ת"א 44117-11-14 וועד בית חטיבת הנח"ל 39א וב ואח' נ' נאות חן הגורן בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1

לפני כבוד השופט סארי ג'יוסי

התובעים

וועד בית חטיבת הנח"ל 39א וב' ואח' –84 דיירים
ע"י ב"כ עוה"ד ט. רבינוביץ'

נגד

הנתבעות

1. נאות חן הגורן בע"מ
2. נאות חן הנדסה ויזום בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד ח. ביטון ואח'

צדדים שלישיים

1. א.ד דיגמי חיפויים בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד ס. סחרוב

2. האחים א.ז ע.מ. בע"מ

3. רשפים דלתות פלדה בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד י. בן יעקב

4. מיסטרל תעשיות מתכת בע"מ

5. ש.א.ר שגראוי איהאב
ע"י ב"כ עוה"ד א. חאפי ואח'

6. כרמית מיסטר פיקס בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד א. מגל ואח'

7. איילון חברה לביטוח בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד מ. תגר ו/או נ. זקס ואח'

2
3

<u>פסק-דין</u>

4
5
6 בפני עתירה של התובעים לחייב את נתבעת מס' 1 לבצע תיקונים בחיפוי האבן החיצוני ולשלם
7 להם 4,000,000 ₪ בגין נזקם בשל ליקויי בנייה.

<u>הנסיבות הצרכות לעניין</u>

1. תובעת מס' 1 היא הנציגות הנבחרת של כל דיירי הבניין, שמצוי ברחוב חטיבת הנח"ל 39 א- ו-ב' בחדרה (להלן: "**הבית המשותף**"). תובעים מס' 2-85 הם דיירים, אשר רכשו במועדים שונים, בין השנים 2010-2013 דירות מן הנתבעת מס' 1, לצורכי מגורים ושילמו את מלוא התמורה הן עבור הדירות, והן עבור הרכוש המשותף.

   הנתבעות מס' 1-2 הן חברות קבלניות, אשר בנו את הבית המשותף, מכרו לתובעים את הדירות והיו הקבלן המבצע והקבלן הראשי בהתאמה.

2. ביום 24.11.2014, הגישו התובעים את תביעתם, ביום 01.03.2015 הגישו הנתבעות בקשה למחיקת התביעה על הסף או לחלופין להארכת המועד להגשת כתב-הגנה, וביום 02.04.2015, נדחתה הבקשה למחיקת תביעת התובעים על הסף.

3. ביום 11.05.2015 הגישו הנתבעות הודעה לצדדים שלישיים, כנגד החברות אשר היו מעורבות במלאכת הבנייה ואספקת החומרים הדרושים לה, תוך שהן חוזרות על הטענות שנטענו במסגרת כתב-ההגנה, לרבות כפירתן המוחלטת בכלל טענות התובעים. לצד האמור נטען, כי אם בסיום ההליך יוחלט, כי עליהן לפצות את התובעים הרי שהן זכאיות לפיצוי, שיפוי או השתתפות בכלל הסכומים, שיפסקו נגדן, מן הצדדים השלישיים ביחד ולחוד הואיל והנסיבות מתיישבות יותר עם רשלנות הצדדים השלישיים, בין היתר, נוכח שליטתם בבנייה.

4. בדיון שהתקיים בפני ביום 11.11.2015, ובשים-לב לכך שעלה מן הדיון, כי הנתבעות מבצעות תיקונים במבואות של הבית המשותף, על-ידי החלפת החיפוי והדבקת חדש במקומו, הודעתי לצדדים, כי בכוונתי למנות מומחה במסגרת תיק זה. אי-לכך בקשתי מן הנתבעות לפרט מתי אמורות להסתיים עבודות התיקון המתבצעות על ידן, והוריתי כך:

   "א. הנתבעות יגישו חוות דעת נגדית מטעמן לא יאוחר מיום 15/2/16. בית המשפט ער לתיקונים הנערכים, יחד עם זאת הרי שאלה מצטמצמים לכדי אותם לוביים בלבד.

ב. צדדי ג' יהיו רשאים להגיש חוות דעת מטעמן תוך 60 יום מיום קבלת חוות הדעת מטעם הנתבעות.

ג. על הנתבעות להודיע לתיק בית המשפט עד ליום 15/1/16 האם הסתיימו עבודות התיקונים ואם לא מה הצפי לגבי מועד סיומם של אלה. ככל שיתווספו עבודות תיקונים מעבר לאלה עליהם הצהירה הנתבעת, אלה יפורטו במסגרת אותה הודעה שתוגש".

בדיון שהתקיים ביום 20.04.2016, הוריתי, כי:

"חוות הדעת של מומחה הנתבעות הוגשה בסוף החודש שעבר.

צדדי ג' שירצו להגיש חוות דעת מטעמם יעשו כן לא יאוחר מיום 10/6/16.

כפי שהודעתי לצדדים בעבר, בית המשפט שוקל למנות מומחה מטעמו.

התיק יובא לפני ביום 11/6/16 למעקב אחר הגשת חוות דעת ועל מנת להחליט בשאלה האם יש למנות מומחה מטעם בית משפט".

ובדיון, ביום 29.09.2016, קבעתי כך:

"בדעתי למנות מומחה, זאת לאור חוות הדעת הקוטביות והפערים המשמעותיים ביניהן. לאחר שעו"ד רבינוביץ צמצמה את רשימת המומחים האפשריים ולאור הבקשה לפיה ימונה מהנדס שהוא גם קונסטרוקטור, הרי שזהות המומחה תקבע בהמשך במסגרת החלטה נפרדת, כך גם דרכי פעולתו של המומחה".

ביום 07.11.2016, ניתנה החלטתי לעניין מינוי המומחה, כהאי לישנא:

"לאחר שמיעת הצדדים ובהתחשב בסוגיה שבמחלוקת, המחייבת מומחיות מקצועית בתחום הנדון, הריני ממנה את המהנדס והקונסטרוקטור מר רוני מזאוי מרחוב 53030 נצרת מיקוד 16072, טל:

1900720132, כמומחה מטעם ביהמ"ש, על מנת שיבדוק את הבית המשותף נשוא תיק זה (בית משותף בן שני בניינים דומים והידוע כחלק מפרויקט מרום הפארק – נאות חן, חטיבת הנחל 39א ו-39ב חדרה), לגבי ליקויי בנייה נטענים, על פי התובעים, ומוכחשים על ידי הנתבעים ו/או נטען כי תוקנו, הכל כמפורט בכתבי הטענות שהוגשו לרבות חוות הדעת, זו מטעם התובעים וזו מטעם הנתבעות.

המומחה יקבל את כתבי הטענות של הצדדים וכן את חוות דעתם של המומחים מטעם הצדדים.

המומחה יחווה דעתו באשר לטענות הצדדים בעניין טיב הבנייה, השלמת הבנייה או חוסר בה, הצורך לבצע תיקונים ועלותם וכל טענה אחרת שבמחלוקת בין הצדדים על פי כתבי הטענות".

בהמשך, ביום 29.11.2016, נוכח העובדה, כי המומחה, מר רוני מזאוי, הודיע, כי תחום התמחותו אינו מתאים לבחינת הסוגיה מושא ההכרעה, מיניתי כמומחה בית משפט את המהנדס, מר יוסף שולץ (להלן: "**המומחה**").

5. ביום 26.04.2017, הוגשה חוות-דעתו של המומחה, וביום 23.05.2017 נעתרתי לבקשת התובעים להורות למומחה לתמחר את ביצוע התיקונים, בסעיפים מס' 16, 17, 22, 34-36, 41, 46-50, 62,63, 78,96, 99-102, 111-113, 127, 129-133, 143, 156-168, 169-181, בעניין הליקויים, אשר לגביהם סבר המומחה, כי יש ליתן בגינם פיצוי.

ביום 08.06.2017 הוגשה חוות-דעתו המשלימה של המומחה, יחד עם זאת נוכח העובדה, כי במסגרת חוות-הדעת המשלימה, לא תומחרו עלויות תיקוני הליקויים באשר לחלק מן הסעיפים שהוזכרו בהחלטה הקודמת, קבעתי, כי "**הבחירה בדרך של פיצוי תחת תיקון היא בהחלט אפשרית אך אינה מייתרת את הצורך בקבלת הערכה לגבי עלות התיקון**", ובהמשך, בהחלטה מיום 02.07.2017 קבעתי, כך:

"לאחר עיון בבקשת התובעים מיום 9.6.17 להורות למומחה בית משפט להשלים חוות דעתו, ולאחר שהוגשה תגובת הנתבעות בלבד שהותירו את העניין לשיקול דעת בית משפט, ואילו צדדי ג' לא הגישו כל תגובה, הנני נעתר לבקשה.

אי לכך מתבקש המומחה המהנדס שולץ להשלים חוות דעתו המשלימה מיום 23.5.17 ולתמחר עלות תיקון הליקויים אשר לא תומחרו בחוות דעתו המשלימה – סעיפים 16, 17, 22,34-36, 41, 46-50, 62, 63, 78, 96, 99-102, 111-113, 127, 129-133, 143, 156-168, 169-181...."

ביום 10.07.2017, הגיש המומחה חוות-דעת משלימה נוספת, בהמשך, נשלחו למומחה שאלות הבהרה הן על-ידי הנתבעות, והן על-ידי צדדים שלישיים מס' 1 ומס' 6, ביום 01.02.2018 העיד המומחה, במסגרת דיון שהתקיים בפני.

