינן עומדות בתקן הסביבה הימית.

שולחות ההודעה טענו כי האחריות לכל נזק ו/או ליקוי שנגרם ו/או נתגלה בחיפוי החוץ של הבניין ו/או לאבני החיפוי, ככל שנגרם ו/או נתגלה, והינם מוכחשים מכל וכל, הינו של הספק.

שולחות ההודעה טענו בסיכומיהן כי לנוכח העדר ראיות מטעם הספק, הן הוכיחו הודעתן שכן הן לא מומחיות לאבן ועל הספק היה לדעת את התהליכים שעוברים על האבנים.

גרסת הספק

17. הספק טען שיש לסלק ההודעה על הסף, מחמת התיישנות, היעדר עילה והעדר יריבות, שיהוי, מניעות והשתק. עוד טען שעד למועד הגשת ההודעה ובמשך למעלה מ- 7 שנים לא העלתה המודיעה כל טענה כלפיו ביחס לליקויים ו/או טיב ו/או איכות המוצר ככל שאכן סופק מוצר כלשהו על ידי הספק.

הספק טען כי הינו ספק של חומר גלם, ולכל היותר סיפק, ככל שסיפק, אבן טבעית אשר הוזמנה, ככל שהוזמנה, על ידי המודיעה ובהתאם לצרכיה, ואשר נבדקה לבקשתה ו/או על ידה בין השאר גם על ידי חברת "איזוטופ" וכן על ידי הקונסטרוקטור ונמצאה מתאימה לצרכיה.

הספק הוסיף וטען שבכל מקרה אין בידיו ולא היה בידיו, כל ידיעה באשר לפרטי השימוש המיועד של האבן הטבעית אותה סיפק, ככל שסיפק.

הספק חזר בסיכומיו על טענותיו וטען שיש לדחות ההודעה.

בימ"ש מאמץ חו"ד של המומחה מטעמו לגבי קיום ועלות תיקון הליקוי בחיפוי החוץ

18. המומחה מטעם בימ"ש ציין כי בחן חו"ד של המומחה לאבן מטעם התובעת והמומחה לאבן מטעם הנתבעות ובדק הנכס ביום 18.10.25. המומחה ציין בסעיף 3 לחו"ד כי בביקורו בבניין הוברר לו כי האבן האפורה, היא אבן מסוג ביר זית, והאבן הלבנה היא אבן משקע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין (1965) בע"מ ואח'

19. לגבי האבן האפורה, המומחה קבע כי "אנו מכירים שנים רבות" והיא אבן "מטעה" שכן "היא אבן המכילה בתוכה שכבות חרסיות. כאשר שכבות חרסית אלו הנמצאות בתוך שכבות האבן נחשפות למים, החרסית שבתוכם מתנפחת וגורמת להתפוררות פני האבן. הבעיה באבן ביר זית, שתוצאות הבדיקה הראשוניות של האבן מצוינות, אך לאחר זמן, כאשר כתוצאה מבלייה טבעית של האבן, שכבות החרסית מגיעות למגע עם מים, הם גורמות להתנפחות החרסית ולהתפוררות האבן".

20. המומחה הסביר בעמוד 5 לחוו"ד שתהליך זה מסביר את הפער בין חוו"ד של המומחה של התובעת המתבססת על המצב הנוכחי ובין חוו"ד של הנתבעות המתבססת על המצב בעת הבנייה. המומחה קבע ש"ניתן היה לראות כי הפגיעה של התפוררות האבן היא מקומית, ולא כל אבני הביר זית התפוררו".

21. לגבי האבן הלבנה, המומחה קבע בעמוד 6 כי ניתן למצוא בה "התפוררויות קטנות אך היקפם קטן בהרבה מהתופעה של ביר זית. מדובר בהתפוררויות שאנו מכירים מבלייה של אבן כאשר האבן היא באיכות בינונית, ואשר מחייבת טיפול נקודתי".

22. המומחה ציין כי המומחים מטעם הצדדים "הם 2 המומחים הבכירים בישראל בנושא" ולכן ביקש מהם הצעות למתווה טיפול.

23. המומחה קבע בעמוד 8 כי מעיון בהצעות המומחים עולה כי "אין מחלוקת בין המומחים כי אין צורך לפרק את כל חיפוי האבן של הבניין ולבצע מחדש, אלא דרישתם היא רק להחליף מקומית את האבנים שהתפוררו ממש, ולגבי שאר האבנים המומחים חלוקים ביניהם, לגבי היקף הטיפול".

