**בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

# ת"א 69533-11-17 חניצקי ואח' נ' משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

תיק חיצוני:

**לפני כב' השופט אילן דפדי, סגן נשיא**

| | |
|---|---|
| **תובעים** | **1.יבגני חניצקי**<br>**2.לילי חניצקי**<br>ע"י עו"ד צבי שטיין |
| | **נגד** |
| **נתבעת** | **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**<br>ע"י עו"ד דב בורנשטיין |

## <u>פסק דין</u>

1. לפניי תביעה כספית בגין ליקויי בניה.

2. התובעים בעל ואשה רכשו דירה מאת הנתבעת שהינה חברה קבלנית.

3. בכתב תביעה ארוך ומפורט פירטו התובעים את כל השתלשלות העניינים שארעה לפני הגשת התביעה. זו כללה בין היתר את הפניות הרבות אל הנתבעת לתיקון הליקויים שנתגלו בדירה התובעים טענו כי על אף עבודות שביצעה הנתבעת נותרו עדיין ליקויים משמעותיים בדירה. התובעים הסתמכו על חוות דעת המהנדס יעקב גליקסברג לפיה עלות תיקון הליקויים והפגמים בדירה עמדה על סך של 98,150 ₪. בגין תקופת התיקונים שהוערכה ב- 10 ימים טענו התובעים כי הם זכאים לפיצוי בגין דיור חלופי בסך של 10,120 ₪. בנוסף טענו כי הם זכאים להחזר עלות שכר טרחת המהנדס בו נשאו בסכום משוערך ליום הגשת התביעה בסך של 2,892 ₪, עלות ניקיון הדירה בסך של 400 ₪ ופיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 30,000 ₪. סכום התביעה הכולל הועמד על סך של 141,562 ₪.

4. בכתב ההגנה טענה הנתבעת כי כל מטרת התובעים בהגשת התביעה הייתה לקבל כספים מהנתבעת שלא כדין. לטענתה מומחה מטעמה, האדריכל אבי גולדשטיין שבדק את הדירה לפני הגשת כתב ההגנה, מצא שבדירה יש ליקויים

שעלות תיקונם מסתכמת בסך של 6,450 ₪. לדבריה אין צורך בפינוי הדירה בתקופת ביצוע התיקונים. הנתבעת טענה כי הדירה נמכרה לתובעים ביום 17.3.2010 והחזקה בה נמסרה ביום 5.6.2012. התביעה הוגשה בהתבסס על חוות דעת מיום 15.5.2017 אשר הובאה לידיעתה של הנתבעת לראשונה רק לאחר הגשת התביעה. זאת בשעה שתקופת הבדק הסתיימה ביום 4.6.2013 ותקופת האחריות הסתיימה 3 שנים לאחר מכן. הנתבעת ביצעה תיקונים בדירה ביוני 2016. מאז ועד הגשת התביעה התובעים לא באו אליה בטענה כלשהי ולא מסרו הודעה על ליקויים בדירה. עוד טענה כי התובעים ביצעו עבודות פרטיות בדירה לאחר מסירתה ועבודות אלה הם שגרמו לליקויים הנטענים. לאור כל זאת הנתבעת טענה כי היא אינה אחראית לנזקים והליקויים הנטענים ודין התביעה להידחות.

5. התובעים הגישו כתב תשובה במסגרתו דחו את טענות הנתבעת בכתב הגנתה.

6. הצדדים הסכימו כי בית המשפט ימנה מומחה מטעמו אשר מעמדו יהיה כמומחה שמונה בהסכמת בעלי הדין. בהחלטתי מיום 8.3.2018 מיניתי את מהנדס הבניין מר יקי נחמן כמומחה מטעם בית המשפט. המומחה ביקר בדירה וקבע בחוות הדעת כי עלות התיקונים באחריות הנתבעת, כשהם מבוצעים על ידי התובעים וכשהיא כוללת פיקוח הנדסי ומע"מ, עומדת על סך של 30,911 ₪. בנוסף קבע כי ישנן עלויות תיקון נוספות בסך של 12,142 ₪ אשר הושארו להכרעת בית המשפט. המומחה גם השיב לשאלות הבהרה שהופנו אליו מטעם התובעים.

