



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

בפני כב' השופט ישי קורן

תובעת נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון

ע"י עוה"ד אמיר אלטשולר וסטיב גרוס

נגד

נתבעת קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

ע"י עו"ד יגאל אלון

פסק דין

1. תביעה על סך 800,000 ₪ מיום 30/12/2010, שעניינה ליקויי בנייה ברכוש המשותף בבניין ברח' בן צבי 6 הוד השרון (להלן: **הבניין** או **הבית המשותף**).

העובדות הצריכות לעניין

2. התובעת היא נציגות הבית המשותף (להלן: **הנציגות** או **הוועד**), ואותה הסמיכו רוב מוחלט של דיירי הבית להגיש בשמם תביעה זו. (יפוי כוח הוגשו יחד עם תצהירי העדות הראשית מטעם התובעת).

הנתבעת היא חברה שבנתה את הבניין שבו 73 יחידות דיור, על יסוד הסכם קומבינציה, ומכרה את הדירות שבבניין לדיירים. (הסכם לדוגמה צורף כנספח 3 לתצהיר אלדד בר אל מטעם התובעת, וכנספח א' לתצהיר מיכאל קריכלי מטעם הנתבעת).

3. אישור לחיבור הבניין לחשמל (טופס 4) התקבל בידי הנתבעת ביום 10/2/2003; תעודת גמר לבניין (טופס 5) נחתמה ביום 18/1/2004 (שני העמודים האחרונים כנספח א' לתצהיר קריכלי).

4. ביום 15/5/2013 נשלח לנתבעת מכתב שחתום בידי "וועד הבית", וכותרתו "ליקויים והבהרות בבניין – טרם מסירתו". במכתב זה מלין וועד הבית על ארבעה נושאים: ליטוש רצפת הלובי והמרתף; שער לחניון; מראה פנורמית בחניון; ומפסק חשמלי בחדר האשפה (נספח י' לתצהיר קריכלי). על מכתב זה השיבה הנתבעת ביום 28/5/2003 (נספח יא לתצהיר קריכלי).

5. ביום 15/6/2003 שלחה הנתבעת מכתב לוועד הבית – לידי מר אבי פדלון – ובו מבקשת הנתבעת לבצע מסירה של השטחים הציבוריים בבניין לוועד הבית, לאחר ש-51 יחידות דיור מתוך 73 שנבנו בבניין נמסרו לרוכשיהן (נספח יב לתצהיר קריכלי). ביום 23/6/2003 נחתם דו"ח מסירה לוועד הבית, על ידי מר מיכאל ארבוז, מטעם הנתבעת, ומר אבי פדלון, מטעם וועד הבית. (נספח ט לתצהיר קריכלי).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

6. ביום 24/5/2004 הודיע וועד הבית לנתבעת – במכתב שכותרתו "תום שנת הבדק" – שבכוונת הדיירים להגיש לנתבעת דו"ח ביקורת בעניין השטחים הציבוריים עד תום חודש יוני (נספח יג לתצהיר קריכלי). מכתב זה מחליף הודעה קודמת מיום 16/2/2004 שבה הודיע הוועד על כוונת הדיירים להגיש דו"ח כאמור עד סוף חודש אפריל 2004 (נספח ב לתצהיר קריכלי). בהמשך למכתב הנ"ל, במהלך חודש יוני 2004, מסר הוועד לנתבעת דו"ח ליקויים ערוך בידי המהנדס אליעזר גוכמן מ"הדס" ביקורת מבנים בע"מ. (דו"ח זה לא הוצג על ידי מי מהצדדים בהליך שלפני).

במענה למכתב הוועד ודו"ח הליקויים של גוכמן השיבה הנתבעת במכתב מיום 23/8/2004 (נספח יד לתצהיר קריכלי) ובדו"ח נגדי של האדריכל אבי גולדשטיין מחברת מסד (גם דו"ח זה לא הוצג במסגרת ההליך). במכתבה ביקשה הנתבעת שיתוף פעולה של הוועד לצורך ביצוע התיקונים שבדו"ח הנגדי.

7. מכתב נוסף ששיגרה הנתבעת לנציגות וועד הבית ביום 21/9/2004 – והפעם באמצעות עו"ד רון פרידמן ממשרד יוסף שטבהולץ ושות' – מלמד שלשיטת הנתבעת, כתוצאה מהמחלוקת שבין הצדדים באשר להיקף הליקויים, לא אפשרה הנציגות לנתבעת לתקן ליקויים שאינם שנויים במחלוקת. (נספח טו לתצהיר קריכלי, עמ' אחרון). במכתב מיום 9/12/2005 מציעה נציגות ועד הבית בשם הדיירים לסלק את כל טענות הדיירים כלפי הנתבעת בגין הליקויים המפורטים בחוות הדעת מטעם הנציגות בתשלום סך של 146,000 ₪ (נספח טז לתצהיר קריכלי). הצעה זו נדחתה על ידי הנתבעת במכתב מיום 31/1/2006 (נספח יז לתצהיר קריכלי, עמ' 1).

8. בשלב זה החלה התכתבות בין עורכי דין מטעם הצדדים (נספח 6 לתצהיר בר אל מטעם התובעת ונספח יז לתצהיר קריכלי מטעם הנתבעת). במכתב מיום 7/5/2007 דרשה התובעת מהנתבעת להמציא תכנית עבודה לתיקון הליקויים המפורטים בחוות הדעת מטעם הנציגות. על כך השיבה הנתבעת בהצעה לקיים פגישה. ביום 11/7/2007 התקיימה פגישה בין הצדדים ולאחריה הוציא עו"ד פרידמן מטעם הנתבעת "סיכום" ולפיו הצדדים יחתמו על הסכם גישור שלפיו ימונה מהנדס מוסכם שיחווה דעתו ביחס לליקויים שבבניין. במסגרת חוות הדעת ייקבע שלנתבעת עומדת זכות לתקן את הליקויים שימצא המהנדס או לחילופין לשאת בעלות תיקונם. הנציגות דחתה "סיכום" זה, ועמדה על כך שהמהנדס המוסכם לא ימונה על ידי "המוסד הארצי לגישור", וכי במסגרת חוות הדעת תישמר לנציגות הזכות לבחור בין ביצוע התיקונים על ידי קריכלי לתשלום עלות התיקונים בצירוף הוצאות. עמדה זו נדחתה על ידי הנתבעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

9. ביום 22/8/2007 שלח עו"ד שטבהולץ מכתב נוסף מטעם הנתבעת, וממנו עולים הדברים הבאים: הנתבעת אינה רואה טעם בביצוע תיקון חלקי – כפי שהוצע על ידי עו"ד אדווה שקד מטעם הנציגות – מחמת שבכך לא יגיעו טענות הצדדים זה כלפי זה לידי סיום. הנתבעת מציעה מינוי מהנדס מכריע שפסיקתו תהיה סופית ותחייב את שני הצדדים. הנתבעת תבצע כל תיקון שעליו יורה המהנדס המכריע.

