בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48055-03-14 סינאי ואח' נ' דוניץ - קרית האמנים בע"מ

לפני כבוד השופט אבי שליו

התובעים: **1.דני סינאי**
2.חלי סינאי

נגד

הנתבעת: **דוניץ - קרית האמנים בע"מ**

ב"כ התובעים : עו"ד טל רבינוביץ

ב"כ הנתבעת : עו"ד אסף שפי

פסק דין

ההליך:

1. לפני תביעה שהוגשה בגין ליקויי בניה שנתגלו בדירה המצויה ברח' שלמה אלירז 1 ב"קרית האמנים" בראשון לציון (להלן: "הדירה"). בנוסף, נתבע פיצוי בגין עגמת נפש וירידת ערך, לרבות בהתייחס לאי אספקת חניה נוספת.

2. הדירה נרכשה מהנתבעת ביום 10.8.09 ונמסרה לתובעים ביום 20.12.11.

3. הנתבעת התכחשה לחלק מהליקויים וטענה בנוסף כי התובעים לא אפשרו לה לתקן ליקויים והתנו זאת בתנאים בלתי סבירים.

4. בית המשפט מינה כמומחה את מר דן אורמן שהגיש חוות דעת ביום 15.4.15 (להלן: "המומחה אורמן"). המומחה השיב לשאלות הבהרה שנשלחו אליו על ידי ב"כ הצדדים והתייצב לחקירה בבית המשפט ביום 18.4.16.

5. מאחר ואין עסקינן במומחה שמונה בהסכמה, ב"כ הצדדים גיבשו בדיון מיום 18.4.16 , הסדר דיוני ולפיו אין צורך בחקירת המומחים מטעם הצדדים, וככל שביהמ"ש ימצא שלא לאמץ את קביעת המומחה אורמן, הוא רשאי לפנות לחוות הדעת מטעם מי מהצדדים.

   מטעם התובעים הובאה בתיק חוות דעתו של מר יואל בן עזרא מיום 15.8.13.

   מטעם הנתבעת הובאה חוות דעתו של מר יצחק לזר מיום 15.12.13.

6. בהחלטה בדיון מיום 21.5.15 התרתי את תיקון כתב התביעה על ידי הוספת צו עשה בדבר ביצוע תיקונים בדירה, וזאת על רקע עתירת התובעים לתיקון הליקויים בעין

(כסעד חלופי לפיצוי), שכן לשיטתם, הפיצוי שנאמד בחוות דעת המומחה אורמן, לא יאפשר תיקון עצמאי.

7. בהיעדר הסדר, הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. התובעים צרפו לתצהירם שתי הצעות מחיר, שהעריכו את עלויות תיקון הליקויים, האחת של מר אלי תורג'מן, והאחרת מטעם מר משה חרזי.

משב"כ הנתבעת עמד על חקירת נותני הצעות המחיר, ולאחר שבדיון מיום 15.1.17 , לא התייצב מר חרזי, נמשכה הצעת המחיר מטעמו. על כן, עומדת בתיק לדיון הצעת המחיר שהוגשה מטעם מר תורג'מן.

מטעם הנתבעת הובא תצהירו של מהנדס הנתבעת, מר בנציון לבון.

8. משהעדים נחקרו והצדדים סיכמו טענותיהם, ניתן פסק הדין.

<u>דיון והכרעה:</u>

<u>מעמדה של חוות דעת מומחה בית המשפט</u>

9. בחוות הדעת מיום 15.4.15, בחן המומחה אורמן את הליקויים בהתאם למפורט בחוות דעתו של מר בן עזרא מטעם התובעים. המומחה אורמן איתר ליקויים והעריך את עלות התיקונים בסך של 30,750 ₪ בצירוף עלות פיקוח הנדסי בשיעור של 10% והעריך את שווי הפיצוי ב- 33,800 ₪ ובצירוף מע"מ. המומחה קבע כי לצורך התיקונים לא יידרש פינוי התובעים מהדירה.

10. כאמור, המומחה אורמן השיב לשאלות הבהרה מטעם הצדדים, והמענה התקבל בתיק כחלק מחוות דעתו.

11. ב"כ התובעים טענה בסיכומיה כי יש לבדוק בביקורתיות את חוות דעת המומחה אורמן, שאינו מומחה מוסכם (שחלה עליו תקנה 130 (ג) לתקנות סדר הדין האזרחי), ומעמד חוות דעתו מבחינה ראייתית הוא כמעמד חוות דעת מומחה התובעים, מר בן עזרא, קל וחומר משהנתבעת ויתרה על חקירתו. לפיכך, טוענת ב"כ התובעים, כי בכל עניין שבו חוות דעתו של מר אורמן מנוגדת לחוות דעתו של מר בן עזרא, הרי שיש להעדיף את חוות דעתו של מר בן עזרא.

12. ב"כ הנתבעת טען בסיכומיו כי יש לאמץ את קביעות המומחה אורמן (למעט בענין פינת האוכל/ רוחב הפרוזדור, לגביהם נטען שאין ליקוי).

ב"כ הנתבעת טען כי למרות ניסיונות התובעים להלך אימים על המומחה אורמן ולגרוע מאמינותו, חוות דעתו היתה מפורטת ומנומקת, הוא נתן מענה ענייני לשאלות ההבהרה שהופנו אליו, ומענה ברור בחקירה הנגדית. לטענתו, ב"כ התובעים לא הצליחה לערער אחר מסקנות המומחה אורמן או לטעת ספק במהימנות קביעותיו המצדיקה אימוץ חוות דעת מומחה התובעים.

13. ככלל, בית המשפט יאמץ ויעדיף את חוות דעתו של מומחה אשר מונה מטעמו, באשר חוות דעתו אמורה להיות אובייקטיבית וחסרת פניות. בית המשפט לא יאמץ קביעה של מומחה מטעמו, רק כאשר נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות כן (ע"א 558/96 **חברת שיכון עובדים בע"מ נ' יוסף לוי ובניו בע"מ,** פ"ד נב(4) 563 (1998); ע"א (מחוזי חיפה) 288-03-13 **נחמני נ' גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ** (30.9.2013); ע"א (מחוזי חיפה) 42128-03-16 **גליל א.ג. יזמות נכסים והשקעות בע"מ נ' שמאי** (5.7.2016)).

עוד נפסק שמומחה הוא ככל עד, אשר שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט, ובית המשפט לא ייטה לסטות מחוות דעתו של מומחה שמונה על ידו, בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעו אותו לעשות כן (ע"א 293/88 **חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי** (23.4.1990)).

מכאן, כי חוות דעת מטעם בית המשפט נהנית ממעמד מיוחד, והיא מהווה נדבך ראייתי משמעותי בביסוס המסקנות המקצועיות הנובעות ממנה. יחד עם זאת, יש לשקול את כל ההסתייגויות שהעלו הצדדים לגופן, לאור האמור בחקירת המומחה אורמן והמוסבר בחוות דעת הצדדים.

14. ככלל יאמר, לא מצאתי טעם גורף שלא לאמץ את קביעות המומחה אורמן ובטח שלא מצאתי כל סיבה לפקפק במהימנותו וביושרו המקצועי, אולם כאמור, קביעותיו יבחנו בגין כל רכיב בנפרד וידונו בהמשך.

<u>בחינת הצעת המחיר שהוגשה על ידי התובעים</u>

15. התובעים ניסו להראות שהערכות המחיר בגין תיקון הליקויים כפי שנקבעו על ידי המומחה אורמן, אינן ריאליות והן נמוכות ממחירי השוק. לצורך זה הציגו התובעים הצעות מחיר שמתוכן נותרה הצעת הקבלן מר אלי תורג'מן, שהעריך את עלות כל העבודות בסך של 156,050 ₪ (בהשוואה לשווי הפיצוי שהוערך ע"י המומחה אורמן ב- 33,800 ₪).

16. דרך המלך להערכת עלות תיקון נעשית באמצעות חוות דעת מומחה. באופן עקרוני, ראוי שהערכה כזו לא תיעשה באמצעות הצעת המחיר מקבלן מבצע, שכן לעולם אין לדעת האם הוגשו הצעות מחיר סבירות ולא הצעות יקרות מהמקובל. יכול שהתקבלו הצעות נוספות שהעריכו עלויות זולות יותר ואלו לא הוצגו בפני בית המשפט. משכך, ובהעדר תיקון בעין המאפשר הצגת אסמכתאות אודות התשלום ששולם לקבלן, יש להעדיף את בחינת עלות התיקון באמצעות חוות דעת ולא באמצעות הצעת המחיר (ראו בהקשר זה ת"א (מחוזי חיפה) 1436/98 **שמילוביץ נ' אשל הירדן בניה ופיתוח בע"מ** (28.4.2008); ת"א (מחוזי י-ם) 1042/97 **אברמוביץ נ' סולל בונה בע"מ** (11.4.2005)). בענייננו, אפוא, קיימת חוות דעתו של מר אורמן, וכן חוות הדעת מטעם הצדדים, ויש להעדיפן על פני הצעת המחיר שהוצגה מטעם מר תורג'מן.

מר תורג'מן יכול להעיד לכל היותר על מחירי התיקון באמצעותו, אך לא על מחירי השוק הנוהגים, ועניין זה שמור למומחה המעיד על מסקנות ועדות הסברה שלו קבילה (ראה: יעקב קדמי **על הראיות** חלק שני 754 (2009)).

17. גם לגופו של ענין, מצאתי שלא להעדיף את ההערכות מטעם מר תורג'מן. בהצעת המחיר לא מופיע תאריך, ולא צורפה לה כל מדידה או כתב כמויות מפורט. לפיכך, לא ניתן להתרשם מהו בסיס הנתונים שלפיו קבע מר תורג'מן את עלויות התיקונים. מר תורג'מן הבהיר בחקירתו (בעמ' 30, ש:31-28), כי הוא קיבל את המפרט הדרוש שנערך על ידי ב"כ התובעים והוא השלים את המחירים. העד עומת (בעמ' 39, ש: 8-5), עם הטענה כי המחירים שנקב אף גבוהים מעלויות שנקבעו בחוות דעתו של מומחה התובעים, מר בן עזרא (שהעריך את עלות הליקויים בחוות דעתו בסך של 95,169 ₪). לכך לא ניתנה תשובה מניחה את הדעת, פרט להבהרת ב"כ התובעים כי מר בן עזרא לא לקח בחשבון את עלות החלפת הריצוף ואילו מר תורג'מן לקח זאת בחשבון בהצעת המחיר כעולה מחקירתו (בעמ' 37, ש: 31 והלאה ובעמ' 44, ש: 25 והלאה).

