ת"א 28000-11-17 נציגות הבית המשותף ברח' חיים זכאי 10 פתח תקווה ואח' נ' גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופטת יעל טויסטר ישראלי

התובעים **נציגות הבית המשותף ברח' חיים זכאי 10, 12 ו-13 פתח תקווה ו-134 תובעים אח'**
ע"י ב"כ עוה"ד א. סילמן

נגד

הנתבעות **1. גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ**
2.אחים שגראוי ייזום ובנייה בע"מ
שתיהן ע"י ב"כ עוה"ד רימר, ארנון רימר ושות'.

<u>פסק דין</u>

1. לפני תביעת נציגויות הבתים המשותפים ובעלי הזכויות בדירות ברחוב זכאי 10, 12 ו- 13 בפתח תקווה (להלן: "**הנציגות**"; "**התובעים**" או "**הדיירים**", בהתאמה) כנגד הנתבעת, חברת גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ (להלן: "**גינדי**" או "**הנתבעת**"), בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף שבבתים המשותפים לעיל (להלן: "**הבניינים**", אשר יכונו בהתאמה: "**בניין מס' 10**", **בניין מס' 12**" ו- "**בניין מס' 13**"). הבניינים נרכשו מהנתבעת בין השנים 2008 – 2009 ואוכלסו במהלך שנת 2010. בניית הבניינים בוצעה על ידי חברת אחים שגראוי ייזום ובנייה בע"מ (להלן: "**חב' שגראוי**") (גינדי וחב' שגראוי תכוננה להלן: "**הנתבעות**"). עוד יצוין, כי בניין מס' 10 כולל 22 יח"ד, בניין מס' 12 כולל 28 יח"ד ובניין מס' 13 כולל 28 יח"ד ובסה"כ 78 יח"ד.
2. התביעה הינה לצו עשה לתיקון ליקויי בניה ברכוש המשותף, מינוי מומחה קונסטרוקטור ותשלום פיצוי כספי בסך כולל של 3,132,158 ₪.

<u>עיקר טענות הצדדים, כמפורט בהחלטה מיום 29.8.22</u>

<u>תמצית טענות התובעים</u>

3. בשנת 2011 החלו להופיע ליקויים ותקלות בשטחים המשותפים של הבניינים ובהם רטיבויות, נזילות, התפוררות ונשירה של אבני חיפוי, סדיקות ועוד.
4. חרף פניות התובעים לנתבעת בגין הליקויים, לרבות פנייה לאגודה לתרבות הדיור, לא בוצעו עבודות בדק מקיפות ורק בחודש ספטמבר 2011 נערך סיור בו השתתפו ועד הפעולה של הבניינים ונציג חב' שגראוי, שהתחייב לבצע את התיקונים אך לא מילא התחייבותו.
5. לאחר פניית הדיירים לתקשורת ובעקבות כך, ניאותה הנתבעת לפעול לתיקון חלק מהליקויים במבנים בנושא החלפת האבן האפורה בחיפוי ובדיקת האבן הלבנה. באפריל

ת"א 28000-11-17 נציגות הבית המשותף ברח' חיים זכאי 10 פתח תקווה ואח' נ' גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

2012 הורכבו פיגומים סביב אחד המבנים בפרויקט והחלו עבודות לטיפול בליקויי הבניה לרבות החלפת האבן האפורה. מתחילת העבודות נגרם לתובעים סבל רב עקב לכלוך, אי שימוש במרפסות, נזקים שגרמו הפועלים ועוד. במשך כשנה גרו הדיירים ב"אתר בניה" על כל המשתמע מכך. לקראת סיום העבודות בבניין הראשון הודיעה הנתבעת, כי אין בכוונתה להמשיך בביצוע התיקונים, אולם עקב הפגנה שנערכה, חזרה בה, ובינה לבין הדיירים נחתם סיכום מיום 25.1.13, בו התחייבה לטפל בכל הליקויים במבנים (נספח טו' לכתב התביעה). חרף האמור ועל אף החלפת קבלני תיקון, חלק מהליקויים לרבות האבן הלבנה לא זכו לכל מענה.

6. יתרה מכך, במהלך החלפת האבן האפורה התנתקה קורת מרפסת בבניין מס' 13 ובשל חשש לסיכון חיי אדם נדרשה הנתבעת לבצע בדיקות קונסטרוקציה לחלקי המבנים, אך היא התעלמה מפניות הדיירים.

7. במחצית השנייה של שנת 2013, המשיכה הנתבעת לבצע תיקונים בשטחים המשותפים שהתארכו וגרמו לדיירים סבל רב. על אף פניות הדיירים לא בוצעה בדיקה לגבי אבן החיפוי הלבנה של הבניינים וזו המשיכה להתפורר ולספוג לחות, והופיעו ונשנו כתמי נזילות בדירות עצמן.

8. עם סיום החלפת האבן האפורה פירקה גינדי את הפיגומים, נטשה את הבניינים והפסיקה את התיקונים בשלושת הבניינים. החל ממחצית שנת 2014 ניתקה הנתבעת קשר עם הדיירים ולא השיבה לפניותיהם.

9. התובעים צירפו לתביעתם חוות דעת של המהנדס צבי רון (להלן: "**רון**") מיום 11.6.17 שביקר בבניינים במהלך השנים 2015 ו- 2016. במקביל לעבודת המומחה ובתאום עמו, נאלצו התובעים לבצע מספר תיקונים דחופים ברכוש המשותף בחלק מהבניינים. מחוות דעת רון עלה, כי קיימים ליקויי בניה בבניינים, כי יש להחליף את אבן החיפוי הלבנה בבניינים, לתקן נזילות החודרות לדירות וגורמות לליקויים בדירות וכי, יש לפצות את הדיירים עקב מטרדים ועוגמת הנפש שנגרמה להם במשך השנים.

10. לטענת התובעים, מחוות דעת רון עלו הממצאים הבאים (בתמצית):

<u>איטום</u> - קיימים **כשלי איטום נרחבים בשטחים המשותפים** ו/או בדירות, הנובעים מליקויים בצינורות ניקוז מרכזיים, קיימות **נזילות פעילות** בלובאים, נזילות פעילות בתוואי צנרת המים והביוב, המחלחלות לתקרות השטחים המשותפים. לפי קביעת רון אותרו נזילות מצינורות שופכין אנכיים וצינורות ניקוז, במפלס קומת הקרקע, בחניות השונות ובחלק מיחידות הדיור. כן נקבע כי קיים איטום לקוי של קורות המסד וכן קיימת נזילה פעילה בחדרי המכונות של המעליות, דבר העשוי להביא לקצר במערכות חשמליות של המעליות ועלול לסכן חיי אדם. ליקויי הצנרת וחדירת מים דרך אבני החיפוי הלקויות, אף גורמות לליקוי בנייה בדירות.

ת"א 28000-11-17 נציגות הבית המשותף ברח' חיים זכאי 10 פתח תקווה ואח' נ' גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לובאים ראשיים - נדרשת **החלפת הריצוף בלובאים**, שיקום התקרות בהן סימנים לנזילות פעילות ושיקום השבילים המובילים אליהם.

ליקויים נוספים - כגון צינורות ניקוז מים שחוברו למערכת הביוב וגורמים למטרדי ריח קשים בחלק מהדירות.

האבן הלבנה – אבן זו המחפה את מרבית שטחי קירות החוץ של הבניינים, נבדקה בבדיקה מדגמית ע"י מכון התקנים ונמצא כי **האבן עצמה לא עומדת בתקנים הישראליים** (תקן 2378), בין היתר ביחס לדרישת ספיגות כוללת וחוזק בכפיפה. עוד נמצא כי **יישום האבן בוצע בצורה לקויה ויש לפרק את אבני החיפוי במבנים הנדונים ולהחליפם.**

להערכת המומחה רון עלות התיקונים (ליקויי רטיבות וחיפוי האבן) בתוספת פיקוח הנדסי מסתכמת בסך של 6,200,000 ₪ (עמ' 13 לחוות"ד).

על פי חוות דעת רון, יש לפצות את התובעים בשל המטרדים **שנגרמו ועתידים להיגרם** בגין ביצוע עבודות לתיקון ליקויי הבנייה, בסך של 1,700 ₪ לחודש ליחידת דיור ממוצעת של 5 חדרים. זאת, בהסתמך על שיקולים שונים, כגון, מיקום הבניינים ואופי הסביבה, דמי השכירות הראויים בגין יח"ד ממוצעת, ההפחתה הנדרשת בדמי השכירות הראויים, נתוני סוקר השוק "לוי יצחק" ומצב שוק המקרקעין (עמ' 15-17 לחוות"ד).

על פי אלה ומאחר שמשך העבודות הקודם להחלפת האבן האפורה, עמד על כ- 12 חודשים, יש לפצות התובעים בגין עוגמת הנפש והסבל שכבר נגרם בסך של 20,400 ₪ (1,700 X12), לכל יחידת דיור בבניינים, וכמשתמע מכך בסכום כולל של 40,800 לכל יחידת דיור בגין כל התיקונים **שבוצעו ויבוצעו** על פי חוות הדעת.

11. נוכח המפורט לעיל עתרו התובעים למתן צו עשה לביצוע התיקונים והליקויים שפורטו, לרבות מינוי מומחה קונסטרוקטור שיבדוק ויאשר את תקינות הבניינים לאחר קריסת הקורה במרפסת במהלך ביצוע העבודות ע"י הנתבעת.

12. עוד עתרו כאמור, לפיצוי בסך של 40,800 ₪ לכל יחידת דיור (סה"כ 78 יחידות דיור), היינו לסך כולל של 3,182,400 ₪ ובנוסף עתרו להחזר עלות תיקון הליקויים הדחופים שהופחתו בסיכומיהם (בהתאם לקבלות שנדחו בהחלטת ביהמ"ש מיום 22.12.21), לסך 57,703 ₪ (סעיף 36ו). אציין, כי ביום 16.10.18 תוקן כתב התביעה כך שנמחקו הימנו שני תובעים וסכום התביעה הופחת בהתאמה והועמד על סך כולל של 3,132,158 ₪.

תמצית טענות הנתבעת 1:

13. הנתבעת עשתה את מירב מאמציה והשקיעה משאבים כספיים עצומים על מנת להיענות לדרישות התובעים הגם שהסכמי הרכישה עליהם חתומים הדיירים קובעים במפורש, כי האחריות לתיקון הליקויים, ככל שקיימים, מוטלת אך ורק על כתפי הקבלן המבצע, היינו חב' שגראוי, שבנתה את הבניינים (סע' 10.1 להסכם הרכישה). כך התקשרה הנתבעת עם

ת"א 28000-11-17 נציגות הבית המשותף ברח' חיים זכאי 10 פתח תקווה ואח' נ' גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות החלפת האבן האפורה בהתאם למפרט שיקום שנערך ע"י מומחה חיפוי אבן מקצועי (מר וישינגרד) ושילמה מכיסה סך של 5,092,409 ₪, וזאת מבלי שיהא בכך משום הודאה באחריותה לביצוע התיקונים. עוד שילמה הנתבעת סך של 1,841,650 ₪ לתיקון ליקויי קונסטרוקציה בגין קריסת הקורה בשנת 2013, וזאת בהתאם לחוו"ד יועץ קונסטרוקציה. חרף מודעותם להוראות ההסכם, בחרו התובעים שלא לתבוע את הצד השלישי מתוך רצון להפעיל לחץ לא הוגן ולהתעשר על חשבון הנתבעת שלא כדין. הנתבעת אף תבעה נזקים אלה מצד שלישי במסגרת בוררות המתנהלת ביניהם.

14. לטענת הנתבעת אין לה יריבות עם נציגויות הבתים המשותפים ואין באפשרות הנציגות להגיש תביעה לתיקון ליקויים ברכוש משותף. הדבר נעשה על מנת לחמוק ממחיקת התביעה על הסף בנימוק שלפיו הנציגות איננה כפופה להוראות ההסכמים.

15. עוד נטען כי רוכשי דירות יד שנייה (תובעים מס' 40-41, 43-44, 55-56, 77-78) ידעו על מצב הנכס ומשכך אין הם זכאים להסתמך על ליקויים הידועים להם, כעולה מסע' 12 לחוק המכר התשכ"ח-1968.

16. התביעה נגועה בשיהוי ניכר. עילות התביעה המוכחשות נולדו בתחילת שנת 2011 והתביעה הוגשה על סף חלוף תקופת ההתיישנות ולאחר שפקעו תקופות הבדק והאחריות לגבי רוב הליקויים הנטענים, דבר שגרם לנזק ראייתי אקוטי לנתבעת. לאחר השלמת הבנייה בשנת 2010, ביצע הקבלן עבודות בדק בשטחים המשותפים של הבניינים והתובעים אישרו כי העבודות לתיקוני הבדק בשטחים המשותפים בוצעו לשביעות רצונם. עוד נטען, כי התובעים לא הקטינו נזקיהם ובין היתר בכך שלא תחזקו את הבניין כראוי/כמתחייב.

17. הנתבעת פעלה על פי דין, לא הפקירה את הדיירים וביצעה תיקונים ובדיקות שלא היתה חייבת לבצע כדי למנוע מצבים מסכני חיים, לא הפרה כל חובה ולא נפל פגם בהתנהלותה. מקור הליקויים הנטען ביחס לאבן הלבנה הוא בהיעדר תחזוקה ניאותה ואינם באחריות הנתבעת.

18. **הנתבעת הגישה הודעת צד שלישי כנגד הקבלן המבצע** – שגראוי ייזום ובניה (אס.בי.סי) בע"מ, וכנגד דורון יהודאי קבלנים בע"מ (קבלן האבן). הקבלן המבצע שלח הודעת צד ד' כנגד דורון יהודאי, כנגד הנתבעת וכנגד קיקה בראז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ (אדריכל הפרויקט). ההודעה לצד ד' כנגד קיקה נדחתה ללא צו להוצאות ביום 23.5.21. כמו כן נמחקו ההליכים כנגד צדדי ג' 2 ו- 3/ צד ד' 1- דורון יהודאי קבלנים בע"מ.

19. **תמצית טענות הצד השלישי- חב' שגראוי**, אציין בקצרה כי הטענות העיקריות הן לשיהוי ולהתיישנות התביעה, לביצוע נאות של תיקוני הבדק ברכוש המשותף (מחודשים יולי 2010 ואילך) ולשביעות רצון הדיירים והנציגויות.

20. עוד נטען כי השיהוי גרם לשינוי מהותי במצב חב' שגראוי, ובכל מקרה היא לא ביצעה את העבודות הנטענות בכתב התביעה ומכאן שאינה אחראית לנזקים בגינן. הנתבעת פעלה

באמצעות קבלני משנה ששכרה עקב לחצים שהפעילו הדיירים שלא עפ"י חוו"ד מומחים או תאום עם קונסטרוקטור של הפרויקט והצד השלישי לא היה מעורב בכך. משכך נטען להיעדר קשר סיבתי ולהיעדר אחריות או חבות חוזית. לכן האחריות לליקויים מוטלת על הנתבעת או על הקבלן מטעמה. מכל מקום חלפה תקופת הבדק.

21. בנוסף מוטלת חובת הקטנת נזק על התובעים, ומשלא עשו דבר במשך שנים הם מושתקים מהגשת התביעה. כך נטען גם ביחס לנתבעת שלא הקטינה נזקיה מבחינת יחסיה עם הצד השלישי. לתובעים ולנתבעת אשם תורם בכך שלא תחזקו כיאות את הבניינים. לטענת צד שלישי עבודתו בוצעה על הצד הטוב ביותר, בהתאם למפרטים, תכניות ותקנים לשביעות רצון הנתבעת והתובעים.

22. עוד נטען לדחיית תביעת חלק מהתובעים שהגישו תביעה נוספת בהליך אחר, עפ"י עקרון מיצוי העילה.

23. בנוסף, נטען להיעדר סמכות בהגשת התביעה על ידי תובעים 3-1 (נציגויות הבית המשותף), להיעדר עילה מצד רוכשי דירות יד שניה, ולמניעות בשל העובדה שבהסכמי המכר נקבע מנגנון שיש לפעול באמצעותו עובר לפניה לבית המשפט.

24. אשר לליקוי באבן הלבנה, וככל שקיים ליקוי כזה, הרי שמדובר בליקוי תכנוני והאחריות לכך מוטלת על הנתבעת.

25. אשר להתנתקות הקורה, מדובר בקורה דקורטיבית שהתנתקה כתוצאה מעבודת קבלן המשנה של הנתבעת בעת פירוק האבן האפורה ולכן האחריות מוטלת לפתחה. מכל מקום, אין בכך משום "רשלנות פושעת" או סיכון חיי אדם כנטען בחוסר תום לב לשם העצמת התביעה.

26. עפ"י הסדר פשרה שנחתם בין גינדי לחב' שגראוי, נטלה הנתבעת על עצמה את הטיפול בפרויקטים השונים.

<u>תמצית השתלשלות ההליך והסדרי ביניים, כמפורט בהחלטה מיום 29.8.22</u>

27. ביום 11.9.19 הוגשה הודעה מטעם הנתבעת וחב' שגראוי, כי בהתאם להסדר ביניהם הייצוג המשפטי של הנתבעת וחב' שגראוי יהיה משותף. יתרה מכך בפתח הסיכומים אמר ב"כ הנתבעות כי **הנתבעת והצד השלישי חד הם לעניין ההליך** (פרו' מיום 17.1.22 עמ' 86 ש' 17).

28. **לאחר הגשת כתבי הטענות ובהמשך לדיון מיום 16.7.18 הוסכם על הצדדים למנות את אינג' דובדבני כמומחה מטעם בית המשפט בתיק** (החלטה מיום 2.8.2018) (להלן: "**דובדבני**").

29. בדיון מיום 19.12.18 הוגדרו סמכויות המומחה "לבחון את הנזקים הנטענים בחוות הדעת, ולקבוע אם אלו קיימים ומה הדרכים לתיקונם ועלות התיקונים".

30. בהמשך, לבקשת דובדבני לצורך מתן חוות דעתו, מונתה חברת אינפרטק (להלן: "**אינפרטק**"), לביצוע בדיקות ולהגשת דוח לדובדבני בדבר מצב הרטיבויות והנזילות

הנטענות והקיימות בבניינים. כמו כן מונתה חברת שילר (להלן: "**שילר**") לצורך בדיקת האבן הלבנה הן לעניין מצבה הפיזי והן לעניין מערכת הקשירה.

31. בטרם החל המומחה דובדבני בביצוע הבדיקות, הוגשה חוות דעת מומחה מטעם הנתבעת של המהנדס ויקטור שטיינברג (להלן: "**שטיינברג**"), לעניין חיפוי האבן הלבנה (חוות דעת נגדית לעניין ליקויי הרטיבות והנזילות לא הוגשה).

32. בחוות דעתו קבע שטיינברג, בהתייחס לדוחות הבדיקה עליהם הסתמך רון, כי לא ניתן לקבל את מסקנותיו של רון, וזאת מאחר ו- 5 האבנים שנבדקו, נבחרו בניגוד להוראות ת"י 2378 המחייב בחירה אקראית של דוגמאות לבדיקה ע"י נציג המעבדה. כל הדוגמאות נבחרו ממרפסת בקומה 7 של בניין מס' 12, ותוצאותיה של בדיקה פרטנית אינן מייצגות מצב כללי של אלפים רבים של אבנים בשלושת הבניינים. עוד קבע שטיינברג כי ניתן להתייחס לתוצאות הבדיקה כאינפורמטיביות בלבד וכי השימוש באבן בעובי של 2 ס"מ מותר ומותנה בחישוב הנדסי. השימוש באבנים בעובי 2 ס"מ מאפשר פתרון מקומי לחיפוי כגון מעבר מעל בליטות וכדי מבלי לפגוע ביציבות החיפויים. שטיינברג ציין כי להעדר וו אחד מתוך 4 ולקשירה מרוחקת מקצה האבן יכולות להיות סיבות ספציפיות הנובעות ממיקום האבן בחיפוי וכי אבן בעלת ספיגות גבוהה וחוזק נמוך איננה מייצגת את אלפי האבנים בפרויקט. עוד טען, כי רון לא ציין את מיקום הפגמים שהוזכרו בחוות דעתו. איכות האבן נבדקה עוד בשנת 2009 ע"י מעבדה מאושרת ונמצאה מתאימה לדרישות התקן. בביקורת ויזואלית של חיפויי שלושת הבניינים לא נמצא כל סימן של התרופפות האבן או של אובדן יציבות. המסקנה היא כי מערכת החיפויים יציבה ובעלת מראה אסתטי והמלצת רון לפירוק כל החיפויים והחלפתם באחרים לא מבוססת.

33. מעת מינויו של דובדבני הוגשו בקשות רבות ע"י באי-כח הצדדים, ובין היתר הוגשה ע"י הנתבעות בקשה להעברתו מתפקידו. בדיון קדם המשפט מיום 9.8.20 הגיעו הצדדים להסכמה כי חוות דעת דובדבני וחוות הדעת של אינפרטק יימסרו לצדדים בלבד בשלב זה, ולא יובאו בפני בית המשפט אלא בהסכמת הצדדים, או לחילופין לאחר שתתאפשר לב"כ הנתבעות חקירה של דובדבני וככל שבית המשפט בעקבות החקירה לא יעביר את דובדבני מתפקידו. עוד הוסכם כי הצדדים יקיימו מו"מ על מנת להגיע להסכמה בדבר תיקון האיטום ושיפור פני האבן החיצונית במתווה שיוסכם ביניהם. כמו כן ינסו להגיע להסכמה בדבר תביעת הפיצויים הפרטנית של הדיירים.

34. משלא צלח המו"מ נקבע ליום 1.9.20, דיון בבקשת הנתבעות לפסילת דובדבני. בדיון הוסכם בין הצדדים, כי המומחים רון ושטיינברג יפגשו באתר כדי לנסות ולהגיע להסכמות לגבי הטענות לפגמים באבן הלבנה והדרכים לאטום אותה. אשר לפיצוי הכספי הנטען, הצדדים ינסו להגיע להסכמה שעל פיה יפסוק בית המשפט בתחום שבין 0 לבין רף עליון שיוסכם על הצדדים.

35. משלא הגיעו הצדדים להסכמות, **הציגו הצדדים במהלך קדם המשפט מיום 2.11.20 הסדר דיוני** שלפיו חוות הדעת שנמסרה להם על ידי דובדבני, תוגש לבית המשפט תוך שמירת כל טענות הצדדים, צד כנגד משנהו וכנגד דובדבני, תוך מתן אפשרות לשאלות הבהרה וחקירת דובדבני, ותוך שמירה על חוות דעת הצדדים. **עוד הוסכם כי "התביעה להחלפת האבן הלבנה לא תתקיים, לא תהיה תביעה להחלפת האבן הלבנה, אלא תמונה חברה כגון רביב שילר שתעשה סקר באבן הלבנה וככל שיידרשו תיקונים נקודתיים באבן הלבנה לרבות החלפות נקודתיות, זה בהחלט מטרת המינוי, ובנסיבות שכאלה, הנתבעות תתקנה או תחלפנה את הטעון תיקון או החלפה או תשלם לה שווה ערך של אותם תיקונים נקודתיים...". תוצאות הסקר יובאו בפני דובדבני אשר יתקן את חוות דעתו בנושא זה בלבד, דהיינו יקבע אחריות לפגמים, איך צריך לתקן ואת העלויות** (פרו' מיום 2.11.20, עמ' 19 ש' 24-23 עמ' 20 ש' 4-1, 18-14).

36. **בהמשך להסדר דיוני זה ובטרם חקירתו הנגדית של רון הובא בפני בית המשפט חלק נוסף של ההסדר הדיוני: "חוות דעת רון ביחס לטיפול באבן כבר אינה רלוונטית, לאור ההסדר הדיוני, והתובעים הסתמכו לעניין העד על בדיקת מכון התקנים וממצאי שילר ודובדבני. כמובן שאין בכך כדי לגרוע מיתר חלקי חוות הדעת"** (פרו' מיום 29.6.21, עמ' 52 שו' 14-21, עמ' 53 שו' 3).

37. **ההסכמות הדיוניות קיבלו תוקף של החלטה** (להלן: "**ההסדר הדיוני**")

38. ביום 15.3.19 נשלחה סקירת ליקויי רטיבות ראשונית של דובדבני. בנוסף נשלחו לצדדים חוות דעת ראשונה (עיקרית) מטעם דובדבני מיום 16.4.20 וחוות דעת משלימה מיום 12.5.21. לחוות הדעת העיקרית צורפו דוחות אינפרטק ושילר. בהמשך צורף גם סקר בדיקת אבנים שבורות, מתפוררות וסדוקות מטעם שילר מיום 21.4.21.

39. לאחר שהמו"מ בין הצדדים לא צלח, נקבע התיק להוכחות.

<u>תצהירים, כמפורט בהחלטה מיום 29.8.22:</u>

40. התובעים הגישו מטעמם תצהירים של מר יוחאי אנגלסמן, מר אלון הוניגסברג, חברים בנציגויות הבית המשותף של בניין מס' 12 ו- 10 בהתאמה, וכן תצהירים של מר מיכאל בכר (דייר בבניין 13), ארז שמואל אגמון (דייר בבניין 13) , אייל שרון (בהתאם לבקשת בא כוחו בדיון מיום 29.6.21 תצהירו נמשך והתובעים ויתרו על עדותו), אביטל שופר (דיירת בבניין 11) וסילביה דניאל (דיירת בבניין 10). בנוסף, הוגשה חוות דעת רון.

41. מטעם הנתבעת הוגשו תצהירי מר נור שגראוי, סמנכ"ל חב' שגראוי, מר גיא חזק, סמנכ"ל שירות ודיירים בנתבעת, וכן חוות דעתו של עמית זיו, מהנדס ושמאי מקרקעין (להלן: "**זיו**"). בנוסף, הוגשה, כאמור חוות דעת שטיינברג. עוד הוגשה, חוות דעת של המהנדס דן ברלינר ממשרד ברלינר, דמבינסקי- שמאות מקרקעין מיום 27.5.2020 באשר לליקויי בנייה ברח'

יוסף נקר 39 פתח תקווה, שניתנה עבור תיק אחר, ת"א 29729-05-14 **נציגות הבית המשותף יוסף נקר 39 פ"ת ואח' נ' גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ואח'** שהתנהל בבית משפט השלום בתל אביב יפו בפני כב' השופטת פנינה נויבירט (מוצג נ' 21, צורף גם לתצהירים; להלן: "**חוות דעת ברלינר**"). חוות הדעת עסקה בליקויי בניה באבן בפרויקט אחר של הנתבעת.

<u>דיוני הוכחות</u>

42. ביום 24.5.21, נחקר דובדבני.

43. ביום 29.6.21, נחקרו רון, מר רביב שילר מטעם חברת שילר, מר אלון הויגסברג, מר יוחאי אנגלסמן, מר מיכאל בכר, גב' סילביה דניאל, מר ארז שמואל וגב' אביטל שופר.

44. ביום 12.7.21, נחקרו מר רוזן שמואל מנכ"ל אינפרטק, מר גיא חזק, שטיינברג, זיו ונור שגראוי.

<u>סיכומי הצדדים</u>

45. ביום 9.1.22, הגישו התובעים תמצית סיכומים מטעמם.

46. ביום 10.1.22, הגישו הנתבעות תמצית סיכומים מטעמן. לסיכומיהן צירפו תיק מוצגים אשר כלל חוות דעת של המהנדס עמוס שירן ממשרד עמוס שירן בע"מ מחודש אפריל 2021 באשר לליקויי בניה ברח' הרב פינטו 5 פתח תקווה, שניתנה עבור ת"א 7182-09-17 **נציגות הבית המשותף הרב פינטו 5 פ"ת ואח' נ' גרנד גינדי במושבה בע"מ ואח'** (מוצג נ' 22; להלן: "**חוות דעת שירן**"). כמו חוות דעת ברלינר, גם חוות דעת זו עסקה בליקויי בניה באבן החיפוי בפרויקט אחר של הנתבעת.