24. המומחה הסביר בעמוד 9 כי ההבדל המהותי בין חוות הדעת של המומחים משני הצדדים הוא שמומחה התובעת מציע, בנוסף להחלפת האבנים האפורות שהתפוררו, "כי יבוצע טיפול מונע התפוררות עתידית בשאר אבני הביר זית, תוך מתן אחריות של 10 שנים לאי התפוררות האבנים, ע"י הקבלן המבצע".

25. המומחה מטעם בימ"ש העדיף חוו"ד של התובעת מכיוון ש"ברור שאם תהליך הבלייה ימשך, הנתבעות יצטרכו לחזור ולטפל באבן במשך 10 שנים הבאות, שהם שנות הבדק והאחריות לעניין זה".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזוריים בנין (1965) בע"מ ואח'

26. המומחה שלל עמדת המומחה מטעם הנתבעות לפיה הנתבעות יחליפו "בכל פעם את האבנים שיתפוררו, כך שהעלות הכוללת הסופית תהיה גבוהה בהרבה מעלות המניעה".

27. המומחה הצביע על המטרד והעלות הגבוהה יותר הכרוכות בהצעת הנתבעות עקב הצורך בתיקונים חוזרים ונשנים.

28. המומחה ציין כי "רצוי שהצדדים יפרדו ולא יהיו עוד תלויים איש ברעהו". המומחה קבע כי "ברור שקיים פגם באבני הביר זית, ואין מדובר בפגם תיאורטי אלא בפגם אמתי, שקיים באבנים מסוג זה במבנים רבים בישראל".

29. בעמוד 28 לחו"ד, המומחה הביא לפני בימ"ש עלות החלופות. זו המוצעת ע"י התובעת בסך של 220,000 ₪ וזו המוצעת ע"י הנתבעות בסך של 55,000 ₪ "אך בכל שנתיים יהיה צורך לחזור ולבדוק האם יש אבנים חדשות שהתפוררו, ולהחליף אותם בעלות שתקבע על פי הסקר שיבוצע בכל שנתיים". לעלויות אלה, קבע, יש להוסיף מע"מ.

30. כאשר נחקר המומחה מטעם בימ"ש הוא הבהיר בעמוד 19 בשורה 24 כי הדרך הנכונה לתקן היא על פי הצעת התובעת. בעמוד 20 החל משורה 13 העיד שרמת ההסתברות להמשך ההתפוררות היא גבוהה.

31. על פי הפסיקה, בית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה שמינה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת (ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי [פורסם בנבו] 31.12.88, בר"מ 5171/07 מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון [פורסם בנבו] 31.12.07, א' גורן סוגיות בסד"א 496 (מהדורה 11, 2013).

32. בימ"ש לא מצא בביקורת של הנתבעות על עבודת המומחה מטעם בימ"ש כדי לשנות מהכלל לפיו בימ"ש יאמץ חו"ד של המומחה מטעמו בהעדר סיבה בולטת לעין. בימ"ש לא מצא בחו"ד המבוססת על העדפה מנומקת של חו"ד של המומחה מטעם התובעת, ששמו הולך לפניו, על פני חו"ד של המומחה מטעם הנתבעות, טעות בולטת כביכול.

33. הטענה של הנתבעות להתפוררות מקומית, התרחבה בסעיף 7 לסיכומי הנתבעות ל"עיקר הבעיה מצויה בחיפוי בקומות 3 ו-4" עקב משלוח פגום (ראה סעיף 34 לסיכומי הנתבעות) ודי בכך כדי לשמוט הקרקע מתחת לטענה הראשונית של הנתבעות להתפוררות מקומית. כאמור לעיל,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזוריים בנין
(1965) בע"מ ואח'

ההתפוררות של האבן האפורה הינה הדרגתית וגם אם כעת ניכרת בקומות 3 ו- 4 בלבד כטענת הנתבעות, המומחה מטעם בימ"ש העריך שישנה הסתברות גבוהה שתתרחב ולכן יש לבצע טיפול מונע כעת ולא להמתין.

34. בימ"ש דוחה טענת הנתבעות לגבי אי התאמת המומחה מטעם בימ"ש למשימה על הסף, שכן טענות אלה היה עליהן להעלות לפני שהגיש חוו"ד, ולא לאחר שהגיש חוו"ד.

