|  |
| --- |
| **בית משפט השלום בבאר שבע** |
|  |
|  מתתיה ואח' נ' אחים אוזן חברה לבניה בע"מ ואח' | 26 מרץ 201912565-10-14 |
|  |
| **השופטת** | עירית קויפמן |
|  |
| **התובעים** | 1. שמעון מתתיה2. דב גוטליב3. יערה תם4. אבי חלמני5. מתן בן דוד6. קטי בן סימון7. מישל אליהו8. אביטל פורטנוי9. סופיה טוביאנא10. שירה בן שלום11. שמעון גבאי12. מכלוף יואל אלימלך13. אורן בן גיגי14. גנית קרפל15. יוסף גרינפלד16. גבריאל סקלס17. אלינור אלגרבלי18. דוד פרץע"י עו"ד שחר אלג'ם |
|  |
|  | **- נגד -** |  |
|  |
| **הנתבעת** | אחים אוזן חברה לבניה בע"מע"י עו"ד דן כהן ועו"ד דניאל אהרונוב |

**פסק דין**

|  |  |
| --- | --- |
| צדדים שלישיים | 1. בבל המזרח השקעות מסחר ויבוא בע"מ-נמחקה2. ט.ש. מי - רון בע"מ-נמחקה3. דרכי חשמל ישראל בע"מ-ניתן פסק דין מותנה4. קטיף חרושת מתכת בע"מ – ניתן פסק דין מותנה5. י.ש.ר.א איטום ובידוד בע"מ-ניתן פסק דין מותנה |

1.התובעים, נציגות ודיירי הבית המשותף מרחוב רפאל סויסה 24 א'-ב' מזכרת בתיה (להלן: "הבניין"), הגישו תביעה כספית על סך 430,400 ₪ כנגד הנתבעת, חברה קבלנית אשר בנתה ומכרה את הבניין, בגין ליקויי בנייה ואי התאמות שהתגלו ברכוש המשותף של הבניין.

תחילה הוגש כתב תביעה אשר לא כלל סעד בגין אי בניית חדר עגלות ודמי שימוש ראויים בשל תפיסת אחד מחדרי האשפה, אולם בעקבות החלטה מיום 19.01.2017, הוגש כתב תביעה מתוקן הכולל גם סעדים אלה.

הנתבעת הגישה הודעה לצדדים שלישיים. ההודעה לצדדים שלישיים 1 ו- 2 נמחקה (החלטה מיום 25.1.15 בעניין צד שלישי 2 והחלטה מיום 29.11.17 בעניין צד שלישי 1) וכנגד צדדים שלישיים 3 – 5 ניתנו פסק דין מותנים (ביום 30.4.15 כנגד צדדים שלישיים 4 ו- 5 וביום 16.9.15 כנגד צד שלישי 3). יוער כי פסקי הדין המותנים ניתנו לפני שתוקן כתב התביעה.

2.לטענת התובעים, הנתבעת לא ביצעה מסירת חזקה בשטחים המשותפים בבניין, ולמרות זאת אפשרה את אכלוס הבניין.

ברכוש המשותף התגלו ליקויים חמורים, והתובעים התלוננו על כך בפניי הנתבעת אולם ללא הועיל. מומחים בתחום ההנדסה מטעם התובעים, המהנדסים רון ארד ואושרי גרצובסקי, אמדו בחוות דעתם את עלות תיקון הליקויים בסך של 340,336 ₪ (כולל מע"מ).

ביום 08.12.2013 שלחו התובעים מכתב לנתבעת, אליו צורפה חוות הדעת מטעמם. במכתב תשובה של הנתבעת מיום 22.01.2014, השיבה הנתבעת כי "רוב רובו של הדוח אינו אוחז במציאות", אולם תואמה פגישה עם נציג הנתבעת. בפגישה הנדונה הוסכם כי יעשה מאמץ לפתור את הבעיות שהתגלו, אולם למרות הפגישה ולמרות מכתב נוסף מיום 09.02.2014, לא בוצע כל תיקון.

בנוסף לליקויים, התגלו אי התאמות ברכוש המשותף וזאת נוכח העדרם של חדרי עגלות בבניין. כמו כן חדר האשפה בבניין B שימש את הקבלן או מי מטעמו כמחסן פרטי לאחסון כלי עבודה וחומרי בנייה מאז שנת 2013. מומחה מטעם התובעים, השמאי מאור ברקו העריך את עלות אי ההתאמות ודמי השימוש הראויים בסך של 144,200 ₪ (כולל מע"מ).

התובעים טוענים כי נגרמו להם עוגמת נפש וטרחה רבה, ומעמידים ראש נזק זה בסך של 5,000 ₪ לכל דירה ובסך הכל ל- 18 דירות, סך של 90,000 ₪.

יצוין כי למרות שהסעדים בגין העדר חדרי עגלות ודמי שימוש ראויים בשל תפיסת חדר האשפה נוספו רק בכתב התביעה המתוקן, הועמד סכום התביעה הכולל על סך של 430,400 ₪, כפי שהיה בכתב התביעה המקורי, זאת לאור קביעת מומחה בית משפט בעניין עלות תיקון הליקויים.