47. ביום 17.1.22, התקיים דיון סיכומים בעל פה.

<u>מסקנות חוות דעת דובדני בתמצית וההחלטה מיום 29.8.22 בבקשה לפסלות דובדבני ופסלות חוות דעתו</u>

48. שתי חוות הדעת של דובדבני, העיקרית והמשלימה, התבססו על הדוחות של אינפרטק ושילר. בתמצית, דובדבני קבע כי ישנם ליקויים בבניינים: רטיבות רבה בדירות ובשטחים המשותפים בשלושת הבניינים, כשלים באיטום הבניינים, ליקויים חמורים בצמ"גים (צינורות מי גשם), ליקויים באבני החיפוי הלבנות (אבנים שיצאו ממישור, אבנים סדוקות, שבורות ומתקלפות), אשר כולם באחריות הנתבעת. בנוסף, דובדבני קבע כי על הנתבעת להתקין אפי מים תחת תקרת המרפסות (חריצת אפי מים או הדבקת פסי אלומיניום). אשר להכתמת מדרגות האבן בבניין מס' 13, אריחי הרצפה הפגומים וריצוף קומת קרקע בבניין מס' 12, דובדבני קבע כי לא הוכח שליקויים אלה הם באחריות הנתבעת.

49. לאחר שהנתבעות שבו וטענו בסיכומיהן לפסלות דובדבני/ פסלות מינויו, ופסלות חוות דעתו העיקרית והמשלימה, ביום 29.8.22 ניתנה החלטה אשר קיבלה באופן חלקי את טענות הנתבעות וקבעה כי ימונה מומחה נוסף מטעם בית המשפט.

50. בהחלטה נקבע כי גם לאחר חוות דעת דובדבני וחקירתו לא ניתן להכריע בשאלות שבמחלוקת במאזן ההסתברות הדרוש על פי דיני הראיות, הדורשת מומחיות מקצועיות שאינה בתחום מומחיותו של בית המשפט. עוד נקבע, כי גם לאחר חוות דעת דובדבני וחקירתו לא ניתן לקבוע מה מקור הליקויים, על מי האחריות לליקויים, מהו התיקון ו/או היקף התיקון הנדרש וכיצד לתקנו. יחד עם זאת, נקבע כי חוות דעת דובדבני לא קרסה כולה. בחוות הדעת היו חלקים בהם ניתן מענה מקצועי, הן לגבי קביעת קיומם של ליקויים והן לגבי האופן בו ראוי לתקנם. כך למשל לעניין רטיבויות ונזילות שאינן בקירות החיצוניים של הבניינים. זאת ועוד, בחוות דעתו של דובדבני ניתנה התייחסות מפורטת לכל אחד מסוגי המפגעים באבן: אבנים שבורות, מתפוררות, סדוקות, או כאלו בעלות סטייה ממישור. כן ניתנו על ידי דובדבני הנחיות ברורות בדבר הדרך לתיקונם.

51. זאת ועוד, יחד עם חוות הדעת וכחלק מהן הוגשו דוחות אינפרטק ושילר ששימשו כחומרי הגלם לחוות הדעת. דוחות אלו שיקפו מצב קיים בבניינים ונמצאו מקצועיים, ולכן נקבע כי ראוי שישמשו גם את המומחה הנוסף לצורך מתן חוות דעתו.

52. לאור האמור, בהחלטה נקבע כי יש למנות מומחה נוסף אשר מסקנותיו יכול שיחזקו את חוות דעתו של דובדבני או יסתרו אותה. עוד נקבע, כי חוות הדעת של דובדבני לא תמסרנה למומחה הנוסף שימונה על ידי בית משפט, אך דוחות אינפרטק ושילר תובאנה בפניו.

<u>מינוי המומחה הנוסף, המהנדס יגאל גוברין ומסקנות חוות דעתו</u>

53. ביום 12.1.23 מונה אינג' יגאל גוברין, יו"ר איגוד המהנדסים לבנייה ותשתיות, כמומחה בית משפט (להלן: "**גוברין**"). גוברין נדרש להגיש חוות דעת באשר לכל הנזקים הנטענים על ידי התובעים בשלושת הבניינים, בהתייחס לטענות הצדדים באשר לליקויי הרטיבות/נזילות בשטחים המשותפים, לרבות פירוט הליקויים, מיקומם, מקורם, התייחסות לטענות התובעים בדבר כשלי איטום וזיהוי הגורם האחראי להיווצרות הליקויים. באשר לליקויים באבן הלבנה, נדרשה התייחסות לעמידה בתקנים ישראלים, יישום האבן (מערכת הקשירה של האבנים) ומצב האבן בהתייחס לטענות בדבר התפוררות, התרופפות, סדקים, שברים וכיוצ"ב. נקבע כי על גוברין לפרט בחוות דעתו את הליקויים שימצא ככל וימצא, זיהוי הגורם להיווצרות הליקויים, דרכי תיקון הליקויים, עלות תיקונם וסדר התיקון הנדרש.

54. ביום 16.8.23, לבקשת גוברין, ניתן אישור לביצוע בדיקה באמצעות מעבדה מוסמכת לבחינת איכות האבן בהתאם לתקן 2378 חלקים 1 ו-2, כפי שחל ביום מתן היתרי הבנייה.

55. ביום 23.5.24 הגיש גוברין הודעה במסגרתה פירט את ממצאי הבדיקה לפיהם האבנים שנבדקו הינן בהתאם לתקן. עוד ציין, כי בסיורים שערך בבניינים, הבחין כי אבני הקופינג אינן מקובעות אלא מונחות באופן חופשי על גבי מעקות הגג, ומשכך ביקש להשלים בדיקה נוספת של איכות קיבוע האבן במקומות הרגישים ביותר לנשירת האבן (פינות הבניין, מעל פתחי דלתות וחלונות, ובשורת האבן התחתונה המונחת על הזויתן).

56. ביום 2.6.24 ניתן אישור לביצוע השלמת בדיקות ונקבע כי הבדיקה תבוצע בהתאם לתקנים שחלו במועד מתן היתר הבניה, כשעל גוברין להביא בחשבון את העובדה כי חלפו שנים רבות ממועד ההתקנה והבנייה.

57. ביום 1.9.24 הוגשה חוות דעתו של גוברין שמסקנותיה תובאנה להלן בתמצית. אשר לאבנים, לא נצפו בבדיקה ויזואלית אבנים רופפות או בעלות סטייה מהמישור באופן שמעיד על אובדן טיב עיגון האבן ("קשירת" האבן). נמצאו אבנים שבורות שהטיפול בהן באחריות הנתבעות. אשר לקשירת האבן, במקומות הרגישים (פינות הבניין, מעל פתחי דלתות וחלונות, ובשורת האבן התחתונה המונחת על הזויתן), נמצא כי האבנים אינן קשורות כנדרש על פי התקן. נמצאו אבנים מתפוררות, שיש לטפל בהן כחלק ממערך תחזוקת הבניין השוטפת שבאחריות הדיירים ולא הנתבעות. אשר לספיגות האבן, האבנים עומדות בתקן שהיה קיים, אם כי "לא בהצטיינות". אשר לרטיבויות, המקור לרטיבות הוא בכשלים חמורים בצמ"גים אשר תיקונם באחריות הנתבעת. אשר לחדרי מכונות של המעליות נקבע כי באחריות הדיירים לטפל באיטום מחדש של הגגות בשל חלוף הזמן, אך תיקוני הרטיבות בחדרי המעליות הם באחריות הנתבעות. אשר לנזילת מים ממאגר מים בבניין 12 והרטיבות בריצוף מבואות הכניסה לבניינים, נקבע כי הן באחריות הנתבעות. בחוות דעתו, גוברין לא פירט את עלויות התיקונים.

58. ביום 20.9.24 השיב גוברין לשאלות הבהרה לב"כ הנתבעות. ביום 21.9.24, השיב גוברין לשאלות הבהרה לב"כ התובעים (צורף כנספח ל-"כתב תשובה מטעם הנתבעות לבקשת התובעים למתן הוראות ובקשה לחיוב התובעים בהוצאות ממשיות" מיום 29.10.24 ולבקשה למתן הוראות מיום 11.10.24).

59. ביום 11.10.24 הגיש ב"כ הנתבעות בקשה למתן הוראות לגוברין המורה לו למסור את פירוט עלויות תיקון הליקויים הנזכרים בחוות דעתו, שכן לחוות דעתו לא צורף תמחור של עלויות תיקון הליקויים, על אף ההסדר הדיוני מיום 2.11.20. ביום 13.10.24, הודיע ב"כ התובעים כי התובעים מסכימים לבקשה. ביום 31.10.24, קיבל בית המשפט את הבקשה והורה לגוברין להשלים את חוות דעתו כך שתכלול גם התייחסות לעלות התיקונים. ביום 5.11.24 הוגשה הודעה לבית המשפט במסגרתה גוברין לא מסר פירוט עלויות תיקון של כל הליקויים, מהנימוק כי כל קבלן יעריך באופן שונה את עלות התיקונים לפי שיטת התיקון והציוד העומד

לרשותו. גוברין תמחר רק חלק מהתיקונים - רטיבות בחדר מכונות המעליות, תיקון רטיבות מתחת לריצוף מבואות הכניסה ונזילה ממאגר מים בבניין מס' 12.

60. ביום 29.10.24 הגיש ב"כ התובעים בקשה למתן הוראות לגוברין, להורות לו להשלים את חוות דעתו ביחס לחדירת רטיבות דרך קירות החוץ כפי שנצפתה בדוחות אינפרטק. בימים 29.10.24 ו-30.10.24 קיבל בית המשפט את הבקשה. ביום 3.11.24 הוגשה תגובת גוברין מיום 31.10.24 ביחס לנושא חדירת מים מחיפויי החוץ לתוך הדירות. גוברין הבהיר כי בדיקות ההמטרה שביצעה אינפרטק הניבו תוצאות מעודדות היות ובמחצית מהדירות התוצאות שהתקבלו היו "נמצא יבש" ובדירות האחרות סימני הרטיבות היו חלשים ומקורם אינו בהכרח מחזית האבן. גוברין הבהיר כי הוא חושש דווקא מבדיקות אינפרטק באשר לצמ"גים, שכן כל נזילה בצנרת זו יוצרת בהכרח מפגע רטיבות בתוך הדירות. עוד הבהיר, כי חומר המליטה בין מישקי האבן נסדק במשך השנים ודורש תחזוקה. אשר לאיטום קירות החוץ, אין אפשרות טכנית לבדוק את איכות האיטום אלא לפני ביצוע החיפוי. היות וספיגות האבן עונה לתקן, הרי שכל טיפול למניעת חדירת רטיבות במעטפת החיצונית של הבניין (כולל טיפול באבן ובמישקים) הוא בתחום התחזוקה הכללית של הבניינים, למעט המפורט בחוות דעתו.

61. ביום 18.11.24 נחקר גוברין על חוות דעתו.

62. ביום 18.12.24 הגישו התובעים סיכומי השלמה מטעמם, ביחס לחוות דעת גוברין.

63. ביום 7.1.25 הגישו הנתבעות סיכומי השלמה מטעמן, ביחס לחוות דעת גוברין.

64. ביום 19.1.25 הגישו התובעים סיכומי תשובה מטעמם.

65. ביום 19.1.25 הגישו הנתבעות בקשה למחיקת סיכומי התשובה שהגישו התובעים, שכן לטענתן, סיכומי התשובה לא התייחסו רק למומחה גוברין. בהקשר זה ראוי לציין כי גם הנתבעות עצמן בסיכומיהן התייחסו גם לחוות הדעת של דובדבני ולא רק לזו של גוברין (סעיפים 6-2, 12-11, 19 לסיכומים).

66. ביום 22.1.25 הגישו התובעים תגובה לבקשה למחיקת סיכומי התשובה.

67. ביום 26.1.25 ניתנה החלטה לפיה יתקיים דיון בנוכחות הצדדים והמומחה גוברין. ביום 10.2.25 התקיים דיון, במסגרתו נתן בית המשפט הצעת פשרה לצדדים ונקבע כי ב"כ התובעים יגיש הודעת עדכון באשר לעמדת הצדדים בנוגע להצעת הפשרה.

68. ביום 19.2.25 הגישו הנתבעות הודעה לפיה הן אינן מקבלות את הצעת בית המשפט, תוך שהעלו טענות נוספות שונות ומגוונות מבלי לקבל רשות לכך מבית המשפט. ביום 20.2.25, הגישו התובעים תגובה להודעת הנתבעות, במסגרתה השיבו לטענות הנתבעות, אף זאת מבלי שקיבלו רשות לכך מבית המשפט. בנסיבות אלה בהן הצדדים הוסיפו להעלות טענות שנועדו לבצע "מקצה שיפורים", לאחר הגשת סיכומים, ללא קבלת רשות מבית המשפט, כאשר ב"כ הצדדים רק נדרשו להשיב להצעת בית המשפט, מצאתי כי אין מקום להידרש לטענות אלה.

69.

<u>דיון והכרעה</u>

70. במסגרת הדיון להלן, אבחן תחילה את הטענות המקדמיות שהעלו הנתבעות. לאחר מכן אדון בתביעה לגופה, ביחס לכל אחד מראשי הנזק שתבעו התובעים.

<u>עיקר הטענות מקדמיות שטענו הנתבעות</u>

71. אקדים ואציין כי הנתבעות זנחו בסיכומיהן טענות שהעלו בכתבי הגנתן: היעדר יריבות בין הנציגות לנתבעות; תובעים 15, 21, 25-26, 70-71, 85-86, 116, 137 לכתב התביעה המקורי לא ביקשו או קיבלו רשות לפיצול סעדים אף שהגישו תביעות אישיות באותה עילה; וכן היעדר יריבות של תובעים המהווים רוכשי דירה שניה.

72. משהנתבעות זנחו טענות אלה, אין להידרש להן, והריני לפנות לטענות מקדמיות נוספות שהעלו הנתבעות: שיהוי (והתיישנות); אי תחולת חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973; נטל הקטנת הנזק והיעדר סמכות עניינית למתן צו עשה. אקדים לומר כי לאחר שבחנתי טענות אלה מצאתי כי יש לדחותן.

<u>שיהוי והתיישנות</u>

73. לטענת הנתבעות בכתב ההגנה שהגישה הנתבעת, התביעה הוגשה בשנת 2017, למרות שטענות התובעים נולדו בתחילת שנת 2011. לפיכך, התביעה הוגשה בחלוף קרוב ל- 7 שנים, על סף חלוף תקופת ההתיישנות, תוך שיהוי שגרם לנזק ראייתי (סעיף 19 לכתב הגנה מטעם הנתבעת). אלמלא השיהוי, נזקיהן היו קטנים יותר.

74. לטענת התובעים, טענת ההתיישנות לא נטענה בהזדמנות הראשונה. בנוסף, אין שיהוי. אשר לתביעת האבן, לא ניתן היה לגלות את הליקוי בשנים הראשונות ממסירת הדירות והוא התגלה רק עם החלפת האבן האפורה בשנים 2012-2013; אשר לנזילות/רטיבויות, הליקוי התגלה רק בשלהי שנת 2011. עוד נטען, כי הנתבעת אישררה בהתחייבותה בשנת 2012 (נספח י"ב לכתב התביעה) את חבותה לביצוע התיקונים וביום 25.1.13 הודתה בחבותה לבצע את תיקון הליקויים. הנתבעת ידעה על הליקויים עוד משנת 2012, קיימים שלל מכתבים בדבר ליקויים בבניינים ואף הנתבעת שהתה במבנים במשך כמעט שנתיים. לא נמנע מהנתבעת המידע ביחס לליקויים, והתובעים הביאו לידיעתה בפירוט את כל הליקויים באינספור פגישות, מכתבים ודוחות הנדסיים.

75. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, מצאתי כי יש לדחות את טענת הנתבעות באשר לשיהוי (ו/או התיישנות), הגם שהתביעה הוגשה כ- 6 שנים לאחר מסירת הדירות.

76. ראשית, הלכה היא כי טענת השיהוי תתקבל לעתים נדירות, שכן זו טענה קשה המבקשת להתערב ולשנות את תקופת התיישנות שנקבעה בדין. קבלתה עלולה לתמרץ תובע להגיש תביעה ולהרתיעו מחיפוש אחר פתרונות חלופיים למחלוקת מחוץ לערכאות המשפטיות. בכך קבלת טענת השיהוי מנוגדת לאינטרס הציבורי (ע"א 6805/99 **תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים**, נז(5) 433 (2003) (להלן: "**עניין תלמוד תורה**"), בפס' 13). אין ענייננו נמנה על אותם מקרים נדירים בהם יש לקבל את טענת השיהוי, כפי שיפורט להלן.

77. שנית, על מנת שתתקבל טענת שיהוי, על הנתבעות להוכיח את התנאים החלופיים הבאים: (א) כי התובעים זנחו את זכות התביעה העומדת להם; (ב) כי במשך הזמן שינו הנתבעות מצבן לרעה בשל התנהלות התובעים או; (ג) כי התובעים הינם חסרי תום לב. כך נקבע בפס' 14 ב**עניין תלמוד תורה**:

> "לצורך טענת שיהוי נדרש להוכיח כי בנסיבות המקרה זנח התובע את זכות התביעה העומדת לו, או שבמשך הזמן שינה הנתבע את מצבו לרעה. היו שהוסיפו תנאי חלופי שלישי שעניינו שיהוי שנגרם עקב חוסר תום-לבו של התובע (ע"א 403/63 תמיר נ' שמאלי [12], בעמ' 53; ע"א 410/87 עיזבון המנוחה רבקה ליברמן ז"ל ע"י יורשיה נ' יונגר (להלן – פרשת ליברמן [13]), בעמ' 755-756). הנטל להוכיח את התנאים הנדרשים לקיום שיהוי מוטל על הטוען לכך, קרי הנתבע."

78. בענייננו, לא התקיימו אף לא אחד משלושת התנאים לקבלת טענת השיהוי.

79. **אשר לתנאי הראשון**, התובעים לא זנחו את זכות התביעה, אלא להפך. התובעים פנו אל הנתבעת פעמים רבות בדרישות לתיקון הליקויים ונאלצו לכתת רגליהם על מנת לגרום לנתבעת לתקן את הליקויים אשר תוקנו באופן חלקי בלבד (נספחים ג', ד', ו', ז', ח', ט', י', י"א, י"ד, ט"ו, ט"ז, י"ז, כ"א לכתב התביעה; נספחים ט"ו, מ"ב, נ"א למוצגי התובעים).

80. **אשר לתנאי השני**, הנתבעת לא שינתה את מצבה לרעה. הנתבעת הסכימה לאורך השנים לתקן את הליקויים (נספח י"ב למוצגי תובעים, נספח י"ד לכתב התביעה). הנתבעת אף חתמה ביום 16.2.12 עם חב' שגראוי על הסכם לפיו חב' שגראוי תתקן את הליקויים בפרויקט (נספח 4 להודעת צד ג'). ביום 25.1.13 שוב התחייבה לתקן את הליקויים הקיימים ולהחליף האבן האפורה (נספח ט"ו לכתב התביעה). לאחר מכן ועוד במהלך שנת 2013, הנתבעת ביצעה תיקונים בבניינים. היינו, הנתבעת ידעה אודות הליקויים הקיימים בבניינים. חרף האמור, הנתבעת בחרה, מסיבותיה שלה, שלא להשלים את תיקון כל הליקויים בבניינים שמסרה לתובעים.

81. **אשר לתנאי השלישי**, בפניותיהם הרבות אל הנתבעת בדרישה לתיקון הליקויים, שוכנעתי כי התובעים התנהלו בתום לב וניסו לפתור המחלוקות בדרכי שלום תוך הימנעות מהליכים משפטיים.

82. אף אין בידי לקבל את טענת הנתבעות כי אלמלא השיהוי, נזקיה היו קטנים יותר. היה זה בשליטת הנתבעת לתקן את הליקויים ולהקטין את נזקיה. לא זו אף זו, ניתן להבחין ולבודד בין נזקים שנגרמו בשל מחדלי הנתבעת (שאין להם כל קשר עם חלוף הזמן), לבין נזקים שנגרמו בשל היעדר תחזוקה מצד התובעים (שלהם יש קשר לחלוף הזמן). בהקשר זה ראו את דבריו של המומחה גוברין בסעיף 6.1.1 לחוות דעתו:

"חוות דעתי באשר לטיפול בליקויים מביאה בחשבון שני אלמנטים:

האחד, ליקויים אשר מקורם בעת הקמת הבנינים, ובהתחשב בכך כי תלונות והערות הדיירים עלו מהחורף הראשון לאכלוס, אין ספק באשר לאחריות היזם/ הקבלן המבצע לתיקונם, על אף שתקופת האחריות כבר הסתיימה. כל הליקויים האלה נבחנו עפ"י התקנים שהיו קיימים במועד מתן היתרי הבניה.

השני, ליקויים הנובעים מהתמשכות הזמן הארוכה ממועד האכלוס עד להגשת התביעה המשפטית ואף מעבר לכך.

ליקויים אלה אפשר היה למונעם באחזקה נכונה ורצופה".

בנוסף, גוברין חילק בחוות דעתו את העבודות באשר לאבן, לשתי קטגוריות - קטגוריה אחת מתייחסת לתקלות ומפגעים הנובעים כתוצאה מליקויי ביצוע ואי התאמות לתקנים; וקטגוריה שניה המתייחסת לעבודות נדרשות כתוצאה מהזמן הארוך שחלף מאכלוס הבניין ואי ביצוע עבודות תחזוקה נדרשות על ידי התובעים (סעיף 6.2.2.7 לחוות הדעת).

הנה כי כן. ניתן לבודד את הליקויים אשר באחריות הנתבעות. כך לדוגמא ליקויים שתלונות והערות ביחס אליהם הועלו כבר מהחורף הראשון לאכלוס, לבין ליקויים הנובעים מחלוף הזמן ושבידי הדיירים היה למונעם, ואינם באחריות הנתבעות. לאור האמור, לא ניתן לומר כי נזקי הנתבעות גדלו בשל חלוף הזמן בעטים של התובעים, או כי אלמלא הזמן שחלף בין מועד התגבשות הנזקים לבין מועד הגשת התביעה, נזקיהן היו קטנים יותר.

83. **לסיכום חלק זה, התובעים אמנם הגישו את תביעתם כ- 6 שנים לאחר מסירת הדירות. אלא שכאמור לעיל, במשך הזמן הזה, התובעים עשו כל לאל ידם על מנת לגרום לנתבעת לתקן את הליקויים ולהמנע מהליכים משפטיים. קבלת טענת השיהוי תאפשר, הלכה למעשה, לנתבעת להנות מגרירת רגליה חרף ניסיונותיהם הרבים של התובעים בתום לב לגרום לה לתקן את הליקויים.**

תיק חיצוני:

84. אשר להתיישנות. הנתבעות אך הזכירו את טענת ההתיישנות, מבלי שטענו לה במפורש. אף אם הנתבעות היו טוענות במפורש להתיישנות, לא היה בידי לקבלה. כאמור לעיל, ביום 25.1.13 הסכימה הנתבעת לתקן את הליקויים בבניינים (נספח ט"ו לכתב התביעה):

"בהמשך למגעים שכבר התנהלו בין הצדדים בעקבות אי שביעות הרצון של הדיירים מהקבלן שגראווי, ועל מנת לסכם את ההבנות שהושגו-

1. גינדי תתקן את תיקוני הבדק של כל הליקויים הקיימים נכון למועד מזכר זה בבניינים 71, 72 ו- 76 בפרויקט גינדי החזקות בכפר גנים ג' בפ"ת בשטחים פרטיים ו/או ציבוריים, בהתאם למחוייבותיה עפ"י הסכמי המכר, לרבות תיקון כל הנזקים שנגרמו ו/או שייגרמו בזמן עבודות האבן ועקב העבודות, הכל עפ"י רשימה שתועבר לגינדי ע"י הדיירים עד ליום 29.1.13 ותאושר על ידי החברה עד ליום שלישי 5.2.2013 בישיבה משותפת עם הנציגות. גינדי תחתום הסכם לביצוע ההתחייבויות עם חברת דניה סיבוס עד ליום 12.2.13 ויועבר לנציגות הדיירים. העבודות כאמור יסתיימו בתוך תשעים יום מיום חתימת ההסכם.
2. תיקוני בדק שוטפים ככל שיידרשו, בין שנדרשו במסגרת הרשימה בסעיף 1 ובין אם לא, יטופלו על ידי החברה בהתאם למחוייבויותיה עפ"י הסכמי המכר. לנציגות הדיירים תהיה זכות סירוב לקבלן הבדק מטעם החברה.
3. ... "

85. משעה שהנתבעת הסכימה לתקן את הליקויים ואף ביצעה תיקונים חוזרים, הנתבעת הודתה בזכות התובעים לתיקון הליקויים על פי סעיף 9 לחוק ההתיישנות, תשי"ח-1958 הקובע כי *"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"* (ראו למשל ת"א (נצרת) 73237-06-20 **סולי אוחיון נ' חברת י. שושן בניה ויזמות בע"מ** (נבו 18.11.2024); ת"א (ירושלים) 379-92 **לושינסקי שלמה נ' רמ"ט בע"מ חברה רשומה בישראל** (נבו 5.1.1999)). תקופת ההתיישנות חלה ממועד ההודאה, ולא הסתיימה במועד הגשת התביעה.

בנסיבות אלה, מצאתי לדחות גם את טענת ההתיישנות.

<u>אי תחולת חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973</u>

86. לטענת הנתבעות, הדין החל בענייננו הוא התוספת הראשונה לחוק המכר דירות (דירות), תשל"ג-1973 (תיקון מס' 3) (להלן: "**חוק המכר דירות**"), לפיה תקופת הבדק עבור מערכת הסקה ומרזבים – שנתיים; חדירת רטיבות בגג, בקירות ובמקלט – שלוש שנים; כשתקופת

האחריות היא תקופה של שלוש שנים מתום תקופת הבדק. משחלפו 7 שנים ממועד מסירת הדירות ועד להגשת התביעה, הרי שאין תחולה לחוק המכר באשר לליקוי הרטיבות.

87. לאחר שבחנתי את טענת הנתבעות, מצאתי כי גם אם יש בה ממש, אין בה כדי לשנות את התוצאה קרי לאחריות שחלה על הנתבעות לתיקון הליקויים.

88. בענייננו, אין חולק כי הדין הרלוונטי הוא תיקון מס' 3 לחוק המכר דירות, לפיו הסתיימו תקופת הבדק ותקופת האחריות ביחס לליקוי הרטיבות. על פי כתב התביעה, בתחילת שנת 2011 החלו להופיע נזילות בבניינים. בהתאם לחוק המכר דירות, תקופת הבדק של צנרת (כולל מרזבים) הינה שנתיים (סעיף 1 לתוספת הראשונה לחוק המכר דירות); תקופת הבדק של חדירת רטיבות בגג, בקירות ובמקלט הינה 3 שנים (סעיף 2 לתוספת הראשונה לחוק המכר דירות); כשתקופת האחריות הינה 3 שנים לאחר מכן (סעיף 4(ג) לחוק המכר דירות). בהינתן האמור, תקופות הבדק והאחריות על פי חוק המכר דירות באשר לליקוי הרטיבות הסתיימו **בתחילת** שנת 2017, בטרם הגשת התביעה שהוגשה ביום 13.11.17.

89. יחד עם זאת, לא מצאתי כי סיום תקופות הבדק והאחריות לפי חוק המכר דירות, פוטר את הנתבעת מאחריות על פי דינים אחרים. חוק המכר דירות אינו שולל עילות תביעה העומדות לזכות רוכש דירה לפי כל דין, לרבות לפי דיני הנזיקין, כך קובע סעיף 7 לחוק המכר דירות כי *"חוק זה אינו גורע מזכויות הקונה הניתנות לו לפי כל דין"*.

