בית משפט השלום בירושלים

ת"א 61662-05-16 טנגי ואח' נ' א. פמיני ייזום והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת קרן מילר

תובעים
1. סימון טנגי
2. שושנה טנגי
3. בנימין ריצלר
4. כרמלית ריצלר
5. פנחס ליבזון
6. שפרה ליבזון
7. צבי פישמן
8. אורלי פישמן
9. משה חלמיש
10. יערה חלמיש
13. חיים נגארי
14. אסתר נגארי
15. אליהו עטיה
16. קלמנס עטיה
17. אליהו לוינגר
18. אסתר כהן
21. חיה זקון
22. גנאדי זובין
23. קטי זובין
24. יחזקאל כיהלי
25. פאולין כיהלי
28. חן שרון לוינזון
29. מרים שרון
30. צבי מלאכי
31. מיכל רואה
32. מרדכי מלתבשי
33. קרן חיה מלתבשי
34. שני אדהאן
35. דוד כהן
36. ברוריה כהן

נגד

נתבעת א. פמיני ייזום והשקעות בע"מ

ב"כ התובעים עו"ד צבי פיין
ב"כ הנתבעת עו"ד אופיר עוזרי

פסק דין

1. בפני תביעה לתשלום סך של 298,447 ₪ בגין ליקויי בניה. 1

2. התובעים הם בעלי דירות ובעלי חלק מהרכוש המשותף בבניינים מס' 23 ו-25 ברחוב הלר בירושלים. לשני הבניינים קיים חניון תת קרקעי משותף. הנתבעת הינה חברה קבלנית אשר בנתה את הבניינים ומכרה לתובעים את הדירות בין השנים 2006-2011.

3. בחודש מאי 2016 הגישו התובעים תביעה זו בטענה כי הבניינים נבנו באיכות ירודה וכי התגלו בהם ליקויי בניה משמעותיים. התובעים טענו כי על אף פניות רבות לנתבעת לצורך תיקון הליקויים לא בוצעו התיקונים הנדרשים. התובעים צירפו לכתב תביעתם חוות דעת המעמידה את עלות התיקונים הנדרשים על סך של 226,447 ₪. עוד דרשו התובעים כי הנתבעת תפצה כל דייר בסכום של 2,000 ₪ בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם, וסך הכל בסכום של 72,000 ₪.

4. במהלך ההליך מונה מר אייל שנהב כמומחה מטעם בית המשפט בתחום ההנדסי לבחינת הליקויים הנטענים. המומחה מצא מוקדים שונים של רטיבות בחניון התת קרקעי של הפרויקט. נקבע כי עלות התיקון שהועמדה על ידי מומחה התובעים על סך 100,000 ₪ הינה סבירה. בנוסף מצא המומחה ליקויים שונים בבניינים שהוערכו על ידו בסך כולל של 11,400 ₪. בתוספת 10% עלות עבור פיקוח הנדסי העמידה חוות הדעת את עלות התיקון הנדרש כולו על סך של 122,540 ₪ ללא מע"מ נכון לחודש יולי 2017.

5. בעקבות דרישת המומחה בוצעה בדיקת המטרה על מנת לבדוק האם ישנה רטיבות פעילה סביב החלונות בחדר המדרגות. לאחר הבדיקה קבע המומחה כי האיטום באזור זה אינו תקין וכי עלות התיקון היא 7,000 ₪ בתוספת מע"מ.

6. הצדדים ויתרו על חקירתו של מומחה בית המשפט, ובדיון ההוכחות נשמעו עדויותיהם של שני עדים בלבד: התובע 3 בשם התובעים, ומר נמרוד מדמוני (להלן "**מדמוני**") מטעם הנתבעת.

טענות הצדדים

7. התובעים טענו כי קיומם של הליקויים הוכח בחוות דעת מומחה בית המשפט וכך גם עלות התיקון. עוד הוכח, כך נטען, כי לנתבעת ניתנה הזדמנות סבירה לתקן את הליקויים אך היא התחמקה מהתיקון הנדרש. התובעים דרשו בנוסף פיצוי של 2,000 ₪ לכל דייר בגין עוגמת נפש. בנוסף נטען כי יש להורות על החזר הוצאות משפט ועל פסיקת שכר טרחה בסכום משמעותי לאור ההליך הארוך שנוהל והתנהלות הנתבעת במהלכו.