6. בהמשך, בהחלטה מיום 01.05.2018, בעניין בקשת התובעים למתן הוראות למומחה לבצע בדיקות נוספות בחיפוי החוץ של הבניינים המשותפים א' ו-ב', כפי שהדבר נדרש בעדותו מיום 01.02.2018, הואיל והמומחה סבר, כי על אף שהיו כשלים בביצוע חיפוי החוץ, לא בוצעו כלל הבדיקות הנדרשות, אשר יקבעו אם יש צורך בהחלפת כלל החיפוי או שניתן להסתפק בפעולות אחרות שאינן דורשות החלפה כוללת, קבעתי כך:

"לאחר שעיינתי בבקשה ובתגובות לה שוכנעתי כי יש צורך בבדיקות נוספות ע"י שולץ והשלמת חוות דעתו, בנוגע לחיפויי החוץ בבניין א' וגם בנוגע לבניין ב'. הוצאות הבדיקות הנוספות יתחלקו בין הנתבעות לבין הצדדים השלישיים שווה בשווה....

על כן אני קובע כי מלבד הצורך הברור בביצוע בדיקות נוספות בבניין ב', עולה הצורך בביצוע בדיקות גם לחיפויי החוץ של בניין א'. זאת מאחר וגם הבדיקות שהעלו תוצאות גבוליות המעוררות סימני שאלה, בוצעו רק בחלקו הנמוך והנגיש של הבניין ולא נלקחו דגימות גם מחלקים גבוהים יותר. כפי שהובהר מחקירת שולץ לא נלקחו מספיק דגימות מהחלקים הגבוהים יותר של הבניין, ועל כן תוצאות הבדיקה הגבולית יכולות להעיד רק על אותו חלק מבניין א' אליו ניתן היה להגיע ללא מנוף, ואין בהן כדי לשקף בהכרח את המצב ביחס לכל הבניין....

על כן אני מורה כי מומחה בית משפט - המהנדס מר יוסף שולץ יבצע את הבדיקות הנוספות הנדרשות, בנוגע לחיפויי החוץ של בניין א' כמו גם לבניין ב' ויגיש את חוות דעתו המשלימה בתוך 45 ימים. הצדדים יוכלו לשלוח למומחה שאלות הבהרה בתוך 7 ימים לאחר קבלת חוות הדעת, והמומחה יידרש להשיב עליהם בתוך 10 ימים. בעלות חוות הדעת המשלימה יישאו כאמור הנתבעות וצד ג' 1 שווה בשווה".

ביום 11.11.2018 הוגשה חוות-דעתו המשלימה של המומחה, לאחר שהתקבלו תוצאות הבדיקות, ומהן עלה, כי "**לפיכך ניתן לאשר שהחיפוי במבנים עומד בדרישות התקן**".

ביום 09.06.2020 העיד המומחה פעם נוספת, כאשר עדות זו התמקדה בחוות-הדעת המשלימה מיום 11.11.2018.

בדיון ביום 27.10.2020 הוחלט, בהסכמת הצדדים, כי פסק-הדין יינתן על סמך החומר הקיים ולאחר שכל צד יגיש את סיכומיו בכתב, אליהם ניתן יהא לצרף קבלות או הוכחות על הוצאות שנגרמו למי מהם.

<u>טענות הצדדים</u>

7. לטענת התובעים, עוד לפני שביקשה הנתבעת מס' 1 למסור להם את הרכוש המשותף, נתגלו ליקויי בנייה רבים וחמורים, אשר בעטיים ניתן צו-פינוי על-ידי מהנדס העיר. בהמשך, ביטול צו-הפינוי, אולם אליבא דתובעים, טופס 4 שניתן לבניין, אינו חוקי.

נטען, כי על אף שהתובעים פנו אל הנתבעות פעמים רבות , בסוגיות שונות, לרבות בעניין הליקויים ברכוש המשותף, עד ליום הגשת התביעה לא התקבלה התייחסות ענייינית של הנתבעות לליקויים הנטענים. ברכוש המשותף, כך נטען, נתגלו ליקויים חמורים, שעה שהליקוי העיקרי מצוי בחיפוי האבן של מעטפת הבניין החיצונית וכן בחיפויי הפנים במבואה ובקומות השונות. חיפויי האבן הללו, כך אליבא דתובעים, בוצעו בניגוד לדרישות התקן, בצורה רשלנית ובאופן המסכן את התובעים, כפי שהדבר אף עולה מחוות-הדעת שהוגשו מטעמם של התובעים.

עוד נטען, כי אליבא דחוות-הדעת של המומחה מטעמם של התובעים, המהנדס יואל בן עזרא, הסכום הכולל לתיקון הליקויים, אשר עולים מחוות-הדעת מסתכם בסך כולל של

3,892,657 ₪, וכי על הנתבעות לשלם לתובעים סכום זה, ככל שלא תבצענה את תיקון הליקויים בעצמן.

בנוסף לסכום זה, כך עתרו התובעים, יש להורות לנתבעות לפצותם בגין עלות חוות-הדעות והבדיקות שנערכו מטעמם, ירידת ערך צפויה בשל הליקויים האמורים, וכן החזרי תשלום חשמל, תיקוני חשמל ותשלומים עודפים לחברת הניהול. בנוסף לאמור, סברו התובעים, כי על הנתבעות לפצותם גם על עוגמת-הנפש שנגרמה להם בעטיה של התנהלות הנתבעות. היינו, אליבא דתובעים, תביעתם מסתכמת בסך של 4,695,730 ₪, והם העמידוה על סך של 4,000,000 ₪, לצרכי אגרה בלבד.

במסגרת סיכומיהם טענו התובעים, כי בבניינים מושא התביעה קיימים ליקויים רבים, וכי חלק מליקויים אלה תוקנו על-ידי הנתבעות בעקבות הגשת התביעה. יתרת הליקויים, כך נטען, עומדת להכרעה, וכי יש לבחון את חוות-הדעת שהוגשו על-ידי המומחה בעיניים ביקורתיות וזאת בשים-לב לעובדה, כי הלה לא מונה בהסכמה, וכי המומחה מטעם כלל לא נחקר.

נטען, כי סך עלות הליקויים, אשר תוקנו על-ידי הנתבעות הוא 968,820 ₪, וכי לגבי סך של 170,050 ₪, אין מחלוקת עובדתית. אמנם ליקויים אלה, כך נטען, אושרו על-ידי המומחה, אולם הסכומים בהם נקב המומחה נמוכים ב-30% מעלות התיקון שנקבעה במסגרת חוות-דעתו של המומחה מטעמם.

עוד נטען, כי במסגרת חוות-הדעת שהגיש המומחה, נקבע בחלק מן הליקויים שהתגלו על-ידו תשלום פיצוי תחת קביעת עלות תיקון. גם לאחר שהגיש חוות-דעת משלימה, כך נטען, קבע עלות תיקון זהה לעלות הפיצוי, ולפיכך סברו התובעים, כי אין לראות בסכומים בהם נקב המומחה כעלות תיקון אלא כפיצוי, אשר מהווה, גם לדידו של המומחה 50%-60% מעלות התיקון.

התובעים ערכו, במסגרת סיכומיהם, רשימת ליקויים נוספת, אשר בגינם, כך נטען, יש לפסוק להם סכומים. יודגש, כי בנוגע לחלק מן הליקויים האמורים, לא ראו התובעים עין בעין עם חוות-דעת המומחה, וסברו כי יש לערוך את תחשיב הפיצוי בהתאם לחוות-דעתו של המומחה מטעמם, לרבות בכל הנוגע לחיפויי החוץ. המומחה, כך נטען, נמנע מלערוך חישובים וניתוחים מעמיקים של תוצאות הבדיקות, בכל הנוגע לחיפויי החוץ, והסתפק בבחינת ההתאמה לתקן. לטענת התובעים, ניתוח התוצאות שערך המומחה מנוגד לתקן

הישראלי 1555.1, לפיכך אין לסמוך על עמדתו לפיה החיפוי תקין, ויש לפסוק לזכותם את עלות החלפת חיפוי החוץ.

עוד ובנוסף עתרו התובעים לפצותם בגין התנהלות הנתבעות, הצורך בהגשת התביעה וכן עוגמת הנפש שנגרמה להם מן ההתנהלות האמורה, כמו גם לחייב את הנתבעות בתשלום הוצאות בגין הגשת התביעה המוצדקת.

8. מנגד, כפרו הנתבעות בכלל טענות התובעים לגופה של תביעה, ובנוסף טענו, כי יש לדחות את התביעה על הסף נגד נתבעת מס' 1, נוכח העדר יריבות בכל הנוגע לליקויי בנייה, אי-התאמות ופיצויים, וזאת אף בשים-לב לאמור בסעיפים 4.1, 42 ו- 51 להסכם שנחתם בינה לבין רוכשי הדירות. נוכח האמור, כך נטען, בעלת-הדין היחידה לתביעתם של התובעים היא הנתבעת מס' 2, אשר לה הוסבו זכויותיה וחובותיה של הנתבעת מס' 1.

נטען, כי יש לדחות את התביעה על הסף, למצער נגד נתבעת מס' 1, גם בשל העדר-עילה הואיל והסעדים להם עותרים התובעים מופנים כלפי נתבעת מס' 2 בלבד, שהיא האחראית לליקויים הנטענים בכתב-התביעה. יש לדחות את התביעה על הסף, כך אליבא דנתבעות, גם בשל מניעות והשתק של התובעים בכל הנוגע לחבותה של הנתבעת מס' 1.

לטענת הנתבעות, סיבה נוספת בעטיה יש לדחות את תביעת התובעים על הסף היא העובדה, כי התובעים לא נתנו לנתבעות הזדמנות נאותה לתקן את הליקויים בעצמן, וזאת בניגוד לדין ולהסכם שנחתם בין הצדדים. תביעה בשלב כה מוקדם, כך אליבא דנתבעות, ומבלי ליתן לנתבעת מס' 2 לטפל בליקויים מנוגדת לדין, ומהווה הפרה של ההסכם, וזאת בעיקר שעה שאין מדובר בנתבעת אשר מתנערת מאחריות או שלא הביעה נכונות לתקן את הליקויים הנטענים.

