|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בבאר שבע** | | |
|  | | |
| ת"א 993-07-10 ניישטוט נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ | | 30 יונ 2016 993-07-10 |
|  | | |
| **השופטת** | מיכל וולפסון | |
|  | | |
| **התובע** | דני ניישטוט ע"י עו"ד גיורא שחם | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבעת** | שיכון ופיתוח לישראל בע"מ/אזורים בניין (1966) בע"מ ח.פ 520031089 ע"י עו"ד מימון | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |
|  |

1.בפני תביעה כספית על סך של 380,200 ₪, פיצוי לכסוי עלות הוצאתו לפועל של הריסת בית התובע מחמת ליקויים המרובים והקמתו מחדש. התביעה הוגשה מלכתחילה בחודש יולי 2010 ותוקנה ביום 4/5/15. ביום 1/1/15 הודיע בא כוח הנתבעת על כי הנתבעת חברת שיכון ופיתוח לישראל בע"מ התמזגה עם חברת אזורים בניין (1966) בע"מ ח.פ. 520031089 ו"עקב המיזוג הנתבעת חוסלה" (בקשה מס' 27). לתמיכה בתביעה הוגשה חוות דעת של המומחה אהרון רוזנפלד מיום 26/5/10. על פי חוות דעתו הליקויים והכשלים של בניית הבית אינם מאפשרים מענה לבית מגורים שאורך חייו המתוכנן הוא 50 שנה לפחות ואין מנוס אלא מהריסתו ובנייתו מחדש. מדובר בבית שנבנה בבניה קלה והמומחה אינו חולק שהחלופה צריכה להיות אף היא מבניה קלה. כמו כן הוגשו, חוות דעת בהתייחס לטרמיטים (חוות דעת של דר' שמחה פינקלמן מיום 21/10/13 וחוות דעת מיום 22/12/12 של דר' דני סימון מטעם הנתבעת). בהמשך ביום 25/12/14, מונה מומחה מטעם ביהמ"ש בתחום הנדסת בנין – המהנדס ושמאי המקרקעין, יצחק זרניצקי.

2.הבית נמכר לתובע ביום 10/12/92. מדובר במכירה של בית עץ שיובא לישראל. היבוא היה בתחילת שנות ה- 90 כחלק מיוזמה ממשלתית ובוצע על ידי חברת בן יקר גת וההקמה של הבית הייתה של אותה חברה (להלן: "הקבלן"). הבנייה הקלה הייתה מענה ממשלתי בתחילת שנות ה- 90 לגלי העלייה מבריה"מ לשעבר והחשש לביקוש שיעלה על ההיצע. המענה היה ע"י יבוא בתים מוכנים והרכבתם על בסיס מקומי. לצורך כך גם ניתן פטור מתחולת התקנים הישראלים הרגילים בנושא הבנייה ובמקומם הותקנו תקנות מיוחדות וגם הוכן מפרט (מפמ"כ 422 ) אליו מתייחסות התקנות [תקנות התכנון והבניה (בניה קלה- הוראת שעה), תשנ"א-1991 (להלן: "תקנות הבניה הקלה")]. הבתים שווקו בין היתר ע"י הנתבעת [ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ (1/12/08) (להלן: "עניין – אברמוביץ") ; ת.א.(מחוזי י-ם) 1741/96 אלדור נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (28/11/04) (להלן: "עניין – אלדור); ת.א.1107/95 (מחוזי חיפה) אלקיים נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (17/2/02) (להלן: "עניין – אלקיים")].

בתיק זה מדובר בבית מדגם אמריקאי של יצרן בשם: Penn Lylon House Inc כעולה מהרישא למפרט. במפרט גם צוין כי מדובר בבניה קלה תוך ציון מפורש כי: "**כל המבנה מיוצר ומורכב בארה"ב ומיובא לארץ ומורכב ומושלם בכמה חלקים המותקנים באתר**" (סעיף 2 למפרט).

3.הפטור מהתקנים נקבע בתקנות הבנייה הקלה (תקנה 2). בהתייחס למפרט הטכני נקבע בתקנה 2 כי במקום התקנים הישראלים הרגילים יבוא מפמ"כ 422 שקבע מכון התקנים הישראלי על פי סעיף 6 לחוק התקנים, תשכ"ג-1953. בהתייחס לתוקף המפמ"כ נקבע בתקנה 5 כי תוקף תקנה 2 הוא "לגבי היתר בניה שניתן עד ליום כ"ו באדר ב' תשנ"ב (31 במרס 1992), ..." ואילו תוקף תקנות 1, 3 ו- 4 הוא לגבי היתר שניתן עד ליום 30/6/1993. טופס 4 הוצא ביום 5/5/93 והחזקה נמסרה ביום 22/6/93.