8. התובעים התייחסו לטענה לפיה הם זכאים לפיצוי יחסי בהתאם לחלקם של התובעים ברכוש המשותף. נטען כי הופעלו לחצים על חלק מהתובעים להסיר את שמם מכתב התביעה. כמו כן נטען כי פסיקת בית המשפט העליון מאפשרת מתן פיצוי מלא גם כאשר לא כל הדיירים שותפים לתביעה.

9. בנוסף התייחסו התובעים לטענת ההתיישנות שהועלתה. לטענתם, ברור כי לגבי דיירי בניין 25 התביעה לא התיישנה. גם באשר לדיירי בניין 23 נטען כי לא הוכח שהתביעה התיישנה,

וכי כלל לא בוצעה מסירה רשמית של הרכוש המשותף בבניין זה. כמו כן נטען כי מועד גילוי הנזקים דוחה את תחילת מרוץ ההתיישנות.

10. הנתבעת טענה כי אין מדובר בתביעה של נציגות הבית המשותף ולפיכך על כל תובע להוכיח את תביעתו. עוד נטען כי יש למחוק את התובעים שביקשו להימחק מכתב התביעה.

11. בנוסף נטען כי הוכח שהדירות בבניין מס' 23 נמסרו בחודש ינואר 2009 ובסמוך לאחר מכן התגלו הליקויים בבניין ובחניה. לפיכך תביעת דיירים אלו התיישנה. ממילא, נטען, הנטל להוכיח את כלל הגילוי המאוחר מוטל על התובעים והם לא עמדו בו. לטענת הנתבעת אין רלוונטיות למסירת הרכוש המשותף, שכן כל דייר שמקבל את דירתו מקבל גם את החלק היחסי ברכוש המשותף, ולכן מרוץ ההתיישנות לגביו מתחיל במסירת הדירה עבור כל דייר. לחלופין נטען כי חל שיהוי משמעותי בהגשת התביעה שגרם לנזק ראייתי לנתבעת.

12. הנתבעת הדגישה כי מדובר בתביעה לפיצוי כספי ולא בתביעה לתיקון ליקויים. התובעים הינם בעלי 56 אחוזים מהחלקים של הרכוש המשותף ולפיכך יש לפצותם באופן יחסי. הנתבעת סבורה כי הפסיקה אליה הפנה ב"כ התובעים אינה חלה מקום בו נדרש פיצוי כספי, להבדיל מתיקון בפועל, וכאשר העבודות לא בוצעו בפועל. הנתבעת ציינה כי 25% מהזכויות ברכוש המשותף שייכים לנתבעת או לבעליה, ולפיכך בייחוד במקרה כזה אין זה הגיוני לפצות את התובעים באופן מלא ולא לפי חלקם היחסי.

13. הנתבעת הוסיפה כי יש להפחית מהפיצוי 25% בגין עלויות שהיו נחסכות לו נדרש ביצוע בעין של התיקונים, וכן 10% הפחתה בגין פיקוח הנדסי. בעניין עוגמת הנפש נטען כי למעט נושא החניון מדובר בזוטי דברים, וגם בעניין החניון ישנם דיירים שכלל אינם חונים בו. באשר להוצאות נטען כי הנתבעת זכאית להוצאות ושכ"ט עו"ד באשר לחלקה של התביעה שתידחה. לבסוף נטען כי האשמות התובעים לגבי לחצים שהופעלו עליהם הם האשמות שווא שקריות.

דיון והכרעה

14. במהלך ההליך נמחקו התובעים 12-11 (דוד ותמר הדרי), 20-19 (יורם ושרה כהן) ו-27-26 (נועה ומרדכי קיל) בהתאם להודעות שהוגשו ע"י ב"כ התובעים. בהמשך ההליך הגישה הנתבעת בקשה למחוק תובעים נוספים והציגה מכתבים כביכול מטעמם לפיהם מבוקש למחוק אותם מהתביעה. מכתבים אלו הוגשו ללא תצהיר ולא ברור כיצד ועל ידי מי הגיעו לידי הנתבעת. בנסיבות אלו חזקה על ב"כ התובעים כי היה מבקש למחוק תובעים שהודיעו לו כי אינם מעוניינים בהליך, ולפיכך אין להיענות לבקשה מטעם הנתבעת למחיקת תובעים נוספים.