לטענת התובעים, הנתבעת איבדה את זכות התיקון ולכן טוענים התובעים כי יש לפצותם במלוא הנזקים שנגרמו להם.

3.לטענת הנתבעת, הדירות נמכרו לתובעים בהתאם להסכם המכר וניבנו על פי התקנים הנדרשים.

כן נטען, כי חוות הדעת אשר צורפה לכתב התביעה היא מופרכת ומנופחת, כאשר בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם בית משפט, עלות התיקונים ואי ההתאמות היא 111,588 ₪, כלומר כשליש מחוות דעת המומחה מטעם התובעים. לעניין זה טוענת הנתבעת כי חוות הדעת אשר הוגשה מטעמה (המהנדס קוזלוב רוסלן), קבעה כי עלות התיקונים הינה על סך של 39,884 ₪ בלבד, ומכאן עולה כי הנתבעת אינה מכחישה שקיימים ליקויים בשטח המשותף.

הנתבעת טוענת כי עומדת לה זכות התיקון.

באשר לחדר העגלות, טוענת הנתבעת כי היא מעולם לא התחייבה לבנות חדר עגלות בפרויקט והדבר אינו מופיע בחוזה המכר ובמפרט הטכני להסכם שבין הצדדים. עוד נטען כי הנתבעת הניחה בלוני גז בחדר העגלות בהתאם להיתר שניתן לחברת הגז על ידי העירייה.

לעניין חדר האשפה נטען כי הנתבעת מסרה את החזקה בבניין לתובעים, וככל שחדר האשפה היה נעול, יכלו התובעים להחליף את המנעול ולהשתמש בחדר האשפה. הנתבעת לא החזיקה באופן ישיר בחדר האשפה ולא נעשתה כל פנייה אליה בעניין זה טרם הגשת התביעה.

הנתבעת טוענת כי בהתאם לחוות דעת המומחה מטעמה (השמאי דני כודדי), הפיצוי הראוי בגין כל אחד מחדרי העגלות הוא 7,900 ₪ ודמי השכירות הראויים בגין כל שנת שימוש בחדר האשפה מסתכמים בסך של 2,000 ₪ (הסכומים כוללים מע"מ).

כן נטען כי הפיצוי המבוקש עבור עוגמת הנפש אינו פרופורציונלי לסכום חוות דעת המומחה מטעם בית משפט.

4.בתיק מונו כמומחים מטעם בית משפט המהנדס רפאל גיל אשר נתן חוות דעת בעניין הליקויים ואי ההתאמות בתחום ההנדסי, והשמאי עו"ד גיל בר לב אשר מסר חוות דעת באשר לאומדן שווי חדר העגלות ואומדן דמי השימוש הראויים בגין חדר האשפה לתקופה שבין 03/2013 עד 03/2016.

**דיון והכרעה**

עלות ביצוע התיקונים

5.המומחה רפאל גיל בחוות דעתו, העריך את אומדן עלות ביצוע התיקונים בסך של 95,375 ₪ בתוספת מע"מ. כן ציין המומחה, כי במידה שהתובעים יבצעו את התיקונים באמצעות קבלנים מזדמנים, יעלה אומדן ביצוע התיקונים ב- 30%.

מהאמור בסיכומי הצדדים נלמד, כי הצדדים מקבלים את חוות דעת המומחה באשר לעלות ביצוע התיקונים. השאלה שנותרה במחלוקת היא האם יש להוסיף 30% לאומדן בגין ביצוע התיקונים באמצעות קבלנים מטעם התובעים.

ככל שתתקבל טענת הנתבעת כי עומדת לה זכות התיקון, לא יהיו התובעים זכאים לתוספת זו.

לעניין זה טוענת הנתבעת כי עומדת לה זכות לתיקון הליקויים. הנתבעת אינה עומדת על כך שהתיקונים יבוצעו על ידה כאשר התובעים אינם מעוניינים בכך (סעיף 5 לתמצית טיעון מטעם הנתבעת וסיכומי ב"כ הנתבעת עמ' 67 ש' 1 – 3 לפרוטוקול), אולם לכן, לטעמה, אין להוסיף 30%.

לטענת הנתבעת, התנהלות התובעים היא אשר מנעה מהנתבעת לתקן את הליקויים, כאשר חלק מהליקויים תוקנו לאחר שליחת מכתבי ההתראה וחלק מהליקויים לא הופיע בחוות דעת המומחה מטעם בית משפט. עוד טוענת הנתבעת כי לאחר תיקון הליקויים, התובעים לא פנו במכתב נוסף מטעמם עד להגשת התביעה, ולכן לא ניתן לומר כי הנתבעת התעלמה מפניותיהם.

התובעים טוענים כי הנתבעת איבדה את זכות התיקון, מאחר שהנתבעת הכחישה חובתה לתקן את הליקויים. לעניין זה נטען כי התובעים נתנו לנתבעת הזדמנויות רבות לתקן את הליקויים אולם תיקונים שביצעה היו נקודתיים וחלקיים.

התובעים טוענים לעניין זה, כי המומחה מטעם בית משפט הכיר בחוות דעתו ברוב רובם המוחלט של הליקויים עליהם הצביעו מומחי התובעים בחוות דעתם, גם אם קבע עלויות תיקון שונות.