35. טענת הנתבעות לפיה ביקור המומחה מטעם בימ"ש נערך בתום תקופת הבדק אינה מעלה ואינה מורידה. בימ"ש השתכנע שקיים ליקוי **שהתגלה** לפני חלוף תקופת הבדק והוא הולך ומחמיר, גם אם ההחמרה אינה **"נוראית"**. כאמור לעיל, גם אם הליקוי היה מתגלה לאחר תום תקופת הבדק, לא בהכרח שהיה בכך כדי לגבור על טענה לפגם נסתר.

36. הנתבעות הפנו בימ"ש לדברי המומחה בעניין מצב הידיעה לגבי האבן האפורה בעת התקנתה. **"כב' הש' הדר: אדוני המומחה, אני קבלן שהחלטתי לשלב בבניין שאדוני בונה אבן חרסית, מה עלי לעשות כקבלן סביר כדי שמה שקרה פה, לא יקרה בבניין? העד, מר גיל: דקה, אז ראשית כל, בתקופה ההיא, שזה, שנבנה הבניין הזה, לא היה ידוע כל כך התופעה של הבריזות. התופעה של הבריזות היום ידועה לנו, אחרי הרבה מאוד שנים, את התופעה שמתפתחת. בהתחלה נראו לנו אבנים שנראו טובות, אבנים טובות, עברו בדיקת בלייה, עברו בדיקות במכון תקנים, ברגע שיש לך איזשהו מכון תקנים או אם פה זה איזוטופ, אתה בא ושם אותם על מבנה, לא אמור לך להיות, ושהבלייה, עיקר הבלייה, גם נותנת אינדיקציה מה יקרה לאבן בהמשך. בבריזת הזאת,"**
ראה בעמוד 18 משורה 15 לפרוטוקול.

37. הנתבעות ראו בדברי המומחה פטור מאחריות. גם אם יש להביא בחשבון כנסיבה מקלה מצב הידיעה שתיאר המומחה, ברי שאין לקבל מצב בו קבלן בוחר לקדם השיווק של בנין ע"י התקנת אבני חיפוי, שאינן מוכרות מספיק במועד התקנתן, תוך שהוא לוקח סיכון לגבי קרבת הבניין לים ומקבל פטור מאחריות, כאשר מתברר בדיעבד שאלה **"אבנים מטעות"**. אם היה נטען שמאז ומעולם, עשו שימוש באבן אפורה וידוע בשוק כי הן יציבות וחזקות, גם בעת התקנתן ליד הים, ניחא. אולם, זו לא התשתית הראייתית שהוכחה. לא זו אף זו, למוכר על פי חוק המכר אחריות להתאמת הממכר. אם אין התאמה, במהלך תקופת הבדק, והקונה לא אחראי עקב מעשה או מחדל לאי ההתאמה, על המוכר לפעול לביצוע ההתאמה ולבוא חשבון, במידת הצורך, עם אחרים, ככל שנושאים באחריות לאי ההתאמה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

38. לנוכח הנימוקים שהעלה המומחה מטעם בימ"ש בחו"ד שהגיש, בה הצביע על תהליך הבלייה של האבן האפורה בשים לב לקרבת הבניין לים, המטרד המתמשך עקב הבדיקות החוזרות ונשנות, העלות הגבוהה יותר לטווח ארוך, והסיכון הבטיחותי עקב נשירה של חלקי אבן, ולא רק פירורים, מהקיר החיצוני שעלולה לגרום לפגיעה בעוברים ושבים, בימ"ש מאמץ עמדתו של המומחה מטעמו בהתאם לחלופה הראשונה ומעמיד עלות התיקון על הסך של 220,000 ₪ בתוספת מע"מ.

האם חלה על הנתבעות חובה לתקן הליקוי ?

39. במסגרת כתב ההגנה, הנתבעות העלו שלל טענות לסילוק התביעה על הסף. אולם, לפי סעיף 9 בתוספת לחוק המכר, תקופת הבדק ל"התנתקות, התקלפות או התפוררות" של חיפוי חוץ הינה 7 שנים. התביעה הוגשה בחודש נובמבר 2017, בטרם הסתיימה תקופת הבדק בחודש אוקטובר 2018.

