בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 40132-06-17 ועד בנין רחוב כרמל 21 רחובות ואח' נ' אלקטרה בניה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט ליאור גלברד

התובעים:

1. ועד בנין רחוב כרמל 21 רחובות
2. רן זלק
3. רחלי חזן-זלק
4. אלימלך לזר
5. עינת חסון לזר
6. יותם יוגב
7. חן יוגב
8. ויקטוריה רזמט
9. סיון צציק
10. יונתן צציק
11. איילת אורה הנדלמן פלור
12. עמיתי יוסף פלור
13. שלום זגורי
14. מיכל זגורי
15. ארז דוד בלס
16. אירינה רזניקוב
17. איליה רזניקוב
18. איילה מאיה שטיינר
19. צביקה קונפורטי
20. עדינה קונפורטי
21. רות נבות
22. דוד נבות
23. מיטל סוטלנה דקל
24. אסף דקל
25. נטליה נטע לי מקמל
26. אדי מקמל
27. סרגיי ווסקו
28. אבגניה ווסקו
29. יוסף בר לב בוקנץ
30. דפנה מידן
31. יאיר מידן
32. אתי זלק
33. אברהם זלק
34. אלון שר שלום
35. מריה שר שלום
36. יעל אדלמן
37. תומר רייסנר
38. חמוטל וטלמן
39. יובל חיים פלומו
40. שרה ארגמן זרחי
41. דורון זרחי
42. אולגה שייע
43. פליקס שייע
44. מלכה בר נתן
45. ישראלה אקרמן
46. לימור וייס ארביב

מסמך זה חתום דיגיטלי
חתימה מאובטחת ומוכרת

47. יניב ארביב
48. אוסקר ליפשיץ
49. סילביה ליפשיץ
50. ליליאנה בלטר ירמיצקי
51. עובדיה מנצור
52. נחמה וולף
53. אביבה סגל
ע"י ב"כ עו"ד נעם קולדוני

נגד

הנתבעים:
1. אלקטרה בניה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד שלמה כרוב
2. פיטר גולודץ
3. שרמן - פוטש אדריכלים בע"מ
נתבעים 2-3 ע"י ב"כ עו"ד חן בר-און מנחם
4. ישראל דוד מהנדסים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד שלמה כרוב

<u>פסק דין</u>

1. לפניי תביעה לצו עשה לתיקון לקויי בניה ברכוש משותף בבניין מגורים שבנתה נתבעת 1 וכן לפיצוי כספי בסך של 250,000 ₪ בגין ירידת ערך ועוגמת נפש. נתבע 2 שימש מפקח על הבניה מטעם התובעים, נתבע 3 שימש כאדריכל ונתבע 4 שימש כמהנדס הבניין.

2. בהתאם להחלטה מיום 19.11.2023 של סגן הנשיאה, כב' השופט א' שליו, התיק הועבר לטיפולי לנוכח פרישתה הצפויה של כב' השופטת (בדימ') ד' קובערסקי שדנה בתיק קודם לכן.

3. בדיון שהתקיים לפניי ביום 18.2.2024 ניתן תוקף של החלטה להסכמות שאליהן הגיעו הצדדים בנוגע למתווה להכרעה במחלוקות שנותרו ביניהם. ההסכמות בין התובעים ונתבעים 2-3 נרשמו בפרוטוקול (עמ' 28 ש' 2-12); וההסכמות בין התובעים ובין נתבעים 1 ו-4 פורטו בהודעת עדכון משותפת שהוגשה לתיק ביום 10.12.2023.

4. להלן אדון בסוגיות הטעונות הכרעה.

<u>דיון והכרעה במחלוקות שנותרו בין התובעים ובין נתבעים 1 ו-4 לפי ההסדר הדיוני</u>

5. בהתאם לסעיף 1.2 להסדר הדיוני נדרשת הכרעה במחלוקת שהתגלעה בין הצדדים בעניין הליקויים המפורטים בסעיף 177 לחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, המהנדס גולדקלנג

יוסף, מיום 28.11.2019. מדובר בליקויים נטענים בחיפוי של "אבן אפורה" בחלקים של המבנה. לפי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט נדרש טיפול באבן האפורה באמצעות שטיפה בלחץ מים, תיקון אזורים מתפוררים והתזת סיכה גרד 100. אומדן עלות התיקון הוערך ב-100,000 ₪.