באי כוח הצדדים אינם חולקים כי חל מפמ"כ 422. המחלוקת בין הצדדים היא איזו גרסה של מפמ"כ 422 חל. תקנה 2 לתקנות הבניה הקלה קובעת שניתן לבנות על פי מפמ"כ 422 עד למועד תוקף תקנה 2 עם הארכה לגבי רכיבים מסוימים הקבועים בתקנות 3-4. לטענת התובע הגרסה החלה היא זו שיצאה באפריל 1992 (מוצג ת/1) ואילו לטענת הנתבעת הגרסה שבתוקף לעסקת המכר היא משנת 1991 שהייתה נכונה למועד הוצאת ההיתר (מוצג נ/1).

בא כוח הנתבעת מפרש את תקנה 5 כדי לבסס את טענתו.

הרלוונטיות של המחלוקת מתמקדת בסוגיות הבאות שלטענת התובע הנתבעת לא קיימה:

(א) על הבית לשמש כמגורי קבע תקינים שאורך חייו המתוכננים לפחות 50 שנה [סעיפים 8 – 9 לכתב התביעה המתוקן; סעיף 0 (הקדמה) וההגדרה של "בית קבע למגורים" בסעיף 103.4 ,מפמ"כ 422 (מעודכן לאפריל 1992)]. הגרסה הקודמת של מפמ"כ 422, מפברואר 1991, התייחסה ליחידת דיור אחת (single family dwellings ), לבניה קלה ותקנים של מדינות זרות שאומצו [סעיף 103.3 למפמ"כ 422 (מעודכן לפברואר 1991) (**מוצג נ/1**)].

(ב)סוגיה נוספת שבה יש פער בין הגרסאות הוא בסוגית ההגנה מפני טרמיטים. בתקן נכון לפברואר 1991 שהתייחס לתקנים זרים אין התייחסות לנושא (מוצג נ/1). להבדיל מהגרסה המאוחרת מאפריל 1992 (מוצג ת/1). שם יש התייחסות בהוראות הבאות:

הוראות הגנה מפני עץ: אופן הטיפול וההגנה על חלקי העץ על פי התקן הישראלי מפמ"כ 262 חלק 1 (סעיף 301.1.2); וכן הגנה מפני חדירה מבחוץ (סעיף 301.3.2). וכן פרט א' 6.2 – עיגון וחיבור קירות נושאים ליסודות, לרבות מגן מפני טרמיטים 1:5.

(ג)טעם נוסף להחלת מפמ"כ 422 מאפריל 1992 מבחינת התובע הוא ההוראה בסעיף 201.1.1 כי המתכנן של המבנה יביא בחשבון את ההשפעות של הסביבה על חומרי הבניה הרכיבים השונים ופרטי הבית ו"יקבע את אמצעי ההגנה המתאימים מבחינת האחזקה המונעת." (עמ' 14 למוצג ת/1). בא כוח התובע מתייחס בהקשר זה גם לפגיעה בבית ממתקפת הטרמיטים. על פי סעיף 101 למפמ"כ 422 הוא לא חל על בתים שהוזמנו על ידי משרד הבינוי והשיכון במסגרת מכרזים 315/91 ו- 321/91 (סעיף 101 ה"ש 2 למוצג ת/1). לא הוגשו ראיות לפי איזה מכרז יובא הבית והנתבעת לא טענה שהיבוא של הבניין כלול באותם מכרזים. גם מומחה ביהמ"ש נסמך בחוות דעתו המשלימה על הגרסה של אפריל 1992 כאמור להלן לגבי האיטום.

**הגרסה של מפמ"כ 422 הרלוונטית**

4.בסוגיה זו של מחלוקת תחולת התקן הפנו באי כוח הצדדים לפסיקה אשר עניינה גם מפמ"כ 422.

בא כוח התובע הפנה את ביהמ"ש לפסק דינו של כב' השופט א' גרוניס שקבע בהערת אגב של פסק דינו, כי לוח הזמנים לבחינה הוא, לפי העניין, ממועד המסירה של הדירה לרוכש [ע"א 6092/00 כדורי פיתוח עירוני בע"מ נ' אוטמזגין, פ"ד נו (6) 786 (2002)]. ההנמקה רלוונטית גם בתיק זה. על פי סעיף 4(א)(1) לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 מוכר של דירה לא קיים את חיוביו אם הדירה או חלקיה שונים מהאמור במפרט, בתקן רשמי, או בתקנות הבניה. באותה שנה בהתייחס למפמ"כ 422 והשינוי בין התקן של פברואר 1991 לאפריל 1992 נתן כב' השופט מנחם נאמן, בבית המשפט המחוזי בחיפה, פסק דין שבו הוא אבחן בין היחסים שבין הנתבעת לצד ג' שייצר את הבתים (חברה זרה – מ' ו') (להלן: "היצרן") לבין היחסים שבין הנתבעת לתובעים שרכשו מהנתבעת את הבניינים. בהתייחס ליחסים בין הנתבעת ליצרן שמכר את הבתים לנתבעת בנובמבר 1991 קבע ביהמ"ש כי חל התקן בעת העסקה ביניהם ואלו ביחסים בין הנתבעת לקונים (התובעים) חל התקן בעת העסקה בין הנתבעת לקונים [סעיף 9 לפסק דינו של כב' השופט נאמן (עניין – אלקיים)]. פסיקתו של כב' השופט נאמן מחייבת על פני הדברים את הנתבעת כהשתק פלוגתה. בהעדר ערעור לבית המשפט העליון קם גם השתק שיפוטי מלהעלות מחלוקת זו בשנית.