בנוסף סברו הנתבעות, כי ועד הבית נעדר סמכות להגיש את התביעה, וזאת נוכח אי-הסכמת כלל הדיירים לניהול התביעה על-ידו, שעה שבאסיפת הדיירים, מיום 24.01.2014, רק 43 מתוך 82 הדיירים נתנו הסכמתם לבחירת נציגות הדיירים, וכי באסיפה מיום 09.05.2014, נכחו רק 26 דיירים. בנוסף, טענו הנתבעות, כי הסעדים הנתבעים אינם בסמכות הוועד, לרבות עגמת נפש וירידת ערך. הנתבעות הדגישו, כי הואיל ולא כל הדיירים השתתפו בתביעה, יש להפחית את הסכומים המבוקשים בגין הגריעה ברכוש המשותף של אותם דיירים, שלא נכללו בכתב-התביעה.

בסיכומיהן הדגישו הנתבעות, כי מדובר בתביעה מנופחת, קנטרנית ומופרזת, וכי לא נפל כל רבב בהתנהלות שלהן. התובעים, כך נטען, לא תמכו כנדרש את מעמדם החוקי שעה שלא כל בעלי הזכויות בדירות הגישו את התביעה. התובעים, כך אליבא דנתבעות, לא אפשרו להן לבצע את התיקונים כדבעי והגישו את התביעה כבר בשנת הבדק.

נטען, כי לא זו בלבד שחוות-הדעת מטעמם של התובעים מוגזמת ולא עדכנית אלא שהיא נערכה טרם הסתיימה תקופת הבדק, וכי לא ניתנה לנתבעת מס' 2 אפשרות נאותה לתקן את הליקויים. לפיכך, כך אליבא דנתבעות, יש להעדיף את חוות-הדעת של האדריכל, אבי גולדשטיין, מטעמן, אשר שומטת את מסקנות חוות-הדעת מטעמם של התובעים, מקל וחומר שעה שחוות-דעת זו לא נסתרה.

עוד נטען, כי אין ליתן אמון בחוות-הדעת שהוגשו על-ידי המומחה הואיל והן אינן מקצועיות, כי המומחה חרג מגדרי הסמכות שהוענקה לו על-ידי בית המשפט, וכי חלק ממסקנותיו הועתקו מחוות-הדעת של המומחה מטעמם של התובעים. על היותו של המומחה מוטה, כך נטען, ניתן ללמוד מן ההתנהלות באשר לחיפוי החוץ, שעה שרק לאחר שהתעורר הצורך לבצע בדיקה מקצועית, התגלה, כי לא קיימים כל ליקויים בחיפוי זה, ורק "בנס" נמנע עיוות דין של ממש", כלשונן של הנתבעות.

עוד ובנוסף נטען, כי לאחר ההפחתות שיש לעשות מן הסכומים הנקובים בחוות-דעת המומחה, לרבות בעניין חיפויי החוץ ותיקונים אשר תוקנו על-ידי הנתבעות, כל שנותר הוא סך של כ-188,000 ₪, אשר מהווים כ-4.5% מסכום הליקויים שמצא המומחה מטעמם של התובעים. ככל שתתקבל חוות-הדעת של המומחה, כך נטען, הרי שיש לקבוע, כי עלות תיקון הליקויים תעשה בהתאם לעלותם בפועל עבור הנתבעות. הנתבעות כפרו בטענות התובעים לגבי כלל הליקויים שהוזכרו בנסגרת הסיכומים, כמו גם לגבי טענות נוספות לרבות לעניין חברת הניהול הואיל ולטענת הנתבעות היו אלו התובעים שניהלו את המשא-ומתן מול חברת הניהול, ולפיכך טענות התובעים צריכות להיות מופנות כלפי ועד הבית.

הנתבעות הדגישו, כי יש לדחות את עתירת התובעים לפצותם בגין עוגמת-נפש, החזר הוצאות ושיערוך הואיל ולא זו בלבד שבבניינים מושא התביעה נותרו לתיקון ליקויים זניחים בלבד, אלא שאף בשים-לב להלכות בית המשפט העליון פיצוי מעין זה שמור למקרים חריגים בלבד ורק שעה שמונחת בפני בית המשפט תשתית ראייתית נאותה להוכחת נזקים אלו. המקרה שבפנינו, כך נטען, אינו מצוי בגדרי מקרים אלו.

9. לטענת צד שלישי מס' 1, כתב-התביעה כמו גם חוות-הדעת מטעמם של התובעים לא מגלה עילה נגדו, בין היתר, הואיל ועולה בבירור, כי העבודות שביצע עומדות בתקן, ואין בהן כל כשל או ליקוי. ככל שיתגלו ליקויים, כך נטען, נובעים אלו מרשלנותן וממחדלן של הנתבעות, ולפיכך יש לדחות או למחוק את ההודעה נגדו. לחלופין, כך נטען, יש לחלק את האחריות באופן שחלקו יהיה אפסי, ובאופן שכל צד יישא בחיוביו בנפרד.

במסגרת הסיכומים נטען, כי עולה בבירור מן התשתית הראייתית שהתביעה בכל הקשור לחיפויי החוץ אינה מבוססת הואיל ולא נמצא כל ליקוי בעבודות חיפויי החוץ שבוצעו בבניינים מושא התביעה. לא זו בלבד, כך נטען, שהתובעים לא הוכיחו את תביעתם, אלא שאף הוכח פוזיטיבית באמצעות בדיקות מעבדה, כי אין כל ליקוי בחיפויי החוץ ובעבודות חיפויי החוץ.

הדברים האמורים, כך נטען, מקבלים משנה תוקף נוכח העובדה, כי אף חוות-דעתו של המומחה מטעמם של התובעים הסתמכה על דעה ספוקלטיבית ולא על ממצאים עובדתיים, וכי מן העולה מבדיקות שבוצעו בהמשך ומחוות-הדעת המתוקנת של המומחה אין בחיפויי החוץ כל ליקוי.

לפיכך, כך נטען, יש לדחות את תביעת התובעים כמו גם את הודעת הצד השלישי שנשלחה לצד זה, ולחייבם בהוצאות, לרבות בגין חלקו של צד זה בהוצאות בדיקת המעבדה שבוצעה לחיפויי החוץ, עריכת חוות-דעת מתוקנת של המומחה ושכ"ט עו"ד.

10. לטענת צד שלישי מס' 3, כי כלל טענות התובעים בעניינים הקשורים בדלתות האש בבניין, אינן כלל באחריותה. בנוסף נטען, כי היא לא קיבלה כל הודעה בדבר ליקוי או אי-התאמה, וכי ככל שמי מן הצדדים היה פונה אליה הייתה פועלת לביצוע ביקורת או תיקון במקרה הצורך.

במסגרת הסיכומים נטען, כי לא התובעים ולא הנתבעות התייחסו במסגרת הסיכומים שהוגשו לליקויים המינוריים שנתגלו במוצרים שסיפק צד זה. לפיכך, כך נטען, ברי, כי גם התובעים וגם הנתבעות ראו בטענות הקשורות לצד זה כסוגיות מינוריות וחסרות חשיבות ברמה הכספית וברמה הטכנית גם יחד. האמור נכון, כך נטען, מקל וחומר שעה שצד זה מעולם לא קיבל כל פנייה בנוגע לליקוי הקשור אליו או כל בקשה לתיקון מוצר, אשר

סופק על-ידו, ובשים-לב לעובדה, כי בהודעתו של המומחה מיום 26.06.2017, אין כל התייחסות לסעיפי הליקוי הנטענים כלפיו.

11. לטענת צד שלישי מס' 5, דין ההודעה נגדו להידחות או להימחק על הסף הואיל וכלל הטענות שעולות מן ההודעה מוכחשות, וכי הליקויים הנטענים על-ידי התובעים נגרמו במעשיהם או במחדלם, וזאת בשים-לב לעבודות שביצעו התובעים בביתם הן בזמן הבניה, והן לאחר קבלת החזקה בנכס.

במסגרת הסיכומים הודגש, כי עבודת צד זה הסתכמה בביצוע עבודות הקרמיקה במבואות, וכי אין לצד זה כל נגיעה לביצוע חיפויי החוץ, אליהם התייחסה חוות-דעתו של המומחה. עבודות הקרמיקה, אשר נבחנו על-ידי המומחה, כך נטען, לא בוצעו על-ידו, אלא על-ידי מי שפירק את העבודה שצד זה ערך וביצע אותה מחדש. מטעם זה, כך נטען, אישר המומחה, כי לא בדק ולא הייתה לו כל דרך לבדוק ליקויים שהתגלו בעבודת צד זה.

עוד נטען, כי צד זה לא נדרש על-ידי הנתבעות לתקן ליקוי כלשהו, וכי הנתבעות פעלו על דעת עצמן עת ביצעו מחדש את עבודת החיפוי במבואות הבניינים, כפי שהן עצמן אישרו עובדה זו בכתב-ההגנה.

יתרה מכך, כך נטען, גם בעניין העבודות שלא פורקו, ואשר בגינם הוערך הפיצוי על-ידי המומחה בסך של כ-30,000 ₪, פעל צד זה בהתאם להוראות הנתבעות ומנהלי העבודה מטעמן, אשר אישרו את העבודה, ומעולם לא העלו בפניו כל טענה בנוגע לעבודה זו.

12. לטענת צד שלישי מס' 6, שגו הנתבעות עת שלחו לה את ההודעה הואיל ועולה בבירור מחוות-הדעת, כי אין לה אחריות לליקויים הנטענים, וכי יש לדחות או למחוק את ההודעה נגדה. לחלופין, כך נטען, יש לחלק את האחריות באופן שחלקו יהיה אפסי, ובאופן שכל צד יישא בחיובו בנפרד.

