בית משפט השלום בחיפה

ת"א 58923-10-10 ישראלי ואח' נ' ירון ישעיהו בעמ ואח'

בפני כב' השופט עמית רוזינס

התובעת	**עליזה ישראלי**
	נגד
הנתבעות/שולחות הודעה לצדדי ג'	**1.ירון ישעיהו בע"מ** **2.גאולת הכרך בע"מ**
	נגד
צדדי ג'	**1.אסתר ביטון** **2.סמי ביטון**

פסק דין

רקע כללי

1. הנתבעות הן חברות לייזום ובנייה שהיו החוכרות ובעלות זכות הבנייה במקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 10431 המצויים בקרית ביאליק, עליהם הוקם פרוייקט המגורים "הפרפר".

2. בחודש אפריל 2000, התובעת רכשה מן הנתבעות דירה בפרוייקט הפרפר, בבנין מספר 5, ובחודש יולי 2000 קיבלה את הדירה לחזקתה. לגרסתה, החל מעונת החורף הראשונה מאז גרה בדירה, התגלו ליקויי רטיבות ונזילות במספר מוקדים בה, והרטיבויות חזרו באופן קבוע בכל שנה בעונת החורף והתבטאו גם בנזילה של ממש לפנים הדירה.

3. דירתם של צדדי ג' (להלן: **משפחת ביטון**) שוכנת מעל דירתה של התובעת. משפחת ביטון רכשה את דירתה מהנתבעות בסוף חודש דצמבר 2002, ונכנסה בפועל לדירה בחודש יוני 2003.

4. לאחר שלטענת התובעת המשיכו להופיע ליקויי רטיבות בדירתה, היא הגישה תביעה נגד הנתבעות לביהמ"ש זה בשנת 2006 (להלן: **ת"א 6862/06**).

בית משפט השלום בחיפה

ת"א 58923-10-10 ישראלי ואח' נ' ירון ישעיהו בעמ ואח'

במסגרת ת"א 6862/06 מונה מומחה מטעם ביהמ"ש, המהנדס יצחק ברמן, אשר נתן את חוות דעתו (חוות הדעת צורפה ע"י הצדדים). במהלך ההליכים שם, לאחר שהנתבעות ביצעו תיקונים בדירת התובעת, על בסיס חוות הדעת של המומחה ברמן, נחתם בין הצדדים הסכם פשרה אשר קיבל תוקף פסק דין ביום 18.02.08 (להלן: **הסכם הפשרה**, ההסכם צורף לכתבי טענות הצדדים).

בהסכם הפשרה נקבע כי הנתבעות ישלמו לתובעת סך של 22,000 ₪ לסילוק מלא וסופי של כל טענותיה. עוד נקבע בהסכם הפשרה, שהנתבעות יהיו אחראיות לטיב עבודות שבוצעו על ידן לצורך תיקון ליקויי הרטיבות למשך תקופה של שלוש שנים החל מיום 1.11.07, אך לא יהיו אחראיות לליקויי רטיבות שיגרמו בעתיד במידה ואינם נובעים מביצוע העבודות על ידן. אין מחלוקת כי העבודות אליהן מתייחס הסכם הפשרה, הן התיקונים שהיה צריך לבצע בדירה בהתאם לחוות הדעת של המהנדס ברמן.

5. בחודש ינואר 2010, בטרם עברה תקופת האחריות לפי הסכם הפשרה, טענה התובעת כי ליקויי הרטיבות בדירתה שבו והופיעו באותם מקומות. לאחר שהנתבעות לא נענו לדרישותיה של התובעת לתיקון הליקויים הנ"ל, הוגשה התביעה דנן.

התביעה דנן הוגשה בהתבסס על הסכם הפשרה ועל האחריות שנתנו הנתבעות במסגרתו לביצוע העבודות.

6. במסגרת תביעה זו מונה מומחה מטעם ביהמ"ש, המהנדס דב סיגל (להלן: **מומחה ביהמ"ש** או **המהנדס סיגל**) על מנת לבחון את הליקויים בדירת התובעת, תוך התייחסות למקור הליקויים, האם הם קשורים לעבודות שבוצעו ע"י הנתבעות, או שמא מדובר בליקויים הנובעים ממקור אחר או חדש.