הנתבעת צרפה פסיקה מוקדמת לפסקי הדינים האמורים, אף היא מתייחסת לבניה הקלה. השאלה שעמדה לבחינה בפני כב' השופט יעקב צבן, בבית המשפט המחוזי בירושלים, בינואר 2001, הייתה בקשת הקונים לא להחיל על דירותיהם את תקנות הבניה הקלה ולהורות למומחה ביהמ"ש לבדוק את הדירות שלהם לפי התקן הישראלי שבתוקף במועד הבדיקה בפועל. סוגיה זו אינה השאלה האם יש להתייחס לתקן במועד רכישת הדירות מהיצרן לעומת התקן במועד המסירה לקונים שעמדה לבחינה הן בפני כב' השפט נאמן בערכאה דיונית ובפני כב' השופט גרוניס, בערכאת ערעור. הבקשה של הקונים נדחתה ע"י כב' השופט צבן כאשר לנגד עיניו הן המפמ"כ בגרסת פברואר 1991 והן הגרסה מאפריל 1992.

הסוגיה שבחן כב' השופט צבן הייתה האם ניתן לבחון את הדירות לפי התקנות ומפמ"כ 422, הגם שהיתרי הבניה ניתנו לאחר שהתקנות הבניה הקלה בקשר לסוגיות במחלוקת פקעו, כפי שעתרה הנתבעת. עמדת המבקשים, התובעים הייתה שמאחר ותקנות הבניה הקלה בהקשר הליקויים הנטענים פקעו, אין להחילם על הבניה במחלוקת. עמדה זו לא קיבל כב' השופט צבן. הוא עיגון את נימוקיו בחוזה ובמפרט עליו חתמו התובעים. על פיהם הקונים רכשו דירות שנבנו על פי התקנות לבניה קלה ומפמ"כ 422 והם מחויבים על פי הסכמי המכר המפנים לכך (סעיף 6 לפסק דינו של כב' השופט צבן בעניין – אלדור).

המחלוקת שעמדה בפני כב' השופט נאמן (בעניין – אלקיים) לא הייתה האם יש לבחון את הליקויים הנטענים עפ"י מפמ"כ שחל על בניה קלה, כפי שעמדה בפני כב' השופט צבן, אלא איזו גרסה. על כן לא מצאתי סתירה בין פסקי הדין.

אוסיף כי הפער בין מפמ"כ 422 בגרסת 1991 לגרסתו באפריל 422 גם מצביע על כך שבין ובין היה סיפק למחוקק המשנה לקבוע לגבי בניה קלה תקנים ישראלים. תקנים שלא היו בתוקף לגבי בניה קלה בשנת 1991 עת התקנים היו בעיקרם התקנים הזרים מהארצות מהם הבתים יובאו (השווה בין סעיף 2 בגרסה משנת 1991 לסעיף 5 בגרסה משנת 1992). על פני הדברים האמור בגרסה המאוחרת משקף את הידע המקצועי שהתגבש בינתיים. אוסיף כי הבית נמכר לתובע בדצמבר 1992, וטופס 4 הוצא כעבור 6 חודשים. לאור השינוי של התקן באפריל 1992 היה ספק בידי הנתבעת לבחון את הבתים שהיא מכרה ולהתאימם לתקן בתוקף לאור הוראות סעיף 4(א)(1) לחוק המכר (דירות).

הנתבעת גם לא הניחה בפני תשתית ראייתית מדוע טכנית לא היה בידה לעמוד לפחות בדרישות התקן בהתייחס להגנה על חלקי העץ בכלל ומפני טרמיטים בפרט ולתקן ולהשלים את הנדרש עם יציאתה של המהדורה מעודכנת עוד בטרם נמכרו הבתים. אוסיף כי סוגית הבניה הקלה גם נבחנה ע"י ביהמ"ש גם בעניין – אברמוביץ. ביהמ"ש המחוזי בירושלים מינה מומחה מטעמו אשר חיווה את דעתו בדבר ליקויי הבניה. בסוגיות מסוימות בדק המומחה את הליקוי על פי התקן האמריקאי, מדינת היצור של חלק מהבתים וביהמ"ש המחוזי העדיף את התקן הישראלי. ביהמ"ש העליון קיבל את עמדת ביהמ"ש המחוזי להעדפת התקן הישראלי (עניין – אברמוביץ). הפרויקט באותו תיק החל במרס 1991, והיבוא מארה"ב והולנד של בתים בבניה קלה היה בין ספטמבר 1992 למרס 1993. היבואנים לא היו הנתבעת. משרד הבינוי והשיכון התקשר לצורך עסקת היבוא עם חברות סולל בונה בע"מ וחברת חוד בע"מ ובהמשך משרד הבינוי והשיכון המחה את זכויותיו לנתבעת שמכרה בתים מפרויקט זה לקונים.