במסגרת הסיכומים נטען, כי יש בשלוש חוות-הדעת שהוגשו לבית המשפט, לרבות המומחים מטעם הצדדים ומומחה בית המשפט כדי לדחות את הודעת הנתבעות נגדו הואיל וככל שהתגלו ליקויים הרי שאלו נובעים מרשלנות הנתבעות או מי מטעמן, וזאת אף בשים-לב לדברי המומחה לפיהם הכשלים נבעו מעבודת ההדבקה, לרבות אי-התקנת מישקים בניגוד לתקן, ולא מכשל בדבק עצמו.

13. לטענת צד שלישי מס' 7, אין בין תביעת התובעים בעניין ליקויי הבנייה לבין ביטוח עבודות הקמת המבנים ולא כלום הואיל והגדרת מקרה ביטוח מכוח פוליסה הינו אובדן או נזקים פיזיים פתאומיים ובלתי-צפויים לרכוש המבוטח. לא זו בלבד, כך נטען, שהנזק הנתבע אינו מהווה מקרה ביטוח מכוח הפוליסה, אלא שהפוליסה מחריגה מפורשות הוצאות תיקון או החלפה הנובעות מתכנון לקוי או חומרים לקויים או עבודה לקויה, וכי ממילא נגרם הנזק לאחר מסירת העבודות לתובעים או לאחר תחילת השימוש ברכוש המבוטח. משכך, כך נטען, הנזק הנטען אינו מכוסה מכוח הפוליסה.

במסגרת סיכומי צד זה נטען, כי הנתבעות לא התייחסו כלל, במסגרת סיכומיהן, לטענותיו, לפיהן לא זו בלבד שגם אם אירע נזק היה זה לאחר תום תקופת הביטוח, אלא שכלל לא אירע בענייננו מקרה ביטוח הואיל ותביעת התובעים נסובה סביב ליקויי בנייה, אשר אין בינו לבין הכיסוי הביטוחי דבר, שעה שהגדרת מקרה ביטוח מכוח הפוליסה היא אובדן או נזק פתאומי ובלתי צפוי לרכוש המבוטח, וכי הפוליסה מחריגה מפורשות הוצאות תיקון או החלפה הנובעות מתכנון לקוי, או חומרים לקויים או עבודה לקויה. הדברים האמורים, כך נטען נכונים הן ביחס לנתבעות והן ביחס לצדדים השלישיים האחרים.

14. יוער, כי צדדים שלישיים מס' 2, ומס' 4 , לא הגישו כתב-הגנה וביום 13.02.2017 קבעתי, כי הנתבעות תהיינה זכאיות לפסק-דין נגד צדדים אלו, בהיעדר הגנה, עם סיום ההליך, ובכפוף לתוצאותיו, לאחר שיוכח, להנחת-דעתי, כי הודעות הצד השלישי הומצאו כדין. צדדים אלו אף לא הגישו סיכומים.

<u>דיון והכרעה</u>

15. לאחר שנתתי דעתי לחוות-דעת המומחה, לתשובותיו לשאלות ההבהרה של הצדדים, לעדותו בפניי, לטענות באי-כוחם של הצדדים, ולכלל התשתית הראייתית שהונחה בפניי, מסקנתי היא, כי דין התביעה להתקבל חלקית, כפי שיפורט להלן.

16. הגם שחלקה הארי של ההכרעה בענייננו נטוע בסוגית אימוץ מסקנות חוות-דעת המומחה, אפנה, תחילה, לדון בטענות הסף אותן העלו הנתבעים, וייאמר כבר כעת, כי דינן להידחות.

סעיף 1 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן: "**חוק המכר**"), מגדיר מוכר וקונה כך:

""מוכר" – מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה, על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר דירה שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה;

"קונה" – מי שרוכש דירה ממוכר;"

בהמשך, בסעיף 4 נקבע, כי:

"(א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה או קונה המשנה אם התקיים אחד מאלה:

1) הדירה או כל דבר שבה (להלן – הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;

(2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן – תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(5) התגלתה אי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים...."

ובהמשך בסעיף 7א נקבע כהאי לישנא:

"(א) אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה.

(ב) בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), ויתור, לרבות בכתב, על זכויות מצד הקונה או קונה המשנה בקשר לאי-התאמה או אי-התאמה יסודית, המהווה תנאי להעברת זכויות מקונה לקונה משנה, לביצוע תיקונים בדירה או להעמדת הדירה לרשות הקונה – בטל".

עינינו הרואות, כי אין לקבל את טענת הנתבעת מס' 1, לפיה מלוא האחריות לתיקון הליקויים ואי-ההתאמות, ככל שימצאו כאלו, מונחת על כתפי הנתבעת מס' 2, בשים-לב, כך נטען, להוראות ההסכם שנחתם בינה לבין התובעים.

אין ולא יכול להיות חולק, כי בענייננו הנתבעת מס' 1 היא המוכרת. לפיכך, נטועה אחריותה של נתבעת מס' 1 בהוראות הקוגנטיות של חוק המכר, אין היא יכולה להתנות על אחריות זו, ואין נפקא מינה אם בהסכם עליו חתמו הצדדים הסבה נתבעת מס' 1 את אחריותה לנתבעת מס' 2, וזאת אף בשים-לב לתכליות המצויות בבסיס חקיקת חוק המכר.

אפנה לדבריה של כב' השופטת ד. ברק-ארז ב-רע"א 6605/15 **אילנה שמש נ' ספייס בנייה ויזמות בע"מ** (21.02.2016):

"נקודת המוצא לדיון בענייננו היא הזהירות היתרה שבה יש לנהוג בכל הקשור להגנה על זכויותיהם של רוכשי דירות. כפי שצוין בע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין [פורסם בנבו] (12.4.2011):

"חשוב לשוב ולהדגיש כי רכישתה של דירת מגורים בישראל

היא העסקה המשמעותית ביותר בחייה של משפחה ממוצעת ועל כן סוגיה זו מצריכה פיקוח שיפוטי מיוחד לשם הגנה על האינטרס הציבורי" (שם, בפסקה 16. כן ראו: ע"א 148/77 רוט נ' ישופה, פ"ד לג(1) 617, 624 (1979) (להלן: עניין רוט)). הדברים יפים היום כביום כתיבתם, ואף ביתר שאת".

וכן לדבריה של כב' השופטת ד. ברק-ארז ב-ע"א 6341/12 **יהלומית פרץ עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' טלי ויצחק בן צבי** (27.01.2014) (להלן: "**עניין יהלומית**"), פסקה 37:

"הדיון בערעור שבפנינו מחייב לפתוח בהגדרת היקף האחריות של חברת הבנייה. לא יכול להיות ספק כי חברה שנוטלת על עצמה את התפקיד של הקמת מבנה היא הנושאת כלפי הדיירים באחריות לסיכונים הנובעים מן הפרויקט ושאותם יכלה לחזות. מסקנה זו נובעת קודם כל מן התפקיד של החברה בקידום הפרויקט. היא המתווה אותו, היא השוכרת את שירותיהם של אנשי המקצוע המתאימים והיא הרוכשת את אמצעי הייצור האחרים הדרושים לצורך הקמת המבנה. היא גם המשווקת של הפרויקט וחותמת על הסכמי המכר מול הדיירים. בכל פעולותיה אלה היא צריכה להגדיר את תחומי האחריות ולוודא את הביצוע המתאים (ראו: ע"א 451/66 קורנפלד נ' שמואלוב, פ"ד כא(1) 310, 315-316 (1967) (להלן: עניין קורנפלד); ע"א 725/78 בריטיש קנדיאן בילדרס בע"מ נ' אורן, פ"ד לה(4) 253, 261 (1981)). חוק המכר דירות נותן ממשות לאחריות זו בכך שהוא מטיל על מוכר הדירה את האחריות כלפי הקונה במצב שבו התגלתה "אי התאמה" בדירה בתקופת הבדק או בתקופת האחריות, לפי העניין (סעיף 4 לחוק המכר דירות). לחוק זה יש כמובן מטרה חברתית שמבקשת להבטיח את האינטרס של רוכש הדירה אשר מקבל את המוצר מידי המוכר, שהוא במקרה הרגיל גם הקבלן (גם אם לא בהכרח), גם לנוכח פערי הכוחות המובנים בין הצדדים לחוזה מכר של דירה חדשה. בשל כך, אף נקבע בחוק

כי לא ניתן להתנות על הוראותיו אלא לטובת הרוכש (סעיף לא(א) לחוק זה)".

יוער, בהקשר זה, כי לא זו בלבד שהנתבעת מס' 2 לא כפרה באחריותה כלפי ליקויים ואי-התאמות, ככל שיוכחו כאלו, אלא שעל אף שחברת בנייה המקימה מבנה היא הנושאת כלפי הדיירים באחריות, אין מדובר בהכרח באחריות מוחלטת, ואנשי מקצוע שהיא שוכרת, לרבות קבלן מבצע, נושאים אף הם באחריות לעבודתם.

ר' פסקה 38 בעניין יהלומית:

"אכן, אחריותה של חברת הבנייה אינה מוחלטת. היא שוכרת שירותים של אנשי מקצוע, שנושאים אף הם באחריות לעבודתם ונסמכת על עבודתם (ראו: עניין קורנפלד, בעמ' 316). אולם, עליה לפעול בשקידה ובזהירות בהחלטותיה – קודם כל לגבי בחירת אנשי המקצוע שעמם היא מתקשרת ובהמשך לכך לגבי ביצוע הוראותיהם".

על יסוד האמור לעיל, יש לדחות את טענות הסף שהעלתה נתבעת מס' 1, באשר להיעדר יריבות, העדר עילה, מניעות והשתק של התובעים נגדה, וכך אני מורה.

