|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בחיפה** | | |
|  | | |
| אורנשטיין ואח' נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ ואח' | | 25 אוג 2020 35344-07-16, 27194-11-16 |
|  | | |
| **השופטת** | תמי לוי יטח | |
|  | | |
| **תובעים** | 1. מוטי אורנשטיין ורונית אורנשטיין (בעניין תיק 35344-07-16) 2. יצחק טסלר וחן טסלר (בעניין תיק 27194-11-16) | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעות** | 1. משהב חברה לשכון בנין ופתוח בע"מ 2. תורג בע"מ | |

|  |
| --- |
|  |

צד ג'

רחל יגלום דוקוב

פסק דין

בפני שתי תביעות לפיצוי בגין ליקויי בנייה, שהדיון בהן אוחד בהתאם להחלטת כב' נשיא ביהמ"ש השלום, מיום 10.7.17.

**מבוא**

1. התביעה בת"א 35344-07-16 הוגשה ע"י ה"ה אורנשטיין בגין ליקויים ואי התאמות שהתגלו בדירה אותה רכשו מהנתבעת 1, ביום 24.3.13. הדירה מצויה ברחוב רבי אריה לוין 6/15 א בקריית שמואל (להלן: "דירת אורנשטיין"). התביעה הועמדה על סך של 300,000 ₪.
2. התביעה בת"א 27194-11-16 הוגשה ע"י ה"ה טסלר בגין ליקויים ואי התאמות שהתגלו בדירה אותה רכשו מהנתבעת 1, ביום 12.11.12. הדירה מצויה ברחוב רבי אריה לוין 4/16 א בקריית שמואל (להלן: "דירת טסלר"). תביעתם הועמדה על סך של 225,000 ₪.
3. שתי התביעות הוגשו כנגד הנתבעת 1, שהינה חברה יזמית אשר הקימה את שני הבניינים נשוא התביעות וכן כנגד הקבלן המבצע, הנתבעת 2. בשתי התביעות הגישו הנתבעות הודעת צד ג' כנגד אדריכלית שני הבניינים, היא גב' רחל יגלום דוקוב.
4. לאחר שהוגשו חוות דעת מטעם כל הצדדים, מונה המהנדס דן ברלינר כמומחה מטעם בית המשפט, הן כמהנדס והן כשמאי, על מנת שיבחן את הליקויים בשתי הדירות ואת אי ההתאמות הגורמות לטענת התובעים לירידת ערך הדירה. יובהר כי המומחה מונה כמומחה שאינו מוסכם על הצדדים (להלן: "מומחה בית המשפט").
5. מומחה בית המשפט הגיש את חוות דעתו ביחס לשתי הדירות. ביחס לדירת אורנשטיין קבע מומחה בית המשפט כי עלות תיקון הליקויים עומדת על סך של 24,745 ₪, כולל פיקוח הנדסי ומע"מ וכי יש להעמיד את ירידת הערך על סך של 48,600 ₪. ביחס לדירת טסלר קבע מומחה בית המשפט כי עלות תיקון הליקויים עומדת על סך של 19,480 ₪ כולל פיקוח הנדסי ומע"מ וכי יש להעמיד את ירידת הערך על סך של 48,600 ₪.
6. לאחר שהוגשה חוות הדעת מטעם מומחה בית המשפט, ביקשו התובעים בתביעת אורנשטיין כי הנתבעות תבצענה תיקונים הנוגעים לבעיית רטיבות הקיימת בדירה. הנתבעות התנגדו לביצוע התיקונים וטענו כי הן מעדיפות לשלם את הסכום שנקבע ע"י מומחה בית המשפט ולא לבצע את התיקונים. בקשות חוזרות של התובעים בעניין זה, גם במסגרת דיון ההוכחות, נדחו.
7. לאחר משלוח שאלות הבהרה מטעם כל אחד מהצדדים וקבלת תשובות מומחה בית המשפט ולאחר חקירת מומחה בית המשפט בחקירה נגדית, הוגשו סיכומי הצדדים, במסגרתם ביקשו הצדדים לקבל את האמור בחוות דעת מומחה בית המשפט, מלבד הרכיבים עליהם חלקו ואשר יידונו להלן. **מעמדו של מומחה ביהמ"ש והמשקל שיש לייחס לחוות דעתו**
8. התובעים טוענים באריכות בסיכומיהם, כי עסקינן במומחה שאינו מומחה מוסכם וכי המשקל שיש לתת לחוות דעתו, הינו זהה לחוות דעת התובעים. בית המשפט הינו הפוסק האחרון ומוסמך לפסוק גם בניגוד לחוות דעת המומחה מטעמו, כאשר התשתית ששימשה לחוות דעתו אינה מהימנה או מקום בו שגה המומחה בקביעת מסקנותיו. התובעים מוסיפים כי בית המשפט ולא המומחה מטעמו, הוא המכריע בשאלות של אחריות ובשאלות משפטיות, לרבות בשאלות של פרשנות חוזה.
9. הנתבעות טוענות כי חוות דעתו של מומחה שמונה על ידי בית המשפט נהנית ממעמד מיוחד וכי נסיבות המקרה שבפנינו, אינן מגלות טעמים כלשהם ובוודאי שלא טעמים כבדי משקל, לסטות מממצאי המומחה.
10. הלכה ידועה היא, כי לא בנקל יסטה בית המשפט מחוות דעת מומחה שמינה – ראה לעניין זה ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי (פורסם בנבו 31.12.88):**"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 המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהיעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן."**ראה גם ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים נ' רוזנטל, פ"ד נב(4) 563 (1998) וכן ת"א (מחוזי חי') 3071-07-16&rlm;&rlm; טלי אבשלום נ' אחים כאתבי בע"מ (30.6.20) המסכם את ההלכה בעניין זה.
11. אכן, מומחה בית המשפט שמונה אינו מומחה מוסכם, אך עדיין מדובר במומחה אובייקטיבי וחסר פניות, שאינו מומחה מטעם אחד הצדדים. מנגד, חוות הדעת מטעם הצדדים אינן אובייקטיביות ונועדו לתמוך בטענותיהם. נקודת המוצא כאמור הינה, כי חוות דעת מומחה בית המשפט היא העדיפה, אלא אם הוצג נימוק כבד משקל לסטות ממנה. ברי כי אין באמור בכדי לכבול את ביהמ"ש, לבטח שלא בטענות שבעיקרן משפטיות. בשים לב לאמור, תפורטנה להלן טענות הצדדים ביחס לחוות הדעת, בכל אחד מהתיקים.
12. למען הנוחות, אדון תחילה בטענות הצדדים ביחס לירידת הערך שנקבעה ע"י מומחה בית המשפט. מדובר בטענות זהות המשותפות לשתי הדירות ונוגעות בעיקר לגובה המופחת בעליית הגג ובקומת המגורים. לאחר מכן, אדון בטענות הצדדים ביחס לליקויי הבנייה שהתגלו בכל אחת מהדירות ויתר טענות הצדדים וזאת בגין כל דירה בנפרד. **ירידת הערך**
13. ירידת הערך בעליית הגג – מומחה ביהמ"ש קבע, ביחס לשתי הדירות, כדלקמן:**"המדובר בגובה פנימי בקומת עליית הגג. הגבהים המקסימליים המופיעים בתכנית המכר הם: 206, 212, 222 ס"מ.בעניין זה קיימים הפרשים של עד כ- 15 ס"מ.זה גורם גם לגובה דלתות נמוך (כ- 190 ס"מ במקום 198 ס"מ).מצב זה גורם לירידת ערך של קומת עליית הגג."**
14. לאור האמור חישב מומחה בית המשפט את ירידת הערך והעמידה על סך של 31,000 ₪, נכון למועד רכישת הדירה.
15. **התובעים** מקבלים את הסכום שנקבע וטוענים כי מומחה בית המשפט אישר בחקירתו, כי בהתבסס על סקירות הלמ"ס בנוגע למחירי דירות, הרי שמחיר הדירה עלה ב- 13% עד לשנת 2016. לכן, יש להעמיד את הפיצוי על סך של 35,030 ₪, נכון לשנת 2016. מעבר לשנה זו, הרי שמומחה בית המשפט השלים במכתבו מיום 18.6.19 מידע שהיה חסר, בהתבסס על מסמך של פירמה פרטית שלא היה חלק מחוות דעתו. מבוקש שלא להסתמך על מסמך זה ולשערך את הסך של 35,030 ₪ מיוני 2016 ועד למועד התשלום בפועל, לפי תחשיב של ריבית והצמדה וכן מבוקש כי מהסך שיתקבל יופחת סך של 31,000 ₪ טרם הקיזוז על מנת למנוע כפל פיצוי.
16. **הנתבעות** מקבלות את קביעת מומחה בית המשפט ומבקשות לקבוע כי יש לאמץ את חוות הדעת גם ביחס לחלוקת האחריות בין הקבלן (המומחה הבהיר כי הכוונה לנתבעת 1) לבין האדריכלית, הצד השלישי. הסיבה לחלוקת האחריות הינה כיוון שמקור התקלה היה בפער בין המידות שנרשמו בתכנית המכר, עליה הסתמכו התובעים, לבין המידות שנרשמו בתכניות הביצוע, לפיה בוצעה הבניה ע"י הקבלן המבצע (הנתבעת 2). שתי התוכניות הוכנו על ידי האדריכלית (צד ג) ולא יכול להיות חולק כי יש לה חלק באחריות לתקלה.
17. באשר לשערוך ירידת הערך, טענו הנתבעות כי העלייה בשיעור של 13% בערך הדירה, הינה נכון לחודש יוני 2018, מועד הפקת חוות הדעת של מומחה בית המשפט. שאלת ב"כ התובעים הייתה מלכתחילה, בכמה עלה ערך הדירה עד למועד חוות הדעת והמומחה אישר בחקירתו כי השערוך הינו נכון למועד חוות הדעת. בהמשך ולבקשת התובעים, המציא המומחה פירוט מסודר של עליית המחירים החל משנת 2012 ועד לרבעון הראשון של 2019, בממנו עולה כי שיעור העליה הינו 11.38% נכון לחודש מרץ 2019. היינו לאחר שנת 2016 המחירים לא עלו אלא ירדו וזו הסיבה שהתובעים לא מעוניינים להשתמש בשערוך המבוסס על השינוי במחירי הדירות ואין לאפשר זאת. יש לבצע שערוך עד למרץ 2019, לפי הנתונים המעודכנים של המומחה ורק החל מחודש מרץ 2019, לשערך באמצעות ריבית והצמדה.
18. **הצד השלישי** טוענת כי אין לחייבה כלל בגין ירידת ערך זו. עליית גג, בהגדרתה, אינה מיועדת למגורים, שטחה אינו נכלל במכסת אחוזי הבנייה והארנונה עבורה מחושבת כשטח שירות. לכן לא ניתן לדרוש התאמה לתקנות החלות על חדר. כך למשל הדרישה לדלת בגובה 198 ס"מ נטו חלה על חדר ואינה חלה על עליית גג, מה גם שאינה אפשרית בשל השיפוע והגבלת הגובה כולו ל- 5.30 מ'. מומחה בית המשפט אישר בחקירתו כי יש הבחנה בין הכללים החלים על חדר לכללים החלים על עליית גג והוא לא הצביע על חריגה כלשהי בתוכניות האדריכליות ביחס לתקנות החלות על עליית גג. מנגד, הצד השלישי הצהירה בתצהירה, המגובה בחוות דעת מקצועית, כי המידות והגבהים תוכננו בהתאם לדרישות רשויות התכנון.
19. הצד השלישי מוסיפה, כי מומחה בית המשפט לא קובע בשום מקום קיומו של פער בין המידות שנרשמו בתוכנית המכר לבין המידות שנרשמו בתוכנית הביצוע. המומחה קבע כי ירידת הערך הינה בשל הפער בין תוכנית המכר לבין מה שקיים בפועל בלבד וכי לא נפל כל פגם בתוכנית המכר. אילו קיים פער בין שתי התוכניות שהוכנו ע"י האדריכלית, הרי שהיה נקבע כי כל האחריות מוטלת עליה.
20. יתירה מזו, הנתבעת 1 היא האחראית על העריכה והניסוח של המפרט ולכן הרושם השגוי המתקבל מקריאתו, הינו באחריותה.
21. לאחר ששקלתי טענות הצדדים, הגעתי למסקנה כי יש להטיל את האחריות בגין אי התאמה זו על הנתבעות בלבד ולא על הצד השלישי, וזאת מהנימוקים שלהלן.
22. התחייבות הנתבעת 1 כלפי התובעים הינה כי עליית הגג תשמש למגורים ותהא במידות המפורטות בתוכנית המכר. הדבר עולה בבירור מהסכם המכר, בו נרשם בתיאור הממכר, כי מדובר בדירה "בת 4 + עליית גג חדרים שנועדה למגורים..". גם מעיון במפרט עולה כי ההתייחסות לעליית הגג הינה לכזו המשמשת למגורים. כך למשל בטבלה שבעמ' 7 נרשם "עליית גג למגורים" ואילו בשורה של עליית גג לא למגורים נרשם "אין". קביעת מומחה בית המשפט משמעה, כי המידות שקיימות בפועל מהוות הפרה של התחייבות זו ומורידות מערך הדירה. הנתבעות לא חלקו על קביעה זו.
23. מומחה בית המשפט הבהיר בחקירתו הנגדית כי לא נפלה בתוכנית המכר כל טעות תכנונית וכי אילו בוצעה התוכנית בהתאם למידות המופיעות בה, לא הייתה נקבעת על ידו ירידת ערך:**"ש.האם זה נכון שירידת הערך שקבעת בגין עליית הגג, היא נובעת בעצם מהפער בין תכנית המכר לבין מה שקיים בפועל?ת.נכון.ש.בהמשך לזאת, אני מבין שבמידה והיו מבוצעות המידות המתוכננות בעליית הגג, אזי לא הייתה נגרמת עליית הערך?ת.אם עליית הגג הייתה נבנית בהתאם למידות שבתכנית המכר, לא הייתה שום ירידת ערך.ש.אני מבין שזה נכון לומר, שאתה עצמך בעצם לא מצאת פגם בתכניות בתכנון?ת.לא מצאתי פגם."**(עמ' 30, ש' 4-11 לפרוטוקול מיום 20.5.19).
24. אומנם, מומחה בית המשפט קבע כי ההפרשים בגובה גרמו גם לגובה דלתות הנמוך מהנדרש, אולם בחקירתו אישר כי גם אם יוגדר בהסכם שקומת הגג הינה למגורים, עדיין יש לבחון את עליית הגג בדרך שונה מזו של חדר:**"ש.לבית המשפט, זאת אומרת גם אם אני אגדיר בהסכם שקומת עליית הגג מיועדת למגורים, עדיין המומחה, שזה במקרה הזה אתה, יבחן חדר רגיל לעומת עליית גג בדרך שונה?ת.זה נכון."**(עמ' 30, ש' 1-3 לפרוטוקול מיום 20.5.19).
25. לכן, לא הוכח כי מדובר בפגם תכנוני וכי ההוראות לגבי חדר מגורים, המחייבות גובה דלת של 198 ס"מ, חלות גם על עליית הגג דנן. מדובר אם כן באי התאמה בין מה שהובטח (עליית גג שתשמש למגורים בגבהים מסויימים) לבין מה שבוצע בפועל.
26. זאת ועוד, הנתבעת 1 נטלה על עצמה ההתחייבות כלפי התובעים למכירת דירה בת 4 חדרים עם קומת גג למגורים. חרף זאת, לא הוכח בפניי כי מי מהנתבעות פנו לצד ג, טרם הוכנו התוכניות על ידה, ודרשו ממנה באופן מפורש כי תתכנן קומת גג למגורים ולא קומת גג בלבד. למותר לציין כי מסיכומי צד ג ותצהירה עולה כי לשיטתה, קומת הגג אינה בהכרח חייבת לשמש למגורים וכי זו יכולה לשמש כשטח שירות בלבד. בהיעדר הוכחה לקיומה של דרישה תכנונית מפורשת כאמור, לא ניתן לבוא בטענות לצד ג. ודוק, התחייבות הנתבעת 1 כלפי התובעים, ביחס לקומת הגג, הינה במישור היחסים שביניהם, ולא הוכח כי קדמה להתחייבות זו דרישה מפורשת ומקדימה מצד ג, להתאים את התוכניות להתחייבות זו.
27. טענת הנתבעות כי המידות המופיעות בתוכניות הביצוע, שונות מהמידות המופיעות בתוכנית המכר, וכי הדבר בוצע בשל טעות של צד ג אשר הכינה את התוכניות הנ"ל, כלל לא הוכחה בפניי.
28. הנתבעות לא טרחו להגיש כראיה בתיק את תוכניות הביצוע, על מנת שניתן יהיה להשוות ביניהן ולהיווכח בטענה כביכול יש שוני במידות המצויינות בתוכנית המכר ובתוכניות הביצוע. כמו כן, בהיעדר תוכניות הביצוע, לא ניתן להשוות בין המידות המצויינות בהן לבין המידות המצויות בפועל בקומת הגג. הנתבעות לא טרחו לפנות למומחה בית המשפט בשאלת הבהרה ו/או בחקירה נגדית ביחס לטענה האמורה באשר להבדל במידות המצויינות בתוכנית המכר לעומת אלו המצויינות בתוכניות הביצוע.
29. בהקשר זה יוזכר כי חוות דעת מומחה בית המשפט התייחסה לפער במידות המצויינות בתוכנית המכר לבין אלו המצויות בפועל בקומת הגג, תוך שהמומחה הבהיר כאמור כי אם הביצוע היה תואם את תוכנית המכר, לא היתה כלל ירידת ערך. בחוות הדעת אין כל התייחסות לתוכנית הביצוע בהקשר לקומת הגג ולסוגיית ירידת הערך, ובכל מקרה לא נערכה השוואה בין תוכניות הביצוע לבין המצב בפועל בקומת הגג.
30. הנתבעות שלחו שאלות הבהרה למומחה ביחס לסוגיית ירידת הערך (מכתב מיום 2.7.18):**"לפיכך, נבקשך להבהיר, לגבי פרק "ירידת-ערך" בכל אחת מחוות הדעת:**
    * **האם העבודות בוצעו בהתאם לתכניות הביצוע (ואם לא – מה לא בוצע לפי התכניות?).**
    * **בקשר לכל מה שבוצע לפי תכניות הביצוע – נבקשך להבהיר שוב כיצד מתחלקת האחריות על ירידת הערך בין היזם ובין האדריכלית."**
31. ואלו היו תשובותיו של מומחה בית המשפט (מכתב מיום 24.10.18):**"1. ירידת ערך**
    * **לא ראיתי טענה כי עבודות בוצעו שלא בהתאם לתכניות הביצוע.**
    * **האחריות מתחלקת בין 2 הצדדים כאן, בגלל רישום גבהים מוטעה בתכנית המכר."**
32. תשובת המומחה כי לא ראה טענה שהעבודות בוצעו שלא בהתאם לתוכנית הביצוע, מלמדת כי טענה שכזו כלל לא נבדקה על ידו. לו בדק טענה זו, היה משיב תשובה מפורשת. במקרה כזה היה יכול להשיב, באם העבודות בוצעו בהתאם לתוכניות הביצוע אם לאו, תוך פירוט אי ההתאמות. בהתאם לתשובתו, ניתן היה לקבל מענה בסוגיית הפערים הנטענים במידות של קומת הגג נשוא תוכנית המכר לעומת המידות נשוא בתוכניות הביצוע.
33. חרף העדר תשובה חד משמעית מטעם המומחה ביחס לטענה האמורה המועלת על ידי הנתבעות, לא מצאתי כי הנתבעות חקרו על כך באופן ספציפי בחקירה הנגדית של המומחה. משכך, לא ניתן ללמוד מתשובת מומחה בית המשפט ו/או מחקירתו הנגדית, כי המידות שבוצעו בפועל בקומת הגג, מתאימות לתוכניות הביצוע וכי מידות קומת הגג בתוכניות הביצוע שונות מאלו המצוינות בתוכנית המכר.
34. ניתן לסכם כי הנתבעות לא הוכיחו קיומו של הבדל בין מידות קומת הגג נשוא תוכנית המכר לבין המידות נשוא תוכניות הביצוע, לא הוכיחו כי בוצעה פנייה מקדימה מטעמן לצד ג לתכנון קומת גג למגורים ובגובה ספציפי להבדיל מתכנון קומת גג באופן כללי, ואף לא הוכיחו כי הנתבעת 2 ביצעה את בניית קומת הגג בהתאם לתוכנית הביצוע שנמסרו לידיה. מאידך כידוע, מומחה בית המשפט אישר כי קומת הגג נבנתה בסטייה מהמידות שצויינו בתוכנית המכר, וכי אילו הביצוע היה תואם את תוכנית המכר, לא היה כל ליקוי בקומת הגג ולא היתה ירידת ערך.
35. לאור האמור, אין מנוס אלא לסטות מקביעת מומחה בית המשפט ולקבוע כי לא הוכחה כל רשלנות מצידה של הצד השלישי אשר תכננה את עליית הגג בהתאם לדרישות החוק ומבלי שההתחייבות לקומת גג המיועדת למגורים דווקא, עמדה למול עיניה.
36. משההתחייבות לשימוש בעליית הגג למגורים ובמידות המצויינות בתוכנית המכר, הופרה ע"י הנתבעת 1, הרי שיש להטיל עליה האחריות בגין ירידת ערך זו. נוכח הספק, בדבר הפער בין מידות הבנייה בפועל של קומת הגג כפי שבוצעה על ידי הנתבעת 2, לבין האמור בתוכניות הביצוע, שעה שידוע שיש פער כאמור בין הביצוע לבין תוכנית המכר, הרי שאין מנוס אלא לקבוע כי הנתבעות נושאות יחדיו ובחלקים שווים באחריות לירידת הערך שנגרמה לתובעים בגין אופן בניית קומת הגג.
37. אי לכך הנני מחייבת את הנתבעות בסך של 31,000 ₪ בגין כל אחת מהדירות, נכון ליום רכישת הדירה.
38. שערוך סכום ירידת הערך- מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו כי ירידת הערך חושבה על ידו בהתאם למועד רכישת הדירה ע"י כל אחד מהתובעים. ב"כ התובעים שאלה את מומחה ביהמ"ש בשאלות ההבהרה, "בכמה % עלה ערך הדירה מאז ועד למועד עריכת חוות דעתך.." תשובת המומחה הייתה, כי "עליית מחירי הדירות מאז 12.11.12, היא בשיעור של 13%".
39. אומנם, בחקירתו הנגדית אישר תחילה מומחה בית המשפט כי מדובר בעלייה בין תאריך הרכישה ועד שנת 2016 (עמ' 19, ש' 20-24 לפרוטוקול), אולם בהמשך שב והבהיר, הן לשאלת ב"כ התובעים והן לשאלת ב"כ הנתבעות, כי מדובר בעלייה ממועד הרכישה ועד למועד עריכת חוות הדעת שלו, היינו עד ליום 17.6.18:**"ש.וכשאתה אמרת לי קודם 13%, זה...?ת.אני לקחתי, לפי שמאי ממשלתי ממועד רכישת הדירה עד מועד הכנת חוות הדעת....ש.בסעיף 18 לתשובות ההבהרה, לשאלות של ב"כ התובעים, ביחס לסעיף 67 של בן עזרא, תאשר לי בבקשה שעליית המחירים של 13% היא עד מועד הפקת חוות הדעת, דהיינו שנת 2018?ת.אני חוזר על מה שאמרתי, זה מה שמצאתי שהנתונים מתייחסים לחיפה, דירות 4 חדרים, זה מתייחס לעד מועד הכנת חוות הדעת."**(עמ' 21, ש' 7-8 ועמ' 26, ש' 5-9 לפרוטוקול מיום 20.5.19).
40. בהמשך, בהודעה שהגיש מומחה בית המשפט לאחר דיון ההוכחות עלה, כי ניתוני השמאי הממשלתי, הינם נכונים לרבעון השני של שנת 2016. לאחר מועד זה, ביסס את הערכתו על סקירה הנעשית ע"י משרד שמאים דנוס-להט, שהחל לבצע את הסקירה ברבעון הראשון של שנת 2017, והתייחס למחיר שנקבע נכון לרבעון הראשון בשנת 2019.
41. התובעים לא הציגו כל נתון אחר הסותר את קביעת שיעור העליה (13%) במחיר הדירה אותה קבע מומחה בית המשפט, ביחס לתקופה שממועד רכישת הדירה ועד למועד עריכת חוות הדעת, לא במסגרת תצהיריהם ולא במסגרת דיון ההוכחות ובכך לא הפריכו למעשה את הקביעה האמורה ביחס לתקופה הנ"ל. מאידך, אין מקום לקבל את הנתון המאוחר, המתבסס על מסמך שהוגש לאחר ישיבת ההוכחות והקובע את שיעור העלייה עד לרבעון הראשון של שנת 2019. ביחס למסמך זה לא ניתנה לצדדים ההזדמנות לחקור את המומחה בחקירה נגדית ולנסות להפריך את הקביעה האמורה ביחס לתקופה שממועד עריכת חוות הדעת ועד לרבעון הראשון של שנת 2019.
42. נוכח האמור הנני קובעת כי יש לחשב את ירידת הערך בהתאם לעלייה של 13% במחיר הדירות וזאת ממועד הרכישה ועד ליום 17.6.18, מועד עריכת חוות דעת מומחה בית המשפט, ובחישוב: 31,000 X 1.13 = 35,030 ₪. לאחר מועד זה ישוערך סכום זה, כיתר רכיבי הנזק, בתוספת של ריבית והצמדה כחוק.
43. ירידת הערך בקומת המגורים - מומחה בית המשפט קבע בסעיף 73 כי גובה פנים הדירה בקומת המגורים הוא 251 ס"מ, במקום 255 ס"מ. מדובר בירידת ערך בשיעור של 1.38% משווי קומת המגורים ויש להעמידה על סך של 17,600 ₪, נכון ליום עריכת חוות הדעת. המומחה סבר בחוות דעתו כי לצד ג אין כל אחריות לגובה המופחת של קומת המגורים.
44. התובעים אינם מתייחסים כלל לטענות אלו ומקבלים למעשה את קביעת מומחה בית המשפט בעניין זה.
45. הנתבעות אינן חולקות על קביעותיו של מומחה בית המשפט בסוגיה זו. הנתבעות המיוצגות יחדיו על ידי בא כוחן, מבקשות לקבוע כי יש להשית את האחריות בגין רכיב זה על הנתבעת 1 בלבד, נוכח קביעת המומחה כי לא מצא שפרט כלשהו בוצע שלא בהתאם לתוכניות הביצוע.
46. הצד השלישי לא התייחסה לטענות אלו.
47. אי לכך הנני מאשרת רכיב זה וקובעת כי התובעים זכאים לפיצוי בגין ירידת הערך בקומת המגורים בסך של 17,600 ₪, נכון ליום 17.6.18. הנתבעת 1 תחוב בתשלום פיצוי זה לתובעים. **טענות הצדדים ביחס לליקויי הבנייה בדירת אורנשטיין**
48. דלת הכניסה שאין בה נעילה כלפי מטה, סעיף 6 לחוו"ד מומחה בית המשפט – מומחה בית המשפט קבע כי "כיום, מקובלת, רגילה ותקינה דלת כניסה ללא נעילה כלפי מטה".
49. לטענת התובעים יש להעדיף בעניין זה את חוות דעת מומחה התובעים, הדלת לא ננעלת על ידי בריחים ל- 4 כיוונים ולא הוכח כי היא ננעלת באמצעי אחר שווה ערך, זאת בניגוד לתקנה 2.92 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות התכנון והבניה"). מומחה בית המשפט, אישר בתשובותיו לשאלות ההבהרה, כי לא הומצאה לו תעודת מעבדה מוסמכת בעניין הנעילה בפועל ואישר כי בתוספת נעילה כלפי מטה, הנעילה משתפרת. הנטל על הנתבעים להוכיח כי המנגנון שהותקן בדלת, ובו נעילה רק ל- 3 כיוונים, הוא שווה ערך, והם לא הרימו נטל זה. לכן יש להעדיף את חוות דעת מומחה התובעים הקובעת עלות של 2,200 ₪ בתוספת מע"מ ופיקוח של 10%, היינו סך של 2,831.4 ₪.
50. הנתבעות טוענות כי מדובר בטענה מקוממת. המנגנון כולל 4 בריחים ולא 3 כפי שמנסים התובעים לטעון ולהטעות. במקום הבריח כלפי מטה, ישנו בריח צידי נוסף, כעולה מהתמונות שבחוות דעת מומחה הנתבעות. קביעתו של מומחה בית המשפט מעידה כי מנגנון הנעילה של הדלת תקין ביחס לתקנות והתקנים הרלוונטיים. תקן 5044 חלק 1, מחייב עמידה בדרישות מפרט מכון התקנים מפמ"כ 196, ולפי סעיף 7 למפמ"כ, ביצוע בריח צידי נוסף במקום הבריח התחתון הינו שקול. הדלת המותקנת הינה רב בריח, נושאת תו תקן כחוק וחזקה כי היא עומדת בדרישות ובתקנים הרלוונטיים ולכל הפחות המנגנון הינו שווה ערך. מומחה בית המשפט לא דרש שתוצג לו בדיקת מעבדה, מאחר ומן הסתם לא היה צורך בכך, משמדובר בדלת עם 4 בריחים העומדת בתקן וכן בדלת של חב' רב בריח שכל דלתותיה נושאות תו תקן. מכל מקום יצוין כי הנתבעת 1 איננה טוענת כי ניתנה על ידה הנחייה לנתבעת 2 להתקנת הדלת באופן שונה מכפי שהותקן בפועל.
51. הנני מקבלת את טענות התובעים בעניין זה. תקנה 2.92 לתקנות התכנון והבניה קובעת בפירוש כי:**"נעילת הדלתות תהיה באחד האמצעים המפורטים להלן, או בכל אמצעי אחר שווה ערך להם מבחינת חוזקו, עמידותו ואמינותו, ובלבד שהראיה שהאמצעי האחר הוא אמנם שווה ערך כאמור – תהיה על מי שטוען לכך.... אמצעי (2) –**
    * **מנעול ביטחון בעל 4 בריחים הננעלים בארבעה כיוונים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי, ואולם אם קיים חלון או פתח במרחק הקטן ממטר אחד מהדלת, אין חובה להתקין ידית במנגנון גלילי;"**
52. דרישת התקנות הינה לנעילה ל- 4 כיוונים, לרבות בריח אנכי תחתון. לא די בקיומם של 4 בריחים אלא הדרישה היא שאותם בריחים יהיו ל- 4 כיוונים. על אף קיומו של התקן הנטען וטענת הנתבעות כי דלתות של "רב בריח" נושאות תו תקן, הרי שהתקנה הרלוונטית היא הקובעת וזו לא שונתה, למרות ששבה ועלתה בפסיקה הטענה, כי מזה זמן רב לא מבוצעות דלתות עם בריח רביעי אנכי. זכותם של התובעים לקבל את הדירה מהנתבעת 1, בהתאם לדרישת התקנות, ולא הוכח בפני כי הדלת שבדירה יוצרה לפי התקנות או כי הנעילה הקיימת מהווה אמצעי "שווה ערך" מבחינת חוזקה ואמינותה. תשובתו של מומחה בית המשפט ולפיה תוספת של נעילה כלפי מטה תשפר את הנעילה, מלמדת כי לא מדובר במנגנון נעילה שווה ערך.
53. נוכח האמור הנני מקבלת את עמדת מומחה התובעים באשר למנעול דלת הכניסה. עיון בסעיף 6 לחוות דעת מומחה התובעים מעלה כי נקבע שעלות ביטול כלל הפגמים בדלת הכניסה נאמדת בסך של 2,200 ₪. הפגמים כוללים את גובה הידית (שלא אושרה ע"י המומחה), העדר נעילה כלפי מטה וכן חור מיותר במשקוף (שמומחה ביהמ"ש קבע כי עלות התיקון עומדת על 50 ₪). ברי כי יש להפחית סך של 50 ₪ שנכלל כבר בפיצוי שנקבע ע"י מומחה ביהמ"ש, אולם מאחר ולא קיימת בפניי הכרעה באשר לעלות שינוי גובה הידית, הנני מעמידה את הפיצוי בגין העדר נעילה כלפי מטה, על סך של 2,000 ₪. לסכום זה יש להוסיף מע"מ וכן פיקוח הנדסי. מומחה בית המשפט קבע ביחס לדירת אורנשטיין, פיקוח הנדסי בסך של 3,500 ₪, כאשר עלות הלתיקונים נשוא חוות הדעת הסתכמה בסך של 17,650 ₪ (לא כולל מע"מ), מדובר למעשה בתוספת עבור פיקוח הנדסי בשיעור של כ- 20%. בהתאם לאמור, הנני קובעת כי סכום הפיצוי בגין הליקוי בדלת הכניסה מסתכם בסך של 2,808 ₪. בשים לב להיעדר כל טענה כאמור שלהנתבעת 1 כנגד הנתבעת 2 אשר ביצעה את ההתקנה בפועל של דלת הכניסה, אני רואה לנכון להשית החיוב בסכום הנ"ל על הנתבעת 1.
54. בליטה הנמצאת מימין לדלת הכניסה – מומחה ביהמ"ש קבע בסעיף 8 לחוות דעתו, כי אין פגם בבליטה לצורך לוח חשמל במידות 82/9 ס"מ.
55. התובעים טוענים כי מדובר בבליטה שלא מופיעה בתוכנית המכר ומומחה בית המשפט אישר זאת בתשובותיו לשאלות ההבהרה ובחקירתו הנגדית. המומחה חישב כי מדובר בבליטה בשטח של 0.0738 מ"ר. לשם השוואה, בליטה של עמוד במידות של 20 ס"מx 30 ס"מ, הרי ששטח העמוד הינו 0.06 מ"ר. בתי המשפט התייחסו לקיומו של עמוד בדירה מבלי שיופיע בתוכניות וקבעו כי יינתן פיצוי של 650 דולר עבור כל עמוד שכזה. ביהמ"ש מתבקש לקבוע את הפיצוי בגין ירידת הערך בסך של 650 דולר בהתאם לפסיקה. היינו סך של 2,340 ₪.
56. הנתבעות טוענות כי טענה זו נדחתה על ידי מומחה בית המשפט והוא לא אישר אי התאמה לתוכנית המכר והוא אף אישר לב"כ הנתבעות כי הבליטה של לוח החשמל לא אמורה לקבל ביטוי בתוכנית המכר. האסמכתאות שהובאו ע"י התובעים עוסקות בעמודי תמך שאינם מופיעים בתוכנית ולכן אינן רלבנטיות לעניין זה.
57. אינני מקבלת את טענות התובעים בעניין זה. עיון בתמונה של הבליטה שמאחורי דלת הכניסה, המופיעה בעמוד 4 לחוות דעת התובעים, מלמד כי מדובר בבליטה זניחה ביותר. המרווח שבין הקיר (גם ללא הבליטה) לבין סף מפתח הדלת של דלת הכניסה ו/או משקוף הדלת, ממילא אינו מאפשר הצבת ארון מאחורי הדלת, ולכן אין בבליטה זו משום פגם פונקציונלי הפוגע בשימוש בדירה. לפיכך, כלל השאלות שנשאלו במסגרת חקירתו הנגדית של המומחה, בנוגע לאפשרות להצבת ארון מאחורי הדלת, הינן שאלות תאורטיות, שאינן מתחשבות במיקום הספציפי של הבליטה. מכל מקום, עיון בחקירת מומחה בית המשפט מעלה כי הוא לא חזר בו מקביעתו בחוות הדעת. כמו כן, מומחה בית המשפט אישר, כי בליטה שכזו לא אמורה לקבל ביטוי בתוכנית המכר. (עמ' 22, ש' 27-31 לפרוטוקול מיום 20.5.19).
58. מעקה מרפסת סלון – מומחה ביהמ"ש קבע בסעיף 11 לחוות דעתו, כי אינו רואה פגם במיקום מעקה הזכוכית על אמצע המעקה הבנוי.
59. התובעים טוענים כי בתוכנית המכר אין סימון למיקום המעקה הקל. בתוכניות החשמל שקיבלו מהנתבעות והמחייבות אותן, מסומן המעקה בחלק החיצון של המעקה הבנוי. בפועל, הותקן המעקה הקל מזכוכית, במרכז מעקה השיש ובצמידות לו. מיקום המעקה הקל בחלקו החיצון של השיש, משאיר לשימוש התובעים נפח גדול יותר וחלל גדול יותר במרפסת ואילו במיקומו הנוכחי ישנה הצרה בזכויותיהם. כמו כן, הצמדת הזכוכית לשיש חוסמת את ניקוז מי הגשמים ומסכלת את הוראת תקנה 5.36 לתקנות התכנון והבניה. לכן יש לאשר העתקת המעקה ותיקון חורים נוספים שייווצרו בעקבות המעבר, בעלות של 7,920 ₪ ובתוספת מע"מ ופיקוח, סך של 9,395 ₪.
60. הנתבעות טוענות כי הסימון מתוכנית החשמל עליו נסמכים התובעים, הינו ציור כללי של המרפסת ואינו משקף את מיקום המעקה. המומחה אישר כי מיקום המעקה לא סומן בתוכנית המכר. אין כל תקן או תקנה המחייבים למקם מעקה זכוכית דווקא בצדו החיצון של אדן השיש. כמו כן אין דרישה בתקנות שמים שיורדים על גבי המעקה צריכים להתנקז לתוך המרפסת דווקא. התקנה אליה מפנים התובעים אינה רלבנטית והיא עוסקת בחיוב להתקין נדבך ראש מקום שקיים קיר הנמשך ועולה מעל פני הגג.
61. בעניין זה הדין עם הנתבעות. תוכנית החשמל, כשמה כן היא, תוכנית המחייבת את הנתבעות בכל הקשור לחשמל. לא מדובר בתוכנית שנועדה לקבוע את מיקומו של המעקה, מה גם שאין בה סימון של מידות המתייחסות למעקה זה. גם מומחה בית המשפט סבר כי "אני חושב שזה סימון סכמתי שלא מחייב" (עמ' 23, ש' 20 לפרוטוקול מיום 20.5.19). התובעים לא מצביעים על כל הוראת דין המחייבת התקנת מעקה זכוכית בצדו החיצון של אדן השיש. בשאלות ההבהרה של ב"כ התובעים נשאל המומחה מה עדיף לתובעים, מעקה באמצע לוח השיש או לוח שיש פנוי לכל רוחבו ותשובתו הייתה, כי "לכל אחת מאפשרויות מיקום מעקה הזכויות יתרונות וחסרונות".
62. אשר להשפעת מיקום המעקה על ניקוז מי הגשמים, צודקות הנתבעות בטענתן, כי תקנה 5.36 אליה מפנים התובעים אינה רלבנטית וכי זו מתייחסת לקיר הנמשך והעולה מעל פני גג וקובעת, כי זה יכוסה בנדבך ראש לניקוז המים. לא מצאתי התייחסות בתקנה זו למעקה המותקן במרפסת. כמו כן, התובעים לא הפנו לכל תקנה המחייבת כי מי הגשם יתנקזו ממעקה הזכוכית אל תוך המרפסת דווקא או המובילה למסקנה כי קיים פגם בעובדה שמעקה הזכוכית צמוד למעקה השיש וללא רווח.
63. מסגרות תריס הגלילה מותקנות על הטיח החיצוני – מומחה בית המשפט קבע בסעיף 15 לחוות הדעת, כי אין בכך פגם.
64. התובעים טוענים כי יש לפסוק פיצוי בסך של 2,000 ₪ בגין השקעת מסגרת תריס הגלילה בעובי הטיח. מומחה בית המשפט אישר בתשובות לשאלות ההבהרה, כי התקנת המסגרת באופן בו היא שקועה בעובי הטיח, הינה עדיפה והפסיקה אישרה פיצוי במקרים דומים.
65. הנתבעות טוענות כי אין כל תקנה או תקן המחייבים להתקין את מסגרת התריס כשהיא שקועה בעובי הטיח ומומחה התובעים לא הפנה לכל הוראה בעניין. מומחה ביהמ"ש קבע חד משמעית כי אין בדרך ההתקנה שבוצעה כל פגם ותשובתו כי מסגרת שקועה עדיפה, אינה מהווה אישור מצדו כי התקנה כפי שבוצעה אינה תקינה או יוצרת בעיה כלשהי של רטיבות או כל בעיה אחרת.
66. אכן, לא הוצגה כל תקנה או תקן או הוראת דין המחייבת להתקין את מסגרת תריס הגלילה כשהיא שקועה בטיח וגם מומחה התובעים אינו מצביע על הוראת דין שכזו או להתחייבות בהסכם או במפרט. מעיון בתמונה שבסעיף 10 לחוות דעת מומחה התובעים לא מוכיח כי מבחינה אסתטית, התוצאה תהיה שונה. אומנם, מומחה בית המשפט נשאל ע"י ב"כ התובעים, מה עדיף מבחינת תכנון וביצוע והשיב כי "עדיפה מסגרת תריס השקועה בעובי הטיח" אולם אין בכך קביעה כי מדובר בפגם או אי התאמה ואין בכך התייחסות לליקוי אסתטי, המצדיק קביעת פיצוי. אי לכך, הנני דוחה רכיב זה.
67. מידות האמבט – בעמ' 10 לחוות דעת מומחה בית המשפט נקבע כי רוחב האמבט בין הקירות הינו 152 ס"מ שזה מצב סביר ביחס לאמור במפרט שהינו 160 ס"מ.
68. התובעים טוענים כי מדובר בהפרש של 8 ס"מ שמהווה 5.3% והפרש זה מצדיק את החלפת האמבט בעלות של 2,250 ₪, ובתוספת מע"מ ופיקוח, סך של 2,895.75 ₪, כפי שקבע המומחה בתשובותיו.
69. הנתבעות טוענות כי התובעים לא תבעו בתביעתם את עלות החלפת האמבט אלא רק ירידת ערך בגין הסטייה באורך. במפרט כתוב כי המידות יהיו כ- 160/70 ולכן לא הייתה התחייבות לאורך מדויק של 160 ס"מ, מה גם שבתוכנית המכר נרשם אורך של 155 ס"מ. מדובר באביזר ולגביו מותרת סטייה של 5%. מומחה בית המשפט הבהיר בחקירתו כי אין ירידת ערך בשל כך. בכל מקרה מדובר בליקוי תכנוני שיש להשית על הצד השלישי.
70. הצד השלישי טוענת כי במפרט רשום כ- 160/70 ובפועל אלו מידות האמבט שהותקן , אלא שעקב טיוח וחיפוי הקירות ביניהן הוצב האמבט, קטנו שוליו ב 3-4 ס"מ מכל צד. שטח השימוש נותר כפי שהיה. בכל מקרה, המומחה אישר כי מדובר באביזר ולכן, הסטייה המותרת לגביו הינה 5%.
71. גם טענה זו של התובעים אינני מקבלת. מומחה בית המשפט קבע כי מדובר במצב סביר וכי "הבדל הזה באורך האמבט הוא לא דבר משמעותי שקונה סביר יחשוב שנגרם לו איזה נזק או הפרעה בשימוש" (עמ' 18, ש' 23-24 לפרוטוקול). המומחה אף אישר כי אמבט הינו אביזר ולכן הסטייה המותרת לגביו הינה 5%. משמדובר בסטייה של 8 ס"מ מתוך 160 ס"מ המצוין במפרט, הרי שעסקינן בגדר סטייה של 5% ולכן היא מותרת.
72. גודל חלון בחדר אמבטיה – מומחה בית המשפט קבע בסעיף 21 לחוות דעתו, כי שטח החלון הוא 0.3 מ"ר במקום 0.4 מ"ר ולכן יש להתקין מאוורר חשמלי בעלות של 1,200 ₪.
73. הנתבעות טוענות כי מומחה בית המשפט אישר בתשובות לשאלות ההבהרה, כי החלון נבנה ללא סטייה מתוכנית הביצוע ולכן, יש לקבוע שמדובר בליקוי תכנוני ולהטילו על הצד השלישי.
74. הצד השלישי טוענת כי היא הצהירה שבתוכנית שערכה תוכנן חלון בגודל מספק, התואם את התקנות. הצדדים ויתרו על חקירתה, על כל המשתמע מכך. בנוסף, מומחה בית המשפט אישר בחקירתו כי אין פגם במידות החלונות.
75. אינני מקבלת את הטענה של הצד השלישי באשר להצהרתה. מומחה בית המשפט קבע מפורשות, בתשובות לשאלות ההבהרה של ב"כ הנתבעות, כי החלון בוצע בהתאם וללא סטייה מתוכנית הביצוע ואין באי חקירת הצד השלישי, בכדי לאיין קביעה זו. השאלה היחידה שהפנתה צד ג למומחה במסגרת חקירתו בעניין החלונות, נוסחה באופן שלהלן: "אחרי שאלות ההבהרה ששלחה חברתי, אתה חושב שיש פגם במידות החלונות?". על כך השיב המומחה בשלילה. ברם, עיון בשאלות ההבהרה של ב"כ התובעים מלמד כי אלו התייחסו לקביעות המומחה בסעיפים 30,32 ו-40 לחוות דעתו וכלל לא התייחסו באופן קונקרטי לחלון האמבטיה (המפורט בסעיף 21 לחווה"ד מומחה ביהמ"ש). לא ניתן ללמוד מתשובת המומחה כי זו מתייחסת גם לחלון זה דווקא, ולא רק לחלונות בממ"ד, חדר השינה ובחדר נוסף, לגביהן קבע המומחה כי אין פגם במידות. מכל מקום, הצד השלישי נמנעה מלחקור את מומחה בית המשפט באופן ספציפי על חלון חדר האמבטיה ובפרט על קביעתו הברורה כי יש להתקין מאוורר בשל גודל החלון, וכי הפגם בחלון האמבטיה הינו באחריותה. בכך, קיבלה הצד השלישי את קביעת המומחה בנוגע לאחריותה לפגם בחלון זה.
76. אי לכך הנני קובעת כי האחריות בגין רכיב זה מוטלת על הצד השלישי, ומשכך יש לחייבה בתשלום עבור התקנת המאוורר החשמלי בסך של 1,200 ₪, בתוספת פיקוח הנדסי בשיעור של 20% ומע"מ. היינו סך של 1,685 ₪.
77. אוורור חדר שינה הורים – מומחה בית המשפט קבע בסעיף 32 לחוות דעתו, כי במידות בנייה, החלון בחדר השינה מתאים.
78. התובעים טוענים כי הגדרת החלון בתקנה 2.01 לתקנות התכנון והבניה, כשטח המהווה אמצעי תאורה ואוורור, מחייבת למדוד את שטח מעבר האוויר והאור ולא את מידות הבניה. התובעים מפנים לפסיקה אשר אימצה את הפרשנות לפיה יש למדוד את פתח האוורור ולא את שטח הבניה. לטענתם, כפי שהגדרת שטח בתקנה 2.01(א) היא שטח הרצפה בין הקירות, כך יש לחשב שטח חלון כלא כולל קבועות החוסמות אויר.
79. הנתבעות טוענות כי יש לאמץ את חוות דעת מומחה בית המשפט ואת לשון התקנה המפורשת, הקובעת כי שטח החלון הינו השטח הנמדד במידות בנייה. הנתבעות מפנות לפסיקה אשר אימצה פרשנות זו, לרבות לת"א 14626-12-14 ציגלמן נ' ספייס בנייה ויזמות בע"מ, שניתן ע"י ביהמ"ש זה. בכל מקרה מדובר בליקוי תכנוני שיש להשית על הצד השלישי.
80. הצד השלישי הצטרפה לפרשנות של הנתבעות והוסיפה, כי מלבד לשון התקנה הברורה, הדבר אף נרשם בפירוש במפרט.
81. אכן, כבר הבעתי את דעתי בעניין ציגלמן וקבעתי, כי הפרשנות הנכונה לדידי היא זו המחשבת את השטח הבנוי, ולא את פתח האוורור.
82. חלק ב' של התוספת הראשונה בתקנות התכנון והבניה עוסק בגודלם, אוורורם ותאורתם של חלקי הבניין. תקנה 2.01 מגדירה את המונח 'חלון' כ"פתח המשמש אמצעי תאורה ואוורור טבעיים והפונה לשמים, לרחוב, למרפסת הסגורה בתריס בלבד, או לחצר, לרבות אשנב, דלת מזוגגת או פתח אחר כיוצא באלה". עוד קובעת תקנה 2.01, כי "שטח חלון" הוא "שטח הפתח שבו מותקן החלון, לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות".
83. לפי הגדרה זו, צדק מומחה בית המשפט עת ביצע את המדידה לפי שטח בניה ולא לפי פתח האור והאוויר בין מסגרות החלון עצמו ולא מצאתי כי יש לסטות מקביעתו זו. אומנם נמצאו דעות חולקות בפסיקה בעניין זה, אולם סבורני כי יש להעדיף את הפרשנות שציינתי, כפי שזו אף אומצה לאחרונה בביהמ"ש המחוזי בחיפה, בע"א 52131-10-19 סיני באטאס נ' קשת חברה לבנין בע"מ (4.3.20), שם נקבע:**"אוורור חדר שינה – אין ליקוי או אי התאמה תוך הנמקה מפורטת (עמ' 6 לפסק הדין שורות 25-30); בנדון גם נפנה לתקנה 2.01 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970, על פיה "שטח חלון" מוגדר כ"שטח הפתח שבו מותקן החלון, לפי מידות הבניה החיצוניות (ההדגשה שלי – ח"ש) המינימליות". לא בכדי שמתי דגש על המילה "החיצוניות", כדי למנוע טענות דוגמת זו של המערערים כי שטח החלון אינו כולל את מסגרת החלון, כפי שאף עמד על כך המומחה ג'רבי בסעיף 38 לחוות דעתו, קביעה שאומצה בפסק הדין."**
84. לאמור יש להוסיף את ההערה בעמ' 10 למפרט, המתייחסת לפתחי החלונות והדלתות בדירה ולפיה: "מידות הפתחים המצוינות בטבלה הינם מידות הפתח הבנוי המצוין בתוכניות העבודה". מכאן כי גם נוכח יידוע מפורש של התובעים אודות אופן המדידה של פתח חלון חדר השינה, יש לדחות את טענתם בעניין.
85. גודל חלון בחדר נוסף בקומה הרביעית – גם בסעיף 40 לחוות הדעת קבע מומחה בית המשפט כי החלון מתאים "במידות הבנייה". מאותם הנימוקים המפורטים לעיל ביחס לחלון חדר השינה, הנני דוחה את טענות התובעים גם בעניין זה.
86. החדרת אדן חלון לצדי החלון - מומחה בית המשפט אישר בסעיפים 14, 33 ו- 69 כי יש להחליף אדן חלון שאינו חודר לצדדים, בעלות של 1,000 ₪ כל אחד (סה"כ – 3,000 ₪).
87. הנתבעות טוענות כי לא היה מקום לפסוק פיצוי זה. לטענתן, חוק המכר קובע כי אי התאמה מתקיימת אם קיים שוני מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה. מאחר ואין סטייה כזו, כפי שאישר מומחה בית המשפט בתשובותיו לשאלות ההבהרה, אין אי התאמה. קביעת המומחה כי הדבר עדיף, אינה רלבנטית ואינה עולה בקנה אחד עם לשון החוק. בנוסף לא נמצאה כל בעיית רטיבות באף אחד מהמקומות בהם הותקנו אדני החלונות.
88. לא מצאתי לנכון להתערב בקביעת המומחה בעניין זה. כבר קבעתי בעניין ציגלמן כי: "עיינתי בתמונות שצולמו מהם עולה כי הרווח בין אדן החלון לקיר מולא בבטון. גם בהעדר תקנה, תקן או הוראה אחרת המחייבת כי אדן החלון יחדור לקירות, הרי שהתובעים, כמי שרכשו דירה חדשה ממיטב כספם, זכאים לקבל דירה עם איכות בניה טובה ואדני חלונות שלמים אשר אינם נראים ככאלו אשר הושלמו בטלאי בטון."
89. גם מומחה בית המשפט השיב לשאלת ב"כ הנתבעות כי: "אין חובה חוקית להחדיר אדן חלון אל הקירות. אולם זה עדיף, מבחינת איטום ומבחינה אסתטית." אומנם, לא כל מה שעדיף חובה להתקין, אולם כאמור, בדירה חדשה, הציפייה הלגיטימית של הרוכשים הינה לקבל מראה אסתטי ולא מילויים וטלאים של בטון.
90. השלמת מילוי בין ריצוף לפאנלים – מומחה בית המשפט קבע בכל אחד מהסעיפים 16, 20, 54 ו- 56, כי יש למלא מילוי אקרילי בין הריצוף לפאנלים וזאת בעלות כוללת של 3,200 ₪, עבור כל הסעיפים.
91. הנתבעות טוענות כי יש להפחית 25% מעלות זו, נוכח אישור מומחה בית המשפט כי במידה והעבודה מבוצעת במרוכז, הדבר יחסוך 25%.
92. אני מקבלת טענה זו. מדובר באותה עבודה שיש לבצעה במספר מקומות בדירה וברי כי זו תבוצע במרוכז ולא בכל מקום בעיתוי נפרד. אי לכך, הנני מורה על הפחתת סך של 800 ₪ מסכום חוות הדעת ובצירוף מע"מ ופיקוח בשיעור של 20%. משכך, יעמוד הסכום להפחתה על סך של 1,123 ₪.
93. התקנת מזחלה ומרזב כפתרון ניקוז במרפסת – בסעיף 57 אישר מומחה בית המשפט פיצוי בסך של 1,800 ₪ בגין התקנת מזחלה ומרזב בגג רעפים.
94. הנתבעות טוענות כי המומחה אישר בתשובות לשאלות ההבהרה, כי בתוכנית הביצוע לא מופיעה מזחלה ולכן מדובר בבעיה תכנונית ויש להשית סכום זה על הצד השלישי בלבד.
95. הצד השלישי טוענת כי מומחה בית המשפט חזר בו בחקירתו הנגדית ואישר כי בתוכנית הגגות שהוצגה לו, אכן רואים את סימון המזחלות, אם כי באופן לא מספיק מודגש, ואולם המזחלות נראות בצורה ברורה מאד בתוכנית לביצוע של חתך הגגות. בנוסף, בעלות המזחלות או המרזבים היו אמורות לשאת מלכתחילה הנתבעות ומדובר בעלות שנחסכה מהן וברור שלא הצד השלישי אמורה עתה לממן התקנתם.
96. מומחה בית המשפט ציין בתשובה לשאלות ב"כ הנתבעות, כי לא ראה מזחלות בתוכנית הביצוע. בחקירתו הנגדית השיב לב"כ הצד השלישי, כי בתוכנית הגגות שצורפה להסכם, רואים סימון של מזחלות, אך לא מספיק מודגש:**"אני מפנה לאותה תכנית גגות שצורפה להסכם המכר, האם נכון שרואים בשיפולי הגג החיצוני והפנימי סימון של מזחלות?רואים סימון של מזחלות, זה לא מספיק מודגש. המקום שרואים את זה, זה בחתך בצורה ברורה מאוד." (ר' פרוטוקול מיום 20.5.19, עמ' 31, שורות 12-15).**
97. די בעובדה כי קיים סימון של המזחלות בכדי לקבוע כי לא מדובר בליקוי תכנוני, אלא ליקוי בביצוע, המצוי באחריות הנתבעת 2. הדבר אף עולה בבירור מחוות דעת מומחה הנתבעות אשר קבע בסעיף 57 לחוות דעתו: "הוצגה בפני תוכנית המראה כי תוכנן צינור לניקוז גגות הרעפים. אי לכך, אין כיום צורך בתכנון נוסף. עלות התיקון 1,000 ₪". מדובר בהודאת בעל דין, על כל המשתמע מכך.
98. נוכח האמור הנני קובעת כי האחריות בגין רכיב זה חלה על הנתבעת 2 בלבד, ועלות ההתקנה הינה כפי שנקבעה על ידי מומחה בית המשפט, בסך של 1,800 ₪.
99. הרטיבות בדירה ועוגמת נפש – מומחה בית המשפט התייחס בחוות דעתו ל- 4 מוקדים נטענים של רטיבות בדירה. בסעיף 38 קבע כי הרטיבות שחדרה דרך חדר שירותי הורים אל דירת השכן תוקנה. בסעיף 62 קבע כי לא ראה בעיה של קיר מדרגות רטוב מתחת לגג שבו יש בעיית ניקוז. בסעיף 64 קבע כי העובש בקיר חוץ שבחדר הקרוב למדרגות הפנימיות, נגרם מחוסר אוורור פנימי ואילו בסעיף 68 קבע כי קיימים סימני רטיבות וקבע פיצוי בסך של 1,500 ₪.
100. התובעים טוענים כי הנתבעת סירבה לבצע תיקונים בדירת התובעים לאחר שקיבלה את חוות דעת מומחה בית המשפט מאחר והעדיפה לשלם את הסכום הזעום שקבע המומחה, מאשר לבצע את התיקון בפועל. זאת למרות שבכתב ההגנה, עמדה הנתבעת על זכותה לבצע תיקונים. הרטיבות גרמה למפח נפש עצום לתובעים ונעשו פניות רבות בעניין זה לנתבעת. הרטיבות חזרה 5 פעמים לאחר ביצוע תיקונים ע"י הנתבעת, דבר המלמד כי הנתבעת לא ביצעה את הדרוש לתיקון הבעיה. בית המשפט מתבקש לקחת נושא זה בחשבון בעת קביעת פיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה לתובעים.
101. ביחס לעוגמת הנפש מבקשים התובעים לפסוק את הסכום שנתבע בסך של 25,000 ₪, תוך הפניה לתצהיר התובע, אשר כל סעיף בו ממחיש את עוגמת הנפש שנגרמה לתובעים מאז נכנסו לדירה. יש לפסוק פיצוי בגין אי הנוחות שנגרמה ועדיין נגרמת, התיקונים הכושלים, טרטור התובעים, אובדן ימי עבודה, הרטיבות, ויחסה המזלזל של הנתבעת בתובעים ובזמנם.
102. הנתבעות טוענות כי החל מסוף שנת 2015, התובעים הפסיקו לאפשר לנתבעות לבצע תיקונים בדירתם ומר אורנשטיין הבהיר זאת בכתובים. תחת זאת הגישו התובעים תביעתם זו, בה הדגישו את חומרת הבעיה. אלא שלאחר שהוגשה חוות דעת מומחה בית המשפט התגלה כי מרבית הטענות בנוגע לרטיבות הן מוטעות ואישר כי מדובר במוקד רטיבות אחד בלבד, אשר עלות תיקונו הינה 1,500 ₪. בגין כך דורשים התובעים פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 25,000 ₪. רק לאחר שניתנה חוות דעת מומחה בית המשפט והתברר כי התובעים כנראה לא יזכו לפיצויים המפליגים להם קיוו, רק אז באו בדרישה צדקנית לתיקון הליקויים בדירתם, לראשונה מאז 2015. האמור משקף את חוסר תום לבם של התובעים, אשר החל משנת 2015 חתרו לחילוץ פיצויים גבוהים ככל האפשר מהנתבעות. לכן ברור מדוע לא נענו הנתבעות לדרישת התיקון ואין לזקוף עובדה זו לחובתן, אלא לחובת התובעים.
103. הנתבעות מוסיפות כי אין מקום לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש. עיון בחוות דעת מומחה בית המשפט מלמד כי מדובר בליקויים מינוריים שאינם מצדיקים קביעת פיצוי לא ממוני. הוכח כי הנתבעות נענו לכל פנייה של התובעים ואילו התובעים בעצמם סירבו לביצוע תיקונים ובכך גרמו להתמשכות הליקויים בדירה. ליקויים רבים עליהם הצביעו התובעים, ובפרט ליקויי הרטיבות, כלל אינם קיימים. תיאוריהם מהווים "מכבסת מילים" שאין מאחוריה אמת. התובעים לא הציגו כל ראיה לעוגמת הנפש ולא הסבירו על מה מבוססת ההערכה שלהם.
104. לצורך הבחינה האם יש לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש בתביעה של ליקויי בנייה, יש לשקול מספר שיקולים, לרבות אופי הליקויים, אי ההתאמות ועלות תיקונם, התנהלות הנתבעת בטרם הגשת התביעה ולאחריה ועוד – כך נקבע בע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ (1.12.08):**"בקביעת גובה הפיצוי עבור עוגמת נפש שנגרמה בגין ליקויי בנייה יש להביא במכלול השיקולים, בין היתר, את ייעודו של הנכס (מבנה מגורים, מבנה עסקי או אחר); את טיב הליקויים; מידת חומרתם; מידת השפעתם על שגרת חיי המשתמשים בנכס; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; ועלות תיקון הליקויים (ראו: עניין סגל, פסקה 16; אביחי נ' ורדי דיני מכר דירות – ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים (2001) 421). אשר לשיקול האחרון – עלות תיקון הליקויים – נפסק כי אין לדרוש בהכרח תאימות בין עלות תיקון הליקוי לבין הפיצוי שיש לפסוק בשל עוגמת הנפש שנגרמה כתוצאה מאותו ליקוי, שכן לעיתים עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת את עוגמת הנפש שנגרמה בעטיו (ראו עניין סגל, שם; ע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס, פ"ד מו(2) 60, 65 (1992) (להלן: עניין דרוקר). עם זאת, על הפיצוי בגין עוגמת נפש לעמוד במבחן של סבירות (עניין סגל, שם)."**
105. הציפייה של רוכש דירה חדשה מקבלן הינה לקבל דירה שאינה רוויה פגמים ואי התאמות ואולם, לא בכל מקרה בו מתגלים ליקויים, יש מקום לפסוק פיצוי בגין נזק לא ממוני. לאחר ששקלתי מכלול הנתונים בתיק זה, התנהלות הצדדים, העובדה כי מדובר בדירת מגורים, בחינת מהות הליקויים והיקף התיקונים שנדרשו במהלך תקופת הבדק ולאחריה, עלות התיקונים, הטרחה ואי הנוחות שנגרמו לתובעים בגינם, לרבות הצורך בביצוע תיקוני רטיבות 5 פעמים, דבר שפתר לבסוף את מרבית הבעיות, אך לא את כולן, הגעתי למסקנה כי יש לחייב את הנתבעות יחדיו בסך של 6,000 ₪ בגין עוגמת הנפש. **טענות הצדדים ביחס לליקויי הבנייה בדירת טסלר**
106. אסלה שבורה – בסעיף 6 לחוות הדעת שניתנה ביחס לליקויים בדירת טסלר, קבע מומחה בית המשפט כי יש להחליף אסלה שבורה בעלות של 1,200 ₪.
107. הנתבעות טוענות כי המומחה אישר בתשובותיו לשאלות ההבהרה, כי ליקוי זה, שהינו גלוי וברור לעין, אינו מופיע בפרוטוקול המסירה של הדירה וכי בחדר זה בוצעו שיפוצים ע"י הדיירים (שבירת קיר והנמכת גבס) וכי ייתכן והליקוי נוצר לאחר מסירת הדירה. לטענתן, מדובר בליקוי שהתגלה לאחר תקופת הבדק (הנמשכת שנה ולאחר מכן אחריות של 3 שנים) ולכן, הנטל על הרוכש להוכיח כי מקור הליקוי בתכנון, בעבודה או בחומרים ונטל זה לא הורם. גם אם נניח כי ליקוי זה היה קיים בעת מסירת החזקה, היה על הרוכשים להודיע על הליקוי בתוך שנה ממסירת החזקה. התובעים הודיעו על הליקוי רק בעת הגשת התביעה ולכן אינם זכאים לפיצוי.
108. אינני מקבלת את טענת הנתבעות ברכיב זה. מעיון בתצהיר מר שואהנה יוסף מטעם הנתבעות עולה, כי ביום 22.5.15 הגיעו נציגי הנתבעת 2 לסיור בדירת התובעים לבדיקת הליקויים הקיימים בדירה וזאת במסגרת תיקוני "שנת הבדק" המבוצעים ע"י הנתבעת 2 באופן שגרתי לכל רוכשי הדירות. במהלך ביצוע הסיור, נערכה רשימת ליקויים ונקבע מועד לתיקונם ביום 19.6.15. טופס סיור הליקויים לשנת בדק (להלן: "טופס הסיור") צורף לתצהיר וברכיב האחרון נרשם: "לטענת הדייר קיבל אסלה עם פגם שבר בחלק תחתון". אומנם, התובע חתום ליד סעיף זה כמאשר את תיקונו, אולם העובדה שהפגם היה קיים גם בעת הביקור של מומחה בית המשפט, מלמדת כי האסלה לא הוחלפה וכי הפגם באסלה היה קיים מלכתחילה.
109. יתירה מכך, לא הוכח מהו המועד בו בוצעו שיפוצים ע"י התובעים ולא ניתן לקבוע כי השיפוץ בוצע לפני מועד הסיור הנ"ל של נציג הנתבעת 2. אי לכך, אין מקום לסטות מחוות דעת מומחה בית המשפט בעניין זה.
110. קשירת רעפי חרס וגימור בצד רעפים – מומחה בית המשפט קבע בסעיפים 10 ו- 11 לחוות דעתו, כי יש לשפר קשירת רעפי חרס וגימור בצדי רעפים בעלות של 750 ₪.
111. לטענת הנתבעות, גג הרעפים הינו רכוש משותף לכלל הדיירים ואין לפסוק פיצוי בגינו לתובעים. תשובתו של מומחה בית המשפט ולפיה הגישה לגג הינה ממרפסת התובעים, אינה רלבנטית.
112. גם טענה זו אינני מקבלת. עקרונית ניתן לקבוע פיצוי עבור ליקויים ברכוש המשותף, אולם הוא יחושב בהתאם לחלקם היחסי של התובעים ברכוש המשותף (ראה: ע"א 559/87 חשאי נ' רונן, פ"ד מו(1) 229). הנתבעות לא הוכיחו כי הגג לא הוצמד לדירת התובעים. מעיון במפרט, עמ' 2, עולה כי לדירת התובעים מוצמד גג בשטח של 25 מ"ר ואין לשלול כי מדובר באותו גג אשר לאור תשובת מומחה בית המשפט, הגישה אליו מדירת התובעים. מטופס הסיור שצורף לתצהיר נציג הנתבעת 2 עולה, כי הנתבעת 2 ביצעה תיקונים בגג עליהם הצביעו התובעים, מבלי שהעלתה טענה כי אין זו זכותם לבקש את התיקון. יתירה מזו, בחוות דעת המומחה מטעם הנתבעות ישנה הודאה בתיקון הנדרש בסעיף 10 לחוות הדעת, המהווה הודאת בעל דין. נוכח כלל האמור, לא מצאתי להתערב בקביעת מומחה בית המשפט בעניין זה.
113. גובה הכיור – מומחה בית המשפט קבע בסעיף 14 לחוות דעתו כי אין פגם בגובה כיור של 88 ס"מ.
114. התובעים טוענים כי יש לאשר פיצוי בסך של 300 ₪ ובתוספת פיקוח ומע"מ, סך של 386 ₪. לטענתם, מומחה בית המשפט לא שלל קיומה של אי התאמה לתקן 1205.3 בעניין גובה הכיור, אלא קבע שאין בכך פגם. הפגם הוא סטייה מהתקנה הקובעת כי גובה הכיור לא יעלה על 85 ס"מ.
115. הנתבעות טוענות כי התקן אליו מפנים התובעים קובע כי המידות מומלצות ולכן לא מחייבות. אומנם הפסיקה קבעה כי בהעדרו של תקן יש לעמוד בכללי מקצוע טובים, אולם כל עוד הקבלן עומד בהם, אין לדרוש ממנו לעמוד בתקנים לא מחייבים. במקרה זה לא נטען דבר באשר לאיכות המוצר, נוחות השימוש ו/או כל בעיה או הפרעה אחרת הנגרמת מגובה הכיור.
116. עיון בסעיף 3.3 לתקן הישראלי 1205.3 מעלה כי מדובר בהמלצה בלבד ולא במידות מחייבות: "מיקום קבועות השרברבות ואביזריהן ומידות התקנתם לגובה ייקבעו בתוכניות מתכנן המערכת. בהיעדר מידות התקנה, מומלץ לקבוע את גובה ההתקנה של הקבועות ואבזריהן כמפורט בנספח א." (ההדגשה שלי – ת.ל.י). לאור האמור, ולאור עמדת מומחה בית המשפט כי אין פגם בגובה שתוכנן ובוצע, אני רואה לנכון לדחות את טענות התובעים בעניין זה.
117. גודל חלון בחדר אמבטיה – מומחה בית המשפט קבע בסעיף 15 לחוות דעתו, כי שטח החלון הוא 0.3 מ"ר במקום 0.4 מ"ר ולכן יש להתקין מאוורר חשמלי בסך של 1,200 ש"ח.
118. בדומה לדירת אורנשטיין, המחלוקת לגבי רכיב זה נסובה בגורם עליו יש להטיל את האחריות ובהתאם להשית עליו את עלות התקנת המאוורר. כפי שפורט בסעיפים 72-76 לעיל, ומאותם הנימוקים, אני קובעת כי האחריות הינה של הצד השלישי. בהתאם לכך, על הצד השלישי לשאת בעלות התקנת המאוורר בסך של 1,200 ₪ ובתוספת פיקוח הנדסי ומע"מ, סך כולל של 1,685 ₪.
119. פגם מקומי בחיפוי אריחי קרמיקה בחדר האמבטיה – מומחה בית המשפט קבע בסעיף 19 לחוות הדעת כי יש לתקן פגם מקומי בחיפוי אריחי קרמיקה, בעלות של 200 ₪.
120. הנתבעות חוזרות על טענותיהן ביחס לאסלה השבורה וטוענות באופן דומה כי אין לחייבן בעלות התיקון.
121. מעיון ברשימת הליקויים שבוצעה בעת הסיור של נציגי נתבעת 2 בדירת טסלר, עולה כי צוין בה הצורך בבדיקה להחלפת הקרמיקה באמבטיה. לאור האמור , הנני דוחה טענת הנתבעות.
122. התקנת מזחלה ומרזב כפתרון ניקוז במרפסת – בסעיף 25 לחוות הדעת אישר מומחה בית המשפט פיצוי בסך של 1,800 ₪, בגין התקנת מזחלה ומרזב בגג רעפים.
123. בדומה לדירת אורנשטיין, המחלוקת לגבי רכיב זה נסובה באשר לגורם עליו יש להטיל האחריות לפגם ולהשית עליו עלות ההתקנה. כפי שפורט לגבי דירת אורנשטיין בסעיפים 93-98 לעיל, האחריות הינה על הנתבעת 2 בלבד ובהתאם, עליהן לשאת בעלות בסך של 1,800 ₪.
124. עוגמת נפש - התובעים מבקשים לפסוק פיצוי בסך של 25,000 ₪ לאור הפניות שנעשו לנתבעת טרם הגשת התביעה, הרטיבות המתמשכת, החללים הנמוכים והצורך בניהול מאבקים מול הנתבעת.
125. הנתבעות טוענות כי בדירת טסלר לא היו ליקויי רטיבות בתוך הדירה, אלא רק מוקד רטיבות אחד במרפסת השירות וכן נטען לקיומה של רטיבות במחסן, אולם זו טופלה לפני הגשת התביעה. טענותיהן באשר להעדר הצדקה לקביעת פיצוי בגין עוגמת נפש נטענו ביחס לשתי התביעות.
126. כאמור, הציפייה של מי שרוכש דירה חדשה מקבלן, הינה לקבל דירה ללא פגמים ואי התאמות. בנסיבות תביעה זו ובהתאם לתצהיר נציג הנתבעת 2, בוצעו בדירת טסלר תיקונים בשני מועדים שונים וכן תיקוני שנת הבדק. עיון בתיקונים שבוצעו מעלה כי ישנם תיקונים שבוצעו יותר מפעם אחת, כגון שליכט וצבע בחדר השינה. מנגד, אופיים של התיקונים שאושרו ע"י מומחה בית המשפט, אינו של ליקויים חמורים שיש בהם כדי למנוע את אפשרות השימוש וההנאה מהדירה באופן חמור ובהתאם שיש בהם בכדי לגרום לעוגמת נפש מרובה. אי לכך ולאחר ששקלתי את השיקולים הרלבנטיים שנקבעו בפסיקה, הנני קובעת פיצוי בסך של 3,000 ₪ בגין נזק לא ממוני, בו תישאנה הנתבעות יחדיו. **ריבית והצמדה**
127. התובעים טוענים, בשתי התביעות, כי מועד עריכת חוות הדעת של מומחה בית המשפט מהווה בסיס נכון לחישוב ההצמדה, אולם לגבי חישובי ריבית הוא אקראי וחסר משמעות ולכן, יש לחשב את הריבית ממועד גילוי העילה שיחושב לפי מועד הגשת התביעה.
128. אינני מקבלת טענה זו וקובעת כי ריבית והצמדה יתווספו החל מיום עריכת חוות דעת מומחה בית המשפט ולא מיום הגשת התביעה. ראה לעניין זה עא 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ' אבנר ואח'&rlm;, 1.12.08:**"לא ראיתי מקום לקבל גם את טענת חברות הבנייה וחברת שיכון ופיתוח לפיה שגה בית משפט קמא משהורה כי הריבית על הפיצוי בגין ליקויי הבנייה תחושב החל ממועד מתן חוות הדעת ולא מיום מתן פסק-הדין. הפיצוי בגין ליקויי הבנייה נועד לכסות את עלותם הריאלית של התיקונים הנדרשים וקביעת שיעורו מתבססת על הערכתו של המומחה את עלות התיקון. חוות דעתו של המומחה מפרטת את עלות התיקונים נכון למועד עריכתה ולכן צדק בית משפט משהורה על חישוב הריבית החל ממועד זה"**ראה גם עא 5602/03&rlm; אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ (28.2.05). **סיכום ביניים**
129. נוכח כלל האמור הנני מקבלת את חוות דעת מומחה בית המשפט, מלבד ברכיבים אשר יפורטו להלן.
130. בדירת אורנשטיין (סכום חוות דעת מומחה בית המשפט – 73,345 ₪)ירידת הערך בגין עליית הגג תעמוד על סך של 35,030 ₪, נכון למועד הגשת חוות הדעת, היינו, תוספת של 4,030 ₪ לסכום חוות הדעת.דלת כניסה – תוספת של 2,808 ₪.השלמת מילוי בין ריצוף לפנלים – הפחתה של 1,123 ₪.סה"כ יש להוסיף לחוות דעת מומחה בית המשפט, סך של 5,715 ₪ ולחייב את הנתבעות בסך כולל של 79,060 ₪ ובתוספת ריבית והצמדה מיום עריכת חוות דעת מומחה בית המשפט (17.6.18) ועד היום, סך של 80,863 ₪.
131. בדירת טסלר (סכום חוות דעת מומחה בית המשפט – 68,080 ₪) – לא מצאתי להתערב באף אחד מרכיבי הנזק לגביהם טענו הצדדים, מלבד התוספת בסך של 4,030 ₪ בגין ירידת הערך. נוכח האמור הנני מחייבת את הנתבעות בסך כולל של 72,110 ₪ ובתוספת ריבית והצמדה מיום עריכת חוות דעת מומחה בית המשפט (17.6.18) ועד היום, סך של 73,755 ₪.
132. בנוסף, בגין נזק לא ממוני ה"ה אורנשטיין יהיו זכאים לפיצוי בסך של 6,000 ₪ ומכאן שסכום הפיצוי הכולל יעמוד על סך של 86,863 ₪.
133. ה"ה טסלר יהיו זכאים לפיצוי בגין נזק לא ממוני בסך של 3,000 ₪ ומכאן שסכום הפיצוי הכולל יעמוד על סך של 76,755 ₪. **חלוקת האחריות**
134. מהנימוקים שפורטו בגוף פסה"ד, הנני קובעת את חלוקת האחריות בתביעת ה"ה אורנשטיין כדלקמן:הנתבעת 1 תשלם לתובעים בגין מחצית ירידת הערך שנגרמה מהפרשי הגובה בעליית הגג (17,515 ₪), ירידת הערך בגין אי ההתאמה בגובה קומת המגורים (17,600 ₪) ובגין הליקוי בדלת הכניסה (2,808 ₪), סך כולל של 37,923 ₪ ובתוספת ריבית והצמדה מיום עריכת חוות הדעת ועד היום, סך של 38,788 ₪. כמו כן, הנתבעת 1 תישא במחצית הפיצוי בגין עוגמת הנפש (3,000 ₪). לפי כך, הנתבעת 1 תשלם לתובעים סך כולל של 41,788 ₪.הנתבעת 2 תישא ביתר הסכומים המפורטים בסעיפים 130 ו- 132, קרי בסך כולל של 45,075 ₪.הצד השלישי תשפה את הנתבעת 2, בגין חיובה בהתקנת מאוור חשמלי בחדר האמבטיה, כפי שפורט לעיל, בסך של 1,685 ₪ (כולל מע"מ ופיקוח) ובתוספת ריבית והצמדה מיום עריכת חוות הדעת, סך של 1,723 ₪.
135. בנוגע לתביעה של ה"ה טסלר, ומהנימוקים שפורטו בגוף פסה"ד, הנני קובעת את חלוקת האחריות כדלקמן:הנתבעת 1 תשלם לתובעים בגין מחצית ירידת הערך שנגרמה מהפרשי הגובה בעליית הגג (17,515 ₪), ירידת הערך בגין אי ההתאמה בגובה קומת המגורים (17,600 ₪), סך כולל של 35,115 ₪ ובתוספת ריבית והצמדה מיום עריכת חוות הדעת ועד היום, סך של 35,916 ₪. כמו כן, הנתבעת 1 תישא במחצית הפיצוי בגין עוגמת הנפש (1,500 ₪). לפי כך, הנתבעת 1 תשלם לתובעים סך כולל של 37,416 ₪.הנתבעת 2 תישא ביתר הסכומים המפורטים בסעיפים 131 ו- 133, קרי בסך כולל של 39,339 ₪.הצד השלישי תשפה את הנתבעת 2, בגין חיובה בהתקנת מאוור חשמלי בחדר האמבטיה, כפי שפורט לעיל, בסך של 1,685 ₪ (כולל מע"מ ופיקוח) ובתוספת ריבית והצמדה מיום עריכת חוות הדעת, סך של 1,723 ₪. **הוצאות משפט**
136. התובעים טוענים (בשתי התביעות) כי יש לפסוק לטובתן החזר אגרה והוצאות באופן מלא, שכן התביעות היו מוצדקות ואין סיבה מיוחדת שתצדיק אי פסיקת הוצאות.
137. הנתבעות טוענות כי נוכח חוות הדעת המנופחות והמופרזות שהוגשו מטעם התובעים והפער המשמעותי בינן לבין עלות תיקון הליקויים ו/או ירידת הערך הקיימים בפועל ולאור הפסיקה, אין מקום לפסוק החזר הוצאות בגין חוות הדעת מטעם התובעים או בגין הוצאות מומחה בית המשפט. כמו כן יש לקבוע שכל צד יישא בהוצאותיו באשר לאגרה ולשכר טרחת עורך דין או לחילופין, לקבוע החזר אגרה ושכ"ט עו"ד באופן יחסי בלבד לסכום שייפסק. כמו כן יש לחייב את התובעים בגין התייצבותו של המצהיר מטעם הנתבעות לשווא. הנתבעות הודיעו לפני דיון ההוכחות כי הן מוותרות על חקירת עדי התובעים ואילו ב"כ התובעים הודיעה על כך רק בסוף הישיבה, לאחר כ- 3.5 שעות ולכן, יש לחייבם בתשלום יום עבודה של העד, שממלא תפקיד בכיר בחברה, בסך של 2,000 ₪.
138. אשר לצד השלישי הנתבעות מבקשות לקבוע את ההוצאות באופן יחסי לסכום שייפסק לטובת התובעים וכן לחייב את הצד השלישי בהחזר מלוא האגרה בגין ההודעות שהוגשו בשתי התביעות.
139. לאחר ששקלתי טענות הצדדים, לאור בנסיבותיו של תיק זה, ובפרט בשים לב לפער המשמעותי בין סכום התביעה בשתי התביעות לבין הסכום שנפסק בפועל, מצאתי לנכון כי יש לחייב את הנתבעות בתשלום האגרה ששולמה על ידי התובעים, באופן יחסי בלבד.
140. תביעת ה"ה אורנשטיין הועמדה על סך של 300,000 ₪ ואילו הסכום שאושר בפסק דין זה הינו בסך של 86,863 ₪, המהווה כ- 29% מסכום התביעה. בהתאם לכך הנני מחייבת את הנתבעות לשלם לתובעים, חלק יחסי מסך האגרה ששולמה (7,549 ₪), היינו סך של 2,189 ₪.
141. תביעת ה"ה טסלר הועמדה על סך של 225,000 ₪ ואילו הסכום שאושר בפסק דין זה הינו בסך של 76,755 ₪, המהווה 34% מסכום התביעה. בהתאם לכך הנני מחייבת את הנתבעות לשלם לתובעים, חלק יחסי מסך האגרה ששולמה (5,662 ₪), היינו סך של 1,925 ₪.
142. אשר להוצאות ששולמו בגין שכר טרחת מומחי התובעים וחלקם של התובעים בעלויות חוות דעת מומחה בית המשפט ועדותו, הנני קובעת כי התובעים זכאים להחזר מלא של סכומים אלו. אומנם, לא כל הסכומים המפורטים בחוות דעת מומחי התובעים, אושרו על ידי מומחה בית המשפט או במסגרת פסק דין זה, אולם אין בכך בכדי לפסול את הצורך שהיה להגשת חוות הדעת של התובעים, על בסיסן הוגשו התביעות ונערכו בדיקות מומחה בית המשפט. די בכך שמקצת הליקויים ואי ההתאמות המפורטים בחוות דעת התובעים התקבל, בכדי להצדיק את החיוב בעלויות אלו, להבדיל ממקרים בהן התביעה הייתה נדחית במלואה. לכך יש להוסיף, כי לא הוכח בפניי כי במידה והיו מוגשות חוות דעת מומחים בהן הסכומים שהוערכו היו פחותים יותר, היה פוחת בהתאם שכר טרחת המומחים.
143. נוכח האמור הנני מחייבת את הנתבעות לשלם לה"ה אורנשטיין סך כולל של 8,215 ₪ בגין שכ"ט מומחי התובעים (המהנדס בן עזרא-3,540 ₪ והשמאי סידאווי- 2,925 ₪), חלקם בשכר טרחת מומחה ביהמ"ש ברלינר- 1,500 ₪ וחלקם בשכר עדותו- 250 ₪. כמו כן, אני מחייבת את הנתבעות לשלם לה"ה טסלר סך כולל של 6,175 ₪ בגין שכ"ט מומחי התובעים (המהנדס בן רצקר-1,500 ₪ והשמאי סידאווי- 2,925 ₪), חלקם בשכר טרחת מומחה ביהמ"ש ברלינר- 1,500 ₪ וחלקם בשכר עדותו- 250 ש"ח.
144. אשר להודעות לצד ג' שהוגשו בשתי התביעות, הרי שבשים לב לכך שההודעות התקבלו בסכום זניח לחלוטין, אני רואה לנכון שלא לפסוק הוצאות ו/או שכ"ט עו"ד לטובת הנתבעות. הנתבעות והצד השלישי תישאנה כל אחת בהוצאותיה. **סוף דברתביעת ה"ה אורנשטיין**
145. הנתבעת 1 תשלם לתובעים סך של 41,788 ₪.
146. הנתבעת 2 תשלם לתובעים סך של 45,075 ₪.
147. הנתבעות תשלמנה לתובעים, הוצאות משפט כמפורט לעיל, בסך כולל של 10,404 ₪ (אגרה ועלויות מומחים) וכן שכר טרחת עורך דין בסך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. הנתבעות תישאנה בתשלום סכומים אלו, בחלקים שווים.
148. הצד השלישי תשפה את הנתבעת 2 בסך של 1,723 ₪. אין חיוב של הצד השלישי בהוצאות או בשכר טרחת עורך דין בהודעה לצד ג'.
149. חיובי הנתבעת 1 והנתבעת 2 הינם חיובים נפרדים ועצמאיים. כמו כן, כלל הסכומים המפורטים בפסק הדין ישולמו תוך 30 יום ממועד המצאת פסק הדין לידי הנתבעות/צד ג בהתאמה, אחרת הם יישאו תוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק, מהיום ועד לתשלום המלא בפועל. **תביעת ה"ה טסלר**
150. הנתבעת 1 תשלם לתובעים סך של 37,416 ₪.
151. הנתבעת 2 תשלם לתובעים סך של 39,339 ₪.
152. הנתבעות תשלמנה לתובעים הוצאות משפט כמפורט לעיל בסך כולל של 8,100 ₪ (אגרה ועלויות מומחים) וכן שכר טרחת עורך דין בסך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק. הנתבעות תישאנה בתשלום סכומים אלו, בחלקים שווים.
153. הצד השלישי תשפה את הנתבעת 2 בסך של 1,723 ₪. אין צו לחיוב בהוצאות ושכ"ט עו"ד.
154. חיובי הנתבעת 1 והנתבעת 2 הינם חיובים נפרדים ועצמאיים. כמו כן, כלל הסכומים המפורטים בפסק הדין ישולמו תוך 30 יום ממועד המצאת פסק הדין לידי הנתבעות/צד ג בהתאמה, אחרת הם יישאו תוספת הפרשי ריבית והצמדה כחוק, מהיום ועד לתשלום המלא בפועל. המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים. ניתנה היום, ה' אלול תש"פ, 25 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים. 