18. ב"כ התובעים טענה (בעמ' 43, ש: 28 ואילך), כי מר בן עזרא העריך את העלויות על הרף התחתון ואין בדעתי לקבל זאת, שכן מומחה המגיש חוות דעת מטעם צד אמור להעריך את השווי הריאלי של העלויות במחירי שוק. לפיכך, התובעים מנועים מלטעון כי הצעת המחיר מטעם מר תורג'מן משקפת את העלויות באופן מדויק יותר

מחוות הדעת של מר בן עזרא שהוגשה מטעמם ועל בסיסה הוגש כתב התביעה ונקבע סכום התביעה בגין כל רכיב.

19. מעבר לכך, ניתן להתרשם שאכן קיימים רכיבים קונקרטיים שתומחרו ביוקר על ידי מר תורג'מן.

בפריט 2 בהצעת המחיר העריך מר תורג'מן את תיקון מנגנון הנעילה של דלת הכניסה ב- 1,000 ₪ בעוד פריט זה תומחר אצל המומחה אורמן ב-350 ₪. משנדרש לכך מר תורג'מן בחקירתו (עמ' 49, ש: 5-10), טען כי אינו מבצע את התיקון בעצמו, אלא הוא פנה לקבלני משנה ואלו העריכו את העלות באופן שבו נקב. משכך, כל עדותו בעניין זה היא עדות שמיעה. השווי של העבודות הוא אינו בגדר ידיעה שיפוטית של בית המשפט ומשהצעת המחיר לא הוגשה כחוות דעת מומחה, לא ניתן להכיר בה אף כעדות סברה.

בנוסף מר תורג'מן נדרש להבהיר (בעמ' 50, ש: 6 ואילך) מה משמעות תיקון בהתאם לתקן 1555.3 כאמור בפריט 8 להצעת המחיר, ולא ידע לתת מענה מניח את הדעת לדבר.

בפריט 17 להצעה בהתייחס לחדר הרחצה של ההורים, נדרש מר תורג'מן לשום את עלותו של תוספת טלאי גומי תחת הדלת וזאת על מנת לתקן מרווח של 1 ס"מ. הנ"ל העריך את העלות ב- 600 ₪ ומשנתבקש להתייחס לעובדה כי מדובר בטלאי גומי שעלותו פחות מ- 100 ₪ (עמ' 46, ש:4-5), הבהיר כי לא התכוון להוספת טלאי גומי כפי שננקב, אלא על ביצוע החלפת משקוף, ועל כן ברור כי הצעתו אינה מתייחסת בהכרח לתיקונים הסבירים שנקבעו בחוות דעת המומחה אורמן, אלא בתיקונים באופנים איכותיים יותר שנחיצותם לא הוכרה.

20. מהאמור לעיל, עולה כי מר תורג'מן לא יכול היה לעמוד מאחרי הנתונים הכספיים שהציג בהצעת המחיר ונחזה שמדובר בהצעת מחיר גבוהה מהסביר. על כן לא מצאתי להעדיפה על פני המחירים שקבע המומחה האובייקטיבי שמונה ע"י בית המשפט.

<u>בחינת הסתייגויות הצדדים מהליקויים שנקבעו בחוות דעת מומחה בית המשפט</u>

<u>מר אורמן</u>

21. נוכח האמור, אבחן את הליקויים שלגביהם מי מהצדדים לא השלים בסיכומיו עם קביעת המומחה אורמן. ההפניות יהיו לחוות הדעת ולמענה לשאלות ההבהרה של התובעים מיום 14.5.15, ולמענה לנתבעת מיום 27.5.15.

(חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 יכונה להלן: "החוק", וההפניות לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל- 1970 יכונו: "התוספת" או "התקנות").

21.1 דלת הכניסה לדירה – נטען כי על פי התקנות נדרשים בריחים הננעלים ל- 4 כיוונים, אולם, בפועל יש בריחים ל- 2 כיוונים בלבד ועוקץ קבוע שלא ננעל. לאור זאת, ובהתחשב גם בליקוי של סף הדלת, קבע מר בן עזרא כי יש לפרק את הדלת ולהתקינה מחדש בעלות של 4,500 ₪. המומחה אורמן אישר בחקירתו (בעמ' 19, מש: 25 ועד עמ' 20, ש: 9), את דרישת התקנות אולם שלל את הצורך בהחלפת הדלת בשלמותה ועמדתו מקובלת עליי ובהתאם לה ישומו הליקויים.

תיקון זרועות הנעילה בדלת - בסעיף 5.2 לחוות דעתו אישר המומחה אורמן שיש לתקן את זרועות נעילת הדלת שלא חודרים לחרירי הנעילה והעריך את התיקון ב- 350 ₪. בחקירתו (בעמ' 16, ש: 3-5) אישר שניתן להעריך תוספת של 600 ₪ בגין זרוע נעילה (ראה גם תשובה לשאלת הבהרה מס' 2). לכן מדובר בתוספת של 1,200 ₪ בגין שתי זרועות נעילה, ומצאתי שמדובר בהערכה סבירה.

קו סף הדלת אינו מקביל לריצוף – בסעיף 5.6 לחוות דעת המומחה אורמן נקבע פיצוי בסך 800 ₪ בגין ליקוי זה. בחקירתו, אישר המומחה אורמן כי מדובר בפגם אסטטי והפיצוי בגינו הוא עבור ירידת ערך ולא בגין תיקון בפועל המחייב פירוק הדלת והחלפתה. כאמור, איני סבור כי קיימת הצדקה להחליף את הדלת בשלמותה, ואין הצדקה להוסיף על חוות הדעת.

21.2 שני חלונות תחתונים במרפסת הסלון המשמשים כמעקה – בסעיף 5.7 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לאמור בסעיף 11 לחוות דעת בן עזרא, בנוגע לחלונות אלו שנטען שמחייבים זכוכית רבודה, ולא הוצג אישור יצרן לגבי הזכוכית. המומחה אורמן הבהיר שהתקן הרלוונטי השתנה ועד לתיקון מחודש נובמבר 2010, ניתן היה להתקין במעקות זכוכית מחוסמת והצורך בזכוכית רבודה נדרש רק בתיקון לתקן ת"י 1099 חלק 1.1 שחל מנובמבר 2010.

השאלה, איזה נוסח תקן חל, האם הנוסח הקיים במועד הסכם המכר (שאז נמסר מפרט) או שמא במועד מסירת הדירה.

המומחה אורמן סבר שהמועד הרלוונטי הוא מועד המפרט ומשכך ניתן היה להתקין בחלונות זכוכית מחוסמת שיש בה אחיזה בהיקף השמשה ואין להכיר בליקוי הנטען. המומחה אורמן חזר על עמדתו בחקירתו הנגדית (בעמ' 17: ש:9-4).

לעומת זאת, התובעים סבורים כי המועד הרלוונטי לחלות התקן הוא מועד מסירת הדירה, והפנו בסיכומיהם לע"א 6092/00, ע"א 7219/00 **כדורי פיתוח עירוני בע"מ נ' אוטמזגין ו-21 אח',** פ"ד נו(6) 786 (2002).

אינני מקבל את עמדת התובעים וסבורני שעל פי הדין וההגיון, המועד הרלוונטי לחלות התקן הוא מועד המפרט או מועד קבלת היתר הבניה לפי המאוחר (ואין צורך להכריע בנושא בענייננו). ראשית, פסק הדין שאליו הפנו התובעים עוסק בשינוי בתקנות הבניה שחל לאחר המסירה, ונקבע כי לא מתקבל על הדעת שהשינוי יחייב את הקבלן לאחר המסירה כי לא ייתכן לדרוש מהקבלן, שהשלים את הבניה ומסר את הדירה, לעמוד בדרישות שטרם נחקקו.

המסקנה הלוגית מקביעה הגיונית זו של בית המשפט, אינה כי המועד הרלוונטי הוא מועד המסירה, אלא כל מועד קודם לכך. שורת ההגיון מראה כי מועד מסירת המפרט הוא מועד מכריע שכן על פיו נקבע מחיר הנכס. לכל היותר, ניתן היה להידרש למצב שבו שונה התקן לאחר המפרט ולפני קבלת היתר בניה (במצב בו הנכס נמכר לפני ההיתר), אך זה אינו קשור לענייננו ולכן אין צורך להכריע בדבר.

גישה זו עולה בקנה אחד עם פסיקת בתי המשפט המחוזיים לפיה התקן המחייב ביחסים בין הצדדים הוא התקן במועד כריתת ההסכם, או לחלופין מועד הבנייה, בהתאם לנסיבות, ולא מועד מסירת הדירה (ראה: ת"א (מחוזי י-ם) 1042/97 **אברמוביץ נ' סולל בונה בע"מ** (11.4.2005); ת"א (מחוזי חיפה) 1436/98 **שמילוביץ נ' אשל הירדן בניה ופיתוח בע"מ** (28.4.2008)).

בהתאם לכך, ומאחר שהדירה נמכרה בשנת 2009 ונמסרה לתובעים בסוף שנת 2011, אין רלוונטיות לשינוי התקן שארע בשנת 2010, והשינוי אינו מחייב

את הנתבעת. משכך, עמדת המומחה אורמן עולה בקנה אחד עם גישת הפסיקה ואין מקום להורות על החלפת הזכוכית.