15. כפי שניתן ללמוד מטענות הצדדים אין מחלוקת לגבי ליקויי הבנייה ועלות התיקונים, שכן שני הצדדים מקבלים את חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, מר אייל שנהב.

הטענות המרכזיות שיש, אם כן, לדון בהן הן טענת ההתיישנות והטענה שיש לפצות את התובעים באופן יחסי לזכויותיהם ברכוש המשותף.

התיישנות

16. הנתבעת סבורה כי יש למנות את תקופת ההתיישנות החל ממועד מסירת הדירות לידי הדיירים. הנחה זו היתה נכונה לו היה מדובר בליקויי בניה בדירות עצמן (ראו רע"א 830/06 **גלמן נ' כהן פיתוח-דרעד** (2.4.2008)). עם זאת, בענייננו אין מדובר בליקויים בדירות אלא בליקויים ברכוש המשותף. איני סבורה כי יש לראות את פרוטוקול המסירה של כל דירה ודירה כמועד המתחיל את מרוץ ההתיישנות בנוגע לליקויים ברכוש המשותף, גם אם באופן פורמאלי מקבל כל דייר לחזקתו את חלקו ברכוש המשותף בעת קבלת החזקה בדירה.
17. במסירת החזקה בדירה ועריכת פרוטוקול מסירה ההנחה היא כי הדייר ראה את דירתו, סייר בה יחד עם נציג הקבלן, ויכול היה באותה העת לעמוד על ליקויים גלויים בדירה. אין כך הדבר באשר לרכוש המשותף. בעניין זה המועד המתאים למניית תחילת תקופת ההתיישנות בתביעות בגין ליקויי בניה הוא מועד עריכת פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף על ידי הקבלן, אם כי לעיתים אף מועד זה ידחה מטעמים שונים (ראו למשל ת.א. (שלום ת"א) 52783-12-10 **נציגות הבית המשותף ברח' בן צבי 6 הוד השרון נ' קריכלי חברה לבניה והשקעות 1990 בע"מ** (6.12.2015)).
18. הנתבעת סבורה כי יש להבחין בין תביעה של נציגות הבית המשותף לבין תביעה פרטנית של דיירים. במקרה האחרון, על פי הטענה, יש למנות את תחילת תקופת ההתיישנות ממועד מסירת הדירה אז נמסר גם חלקו של הדייר ברכוש המשותף. איני סבורה כי יש לקבל הבחנה זו. הסיור המקצועי שנועד לבחינת תקינותו של הרכוש המשותף אינו נערך עם כל דייר ודייר בעת מסירת הדירות, ולכן בפועל לא נמסר הרכוש המשותף בסיור זה. לעיתים אף מבוצעות עוד עבודות בשטחים הציבוריים בעת מסירת הדירות (ראו למשל ת.א. (מחוזי ת"א) 1474/04 **מרקוביץ נ' דיזינגוף חברה לסחר 1952 בע"מ** (17.2.2019)).
19. אעיר כי דווקא לשיטת הנתבעת אין היגיון במניין תקופת ההתיישנות עבור כל דייר בעת מסירת דירתו. לשיטתה, כל דייר זכאי לפיצוי בגין חלקו היחסי ברכוש המשותף. בהנחה שהנתבעת צודקת בטענתה (ולכך אתייחס בהמשך) הרי שאין כל טעם בתביעה של דייר יחיד שיקבל לכל היותר פיצוי בגובה חלקו היחסי ברכוש המשותף, פיצוי שבוודאי לא יהיה בו כדי לאפשר תיקון בפועל של הליקויים ברכוש המשותף. כמו כן, יש לזכור בהקשר זה כי זכותו של בעל דירה ברכוש המשותף היא זכות משותפת יחד עם כל דיירי הבית המשותף, להבדיל מזכותו בדירתו שהינה זכות בעלות ייחודית (יהושע ויסמן **דיני קניין – בעלות ושיתוף**, בעמ' 341-339 (1997)).
20. המועד בו מתגבשת, אם כן, העילה הקונקרטית לתביעת דייר בגין ליקויים ברכוש המשותף, בנוסף על זכות התביעה המושגית (ע"א 10192/07 **פסגת אשדוד הנדסה אזרחית ותשתיות**