בפסק דין בעניין אברמוביץ שניתן בסוף שנת 2008 יש כדי להצביע על העדפת התקן הישראלי כשהוא קיים וכך גם פעל המומחה מטעם ביהמ"ש בתיק זה. לאור הפסיקה כאמור, והשתקי פלוגתה וההשתק השיפוטי שקם בסוגיה זו, אני מקבלת את עמדת ב"כ התובע כי הגרסה שבתוקף היא נכון לאפריל 1992.

**טענת התיישנות**

5.הנתבעת העלתה בכתב הגנתה טענת התיישנות ו/או שיהוי ניכר. התביעה הוגשה ביום 4/7/10. נטען כי התובע הגיש תביעה בשנת 2007 יחד עם 289 אחרים שנמחקה בשנת 2009 ביוזמת ב"כ התובע (פרוטוקול מיום 5/7/09) (ת.א. (מחוזי י-ם) 9212/07). בחקירתו הסביר התובע שמחק את תביעתו לאחר שמטעם הנתבע הובטח לו תיקון הבית (עמ' 33 לפרוטוקול). בכתב התביעה המקורי ובכתב התביעה המתוקן אין התייחסות בין לתביעה שהוגשה בשנת 2007 על ידי מספר ניכר של תובעים (ת.א. 9212/07), בין לסיבת המחיקה ביוזמת בא כוח התובעים, עו"ד קיין, ובין בהתייחס לגרסת התובע להבטחה בשנת 2009. בכתב התביעה המתוקן שהוגש בהמשך לבקשה לדחייה על הסף אין פירוט עובדות המקימות עילת תביעה והיום שבו נולדה עילת התביעה. אין התייחסות לעובדות המאריכות את המועד לפי סעיף 89 לפקודת הנזיקין, נ"ח ואין התייחסות למועדים וההסדרים נשוא חוק המכר (דירות). אמנם, קבעתי כי בידי הנתבעת לדרוש פרטים נוספים לאחר קבלת כתב התביעה המתוקן אבל אודה שאף מותב זה מתקשה לאתר בכתב התביעה את עילות התביעה שעובדותיהם מצביעות על סעד מוגדר על פי דבר חקיקה מסוים.

בשים לב לעובדה שהוגשה בקשה לדחייה על הסף, ונטען להתיישנות, הצפי היה שב"כ התובע יפרט בכתב התביעה המתוקן את העילה, ובכלל זה גרסה יזומה כפי שטען התובע בתשובה לשאלה בחקירה הנגדית. בתצהיר עדותו הראשית סיפר התובע ש"כבר בתחילת הדרך, החלו ליקויי בנייה..." (סעיף 13 לתצהיר) ובהמשך בסעיף 14 נטען לפניות מרובות לנתבעת ובתגובה הנתבעת פעלה בצעדים משפטיים למיניהם כדי להתחמק כגון להתנות תיקון: "בכך שאחתום על מסמך העדר תביעות" (סעיף 14 לתצהיר התובע) בסעיף 14 אין תאריך מתי זה קרה. התובע הודה שהיו תיקונים שבוצעו (סעיף 15 לתצהירו). התובע העיד שלמד על בעיית הטרמיטים מחוות דעת משנת 2004 (סעיף 13 לתצהירו תוך הפניה לנספחים ג'1 ו- ג'2 לתצהירו). נספח ג'1 זו חוות דעת מיום 21/10/13 של דר' שמחה פינקלמן ונספח ג'2 לא הוגש אבל דר' פינקלמן נסמך על חוות דעת אהרון רוזנפלד משנת 2010 המסומנת נספח ג', אז יתכן והכוונה היא לנספחים ג' ו- ג'1. בתצהיר מוסיף התובע ביום 16/3/06 הוא נרשם לעמותת "בית ומשפחה" אשר ריכזה יחדיו משפחות מבריה"מ (לשעבר) והתביעה שהוגשה בשנת 2007 הוגשה על ידה (סעיף 16 לתצהיר). כאמור התביעה נמחקה בשנת 2009. יחד עם זאת נוצר מומנטום שעירב הן את מבקר המדינה וחברי כנסת ואז הנתבעת החלה לנסות לפתור את בעיית הבתים.

לגרסת התובע, לראשונה בתיק זה בתצהירו, היה לו שיח עם נציג הנתבעת מר גנאדי דבורקין בשנת 2010 שאף הגיע לבית לבדיקה (סעיף 18 לתצהירו). אך לדבריו דבר לא נעשה בפועל.