40. נוסף לכך, מכיוון שההתפוררות לא הייתה גלויה לעין בעת מסירת החזקה ואף לא בסמוך לכך, ניתן להגיע לאותה תוצאה גם באמצעות הקביעה שעסקינן בפגם נסתר שנחשף רק בחלוף כחמש שנים ממועד המסירה.

41. לכן, בימ"ש דוחה טענת הנתבעות כי חלף המועד להטלת האחריות עליהן לתיקון הליקוי.

האם יש לנתבעות זכות לבצע התיקון בעצמן ?

42. במסגרת כתב ההגנה, הנתבעות טענו לזכותן לבצע התיקון. אולם, למקרא הסיכומים, עלה ספק אם הנתבעות עומדות על זכותן לבצע התיקון בעצמן. עמדה זו, לכל היותר, משתמעת מסעיף 14 לסיכומיהן. למרות האמור לעיל, בימ"ש יידרש לסוגיה כלהלן :

43. נקודת המוצא היא כי לקבלן זכות לבצע תיקונים נדרשים, אך זו אינה זכות מוחלטת. על בימ"ש לדון בטענת התובעת כי מתקיימים הסייגים לפיהם, הנתבעות איבדו זכותן לבצע התיקונים.

44. מצד אחד, כאמור לעיל, בימ"ש מביא בחשבון כנסיבה מקלה שתופעת התפוררות האבן האפורה בקרבה לים לא הייתה ברורה בעת בניית הבניין.

45. מצד שני, כאמור לעיל, העדר ידע מספיק לגבי הניסיון עם אבן אפורה בעת התקנתה ליד הים חייב זהירות יתרה ונוסף לכך על המוכר לבצע התאמה של הממכר, ככל שאי התאמה, אינה נובעת ממעשה, או מחדל, של הקונה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזוריים בנין
(1965) בע"מ ואח'

46. הליקוי התגלה **"לכל המאוחד"** בשנת 2016. לנתבעות עמד פרק זמן סביר לבצע התיקון. אולם, הן דבקו בעמדתן, כפי שבאה לידי ביטוי בסעיף 22 לכתב הגנתן שהוגש בחודש ינואר 2018 בה הן הכחישו קיום ליקוי. לנוכח התעקשותן של הנתבעות להכיר בחומרת והיקף הליקוי עד עצם מועד מתן פסק דין זה, כאשר **עובר להגשת כתב התביעה חומרת והיקף הליקוי ברור ובולט** (ראה התרשמות המומחה מטעם בימ"ש), אין מקום להטיל הביצוע על מי שטמן וממשיך לטמון ראשו בחול.

47. נוסף לכך, הנתבעות נמנעו מהעדת הגורם שהיה אמור לטפל בתיקון ליקויים ובחרו להעיד את מר עושרי. העד מטעמן היה אחראי על בניית הבניין, אך לא על הטיפול בתלונות על ליקויים. הימנעות זו, נזקפת לחובתן ויוצרת חזקה שאם היו מעידים העד שהדברים בידיעתו האישית, העדות הייתה פועלת לחובתן. לעניין המשמעות של הימנעות מהגשת ראיה חיונית ראה ע"א 4697/05 גבאו אסטבלישמנט נ' דוד דודאי [פורסם בנבו] (27.8.12).

48. גם מעדותו על פי השמועה של מר עושרי עולה כי אם בוצעו תיקונים, הם לא היו משמעותיים.

49. המלומד ד"ר ג. הררי קבע כי **"אם מכל סיבה אחרת נתערערו באופן חמור היחסים בין הצדדים – למזמין עשוי להיות טעם סביר שלא לאפשר לקבלן את תיקון הפגם. תיקון תשנ"ד מסייג את תחולת הנטל בחוק המכר דירות לתיקון או תיקונים חוזרים שלא צלחו במהלך שנתיים מיום מתן ההודעה לקבלן, אך זאת, כמובן, לאחר שקיבל את ההזדמנות הנאותה לתקן בראשונה"**. ד"ר ג. הררי **"האחריות החוזית לליקויי בניה לאור חוק המכר (דירות) וחוק חוזה קבלנות"** בעמוד 611.

50. כמו כן, המלומד ג. הררי מצביע על עילה נוספת לאיבוד הזכות לביצוע התיקון והיא סירוב הקבלן לתקן הפגם כגון כאשר **"תגובת הקבלן להודעה על הפגם היא סירוב להכיר בקיומו, סירוב להכיר באחריותו, או סירוב לתקן אותו"** שם בעמוד 612.