6.לאחר בחינת הראיות והמצב המשפטי אני סבורה כי הנתבעת איבדה את זכות התיקון, שכן זכות התיקון ניתנה לה אולם היא לא ביצעה את התיקונים כנדרש.

בפסיקה נקבע כי יש לתת למוכר אפשרות לתקן אולם זאת כאשר המוכר מודה בליקוי ונכונותו לתקן רצינית (ע"א 472/95 זולוצין נ' דיור לעולה בע"מ (26.9.96) ).

חוות הדעת מטעם התובעים הועברה לנתבעת לצורך ביצוע תיקונים עובר להגשת כתב התביעה. ואולם, הנתבעת בכתב הגנתה ובחוות הדעת מטעמה הכחישה את קיומם של מרבית הליקויים.

יתרה מזו, מחוות דעת המומחה מטעם בית משפט עולה כי גם התיקונים שבוצעו על ידי הנתבעת לא בוצעו באופן מלא, והראיה - המומחה מטעם בית משפט מצא ליקויים בסך של 95,375 ₪ (לפני תוספת 30% לביצוע באמצעות קבלנים מטעם התובעים ולפני מע"מ).

טוענת הנתבעת כי הפער בין הסכום שנקבע בחוות הדעת מטעם התובעים לבין הסכום שנקבע בחוות דעת מומחה בית משפט, מעיד על כך שהתביעה מוגזמת ומופרכת. דא עקא, מהשוואת סעיפי הליקויים בין חוות הדעת מטעם התובעים לבין חוות דעתו של מומחה בית משפט, עולה כי נמצאו ליקויים רבים גם על פי חוות דעתו של מומחה בית משפט.

אשר על כן, כאשר הנתבעת הכחישה את מרבית הליקויים, וכאשר גם לאחר תיקונים שביצעה הנתבעת נמצאו ליקויים רבים, לא עומדת לנתבעת זכות התיקון. משכך, יש להוסיף לאומדן העלויות בחוות דעת המומחה, 30% בגין ביצוע התיקונים על ידי קבלנים מטעם התובעים.

לפיכך, אני מחייבת את הנתבעת בראש נזק זה לשלם לתובעים סך של 145,065 ₪ (כולל מע"מ).

דמי שימוש בגין חדר האשפה

7.המומחה מטעם בית משפט, השמאי עו"ד גיל בר לב, קבע בחוות דעתו כי דמי השימוש הראויים בגין חדר האשפה עומדים על 6,000 ₪ לשנה. מאחר שתקופת השימוש היא 3 שנים (03/2013 עד 03/2016) עומדים דמי השימוש על סך של 18,000 ₪.

התובעים מבקשים לאמץ את חוות דעת המומחה מטעם בית משפט בעניין זה.

הנתבעת חולקת על אופן חישוב דמי השימוש כפי שקבע המומחה. כן טוענת הנתבעת כי מאחר שהחזקה בבניין לרבות השטחים המשותפים נמסרה לתובעים, היה באפשרותם להחליף את מנעול חדר האשפה ולעשות בו שימוש. משלא עשו כן, אין להם להלין אלא על עצמם. עוד נטען כי לא הוכח שהנתבעת או מי מטעמה עשו שימוש בחדר האשפה או שנעשה בו שימוש של אחסנה.

8.ראשית יש לבחון האם הוכח שימוש של הנתבעת או מי מטעמה בחדר האשפה.

ראיות התובעים בעניין זה הן עדותו של התובע 1, שימי מתיתיהו, מכתבי התובעים מיום 08.12.2013 ומיום 09.02.2014 (נספחים 1 ו-3 לתיק המוצגים של התובעים) וכן דוא"ל ששלחה התובעת 3 עו"ד יערה תם סמולרצ'יק ותמונות, אשר צורפו כנספח 4 לתיק המוצגים של התובעים.

כך, העיד התובע 1 בעדותו כדלקמן:

**"ש. יש לך ראייה שזו הנתבעת שהשתמשה בחדר האשפה?**

**ת. כן, יש תמונות שצורפו כנספח 4 לראיות. האנשים שרואים בתמונות הם עובדי הנתבעת.**

**ש. איך אתה יודע שהם עובדי הנתבעת?**

**ת. לא אני דיברתי איתם. מי שצילם אותם הם דיירים בבניין שדיברו איתם וביקשו מהם לפנות את חדר האשפה אז הם אמרו לנו להתקשר לחברה אוזן ולדבר איתם, בנוסף עוד הוכחה הבחור עם הכיפה שליד האוטו היה אצלי בבית ועשה את התיקונים"** (עמ' 28 ש' 31 עד עמ' 29 ש' 3).

כאשר נשאל העד מדוע לא פרצו את המנעול השיב "עשינו את זה בדרך המקובלת וביקשנו מהם שיפנו, הפנו אותנו לאוזן פנינו לאוזן, גם אם הייתי פורץ חדר האשפה היה מלא באריחים שהיה צריך לפנות" (עמ' 29 ש' 8 – 11 לפרוטוקול).