על מכתב זה השיבה עו"ד שקד מטעם הנציגות במכתב מיום 9/9/2007 (נושא בטעות את התאריך 12/8/2007) ובו היא מדגישה את הסכמת הנציגות לאפשר לנתבעת לבצע ללא דיחוי וללא תנאים מוקדמים את תיקון הליקויים המפורטים בחוות הדעת מטעם הנתבעת. עו"ד שקד מוסיפה כי הנציגות תיאזן לשקול את ההצעה של עו"ד שטבהולץ ככל שהנתבעת תתחייב לבצע את תיקון הליקויים שעליהם יצביע המהנדס המכריע, ובלבד שהמהנדס יוסמך גם לפסוק לטובת הנציגות הוצאות בגין ההליך וכן פיצוי על הנזקים שייגרמו לנציגות בגין תיקון הליקויים בבניין. מכתב זה מטעם הנציגות נדחה על ידי עורך דינה של הנתבעת במכתב מיום 20/9/2007. **לעניין מעשה, התיקונים מושא דו"חות הליקויים מטעם הצדדים לא תוקנו עד היום.**

10. בחודש מרץ 2008 החלה התכתבות נוספת בין הצדדים ועורכי הדין מטעמם, ועניינה הפעם אריחי החיפוי החיצוני בבניין. על פי מכתב עו"ד שקד מיום 10/3/2008 גילתה הנציגות אריח חיפוי חצוני רופף ורעוע ונאלצה להסירו ולדווח על כך לעיריית הוד השרון. על פי מכתב נוסף מיום 17/3/2008 הכריזה עיריית הוד השרון על המבנה כמבנה מסוכן, ועל כן נדרשת הנתבעת לבצע עבודות להסרת הסכנה שבנפילת אריחי החיפוי. (נספח 8 לתצהיר בר אל; נספחים ה' - ו' לתצהיר קריכלי). על מכתבים אלה השיב עו"ד פרידמן מטעם הנתבעת בימים 13/3/2008 ו-18/3/2008 (נספח יז לתצהיר קריכלי, בסוף). הנתבעת שכרה את מר אריה וישנגרד מחברת נכסי וישי בע"מ כיועץ לצורך בדיקת החיפוי, הכנת מפרט לחיזוקו ופיקוח על העבודה. עבודת חיזוק החיפוי הושלמה בחודש אוגוסט 2008, וקיבלה את אישורו של היועץ מטעם חברת וישי בע"מ. ביום 18/8/2008 הודה יועץ הבטיחות, מר אייל פלטק, לנתבעת – בשם הנציגות ודיירי הבית – על התגובה המהירה ועל העבודה שהשקיעה הנתבעת לצורך הסרת הסכנה. ואכן, ביום 19/8/2008 הסירה עיריית הוד השרון את ההכרזה על המבנה כמסוכן (נספח ז' לתצהיר קריכלי).

התביעה

11. הנתבעת התחייבה כלפי הדיירים בהסכמי המכר לבנות את הבניין באיכות טובה, והפרה התחייבות זו. בעניין איכות הבנייה הפרה הנתבעת חובות המוטלות עליה על פי חוק המכר (דירות), ועל פי חוק התכנון והבניה ותקנותיו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

על פי חוות דעת חוזרת שערך המהנדס גוכמן מטעם התובעת, ביום 9/6/2010, הליקויים שאותרו בחוות הדעת משנת 2004 לא תוקנו ואף החמירו. עלות תיקון הליקויים, כולל פיקוח הנדסי ומע"מ בשיעור 16%, עומדת על 1,811,322 ₪. חוות דעת גוכמן מחולקת לפרקים על פי הליקויים בתחומים הבאים: שלד ובניה; איטום ורטיבות; מסגרות; אינסטלציה וניקוז; קרמיקה; טיח וצבע; ריצוף; אלומיניום וזכוכית; חיפוי אבן ושיש; פיתוח ושונות; אקוסטיקה. רכיבים שעלות תיקונם גבוהה במיוחד וכלולים בסכום האמור, הם הליקויים הבאים: חיפוי קרמיקה בסך 270,000 ₪; עבודות אבן ושיש בסך 700,000 ₪; ועבודות ריצוף בסך 170,000 ₪. כל אלה לפני הוספת מע"מ ועלות פיקוח הנדסי.

12. התובעת מבקשת את עלות תיקון הליקויים, ועליה היא מבקשת להוסיף עוגמת נפש בסך 116,000 ₪. סה"כ סכום הנזק עומד על 1,927,322 ₪. לצרכי אגרה העמידה התובעת את תביעתה על סך 800,000 ₪ בלבד.

ההגנה ותשובת התובעת

13. בפתח טענותיה מבקשת הנתבעת לסלק את התביעה על הסף מחמת התיישנות. בניית הבניין הושלמה בשנת 2003 ובסמוך לקבלת טופס 4 נמסר הבניין לדיירים. תקופת ההתיישנות נמנית לכל המאוחר מיום מסירת הבניין לוועד הבית בחודש יוני 2003 ולפיכך בחודש יוני 2010 התיישנה התביעה. התביעה הוגשה רק בחודש דצמבר 2010 ועל כן יש לדחותה על הסף. לכל הפחות, מדובר בשיהוי כבד.

14. על אלה מוסיפה הנתבעת טענת היעדר יריבות מחמת שהנציגות אינה מוסמכת לתבוע את הנתבעת בגין ליקויים ברכוש המשותף. זכות זו שמורה לדיירים עצמם בלבד, שהם בעלי הזכות הקניינית שנפגעה.

15. על חוסר רצינות טענות התובעת ניתן ללמוד מן העובדה שבחוות דעת גוכמן משנת 2004 טענה התובעת לליקויים שעלות תיקונם כ-400,000 ₪ בלבד, ועתה היא תובעת למעלה מ-1,800,000 ₪, בגין אותם ליקויים ממש. זאת, לאחר שבחודש 12/2005 הציעה לסלק את כל טענותיה כנגד תשלום סך של 146,000 ₪ בלבד. מדובר בתביעה סחטנית שבגדרה מבקשת הנציגות להוציא מהנתבעת כספים שלא כדין.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

16. הדיירים הפרו את חובתם החוזית כלפי הנתבעת כשסירבו באופן עקבי ומתמשך לאפשר לנתבעת לבצע תיקון של הליקויים. בהתאם לחוזי המכר משהופרה חובת הדיירים לאפשר לנתבעת לתקן את הליקויים פטורה הנתבעת מאחריות לליקויים שנמצאו. פרשת "האריח הנופל" שהתברר בדיעבד כי הוסר על ידי התובעת, גרמה לנתבעת הוצאות רבות ומיותרות, ויש בה כדי להוכיח את עמידת הנתבעת בהתחייבויותיה לתקן כל ליקוי שנמצא בבניין ובאחריותה.

17. אל מול חוות דעת גוכמן מציגה הנתבעת חוות דעת נגדית של האדריכל אבי גולדשטיין. על פי חוות דעת זו, מיום 27/7/2011, אין ממש בחלק נכבד מהליקויים הנטענים על ידי התובעת. עלות תיקון הליקויים שאותרו על ידי גולדשטיין עומדת על 43,265 ₪ בלבד. סכום זה הוא על פי העלות לנתבעת ואינו כולל פיקוח הנדסי ומע"מ. בהתחשב בזכות התיקון של הנתבעת ובמהות הליקויים אין צורך בפיקוח הנדסי ואין הצדקה להוספת מע"מ.