<u>טענות התובעת:</u>

7. לטענת התובעת, לאחר שבוצעו התיקונים בדירתה ע"י הנתבעות ולפני שהסתיימה האחריות של הנתבעות עליהן לפי הסכם הפשרה, שבו והופיעו ליקויי הרטיבות בדירתה בדיוק באותם המקומות שתוקנו במסגרת הסכם הפשרה.

בית משפט השלום בחיפה

ת"א 58923-10-10 ישראלי ואח' נ' ירון ישעיהו בעמ ואח'

כל זאת עקב רשלנות של הנתבעות או מי מטעמן בביצוע התיקונים. נטען כי הנתבעות ביצעו את עבודות התיקון שהיו מוטלות עליהן לפי הסכם הפשרה, באופן מקומי ולא יסודי.

8. חוות דעת מומחה ביהמ"ש תומכת בעמדה זו, ומייחסת אחריות מלאה לנתבעות בכישלון עבודות התיקון אשר נתבקשו לבצע בהתאם להסכם הפשרה. לפי חוות הדעת, ליקויי הרטיבות בדירתה של התובעת הופיעו באותם מקומות שהופיעו בעבר, והטענה שנבעו משינויים שבוצעו בדירתה של משפחת ביטון, כפי שטוענות הנתבעות, אינה סבירה. מחקירתו של המומחה עולה כי הנתבעות לא ביצעו את התיקונים שנדרשו לבצע לפי הסכם הפשרה על הצד הטוב ביותר, וחלק מהתיקונים שנדרשו אליהם לא בוצעו כלל.

9. על כן, התובעת מבקשת לאכוף את הסכם הפשרה, בטענה שמכוחו הנתבעות אחראיות לתקן את ליקויי הרטיבות שהופיעו בדירתה.

זאת בדרך של מתן צו עשה לצורך ביצוע עבודות התיקונים ע"י הנתבעות או גורמים מטעמן, לפי המתווה של מומחה ביהמ"ש.

התובעת מבקשת אחריות חדשה ומלאה של הנתבעות בגין כל התיקונים החדשים שיבוצעו על ידן למשך חמש שנים מיום שיבוצעו.

עוד היא תובעת, פיצויים בסכום של 30,000 ₪ נכון ליום הגשת התביעה, בטענה כי נגרמו לה נזקים כללים, לרבות עוגמת נפש ופגיעה בהנאתה מן הדירה בשל הפרת הסכם הפשרה.

<u>טענות הנתבעות:</u>

10. הנתבעות טוענת כי הן לא הפרו את הסכם הפשרה. לגרסתן, לא נפל פגם בטיב העבודות שביצעו. הן בוצעו על הצד הטוב ביותר באופן מיומן ומקצועי, בהתאם לחוות הדעת של המהנדס ברמן.

11. לעמדתן, מומחה ביהמ"ש לא קבע כי הנתבעות לא ביצעו את חוות הדעת של המהנדס ברמן אלא קבע שאין ביכולתו לבדוק זאת.

12. האחריות מכח הסכם הפשרה אינה אחריות מוחלטת לעצם קיומה של רטיבות אלא רק לטיב העבודות שנעשו, ואינה חלה במקרה שמקור הליקויים הוא אחר.

13. ככל שתיקבע חבותן של הנתבעות, סעד של אכיפה אינו מוצדק בנסיבות דנן.

דרישת התובעת לאחריות למשך חמש שנים אינה סבירה.

התובעת אינה זכאית לפיצויים, וזאת בין היתר מאחר שקיים מעשה בית דין לגבי טענותיה בקשר לנזקים שנגרמו לה, נוכח הסכם הפשרה שלקח אותן בחשבון ובמסגרתו פוצתה.

14. הנתבעות הגישו הודעת צד ג' נגד משפחת ביטון. נטען כי ככל שקיימת רטיבות בדירת התובעת, אין היא נובעת ממעשיהן או מחדליהן של הנתבעות, והאחריות המלאה לליקויי הרטיבות הנטענים מוטלת על משפחת ביטון. לחלופין, ניתן לראות את משפחת ביטון כמעוולת במשותף או כבעלת אשם תורם בגין הנזקים הנטענים.

האחריות של משפחת ביטון נובעת מכך שביצעה שינויים נרחבים בדירתה.

חסרונם של פנלים על המעקה בדירתה של משפחת ביטון היא סיבה משמעותית לליקויי הרטיבות, כפי שקובע גם מומחה ביהמ"ש. הנתבעות התריעו על כך בפני משפחת ביטון והאחרונה סירבה מסיבות לא מוצדקות לאפשר לנתבעות לתקן זאת, ומשכך האחריות לכך מוטלת עליה.