בתיק זה, המלל האמור המתייחס לפעילות הציבורית הנטענת לא נתמך בתיק מוצגים גם לא הוגשו תעודות עובד ציבור ובכלל זה של דוחות מבקר המדינה שעותקים מהם צורפו לכתב התביעה המקורי, או מדברי הכנסת שאף הם לא צורפו כאמור.

פירטתי על קצה המזלג את החסרים בכתבי הטענות ובתשתית הראייתית של התובע אולם העד מטעם הנתבעת הודה שהוא ואנשיו כן נכנסו לעשות תיקונים בפרויקט אצל הקבוצה "שאינה תובעת", לפי הוראות משרד השיכון (עמ' 40 לפרוטוקול), ומי שתובע לא נכנסים אליו (עמ' 41 לפרוטוקול). יש בכך כדי להיות הודאת בעל דין שאותה התערבות ולחץ ציבורי הובילו ככל הנראה למעורבות בטיפול בבעיית הליקויים גם בחלוף כ- 17 ויותר שנים והתביעה לא התיישנה (סעיף 9 לחוק ההתיישנות, תשי"ח – 1958). על כן, על אף החסרים בפירוט עילת התביעה בהקשר לטענת ההתיישנות, מצאתי שיש מקום לבחון את התביעה לגופה.

**דיון בליקויים שאינם מטרמיטים**

6.המומחה שמונה מטעם בית המשפט לא הגיע למסקנה שמצב הבית מחייב את הריסתו והוא העריך את שווי ליקויי הבניה כעומדים על 86,470 ₪ ועלות נזקי הטרמיטים על 6,490 ₪ (חוות דעת שמאי המקרקעין ומהנדס הבניין יצחק זרינצקי מיום 17/5/15 ). חוות הדעת ניתנה לאחר כ- 23 שנים לאחר הקניה של הבית. זאת כנגד עמדתו החולקת של מומחה התובע שקבע כי הבית לא בר תיקון כלל (סעיף 3 לכתב התביעה). מומחה הנתבעת קבע את אורך החיים הממוצעים של רכיבים שונים בבית ולא כמכלול. הוא קבע שהצפי אינו שכל רכיבי הבית יחזיקו מעמד 50 שנה (סעיף 15 לחוות דעת המהנדס והשמאי יעקב מרזוק מיום 27/11/13).

הרכיבים שמומחה ביהמ"ש מצא בהם ליקויים על פי חוות דעתו הראשונה והמשלימה היו הצורך של: חיזוק תשתית רצפה ע"י יציקת בטון; חיזוק בקונסטרוקציית הגג; החלפת 2 דלתות כניסה; התקנת חלונות זכוכית מחוסמת – עפ"י תקן ומשיקולי בטיחות (חו"ד – משלימה); בידוד צינורות מים חמים; תיקון בלוח חשמל; וכן תיקון נזקי טרמיטים. המומחה מטעם התובעים טען לאי תקינות בידוד הטרמי בגג – המומחה מטעם ביהמ"ש חלק על עמדתו והפנה למפמ"כ 422 (אפריל 1992) המפנה לת"י 1045. בתום שמיעת הראיות והתרשמות מהעדויות לא מצאתי לסטות מחוות דעת המומחה. לא מצאתי שמדובר בליקויים שנוצרו ע"י התובע ודייריו. כדוגמא אתמקד בליקוי: "חיזוק תשתית הרצפה": המומחה חיווה את דעתו כי הרצפה גמישה מדי. התוצאה היא שהכלים הסניטריים מתפרקים, בארונות המטבח נוצרו מרווחים מהרצפה – דבר שמאפשר חדירת מי שטיפה וריקבון וכדומה. לא מצאתי בטיעוני ב"כ הצדדים טעם שלא לקבל את חוות הדעת של מומחה ביהמ"ש.

התביעה הוגשה על סך של 380,200 ₪. התביעה פורסת בהרחבה את הביסוס הרעיוני של החבות ורק מבין השיטין ניתן לאתר את רכיבי הנזק. ברישא נתבע סכום של 380,200 ₪ עלות הריסת הבית ובנייתו מחדש (מבוא לכתב התביעה). בסעיף 42 לכתב התביעה המתוקן נטען לנזק של עגמת נפש בסך של 40,000 ₪ ע"פ חבות הנתבעת על פי דיני הנזיקין, מבלי להפנות לעוולה מסוימת (פרק: "חבות הנתבעת מכוח דיני הנזיקין" סעיפים 40-43 לכתב התביעה). נטען גם להוצאות לדוגמא (פרק: "מספר הערות קצרות לקראת סיום" סעיפים 55-59 לכתב התביעה).