כאשר נשאל האם ראה מה היה בחדר האשפה השיב "כן, כשפתחו את הדלת היו שם אריחים, שקי מלט של הבניה, ברזלים ועוד דברים שקשורים לבינוי. שייכים לכם שאתם אכסנתם. זה שימש לבניין אחר שאתם בניתם כי הם הכניסו את זה למכונית ונסעו למקום אחר"(עמ' 29 ש' 12 – 15 לפרוטוקול).

במכתב התובעים מיום 08.12.2013 צוין כי "המומחה לא יכול היה לבדוק חדרים ציבוריים בבניינים נוכח העובדה שלא נמסרו לדיירים מפתחות ומדובר בחדרים נעולים" (סעיף ה' בנספח 1 לתיק המוצגים של התובעים).

במכתב התובעים מיום 09.02.2014 נאמר "עד היום ומאז ומעולם, חדר האשפה של בניין 24 ב' נעול ומשמש את הקבלן. נבקשכם לפנות את חדר האשפה הנ"ל לתקן אותו ולמסור אותו לדיירים באורח ראוי ותקין..." (סעיף 12 בנספח 3 לתיק המוצגים של התובעים).

בהודעת דוא"ל ששלחה התובעת 3 ביום 20.10.2014, נכתב כדלקמן: "נאמר לי שאתה זקוק לתמונות של השימוש שעושה הקבלן באמצעות קבלני המשנה שלו בחדר האשפה כמחסן ציוד. מצ"ב תמונות שצילמתי בתחילת חודש אוקטובר בהם נראה קבלן המשנה נועל את חדר האשפה" (נספח 4 לתיק המוצגים של התובעים).

יצוין כי התובעת 3 לא נחקרה במסגרת חקירתה הנגדית על הדוא"ל או על התמונות שצורפו כנספח 4 לתיק המוצגים מטעם התובעים.

לאמור יש להוסיף כי גם המומחה מטעם הנתבעת, המהנדס רוסלן קוזלוב, מצא בעת ביקורו ביום 28.12.2014 כי חדר האשפה נעול. כך, "בזמן הבדיקה- חדר האשפה בבניין ב' נעול. על פי דבריהם של ועד הבית הדיירים טרם קיבלו את החדר מהקבלן. יש להעביר מפתחות של החדר לוועד הבית" (סעיף 3.4 ג לחוות הדעת מיום 29.01.2015).

גם המומחה מטעם בית המשפט, המהנדס רפאל גיל, קבע בחוות דעתו כי "בבדיקה נמצא כי אכן חדר האשפה בבנין ב' משמש כמחסן" (עמ' 12 לחוות הדעת).

הנתבעת לא הציגה כל התייחסות מצידה לטענות התובעים במכתביהם בנוגע לחדר האשפה ולא מסרה כל הסבר לשאלה מדוע נמסר הרכוש המשותף כאשר חדר האשפה נעול. כאשר נשאל על כך מנהל הנתבעת מר שמעון אוזן העיד כדלקמן:

"ש. **והעברתם מפתחות כמו שאמר המומחה מטעמכם?**

**ת. אין מפתחות, עברו כמה שנים וכנראה שמסרו לאחד הדיירים.**

**ש. אני מציג לך את התמונות מנספח 4 לראיות התובעים, אני אומר לך שהדיירים שלנו פנו אליהם והם עשו שימוש בחדר כמחסן לפרויקט שנבנה ממול, וכל הזמן טענו לחברת אוזן הם מאפשרים לנו?**

**ת. אם החברה שלך קיבלו את כל הבניין הם צריכים לפנות אלי? זה רכוש שלהם.**

**ש. אתה לא מסרת את השטח. איפה פרוטוקול מסירה?**

**ת. אני לא יודע.**

**ש.אז העברתם מפתחות?**

**ת. אני לא מוסר ולא מעביר יכול להיות שהעבירו."** (עמ' 59 ש' 15 – 24 לפרוטוקול).

נוסף על כך, אין חולק שחדר האשפה פונה על ידי הנתבעת במהלך ניהול התביעה וב"כ הנתבעת אף אישר זאת בסיכומיו (עמ' 67 ש' 14 לפרוטוקול).

בכל האמור יש כדי להוכיח כי חדר האשפה היה נעול, לא נמסר כדין לתובעים ואף נעשה בו שימוש על ידי הנתבעת או מי מטעמה.

9.לפיכך, נותר לדון בשווי דמי השימוש של חדר האשפה בתקופה בה נמנע השימוש בו מהתובעים.

המומחה מטעם בית משפט, השמאי עו"ד גיל בר לב, קבע בעניין זה כי ראוי לאמוד את דמי השימוש בהתאם לשימוש שנעשה ביחידה ללא קשר לשווי היחידה. בחוות דעתו הובאו בחשבון נתוני השוואה לעסקאות מכר של שטחי מחסנים צמודים לדירות מגורים. המומחה קבע כי שטח חדר האשפה הוא כ-12.5 מ"ר וכי נתוני ההשוואה משקפים שווי בגבולות 5,000 ₪ למ"ר אחסנה. בהתחשב ביעוד החדר ובמטרד שנגרם מהשימוש בו שלא למטרתו, אשר מחייב העמדת פחי האשפה במיקום חלופי, אמד המומחה את דמי השימוש בגבולות 10% לשנה, קרי 6,000 ₪ לשנה.