גם דינה של טענת הנתבעים באשר להעדר סמכויותיה של נציגות הדיירים בתביעה שבענייננו, להידחות. ראשית, יוער, כי מקריאה של סיכומי הנתבעות עולה, כי טענות אלו נזנחו, וזאת אף בשים-לב לעובדה, כי הנתבעות ויתרו על חקירה של התובעים, ובירור סוגיה זו לאשורה.

בנוסף יודגש, כי בשים-לב לסעד המבוקש על-ידי התובעים, אין נפקות בענייננו לכך שלא כלל הדיירים הגישו תביעה זו, וכי ניתן לחייב את ה"מוכר" לפי חוק המכר (דירות) במלוא הסעד, אפילו מדובר בתביעת מקצת הקונים.

אפנה לדבריו של כב' השופט ע. פוגלמן ב-ע"א 4720/10 **אקרילית השקעות 1997 בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ר' נורית 19 א' ואח'** (16.04.2012), פסקה 18:

תיק חיצוני:

"בע"א 559/87 חשאי נ' רונן, פ"ד מו(1) 229 (1991) (להלן: עניין חשאי), נקבעה ההלכה כי במקרה שבו תובעים מקצת הדיירים פיצוי כספי לפי חוק המכר (דירות) בגין ליקויים ברכוש המשותף, יש לפצות כל דייר שתביעתו הוכחה לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף. הנשיא מ' שמגר הוסיף כי אילו היה מדובר בתובענה ייצוגית של דייר אחד בשם כל הדיירים, או בדרישה לביצוע בעין, אזי היה ניתן לשקול טענה שלפיה יש לפסוק את מלוא הסעד גם לדייר אחד שתביעתו הוכחה, אולם "כאשר מתבקש סעד של פיצוי, שעיקרו השבת מצבו של כל דייר לקדמותו מן הבחינה הכספית, אזי דייר שתביעתו נדחית מנתו נגרעת מסכום הפיצויים" (שם, בעמ' 233). בע"א 1772/99 זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נה(4) 203 (2001) (להלן: עניין זלוצין), חזר בית המשפט על ההלכה שנפסקה בעניין חשאי, בציינו כי אילו הסעד המבוקש היה סעד של ביצוע בעין של התיקונים, "חובה היתה מוטלת על החברה לתקן את כל הליקויים ולא אך את חלקם, כחלקם היחסי של התובעים. לא זו בלבד שנתקשה לצייר תיקון 'חלקי' ברכוש משותף – תיקון כחלקם של התובעים ברכוש המשותף – אלא שתיקון ליקויים ברכוש המשותף מעשה-מיקשה הוא שאינו ניתן להפרדה" (שם, בעמ' 211)....."

בהמשך, בפסקה 21:

"להשקפתי, ראוי ליתן להערות האמורות משקל של ממש. הזכות הקניינית של בעלי דירות בבית משותף ביחס לרכוש המשותף היא אכן בעלות בחלק יחסי בלתי מסוים (בעלות במנה "המתמטית" ולא בחלק פיזי כזה או אחר). עם זאת, מלשון החוק – כמו גם מתכליתו הכללית – עולה כי יש לראות באי-התאמה לפי חוק המכר (דירות), לרבות ביחס לרכוש המשותף, כהפרה של חיוב חוזי במסגרת חוזה המכר, ולא כפגיעה בזכותו הקניינית של הקונה ברכוש המשותף. כך, קובע סעיף 4(א) לחוק המכר (דירות) כי "המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה" אם קיימת אי-התאמה (השוו: איל זמיר עקרון ההתאמה בקיום חוזים 381-382 (1990)). לפיכך, כדי להחזיר את המצב לקדמותו,

נדרש המוכר לספק לקונה חלק יחסי בלתי מסוים ברכוש משותף תקין ומתאים, ולא די בפיצוי כספי חלקי".

ובהמשך, בפסקה 23:

"**כלומר, הגם שהסעד המבוקש בתביעה לא היה "ביצוע בעין" של התיקונים אלא פיצוי כספי, הרי שבסופו של יום, לאחר שבוצעו התיקונים – מדובר בסעד השקול לסעד של "ביצוע בעין". לפיכך, גם לפי הלכת חשאי ונגזרותיה, ניתן לחייב את ה"מוכר" לפי חוק המכר (דירות) במלוא הסעד, אפילו מדובר בתביעת מקצת הקונים**".

17. כעת, אפנה להכריע בשאלה האם יש מקום לאמץ את חוות-דעת המומחה אם לאו עת מן העבר האחד טוענים התובעים חד-משמעית, כי התשובה לשאלה זו שלילית, וכי בענייננו יש לבכר את מסקנותיו של המומחה מטעמם, ומן העבר השני סבורים הנתבעים, כי יש לדחות את התביעה, אולם מסכימים לחלופי חלופין לאמץ את חוות-דעתו של המומחה.

18. כאמור כבר לעיל, וכפי שפירטתי בפסקה 4 לעיל, ביום 29.09.2016, קבעתי כך:

"**בדעתי למנות מומחה, זאת לאור חוות הדעת הקוטביות והפערים המשמעותיים ביניהן. לאחר שעו"ד רבינוביץ צמצמה את רשימת המומחים האפשריים ולאור הבקשה לפיה ימונה מהנדס שהוא גם קונסטרוקטור, הרי שזהות המומחה תקבע בהמשך במסגרת החלטה נפרדת, כך גם דרכי פעולתו של המומחה**".

19. בסיכומיהם עתרו התובעים, הלכה-למעשה, לדחות את חוות-דעת המומחה וממצאיה, ותחתיהן לאמץ את חוות-דעתו של המומחה מטעמם, וזאת אין בידי לעשות, גם בשים-לב לסיבה בעטיה מונה המומחה, והעובדה, כי התובעים לא התנגדו למינוי מומחה מטעם בית המשפט.

פסיקה עקבית וארוכת-שנים של בית המשפט העליון קובעת, כי ככלל, יאמץ בית המשפט את ממצאיו ומסקנותיו של מומחה אשר מונה על-ידו על-מנת לספק נתונים מקצועיים הנחוצים לצורך הכרעה.

אפנה לדברים שנאמרו ב-ע"א 293/88 **חברת יצחק ניימן להשכרה נ' מונטי רבי**, 31.12.1988:

"משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד - שקילת אמינותו מסורה לבית משפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בההעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן".

וכן ב- ע"א 3056/99 **רועי שטרן נ' המרכז הרפואי על-שם חיים שיבא**, פ"ד נו(2) 936:

אין ממש אף בטענה כאילו בהחלטה לסמוך את ידיו על חוות־דעתו של פרופ' פייזר אצל בית־המשפט את סמכות ההכרעה בתביעה למומחה מטעמו. זה האחרון אמור להעמיד לרשות בית־המשפט את הידע, הנתונים והעובדות בתחום שבו נדרשת מומחיות על־מנת לסייע לבית־המשפט בגיבושה של המסקנה המשפטית הנכונה. המומחים כולם, אלה מטעמם של בעלי־הדין וזה מטעם בית־המשפט, לא התיימרו להציע מסקנות משפטיות, אלא עובדות והערכות, כל אחד מנקודת מבטו, כאשר לבית־המשפט נותרה שמורה הסמכות להחליט את מי מבין חוות־הדעת להעדיף, אם בכלל. כך או כך, למתדיינים שמורה הזכות לנסות לקעקע את אמינותו של המומחה מטעם בית־המשפט, אולם משלא השכילו לעשות זאת בערכאה הראשונה, תקשה מלאכתם שבעתיים בערכאת הערעור (ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל [1], בעמ' 571; ע"א 167/59 שמעון רוחוביץ, "אגד" (א.ש.ד.) אגודה שיתופית לתחבורה בע"מ נ' שורץ [2], בעמ' 1234). ובאשר

לענייננו, במצב זה שבו לא נתערערה חוות־דעתו של המומחה מטעם בית־המשפט, אין פסול בכך שבית־המשפט יהא נוטה לאמצה, אדרבה:...."

הגם שלצד הכלל האמור, קיימים יוצאים מן הכלל, בהם קיימת סיבה בולטת לעין לסטות מחוות-דעת המומחה, או שאחד מן הצדדים הצליח לערער את מסקנות חוות-הדעת, לא מצאתי, כי המקרה בענייננו נמנה על אחד מן המקרים יוצאי-הדופן הללו.

ממצאי המומחה ומסקנותיו נטועים היטב בתשתית הראייתית, כפי שזו הונחה הן בפניי, והן בפני המומחה, וסבורני, כי אף לא אחד מן הצדדים הצליח לערער, וודאי שלא לסתור ממצאים ומסקנות אלו, לא בשאלות ההבהרה שנשלחו למומחה טרם הגשת חוות-דעתו הסופית, לא בעדותו בבית המשפט, ואף לא בסיכומים.

אדגיש, כי לא נעלמה מעיני העובדה, שהמומחה הגיש מספר חוות-דעת משלימות, אולם סבורני, כי מדובר היה, לכל היותר, באי-הבנה, אשר תוקנה כדבעי, וכי אין מדובר בפגם היורד לשורשו של עניין באופן שמצריך סטייה ממסקנותיו.

20. ראשית אדגיש, כי מצאתי לדחות את טענות התובעים בכל הנוגע לליקויים בחיפויי החוץ, וכפועל-יוצא את הודעות הנתבעות לצד שלישי מס' 1.

ודוק, ביום 18.11.2018, לאחר השתלשלות אירועים ארוכה כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, הגיש המומחה את חוות-דעתו המשלימה לעניין החיפויים, ולאחר שנערכו בימים 21- 23.10.2018 בדיקות על-ידי חברת איזוטופ בע"מ.