לשיטת הנתבעות, קביעת מומחה ביהמ"ש כי מקור ליקויי הרטיבות אינו בדירת משפחת ביטון נסמכת על הנחות שכולן הוכחו כשגויות.

<u>טענות צדדי ג':</u>

15. משפחת ביטון טוענת, כי האחריות בדבר ליקויי הרטיבות מוטלת על הנתבעות ולא עליה, כפי שעולה גם מחוות דעת מומחה ביהמ"ש. היא מצטרפת לעמדת התובעת כי הנתבעות ביצעו עבודתן כלאחר יד ולא יישמו את הנחיות חוות הדעת של המהנדס ברמן.

16. משפחת ביטון רכשה את דירתה מן הנתבעות בסוף חודש דצמבר 2002, וטרם מכירתה עמדה ריקה משך כשנתיים וחצי, ומכאן שהליקויים הנטענים בדירת התובעת התקיימו זמן רב לפני שמשפחת ביטון רכשה את הדירה.

השיפוץ שנעשה ע"י משפחת ביטון, ואליו מתייחסות הנתבעות, נערך בשנת 2003 עוד טרם נכנסה משפחת ביטון לדירה, וזאת בפיקוח של הנתבעות. מאז התיקונים שביצעו הנתבעות לפי הסכם הפשרה, לא בוצעו עבודות או תיקונים כלשהם ע"י משפחת ביטון.

17. מומחה ביהמ"ש שלל כי השינויים שבוצעו בדירת משפחת ביטון הם המקור לבעיית הרטיבות.

18. בנוסף, הנתבעות הן שאחראיות לפירוק הפנלים במסגרת העבודות שביצעו אצל משפחת ביטון. עקב עבודה לא מקצועית שביצעו, הפנלים בדירת משפחת ביטון לא הושלמו. לא הוברר מדוע הנתבעות לא התקינו פנלים במסגרת עבודות שביצעו אצל התובעת מספר חודשים לאחר מכן אף שהיה באפשרותן לעשות כן. בנוסף, מעדותו של מר שפילר מטעם הנתבעות עולה שאי השלמת הפנלים אינה הגורם לליקויי הרטיבות.

19. במהלך השנים הנתבעות הכירו באחריות שלהן לתיקון הליקויים. הן פיצו את משפחת ביטון בגין מתן האפשרות לבצע את התיקונים מדירתה ובגין חלק מהנזקים שנגרמו לה כתוצאה מביצוע התיקונים. תומכת בכך גם העובדה שהנתבעות לא הגישו הודעת צד ג' נגד משפחת ביטון במסגרת ת"א 6862/06.

<u>דיון והכרעה:</u>

האחריות לפי הסכם הפשרה

20. האחריות של הנתבעות לביצוע העבודות בדירתה של התובעת לפי הסכם הפשרה חלה על **"טיב העבודות שבוצעו על ידן"** (סעיף 2). בהתחשב שאין מחלוקת כי העבודות לפי הסכם הפשרה היו אמורות להתבצע בהתאם לחוות הדעת של המהנדס ברמן, המסקנה המתבקשת היא כי אחריות הנתבעות לפי הסכם הפשרה חלה על התיקונים בהתאם למתווה שנקבע בחוות דעת המהנדס ברמן.

21. איני מקבל את טענת הנתבעות שטענת התובעת בסיכומיה, כי הנתבעות לא ביצעו את התיקונים שהיה עליהן לבצע לפי חוות הדעת של המהנדס ברמן, היא הרחבת חזית אסורה.

טענה זאת אינה חורגת מגדר המחלוקת כפי שהוצגה בכתב התביעה, היא נובעת ממנה באופן ישיר ונמצאת בלב ליבה של המחלוקת מתחילתה. התיקונים, אשר השאלה אם בוצעו ע"י הנתבעות באופן מיטיבי היא שבמחלוקת, היו אמורים להתבצע בהתאם להמלצות שבחוות הדעת של המהנדס ברמן, כפי שגם הנתבעות טענו בתצהיר עדות מטעמן (ר' למשל סעיף 19 ו-26 לתצהיר עדות מר שפילר מטעם הנתבעות). בנוסף, לא נגרם לנתבעות עיוות דין עקב כך. טענת התובעת נובעת מדבריו של מומחה ביהמ"ש בחקירתו, ולנתבעות הייתה הזדמנות להתמודד עם טענות אלה, כפי שאכן עשו, במסגרת חקירה נגדית.