10.טוענת הנתבעת כי קביעת המומחה מטעם בית משפט, באשר לשווי דמי שימוש לשנה של חדר האשפה, אינה נכונה.

לטענת הנתבעת, חרף העובדה שהחדר הנישום הוא חדר האשפה, המומחה מטעם בית משפט קבע את שווי דמי השימוש לפי חדר אכסנה ולא חדר אשפה, בעוד שיש להתייחס למקום לפי אובדן של מטרת החדר ולא לפי השימוש בפועל. כמו כן, המומחה קבע כי אחוזי התשואה עבור חדר אכסנה הם 10% לשנה, דבר העומד בסתירה לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים שפורסם בספטמבר 2018 (הוגש וסומן כנ/3), המלמד על אחוזי תשואה נמוכים בהרבה לשטחים לוגיסטיים.

11.כאשר נשאל על כך המומחה בחקירתו הנגדית העיד המומחה כדלקמן:

**"...ראוי לאמוד את דמי השימוש בהתאם לשימוש הנעשה ביחידה ללא קשר לשווי היחידה והכוונה שאם השתמשו בזה לאחסנה אז שאומדים דמי שימוש ראויים אומדים לפי השימוש שנעשה בפועל. טענו שהשתמשו בשטח הזה לצורכי אחסנה ולכן גזרתי את דמי השימוש משווי מטר אחסנה"** (עמ' 21 ש' 20 – 24 לפרוטוקול).

באשר לאומדן שווי השימוש לפי 10% לשנה העיד המומחה כדלקמן:

**"אמדתי את שווי ההיוון לפי ניסיוני המצטבר, בדמי היוון, שיעור ההיוון עולה ככל שהשימוש נחות יותר. היום בדירות מגורים שיעור התשואה הוא כ-3 אחוז לשנה לשטחי מסחר מאוד מבוקשים כ-7 אחוז לשנה, לנכסי משרדים מבוקשים כ-8 אחוז לשנה וכן הלאה. ככל שהנכס פחות מבוקש שיעור התשואה עולה, זאת אומרת שאם יש לך מבנה תעשייה באזור תעשיה קריית שמונה יכול להיגזר שיעור תשואה של 12 אחוז. הרווח גבוה יותר בגלל הקושי לקבל את התשואה"** (עמ' 22 ש' 4 - 9 לפרוטוקול). בהמשך העיד המומחה כי דמי שימוש ותשואה זה אותו דבר (עמ' 22 ש' 10 – 11 לפרוטוקול).

כאשר נשאל על נתונים המופיעים בנ/3 השיב המומחה "...זה לא רלוונטי לשומה כי במסמך הזה מדובר בנכסים מניבים ושיעורי התשואה המוצגים במסמך הם נגזרים מעסקאות בנכסים מניבים גדולים"(עמ' 22 ש' 17 – 18 לפרוטוקול).

12.אמנם, חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט אינה כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט ואולם, נקודת המוצא היא כי יש לתת משקל רב לחוות דעת המומחה הממונה מטעם בית המשפט.

**"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 נראת סיבה בולטת לעין שלא לעשות כן. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד – שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל את שיקול דעתו של בית המשפט, אך כאמור, לא יטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן"** (ע"א 293/88 חברת יצחק נימן להשכרה בע"מ נ' מ. רבין).

חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט היא מקיפה, מלאה, מקצועית וממצה. המומחה בעדותו נתן מענה מספק לשאלות שנשאל וחוות דעתו בעניין שווי דמי השימוש של חדר האשפה לא נסתרה. מקובלת עליי קביעת המומחה כי יש לבחון את דמי השימוש לפי השימוש שנעשה בפועל בחדר, קרי לאחסנה. על כן אני מאמצת את מסקנותיו של המומחה באשר לשווי דמי השימוש של חדר האשפה.

13.על כן יש לחייב את הנתבעת בסך של 18,000 ₪ בגין דמי השימוש בחדר האשפה. סכום זה בתוספת מע"מ עומד על סך של 21,060 ₪.

חדר העגלות

14.אין חולק כי ברכוש המשותף לא הועמדו לשימוש הדיירים חדרי עגלות בשני הבניינים.

לטענת התובעים, הנתבעת התחייבה לספק חדר עגלות בקומת הקרקע של כל אחד משני הבניינים, שכן בעת שרכשו התובעים את דירותיהם, הוצג וסומן בתוכניות המכר שצורפו להסכם חדר עגלות. בפועל, נמצאו בלוני גז בתוך חדרי העגלות באופן שאינו מאפשר שימוש בחדרים לייעודם.

התובעים מציינים כי בסעיף 2.2 להסכם המכר, התחייבה הנתבעת כי במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה בין המפרט הטכני לבין התוכניות, יגבר התיאור המופיע בתוכניות.