מחוות-דעת זו עולה, כי חברת איזוטופ בע"מ ערכה בדיקות חוזק של חיפויי החוץ בבניינים מושא התביעה, באופן שנשלפו אריחי פסיפס בגודל של 94*94 מ"מ ב-84 מקומות שונים בקירות שני הבניינים, ובוצעו תחשיבים באשר למאמץ השליפה וניתוח מקום השבר בזמן השליפה. ממצאי הבדיקה היו חד-משמעיים, ולפיהם כלל הדגימות עמדו בדרישות ת"י 1555 חלק 1 לבדיקת חוזק ההדבקות של מערכת לחיפויי חוץ - קרמיקה.

דברים אלו מקבלים משנה תוקף בשים-לב לעדותו של המומחה בעניין חיפויי החוץ, מיום 09.06.2020 (עמ' 68-67 לפרוט'):

תיק חיצוני:

"ש. התיקון של חוות הדעת שלך או המסקנה שאליה הגעת בחוות הדעת המשלימה, היא שהחיפוי עומד בדרישות התקן.

ת. דרך אגב לא אני הגעתי למסקנה הזו, יש פה דוחות בשפע. בתחתית של כל דוח כתוב עומד בדרישות התקן. יש שבע שמונה דוחות כאלה.

ש. כלומר אתה לקחת את התוצאות של הבדיקה האחרונה שפיקחת עליה, הבאת לבית המשפט את השורה התחתונה של כל אחת מהבדיקות האלה נכון?

ת. כן.

ש. כלומר, הבדיקות האחרונות לא סותרות בדיקות קודמות אלא מרחיבות ומשלימות את התמונה. אני אסביר – הרי לא בוצעו בדיקות על אותם אבנים ואותם מקומות שהבדיקות הקודמות בוצעו אלא על מקומות אחרים, נכון?

ת. <u>נעשו בדיקות במקומות אחרים וגם הבדיקות הקודמות עמדו בדרישות התקן הן היו גבוליות לכן עשינו בדיקות חדשות רחבות יותר שבעצם מעידות על כך שהחשש שהתוצאות הקודמות מעידות בגלל שהן גבוליות על מצב קשה, אז שללנו את זה בבדיקות הנוספות.</u> הבדיקות נערכו כשלושה ימים, אני חושב שלא הייתה מניעה שמישהו מצד התובעים היה מצטרף לימים האלה של הבדיקות והיה אומר אני מבקש לשים דגש על נקודה א, ב,ג, בחיפוי, <u>השתדלתי לפזר לתת כיסוי מקסימלי, קומות עליונות, קירות פנימיים, מעל חלון, צידי חלון וכו'.</u> אם הייתם סבורים שיש נקודות תורפה שאתם מכירים אותה יכולתם להצטרף...."

בהמשך, בעמ' 68:

"ת. אני חושב שהשאלה קצת מעליבה. אילו הייתי סבור שהעניין הוא טכני בלבד אז הייתי שולח את הפרוגרמה למעבדה ממתין לקבלת תוצאות ובזה מסיים את חלקי. הייתי שם כדי להנחות את הטכנאי שעושה את העבודה ימינה שמאלה וכו', לכן הבחירה של כל המקומות הייתה שלי, אם הייתה בקשה ספציפית שאומרת שבנקודה מסוימת יש חשד, במסגרת 84 בדיקות תבדוק גם את הדבר הזה, הייתי שוקל והייתי או מר כן או לא. אבל כפי שאמרת להפוך את זה לתוכנית כבקשתך זה לא נכון.

ש. אתה אומר שעשית פרוגרמה

ת. לא אמרתי שעשיתי פרוגרמה, הייתי שם יומיום, כשהמנוף התמקם הם קבלו הוראות איפה אני מבקש באותו יום לבצע את הבדיקות.

ש. הבדיקות בוצעו חלקן בגובה רב, נכון?

ת. נכון.

ש. בכל אחד מהבניינים 9 קומות.

ת. נכון".

לפיכך, וכאמור כבר לעיל, תביעת התובעים בעניין חיפויי החוץ נגד הנתבעות נדחית, וכפועל-יוצא נדחית הודעת הנתבעות לצד שלישי מס' 1.

21. בד-בבד, אני מקבל את תביעת התובעים לתיקון הליקויים ואי-ההתאמות שצוינו בחוות-דעת המומחה, בהפחתת הליקויים שתוקנו, וביתר פירוט:

- סך של 5,000 ₪ בגין הליקויים ברחבת ההיערכות לכיבוי אש בחזית הקדמית, לרבות סימון הרחבה, מידותיה, הגימור הלקוי, הכתמים, אבני המדרכה השוקעות או החסרות (סעיפים 7,8,9,10,12,13 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 500 ₪ בגין ניקוז לאדנית של צובר הגז (סעיף 14 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 10,400 ₪ בגין סטיות מהאנך בקיר הדרומי (סעיף 16 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 1,000 ₪ בגין תיקון הקירות משני צידי הכניסה לחניון (סעיף 17 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 2,000 ₪ בגין גימור ליקוי תחת אבני השיש (סעיף 22 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 15,000 ₪ בגין כתמים וסדקים בקירות החניון (סעיף 23 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 10,000 ₪ בגין חניות נכים שנבנו במידות שגויות (סעיף 25 לחוות-דעת המומחה).

תיק חיצוני:

- סך של 5,000 ₪ בגין ליקויי גימור בחניון ובפיתוח השטח (סעיפים 26-28 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 8,000 ₪ בגין ליקויים בכניסה הראשית של בניין א' (סעיפים 30-33 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 25,000 ₪ בגין ליקויים חלון-הראווה בכניסה הראשית (סעיפים 34-36 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 800 ₪ בגין ליקויים בקירות החזית ברחבת הכניסה (סעיף 37 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 1,500 ₪ בגין ליקויים בדלת כניסה אחורית (סעיפים 39-40 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 1,000 ₪ בגין ליקויים בפרוזדור החיצוני (סעיף 41 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 10,000 ₪ בגין ליקויים בפתיחת הדלתות בפרוזדור (סעיף 43 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 1,500 ₪ בגין ליקויים בגימור בקצה המסדרון (סעיף 44 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 500 ש"ח בגין ליקויים בגימור ביציאה המשנית (סעיף 45 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 3,000 ₪ בגין ליקויים בחדר האשפה (סעיפים 46-50 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 4,000 ₪ בגין ליקויים בצנרת (סעיפים 51-52 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 3,000 ש"ח בגין ליקויים בחדר המשאבות (סעיף 54 לחוות-דעת המומחה).

תיק חיצוני:

- סך של 1,000 ₪ בגין ליקויים בגימורי האבן סביב הדלתות (סעיפים 55-56 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 500 ₪ בגין ליקויים בפתחי אוורור לחדר ששימש את הקבלן (סעיף 58 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 150 ₪ בגין ליקויים בדלת (סעיף 60 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 10,000 ₪ בגין ליקויים בפרוזדורים (סעיף 62 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 15,000 ₪ בגין ליקויים בארונות השירות (סעיף 63 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 20,000 ₪ בגין ליקויים (סעיפים 64-75 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 1,000 ₪ בגין ליקויים בארונות השירות (סעיפים 76-77 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 25,000 ₪ בגין הליקויים בדלתות המעליות (סעיף 78 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 10,000 ₪ בגין הליקויים בחדר-המדרגות (סעיפים 79-81 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 3,000 ₪ בגין ליקויים בקומה 10 (סעיפים 82-85 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 15,000 ₪ בגין ליקויים בקולט השמש (סעיפים 88-89 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 1,900 ₪ בגין ליקויים שונים (סעיפים 90, 92-93 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 1,500 ₪ בגין ליקויים בריצוף רחבת הכניסה (סעיף 94 לחוות-דעת המומחה).
- סך של 4,000 ₪ בגין ליקויים באדניות ליד שביל הכניסה (סעיפים 95-98 לחוות-דעת המומחה).

תיק חיצוני:

- סך של 25,000 ₪ בגין ליקויים בחלון-הראווה בכניסה הראשית, בבניין האחורי (סעיפים 99-102 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 1,500 ₪ בגין ליקויים בדלת הכניסה האחורית של הבניין האחורי (סעיף 104 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 6,000 ₪ בגין ליקויים בפרוזדור הבניין האחורי (סעיפים 106-110 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 3,000 ₪ בגין ליקויים בחדר-אשפה (סעיפים 111-113 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 3,000 ₪ בגין ליקויים בחדר המשאבות (סעיף 114 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 3,000 ₪ בגין ליקויים בתריסי אוורור ובכניסה הראשית בבניין ב' (סעיף 119 וסעיפים 121-122 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 1,200 ₪ בגין ליקויים בניקוז ובאבני-הריצוף (סעיפים 125-126 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 10,000 ₪ בגין ליקויים בפרוזדורים (סעיף 127 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 35,000 ₪ בגין ליקויים בארונות-השירות (סעיפים 129-139 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 10,000 ₪ בגין ליקויים בחדר-מדרגות (סעיפים 140-142 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 3,000 ₪ בגין ליקויים בקיר (סעיף 143 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 1,000 ₪ בגין ליקויים בפתחי אוורור בקומה 10 (סעיף 145 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 15,000 ₪ בגין ליקויים בגג (סעיפים 147-149 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 15,500 ₪ בגין ליקויים שונים בגג ובמדרגות (סעיפים 154-150 לחוות-דעת המומחה).

- סך של 250,000 ₪ בגין ליקויים בריצוף ובחיפוי הפנים (סעיפים 168-156 לחוות-דעת המומחה).

היינו, סך כולל של 597,450 ₪.

לסכומים אלו יתווסף 10% לליווי הנדסי.