90. בע"א 167/88 **משה"ב חברה לשכון בנין ופיתוח בע"מ נ' שטרן**, פ"ד מד(2) 741 (1990), נקבע כי חוק המכר דירות לא נועד להגביל את עילות התביעה של רוכש דירה רק לאותן אי התאמות המנויות בחוק. ברע"א 2988/11 **שיכון עובדים בע"מ נ' זכאי בת שבע ואח'** (נבו 4.7.2011) חזר בית המשפט העליון על הלכה זו (פס' 13-14):

"הנה כי כן, המחוקק עצמו קבע כי אין מניעה כי ליקויי בנייה כגון "אי-התאמה" ידונו בהתאם לדין הנזיקין הכללי ושלא על פי חוק המכר דירות. בכך קבע המחוקק עצמו את היחס שבין חוק המכר דירות לבין דינים אחרים. משכך, כלל אין צורך להיזקק לפרשנות כלשהי בדבר היחס שבין חוק המכר דירות לבין פקודת הנזיקין ואין ממש בטענותיה של שיכון עובדים כי הדין הקבוע בחוק המכר דירות הינו בגדר "דין ספציפי". מכאן נובע כי אם התביעה כלל אינה נסמכת על הוראות חוק המכר דירות, אזי לא חלות המגבלות השונות הקבועות בחוק, לרבות לעניין סוגיית ההתיישנות. יתר על כן, באשר ליחס שבין דין ההתיישנות הכללי לבין תקופות הבדק והאחריות הקבועות בחוק ציין בית משפט זה כי מדובר "בשתי 'מלכויות' שהאחת אינה נוגעת בחברתה" [...]

14. בבחינת למעלה מן הצורך אציין את הדברים הבאים. המגבלות השונות החלות על רוכש הדירה מכוח חוק המכר נובעות במידה רבה בשל היתרונות שהוענקו לו בביסוס תביעתו לפי החוק. כך למשל, הוראות חוק המכר דירות מטילות את האחריות לקיומן של אי-

התאמות שנתגלו בתוך תקופת הבדק או בתקופת האחריות על המוכר, אף אם לא הוכיח רוכש הדירה שהיו קיימות בעת מסירת הדירה לידיו, וזאת בניגוד לדין הכללי לפיו על הרוכש להוכיח קיומה של אי-ההתאמה במועד מסירת הממכר [ראו: איל זמיר "תיקון תש"ן לחוק המכר (דירות): צעדים עקלקלים בנתיב הנכון" עיוני משפט יח 201, 205-206 (1993)]. יתרון זה מצדיק לתחום את התקופה בה ניתנת אותה "הקלה" וכן מצדיק את נטל ההודעה, המאפשרת למוכר הדירה לברר האם יש ממש בטענות רוכש הדירה [השוו להצדקה הראייתית לדרישת ההודעה אצל דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים כרך ד סעיף 33.28 (2011), וראו שם את הסתייגות המחברים מהרחבת נטל ההודעה]."

91. בנסיבות אלה, ככל והתובעים יוכיחו כי הנתבעות התרשלו באופן בניית הבניינים באשר לליקויי הרטיבות, הרי שעדיין קמה לתובעים הזכות לקבלת סעד לפי פקודת הנזיקין [נוסח חדש] (להלן: "**פקודת הנזיקין**").

<u>אי עמידת התובעים בנטל הקטנת הנזק</u>

92. לטענת הנתבעות, על התובעים מוטלת החובה להקטין את נזקיהם, אך התובעים העצימו נזקיהם בכך שלא אפשרו לנתבעת לבצע את התיקונים. אשר לאבן, חובת התובעים הייתה לטפל באבן בהתאם לנוהל תחזוקה של מבנים (תקן תחזוקה 1525). לאחר שבחנתי את הטענה, לא מצאתי לקבלה.

93. נטל הקטנת הנזק מעוגן בסעיף 14 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 (להלן: "**חוק החוזים תרופות**"), הקובע:

"(א) אין המפר חייב בפיצויים לפי סעיפים 10, 12 ו-13 בעד נזק שהנפגע יכול היה, באמצעים סבירים, למנוע או להקטין.

(ב) הוציא הנפגע הוצאות סבירות למניעת הנזק או להקטנתו, או שהתחייב בהתחייבויות סבירות לשם כך, חייב המפר לשפות אותו עליהן, בין אם נמנע הנזק או הוקטן ובין אם לאו; היו ההוצאות או ההתחייבויות בלתי סבירות, חייב המפר בשיפוי כדי שיעורן הסביר בנסיבות הענין."

94. נטל הקטנת הנזק קובע כי ניזוק אינו רשאי לשבת בחיבוק ידיים, אלא מוטלת עליו החובה להקטין את הנזק שהמזיק הסב לו. לא עשה כן, אין פוסקים לו את מלוא הנזק שנגרם לו אלא רק את השיעור שלא היה בידו להקטין אילו היה עושה כל הדרוש על מנת להקטין את נזקו. נטל ההוכחה בגין אי הקטנת הנזק מוטל על כתפי המזיק (הנתבעות) (ע"א 462/81 **מאיר שמחון נ' יוסף בכר חברה לבנין ופיתוח בע"מ**, לט(1) 701 (1985)).

95. בע"א 5620/16 **אופטיקה הלפרין בע"מ נ' Luxottica Group Spa** (נבו 21.1.2020), קבע כב' השופט קרא כי *"המענה לשאלה האם עמד הנפגע בנטל לקטנת הנזק תלוי בנסיבותיו*

המיוחדות של כל מקרה, והוא עשוי להיות מושפע ממגוון שיקולים, ביניהם, אופי הנזק, היקפו, זמינותם של תחליפים, גובה ההוצאה הנדרשת ויכולתו של הנפגע לעמוד בהוצאה כזו וההסתברות שהמאמץ להקטנת הנזק יישא פרי" (בפס' 43 לפסק הדין).

96. לצורך קבלת טענת נטל הקטנת הנזק, על הנתבעות היה להוכיח כי ביכולת התובעים היה, באמצעים סבירים, להקטין את הנזקים שהנתבעות הסבו להם; וכי הם לא עשו כן. לאחר ששקלתי ובחנתי את מלוא החומר שהונח בפניי, הגעתי לכלל מסקנה כי לא עלה בידי הנתבעות להוכיח זאת. התובעים לא היו יכולים לפעול להקטנת הנזק באמצעים סבירים. לא ניתן לצפות מהתובעים להתקשר בעצמם עם קבלנים שונים שיתקנו את כל הליקויים, שהיקפם ומקורם טרם התבררו, על כל העלויות הנובעות מכך. אף לא ניתן לצפות מהתובעים, אנשים פרטיים (דיירים), לפקח על אותם קבלנים, כאשר ההתנהלות דורשת משאבים, זמן ומומחיות, זאת גם אם היו שוכרים מפקח מטעמם. קל וחומר שלא ניתן לצפות מהתובעים להתנהלות כזאת בתקופה בה חלה תקופת הבדק ו/או תקופת האחריות, שהרי כל התכלית של תקופת הבדק ותקופת האחריות הינה למנוע בדיוק זאת (ראו והשוו: ע"א 444/94 **אורות ייצוג אמנים והפקות נ' גלי עטרי**, נא(5) 241 (1997)). בנוסף, קיים חשש בלתי מבוטל כי אילו התובעים היו שוכרים שירותים של קבלנים ומפקחים אחרים, שלא מטעם הנתבעת, לצורך תיקון ליקויים שהסבה הנתבעת, והיו נותרים ליקויים נוספים, הנתבעת הייתה מתכחשת לאחריותה לנזקים שהסבה לתובעים בטענה כי האחריות חלה על הקבלנים שנשכרו על ידי התובעים. ואכן, הנתבעות כבר ניסו להסיר אחריותן בכך שטענו כי לא ניתן לקבוע מי אחראי לליקויי הרטיבות או חלקם בשל כך שחלק מהדיירים ביצעו עבודות בצינורות מי הגשם (סעיף 12 לסיכומי השלמה מטעם הנתבעות).

97. למעשה, שוכנעתי כי ההפך הוא הנכון וכי התובעים ניסו להקטין את נזקיהם בכך שתיקנו בעצמם חלק מהליקויים (ואף נתבע סך של כ-57,000 ₪ בגין כך). בנוסף התובעים עשו כל לאל ידם על מנת לגרום לנתבעת לתקן את הליקויים ובכך ביקשו להקטין את הנזק. דווקא הנתבעת היא אשר לא שעתה לפניות התובעים, והיא אשר לא פעלה על מנת להקטין הנזקים.

<u>היעדר סמכות עניינית לתביעת צו עשה</u>

98. הנתבעות טענו בסיכומיהן טענה חדשה לפיה לבית המשפט דנא אין סמכות עניינית לדון בתביעה לצו עשה לתיקון הליקויים, שכן התובענה הינה בנושא שימוש וחזקה במקרקעין ולכן הסמכות נתונה לבית משפט שלום. לא מצאתי לקבל את הטענה, שנטענה לראשונה רק בסיכומים ולא בכתב ההגנה של מי מהנתבעות. הלכה היא כי טענה להיעדר סמכות עניינית יש להעלות בהזדמנות הראשונה לאחר הגשת כתב התביעה (ראו למשל בע"מ 4822/21 **פלוני נ' פלוני** (נבו 15.7.2021)).

99. בסיכומיהן טענו הנתבעות כי מדובר בטענה שנטענה על ידי הנתבעת 2 (שגראוי) והפנו לסעיף 5.1 לכתב הגנתה. אלא שבסעיף 5.1 לכתב ההגנה כל שנטען כי "היעדר סמכות תביעה, היעדר עילה והיעדר יריבות בין הנציגות לנתבעת ולצד השלישי – דחיית תביעת התובעים 3-1 על הסף". אין בסעיף שום טענה בדבר היעדר סמכות **עניינית** של בית המשפט **דנא**, בשל כך שמדובר בתביעה בנושא **שימוש וחזקה במקרקעין**. כל שנטען שם, בכלליות, להיעדר עילה, סמכות ויריבות, וזאת רק ביחס לתובעים 3-1 (הנציגויות).

100. אילו חב' שגראוי הייתה טוענת להיעדר סמכות עניינית, היה עליה לטעון זאת במפורש ולבסס הטענה. משלא עשתה כן, לא מצאתי לקבל את טענת היעדר סמכות עניינית שהועלתה בשלב כה מאוחר.

101. למעלה מן הצורך אציין, כי אף אלמלא השיהוי בהעלאת הטענה, הרי שדינה להידחות.

102. עניינו בתביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויי בנייה בבניינים. כידוע, אופן חלוקת הסמכות העניינית בין בית משפט השלום לבית המשפט המחוזי מוסדר בחוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984 (להלן: "**חוק בתי המשפט**"). סמכותו העניינית של בית משפט השלום בתחום האזרחי היא לדון בתביעות בדבר חזקה או שימוש במקרקעין, בדבר חלוקתם או חלוקת השימוש בהם, ללא תלות בשווי התביעה, למעט תביעות בדבר חכירה לדורות ותביעות אחרות הנוגעות למקרקעין (סעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט); וכן לדון תביעות שאינן נוגעות למקרקעין שסכומן או שוויין אינו עולה על 2.5 מיליון ש"ח ביום הגשת התביעה (סעיף 51(א)(2) לחוק בתי המשפט). אשר לבית המשפט המחוזי, סמכותו היא שיורית, כך שבסמכותו לדון בכל עניין אזרחי שאינו בתחום סמכותו של בית משפט השלום (סעיף 40(1) לחוק בתי המשפט).

103. לצורך הכרעה בטענה בדבר היעדר סמכות עניינית יש לבצע מבחן דו שלבי: (א) בחינת סיווג התביעה, האם היא תביעה אזרחית הנוגעת למקרקעין או תביעה אזרחית אחרת שאינה נוגעת למקרקעין, וזאת לפי "מבחן הסעד"; (ב) היה ולפנינו תביעה הנוגעת למקרקעין, הסמכות העניינית תיקבע לפי מהות הזכויות שעל הפרק: אם שימוש, חזקה או חלוקת מקרקעין – לבית משפט השלום; ואם בעלות, חכירה לדורות או תביעות אחרות הנוגעות למקרקעין – לבית המשפט המחוזי. היה ולפנינו תביעה שאינה נוגעת למקרקעין, הסמכות העניינית תקבע לפי סכום התביעה או שוויה (רע"א 27736-09-24 **אבו יחיאל חברה לבנין בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב הר מצדה 87 אשדוד** (נבו 9.1.2025), בפס' 9; להלן: "**עניין אבו יחיאל**").

104. בעניין אבו יחיאל, קבע בית המשפט העליון לא מכבר כי תביעה לתיקון ליקויי בנייה בבניין, כבענייננו, אינה תביעה הנוגעת למקרקעין, ואינה תביעה הנסובה על זכות ה"שימוש במקרקעין" כמשמעותה בסעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט. שכן, בתביעות הנסובות על זכות

"שימוש במקרקעין" הסעד המבוקש נוגע לשימוש או להחזקה לגופם, בעוד שתביעת ליקויי בנייה אינה עוסקת בזכות שימוש של הדיירים ולא מתבקש בה סעד שמטרתו להגן על השימוש במקרקעין. לכן שאלת הסמכות העניינית בתביעת ליקויי בנייה מוכרעת לפי שווי התביעה.

105. יפים לעניין זה דבריה של כב' השופטת כנפי-שטייניץ בעניין אבו יחיאל, בפס' 13-10:

> "10. בענייננו, לב המחלוקת הוא בשאלה האם תביעת המשיבה לתיקון ליקויי הבניה שנפלו בבניין, היא תביעה "הנוגעת למקרקעין". בעוד שהמבקשת סבורה כי התביעה היא תביעה הנוגעת למקרקעין; המשיבה סבורה, ובית המשפט המחוזי קיבל את עמדתה, כי אין עסקינן בתביעה הנוגעת למקרקעין אלא בתביעת שווי. לטעמי, הדין עם האחרונים.
>
> [...]
>
> 12. **והדברים יפים גם לענייננו. תביעת המשיבה היא להטבת נזק שנגרם לבניין, על פי הנטען, בשל עוולות המיוחסות למבקשת. אין מדובר במחלוקת על זכות ה"שימוש במקרקעין" כמשמעותה בסעיף 51(א)(3) לחוק בתי המשפט. תביעה הנוגעת לשימוש או החזקה במקרקעין, היא תביעה העוסקת באופן ישיר בזכויות אלה, במובן זה שהסעד המבוקש נוגע לשימוש או להחזקה גופם [...]. כך הם פני הדברים, למשל, ב"תביעות שהסעד המבוקש בהן הוא סילוק יד ממקרקעין, צו מניעה האוסר להסיג את גבולו של התובע, צו עשה המאפשר לתובע לתפוס חזקה במקרקעין המוחזקים על-ידי הנתבע, צו לאכיפת הסכם שכירות או צו מניעה שיאסור על הנתבעים מלהפריע לתובעים להשתמש בחופשיות בשטח המשותף" (רוזן-צבי, בעמ' 685 וההפניות שם).**
>
> **<u>בעניין שלפנינו, אין כל מחלוקת על זכות השימוש של הדיירים בבניין ולא מתבקש סעד שמטרתו להגן על שימושם במקרקעין. סעד של תיקון אבני החיפוי, או כל ליקוי אחר, בבניין בו נתונה לדיירים זכות שימוש, אינו סעד שנועד להגן על שימוש הדיירים בבניין. העובדה שיש בתיקון הנזק כדי להשליך על אופן שימוש הדיירים בבניין – אינה הופכת את התביעה לתביעה בדבר שימוש במקרקעין</u>** [...].
>
> 13. **הנה כי כן, משאין מדובר בתביעה הנוגעת למקרקעין, תוכרע שאלת הסמכות העניינית לדון בה לפי שווי התביעה ביום הגשתה (רוזן-צבי, בעמ' 680-681). משנמצא כי שווי התביעה גבוה מ-2.5 מיליון ₪, כך בהתאם לשומתו של צו העשה הנתבע, כפי שהוצהר על-ידי המשיבה בכתב התביעה; וכך גם בהתאם לפיצוי הכספי שנתבע כסעד חלופי – בדין נקבע כי הסמכות העניינית לדון בתביעה מסורה לבית המשפט המחוזי."**

106. בענייננו, להערכת המומחה רון עלות התיקונים (ליקויי רטיבות וחיפוי האבן) בתוספת פיקוח הנדסי מסתכמת בסך של 6,200,000 ₪ (עמ' 13 לחוו"ד). היינו שווי התביעה גבוה מ- 2.5 מיליון ש"ח, כך שהסמכות העניינית לדון בתביעה דנא מסורה לבית המשפט דנא.

<u>השאלות שבמחלוקת, לאחר דחיית הטענות המקדמיות</u>

107. לאחר שבחנתי את הטענות המקדמיות של הנתבעות, אפנה לדון בטענות הצדדים באשר לליקויים לגופם.

108. על אף הגשת חוות דעת על ידי שני מומחים, נותרו מחלוקות לא מעטות בין התובעים לנתבעות. עיקר המחלוקת נסובה על שאלת היקף תיקון הליקויים בתביעת האבן; שאלת האחריות והיקף התיקונים הנדרשים בבניינים בשל ליקויי הנזילות וליקויים נוספים, הצורך במינוי קונסטרוקטור, וכן שאלת הפיצויים בגין תשלומים ששילמו התובעים לתיקון חלק מהליקויים, החזר הוצאות ושכ"ט עו"ד וכן אובדן שימוש, עוגמת נפש וסבל.

109. תחילה אדון בטענות בדבר הליקויים ולאחר מכן אדון בתביעה לפיצויים.

<u>כללי - מעמדו של מומחה מטעם בית משפט</u>

110. ההלכה בעניין מעמדה של חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט נסקרה בפסקי דין רבים, לפיה מומחה מטעם בית משפט משמש כזרועו הארוכה של בית המשפט (רע"א 337/02 **מזרחי נ' כלל חברה לביטוח בע"מ**, פ"ד נו(4) 673, 676 (2002), בפס' 4; רע"א 408/14 **מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' פלוני** [פורסם בנבו] פסקה 6 (9.2.2014). האמון הרב לו זוכה מומחה מטעם בית המשפט נובע מחזקת התקינות והמקצועיות המיוחסות לו, וההנחה היא כי הוא יבצע מלאכתו נאמנה, ויפעל בהגינות ובמקצועיות (רע"א 1548/06 **אטיאס נ' בלכנר** (נבו 20.4.2006), בפס' 2; רע"א 1834/18 **שירותי בריאות כללית נ' פלונית** (נבו 3.5.2018), בפס' 12).

111. יחד עם זאת אין לאמץ את חוות דעת המומחה בבחינת "כזה ראה וקדש" (בע"מ 8916/21 **פלוני נ' היועץ המשפטי לממשלה** (נבו 8.3.2022), בפס' 14), אלא יש לבחון את רכיבי חוות הדעת באופן פרטני תוך בחינת טענות הצדדים, חוות דעת הצדדים, הראיות ומכלול הנסיבות (ת"א (מחוזי ת"א) 27849-10-16 נציגות הבית המשותף ברחוב ישראל גלילי 25 נ' גינדי מגדלי הלאום בע"מ (נבו 17.7.2024), בפס' 21).

112. כאמור חוות דעת מקצועית של מומחה מטעם בית המשפט אינה כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט, אך משהיא הוגשה, בית המשפט ייטה לאמצה בהיעדר סיבה משמעותית ובולטת (רע"א 8956/22 **אבנר פרידמן נ' עו"ד אביחי ורדי - בתפקידו ככונס הנכסים** (נבו 13.2.2023), בפס' 5).

113. אקדים ואומר כי את חוות דעתו של גוברין מצאתי מפורטת, מבוססת היטב מבחינה מקצועית ומנומקת. ניכר מחוות הדעת כי גוברין נכנס לעובה הקורה ובחן לעומק את כל

ההיבטים העובדתיים והמקצועיים וחוות דעתו מקובלת עלי ולא מצאתי עילה להתערב בה. יתרה מכן, גוברין נחקר על ידי הצדדים והתרשמתי ממקצועיותו ויושרו.

(א) <u>תביעת האבן - ליקויי האבן הלבנה ודרכי תיקון</u>

114. תחילה אסקור את טענות הצדדים, לאחר מכן את ממצאי שילר ומסקנות המומחים (דובדבני וגוברין), ולבסוף אדון ואכריע בשאלת אחריות הנתבעות לליקויי האבן ודרכי תיקון האבן הלבנה (להלן: "**האבן**" ו/או "**האבן הלבנה**").

עיקר טענות הצדדים

115. <u>אבנים שבורות, מתפוררות או סדוקות</u>:

לטענת התובעים בחוות דעת רון, אבן החיפוי של הבניינים ("האבן הלבנה") סובלת מפגמים רבים כדוגמת שברים, חורים, סדקים ומגידי עפר, וזאת בניגוד להוראות סעיף 3.2.1 לתקן ישראלי (ת"י) 2378 חלק 1 (להלן: "**חלק 1 לתקן**" או "**התקן**") (סעיף א.1 לחוו"ד רון).

הנתבעות בחוות דעת שטיינברג, דחו טענות אלה והוסיפו כי אמנם במספר אבנים נמצאה פינה שבורה אך הפגם אינו בולט ולא פוגע במראה האבנים (סעיף 6.3 לחוו"ד שטיינברג).

116. <u>ספיגות האבן</u>:

לטענת התובעים בחוות דעת רון, האבן סובלת מספיגות לקויה בניגוד לדרישות חלק 1 לתקן (סעיף א.1 לחוו"ד רון). ביום 12.11.15 בוצעה בדיקה על ידי מכון התקנים הישראלי ועל פי תוצאותיה, האבנים לא תואמות לדרישות התקן באשר לספיגות כוללת וחוזק תחילי בכפיפה (סעיף ב'2 לחוו"ד רון). בשל פגמים אלה, נוצר מפגע אסתטי חריג במראה האבן (סעיף ג.1 לחוו"ד רון).

הנתבעות בחוות דעת שטיינברג, דחו טענות אלה. הבדיקה אינה מייצגת את אלפי האבנים בפרויקט (סעיף 6.3 לחוו"ד שטיינברג). בנוסף, בבדיקה שנערכה בשנת 2009 על ידי מעבדה מאושרת, האבן נמצאה מתאימה לדרישות התקן (סעיף 7 לחוו"ד שטיינברג).

117. <u>קשירת אבנים - אי עמידה בתקן ישראלי 2378 חלק 2</u> ("**חלק 2 לתקן**"):

לטענת התובעים בחוות דעת רון, האבן אינה עומדת בהוראות חלק 2 לתקן. ביום 12.11.15 בוצעה בדיקה על ידי מכון התקנים הישראלי בשני מקומות שונים והאבן נמצאה לא מתאימה לדרישות התקן באשר לעובי האבן, מרחק הקדח מקצה האבן, מספר ווי חיבור (נדרש 4 ווים/ קשירות) וצורת קיבוע ווי החיבור לרשת (סעיף ב.1 לחוו"ד רון). כתוצאה מאי התאמות אלו, קיימת סכנה לנשירת אריחים המהווה מפגע בטיחותי חריג. לאור אי התאמות יסודיות אלה, אין מנוס מפירוק אבני החיפוי והחלפתן (סעיף ג.1 לחוו"ד רון).

הנתבעות בחוות דעת שטיינברג, דחו הטענות וטענו כי הבדיקות הוזמנו על ידי אותו דייר שבחר בעצמו את מקומות הבדיקה בחיפויים של מרפסת דירתו. האבנים עומדות בתקן. להיעדר וו אחד מתוך 4 ווים יכולות להיות סיבות הנובעות ממיקום האבן בחיפוי (סעיפים 6.2 ו- 6.3 לחוו"ד שטיינברג). מבדיקה ויזואלית לא נמצאו התרופפות או אובדן יציבות של אבן (סעיף 7 לחוו"ד שטיינברג). בנוסף, ב- 9 השנים מאז אכלוס הבניינים, לא התקבלו תלונות על נשירת אבנם מהבניינים (סעיף 6.3 לחוו"ד שטיינברג).

118. כאמור לעיל, ביום 2.11.20 במהלך קדם המשפט הציגו הצדדים הסדר דיוני שלפיו, בין היתר, "התביעה להחלפת האבן הלבנה לא תתקיים, לא תהיה תביעה להחלפת האבן הלבנה, אלא **תמונה חברה כגון רביב שילר שתעשה סקר באבן הלבנה וככל שיידרשו תיקונים נקודתיים באבן הלבנה לרבות החלפות נקודתיות, זה בהחלט מטרת המינוי, ובנסיבות שכאלה, הנתבעות תתקנה או תחלפנה את הטעון תיקון או החלפה או תשלם לה שווה ערך של אותם תיקונים נקודתיים**..." (פרו' מיום 2.11.20 עמ' 19-20).

בדיקות שילר ותוצאותיהן

119. הבדיקות של שילר: שילר, לבקשת דובדבני, ביצעו שני סוגים של בדיקות. האחת פירוק אבנים במקומות שונים בבניינים **באופן מדגמי**, וזאת לצורך בחינת מערכת הקשירה של האבנים. השנייה מיפוי של הקירות החיצוניים לאיתור אבנים שבורות, רופפות או מתפוררות או בעלות סטיה ממישור. כך הסביר מר רביב שילר בחקירתו (פר' 29.6.21, עמ' 60, ש' 14-19):

"ש: אני מבין שאת הדוח שלך ערכת לבקשת מהנדס דובדבני.

ת: נכון.

ש: איזה בדיקות ביצעת?

ת: שני סוגי בדיקות, האחת פירקתי אבנים בצורה מדגמית במקומות שונים לטובת בחינה של מערכת הקשירה, ובדיקה שניה – מיפוי של כל הקירות שמטרתה לאתר אבנים רופפות שיצאו מהמישור או שלא, או התפוררות במקומות שונים בחיפוי."

120. תוצאות הבדיקות של שילר: תוצאות בדיקת מערכת הקשירה ניתנו במסגרת דו"ח פירוק מיום 5.4.21 (להלן: "**דוח הפירוק**"), ותוצאות מיפוי איתור אבנים, שבורות, מתפוררות, שבר באזור זוויתן, או אבנים שיצאו מהמישור ניתנו במסגרת בדיקת סקר מיום 21.4.21 (להלן: "**בדיקת הסקר**").

121. **כאמור דוח הפירוק מתייחס לבדיקה מדגמית של מספר אבני חיפוי בכל אחד מהבניינים. בכל אחד מהבניינים פורקה אבן מאמצע הקיר, אבן מהפינה, אבן בצד חלון, אבן מעל חלון, ואבן קופינג. תוצאות הדוח מעידות על כך כי קיימות אבנים שאינן קשורות כנדרש על פי**

התקן (המחוברות עם פחות מארבע "קשירות" (או ארבעה ווים)). זאת ועוד בכל הבניינים נמצא כי אבני הקופינג שפורקו אינן קשורות או מחוזקות כלל.

להלן הממצאים לגבי אבנים שפורקו ואינן אבני הקופינג: בבניין מס' 10 פורקו 5 אבנים. שתי אבנים נמצאו עם ארבע קשירות. שתי אבנים נמצאו עם שלוש קשירות ואבן אחת עם קשירה אחת בבניין מס' 12 פורקו 4 אבנים. באבן אחת נמצאו ארבע קשירות כשאחת מהן לא הייתה תפוסה בקיר כנדרש, אבן אחת עם שלוש קשירות כשאחת לא תפוסה בקיר, אבן אחת עם קשירה 1, ואבן אחת עם 2 קשירות ועוד קשירה אחת שיצאה ביחד עם האבן. בבניין מס' 13 פורקו 4 אבנים. אבן אחת נמצאה עם 4 קשירות כשאחת לא תפוסה בקיר, אבן אחת עם שלוש קשירות כשקשירה אחת לא תפוסה בקיר, אבן אחת עם קשירה אחת, ואבן אחת עם 2 קשירות וקשירה אחת שיצאה ביחד עם האבן.