22. מוסכם, כי לא חלפה תקופת האחריות של הנתבעות לפי הסכם הפשרה. כך גם מוסכם, כי האחריות תקפה כל עוד הליקויים קשורים לעבודות שבוצעו ע"י הנתבעות, כלומר, אינם נובעים ממקור אחר. סעיף 3 להסכם הפשרה קובע: "...**יובהר כי אין בהתחייבות האמורה...כדי להוות אחריות לנזקי רטיבות שייגרמו בעתיד, במידה וייגרמו, מסיבות שאינן נובעות מביצוע העבודות ע"י הנתבעות.**" (סעיף 3).

23. השאלה שמחלוקת והיא שאלת המפתח, האם ליקויי הרטיבות הנטענים בדירתה של התובעת קשורים לליקויים הקודמים שהיו אמורים להיות מתוקנים בהתאם לחו"ד ברמן ונובעים מכך שהנתבעות לא ביצעו את העבודות כראוי, או שמא הם נובעים ממקור אחר או חדש שאינו קשור לליקויים הקודמים.

מקור הליקויים שהתגלו בדירת התובעת

24. אקדים ואומר כי חוות דעת של המהנדס סיגל, התומכת בעמדת התובעת ומשפחת ביטון ולפיה ליקויי הרטיבות בדירת התובעת כיום קשורים לאותם ליקויים שהתקיימו לפני ביצוע התיקונים, מקובלת עליי במלואה.

25. מחוות הדעת עולה כי קיימים בדירתה של התובעת "סימני רטיבות חזקה" בשני מוקדים: בתקרת המטבח, בחלק הצמוד לקיר של מרפסת השירות, ובתקרת מרפסת השירות קרוב לצינור ניקוז בקוטר 6 (עמ' 5, סעיף 1).

עוד עולה, ועל כך גם חזר המהנדס סיגל בעדותו בבית המשפט, כי הליקויים הנ"ל הופיעו **באותם המקומות** שהופיעו לפני התיקונים שבוצעו ע"י הנתבעות לפי הסכם הפשרה (ראה עמ' 5, סעיף 2 לחוו"ד המומחה סיגל ובעדותו בבית המשפט בעמ' 17 ש' 11-17).

לאחר שמומחה ביהמ"ש בדק את מיקום ליקויי הרטיבות והשווה אותם עם חוות הדעת שניתנו בעבר ע"י פרופסור טצא ועם דו"ח הבדיקה של חברת "אינפרטק" שהוזמנו ע"י הנתבעות ושתוצאותיו מופיעות בחוות הדעת של המהנדס ברמן מחודש נובמבר 2006, התברר כי הליקויים שגילה הופיעו באותם מקומות שהופיעו בעבר. קרי, אותם ליקויים שבגינם הוגשה התביעה בת"א 6862/06.

ואכן גם מחוות הדעת של המהנדס ברמן עולה כי הליקויים בדירתה של התובעת, עובר לביצוע התיקונים, התגלו באותם אזורים (סעיף 10א(1)-(3) לחוות הדעת).

26. עדותה של התובעת הייתה עקבית ואמינה. התובעת חזרה על גרסתה לפיה הרטיבות הופיעה בדיוק באותם מקומות כל חורף מחדש (עמ' 22 ש' 4-11, וסעיף 8 לתצהיר). גם מן המכתבים שנשלחו מטעמה לנתבעות בזמן אמת, עולה כי היא טענה שהליקויים חזרו באותם מקומות בדירתה (נספחים ג' ו- ז' לכתב התביעה).

27. יובהר כי המהנדס סיגל לא אישר, כפי שנטען, כי "אפשרי" שהרטיבות תופיע באותו מקום גם אם מקורה הוא אחר, כפי שטענו הנתבעות, אלא הבהיר בעניין זה כי "בעקרון זה אפשרי אבל בסבירות מאד נמוכה." (סעיף 7 לתשובות שנתן המומחה לשאלות הבהרה, צורפו כנספח כב' לתצהיר מטעם הנתבעות).