51. לפני בימ"ש ישנן הראיות שלהלן: עדות גב' שבירו מצד התובעת לגבי בקשות חוזרות ונשנות לתיקון הולם, אליה צורפה התכתבות המבססת עדותה בזמן אמת. הפניות נענו בתיקונים קוסמטיים לכל היותר. אל מול עדות התובעת, לפני בימ"ש עדות שמועה של עד הנתבעות, שלכשעצמה אינה מצביעה על ביצוע תיקונים משמעותיים, ועמדת הנתבעות, אף בשלב זה, לפיה אינן מכירות בחומרת הבעיה (ראה סעיף 18 לסיכומים בה דוחים הטענה כי חייבים בפיצוי התובעת).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

52. לנוכח האמור לעיל, בימ"ש קובע כי לנתבעות עמד פרק זמן סביר להתעשת, להכיר בחומרת הבעיה ולפעול לתיקונה, אך הן בחרו לנסות לחמוק מאחריות. מכאן שבדין התובעת איבדה אמון בנתבעות. אשר על כן, בימ"ש קובע כי הנתבעות איבדו זכותן לבצע התיקון.

53. התוצאה המעשית היא שבהתאם לתשובת המומחה מטעם בימ"ש ביום 17.3.20, לשאלת בימ"ש בעניין עלות הפיקוח, בימ"ש מחייב הנתבעות לשלם לתובעת הסך של 242,000 ₪ בתוספת מע"מ וסה"כ 283,140 ₪.

האם יש לחייב הספק באחריות לתיקון ?

54. שולחות ההודעה טענו כי בהעדר ראיות מטעם הספק, הן הוכיחו ההודעה שכן "אינן מומחיות לאבן" והספק היה אמור "לדעת את התהליכים שעוברים על האבנים" וכל שהיה עליהן להוכיח כי הספק הוא שמכר להן האבנים וכי הן בצעו הבדיקות הנדרשות באותה עת.

55. לעניין הוכחת הרכישה, שולחות ההודעה הפנו לנספח 8, ולעניין בצוע הבדיקות הנדרשות הפנו לחוו"ד המומחה מטעמן.

56. לנוכח נספח 8, שלא הוכחש, או נסתר, בימ"ש לא מקבל טענת הספק כי לא הוצגו מסמכים המעידים על רכישת אבנים מהספק למיזם.

57. על פי חישוב שערך הספק, הוא טען שנספח 8 מתעד רק חלק מהאבנים ש"סופקו" למיזם ולא הוצגו מסמכים המתעדים העסקה בין הצדדים בכללותה. לכן, טען הספק, לא הוכח כי לא נקנו אבנים גם מאחרים. לכן, הוסיף וטען, גם לא הוכח שהאבנים שבמחלוקת נקנו ממנו ולא מאחרים. אולם, זו טענת הגנה והיה על הספק להוכיחה. בעניין זה אין לספק, אלא להלין על עצמו על כך שבחר לא להעיד מי מטעמו לגבי הכמות המדויקת שנרכשה ולהציג בעצמו המסמכים המתעדים העסקה. חיזקה שאם היה מציג המסמכים, אלה היו פועלים לחובתו.

58. העד היחידי בעניין ההתקשרות בין הצדדים היה מר עושרי שהעיד מטעם הנתבעות. שולחות ההודעה טענו שהספק הצליח לבלבל העד מטעמן ובימ"ש בעניין נספח 9. הן טענו שנספח זה צורף כדי "להראות מה נתקבל מהספק האבן בדרישה לקבלת אבן לסביבה ימית".

59. הספק טען מסעיף 36 לסיכומיו שעלה מחקירת מר עושרי כי האבנים לא עברו בדיקות מעבדה, אלא בדיקה בעין. שולחות ההודעה הסבירו לגבי תשובת העד מטעמן בעניין בדיקות בשטח



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזוריים בנין (1965) בע"מ ואח'

והחזרת אבנים לספק ש"אין כל קשר בין הבדיקות האלה לבין הבדיקות שהיה צריך לבצע לפי התקן המחייב".

60. סימן השאלה שעולה, יחזור על עצמו פעם אחר פעם, כאשר שולחות ההודעה מציגות תמונה חלקית, אך הספק לא מציג תמונה עובדתית כלל.