בע"מ נ' חן גל השקעות ומסחר בע"מ, פסקה 16 (24.5.2010)), הוא ככלל במועד ביצוע המסירה הרשמית של הרכוש המשותף. מובן כי יתכנו מקרים שונים בנסיבותיהם שיצדיקו קביעות אחרות, אך לא מצאתי כי מקרה זה מצדיק לחרוג מהאמור. ההיפך הוא הנכון. דווקא בעניינו נכונים הדברים ביתר שאת שכן הליקוי העיקרי בעניינו הוא בחניון משותף לשני הבניינים, וכאשר אין מחלוקת שבבניין השני בוצעה המסירה של הרכוש המשותף בשלב מאוחר יותר.

21. אוסיף כי גם בחינת הסוגיה בהתאם לסעיף 89 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש], שעניינו בהתיישנות תובענות על עוולות נזיקין, אינה משנה את המסקנה האמורה, שכן ברי כי גם בעת קרות הנזק לא יכלו התובעים להגיש תביעה על רכוש שלא נמסר להם באופן רשמי.

22. באשר למועד מסירת הרכוש המשותף במקרה זה. אין מחלוקת כי בנוגע לבניין 25 בוצעה המסירה של הרכוש המשותף ביום 16.11.2009 ולפיכך לא חלה התיישנות.

23. בנוגע לבניין 23 לא הוצג פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף, וזאת על אף שמדמוני העיד כי הנתבעת התנהלה באופן מסודר מאוד בניהול הפרויקט (עמ' 15 לפרוטוקול ש' 2-1). יש להוסיף כי מדמוני לא היה שותף בניסיונות האיתור של הפרוטוקול החסר, ולפיכך למעשה לא הובא כל עד מטעם הנתבעת ללמד שאכן נעשו ניסיונות לחפש את הפרוטוקול החסר. אין לקבל את טענת הנתבעת כי השיהוי בהגשת התביעה יצר חוסר ראייתי. הנתבעת מודעת לטענות הדיירים למצער החל משנת 2014, כך שאין לקבל כי לא ידעה שעליה לשמור את המסמכים הנוגעים לבניינים אלו.

24. מדמוני בתצהירו טוען כי הוא ביצע את מסירת הרכוש המשותף במהלך חודש ינואר 2009. לא ברור כיצד יכול העד לזכור מועד זה כאשר במקביל לפרויקט ביצע עבודות נוספות וכאשר מאז עזיבתו את הפרויקט חלפו 9 שנים (עמ' 13 לפרוטוקול). כמו כן, מעדותו של מדמוני עלה כי הוא לא חתום ולו על פרוטוקול מסירה אחד של הדירות בבניין. בנסיבות אלו אין להסתמך על עדותו לצורך קביעת מועד ביצוע המסירה של הרכוש המשותף.

25. אין מקום גם להסתמך על המסמך שצירפה הנתבעת בדבר מסירת השלטים לחנייה ביום 19.1.2009 (נספח 4 לתצהיר מדמוני). ראשית, אין דומה מסירת השלטים למסירה מסודרת של הרכוש המשותף במהלכה נבדקים הליקויים ברכוש זה. שנית, גם על מסמך זה לא חתומים כלל דיירי הבניין.

26. בנסיבות בהן אין פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף, וכאשר חלק מהרכוש המשותף הוא רכוש משותף לשני הבניינים, 23 ו-25, יש להסתמך על מסירת הרכוש המשותף לבניין 25 כמועד הרלוונטי. לפיכך יש לדחות את טענת ההתיישנות.

27. מכל מקום, סוגיה זו בעניין ההתיישנות מאבדת מחשיבותה לאור התוצאה אליה הגעתי בשאלת הפיצוי היחסי אליה אתייחס להלן.

28. גם טענת השיהוי דינה להידחות, שכן הנתבעת לא הצביעה על שינוי מצבה לרעה או על כך שהתובעים זנחו תביעתם (ע"א 6805/99 **תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים**, פ"ד נז(5) 433 (2003)). כאמור לעיל, למצער משנת 2014 פנו התובעים בכתב ובמפורש באשר לליקויים הנטענים ברכוש המשותף.

פיצוי מלא או תשלום חלק יחסי?