28. ממצאי הבדיקות שערך המהנדס סיגל, העלו כי מספר סיבות, יחד ולחוד, יכולות להיות הסיבה לחדירת הרטיבות במטבח ובמרפסת השירות של התובעת (עמ' 5-6 לחוו"ד):

- רטיבות גבוהה שנמדדה באמצעות מכשיר Protimeter למדידת רטיבות בציפוי האבן של צינור הניקוז האנכי במרפסת התחתונה של משפחת ביטון;
- רטיבות גבוהה שנמדדה באמצעות המכשיר בקיר דירת משפחת ביטון (שבצידו הפנימי הוא חדר ארונות);
- קולטן לניקוז מי גשם קטן שאינו מסוגל לקלוט במהירות כמויות מים בגשם חזק;
- פנלים שלא הונחו על החלק הבנוי של מעקה המרפסת;
- מרווח פתוח בין ה"קופינג" (נדבך ראש) של המעקה לציפוי האבן;

- והמישקים (הרווחים) של הריצוף במרפסות שלא מולאו כראוי ויש בהם חורים.

בתשובה לשאלת ביהמ"ש מה לדעתו **הגורם העיקרי** לליקויים הנטענים, התייחס המהנדס סיגל בחקירתו לשני הממצאים הראשונים שצויינו בחוות דעתו: הרטיבות בצינור הניקוז האנכי, והרטיבות בקיר התוחם את חדר הארונות של משפחת ביטון (עמ' 13 ש' 25-34, עמ' 14 ש' 1-13).

עוד הוא העיד כי שני הגורמים הנ"ל שאותרו על ידו כגורמים לרטיבות, אותרו גם בחוות הדעת של המהנדס ברמן (עמ' 18 ש' 20-27).

29. בהתייחס לצינור הניקוז האנכי, הסביר המומחה, כי סימני הרטיבות בדירת התובעת מופיעים משני צדדיו של הצינור, ולכן הסבירות הגבוהה ביותר היא שהרטיבות בדירת התובעת נובעת מסביבת צינור הניקוז ומחיבורי ניקוז המרפסת אל הצינור (עמ' 14 ש' 1 - 6). הוא הסביר כי הבחין בנזילה במעטפת של הצינור, ובהמשך הוסיף כי יתכן שיש נקב בצינור או בעיה אחרת שיש לפתור אותה (עמ' 11, ש' 20-21, עמ' 18 ש' 9-10).

30. אשר לרטיבות בקיר החיצוני של הבניין, הוא קיר חדר הארונות של משפחת ביטון וקיר מרפסת השירות של התובעת, שדירתה מתחת לדירתה של משפחת ביטון, העיד המומחה:
"**הקיר כולו מלא מים, ויתכן שסימני הרטיבות בדירת התובעת נובעים מהמים שבקיר**." (עמ' 14 שו' 7-9).

משנשאל בהמשך מה סביר שגרם למים לחדור אל הקיר, השיב כי ככל הנראה מישקים שבין לוחות ציפוי הקיר, שאינם אטומים ודרכם חדרו המים לקיר (עמ' 14 שו' 11-13).

31. בהמשך, לאחר שנשאל המומחה כיצד כמויות גדולות של מי גשם משפיעות על כך השיב:
"**לגבי הקיר זה ברור, כמויות גדולות של מים זורמות על הקיר. לגבי הצינור, יתכן והצינור יש בו סתימות חלקיות, הוא מתפקד וחלק מכמות המים המסוימת לא מתפקדת, יתכן שיש סתימות חלקיות ובכמות מים גדולה, יוצאים החוצה דרך חיבורים שאינן תקינים, או דרך חורים אם קיימים כאלו.**" (עמ' 18 שו' 12-15).

32. נוכח הנ"ל אינני מקבל את טענת הנתבעות כי הן ביצעו את התיקונים לפי ההנחיות שבחוות הדעת של המהנדס ברמן.

לו הייתה נעשית פעולת תיקון ואיטום נאותה של צינור הניקוז האנכי, כפי שהנתבעות נתבקשו לבצע לפי חוות הדעת של המהנדס ברמן (סעיף 11ד(1) לחוו"ד), המסקנה המתבקשת שלא הייתה מתגלה נזילה בצינור.