לטענת הנתבעת, בהסכם המכר ובמפרט שבין הצדדים, בסעיף 9 פרק הרכוש המשותף, לא מצוין כי על הנתבעת לבנות חדר עגלות לתובעים. באשר לתוכניות טוענת הנתבעת כי התשריטים שצורפו אינם חתומים ובנוסף, בסעיף 13 לתשריט מצוין כי במקרה של סתירה בין תכנית זו למפרט יקבע המפרט.

15.לאחר עיון בטענות הצדדים, בהסכם המכר, במפרט ובתכניות, אני סבורה כי הנתבעת התחייבה לספק חדר עגלות בקומת הקרקע של כל אחד מהבניינים.

16.עיון בתוכניות אשר הוגשו מעלה כי התכניות כוללות חדר עגלות.

אין לקבל את טענת הנתבעת לפיה מדובר בתכניות שאינן חתומות. התוכניות הוגשו בהסכמה על פי הסכמת הצדדים בדיון מיום 29.11.17 (עמ' 10 ש' 1 – 6 לפרוטוקול) וסומנו ת/1 – ת/4 כאמור בהחלטה מיום 8.1.19 (עמ' 32 לפרוטוקול). מדובר בתכניות אשר הועברו לב"כ התובעים מב"כ הנתבעת במסגרת ההליכים בתיק.

גם טענת התובע 1 כי אלו התכניות שהתקבלו מהנתבעת (עמ' 31 ש' 10 – 11 לפרוטוקול), לא נסתרה.

יתרה מזו, לו היו בידי הנתבעת תכניות שבהן לא נמצא חדר עגלות, חזקה עליה כי הייתה מציגה תכניות אלה במהלך הדיון.

די בכך כדי לקבל את התכניות שהוגשו כראיה והן כוללות, כאמור, חדרי עגלות.

17.טוענת הנתבעת, כי במפרט הטכני לא מופיע חדר עגלות וכי במקרה של סתירה בין המפרט לבין התוכנית, גובר האמור במפרט הטכני .

אינני מקבלת טענה זו של הנתבעת.

סעיף 2.2 להסכם המכר קובע כדלקמן:

**"במקרה של סתירה או אי התאמה בתיאור הדירה בין המפרט הטכני, נספח ג לבין התוכניות נספח ב, יגבר התיאור המופיע בתוכניות".**

ב"הואיל" השישי בהסכם המכר נאמר "הדירה וכל הצמוד אליה כמפורט בנספח התשלומים נספח א יקראו להלן "הדירה" ".

על כן, על פי הסכם המכר כוללת הדירה גם את כל הצמוד אליה. הדבר נלמד גם מהוראות סעיף 55(א) לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969 הקובע כי "לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי-מסוים ברכוש המשותף של אותו בית משותף".

לפיכך, כוללת הדירה גם את הרכוש המשותף ובכל סתירה או אי התאמה גובר התיאור המופיע בתכניות.

גם מנהל הנתבעת, כאשר נשאל בדיון מיום 14.1.19 על סעיף 2.2 להסכם המכר, העיד כדלקמן:

**"ראיתי את זה. אין מה לעשות. זה כתוב ואני לא מתכחש למה שכתוב"** (עמ' 58 ש' 3 לפרוטוקול). ובהמשך, "לשאלת בית המשפט איך אין סתירה אני משיב שלא ראיתי את הסעיף הזה בהסכם בכלל. עכשיו כשאני רואה את הסעיף זו בעיה" (עמ' 58 ש' 15 – 16 לפרוטוקול).

על כן, על פי פרשנות מנהל הנתבעת את האמור בהסכם המכר, קיימת בעיה לנתבעת בעניין זה.

מכל האמור עולה כי הנתבעת התחייבה שבבניינים יהיו חדרי עגלות.

18.לאמור יש להוסיף כי בכל אחד משני הבניינים נמצא חדר אשר בפועל משמש כחדר גז ובו מצויים בלוני הגז של הבניין.

על פי המפרט, אספקת הגז אמורה הייתה להיעשות על ידי צובר מרכזי אשר נמצא בחצר מחוץ לבניין (סעיף 7.1 למפרט הטכני). קביעת מיקום בלוני הגז בחדר שנבנה נעשתה על ידי חברת הגז באישור העירייה אולם, כפי הנראה, נעשה הדבר לאחר בניית הבניין.

מכאן, שבעת בניית הבניין, כאשר סברה הנתבעת כי אספקת הגז תעשה באמצעות צובר מרכזי בהתאם לתכנון על פי המפרט, בנתה הנתבעת חדרי עגלות בשני הבניינים.

מכאן, שבפועל, בזמן אמת, סברה הנתבעת כי על הבניינים לכלול חדרי עגלות.

19.משקבעתי שהנתבעת התחייבה שיהיו חדרי עגלות בבניינים, וכאשר חדרי העגלות משמשים כחדרי גז ולא משרתים את מטרתם, יש לדון בשאלת הפיצוי.

המומחה מטעם בית משפט, השמאי עו"ד בר לב, קבע כי שטח חדרי העגלות הוא כ-18 מ"ר ואמד עלות בנייה משוכללת למ"ר שטח בסך של 4,500 ₪ לרבות מרכיב רישוי ופיקוח. על כן, העריך את השווי של שני החדרים בסכום כולל של 80,000 ₪.