7. מטעם התובעים הוגש תצהירו של התובע. מטעם הנתבעת הוגש תצהירה של גב' גילי טרוים מנהלת מחלקת בדק של הנתבעת. המצהירים נחקרו בדיון ההוכחות בחקירה נגדית. הצדדים הודיעו כי אין ברצונם לחקור את המומחה.

**<u>דיון והכרעה</u>**

8. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות, בחומר הראיות ובחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, שמעתי את העדויות ועיינתי בסיכומי הצדדים החלטתי לקבל את התביעה חלקית.

**<u>מעמדה של חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט</u>**

9. טרם אדון בקביעותיו של המומחה מטעם בית המשפט מצאתי להרחיב על מעמדה המיוחד של חוות דעתו.

**10.** תקנה 130(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי קובעת כי **"מונה מומחה מטעם בית המשפט בהסכמת בעלי הדין, יראו הסכמה זו כהסדר דיוני הכולל את ההוראות המפורטות להלן, אלא אם כן קבע בית המשפט או הרשם אחרת:**
**(1) לא יוגשו חוות דעת מומחה מטעם בעלי הדין ;**
**(2) יראו חוות דעת מומחה שהגישו בעלי הדין קודם למינוי המומחה מטעם בית המשפט, כאילו לא נתקבלו כראיה".**

כאמור, במקרה דנן הצדדים הסכימו כי מעמדו של המומחה מטעם בית המשפט יהיה כמומחה שמונה בהסכמת בעלי הדין.

11. כלל ידוע הוא כי בית המשפט ייטה שלא לסטות מחוות הדעת של המומחה מטעמו בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות זאת והוא יעשה כן בזהירות מתחייבת וכאשר קיימת סיבה מיוחדת לכך. כך נפסק כי: **"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 שיקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר**

**נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן"** (ראו: ע"א 293/88 חב' יצחק ניימן נ' מונטי רבי [פורסם בנבו]).

12. יפים גם הדברים שנקבעו בפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין סולל בונה כדלקמן: "**למרבית הצער, מעוררים פרוייקטים של בניה, מחלוקות והתדיינויות בהקשר לליקויי בניה ולאי מילוי ההתחייבויות ההדדיות של כל הגורמים המעורבים. הגיעה העת, שכל הצדדים המעורבים יבינו, שיש סוף פסוק לכל אלה, בחוות דעתו של מומחה המתמנה על ידי בית המשפט בהסכמת באי-כוח הצדדים. סביר להניח שאף אחד מהצדדים אינו יוצא - במקרים כאלה - כשכל תאוותו בידו. אולם, על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת ניטרלית של מומחה, שיש בה משום ניסיון רציני להתמודד עם הבעיות המקצועיות הרבות המובאות בפניו, יש לקבל אותה, גם אם לא כל מה שנקבע בה הוא לטעמם ולרוחם של כל הצדדים וגם אם ניתן להצביע על טעויות או על אפשרויות של קביעות אחרות בנושאים אלה או אחרים**" (ע"א 2934/94 סולל בונה בע"מ נ' ארז איתן (פורסם בנבו, 02.06.1996).

13. המומחה מונה כאשר בתיק בית המשפט כבר היו חוות דעת מומחים מטעם שני הצדדים ואלה הוצגו בפניו. המומחה ביקר בדירה והגיש חוות דעת סדורה ומפורטת הנתמכת בתמונות. בהתאם להחלטתי המומחה כלל בחוות דעתו טבלה בה הוצגו באופן השוואתי חוות הדעת המומחה מטעם התובעים, חוות הדעת מטעם הנתבעת וחוות הדעת מטעם המומחה. ניכר היה כי חוות הדעת ניתנה לאחר שהמומחה בחן היטב את טענות הצדדים וחוות הדעת מטעמם. המומחה אף השיב לשאלות ההבהרה שהתובעים הפנו אליו. כאמור המומחה לא נחקר על ידי הצדדים ולפיכך קביעותיו המקצועיות לא נסתרו.

**<u>האחריות לתיקון הליקויים מוטלת על הנתבעת</u>**

14. כאמור, הנתבעת טענה כי דין התביעה להידחות בשל חלוף תקופת הבדק והאחריות ובשל אי מסירת הודעה על ידי התובעים. אני דוחה טענה זו.