בשאלות הבהרה שהעבירה הנתבעת למומחה מטעם בית המשפט נטען כי המומחה התייחס לטענה שהתובעים כלל לא העלו. נטען כי בעוד שהמומחה מטעם התובעים טען שקיימים הבדלי גוון בחיפוי האבן האפורה באופן היוצר פגם אסתטי בלבד, המומחה מטעם בית המשפט התייחס לעניין אחר ומצא כי קיימת התפוררות של האבן במספר מוקדים; עניין שהתובעים כלל לא התייחסו אליו בחוות הדעת מטעמם. הנתבעת גם ביקשה מהמומחה מטעם בית המשפט להתייחס במענה לשאלות ההבהרה לשאלה אם מדובר בליקוי באבן האפורה שנגרם כתוצאה מהיעדר תחזוקה. המענה של המומחה מטעם בית המשפט לשאלות ההבהרה (שאלה מס' 6) בהתייחסותו מיום 7.8.2023 היה "מדובר בנושא משפטי שיידון בפני בית המשפט".

כאמור, הצדדים הסכימו בהסדר הדיוני כי הכרעת בית המשפט בעניין זה תהיה על פי החומר הקיים וסיכומים שהוגשו.

אני סבור שבעניין זה הדין עם הנתבעת. הטענה של התובעים, כעולה מחוות דעת המומחה מטעמם של המהנדס בן עזרא (מאפריל 2017), שעליה התבססה התביעה, הייתה שקיימים הבדלי גוון שיוצרים פגם אסתטי. המומחה מטעם הנתבעת, המהנדס רפאל גיל, חלק על כך ועמדתו הייתה שמדובר בהבדלי גוון טבעיים של האבן שאינם בגדר ליקוי. המומחה מטעם בית המשפט, המהנדס גולדקלנג, לא התייחס בחוות דעתו במפורש לטענת התובעים בדבר הבדלי גוון ואף ניתן להבין ממצאיו כי הוא אינו מקבל את טענת התובעים, בהיעדר התייחסות להבדלי גוון בחוות הדעת. מכאן שטענת התובעים שנדרשים תיקונים הנובעים מהבדלי גוון לא הוכחה משוויתרו על חקירת המומחה מטעם בית המשפט שאין טעם שלא לאמצה. אשר לממצאי המומחה מטעם בית המשפט בדבר התפוררות האבן האפורה, יש ממש בטענת הנתבעת שהתובעים לא העלו טענה זו בחוות הדעת מטעמם שעליה מתבססת התביעה (מאפריל 2017), ובהתאם – הנתבעים לא התייחסו לטענה זו בחוות דעת המומחה מטעמם. קרי – לא מדובר בחלק מהתביעה ואף לא ניתנה לנתבעים הזדמנות נאותה להתגונן מפני הטענה שהעלה המומחה מטעם בית המשפט מיוזמתו לאחר בדיקה שערך. גם לא קיימת בתיק ראיה שניתן להסתמך עליה על מנת לבוא למסקנה שהתפוררות האבן במועד שבו נערכה בדיקת המומחה מטעם בית המשפט היא בהכרח בגדר ליקוי שהוא באחריות הנתבעת בשל ליקוי באבן שהותקנה ולא מסיבה אחרת כגון תחזוקה לקויה וכיוצא באלה (שאלה שהמומחה מטעם בית המשפט לא השיב עליה במענה לשאלות ההבהרה). על כך יש להוסיף שיש ממש גם בטענת הנתבעת שהתובעים אינם רשאים לעתור לפיצוי כספי בגדרי הליך זה שבו הם עתרו בגין הליקויים לסעד של צווי עשה בלבד ואף לא שילמו אגרה כנדרש בגין סעד כספי.