דרך התיקון שהוצעה על ידי שילר הייתה קשירת האבנים. בחקירתו, אישר שילר את אופן התיקון (פר' 29.6.21, עמ' 60 ש' 34-28):

"ש: בהנחה שחסרים ווים באותם אבנים, מה דרך התיקון.

ת: בהנחה שיש מפרט לתיקון, אז דרך התיקון הוא תיקון חזיתי. יש מפרט לחיזוקים. יש תקן להדבקה שנקרא 2378 חלק 4 שמגדיר חיזוק של אבן חזיתי, לוקחים דיבל על ידי קידוח בשלבים קודחים את האבן, קודחים את התשתית ומכניסים לתוך העוגן וזה במקומות שיש לנו חוסר שביעות רצון מהחוזק של מערכת קשירה מקורית שבוצעה. לוקחים את לוח האבן ועושים קידוח בתוך האבן, קודחים את התשתית, מניחים אביזר בתוך התשתית שיודע להחזיק את האבן בתוך התשתית."

לצורך קשירת האבנים בכל בניין, העיד מר שילר כי נדרש לעשות שימוש בפיגומים, מנופים או בסנפלינג (פר' 29.6.21, עמ' 61, ש' 4-3).

122. **בבדיקת הסקר** נמצאו אבנים שבורות, אזורים בהם האבן מתפוררת, שבר באזור זוויתנים, וכן אבנים בעלות סטיה ממישור. בכל הבניינים יחד אותרו במסגרת בדיקת הסקר 28 אבנים שבורות, 561 מ"ר של אבנים מתפוררות, 25 מ"ר של שבר בזוויתן, ו-22 יחידות של אבן שיצאה מהמישור. עוד נמצאו אבנים רופפות בקומת עמודים בבניין 12 על גבי עמוד בודד.

123. כפי שפורט בהחלטה מיום 29.8.22, לאחר שבחנתי את דוחות שילר הגעתי לכלל דעה כי מדובר בדוחות אמינים, מהימנים, מקיפים ומקצועיים. הבדיקות נעשו ביסודיות ובמקצועיות רבה ויש בהן כדי לשקף את המצב הקיים. כך גם התרשמתי לטובה מעדותו העניינית של מר שילר אשר העידה על מקצועיות, בקיאות רבה, כנות, אובייקטיביות וניסיון רב.

חוות הדעת של דובדבני

124. שתי חוות הדעת של דובדבני התבססו על דוחות שילר ויש לקרוא אותן בחדא מחתא עמם.

125. חוות הדעת העיקרית של דובדבני קבעה כי בבניינים נמצאו אבנים בעלות סטייה מהמישור, אבנים סדוקות (סדקים עוברים), ופגמים אחרים באבן כגון התקלפויות או חרירים (סעיפים 3.1ו-3.4).

126. בחוות הדעת המשלימה של דובדבני פורטו הליקויים באבן הלבנה ואופן תיקונם, כדלהלן:

א. **אבנים שבורות** – פירוק כל האבנים השבורות עפ"י בדיקת הסקר והחלפתן באבנים בגוון ובמרקם דומים (סעיף 8.1 לחוו"ד המשלימה).

ב. **אבנים מתפוררות** – התפוררות מעל עומק 3 מ"מ ועד 4 מ"מ ולא בשטחים גדולים - תיקון; התפוררות בעומק מעל 4 מ"מ - החלפה (סעיף 8.2 לחוו"ד המשלימה).

ג. **אבנים סדוקות** – באזור הזוויתנים - החלפה (סעיף 8.3 לחוו"ד המשלימה).

ד. **אבנים שיצאו מהמישור** – החלפת האבנים בהן יש סטייה ניכרת של 3 מ"מ ומעלה הגם שמדובר בפגם אסתטי (סעיף 8.4 לחוו"ד המשלימה).

ה. **מערכת הקשירה של האבנים** – האבנים, המחוברות בשיטת "קיבוע רטוב", מתוכננות להיות מחוברות לקיר באמצעות שלושה ווים המחוברים לרשת פלדה שעל הקיר ובנוסף וו אחד שמחובר לבטון, ובסך הכל ארבעה ווים. זהו החיבור העיקרי ולעתים היחיד של האבן לקיר, כאשר הדבקת האבן לבטון אינה מתבצעת תמיד (ולא בהכרח נדרשת). משכך, קיבוע של האבן באמצעות פחות מארבעה ווים מהווה חריגה מהתקן. דובדבני ציין כי במרבית הבדיקות שביצע שילר נמצא כי קיימת חריגה מהתקן, ולמעשה, בכל הבניינים נמצאו חריגות במספר הווים באבן, בניגוד לנדרש. ליקוי זה מהווה ליקוי בטיחותי. כמו שילר, גם דובדבני קבע כי אופן תיקון הליקוי הינו חיזוק של כל האבנים בבניין באמצעות עוגן אחד במרכז האבן (סעיף 8.5 לחוו"ד משלימה).

בחקירתו, העיד דובדבני כי ליקוי זה הינו ליקוי ביצוע של הנתבעות (פר' 24.5.21, עמ' 31, ש' 30-32):

"ש. זה ליקוי שהוא תחזוקה או ביצוע של עבודה של קבלן.

ת. זה חד משמעי ליקוי ביצוע של קבלן. אני רוצה קצת להרחיב. אני לא פוגע פה באף אחד. ווים צריכים להיות ארבעה. אין לי מה להוסיף על מה שכתוב בחוות הדעת לגבי הווים."

באשר לאבני הקופינג, דובדבני מצא כי הן לא קובעו בקיבוע מכאני. יחד עם זאת, דובדבני קבע כי בשל העובדה שבמועד קבלת ההיתר הבנייה לפרויקט, בשנת 2005, לא נדרש היה לקבע את אבני הקופינג באופן מכאני, ובשל כך שלא נמצאה בהם התרופפות, הרי שלא ניתן לקבוע כי קיים ליקוי באבנים אלו (סעיף 8.7 לחוו"ד המשלימה).

127. כאמור בהחלטה מיום 29.8.22, המומחה דובדבני לא ידע להשיב על שאלות רבות שנשאל בדבר מיקום ליקויים שנקב בהם בחוות דעתו, התיקונים הנדרשים, והאם מקורם בשטחים המשותפים. בדרך כלל השיב כי אינו זוכר, צריך לבדוק, או שהדבר מפורט בדוחות של שילר

וכי הוא מוכן לבוא לשטח ולהראות (פרו' מיום 24.5.21 עמ' 43 ש' 23-24, 29-31, 34, עמ' 44 ש' 1, 24, 26, 29). דובדבני לא ידע לציין בחקירתו מהיכן נשלפו האבנים על ידי שילר (פרו' מיום 24.5.21 עמ' 46 ש' 26-29), ובקושי זכר כמה לוחות אבן יש בכל בניין (עמ' 46 ש' 31-35, עמ' 47 ש' 1-6). הבדיקה שבוצעה היתה בדיקה מדגמית ומצומצמת, שבוצעה על פי הנחיות דובדבני, שאישר בחקירתו הלכה למעשה, כי רצוי היה לעשות יותר בדיקות (עמ' 47 ש' 28-34). בעניין זה העיד דובדבני כי ביקש בשלב מסוים להרחיב את הסקר ולא חזר בו מבקשתו (עמ' 48 ש' 1-13). בניגוד לעדותו (עמ' 48 שו' 28-32) השיב במכתבו מיום 3.5.21 כי נוכח התנגדות הנתבעות, יוכל להסתפק לצורך מתן חוות הדעת המשלימה, בבדיקות הסקר שבוצעו ללא כל בדיקות נוספות (עמ' 49 שו' 10-12). בנוסף דובדבני אישר כי המדגם הנדרש על פי התקן הוא כפול ממה שנעשה בפועל (עמ' 47 ש' 25-33, עמ' 48 ש' 1-5, 19-27). בנוסף לא ניתן להסתייע בסכומים שנקב דובדבני בחוות דעתו בשל כך כי לא היה בידו כל הסבר כיצד חישב את הסכומים שאף לצדם רשם ב"הערכה גסה". לגבי קביעת עלויות התיקון השיב המומחה בחקירתו: "אני קבעתי שילר טוען שזה יעלה יותר... ..... החישוב הוא שלי פנימי. אני לא חייב לך כלום...". בהמשך העיד: "אני עשיתי לפי מה שאני יודע וכך צריך לעשות...." (עמ' 49 ש' 1-6, ש' 35-34).

128. על רקע האמור, כמפורט בהחלטה מיום 29.8.22, חקירתו של דובדבני הותירה סימני שאלה, חוות דעתו נמצאה חסרה ולא ניתנה לבית המשפט המלצה מקצועית שניתן לאמץ באשר לאופן החיזוק הראוי של האבנים. בנסיבות אלה, נקבע כי יש למנות מומחה נוסף, ובהמשך מונה המומחה גוברין, שחוות דעתו עשויה היתה לחזק או לסתור את מסקנות דובדבני.

המומחה גוברין

129. גוברין חילק את האחריות לליקויים שנמצאו באבן בין הנתבעות לדיירים. גוברין קבע כי ככל ונמצאו ליקויים שתוצאתם מהבנייה ובמהלכה, הרי שמדובר בליקויים שבאחריות הנתבעות; וככל שמדובר בליקויים שתוצאתם מחוסר תחזוקה של הבניינים, הרי שמדובר בליקויים שבאחריות הדיירים (פר' מיום 18.11.24, עמ' 50 ש' 38-20, עמ' 51 ש' 2-1).

130. <u>ממצאיו של המומחה גוברין ומסקנותיו</u>:

א. **קשירת האבן**- בנוסף לבדיקות שבוצעו על ידי שילר, נעשתה בדיקה נוספת מטעמו של גוברין באמצעות חברת סיסטם בדיקות מתקדמות בע"מ (להלן: "**חברת סיסטם**"). בבדיקה נוספת זו פורקו שלוש אבנים מכל בניין באופן אקראי מהמקומות ה"רגישים" ביותר לנפילה (מעל חלונות, אבני זוויתן, אבני קופינג, פינות הבניינים, מעל פתחים, ובשורות הראשונות של הבניינים) (להלן: "**המקומות הרגישים**") (סעיף 2 לנספח 1 לחוות"ד).
בחוות דעתו סיכם גוברין את ממצאיו והמלצותיו כדלקמן: על הנתבעות היה לעגן כל אבן באמצעות ארבעה ווים ברם נמצא כי בחלק מהאבנים לא בוצעה קשירה כראוי, והן עוגנו עם

ת"א 28000-11-17 נציגות הבית המשותף ברח' חיים זכאי 10 פתח תקווה ואח' נ' גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

פחות מארבעה ווים (פר' מיום 18.11.24, עמ' 11 ש' 1-5, ש' 21-25, עמ' 34 ש' 1-34), ונמצאו הכשלים הבאים: חוסר בווים, ווים שיצאו ממקומם וחירוץ האבנים נעשה בצורה לא תקינה. **גוברין קבע כי מדובר בליקוי חמור ומנוגד לתקן וכי יש לחזק ולעגן את כל האבנים במקומות הרגישים (סעיפים 6.2.2.1-6.2.2.3 לחוו"ד גוברין).** גוברין הסביר כי החשש הגדול, בוודאי באבנים בקיבוע רטוב כבעניינו, הוא מנשירת אבנים מהפינות או ממקומות בהם האבן אינה תחומה בארבעת צדדיה. משכך גוברין התמקד באזורים אלה תוך שנשען על בדיקות שערכו שילר וחברת סיסטם.

<u>טיפול בזוויתן</u>- ביצוע השענת חיפוי החוץ על הזויתן אינה עומדת בדרישות התקן. הדבר נוגע לשני אזורים בבניין- <u>שורות ראשונות בכל בניין ובשורת האבנים מעל הפתחים</u>. גוברין הציע בחוות דעתו שתי חלופות לתיקון (סעיף 6.2.2.2 לחוות דעתו).

<u>טיפול באבנים פינתיות ובצידי החלונות</u>- תוצאות הבדיקות מראות על מצב גבולי ואי עמידה בדרישות התקן. יש לחזק את האבנים כמפורט בפרט חיזוק האבן בנספח 1 לחוות הדעת.

<u>אבני הקופינג</u>- אבני הקופינג אינן מעוגנות- יש לחזק את כל האבנים (סעיף 6.2.2 לחוות הדעת).

עוד הוסיף גוברין בחקירתו כי במסגרת עבודות החיזוק העיגון והתיקון יש לבצע סריקה ולוודא כי לא קיימים ליקויים נוספים בחיפוי.

<u>אשר לאבנים במרכז הקיר</u>, גוברין קבע כי גם אם הן אינן מקבועות כהלכה, הן מתיישבות במקומן בזכות האבנים שלידן, ומשכך המליץ שלא לחזק אבנים אלו (סעיף 7 למענה לשאלות הבהרה מיום 21.9.24). כך גם העיד בחקירתו (פר' 18.11.24, עמ' 13 ש' 38-20, עמ' 14 ש' 2-1):

"העד, מר גוברין: אני ממליץ מאבנים באמצע הקיר לא לעשות שום דבר, כן.

עו"ד סילמן: בגלל שיש סיכון נמוך שיקרה משהו?

העד, מר גוברין: נכון. והפוך, אם כן יטפלו, יחליפו, הסיכון שיקרה משהו יגבר.

עו"ד סילמן: ולעגן את האבן אי אפשר?

העד מר גוברין: אפשר לעגן את האבן אבל אני לא חושב שצריך. גם עיגון של האבן, גם עיגון של אבן שלא צריך לעשות את זה הוא מחליש אותה, לא מוסיף. מעצם העובדה שאתה צריך לקחת ולקדוח אבן, יש לך אבן במרכז הקיר, היא מעוגנת, גם אם היא מעוגנת אם 3 ווים ולא 4 ווים לצורך העניין, ברגע שאתה קודח דרך האבן ומכניס בורג בשביל לעגן אותה, זה לא דיבל פלסטיק, אתה מכניס דיבל מתכת ארוך מאוד שעובר את האבן, עובר את הטיט, עובר את האיטום ונכנס לבטון. אז אתה עושה צרה מאוד גדולה, 1 אתה מערער את האבן בקידוח, 2 אתה פוגע באיטום שמאחורה, אז השכר יוצא בהפסד.

עו"ד סילמן: מצד שני אתה מונע אפשרות של נשירה של האבן.

העד, מר גוברין: כן אבל אני אומר עוד פעם, תסתכל, במשך כל חיי הפרויקט אני מתוך, לא שאני זה, אבל מתוך מה שקראתי שתי אבנים נפלו, ולגבי אבן שלישית יש ויכוח אם כן נפלה או לא נפלה. עכשיו, הנפילה של אבן זה דיני נפשות, זאת אומרת חלילה אם קורה

משהו, היה מקרה של ילד שנהרג מנפילה של אבן, אז זה לא משהו שצריך לשחק איתו, אבל אני אומר במאזן הכללי, הטיפול באבנים במרכז החזיתות לא מטריד אותי אבל הטיפול בשוליים וכל מה שקשור להיקף כן ובגלל זה אני מאוד התייחסתי לעניין הזה".

ב. **אבנים שבורות**- נמצאו אבנים שבורות שבאחריות הנתבעות להחליפן (פר' מיום 18.11.24, עמ' 50 ש' 37-38 ; סעיף 8 למענה לשאלות הבהרה מיום 21.9.24). גוברין פירט כי הבדיקה של שילר אינה ממפה את כל האזורים בהם יש אבנים שבורות בבניינים, אלא היא מספקת אינדיקציה בלבד, של הערכת השטחים לטיפול באבנים שבורות. לצורך טיפול מעמיק יותר, נדרש לעשות שימוש ברחפן לצורך איתור מדויק של כל האבנים השבורות (סעיף 8 למענה לשאלות הבהרה מיום 21.9.24).

ג. **אבנים סדוקות**- נמצאו אבנים סדוקות. אבן סדוקה בסדק אחד תעוגן משני צידי הסדק, אבן סדוקה ביותר מסדק אחד תוחלף באבן בגוון דומה ככל הניתן לקיים.

ד. **אבנים רופפות בעמוד בבניין מס' 12**- נמצאו אבנים רופפות בעמוד בקומת הקרקע בבניין 12, אבנים אלו יש להסיר להדביק בדבק איכותי ולעגן כמפורט בחוו"ד (ראו גם פר' מיום 18.11.24, עמ' 16 ש' 23-9).

ה. **אבנים רופפות או בעלות סטייה ממישור**- לא נמצאו בבדיקה ויזואלית אבנים רופפות או בעלות סטייה ממישור באופן המעיד על אובדן טיב קשירת האבן (סעיף 5.2.1 לחוו"ד גוברין). חוסר המישוריות שנמצא מהווה פגם ויזואלי ואינו מצדיק טיפול או תיקון.

ו. **ספיגות האבן**- בנוסף לבדיקות שבוצעו טרם מינויו של גוברין, ניטלו דגימות נוספות משלושת הבניינים שנשלחו לבדיקת מעבדה ע"י חברת סיסטם. נמצא כי האבנים שנבדקו עונות על התקן שהיה קיים במועד מתן היתר הבנייה ותואמות לו, אם כי "לא בהצטיינות" (סעיף 5.2.4 לחוו"ד).

ז. **אבנים מתפוררות**- נמצאו אבנים מתפוררות באזורים פזורים בבניינים. ההתפוררות נובעת מחלוף הזמן ומזג האוויר. באחריות הדיירים לטפל באבנים אלו, כחלק ממערך התחזוקה השוטף של הבניין (סעיף 6.2.2.5 לחוו"ד, עמ' 18 לנספח א' לחוו"ד, וכן סעיף 6 למענה לשאלות הבהרה מיום 21.9.24). ההתפוררות אינה דורשת טיפול מיידי אלא מעקב וטיפול במסגרת תחזוקת חזיתות הבניין.

ח. **עלויות תיקון האבנים**- הגם שאחד מתפקידיו של גוברין היה לתמחר את עלות התיקונים, גוברין לא פירט את גובה עלות התיקונים. גוברין הסביר במענה לשאלות ההבהרה, והעיד בחקירתו, כי לא ניתן לתמחר את עלות התיקונים היות והמחיר משתנה בהתאם לכל קבלן, כאשר כל קבלן מתמחר העלות על פי שיטת הפעולה שלו (פר' מיום 18.11.24, עמ' 36 ש' 39-17, עמ' 37 ש' 37-22). עוד העיד כי חיזוק אבן בבורג אחד עולה כ-20 ₪ (פרוטוקול מיום 18.11.24,

עמ' 35 ש' 5-3). דבר זה נאמר גם על ידי שטיינברג בחקירתו (פרוטוקול מיום 12.7.21, בעמ' 117 ש' 26-4 ו-33).

<u>הכרעה</u>

131. כאמור, בהתאם להסדר הדיוני, מונתה שילר לבדיקת אבן החיפוי ויישומה. שילר מצאה כי קיימים ליקויים בחיפוי האבן הלבנה כמפורט לעיל.

132. בהקשר זה, טענו הנתבעות, כי לא ניתן לבצע עבודה כלשהי על בסיס דוחות שילר וכי כך גם קבע גוברין (סעיפים 22-21 לסיכומי ההשלמה מטעם הנתבעות). לאחר שבחנתי את הטענה, מצאתי כי יש לדחותה. אני סבורה כי החומר המונח בפניי מניח תשתית מספקת לצורך ביצוע התיקונים. הדוחות של שילר יחד עם חוות הדעת של גוברין מספקים מענה לפעולות הנדרשות לביצוע תיקוני האבן, שבהחלט ניתן לבצען.

133. משכך אני מורה על תיקון הליקויים באבן החיפוי הלבנה כדלהלן:

א. **<u>אבנים שבורות</u>** – הוכח מעל מאזן הסתברויות כי בבניינים קיימות אבנים שבורות. אבנים שבורות יש להחליף, זאת בהתבסס על מסקנותיהם הזהות של דובדבני ושל גוברין. אף שטיינברג, המומחה מטעם הנתבעות, הודה כי אבנים שבורות יש להחליף (פר' מיום 12.7.21, בעמ' 116, ש' 14-13). משכך אני מורה כי באחריות הנתבעות להחליף את כל אבני החיפוי הלבנות השבורות בהתאם לממצאי שילר וחוות דעתו של גוברין.

ב. **<u>אבנים סדוקות</u>** – הוכח מעל מאזן הסתברויות כי בבניינים קיימות אבנים סדוקות. אני מורה כי אבן סדוקה בסדק אחד תעוגן משני צידי הסדק, אבן סדוקה ביותר מסדק אחד תוחלף באבן בגוון דומה ככל הניתן לקיים, בהתאם לחוות דעת גוברין.

ג. **<u>אבנים רופפות בעמוד בבניין מס' 12</u>** – הוכח כי בעמוד בבניין מס' 12 בקומת הקרקע קיימות אבנים רופפות. אני מורה כי האבנים הרופפות יוסרו, יודבקו בדבק איכותי מתאים ויעוגנו בהתאם לחוות דעת שילר וגוברין ונספחיה. לא מצאתי לקבל את טענת התובעים כי יש לבחון את העמודים הנוספים בבניינים ולחייב את הנתבעות בביצוע החלפת האבנים או בעלות תיקון כל עמוד, שכן, גם בבדיקת הסקר של שילר וגם בבדיקה ויזואלית שביצע גוברין נמצא כי נדרש להחליף אבנים רק בעמוד אחד (ראו גם פר' מיום 18.11.24, עמ' 16 ש' 23-18).

ד. **<u>מערכת הקשירה</u>** – שני המומחים קבעו באופן חד משמעי כי הנתבעות התרשלו באופן בו בוצעה קשירת האבנים וכי נדרש לעגנן (בהקשר זה ראוי לציין כי גם המומחה שטיינברג אישר כי אבנים שאינן מחוברות כראוי יש לחזק, פר' מיום 12.7.21, עמ' 115 ש' 32-22). ברם המומחים נחלקו בדעתם בשאלה אילו אבנים נדרש לחזק. דובדבני סבר כי יש לעגן כל אבן ואבן בבניין באמצעות בורג אחד. לעומת זאת, גוברין סבר כי על הנתבעות לעגן רק

את האבנים במקומות הרגישים, ולהותיר את האבנים במרכז הקיר ללא חיזוק נוסף, היות וקשירה במרכז הקיר יוצרת סיכונים כגון החלשת האבן, הקיר והאיטום שמאחורי האבן. אני סבורה כי מסקנותיו של גוברין בעניין זה משכנעות, מעמיקות ומקצועיות יותר ולכן מצאתי לבכר את המלצותיו על פני המלצותיו של דובדבני. משכך אני מורה כי על הנתבעות לפעול בהתאם לחוו"ד גוברין וממצאיו ובהתאם לדוחות של שילר.

<u>עיגון אבני הקופינג</u> – הנתבעות טענו כי גוברין כלל לא בדק האם אבני הקופינג מודבקות וטען כי הן פשוט מונחות על גבי החיפוי. בהינתן האמור, לא ניתן להטיל על הנתבעות אחריות ביחס לליקויים באבני הקופינג. לאחר שבחנתי את הטענה, הגעתי לכלל מסקנה כי דינה להידחות. אמנם בחקירתו גוברין לא ידע להעיד אם אבני הקופינג מודבקות או לא. ברם, גוברין העיד כי אין רלוונטיות לשאלה זו שכן לפי התקן יש צורך בקשירת האבנים (פר' מיום 18.11.24, עמ' 20, ש' 14-5). היות ועל הנתבעות היה לעגן את האבנים, והן לא עוגנו, הרי שהאחריות היא של הנתבעות (עמ' 21 ש' 39-38, עמ' 22 ש' 1). לא מצאתי הצדקה לחרוג ממסקנת גוברין בעניין זה. את עיגון אבני הקופינג יש לבצע בהתאם לחוות דעתו של גוברין.

<u>הזוויתן</u> – הנתבעות טענו כי גוברין לא בדק בעצמו את הזוויתן ואין בחוות דעתו פירוט אודות ליקויים בזוויתן, לאחר שבחנתי את הטענה, מצאתי כי יש לדחותה. בחוות דעתו ציין גוברין כי חברת סיסטם בדקה את קשירת האבנים במקומות שסומנו כמועדים לפורענות – המקומות הרגישים (סעיף 5.1.4 לחוות דעת). תוצאות הבדיקה של חב' סיסטם פורטו בנספח 1 לחוות דעתו. גוברין ציין בחוות דעתו כי ביצוע השענת חיפוי החוץ על הזוויתן אינה עומדת בדרישות התקן בשורות הראשונות בכל בניין ובשורת האבנים מעל הפתחים ולצידם. תוצאות הבדיקה התייחסו גם לליקויים בקשירת אבנים היושבות בחלקן על הזוויתן ונמצא בין היתר כי החירוץ בגב האבנים בוצע בצורה לא תקינה (בנספח 1 לחוות דעתו בסעיפים 2.1, 2.3, 2.4, 2.6, 2.9 ועוד). גוברין חזר על כך בחקירתו (פר' 18.11.24, עמ' 31 ש' 36-30, עמ' 32 ש' 20-19, 26, עמ' 34 ש' 34-23). יתרה מכן גם שילר מצאו ליקויים בזוויתן כמפורט בחוות דעתם לעיל.

הנתבעות טענו כי גוברין לא נתן הנחיות לטיפול בזוויתן ומשכך אין לבית המשפט את הכלים ליתן צו עשה בעניין זה. לאחר שבחנתי את הטענה, מצאתי כי יש לדחותה. בחוות דעתו גוברין התייחס בפירוט לאופן הטיפול בזוויתן, באבנים שבוצע בהם חירוץ לצורך התקנת זוויתן (עמוד 20 לחוות דעתו, בסעיף 3). גם בחקירתו שב גוברין על הצורך בטיפול בזוויתן (עמ' 31, ש' 36-30, עמ' 34 ש' 34-23). בנסיבות אלה, יש לקבל את הנחיותיו בעניין זה ולא מצאתי הצדקה לסטות מהן.

אשר לטענת הנתבעות כי מסקנת גוברין לפיה "האבן לא יושבת טוב על הזוויתן", אינה מתיישבת עם היעדר ראיה לנפילת אבן בשל בעיה בזוויתן, לאחר שבחנתי את הטענה,

מצאתי כי יש לדחותה. אמנם גוברין בחקירתו אישר כי לא ראה נפילת אבן, אך העיד כי אין בעובדה זו כדי לשנות את חוות דעתו. לשיטתו, בכל פרויקט שמבוצע בקיבוע רטוב כבעניינו, המקומות הרגישים כהגדרתם לעיל הם המקומות הבעייתיים (פר' מיום 18.11.24, עמ' 31 ש' 37-39, עמ' 32 ש' 1-13). כאשר בבניינים מושא התביעה, האופן בו בוצעה קשירת האבנים במקומות אלו, מהווה ליקוי בטיחותי וקיים חשש לנפילת אבנים, גם אם לא נפלו עד כה (פר' 18.11.24, עמ' 34, ש' 13-19, עמ' 39 ש' 30-32). התוצאה היא כי מדובר בליקוי שעל הנתבעות לתקן בהתאם להסדר הדיוני בין הצדדים.

<u>טיפול באבנים פינתיות ובצידי החלונות</u>- הוכח לפני כי תוצאות הבדיקות הן של שילר והן של חברת סיסטם מראות על אי עמידה בדרישות התקן וכפי שקבע גוברין. לאור האמור, יש לחזק את האבנים כמפורט בפרט חיזוק האבן בנספח 1 לחוות דעתו של גוברין.

ה. **<u>אבנים מתפוררות</u>** – הוכח מעל מאזן הסתברויות כי בבניינים קיימות אבנים מתפוררות. המומחים אמנם מצאו אבנים מתפוררות, אך נחלקו בשאלת האחריות. דובדבני סבר כי באחריות הנתבעות לתקן או להחליף אבנים מתפוררות. גוברין סבר כי באחריות הדיירים לתקן או להחליף אבנים מתפוררות מכוח נוהל תחזוקה. לאחר שבחנתי את חוות הדעת הן של דובדבני והן של גוברין, התרשמתי מחקירות המומחים ובחנתי את טענות הצדדים בסיכומיהם, הגעתי לכלל מסקנה כי קביעותיו של גוברין בהקשר זה מדויקות ומקצועיות יותר. לאור האמור הנתבעות לא תשאנה באחראיות לתיקון אבנים מתפוררות. למותר לציין כי התובעים רשאים לתקן או להחליף אבנים אלו בהתאם לממצאי שילר.