18. על אלה מוסיפה הנתבעת בכתב הגנתה כי עומדת לה זכות קיזוז כלפי התובעת בהתאם למכתב ששלחה הנתבעת לתובעת ביום 3/11/2003, ובו חיובים שונים שסכומם המצטבר אינו מפורט בכתב התביעה או במכתב, אך הוא מגיע לכ- 26,000 ₪.

19. תשובת התובעת –

על טענת ההתיישנות משיבה התובעת בטענות הבאות:

א. הרכוש המשותף מעולם לא נמסר לנציגות הזמנית של הבית המשותף;

ב. את תקופת ההתיישנות יש למנות משנת 2004 שאז התגלה הנזק והוגשה חוות דעת גוכמן (סע' 8 לחוק ההתיישנות, וסע' 89 לפקודת הנזיקין); כמו כן, מדובר בנזק מתמשך שטרם חדל.

ג. בשנת 2004 הגישה הנתבעת חוות דעת נגדית המהווה הודאה בקיומם של ליקויים ברכוש המשותף ולפיכך רק במועד זה מתחיל מנין תקופת ההתיישנות.

ד. הנתבעת "הרדימה" את התובעת במו"מ ארוך ומתמשך. יש למנות את תקופת ההתיישנות רק משנת 2007, מועד בו נטלה התובעת ייצוג משפטי הולם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

לעניין היעדר יריבות טוענת התובעת כי על פי סעי' 69 לחוק המקרקעין "הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף...". בהתאם לכך יכולה הנציגות לתבוע את הנתבעת בגין ליקויים הרכוש המשותף.

השיהוי בהגשת התביעה נובע מהתנהלות קלוקלת של הנתבעת וניהול מו"מ בחוסר תום לב מצדה. מסיבה זו התעצמו גם הנזקים שנאמדו בחוות הדעת משנת 2004 ב-400,000 ₪ בלבד.

יש לדחות את טענת הקיזוז שהעלתה הנתבעת מחמת התיישנות. טענה זו הועלתה "יש מאין" כדי להוות משקל נגד לתביעה. יש לדחות את טענת הקיזוז גם מן הטעם של שיהוי והשתק שיפוטי.

הראיות

20. מטעם הנציגות הוגשו תצהירי עדות ראשית של מר אלדד בר אל (דייר בבניין וחבר הנציגות, שהגיש תצהיר עדות ראשית ותצהיר משלים), ושל מר אהוד דוידזון (מנכ"ל חברת הניהול הפועלת בבניין משנת 2009), ומר גיא נזרי (דייר בבניין וחבר הנציגות בעבר). לתצהירים צורפו מסמכים שונים שהזכרתי לעיל, וכן תמונות שונות של הליקויים (בעיקר תמונות של אריחי חיפוי שנפלו, ותמונות של פסולת בניה שנמצאה בחצר). במהלך הדיון הוצג פרוטקול ישיבת דיירים מיום 31/8/2009 (סומן ת/1) אשר כולל החלטה שהתקבלה בהסכמת כל הנוכחים בישיבה (13 דיירים ו-4 יפויי כוח) להגיש תביעה נגד הנתבעת בגין ליקויי הבניה בבניין.

התובעת הגישה גם את חוות דעת המומחה מטעמה, מר גוכמן, ואת חוות דעת המומחה שמונה על ידי בית המשפט, המהנדס ושמאי המקרקעין מר אלפרד אירני.

21. הנתבעת הגישה תצהיר עדות ראשית של מנהל הנתבעת, מר מיכאל קריכלי. לתצהיר זה צורפו מסמכים שונים שאת רובם הזכרתי לעיל.

חו"ד מומחה מטעם בית המשפט

22. חוות דעת המהנדס ושמאי המקרקעין אלפרד אירני – ביום 08.05.2011 מינה בית המשפט (כב' הש' יאיר דלוגין) את המהנדס ושמאי המקרקעין אלפרד אירני (להלן – המומחה) ליתן חוות דעת בנושא ליקויי הבניה הנטענים בתיק זה. המומחה הגיש חוות דעת שערך ביום 14/10/2012, לאחר שביקר בנכס 4 פעמים. על פי חוות הדעת, חלק מהליקויים הנטענים על ידי התובעים לא קיימים, וחלקם קיימים וניתנים לתיקון.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

המומחה מצא ליקויי בניה שעלות תיקונם 93,880 ₪. על סכום זה יש להוסיף עלות פיקוח הנדסי בסך 11,320 ₪, ובסה"כ 105,200 ₪. המומחה מציין, כי הסכום האמור לעיל אינו כולל מע"מ, וכי עלות התיקונים היא במחירי הקבלן הראשי. אם יבוצע התיקון על ידי הדיירים יש להוסיף 15% לעלות התיקונים.

בדיון שהתקיים ביום 30/1/2014 הגיש המומחה נספח לחוות דעתו, ובו תיקון טעות סופר, לפיה יש להוסיף לסכום הכולל של חוות הדעת סך של 1,000 ₪, כך שתעמוד על 106,200 ₪.

עוד זאת, בדיון הנ"ל נחקר המומחה על חוות דעתו. בסיום הדיון מצאתי כי חוות דעת המומחה אינה מניחה את הדעת בכל הנוגע להתייחסותו לפרקים 5 ו-9 לחוות דעת המומחה מטעם התובעת, שעניינם עבודת חיפוי הקרמיקה (בעיקר בחדר האשפה ובסביבתו) ועבודת חיפוי אבן ושיש. לשאלתי: **"האם התובעת עומדת על טענתה בדבר הצורך בתיקון נרחב ומקיף גם של החיפוי החיצוני או שהטענה מתמקדת בעיקר בחיפוי הפנימי?"**, השיב ב"כ התובעת: **"אבהיר. אנו מתמקדים בחיפוי הפנימי. אכן נעשתה עבודה כפי שהוצג בפני ביהמ"ש בחיפוי החיצוני. גם אם יש פגם כזה או אחר, עדיין זה לא בעיה מקיפה, בעלת שיעור מהותי, להבדיל ממה שקורה בתוך הבנין"**. (עמ' 44 ש' 7). לאחר שב"כ התובעת הבהיר שטענת התובעת בעניין חיפוי האבן מתייחסת לחיפוי קירות פנים (סע' 9.1 לחוות דעת גוכמן) ולא לקירות חוץ (סע' 9.2 לחוות דעת גוכמן), החלטתי למנות מומחה נוסף מטעם בית המשפט, לבדיקה נוספת ויסודית של הליקויים הנטענים בעניין חיפוי הקרמיקה, ובעניין חיפוי האבן בקירות פנים של הבנין. מדובר ברכיבים שעלותם הכוללת על פי חוות דעת גוכמן עומדת על 970,000 ₪, ומצאתי שיהיה זה בלתי סביר להסתפק בעניין נכבד זה בחוות דעת שטחית ביותר של המומחה מטעם בית המשפט, ובחוות הדעת מטעם הצדדים. לפיכך, במסגרת ההחלטה שניתנה בסיום הדיון מיניתי את המהנדס רפאל גיל כמומחה מטעם בית המשפט על מנת שימציא חוות דעת משלימה בעניין הליקויים המפורטים בפרק 5 ובפרק 9.1 לחוות הדעת מטעם התובעת. הסמכתי את המומחה להורות על ביצוע בדיקות מעבדה לצורך קביעת ממצאים בעניינים שנמסרו לעיונו.