6. אשר למחלוקות בין הצדדים בכל הנוגע לליקויים כאמור בסעיף 1.3 להסדר הדיוני, תפעל הנתבעת להשלמת התיקונים בהתאם להנחיות המומחה מטעם בית המשפט ובפיקוחו. התיקונים, בהתאם להנחיות המומחה וללוחות זמנים ותכנית עבודה שייקבע המומחה, יושלמו בהקדם האפשרי ולא יאוחר מיום 31.12.2025 במובן זה שהנתבעת תפעל לכך שעד ליום 31.12.2025 יתקבל אישור המומחה על כך שהתיקונים הושלמו.

7. אשר לעתירת התובעים לפסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש וירידת ערך – אין בידי לקבל עתירה זו.

אשר לעתירה לפסיקת פיצוי בגין ירידת ערך – מדובר בעניין שבמומחיות. לא הוגשה חוות דעת שמאית המצביעה על ירידת ערך בנסיבות המקרה. לכן דין הטענה להידחות בהיעדר תשתית ראייתית. בהיעדר חוות דעת שמאית פסק הדין של בית המשפט המחוזי שאליו מפנים התובעים אינו רלוונטי.

אשר לעתירה לפסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש – אמנם לעיתים בתי המשפט פוסקים פיצויים בגין נזק לא ממוני גם בגין ליקויים ברכוש משותף, אך לשם כך יש להראות כי נסיבות המקרה מצדיקות זאת בהתחשב, בין היתר, באופי הליקויים והשפעתם על חיי הדיירים. לא מצאתי שהתובעים הניחו תשתית ראייתית המצדיקה פסיקת פיצוי בגין נזק לא ממוני של עוגמת נפש בנסיבות העניין.

התובעים ויתרו על הגשת ראיות ועדויות בדבר השפעה של הליקויים ברכוש המשותף על חיי היומיום של הדיירים ועל אי נוחות או הסבל שנגרמו להם בעטיים. גם בסיכומיהם של התובעים לא ניתנו הסברים מדוע ליקוי כזה או אחר הדרוש תיקון לפי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט מצדיק פסיקת פיצוי בגין נזק לא ממוני. הטענה של התובעים לפיצוי בגין עוגמת נפש הועלתה בסיכומים באופן כללי וללא פירוט. אציין, בהקשר זה, כי עיינתי בקפידה בחוות הדעת שהוגשו לתיק ובכלל זה בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט שאורכה 138 עמודים ואיני סבור שעל בסיס האמור בה ניתן להגיע למסקנה שקיימת הצדקה בנסיבות המקרה לפסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש. מדובר אמנם בליקויים רבים שנמצאו בבית המשותף אך בהיעדר ראיות נוספות לא ניתן להגיע למסקנה שאיזה מהליקויים או צבר של ליקויים, כפי שתוארו בחוות הדעת, בהכרח גרם לאי נוחות או סבל לדיירים במידה כזו המצדיקה פסיקת פיצוי. גם בעניין הרטיבות בחניון שלא ברור אם נפתרה – אין ראיות שניתן ללמוד מהן על כך שהליקויים אלה הגבילו או הקשו על השימוש בחניון – כולו או חלקו – באופן אשר היה עשוי להצדיק פסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש. הטענה לפסיקת פיצוי בגין עוגמת נפש נדחית אפוא.