20.הנתבעת חולקת על קביעות המומחה וטוענת כי נפלו פגמים מהותיים בחוות דעתו, כדלקמן:

1. התעלמות המומחה מכך שנעשה שימוש על ידי התובעים בחדר העגלות;

2. קביעת שווי עלות הקמת חדר עגלות במנותק מהפרויקט מבלי שבדק אם ניתן לבנות חדר שכזה תחת קביעת שווי דמי השימוש;

3. קביעה ללא הסבר שהעלות הכוללת היא 4,500 ₪ למ"ר בעוד שבתשובותיו לשאלות ההבהרה השיב שגבולות הקמה של חדר כזה הוא בין 4,000 ₪ ל 4,500 ₪;

4. קביעה בשיטת העלות חרף העובדה שלגישה זו יש חסרונות העלולים במקרים מסוימים להביא לתוצאת שומה שגויה, לעומת חוות דעת מטעם הנתבעת אשר מציגה שומה לפי שיטת ההשוואה העדיפה עליה;

5. המומחה לא התייחס בחוות דעתו לחוות דעת המומחה מטעם הנתבעת;

6. המומחה לא נתן חלופה לשומה במידה שניתן יהיה להוציא את בלוני הגז מחדר העגלות.

21.המומחה מטעם בית משפט נחקר על חוות דעתו והשיב כדלקמן:

"חוות דעת קובעת את השווי של חדרי העגלות, והשווי של חדרי העגלות כפי שהסברתי בעמ' 12 סעיף 7 לחוות הדעת, מאחר ומדובר ברכוש משותף לשטח כזה אין שווי עצמאי והערך שלו הוא בתרומה וככל שאין מניעה להקים שטח כזה אז השווי כבנוי תואם לעלות הבנייה. לשאלת בית המשפט האם ההערכה שלי היא למעשה שווה לעלות הקמת חדר כזה אני משיב שמה שהערכתי זה השווי ובמקרה הספציפי הזה מאחר שמדובר בשטח שירות משותף אז השווי תואם לעלות הבנייה והתשובה לשאלת בית המשפט היא כן" (עמ' 16 ש' 20 – 25 לפרוטוקול).

ובהמשך, "אני מסביר שוב, שאני לא הערכתי את עלות הקמה של חדר עגלות כזה או אחר אני קבעתי שווי. כפי שהבנתי מטענות הצדדים את המחלוקת התבקשתי לאמוד שווי של חדרי העגלות מאחר שבבניין אין חדרי עגלות ולא נדרשתי לסוגיית השימוש בחדרי העגלות והאם הם משמשים לשימושים אחרים והשימוש הראשי שלהם הוא לחדרי גז" (עמ' 16 ש' 33 עד עמ' 17 ש' 2).

בהמשך עדותו התייחס המומחה לאופן בו קבע את העלות למ"ר וציין כי העלות שקבע כוללת הכל כלומר גם רישוי תכנון ופיקוח (עמ' 18 ש' 11 – 26 לפרוטוקול).

גם ברכיב זה של חוות הדעת אני סבורה כי חוות דעת המומחה מנומקת, מפורטת ומקצועית. חוות הדעת לא נסתרה במסגרת חקירתו הנגדית של המומחה והמומחה נתן מענה מספק לשאלות שנשאל.

מקובלות עלי קביעות המומחה, כפי שעולות מחוות דעתו ומחקירתו הנגדית בנוגע לשיטת החישוב וכן לקביעת השווי כפי שנקבע על ידו.

מדובר במומחה מקצועי, אובייקטיבי, אשר העריך את העלות בהתאם לשיקול דעתו המקצועי ולא שוכנעתי כי נפלה בקביעתו שגגה.

על כן, גם בעניין זה אני מאמצת את חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.

22.טוענת הנתבעת, כי היא ביקשה להעביר את בלוני הגז מחדר העגלות אך התובעים לא אפשרו לה לעשות כן, וכי סירובם צריך לעמוד להם לרועץ גם מבחינת סכום התיקון וגם מבחינת חובת הקטנת הנזק.

לא מצאתי שקיימת חובת הקטנת נזק החלה על התובעים בעניין זה, לפיה עליהם להוציא את בלוני הגז.

לו רצתה הנתבעת להוציא את בלוני הגז מחדר העגלות, היה באפשרותה לעשות כן לפני זמן רב ומשלא עשתה כן, תוך זמן סביר, איבדה הנתבעת את זכות התיקון גם בעניין זה.

לעניין זה יודגש כי הנתבעת במהלך כל זמן ניהול ההליך ואף לפני כן, הכחישה את חובתה לבנות חדר עגלות. רק בשלב מאוחר יותר של ניהול ההליך, ביקשה הנתבעת לאפשר לה להעביר את בלוני הגז. משכך אין לנתבעת להלין אלא על עצמה.

23.לטענת הנתבעת, נעשה שימוש בחדר על ידי התובעים, לצד בלוני הגז. על כן, טוענת הנתבעת כי לאור השימוש החלקי שנעשה בחדר העגלות על ידי התובעים, יש לאמוד את שווי חדר העגלות בשווי של דמי שימוש חלקיים.