23. חוות דעת המהנדס רפאל גיל –

המהנדס גיל הגיש חוות דעת שנערכה ביום 22/7/2014. בפתח חוות הדעת מציין המומחה כי במועד הביקור בנכס – ביום 25/2/2014 – אמרו לו הצדדים שאין צורך שיתייחס לחיפוי הקרמי שבחדר האשפה אשר נדון בפרק 5 לחוות דעת התובעת, וביקשו שיתייחס בחוות דעתו רק לחיפוי האבן שבקירות הפנים של הבנין (במבואות הקומתיות). עוד מסרו נציגי התובעת למומחה כי עליו להתייחס רק לטענה בדבר מצב עיגון האבן על פני הקירות ואין צורך שיתייחס לטענות אחרות שבחוות דעת התובעים. כמו כן, אין לתובעת טענה בעניין עיגון האבן בקומת הקרקע. המומחה מצא כי המבואה הקומתית בכל 12 קומות המגורים בבנין וכן בקומת הקרקע ובקומת החניון מחופה באבן טבעית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

המומחה הורה על ביצוע בדיקת הידבקות של מכון התקנים ב-4 קומות מגורים ובקומת החניון 1-1. בוצעו 20 בדיקות שפוזרו על פני קומות 2, 4, 7, 9, וקומה 1-, וכולן נמצא כושר הידבקות 0 או קרוב לכך, דהיינו "אין בכלל הידבקות של האבן לקיר הרקע". (חוות דעת גיל, סע' 6). המומחה מציין כי במועד שבו בוצע הבניין לא היה תקן ישראלי להדבקת חיפוי אבן על קירות פנים, אך לדעתו במקרה שבו אין כלל הידבקות של חיפוי האבן לקיר הרקע – כבמקרה דנן – אין צורך בהשוואה לתקן רשמי כדי לקבוע שמדובר בכשל. בהמשך חוות הדעת מתאר המומחה את המפרט שעל פיו יש לבצע את עיגון החיפוי באמצעות ברגים, וקובע כי עלות התיקון עומדת על 317,000 ₪ לא כולל מע"מ, בהתאם להצעת מחיר שקיבל ממומחה לעיגון אבן בשם רביב שילר (ההצעה מצורפת לחוות הדעת).

דיון והכרעה

24. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובראיות שלפניי החלטתי לקבל את התביעה באופן חלקי.

25. בפתח הדברים אני מבקש לסלק את טענת ההתיישנות. זאת, מן הנימוקים הבאים:

א. התובעת משתיתה את טענת ההתיישנות על ההלכה שנקבעה ברע"א 830/06 **גלמן נ' כהן** (2/4/2008) (להלן: **עניין גלמן**), שם נקבע כי תקופת ההתיישנות תחל ביום קבלת החזקה. אינני סבור שיש בהלכה זו כדי להועיל לנתבעת. לצד הקביעה בדבר תחילת תקופת ההתיישנות עם מסירת החזקה, קובע בית המשפט שיש להבחין בין ליקויים גלויים לליקויים נסתרים. בעניין גלמן דן בית המשפט רק בהתיישנות בגין ליקויים גלויים שעליהם ניתן היה לעמוד בעת מסירת הדירה. בענייננו, הנתבעת אינה מבחינה בין ליקויים גלויים לליקויים נסתרים ומבקשת לדחות את התביעה כולה מחמת התיישנות. בשום שלב של הדיון לא הבחינה הנתבעת בין ליקויים גלויים שהתביעה בגינם התיישנה לליקויים נסתרים שתקופת ההתיישנות בגינם מתחילה עם גילויים בלבד. הנתבעת ודאי לא פירטה את רשימת הליקויים הגלויים שדינם התיישנות. טענת ההתיישנות היא טענה דיונית אשר עומדת בניגוד למגמה המעדיפה בירור ענייני של טענות הצדדים. לפיכך, על המבקש להתגונן בטענה זו לדייק בטענותיו ולהוכיח את טענת ההתיישנות באופן מלא ומפורט. ככלל נראית בעיניי הדעה לפיה יש לפרש בצמצום את הסדרי ההתיישנות (ר' בעניין זה עא 2919/07 **מדינת ישראל - הוועדה לאנרגיה אטומית נ' עדנה גיא-ליפל**, פ"ד סד(2) (19/9/2010)). הנתבעת לא עשתה כן, והסתפקה בהצגת דו"ח מסירה של הבניין לוועד הבית מחודש יוני 2003. בכך אין די להוכחת טענת ההתיישנות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

- ב. בפסק דין גלמן דן בית המשפט בהתיישנות ליקויים גלויים במסירת דירה לרוכשים. לעומת זאת, בענייננו מדובר בליקויים ברכוש משותף. התובעת הכחישה את מסירת הבניין לנציגות הזמנית, והנתבעת הוכיחה לכאורה כי הבניין נמסר לוועד הבית ביום 23/6/2003, אלא שלטעמי אין מדובר במסירה שבה החל מרוץ ההתיישנות. אינה דומה מסירת דירה למסירת רכוש משותף, ובוודאי כשמדובר בבניין בן 14 קומות. עיון חטוף בדו"ח המסירה שצירפה הנתבעת (נספח ט' לתצהיר קריכלי) מלמד שמדובר במסמך לקוני שאין די בו כדי להעביר באופן מסודר רכוש משותף של 73 דיירים ב-14 קומות. לשון אחרת, רכוש משותף בהיקף כה נרחב מצריך בדיקה יסודית ומקיפה של בעל מקצוע כדי להצדיק טענת התיישנות, ואין להסתפק בדו"ח מסירה לקוני שיחייב את כל דיירי הבית המשותף. בדיקת הרכוש המשותף על ידי איש מקצוע מטעם התובעת – המהנדס אליעזר גוכמן – בתוך כשנה ממועד מסירת הדירות לדיירים, ובתוך שנת הבדק, נעשתה בזמן סביר ומן הראוי למנות את תקופת ההתיישנות מיום גילוי הליקויים על ידי המומחה. לדידי, על בדיקה זו יש להחיל את האמור בסע' 8 לחוק ההתיישנות, התשי"ח – 1958, לאמור: **"נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה, מסיבות שלא היו תלויות בו ושאף בזהירות סבירה לא יכול היה למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו לתובע עובדות אלה"**. הגם שהוועד ניסה במסגרת דו"ח המסירה להצביע על מספר ליקויים נראים לעין, אני סבור שאין זה ביכולתו לבדוק בבדיקה סבירה את הרכוש המשותף, ועל כן יחול האמור בסע' 8 הנ"ל על תחילת תקופת ההתיישנות במקרה זה. וכך נאמר בעניין בדיקת ליקויים בע"א 2299/99 אברהם שפייר ו – 28 אח' נ. חברת דיור לעולה בע"מ, פ"ד (נה) 4, 231, בעמ' 226-227:
- "... קונה מן היישוב לא יידע לעיתים קרובות על קיומה של אי-התאמה, והרי אין הוא מומחה בשיטות העבודה, בטיב החומרים ובדין הבניה. קונה מן-המנין - שלא כמות הקבלן - אף אין לו לעזר אנשי-מקצוע ומומחים, ועל-כן גם לא יוכל לעמוד על ליקויים "שקופים" (כלשונו של השופט דוד חשין בת"א (י-ם) 12942/87 דובר נ. אלרם, לא פורסם) כליקויים בגובה הדירה, ברוחב מסדרונות, ועוד כיו"ב ליקויים שרק בדיקת מומחה תוכל לעמוד עליהם."**
- ג. התחייבות הנתבעת לבנות את הבניין באיכות טובה על פי חוזה המכר, חוק המכר (דירות) וחוק התכנון והבניה, קמה מול כל דייר ודייר. לפיכך, כדי להוכיח את תחילת תקופת ההתיישנות, לא די להוכיח מסירה של הרכוש המשותף לידי הנציגות הזמנית, הואיל וזו אינה מייצגת את הדייר שטרם קיבל את דירתו.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