ו. **<u>אבנים בעלות סטייה מהמישור</u>** –דובדבני קבע כי על הנתבעות להחליף אבנים בהן יש סטייה ניכרת של 3 מ"מ ומעלה. גוברין קבע כי לא נמצאו בבדיקה אבנים כאמור באופן המעיד על אובדן טיב קשירת האבן, מדובר בפגם ויזואלי שאין לטפל בו. לאחר שבחנתי את חוות דעתם של המומחים, מצאתי להעדיף את חוות דעתו של גוברין. התוצאה היא כי לא הוכחה התביעה בכל הקשור לאבנים שנמצא כי הן בסטייה מהמישור.

ז. **<u>ספיגות האבן</u>** – דובדבני לא סיפק מסקנות באשר לספיגות האבן. גוברין בחר לבצע בדיקה באמצעות חברת סיסטם, אשר ביצעה בדיקה מדגמית במקומות שנבחרו על ידי גוברין. הבדיקה הראתה כי האבן עומדת בדרישות התקן אם כי לא בהצטיינות. היות ועומדת בפניי מסקנה מקצועית אחת בלבד לפיה ספיגות האבן עומדת בדרישות התקן, אני דוחה את התביעה ביחס לליקוי נטען זה. יתרה מכך, אף אם האבנים נמצאו גבוליות בבדיקת הספיגות או שהאבנים אינן תקינות כנטען על ידי התובעים (סעיפים 19-20 לסיכומי ההשלמה), היות ואין בפניי תביעה להחלפת האבן, אזי שלא ניתן להורות על החלפת האבן הלבנה.

134. **אופן ביצוע התיקונים**: אני מורה לנתבעות לשכור את חברת שילר או חברה אחרת שתאושר על ידי גוברין, אשר תבצע את תיקון הליקויים באבן הלבנה בהתאם לדוחות שילר, לקבצים שצורפו לדוחות שילר על פי חוות דעתו של גוברין ובנושאים כמפורט לעיל. הנתבעות תשאנה בעלות התיקונים אשר נקבע לעיל כי הם באחריותן. למען הסר ספק, הנתבעות תשאנה גם בעלות הקמת פיגומים ו/או סנפלינג ו/או כל אמצעי אחר, אשר יידרש לחברה לביצוע כל התיקונים הנדרשים. תקופת האחריות לתיקונים תהיה למשך 4 שנים, ותחול על החברה שתבצע את תיקון הליקויים. הפיקוח יעשה על ידי גוברין או על ידי מומחה אחר שיאושר על ידי גוברין, והנתבעות תשאנה בשכרו.

<u>בטרם סיום חלק זה, מצאתי להתייחס לטענות ומסמכים נוספים מטעם הנתבעות</u>

135. הנתבעות צירפו לסיכומיהן שהוגשו ביום 10.1.22 שתי חוות דעת, חוות דעת ברלינר וחוות דעת שירן אשר הוגשה בשלב מאוחר מאד בהליך. שתי חוות הדעת עוסקות בליקויי בנייה באבן חיפוי בפרויקטים אחרים של הנתבעות. חוות דעת אלו אינן מלמדות על הליקויים בבניינים בתביעה דנא. הנתבעות לא ביקשו כי המומחים יתייצבו לחקירה ובהתאמה הם לא נחקרו כך שלא ניתן ממילא לסמוך על ממצאיהם ו/או על הרלוונטיות של ממצאיהם לענייננו. מטעמים מצטברים אלו לא מצאתי לייחס לחוות דעת אלו משקל ואין בהן כדי לשנות מההכרעה שפורטה לעיל.

136. הנתבעות טענו כי בהתאם להסדר הדיוני, הן בעלות הפררוגטיבה לבחור בין ביצוע התיקונים לבין תשלום סכום כספי לתובעים שיהיה בו כדי לכסות את העלויות לתיקון הליקויים באבן הלבנה , וכי הן מעדיפות לשאת בתשלום הפיצויים שיקבע בית המשפט. הנתבעות אף נימקו העדפתן בין היתר בשל היעדר אמון בין הצדדים וחשש להנצחת הסכסוך ככל שהצדדים יהיו חלוקים האם תוקנו הליקויים אם לאו, טיב התיקון וכיו"ב, וכי הדבר יצור פיקוח בלתי סביר של בית המשפט ופניות חוזרות ונשנות אליו (פר' מיום 17.1.22, בעמ' 112, ש' 25-5; סעיף 33 לסיכומי השלמה מטעם הנתבעות).

לאחר שבחנתי את הטענה מצאתי כי אין בה כדי לשנות מהכרעתי. ראשית, הסעד עליו הוריתי הינו בבחינת תשלום עבור ביצוע בעין של כל התיקונים הנדרשים באבן הלבנה, שכן לא הוריתי למי מהנתבעות לבצע את תיקון הליקויים בעצמן. שנית, היעדר האמון והמחלוקות האפשריות העתידיות ייפתרו באמצעות מינוי מפקח/ מומחה על ידי הצדדים, שיכריע בכל מחלוקת והכרעתו תהיה סופית. שלישית, משעה שהאחריות על עבודות תיקון הליקויים תחול על חברה מבצעת, היא אשר תתן אחריות ישירות לתובעים בגין העבודות שתבצע, וכך ינותקו היחסים בין התובעים לנתבעות עם סיום תיקון הליקויים. רביעית, נכון להיום, לא ניתן ליתן פסק דין בו ייקבע סכום פיצוי לתובעים שיהיה בו כדי לבצע את כל העבודות לתיקונים הנדרשים באבן

הלבנה בהתאם לחוות הדעת. כמפורט לעיל, חרף העובדה כי מונה סוקר (שילר) ושני מומחים, וכי ניתנו מספר חוות דעת – אף אחד מהמומחים, לא שילר, לא דובדבני ולא גוברין הצליחו לספק הערכה כספית של עלות התיקונים בגין ליקויי האבן. גם הערכות שכן ניתנו, כגון עלות עיגון אחד ב-20 ₪ (עלות שאושרה גם על ידי שטיינברג), לא נתנו מענה מספק לעלות ביצוע התיקונים באבן. זאת לא בכדי, שכן כפי שבא הדבר לידי ביטוי בעדות המומחים, נדרש קודם לפנות לחברות שעניינן בביצוע תיקונים באבן החיפוי ולקבל הצעות מחיר. כל חברה כזו תתמחר את עלות התיקונים לפי שיטת העבודה הפרטנית שלה והציוד המצוי ברשותה או שיידרש לה. בנסיבות אלה לא ניתן לקבוע סכום פיצוי מדויק וסופי שתשלמנה הנתבעות לתובעים. יחד עם זאת, ברי כי אין באמור כדי לאיין את זכות התובעים לקבל את הסעד של תיקון ליקויי האבן, מה עוד שההסדר הדיוני, לו הסכימו הנתבעות, אינו שולל את הסעד לתיקון האבן על ידי גורם שתשכורנה הנתבעות את שירותיו, וכי מלוא ההוצאות בגין התיקון יחולו על הנתבעות.

(ב) <u>התביעה באשר לליקויי רטיבות ונזילות ו/או איטום ודרכי תיקון</u>

137. תחילה אסקור את טענות הצדדים, לאחר מכן את ממצאי אינפרטק ומסקנות המומחים (דובדבני וגוברין), ולבסוף אדון ואכריע בשאלת אחריות הנתבעות לליקויי הרטיבות ודרכי התיקון.

עיקר טענות הצדדים

138. לטענת התובעים, הבניינים סובלים מרטיבות רבה (סעיף 1 לחוו"ד רון). רון איתר נזילות מצינורות שופכין אנכיים ומצנורות ניקוז, במפלס קומת הקרקע בחניות שונות ובחלק מהדירות (סעיף 2 לחוו"ד רון).

139. לטענת הנתבעת, היא אינה אחראית לליקויי הרטיבויות בבניינים. הנתבעת פעלה בתום לב ובדרך מקובלת ולא הפרה את החובות המוטלות עליה. הנתבעת טענה כי האחריות לליקויים היא של חב' שגראוי (סעיפים 60.4, 62.1, 63.5 לכתב ההגנה). עוד טענו הנתבעות בסיכומיהן (המאוחדים) כי התובעים לא הוכיחו את תביעתם על פי דיני הנזיקין, כי לא הקימו את הבניינים ברשלנות ולא הניחו בסיס לקשר סיבתי בין עוולה נזיקית לבין נזק אשר לא הוכח (עמ' 3 לסיכומי נתבעות מיום 10.1.22). בהקשר זה ראוי לציין כי הנתבעות לא הגישו חוות דעת מומחה מטעמן ביחס לליקויי הרטיבות.

140. כאמור לעיל, לצורך בחינת טענות התובעים, מונה המומחה דובדבני. בהמשך, לבקשת דובדבני לצורך מתן חוות דעתו, מונתה אינפרטק לביצוע בדיקות ולהגשת דוח לדובדבני בדבר מצב הרטיבויות והנזילות הנטענות והקיימות בבניינים.

דוח אינפרטק

141. אינפרטק ביצעה ביקורים בבניינים במהלך חודשים אוגוסט, אוקטובר ודצמבר 2019 ובדקה את הבניינים באופן מדגמי. בוצעו סריקות טרמיות בחלל המשותף בלובי ובחלל התחתון וכן בכ-41 דירות לצורך איתור מוקדי רטיבות, בדיקות המטרה המדמות גשם על דופן קירות החוץ וצילומי פנים-צנרת באמצעות מצלמות סיב אופטי. הבדיקות התייחסו לרכוש המשותף ולהיבטים של מקורות הכשלים - הנזילות/הרטיבויות (הודעה מטעם אינפרטק מיום 5.3.2020, נ/1).

142. את מהות תפקידן של הבדיקות והדוח שהגישה אינפרטק היטיב לתאר ולהגדיר מר שמואל רוזן מנכ"ל חברת אינפרטק (להלן: "**מר רוזן**"), בתשובה לשאלה: האם אתה סוקר או מומחה "**אני MRI... משקף מצב קיים**" (פרו' מיום 12.7.21 בעמ' 86 ש' 22-20). כך גם הבהיר מר רוזן, כי הוא מעביר את המידע, ההערכות שלו והמידעים לדובדבני (פר' מיום 12.7.21, עמ' 86 ש' 7-3), ודובדבני הוא זה שקובע את מקור הנזילות או הרטיבות, שאלת האחריות, אופן התיקון ועלותו.

143. כפי שפורט בהחלטת בית המשפט מיום 29.8.22, דוח אינפרטק מורכב למעשה משלושה דוחות המתייחסים לכל אחד מהבניינים בנפרד. הדוח נערך באופן מקצועי, מפורט, ברור, סוקר את כל ממצאי הבדיקות ומלווה בתמונות צבעוניות. בסיומו של כל דוח קיים פרק מסכם של ממצאי הבדיקות ממנו עולה תמונה קשה של שלושה בניינים הסובלים מליקויי רטיבות ונזילות בהיקף רחב. די להביט בעניין זה על הטבלה המסכמת בסיומו של כל דוח של אינפרטק. לאחר שבחנתי את דוחות אינפרטק הגעתי לכלל דעה כי מדובר בדוחות אמינים, מהימנים, מקיפים ומקצועיים, שבהם לא נפל רבב. הבדיקות נעשו ביסודיות ובמקצועיות רבה ויש בהן כדי לשקף את המצב הקיים. כך גם התרשמתי לטובה מעדותו העניינית של מר רוזן אשר העידה על מקצועיות, בקיאות רבה, כנות, אובייקטיביות וניסיון רב.

144. על פי דוחות אינפרטק, לא יכול להיות חולק לגבי קיומם של ליקויי רטיבות ברכוש המשותף בשלושת הבניינים, שיש בהם כדי להשפיע השפעה ישירה על איכות חייהם של התובעים ומזה שנים רבות.

145. <u>להלן יפורטו ממצאי אינפרטק</u>:

א. **צינורות מי גשם (להלן: "צמ"גים") וצינורות ניקוז** – נמצאו בשלושת הבניינים כשלים רבים המהווים מוקד לחדירה וחלחול רטיבות לתוך הדירות: חסמים וחדירת עצמים של שאריות בנייה וברזלים המונעים מעבר מים רציף; דיבלים וחורים בצינורות; בליטות בצינורות שנוצרו ככל הנראה במהלך הבנייה; ועיוותים בצינורות. בשל כשלים אלו בשעת ירידת גשמים או מעבר מים רציף, מחלחלים המים לתוך הדירות. בנוסף בשל הכשלים החמורים נמנעה גישה לצילום המשך הצינורות. בהקשר זה מר רוזן העיד כי הוא מעריך שהפסולת בצינורות הגיעה

תיק חיצוני:

מתהליך הבנייה (שבאשמת הנתבעת), אך אינו יודע להעריך זאת בוודאות (פרוטוקול מיום 12.7.21, בעמ' 57 ש' 18-14):

"מצטער שאני לא יכול לענות חד משמעי כאן, אני מבין לאיפה אתה מוביל אותי אבל אדוני הסימנים האלה הראו לי שעל פניו זה ברזלים או בעיות שהערכנו שהם כתוצאה מתהליך הבנייה. כי פסולת בניה, נכון רק אם מישהו שיפץ או עשה את הכל מחדש. אבל אני יכול להעריך, אני לא יכול בוודאות לדעת."

ב. **סימני רטיבות וכשלי איטום** – הובחנו סימני רטיבות בדירות רבות בשלושת הבניינים. בנוסף נמצאו סימני עובש במספר רב של דירות ובחלק מהדירות נפגם הפרקט. גם לאחר בדיקת המטרה המדמה גשם, זוהו בכל הבניינים סימני רטיבות. לשיטת אינפרטק קיים איטום לקוי או חוסר איטום בקירות החיצוניים, ייתכן כי בשל סדקים באבן. בנוסף נמצאו בשלושת הבניינים סימני רטיבות בגג עליון, בשל איטום לקוי בקירות החוץ בחלל חדרי המעליות, חדר המדרגות ובמקומות נוספים. הומלץ לבצע איטום. מר רוזן העיד בחקירתו כי סימני הרטיבות הינם כתוצאה מבעיית איטום במעטפת חזית הקירות, אשר ככל הנראה אינו קיים או לא תקין (עמ' 56 ש' 21 ועמ' 57 ש' 31-28 לפרוטוקול מיום 12.7.21). עוד העיד, כי חדירת הרטיבות בבדיקת המטרה מדמה גשם מוכיחה כי בעיית איטום נגרמה בשל אופן הבנייה ולא בשל אי תחזוקת הבניינים על ידי הדיירים, וזאת היות והבניין יחסית צעיר (עמ' 56 ש' 29-13 לפרוטוקול מיום 12.7.21):

"ת: למען ההגינות, לא חלצתי אבן, לא בדקתי לעומקם של דברים, העובדה הראתה, כלומר המדמה גשם הראה לי שיש חדירת רטיבות. אז מה זה מוכיח?

כב' הש' טויסטר ישראלי: מה זה מוכיח?

העד, מר רוזן: שיש בעיית איטום. אם אטום, לא אמור לחדור גברתי. אבל, למען ההגינות, למען השאלה של האדון, האם חלצתי אבן לזהות את זה? לא. לא עקרתי אבן כדי לזהות את זה.

כב' הש' טויסטר ישראלי: בסדר, אדוני יסביר,

העד, מר רוזן: לא קיים, שהאיטום אינו קיים לחלוטין.

כב' הש' טויסטר ישראלי: אז איך הייתה האינדיקציה?

העד, מר רוזן: פשוט, ברגע שאני מזרים מים, כמו שהסברתי מלכתחילה, צילמתי לפני, צילמתי אחרי. אחרי ההזרמה ראינו שחדרו מים מעבר לאבן. האבן היא לא שכבה אוטמת. היא רק ויזואלית. יותר יפה, פחות יפה, זה אדריכל יחליט, לא אני.

כב' הש' טויסטר ישראלי: אוקיי.

עו"ד סילמן: הכשל הזה, הוא כשל שיכול להיות תוצאה של תחזוקה או של הבנייה?

העד, מר רוזן: לעניות דעתי קשור לבנייה. כי הבניין הוא יחסית צעיר".

ג. **ליקויים נוספים** – בדוחות צוין כי יתכן ובמהלך ביצוע הבדיקות יתגלו ליקויים נוספים שתיקונם נדרש. בנוסף נדרש ביצוע עבודות נוספות לשיקום המבנה כגון ריצוף, טיח, צבע ועוד, בהתאם לקביעת בעלי המקצוע שיבצעו את העבודות.

146. מר רוזן בחקירתו לא ידע לתת הערכות כספיות של עלויות התיקונים (עמ' 67 ש' 6 לפר' מיום 12.7.21).

חוות דעת דובדבני וחקירתו

147. ביום 15.3.19, עוד בטרם ניתנו דוחות אינפרטק, נתן דובדבני סקירת רטיבות ראשונה, במסגרתה סקר את הרטיבות בבניינים ומצא סימני רטיבות רבים.

148. במסגרת חוות הדעת העיקרית (מיום 16.4.20), שניתנה לאחר קבלת דוחות אינפרטק, פירט דובדבני את הליקויים בבניינים שבאחריות הנתבעות ודרכי התיקון, אותם יש לקרוא בחדא מחתא עם דוחות אינפרטק (פרק ה לחוות דעתו):

א. **צמ"גים וצינורות ניקוז** – דובדבני הציע לתקן את הכשלים באמצעות חיתוך וכרסום ברזלים ועצמים זרים מהצינורות וניקוי הצינורות מעצמים זרים, לרבות שאריות הבנייה, באמצעות רובוט. לאחר מכן ביצוע התזה וחידוש הקו, וכן ביצוע בדיקות הצפה בשבעה מקטעים לצורך בדיקה.

ב. **איטום** – דובדבני הציע לתקן את הכשלים באמצעות ביצוע איטום הקירות החיצוניים אליהם חדרו המים, זאת לאחר פירוק האבנים שאליהן חודרים המים, איטום הבטון שמתחת לאבן וקיבוע אבנים חדשות תקניות. אשר לגג העליון, דובדבני קבע כי יש לבצע איטום בהתאם לדוחות אינפרטק ולהתקין גגון מעל חלונות הרפפות.

ג. **ליקויים נוספים** – דובדבני הציע לתקן את הליקויים הנוספים שנגרמו כתוצאה מהרטיבות, לרבות תיקוני צבע וטיח הן ברכוש המשותף והן ברכוש הפרטי, שכן מדובר בליקויים שנגרמו כתוצאה מחדירת רטיבות מהרכוש המשותף.

149. כאמור לעיל, דובדבני לא ידע להשיב על שאלות רבות שנשאל בדבר מיקום ליקויים שנקב בהם בחוות דעתו, התיקונים הנדרשים והאם מקורם בשטחים המשותפים. כך גם לא ניתן היה לקבל מדובדבני תשובה חד משמעית לשאלה על מי חלה האחריות לליקויי הרטיבות או לחלק מהם. האם מדובר באחריות הנתבעות או מאן דהוא אחר, מה עוד שהיה מי מתובעים שהעיד כי היה גורם נוסף שתיקן חלק קטן מהליקויים ולא נמסר על כך (עדות מר הויגסברג עמ' 66 שו' 31-36, עמ' 67 שו' 1-22, עדות מר אנגלסמן עמ' 71 ש' 1-22, עמ' 73 ש' 1-2, עמ' 74 ש' 1-8). דובדבני לא הציג בפני בית המשפט, ואף לא הסביר באופן המניח את הדעת, את אופן חישוב עלויות העבודות הנדרשות בהן נקב בחוות דעתו.

150. לגבי הרטיבות בקירות החיצוניים השיב דובדבני בחקירתו כי "**סבירות גבוהה** שיש פגיעה באיטום **או** שהאיטום מלכתחילה לא היה טוב **או** שנפגע במהלך העבודה של החיפוי. של החדרת הברגים **אבל יכול להיות גם וגם. אין לי את הכלים לדעת**" (פרו' מיום 24.5.21, עמ' 31 שו' 18-20). בהחלטה מיום 29.8.22 קבעתי כי לא ניתן לתרגם "הכרעה" בנוסח שלעיל, במאזן ההסתברויות הדרוש על פי דיני הראיות כדי להכריע במחלוקת הדורשת מומחיות מקצועית שאינה בתחום מומחיותו של בית המשפט. בנסיבות אלה, לאחר בחינת חוות דעתו של דובדבני וחקירתו, משעה שלא התקבלה וודאות בין היתר באשר לשאלה מה מקור הרטיבות והנזילות שהתגלו בקירות החיצוניים של חלק מהדירות לאחר בדיקת המטרה לחלק מהקירות החיצוניים של הבניינים, היכן נפגע האיטום אם בכלל, וממילא מהו התיקון ו/או היקף התיקון הנדרש, וכיצד יש לעשות תיקון זה, קבעתי כי יש למנות מומחה נוסף.

חוות דעת גוברין

151. ביום 1.9.24 הגיש גוברין את חוות דעתו. חוות דעתו נועדה לסייע לבית המשפט לקבוע מסקנה מקצועית, כך שלאחר שבפני בית המשפט יונחו שתי חוות הדעת, יהיה על בית המשפט לקבוע את המשקל שיש ליתן לכל אחת מהן ולקבוע את הסעד.

152. <u>מסקנותיו של גוברין</u>:

א. **נזילות מצנרת תקרת קומת קרקע** (סעיף 6.3.1 לחוו"ד גוברין) – גם גוברין קבע כי נמצאו סימני נזילות בשלושת הבניינים. בחלק מהמקומות פורקו חיפויי גבס ובמקומות שלא פורקו נמצאו סימני תפרחת עובש. גוברין ציין כי היות וצנרות השופכין פעילות, סימני הרטיבות היו צריכים להיות ברורים גם כיום, אלא שהאזור יבש. על מנת לאמת את המצב הקיים ולפני סגירת הפתחים בחיפויי הגבס, יש דבצע סריקה טרמית על ידי חברת אינפרטק או דומה לה.

ב. **צמ"גים** (סעיף 6.3.2) – גוברין חזר על כך שבדיקות אינפרטק הציגו סוגי ליקויים שונים בכל הבניינים. גוברין קבע כי לליקויים אלה יש סיכוי גדול להחדרת רטיבות גם לשטחים הפרטיים. גוברין המליץ להפעיל את אינפרטק או חברה דומה לה לצורך איתור מדויק של נקודות הכשל ע"י החדרת מצלמה (רגילה או טרמית) או שימוש בבלון להצפת קטע צינור ובדיקת נקודות כשל. בחקירתו העיד כי בבדיקות של אינפרטק ראו בצנרת את כל החולאים שאפשר לחשוב עליהם (פר' מיום 18.11.24, עמ' 4 ש' 33-32). בנוסף, בחקירתו קבע גוברין כי הליקויים הם כתוצאה מתהליך הבנייה (פר' מיום 18.11.24 עמ' 4 ש' 37-32):

> "עוד פעם הבדיקות של אינפרטק הראו בצנרת את כל הדברים, שאת יכולה לחשוב עליהם, את כל החולאים שאפשר לחשוב, חלק זה סתימות ואז מכניסים רובוט שיודע לקדוח ולהוציא את הסתימה בעצם, חלק זה כניסות, חדירות של ברגים וכל מיני דברים שפגעו

בצינורות במהלך הבנייה ולא טופלו אז. ובמקומות שיש קרעים אז פשוט מכניסים ועושים מין תלאי פנימי בתוך הצינור שבעצם אמור לפתור את העניין הזה."

יחד עם זאת גוברין לא בדק היכן הצמ"גים ממוקמים ואם מיקומם תואם את מיקום הרטיבות (פר' מיום 18.11.24, עמ' 3 ש' 9-3).

גוברין ייחס את ליקויי הרטיבות בעיקר לכשלים בצמ"גים ובצינורות השופכין, כך שתיקון הצינורות יסייע בפתרון בעיית הרטיבות (פר' מיום 18.11.24, עמ' 3 ש' 13-5 ; עמ' 4 ש' 10-1). גוברין ציין כי יתכן שהרטיבות נגרמת גם בשל הממשקים (פוגות) בין אבני החיפוי אך לא בדק זאת היות ולצורך הבדיקה נדרשות עשרות שעות של בדיקה וכן נדרש להקים פיגומים (עמ' 3 ש' 37-31).

ג. **רטיבות בחדרי מכונות המעליות** (סעיף 6.3.3) – גוברין קבע כי קיימים סימני רטיבות בשלושת הבניינים והמליץ לתקנם באמצעות איטום למניעת חדירת רטיבות סביב פתחים (רפפות, משקופי דלתות), קילוף כל הטיח הפגוע והמתקלף, תיקוני טיח וצבע, קילוף איטום הקיים בגג וביצוע איטום ביריעות מחדש כולל רולקות מחוזקות בסרגלי אלומיניום.

גוברין קבע כי באחריות הדיירים לטפל באיטום מחדש של הגגות העליונים המחדירים גשם לחדרי המעליות ולחדר המדרגות מסיבת הזמן שחלף.

ד. **רטיבות בריצוף מבואות הכניסה לבניינים** – קיימים סימני רטיבות במרצפות בבניינים כתוצאה מחדירת מים מהערוגות התמודות למבואות- יש לבצע איטום חדש, ללטש המרצפות ולנקות הטיח מעל לפנלים(סעיף 6.3.4 לחווץ הדעת).

ה. **נזילה ממאגר המים בבניין 12** – קירות מאגר המים אינם אטומים- בחוות הדעת פורטה דרך התיקון (סעיף 6.3.5).

ו. **איטום** – גוברין לא ידע לקבוע האם קיים כשל באיטום הקירות החיצוניים שעליהם בוצע החיפוי. לצורך הבדיקה ניתן להסיר אבנים, אלא שהסרת האבן עלולה דווקא לפגוע בשכבת האיטום, ובכך תיוותר בעיה חמורה יותר הן בשל הפגיעה באיטום והן בשל החלשות האבנים מה שמעלה חשש לנפילת אבנים (פר' מיום 18.11.24, עמ' 10 ש' 11-3). בנוסף גוברין העיד כי לא ניתן כיום לבדוק את האיטום שמאחורי האבן (פר' מיום 18.11.24, עמ' 3 ש' 13-5).

153. גוברין עמד על כך שקיים קושי לפתור את כל בעיות הרטיבות על פי תכנית תיקונים שתקבע מראש. אלא נדרש לבצע תהליך לפיו ראשית יש לתקן את הכשלים הוודאיים ולאחר מכן לבצע בדיקה האם עדיין נותרו בעיות של רטיבות וכיו"ב ולפעול בהתאם (עמ' 4 ש' 25-22):

"עכשיו ברטיבות אף פעם, או בואי נגיד, לא יודע אם אף פעם אבל לרוב לא מצליחים לפתור את העניין נקרא לזה במכה הראשונה, אז הולכים באיזושהי שיטה של אלימינציה, מנסים לראות איפה הבעיות הגדולות לטפל בבעיות הגדולות ואחר כך לאט לאט יורדים ומטפלים בדברים."

154. מבחינת **חלוקת האחריות**, גוברין קבע כי באחריות התובעים הטיפול במניעת חדירת רטיבות במעטפת חיצונית של הבניין (לרבות טיפול בפוגות) באמצעות סילר. בנוסף, גם איטום הגגות העליונים הוא באחריות הדיירים, כאמור לעיל (סעיף 3 למענה לשאלות הבהרה מיום 31.10.24; פר' מיום 18.11.24, עמ' 8 ש' 13-24). יתר התיקונים הם באחריות הנתבעות, כאמור לעיל.