גם המומחה מטעם בית המשפט מאשר כי בלוני הגז לא תופסים את כל החדר (עמ' 17 ש' 6 לפרוטוקול).

התובע 1 בעדותו העיד שהוא היחיד שעושה שימוש בחדר העגלות בכך שהכניס לשם אופניים וציוד שלו ושל הבניין וכי חדר העגלות נעול ורק לו יש מפתח (עמ' 33 ש' 1 – 17 ועמ' 34 ש' 6 – 14 לפרוטוקול).

שימוש זה, על ידי התובע 1 בלבד שכולל רק הכנסת אופניים וציוד מועט, לצד בלוני הגז המצויים שם, אינו מהווה לטעמי שימוש אשר מצדיק לשלול או להפחית את הפיצוי המגיע לתובעים.

לעניין זה יודגש כי גם אם יש מקום פני בחדר, הרי שבשל קיומם של בלוני הגז והצורך לאפשר גישה נוחה לבלוני הגז, החדר אינו יכול לשמש להכנסת עגלות ואופניים של כל דיירי הבניין, ומשכך ממילא אין הוא משרת את המטרה לשמה נבנה.

24.מכל האמור עולה שעל הנתבעת לפצות את התובעים בשל העדרו של חדר עגלות מן הרכוש המשותף וזאת בשני הבניינים, בסכום שקבע המומחה בסך של 80,000 ₪. סכום זה בתוספת מע"מ עומד על סך של 93,600 ₪.

עוגמת נפש

25.התובעים טוענים כי נגרמה להם עוגמת נפש רבה בשל התנהגות הנתבעת והזלזול שהפגינה כלפיהם משך 6 שנים, והעובדה כי לא יכלו ליהנות מהרכוש המשותף ולהפיק ממנו תועלת מרבית ואף נגרמו להם אי נוחות וטרחה. כן נטען כי יש לקחת בחשבון את המטרד העתידי שיהיה בביצוע עבודות תיקון אי התאמות על ידי קבלנים פרטיים שיוזמנו מטעם התובעים. על כן מעמידים התובעים את הפיצוי המבוקש על ידם בסך של 90,000 ₪ (5,000 ₪ X 18 דירות).

הנתבעת טוענת כי מדובר בפיצוי שאינו פרופורציונלי לסכום חוות דעת המומחה. כן נטען כי הליקויים הם ברכוש המשותף ולכן תיקון הליקויים אינו מחייב את פינוי הדיירים מדירותיהם.

מדובר בליקויים שנמצאו ברכוש המשותף. לכן, סביר להניח שאי הנוחות ועגמת הנפש שנגרמו לתובעים קטנות ביחס למקרים בהם הליקויים מצויים בדירת המגורים עצמה. מכאן, שאין לגזור גזירה שווה מסכומי פיצוי שנקבעו בפסיקה בגין עוגמת נפש בשל ליקויים בדירת מגורים, לשיעור הפיצוי במקרה של ליקויים ברכוש המשותף.

מנגד, ברי כי נגרמה לתובעים אי נוחות מקיומם של הליקויים ואי ההתאמות ונגרמה להם עוגמת נפש בשל כך, וכן לאור התנהלות הנתבעת.

26.לאחר ששמעתי את טענות הצדדים בעניין זה ועיינתי בפסיקה שהוזכרה על ידם, אני סבורה שיש להעמיד את הפיצוי לכל דירה על סך של 1,000 ₪.

עסקינן ב – 18 דירות ולכן יעמוד סכום הפיצוי בראש נזק זה על סך של 18,000 ₪.

סיכום

27.לאור כל האמור, אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים כדלקמן:

א. סך של 145,065 ₪ על פי חוות דעתו של המומחה המהנדס רפאל גיל, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן חוות דעת המומחה ביום 30.12.2015 ועד התשלום בפועל.

ב. סך של 18,000 ₪ בתוספת מע"מ ובסך הכל 21,060 ₪ בגין דמי שימוש בחדר האשפה על פי חוות דעתו של השמאי עו"ד גיל בר לב, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן חוות דעת המומחה ביום 09.11.2017 ועד התשלום בפועל.

ג. סך של 80,000 ₪ בתוספת מע"מ ובסך הכל 93,600 ₪ בגין שווי חדרי העגלות על פי חוות דעתו של השמאי עו"ד גיל בר לב, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן חוות דעת המומחה ביום 09.11.2017 ועד התשלום בפועל.

ד. סך של 18,000 ₪ בגין עוגמת נפש בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד פסק הדין ועד התשלום בפועל.

ה. הוצאות משפט בגין עלות חוות הדעת מטעם התובעים וחלקם של התובעים בעלות חוות דעת המומחים מטעם בית המשפט בסך של 27,390 ₪.

הוצאות משפט בגין אגרת בית המשפט באופן יחסי לסכום שנפסק, בסך של 7,000 ₪.

שכר טרחת עורך דין בסך כולל של 23,000 ₪.

**זכות ערעור כחוק.**

ניתן היום, י"ט אדר ב' תשע"ט, 26 מרץ 2019, בהעדר הצדדים.