21.3 מעקה המרפסת בנוי על מדרך אופקי נמוך בניגוד לתוכנית המכר – המומחה אורמן התייחס בסעיף 5.8 לחוות דעתו לליקוי הנטען בסעיף 12 לחוות דעת בן עזרא, שגרס שהמעקה גורע משטח המרפסת ואף יוצר מכשול בטיחותי ביציאה מהסלון אל המרפסת. המומחה אורמן סבר שהקורה ההיקפית בגובה 10 ס"מ נדרשת לצורך איטום כך שאין מדובר בליקוי, וחזר על עמדתו בחקירתו הנגדית (בעמ' 17, ש: 13-19). סבורני שאין מקום לקבל את עמדת המומחה אורמן, שכן היה על הנתבעת לציין ענין זה במפרט, ומשהדבר לא צוין, מדובר באי התאמה כאמור בסעיף 4(א)(1) לחוק. הימצאות הקורה מקטינה את שטח המרפסת, ויוצרת מכשול לא ברור ביציאה אליה (ראה תמונה בעמ' 8 לחוו"ד בן עזרא). אני מקבל את קביעתו של מר בן עזרא שהעריך את התיקון הכולל במרפסת (הנובע גם מהחלפת הריצוף במרפסת וביצוע איטום). אין צורך לפסוק פיצוי נוסף נוכח מסקנת המומחה אורמן והבהרתו בנוגע להחלפת הריצוף, כך שהפיצוי שיפסק בהמשך מגלם גם רכיב זה.

21.4 התקנת מעקה מרפסת במרכז הקורה המוגבהת (קופינג) ולא בקצה החיצוני – בסעיף 5.10 לחוות דעת אורמן התייחס האחרון לאמור בסעיף 14 לחוות דעת בן עזרא, והבהיר שלא ניתן להתקין מעקה אלומיניום בקצה הקופינג, שאז לא ניתן לבצע עיגון. מר לזר אישר בסעיף 14 לחוות דעתו שהדבר אינו סותר את תכנית המכר שהשרטוט שם סכמטי בלבד. בחקירתו (בעמ' 17, ש: 28-30), הבהיר המומחה אורמן כי אדם מן היישוב לא יתן כלל דעתו לכך ואם בית המשפט יכיר בליקוי ,הרי שהיקף העלות הכוללת יסתכם ב- 2,000 ₪.

לא מצאתי לפסוק סכום זה מאחר ולא התרשמתי שקיימת סתירה מתכנית המכר. מן המפורסמות שמעקות במרפסות רבות בישראל בנויות באופן האמור (ולאו דווקא כפי האופן המוצג בתמונה שצורפה לסיכומי התובעים). הדבר אינו סותר כל תקן ואינו פוגע באופן השימוש במרפסת. משכך, לא מצאתי שמדובר באי התאמה.

21.5 שיפוע האריחים במרפסת - בסעיף 5.12 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לאמור בסעיף 16 לחוות דעת בן עזרא, בנוגע לכך שהשיפוע במרפסת נמוך מ-1% כנדרש בתקן ולכן הניקוז לקוי. המומחה אורמן העריך את עלות התיקון

ב- 2,700 ₪ (ובחקירתו הבהיר שהדבר כולל את עלות האריחים החדשים). בהמשך חקירתו (בעמ' 19, ש: 17-12) קבע כי ככל שנדרש נקז כפול, העלות הנוספת היא 600 ₪, ובהיעדר אינדיקציה סותרת, אקבל את האמור (המגלם גם פיצוי בגין המדרך האופקי).

21.6 פינת האוכל – בדירה בוצע שינוי שכלל ביטול שירותי אורחים והרחבת פינת האוכל. השירותים גבלו בקיר משותף עם נישה שבוטלה על דעת הנתבעת בלבד.

בסעיף 5.17 לחוות דעת אורמן, התייחס המומחה לסעיף 21 לחוות דעת בן עזרא, וקבע שהנישה שנסגרה בפינת האוכל לאחר ביטול שירותי אורחים, מהווה ליקוי והעלות לפירוק הגבס ועבודות גמר היא 600 ₪. בחקירתו (עמ' 19 , ש: 24-21) הוסיף 300 ₪ מאחר ויש במקום גם ספרינקלרים שיש לחברם.

הנתבעת אינה מסכימה לממצאי המומחה אורמן בנוגע לפינת האוכל. מר לבון התייחס לנושא בסעיף 13 לתצהירו, ובחקירתו הנגדית (בעמ' 77, ש:31) טען כי רוכש שמבקש שינויים תכנוניים, אמור להגיש לקבלן תכנית שינויים, ואילו בתוכנית השינויים (נספח ז' לתצהיר התובעים) יש רק הוראה לביטול הקירות. הנ"ל טען כי לא נקבע שצריך היה לספח את השטח לפינת האוכל ולא לחדרים. משכך סבר כי אין מקום לפיצוי.

התובע אישר בחקירתו הנגדית (בעמ' 56, ש: 17-15 ובעמ' 61, ש: 3-1), כי הוא לא ציין בתכנית שינויים מהי האלטרנטיבה התכנונית במקום חדר השירותים שבוטל, אולם גרס שהוא לקח את מידות הנישה והביא ארונית שהיתה אמורה להיכנס לנישה.

סבורני שגם שעה שהדייר מבקש שינוי מהקבלן, הרי שעל הקבלן לכוונו ולקבל ממנו הוראות בדבר שינויים נוספים שיכול שמתבקשים מהשינוי שיזם הדייר. זו אחריותו של הקבלן כבעל מומחיות בבניה (ראה בהקשר זה את גישת בית המשפט בת"א 1738/90 (הרצליה) **גטניו נ' ליברובסקי ובניו א.מ.י. חברה לבנין והשקעות (1986) בע"מ** (9.6.1994)).

על כל פנים, מר לבון הבהיר (בעמ' 73-72), כי בביקורו בדירה הציע לתובעים להחזיר את המצב לקדמותו בהתייחס לנישה המקורית (שהתובעים טענו כי רכשו ארון מתאים לנישה) והם הציבו לו תנאים בלתי מקובלים תמורת הסכמתם

(כגון הוספת חניה). ב"כ הנתבעת חזר בסיכומיו על נכונותה של הנתבעת לתקן את האמור ולהשיב המצב לקדמותו.

בסופו של יום, סבורני שיש לאפשר תיקון הליקוי האמור, וככל שהנתבעת חוזרת בה מהכוונה לתקן, תשלם את הפיצוי האמור.

21.7 הקטנת פינת האוכל ורוחב המעבר- בסעיף 5.18 לחוות דעת אורמן הוא התייחס לליקוי הנטען בסעיף 22 לחוות דעת בן עזרא, ועל פיו הוגדל אורך חדר השינה ל- 4 מ' בניגוד לתוכנית המכר שם נקבע 3.85 מ'. אי התאמה זו גורמת להקטנת פינת האוכל ב- 15 ס"מ ואף הקטנת רוחב המעבר (הפרוזדור) לחדר השינה. התובעים טענו כי לא יכלו לעשות שימוש בפינת האוכל והיא מהווה מטרד (עמ' 67, ש: 13-7). המומחה אורמן אישר את האמור בחוות דעת בן עזרא והעריך את התיקון בסך של 11,600 ₪.

לא ירדתי לסוף דעתו של מומחה הנתבעת, מר לזר, שסבר בהקשר זה כי המידות בתכנית המכר מוקטנות על מנת לאפשר טיח וחיפויים ואילו בפועל גדל חדר השינה.

מר לבון התייחס לכך בחקירתו (בעמ' 86-85), וטען כי הזזת הקיר לא נעשתה בטעות, ובכל מקרה המסדרון לא הוקטן שכן המומחה לא בדק את הרוחב המקורי של המסדרון על פי המפרט ובכפוף לסטיות המותרות לפי הדין. תשובתו של מר לבון לא הניחה את דעתי מאחר והיה על הנתבעת להתייעץ עם התובעים על כל חריגה מהמפרט ולקבל את הסכמתם. הדבר לא נעשה בנוגע לשינוי בחדר השינה. בנוסף, לא מצאתי שהנתבעת הצליחה לשנות את מסקנת המומחה אורמן בחקירתו הנגדית בנושא (בעמ' 22, ש: 20-10), ולשכנע שהסטייה בקירות חדר השינה לא נעשתה לכיוון הפרוזדור, אלא לכיוון השני. לפיכך, בסופו של יום מצאתי לאמץ את קביעת המומחה אורמן.

בהתאם לכך, ולאור העלויות הניכרות הנלוות לתיקון רוחב הפרוזדור, אני רואה לנכון לאפשר לנתבעת לבחור בין תשלום הפיצוי בסך 11,600 ₪, כפי שנפסק על ידי המומחה אורמן, לבין תיקון פינת האוכל ורוחב הפרוזדור. הנתבעת תבחן את הדברים ותודיע לתובעים כפי שיקבע בהמשך.

21.8 אשר להחלפת הריצוף המתבקשת נוכח הזזת הקירות, הרי שב"כ התובעים טענה בסיכומיה כי מר בן עזרא, כמו המומחה אורמן, הניחו שקיימים אריחים

רזרווים (ראה סעיף 62 לחוות דעת בן עזרא). משהנחה זו נסתרה עת התובע גרס בסעיף 9.5 לתצהירו כי נעשה שימוש במלאי הרזרווה בעת החלפת אריחים פגומים בסלון ובמטבח, יש לקחת בחשבון את עלות החלפת האריחים הנובעת מהזזת הקירות. ב"כ התובעים ביצעה בסיכומיה תחשיב הנובע מעלות אריחים של 600 ₪ למ"ר (כפי שאישר המומחה אורמן לגבי חדר הרחצה בחקירתו בעמ' 20, ש: 22-24), בשטח הפרוזדור, הסלון, המטבח וחדר השינה בשיעור של 60.6 מ"ר, ובסך כולל של 36,360 ₪ בצירוף מע"מ. נחזה שאומדן זה מופרז אף מהצעת המחיר של מר תורג'מן שהעריך העלות ב- 32,000 ₪ בצירוף מע"מ.