<u>הכרעה</u>

155. הדוחות של אינפרטק ביחד עם חוות הדעת של שני המומחים מאששות כי קיימים בבניין ליקויי רטיבות קשים, שמקורם במהלך הבנייה וכי הם באחריות הנתבעת.

156. שתי חוות הדעת, הן של דובדבני והן של גוברין, אינן מספקות מענה מושלם לשאלת נזקי הרטיבות. כאמור לעיל, דובדבני לא ידע להשיב על שאלות רבות ונדרש היה למנות מומחה נוסף שישפוך אור על הסוגיה. גם חוות דעתו של גוברין לא הייתה חפה מקשיים. ראשית, גוברין העיד כי אינו יכול להשיב על השאלה באשר לאיטום; שנית, גוברין טען כי יש לבצע בדיקות נוספות הן ביחס למוקדי הרטיבות, ובחקירתו טעה כשהעיד כי הבדיקות שביצעה אינפרטק הן מדגמיות כך שרק ניתן להסיק מתוך הבדיקה המדגמית מה המצב האמיתי בפועל (פר' מיום 18.11.24, עמ' 5 ש' 32-38), למרות שבפועל אינפרטק דיווחה כי במסגרת הבדיקות בחנה בין 75-90% מהדירות באמצעות בדיקות תרמיות ובדיקות המטרה מדמה גשם, כך שהיא כיסתה בבדיקותיה חלק ניכר מהבניינים. בנוסף גוברין לא ידע לומר את מיקום הצמ"גים ואם מיקומם תואם למיקום הרטיבויות (פרוטוקול מיום 18.11.24, עמ' 3 ש' 8-9); שלישית, למרות שהתבקש לכך במסגרת ההחלטה על מינויו, גוברין התקשה לאמוד את עלויות תיקון הליקויים (פר' מיום 18.11.24, עמ' 5 ש' 21-25) ובפועל סיפק עלויות רק ביחס לחלק מהנזקים (ס' 4 למענה לשאלות הבהרה מיום 31.10.24).

157. חרף הקשיים בשתי חוות דעת המומחים, <u>ממכלול הראיות</u> שהוצגו בפניי, הוכח בפני אף במידה העולה על מאזן הסתברויות,כי קיימים ליקויי רטיבות בשלושת הבניינים, אשר נגרמו בשל התרשלות הנתבעות (הנתבעת או שגראוי) במהלך בניית הבניינים. זאת, הגם שיש קושי נכון להיום לקבוע בוודאות כי לא קיימים מוקדי כשלים נוספים על אלו שכן נמצאו, וקיים קושי לאמוד את עלות תיקונם. להלן אנמק את מסקנתי:

158. **ראשית**, הראיות אשר צורפו לכתב התביעה ולתצהירי התובעים ולא נסתרו, יחד עם עדותם של הדיירים בבניין - אלון הויגסברג, יוחאי אנגלסמן, מיכאל בכר, סילבי דניאל, ארז שמואל - ביחס לליקויי הרטיבות שהופיעו כבר בשנת 2011, מוכיחות באופן שאינו מותיר ספק כי ליקויי הרטיבות החלו בחורף הראשון לאחר מסירת הדירות לידי הדיירים. ברור שלסמיכות הזמנים, יחד עם העובדה שלנתבעת או שגראוי הקבלן מטעמה, היתה שליטה מוחלטת על ביצוע העבודה

והחומרים, ולתובעים לא היתה כל השפעה על עבודות אלה, מתיישבת יותר עם המסקנה כי הליקויים נגרמו כתוצאה מרשלנות הנתבעת ו/או שגראוי מאשר עם המסקנה שהנתבעת ו/או שגראוי לא התרשלו.

159. **שנית**, דוחות אינפרטק בצירוף חוות הדעת של שני מומחים, וכן חקירותיהם, אינם מותירים מקום לספק בדבר אחריות הנתבעות למקור ליקויים אלו:

א. עדותו של מר רוזן – בחקירתו, מר רוזן העיד כי סביר יותר כי **הליקויים בצמ"גים נגרמו במהלך הבנייה**: "המשמעויות של זה שמבחינת העובדות אכן כן חדרו מים. אני רואה בתחילת התהליך ראיתי קירות ותקרות יבשות ואחרי התהליך ברוב המקרים ראינו חדירות. הייתה גם עוד בעיה שאינה קשורה לחדירות... האינדיקציה שמתקבלת זה חדירת רטיבות. לגבי הצינורות הכנסנו 70 אופטימים, עיניות שנכנסות לתוך צינורות וראינו חיבורים לקווים, תכנים זרים למיניהם בתוך הצינורות, הסקנו שזה קשור למהלך הבנייה לא ראינו משהו ספציפי שפלוני אלוני התקין יחידת גבס ואז חדר עם בורג.... היבט נוסף לא רק נושא הרטיבויות זה נושא של עובש שראינו בדירות שזה קשור לעיבוי כלומר בעיית בידוד...." (פר' מיום 12.7.21, עמ' 54 ש' 28-21). **גם ביחס לכשלי איטום, העיד מר רוזן כי מקור הכשל בבנייה**: "לעניות דעתי קשור לבנייה. כי הבניין יחסית צעיר" (פר' מיום 12.7.21, עמ' 56 ש' 29-28). עדותו היתה אמינה ואחידה בעניין זה (ראו גם עמ' 57 ש' 18-14).

ב. עדותו של דובדבני – בחקירתו, דובדבני קבע כי מקור הליקויים בצמ"גים הוא במהלך הבנייה אשר באחריות הנתבעות: "ש: הברגים האלה, החורים האלה זה אחריות הקבלן או שזה ליקוי תחזוקה? ת: הוא נולד בחטא. הקבלן לא בכוונה הכניס ברגים ונכנסו כאלה גם לתוך הזה. זה לא שייך לתחזוקה ... לשאלת בית המשפט אני משיב שהחורים והברגים שנמצאו בתוך הצינורות הם דברים שהתרחשו בזמן הבנייה חד משמעי" (פר' מיום 24.5.21, עמ' 30 ש' 28-34).

ג. עדותו של גוברין – בחקירתו, גוברין העיד שוב ושוב, באופן קונסיסטנטי ולמרות ניסיונות ב"כ הנתבעות להקשות עליו, כי מקור הליקויים בצמ"גים הוא מתהליך הבנייה אשר באחריות הנתבעות: "האינדיקציה היא לא טובה.... אם זה היה סוג מסוים נגיד של זה והייתי אומר זו אחריות של דיירים, נגיד שהיו מוצאים סתימות, לא יודע מה, של דברים, ציפור מתה בתוך צמ"ג, בסדר? הייתי אומר תשמעו, זה אולי חלק מהתחזוקה של זה, אבל לא, מצאו דברים שהם, אני אגיד באופן כמעט מלא לגמרי, זה תוצאה של ליקויים מתוקפת הביצוע, צינור לא נסתם בבטון פתאום כעבור שנים, צינור לא נפגע כתוצאה מחדירה של ברזל ... לתוך הצינור אלא רק בזמן הבנייה. זאת אומרת כשאני לוקח ואני בודק את מה שעומד בפניי, 1 התוצאות הן לא טובות ו- 2 הם כולם מהתקופה של הבנייה, אז אני אומרת התקופה של הבנייה הוא אחראי, כן? למרות שהוא מעבר לתקופת האחריות וכל זה אבל זה לא משנה..." (פר' מיום

תיק חיצוני:

18.11.24, עמ' 27 ש' 25-11); "זוהו חסמים בצינור ושאריות בנייה בקו אשר מונעות מעבר מים רציף. שאריות בנייה" (פר' מיום 18.11.24, עמ' 27 ש' 30-28); "שאריות בנייה לא נכנסות לתוך צינור מעצמן" (פר' מיום 18.11.24, עמ' 27 ש' 33-32); "כל מה שקשור לתקלות או לליקויים שקרו במהלך הבנייה, דעתי היא שזה על חשבון הקבלן. זאת אומרת הדייר לא יכול לטפל וגם לא יכול לחשוב לטפל בנושא של צמג סתום אם יש או אין ... הוא לא יכול לקחת ולטפל בזה. כל מה שקשור לפגעים שנוצרו כתוצאה מתחזוקה או אי תחזוקה זה על חשבון הדיירים" (עמ' 50, ש' 24-20).

160. **שלישית**, הראיות אשר הוגשו לבית המשפט לפיהן בזמן אמת הנתבעת התחייבה לתקן את הנזילות, ולא כפרה באחריות זאת, מאששות את המסקנה כי לפחות חלק מליקוי הנזילות הוא באחריות הנתבעות גם לשיטת הנתבעות. ראיות אלה לא נסתרו (נספחים ה', ו' לכתב התביעה, נספח נ"ד למוצגי התובעים).

161. במכלול הראיות, מצאתי כי יש לדחות את טענת הנתבעות לפיה אין ראיות לתביעה וכי לא הוכחו ליקויי רטיבות (סעיפים 18-12 לסיכומי השלמה מטעם הנתבעות).

162. בהקשר זה ראוי לציין את טענת הנתבעות לפיה לא ניתן לקבוע מי אחראי לליקויי הרטיבות או חלקם לאחר הודאת חלק מהתובעים כי חלק מהדיירים ביצעו עבודות בצמ"גים (סעיף 12 לסיכומי השלמה מטעם הנתבעות). לאחר ששקלתי את הטענה תוך בחינת מכלול הראיות בתיק, לא שוכנעתי כי יש ממש בטענה. הנתבעות, אשר לא צירפו חוו"ד מומחה מטעמן באשר לליקויי הרטיבות, לא הוכיחו שהעבודות שביצעו הדיירים השפיעו על ליקויי הרטיבות. הנתבעות לא הצליחו לייצר ספק ביחס לאחריותן לליקויים, שכן הטענה לא מתיישבת עם העובדה שהליקויים החלו במועד סמוך מאוד למסירת הדירות, כבר בשנת 2011, ועם העובדה כי סימני רטיבות נמצאו בכל שלושת הבניינים ובמוקדים רבים ושונים בכל בניין.

163. טענה נוספת שטענו הנתבעות הינה כי מר רוזן הודה בחקירתו כי הרטיבות שנמצאה, מקורה ברכוש הפרטי, ולכן אין אחריות בעניין זה לנתבעות (סעיף 17 לסיכומי השלמה מטעם הנתבעות). אין בידי לקבל טענה זו. התביעה שבפניי נסובה על אחריות הנתבעות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף. שוכנעתי ממכלול הראיות כי הליקויים, אשר יקבע בפסק דין זה שעל הנתבעות לתקן, מקורם ברכוש המשותף. ברי כי באחריות הנתבעות לתקן את הליקויים ובכך למנוע נזקים חוזרים ונשנים.

<u>סוגיית איטום הקירות החיצוניים</u>

164. האם עיקר ליקויי הרטיבות נובעים מהצמ"גים או שהם נובעים גם מכשלי איטום בקירות החיצוניים של הבניינים?

165. בשאלה זו מצאתי סתירה בין דוח אינפרטק, עדות רוזן ומסקנותיו של דובדבני בחוות דעתו ובחקירתו, לבין מסקנותיו של גוברין בחוות דעתו ובחקירתו.

166. אינפרטק (בעדות רוזן) ודובדבני קבעו כי קיימים כשלי איטום בקירות החיצוניים שתיקונם באחריות הנתבעות (פר' מיום 12.7.21, עמ' 57 ש' 31-19; פר' מיום 24.5.21 עמ' 31 ש' 20-6).

167. בדוחות של אינפרטק צוין כי קיים איטום לקוי בקירות החוץ. באשר לבניין מס' 10 צוין כי "קיים חוסר איטום מתאים בקירות חוץ מעבר לחיפוי האבן... חוסר איטום מתאים בקורות הבטון בחיבורם עם קירות חזית המרפסות. אדנית השייכת לשטחים המשותפים נמצאת מחוץ לחדר שינה בדירת הדופלקס, האדנית מלאה בחול ואבנים ובכך סותמת את פתח הניקוז, וכתוצאה מכך יוצרת שכבת מים עומדים בימים ברוכים בממטרים". באשר לבניין מס' 12, צוין כי קיים "איטום לקוי בקירות מעבר לחיפוי האבן ובמפגש קורות מעקות המרפסות". באשר לבניין מס' 13, צוין כי קיים "איטום לקוי בקירות חוץ מעבר לחיפוי האבן בהיקף ובספי החלונות...איטום לקוי בדופן קירות החוץ. איטום לקוי בקורות הבטון הדקורטיביות בחזיתות. איטום לקוי במפגש קורות הבטון עם דופן הקירות".

168. דובדבני אימץ את הממצאים של אינפרטק וקבע כי יש לאטום את הקירות החיצוניים בהם חדרו המים: "איטום הקירות החיצוניים שבהם חדרו מים - ייעשה לאחר פירוק לוחות האבן שמעבירים רטיבות, איטום הבטון שמתחת לאבן, והחזרת לוחות חדשים תקניים שיעוגנו באמצעות שני עוגנים (דיבלים) בכל לוח... יודגש שלא טוב לאטום את לוחות האבן והמישקים באמצעות סילר" (סעיף ב.12 לחוות הדעת של דובדבני).

169. לעומת זאת, גוברין לא יכול היה לקבוע האם יש כשלי איטום, וכן סבר כי בכל מקרה פתרון האיטום הינו באחריות הדיירים לפי נוהל התחזוקה 1525, באמצעות סילר או חומר איטום שמונע חדירת מים דרך הפוגות (פר' מיום 18.11.24 עמ' 8 ש' 5-1, ש' 20-13; עמ' 9 ש' 39-31).

170. לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים, הלוך וחזור, אני סבורה כי יש לאמץ את מסקנות גוברין ולבכר את חוות דעתו על פני חוות הדעת של דובדבני מהנימוקים שלהלן:

171. ראשית, הנחייתו של דובדבני לפרק את אותם לוחות האבן/אבנים שמעבירים רטיבות, לבצע איטום, ולהחזיר לוחות אבן חדשים תקניים, אינה מפורטת באופן שניתן לבצע פירוק של אבני חיפוי ספציפיות ולבצע איטום. גם בחקירתו של רוזן כאשר נשאל על בדיקת ההתזה ותוצאותיה, העיד, כי אם לאחר בדיקת התזה נצפית רטיבות בתוך חלל פנימי, אין זה אומר בהכרח שבאותו מקטע הייתה בעיית איטום, שכן לעתים רטיבות מגיעה מפלוני ועוברת לאלמוני. וכדבריו "נפלאות דרכי המים" (עמ' 57 ש' 9-5). עוד העיד, כי ביצע בדיקות התזה מדגמיות (עמ' 61 ש' 12) מבלי להבחין האם ההתזה נעשתה על אבן לבנה או אבן אפורה (עמ' 62 ש' 18-14).

172. גם אם יאמר על ידי התובעים כי הנחיות דובדבני באשר לאיטום הקירות החיצוניים משמעה פירוק של כל אבני החיפוי, הרי שפרשנות כזו מנוגדת להסדר הדיוני אליו הגיעו הצדדים, ואסביר. על פי ההסדר הדיוני בין הצדדים מיום 2.11.2020, "**התביעה להחלפת האבן הלבנה לא תתקיים, לא תהיה תביעה להחלפת האבן הלבנה**, אלא תמונה חברה כגון רביב שילר שתעשה סקר באבן הלבנה ו**ככל שיידרשו תיקונים נקודתיים באבן הלבנה** לרבות **החלפות נקודתיות**, זה בהחלט מטרת המינוי, ובנסיבות שכאלה, הנתבעות תתקנה או תחלפנה את הטעון תיקון או החלפה או תשלם לה שווה ערך של אותם תיקונים נקודתיים...". הגם שההסדר הדיוני התייחס לליקויים נטענים באבן הלבנה עצמה, משעה שאין תביעה להחלפת האבן הלבנה ושגם בדיקת ספיגות האבן הצביעה כי האבן עומדת בתקן (אף אם לא בהצטיינות), לא ניתן להורות על ביצוע איטום של כל הקירות החיצוניים של הבניינים, דבר הכרוך בהחלפת אבן החיפוי כולה.

173. אילו הראיות שבפניי היו מספקות אינדיקציות לכך שבמקומות מסוימים בחזיתות, יש כשלים נקודתיים כך שיש לבצע איטום רק בנקודות מסוימות אלה (באופן שתבוצענה רק החלפות נקודתיות של האבן הלבנה), אזי שניתן היה להורות כפי שהנחה דובדבני, להסיר את אותן האבנים ולבצע איטום מחדש, בנקודות מסוימות אלה. אך לא כך כאמור בענייננו.

174. שנית, מסקנותיו של גוברין היו כי המקור העיקרי לרטיבויות הינו הצמ"גים. בהקשר זה, התרשמתי והגעתי לכלל מסקנה כי גוברין הינו מומחה מקצועי בעל ידע מעמיק בסוגייה הנידונה ועדותו היתה אמינה וקוהרנטית לאורך כל הדרך וכי, יש לאמץ את מסקנותיו של גוברין ולבכרן על פני מסקנותיו של דובדבני.

175. בהקשר זה טענו התובעים כי יש לדחות את מסקנת גוברין ולאמץ את מסקנת דובדבני, כי האחריות לאיטום הינה של הנתבעות, מן הטעם שהאחריות לשכבת האיטום בין האבן לקיר רובצת על הנתבעת וכן כי התובעים עמדו בנוהל התחזוקה 1525 הקובע כי בתקופת הבדק והאחריות כל שעל הדיירים לעשות הוא לפנות למי שביצע העבודה לתיקון הליקויים, כפי שהדיירים אכן עשו (סעיפים 18-14 לסיכומי השלמה מטעם התובעים). לאחר שבחנתי את הטענה, מצאתי לדחותה. ראשית, לא מצאתי לסטות מחוות דעת גוברין, שאימצתי בעניין זה, מהנימוקים לעיל. שנית, לפי תקן תחזוקה 1525 על הדיירים להקפיד לבדוק את חזיתות הבניינים, לבדוק באופן תקופתי את שלמותם של החומרים האוטמים את הקירות המחופים ולחדשם לפי הוראות היצרן (פרק ז' לתקן התחזוקה). משכך גם אם התובעים עמדו בחובתם בתקופת הבדק והאחריות לפנות לנתבעות, אין בכך כדי לאיין את חובתם הנפרדת והעצמאית, לחדש את החומרים האוטמים לפי תקן התחזוקה, וזאת גם בשים לב לשנים שחלפו מאז אוכלסו הבניינים, דבר שאין מחלוקת שלא נעשה.

176. באשר לגגות חדר המעליות, טענו התובעים כי האחריות לאיטום הגגות בחדר המעליות הינה של הנתבעת וכי התובעים עמדו בחובתם בתקופת הבדק והאחריות שעה שפנו לנתבעת וביקשו תיקון הליקוי (סעיף 37 לסיכומי השלמה מטעם התובעים). גם כאן לאחר שבחנתי את הטענה, מצאתי כי יש לדחותה, מאותם הנימוקים שלעיל באשר לאיטום.

<u>סיכום ליקויי הרטיבות</u>

177. לסיכום, אני קובעת כי **האחריות לקיומם של ליקויי הרטיבות ברכוש המשותף מוטלת על הנתבעות** ומקבלת את תביעת התובעים לצו עשה כנגד הנתבעת לתיקון ליקויי הרטיבויות, כמפורט לעיל. באחריות הנתבעות לשכור את שירותי חברת אינפרטק או חברה דומה אחרת, שתאושר על ידי גוברין, אשר תתקן את הליקויים בהתאם לדוחות אינפרטק ולחוו"ד גוברין. באחריות **התובעים** לטפל בפוגות באבני החיפוי הלבנות של הבניינים ובאיטום מחדש של הגגות העליונים המחדירים גשם לחדרי המעליות וחדרי המדרגות, בהתאם למסקנותיו של גוברין. לאחר מכן תתבצע בדיקה נוספת לצורך בחינה האם הליקויים טופלו אם לאו. ככל ויתגלה שקיימים ליקויים נוספים, תמשיך אינפרטק (או החברה האחרת שנשכרה לצורך כך) לבחון את מקור הליקויים ולבצע את התיקונים הנדרשים. בנוסף יבוצעו תיקוני טיח וצבע, לרבות בדירות הפרטניות ככל והרטיבות נגרמה בשל ליקויים ברכוש המשותף בלבד. באחריות הנתבעות לשאת בעלויות אלו. הפיקוח יעשה על ידי גוברין או על ידי מומחה אחר שיאושר על ידי גוברין, והנתבעות תשאנה בשכרו. תקופת האחריות תהיה למשך 4 שנים, ותחול על החברה שתבצע את תיקון הליקויים.

178. בטרם סיום חלק זה, מצאתי להתייחס לטענת הנתבעות בסיכומיהן הראשונים כי דוח אינפרטק עוסק גם בדירות שכלל לא בבעלות הדיירים המשתתפים בתביעה (בבניין 12 משפחת אליעזר, משפחת גיט; בבניין 10 משפחת בינס, משפחת אשור), ומשכך לא ברור כיצד נכנסו לדוח אינפרטק (עמ' 4 לסיכומים מיום 10.1.22; עמ' 107 ש' 25-34 לפרוטוקול מיום 17.1.22). לא מצאתי כי יש בטענה כדי לשנות ממסקנתי, גם אם יש בטענה ממש. מטרת הבדיקה של אינפרטק הייתה לזהות את המקור לליקויי הרטיבות ברכוש המשותף ואת השפעתו. במסגרת הבדיקות של אינפרטק בוצע איתור של מוקדי הרטיבות בכ- 41 דירות מתוך 78 דירות (נ/1). בנסיבות אלה, וכאשר התביעה דנא עוסקת בליקויים ברכוש המשותף בלבד, אזי שגם אם נבדקו דירות, במסגרת הבדיקה המדגמית, שבעליהם אינם נמנים על התובעים במסגרת תביעה דנא, שוכנעתי כי הדבר נעשה לצורך איתור הליקויים ברכוש <u>המשותף</u> והשפעותיו.

(ג) <u>אפי מים</u>

179. לטענת התובעים על פי חוות דעת רון, לא בוצעו אפי מים בקורות המרפסות, בניגוד למוסכמות מקצועיות (סעיף א.1 לחוו"ד רון). הנתבעות לא צירפו חוות דעת שתסתור את הטענה.

180. בחוות הדעת הראשונה של דובדבני הוא קבע כי נדרש לחרוץ אפי מים או להדביק פס אולימניום בתחתית קורות המרפסות, בעלות של 16,000 ש"ח (סעיף ז.1 לחוות הדעת הראשונה). בחקירתו, דובדבני העיד כי אינו זוכר אם יש תמונות של המרפסות בהן אין אפי מים ולא ידע להסביר כיצד תמחר את עלות חריצת אפי מים (פר' מיום 24.5.21, עמ' 44 ש' 23-29). יצוין כי לעומת דובדבני, גוברין לא התייחס בחוות דעתו לסוגיית אפי מים במרפסות.

181. התובעים טענו בסיכומיהם הראשונים, כי דובדבני קיבל את עמדת התובעים וקבע כי יש לחרוץ אפי מים בתחתית תקרת המרפסות או להדביק פסי אלומיניום.

182. הנתבעות טענו בסיכומיהן הראשונים כי לדובדבני אין ידיעה באילו מרפסות אין אפי מים, אין תמונות, ואין לו ידיעה בכמה מרפסות מדובר (עמ' 4 לסיכומי הנתבעות מיום 10.1.22).

<u>הכרעה</u>

183. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ואת מכלול הראיות והנתונים שהונחו בפניי, מצאתי כי אין בפי הנתבעות טענה כי לא נדרש לחרוץ אפי מים והן אינן כופרות בחובתן לחריצת אפי מים. טענתן אך מתמקדת בכך כי לא הוכח שאין אפי מים. בנסיבות אלה אני קובעת כי על הנתבעות לשכור שירותיו של קבלן מבצע אשר יחרוץ אפי מים בקורות המרפסות בהן אין אפי מים או ידביק פסי אלומיניום בהתאם לחוות דעת דובדבני מיום 16.4.2020 בסעיף ז.1 (עמ' 19). הנתבעות תשאנה בתשלום שכרו של הקבלן המבצע. הקבלן המבצע ישא באחריות לביצוע עבודות אלה למשך ארבע שנים.

(ד) <u>מאגר המים בבניין מס' 12</u>

184. דוח אינפרטק קבע ביחס למאגר המים כי בבניין מס' 12 קיים כשל בדופן קיר מאגר המים מתוך חלל ארון הצינורות המהווה גורם להיקוות מים מתחת לריצוף חלל הלובי. מר רוזן הסביר בחקירתו כי זוהו בדופן קיר מאגר המים סימני רטיבות וירוקת וכי הרטיבות יוצאת לתוך חלל הלובי. מר רוזן העיד כי הליקוי נוצר במהלך תהליך הבנייה ולא מהעדר תחזוקה ומשכך תיקון הליקוי הינו באחריות הנתבעות (עמ' 58 לפרוטוקול מיום 12.7.21, ש' 12-27). גם דובדבני העיד בחקירתו כי הליקוי נגרם כתוצאה מעבודת הנתבעות (פרוטוקול מיום 24.5.21, עמ' 31 ש' 23-24).

185. גוברין קבע בחוות דעתו כי קיים ליקוי באיטום קירות מאגר המים וכי עלות התיקון הינה בסך של 14,500 ₪. בחקירתו העיד באופן קוהרנטי וקונסיסטנטי כי קיים ליקוי במאגר המים, כי ניתן לראות ויזואלית שהקיר רטוב לחלוטין (פר' מיום 18.11.24, עמ' 44 ש' 10-37, עמ' 45 ש' 27-32), וכי הטיח והצבע מתקלפים ממנו (עמ' 46 ש' 5-7). אמנם, לא ניתן לזהות את מקור הכשל מתוך מאגר המים עצמו (היות והוא מלא מים), אך ברור כי הליקוי הוא באיטום קירות

ת"א 28000-11-17 נציגות הבית המשותף ברח' חיים זכאי 10 פתח תקווה ואח' נ' גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מאגר המים, בשל העובדה שדופן מאגר המים רטוב מאד, בפר' מיום 18.11.24, עמ' 45 ש' 18-39, עמ' 46 ש' 1-25:

"העד, מר גוברין: תקשיב, עוד פעם, יש לך קופסה מלאה במים, הקופסה הזאת לא צריכה לדלוף, לא צריכה לדלוף, אתה מסכים איתי? אתה איתי?

עו"ד רימר: (לא ברור)

כב' הש' ישראלי: רק דקה, אני צריכה לשמוע את הסוף, כן.

העד, מר גוברין: אתה מסכים שהקופסה לא צריכה לדלוף?

עו"ד רימר: (לא ברור)

העד, מר גוברין: הקופסה לא צריכה לדלוף והעובדה היא שהיא דולפת ודולפת לא בקצת, דולפת בהרבה.

כב' הש' ישראלי: איך אתה יודע שהיא דולפת בהרבה?

העד, מר גוברין: בגלל שאת רואה את כל הקיר, את הצד החיצוני, זה קיר בטון, בסדר? זה הקיר. דמייני שיש 4 קירות, רצפה, תקרה. המאגר הזה מלא במים כל הזמן, בסדר? זה מאגר שמספק מים לספרינקלרים במקרה של שריפה. עכשיו, כשאת מסתכלת מבפנים אי אפשר לראות כלום מכיוון שזה מלא מים. מסתכלים מבחוץ ורואים שהקיר רטוב לגמרי, רטוב לגמרי. מאיפה מגיעים המים האלה? רק מבפנים.

עו"ד רימר: (לא ברור)

העד, מר גוברין: תקשיב עוד פעם.

עו"ד רימר: למה לא צילמת אותם?

העד, מר גוברין: תקשיב

עו"ד רימר: (לא ברור)

העד, מר גוברין: תשמע ,אני אענה רק מכיוון שאני נמצא בבית משפט. בסדר?