15. הדירה נמסרה לתובעים ביום 5.6.2012. בתצהירו פירט התובע את הפניות הרבות בכתב אל התובעת בנוגע לליקויים שונים שנתגלו בדירה. מדובר בפניות מתאריכים 17.7.2012, 22.7.2012, 20.1.2013, 1.9.2013, 20.10.2013, 26.11.2013, 7.2.2014, 27.4.2014, 21.9.2014, 28.9.2014, 14.10.2014 ו- 23.1.2015 (סעיפים 29 -49). בפניות אלה פורטו ליקויים שהנתבעת נתבקשה לתקן. התובע אף העיד כי במהלך אוקטובר 2014 נערך סיור בנוכחות מנהל הפרויקט (סעיף 47). בנוסף העיד כי לאחר תום שנת הבדק הגיעו עובדי הקבלן המבצע וביצעו מספר תיקוני צבע ותיקונים קוסמטיים (סעיף 51).

16. זאת ועוד, התובעים פנו אל המהנדס יעקוב גליקסברג אשר נתן חוות דעת על מצב הדירה ביום 16.2.2015. בחוות דעתו העריך מר גליקסברג את עלות תיקון הלקויים בסך של 107,400 ₪ (ראו סעיף 52 לתצהיר התובע ונספח 41).חוות הדעת הומצאה לנתבעת ובעקבותיה נערך סיור מטעם הנתבעת בדירה ובוצעו עבודות שונות אשר נסתיימו ביוני 2016. התובעים פנו לאחר מכן אל המהנדס גליקסברג על מנת שזה ייתן חוות דעת נוספת לאור התיקונים שבוצעו וזה הוציא חוות דעת מעודכנת ביום 14.5.2017 לפיה עלות הליקויים עמדה על סך של 98,150 ₪ (ראו סעיף 76 לתצהיר התובע ונספח 65 ). השוואה בין שתי חוות הדעת מגלה כי גם לאחר ביצוע התיקונים, ליקויים נטענים רבים שהיו בחוות הדעת הראשונה המשיכו להתקיים גם בחוות הדעת השנייה.

17. התביעה הוגשה בנובמבר 2017 כ- 5 שנים לאחר המסירה, בטרם חלפה תקופת ההתיישנות וכשנה וחמישה חודשים לאחר ביצוע התיקונים אשר מתברר לאור חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט כי לפחות חלקם לא בוצע כהלכה. המומחה פירט את אותם ליקויים אשר באחריות הנתבעת לתקנם. כאשר סבר כי אין הדבר מצוי באחריות הנתבעת ציין זאת במפורש (ראו למשל סעיף 5.1

לחוות דעתו). לגבי אותם ליקויים שסבר כי אין באפשרותו להכריע בהם השאיר זאת להכרעת בית המשפט. לאור זאת ככל שהנתבעת ביקשה להסתמך בהגנתה על הטענה כי תקופת הבדק והאחריות חלפו או כי לא נמסרה הודעה, היה עליה להתייחס לכל אחד מהממצאים אותם קבע המומחה ולהסביר מדוע היא סבורה כי אינה אחראית לתיקון אותו ממצא. הנתבעת התייחסה רק לחלקים מסוימים בחוות (סעיפים 7.1. ו-7.4). בנוסף, הביעה עמדה המתנגדת לאותם עניינים שהושארו בחוות הדעת להכרעת בית המשפט ולנושאים שהועלו במסגרת שאלות ההבהרה ותשובות המומחה להם (על עניינים אלה אדון בנפרד בהמשך).

18. לאור כל האמור, לאור הפניות הרבות אל הנתבעת וביצוע עבודות התיקון שלא פתרו את כל הליקויים יש לראות את הנתבעת כאחראית לתיקון הליקויים שיש בדירה אשר לגביהם קבע המומחה כי הם באחריותה בכפוף לבירור ההסתייגויות שהועלו מקביעותיו.

**<u>הנתבעת מיצתה את זכות התיקון</u>**

19. כפי שפורט לעיל היו פניות רבות אל הנתבעת בגין הליקויים השונים ואף בוצעו עבודות תיקון שונות, הן בתום תקופת הבדק והן ביוני 2016. חרף זאת עדיין נתגלו בדירה ליקויים בהיקף כספי של עשרות אלפי ₪. מנגד הציגה הנתבעת חוות דעת בסכום נמוך פי כמה של כ -6,450 ₪ שהינו נמוך ביותר. לאור האמור נחה דעתי כי הנתבעת מיצתה את זכותה לתיקון.