המומחה אורמן נשאל על כך בחקירתו (בעמ' 20, ש: 25-30) והשיב שבהנחה שאכן אין אריחים רזרווים, הרי שמקובלת עליו עלות ההחלפה שהוערכה על ידי מר בן עזרא, אולם האחרון לא נקב בהערכה.

יחד עם זאת, הופניתי לכך שהתובעים קיבלו חזקה בדירה בדצמבר 2011, ובמשך כמעט שנתיים לא העלו כל טענה בקשר לגודל הפרוזדור, ורק באוגוסט 2013, כאשר מומחה התובעים מצא שחדר השינה שמול הפרוזדור גדול ב-15 ס"מ לעומת תוכנית הדירה, נטענה לראשונה הטענה לאי התאמה בגודל הפרוזדור.

כפי שנקבע בת"א (מחוזי חיפה) 934/85 **ורדי ואח' נ' מליבו ישראל בע"מ** (19.11.1992) ובת.א (מחוזי חיפה) 629/93 **ברזילי נ' שיכון ופיתוח בע"מ** (29.10.2000), לא כל סטייה מחייבת תיקון ועל בית המשפט להבחין בין טפל לעיקר, ולהבחין בין תביעה ראויה לפיצוי לבין תביעה שנוצרה עקב חוות דעת מומחה, שכן חלק מהסטיות אינן מורגשות אלמלא נמדדו לצרכי המשפט.

לפיכך, ובשוקלי טענות אלה, מצאתי כי האיזון הראוי הוא שיפסק לתובעים הפיצוי שנקבע בחוות דעת אורמן בגין הזזת הקירות כאמור לעיל (כפיצוי בגין ירידת ערך), אולם נוכח התרשמותי כי אין כוונה כנה מצד התובעים לתקן את הסטייה, הרי שלא יפסק להם בנוסף פיצוי בגין החלפת הריצוף (אלא אם הנתבעת תבחר לבצע את השינוי כפי שיפורט להלן).

סיבה נוספת לאי פסיקת פיצוי בגין החלפת הריצוף, היא שסכום זה גם לא נתבע במסגרת התביעה ולא נכלל בסכומה (ראה סעיף 40 לכתב התביעה). משכך, אין הצדקה דיונית לפסוק פיצוי נוסף מעבר לזה שנתבע. ודוק, ב"כ התובעים

לא ביקשה לתקן את סכום התביעה או התחשיב לאחר חוות דעת מומחה בית המשפט ולכלול בו פיצוי בגין החלפת האריחים. על כן, לא מצאתי להוסיף על הפיצוי שנקבע בחוות הדעת, אולם ככל שהנתבעת תבחר לתקן את פינת האוכל והמעבר (במקום לשלם פיצוי), הרי שיהא עליה לטפל בהחלפת הריצוף הנובעת מכך. כאמור וכפי שיפורט בהמשך, החלטתי להותיר ענין זה לבחירת הנתבעת.

21.9 <u>גודל החלון בחדר שינה 1</u> – בסעיף 5.19 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לאמור בסעיף 23 לחוות דעת בן עזרא, שבה נאמר כי על פי שטח חדר השינה (11.16 מ"ר), התקנות מחייבות חלון ששטחו לפחות 8% מהחדר. בחדר מותקן חלון שחלקו התחתון קבוע מזכוכית וחלקו העליון הוא כנף על כנף (להלן: "כ.ע.כ"). מר בן עזרא סבר שמדידת שטח החלון צריכה להיעשות לפי שטח האוורור נטו ולא לפי השטח בקיר. המומחה אורמן סבר שבחדר הותקן חלון כנף במידות פתח 90*95, ועל פי פרט 2.01 לתוספת השניה לתקנות שטח החלון הוא מידות פתח הבניה החיצוני ולא שטח האוורור, ועל כן לא מצא ליקוי.

בחקירתו הנגדית (בעמ' 10, ש: 17-18), טען המומחה אורמן שכל החלונות בכל הדירות בארץ בנויים באותו אופן, ואי אפשר לתקנם ללא הריסת הבניין ובנייתו מחדש. לטענתו, בניית החלון בגודל זה אינה יוצרת ירידת ערך.

פרט 2.01 לתוספת מגדיר "חלון" כפתח המשמש אמצעי תאורה ואיוורור טבעיים, ומגדיר "שטח חלון" כשטח הפתח שבו מותקן החלון, לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות. פרט 2.21(א) לתוספת קובע כי לא יפחת שטחם הכולל של החלונות בחדר מגורים מ-8% משטח רצפת החדר.

הפסיקה חלוקה בנוגע לפרשנות הראויה של "חלון", האם יש לחשבו רק כשטח הניתן לאוורור או שמא לקחת בחשבון את כל שטח הפתח לפי מידות הבניה החיצוניות. ב"כ התובעים סומכת טענותיה על ת"א (מחוזי ת"א) 922/95 **סלומון נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ** (28.5.2003) שממנו משתמע מדברי כב' השופטת (בדימוס) ציפורה ברון כי יש למדוד את שטח הפתחים בין המסגרות, היינו לקחת את השטח נטו היכול לשמש לאוורור (ולא על פי מידות פתח הבניה החיצוני).

ב"כ התובעים מפנה אף לע"א 13935-06-15 (מחוזי חיפה) **רקפות בגבעה בע"מ נ' סבג** (20.10.2015) שבו קיבל בית המשפט מפי כב' השופט רניאל את עמדתה ושינה את קביעת ביהמ"ש השלום בקובעו כי לצורך מדידת שטח החלון יש למדוד את הפתח לאוורור ואור ולא את מידות הבנייה.

לעומת גישה זו, כב' השופטת תמר בזק רפפורט דחתה בע"א (מחוזי י-ם) 39478-10-12 **מנשה לוי חברה לבנין בע"מ נ' עזבון המנוח שלמה שוורץ ז"ל** (10.7.2013), את טענת התובעים שם שנסמכו על פסק דין סלומון הנ"ל, ואימצה את עמדת הקבלן, ולפיה יש לבחון את שטח החלון כפי שהוגדר בתוספת, היינו לפי מידות הבנייה החיצוניות ולא על פי פתח האוורור. משכך, קבעה שאין מדובר בליקוי.

יושם לב שבמקרה דנן חלקו התחתון של החלון מקובע ונטען בסיכומי התובעים ששטח זה לא ניתן להיכלל בהגדרה כחלון (שהרי אינו נפתח). על אף שטענה זו נוגעת לאוורור, הרי שמדובר בפתח המאפשר כניסת אור, ועל כן משמש כאמצעי תאורה טבעי, וסבורני שיכול להיחשב כחלון (ובלבד שאופן החלון יתואר נכונה במפרט).

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, מצאתי להעדיף את גישת בית המשפט המחוזי בירושלים בפסק דין מנשה לוי הנ"ל, שכן התוספת מגדירה במפורש את המונח "שטח חלון" כשטח הפתח שבו מותקן החלון, לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות. חזקה על המחוקק שאינו משחית את מילותיו לריק ואין להניח כי המחוקק חוקק הוראת חוק שאין בה כל תועלת ושאינה מוסיפה דבר למערכת הנורמטיבית. על כן, יש לחשב המדידה לפי שטח הפתח לפי מידות הבניה.

(בענין פרשנות החוק והחזקה שהמחוקק אינו משחית מילותיו לריק, ראה: אהרון ברק **פרשנות במשפט – פרשנות החקיקה**, כרך שני,595 (1993); עע"מ 4562/15 **עיריית תל אביב נ' א.ש. נכסים ובנין (1989) בע"מ** (31.01.2017); רע"פ 5273/12 **גיא נ' מדינת ישראל** (9.5.2013)).

21.10 ב"כ התובעים מפנה בסיכומיה לכך שהחלון המדובר גם לא מתאים למפרט שכן המדובר בחלון "כנף על כנף" (כ.ע.כ) ולא בחלון רגיל בעל פתיחה צירית. נטען כי הדבר לא צוין במפרט ומקום שהתכוונה הנתבעת להרכיב חלון כ.ע.כ הרי שהדבר מצוין במפורש כגון בחדר שינה 2 שם כתוב "הזזה כ.ע.כ".

דומה שהתובעים צודקים בעניין זה, שכן עיון בחלק הרלוונטי במפרט הטכני כפי שנסרק בעמ' 14 לחוות דעתו של מר בן עזרא, מראה כי להבדיל מהציון בחדר שינה הורים ובחדר שינה 2, הרי שבחדר המדובר (חדר שינה 1) לא צוין שמדובר בכ.ע.כ. ודוק, התקנת חלון באופן הזה מקטינה את שטח האוורור, ולכן למרות שקבעתי שהדבר אינו סותר את התוספת, הרי שעסקינן באי התאמה, מאחר וסוג החלון אינו תואם את המפרט.

בתשובה לשאלה 4 קבע המומחה אורמן כי עלות ההתאמה למפרט היא 2,200 ₪, וזאת אני מקבל.

21.11 בליטה בקיר בחדר שינה הורים - בסעיף 5.21 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לבליטה של עמוד קונסטרוקטיבי בחדר השינה שאינה מופיעה בתוכנית הבנייה. במסגרת המענה לשאלה 5 אישר המומחה אורמן כי עלות ביטול הבליטה היא 650 ₪, וסכום זה יוסף.

21.12 מרווח תחת דלת חדר רחצה בחדר שינה הורים – בסעיף 5.22 לחוות דעת אורמן, המומחה התייחס לאמור בסעיף 26 לחוות דעת מר בן עזרא, וקבע כי יש לצמצם את המרווח על ידי גומיית סף תחתון בעלות 250 ₪. ב"כ התובעים טענה כי פתרון זה יהווה פגם אסתטי והפנתה לחוות דעת בן עזרא להחלפת כנף הדלת בעלות 700 ₪. סבורני שהדבר אינו מתחייב ואין מקום לסטות מקביעת מומחה בית המשפט.