8. המחלוקת שנותר לדון בה היא בעניין פסיקת הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד. בעניין זה שוכנעתי שיש לחייב את הנתבעת במלוא סכום ההוצאות הנתבעות אשר גובה באסמכתאות, כפי שפורט בטבלה שצורפה בעמ' 24 לסיכומי התובעים (בהפחתת 9,000 ₪ בגין החשבונית מיום 14.6.2017 אשר שולמו כפיקדון מכיוון שלא הוכחו הוצאות בפועל בסכום זה או בסכום אחר). לסכומים אלה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ביחס לכל אחד מהסכומים החל מהמועד שפורט לגביו בטבלה. הוצאות התובעים בגין חוות דעת המומחה מטעמם והליווי של התיק על-ידו, כמו גם של היועצים שבהם התובעים נעזרו, הם בהחלט סבירים וכך גם שכר טרחת עורך הדין ששולם בסך של כ- 121,000 ₪ (לאחר ניכוי התשלום בגין הפיקדון). מדובר בתיק שמתנהל משנת 2017. היקף העבודה היה רב מאוד והתנהלותה בעצלתיים של הנתבעת, כעולה מהחומרים בתיק, לא תרמה, לשון המעטה, לקידום מהיר ויעיל של התיק. נוסף על סכומים אלה שבטבלה מצאתי שיש מקום לחייב את הנתבעת בהוצאות לזכות התובעים בסך נוסף כולל של 15,000 ₪ בגין הערכה של משאבי זמן וטרחה רבים שאין ספק שנדרשו מבחינת התובעים-הדיירים לצורך ניהול התביעה (התייצבות לדיונים, למפגשים עם המומחים תקשורת עם עורך הדין ומעבר על מסמכים וכיוצא באלה על פני 7 שנים ; ראו למשל מכתבו של המומחה מטעם בית המשפט מיום 17.11.2021), ובשים לב לגרירת הרגליים של הנתבעת בתיק ובטיפול בתיקונים שטרם הושלם כאשר בעניין החניון הנתבעת אף עשתה דין לעצמה ולא ביצעה את התיקונים בהתאם להנחיית המומחה מטעם בית המשפט, כעולה מהמענה האחרון של המומחה.

איני סבור שיש מקום לתת משקל, בנסיבות העניין, לפער בין אומדן עלות התיקונים לפי חוות דעת המומחה מטעם התובעים ובין אומדן עלות התיקונים לפי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, כטענת הנתבעת. מדובר בתביעה שהוגשה לסעד של צווי עשה בלבד בנוגע לליקויים. כפי שניתן להתרשם מעיון בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, חלקם הארי של הליקויים שנטענו בחוות דעת המומחה מטעם התובעים דרשו תיקונים כאלה ואחרים לפי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט. אין אינדיקציה לכך שבנסיבות המקרה עצם נקיבת הסכומים הגבוהים בחוות דעת המומחה מטעם התובעים (כאשר לחלק מהסכומים אין כלל התייחסות בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט מכיוון שהליקוי תוקן קודם לבדיקתו) הובילה לגידול משמעותי בהוצאות הנתבעת לצרכי הגנה מפני התביעה שהיא כאמור לצווי עשה. לא נטען כך ; הדעת גם נותנת שלא אמור היה להיות כך בנסיבות העניין בתיק זה וממילא הנתבעת גם לא פירטה את הוצאותיה בפועל ולא צירפה מסמכים שניתן להגיע על בסיסם למסקנה כזו.

אשר לטענת הנתבעת בדבר העלות של המומחה מרטון מטעם התובעים – בהינתן המורכבות של הליקויים ומשמעותם, כמו גם לכך שהמומחה מטעם בית המשפט ביקש לקבל חוות דעת של מומחה מטעם הנתבעת (מר אדוארדו ביטלמן), ההצטיידות של התובעים בחוות דעת מומחה מטעמם היא לגיטימית ואף עלותה סבירה בנסיבות העניין. בהחלט קיימת הצדקה לחייב את הנתבעת בעלויות אלה. לכן טענות הנתבעת בעניין זה נדחות.

איני סבור , עם זאת, שיש להורות על שיפוי התובעים בגין אגרת בית המשפט. התובעים שילמו אגרה לפי תביעה בסכום של 250,000 ₪ בגין רכיבים בתביעה שנדחו (עוגמת נפש וירידת ערך). לכן אין הצדקה לשיפוי בגין האגרה ששולמה.

איני סבור גם שיש לפסוק, בנסיבות העניין, הוצאות לזכות נתבעת 4. נתבעת 4 יוצגה על-ידי ב"כ נתבעת 1. לא נטען ולא הובאו אסמכתאות לכך שנתבעת 4 נשאה בהוצאות בגין ההליך בנפרד ובנוסף להוצאות של נתבעת 1. משכך – אין צו להוצאות בעניינה של נתבעת 4.