61. לעניין סימני השאלה, האם נרכשו גם אבנים מספק אחר והאם האבנים שבמחלוקת אכן נרכשו מהספק ולא מאחר, כולן, או חלקן, והאם נבדקו במעבדה, מעבר לבדיקה בעין, בימ"ש ביא בחשבון המחדלים ההדדיים.

62. הספק טען ששולחות ההודעה לא יישמו התקנת האבנים בצורה נכונה, אך אין כל ראיה לטענה זו למרות ממצאי בדיקות של שלושה מומחים שונים. הספק עצמו לא הגיש חוו"ד או העיד עד מטעמו בעניין זה.

63. תמונה במיוחד הייתה טענת הספק מסעיף 39 בסיכומיו ששולחות ההודעה לא העמידו "עדים רלוונטיים". זאת, כאשר הוא לא העמיד עד כלל. בהליך אזרחי על בימ"ש להעדיף גרסה אחת על שניה במאזן הסתברויות וכאשר עולה צורך לחלוקת אחריות בין שני מזיקים הוא רשאי, ולעיתים חייב, להביא בחשבון מכלול הנסיבות כדי לחלק האחריות. מכאן שאין מקום לקבל גרסת הספק שההודעה שנשלחה נגדו לא הוכחה, אך גם אין לקבוע שהוכחה לעניין היקף הנזק במלואה.

64. הספק נאחז בסעיף 30 לסיכומיו בדברי המומחה מטעם בימ"ש בעמוד 17 לפרוטוקול לגבי מתן הגנה לאבנים כדי לטעון שמדובר ב"טיפול באבן" והדבר מקובל מאד. ככל שהיה לספק עניין לטעון שרכישת האבן כפופה להוראות תחזוקה תקופתיות מסוימות, היה עליו להוכיח זאת באמצעות עד מטעמו, או מומחה מטעמו. נוסף לכך, המומחה מטעם בימ"ש לא קבע שהאבנים תקינות וכי הבעיה היא העדר תחזוקה כביכול, אלא קבע שהאבנים פגומות ויש להגן עליהן מפני התפוררות צפויה כתוצאה מהפגם שנפל בהן.

65. בימ"ש מוצא בסיס לטענה כי לכאורה, היה על שולחות ההודעה לשלוח ההודעה גם לקונסטרוקטור ולמעבדה שכן אם האבנים היו פגומות, יש לבחון חלוקת האחריות בין הספק ובין מי שהיה אמור לוודא תקינותן. יצוין שמראיות שולחות ההודעה הן הזמינו לפחות חלק מהבדיקות מהמעבדה. לפי נספח 9, המזמין של הבדיקה שנערכה ב"סניף המרכזי" בחודש פברואר, הוא הספק. אולם, לפי נספחים 10 ו- 11 מחודשים יוני ויולי, בדבר בדיקות שנערכו באתר העבודה, המזמין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

היא נתבעת 2. זאת, כמובן מבלי לקבוע מסמרות בעניין זה שהרי מי מטעם הקונסטרוקטור או המעבדה, לא זומן להעיד ולהביא גרסתו.

66. הספק טען כי התביעה התיישנה. אולם, אין ראייה שהיה ידוע לשולחות ההודעה על הליקוי לפני 2015. ראה עדות גב' שבירו בעמ' 32 בשורה 17. "עו"ד שפיבק: אני כמובן מתנגד לכל עדות שבשמיעה ועדות שבמומחיות. כתוב בחוות הדעת המומחה מטעמכם, שנכתבה לפני כשנתיים, שבמשך השנים האחרונות התגלתה התפוררות באבן. ממתי גיליתם את ההתפוררות באבן? העדה, גב' שבירו: מ-2000, ממה שידוע לי, מאז שאני נכנסתי וועד, לנציגות ועד הבניין, ב-2016. אבל כבר ב-2015 הודיעו שיש בעיה, והאבן מתפוררת ובאו, שלום את נתן הגיע, ראו, עשו אפילו תיקונים עד גובה 2 מטר בסוף 2015, ואמרו שזה בגלל הממטרות. אנחנו הרחקנו את הממטרות מהבניין ועדיין האבן התחיל, המשיכה להתפורר, לא רק למטה, איפה שכביכול היו ממטרות, אלא גם בקומות למעלה. קראנו להם שוב, ושוב, ויש לי תכתובת שאני לוחצת עליהם ואני אומרת, אנחנו עובדים פה,"

67. יצוין כי הטענה של הספק שבוצע תיקון שנה לאחר רכישת האבנים אינה נוגעת לליקוי נשוא המחלוקת, אלא לליקויים אחרים וזאת על פי גרסת התובעת. הספק לא הציג ראיות לפיהן אותו תיקון נבע מהתפוררות האבנים. לכן, בימ"ש דוחה הטענה להתיישנות.