21.13 חלון חדר הרחצה – בסעיף 5.23 לחוות דעת אורמן, התייחס המומחה לנטען בסעיף 27 לחוות דעת בן עזרא, בנוגע לחלון חדר הרחצה שעל פי התשריט תוכנן במרחק 80 ס"מ מהקיר ובפועל החלון הותקן במרחק 73 ס"מ מקצה ההלבשה של החלון לקיר. ב"כ התובעים טענה בסיכומיה שלא ניתן להתקין מקלחון בגלל קיומו של החלון, ולכן יש להעתיק את החלון מחוץ לתא המקלחת.

המומחה אורמן הפנה בחוות דעתו לכך שההלבשה היא 6 ס"מ, כך שהחלון הותקן בהתאם לתוכנית, ועל פי התקנות רוחב תא המקלחון לא יפחת מ- 0.7 מ', כך שאין גם חריגה מדרישות התקנות. המומחה אורמן הפנה לכך שהחלון נפתח כחלון קיפ, כך שניתן להתקין מקלחון אלומיניום, ולכן אין מקום להכיר בליקוי. המומחה אורמן חזר על עמדה זו בחקירתו הנגדית (בעמ' 11, ש:-5 28) ותשובתו מניחה את דעתי.

21.14 טלאים בחיפוי הקרמיקה - המומחה אורמן דחה בסעיף 5.25 לחוות דעתו את קביעת מר בן עזרא בסעיף 29 לחוות דעתו, שהפנה לכך שאריחים צרים ומנוסרים הותקנו במרכז הקיר החיצוני ליד החלון בחדר הרחצה וגם בקצהו. המומחה אורמן אמנם לא נשאל על כך בחקירתו, אולם מר לזר מטעם הנתבעת אישר את התיאור אך טען שהאמירה שמדובר בביצוע לקוי היא מוגזמת. מעיון בתמונה שנסרקה בעמ' 17 לחוות דעת בן עזרא נראה הליקוי האסתטי, שכן פריסה תקינה של אריחי הקרמיקה היתה מחייבת חיתוך יחיד של שורת אריחים ולא חיתוך כפול באמצע הקיר. לפיכך ובהיעדר קביעה סותרת מצאתי לפסוק את העלות שנקבעה בחוות דעת בן עזרא בסך 1,650 ₪ (וזאת בגין ירידת ערך ולא לצורך תיקון).

21.15 רעשים מצנרת אנכית הגורמים למטרד - בסעיף 5.28 לחוות דעת אורמן התייחס הנ"ל לאמור בסעיף 32 בחוות דעת בן עזרא, על פיה נדרש בידוד למניעת רעשים מהצנרת, וקבע כי בעת הביקור לא נשמעו רעשים בחדר השינה ויכול שנדרשת בדיקה אקוסטית. המומחה אורמן אמר בחקירתו הנגדית (בעמ' 20, ש: 12-13), כי ככל שיוכר ליקוי, עלות בידוד אקוסטי שמולבש על הצינור, תהא 800 ₪.

קיומם של רעשים מהצנרת לא נזכר כלל בתצהיר התובעים. נכון הוא שהעובדה שהמומחה אורמן לא שמע רעשים בעת ביקורו, אינה מלמדת כי אין בהכרח רעשים, אולם היה על התובעים לתמוך זאת בתצהירם באמירה מפורשת, שכן יש להוכיח את התשתית העובדתית שביסוד חוות דעת המומחה בראיות קבילות (ראה ספרו הנ"ל של יעקב קדמי, עמ' 771). משכך, לא מצאתי לפסוק פיצוי בגין בידוד אקוסטי.

21.16 דלת חדר האמבטיה – בסעיף 5.30 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לאמור בסעיף 34 לחוות דעת בן עזרא, שעל פיה מאחר ודלת חדר הרחצה צמודה לקיר, לא ניתן לפתוח את הדלת בזווית של 90 מעלות והלבשות הדלת מנוסרות באופן שמהווה פגם. מדובר למעשה בדלתות ששודרגו אצל חברת פנדור (דברי התובע בחקירתו בעמ' 63, ש:9-3), והנתבעת טענה כי היא נכונה להקטין את הדלת. המומחה אורמן קבע כי מאחר והדלת צמודה לקיר בצד ימין ולקיר הממ"ד בצד שמאל, לא ניתן היה לבצע בליטות שכן הדבר יקטין את רוחב הפתח באופן שיאפשר הרכבת דלת ברוחב 60 ס"מ והדבר יגביל את השימוש.

אכן, כפי שקבע המומחה אורמן (עמ' 12, ש:13-15), אין להקטין את פתח הדלת ל-60 ס"מ, מאחר שלא ניתן יהיה להעביר מכונת כביסה שרוחבה 60 ס"מ. במענה לשאלה 7 אישר המומחה אורמן כי עלות של דלת כאמור היא 300 ₪, ואני מאמץ את התוספת שכן כבר נקבע שאי פתיחת הדלת מעל 90 מעלות מהווה ליקוי (ראה ע"א 7298/00 **בסט נ' חממי** (4.9.2007)).

21.17 גובה הכיור בארון חדר הרחצה – בסעיף 5.31 לחוות דעת אורמן התייחס הנ"ל לאמור בסעיף 35 לחוות דעת בן עזרא, שם נטען כי גובה הכיור הוא 91 ס"מ (וטען כי הוא גבוה מהמקובל). המומחה אורמן קבע כי הכיור הותקן על פי הייצור המקורי של הארונית ועל כן אין ליקוי, וכי המידות המפורטות בתקן 1205.3 (80-85 ס"מ) הינן המלצה בלבד (ראה ציטוט החלק הרלוונטי בעמ' 19 לחוות דעת בן עזרא). בחקירתו הנגדית (בעמ' 21, ש: 21-24) חזר המומחה אורמן על עמדתו.

ב"כ התובעים מפנה בסיכומיה להוראות למתקני תברואה (הל"ת), התש"ל-1970, וטוענת כי מדובר בהוראות מינהל המהוות דין מחייב. ב"כ התובעים מפנה לסעיף 1.01 לתקנות המורה כי "מתקני תברואה יבנו ויותקנו בהתאם להל"ת", ולפרט 1.13 לתוספת הקובע ש"קבועות שרברבות ... יותקנו בצורה המאפשרת גישה נוחה לניקוי ולשימוש וכמפורט בהל"ת."

לאור זאת, טוענים התובעים, כי הוראת תקן 1205.3 היא מחייבת, ואינה בגדר המלצה.

כבר נפסק שלא ניתן להסתמך בענין זה על תקן ישראלי 1205 כמקים אחריות של הנתבעת, מאחר וכאמור בו, תקן זה הינו בגדר המלצה בלבד שכן ההפניה בתקן 1205.3 לשימוש בהמלצותיו מבוצעת רק בהיעדר מידות בתכניות המתכנן (ת"א (שלום י-ם) 17512/99 **שטרן נ' סאסי קבלני עפר בנין וכבישים (1986) בע"מ** (13.1.2009); ת"א (שלום ת"א) 60052/00 **עציון נ' סלע חברת שיכון בע"מ** (7.8.2003)).

במקרה שלפנינו, מר לזר הבהיר (בסעיף 35 לחוות דעתו), כי הכיור מותקן כיחידה אחת עם ארון הרחצה וממילא מדובר במידה מומלצת בתקן, ולכן גובה הכיור מוכתב ע"י היצרן. משמדובר בכיור שהותקן בהתאם לייצור המקורי של הארונית, ולא הובא לפני שמידות הארונית שהותקנה חרגו מהמידות שנקבעו בתכניות המקוריות, הרי שלא מצאתי שיש בכך אי התאמה.

אשר להוראות למתקני תברואה, הרי שלא הופניתי על ידי התובעים להוראה ספציפית הסותרת את האמור בתקן בהתייחס לגובה, המהווה כאמור, המלצה, וממילא עיון בהוראות מראה כי עיקרן הוא התאמת המרווחים בין הכלים הסניטריים על מנת לא ליצור צפיפות ולאפשר שימוש וניקוי נוח, בעוד שבמקרה דנן עסקינן בגובה הכיור. משכך, מצאתי לאמץ את עמדת המומחה אורמן.

21.18 גימור לקוי של הקרמיקה סביב שקע חשמלי באמבטיה - בסעיף 5.34 לחוות דעת אורמן התייחס האחרון לאמור בסעיף 40 לחוות דעת בן עזרא, וקבע כי סביב השקע החשמלי הותקנה מראה, כך שלא ניתן לבדוק את הגימור סביב השקע. יחד עם זאת, בעמ' 20 לחוות דעת בן עזרא צורף צילום המקום וממנו עולה כי אכן קיים ליקוי סביב השקע, והדבר מניח את דעתי. בחקירתו (בעמ' 18 , ש:28-29), אישר המומחה אורמן כי אם תמונת השקע החשמלי שבחוות דעת בן עזרא נכונה, עלות התיקון היא 250 ₪ ועל כן אני מקבל זאת.

(יוער כי במענה קודם לשאלה 15 השיב המומחה אורמן כי הפיצוי יסתכם ב-150 ₪, אולם אני מעדיף את תשובתו בחקירה הנגדית).

21.19 צינור כיבוי אש חשוף בחדר אמבטיה – בסעיף 5.35 התייחס המומחה אורמן לסעיף 41 בחוות דעת בן עזרא, בה נטען שצינור חשוף בחדר אמבטיה מהווה פגם אסטטי, וציין שמאחר ונטען כי הוא כוסה בגבס על ידי הדיירים, הוא לא אמד את שווי הליקוי. במענה לשאלה 17 העריך המומחה אורמן את עלות הליקוי בשווי של 600 ₪, וכן חזר על עמדתו בחקירתו הנגדית (עמ' 19, ש:1) ויש לפסוק פיצוי זה.

21.20 גובה אדן החלון לתליית כביסה – בסעיף 5.38 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לאמור בסעיף 44 לחוות דעת בן עזרא, בנוגע לכך שגובה אדן החלון הכולל מסגרת אלומניום הוא 115 ס"מ והדבר גבוה מדי ואינו נוח לתליית כביסה. בחוות דעת בן עזרא צויין כי גובה החלון המינימלי על פי התקן הוא 105 ס"מ. כלומר, אין המדובר במצב של חריגה מהתקן אלא בקושי בתליית כביסה ואי נוחות. בהתאם לכך, לא מצאתי בסיס בדין לפיצוי בגין הדבר, שאינו מהווה אי התאמה כהגדרת המונח בחוק.