22. המומחה קבע, כי על-פי המפרט הטכני שקיבלו התובעים, המעליות בבניינים מושא התביעה שבפני, אמורות היו להכיל 8 נוסעים. יחד עם זאת, כך צוין, בפועל הותקנו בבניינים מעליות עבור 6 נוסעים בלבד. המומחה הדגיש, כי המעליות שהותקנו עומדות בדרישות התקן, ואושרו על-ידי הרשויות המתאימות. לפיכך, אליבא דמומחה, נותר עניין זה לשיקול דעתו של בית המשפט.

אין בידי לקבל את טענות התובעים לעניין זה הואיל ובחוות-הדעת של המומחה מטעמם, המהנדס יואל בן עזרא, צוין בסעיף 29, כי "**בגין ליקוי זה חלה ירידת ערך שאינה כלולה בחוות הדעת**", ובהמשך, בסעיף 184 הודגש, כי "**ירידת ערך בגין ליקויים שאינם מתומחרים – תיקבע על-ידי שמאי מקרקעין**". התובעים לא הגישו חוות-דעת שמאית, וברי, כי לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל על כתפיהם.

23. לעניין הגנרטור, ציין המומחה, בסעיף 53 לחוות-דעתו, כי על אף שבתוכניות ההיתר נרשם שחדר המשאבות ישמש כחדר גנרטור, בפועל, אין חדר זה משמש כחדר גנרטור, ובבניינים לא הותקנו גנרטורים.

אין חולק, כי בבניינים מושא תביעה זו אין חובה בהתקנת גנרטורים, כפי שמציין אף המומחה מטעמם של התובעים, בסעיף 53 לחוות-דעתו, יחד עם זאת אין גם חולק על כך שבתוכנית ההיתר, הוגדר החדר כ"חדר גנרטור", ולפיכך, סבור אני, כי התובעים יכולים היו לצפות, כי באותו "חדר גנרטור", יותקן גנרטור.

אפנה לדבריו של כב' השופט י. עמית ב-ע"א 8949/07 **י.ר. אחים עזרא חברה לבניין בע"מ נ' משה זאב ועוד 28 אח'** (18.11.2009) (להלן: "**עניין אחים עזרא**"), פסקה 11:

תיק חיצוני:

"נחלקו הצדדים אם היה על המערערת לספק גנרטור לבניין. על פי הדין, חובה להתקין גנרטור בבניין "רב קומות" שהוא בניין בן 9 קומות ומעלה, להבדיל מבניין "גבוה" שהוא בניין בן 8 קומות, כמו הבניין במקרה דנן – סעיף 158א(א) ו-(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

בית משפט קמא קיבל את התביעה והורה לפצות את המשיבים בשווי גנרטור, לאחר שמצא כי על פי המפרט הטכני, המהווה חלק מחוזה המכר, הבניין היה אמור להיות מלכתחילה בן 9 קומות. העובדה שבסופו של דבר נבנה בניין בן 8 קומות, לא פוטרת את המערערת מהחובה לספק גנרטור, לאחר שבהיתר הבנייה יוחד מקום לחדר גנרטור. כן נקבע עובדתית, בהסתמך על עדויות המשיבים, שהמערער הבטיח לחלק מהמשיבים במהלך הצגת הדירות כי יותקן גנרטור. כך עולה גם מהסכם ההתקשרות בין המערערת לבין קבלן המשנה, בו נקבע כי על האחרון להתקין גנרטור בבניין ולספק תעודת אחריות ואישור על תקינות הגנרטור.

אין דרכה של ערכאת ערעור להתערב בממצאים עובדתיים, ומשמצא בית משפט קמא כי המערערת התחייבה לספק את הגנרטור, די בכך כדי לדחות את הערעור בנושא זה. עוד נזכיר את פסק הדין בע"א 391/80 לסרסון נ' שיכון עובדים בע"מ, פ"ד לח(2) 237 (1984), עליו הסתמך בית משפט קמא, ואשר מזכיר בעובדותיו את המקרה שבפנינו.

<u>אין לי אלא לאמץ את דברי בית משפט קמא כי מוכר שאין בדעתו לספק גנרטור למרות שהתחייב לבנות חדר לגנרטור, צריך להודיע על כך לרוכשים במפורש ולא לצפון את כוונותיו בליבו. כפי שניתן לצפות שמתחת למכסה מנוע במכונית יימצא מנוע (וכדברי הגששים "היה מנוע"), כך כאשר המוכר מתחייב לבנות חדר גנרטור ניתן לצפות כי יספק גם גנרטור</u>". (ההדגשה אינה במקור).

הגם שניתן לאבחן בין הנסיבות בעניין אחים עזרא לבין הנסיבות שבענייננו, התוצאה היא אותה תוצאה – "**כפי שניתן לצפות שמתחת למכסה מנוע במכונית יימצא מנוע (וכדברי הגששים "היה מנוע"), כך כאשר המוכר מתחייב לבנות חדר גנרטור ניתן לצפות כי יספק גם גנרטור**", כדבריו של כב' השופט עמית.

המומחה מטעם התובעים אמד את מחיר התקנת הגנרטור בסך של כ-80,000 ₪, והדגיש, כי העלות תיקבע על-ידי מהנדס חשמל ועל-פי הצעות מחיר בפועל. יחד עם זאת, לא צורפו הצעות מחיר מעין אלו, ולפיכך, בשים-לב להגדרת הסעדים או מהות התביעה כפי שצוין בה: "**ביצוע בעין, כספית, חוזית, נזיקית**", אני קובע כי על הנתבעות להתקין, כדין, בחדרי הגנרטור, תוך 90 ימים מיום מתן פסק-הדין, גנרטור המותאם לבניינים ולמתקנים מושא התביעה, לבדוק את התקינות בסיום ההתקנה, וכן לתקן כל פגם שייגרם בעטיה של ההתקנה האמורה.

24. הגם שלעניין ארונות השירות במבואות של קומות הכניסה בבניינים, ציין המומחה, בסעיפים 38 ו - 103 לחוות-דעתו, כי למרות שהארונות שונים ויזואלית מן הארונות בתוכניות המקוריות, הרי ש"**לא נראה שהחלופה הקיימת נחותה מהחלופה המקורית**", אין בידי לקבל מסקנה זו.

עניינו של סעיף זה, אינו מצריך מומחיות הנדסית או אחרת ודי במבט מהיר על-מנת לגלות, כי לא רק שמדובר באי-התאמה של המבואה הקיימת לזו שהובטחה על-ידי הנתבעות, אלא שמדובר בפגם אסתטי של ממש. לפיכך, אני מקבל את תביעת התובעים לעניין זה, וקובע, עלות תיקון בסך 5,400 ₪ לכל בניין, היינו 10,800 ₪, כפי שזו צוינה בחוות-הדעת מטעמם של התובעים, וזאת כאמור גם בשים-לב לעובדה שהנתבעות ויתרו על חקירת המומחה מטעמם של התובעים.

יוער, כי בשני הסעיפים לעיל, לא קבע המומחה מסמרות, וציין, כי על אף אי-ההתאמות, אשר אינן שנויות במחלוקת, אין הוא קובע עלות ומותיר את הקביעה לשיקול-דעת בית המשפט.

25. על יסוד האמור לעיל, אפנה לבחון כעת את דינן של ההודעות לצדדים השלישיים.

כאמור לעיל, דינהּ של ההודעה נגד צד שלישי מס' 1 להידחות. עמדתי באשר להודעה נגד צד שלישי מס' 3 זהה, ואני סבור, כי יש לדחותהּ הואיל ולא מצאתי התייחסות מפורטת

בסיכומי הצדדים נגד צד זה, מלבד אמירות בעלמא, אשר אינן מגובות בתשתית ראייתית ממשית, לרבות לא על-ידי המומחה. בנוסף יודגש, כי ממילא לא הצליחו התובעים לסתור את טענות צד זה, ולפיהן מעולם לא התקבלו אצלו פניות בעטיו של ליקוי או אי-התאמה הקשורים לעבודתו.

באשר לצד שלישי מס' 5, אני מקבל את ההודעה כנגדו, באופן שהגיע אליו המומחה, היינו חיוב צד זה בשליש מעלות התיקון שנקבעה לעיל, היינו בסך של 83,500 ₪, וזאת בשים-לב לעובדה, כי כלל חיפויי הפנים על הקירות פורקו, ולא נותרה אפשרות לבחון את טיב העבודה, עובר לפירוק. ר' עדותו של המומחה בפני, מיום 01.02.2018, עמ' 50-49 לפרוט':

"ש. אתה מאשר שחוות הדעת שלך והביקור בשטח נערכו לאחר שכבר הוסרו והותקנו מחדש כל חיפוי הקירות ורצפות בשני הבניינים?

ת. זה נכון לגבי הקירות אבל לא הרצפות.

ש. אתה מאשר שעשית את הבדיקה לפני חוות הדעת, ראית מה שנעשה מחדש נכון?

ת. ככל הנראה.

ש. לפי המידע שנמסר לך.

ת. כן.

ש. תאשר לי שהליקויים שאתה מציין בחוות הדעת בסעיפים 156 עד 168 בגינם המלצת להשאיר את המצב על כנו ולהסתפק בפיצוי של 200,000 ₪.

ת. בפירוש לא. זה לא מה שכתוב. אני כותב מומלץ להשאיר את המצב כשהוא לא תקין על כנו, זה לא מתייחס למצב שהיה לפני התיקון.

ש. אתה מתייחס למה שראית ובדקת.

ת. נכון.

ש. מאחר ומה שראית חדש אין לך אינדיקציה מה היה לפני כן.

ת. נכון.

ש. אתה לא יכול מה שכתב בן עזרא כי אתה לא יודע.

ת. נכון.

ש. אתה יכול לאשר מה נשאר שלא הוחלף?