1 אם סבורה הנתבעת – כפי שטענה – שהנציגות אינה מוסמכת לתבוע בגין ליקויים
2 ברכוש המשותף, הרי שהנציגות גם אינה מוסמכת לקבל עבור הדיירים את הרכוש
3 המשותף ולאשר בחתימתה לאחר ביקור קצר כי לא נמצאו בו ליקויים. שבעתיים נכון
4 הדבר כשמדובר בדיירים שטרם קיבלו את דירתם. לשון אחר – גם אם קמה לנתבעת
5 טענת התיישנות כלפי דיירים שגרו בבניין במועד מסירת הרכוש המשותף לידי הנציגות
6 הזמנית, הרי שזו אינה יכולה לחול על דיירים שקיבלו את דירתם במועד מאוחר יותר,
7 והם זכאים לקבל מן הנתבעת את חלקם הבלתי מסוים ברכוש המשותף כשהוא בנוי
8 כהלכה. הלכה היא שמרוץ תקופת ההתיישנות לא יצא לדרך בטרם קם כוח תביעה
9 ממשי בידי התובע. (עא 2919/07 מדינת ישראל - הוועדה לאנרגיה אטומית נ' עדנה גיא-ליפל, פ"ד
10 ד(2) (19/9/2010)). בענייננו, נקל להבין שכל עוד לא קיבל דייר את החזקה בדירתו, ויחד
11 אתה את חלקו הבלתי מסוים ברכוש המשותף, לא התגבש בידו כוח תביעה ממשי כלפי
12 הנתבעת. לפיכך, רק אחרי מסירת כל הדירות לרוכשיהן, יחיד עם הרכוש המשותף,
13 ניתן לטעון לתחילת תקופת ההתיישנות. הנתבעת לא הוכיחה מתי נמסרו הדירות
14 לדיירים השונים, וממילא לא הוכח שבמועד הגשת התביעה הסתיימה תקופת
15 ההתיישנות.

16
17 ד. על פי המסמכים שהגישה הנתבעת נחתמה תעודת הגמר של הבניין רק ביום
18 18/1/2004 (נספח א' לתצהיר קריכלי, עמ' אחרון). איני רואה כיצד בטרם הסתיימה בניית
19 הבניין יכולה הנתבעת לטעון כי מסרה לדיירים את הרכוש המשותף. במקרה זה לא ניתן
20 לטעון לתחילת תקופת ההתיישנות בטרם הסתיימה בניית הבניין ביום 28/1/2004.
21 ממועד זה ועד להגשת התביעה בסוף שנת 2010 לא חלפה תקופת ההתיישנות.

22
23 ה. סע' 9 לחוק ההתיישנות קובע: "הודה הנתבע, בכתב או בפני בית משפט, בין בתוך
24 תקופת ההתיישנות ובין לאחריה, בקיום זכות התובע, תתחיל תקופת ההתיישנות
25 מיום ההודאה; ומעשה שיש בו משום ביצוע מקצת הזכות, דינו כהודאה לענין סעיף
26 זה." במענה לחוות דעת גוכמן בשנת 2004 הגישה הנתבעת חוות דעת נגדית של
27 האדריכל אבי גולדשטיין, ואף עמדה על זכותה לבצע תיקונים על פי חוות דעת זו. בחוות
28 דעת גולדשטיין מכירה הנתבעת בקיומם של ליקויים רבים ברכוש המשותף, שעלות
29 תיקונם עומדת על למעלה מ-43,000 ₪ (לא כולל מע"מ ופיקוח). אני סבור שחוות דעת
30 זו, והמו"מ שהתקיים לאחריה בשנים 2005 – 2007, מהווה הודאה של הנתבעת בזכות
31 התובעת, ועל כן יש למנות את תקופת ההתיישנות משנת 2007, ולכל המוקדם מחודש
32 8/2004. בין כך ובין כך, במועד הגשת התביעה לא חלפה תקופת ההתיישנות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

26. טענה נוספת שראוי לסלק בפתח הדיון היא טענת הנתבעת בדבר דחיית התביעה מחמת סירובה של הנתבעת לאפשר ביצוע של התיקונים.

טענה זו של הנתבעת, אינה יכולה לעמוד ממספר נימוקים:

א. סירוב למתן אפשרות לקבלת לבצע תיקונים במקרה של מחלוקת אמיתית באשר להיקף הליקויים אינו מאיין את זכויות הרוכש כלפי הקבלן אלא, לכל היותר, מפחית את שיעור הפיצויים שהרוכש זכאי לו. (ר' הש' יצחק עמית בת"א (מחוזי - חיפה) 889/98 אופק אריה וטוני נ' שיכון בע"מ (1/5/2005), סע' 34 – 35), להלן: **עניין אופק**). בעניין אופק פסק כב' הש' עמית שתנאי בחוזה אשר שולל את זכותו של הרוכש לפיצויים מקום בו לא ניתנה אפשרות תיקון לקבל הוא תנאי מקפח בחוזה אחיד, וזו לשונו: **"ואכן סבורני, כי על פניו מדובר בתנאי מקפח בחוזה אחיד, באשר קשה להלום מצב בו הנתבעת לא תתקן את הליקויים וגם תהא פטורה מתשלום פיצוי."** (עניין אופק, סע' 28 סיפא). הנה כי כן, לו קיבלתי את טענת הנתבעת בעניין מניעת הזכות או האפשרות לבצע תיקונים, כי אז הייתי מפחית את סכום הפיצויים כך שיותאם לעלות ביצוע התיקונים לנתבעת ולא כפי עלותם לתובעים.