21.21 מסתור הכביסה – עניין זה נדון בסעיף 5.39 לחוות דעת אורמן, שבו התייחס לאמור בסעיף 45 לחוות דעת בן עזרא, וקבע כי במסתור הכביסה הותקן תריס אלומיניום בעל תו תקן למסתורי כביסה, כך שאין מדובר בליקוי.

ב"כ התובעים מפנה בסיכומיה לפרט 2.100 לתוספת, לפיו בכל מרפסת בבניין ובכל פתח בקיר בבניין שקיימת סכנת נפילה ממנו, ומכל מקום בבניין שבו הפרשי הגובה בין שני מפלסים סמוכים הוא 0.60 מטרים לפחות, יותקן מעקה שיתקיימו בו דרישות תקן ת"י 1142 (מעקים ומסעדים). הופניתי לפסיקת בית המשפט בת"א 21924/02 **אלון נ' אנגל חברה לקבלנות כללית בע"מ** (15.9.2008), שבה קבע בית המשפט שמקום שקיימת גישה למשטח הקשיח הקיים מאחורי המעקה התקני ולפני מסתור הכביסה, קיימת אפשרות שמאן דהוא יעמוד על משטח זה, כגון לשם איסוף כבסים שנפלו מהחבל, או בעלי מלאכה שנדרשים לתקן מזגן או צנרת, ועל כן יש לעמוד בדרישות ת"י 1142. בהתאם הופניתי לפסקי הדין בת"א (שלום ת"א) 33126-08-11 **אולו נ' שיכון ובינוי נדל"ן (השקעות וייזום) בע"מ** (11.10.2015) ות"א (שלום חיפה) 20786-05-13 **יוספי נ' שרביב בע"מ** (28.8.2016) שקבעו בהתאם. לא מצאתי התייחסות עניינית בסיכומי הנתבעת לנושא.

בסעיף 45 לחוות דעת בן עזרא נקבע כי דרושה בדיקת מעבדה מאושרת לגבי חוזקו של מסתור הכביסה, ועלות הביצוע לכך היא 1,500 ₪. לצד זאת, השיב המומחה אורמן במענה לשאלה 9, כי אם תתקבל חוות דעת בן עזרא, הרי שעלות התקנת חיזוק לפרופילי האלומיניום, על ידי שני פרופילים רוחביים הוא 300 ₪. המומחה אורמן חזר על הדברים בחקירתו הנגדית (עמ' 13, ש: 3), ולכן מצאתי להסתפק בפיצוי בגין חיזוק פרופילי האלומיניום, כפי שהציע המומחה אורמן בעלות של 300 ₪.

21.22 העדר סף איטום גמיש בהיקף חדר אמבטיה - בסעיף 5.42 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לאמור בסעיף 48 לחוות דעת בן עזרא, בדבר היעדר סף איטום גמיש בחדר אמבטיה שהוא שטח רטוב, וזאת בניגוד לתקן. מר בן עזרא קבע כי העלות להשלמה היא 1,320 ₪.

המומחה אורמן קבע כי בהיקף החדר קיים מילוי רובה בין חיפוי לריצוף, כך שאין ליקוי.

ב"כ התובעים מפנה בסיכומיה לסעיף 4.7.4 לתקן ת"י 1555.3 וטוענת כי נדרש איטום גמיש בהיקף החדר, בעוד שרובה אינה חומר גמיש.

מר לזר התייחס לאמור בסעיף 15 לחוות דעתו, וקבע כי התרשים בת"י 1555.3 מציג את אופן תכנון וביצוע הריצוף, ומדגים מרווחים עם חומר איטום

גמיש, אך מדובר בהדגמה ולא בהנחיה מחייבת. מעיון בתרשים בתקן (בעמ' 33 לחוות דעת בן עזרא) ניתן להתרשם כי הצדק עם מר לזר, שכן צוין במפורש בתקן כי המדובר בהדגמה, ולמעשה, קיומו של סף איטום גמיש כלל אינו נושא התקן. לפיכך, אין ליקוי ואין לחייב בפיצוי.

21.23 דלת ממ"ד - בסעיף 5.43 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לאמור בסעיף 49 לחוות דעת בן עזרא, שסבר שהחורים ללשונית הדלת נמצאים משני הצדדים, כך שגם אם תותקן דלת יוותרו כטלאי, והם מהווים פגם אסתטי שעלות תיקונו הוערכה בסך 800 ₪. המומחה אורמן קבע כי החורים במשקוף הם הכנה להתקנת דלת פנימית, ועל כן אין ליקוי.

לא שוכנעתי שמדובר בפגם המצדיק פיצוי, שכן לא הוברר שלא היתה אמורה להיות הכנה לדלת פנימית ומדובר בענין של מה בכך.

21.24 ריצוף חדר שינה הורים - בסעיף 5.46 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לאמור סעיף 52 לחוות דעת בן עזרא, בדבר ריצוף חדר שינה הורים שהינו עקום ולא מפולס. המומחה אורמן אישר ליקוי זה ושם את עלותו בעלות של 5,100 ₪. ב"כ התובעים מפנה בסיכומיה לכך שפירוק הריצוף בחדר הארונות הצמוד לחדר שינה הורים יחייב פירוק הארונות והתקנתם מחדש בעלות שהוערכה על ידי מר בן עזרא בסך 2,000 ₪ וזאת נוכח הבדלי גוון בין הריצוף החדש לריצוף הקיים.

במענה לשאלה 18 הבהיר המומחה אורמן כי במידה ואין אריחים רזרווים, הרי שכרוכה בדבר עלות נוספת של פירוק והרכבת חדר הארונות בעלות שנקבעה ע"י מר בן עזרא, ומשלא נסתרה טענת התובעים להיעדר אריחים ובחלוף 6 שנים ממועד מסירת הדירה, אין מנוס מלפסוק פיצוי נוסף זה בסך 2,000 ₪.

יוער כי כמצוין בחוות דעת בן עזרא, החלפת הריצוף בחדר שינה הורים מייתרת את ליקוי הרטיבות הנזכר בסעיף 53 לחוות דעתו.

21.25 סדקים בקירות – בסעיף 5.50 לחוות דעת אורמן התייחס המומחה לאמור בסעיפים 56-57 לחוות דעת בן עזרא, והפנה לסדק בקיר בין חדר השינה לחדר הכביסה שתוקן וחזר ולא העריך את שווי הליקוי. במענה לשאלה 19 אישר המומחה כי בזמן הביקור נמצאו סדקים בתקרת הדירה וניתן להעריך את שווי

הליקוי בסך 1,600 ₪. המומחה אורמן חזר על עמדתו בחקירתו הנגדית (עמ' 16, ש: 28-27).

מר בן עזרא הפנה בחוות דעתו לכך שהסדקים בין לוחות הגבס בתקרת הדירה תוקנו וחזרו והצביע על חשש לכשל בהתקנת הלוחות, אולם לא קבע פיצוי בגין כך (אלא קבע בסעיף 57 פיצוי בגין סדקים אנכיים בקיר המשותף בין חדר שינה לחדר כביסה בסך של 400 ₪). מאחר וכאמור, כתב התביעה כלל צו עשה בהתייחס לתיקון הליקויים, הרי שהסדקים נמנים עם הליקויים נשוא התובענה, ולמרות שלא תומחרו בנפרד, מצאתי לפסוק הפיצוי בסך 1,600 ₪ כפי שאישר המומחה אורמן במענה (בכפוף לזכות התיקון כפי שתובהר בהמשך).

21.26 צביעת הדירה בתום התיקונים – בסעיף 5.51 המומחה אורמן מתייחס לאמור בסעיף 58 לחוות דעת בן עזרא, שהעריך את צביעת הדירה לאחר התיקונים בסך של 4,000 ₪. המומחה אורמן קובע כי עלות תיקונים כולל צביעה תסתכם ב- 2,000 ₪, ולא מצאתי לסטות מהערכה זו (הדבר אף לא נזכר בהצעת המחיר של מר תורג'מן).

21.27 גובה מחזיר השמן בדלת המחסן - בסעיף 5.52 המומחה אורמן מתייחס לאמור בסעיף 59 לחוות דעת בן עזרא, בהתייחס לכך שגובה מחזיר השמן בדלת המחסן הוא 196 ס"מ בניגוד לתקנות שקובעות שגובה הדלת (לרבות המחזיר) יהיה 198 ס"מ. המומחה אורמן סבר שהמדידה צריכה להיות מהזרוע ולא מתחתית המחזיר, שכן מחזיר השמן נפתח לכיוון פתיחת הדלת.

ב"כ התובעים הפנתה בסיכומיה לשרטוט שבסעיף 3.2.1.2 לתוספת, וגם לאחר עיון באמור, לא מצאתי שנסתרו קביעות המומחה אורמן בנושא, מה עוד שהנ"ל לא עומת בחקירתו בנדון. משנסתבר שמחזיר השמן נפתח לכיוון פתיחת הדלת, ואין כל הפרעה במעבר, לא מצאתי לסטות מהאמור בחוות הדעת.

22. סיכום ביניים -

סך כל התוספות כפי שהוכרו לעיל מסתכמות ב- 11,650 ₪, ויש להוסיף על כך 10% בגין פיקוח ומע"מ כדין ולצרף הסכום לפיצוי שנקבע בחוות הדעת.