מאחר והתובע הגיש את כתב התביעה עם צרופות שכללו חוות דעת, הנחתי כי הכוונה הייתה לקשור בין סכום התביעה לסכום שנקב המומחה בחוות דעתו, שהוא 313,200 ₪ למועד מתן חוות הדעת (26/5/10). ניתן לשער שההפרש בין סכום זה לסכום התביעה הוא בגין רכיב עגמת הנפש, ויתכן גם ההוצאות לדוגמא. למרבה הצער, חסר זה לא תוקן כשניתנה לתובע הזדמנות לתקן את כתב התביעה (בקשה מס' 3, החלטה מיום 31/1/13, אשר אפשרה לתובע להגיש כתב תביעה מתוקן בהקשר לטענת התיישנות). ההזדמנות הראשונה שיש פירוט של נזקים הוא בתצהיר עדות ראשית של התובע מיום 29/11/15, לגבי הפסד דמי השכרה של הבית (סעיף 15 לתצהיר) ועלויות ריסוס (סעיף 22 לתצהיר) וזאת בנוסף לראש הנזק של עגמת נפש שמפורטת בתביעה (סעיף 23 לתצהיר) ופירוט הוצאות למשפט (סעיף 25 לתצהיר).

תשובת הנתבעת הייתה שהיא רק שיווקה בניינים שיובאו מוכנים והותקנו ע"י צד ג'. כמו כן טענה הנתבעת כי הליקויים לא פורטו בפרוטוקול המסירה, על אף שהתובע הודה שהם היו קיימים בדירה במועד המסירה. זאת ועוד התובע גם עשה שינויים קונסטרוקטיביים בדירה בכך שהגביה את הרצפה ופגע בציפוי לוחות הבית. הדבר גרם להצטברות לחות וקיומם של הליקויים שנמצאו ע"י המומחים. כמו כן התובע לא גר בבית משנת 2005 והוא משכיר אותו לדיירים. התיקונים בנכס לא בוצעו ע"י הנתבעת. נטען כי התובע לא פעל בין על פי הוראות חוק המכר (דירות) והן על פי ההוראות החוזיות בדבר מתן הודעה על ליקויים ומתן אפשרות לנתבעת לתקנם.

בהתייחס ללקויים שמצא מומחה ביהמ"ש, נטען כי המומחה נסמך על מפמ"כ 422 נכון לאפריל 1992. לגבי הטרמיטים נטען כי על פי חוות דעת שהגישה הנתבעת, הטרמיטים הגיעו עקב תחזוקה לא נאותה ורטיבות. כי הם נמצאו במקומות שבהם הייתה רטיבות. כמו כן מומחה ביהמ"ש הסכים שאין חיוב בתקן ישראלי כלל לאימפרגנציה. בא כוח הנתבעת טען כי התקן החל הוא מפמ"כ 422 בגרסתו משנת 1991 ולא תקנות התכנון והבנייה.

7. מומחה ביהמ"ש חיווה את דעתו לאחר שבדק את הבניין ובהתייחס לחוות דעת מומחי ב"כ הצדדים. בסיכומיו טען ב"כ התובע כי יש לקבל את חוות דעת מומחה ביהמ"ש. כנגד טען ב"כ הנתבעת כי לא ניתן לשייך את הליקויים לבניה המקורית לאור תיקונים ושינויים של התובע והדיירים. מומחה ביהמ"ש חיווה את דעתו בחוות דעת מחודש מאי 2015. הונחו בפניו חוות דעת של המהנדס אהרון רוזנפלד והמהנדס והשמאי יעקב מרזוק. כן הונחו בפניו חוות דעת ביולוגית מטעם התובע ומטעם הנתבעת. דר' פינקלמן המומחה הביולוגי מטעם התובע נכח בביקור שלו. המומחה איתר עבודות שבוצעו ע"י הדייר והיה ער להם (סעיף 7.1). המומחה הוסיף שהוא ודר' פינקלמן, זחלו בחלל מתחת לבית וראו שהטרמיטים טיפסו על קורות הבטון ועברו את המסד מבטון ושלד העץ (סעיף 8.3 לחוות דעתו הראשונה). הם חדרו לקירות מתחת לציפוי הפלסטי החיצוני. הם נכנסו במקומות שבהם הייתה וישנה רטיבות. הנזק התרכז רק בחדר האמבטיה ורק בציפוי הפנימי של הקיר החיצוני של האמבטיה (סעיף 8.2 לחוות דעתו הראשונה). המומחה הוסיף כי הדייר ביצעה בחזית הבית הגבהה של הקרקע והניח עליה מרצפות אקרשטיין שהוצמדו לקיר. ההגבהה מגיעה עד לתחתית הציפוי של הקירות וגורמת לפגיעה בלוחות עקב כליאת הלחות. על פי התשתית הראייתית הרטיבות היא פועל יוצא משולב הן של ליקויים הבסיסים של עודף גמישות הרצפה, וגם של סגירת חלק מהמרווחים ע"י הגבהה חלקית של הקרקע שבוצע ע"י התובע. יתר הליקויים שמצא המומחה שאינם קשורים לטרמיטים אינם ליקויים של מחדלי התובע ודייריו בהתייחס לרטיבות – בגלל בעיית גמישות היתר של הרצפה נדרש בין היתר פירוק כלים סניטריים קיימים והחלפתם, וגם פירוק ארונות מטבח והתקנת חדשים. המומחה מציין שלא התייחס לליקויים שנובעים מבלאי, ותחזוקה לקויה (סעיף משנה 10, לסעיף 7.2 לחוות הדעת של המהנדס זרניצקי, עמ' 9 לחוות הדעת). בגלל הטרמיטים, ולאור פירוק הרצפה כלל המומחה ברכיב זה הכנת מערכת הגנה עפ"י דרישות מפמ"כ 422 שגם הומלצה ע"י מומחה התובע, דר' פינקלמן, של פח מגלוון המודבק למסד הבטון מבפנים ומבחוץ (סעיף 3(ג) לפרק 7.2, עמ' 7 לחוות דעת אינג' זרניצקי). עפ"י חוות דעת מומחה הנתבעת, דר' סימון, הטרמיטים הגיעו למקומות של רטיבות, אולם ההגנה נדרשה כבר ע"י מפמ"כ 422, מאפריל 1992 ועל כן מהווה ליקוי שצריך לתקן, ולא בגלל הטרמיטים. לכן בפרק הליקויים שאינם מטרמיטים אינני לוקחת בחשבון את התנהלות של התובע ודייריו.