ב. האמור לעיל בדבר הפחתת סכום הפיצויים הוא תיאורטי בלבד, מאחר שהוכח להנחת דעתי שהתובעת נתנה לנתבעת, יותר מפעם אחת הזדמנות נאותה לתקן את הליקויים, לפי שיקול דעת הנתבעת, וללא תנאים מוקדמים. אמנם, בטרם נטלה התובעת ייעוץ משפטי, נראה שהתובעת עמדה על ביצוע התיקונים על פי חוות דעת גוכמן, ואף הציעה אפשרות לתשלום פיצוי כספי תחת ביצוע התיקונים, וסירבה לביצוע חלקי של התיקונים. ברם, משעה שהתובעת הייתה מיוצגת על ידי עורכת דין משנת 2007 הציעה התובעת לנתבעת לבצע את התיקונים לפי שיקול דעתה וללא תנאים מוקדמים והנתבעת היא שדחתה הצעה זו. (ר' מכתבי באי כוח הצדדים מהתאריכים 22/8/2007; 9/9/2007 ו-20/9/2007, המתוארים בפתח פסק הדין, ומהם עולה בבירור הסכמת התובעת לביצוע התיקונים ללא תנאי, וסירובה של הנתבעת בעניין זה).

גם בדיון שהתקיים לפניי חזרה התובעת על הסכמה ברורה וחד משמעית לביצוע תיקונים על פי חוות דעת השמאי מטעם בית המשפט (עמ' 43 ש' 16). הייתה זו הנתבעת שביקשה שהות להמציא עמדתה בעניין זה, וסופו של דבר שלא הודיעה עד היום על נכונותה לבצע את התיקונים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

הגדיל לעשות ב"כ הנתבעת כשטען שהתובעת לא ביקשה בכתב התביעה סעד של ביצוע תיקונים בעין, ואינה יכולה לבקש זאת היום. כאשר טוענת הנתבעת כטענת הגנה מרכזית שלא ניתנה לה אפשרות לבצע את התיקונים, אין זה סביר ואין זה הגון לטעון כלפי התובעת על שהיא מסכימה גם היום לביצוע התיקונים על ידי הנתבעת.

ג. זכות התיקון של הקבלן אינה זכות מוחלטת, ובוודאי שלא עומדת לו הזכות לבצע תיקונים של ליקויים שהוכחו על ידו. עד לסיום הדיון, וגם לאחר קבלת חוות הדעת של המומחים מטעם בית המשפט שבה הנתבעת וטוענת כי מדובר בליקויים שאינם באחריותה וכי התובעת לא הוכיחה קשר סיבתי בין הליקויים לבין "התכנון, העבודה או החומרים" שסיפקה הנתבעת. כך, לגבי כלל התיקונים וביתר שאת לגבי התיקון הנרחב שעליו המליץ המומחה גיל בעניין אריחי הפנים. חרף הממצאים המביכים של המומחה גיל ושל מכון התקנים עומדת הנתבעת במריה ומכחישה את אחריותה לליקויים שבגינם נופלים אריחי קירות הפנים בבניין עד היום.

27. בשולי פרק זה אציין כי כל נושא נפילת אריח החיפוי החיצוני שורבב לדיון ללא צורך ענייני, והנתבעת ביקשה להסיק ממנו את מה שאין בו. הנתבעת עטה כמוצאת שלל רב על מודעה ממנה עולה שהאריח לא נפל אלא הוסר על ידי התובעת, שגרמה לנתבעת נזק רב על לא עוול בכפה. ולא היא. כבר במכתבה של עו"ד שקד לנתבעת, בחודש מרץ 2008, נאמר במפורש שהאריח הוסר על ידי הנציגות לאחר שנמצא רופף. וכי היה על התובעת להמתין עד שיפול האריח ויגרם נזק חלילה?! אין מדובר בקונספירציה שנועדה לפגוע בנתבעת אלא בפעולה סבירה ומתבקשת של הנציגות. יש לשבח את הנתבעת על הפעולה הנמרצת שנקטה לטיפול בעניין חיפוי החוץ, אך, למרבה הצער, אין בה כדי ללמד דבר על התנהלות הנתבעת בנוגע ליתר הליקויים. נקל להבין, שהנתבעת נזעקה לטפל במחדל שעלול היה להמיט אסון על שמה הטוב, במיוחד לאחר הרשות המקומית הכריזה על המבנה כמסוכן. אין ללמוד מכאן על נכונות הנתבעת לתקן את הליקויים האחרים, וזאת במיוחד נוכח הראיות שמניתי לעיל אשר מוכיחות את ההיפך.

28. הנה כי כן, האחריות לאי תיקון הליקויים, רובצת לפתחה של הנתבעת, ועל כן אין כל סיבה לגרוע ולו במעט מן הפיצויים המגיעים לתובעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

29. עוד זאת, משהציגה התובעת יפויי כוח של רוב מוחלט של הדיירים נדחית טענת הנתבעת להיעדר יריבות. איני נדרש כלל לנקוט עמדה ביחס לדעות השונות המופיעות בפסיקה בשאלה אם יכולה הנציגות לתבוע בגין ליקויי בנייה ברכוש המשותף. (ר' בעניין זה ת"א (מחוזי ירושלים) 2291/00 נוי נ' ליאל חב' לבניין ונכסים בע"מ (29/6/2008); ת"א 35438/05 ועד הבית מבצע קדש 46 תל אביב נ' י.ת.א.ר. נכסים ובניין בע"מ (20/12/2009)). לדידי, מרגע שנמסר לנציגות יפויי כוח, ובוודאי אם נמסר יפויי כוח של מרבית דיירי הבניין, רשאית הנציגות לתבוע בגין ליקויי בנייה ברכוש המשותף מתוקף אותו יפויי כוח.

30. ככלות כל אלה, ניתן לדון בעניין הליקויים עצמם. שני הצדדים טענו בסיכומיהם שעל בית המשפט לדבוק במסקנות המומחים שמינה (סע' 27 – 28 לסיכומי התובעת; סע' 17 לסיכומי הנתבעת וכן עמ' 59 ש' 13). ואכן הלכה היא כי משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לו נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, 'יאמץ בית המשפט את ממצאיו של המומחה, אלא אם נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת (ע"א 293/88 חב' יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי (1988), ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ (2008)). במקרה שלפני, בכפוף לאמור לעיל בעניין חוות דעת המומחה אירני בעניין חפוי הקרמיקה וחיפוי האבן לא מצאתי סיבה שלא להסתמך על חוות דעת המומחים מטעם בית המשפט.

31. הנתבעת טענה בסיכומיה כי התובעת לא הוכיחה קשר סיבתי בין מעשי הנתבעת ומחדליה לבין הליקויים שאותרו, ובמיוחד בנוגע לחיפוי האבן בקירות הפנים. איני מקבל טענה זו, אשר עומדת בסתירה לטיעונים אחרים שנשמעו מפי הנתבעת עצמה.