68. יש ממש בטענת הספק כי ההודעה הוגשה בשיהוי. כאמור לעיל, שולחות ההודעה היו ערות לבעיה בבניין, ולו עקב תלונות בעלי הזכויות. לא הובא הסבר מדוע לא פנו מיד לספק, ואם לא מיד, רק בעת הגשת ההודעה. מנגד, וכאמור לעיל, לא העיד מי מטעם הספק לגבי הנזק הראייתי שנגרם לספק כתוצאה מהשיהוי, אם נגרם. הספק גם לא העיד מי מטעמו כדי לבסס הטענה בסעיף 10 לסיכומיו כי "לא שמר.. על כל הראיות שהיו ככל שהיו ברשותו".

69. בימ"ש לא מקבל טענת שולחות ההודעה, כי הן לא מומחיות באבנים והיה על הספק להזהירן. שולחות ההודעה עוסקות בבנייה ולכן מצופה מהן לגלות מיומנות ולהעזר בבעלי מקצוע. לעניין זה ראה טענתן שהעסיקו קונסטרוקטור והצגת ממצאי מעבדה שבדקו האבנים, על פי הזמנתן. שולחות ההודעה לא מצאו להעיד מי מבעלי המקצוע ואף לא ייחסו להם אחריות למחדל.

70. כמו כן, לא הוצגה ע"י העד מטעם שולחות ההודעה ההזמנה של האבנים והעד לא ידע מי ביצע ההזמנה. במהלך חקירתו, העיד מר עושרי שהוא ביקש אבן בסביבה ימית, ונוצר סימן שאלה, אם הוא הזמין האבנים והגדיר הדרישות, או אחר, ומדוע לא כלל טענה עובדתית זו בתצהירו ?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין (1965) בע"מ ואח'

71. הפרוטוקול מתעד שבמהלך החקירה החוזרת, שולחות ההודעה ביקשו לבצע מקצה שיפורים ולהוסיף לגרסת העד פרטים עובדתיים מהותיים שהיה עליו לכלול בתצהירו, אך בימ"ש לא נתן יד לכך.

72. התוצאה היא שפרטי ההזמנה וההגדרות שנקבעו ע"י שולחות ההודעה לספק לא הוכחו **במלואם** ונותר סימן שאלה שעל בימ"ש להביא בחשבון.

73. אין בכך כדי להביא לתוצאה לפיה אין לספק כל אחריות, כטענתו, וזאת לנוכח מחדלו להעמיד מסמכים מטעמו לגבי פרטי ההזמנה ע"י עד ולהעמיד הסבר ע"י עד למחדל זה. לא זו אף זו, במהלך חקירת מר עושרי, הספק ניסה להגיש מסמכים דווקא באמצעות מר עושרי. מרגע שהתברר שבתקופה הנוגעת לעניין הספק סיפק אבנים למיזם, אין לקבל טענת הספק בסעיף 11 לסיכומיו כי לא הייתה לו "כל יכולת לבחון נתונים אלה". זו טענה עובדתית שהיה על הספק להביא מפי עד מטעמו.

74. סיכומי הספק רוויים בטענות עובדתיות, ראו לדוגמא סעיף 28 וסעיף 34. היה על הספק שמצא להדגיש בסיכומיו שורה של טענות עובדתיות, להביא אותן מפי עד מטעמו.

75. התוצאה המידתית לכשלים ההדדיים שיצרו **תמונה מעורפלת** בדבר העובדות, והאפשרות שגם אחרים נושאים באחריות לגרם הנזק, כמפורט לעיל, היא חלוקת האחריות בין שולחות ההודעה ובין הספק, לנזק שנגרם לתובעת, באופן שווה.