האם התובעים איפשרו לנתבעת למצות את זכות התיקון והאם להורות על ביצוע תיקונים בעין

23. המחלוקת בדבר מימוש זכות התיקון נדונה בטיעוני הצדדים בהליך, אולם נחזה כי התייתרה בהמשך ההליך ועם קבלת הסיכומים. ככלל, המחלוקת בדבר מתן הזדמנות נאותה לקבלן לתיקון ליקויים, נדונה כשנתבע פיצוי כספי, והקבלן טוען כי אילו היתה ניתנת לו זכות התיקון, עלות התיקון היתה זולה מהערכת המומחה. במקרה דנן, הנתבעת מקבלת את קביעות מומחה בית המשפט, ודווקא התובעים הם אלה שמסתייגים מהקביעות וסבורים כי הם נישומו בחסר. בנוסף, ועל רקע טענה זו, תיקנו התובעים את הסעד המתבקש בתביעתם, ועתרו לצו עשה לתיקון הליקויים. הנתבעת ביקשה אף היא לאפשר לה לבצע תיקונים שתמצא לנכון לא לשלם בגינם פיצוי. משכך, הפלוגתא דנן אינה רלוונטית לקביעת סכום הפיצוי או הסעד. על כן, אתייחס לכך בהתאם.

24. סעיף 4ב(א) לחוק קובע:

> **"התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר".**

על פי הפסיקה, לקבלן קיימת זכות לתקן את הליקויים, כאשר הוא מודה בקיומם ונכונותו לתקן היא רצינית. על רוכש הדירה, מנגד, מוטלים ארבעה נטלים: לבדוק את הדירה, להודיע על קיומם של ליקויים, לאפשר לקבלן לבצע בדיקה נוגדת וליתן לקבלן הזדמנות נאותה לתקן את הליקויים (ראה: ע"א 472/95, 553/95 **זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ**, פ"ד נ(2) 858 (1996); בר"ע (מחוזי חיפה) 1942/07 **סעדון נ' משהב חברה לבניין בע"מ** (3.4.2008)).

בע"א 656/99 **בר שירה נ' מעונות ובנין בע"מ** (13.5.2003), נקבע כי כאשר בעל דירה מסרב לאפשר לקבלן לתקן, הפיצוי יחושב על פי עלות התיקון לקבלן ולעיתים נפסק אף פיצוי ללא מע"מ (ראה: ת"א 1615/97 (מחוזי ת"א) **פנחס נ' אספן בניה ופיתוח בע"מ** (28.11.2006)).

25. בענייננו, זכות התיקון של הקבלן עוגנה גם בסעיף 9.2.1 להסכם, שקובע שהקונה מתחייב לאפשר למוכר להיכנס לדירה כדי לבצע תיקונים. כלומר, הצדדים עיגנו גם בהסכם את זכות התיקון המעוגנת בחוק והתובעים מודעים לחובתם לאפשר לנתבעת לתקן את התיקונים הדרושים.

26. מר לבון טען בתצהירו, כי במהלך השנתיים האחרונות לפני הגשת התביעה, התקבלו מפעם לפעם תלונות מצד התובעים בדבר ליקויים, ועם קבלת תלונותיהם, הגיע מר דוד כץ, האחראי על טיפול בתלונות, לדירה לצורך בדיקת טענותיהם. מר לבון עצמו ביקר בדירה מאוחר יותר, ואיתר בה מספר ליקויים. בסמוך לאחר מכן, תיקנה הנתבעת את מרבית הליקויים שאותרו ונמצאו באחריותה, למעט ליקוי בשיפוע הריצוף חדר שינה וציפוי האמבטיה.

מר לבון המליץ לפרק ולרצף מחדש את חדר השינה וכן לתקן את ציפוי האמבט, אלא שהתובעים סירבו לתאם מועד לכך, ובהמשך, התנו את ביצוע התיקונים בפינוי מדירתם ובקבלת חניה נוספת בבניין ללא תשלום, וזאת למרות שהוסבר להם שביצוע התיקונים לא יצריך פינוי.

מר לבון חזר על הדברים בחקירתו הנגדית (בעמ' 72, ש: 15-6, עמ' 73, ש: 3-12).

27. טענתו של מר לבון בדבר ההתנייה האמורה, לא הוכחשה ע"י התובע שאף אישר בתצהירו שדרש פיצוי כספי בגין היעדרות מעבודה ודיור חלופי.

בחקירתו הנגדית (בעמ' 64, ש: 29-10), גרס התובע כי הוא "רדף" אחר נציגי הנתבעת במשך חודשים, ולבסוף הם הסכימו לתקן רק "בעיות קוסמטיות". אין חולק בין הצדדים כי הנתבעת ביצעה בדירה מספר תיקונים ולעיתים חזרו הליקויים (כגון בענין הסדקים בקירות).

28. כאמור, טענתו של מר לבון בדבר התניית ביצוע תיקוני הריצוף במתן חניה נוספת לא נסתרה, ומדובר בהתניה בלתי סבירה, אשר מונעת מהנתבעת את מימוש זכות התיקון בפועל.

בנסיבות העניין, לא התרשמתי שהנתבעת התנערה מאחריותה לבצע חלק מהתיקונים.

יחד עם זאת, וככל שהנתבעת תבחר שלא לממש את זכות התיקון כפי שיובהר להלן, לא מצאתי להפחית בחיוב בגין אי מיצוי זכות התיקון בעבר, וזאת נוכח העובדה שחלק מהליקויים שתוקנו חזרו, ובהתחשב בכך שהנתבעת לא הכירה בחלק ניכר מהליקויים שהוכרו בפסק הדין (ראה סעיף 4ב(ב) לחוק, וע"א (מחוזי חיפה) 52575-05-15 **גלבוע נ' בן ג'ויה** (20.10.2015)).

29. אשר לסוגיית ביצוע התיקונים בעין או מתן פיצוי כספי, כאמור, התובעים עתרו לאחר קבלת חוות דעת המומחה להוספת סעד של תיקון בעין. על פי סעיף 3 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, אכיפה היא הסעד העיקרי. עם זאת, בנסיבות העניין יש לשקול האם ביצוע אכיפה הוא בלתי ישים ויעורר קשיים בפיקוח בלתי סביר מטעם בית המשפט או איננו בר ביצוע. הדברים מקבלים משנה תוקף נוכח התרשמותי בדבר היחסים העכורים בין הצדדים (מה שמנע מהם לגבש הסדר לביצוע תיקונים כפי המקובל) ואובדן האמון של התובעים בנתבעת.

יחד עם זאת, הנתבעת חוזרת גם בסיכומיה על עמדתה לאפשר לה לבצע תיקונים ובא כחה עותר בסיכומים לאפשר למרשתו את מרחב שיקול הדעת האם לבצע התיקונים בעצמה או שמא לשלם את הפיצוי שנקבע חלף התיקונים.

30. סבורני שהצדק עם הנתבעת שכן מדובר בזכות המוקנית לקבלן כדי להקטין את עלות הפיצוי שהוא חב בו. בהתחשב בעובדה שנתבע צו עשה, מצאתי שיש לאפשר לנתבעת למצות את זכותה לבצע תיקונים, ועל כן תינתן בידה הזכות להחליט האם לשלם את הפיצוי שנפסק בגין כל ליקוי שהוכר, או שמא לבצע תיקון בעין, שאז תהא פטורה מביצוע התשלום (אולם תישא בהוצאות הפיקוח של מומחה בית המשפט). ככל שיתעוררו קשיים או מחלוקות באשר לביצוע התיקון, יודיעוני הצדדים ואחיל את הפיצוי הכספי שנקבע בגין תיקון זה, בשינוים המתחייבים.

<u>אי מתן חניה נוספת</u>

31. התובעים טענו כי הם זכאים לחניה נוספת בבנין ולחילופין לפיצוי בסך של 20,000 ₪, שכן על פי המפרט שצורף לחוזה המכר שטח הדירה הוא 138.5 מ"ר, ואילו על פי סעיף 1.1 חלק ב' לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג – 1983, לכל דירה מעל שטח של 120 מ"ר, מגיע מקום חניה נוסף.

יוער כי בהודעה מיום 26.5.15 הודיעה הנתבעת כי מבלי בזכאות התובעים לחניה נוספת או בדבר ירידת ערך בשל העדרה, היא לא תחלוק על שוויה הנטען של ירידת הערך בגין העדר חניה.

32. אמנם, סעיף 4(א)(1) לחוק קובע ששונות מתקנות הבניה מהווה אי התאמה, אולם הסעיף מתייחס לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל- 1970 . המחוקק מתייחס לדירה שנבנתה תוך חריגה מהיתר הבניה, שאז החריגה מהווה אי

התאמה. במקרה שלפנינו, לא הוצג שהיתר הבניה חייב שתי חניות, ועל כן אין מקום לראות באי מתן חניה נוספת כאי התאמה.

33. בנוסף, תכלית תקנות החניה הנ"ל היא תכנונית ונועדה לאפשר לרשות המקומית לתכנן את מספר החניות שהיא מקנה לשטחי הציבור אל מול החניות שהיא דורשת מהקבלנים להקצות לדיירים. תקנות תכנוניות אלו אינן נוגעות למערכת היחסים החוזית בין הרוכש לקבלן, וזאת להבדיל מתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) שהמחוקק הכליל בהגדרת המונח "אי התאמה", ועל כן נכנסות לגדר היחסים בין הקונה לקבלן ומקנות זכות תביעה. תקנות החניה אינן מתיימרות לעסוק בהיבט הקנייני של הבעלות על החניות או הצמדתן (ראה בענין זה: רע"צ (שלום ראשל"צ) 3431-10-16 **שלומי טהורי השקעות בע"מ נ' נציגות הבית** (28.12.2016)).

34. יכול שאספקת הדירה עם חניה אחת הינה בניגוד לתקנות האמורות, ואף יכול שתקנות אלו נועדו, בין היתר, להגנת הדיירים, אולם לא מצאתי שנגרם לתובעים נזק כתוצאה מהפרת חובה חקוקה זו, שכן סבורני שאם הדירה הייתה נמכרת עם שתי חניות הרי שחזקה שהמחיר שהנתבעת הייתה גובה בגינה היה גבוה בשווי החניה הנוספת. משהתובעים לא שילמו עבור החניה הנוספת, הרי שלא נגרם להם נזק או חסרון כיס (על עוולת הפרת חובה חקוקה מכח דיני תכנון ובניה ראה: ע"א 5522/12 **דוויק נ' הרב רלב"ג** (27.7.2014)).