את חוסר הסבירות של התביעה נימקה הנתבעת בכך שחוות דעת גוכמן משנת 2010 זהה לזו שנתן בשנת 2004 למעט הסכומים שצמחו מ-400,000 ₪ ל-1,800,000 ₪. ואכן, למרות שחוות הדעת משנת 2004 לא הונחה לפני, ניתן להסיק מניסוח חוות הדעת משנת 2010 שמדובר בליקויים שאותרו על ידי המומחה כבר בשנת 2004. בפתח חוות הדעת מצוין המומחה גוכמן: "בתאריך 30/5/2010 ביקרתי בבניין הנדון וערכתי בדיקה חוזרת..." משמע, המומחה מבהיר שמדובר בחזרה על בדיקה שכבר ערך בעבר לאותו בניין. זאת ועוד, חוות הדעת ערוכה כך שבכל סעיף וסעיף מצוין המומחה את כותרת הליקוי ורושם בצדו את המילים "לא תוקן". משמע, המומחה בודק בשנית את הליקויים שאיתר בשנת 2004 ומציין כי לא תוקנו ומה עלות תיקונם. עינינו הרואות, כי התביעה משנת 2010 אינה מייחסת לנתבעת ליקויים חדשים, אלא מונה ומפרטת את הליקויים שאותרו כבר בשנת 2004 (ור' דברים דומים בדברי ב"כ הנתבעת בעמ' 59 ש' 23). איני מייחס חשיבות לאומדן עלות תיקון הליקויים על ידי המומחה מטעם התובעת והאיל ובמקומם יבואו העלויות שקבעו המומחים מטעם בית המשפט.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

32. במיוחד מלינה הנתבעת על כך שהמומחה רפאל גיל נדרש לבדוק את שאלת עיגון אבני החיפוי, בשעה שסוגיה זו כלל לא עלתה בחוות הדעת מטעם התובעת. לטענת הנתבעת המומחה גיל כלל לא בדק את הליקויים בחיפוי האבן שבגינם הוגשה התביעה והם ליקויים נקודתיים בלבד.
- אינני מקבל את טענות הנתבעת. בחוות הדעת מטעם התובעת – שכזכור עוקבת אחר ליקויים שאותרו כבר בשנת 2004 – מצוין המומחה גוכמן בסע' 9.1.15 "אריחי חיפוי האבן חלולים". ובסע' 9.1.19 "אריחים נושרים בחיפוי קירות בקומות השונות, לדוגמה: בקומה רביעית". בהקשר לליקוי זה אני מקבל באופן מלא את טענת התובעת, לפיה ליקוי שנראה נקודתי בשנת 2004, נמצא מהותי ומפושט בשנת 2010, כשהתברר שאריחי החיפוי הפנימי נופלים בזה אחר זה. ממצאי המומחה גיל ומכון התקנים שמצא כושר הידבקות בשיעור 0 מוכיחים למעלה מכל ספק שמדובר במחדל של הנתבעת ובכשל שמקורו "בתכנון, בעבודה או בחומרים" שסיפקה הנתבעת, כדרישת סע' 4 לחוק המכר (דירות). לא נותר כל ספק שבעניין זה לא מילאה הנתבעת את חובתה כלפי הדיירים וכלפי התובעת. אני שותף לדעתו של המומחה גיל, לפיה נוכח שיעור הידבקות 0, אין צורך בהשוואה לתקן רשמי כלשהו, ועל כן אין כל חשיבות לכך שבמועד בניית הבניין לא היה תקן ישראלי בעניין חיפוי קירות פנים.
33. נוכח האמור לעיל אני רואה צורך להידרש לפרטי חוות הדעת של המומחים מטעם בית המשפט.
- המומחה אירני בדק את הליקויים הנטענים על ידי התובעת אל מול תשובות הנתבעת, ואישר את הליקויים שאותרו על ידו ואף קבע את עלות התיקון. הואיל ובדיקת המומחה גיל הצטמצמה בהסכמת הצדדים לליקויים המפורטים בפרק 9.1 של חוות דעת אירני, הרי שמהסכום שקבע המומחה אירני יש לגרוע את סכום הפיצוי שקבע עבור פרק זה בסך 4,150 ₪ (לא כולל מע"מ). התוצאה היא שעל הנתבעת לשלם לתובעת את סכום חוות הדעת בסך 106,200 ₪ (בהתאם לתיקון שמסר המומחה בדיון) בניכוי סך של 4,150 ₪, דהיינו 102,050 ₪. בהערות שבשולי חוות הדעת צוין המומחה כי המחירים נכונים למועד חו"ד הדעת (14/10/2012) ואינם כוללים מע"מ. עוד מצוין המומחה כי העלות לדיירים היא בתוספת של 15%. הנה כי כן, בהתחשב בכל אלה על הנתבעת לשלם לתובעת, בגין הליקויים שאותרו על ידי המומחה אירני סך כולל של 137,308 ₪ (102,050 ₪ בתוספת מע"מ ובתוספת 15% עלות לתובעת). סכום זה נכון ליום 14/10/2012 וממועד זה יישא הפרשי הצמדה.
- על הסכום דלעיל יש להוסיף את עלות תיקון הליקוי הנרחב שבחיפוי האבן בקירות הפנים של הבניין. עלות זו נקבעה על ידי המומחה גיל בסך של 317,000 ₪, בצירוף מע"מ, דהיינו 370,890 ₪. סכום זה נכון ליום 22/7/2014 וממועד זה יישא הפרשי הצמדה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

נראה כי נשמטה מחוות דעת המומחה גיל עלות הפיקוח ההנדסי. מהשמטה זו תיהנה הנתבעת, מאחר שחסר זה לא תוקן בשאלות הבהרה או בחקירת המומחה.

34. אדון בקצרה בשני רכיבים נוספים שמבקשת התובעת בסעיפים 32.3 ו-32.4 לסיכומיה.

התובעת טוענת בתצהיר מטעמה שבדלת הכניסה לבניין התגלו ליקויים חמורים שאילצו את התובעת להחליף את הדלת בעלות של 20,000 ₪, שאותם יש להוסיף לחיובי הנתבעת. התובעת מציינת שמומחה בית המשפט הותיר סע' זה לשיקול דעת בית המשפט. (סע' 35 – 37 לתצהיר בר אל).

לא אוכל להיעתר לתביעה בעניין רכיב זה מן הטעמים הבאים:

א. אין די בתצהיר בר אל להוכחת סכום הנזק ברכיב זה של התביעה. מדובר בהוצאה שלטענת התובעת הוצאה בפועל. על התובעת היה להציג אסמכתאות בכתב בגין הוצאה זו.

ב. עלות תיקון הליקויים שממנה נגזר סכום התביעה אינה מפורטת בכתב התביעה, והיא נקבעת על דרך של הפנייה לחוות דעת המומחה גוכמן משנת 2010. בחוות הדעת תומחר ליקוי זה על ידי מומחה התובעת כחלק מליקויים נוספים בפרק של אלומיניום וזכוכית בסכום כולל של 19,500 ₪. ממילא לא יכול להיות שרכיב זה בלבד יעמוד על 20,000 ₪.