גם מחוות דעת המומחה עולה כי התיקון לא בוצע כנדרש. בהקשר לפעולות שנדרשות לדעתו לצורך תיקון הבעיה בצינור הניקוז האנכי נרשם בין היתר:

"**את המישקים באזור הצינור המצופה אבן יש למלא בחומרי מילוי שאוטמים לאורך זמן ואינם נסדקים בשמש כמו שקרה לומר המילוי שהשתמשו בו לאחר התיקון הקודם...מומלץ שימוש ברובה אפוקסית.**" (עמ' 6 לחוות הדעת).

בעניין זה העיד מומחה ביהמ"ש:

"**ש. כתבת בחוו"ד שצריך למלא את המישקים ברובה אפוקסי, ברמן בחוו"ד לא פירט את טיב החומר שבו צריך למלא את המישקים. העובדה שלא ראית את רובה אפוקסי, לא אומרת שלא בוצעה אטימה מספיק טובה.**

ת. אם עשו את זה עם חומר שלא מחזיק מעמד, אז ככל הנראה שלא עשו את זה מרובה אפוקסי." (עמ' 16 שו' 14-18).

33. הגם שדי בכך כדי לקבוע כי הנתבעות לא ביצעו את העבודות באופן סביר בהתאם לחוות הדעת של המהנדס ברמן, אוסיף כי מעדותו של מומחה ביהמ"ש עולה שקיימת סבירות גבוהה לכך שהנתבעות לא החליפו במרפסת של משפחת ביטון את מערכת הניקוזים הקיימת בנקז הפועל בשיטת ה"נקז הכפול" בהתאם להנחייה בחוות הדעת של המהנדס ברמן (סעיף 11ד(2) לחוו"ד של המהנדס ברמן).

המהנדס סיגל אישר כי המלצתו בחוות הדעת להחליף את קולטן הניקוז ברצפת המרפסת של משפחת ביטון (שלגביו נקבע בחוות הדעת שהוא קטן מדי ואינו יכול לקלוט במהירות כמות גשם חזקה) לקולטן דו מפלסי בקוטר 4, וכן להחליף את צינור הניקוז מהקולטן ועד לנקז האנכי, נבעה מכך שלדעתו הנתבעות לא החליפו את מערכת הניקוזים הקיימת בנקז שפועל בשיטת ה"נקז הכפול" (עמ' 12 ש' 4-12). למרות שאישר כי לא פתח את הנקז ולא היה יכול לשלול מידיעה אישית שהנתבעות ביצעו את ההתקנה הנ"ל, הוא חזר על עמדתו כי הוא מניח שהדבר לא נעשה (ראה למשל עמ' 12 ש' 8-10, עמ' 16 ש' 5-10).

34. לא עלה בידי הנתבעות לסתור את חוות הדעת של מומחה ביהמ"ש או את העדות שמסר בחקירתו.

הנתבעות הסתמכו אך ורק על עדותו של מר שפילר, שפיקח על ביצוע העבודות מטעמן, וטען כי התיקונים הנ"ל בוצעו בהתאם לחוות הדעת של המהנדס ברמן וי"כמו שצריך" (עמ' 27, שו' 12). אך לא הציגו ראיה חיצונית, כגון רישומים, או יומן עבודה שתומכים בטענתן כי התיקונים בוצעו בהתאם לחוות הדעת של המהנדס ברמן בכלל ובאופן מיטבי בפרט.

עדותו של מר שפילר הותירה רושם של עד מעוניין, אשר נטה להיטיב עם הנתבעות על אף שרק פיקח על ביצוע העבודות ולא היה נוכח בכל זמן ביצוען. לא היה בידו רישום של המועדים בהם ביקר בדירה לפקח על העבודות, הוא לא זכר כמה פעמים ביקר במקום, כמה זמן נמשכו העבודות, לא היו לו רישומים על כך, ולא היה בידו להציג חשבוניות על תשלומים שניתנו לקבלנים שביצעו את העבודות ולא הסכמים על ביצוע העבודות או הזמנות (עמ' 24 ש' 30, 31 ועמ' 26 ש' 15 - 22 וכן בעמ' 26 ש' 28 עד עמ' 27 ש' 5). עוד התברר במהלך עדותו כי הוא בן משפחה של בעל הנתבעת 1, וכן שנתן לנתבעות שירותי מנהל פרוייקטים באופן קבוע במשך שנים ארוכות (עמ' 24 ש' 11 - 17).