עו"ד רימר: (לא ברור)

כב' הש' ישראלי: ע"ד רימר אני מבקשת לשנות את הסגנון כלפי המומחה, תודה. בבקשה, אפשר להשיב. [...]

העד, מר גוברין: לשמור, כן. צילמתי את הקיר היחיד שהוא חשוף, הקירות האחרים הם קירות פנימיים בתוך הבניין, אין נגישות אליהם, אין גישה אליהם. הקיר הזה רטוב לא קצת, הוא כולו רטוב והטיח והצבע מתקלפים ממנו.

עו"ד רימר: נגעת בו?

העד, מר גוברין: לא נגעתי בו.

עו"ד רימר: (לא ברור)

העד, מר גוברין: תשמע, זה דעתך, אני לא צריך את זה, זה בעיניי ברור לחלוטין.

עו"ד רימר: (לא ברור) אני אציע לך הצעה שבוודאי אין בעיה של איטום במאגר המים

תיק חיצוני:

(לא ברור).

העד, מר גוברין: ויכול להיות שהבעיה היא רק בקיר מסוים,

עו"ד רימר" יכול להיות שיש באיזשהו מקום רטיבות, (לא ברור) אני לא יודע, ואז אתה מציע מה שנקרא לאטום מחדש באופן סמנטי את כל מאגר המים.

העד, מר גוברין: נכון

עו"ד רימר: עכשיו אני מציע לך הצעה. מומחה סביר בשביל לבדוק שאין איטום היה עושה בדיקה או אם אתה לא מומחה איטום היה בודק ככה, פונה לקבלן ואומר באיזה חומר אתה (לא ברור) ומנסה להגיע לאיתור הנזילה. זאת אומרת לוקחים מאתר נזילה או מאתר אם יש באמת (לא ברור) בודקים ואז מגיעים למסקנה. כל העבודה שלך בחוות דעת הזאת, אתה בא, ראית איזושהי נקודת רטיבות והגעת למסקנה כמו קודם, כל אבני הקופינג (לא ברור) אתה מסיק מסקנות על סמך נקודה שאתה רואה.

העד, מר גוברין: זה לא נקודה, זה בדיוק העניין, זה קיר שלם רטוב."

186. בסיכומי ההשלמה מטעם הנתבעות (ס' 31), נטען כי אין לגוברין תיעוד או ידיעה היכן נמצאת הרטיבות ומה מקורה, היות והוא רק התבונן על קיר ארון שירות שאין ידיעה כי הוא גובל במאגר המים; אין לגוברין אפשרות לבדוק את מקור ליקוי האיטום במאגר המים גם לאחר ריקונו וכי מכל מקום לא ניתן להוכיח את אחריות הנתבעות. יחד עם זאת ומטעמי זהירות, הסכימו הנתבעות לשלם סך של 14,500 ₪ חלף ביצוע תיקון מאגר המים.

187. לאחר שבחנתי את הראיות, לא מצאתי לסטות משלושה דוחות/חוות דעת שקבעו באופן מפורש כי קיים ליקוי באיטום מאגר המים בבניין מס' 12, אשר מצוי באחריות הנתבעות. לפיכך אני מקבלת את תביעת התובעים לצו עשה ומורה לנתבעות לשכור חברה כגון אינפרטק או כל חברה אחרת, שתבצע את תיקון הליקוי באיטום מאגר המים בבניין מס' 12. האחריות לביצוע התיקון תחול על החברה המבצעת ותהיה למשך ארבע שנים.

(ה) <u>החלפת ריצוף מבואות הכניסה לבניינים</u>

188. לטענת התובעים, יש להחליף את הריצוף בלובאים בבניינים. לכתב התביעה צירפו התובעים ראיות למכביר באשר לפניות חוזרות ונשנות להחלפת הריצוף בלובאים, לרבות פניות מתחילת שנת 2011, בסמוך למועד מסירת הדירות. ממסמכים אלה עולה כי הנתבעת התחייבה להחליף את ריצוף הלובאים בבניינים אך לא עשתה כן (נספחים ג', י"ד, כ"א לכתב התביעה המקורי). כך למשל בהודעת דוא"ל שנשלחה מטעם יניב שמואל אל הנציגות ביום 17.2.11, נטען כי הוא נפגש עם נציג הנתבעת בשם רועי שהבטיח לו כי יוחלף הריצוף בלובי (נספח ג' לכתב התביעה). בהודעת דוא"ל מיום 29.7.13 מטעם הנציגות אל הנתבעת התבקש פירוק הריצוף לאור סיכום בין הצדדים (נספח כ"א לכתב התביעה).

189. לעומת הראיות שצירפו התובעים, הנתבעות לא צירפו לכתב ההגנה ראיות אחרות, המפריכות טענות אלה.

190. מדוח אינפרטק וממצאיו של דובדבני (סקר ליקויי רטיבות מיום 15.3.19), עולה כי רק ביחס לבניין מס' 12 הוכח כי הליקוי במרצפות הלובי נגרם כתוצאה מהתנהלות הנתבעת. שכן, ביחס לבניין מס' 12 נטען כי בשל רטיבות בבניין (ובפרט בשל כשל באיטום מאגר המים), הוכתמו המרצפות בלובי הבניין; כאשר ביחס ליתר הבניינים, האזכור לרטיבות שמשפיעה על הלובי, היה רק ביחס לתקרתו ולא ביחס לרצפתו. גוברין קבע כי קיימת רטיבות מתחת לריצוף מבואות הכניסה וכי האחריות לתיקון היא של הנתבעות. גוברין הציע שתי חלופות לתיקון, האחת החלפת כל ריצוף המבואה והשניה ביצוע תיקוני איטום, תיקוני פנלים וליטוש הריצוף (סעיף 4.3 למענה לשאלות הבהרה מיום 31.10.24). בחקירתו גוברין לא זכר להגיד אם קיימת רטיבות בכל הבניינים, וזכר רק את הרטיבות בבניין מס' 12 (פר' מיום 18.11.24, בעמ' 44 ש' 9-6).

191. ראוי לציין כי בחוות דעתו קבע דובדבני כי בשל העובדה שלא הומצא פרוטוקול מסירת הרכוש המשותף, לא הוכח כי הליקויים באחריות הנתבעת או שאירעו לאחר מסירת הדירות ויש חשש כי הם באחריות התובעים. לעומתו גוברין העיד כי הרטיבות בלובי נובעת מחדירת מים מגינון והשקיה ואדמה רטובה, דרך קורות הבניין, וזאת בשל כשל באיטום. גוברין העיד כי "זה ברור" הגם שלא בדק את האיטום (פר' מיום 18.11.24, עמ' 41 ש' 39-36, עמ' 42 ש' 36-1).

192. מצאתי לקבל תביעה זו לצו עשה, ביחס לבניין מס' 12 בלבד. כאמור, הוצגו ראיות למכביר, שפורטו לעיל, לפיהן הליקויים שנמצאו בריצוף הלובי בבניין מס' 12 נגרמו כתוצאה מכשל איטום, בין אם בשל כשל באיטום מאגר המים בלבד ובין אם גם בשל כשל באיטום הקורות. בשל כך אני מורה כי על הנתבעות לפעול להחליף את הריצוף בלובי בניין מס' 12 ולאטום את הקיר מהגינה.

(ו) <u>החלפת מדרגות האבן</u>

193. התובעים טענו כי יש להחליף את מדרגות האבן בבניינים בשל הכתמתן. לא מצאתי כי התובעים הוכיחו כי יש קשר בין הכתמת מדרגות האבן לבין התנהלות הנתבעות. מהמסמכים שצורפו על ידי התובעים לא הוכח כי הכתמת המדרגות הופיעה בסמוך למועד מסירת הדירות. המומחה רון שציין בחוות דעתו את המדרגות המוכתמות, אינו מסייע לתובעים שכן מועד ביקורו היה זמן רב לאחר מסירת הדירות באופן שמנתק כל קשר סיבתי בין מדרגות האבן לבין התנהלות הנתבעת. גם המומחה דובדבני קבע בחוות דעתו כי לא הוכח שעניין זה הינו באחריות הנתבעת והשאיר את ההכרעה לבית המשפט. חוות דעת גוברין שותקת בעניין.

194. לאחר שבחנתי את מכלול הראיות שבפניי, הגעתי לכלל מסקנה כי לא הוכח על ידי התובעים שהכתמת מדרגות האבן הינה באחריות הנתבעות ולפיכך אני דוחה את התביעה להחלפת מדרגות האבן.

(ז) <u>מינוי מומחה קונסטרוקציה</u>

195. התובעים עתרו למתן צו עשה למינוי מומחה קונסטרוקציה שיבדוק ויאשר את תקינות הבניינים לאחר קריסת הקורה במרפסת במהלך ביצוע העבודות על ידי הנתבעת.

196. הנתבעות התנגדו לסעד המבוקש וצירפו את חוות דעתו של זיו מיום 17.3.13 (חוות הדעת הוזמנה על ידי חב' שגראוי). חוות הדעת בדקה את בניין 13 וקבעה כי הקורה שנפלה הינה קורה דקורטיבית אשר עמדה באופן יציב מאז השלמת הבניין וקרסה עקב העבודות שבוצעו בה, ולא עקב כשלי קונסטרוקציה, כאשר עלות התיקון הינה בסך של 7,846 ₪ בתוספת מע"מ (פס' 6-7 לחוות הדעת). בחקירתו, הודה זיו כי לא בדק קורות נוספות והוא לא יודע אם הנתבעות ביצעו בדיקות קונסטרוקציה אחרות לקורות הבניינים (פר' מיום 12.7.21, עמ' 129 ש' 1-7).

197. לאחר הגשת כתב התביעה (וחוות דעת רון), התובעים זנחו את הטענה, לא צירפו חוות דעת של קונסטרוקטור להוכחת הטענה ולא צירפו ראיה המוכיחה כי נדרש מינוי קונסטקטור. רק בסיכומי התובעים, הם העלו שוב את הטענה למינוי קונסטרוקטור.

198. בנסיבות אלה התובעים לא הוכיחו כי יש קשר בין אירוע קריסת הקורה לבין קונסטרוקציית הבניין ו/או הבניינים ולא הוכיחו כי נדרש למנות מומחה לקונסטרוקציה. לפיכך התביעה למינוי מומחה לקונסטרוקציה נדחית.

(ח) <u>על מי חלה האחריות לתיקון הליקויים ותקופת האחריות</u>

199. גוברין המליץ כי האחריות על תיקוני הליקויים תהא על הנתבעות וכי תקופת האחריות בסיום העבודות תהיה ארבע שנים (סעיף 6.2.2.10 לחוות הדעת). לאחר שבחנתי את המלצותיו ואת טענות הצדדים, מצאתי להורות כדלהלן:

200. האחריות לביצוע תיקון הליקויים, כמפורט לעיל, חלה על הנתבעות. העבודות לתיקון הליקויים תבוצענה על ידי חברה/חברות שיאושרו על ידי גוברין ושהנתבעות תשאנה בשכרן. יינתן אישור גוברין או מי מטעמו כי הליקויים תוקנו לשביעות רצונו. האחריות על העבודות תנתן על ידי אותה חברה/חברות שתבצע את תיקון הליקויים ישירות כלפי התובעים. חלפו שנים רבות מאז אוכלסו הבניינים והגיעה העת לסיים את היחסים בין הצדדים בשל היעדר האמון בין הצדדים והחשש הכבד כי אופן ביצוע תיקון הליקויים יצור מחלוקות נוספות. לפיכך מחויב, כי מי שישא

באחריות לאחר ביצוע התיקונים לשביעות רצונו של המומחה גוברין או מי מטעמו, יהיה אותו גורם שיבצע בפועל את תיקון הליקויים.

201. אשר לתקופת האחריות, לא מצאתי לחרוג מהמלצתו של גוברין ואני מורה כי תקופת האחריות תהיה למשך 4 שנים.

<u>על מנת שהנייר לא ימצא חסר, כמה מילים בקשר עם עוולת הרשלנות</u>

202. כידוע, זה מכבר הוכרה בפסיקה חובת הזהירות של קבלן שהקים בניין, שאמור להיות בטוח ותקין לשימוש ולמגורים, מכוח יחסי קרבה ושכנות בין הצדדים. יפים לעניין זה הדברים שנקבעו ב[ע"א 11512/04] **קרניל חברה לעבודות הנדסיות בע"מ נ' גב ים חברה לקרקעות בע"מ** (נבו, 16.11.2006), בפס' 10:

"משמצאנו כי המערערת התרשלה במעשיה, שומה עלינו לבחון אם קמה לה חובת זהירות כלפי המשיבה. יסודה של חובת זהירות זו ביחסי קרבה ושכנות בין הצדדים, ובמסקנה כי אין שיקולי מדיניות המצדיקים את שלילתה. לצערנו, אין זו הפעם הראשונה בה נתגלו ליקויי בנייה בדירות אשר נמסרו לידי רוכשים תמימים. סוגיה זו נדונה בעבר פעמים רבות בפני בית-משפט זה, והוכרע כי קבלן משנה אשר הקים בניין האמור להיות בטוח ותקין לשימוש ולמגורים, חב חובת זהירות כלפי מי שעשה שימוש בדירות בהן הוא ביצע את העבודות (ראו ע"א 7130/01 סולל בונה בניין ותשתית בע"מ ואח' נ' יגאל תנעמי ואח', פ"ד נח(1) 1, 18; ע"א 867/86 שרון נ' שיכון עובדים, פ"ד מה(3) 617, 622)."

203. חובת הזהירות מתרחבת גם ביחס לנתבעת (היזם של הפרויקט), שעה שהנתבעות הודיעו כי הן מתגוננות יחד כאמור בבקשה מיום 11.9.19.

204. בענייננו, עסקינן בפרויקט בניה רחב ומורכב אשר יש לצפות כי קבלן סביר (ובענייננו גם יזם סביר) יפעל לבנייתו בשיטה הטובה ביותר, בעזרת העובדים הטובים ביותר ובחומרים הטובים ביותר, ויקפיד כי העבודה תתבצע כראוי לטובת בעלי הדירות. על הנתבעות היה לדעת כי ביצוע עבודות בניה באמצעות חומרים שאינם טובים דיים ו/או בשיטה שאינה טובה דיה ו/או בניגוד לתקני הבנייה החלים, עלול להוביל לנזקים לבניינים ובהתאמה גם לדיירים. לא זו אף זו, ליקויי הבנייה שנמצאו הם בדיוק מסוג הנזקים שהיה על הנתבעות לצפות את התרחשותם ושיקולי המדיניות בהחלט מצדיקים את הטלת האחריות על הנתבעות בין היתר מטעמים של הרתעה.

205. בנסיבות אלה, שוכנעתי כי הנתבעות אחראיות בנזיקין כלפי התובעים בגין ליקויי הבנייה, כפי שפורט לעיל.

<u>טענות נוספות של הצדדים שמצאתי להתייחס אליהן</u>

206. הנתבעות טענו כי לא ניתנו הערכות כספיות לביצוע התיקונים: הערכות הכספיות של דובדבני נמצאו כבלתי אמינות, וגוברין כלל לא סיפק הערכות כספיות (סעיף 11, 19-20 לסיכומי ההשלמה מטעם הנתבעות). לאחר שבחנתי את הטענה, הגעתי לכלל מסקנה כי היא אינה רלוונטית. בתביעה דנא, נתבע סעד לצו עשה לתיקון הליקויים, והסעד התקבל ברובו כמפורט לעיל. לצורך מתן סעד זה אין בית המשפט נדרש להערכות כספיות ואין בסוגיית העלות הכספית כדי להעלות או להוריד משאלת האחריות של הנתבעות לתיקון הליקויים.

207. הנתבעות טענו כי הטענות באשר לחיפוי העמודים הינה הרחבת חזית אסורה שכן בכתב התביעה אין אמירה ביחס לעמוד כלשהו או לחיפוי עמוד כזה או אחר (סעיף 32 לסיכומי ההשלמה מטעם הנתבעות). לאחר שבחנתי את הטענה, לא מצאתי כי יש בה כדי לשנות ממסקנתי. ראשית, אמנם בכתב התביעה ובחוות דעת רון אין אזכור ספציפי לעמודים, ברם, בהחלט יש התייחסות לכך ש"אותרו סימנים המעידים על יישום לקוי של אבני החיפוי כדוגמת אריחים רופפים" (פס' 1 לחוו"ד רון). די בכך כדי לדחות את טענת הרחבת החזית. שנית, גם אם היה מדובר בהרחבת חזית, הרי שבמהלך ההליך, בבדיקת הסקר מצא שילר אבנים רופפות בקומת העמודים על גבי עמוד בודד. בזמן אמת הנתבעות לא התנגדו לממצא ולא טענו כי מדובר בהרחבת חזית, ולא חקרו את מר שילר בנושא זה. בנסיבות אלה, אפילו אם היה מדובר בהרחבת חזית (וכאמור לא מצאתי שמדובר בהרחבת חזית), הרי שהנתבעות בשתיקתן הסכימו לה.

(ט) <u>פיצויים</u>:

<u>החזר הוצאות בגין תיקונים</u>

208. כאמור לעיל, התובעים תבעו 57,703 ₪ בגין תיקונים שביצעו הדיירים על חשבונם, וזאת בהסתמך על קבלות. הנתבעות לא הציגו ראיות סותרות. בנסיבות אלה, ולאחר ששוכנעתי כי התובעים אכן שילמו את הסכומים האמורים בקשר עם תיקון ליקויים מסוימים, אני מקבלת את טענת התובעים ומורה לנתבעות לשלם לתובעים סך של 57,703 ₪ בגין החזר הוצאות התיקונים.

<u>אובדן שימוש, עוגמת נפש וסבל</u>

209. בחוות דעת רון, טענו התובעים כי הפיצוי הראוי בגין המטרדים שנוצרו במהלך ביצוע העבודות הינו בסך של 1,700 ₪ לחודש ליח"ד בת 5 חדרים (כנגזרת של דמי שכירות בסך של 5,750 ₪ בחודש). בכתב התביעה טענו התובעים כי בהתחשב בכך שמשך העבודות הקודם עמד על 12 חודשים, הרי שבגין עוגמת הנפש והסבל שכבר נגרם הם זכאים לסך של 20,400 ₪ (12 חודשים

* 1,700 ₪) לכל דירה. בנוסף נתבע פיצוי נוסף לכל דירה בגין הסבל ועוגמת הנפש במועד העבודות העתידיות לתיקון הליקויים מושא תביעה זו.

210. הנתבעים לא הגישו חוות דעת או מסמכים אשר סתרו טענות אלה.

211. במהלך ההליך הוגשו תצהירים והעידו שישה דיירים באשר לעוגמת הנפש, הסבל, אובדן השימוש בחלק ממרפסות הדירות, התקנת הפיגומים, החושך בדירות וכיו"ב:

א. מר יוחאי אנגלסמן הצהיר בתצהיר עדות ראשית, כי תהליך תיקון הליקויים או החלפת האבן האפורה גרם לדיירים סבל רב- הורכבו פיגומים סביב הבניין שלו, נגרם לכלוך, נמנע מהדיירים לעשות שימוש במרפסות ובחניות, נגרמו לבניין ולדירות נזקים ע"י הפועלים, המבנים היו מכוסים פיגומים במשך חודשים ארוכים והדיירים סבלו משעות רבות של רעש, אבק, לכלוך ועוד. התיקון ארך שמונה עשר חודשים במהלכם הדיירים חיו באתר בנייה (סעיפים 25-22). בחקירתו העיד, כי הוא ראה את אכזבתם הרבה של הדיירים שכן היה חלק מהנציגות במשך שנים ארוכות (פר' מיום 29.6.21, עמ' 78 ש' 20-17). יצוין כי בחקירתו, אנגלסמן לא זכר מתי החל ביצוע תיקון החלפת האבן בבניינים ומתי הוא הסתיים (פר' מיום 29.6.21, בעמ' 74, ש' 22-17). בנוסף בחקירתו העיד כי לא ביקר בדירות אחרות אלא רק בדירתו שלו וברכוש המשותף (עמ' 75 ש' 25). לא מצאתי כי יש בעובדה כי לא זכר בעל פה את תקופת החלפת האבן האפורה כדי לפגום בעדותו. שוכנעתי כי עדותו של מר אנגלסמן היתה אמינה והיא תואמת לחומר הראיות שהוצג בפניי וצורף לכתב התביעה.

ב. אלון הויגסברג הצהיר בתצהיר עדות ראשית, כי הליך התיקון והסבל שנגרם במהלך ביצוע התיקונים ארך כשמונה עשר חודשים במהלכם הדיירים חיו ב"אתר בנייה"; הנתבעת והקבלנים מטעמה פגעו בתריסים של שכנים רבים וגרמו לנזקים בלתי הפיכים; על מרפסת דירתו הונחו משטחים עם ציוד וחומרים רבים תוך סכנה לכך שהמרפסת תקרוס בשל החשש ולא ניתן היה לעשות שימוש במרפסת שלו (סעיפים 26-17 לתצהירו). אלון לא נחקר על כך במסגרת חקירתו הנגדית.

ג. מיכאל בכר הצהיר בתצהיר עדות ראשית כי בתקופה בה בוצעו התיקונים (ממחצית 2012 ועד אמצע 2013), לא יכל לעשות שימוש במרפסתו או בחנייתו שבה הוצבו פיגומים (סעיף 10). בחקירתו העיד כי חדר השינה שלו סובל מעובש, הפרקט התנפח בחדר שינה ובממ"ד כך שבמלחמה האחרונה לא ניתן היה לסגור את הממ"ד (פר' מיום 29.6.21, עמ' 79 ש' 14-11, 31, עמ' 80 ש' 2-1). עוד העיד כי במהלך תקופת החלפת האבן האפורה סגרו את מרפסותיו, ולאחר שעובדי הנתבעת סיימו את העבודות, הם לא פינו דבר. כשפנה לנתבעת ואמר שיתבע אותה, השיבה לו "תקח מספר" (עמ' 80 ש' 16-14). עוד העיד, כי תקופת החלפת האבן האפורה נמשכה כשנה (עמ' 80 ש' 12-9).

ד. ארז שמואל אגמון הצהיר כי בשל הליקויים הוא נאלץ לפנות את הדירה לתקופה של שבוע על מנת לאפשר את תיקון הליקויים. הדבר היה כרוך בסבל רב לו ולמשפחתו כאשר היתה לו תינוקת קטנה וילדות שלמדו במוסדות חינוכיים ונדרש היה למצוא פתרון להסעה. הוא חש אכזבה ותסכול גדולים מהליקויים, כתמי נזילות נמצאים על הקירות, וכן טחב ועובש הם מנת חלקם וגורמים להם לסבל רב (סעיפים 4 ו- 10). בחקירתו אישר כי קיימת בעיית רטיבות בכמעט כל חדרי דירתו (פר' מיום 29.6.21, עמ' 83 ש' 14-13, ש' 33-30). עוד תיאר כי פנה לנתבעת כדי שתתקן את הליקויים ובסוף "הרים ידיים" (עמ' 84 ש' 26-22).

ה. אביטל שופר הצהירה בתצהיר עדות ראשית כי הרטיבות בדירתה חוזרת בכל חורף, וגורמת למפגעי עובש בקירות הדירה, היווצרות חורים בקירות/בתקרות ולהנתקות חלקי טיח וצבע מהקירות והתקרות. תוארו בפירוט מיקומי הרטיבות בחדרים לרבות בחדרי הילדים, בסלון ובמרפסת. בנוסף הצהירה כי במשך תקופה של כשנה נמנע ממנה לעשות שימוש במרפסת במהלך ביצוע תיקון הליקויים (סעיפים 8-5, 11). בחקירתה העידה כי בקירות דירתה יש רטיבות, בנה מפחד שהתקרה תפול עליו כי טיח נפל עליו במהלך השינה. ארונות הדירה ספוגים, יש חור בסלון והיא מבקשת "דירה נורמלית" (פר' מיום 29.6.21, עמ' 86 ש' 20-5).

ו. סילבי דניאל הצהירה בתצהיר עדות ראשית על ליקויי רטיבות קשים בנוסף לליקויים נוספים. היא הצהירה כי בינואר 2013 דירתה הוצפה במים ונגרם נזק לרכוש ובמשך שעות הם גרפו את המים. לאחר יומיים ארעה הצפה נוספת שגרמה לנזקים כבדים. רק לאחר אירועים אלו טרחה הנתבעת לשלוח אינסטלטור שפתח סתימה בצמ"ג. עד היום דירתה סובלת מרטיבויות. בנוסף נמנע ממנה לעשות שימוש במרפסת החל ממחצית 2012 ועד מחצית 2013 בזמן ביצוע תיקון האבן האפורה (סעיפים 14-5). בחקירתה הנגדית העידה כי בדירתה היתה הצפה, יש רטיבות בחדר הורים שמופיעה בחורף, כשיורד גשם המים מחלחלים דרך התקרה לתוך החדרים. עוד העידה כי הרטיבות החלה מאז שעברה להתגורר בדירה, במשך 10 שנים, וכי ניסתה לפתור את הבעיה באמצעות צבע דוחה עובש או ביצוע איטום של דירת השכנה, אך ללא הועיל (פר' מיום 29.6.21, עמ' 80 ש' 36-35, עמ' 81 ש' 2-1, 21-7). עוד העידה כי העבודות לתיקון האבן האפורה נמשכו שנה במהלכה סבלה, היו פיגומים, סלון חשוך (עמ' 81 ש' 34-32).

212. לסיכום, ששת הדיירים העידו, הן בתצהיר עדות ראשית מטעמם והן בחקירות, כי דירותיהם סובלות מרטיבויות וליקויים קשים, וכי במהלך תקופת ביצוע תיקון הליקויים והחלפת האבן האפורה, הם סבלו מלכלוך, רעש, אובדן שימוש במרפסת ו/או חניה (חלקם נאלצו לצאת מהדירה), ולמעשה חיו באתר בניה במשך תקופה בלתי מבוטלת.

213. בסיכומי התובעים התבקש כי ככל ואין לקבל את אומדן רון בחוות דעתו לנושא זה, מבוקש כי בית המשפט יפסוק פיצוי לתובעים על דרך האומדנא בהתחשב בנזק, משכו וכמות הדיירים שסבלו מכך (סעיף 44 לסיכומי תובעים מיום 9.1.22).

214. לטענת הנתבעות (עמ' 6 לסיכומיהן מיום 10.1.22), לא הוכח משך הזמן בו בוצעו העבודות ולכן לא הוכח משך זמן המטרד ככל וקיים. בנוסף בהעדר תצהירים של כל בעלי הדירות אין לדעת מי סבל מביצוע העבודות ומי לא. גם העדים בעצמם לא זכרו את משך ביצוע העבודות. בנוסף העבודות העתידיות לא יבוצעו שכן עפ"י ההסדר הדיוני נמחקה התביעה להחלפת האבן הלבנה ולפיכך מחצית מהסכום התביעה נדחה על הסף. כמו כן, חוו"ד רון אינה נסמכת על אסמכתא כלשהי. הסכום של 1,700 ש"ח לחודש הוא סכום אקראי שלא נתמך במסמכים או באמירה בחוו"ד רון על אודות דמי שכירות באותן שנים (2013-2014).

<u>הכרעה</u>

215. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בכתבי הטענות ובסיכומים, את חוות דעת רון, את תצהירי הדיירים והתרשמתי מעדויותיהם, הגעתי לכלל מסקנה כי דין סעד זה להתקבל באופן חלקי.

216. אין כל ספק כי הדיירים בבניינים סבלו ועודם סובלים מליקויים חמורים ובלתי נסבלים בדירותיהם, שמקורם מליקויים ברכוש המשותף, שנגרמו בשל רשלנות הנתבעות. כל המצהירים תיארו חוויות מטרידות שחוזרות בכל חורף, ללא מזור. הדיירים היטיבו לפרט את פניותיהם לנתבעת, ששבה והתעלמה מהם והותירו אותם בפני שוקת שבורה. לא זו אף זו, הדיירים היטיבו לפרט ולתאר את הסבל והיעדר שימוש נאות במרפסותיהם, ולעתים בדירותיהם, במהלך תקופת ביצוע התיקונים בעבר, כאשר הנתבעת החליפה את האבן האפורה בבניינים.