ג. המומחה מטעם בית המשפט הותיר רכיב זה לשיקול דעת בית המשפט אך לא קצב את עלות התיקון וההחלפה. בגוף חוות הדעת מציין המומחה כי ניתן להציג את החשבונית לעלות התיקון לבית המשפט. חסר זה לא הושלם על ידי התובעת בעת החקירה הנגדית של המומחה.

התוצאה היא שהתובעת לא הוכיחה את עלות תיקון הנזק לדלת הכניסה ולכן נדחית התביעה ברכיב זה.

35. התובעת מבקשת בסיכומיה לחייב את הנתבעת לשלם לה 162,000 ₪ בגין רכיב הריצוף שלא נבדק על ידי המומחה אירני כל צרכו, כשיעור הפער שבין הסכום הנקוב בחוות דעת אירני לסכום הנקוב בחוות הדעת מטעם התובעת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

גם לרכיב זה של התביעה לא אוכל להיעתר. כפי שצוין לעיל, רק במקרים חריגים שבהם קיימת סיבה בולטת לעין יימנע בית המשפט מהסתמכות על חוות דעת המומחה מטעמו. בעניין חיפוי האבן ועבודת הקרמיקה מצאתי כי נפל פגם בבדיקת המומחה אירני ועל כן מינתי מומחה נוסף לבדיקת נושאים אלה (לבסוף בדק המומחה רק את עניין חיפוי האבן, בהתאם להסכמת הצדדים). התובעת לא הוכיחה להנחת דעתי שנפל פגם דומה בחוות דעת אירני בעניין הריצוף, ולא ביקשה לנקוט בעניין זה בדרך דומה לזו שנקטתי בעניין חיפוי האבן והקרמיקה. המומחה אירני קבע סכום של כ-8,000 ₪ בעניין ליקויי הריצוף. אני רואה סיבה להוסיף על הסכום שקבע.

36. במסגרת סיכומים בעל פה ביקשה התובעת להוסיף פיצוי בגין רכיב נוסף והוא עלות פינוי פסולת בניין שהטמינה הנתבעת בגינה. להוכחת רכיב זה הציגה הנתבעת תצהיר ותמונות המעידים על פסולת בניין שאותרה מתחת לשכבת דשא דקה. בגין רכיב זה מבקשת התובעת לפסוק לה 100,000 ₪ על דרך האומדן.

למרות ששוכנעתי בקיומו של הליקוי הנטען איאלץ לדחות גם רכיב תביעה זה, וזאת מהנימוקים הבאים:

א. סכום התביעה נקבע על דרך הפנייה לחוות דעת המומחה מטעם התובעת ולסיכומים הנקובים בה. המומחה מטעם התובעת מזכיר את הליקוי הנטען בסעיף 10.37 לחוות הדעת, אך אינו כולל סעיף זה באומדן עלות הנזק שבסיכום חוות הדעת. הואיל וסכום התביעה הוא הסכום הנקוב בחוות הדעת (בטרם הופחת לצרכי אגרה), הרי שעל פי מבנה כתב התביעה לא ביקשה התובעת פיצויים בגין רכיב תביעה זה והיא מנועה מעשות זאת כיום.

ב. הסיכומים בעל פה נקבעו לצורך השלמת סיכומים בכתב ולא על מנת להוסיף עליהם. במסגרת הסיכומים בכתב לא ביקשה התובעת פיצויים בגין רכיב התביעה האמור ועל כן לא תוכל להוסיף בקשה זאת במסגרת הטיעון בעל פה.

ג. המומחה מטעם בית המשפט לא קבע ממצאים בעניין רכיב זה של התביעה ולא כלל פיצויים בגינו בחוות דעתו. חסר זה לא הושלם במסגרת חקירת המומחה, התוצאה היא שאין לפניי אומדן כלשהו להיאחז בו לצורך קביעת פיצויים לתובעת. הלכה היא שבעניין נזק הניתן להוכחה לא יקבע בית המשפט פיצויים על דרך האומדן. (ע"א 355/80 אניסימוב

נ' מלון טירת בת שבע, פ"ד לה(2) 800, פסקה 3 לחוות דעתו של השופט א' ברק (1981)).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ

1 בענייננו, איני יודע את היקף הנזק שנגרם לתובעת כתוצאה מהטמנת פסולת בניין בגינה
2 ואת עלות תיקונו. איני יודע אם מדובר בנזק שעלות תיקונו 10,000 ₪ או שמא בנזק
3 שעלות תיקונו 200,000 ₪. בנסיבות אלה, בהעדר אסמכתא כלשהי להיקף הנזק או
4 עלות תיקונו אני נאלץ לדחות גם רכיב זה של התביעה.

5
6 37. התובעת לא הציגה ראיות גם באשר לעלויות חוות דעת המומחה מטעמה. מדובר בהוצאות
7 שהוצאו קודם להגשת התביעה ויש להוכיחן יחד עם יתר הראיות. לפיכך, לא אוכל לפסוק לתובעת פיצויים
8 בגין הוצאות אלה. לעומת זאת, התובעת זכאית להשבת האגרות ששילמה והוצאות שהוציאה במהלך
9 הדיון, לרבות שכר טרחת עורך דין.

10
11 38. בטרם סיום אוסיף כי בסיכומיה זנחה הנתבעת את טענת הקיזוז שהעלתה בכתב ההגנה, ויפה
12 עשתה. טענת הקיזוז אינה מפורטת די הצורך בכתב ההגנה או בתצהירי הנתבעת והיא נטענת על דרך
13 ההפניה למכתבים ולמסמכים שתוכנם אף הוא אינו ברור כל צרכו. יתר על כן, מדובר בטענה שהתיישנה
14 וזנחה וספק אם ניתן לדון בה אגב הדיון בתביעת התובעת בעניין ליקויי בנייה.

סוף דבר

15
16
17 39. על הנתבעת לפצות את התובעת בגין ליקויי בניה שאותרו ברכוש המשותף, על ידי המומחים
18 מטעם בית המשפט. הנתבעת אחראית לליקויים אלה והתביעה בגינם לא התיישנה.

19
20 40. על הנתבעת לשלם לתובעת את הסכומים הבאים:

21
22 א. 137,308 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום 14/10/2012
23 (102,050 ₪ בהתאם לחוות דעת אירני – לאחר ניכוי פרק 9 - בתוספת מע"מ ובתוספת
24 15% עלות לתובעת);

25
26 ב. 370,890 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן מיום 22/7/2014 (בהתאם
27 לחוות דעת גיל);

28
29 ג. אגרות משפט כפי ששילמה התובעת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום תשלומן;

30
31 ד. הוצאות ששילמה התובעת למומחים מטעם בית המשפט בצירוף הפרשי הצמדה וריבית
32 כדין מיום תשלומן;



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2015

ת"א 52783-12-10 נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה
והשקעות 1990 בע"מ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

ה. שכר טרחת עורך דין בסך 30,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום.

התשלום ישולם עד ליום 10/1/16, שאם לא כן יישא הפרשי הצמדה וריבית פיגורים כדין מיום 10/1/16
ועד למועד התשלום.

ניתן היום, כ"ד כסלו תשע"ו, 06 דצמבר 2015, בהעדר הצדדים.