לעניין מיצוי זכות התיקון ראו ע"א 472/95 <u>זכריה זלוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ</u>, פ"ד נ(2) 858, 864) וכן ראו ע"א (י-ם) 4015/98 <u>די וורולי סיאני הנדסה (1980) בע"מ נ' עמנואל נורמן</u> (פורסם במאגר משפטי)).

20. אשר על כן יש לפסוק לטובת התובעים פיצוי בהתאם לעלות הביצוע לתובעים כולל מע"מ ופיקוח הנדסי. יש לציין שבסיכומיה זנחה הנתבעת את הטענה אותה העלתה בכתב הגנתה כי יש לאפשר לה לתקן ליקויים אלה בעצמה וטוב עשתה.

**<u>הסכומים שהמומחה קבע שעל הנתבעת לשלם</u>**

21. בחוות דעתו קבע המומחה מטעם בית המשפט כי עלות התיקונים לתובעים עומדת על סך של 22,920 ₪. סכום זה בתוספת פיקוח הנדסי בסך של 3,500 ₪ ומע"מ בשיעור של 17% עומד על סך של 30,911 ₪.

22. הנתבעת הסתייגה משתי קביעות שהובאו בסעיפים 7.1 ו-7.4 לחוות הדעת.
בסעיף 7.1 נכתב כדלקמן:
**"<u>לטענת מומחה התובעים</u>" בקיר הדרומי בסלון ובתקרה מעליו, משמאל לפתח הוויטרינה, קיימות התנפחויות צבע מול צינור אוויר טמון בקיר".**
**<u>בבדיקה מצאתי ודעתי</u>: נמצאו סימני וכתמי רטיבות יבשים במועד בדיקתי בקיר חדר הדיור משמאל לוויטרינה בסמוך לתקרה. באזור זה עובר צינור אוויר. נמסר לי ע"י הצדדים כי בעבר בוצעו תיקונים ע"י הקבלן אשר לא צלחו, היות ובסמוך לתוואי מעבר הצינור בוצעו קידוחים לצורך עיגון הפרגולה אשר הותקנה באופן פרטי ע"י הדייר אני סבור כי יש לבצע צילום של צינור האוויר על מנת לשלול פגיעה בצינור. בכל מקרה יידרש לבצע אטימה סביב הצינור האוויר לרבות התקנת "מקל סבא" בראש הצינור על מנת למנוע כניסת מי גשם לתוך הצינור. עלות התיקון 500 ₪. מעריך את עלות צילום הקו בסך של 1,500 ₪. לאחר קבלת דוח המאתר (צילום הצינור), אוכל להתייחס לממצאיו**".
ובסעיף 7.4 נכתב:
"**<u>לטענת המומחה התובעים</u> "בחדר הורים קיימים כתמי רטיבות בתחתית הקירות משני צידי הפינה הצפון מערבית מול המטבח וחדר הרחצה... יש לבצע בדיקת לחץ לצנרת המים ולבצע תיקוני אטימה... ככל שיידרשו"**

**<u>בבדיקה מצאתי ודעתי</u>: נמצאו סימני רטיבות יבשים במועד בדיקתי בקירות חדר שינה הורים בקיר הגובל עם המטבח. לא ברור מהכין מגיעה הרטיבות, יתכן כי מדובר בשאריות. למען הסר ספק יש לבצע בדיקה באמצעות מאתר נזילות כולל בדיקה באמצעות מצלמה תרמית. עלות ביצוע הבדיקה 2,400 ₪ (בנוסף על האמור בסעיף 7.1).**

23. הנתבעת טענה כי לאור קביעות המומחה ומאחר שהתובעים לא ערכו את הבדיקות הנדרשות אין מקום לשלם להם את הסכומים שנקבעו וכי יש להפחית את הסך של 4,400 ₪ (בסיכומים נרשם בטעות 4,800 ש"ח).