29. טענתה המרכזית השניה של הנתבעת היא כי יש לשלם את הפיצוי באופן יחסי לחלקם של התובעים ברכוש המשותף. התובעים מנגד טוענים כי יש לפצותם במלוא הסכום הנדרש לתיקון הליקויים ברכוש המשותף.

30. ההלכה הבסיסית בעניין זה נקבעה בע"א 559/87 **חשאי נ' רונן**, פ"ד מו(1) 229 (1991) (להלן "**עניין חשאי**"). בהתאם להלכה זו יפוצה כל דייר, שתביעתו בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף הוכחה, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף. זאת, בניגוד לתביעה בה מתבקש סעד של ביצוע בעין של התיקונים, שאז ניתן לחייב את הקבלן בביצוע מלוא התיקון גם בתביעה של חלק מהדיירים (ע"א 1772/97 **זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ**, פ"ד נה(4) 203 (2001) (להלן "**עניין זלוצין**")).

31. בע"א 4720/10 **אקרילית השקעות 1997 בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רח' נורית 19א'** (16.4.2012) (להלן "**עניין אקרילית**") נידונה תביעה של חלק מבעלי הדירות בבית משותף בגין אי-התאמות ברכוש המשותף. בית המשפט העליון סקר את הביקורת בספרות המשפטית על ההלכות שנקבעו בעניין **חשאי** ו**זלוצין** ועל ההבחנה בין סעד של ביצוע תיקון בעין לפיצוי כספי.

32. בית המשפט מצא כי יש לתת לביקורת זו משקל משמעותי, אך סבר כי בנסיבות העניין, בהן עלות תיקון הליקויים שקולה בעיקרה לגובה הפיצוי בגין אי ההתאמה, אין צורך לסטות מההלכות הקיימות, שכן בנסיבות אותו עניין, בהן "ייעודו של הפיצוי הוא למימון (גם אם בדיעבד) של תיקון הליקויים", ניתן להגיע לתוצאה המבוקשת של פיצוי מלא (ראו בפסקה 22 לפסק הדין).

33. הנתבעת טוענת כי הלכת **חשאי** עומדת על מכונה, וכי ממילא הנסיבות של עניין **אקרילית** אינן חלות על העניין הנידון, שכן בענייננו טרם בוצעו התיקונים בעוד שבעניין **אקרילית** ביצעו הדיירים את התיקונים ותבעו את עלותם בדיעבד.

34. אכן, הלכת **חשאי** עומדת על מכונה ומעולם לא בוטלה. כך למשל, כאשר תובעים חלק מהדיירים פיצוי בגין אי התאמה ברכוש המשותף ללא שהם מבקשים לתקן את אי ההתאמה, הרי שניתן יהיה לפסוק את הפיצוי היחסי בלבד לפי חלקם ברכוש המשותף (ראו למשל ת.א. (מחוזי מרכז) 30119-11-12 **חורי נ' אאורה השקעות בע"מ** (16.1.2015)).