**ליקויים מטרמיטים**

8.מומחה בית המשפט יחד עם מומחה התובע בנושא הטרמיטים ביקרו בבית. המסד של הבית היה עשוי יציקת בטון. קורות הבטון הוגבהו מהקרקע כדי ליצור חיץ בין הקרקע לרצפת המבנה. אך הדייר הגביה את הקרקע בצמוד לקיר הדרומי על ידי בניית שביל וחיפויו. דבר המונע את האפשרות לראות את התעלות העולות מהקרקע אל המבנה ולוכד רטיבות. בבדיקת החלל מתחת לרצפה התלויה נמצאו תעלות של טרמיטים על גבי קירות הבטון בבסיס המבנה המובילות אל תוך קירות המבנה החיצוניים. כאשר הריכוז היה מוגבל לאזורים שבהם הייתה בבית בעיה של רטיבות, שהיא מתרכזת רק בחדר האמבטיה ורק בציפוי הפנימי של הקיר החיצוני של האמבטיה (סעיף 8.2 לחוות דעת מומחה ביהמ"ש).

בעיית הרטיבות הוחמרה על ידי הגבהת הקרקע מחוץ למבנה כי היא מגיעה עד לתחתית הציפוי של הקירות וגורמת להצטברות לחות ומונעת זיהוי מוקדם של הטרמיטים. הידע בנושא קיומם של טרמיטים בישראל קודם את יבוא הבניה הקלה שהבית כלול בה, כעולה מחוות דעתו של מומחה התובע (עמ' 4 סעיף 2). בישראל יש מספר סוגי טרמיטים כאשר הסוג המזיק ביותר לרכוש, הטרמיט הארצישראלי, מצוי גם באזור העיר ערד (עמ' 10 לחוות דעתו, סעיף 2 לפרק הסיכום). תכנון השכונה לא לקח בחשבון את האוכלוסיות הגבוהות של טרמיטים במקום, ובזמן הבניה לא נעשתה פעולת מניעה הנדסית או הדברתית נגד הטרמיטים, וכן לחומרי ההדברה המתאימים המותרים יש יעילות מוגבלת בקרקע ויש לבצע הדברה חוזרת (עמ' 10 לחוות הדעת סעיפים 4,5, ו- 7 לסיכום).

המומחה מטעם הנתבעת, דר' דני סימון, בתחום האנטומוליגיה חיווה את דעתו כי החובה של אחזקה, הדברה, ובכלל זה חידוש צבע חיצוני צריכה להעשות ע"י הבעלים, ולא באירוע חד פעמי בחיי הבית. כן הוא חיווה את דעתו כי לא הייתה התייחסות לרטיבות שגרמה לרטיבות בחלקי העץ של הבית ואשר היווה את המקום בו התמקמו הטרמיטים. עמדתו היתה שאין צורך להרוס את כל הבית ודי לפתוח את הקירות הפנימיים של האמבטיה ולחשוף את שלד הבנין ולבדוק את מצב הקורות והאם הם מחייבים התייחסות.