24. אכן יש ממש בטענת הנתבעת. התובע נשאל בחקירתו הנגדית האם בוצעו הבדיקות הנדרשות והשיב בשלילה (עמוד 13 שורות 24-28). חוות דעת המומחה ניתנה ביום 12.7.2018. חוות הדעת של המומחה מטעם התובעים אליה התייחס מומחה בית המשפט ניתנה ביום 14.5.2017. חקירת התובע התקיימה ביום 16.12.2019 כשנתיים וחצי לאחר חוות הדעת מטעם התובעים. יש לציין שליקויים אלה נטענו על ידי התובעים גם קודם לכן. בנסיבות אלה על התובעים היה לבצע את הבדיקות או לפחות להסביר מדוע אלה לא בוצעו משך כל התקופה הארוכה שחלפה. התובעים לא נתנו לכך הסבר גם בסיכומיהם. יש לציין שהמומחה מטעם בית המשפט ציין בשני הסעיפים שהובאו לעיל כי הוא מזהה כתמי רטיבות יבשים, כך שלכאורה נראה שאין המדובר ברטיבות פעילה וייתכן אף שאלה תוקנו במסגרת התיקונים שבוצעו על ידי הנתבעת.

25. זאת ועוד, בסעף 7.1 כותב המומחה כי הבדיקה נדרשת על מנת לשלול פגיעה בצינור האוויר בשל קידוחים שבוצעו לצורך עיגון הפרגולה אשר הותקנה באופן פרטי ע"י התובעים. המומחה לא נחקר ולכן קביעתו זו לא נסתרה. בסעיף 7.4 מציין המומחה כי ייתכן שמקורה של הרטיבות בשאריות בלבד וכי הבדיקה נדרשת רק למען הסר ספק.

26. לאור כל האמור אני מקבל את טענתה של הנתבעת כי אין מקום כיום במועד מתן פסק הדין לחייבה לשאת בעלות הבדיקות שלא בוצעו. עם זאת אני דוחה את טענתה כי אין מקום לחייבה בתשלום הסך של 500 ₪. לגבי עלות זו כותב המומחה בסעיף 7.1 כי מדובר בביצוע עבודות אטימה שיש לבצען בכל מקרה**.** אשר על כן יש להפחית מעלות התיקונים שקבע המומחה סך של 3,900 ₪ (1,500+2,400).

**<u>דיון בסכומים בחוות הדעת שהושארו להכרעת בית המשפט</u>**

27. <u>אריחי חיפוי חדר רחצה הורים</u> (סעיף 1.1 לחוות הדעת) - המומחה קבע כי יש להחליף 10 אריחי חיפוי פגומים בחיפוי קירות רחצה בעלות אותה העריך בסך של 1,970 ₪. הוא ציין כי אם לא ימצאו אריחי חיפוי בגוון זהה לחיפוי הקיים יידרש לפרק את כלל חיפוי חדר הרחצה ולחפות מחדש . עלות הביצוע במקרה כזה כרוכה בתוספת של 5,800 ₪.

התובעים טענו כי פנו לחברת חרש בניסיון למצוא אריחים לביצוע ההחלפה הדרושה וזו השיבה כי אין יותר אריחים כאלה בגוון וסוג זה (ראו נספח 68 לתצהיר התובע). הנתבעת טענה כי לא הוכח שנעשו מאמצים ראויים לאיתור אריחים חלופיים ולא הוצגה ראיה חיצונית לכך.

אני מסכים עם טענת הנתבעת. מעדות התובע נראה שזה פנה רק לאותו גורם ממנו רכש בשעתו את האריחים וכי לא נעשה ניסיון רציני לאתר אריחים דומים מספקים אחרים. אשר על כן אני דוחה את טענת התובעים בגין כך.

28. <u>אריח סדוק בצמוד למנורה</u> – (סעיף 1.3.ב לחוות הדעת) - המומחה קבע כי מדובר בעלות של 200 ₪. התובעים טענו כי בזמן ההתקנה התובע נכח וראה שדבק הקרמיקה נזל ולכלך את פס הקישוט. הפועל לא ניקה זאת באופן מידי וכאשר הגיעו פועלים מטעם הקבלן לבצע רובה הם ניסו לנקות את שארית הדבק. מאחר שעשו שימוש בברזלית וחומצות הם גרמו לנזק (עמוד 18 סעיף 2

(ג) לתצהיר התובע). הנתבעת בסיכומיה הסתמכה על כך שהליקוי לא צוין בפרוטוקול המסירה. לטענתה, מאחר שהתובעים התקינו מנורה שאז חזקה כי הנזק נגרם על ידם. אני מעדיף את גרסת התובעים אשר מבוססת על עדות ראיה של התובע ולא על סברה של הנתבעת. יש לזכור שפעמים רבות ליקויים לא נכללים בפרוטוקול המסירה, שכן הם מתגלים לדיירים רק בשלב מאוחר יותר. מדובר בתופעה שכיחה. אשר על כן התובעים זכאים לתשלום נוסף בסך של 200 ₪.