35. עם זאת, בנסיבות הדומות לאלו שחלו בעניין **אקרילית** יש להחיל הלכה זו. בעניין דנן בו מדובר בדרישת עלות התיקון של הליקויים בבית המשותף, וכאשר זו מטרת הפיצוי, ברי כי הנסיבות דומות לאלו שבעניין **אקרילית**.
36. בנוסף, לא ברור על מה מבוססת ההבחנה אותה מבקשת הנתבעת לערוך. יש לציין כי בפסיקה של הערכאות הדיוניות לאחר הלכת **אקרילית** ניתן למצוא פיצוי מלא גם במקרים בהם טרם בוצעו התיקונים, והפיצוי מתבקש לצורך תיקונם (ראו למשל ת.א. (מחוזי חי') 26999-06-11 **נציגות הבית המשותף ברחוב אלון 37 חיפה נ' שרביב בע"מ** (28.1.2015); ת.א. (שלום ת"א) 27487-04-12 **נציגות הבית המשותף נ' עלריג אס שלוש אר בע"מ** (16.6.2015); ת.א. (שלום חי') 23311-07-10 **נציגות הבית המשותף - ועד הבית של רח' יקינטון 3, 3א', 3ב' רח' לילך 2 ורח' לוטם 1 קריית ביאליק ואח' נ' י.ב. זיו נכסים וקבלנות בע"מ** (3.5.2014); ת.א. (שלום ב"ש) 15733-04-14 **דהן נ' יניב ס.א לבנין ופיתוח** (15.11.2017)).
37. כמו כן לא ברור מה תכליתה של ההבחנה אותה מבקשת הנתבעת לערוך. מדוע יש להבחין בין דיירים המצויים בחיסרון כיס ואינם מסוגלים לממן את תיקון הליקויים עד לקבלת הפיצוי בפועל, לבין אלו שכבר ביצעו את התיקונים? ומדוע הקבלן צריך ליהנות מחיסרון כיס זה?
38. ההצדקה היחידה שניתן להעלות להבחנה האמורה היא החשש לפגיעה בזכויות דיירים אחרים שירצו לתבוע בעתיד בגין אותו ליקוי, או החשש כי הכספים לא ישמשו לתיקון הליקויים. חששות אלו אף יכולים לכאורה לפגוע באינטרס של הקבלן שכן הוא עלול להיתבע פעם נוספת על ידי דיירים שלא היו צד לתביעה הראשונה. דומני כי מדובר בחששות שניתן למצוא להם פתרונות משפטיים שונים (ראו לדוגמא ת.א. (מחוזי נצ') 620-07 **איתי נ' י.ב. גלאור ייזום והשקעות בע"מ** (3.1.0.2011), שם התקבלה תביעה של בעלי רכוש משותף כנגד בעלים אחרים שקיבלו פיצוי ממס רכוש לצורך תיקון ליקויים ברכוש המשותף ולא ביצעו אותו. התביעה התקבלה מכוח דיני הנאמנות; כן ראו סעיף 59(ב) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973; אייל זמיר **חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973**, בעמ' 311 (2002); עוד ראו את הדיון בסוגיית ריבוי נושים אצל מיגל דויטש **דיני חיובים – חלק כללי**, בעמ' 331 ואילך (1994)).
39. עם זאת, איני סבורה כי יש להידרש להכרעה עקרונית בסוגיה זו, שכן בנסיבות המקרה הייחודיות של העניין דנן נראה כי אין כל קושי בהענקת פיצוי מלא לתובעים בגין ליקויי הבנייה שאין חולק כי הינם באחריות הנתבעת.
40. ראשית, התביעה הוגשה על סף תום תקופת ההתיישנות, כך שאין כל חשש כי תוגש תביעה של דיירים נוספים בגין אותם ליקויים, וכך גם אין חשש כי הנתבעת תידרש לשלם מעבר לפיצוי המלא עבור תיקון הליקויים.

41. שנית, ב"כ התובעים הודיע בדיון מיום 23.5.18 כי התובעים עדיין מוכנים לתיקון על ידי הנתבעת תחת פיצוי כספי, ואף הבהיר כי אחרי קבלת הפיצוי יתכנסו הדיירים ותהיה החלטה של וועד הבית באשר לביצוע התיקונים. לפיכך, לא קיים חשש כי הכספים ינוצלו לצורך התעשרות התובעים ולא לצורך התיקון המבוקש, וגם אם קיים חשש כזה יתכן כי לדיירים הנותרים תקום עילה כלפי התובעים דכאן. מכל מקום, חשש זה אינו מעניינה של הנתבעת.

42. שלישית, הליקוי המרכזי בעניין זה עניינו ברטיבות בחניון התת-קרקעי. עלות התיקון הנדרשת עולה על 100,000 ₪. עם זאת, רק לחלק מהדיירים ישנו אינטרס בתיקון זה, שכן לחלק מהדיירים מוצמדות חניות שאינן ממוקמות בחניון התת-קרקעי. יתרה מכך, כפי שטען ב"כ הנתבעת, 25% מהרכוש המשותף שייך לנתבעת עצמה או למנהל הנתבעת.

43. יוצא מכך, כי לחלק גדול של הבעלים ברכוש המשותף אין אינטרס להצטרף לתביעה לצורך תיקון הליקוי בחניון, דבר שהיה מותיר את הדיירים המשתמשים בחניון וזכאים לקבל חניון תקין מול שוקת שבורה. פיצוי חלקי בלבד לא יאפשר להם לבצע את התיקון או לחלופין יטיל עליהם נטל כספי לא מבוטל שלא היה אמור להיות מוטל עליהם. כל זאת, בהתחשב בכך שהנתבעת עצמה מכירה באחריותה לליקוי (שכן אינה חולקת על חוות דעת המומחה) וסירבה לתקן בעצמה את הליקוי.