ת. אני לא יודע, אבל אני יכול להבין שהריצופים נשארו.

ש. בסעיפים 166 עד 168 שיש לפצות את הדיירים באופן גלובלי כל בניין ב-100,000 ₪ איך אני יכול ללמוד מחוות הדעת מהו הסכום שאתה מייחס לעבודות שלא השתנו.

ת. אני מתייחס רק למה שאני ראיתי לא למה שהיה לפני כן.

ש. אז מכל הליקויים שהתייחסת אליהם, לגבי הפיצוי אתה מתכוון למה שנעשה בלבד, החדש הכוונה.

ת. נכון.

ש. אתה לא מתייחס למה שהיה קודם?

ת. אני אומר גם המצב המתוקן גם המרצפות וגם החיפוי קירות הם לא תקינים.

ש. בחוות הדעת שלך אתה אומר בסוף סעיפים 156 עד 168 "..ריצוף וחיפוי נוספים בשטחים הציבוריים" אתה מתכוון לחדשים?

ת. בוודאי אני מתכוון רק לחדשים.

ש. אז אתה לא כותב שום דבר ממה שהיה קודם?

ת. הגעתי אחרי התיקון.

ש. הנתבעות פירקו לחלוטין לכן מה שעשיתי איננו. הכל הוחלף, מדובר בחיפוי הקירות. הרצפה נשארה כמו שהיא, אתה מייחס 200,000 ₪ גלובלית גם על הרצפה וגם על הקירות, איך יודעים מה קירות ומה הרצפה? הקירות לא שייכות לי.

ת. להערכתי מאחר והמחיר הוא די דומה, אז צריך לבדוק את הפרופורציה של השטחים של הריצפה והקירות, אם שואלים אותי בהערכה שטח הקירות שני שליש ושליש הרצפה.

ש. אני מבין מדבריך ש-33,000 ₪ לכל בניין?

ת. בהערכה, כן. בריצוף של הקומות השונות.

ש. כמה מתוך הסכום הזה אתה מייחס לעבודה לקויה מאשר לנזקים אחרים שנגרמים תוך כדי בנייה או אחרי מסירת הבניין לדיירים, למשל כמו אריחים שבורים, רטיבות, חוסר אחידות, כתמי צבע?

ת. אני חושב שרוב הליקויים הם ליקויי ביצוע ולא מגורם אחר...."

מצאתי לדחות את ההודעה כנגד צד שלישי מס' 6, וזאת בשים-לב לדבריו של המומחה הן בתשובותיו לשאלות ההבהרה והן בעדותו, מיום 01.02.2018 (עמ' 48 לפרוט', שו' 33-32):

"בשאלות ההבהרה עניתי שעל פי הממצאים שגם המצלול של האריחים ככל הנראה הבעיה היא לא בעיה של דבק אלא של עבודה לא תקינה".

ובהמשך, עמ' 49 לפרוט', שו' 13-11:

"אין שום ספק שיש פה בעיה ביישום, אבל אני בכל זאת אלך אחורנית שאלת מי שחרר את המומחה הוא הגיע ואמר הסירו הכל, אני לא שחררתי אותו, ברור שהיישום לא תקין, ההתרשמות שלי היא שהכשל הוא לא בדבק אלא ביישום".

התרשמות זו של המומחה, לפיה הליקויים בחיפויי הפנים לא נבעו מן הדבק בו השתמשו אלא מטיב העבודה, לא נסתרה, ולפיכך, כאמור לעיל, אני דוחה את הודעת הנתבעות נגד צד שלישי זה.

עוד מצאתי לדחות את הודעת הנתבעות לצד שלישי מס' 7. ראשית, יצוין, כי במסגרת פרק "הודעות צד ג'" של סיכומי הנתבעים, לא הוזכרה אחריותו של צד זה. עוד יודגש, כי מקריאה מעמיקה של הפוליסה עולה שבסעיף "**חריגים לפרק א**'", הרלוונטיים לענייננו, נקבע כך:

" איילון לא תהיה אחראית עבור:

1. נזק תוצאתי מכל סוג שהוא לרבות, קנסות, פיצויים, הפסדים הנגרמים על ידי איחור, על ידי חוסר ביצוע ועל ידי אובדן חוזה.

> **2. הוצאות לתיקונים או להחלפה הנובעות מתכנון לקוי, מחומרים לקויים או עבודה לקויה, אך חריג זה יוגבל לתיקון או להחלפת הפריטים הלקויים עצמם ולא יחול לגבי אובדן או נזק אשר בוצעו כהלכה, כאשר אובדן או נזק כזה נגרם כתוצאה מתאונה שנבעה מתכנון לקוי, מחומרים לקויים או מעבודה לקויה".**

בנוסף עולה מקריאת הפוליסה, כי דומה שהיא כלל לא הייתה בתוקף במועדים ברלוונטיים לתביעה זו.

ר' פרק "**תקופת הביטוח**", אשר קובע, כך:

> **"הביטוח יסתיים מידית לגבי אותם חלקים של הפרויקט אשר ימסרו למזמין הפרויקט או שיתחיל שימוש בהם (הכל לפי המועד המוקדם) – והוא הדין אם נמסר כל הפרויקט או החל השימוש בו או שהושלמה העבודה בו. הביטוח יסתיים במועד המוקדם של אירוע מאירועים אלה אפילו היו מועדים אלה קודמים לתאריך הנקוב ברשימה כמועד תום תקופת הביטוח".**

עוד ובנוסף סבור אני, בשים-לב לתשתית הראייתית שהונחה בפני, כי לא הוכח שההודעה לצדדים מס' 2 ומס' 4 הומצאה כדין לידיהן, ולפיכך דינה להידחות.

26. באשר לעתירת התובעים לפצותם בגין עוגמת-נפש, אפנה לסעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, אשר קובע כהאי לישנא:

> **"גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות הענין".**

היינו, הואיל ופסיקת פיצוי עבור נזק לא ממוני נתונה לשיקול דעת בית המשפט, בשים-לב לכלל לפיו הפיצוי נועד לפצות את הנפגע ולא להעניש את המפר, נוכח הפער בין סכום

התביעה לבין הסעד שנפסק, והעדר תשתית ראייתית נאותה להוכחת טענה זו, לא מצאתי מקום בענייננו להורות על חיוב הנתבעות בתשלום בגין עוגמת-נפש.

בנוסף לאמור, סבורני, כי התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה הנדרש לעניין חיובן של הנתבעות בהפרשים עבור תשלום עודף לחברת הניהול.

עוד ובנוסף, בשים-לב להעדר התייחסות ראויה, שלא לומר העדר כל התייחסות של הנתבעים, במסגרת סיכומיהם, לעניין החזר ההוצאות עבור תיקונים עצמאיים בחלקים המשותפים, אשר שולמו על-ידי התובעים, מצאתי להורות על חיובן של הנתבעות בסכום של 3,065 ₪.

יחד עם זאת, לא מצאתי מקום לאפשר לנתבעות לתקן את הליקויים ואי-ההתאמות המפורטים לעיל, מלבד לעניין התקנת הגנרטור. לו חפצו הנתבעות לתקן ליקויים אלו, היה להן די והותר זמן לעשות כן, וזאת בשים-לב לעובדה, כי התביעה בענייננו הוגשה ביום 24.11.2014.

27. על יסוד האמור לעיל, אני מקבל חלקית את תביעת התובעים באופן הבא:

הנתבעות ישלמו לתובעים סך של 597,450 ₪, בגין הליקויים הקבועים בפסקה 21 לעיל, וכן סך של 10,800 בגין אי-ההתאמה של המבואות, כמפורט בפסקה 24 לעיל.

לסכומים אלו יתווסף 10% לליווי הנדסי.

בנוסף מחייב את הנתבעות בתשלום החזר ההוצאות עבור תיקונים עצמאיים בחלקים המשותפים, אשר שולמו על-ידי התובעים, בסך של 3,065 ₪.

עוד ובנוסף, מחייב הנתבעות להתקין, כדין, בחדרי הגנרטור, תוך 90 ימים מיום מתן פסק-הדין, גנרטור המותאם לבניינים ולמתקנים מושא התביעה, לבדוק את התקינות בסיום ההתקנה, וכן לתקן כל פגם שייגרם בעטיה של ההתקנה האמורה.

יתר רכיבי התביעה נדחים.

בנוסף, אני דוחה את כלל ההודעות לצדדים השלישיים, אשר נשלחו על-ידי הנתבעות, מלבד את ההודעה לצד שלישי מס' 5, אותה אני מקבל, כך שצד זה יהא חייב לשלם לנתבעות סך של 83,500 ₪.

28. נוכח התוצאה אליה הגעתי, תשלמנה הנתבעות לתובעים סך כולל של 95,000 ₪ בגין שכ"ט עו"ד, וכן 15,000 ₪ בגין הוצאות משפט.

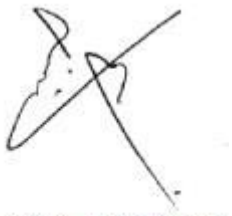
בנוסף תשלמנה הנתבעות לתובעים את אגרת בית המשפט, אשר תחושב על-פי גובה הסעד הכספי שנפסק לעיל.

הנתבעות תשלמנה לכל אחד מן הצדדים השלישיים מס' 1,3,6,7 סך של 8,000 ש"ח שכ"ט עו"ד.

בשים-לב לתוצאה אליה הגעתי, לא מצאתי מקום לשנות מאופן תשלום שכ"ט המומחה, ובדיקות המעבדה שנערכו במשך ההליך.

צד שלישי מס' 5 ישלם לנתבעות ביחד ולחוד סך של 6,000 ₪ שכ"ט עו"ד.

ניתן היום, י"ג אדר ב' תשפ"ב, 16 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.



סארי ג'יוסי, שופט