29. <u>שריטות ופגמים בפסי הקישוט האופקיים</u> (סעיף 1.3 ד לחוות דעת המומחה) - עלות תיקון הליקוי הוערכה על ידי המומחה בסך של 2,528 ₪. התובע העיד כי אין סיבה לתובעים לשבור ולשרוט אריחי ריצוף או פינות אמבטיה בה הם משתמשים לרחצה בלבד. מי שהגיע למקום עם כלי עבודה היו עובדים מטעם הנתבעת (ראו עמוד 18 סעיף 2 (ד) לתצהיר התובע). הנתבעת טענה מנגד כי לליקוי אין זכר בפרוטוקול המסירה. אני מעדיף את גרסת התובעים. כפי שציינתי לעיל, ליקויים רבים מתגלים על ידי דיירים רק בשלב מאוחר יותר. אשר על כן אני קובע כי התובעים זכאים לתשלום נוסף בסך של 2,528 ₪.

30. <u>פגיעות באמבט אקרילי</u> (סעיף 5.2 לחוות דעת המומחה) -המומחה קבע כי מדובר בתיקון שניתן לבצע באמצעות חברה שמתמחה בכך בעלות של 500 ₪. כפי שהעיד התובע בתצהירו ליקוי זה הופיע בפרוטוקול המסירה מיום 22.5.2012 שם נכתב כי "יש מכה באמבטיה (בקנט של האמבטיה)" . עם זאת התברר שפגם זה תוקן על ידי הנתבעת. במכתב מיום 7.1.2016 שנשלח מאת מנהלת מחלקת הבדק אל ב"כ התובעים צוין במפורש כי הנושא טופל וליקוי זה לא חזר עוד בסיור שהתקיים (ראו נספח 15 לתצהיר טרוים סעיף 5.3). אשר על כן אני דוחה את טענת התובעים בעניין זה.

**<u>תשובות לשאלות ההבהרה</u>**

31. שתי שאלות ההבהרה שהתייחסו לסעיפים 1.1 ו -1.3 לחוות הדעת התייחסו לטענת התובעים כי אם יהיה צורך להחליף את כל האריחים (לא רק את הפגומים בשני חדרי הרחצה), הרי שהדבר כרוך בעלויות נוספות. מאחר שלא מצאתי לקבל את טענת התובעים בדבר החלפת כלל אריחי החיפוי בחדר האמבטיה של ההורים ומאותו טעם גם בחדר הרחצה השני, אזי אין מקום לפצות את התובעים בגין עלויות נוספות הכרוכות בהחלפת כל האריחים. יש לציין שבתשובותיו של המומחה לשאלות ההבהרה כתב המומחה כי הוא אינו סבור שבית המשפט יקבע כי נדרש לפרק את כלל החיפוי בשני החדרים הרטובים (ראו תשובתו לשאלה 2 של שאלות ההבהרה) ואיני רואה מקום לסטות מכך.

32. בשאלת ההבהרה שהתייחסה לסעיף 1.4 לחוות דעתו נשאל המומחה מה תהיה העלות אם יתברר כי לאחר תיקון של שיפועי ניקוז יוותרו הבדלי גוון בריצוף ותידרש החלפתו המלאה? מדובר בספקולציה בלבד. השאלה מניחה שיהיו הבדלי גוונים בגלל התיקון מבלי שהמומחה קבע זאת. אשר על כן טענת התובעת כי היא זכאית לתשלום בגין כך נדחית.

33. אשר לשאלת ההבהרה שהתייחסה לסעיף 1.6 לחוות הדעת לגבי ביצוע תיקונים של לוחות הקופינג, נשאל המומחה האם נכון שיש צורך להחליפם בחדשים? המומחה השיב כי "**תיקון פגמים בלוחות אבן באמצעות דבק שיש וליטוש הינו הליך מקובל. מדובר בפגמים קטנים ואין צורך להחליף את לוחות הקופינג בגין פגמים אלו".** המומחה גם נשאל האם יש צורך לפרק חלק מלוחות הזכוכית לצורך ביצוע תיקונים והשיב כי זאת אחת האפשרויות והנוחה שבהן. לשאלת ב"כ התובעים תימחר את העלות הכרוכה בביצוע העבודה על פי שיטת התובעים. המומחה לא קבע כי זו העלות הנדרשת לצורך התיקון. אני מסכים עם הנתבעת שחובת הקטנת הנזק מחייבת לבצע את העבודה בעלות הנמוכה האפשרית. לאור זאת לא מצאתי להוסיף על הסכום שקבע המומחה.