44. הנתבעת מצידה תרוויח מהפיצוי החלקי על אף שלא עמדה בהתחייבותה למסור לדיירים חניון תקין, ותעודד אותה ושכמותה לא לבצע תיקון ליקויים בבניין. יש להוסיף כי פיצוי חלקי בנסיבות אלו אף עלול לתמרץ את הקבלן ללחוץ על דיירים שלא להצטרף לתביעות המוגשות נגד הקבלן (ואעיר כי אין בכך כדי לקבוע כל ממצא עובדתי בעניין טענת ב"כ התובעים בעניין לחצים שהופעלו במקרה זה, משלא נשמעו כל ראיות בעניין זה). תוצאה כזו לא ניתן לקבל.

45. רביעית, כאמור, הנתבעת סירבה לבצע בעצמה את התיקונים הנדרשים ובכך הקימה את זכותם של הדיירים, גם אם חלקם, לקבל את התחליף המלא לתיקון שהיה עליה לבצע.

46. העולה מן האמור, כי המקרה דנן מצדיק פסיקת מלוא הפיצוי שיאפשר לתובעים לבצע את התיקון הנדרש אותו סירבה הנתבעת לבצע.

גובה הפיצוי והפחתתו

47. הנתבעת לא העלתה טענה כי לא ניתנה לה ההזדמנות לתקן, ואף לא חלקה על חוות דעת המומחה. לפיכך יש לקבוע כי גובה הפיצוי יהיה בהתאם לחוות דעת המומחה.

48. המומחה מסכם את חוות דעתו מיום 3.9.17 (עמ' 21 לחוות הדעת) בסך של 111,400 ₪ על פי מדד המחירים של יולי 2017. סכום זה אינו כולל פיקוח הנדסי. הנתבעת סבורה כי אין להוסיף עלות פיקוח ואף יש להפחית 25% מהסכום, על מנת להשוות את עלות הפיצוי לעלות הביצוע בעין. אין לקבל טענות אלו ואיני סבורה כי זו היתה כוונת בית המשפט בעניין

אקרילית. אכן, העלות הבסיסית של הפיצוי צריכה להיות שווה לעלות התיקון בעין. עם זאת, ברי כי אין הנתבעת צריכה ליהנות מכך שהיא סירבה לבצע את התיקון בעצמה אלא הטילה זאת על כתפי הדיירים. לפיכך יש להוסיף עלות פיקוח, כך שסכום הפיצוי מגיע ל-122,540 ₪ לפי חוות הדעת. סכום זה הינו ללא מע"מ ולפיכך הסכום הכולל עומד על 143,372 ₪.

49. לאחר חוות דעת זו נערכה השלמת חוות הדעת ביום 13.3.18, בעקבות בדיקת המטרה שבוצעה שגילתה רטיבות. העלות הנוספת הנדרשת לפי השלמה זו היא 7,000 ₪ בתוספת מע"מ, דהיינו 8,190 ₪. הסך הכולל של הפיצוי עומד, אם כן, על 151,562 ₪.

50. הנתבעת סבורה כי יש להפחית מסכום זה את חלקם של הדיירים שתביעותיהם נמחקו לבקשתם בדומה להפחתה שנערכה בעניין **אקרילית**. גם טענה זו יש לדחות. כזכור, בעניין **אקרילית** דובר בשיפוי הדיירים בגין הוצאות שהוציאו לתיקון הליקויים ברכוש המשותף. מנתם של חלק מהדיירים שתביעותיהם נדחו הופחתה, וכן מנתם של דיירים שלא הגישו תביעה שכן ויתרו במשתמע על זכותם לקבל שיפוי בגין חלקם בהוצאות התיקון (פסקה 24 לפסק הדין).