המומחה של התובעים לא קבע כי יש להרוס את המבנה הקיים, אך הוא כן חיווה את דעתו כי מעבר להדברה כימית ליצירת חגורת הפרדה כימית מתחת למבנה וסביבו, יש להכניס הליך של ניטור לקבלת אינדיקציה ראשונית לפעילות נסתרת של טרמיטים וכן והליך הדברה קלנדארי גם אם לא נמצאו טרמיטים וכן הדברה על אתר כאשר הם כן נמצאים. לדעתו יש לפעול כדלקמן: הסרה והשמדה של מפגעי עץ מת בכל שטחי המבנה ועדיף גם בכל השכונה. אך הוא מוסיף כי מחמת הנגיעות הגבוהה של טרמיטים בעיר ערד בכלל ובשכונה בפרט החלפת חלק ממבנה העץ היא דקורטיבית וזמנית בלבד (עמ' 11 לחוות דעתו). לשיטתו הבעיה לא תעלם ככל שיוותרו בשכונה המבנים הקיימים.

היבוא של מבני העץ, היה פתרון להתמודדות עם גלי העלייה ומתן מענה של המדינה בזמן קצר כדי לשכן את העולים החדשים. הנתבעת לא הייתה היבואן שבחר לייבא מבנה מעץ והיא גם לא בנתה את המסד. האחריות שלה קמה בשלב המכירה והיידוע של הסיכונים של סוגי בניה קלה שעשויים מעץ מבחינת האקלים והסיכונים הקיימים למי שגר במבנה כאמור. אוסיף כי התניית תיקונים עם ביטול תביעה כפי שעלה בעדות התובע שאושרה על ידי העד של הנתבעת (סעיף 5 לעיל) הייתה התנהלות לא אחראית בשים לב לחוות דעת מומחה התובע כי הפגיעה של מבנה פגוע אינה רק בו, אלא גם ביתר המבנים בשכונה לפחות. בנסיבות אלה מצאתי כי הנתבעת התרשלה ביישום של המידע של פגיעת השכונה בטרמיטים, בסחבת שגררה את הדיירים לתביעות נגדה. על אף התנהלות התובע ודייריו לא מצאתי מקום להפחית מהחבות רשלנות תורמת שכן היא בטלה בששים לעומת ההתנהלות של הנתבעת בהכלת המפגע. לא נעלם מענייני כי הנתבעת לא הייתה יוזמת של יבוא סוג הבניה הקלה שיובא בפועל אולם המענה אינו להפחית מהפיצוי לנפגע.

בהתייחס להחלפת המבנה – מומחה בית המשפט לא קיבל עמדה זו. הוא קבע את התיקון של החלקים שנפגעו על סך של 5,500 ₪ לפני מע"מ בגין החלפת ציפוי הקירות בגובה 2 מטר בשטח של כ- 22 מ"ר לאחר הדברה של הנתבעת. אני מקבלת את עמדתו.

9.לאור האמור לעיל, אני מקבלת את חוות דעתו של מומחה בית המשפט הן בגין הליקויים והן בגין נזקי הטרמיטים. המומחה קבע כי שווי הליקויים שאינם מטרמיטים עומד על סך של 66,500 ₪ לפני מע"מ ולכך יש להוסיף את הסך של 5,500 ₪. סך הכול: 72,000 ₪. לכך יש להוסיף 10% פיקוח הנדסי, 7,200 ₪ וכן מע"מ כדין.

באופן יוצא דופן אני גם פוטסקת לתובע פיצוי בגין עגמת נפש בסך של 40,000 ₪. התנהלות הנתבעת כלפי התובע ודיירים אחרים של העדר ידוע אקטיבי לפני 2007, סחבת והענשה הייתה חסרת אחריות, כעולה מחוו"ד מומחה התובע בתחום האנטומולוגיה, דר' פינקלמן. מסכום זה אני מפחיתה 25% תרומת התובע ודייריו שתרמו להחמרת הנזק כמפורט לעיל דחיינותם את פעולות ההדברה שכן הוצעו.

**סוף דבר**

10.הנתבעת תבצע הדברה כימית על חשבונה בטרם תיקון הליקויים , כפי שקבע מומחה התובע ליצירת חגורת הפרדה כימית מתחת למבנה וסביבו, ולצורך כך היא תיידע את התובע מראש לפחות 30 יום לאפשר פינוי אם הדבר ידרש על ידי אנשי המקצוע.

הנתבעת תשלם לתובע סך של 79,200 ₪ בצרוף מע"מ כדין בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 17/5/15 ועד ליום התשלום המלא בפועל וכן עוגמת נפש בסך של 30,000 ₪ כן תשלם הנתבעת לתובע הוצאות משפט, כולל שכר המומחים מטעמו והוצאות משפט בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום ההוצאה ועד ליום התשלום המלא בפועל.

הנתבעת תשלם לתובע שכ"ט עו"ד בסך של 15,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד ליום התשלום המלא בפועל.

**זכות ערעור תוך 45 יום לבית המשפט המחוזי בבאר שבע.**

**המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.**

ניתנה היום, כ"ד סיוון תשע"ו, 30 יוני 2016, בהעדר הצדדים.