**<u>דיור חלופי</u>**

34. המומחה קבע בחוות דעתו כי בתקופת ביצוע העבודות ניתן להמשיך ולהתגורר בדירה תוך כדי אי נוחות. לפיכך תביעת התובעת לפיצוי בגין דיור חלופי נדחית.

**<u>עגמת נפש</u>**

35. התובעים פירטו השתלשלות עניינים שהתפרסה על פני תקופה ארוכה . מנגד התברר כי חלק ניכר מטענותיהם של התובעים התבררו כלא מוצדקות וכי הייתה הפרזה בסכום שנתבע. מכל מקום יש להתחשב בכך שעדיין הם יצטרכו להתמודד עם אי הנוחות הכרוכה בביצוע עבודות תיקון שונות בדירתם. לאחר ששקלתי את כל האמור אני מעמיד את גובה הפיצוי בגין עוגמת נפש על סך של 6,000 ש"ח.

**<u>שכר המומחה מטעם התובעים</u>**

36. התובעים הסתייעו לצורך הגשת התביעה במומחה מטעמם. אף שהעלויות שקבע המומחה מטעם בית המשפט היו נמוכות בהרבה מהסכום הנתבע, עדיין יש מקום לפצותם בגין העלויות בהן נשאו. זאת במיוחד כאשר הנתבעת הציגה מצג לפיו אין כמעט ליקויים בדירה. הדרך להתמודד עם טענות כאלה היא בדרך של שכירת מומחה מתאים. העלות בה נשאו הייתה סבירה. התובעים שילמו סך של 1,888 ₪ נכון ליום 16.2.2015 וסך של 936 ₪ נכון ליום 14.5.2017. 2 סכומים אלה שוערכו ליום הגשת התביעה והם עומדים יחד על סך של 2,892 ₪. בסיכומיהם כללו התובעים תשלום נוסף למומחה בסך של 1,170 ₪. סכום זה לא נכלל בכתב התביעה ולכן איני מאשרו.

**<u>עלות ניקיון</u>**

37. התובעים תבעו 400 ₪ הוצאות ניקיון. לא צורפה אסמכתא מתאימה ולפיכך אני דוחה רכיב תביעה זה.

**<u>הסכום לתשלום</u>**

38. לאור כל האמור, אני קובע כי על הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים הבאים:

| <u>ראש הנזק</u> | | <u>₪</u> |
|---|---|---|
| עלות בהתאם לחוות דעת השמאי | | 22,920 |
| בניכוי עלות בדיקות שלא בוצעו | | (3,900) |
| סכומים במחלוקת: | | |
| אריח סדוק | 200 | |
| שריטת ופגמים בפסי קישוט | <u>2,528</u> | |
| סה"כ תוספת | | 2,728 |
| פיקוח הנדסי | | <u>3,500</u> |
| סה"כ לפני מע"מ | | <u>25,248</u> |
| מע"מ 17% | | <u>4,292</u> |
| סה"כ כולל מע"מ | | 29,540 |

לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט ועד לתשלום בפועל.

39. בנוסף, זכאים התובעים להחזר שכר המומחה מטעמם בסך של 2,892 ₪ ולפיצוי בגין עגמת הנפש שנגרמה להם בסך של 6,000. הסכומים ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום פסק הדין ועד התשלום הפועל.

40. אשר להוצאות המשפט - הנתבעת תשלם לתובעים את אגרת בית המשפט בשיעור 2.5% מהסכום בו זכו ושכר טרחת המומחה מטעם בית המשפט בו נשאו (לא כולל שכר ששולם בגין מענה לשאלות ההבהרה ככל שנגבה סכום נפרד

בגין כך). הסכומים ישולמו בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום תשלומם.

בנוסף תשלם הנתבעת שכר טרחת עורכי דין בסך של 9,000 ₪.

41. הסכומים ישולמו בתוך 30 יום.

**המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים**

ניתן היום, כ' ניסן תש"פ, 14 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.