35. ולבסוף, אין חולק שהבנין נשוא התובענה נבנה בהיתר מהרשויות המוסמכות וחזקה עליו שאף ניתן בהתאם לתכניות המיתאר הרלוונטיות, וככל שההיתר ניתן בניגוד לתקנות החניה, הדרך לתקיפתו היא באמצעים מינהליים ולא בתביעה על שווי החניה שלא סופקה כביכול.

בספרם של שרית דנה ושלום זינגר, **דיני תכנון ובנייה** (כרך א'2015) 366, נדון המעמד ההיררכי של תקנות התכנון והבניה על פני תכניות, ונאמר שמקום בו תקנות "פולשות" לתחום שבו להליך התכנוני הפרטני יתרון מובנה על התקנות שאינן נעשות בהליך תכנוני סדור, חובת הסבירות מעניקה עדיפות אפריורית להליך התכנוני ולתכניות.

36. משכך ומשלא מצאתי שנגרם לתובעים נזק שכן לא שילמו על חניה נוספת, לא מצאתי לפסוק פיצוי בגין אי אספקת חניה נוספת.

<u>טענות לנזקים נוספים</u>

<u>פיצוי בגין פינוי הדירה</u>

37. התובעים תבעו פיצוי בסך 15,000 ₪ בגין דיור חלופי, הובלה ואחסון למשך תקופת התיקון.

38. המומחה אורמן קבע בחוות דעתו כי לביצוע התיקונים לא יידרש פינוי הדיירים. בחקירתו הנגדית הבהיר המומחה אורמן כי ככל שיוחלף הריצוף בסלון ובמסדרון נוכח הזזת הקיר בחדר השינה, יידרשו לכל היותר חמישה ימי עבודה (עמ' 21, ש:9-4). המומחה אורמן סבר שעבודות בחדרי הרחצה לא אמורות להשבית את הבית, אולם לא שלל שפינוי של שבוע יספיק להשלמת כל העבודות (עמ' 21, ש: 15).

39. בחוות הדעת מטעם מר בן עזרא אין התייחסות ישירה לסוגיה זו, וכל שנאמר הוא שביצוע העבודות ייארך חודשיים, אשר במהלכם תהיה הפרעה למגורים. מובן כי חוות דעת זו, התייחסה לתיקון ליקויים שלא הוכרו ע"י המומחה אורמן ובפסק הדין.

40. מר לבון טען בחקירתו הנגדית (בעמ' 73, ש:12-9) כי ביצוע העבודות אינו מצריך את פינוי התובעים מהדירה. התובעים מנגד טוענים כי ילדיהם סובלים מאבק (כפי שמר לבון אישר בחקירתו בעמ' 73, ש: 12-8, שנאמר לו בעבר), ונחזה שניתן להכיר בקושי מהותי במגורים בדירה עם ילדים במהלך ימי עבודות תיקון הליקויים כפי שהוכרו בפסק הדין.

41. לא נעלם מעיני כי בסעיף 9.2.1 להסכם, נקבע בהקשר של ביצוע תיקונים על ידי הקבלן ש"**הקונה מצהיר כי לא יהיו לו תביעות וטענות כלשהן לגבי זמן ביצוע העבודות ואי הנוחות וההפרעה שיגרמו לו כתוצאה מכך, ובלבד שלא יעלו על הסביר**".

מנוסח זה עולה לכאורה, כי התובעים מנועים מלטעון כנגד אי הנוחות וההפרעה שנגרמים להם כתוצאה מביצוע עבודות התיקונים, כל עוד הן אינן מתמשכות מעבר לסביר.

42. עם זאת, מאחר שהוכרו בפסק הדין ליקויים שיחייבו עבודות לתיקונם (בין אם יבוצעו ע"י הנתבעת ובין אם ע"י קבלנים פרטיים), מצאתי לנכון לפסוק, בהערכה גלובלית פיצוי בגין שבוע שיכול שהתובעים יבחרו ללון מחוץ לבית, בסכום של 5,000 ₪.

<u>עוגמת נפש</u>

43. נטען כי התובעים הם זוג צעיר עם ילדים שהליקויים בדירה הסבו להם עוגמת נפש ממשית שנתבע בגינה פיצוי בסך 25,000 ₪.

בע"א 6540/05 **סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ'** (1.12.2008), נקבע כי בקביעת גובה הפיצוי עבור עוגמת נפש שנגרמה בגין ליקויי בנייה יש להביא במכלול השיקולים, בין היתר, את ייעודו של הנכס (מבנה מגורים, מבנה עסקי או אחר); את טיב הליקויים; מידת חומרתם; מידת השפעתם על שגרת חיי המשתמשים בנכס; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; ועלות תיקון הליקויים (ראה גם אביחי נ' ורדי **דיני מכר דירות - ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים** 469 (2009)). אשר לעלות תיקון הליקויים - נפסק כי אין בהכרח תאימות בין עלות תיקון הליקוי לבין הפיצוי שיש לפסוק בשל עוגמת הנפש שכן לעיתים עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת את עוגמת הנפש שנגרמה בעטיו וכי על הפיצוי לעמוד במבחן של סבירות.

אין ספק שטיב הליקויים שהוכרו עלול לגרום לעוגמת נפש ואי נוחות, אם כי היקף הליקויים שהוכר אינו מצדיק פסיקת פיצוי בשיעור הנתבע. בנוסף, לא מצאתי שהתנהלותה של הנתבעת העצימה את עוגמת הנפש שנגרמה לרוכשים, אלא שאילו רצו התובעים היה ביכולתם למזער את תחושותיהם הרעות אילו נתנו לנתבעת לתקן לפחות חלק מהליקויים שהביעה נכונות לתקנם.

44. בהינתן היקפם של הליקויים והעבודות הטעונות ביצוע לצורך תיקונם, ובהינתן הפגיעה האפשרית באורח חייהם של התובעים בזמן ביצוע העבודות, אני מעמיד את הפיצוי בגין ראש נזק זה על סך 5,000 ₪.

<u>ירידת ערך</u>

45. התובעים טענו לפיצוי בגין ירידת ערך בסך של 20,000 ₪, וזאת בגין אי התאמת חלון הממ"ד לשטח החדר. בהקשר זה מפנים התובעים לאמור בסעיף 50 לחוות דעתו של מר בן עזרא, לפיו שטח החלון בממ"ד קטן מהנדרש מבחינת שטח אור ואוורור, שכן הוא אינו מגיע לכדי 8% משטח החדר (כנדרש בפרט 2.21(א) לתוספת), ולכן לשיטתם, הממ"ד אינו מהווה חדר מגורים בשל אוורור לקוי.

46. המומחה אורמן, לעומת זאת, חישב את שטח החלון על פי מידות פתח הבנייה, ולכן מצא שהחלון מהווה 9.6% משטח החדר, ועל כן אין כל ליקוי.

47. כאמור בדיון בפסק הדין אודות גודל החלון בחדר שינה 1, מקובלת עלי הגישה לפיה שטח החלון הוא שטח הפתח שבו מותקן החלון, לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות. לפיכך, מקובלת עליי עמדתו של המומחה אורמן בהקשר זה.

יוער גם כי במענה לשאלה 10 שבה נשאל המומחה אורמן לגבי העלות להגדלת חלון הממ"ד, השיב כי אין ליקוי בגודל חלון שמיוצר על ידי חברה בעלת תו תקן, ובכל מקרה לא ניתן להגדיל חלון ממ"ד היצוק מונובלוק עם הבטון. המומחה אורמן חזר על עמדתו בחקירתו הנגדית (בעמ' 10, ש:23-22), ועמדתו מקובלת עליי.

48. לאור זאת, אין הצדקה לפסיקת פיצוי כלשהו בגין ירידת ערך בענין זה.

<u>סיכום:</u>

49. בהתאם לחוות דעת המומחה אורמן הוערכו תיקון הליקויים בסך של 30,750 ₪ בצירוף עלות פיקוח הנדסי בשיעור של 10% ובצירוף מע"מ.

50. בנוסף, תישא הנתבעת בסך כל התוספות כפי שהוכרו לעיל המסתכמות ב- 11,650 ₪, ויש להוסיף על כך 10% בגין פיקוח ומע"מ כדין.

51. הנתבעת רשאית להודיעני בתוך 20 יום מהם הליקויים שהיא מבקשת לתקנם בעין, חלף תשלום הפיצוי, שאז תידרש לשאת גם בעלות חוות דעת משלימה מטעם המומחה אורמן שיאשר את התיקון כנדרש. בהיעדר הודעה, תשלם הנתבעת את הפיצוי שנקבע.

52. לסכומים האמורים יתווספו הפרשי ריבית והצמדה מהמועד הנקוב בחוות דעת המומחה אורמן, שקבע הצמדה למדד תשומות הבניה מיום 15.1.15 וריבית כדין שתצטרף ממועד חוות הדעת מיום 15.4.15 ועד מועד התשלום בפועל (ראה בענין זה: ע"א 9085/00 **שטרית נ' אחים שרבט לבניין בע"מ** (21.7.2003)).

53. הנתבעת תשלם לתובעת סך של 5,000 ₪ בגין דיור חלופי וסך של 5,000 ₪ בגין עוגמת נפש.

54. כמו כן, אני מחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות התובעים בגין אגרות כפי ששולמו בפועל, סך של 2,360 ₪ בגין שכ"ט מומחה התובעים מר בן עזרא (נספח ב' 1 לתצהיר התובעים), ועלות חלקם בשכר מומחה בית המשפט מר אורמן (בצירוף סך של 1,404 ₪ בגין התייצבותו לעדות), ושכ"ט עו"ד בסך של 10,000 ₪. הכל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד מועד התשלום בפועל.

לא מצאתי לחייב את הנתבעת בשכר עדותו של מר תורג'מן וזאת לאחר שמצאתי את עדותו מיותרת.

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 48055-03-14 סינאי ואח' נ' דוניץ - קרית האמנים בע"מ

<u>המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים</u>

ניתן היום, י"ט כסלו תשע"ח, 07 דצמבר 2017, בהעדר הצדדים.