9. אציין כי הצדדים התייחסו בסיכומיהם לתיקונים לפי סעיפים 8 ו-37 לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט. אלו הם תיקונים שבאחריות הנתבעת שאין מחלוקת שהיא לא ביצעה ומדובר בהפרה של ההחלטה שנתנה תוקף להסדר בין הצדדים. לא מדובר בסוגיות הדרושות הכרעה לפי מתווה ההסדר הדיוני שאושר. אזכיר, בהקשר זה, כי התביעה לא הוגשה כתביעה כספית אלא כתביעה לצווי עשה לתיקון הליקויים ולכן גם אין מקום להידרש לפסיקת פיצוי בגין ליקויים אלה בגדרי הליך זה; ליקויים אותם הנתבעת מחויבת לתקן. אין מניעה כמובן שהצדדים יגיעו להסדר כספי בגין ליקויים אלה שלא תוקנו.

<u>דיון והכרעה במחלוקות בין התובעים ובין נתבעים 2-3</u>

10. בהתאם להסכמות הצדדים, הסוגיה הדרושה הכרעה בעניינו של נתבע 2 היא בעניין פסיקת הוצאות. בעניינו של נתבע 3 הוסכם כי הכרעת המומחה מטעם בית המשפט, לאחר מענה של המומחה מטעם בית המשפט לשאלות הבהרה (שניתן ביום 2.6.2024), תחייב את הצדדים וגם בעניינו הוסכם כי בית המשפט יכריע בנוגע לחיוב בהוצאות.

11. אשר לנתבע 2 – בהינתן שמדובר במפקח מטעם התובעים לפי סעיף 3.1.4 להסכם הזמנת עבודות בניה ולסמכויותיו של המפקח, בכלל זה בסעיף 10 להסכם, ולנוכח הממצאים בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט בדבר הליקויים שנמצאו ברכוש המשותף חרף הפיקוח – אין צו להוצאות. אציין כי איני סבור שיש לחייב את נתבע 2 בהוצאות להן טוענים התובעים ביחד ולחוד עם נתבעת 2 שעה שלתובעים יתגבש נזק בגין התנהלות המפקח אך ורק אם לא ניתן יהיה לגבות מנתבעת 1 את ההוצאות שנפסקו כנגדה.

12. אשר לנתבע 3 – אציין תחילה כי טענותיו בסיכומים חורגות מההסדר הדיוני בין הצדדים. בהתאם להסדר הדיוני הכרעת המומחה מטעם בית המשפט תחייב את הצדדים. עיון בהתייחסות המומחה מטעם בית המשפט לשאלות ההבהרה שנשלחו אליו לאחר אישור ההסדר הדיוני מעלה שהוא לא שינה מעמדתו כפי שמצאה ביטוי במענה לשאלות ההבהרה של נתבעת 1 לעניין האחריות

של נתבע 3 (מיום 6.8.2023). לפיכך, נתבע 3 מחויב לפעול בהתאם לחוות דעת המומחה בגין הליקויים שנקבע כי הם בתחום אחריותו (בין אם בתיקונם ובין אם בתשלום עלות התיקון לפי חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, כפי שהסכימו התובעים בדיון שהתקיים ביום 18.2.2024). אשר להוצאות משפט, בנסיבות העניין, בשים לב להיקף החבות הקטן שנקבע בעניינו של האדריכל מחד גיסא, ולהיקף הטענות המשמעותי שהופנו כלפיו מאידך גיסא, ללא הצדקה – יישאו התובעים בהוצאות ושכר טרחת עו"ד של נתבע 3 בסך כולל של 20,000 ₪. בסכום זה לא הבאתי בחשבון מע"מ מכיוון שמדובר בעוסק ואין אינדיקציה לכך שהוא אינו מנכה מס תשומות.

<u>סוף</u>

13. חיובי הצדדים על פי פסק הדין הם כאמור לעיל ובעניינה של נתבעת 1 גם בהתאם להסדר הדיוני בינה ובין התובעים.

זכות ערעור כדין.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים ותסגור את התיק.

ניתן היום, בכ"ח תשרי תשפ"ה, ב30 אוקטובר 2024, בהעדר הצדדים.



ליאור גלברד, שופט