51. עניינו שונה. ראשית, אין מדובר בדיירים שתביעותיהם נדחו, אלא לכל היותר בדיירים שתביעותיהם נמחקו. שנית, בענייננו אין מדובר בשיפוי בגין הוצאות שכבר הוצאו על ידי הדיירים ואשר חלק מהדיירים מחליטים לתבוע את ההחזר וחלק מוותרים על ההחזר; אלא מדובר בתביעת פיצוי לצורך ביצוע התיקון. ברי כי הפחתה במקרה כזה תביא לכך שהדיירים התובעים יוותרו ללא אפשרות מעשית לתיקון הליקויים ברכוש המשותף. כפי שפורט לעיל מדובר במקרה בו האינטרס בתיקון הליקוי המרכזי משותף רק לחלק מהדיירים. עובדה זו אינה צריכה לפעול לטובת הנתבעת, ויש להביא בחשבון את זכותם של דיירים אלו להביא לתיקון מלא של הליקוי ברכוש המשותף.

52. העולה מן האמור הוא כי אין לבצע הפחתה בפיצוי האמור.

פיצוי לא ממוני

53. התובעים דורשים פיצוי בלתי ממוני בסך של 2,000 ₪ לכל תובע.

54. בעניין זה יש לקבל את טענת הנתבעת כי מאחר שהליקוי המרכזי הוא בחניון המקורה, ויתר הליקויים הם מינוריים יחסית, יש לפסוק פיצוי בלתי ממוני רק לדיירים שעושים שימוש בחניון המקורה.

55. באשר לסכום הנדרש אני סבורה כי מדובר בסכום סביר, גם בהתחשב בכך שמדובר בליקוי ברכוש המשותף ולא בדירה עצמה (ראו למשל ת.א. (מחוזי נצ') 288-03-09 **נציגות הבית המשותף - "ועד הבית חלמיש 8 רמת אלמוגי" נ' שכון עובדים בע"מ** (26.11.2017)).

56. מהראיות לא עולה מי מהתובעים משתמש בחניון המקורה. עם זאת, ב"כ הנתבעת טען כי ישנן 9 דירות של תובעים שעושים שימוש בחניון המקורה. מהתצהיר מטעם התובעים ניתן

בית משפט השלום בירושלים

ת"א 61662-05-16 טנגי ואח' נ' א. פמיני ייזום והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

לשייך מתוכן 4 דירות- של התובעים 1 ו-2; התובעים 3 ו-4; התובעים 7 ו-8; והתובעים 9 ו-10. כל אחד מתובעים אלו יפוצה בסך של 2,000 ₪, סה"כ 16,000 ₪. עבור 5 הדירות הנוספות העושות שימוש בחניון המקורה, ואשר לא ניתן לזהות מי מבין התובעים מדובר, ינתן פיצוי של 2,000 ₪ לדירה (שכן לא כל התובעים הם זוג), ובסך הכל 10,000 ₪. סך כל הפיצוי בראש נזק זה הוא 26,000 ₪.

תוצאה

57. התוצאה היא כי על הנתבעת לשלם לתובעים סך של 143,372 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 1.8.17 ועד התשלום בפועל; סך של 8,190 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 13.3.18 ועד התשלום בפועל; וכן סך של 26,000 ₪ מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.
58. באשר לשכר טרחת עו"ד. התובעים לא הביאו אסמכתאות על שכר טרחה ששולם או על הסכם שכר טרחה. לפיכך יש להביא בחשבון את הסכום שנפסק, ולצד זאת את התנהלות הנתבעת בהליך, אשר כללה עיכוב בדיקת המומחה (ראו למשל הודעת המומחה לבית המשפט מיום 7.2.17 והחלטה מיום 5.3.17); עיכוב בדיקת ההמטרה שבגינו יש להעיר חויבה הנתבעת בהוצאות (ראו החלטות מיום 1.1.18 ומיום 14.2.18); והוספת מסמכים, שלא גולו בהליך גילוי מסמכים, לאחר הגשת תצהירים, דבר שחייב את התובעים לתקן את תצהיריהם (ראו החלטה מיום 19.12.18). עם זאת יש לציין כי התובעים לא הביאו כל אסמכתא על תשלום או חיוב בתשלום שכר טרחה בפועל.
59. לאור האמור תשלם הנתבעת לתובעים שכ"ט עו"ד בסך של 27,000 ₪ וכן הוצאות משפט הכוללות אגרות משפט; עלויות חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט כולל עלות בדיקת ההמטרה; ועלויות שכר טרחת המומחה מטעם התובעים.

ניתן היום, ה' אייר תשע"ט, 10 מאי 2019, בהעדר הצדדים.

קרן מילר, שופטת