חייב בעוגמת נפש

76. התובעת ביקשה לחייב הנתבעות בסך של 30,000 ₪ בגין טענות שונות שהמרכזית שבהן היא עוגמת נפש. כאמור לעיל, עדת התובעת צרפה לתצהירה תלונות מתועדות משנת 2016. כאמור לעיל, מר עושרי לא ידע העובדות בקשר לתלונות אלה מידיעה אישית.

77. התנהלות הנתבעות ששללה מהן הזכות לבצע בעצמן התיקון, גרמה לבעלי הזכויות עוגמת נפש ואף חשש מסיכון בטיחותי. לכן מחייב הנתבעות לשלם לתובעת, נוסף לסכום שקבע המומחה בגין תיקון הליקוי ע"י קבלן מטעם התובעת, סך נוסף של 30,000 ₪.

78. בשים לב, ששולחות ההודעה לא טרחו לפנות אל הספק עד מועד הגשת ההודעה, אין לחייב הספק בפיצוי הנוסף.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-11-22432 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

דיון בהוצאות

79. בדיעבד, התברר שהתובענה הוגשה על סכום נמוך מסכום הנזק. בעלי הזכויות היו חשופים תקופה ארוכה למפגע אסטטי וסיכון בטיחותי. התובעת ביקשה לחייב הנתבעות בשכ"ט בשיעור של 20% בצרוף מע"מ בהתאם להסכם שכ"ט שחלק ממנו הוצג ואף טענה שנהוג בתביעות לליקוי בניה שכ"ט בטווח שבין 15% ובין 20%.

80. לזכותן של הנתבעות יאמר שהשכילו לסלק חלק מהמחלוקת בהסכמה במסגרת פסק הדין החלקי.

81. כמו כן, יש להביא בחשבון שהתקיימו ארבע ישיבות, שלוש קצרות וישיבת שמיעת ראיות.

82. הטענה של הנתבעות כי אין לחייב אותן כלל בפיצוי או בהוצאות כי בצעו **במועד ההתקנה** כל הבדיקות הנדרשות, פועלת דווקא לחובתן. זאת, מכיוון שמתברר שגם במועד הגשת הסיכומים, הן לא מכירות באחריותן לליקוי בבניין. אחריות שנובעת מלקיחת סיכון שנטלו, כאשר בחרו לשווק בניין ליד הים עם אבן שלא היה קיים לגביה ידע מספיק. כמו כן, הנתבעות לא הכירו באחריותן לליקוי כלפי רוכש הדירה, גם אם יש להן טענות כלפי בעלי מקצוע שונים.

83. אשר על כן, בימ"ש מחייב הנתבעות לשלם לתובעת אגרות משפט ששולמו, החזר שכ"ט המומחה מטעמן, החזר שכ"ט המומחה מטעם בימ"ש ושכ"ט ב"כ התובעת בסך של 30,000 ₪.

84. הספק חויב במחצית מסכום תיקון הליקוי עקב מכלול הנסיבות שפורט קודם לכן.

85. לכן, בימ"ש מחייב הספק לשלם לשולחות ההודעה מחצית האגרות ששולמו, מחצית שכ"ט המומחה מטעמה והמומחה מטעם בימ"ש ושכ"ט ב"כ שולחות ההודעה בסך של 12,000 ₪.

סוף דבר

86. בימ"ש קובע כלהלן :



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 22432-11-17 נציגות הבית המשותף חיים כהן מגורי 2 נתניה ואח' נ' אזורים בנין
(1965) בע"מ ואח'

86.1 הנתבעות תשלמה לתובעת הסך של 313,140 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת כתב התביעה ועד מועד התשלום בפועל וכן שכ"ט ב"כ התובעת בסך של 30,000 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

86.2 כמו כן, הנתבעות תשלמנה לתובעת החזר האגרות ששולמו, שכ"ט המומחה מטעם התובעת ושכ"ט המומחה מטעם בימ"ש בו נשאה צמודים בתוספת רבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.

86.3 מקבלת ההודעה תשלם לשולחות ההודעה הסך של 141,570 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת ההודעה ועד מועד התשלום בפועל וכן שכ"ט ב"כ שולחות ההודעה בסך של 12,000 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

86.4 כמו כן, מקבלת ההודעה תשלם לשולחות ההודעה מחצית החזר האגרות ששולמו ומחצית שכ"ט המומחה מטעם בימ"ש בו נשאו, צמודים בתוספת רבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ה' ניסן תש"פ, 30 מרץ 2020, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט