



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

ת.א. 171787/09 נציגות הבית המשותף מרחוב הלוטם 5 נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת.א. 8493-08-13 נציגות הבית המשותף מרחוב הלוטם 1 נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

ת.א. 171787/09 נציגות הבית המשותף מרחוב הלוטם 5 נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'

התובעים: בנזינו עמיר ו- 119 תובעים אח'
מרחוב הלוטם 5, רמת פולג, נתניה

נגד

הנתבעות ושולחות הודעה: 1. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
2. שיכון ובינוי תשתיות סולל בונה בע"מ

נגד

מקבלי הודעה: 1. אבי את אריק הנדסת חשמל בע"מ – פסק דין מיום 17.9.18
2. פ.ע. כדור פיתוח עפר ואספלט 1995 בע"מ – פסק דין מיום
16.11.17
3. צרפתי פרוספר בע"מ – פסק דין מיום 5.9.17
4. מילר אהרון – פסק דין מיום 5.9.17
5. יוסף יצחק - פסק דין מיום 17.9.18

ת.א. 8493-08-13 נציגות הבית המשותף מרחוב הלוטם 1 נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ו

התובעת: נציגות הבית המשותף
מרחוב הלוטם 1, רמת פולג, נתניה

נגד

הנתבעות: 1. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
2. שיכון ובינוי תשתיות סולל בונה בע"מ

פסק דין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

לפני בימ"ש שתי תביעות שמהותן חוזית, כספית ונזיקית לסעד כספי וצו עשה, אשר שמיעתן
אוחדה:

התביעה בעניין לוטם 5

טענות התובעים

1. התובעים בת.א. 171787/09 (להלן: "לוטם 5") הינם 119 בעלי הזכויות בבית המשותף
ברחוב הלוטם 5 בנתניה ונציגות הבית המשותף, שנמסרו לידיהם דירות ורכוש משותף
אותם בנו הנתבעות 1 ו-2. התובעים טענו שנמצאו בדירות וברכוש המשותף ליקויים
חמורים. סכום התביעה בכתב התביעה המתוקן: 2,327,921 ₪.

טענות הנתבעות

2. הנתבעות טענו, כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב תוך התכחשות לסיכומים המחייבים
שהושגו בין התובעים ובין הנתבעות ואשר על פיהם ביצעו הנתבעות בשיתוף פעולה עם
התובעים, ועם מומחה מטעמם, תיקונים מקיפים בהיקף של מאות אלפי שקלים.
3. לאחר שהנתבעות ביצעו תיקונים מקיפים בבניין, מצאו התובעים לנכון, במסגרת
תביעתם להתכחש לחלוטין לאותם סיכומים ולהעלות לראשונה טענות לפיהן לא היה
מקום כלל לביצוע אותם תיקונים תוך העלאת פתרון הנדסי שונה לחלוטין, והכל בניסיון
להוציא מהנתבעות כספים בטענות שווא.
4. עוד טענו הנתבעות, כי יש לדחות את מרבית תביעת התובעים מחמת התיישנות וזאת
בשים לב למועד מסירת הבניין, קרי המועד בו ניתן היה לגלות את מרבית הליקויים
המפורטים בתביעה.

החלטה על מינוי מומחה ופתיחת הליך למיצוי הליכים מקדמיים

5. ביום 2.11.09 כבוד השופטת מיכל ברק נבו נתנה צו גילוי מסמכים הדדי, ומינתה
כמומחה מטעם בימ"ש המהנדס עמי בוך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

החלטות לעניין מינוי המומחה מטעם בימ"ש

6. ביום 5.1.10 בוטל מינויו של המומחה עמי בוך ותחתיו מונה המומחה ד"ר מוני בן בסט. בהמשך ולנוכח הודעת המומחה בן בסט כי מרבית הליקויים אינם בתחום מומחיותו, בימ"ש נתן ביום 9.6.10 תוקף של החלטה להסכמת הצדדים, לפיה המומחה בן בסט ייתן חו"ד לעניין החיפוי החיצוני ואילו המומחה מר חיט ייתן חו"ד לעניין שאר הליקויים. ביום 16.6.10 לנוכח הודעת המומחה חיט, כי לא יכול לשמש כמומחה, מונה במקומו המומחה מר רפי גיל.

הדיון הראשון

7. ביום 11.5.11 התקיים הדיון הראשון (לפני כבוד השופט יאיר דלוגין). בימ"ש נתן הוראות לעניין השלמת חוות דעת המומחים מטעם בימ"ש.

הגשת חו"ד המומחים מטעם בימ"ש

8. ביום 27.7.11 הוגשה חו"ד של המומחה בן בסט לעניין הליקוי של חיפוי החוץ. ביום 10.10.11 הוגשה חו"ד של המומחה גיל לגבי יתר הליקויים.

הדיון השני

9. ביום 22.11.11 התקיים הדיון השני, שוב לפני כבוד השופט דלוגין. מי מהצדדים לא התייצב. הצדדים התנצלו לאחר הדיון על כך שלא התייצבו לדיון ובימ"ש קבע מועד לדיון בחודש פברואר בשנת 2012. הישיבה בוטלה ערב הדיון, שכן הצדדים טענו כי המומחה גיל מכין חו"ד משלימה ואמורה להתבצע בדיקת מאתר רטיבות מטעמו.

החלטה על שליפת מרצפות

10. ביום 2.1.12 בימ"ש הורה לנתבעות לבצע שליפת מרצפות והטיל על התובעים הוצאות בסך של 2,000 ₪ עקב עיכוב הדיון שלא לצורך, אך דחה מועד התשלום למועד מתן פסק הדין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

הדיון השלישי

11. ביום 19.6.13 התקיים הדיון השלישי, הפעם לפני כבוד השופט עודד מאור. לדיון התייצבו ב"כ התובעים בלבד על דעת כל חבריו וביקש דחיית הדיון. בימ"ש דחה מועד הדיון לחודש דצמבר 2013. בחודש דצמבר, בימ"ש ביטל הדיון לבקשת הצדדים שטענו שהבדיקה הנדרשת טרם בוצעה עקב מחלוקת לעניין השבת המרצפות לאחר הבדיקה.

השלמה לחו"ד מומחה מטעם ביהמ"ש

12. ביום 16.7.14 הגיש המומחה גיל, השלמה לחוות דעתו.

הדיון הרביעי

13. ביום 12.1.15 התקיים הדיון הרביעי, הפעם לפני כבוד השופט גיא הימן. לא התייצבו הצדדים למעט ב"כ התובעים. כב' השופט הימן נתן דעתו לאי התייצבות הצדדים מבלי שהוגשה בקשה או ניתנה החלטה בעניין. בימ"ש קבע כי המחלוקת בתיק נסובה סביב עניין החיפוי וכן לעניין הנזילות וקצב לתובעים פרק זמן להודיע אם מבקשים לערוך בדיקה של מכון התקנים לבדיקת אחריותן הנטענת של הנתבעות לליקוי בריתוכי הצנרת.

הדיון החמישי

14. ביום 8.6.15 התקיים הדיון החמישי, שוב לפני כבוד השופט הימן. התובעים עדכנו כי מכון התקנים ביצע בדיקותיו וכי טרם התקבלו התשובות. נקבעו מועדים להגשת תשובות מכון התקנים וכן להגשת חוות דעתו המשלימה של המומחה גיל.

תשובות המומחה גיל

15. ביום 1.1.16 המומחה גיל ענה לשאלות שהופנו אליו. המומחה שלל טענת התובעים לכשל מערכתית בצנרת הבניינים, לרבות בקוטר הצנרת. המומחה קבע שמקור הנזילות בכשלים בצנרת בחלק מהדירות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

בימ"ש מזהיר התובעים כי ימחק תביעתם ונותן הוראה למומחה

16. בחודשים פברואר ומרץ 2016 בימ"ש הזהיר התובעים כי אם לא יגישו עדכון, תביעתם תמחק. רק בסוף חודש מרץ, התובעים הואילו להודיע כי חסרה התייחסות בתשובות המומחה לטענות ל"שאריות בטון בצנרת" ו"בעיות ריתוך בחיבורים בין הצינורות". בימ"ש הורה למומחה ביום 8.5.16 ליתן התייחסותו.

תשובות המומחה בעניין הטענות לשאריות בטון וכשל בריתוך הצנרת

17. המומחה הגיש תשובות בהתאם להחלטת בימ"ש ביום 24.5.16. המומחה השיב כי הליקוי בעניין שאריות בטון נוגע רק ללוטם 1. בעניין הטענה לכשל בריתוך, המומחה ציין כי לא מצא כשל בבדיקות שערך וכי הודיע לתובעים כי באפשרותם להזמין בדיקה של טענה זאת על ידי מכון התקנים. ביום 29.5.16 בימ"ש קצב פרק זמן לתובעים להודיע אם מזמינים בבדיקת מכון התקנים. בחודש יוני 2016 שוב בימ"ש הזהיר התובעים כי ימחק התביעה מחמת חוסר מעש. רק לאחר שהוזהרו על ידי בימ"ש, הודיעו התובעים כי הזמינו בדיקה של מכון התקנים. בחודש ספטמבר, שוב הוזהרו התובעים כי התביעה תמחק מחמת חוסר מעש, הפעם על ידי כבוד השופטת ביבי. בחודש נובמבר שוב הזהירה כבוד השופטת ביבי כי תמחק התביעה מחמת חוסר מעש. ביום 19.2.17 בימ"ש הורה למומחה להגיש חוו"ד מעודכנת בהתאם לממצאי מכון התקנים.

תשובות המומחה לעניין ממצאי בדיקת מכון התקנים

18. ביום 24.3.17 המומחה גיל הודיע כי אמורה להתקיים פגישה וכי רק לאחריה יגיש תשובותיו ביחס לממצאי מכון התקנים.

הדיון השישי

19. ביום 5.9.17 התקיים הדיון השישי, הפעם לפני מותב זה. לפני הדיון, בימ"ש דחה בקשת הצדדים לבטל הדיון בשים לב למועד הגשת התביעה בשנת 2009. בימ"ש נתן פסק דין בהודעות למקבלי הודעה 3 ו-4. כמו כן, בימ"ש קידם איחוד שמיעת התביעה בעניין לוטם 5 עם התביעה בת.א. 8493-08-13 (להלן: "לוטם 1") ונתן הוראה לעניין קיום ישיבה במכון התקנים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

הדיון השביעי

20. ביום 16.11.17 התקיים הדיון השביעי. בימ"ש נתן פסק דין כנגד מקבל ההודעה 2. בימ"ש עמד בהחלטה על מורת רוחו מהתנהלות התובעים והתמשכות ההליכים בתיק. בימ"ש קבע דיון בנוכחות המומחה כדי לוודא ששמיעת התובענה תסתיים בהקדם.

החלטה על איחוד שמיעת התובענות

21. ביום 1.12.17 הוחלט על איחוד שמיעת התביעות לגבי לוטם 5 ולוטם 1 לפני מותב זה.

טענות הצדדים בלוטם 1

טענות התובעת בכתב התביעה המתוקן

22. נציגות הבית המשותף ברחוב הלוטם 1 טענה בכתב התביעה המתוקן כי בעלי הזכויות בבניין בלוטם 1 והנתבעת 1 חתמו חוזי מכר לרכישת דירות בבניין הנ"ל, אשר הנתבעת התחייבה לבנות ולהקימן כדירות מגורים בהתאם לתנאי החוזים השונים. לאחר מסירת הדירות הבחינו הדיירים במבנה בליקויים חמורים בחלקים ניכרים של הרכוש המשותף בשל כשלים שהובילו לבעיות רטיבות ועובש בדירות השונות. התובעת ביקשה לחייב הנתבעות לשלם הסך של 770,000 ₪ וביקשה צווי עשה.

טענות הנתבעות בכתב ההגנה המתוקן

23. בכתב ההגנה המתוקן, הנתבעות טענו כי דין התביעה להידחות מחמת התיישנות שכן חלפו 11 שנים ושמונה חודשים ממסירת הבניין והרכוש המשותף לדיירים. עוד טענו שבזמן זה אדם סביר היה מבצע את הבדיקות השונות מראש ולא לאחר 15 שנים בהגשת כתב תביעה מתוקן. עוד טענו, כי יש לדחות את התביעה מחמת היעדר יריבות והיעדר עילה באשר לתובעת וכן כי לתובעת אין כל מעמד לתבוע בגין ליקויים אלה.

טענות התובעת בכתב התשובה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

24. התובעת טענה בכתב התשובה כי די בהצבעה על הליקוי כדי להעביר את נטל הראיה, ואין חובה לציין את הסיבה לליקוי כשעוד לא היה ידוע בעת הגשת התביעה.

הדיון הראשון בתביעת לוטם 1

25. ביום 1.12.14 התקיים הדיון הראשון, (לפני כבוד השופט הימן). בימ"ש דחה הטענת למעשה בי דין בעניין קוטר צינור הניקוז וכן טענת ההתיישנות הן לעניין ליקויים בחיפוי והן בעניין טענות לרטיבות. כאמור לעיל, ביום 1.12.17 אוחדה שמיעת התובענות.

הדיון השמיני

26. ביום 19.12.17 התקיים הדיון המאוחד הראשון בשתי התביעות, הוא הדיון השמיני, כך שכל הדיונים שהתקיימו לאחר מועד זה הינם ביחס לשתי התביעות. בימ"ש (מותב זה) נתן הוראות לצדדים להגשת עמדותיהם ביחס לסוגיית בדיקת מכון התקנים וכן להגשת ראיות הצדדים.

הדיון התשיעי

27. ביום 21.1.18 התקיים הדיון התשיעי. בימ"ש קבע שתוגש הודעת עדכון כדי לוודא שבדיקת מכון התקנים אכן התקיימה.

הדיון העשירי

28. ביום 21.2.18 התקיים הדיון העשירי. בימ"ש קבע ישיבה מקדמית נוספת, לאחר שניתנה הודעה לפיה ממצאי מכון התקנים הועברו למומחה לצורך השלמת חו"ד.

הדיון האחד עשר

29. ביום 19.3.18 התקיים הדיון האחד עשר. בימ"ש קבע ישיבה מקדמית נוספת לצורך המשך מעקב אחר הכנת חו"ד המשלימה ע"י המומחה.

הדיון השניים עשר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

30. ביום 28.5.18 התקיים הדיון השניים עשר. בימ"ש קבע כי לא יוגשו כתבי טענות חדשים, אלא אם תוגש בקשה מתאימה. בימ"ש קבע מועדים להגשת ראיות הצדדים וכן מועדים לשמיעת ראיות הצדדים.

חו"ד משלימה של המומחה מטעם בימ"ש והגשת כתבי תביעה מתוקנים

31. ביום 28.6.18 הגיש המומחה גיל חו"ד ביחס למבנה שברח' לוטם 1 וקבע שלא התקבלו ממצאים המשנים את חו"ד ביחס ללוטם 5. בעקבות הגשת חו"ד הוגשו כתבי התביעה המתוקנים בשתי התובעות.

פסק דין בעניין מקבלי הודעות 1 ו-5

32. ביום 17.9.18 בימ"ש נתן פסק דין ביחס למקבלות ההודעה 1 ו-5.

הדיון השלושה עשר

33. ביום 7.10.18 התקיים הדיון השלושה עשר. בתחילת הדיון הצדדים הודיעו שהם מוותרים על חקירות המצהירים מטעמם, ומסתפקים בחקירות המומחים מטעם ביהמ"ש. בהתאם, נחקר בדיון המומחה גיל על ידי שני הצדדים.

הדיון הארבעה עשר

34. ביום 21.10.18 התקיים הדיון הארבעה עשר. בישיבה זו נחקר המומחה ד"ר בן בסט על חוות דעתו. בסוף הישיבה נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים.

הגשת סיכומים

35. ביום 30.12.18 הוגשו סיכומי התובעים ביחס לשני התיקים. ביום 24.2.19 הוגשו סיכומי הנתבעות וביום 4.3.19 הוגשו סיכומי תשובה מטעם התובעים.

הדיון החמישה עשר

36. ביום 5.3.19 התקיים הדיון החמישה עשר, בו הצדדים ענו לשאלות בימ"ש ונקבע דיון המשך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

הדיון השישה עשר

37. ביום 22.5.19 התקיים הדיון השישה עשר. הצדדים המשיכו לענות לשאלות בימ"ש. התברר שישנה סוגיה בעלת משמעות מרכזית והיא הצורך, כטענת התובעים, להחליף פרטי איטום המכונים "סובנטים" בבניינים, שלא לובנה דיה ועל כן בימ"ש הפנה שאלה בעניין למומחה מטעם בית המשפט.

הדיון השבעה עשר

38. ביום 30.10.19 התקיים הדיון השבעה עשר. בימ"ש הורה למומחה מטעם בימ"ש לבצע בדיקות של 5 דירות מדגמיות בכל בניין בעניין הטענה להעדר סובנט.

הדיון השמונה עשר

39. ביום 20.5.20 התקיים הדיון השמונה עשר. בימ"ש עקב אחר יישום החלטתו לביצוע בדיקות מדגמיות והעיר לצדדים על הניסיון המשותף למנוע מצד אחד ביצוע הבדיקות ומצד שני לעמוד על טענותיהם הנוגדות בעניין הסובנטים.

השלמה לחו"ד בעניין הסובנטים

40. ביום 7.7.20 הגיש המומחה גיל את השלמת חוות דעתו בעניין הסובנטים.

הדיון התשעה עשר

41. ביום 2.8.20 התקיים הדיון התשעה עשר. לבקשת התובעים, המומחה גיל נחקר על ההשלמה לחוות דעתו בעניין הסובנטים. בסוף הישיבה נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים ביחס לממצאים שנכללו בהשלמה לחוות דעתו מיום 7.7.20.

הגשת סיכומי השלמה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

42. ביום 13.8.20 הוגשו סיכומי השלמה מטעם התובעים וביום 23.8.20 הוגשו סיכומי השלמה מטעם הנתבעות.

דיון והכרעה

43. על בימ"ש להכריע בסוגיות שלהלן :

האם מי מהתביעות התיישנו, במלואן, או בחלקן?

האם יש לאמץ את חוות דעת המומחים מטעם בימ"ש ?

האם קם השתק פלוגתא לגבי חלק מהטענות ?

האם חלק מהטענות הנתבעות על ידי נציגות הבית בלוטם 1 עניינן ברכוש פרטי בתוך הדירות?

האם יש אשם תורם בהתנהלות התובעים ?

האם יש לחייב את הנתבעות לספק דיור חלופי וכו'?

האם יש לחייב הנתבעות בגין הוצאות עבר ?

האם תביעות התובעים התיישנו, במלואן, או בחלקן ?

44. הנתבעות טענו כי כלל טענות התובעים מכתב התביעה המקורי והמתוקן בתביעת לוטם 1 התיישנו זה מכבר, כמו גם חלק מטענות התובעים בתביעת לוטם 5. עוד טענו שהתובעים השתהו באופן בלתי סביר בעליל וכי לא ביצעו בדיקות שאדם סביר היה מבצע.

45. הנתבעות טענו שהבניינים נשוא התביעה נמסרו לתובעים בשנת 2002 או בסמוך לכך. מועד הגשת תביעת לוטם 5 הוא מעל 7 שנים לאחר מכן ומועד הגשת תביעת לוטם 1 הוא 11 שנים לאחר מכן. הנתבעות טענו שמרוץ ההתיישנות נמנה החל ממועד מסירת הדירות ונטל ההוכחה כי התקיים כלל הגילוי המאוחר רובץ על הטוען לו. כתב התביעה המתוקן הוגש כ-16 שנים לאחר מסירת הבניינים. הנתבעות הדגישו כי מתנגדות להגשת כתב התביעה המתוקן בשל התיישנותן של עילות התביעה החדשות שהתווספו. אף אם עילת התביעה לא התיישנה, מאזן הצדק בין הצדדים מוביל לכלל מסקנה כי אז השיהוי בהגשת התובענה מצדיק את דחייתה מטעם זה.

46. התובעים טענו שדי בהצבעה על הליקוי כדי להעביר את נטל הראיה, אין חובה לציין את הסיבה לליקוי, קל וחומר שעה שלא היה ידוע, בעת הגשת התביעה על חוסר התאמה בין התוכניות והתקנים לבין הבניה בפועל. הפגמים והליקויים עליהם הצביע המומחה מטעם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

בימ"ש לא היו ידועים לתובעים, אלא רק לאחר ביצוע הבדיקות אשר כללו הרס, באישור המומחה. בהתאם לדין ולהלכה הפסוקה, המועד לתחילת מניין ההתיישנות מתחיל מהמועד בו פנו הדיירים לנתבעת וזו הפרה לראשונה את חובתה לבצע את התיקונים. עוד טענו שככלל יש לפרש בצמצום טענות התיישנות. לכן, ביקשו לדחות את טענות הנתבעות בכל הנוגע להתיישנות התביעה, הן לגבי הטענות "החדשות" ביחס לקולטן הראשי והן באופן כללי, ככל שאלו יעלו.

47. הנתבעות לא הגיעו לבצע את התיקון הנדרש לאחר שפנו אליהן התובעים בדרישה לביצוע התיקונים במשך שנים, אלא בוצעו תיקונים "קוסמטיים" אשר נועדו למשוך זמן ועל כן הוגשה התביעה.

48. התובעים טענו שהנתבעות בחרו באופן ציני להציג אותם כ"גוררי רגליים", כשהם אלו שעמדו על ביצוע הבדיקות ונאלצו שוב ושוב לבצע בדיקות הכוללות הרס והמצריכות תיאום מסובך עם בעלי מספר דירות בכל פעם ופעם. הגשת הדו"ח המוטעה לבימ"ש על ידי מאתר הרטיבות מר אסי פייזיק הצריכה מהתובעים מאמצים רבים להוכחת השגיאה שבבדיקה ובכלל, הנתבעות בחרו להתייחס לאורך כל הסיכומים לממצאים ישנים ותהליכים של בדיקות שבדיעבד התברר כי אינן נכונות, על חשבון התייחסות הנתבעות לממצאים העדכניים ולקביעתו החד משמעית של מומחה בימ"ש שבדיקתו של מר פייזיק אינה נכונה, כך שהנתבעות בוחרות להתייחס להיסטוריה הלא רלוונטית של התיק במקום להתמודד עם הממצאים הסופיים – הליקויים שהוכחו ואושרו על ידי מומחי בימ"ש.

49. לפני בימ"ש, שתי תביעות שעניינן טענות ביחס לליקויים זהים בשני בניינים סמוכים שבנו הנתבעות במסגרת אותו מיזם בנייה.

50. התביעה בגין לוטם 5 הוגשה ביום 15.6.09. תביעת לוטם 1 הוגשה ביום 6.8.13.

51. בכתבי התביעה שכאמור הינם דומים נטענו אותן טענות ביחס לליקויים, כאשר במסגרת סעיף 7 בשני כתבי התביעות, נטען שלאחר מועד מסירת הדירות הבחינו הדיירים במבנה בליקויים חמורים בחלקים ניכרים של הרכוש המשותף. בהמשך נטען, שהן הדיירים והן הנציגות התלוננו על אותם ליקויים (סעיף 8 לכתבי התביעה). כאשר במסגרת סעיף 9 לכתבי התביעה פורטו הטענות לליקויים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

52. ביחס לטענות לעניין חיפוי האבן החיצוני, נטען שלאורך השנים התגלו הכתמים.
53. לצורך בדיקת הטענה להתיישנות יש לבדוק תחילה מועד מסירת הרכוש המשותף.
54. לגבי תביעת לוטם 5, הנתבעות לא ציינו בתצהיר המהנדסת אינדיצקי מהו המועד המדויק בשנת 2002 בו בוצעה מסירת הרכוש המשותף. המהנדסת אינדיצקי הצהירה בסעיף 4 "למיטב ידיעתי והבנתי ובהתאם ליעוץ משפטי שקיבלתי מרבית הטענות הכלולות בכתבי התביעה (המקורית) בלוטם 5 הוגשה למעלה מ 7 שנים לאחר מסירת הבניין לידי התובעים".
55. מר מרק חויס הצהיר מטעם הנתבעות בסעיף 6 ש"הרכוש המשותף בבניינים נמסר בשנת 2002" והפנה לפרוטוקולי מסירה כנספחים ג ו ג1. נספח ג הינו פרוטוקול מסירה של "דירה 0" בבית מספר 3 הוא לוטם 5 מיום 16.6.02. נספח ג1 הינו פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף של בניין מספר 4 הוא לוטם 1 (ראה לעניין זה נספח א1 לתצהיר המהנדסת אינדיצקי שמזהה בנין מספר 4 עם לוטם 1).
56. התביעה בעניין לוטם 5 הוגשה ביום 15.6.2009, בהתאם לרישום במערכת הממוחשבת (לעניין זה ראה מדבקה של הנהלת בתי משפט שהונפקה ביום 15.6.09). מכאן שהתביעה הוגשה יום לפני חלוף תקופת ההתיישנות. לכן, בימ"ש דוחה הטענה שהתביעה התיישנה.
57. לעניין הטענה לשיהוי, בימ"ש מביא בחשבון מועדי בדיקות הבדק. לפי נספח א' לתצהיר העדות הראשית מטעם הנתבעות (המהנדסת אינדיצקי), תחילה נערך פרוטוקול שנת בדק של לוטם 5 בתאריך 8.5.03 ובהמשך נערך פרוטוקול נוסף מעודכן בתאריך 28.7.04. ואילו בהתאם לנספח א' 1 לתצהיר עולה שפרוטוקול שנת בדק ביחס לליקויים בלוטם 1 נערך בתאריך 12.5.04.
58. הממצא המרכזי בעניין בדיקת הטענה לשיהוי הוא נספח ו' לראיות הנתבעות לפיו ביצעו תיקון בחיפוי החוץ בשנת 2008. לגבי הטענות לרטיבות, בימ"ש מביא בחשבון שיש קושי טבוע לזהות פגם במערכת הצנרת שהינה נסתרת מעין, להבדיל מפגמים בחיפוי החוץ. מכאן שהצטברות תביעות פרטניות של בעלי זכויות היא שהביאה כלל בעלי הזכויות לשער שיש בעיה מובנת בצנרת. המהנדסת אינדיצקי פרטה בסעיף 7 לתצהירה 5 תביעות שהגישו בעלי זכויות בלוטם 5 בשנים 2004 עד 2007. מר קרן הצהיר בסעיף 8 לתצהירו מטעם התובעים כי מסירת הדירות הייתה בשנת 2002 וכבר לאחר מסירתן "החלו סובלים הדיירים השונים מתופעות של נזילות קשות בעיקר באזורי חדרי האמבטיות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

וחדרי השרותים בדירות השונות". מר קרן לא פרט תאריכים ושמות של בעלי דירות הנוגעים להצהרתו.

59. בסעיף 9 הצהיר מר קרן כי "במהלך הזמן הוברר כי שני סוגי כשלים עיקריים (ועוד מספר כשלים משניים) הביאו לתוצאה העגומה של בעיות של רטיבויות ועובש בדירות השונות: מחד התקנה לקויה של כל מערכות הצנרת בדירות התובעים לרבות הלחמות וחיבורים רשלניים של צנרת ניקוז דלוחין ושפכים תת רצפתית הליקוי השני נוגע להתקנת צינורות ביוב ראשיים (קולטנים) העוברים בחדרי האמבט של הדירות בשטחים הפרטיים של הדירות לאורך כל המבנה".

60. מכאן שאם אכן היה כשל בצנרת הבניין, הרי הוא נסתר ולכן אין לצפות כי יתגלה בעין, בהעדר רטיבות.

61. לגבי לוטם 1, לנוכח מועד מסירת הרכוש המשותף בחודש ינואר 2002, והגשת התביעה בשנת 2013, ברור כי חלפו 7 שנים ולכן על התובעים נטל הבאת הראיות והשכנוע כי חל מי מהסייגים המצדיק הגשת התביעה בחלוף 7 שנים ממועד הבניה הרשלנית הנטענת.

62. לגבי חיפוי החוץ, אין לקבל הטענה לפגם נסתר. גב' ענת ניסים הצהירה מטעם התובעת בסעיף 26 ש"לאורך השנים התגלו כתמי חלודה על גבי חיפוי האבן החיצוני של הבניין. ככל שחלף הזמן התרבו כתמי חלודה והם הלכו והתפשטו בשטח פני המבנה כולו. הליקויים בחיפוי הלכו והחריפו עד למקרים שבהם ארעו התנתקויות של אבני חיפוי חיצוניים כבדים באופן המסכן חיי אדם." גב' ניסים לא ציינה תאריכים, או תיעוד כלשהוא לטענות אלה, למעט חוו"ד שהוכנה ע"י המומחה מטעם התובעת מר תאני בשנת 2012.

63. גב' ניסים הצהירה בסעיף 27 שבעלי הזכויות פנו אל הנתבעות בעניין זה, אך לא צרפה עותק הפניות.

64. אולם, דווקא בחוו"ד של המומחה מטעם הנתבעות אמיל ברגינר לעניין לוטם 1 שהוגשה ביום 11.5.14 (נספח ה' לתצהיר המהנדסת אינדיצקי) צוין בעמוד 25 בסעיף 5.1 כלהלן: "כפי שפורט לעיל, הקבלן נעזר במיטב יועצים שקיימים בענף בתחום חיפוי אבן (משרד מילר – שמבל צחור שות') ערך סדרת בדיקות וברורים, וביצע תיקון נרחב לחיפוי הבניין על ידי קבלן מוכר והמתמחה בתחום זה (חברת ר. שילר הידוקי שיש בע"מ)."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

65. לפי סעיף 9 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958, (להלן: "חוק ההתיישנות") מרוץ ההתיישנות יתחיל ממועד ההודאה בזכות התובע:

"הודה הנתבע, בכתב או בפני בית משפט, בין בתוך תקופת ההתיישנות ובין לאחריה, בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות מיום ההודאה; ומעשה שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות, דינו כהודאה לענין סעיף זה.

בסעיף זה, "הודאה" – למעט הודאה שהיה עמה טיעון התיישנות."

66. התובעת לא הואילה ליידע בימ"ש בתצהירים מטעמים מתי בוצע התיקון הנזכר בחו"ד של המומחה מטעם הנתבעות ביחס לחיפוי החוץ בלוטם 1. אולם, בעניין זה, התקיים דיון מעמוד 99 לפרוטוקול הדיון מיום 22.5.19 ובמהלכו בעמוד 100 נשאלה ב"כ הנתבעות האם טוענת שהתיקונים הנזכרים בנספח ו' לתצהיר המהנדסת אינדיצקי אינם נוגעים ללוטם 1 ועל כך ענתה "אין בזה כדי לעצור תקופת ההתיישנות. זה שבוצעו תיקונים ותוקנו חלק מהכתמים הטענה שלהם אומרת שצריך להחליף כל האבנים בבניין בגלל ליקוי בביצוע, כך אומר המומחה מטעמים וכך נאמר בכתב התביעה שלהם. זו הטענה שלהם. הם לא באים וטוענים שהתיקון שבוצע בשנת 2008 נעשה בצורה לא תקינה או שיש להם טענות לגביו".

67. מכאן שלעניין החיפוי, על אף מחדלה של התובעת להעמיד תיעוד נאות של האירועים על פי לוח זמנים ברור, למזלה, מסמכי הנתבעות מוכיחים טענת התובעת כי בשנת 2008 הנתבעות ביצעו תיקון בלוטם 1 שלא הביא לפתרון בעיית הכתמים, כפי שיובהר בהמשך בחו"ד של המומחה מטעם בימ"ש.

68. לכן, בעניין חיפוי החוץ, בימ"ש קובע כי מרוץ הזמנים לעניין התיישנות תביעת לוטם 1 החל בשנת 2008 ומכאן שהתביעה לא התיישנה בעת הגשת התביעה בשנת 2013.

69. לגבי התביעה לליקוי נטען במערכת הצנרת של הבניין, כאמור לעיל, כאן להבדיל מעניין חיפוי החוץ, קשה עד בלתי אפשרי לצפות כי הרוכשים יגלו הפגם, ככל שקיים, שכן הוא נסתר מהעין.

70. לכן, בימ"ש דוחה הטענה להתיישנות עילת התביעה בגין פגם נסתר במערכת הצנרת.

71. לעניין השיהוי בהגשת התביעה לגבי לוטם 1, לא הוצג הסבר משכנע ולכן יהיה על בימ"ש לבדוק אם השיהוי גרם נזק ראייתי ולהביא זאת בחשבון בדיון בעניין ההוצאות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

72. הנתבעות טענו להתיישנות הטענות החדשות לכאורה, שנכללו בכתב התביעה המתוקן משנת 2018. התובעים תיקנו את כתב התביעה לאחר הגשת חוות דעתו של המומחה מטעם ביהמ"ש בהתאם לתקנה 136 לתקסד"א התשמ"ד - 1984.

73. הנתבעות טענו ביחס לתביעת לוטם 5 כי הוספו עילות תביעה חדשות שיש בהן לעקוף את ההתיישנות בהכללתן במסגרת כתב תביעה מתוקן.

74. עילת התביעה הינה בגין ליקויי רטיבות ברכוש המשותף. התובעים או הנתבעים לא הצליחו להצביע על ליקוי שגרם לרטיבות. כאמור לעיל, לאחר שהטענות לליקוי בקוטר הצינור ובאיכות הריתוכים של הצנרת לא אושרו ע"י המומחה גיל, הוא מצא ליקויים אחרים שיתכן וגרמו לרטיבות. הליקויים שגרמו לנזילות שהתגלו על ידי המומחה מטעם ביהמ"ש הינם ליקויים סמויים מהעין שאין מצופה מהתובעים היה לגלותם בעצמם. ולראיה, ליקויים אלו התגלו למומחה מטעם בימ"ש לאחר מספר בדיקות, פתיחת קירות ומספר חוות דעת שהוגשו מטעמו.

75. בחקירת המומחה מיום 27.10.18 (עמ' 33 שו' 11-17), אישר המומחה כי הליקויים שאיתר הם בבחינת "ליקוי נסתר שקיים מיום הקמת הבניין והדייר לא מודע לזה."

76. לכן, בימ"ש דוחה טענת הנתבעות גם ביחס לטענות בכתב התביעה המתוקן.

77. האם יש לאמץ מסקנות המומחים ?

78. כאמור לעיל, בימ"ש מינה מומחה לעניין הטענה לליקוי בחיפוי ומומחה לעניין יתר הליקויים.

בקשת התובעים לחייב הנתבעות בפיצוי כספי בגין פגמים ברכוש המשותף

79. בעמוד 79 לפרוטוקול הדיון מיום 5.3.19 הצדדים הסכימו שיש לאמץ ממצאי המומחה גיל לפיהם על הנתבעות לשלם לתובעים בלוטם 5 הסך של 108,200 ₪ בתוספת מע"מ. המומחה קבע כי במידה והתובעים יבצעו את התיקונים על ידי קבלן מזדמן, אזי תעלה העלות בשיעור של 30% מעלות אומדן זה. על כך הוסיף עלות פיקוח בשיעור של 10% מערך התיקונים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

80. לנוכח הסכמת הצדדים, בימ"ש קובע כי אם הנתבעות יודיעו כי אינן מסכימות לבצע התיקונים, התובעים בחוטם 5 זכאים לסכום שקבע המומחה.

81. במהלך הדיון, בימ"ש סבר שיתכן ויהיה מקום למנות רו"ח לבדיקת חישוב הסכום, אולם מתברר שהמחלוקת היא לעניין הפרשי הצמדה ממועד חתימת חו"ד וממילא יהיה על התובעים ככל שהנתבעות יסרבו לבצע העבודה, לחשב הפרשי הצמדה בהתאם.

טענת התובעים כי על הנתבעות להתקין פרטי איטום בשני הבניינים

82. כאמור לעיל, רק בשלב מאוחר למדי, איתר המומחה גיל מספר ליקויים בקשר למערכת הצנרת. בדיון שהתקיים ביום 5.3.19 התברר לבימ"ש כי מבין שלושת הליקויים שאיתר המומחה: העדר נקודות ביקורת בצינור הביוב, העדר מחברי התפשטות והעדר פרטי איטום, האחרון נבדל משני הליקויים האחרים בכך שלא ניתן לאשר קיומו ללא פעולת הריסה בכל אחת ואחת מעשרות הדירות בשני הבניינים (עמוד 84 שורה 11).

83. המומחה איתר הליקוי המכונה העדר "סובנט" באופן נקודתי וקבע שבדירה שבדק סביב הצנרת האנכית קיים ליקוי באיטום. התובעים ביקשו לחייב הנתבעות בביצוע כל עבודות האיטום סביב אביזר הסובנט בכל הדירות בלוטם 1 ו- 5.

84. בדיון שהתקיים ביום 22.5.19 התובעים טענו שאין פריט האיטום "סובנט" במי מהדירות שנבדקו ולכן שבו על דרישתם להתקינו בכל הדירות ואילו הנתבעות טענו שרק בדירה אחת שנבדקה נמצא שאין בה פריט איטום. מהדיון עלה שעל בימ"ש לבצע בדיקות מדגמיות בשני הבניינים בטרם יקבל החלטה בשים לב למשמעות הכספית המשמעותית שנובעת מהצורך לבצע הרס בעשרות דירות בשני הבניינים, כאשר לא הוכח כי הליקוי הוא מערכתי, להבדיל מפגם נקודתי במספר דירות.

85. לאחר שבימ"ש שמע טענות הצדדים, הוא הורה למומחה להודיע עמדתו בסוגיה אם יש להתקין פרט האיטום בכל הדירות, ככל שיתברר שלא הותקנו.

86. ביום 3.7.19 המומחה השיב לשאלת בימ"ש, תוך שהוא מפנה לממצאי חו"ד מיום 27.6.18 וכתב בסעיף 2 לתשובתו כי אחת משתי האפשרויות הסבירות לטפל בליקוי היא לבצע בדיקות מדגמיות בחמש דירות בכל בניין על פי קריטריונים שהציע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

87. התובעים קיבלו הצעת המומחה ואילו הנתבעות התנגדו ולכן בימ"ש העמיד לרשותן בהחלטה מיום 30.7.19 האפשרות לחקור המומחה, לבקשתן. ביום 28.10.19, הנתבעות חזרו בהם מבקשתן לחקור המומחה וביקשו לבטל הדין וכי בימ"ש ייתן פסק דין. בימ"ש דחה הבקשה.

88. בדיון שהתקיים ביום 30.10.19 בימ"ש החליט לאחר ששמע באריכות רבה טיעוני הצדדים לקיים הבדיקה המדגמית בחמש דירות בכל בניין ונתן הוראות שנועדו להבטיח תשלום שכרו של המומחה לצורך ביצוע הבדיקות.

89. הנתבעות הפקידו שכר המומחה לצורך ביצוע הבדיקות. התובעים לא הפקידו חלקם וביום 31.12.19 הצדדים ביקשו לבטל הבדיקות וביקשו שבימ"ש ייתן פסק דין. באותו יום בימ"ש קבע כי אם התובעים לא יפעלו בהתאם להחלטת בימ"ש, הם ייראו כמי שסיכלו הכנת חו"ד. רק לאחר מתן ההחלטה, הואילו התובעים לכבד החלטת בימ"ש. לאחר שבימ"ש הבטיח תשלום שכרו של המומחה, הוא הורה לו לבצע הבדיקה.

90. המומחה קבע מועד לביצוע הבדיקות בתחילת חודש פברואר, אך סמוך למועד ביצוע הבדיקות, הנתבעות ביקשו לבטל הבדיקות בטענה שהתובעים לא אפשרו להם לטעון לעניין הדירות שבחרו לצורך קיום הבדיקות. בימ"ש מתח ביקורת על השיהוי בהגשת הבקשה, אך ביטל הבדיקות וזימן הצדדים לדיון דחוף ביום 11.2.20.

91. יום לפני מועד הדיון, הצדדים הודיעו כי הגיעו להסכמה לגבי רשימת הדירות ולכן בימ"ש ביטל הדיון. ביום 20.2.20 התובעים הודיעו כי נקבע מועד חדש לביצוע הבדיקות ביום 24.3.20. לבקשת הצדדים, בימ"ש דחה מועד הדיון ליום 20.5.20. בדיון התברר שלא בוצעו בדיקות והצדדים שוב מבקשים לבטל אותם. בימ"ש דחה הבקשה והורה לקיים הבדיקות בהקדם.

92. רק ביום 2.7.20 הודיע המומחה כי הצדדים הואילו לתאם מועד לביצוע הבדיקות ביום 6.7.20. ביום 7.7.20 המומחה מסר סיכום הבדיקות. בימ"ש הורה מיד לצד שמעוניין לחקור המומחה להודיע על כך וקבע מועד לחקירת המומחה ביום 27.7.20. התובעים ביקשו ביום 13.7.20 21 יום להחליט אם מבקשים לזמן המומחה לחקירה. בימ"ש דחה הבקשה.

93. לבקשת המומחה, בימ"ש דחה המועד לחקירתו ליום 2.8.20.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

94. לאחר חקירת המומחה ע"י התובעים, הצדדים הגישו סיכומי השלמה בסוגית מתן צו להתקנת פריט האיטום.

95. התובעים טענו בסיכומיהם שבבדיקה האחרונה נדרשו הנתבעות לציין דירות לגביהן לא ידוע על נזילות. הוגשה רשימה של 21 דירות תקינות מבחינת הנתבעות (לגבי לוטם 5). לאחר בדיקה התברר שב- 13 דירות הייתה או קיימת נזילה והדירות נפסלו לבדיקה. מתוך שאר הדירות נבחרו 3 דירות למדגם, כאשר גם מתוכן הוברר שדירה אחת נוזלת. ביחס ללוטם 1, מכל הבניין נמצאו סה"כ 2 דירות שאינן נוזלות.

96. התובעים טענו שאין בנמצא רשימה של דירות בהן הרטיבות כיום פעילה – או דירות שקיימים אצלן סימני רטיבות. כדי לקבל רשימה שכזו, וכדי שלא לקפח את התובעים- יש לעבור דירה דירה ולבצע סקר היכן קיימת או שהייתה קיימת רטיבות.

97. ביחס לליקוי הגנרי- לפיו אין איטום סביב הסובנט, התובעים טענו שמדובר בליקוי מבני מערכת, מאחר והקולטן מורכב באותו אופן בכל הדירות- הוא חוצה קומות והסובנט- מותקן באותו אופן בפתח שברצפות/תקרות חדרי האמבט בכל הדירות. משמעות הדבר שלא רק האחריות הישירה של הנתבעות מחייבת ביצוע פרט האיטום בכל דירה ודירה, אלא שגם מדיניות משפטית כלכלית צודקת, לאור התמחור הנמוך לביצוע על ידי הנתבעת- היא אשר מלמדת שיש לחייב הנתבעות לבצע את השלמת פריט האיטום בכל דירה ודירה.

98. עוד טענו שאין אפשרות היום להצביע באילו דירות צפויה רטיבות עתידית בעקבות העדר איטום, וזו בדיוק הסיבה שהוסכם על ביצוע מדגם- מדגם אמור לייצג את הכלל כשכמעט כל הבדיקות- העידו על כשל במערכת האיטום במבנה.

99. הנתבעות חזרו בסיכומיהן על טענות שכבר העלו בסיכומים שהוגשו קודם לכן, לעניין שיפוצים שביצעו דיירים שונים בדירות במשך השנים, לעניין ההתיישנות, לעניין פסקי דין בתביעות קודמות, וכי לא עלה בידי התובעים להרים את נטל הראיה להוכחת רטיבות בדירות מעבר לאותן דירות שפורטו בחוות דעת מומחה מטעם התובעים ובבדיקת מכון התקנים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

100. עוד טענו שבשתי הדירות בהן ביצע המומחה בדיקה מדגמית נמצא שאין כל ליקוי והאיטום תקין. מסקנה זו עולה בקנה אחד עם קביעות המומחה- לפיה אין כל מקום לביצוע תיקונים בדירות בהן לא נתגלו ליקויי רטיבות במשך כל כך הרבה שנים.

101. כאמור לעיל, לאחר מספר רב של בדיקות, חוות דעת והשלמות לחוות דעת, הוגשה ביום 27.6.18 חוות דעתו האחרונה של המומחה גיל.

102. המומחה קבע בין היתר כך: " נמצאו נזילות בחלק מהדירות באזורי צינור הביוב האנכי העובר לאורך הקומות. בבדיקה של מכון התקנים נמצא כי פרט האיטום של צנרת זו אינו מונע מעבר מים הנמצאים מעל פני האיטום ומתחת לריצוף, אל הדירה שמתחת. גם בבדיקה מדגמית שלי נמצא כי פרט האיטום אינו מונע מעבר מים באזור זה, בניגוד לנדרש. ליקוי זה הוא מיום הקמת המבנה. לא ניתן לבדוק ללא ביצוע בדיקה בהרס (פתיחת הריצוף מסביב לצינור האנכי), היכן קיים ליקוי שכזה, דהיינו באיזה דירות הוא קיים, ובאיזה צינור בתוך דירות אלו הוא קיים." בהמשך חוות הדעת המומחה מפרט מהן הפעולות שיש לבצע לצורך תיקון הליקוי.

103. בימ"ש פרט באריכות את ההליכים המרובים לצורך ברור הממצא בעניין העדר פריט איטום, לנוכח המשמעות הכספית הכבדה מצד אחד והעדר תשתית ראייתית לטענה שמדובר בליקוי מערכתי ולא ליקוי נקודתי במספר דירות.

104. על הקושי בברור המחלוקת עמד המומחה בתשובתו מיום 1.7.19. כאמור לעיל, המומחה הפנה לחוות דעתו מיום 27.6.18 ולעמוד 5 לחוות הדעת שם קבע: "מכיוון שלא ניתן לדעת היכן קיים ליקוי בפרט איטום זה, ומכיוון שמדובר בבניין שניבנה לפני שנים רבות, אזי מבחן התוצאה הוא שיקבע היכן יש לבצע איטום זה. דהיינו יש לבצע איטום של פרט זה, סביב הצינורות האנכיים, רק בדירות ומקומות שבהם נטענה שיש רטיבות. דהיינו:

- בכל הדירות שמספרם מופיע בחוות דעת מומחה התובעת, שבהם נטען לרטיבות.
- בכל הדירות שמכון התקנים קבע שבהם יש רטיבות סביב הקולטן.
- בכל הדירות שיוכיחו שפנו בעבר לנתבעות, וטענו שקיימת רטיבות באזור זה.
- בכל הדירות שמתחתם קיימים היום סימני רטיבות, או שקיימת רטיבות בפועל."

105. בהמשך תשובתו לשאלות בימ"ש לעניין דירות שטרם תועדה לגביהן תלונה בדבר רטיבות, השיב המומחה כך: "הבניין נמסר לדיירים בשנת 2002. דהיינו מאז מסירת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

החזקה בבניין לתובעים, עברו כ- 17 שנה. נכון שיתכן כי בעתיד יתגלו עוד דירות שבהם תמצא הרטיבות, כתוצאה מחוסר פרט האיטום, אך לא ניתן לדעת מראש, היכן תופעה שכזו תמצא, אם בכלל. מצד שני לפרק את כל הרצפות בכל חדרי הרחצה בבניין, גם במקומות שאין כל סימן כשל ב- 17 השנה האחרונות, כאשר אין שום אינדיקציה לכשל, גם זה לא סביר. מבחינה הנדסית לא ניתן לדעת ללא פירוק, האם יש כשל בפרט האיטום גם בדירות שבהם טרם נמצאה הנזילה."

106. תשובותיו של המומחה גיל בעניין זה, מסכמות את המחלוקת העיקרית בשתי התביעות, לעניין אותו פריט איטום חסר "הסובנט".

107. בבדיקה מדגמית שבוצעה על ידי המומחה גיל לאחר הגשת חוות הדעת מיום 27.6.18, קבע המומחה גיל בסיכום הבדיקות שהוגש על ידו ביום 7.7.19 כך "מהבדיקה המדגמית שבוצעה היום, התברר שאין צורך להוסיף ולתקן גם דירות שבהם לא נמצאה רטיבות בעבר, או שאינם רטובות כיום. דירות אלו בבדיקה המדגמית נמצאו תקינות."

108. בדיון שנערך ביום 22.5.19 (שוי' 5-1), ולשאלת בימ"ש היכן נקבע שיש לבדוק דירה דירה, השיב בי"כ התובעים "שזה לא נקבע ואני מבקש שזה ייקבע, זה התיק." בהמשך הדיון, בימ"ש הורה, כאמור לעיל, למומחה גיל להשיב לשאלה אם יש לבצע את התיקון בכל דירה ודירה. על אף תשובת המומחה בשלילה לשאלה זו, התובעים עמדו על הטענה שיש לבצע את התיקון בכל דירה ודירה. זאת בניגוד לקביעת המומחה ולממצאיו מיום 7.7.19, וללא כל נימוק המניח את הדעת ואשר יש בו כדי לסתור קביעות המומחה מטעם בימ"ש.

109. באיזון שבין ציפיית התובעים לתיקון של עשרות דירות, בכל אחד מהבניינים, ובין זכויות הנתבעות, על יסוד הנתונים שיש בידי בימ"ש, אין מקום ליתן צו שמשמעותו הוצאה כספית גבוהה, אך ורק על יסוד השערות.

110. לנוכח האמור לעיל, בימ"ש מאמץ חוות דעת המומחה רפי גיל באשר לדירות שעל הנתבעות לפעול לתיקון בהתאם לחוות הדעת.

111. בדיון שהתקיים ביום יום 2.8.20 המומחה פרט את מספרי הדירות בהן צריך להתקין פריט האיטום בכל בניין: "ת. בדירות שמספרם מופיע בחוות דעת מומחה התובעת יש בלוטם 5, 14 דירות, בעמ' 26 בחוות דעת מומחה התובעת, ובלוטם... כשבית המשפט



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

אומר לי שב"כ הנתבעת טענה כעת שאני מפנה את בית המשפט לרשימה שכביכול מורכבת ממספרים שנקבו על ידי פלוני, בבדיקות של אלמוני, ובית המשפט שואל אותי מהן מספרי הדירות בלוטם 1, שאני ממליץ כמומחה בית משפט לבצע בהם תיקונים, אני עונה –

הטענה הייתה בחוות דעת שאין איטום בין הקולטן לבין חדרי האמבטיה שרק לאורך כל הבניין, כאשר כתוצאה מכך חודרת רטיבות לדירות שמתחתיו. בזמנו אני בדקתי את הדירות שהופיעו בחוות הדעת מטעם התובעים ואכן נמצאה בהם רטיבות. דירה 72, 60, 55, 54, 50, 48, 40, 39, 36, 29, 26, 23, 16. זה לוטם 5.

לוטם 1, בדקתי דירות ומצאתי שיש לתקן, אני מקריא דירות שאני בדקתי ומצאתי שיש לתקן בהן תיקון 36, 47, 53, 13, 66, 67, 26, 21, 17, 18, 60, 50. אלה היו כל הדירות שהיו בחוות דעת של מומחה התובעים.

עכשיו יש דירות שמכון התקנים בדק, ומצא בהן רטיבות, לוטם 5, זה ארבע דירות, כעת אמנה מספרי ארבע דירות שנבדקו על ידי מכון התקנים בדק ואני סומך ידיי על ממצאי בדיקות אלה: 44, 48, 65, 68. תשומת לב בית המשפט שיש חפיפה לגבי דירה 48.

עכשיו אמנה מספרי דירות בלוטם 1 שמכון התקנים בדק ואני סומך ידיי על ממצאי בדיקות אלה: 31, 67, 47, 26, 21, 16. גם כאן יש חפיפה של דירות זה 26, 67, 47, 21.

כיון שלא בדקתי את כל השבעים ושבע יחידות הדיור לא בדקתי את כולן ואז כתבתי שבכל דירה שבהן התובעים יוכיחו שהייתה נזילה בעבר צריך גם אותה לתקן. יכול להיות מצב שאין איטום ונזלו מים בין דירה לדירה אבל הגורם לנזילת מים תוקן, ואז במשך כמה שנים לא הופיעה רטיבות אבל זה לא אומר שהפרט תקין וכדי לא לעשות נזק ב- 77 דירות בשביל לדעת אם יש או אין פרט איטום בחוות הדעת מנגנון שבו יש להוסיף, מלפני שנתיים מנגנון... אני שב ואומר שאם התובעים יוכיחו שהייתה רטיבות בעבר באותן הדירות... לשאלת בית המשפט למי לשיטתי היו צריכים להוכיח, אני אומר לבית המשפט.

נוסף לכך יש את הבודדים שמצאנו כרגע ולפי דעתי הן חופפים, דירה 50 בלוטם 5, יש דירה שכבר ציינתי והיא 50 וצריך להוסיף את 46.

בלוטם 1 דירה 55 צריך להוסיף ודירה 33 בלוטם 1."

112. בימ"ש ער לטענות השונות של הצדדים נגד ממצאי המומחה. כאשר הממצאים היו בתחילת ההליך, לרוחן של הנתבעות, הן סמכו עליהן ידיהן. כאשר המומחה מצא לאחר מכן ליקויים, הנתבעות תקפו את ממצאיו והתובעים סמכו עליהם ודיהם וכאשר מסקנות המומחה לא תאמו ציפיית התובעים לתיקון בכל דירה ודירה, שוב התהפכו היוצרות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

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

114. בימ"ש אפשר לצדדים לחקור המומחה בכל פעם שחלקו על ממצאיו. לעיתים ניצלו ההזדמנות ולעיתים לא. גם כאשר ניצלו ההזדמנות, החקירות, למעט בעניין עבודת מר פייזיק, לא הביאו למסקנה שנפלה טעות בולטת במסקנות המומחה. המומחה לא קיבל חלק מהטענות, לרבות טענת הנתבעות כי על הדיירים מוטלות חובות תחזוקה מכוח תקן 1525(2) הכוללות גם את החובה לבצע שטיפה של מערכת הביוב על מנת למנוע היווצרות סתימות. בעניין הסובנטים, ממילא אין קשר בין מחדל אי התקנת פרט איטום בחלק מהדירות לטיפול מונע סתימות. בימ"ש מוצא ממצאי המומחה בעניין התקנת הסובנטים כסבירים ולא מצא בהם טעות בולטת. לכן, מאמץ אותם כמפורט בסעיף 111 לעיל, ככל שבעלי הדירות יסכימו לבצע התיקון. ככל שהצדדים לא יישמו פסק הדין בהסכמה, רשות האכיפה תיתן במידת הצורך הוראות מתאימות.

טענת התובעים כי יש להתקין נקודת ביקורת בדירות לצינור הביוב המרכזי

115. התובעים טענו כי נקבע שישנה חריגה ואי התאמה בכל הנוגע לממצאי מכון התקנים. התובעים ביקשו לחייב הנתבעות לבצע כל התיקונים הנדרשים בקולטן הראשי בשני הבניינים, על מנת להבטיח שיעמדו בתקן. התובעים הסכימו כי ככל שבדירות מסוימות האסלות יכולות לשמש כפתח ביקורת, אין צורך ביצירת פתח ביקורת.

116. כאמור לעיל, הנתבעות טענו מבלי לגרוע מטענותיהן בדבר התיישנות שיהוי והיעדר הודעה, כי אין לתביעותיהם של התובעים, המסתכמות בעלות משמעותית ביותר, אחיזה בחוות דעתו של המומחה גיל ו/או בראיות שהוצגו בפני בימ"ש, באופן שהתובעים לא עמדו בנטל הראיה להוכיח את זכאותם ודינן להידחות מכל וכל.

117. עוד טענו לייחוס הליקויים באופן של השלכה, וכי לא צוין באופן ברור אם נמצאה רטיבות או לא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

118. התובעים טענו בסיכומי התשובה ביחס לפתחי הבקרה, שהמומחה בחקירתו ציין שהממצאים בבדיקתו לא כוללים את הטיפול בהעדר מחברי התפשטות והעדר פתחי ביקורת בקולטן הראשי – עבודות הדורשות ממילא חשיפת הקולטן – כך שהנתבעות ממילא יבצעו את מרבית העבודה (חשיפת הקולטן) ומה שיוותר לביצוע הוא רק התקנת פריט האיטום (כשמרבית העלות – 1,000 ₪ לדירה – מתייחסת לביצוע הפירוק של החיפוי והתקנתו מחדש – עבודה שממילא על הנתבעות לבצע לצורך התקנת פתחי הבקרה ומחברי ההתפשטות).

119. המומחה התייחס בחקירתו לטענה זו כלהלן: "ש. האם נכון שכל עוד לא עושים בדיקת הרס של אריחים וחיפוי קשה לדעת אם יש פתחי ביקורות ואביזרי התפשטות? ת. לגבי נקודות ביקורת, נקודת הביקורת אמורה להיות גלויה כלומר יש חיפוי וממנו היא צריכה לצאת. פתח הביקורת אמור להיות גלוי. לגבי ההתפשטות הם לא יכולים להיות גלויים, הם חלק מהתקנת הצינור והם סמויים בעטיפת הגבס. כשבית המשפט שואל אותי האם בוצעו הריסות לצורך הבדיקות אני אומר שכן ש. האם נכון לומר שאסלול שנמצאות לא בצמוד לקולטן אלא בחדר אחר לא יכולות לשמש תחליף לפתח ביקורת כפי שציין נציגו של מכון התקנים? ת. כאשר אסלה מרוחקת מהקולטן במרחק של יותר מ 70 סמ' היא לא יכולה לשמש כפתח ביקורת או כאשר יש זווית של 90 מעלות בין האסלה לקולטן. במידה והאסלות קרובות לצינור אפשר בהתאם לתקן להשתמש בהן כפתח ביקורת. לשאלת בית המשפט ומה היה המצב שמצאתי בפועל אני משיב שיש גם וגם ולכן קבעתי בחו"ד גם לעניין הנזילות וגם לפתחי הביקורת שיש לבדוק באיזה מקומות נזילים המים ובאיזה מקומות האסלות מרוחקות מ הקולטן מעל 70 סמ'. התביעה היא לצו עשה ולכן הנחתי שאת התיקונים נלווה וזהו שלב ב' של העניין."

ובהמשך:

"ש. מה צריך לעשות היום, אני מדבר על הקולטן... בהנחה ואין פתחי ביקורת, והקולטן מחופה האם נכון שלא ניתן לבצע פעולות תחזוקה בקולטן הכוונה באופן שוטף?
ת. בכל מקום שבו האסלות מרוחקות יותר מ 70 סמ' מהקולטן או בכל מקום שבו הצינור עושה 90 מעלות מהאסלה לקולטן לא ניתן לטפל בקולטן דרך אותה אסלה ומכיוון שאין נקודות ביקורת לאורך הצינור לא ניתן לטפל בקולטן באיזורים אלה ולכן יש לייצר נקודות ביקורת.
ש. אני אומר לך שיש לנו פעמיים 77 דירות ובכולן השירותים רחוקים מ 70 סמ' מהצינור ו 90 מעלות. האם ראית באחת הדירות אסלה שהיא פחות מ 70 סמ' מהקולטן?"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

ת. את הנושא של המרחק מהקולטנים הוא עלה לאחר ביקורת מכון התקנים והגיע משאלת ב"כ הנתבעות למכון התקנים. הנושא של המרחק לא נבדק בבניין ומאחר שהלכנו לצו עשה אמרתי שזה ייבדק בהמשך. יש לי חלק מהתכניות של הבניין ואני יכול לבדוק"

ת. אני מפנה לשתי תכניות. אחת טיפוסית של הלוטם 1 ומראה בצד ימין של התשריט את חדר האמבטיה, שירותי אורחים לידו וחדר מקלחת הורים בגב של חדר האמבטיה. זו יחידה טיפוסית (גיל/2). עכשיו אני מראה תכנית של כל הקומה (גיל/3) בלוטם 1 ואני מראה את אותה יחידה בכל הדירות באותן קומות. רואים שהאסלה במקלחת הורים צמודה לקולטן האנכי שהוא מקור הבעיה באיטום והמרחק בין הקולטן לאסלה הוא לא כלום. אם אין זווית של 90 מעלות האסלה יכולה לשמש נקודת ביקורת לאותו קולטן. אין לי תכנית של פריסת הצנרת ולכן אני יודע אם זה 45 מעלות או 90 מעלות זאת צריך לבדוק בביקור מיידי.

ש. האם נכון שבאסלות סמויות כדי לטפל בנושא הקולטן יש לפרק את הקרמיקה?
ת. לא. התקן הישראלי מאפשר שאסלה תלויה הפתח שלה מקום יציאת הצואים ישמש כנקודת ביקורת וכדי להגיע אליה מפרקים את הברגים, מוציאים את האסלה ואז אפשר להגיע לצנרת. היא יושבת על ברגים. אם זו לא אסלה תלויה יש נקודת ביקורת בין הצינור לקיר וניתן לראות זאת."

בהמשך נחקר המומחה על ידי ב"כ הנתבעות והשיב כך :

ש. מפנה לשרטוט מהוראות למתקני תברואה המצורפים. בבניין יש את החיבור הזה לאסלה (המומחה וב"כ הנתבעות בדוכן) בצינור המחבר את האסלה לקולטן יש נקודת ביקורת לפי השרטוט הזה?

ת. את קצת מתבלבלת. בהוראות הל"ת יש ציורים למעלה ולמטה ואני מראה לבית המשפט. הציורים שלמעלה הן נקודות ביקורת לקולטנים ושם רואים שיש נקודת ביקורת כזו ואחרת ובציורים רואים דוגמאות ואחת מהן היא של אסלה (שמאלי עליון) ורואים צינור של 45 מעלות שנכנס לקולטן וזה יכול לשמש כפתח ביקורת עבור הקולטן. הציורים בשורה מתחת לא קשורים לפתח שהראיתי בציור שמאלי עליון ולא נועדו לתת פתח ביקורת לקולטן האנכי אלא פתח ביקורת לצינור היוצא מתוך האסלה ואז יש שתי אפשרויות. אחת שיש אסלה עם צינור שיוצא עם פתח ביקורת מעליה והשניה היא אסלה תלויה, אני מראה לבית המשפט בציור האמצעי בשורה שניה מלמעלה את האסלה התלויה שאפשר לפרק אותה ולהגיע להמשך הצינור כדי לטפל בו. זה לא מדבר על פתח ביקורת לקולטן אנכי אלא לקולטן אופקי. זה ההבדל ביניהם ומה שנכון לגבינו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

- יכול להיות המקרה הזה – הציור השמאלי בשורה עליונה ואם זה לא ב 90 מעלות זה בסדר (גיל/5).
- ש. תאשר שזה לא נבדק הנושא של האסלה כפתח ביקורת על ידי מכון התקנים?
ת. לא. מכון התקנים טען שאין נקודות ביקורת לאורך הצינור האנכי. לאחר שטען זאת פניתם למכון התקנים ואמרתם שאפשר להשתמש באסלה כנקודת ביקורת. המכון נתן תשובה שאם האסלה בקרבה ואם אין 90 מעלות אין בעיה שיהיה נקודת ביקורת אך לא בדק בשטח, גם אני לא הייתי מאז בשטח ולכן זה לא נבדק. אמרתי שאפשר עוד היום לבדוק את זה ולראות.
- ש. כשמכון התקנים נדרש על ידי התובעים לבדוק התאמה האם יש פתחי ביקורת. בתוצאות הבדיקות שלו לא התייחס כלל לתקן ולא בדק האם האסלות שקיימות ויכולות כפי שהסברת לענות על הדרישה, הוא לא בדק?
- ת. נכון. כשהיינו בשטח וגם בפגישה במכון התקנים אמר המתכנן של הנתבעות שיש נקודות ביקורת לאורך הצינור ולא רואים בגלל שיש חיפוי גבס סביב הצינור. אז אמרנו שמכון התקנים ייכנס, יפרק את החיפוי ב 3 דירות ויבדוק אם יש נקודות ביקורת כפי שדובר. כל נושא ההתאמה לתקן שהיא נכונה כלומר אם יש אסלה ליד האם היא נקודת ביקורת לא נבדקה על ידי המכון ולכן כאשר אתם העליתם את השאלה ענה מכון התקנים שזה יכול לשמש נקודת ביקורת אך לא נבדק
- ש. תאשר שככל שיש התאמה לתקן בעניין זה תוצאות מכון התקנים והבדיקות שלהן לנקודות ביקורת אינן רלוונטיות?
- ת. ככל שהאסלות נמצאות בקרבה לקולטן ואין שם 90 מעלות אזי יש נקודות ביקורת לכל אורך הקולטן, אם זה המצב בשטח
- ש. תאשר שהתקנים הרלוונטיים המחייבים בקשר לביצוע בדיקה הם אלה שבמועד היתר הבניה?
- ת. נכון ככל שידוע לי
- ש. האם נכון שעל פי חוק המכר בזמנים הרלוונטיים האחריות של הקבלן לנושא צנרת היתה 5 שנים כלומר 2 בדק ועוד 3 אחריות וזה לגבי צנרת?
- ת. זה תלוי. נכון שזה כך לגבי חוק המכר אבל יש גם ליקוי נסתר שקיים מיום הקמת הבניין והדייר לא מודע לזה. "

120. המסקנה היא שבניגוד לפרטי האיטום, את הליקוי שמצא המומחה גיל בעניין העדר נקודת בקרה, אפשר לזהות בעין לפי מרחק האסלה והזווית ללא צורך בהרס.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

121. לגבי הטענה שהליקוי הוא בתוך הדירות ולכן, יש להחיל מסקנת המומחה רק על לוטם 5 שכן בלוטם 1 התביעה היא של הנציגות, בימ"ש קובע כי מדובר בליקוי שנוגע לרכוש המשותף. זאת מכיוון שנקודת הביקורת, כשמה כן הוא, אמורה להוות ביקורת של החיבור בין צינור הביוב המרכזי של הבניין לחיבור לכל דירה. לכן, בימ"ש מחיל מסקנת המומחה גם לגבי לוטם 1.

122. טענה נוספת היא לעניין ההתיישנות. הנתבעות טענו שהפגם אינו נסתר. אמנם בעל מקצוע אמור לזהות המרחק בין צינור הביוב לאסלה וקיום זווית נדרשת, אולם אין לצפות שהדיוט יידע לזהות ללא העזרות בבעל מקצוע בקיום ליקוי עקב המרחק או הזווית. לא זו אף זו, רק לאחר בדיקות חוזרות ונשנות, המומחה איתר הליקוי שלא נזכר כלל בחו"ד קודמות.

123. לכן, בימ"ש קובע כי יהיה על הנתבעות להתקין נקודת בקרה בכל דירה בשני הבניינים בה המרחק והזווית אינם תואמים הנדרש, ככל שבעלי הדירות יסכימו לבצע התיקון. ככל שהצדדים לא יישמו פסק הדין בהסכמה, רשות האכיפה תיתן במידת הצורך הוראות מתאימות.

בקשת התובעים לחייב הנתבעות להתקין מחברי התפשטות

124. המומחה קבע בחו"ד מיום 28.6.18 בעמוד 4 כלהלן: "לא נמצאו אביזרי קיבוע למחבר התפשטות. לא הותקן אביזרי התפשטות לצנרת."

125. כאמור לעיל, לנוכח ממצאיו, התובעים תיקנו כתב התביעה בהתאם.

126. המומחה נחקר ע"י התובעים ונשאל לגבי יישום המסקנה בעניין אביזרי קיבוע למחבר התפשטות ואביזרי התפשטות:

"ש. כדי לטפל בנושא מחברי ההתפשטות ואביזרי הקיבוע של הקולטן מה צריך לעשות?"

ת. כדי לבצע את הקיבוע ואת אביזר ההתפשטות יש לפרק חלק מהכיסוי שעל הקולטן ולהכניס פרט כזה שאני מראה (גיל/4)

ש. האם נכון פרקטית, הגב ביצוע אביזרי הקיבוע לעשות גם פתחי ביקורת ולחסוך את הדילמה של האסלות?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

ת. את הדילמה אפשר לחסוך בביקור פשוט אין טעם לעשות נקודת ביקורת אם אפשר להגיע לצינור מהאסלה, חבל על העבודה. אם צריך יעשו ואם לא צריך חבל לעשות."

127. הנתבעות לא חקרו המומחה בעניין זה, אלא חזרו בסיכומיהן על הטענות להתיישנות גם לגבי מסקנה זו של המומחה.

128. גם ליקוי זה, אינו גלוי לעין להדיוט, וכאמור לעיל, גם מומחים התקשו לגלותו עד שהמומחה איתר אותו לאחר בדיקות חוזרות ונשנות.

129. לכן, בימ"ש קובע כי יהיה על הנתבעות לתקן הליקוי בכל הדירות בשני הבניינים שיסכימו לבצע התיקון. גם בעניין זה, ככל שהצדדים לא יישמו פסק הדין בהסכמה, רשות האכיפה תיתן במידת הצורך הוראות מתאימות.

בקשת התובעים לחייב הנתבעות לתקן החיפוי החיצוני

130. לעניין החיפוי החיצוני, התובעים טענו כי אושר על ידי המומחה ד"ר בן בסט כי אין הדבקה בין האבן לבין הבניין והעוגנים הם כל מה שמחזיק את האבנים/ לוחות החיפוי מליפול. המומחה קבע כי קיימת חובת תחזוקה שוטפת מול מסגרת אחריות הקבלן/ יזם במשך 10 השנים הראשונות. התובעים ביקשו לחייב הנתבעות לבצע את המלצות המומחה בן בסט לעניין החיפוי החיצוני, כולל החלפת העוגנים לתקינים מסוג פלב"ם 316 לאחר סקר שיבוצע על ידי המומחה.

131. הנתבעות טענו כי ד"ר בן בסט, מומחה בית המשפט לחיפוי האבן אמר כי בשימוש בפלב"ם 304 פעלו הנתבעות לפי דרישות הדין ולפי המקובל. ד"ר בן בסט לא קבע כי על הנתבעות מוטלת החובה לבצע תיקון כלשהו, אלא פרט את המסקנות הדרושות לביצוע בלבד. החלטה בדבר האחריות אמורה להתקבל אפוא על ידי בימ"ש. הנתבעות טענו כי במצב דברים זה, לא ניתן לקבוע כי לנתבעות חבות משפטית חוקית ו/או חוזית ו/או נזיקית מכוחה ניתן לחייב אותן בביצוע תיקונים בחיפוי האבן כדרישת התובעים בתביעתם, בעיקר בהתחשב בכך שבהתאם לתקן הישראלי 1525 חלק 1, חייבים בעלי הנכס בניהול התיקונים ובנקיטת פעולות תחזוקה, דבר שלא נעשה על ידי התובעים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

132. הנתבעות ביקשו לחייב את התובעים להשתתף בעלות תיקון ככל שתיקבע בסך עלויות תחזוקה אותו היו אמורים להשקיע לפי קביעות המכון לחקר הבניה בסך של 392,787 ₪ לכל בניין.

133. המומחה בן בסט נתן חוות דעתו ביחס לבניין בלוטם 5, אולם הצדדים הסכימו להחיל את מסקנותיו גם על חיפוי החוץ בבניין בלוטם 1.

134. לנוכח חשיבות מסקנותיו והמלצותיו של המומחה ד"ר בן בסט להלן מסקנותיו והמלצותיו
"מסקנות"
בשלמותן:

1. ממצאי הבדיקות מראים שאבן החיפוי והקיבוע כפי שנעשה עומדים בדרישות ליציבות החיפוי.
2. הפלטות שהן במפגשי מישורים ניצבים או זוויתיים, פינות הבניין, עמודים, מעקות, וכו' למרות שמצבן נראה יציב, מאחר ומקומות אלה רגישים במיוחד מומלץ לבצע בהן קיבוע מכאני.
3. רמת יוני הכלור באבן זניחה.
4. ווי העיגון הם סגסוגת פלב"מ 304.
5. ההכתמה של פני האבן נגרמה מקורזיה מקומית של העוגנים. רמת הקורוזיה שנצפתה באותם מקומות שהאבן הוסרה הייתה מזערית. למרות זאת נראו כתמים בחזית האבן. זאת אומרת שהכתמים מהווים פגם אסטטי ולא בהכרח פגם בטיחות.
6. במפגשי לוחות החיפוי לעיתים נראים סדקים מקומיים והתקלפויות כתוצאה מלחץ בין הלוחות מתזוזות דיפרנציאליות הנובעות מזחילת המבנה ותנאים אקלימיים משתנים כגון טמפרטורה ורטיבות. מאחר והמבנה עומד מספר שנים סביר להניח שהמבנה התייצב והזחילה איננה משפיעה יותר. ההיסדקות וההתקלפות שנוצרו יתכן והופיעו בשלבים מוקדמים ולאחר שחרור המאמצים התהליך נעצר. יחד עם זאת יש לטפל באותם מקומות כפי שיפורט בהמשך.
7. שורות האבנים המסותתות המפרידות בין הקומות מעבר להדבקה, חייב להיות גם קיבוע מכאני.
8. הטיפול באזורי ההכתמה וחיזוק האבן לקיר נעשה על פי הנחיות אינג' חנוך צחר מפרט המקובל עלי ונותן מענה לבעיה.

המלצות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

1. האבנים המסותתות המפרידות בין הקומות מעבר להדבקה יחזקו בשני ברגים. תעשה בדיקה בכל אותם מקומות שלא נמצאו שני ברגים יוסף בורג נוסף מפלב"ם 316.
2. הפלטות שהן במפגשי מישורים ניצבים או זוויתיים, פינות הבניין, עמודים, מעקות וכו' יחזקו בבורג אחד נוסף מפלב"ם 316.
3. המקומות בהם קיימת הכתמה כיום יתוקנו על פי המפרט של אינג' חנוך צחר.
4. בכל אותם מקומות בהם קיימים סדקים ושברים ממגע בין אבנים סמוכות יופרדו על ידי ניסור לעומק חתך האבן והמישק ימולא ברובה גמיש.
5. תקן ישראלי 1525 חלק 1 – ניהול תחזוקה בבניינים: רכיבים וגימור משנת 2002, מחייב את בעלי הנכס בניהול תחזוקה תקופתית על מנת לשמור על מראה הנכס וכן להבטיח את בטיחות המשתמשים. לכן לאחר ביצוע התיקונים, על הדיירים בעתיד לקיים מערך ניהול אחזקה ולטפל בבניין.

135. בחקירתו העיד המומחה ד"ר בן בסט כך :

- ”עו”ד גור: (לא ברור, 08:19) חוות הדעת. אמת שעל פי תוצאות בדיקת מכון התקנים, בעצם האריחים היום מחוברים לבניין אך ורק באמצעות העוגנים. אין הדבקה. לפי התוצאות של הבדיקה.
- העד, ד”ר בן בסט: לא צריכה להיות הדבקה.
- ש: לא צריכה להיות הדבקה. זאת אומרת שבעצם כל מה שמחזיק אבן מליפול היום, זה העוגן.
- ת: נכון.
- ש: והעוגנים היום, חלק גדול מהבניין, לפי הממצאים שלך, מחלידים.
- ת: חלקם, אבל לא החלק הגדול.
- ש: אתה לא יודע. היום, לא עשית סקר עדכני.
- ת: לא, לפי התמונות שאתה מראה לי.
- עו”ד זיגר: וגם לפי,
- העד, ד”ר בן בסט: לפי התמונות.
- עו”ד גור: זאת אומרת אבל, שכדי למנוע תופעה של החלדה של עוגנים, אם רוצים באמת למנוע החלדה, צריך להחליף את כל העוגנים בבניין.
- העד, ד”ר בן בסט: לא.
- ש: לא צריך להחליף את העוגנים.
- ת: לא.
- ש: מדוע לא? בוא תסביר לי, כמה אחריות אפשר להטיל, כמה צריך להמתין,
- כב' הש' הדר: לא לא, זה שתי שאלות שונות.
- עו”ד גור: אוקי, אז אלה שתי השאלות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

כב' הש' הדר: למה לא צריך להחליף את כל העוגנים?
העד, ד"ר בן בסט: מסיבה אחת נורא פשוטה. תהליך של בלייה הוא תהליך. וכל חומר בנייה עובר תהליך של בלייה עם הזמן. עכשיו, אין צורך להתחיל להחליף עוגנים שלא בינתיים עוד לא נפגעו בכלל. יש פה את העניין שת אחזקה של בניין. ומה שצריך לעשות, שצריך לעשות לפי התקן לאחזקה, צריך לעשות את הסקרים השנתיים שהם קבועים בתוך התקן ולבדוק האם יש התפתחות כזאת או אחת מחייבת טיפול. זה הכל.

כב' הש' הדר: תודה. שאלה הבאה.
עו"ד גור: עכשיו, אם יש לנו בעיה ידועה, למעשה מהיום הראשון, של קורוזיה. שכבר לקחו על עצמם הנתבעות והחליפו חלק גדול מהעוגנים. כמה זמן אחריות צריכים, הם צריכים לתת לנו עוד כדי שנדע שהתהליך הזה הפסיק או שהוא לא יפסיק לעולם?
העד, ד"ר בן בסט: אין לי תשובה בשביל זה, כי אני לא יודע.

ש: הבנתי. כלומר אתה לא יודע כמה זמן אחריות צריך לתת על העוגנים בהתחשב,
ת: לא.
ש: בכך שהם מחלידים.
ת: לא. בעיקר, בעקרון יש אחריות על החיפוי. אחריות על החיפוי 10 שנים מיום שהבניין נבנה.
ש: כן.
ת: זהו. בזה האחריות נגמרת. עכשיו, כל מה שקרה במהלך ה-10 שנים אז זה במסגרת האחריות. כל מה שקורה מעבר ל-10 שנים, וסביר מאוד להניח שמה שקרה לפני יקרה גם אחרי, וזהו תהליך טבעי של בלייה של מבנה, אז זה נופל על,
כב' הש' הדר: אז מחקים בעצם את הסיכונים?
העד, ד"ר בן בסט: בודאי."

136. הנתבעות טענו במסגרת הסיכומים, שבעת בניית הבניין לא היו מחויבות לפי התקן בקיבוע החיפוי באמצעות בורג פלב"ם 316, ומשכך אין לחייבן בביצוע התיקון כפי שנקבע בחוות הדעת. אולם, המומחה לא קבע בחו"ד שהנתבעות פעלו שלא בהתאם לתקן, אלא שבעת מתן חוות הדעת ולצורך חיזוק החיפויים יש להשתמש בבורג נוסף של פלב"ם 316.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

137. לנוכח חשיבות עדותו של המומחה ד"ר בן בסט, להלן תובא חקירתו על ידי
הנתבעות בהרחבה:

ש" כן כן. אז אדוני היה בבניין ובדק, ולקח בדיקות שלמכון התקנים שבדקו,
וקבע שהחיפוי והאבן או כפי שנעשו עומדים בדרישות ליציבות החיפוי.
וקבע גם את סעיף המסקנות. אבל יחד עם זאת קבעת את ההמלצות
האלה. ואני מבקשת שתאשר לי שההמלצות שלך שפה ביקשת לשים
בורג נוסף של פלב"ם 316 באותם מקומות בסעיפים 1 ו-2 של חוות הדעת
שלך. אז אני רוצה שתאשר לי שבמועד שבו ביצעו את עבודות הבנייה
שאנחנו מדברים על 1999 עד 2001, לא הייתה חובה, אפילו לא במסמך
שהוא המלצה לתקן, לבצע כאלה חיזוקים.

ת: לא.

ש: לא הייתה?

ת: לא הייתה...

עו"ד זיגר: בסדר. אז אני רוצה גם שתאשר לי שלא רק שלא היה כזה תקן לעשות את
אותם חיזוקים שכתבת, אלא זה גם לא היה מקובל באותה תקופה.
להשתמש בפלב"ם 316 לעשות את החיזוקים האלה.

העד, ד"ר בו בסט: נכון.

ש: נכון שזה לא היה מקובל.

ת: לא היה מקובל. ואם אינני טועה כרגע, 316 זה משנת 2013. אם אני לא
טעה.

ש: נכון.

כב' הש' הדר: מה קרה, היה שינוי של שיטת בנייה? איך, איך,

העד, ד"ר בן בסט: זה לא שינוי. זה לא שינוי. זה מתוך ניסיון של השנים ומה שקרה
בבניינים,

כב' הש' הדר: לא, הכוונה, קודם לא בנו,

העד, ד"ר בן בסט: לא, בנו אבל תראה, זה התחילו בכלל מפלדה רגילה. זאת אומרת,
השתמשו בעוגנים בפלדה רגילה. שחורה. ואז הם החלידו מהר מאוד.
באיזה שהוא שלב החליטו בתקן להכניס את הסעיף של פלב"ם. שלא
הגדירו את הפלב"ם.

כב' הש' הדר: זה פ' ל' ב' מ'?



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

העד, ד"ר בן בסט: זה "פלדה בלתי מחלידה". "פלדה בלתי מחלידה". פלב"ם. החליטו להכניס את הפלב"ם לתקינה. ולא ציינו איזה סוג של פלב"ם. אז יש כאלה שהשתמשו בפלב"ם 204 או ב-304 או ב-316. רובם השתמשו ב-204 ו-304 שזאת פלדה שהיא עמידה פחות וזולה יותר. עד שמישהו בתקן החליט, אחרי תקופה מסוימת שאני גם שותף לתקן הזה, החלטנו שחייבים לחייב במיוחד ליד ים וכך הלאה, את פלדה 316.

כב' הש' הדר: תודה.

העד, ד"ר בן בסט: שזאת הפלדה העמידה.

עו"ד זיגר: וזה היה ב-2013 רק.

העד, ד"ר בן בסט: זה היה, עד כמה שאני זוכר כרגע, כן.

ש: זאת אומרת, כשעשית, כשאנחנו מדברים, כשאנחנו רואים שאת הכתמים האלה שנוצרו כתוצאה ככל הנראה מזה שהשתמשו בפלב"ם 304 ולא בפלב"ם 316, אז אנחנו יודעים את זה מידע בדיעבד של הרבה שנים של ניסיון שהצטברו שראינו את מבחן התוצאה, ולכן ידענו בדיעבד שמה שצריך לעשות זה להשתמש,

ת: זה המצב העובדתי, כן.

ש: נכון. אני רוצה שתאשר לי בבקשה שההמלצה שלך בסעיף 4 לתקן סדקים, שברים, ולמלות את המישקים ברובה גמיש, זה מוטל על דיירים במסגרת חובות תחזוקה.

ת: לא. בואי נגיד ככה. כן ולא. כמו פרס.

ש: תסביר.

כב' הש' הדר: למה, למה? יש כבר, נמצא בעולם אחר. למה,

העד, ד"ר בן בסט: במסגרת,

כב' הש' הדר: להזכיר אותו?

העד, ד"ר בן בסט: במסגרת האחריות, אם זה קורה ב-10 השנים האחרונות, הראשונות סליחה, אז זה חובת המבצע. אם זה קור חרי זה, זה חובת האחזקה.

עו"ד זיגר: נכון. ועל פי התקן, אתה גם כותב את זה, פשוט אני רוצה שתבהיר את זה בבית המשפט. שעל פי התקן ישראל 1525 חלק 1 שמדבר על ניהול תחזוקה בבניינים, הרכיבים וגומור, בעלי נכס למעשה חייבים כל 10 שנים, נכון? לעשות סקר, כל 5,

העד, ד"ר בן בסט: כל 5 שנים.

ש: כל 5 שנים, סליחה. כל 5 שנים לעשות סקר, ולבצע פעולות תחזוקה שהן אלה למעשה שומרות על האבן ומאריכות את חייה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

- ת: נכון.
ש: זה נכון. האם, האם אתה מכיר, אני בטוחה שאתה מכיר. אני לא שואלת את זה מתוך חוסר כבוד. את המחקר של המכון הלאומי לחקר, לחקר הבנייה של הטכניון, משנת 2003, שנקרא, אני הייתי ראש המכון כשעשו את החקר.
ש: אני ידועת. שנקרא "חיזוי מחזור חיי שירות של רכיבי מעטפת בניין".
ת: זה היה בתקופה, בתקופה שלי כשהייתי ראש המכון.
ש: אוקי.
ת: אז אני מכיר אותו טוב.
ש: אנחנו צירפנו את זה כנספח י"ב לתצהירים. את הסקר הזה, את ההעתק מהמחקר. אתה יכול בבקשה לאשר גם שהמחקר הזה קובע עלות תחזוקה שנתית לחיפוי אבן בשיעור של 3 עד 3.9, אתה כותבים \square למטר מרובע. לשנה. במחירי 2003.
ת: כן, זה, אלה היו ממצאי המחקר.
ש: נכון. אם אני אומר לך שהדיירים לא ביצעו פעולות תחזוקה של האבן, אני מבקשת שתתייחס למידת האחריות שלהם לאותה הכתמה מצטברת שהצטברה ככל שהיא קיימת, או לרובה שחסרה במישקים. מה האחריות שלהם?
כב' הש' הדר: כל זה אני הבנתי רלוונטי בחלוף 10 שנים.
העד, ד"ר בן בסט: בדיוק.
כב' הש' הדר: התביעה הוגשה לפני חלוף 10 שנים. אני הבנתי שיש חילוקי דעות גברתי, שהיא חושבת שחרף,
עו"ד זיגר: התביעה הוגשה אחרי 11 שנים, 13 שנים מיום, מיום,
כב' הש' הדר: זאת אומרת התביעה הוגשה בחלוף 11 שנה?
עו"ד זיגר: 13 שנה.
כב' הש' הדר: 13 שנה?
עו"ד זיגר: כן, זה התיישנות,
כב' הש' הדר: הבנתי.
עו"ד זיגר: יש הרבה טענות.
כב' הש' הדר: טוב. כן.
העד, ד"ר בן בסט: אז התשובה לשאלה הזאת בעצם, כבר כבודו אמר אותה. כל עוד שזה במסגרת 10 השנים זה נופל על המבצע. כל עוד שזה מעבר ל-10 השנים זה צריך להיות במסגרת האחזקה. עכשיו, זה לא אומר,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

- כב' הש' הדר: נכבדי, שניה.
- העד, ד"ר בן בסט: רגע, עוד משפט אחד.
- כב' הש' הדר: בבקשה. בבקשה.
- העד, ד"ר בן בסט: זה לא אומר שבתקופת 10 השנים הראשונות לא צריך לבצע תחזוקה. כי מי שיכול להתריע בפני המבצע שהוא אחראי למעשה לפי חוק, זה רק הדיירים. הרי המבצע לא עובר בבתים ועושה סקרים. אז לכן חובת האחזקה נופלת על הדיירים גם בתקופה של, בין תקופת הבדק לתקופת האחריות, ותפקידם זה בעצם להתריע בפני המבצע שיבוא ויתקן. לא הוא צריך לתקן את זה.
- כב' הש' הדר: בחוות הדעת שלך אתה התייחס לסוגיות האלה, האם הצדדים טענו בפניך מתי הם התריעו לגבי מפגעים שנוצרו בחיפוי?
- העד, ד"ר בן בסט: לא. מה שרק זכור לי וזה גם כתוב בחוות הדעת, שלא הייתה נפילה של אבן. זאת אומרת, כל הטענות שהגיעו, הגיעו מכל מיני סיבות. לא בגלל נפילה של אבן.
- כב' הש' הדר: מה עם הכתמים.
- העד, ד"ר בן בסט: בבקשה?
- כב' הש' הדר: מה עם כתמים על האבנים?
- העד, ד"ר בן בסט: לא הבנתי את השאלה.
- כב' הש' הדר: הייתה, היו תלונות על כתמים על האבנים?
- העד, ד"ר בן בסט: אהה, היו כנראה כתמים, כנראה יציאה מהמישור או משהו. או דברים כאלה. זאת אומרת, נפילה כנפילה לא הייתה. כי מרבית היום התביעות בבניינים מתחילות ברגע שיש נפילה. נופלת אבן ואז כמובן יש בעיית בטיחות.
- כב' הש' הדר: אבל זה קשור אחד בשני? כלומר אם יש כתם ויש רטיבות, זה לא שלב לפני נפילה, או שלא קשור?
- העד, ד"ר בן בסט: זה לא, לא חייב להיות שלב לפני נפילה. מאחר ואתה מעוגן ב-4 עוגנים אז במקרה כזה יש לך את הרזרבה המספקת. ויש לך התראות אם אחד, אתה רואה שהוא מתחיל להחליד, יש לך התראה. אתה,
- כב' הש' הדר: לא, אני מתכוון, אני מבין שאתה אומר שלא בהכרח אם יש רטיבות שמייך תהיה נפילה. אבל אם יש רטיבות, למשל אני מיישם את מה שאמרת לפני רגע. אז אם אני דייר ואני רואה רטיבות, כדאי שאני אודיע מייד,
- העד, ד"ר בן בסט: בודאי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

כב' הש' הדר: למבצע.

העד, ד"ר בן בסט: בודאי.

עו"ד זיגר: יש רטיבות מהאבן,

העד, ד"ר בן בסט: לא. יכול מאוד להיות, תראו, המצב שקורה במיוחד גם בברנוביץ', זה שיכולה להיות חדירת רטיבות לתוך הדירות. ויש דברים כאלה. עכשיו, ברגע שיש חדירת רטיבות בתוך הדירות ואתה מחופה בחוץ באבן, אז יש בעיה בחיפוי. זה ברור. אז תפקידו של הדייר יחד עם ועד הבית או עם מי שצריך להיות, קודם כל עם האחזקה של המבנה, להתחיל לטפל בנושא. והטיפול או שהוא מול המבצע בתקופת הבדק או שהוא טיפול עצמאי אחרי תקופת הבדק."

138. כאמור לעיל, הנתבעות שמו יתבן על כך שלא היה תקן מחייב במועד הבנייה בהתאם להמלצות המומחה. אולם, במבחן התוצאה בטרם חלפה תקופת האחריות, נוצרה אי התאמה שחייבה הנתבעות להסירה. אם בחלוף הזמן, הניסיון המקצועי מלמד שיש לעשות שימוש באמצעי מתאים, אין הגיון בטענת הנתבעות כי בימ"ש יתעלם מהניסיון המקצועי ולא יאמץ המלצת המומחה לגבי אופן הסרת אי ההתאמה.

139. לפי סעיף 4 (א)(4) חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") קובע כלהלן:

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

140. המומחה קבע שהאחריות על חיפוי האבן הינה לתקופה של 10 שנים, וככל שהתיקון הינו במסגרת תקופת האחריות, הרי שהתיקון אמור לחול על המבצע ובענייננו, הנתבעות. המומחה לא קיבל טענת הנתבעות כי הפגם בחיפוי החיצוני נבע ממעשה או מחדל של התובעים, או כי הם נושאים באחריות מלאה או חלקית לאי ההתאמה.

141. אף ששני הצדדים ניסו לחלוק על חוות דעת המומחה במהלך החקירה, בימ"ש לא מצא בביקורת של הנתבעות והתובעים על עבודת המומחה מטעם בימ"ש כדי לשנות מהכלל לפיו בימ"ש יאמץ חו"ד של המומחה מטעמו בהעדר סיבה בולטת לעין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

142. מי מהצדדים לא חלק על מומחיותו של ד"ר בן בסט. לכן, מרגע שבימ"ש דחה הטענה להתיישנות, בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה מטעמו ומורה לנתבעות לבצע התיקון בהתאם לחו"ד. ככל שהצדדים לא יישמו פסק הדין בהסכמה, רשות האכיפה תיתן במידת הצורך הוראות מתאימות.

טענת הנתבעות שיש לייחס לתובעים אשם תורם

143. הנתבעות טענו כי בנסיבות העניין, ככל שייקבע כי עליהן לבצע תיקונים ו/או לפצות את התובעים בסכום כלשהו, הרי שיש להחיל לכל הפחות את דוקטרינת האשם התורם על התובעים. הנתבעות שיש לבחון אם התובעים נהגו באחריות תוך זהירות סבירה או שמא בהתנהגותם היה משום היעדר זהירות סבירה ולא ננקטו על ידם אמצעים סבירים שיכלו למנוע את התוצאה המזיקה.

144. מי מהמומחים מטעם בימ"ש לא מצא בהתנהלות התובעים כדי אשם תורם. בסופו של יום בימ"ש חייב הנתבעות לבצע תיקונים שלתובעים אין כל נגיעה אליהם.

145. הטענה שהתובעים לא פעלו בהתאם להוראות או הנחיות של הנתבעות לא הוכחה. גם לגבי חיפוי החוץ, שם הנתבעות תלו יתרון על הנחיות תחזוקה, הטענות לא אושרו ע"י המומחה מטעם בימ"ש.

146. לכן, בימ"ש דוחה הטענה לגבי אשם תורם של התובעים.

טענת הנתבעות שאין לדון בתביעות ביחס לדירות

147. הנתבעות טענו שאין לדון ברכוש פרטי של הדירות במסגרת התביעה של לוטם 1. הנתבעות טענו כי הנציגות אינה בעלת כשרות משפטית לתבוע בשל רכוש פרטי בדירות התובעים, וכי בהפקת ייפוי כוח אין בכדי להתגבר על כך. כמו כן, לא ניתן יהיה לחייב ולכפות על מי מדיירי הבניין לאפשר תיקונים בדירתם מבלי שהינם צד בתביעה.

148. התובעים השיבו כי בתביעה שותפים כל הדיירים. בבניין שבלוטם 5 בעלי הזכויות בדירות צורפו כתובעים ובבניין שבלוטם 1 בעלי הזכויות בדירות ייפו כוחה של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 13-08-8493 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

הנציגות לתבוע בשמם. עוד טענו שמדובר בליקוי מערכתי המפריע לכל הבניין ולא רק לדירה אחת.

149. בימ"ש דן בטענה זאת במסגרת הטענות לליקויים בצנרת וקבע שהליקויים נוגעים לחיבור בין הרכוש המשותף ובין הדירות. גם אם הנזקים באו לידי ביטוי ברטיבות ברכוש הפרטי בלוטם 1, הם נבעו מליקויים ברכוש המשותף. לכן, בימ"ש דוחה הטענה שהתובעת בלוטם 1 אינה רשאית להעלות הטענות ליקויים שהמומחים אישרו.

150. ברי כי בעל זכויות שיסרב לבצע תיקונים בדירתו ייראה כמי שוויתר על ביצוע התיקון והנתבעות יצאו ידי חובתן. גם בעניין זה, ככל שהצדדים לא יישמו פסק הדין בהסכמה, רשות האכיפה תיתן במידת הצורך הוראות מתאימות.

טענת הנתבעות שהתובעים גרמו להתארכות ההליכים

151. הנתבעות טענו שהתובעים גרמו להתארכות ההליכים.

152. התובעים טענו שההליכים התארכו בשל ביצוע בדיקות האינסטלציה ונוכח חוסר הסכמת הנתבעות לקבל את ממצאי מכון התקנים.

153. כפי שפורט בהרחבה בתיאור ההליכים במבוא של פסק דין זה, התמונה מורכבת. התובעים בלוטם 5 הגישו תביעתם יום לפני חלוף תקופת ההתיישנות והתובעת בלוטם 1 הגישה התביעה בשיהוי ניכר.

154. נוסף לכך, בימ"ש, באמצעות מותבים שונים, נאלץ להתרות בתובעים פעם אחר פעם כי ימחק התביעות, אם לא ימלאו אחר החלטות בימ"ש.

155. התובעים התמקדו בטענה שהנתבעות נכשלו במתן פתרונות עד מועד הגשת התביעות וכי גם לאחר הגשת התביעות, נגרם עיכוב מיותר עקב ליקוי בעבודת בעל מקצוע מטעם המומחה, טענה שבימ"ש מצא כמוצדקת.

156. בימ"ש יביא בחשבון התנהלות הצדדים בעת קביעת ההוצאות, במיוחד בעניין תביעת לוטם 1. אולם, אין בהתנהלות זו כדי להשפיע על התוצאה לגופה.

טענת הנתבעות להשתק פלוגתא בנוגע לשוני בקוטר הצנרת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

157. הנתבעות טענו שהתובעים 50, 51, 89, 100, 101 ו-106 מנועים מלתבוע במסגרת התביעה כל סעד הקשור לתיקוני רטיבות בדירתם באשר הם הגישו תביעות נפרדות נגד הנתבעות במסגרתן נכללו טענות הקשורות לליקויים אלו.

158. הנתבעות טענו להשתק פלוגתא בנוגע לשוני בקוטר הצנרת.

159. התובעים טענו כי אינם טוענים שקוטר הצנרת לא תקני. עוד טענו שלא ניתן לקבוע שקיים מעשה בית דין במישור השתק העילה ובמישור של פלוגתא פסוקה בהיעדר ממצא פוזיטיבי כמו אזכור לרשלנות הנתבעות מול הדיירים בעניין מערכת הביוב והניקוז.

160. טענת הנתבעות להשתק נוגעת לליקוי בעניין הצנרת. בסופו של יום, הטענה לעניין קוטר צינור לא מתאים וריתוכים כושלים לא הוכחה. רק במסגרת תובענה זו ובשלב מאוחר יחסית, לאחר בדיקות חוזרות ונשנות, נקבעו ליקויים שונים מהליקויים שהתובעים טענו להם בעת הגשת התביעות. בימ"ש קבע כי יש ליקוי בצנרת בעניין פרטי האיטום, נקודות הבקרה ומחברי ההתפשטות שהיקפו ייקבע בהמשך בעת יישום פסק הדין. לא נטען ולא הוכח כי מהתובעים בתביעות הפרטיות ידע על הליקויים שבימ"ש אישר בתביעה זו. הנתבעות צרפו רק פסק דין אחד הכולל הנמקות, הוא פסק הדין בעניין לוי רינה ויוסף, בעלי זכויות בלוטם 1. יתר פסקי הדין, הם פסקי דין הנותנים תוקף של פסק דין להסדרי פשרה. מכיוון שבתביעת לוטם 1 בעלי הזכויות אינם תובעים בנפרד, ממילא הסכום שבימ"ש פסק בעניין לוי, אינו נוגע לתיקונים על דרך של צו עשה ברכוש המשותף של לוטם 1.

161. לכן, בימ"ש קובע כי לא הוכח שמי מהמחלוקות בהן בימ"ש קיבל טענות התובעים בתביעות כאן נדון והוכרע לגופו בתביעות אחרות.

טענת התובעים כי יש לחייב הנתבעות לממן דיור חלוף בעת ביצוע התיקונים

162. התובעים טענו כי בעת ביצוע עבודות התיקון בדירות, לא ניתן לדרוש מהתובעים להתגורר בדירותיהם, הן מבחינה בטיחותית והן מבחינת נוחות. יתר על כן, קיים חשש לציוד היקר הקיים בדירות, כך שיש לפנותו ולאחסנו. התובעים ביקשו לחייב הנתבעות לדאוג לדיירים לדיור חלופי בעת ביצוע העבודות על הקולטן הראשי ובעת ביצוע התיקון בכל דירה ודירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

163. הנתבעות טענו כי בשים לב לטענותיהן לפיהן אין כל הצדקה לחייבן בביצוע תיקונים בכל דירות התובעים, ממילא אין הצדקה לדרישה לחייבן בדיור חלופי.

164. כאמור לעיל, בימ"ש נתן צווי עשה שבמידת הצורך רשות האכיפה תעסוק באכיפתם. ככל שיהיה צורך לדיור חלופי, רשות האכיפה תיתן צו מתאים לגבי כל דירה בה יעלה צורך.

טענת התובעים כי יש לחייב הנתבעות לשלם לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש

165. התובעים טענו שלבעלי הזכויות נגרמה עגמת נפש רבה בשל התנהגות הנתבעות בכל הקשור לבניית הבית ובזלזול שהפגינו לאורך הזמן כלפיהם והיעדר היכולת ליהנות ולהפיק ניצול מירבי של המבנה. התובעים העריכו את הנזק שנגרם להם, בגין עגמת הנפש, אי הנוחות, מטרד ריחות הטחב הקשים, הקמת פיגומים במבנה, שהות ממושכת של פועלים במבנה, טרחה מיוחדת שבצורך בפנייה לעורך דין ולמומחים בנוגע למחדלי הנתבעות ומניעת הנאה מהמבנה ועוד בסך של 10,000 ₪ לדירה ובסה"כ 77 דירות בשני בניינים – בסכום של 1,540,000 ₪ בגין ראש נזק זה.

166. בימ"ש דוחה תביעת הנציגות של לוטם 1 לעוגמת נפש שכן אין לפסוק עוגמת נפש לגוף משפטי שהוקם על פי חוק.

167. לגבי לוטם 5, יש להביא בחשבון שהסכום הכספי שנפסק הינו נמוך ביותר. בימ"ש קיבל הבקשה לתקן פרטי האיטום ברשימה מצומצמת של דירות ולעניין פתחי הבקרה היקף צו העשה ייקבע, בהעדר הסכמה, על ידי רשות האכיפה על פי בדיקות שיבוצעו. גם לא ידוע מי מבעלי הזכויות יסכים לביצוע צו העשה בתחום דירתם.

168. לכן, בימ"ש קובע שרק בעלי זכויות בדירות בהן לא הותקן פרט איטום כמפורט לעיל זכאים לפיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 5,000 ₪. כמו כן, ככל שבבדיקת קיום הליקוי לעניין התקנת מחבר התפשטות ונקודת בקרה, יתברר שבמי מהדירות קיים מי מהליקויים, יקבלו בעלי הזכויות בכל אחת מהדירות בהן אותר מי מהליקויים, פיצוי בסך של 2,500 ₪ בלבד. בשים לב למועדי גילוי הליקוי, הסכום יהיה צמוד ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

169. בגין הליקוי בחיפוי החוץ פוסק לכל בעלי הדירות בלוטם 5, בגין כל דירה בנפרד, הסך של 2,000 ₪ בלבד. בשים לב למועד הגשת התביעה, סכום זה מגלם הפרשי הצמדה ולכן יהיה צמוד ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

170. תובע מס' 71, מר אשר קרן, ביקש פיצוי מוגדל של עגמת נפש ואבדן ימי עבודה בשיעור של 75,000 ₪. לעניין עוגמת נפש, אין לערב בין עוגמת נפש ובין שירותים שנתן מר קרן לבעלי הזכויות, אם נתן. ככל שנגרמה לו עוגמת נפש היא אמורה להיות בגין נזקים לקניין ולא בגין שירותים שנתן לבעלי הזכויות. לעניין נזק לקניין, אין דינו של מר קרן שונה מיתר בעלי הזכויות וזכאותו תקבע כמפורט לעיל.

171. בעניין הטענה שמר קרן ריכז פעילות בעלי הזכויות, העובדה שמר קרן מצא לנכון לרכז את פעילות הנציגות, אינה מקנה לו עילת תביעה נגד הנתבעות. ככל שהיה דורש תשלום מהתובעים בגין שירותיו, עילת התביעה בעניין זה הייתה עומדת לבעלי הזכויות כלפי הנתבעות בגין התשלום למר קרן. אין לפני בימ"ש תביעה של בעלי הזכויות בעניין זה ולכן בימ"ש דוחה התביעה לפיצוי מוגדל של מר קרן.

172. גם תובע מס' 62 ביקש פיצוי מוגדל. הוא ביקש פיצוי בסך של 50,000 ₪ נוכח היותו נציג בעלי הזכויות לאורך השנים ובעיות הקשות שהתעוררו, הטרחה המרובה שנדרשה ממנו וההפסדים הכרוכים בכך. נוסף לאמור לגבי מר קרן, תובע מס' 62 לא הגיש תצהיר, כפי שעשה מר קרן. לכן, בימ"ש דוחה תביעתו לפיצוי מוגדל.

שליחת הודעות

173. שולחות ההודעות ביקשו לחייב מקבלי ההודעה לשלם לנתבעת 2 את הסכומים המפורטים בהודעות בצירוף שכר טרחת עורך דין, הוצאות משפט וחלקם היחסי בכל יתר ההוצאות שייפסקו לתובעים, ככל שייפסקו.

174. ההודעות נגד מקבלי ההודעות 1 ו- 5 נמחקו.

175. לגבי מקבל ההודעה 2, הנתבעות תגשנה בקשה לחתימה על פסיקתא הנוגעת לחיוביו בהתאם לסעיף 157 לסיכומיהן.

176. לגבי מקבל ההודעה 3, הנתבעות תגשנה בקשה לחתימה על פסיקתא הנוגעת לחיוביו בהתאם לסעיף 158 לסיכומיהן.

177. לגבי מקבל ההודעה 4, הנתבעות תגשנה בקשה לחתימה על פסיקתא הנוגעת לחיוביו בהתאם לסעיף 159 לסיכומיהן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

הוצאות עבר

178. התובעים בבניין לוטם 5 טענו כי עקב בעיות חוזרות ונשנות בצינור הביוב הראשי של הבניין אשר גרמו להצפות וקריסה של שביל הגישה לחדר האשפה של המבנה, למטרד חמור של ריח בכל הבניין משך שנים רבות ולנזקים נוספים קשים ביותר, ומשום חוסר שיתוף הפעולה של הנתבעות, נאלץ ועד הבניין להזמין באופן פרטי מומחים לביצוע בדיקות ותיקונים אשר היו להן עלויות משמעותיות וכן גרמה עוגמת נפש רבה לדיירים. סה"כ ההוצאות וההתחייבויות הכספיות כתוצאה מהליקויים מסתכמים לסך של 63,495 ₪ נכון למועד הגשת התביעה.

179. הנתבעות טענו שדרישות התובעים ל"הוצאות בעבר" בסך של 63,495 ₪ בגין סתימת ביוב בצינור ולהוצאות חברת תחזוקה בעבור ליווי ההליך המשפטי בסך של 30,000 ₪ הינן דרישות מופרכות ובלתי מבוססות ודינן להידחות.

180. הצדדים ענו לשאלות בימ"ש בעניין בדיון שהתקיים ביום 5.3.19. מהדיון עלה שהתובעים לא ביססו הקשר הסיבתי בין ההוצאות למחדלי הנתבעות וסבירות ההוצאות בחו"ד של מומחה וגם לא ביקשו מהמומחה מטעם בימ"ש לבחון טענות אלה.

181. הנתבעות הפנו בדיון לתצהיר מר חויס, שלא נחקר על ידי התובעים, לפיו הנזקים הנטענים הם נזקים שנגרמו על ידי התובעים. מר חויס הצהיר בסעיף 12 כי קבלן מטעם הנתבעות ביצע תיקון בבניין והנתבעות נשאו בתשלום.

182. בדיקת נספח ג' לתצהיר מר קרן, מטעם התובעים, מעלה חוסר התאמה בין הסכומים שצוינו בו ובין הסכומים שנתבעו. בסעיף 35 לתצהיר ציין בעניין ליווי ההליך המשפטי של חברת האחזקה סך של 30,000 ₪ ובהמשך ציין סך נוסף של 25,000 ₪ הוצאות ששולמו לעורכי דין ומומחים שליוו ביצוע התיקונים בעניין הליווי החיצוני. בנספח ד' מר קרן הפנה להצעת מחיר על סך של 50,000 ₪ בתוספת מע"מ וחשבון עסקה כולל בסך של 57,750 ₪.

183. נוסף לכך, על התובעים היה להגיש קבלות בגין תשלומים ולא להסתפק בהגשת חשבוניות מס וחשבונות עסקה. הוגשה רק חשבונית מס אחת בה צוין שהיא גם קבלה על סך של 2,350 ₪ מיום 21.4.09 עבור הזמנה של הנציגות של לוטם 5 בגין איתור סתימה בצינור מרכזי. כאמור לעיל, היה על התובעים להצביע על קשר סיבתי בין ההוצאה ובין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בניזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

מחדלים של הנתבעות באמצעות מומחה מטעמם או המומחה מטעם בימ"ש ומכיוון שלא עשו כך בימ"ש קובע כי לא הוכח שיש לחייב הנתבעות בגין הוצאה זו.

184. המסקנה מהאמור לעיל, שהתובעים לא הוכיחו כדבעי טענותיהם להוצאות עבר ולכן בימ"ש דוחה התביעה בעניין זה.

דיון בהוצאות משפט

185. התובעים ביקשו לחייב הנתבעות בהוצאות משפט ראויות, הלוקחות בחשבון את ההוצאות הרבות שהתובעים נאלצו להוציא ובין היתר עלות מומחי התובעים, עלות בדיקות מכון התקנים, עלות המומחה מטעם בית המשפט, עלויות האגרות ששולמו, כאשר שכר טרחת עורכי הדין שיידרש הוא לפחות 15% בתוספת מע"מ כמקובל. יחד עם זאת, הופנה בית המשפט לפסקי דין בהם נפסק שכר לפי שווי עלות תיקון הליקויים במקרים בהם ניתנה לקבלן האפשרות לתקן את הליקויים.

186. הנתבעות טענו שאם בית המשפט יקבל את טענותיהן בדבר דחיית תביעות התובעים באופן חלקי או מלא, הרי שממילא אין התובעים זכאים לפיצוי בגין עוגמת נפש והחזר הוצאות. הנתבעות טענו כי הן אלו שזכאיות לקבלת הוצאות ששולמו בגין שכר טרחת מומחי בית המשפט והוצאות הבדיקות הרבות בהן נשאו לרבות בדיקות מאתרי הנזילות, וזאת בשים לב לתוצאות הבדיקות והתנהלות התובעים.

187. לעניין התביעה של הדיירים מהבניין ברחוב לוטם 5, הנתבעות טענו, כי התביעה הוגשה בחוסר תום לב תוך התכחשות לסיכומים המחייבים שהושגו בינם ובין הנתבעות ואשר על פיהם ביצעו הנתבעות בשיתוף פעולה עם התובעים, ועם מומחה מטעמם, תיקונים מקיפים בהיקף של מאות אלפי שקלים.

188. הנתבעות טענו שלאחר שהנתבעות ביצעו תיקונים מקיפים בבניין, מצאו התובעים לנכון, במסגרת תביעתם להתכחש לחלוטין לאותם סיכומים ולהעלות לראשונה טענות לפיהן לא היה מקום כלל לביצוע אותם תיקונים תוך העלאת פתרון הנדסי שונה לחלוטין, והכל בניסיון להוציא מהנתבעות כספים בטענות שווא.

189. מכיוון שהצדדים וויתרו על חקירות העדים, הטענה לעניין סיכום שהופר, נותרה תלויה בחלל האוויר ובימ"ש לא לקח אותה בחשבון לעניין התוצאה הסופית. אולם, כאמור לעיל, התובעים הסתמכו בתביעתם על מסמכים של הנתבעות המתעדים עבודות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

שבוצעו על ידי הנתבעות. כך, שגם אם בעניינים מסוימים, העבודות לא עלו יפה, בימ"ש מביא בחשבון לעניין חיוב בהוצאות, מאמצי הנתבעות.

190. כמפורט בהתייחסות לטענות לפיצוי בגין עוגמת נפש, התוצאה הסופית של היקף צו העשה עדיין אינה ידועה שכן היא מותנת בבדיקות שיתקיימו בעת אכיפת פסק דין זה והסכמת בעלי הזכויות לביצוע התיקונים. בשלב זה, נפסק סכום כספי בסך של כמאתיים אלף ₪ ללוטם 5 וכן פיצוי כספי בגין עוגמת נפש לכל דירה בלוטם 5 בסך כולל של כמאה ושישים אלף ₪. סה"כ כארבע מאות אלף ₪. בימ"ש מביא בחשבון שהתביעה הועמדה על הסך של 2.3 מיליון ₪.

191. לכן, בשים לב לאחריות של התובעים להתארכות הדיונים, כפי שתואר קודם לכן, והעובדה שלא נחקרו עדים, פרט למומחים, בימ"ש מעמיד שכ"ט ב"כ התובעים בתביעת לוטם 5 על הסך של 40,000 ₪ בלבד. בימ"ש מביא בחשבון לעניין הסכום הכולל, חיוב התובעים בהוצאות בהתאם להחלטה מיום 2.1.12.

192. לגבי לוטם 1, בשלב זה, אין צו להוצאות, בשים לב לשיהוי הרב בהגשת התביעה.

193. ככל שיבוצעו עבודות בהסכמת בעלי הזכויות בדירות, בשני הבניינים, שכ"ט יעמוד על סכום בשיעור של 10% מעלות העבודה. ככל שתהיה מחלוקת בעניין זה, תכריע בו רשות האכיפה. ככל שהעבודות יבוצעו באמצעות רשות האכיפה, גם שכ"ט הנוסף יקבע על ידי רשות האכיפה.

194. לעניין אגרות משפט, הנתבעות ישיבו לתובעים בשתי התביעות מחצית מסכומי האגרה ששולמו. לעניין שכר המומחים רפי גיל וד"ר בן בסט, הנתבעות ישיבו לתובעים מלוא השכר ששילמו התובעים לד"ר בן בסט, ומחצית ממלוא השכר ששילמו התובעים למהנדס גיל. בשים לב, להערות בימ"ש לעניין התנהלות התובעים, הסכומים יוצמדו בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק דין ועד מועד התשלום בפועל.

195. פרט לכך, הצדדים יישאו בהוצאותיהם. לגבי הוצאות עתידיות, ככל שלא תהיה הסכמה, רשות האכיפה תיתן החלטות מתאימות.

סוף דבר

196. בימ"ש קבע כלהלן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 171787/09 בנזינו ואח' נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח'
ת"א 8493-08-13 נציגות הבית המשותף ברח' לוטם 1 רמת פולג נ' שיכון ובינוי נדל"ן
בע"מ ואח'

197. לעניין הסעד הכספי, ראו סעיף 79 לפסק הדין, כאשר הסכום צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד הגשת חוו"ד ועד מועד התשלום בפועל.
198. לעניין צו העשה לגבי הצנרת, ראו סעיף 111 לעניין פרט האיטום, סעיף 123 לעניין פתחי הבקרה וסעיף 129 לעניין מחברי ההתפשטות.
199. לעניין צו העשה לגבי חיפוי החוץ, ראו סעיף 142.
200. לגבי הפיצוי בגין עוגמת נפש, ראו סעיף 168 בעניין הליקוי בצנרת, כאשר הסכומים שייקבעו בהתאם לתוצאות הבדיקות, יהיו צמודים בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק דין ועד מועד התשלום בפועל. בעניין הליקוי בחיפוי החוץ ראו סעיף 169, צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק דין ועד מועד התשלום בפועל
201. לגבי שכ"ט ב"כ התובעים ראו סעיפים 191 עד 193. הסכום לפי 191 צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק דין ועד מועד התשלום בפועל
202. לעניין החזר אגרות ותשלומים למומחים מטעם בימ"ש, ראו סעיף 194.

ניתן היום, י' אלול תש"פ, 30 אוגוסט 2020, בהעדר הצדדים.