217. בת"א (מחוזי ירושלים) 1042/97 **אברמוביץ אבנר נ' סולל בונה בע"מ** (נבו 11.4.2005) (להלן: "**עניין אברמוביץ**") קבע כב' השופט רביד כי פסיקת פיצויים בגין עגמת נפש מקורה בצדק מתקן ופסיקתה תלויה באומד דעתו של בית המשפט ועליו לזכור שאין הפיצוי בא להעניש את המפר או המזיק, אלא מטרתו השבת המצב לקדמותו, בפס' 73:

> "**פסיקת פיצויים בגין עגמת נפש מקורה בצדק מתקן. על המפר או המזיק לפצות את הנפגע בגין נזקיו הממוניים והלא ממוניים (פורת שיקולי צדק בין הצדדים לחוזה ושיקולים של הכוונת התנהגויות בדיני החוזים של ישראל, עיוני משפט כב 647, 683). הפיצוי יפסק בתנאי שהוא עומד במבחני הציפיות והסיבתיות. פסיקת הפיצוי תלויה באומד דעתו של בית המשפט ועליו לזכור שאין הפיצוי בא להעניש את המפר או המזיק, אלא מטרתו השבת המצב לקדמותו**".

218. התובעים הוכיחו כי הנזקים המתוארים לעיל הם נזקים בלתי ממוניים המזכים בפיצוי כספי; ונותרה ההכרעה בשאלת גובה הפיצוי הכספי.

ת"א 28000-11-17 נציגות הבית המשותף ברח' חיים זכאי 10 פתח תקווה ואח' נ' גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

219. בע"א 5602/03 **אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ** (נבו 28.2.2005) (להלן: "**עניין סגל**"), פורטו השיקולים אותם בית המשפט נדרש לשקול בפסיקת פיצוי על נזק בלתי ממוני בשל ליקויי בנייה (בפס' 16):

"**בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים – האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד.**"

220. לצורך הכרעה בגובה הפיצוי יש לבחון גם מהו משך תקופת ביצוע התיקונים בעבר ובעתיד.

א. **משך תקופת ביצוע התיקונים בגין העבר (החלפת האבן האפורה)** - מהראיות שצורפו עולה כי העבודות לתיקון האבן האפורה החלו במהלך חודש מאי 2012 (נספח י"ד לכתב התביעה המקורי) ולכל הפחות עד ספטמבר 2013 (נספח כ"א לכתב התביעה המקורי). כאשר הפיגומים הוקמו ביום 19.4.12 (נספח י"ג לכתב התביעה המקורי) והוסרו במהלך חודש אוגוסט 2013 (נספח י"ד לכתב התביעה המקורי). חשוב להדגיש כי בשנת 2013, על אף שלכאורה הסתיימה עבודת החלפת האבן האפורה, עדיין נותרו תיקונים לבצע כך שלא שקטה נפשם של התובעים וגם לאחר ספטמבר 2013 התנהלו שיחות, פגישות, והתכתבויות לצורך תיקון הליקויים. יצוין כי התובעים טענו בחוו"ד רון כי משך תקופת ביצוע העבודות היה פחות מכך ועמד על תקופה בת 12 חודשים בלבד.

ב. **משך תקופת ביצוע התיקונים בעתיד** – התובעים טענו כי משך ביצוע התיקונים בעתיד הוא כחודשיים (סעיף 43 לסיכומי התובעים מיום 9.1.22). מומחה הנתבעים שטיינברג הסכים כי משך תיקון הליקויים היא כ-"חודש וחצי חודשיים" (פר' מיום 12.7.21, בעמ' 117 ש' 26-4 ו-33). משכך מקובלת עליי טענת התובעים כי תקופת ביצוע התיקונים העתידיים הינה כחודשיים.

לסיכום חלק זה, הדיירים סבלו במשך כשישה עשר חודשים במהלך תקופת תיקון הליקויים (החלפת האבן האפורה) והם צפויים לסבול עוד כחודשיים במהלך ביצוע התיקונים בעתיד, ובסך הכל שמונה עשר חודשים.

221. **גובה המטרד/עוגמת הנפש/הסבל** – לטענת התובעים בחוות דעת רון, שווי המטרד הינו 1,700 ₪ לחודש (עבור דירת 5 יח"ד). לא צורפו מסמכים המוכיחים את הנתונים עליהם התבסס רון בחוות דעתו: לא הוצגה סקירת גובה דמי השכירות של הדירות כמפורט בסעיפים 7.1-7.4 לחוו"ד או המודעות שרון אזכר בסעיפים 7.5 ו- 7.6 לחוו"ד; לא פורט כיצד חושבו דמי השכירות הראויים לדירת מגורים ממוצעת במתחם הנדון שנטען כי הם בגבולות של 5,750 ₪ (אף לא ברור משמעות המונח "בגבולות", האם הכוונה לממוצע, לגבול עליון או לגבול תחתון); לא פורט כיצד נגזר סכום הפיצוי של 1,700 ₪ לחודש מגובה שכירות של 5,750 ₪; לא פורטו

כמה דירות חמישה חדרים קיימות בבניינים וכמה פיצוי מגיע לכל דירה ודירה. בנסיבות אלה עולה קושי לקבל את מסקנות רון באשר לגובה הפיצוי לו זכאים הדיירים. גם הנתבעות עצמן לא צירפו מסמכים או ראיות המוכיחים אחרת.

222. כאמור, התובעים, אשר ככל הנראה הבינו כי יש קושי עם מסקנות רון בחוות דעתו, ביקשו בסיכומיהם מבית המשפט לבצע אומדנא לנושא זה בהתחשב בנזק, מישכו וכמות הדיירים שסבלו מכך (סעיף 44 לסיכומי תובעים מיום 9.1.22). לא מצאתי התייחסות לבקשה זו בסיכומי הנתבעות.

223. מצאתי לקבל את בקשת התובעים לביצוע אומדנא של הפיצוי בגין עוגמת נפש, סבל ואובדן שימוש (בהווה ובעבר), שכן מכל מקום מדובר בסוגיה שנמצאת בשיקול דעתו של בית המשפט. לעניין שיקול דעתו של בית משפט בעניין זה נקבע לא אחת כי אין בהכרח מתאם בין עלות תיקון הנזק לבין עוגמת הנפש שנגרמה בעטיו. בהקשר זה נקבע בעניין סגל (בפס' 16):

> "אכן, לא אחת עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת בהכרח את עגמת הנפש הנגרמת בשל ליקוי זה ולא קיים בהכרח מתאם בין עלות תיקון הנזק לבין עגמת הנפש הנגרמת בעטיו של ליקוי זה... יחד עם זאת, אף על פי שקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת נפש נתונה לשיקול דעת בית המשפט...הרי שגם קביעה זו צריכה לעמוד במבחן של סבירות."

224. גם בע"א 611/89 **דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' ויקטור נחמיאס**, פ"ד מו(2) 60, 64-65 קבע בית המשפט כי אין בהכרח יחס ישיר בין עלות תיקון הליקויים לסכום הפיצוי בגין עוגמת נפש, וכי דווקא ליקויי רטיבות עלולים לגרום לסבל ועוגמת נפש עצומים (בפס' 7):

> "אכן, לעתים ייתן בית המשפט דעתו לעלות התיקונים, ככלי עזר לשם הערכת שיעור הנזק הבלתי ממוני. אולם בצדק קבעה השופטת המלומדת, כי "אין כל יחס ישר בין הסכום הנדרש לתיקון, לבין הסבל ועוגמת הנפש שרוכש דירה עלול לסבול עקב ליקויים בדירה. הדוגמא הטובה ביותר לכך הוא נושא הרטיבות. לעיתים ניתן לתקן ליקוי זה בסכום זעום, אולם הנזק בביצוע לקוי, או באי תיקון האיטום, והסבל ועוגמת הנפש - יכולים להיות עצומים... אין זה תפקידו של רוכש דירה לחפש את מקור חדירת המים ולתקנו. זה תפקידו של הקבלן, וכל האחריות חלה עליו, לבנות את הבניין באופן אטום לחדירת מים, ולתקן מיד, וכיאות, כל ליקוי בבניה, שמחדיר מים. כל ליקויי הבניה מתגמדים לעומת חדירת מים לדירה, לעניין הסבל ועוגמת הנפש. .. במשך תקופה ארוכה חיו התובעים ומשפחתם בתוך רטיבות, כשהם סובלים סבל רב."

225. יפים דבריו של כב' השופט צבן בת"א (מחוזי ירושלים) 1760/96 **אוטמזגין דוד ואח' נ' כדורי פיתוח עירוני בע"מ** (נבו 31.7.2000), בפס' 17:

"ליקויי הבניה פגעו באיכות החיים של התובעים ובמידת הנאתם מן הדירות אותן רכשו במיטב כספם וגרמו להם לסבל ולעגמת נפש. בנוסף על כך, התובעים סבלו מטרדות עקב ניסיונותיהם הכושלים של אנשי הנתבעת לתקן את הליקויים..... כמו כן, תיגרם לתובעים עגמת נפש נוספת הקשורה בביצוע תיקוני הליקויים ויש להביא גם גורם זה בחשבון".

226. בהקשר זה ראוי להזכיר גם את אמירתו של גוברין בחקירתו לפיה רטיבות היא אחד מהליקויים החמורים ביותר שלא ניתן לחיות עמה, שאף היא מהווה שיקול לקביעת גובה הפיצוי (פרוטוקול מיום 18.11.24, עמ' 4 ש' 25-17 וכן בעמ' 27 ש' 3-1).

227. אם כן, מהו גובה הפיצויים הראוי והסביר בענייננו? לצורך מענה על שאלה זו מצאתי לנכון לבחון מספר פסקי דין במסגרתם נקבע פיצוי בלתי ממוני בשל ליקויי בנייה.

בת"א (שלום ת"א) 59366-06-17 **יצחק פינסון נ' אלעד ישראל מגורים בע"מ** (נבו 13.1.2021), נקבע פיצוי לזוג בגין עוגמת נפש בשל ליקויי בנייה בגובה של 70,000 ₪; בעניין אברמוביץ לעיל נקבע פיצוי בגין עוגמת נפש בשל ליקויי בניה ברכוש המשותף ובדירות שלא תוקנו במשך עשור, בגובה של 25,000 ₪; בת"א (מחוזי ת"א) 68024-09-16 **יעקב ג'יי מרקוס ו-34 אח' נ' ציון בריגה ובניו עיר ימים בע"מ** (נבו 29.12.2019), נקבע פיצוי בגין עוגמת נפש בשל כשלים שאינם שנויים במחלוקת שהובילה ל"ירידת ערך פסיכולוגית" ומוניטין לא טוב לבניין, גם אם יתוקנו הליקויים במלואם, בסך של 20,000 ₪ פיצוי גלובלי עבור כל אחד מ- 34 התובעים; בת"א (מחוזי נצ') 288-03-09 **נציגות הבית המשותף - "וועד הבית חלמיש 8 רמת אלמוגי" נ' שכון עובדים בע"מ** (נבו 26.11.2017) נקבע פיצוי בגין עוגמת נפש לכל דייר בסך של 2,000 ₪ בלבד בגין עוגמת הנפש שנגרמה לכל אחד מהדיירים עקב שנים לא מעטות של רטיבות קשה בחניון וליקויים נוספים- סכום שאינו משקף את גובה עוגמת הנפש, סבל ואובדן השימוש בענייננו.

228. בענייננו, מדובר בבנייני מגורים, ובליקויים חמורים ברכוש המשותף שאף חדרו אל הרכוש הפרטי ואל מקומות נוספים כגון חניות ומרפסות בהם עושים הדיירים שימוש תדיר, זאת מאז מסירת הדירות בשנת 2011, היינו, במשך 14 שנים. אין כל ספק כי מדובר בליקויים חמורים שהשפעתם על חיי הדיירים הינה משמעותית וחמורה. לא זו אף זו, בטרם הגשת התביעה, התובעים פנו לנתבעת פעמים רבות, אך זכו בעיקר להתעלמות מצידה או ליחס חלקי וביצוע חלק מהתיקונים, וגם זאת תוך מטרד בלתי סביר לדיירים ובחוסר אכפתיות לרווחתם. בצדק העיד מר ארז שמואל מטעם הדיירים כי מדובר ב"שיטת מצליח נגרום להם להתעייף בסוף ולא יתקנו" עד שלבסוף "הרים ידיים" (פר' 29.6.21 בעמ' 84 ש' 25-24). הנתבעת לא השכילה להעיד ולו עד אחד אשר באמתחתו ידיעה אישית כלשהי אשר עשויה הייתה לסתור את עדויות הדיירים, והמצהיר מטעמם, מר גיא חזק, החל לעבוד בנתבעת משנת 2019 ולכן לא ידע להעיד מידיעה אישית על האירועים מושא התביעה (פר' מיום 12.7.21, בעמ' 105, ש' 36-31, עמ' 106 ש' 19-1). כמו כן, אין כל ספק כי הדיירים סבלו הן בתקופת ביצוע התיקונים בעבר (כ- 12

חודשים) ויסבלו בהמשך גם במועד תיקון הליקויים מושא תביעה זו, וזאת במשך כחודשיים נוספים.

229. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים במכלול הנסיבות והראיות: משך הזמן בו התובעים מתגוררים ויתגוררו בבניין עם ליקויים; התנהלות התובעים והנתבעות בטרם הגשת התביעה; הצורך של התובעים לכתת רגליהם ולפנות בדרישות חוזרות ונשנות לנתבעות על מנת שאלו תתקנה את חלקם של הליקויים; משך ביצוע העבודות בעבר; משך מוערך של העבודות העתידיות; טיב הליקויים והעובדה כי מדובר בליקויים המשפיעים על איכות חייהם של התובעים והיכולת להנות מדירותיהם, רטיבות, עובש, נזילות וכיו"ב, מצאתי כי סכום הפיצוי הראוי שיש לפסוק לטובת התובעים בגין עוגמת נפש, סבל, אובדן שימוש לעבר ולעתיד (למעט הדירות של התובעים שמאי ווינקלר, לבקשת התובעים עצמם בסעיף 45 לסיכומי התובעים מיום 9.1.22), בסך כולל של 1,672,000 ₪ - המהווה סך של 22,000 ₪ לכל יח"ד של התובעים, וזאת על דרך האומדנא. למען הסר ספק ככל ויש יח"ד שלא כלולה בכתב התביעה, סכום הפיצוי הכולל יופחת בהתאמה).

230. בהקשר זה יש לציין את טענת הנתבעות לפיה הוגשו רק שישה תצהירים שאין בהם כדי להעיד על כל התובעים. מנגד, התובעים טענו כי מדובר בתופעות זהות לכלל הדיירים ואין טעם להביא 78 משפחות להעיד על אותה תופעה בדיוק (פר' מיום 17.1.22, בעמ' 81 ש' 14-18).

231. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים מצאתי שלא היה צורך במקרה דנא צורך להעיד כל תובע ותובע בבניין. אמנם, ככלל, נזקים אישיים בגין עוגמת נפש נדרש להוכיחם ולברר באופן ספציפי ביחס לכל דייר ודייר בהתאם לנסיבות (רע"א 7602/22 **אלעד ישראל מגורים החדשים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים** (נבו 20.12.2022), בפס' 20), אולם לא זה המקרה שבפני. התביעה אינה נסובה על נזקים אישיים שנגרמו לתובעים בדירותיהם הפרטיות, והפיצוי בגין עוגמת נפש אינו מתיימר לפצות בגין נזק ספציפי שנגרם לדירה או דייר ספציפיים. עניינה של התביעה שבפניי בליקויים ברכוש המשותף ולא בליקויים בדירות עצמן, והעובדה שהליקויים ברכוש המשותף והצורך בתיקונם גרמו ויגרמו לדיירי הבניינים לקושי וסבל. בהתאמה, הפיצוי בגין עוגמת נפש שנפסק, הינו פיצוי על דרך האומדנא הנובע מנזק כללי שנגרם לכלל התובעים מליקויי הרטיבות והנזילות ברכוש המשותף. נזק שהתגבש בשל כך שהתובעים מתגוררים בבניין בו הליקויים ברכוש המשותף - ולא הפרטי - הינם קשים הפוגעים באיכות החיים של יושביהם; בשל תקופה של כ- 12 חודשים בה הוחלפה האבן האפורה, הרעש, הפיגומים סביב הבניינים, שימוש מוגבל אם בכלל במרפסות; בשל התקופה הנוספת במהלכה יתוקנו הליקויים ברכוש המשותף על פי פסק דין זה והסבל שיגרם לתובעים עקב כך; וגם בשל כך שהרטיבויות ברכוש המשותף זלגו לרכוש הפרטי בדירות הפרטיות. לא זו אף זו, העדת 78 דיירים טומנת בחובה עלויות בלתי מבוטלות לדיירים (שכ"ט עו"ד, היעדרות מהעבודה וכיו"ב), שלא יועילו לבירור המחלוקת.

<u>לעניין שכ"ט עו"ד ואגרות</u>

232. התובעים טענו בסיכומיהם הראשונים כי הוציאו הוצאות בסך של 389,808 ₪ בגין אגרות, שכר טרחה ושכר מומחים ובודקים, כש"ריכוז יוגש" (סעיף 56 לסיכומי התובעים מיום 9.1.22). ריכוז לא הוגש. בסיכומי ההשלמה מטעם התובעים, הם טענו כי יש להוסיף לסכומים אלו גם עלות בגין בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון שהגישו התובעים, עלות גוברין בסך של 36,488 ₪ וכן עלות בדיקות שנערכו. משכך התבקש בית המשפט לכמת את ההוצאות לסך של 500,000 ₪.

233. הנתבעות טענו בסיכומיהן כי אין ראיה להוצאות בסך של 500,000 ₪ וכי יש לדחות את הדרישה לפסיקת הוצאות בסכום זה שכן הוגשה תביעת "מיליונים על מיליונים" שהתבררה כמופרכת (סעיף 4 לסיכומי השלמה מטעם הנתבעות).

234. לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי התובעים לא הוכיחו את טענתם כי שילמו הוצאות בסך 500,000 ₪. ב"כ התובעים לא הציג אסמכתאות להוצאות אלו. בנוסף, מתיאור ההוצאות כפי שנטען בסיכומי ההשלמה, כלל לא ברור מדוע התובעים מחשבים עלות הגשת בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון שאינה חלק מההליך דנא ושהוצאות בגינה נדרש היה לתבוע במסגרת ההליך בבית המשפט העליון.

235. בבואי להכריע בסוגיית גובה ההוצאות, שקלתי בין היתר את השיקולים הבאים: התנהל הליך ארוך ומורכב במשך 8 שנים. במהלכו של ההליך התקיימו דיוני קדם משפט, הליכים מקדמיים, הגשת תצהירים, חוות דעת של מומחים, מספר דיוני הוכחות, דיון סיכומים בעל פה והוגשו סיכומים; התנהלות הצדדים ובאי כוחם (לרבות העובדה שב"כ התובעים שלח למומחה גוברין מסמכים שהיו חסויים בפניו); העובדה כי היה בסיס לתביעה, שלא הייתה מופרזת וכי התביעה היתה יכולה להיחסך אילו הנתבעות היו מתקנות את הליקויים במועד.

236. לאחר ששקלתי את מכלול השיקולים האמורים אני מחייבת את הנתבעות לשלם לתובעים, יחד ולחוד, סך כולל של 300,000 ₪ (כולל מע"מ) בגין הוצאות משפט (לרבות אגרות) ושכ"ט עו"ד. כל הסכומים האמורים ישולמו תוך 45 יום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום האחרון לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

<u>סוף דבר</u>

237. בהינתן כלל הטעמים הראיות והשיקולים הצריכים לעניין, ניתנים צווי עשה כנגד הנתבעות, יחד ולחוד, בכל הקשור לליקויים המפורטים לעיל ברכוש המשותף בבניינים ברח' חיים זכאי 10, 12 ו- 13 בפתח תקווה, והכל בהתאם לאופן שתואר לעיל, וכדלהלן:

ת"א 28000-11-17 נציגות הבית המשותף ברח' חיים זכאי 10 פתח תקווה ואח' נ' גינדי החזקות דירות יוקרה בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

<u>אבני חיפוי חוץ</u>

א. החלפת אבנים שבורות, כאמור בסעיף 132.א לעיל;

ב. עיגון אבן סדוקה בסדק אחד משני צידי הסדק והחלפת אבן סדוקה ביותר מסדק אחד באבן בגוון דומה ככל הניתן לקיים, כאמור בסעיף 132.ב לעיל;

ג. בעמוד בבניין מס' 12- הסרת אבנים רופפות ועיגונן, כאמור בסעיף 132.ג לעיל;

ד. עיגון האבנים המצויות במקומות הרגישים לנשירת אבן (מעל חלונות, אבני זוויתן, אבני קופינג, אבנים בפינות, מעל פתחים, ובשורות הראשונות של הבניינים), כאמור בסעיף 132.ד לעיל.

ה. לצורך קיום הצווים בסעיפים א-ד לעיל, הנתבעות תשכורנה על חשבונן, את חברת שילר או חברה אחרת שתאושר על ידי המומחה גוברין. חברה זו תבצע את תיקון הליקויים באבן הלבנה בהתאם להכרעת בית המשפט על פי דוחות שילר ולקבצים שצורפו לדוחות שילר, חוות דעת גוברין ולמפורט לעיל. הנתבעות תשאנה בכל העלויות לביצוע תיקוני האבן אשר נקבע לעיל כי הם באחריותן. הנתבעות תשאנה גם בעלות הקמת פיגומים ו/או סנפלינג ו/או כל אמצעי אחר, אשר יידרש לחברה לביצוע כל התיקונים הנדרשים. תקופת האחריות לתיקונים תהיה למשך ארבע שנים, ותחול על החברה שתבצע את תיקון הליקויים. הפיקוח יעשה על ידי גוברין או על ידי מומחה אחר שיאושר על ידי גוברין, הנתבעות תשאנה בשכרו, כאמור בסעיף 133 לעיל. בכל מקרה של מחלוקת בקשר לביצוע העבודות טיבן וכיוצ"ב, תובא המחלוקת בפני גוברין אשר יכריע בה והכרעתו תחייב את הצדדים. הנתבעות ישאו בשכרו של גוברין.

<u>תיקון הרטיבויות ו/או הנזילות ברכוש המשותף באופן הבא</u>:

ו. הנתבעות תשכורנה על חשבונן, את שירותי חברת אינפרטק או חברה דומה אחרת, שתאושר על ידי גוברין, אשר תתקן את ליקויי הרטיבות כפי שנפסק לעיל בהתאם לדוחות אינפרטק וחוות דעת גוברין. מבלי לגרוע באמור, באחריות <u>התובעים</u> לטפל במקביל בפוגות בין אבני חיפוי הבניין ובאיטום מחדש של הגגות העליונים המחדירים גשם לחדרי המעליות וחדרי המדרגות, בהתאם למסקנותיו של גוברין, כאמור בסעיף 176 לעיל.

ז. לאחר השלמת ביצוע התיקונים, תתבצע על ידי החברה שתשכר לעיל, בדיקה נוספת לצורך בחינה האם הליקויים פתרו את בעיית הרטיבות מהשטחים המשותפים אם לאו. ככל ויתגלה שקיימים עדיין ליקויי רטיבות ונזילות ברכוש המשותף, תמשיך אינפרטק (או החברה האחרת שנשכרה לצורך כך) לבחון את מקור הליקויים ולבצע את התיקונים בהתאם להנחיות המומחה ככל ומקורם ברכוש המשותף והכל על חשבונן של הנתבעות. בנוסף יבוצעו תיקוני טיח וצבע, לרבות בדירות הפרטניות ככל והרטיבות נגרמה בשל ליקויים ברכוש המשותף בלבד. באחריות הנתבעות לשאת בעלויות אלו.

ח. הפיקוח על העבודות יעשה על ידי גוברין או על ידי מומחה אחר שיאושר על ידו, והנתבעות תשאנה בשכרו. תקופת האחריות בגין התיקונים תהיה למשך ארבע שנים, ותחול על החברה שתבצע את תיקון הליקויים, כאמור בסעיף 176 לעיל.בכל מקרה של מחלוקת באשר לביצוע העבודות ו/או טיבן וכיוצ"ב תובא המחלוקת בפני גוברין אשר יכריע בה והחלטתו תחייב את הצדדים.

ט. הנתבעות תשכורנה על חשבונן, שירותיו של קבלן מבצע אשר יחרוץ אפי מים בקורות המרפסות בהן אין אפי מים או ידביק פסי אלומיניום. הנתבעות תשאנה בתשלום שכרו של הקבלן המבצע. הקבלן המבצע יישא באחריות לביצוע עבודות אלה למשך ארבע שנים, כאמור בסעיף 182 לעיל.

י. הנתבעות תשכורנה על חשבונן חברה כגון אינפרטק או כל חברה אחרת שתבצע את תיקון הליקוי באיטום מאגר המים בבניין מס' 12. האחריות לביצוע התיקון תחול על החברה המבצעת ותהיה למשך ארבע שנים, כאמור בסעיף 186 לעיל.

יא. הנתבעות תפעלנה על חשבונן להחלפת הריצוף בלובי בניין מס' 12 ולאיטום הקיר מהגינה, כאמור בסעיף 191 לעיל.

238. למען הסר ספק, כל העבודות הנדרשות לתיקון ליקויי הבניה המפורטים בפסק הדין ושהאחריות בגין הליקויים הוטלה על הנתבעות, יבוצעו על חשבונן של הנתבעות בפיקוח צמוד של המפקח/ המומחה שיאושר על ידי גוברין, אשר הנתבעות ישאו בשכרו המלא עד לסיום העבודות לשביעות רצונו. עם סיום העבודות תהיה למפקח/ המומחה סמכות להורות על בדיקה חוזרת ו/או כל בדיקה נוספת, לרבות לשלילת מוקדי רטיבות חוזרים על מנת לוודא תיקון כל הליקויים ברכוש המשותף, והכל על חשבונן של הנתבעות בלבד. בכל מקרה של מחלוקת בין הצדדים תובא המחלוקת בפני גוברין אשר הכרעתו תהיה סופית ותחייב את הצדדים. הנתבעות תשאנה בשכרו של גוברין.

239. העבודות לתיקון הליקויים יחלו תוך 60 ימים מיום מתן פסק דין זה. התקופה של 60 הימים ניתנת לנתבעות על מנת להערך ולהסדיר ההתקשרויות הנדרשות עם החברות שיבצעו את התיקונים ובשים לב לכך כי את העבודות יש לסיים לפני החורף.

<u>פיצוי לתובעים</u>

240. הנתבעות תפצנה את התובעים, יחד ולחוד, בסכומים הבאים:

א. החזר הוצאות בגין תיקונים שביצעו התובעים על חשבונם בסך של 57,703 ₪, כאמור בסעיף 207 לעיל;

ב. פיצוי בגין עוגמת נפש, סבל, אובדן שימוש בעבר ובעתיד, בסך כולל של 1,672,000 ₪, המהווה סך של 22,000 ₪ לכל יחידת דיור בבניינים, למעט הדירות של התובעים שמאי ווינקלר, כאמור

בסעיף 228 לעיל (ולמען הסר ספק ככל ויש יח"ד שלא כלולה בכתב התביעה, סכום הפיצוי הכולל יופחת בהתאמה);

ג. הוצאות משפט (לרבות אגרות) ושכ"ט עו"ד בסך כולל של של 300,000 ₪ (כולל מע"מ), כאמור בסעיף 235 לעיל.

ד. כלל הסכומים האמורים ישולמו תוך 45 יום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהמועד האחרון לתשלום ועד לתשלום המלא בפועל.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ט אייר תשפ"ה, 27 מאי 2025, בהעדר הצדדים.

יעל טויסטר ישראלי, שופטת

מרכז למקור * 6928699 *