בהקשר זה יש לזקוף לחובתן של הנתבעות שלא זימנו לעדות את מי שביצע מטעמן את העבודות בפועל, וביקר בדירת התובעת לצורך בדיקת טענותיה לגבי חזרתם של ליקויי הרטיבות בדירתה, מר ליאוניד ניקלשפארג.

35. העובדה שחלפו שלוש עונות של חורף מאז שהנתבעות ביצעו את התיקונים בטרם התגלו מחדש סימני רטיבות בדירתה של התובעת, אינה מעידה על הצלחת התיקונים כפי שטענו הנתבעות.

המהנדס סיגל התייחס לטענה זו והסביר כי הדבר יכול להיות מוסבר בכמות מים רבה יותר שנמדדה בשנה בה הופיעה הרטיבות (2010) ביחס לשנים קודמות (2009-2008) וכן בכמות מים גדולה שירדה "בבת אחת" (עמ' 18 שו' 1-5).

ואכן, כפי שנרשם במכתבן של הנתבעות לתובעת מיום 24.1.10, בתקופה בה דיווחה התובעת על סימני רטיבות בדירתה במכתבה מיום 20.1.10 (נספח ג' לכתב התביעה), ירדו באזור הצפון "גשמים בכמות חריגה ויוצאת דופן", סיבה שהנתבעות טענו שגרמה לרטיבות בדירתה עקב כישלון מערכת הניקוז (סעיפים 1-2, נספח ד' לכתב התביעה). גם בדוח המטאורולוגי לשנת 2010 שצרפו הנתבעות, עליו מבקשות להסתמך כדי לטעון ששנת 2010 הייתה שנה מעוטת גשמים לעומת השנים 2009-2008, נרשם כי בין ה- 17 ל- 21 לחודש

ינואר 2010 היה "אירוע גשם קיצוני" שהתאפיין בתפרוסת מרחבית משמעותית של הגשם (עמ' 5 לנספח כ' לתצהיר מר שפילר).

36. העובדה שנרשם בחוות הדעת של המהנדס ברמן כי "טיב התיקונים ייבחן במשך תקופת חורף אחת לפחות", והליקויים הופיעו לאחר למעלה משנתיים, אינה משנה מן התוצאה אליה הגעתי כפי שנטען. האמור נכתב בהנחה שכל התיקונים שמומלצים בחוות הדעת אכן יבוצעו בהתאם להנחיות, ובמקרה דנן, כאמור, לפחות חלק מתיקונים אלה לא בוצעו.

האם האחריות לליקויים מוטלת על משפחת ביטון ?

37. הנתבעות טוענות כי משפחת ביטון ביצעה בדירתה "שינויים מפליגים" שגרמו לפגיעה באיטום.

38. עולה מחוות הדעת של המהנדס סיגל, כי טענה זו לא סבירה מאחר שליקויי הרטיבות בדירת התובעת החלו כבר משנת 2001, ואילו משפחת ביטון ביצעה את עיקר השיפוצים בדירתה בשנת 2003, לפני שנכנסה לדירתה (עמ' 7 לחוות הדעת).

העובדה שמומחה ביהמ"ש קבע כי ליקויי הרטיבות בדירת התובעת היום מופיעים באותם מקומות אליהם התייחס המהנדס ברמן בחוות דעתו תומכת במסקנה זו.

39. בהקשר זה טוענות הנתבעות כי ההנחה שעיקר הרטיבות החלה בדירת התובעת בשנת 2001 היא שגוייה, מאחר שרק מן המועד בו בוצעו השינויים בדירת משפחת ביטון החלה הרטיבות במטבח ובמרפסת השירות של התובעת. הנתבעות מסתמכות לעניין זה על אמירות חלקיות של התובעת בעדותה ומסלפות את דבריה. בניגוד לנטען, התובעת לא הודתה בחקירתה כי בשנים הראשונות הייתה לה **רק** רטיבות בחדר השינה, אלא חזרה על גרסתה כי הרטיבות שבה באותם מקומות כבר מהחורף הראשון מאז נכנסה לדירתה (עמ' 22 ש' 6-11).

40. ועוד, מומחה ביהמ"ש קבע כי הטענה שהרטיבות נובעת משינויים שעשתה משפחת ביטון בחדר האמבטייה אינם סבירים משלוש סיבות: הרטיבות במטבח של התובעת מופיעה רק בעונת הגשמים, ולכן אם מקור הרטיבות היה בחדר האמבטיה, הרטיבות הייתה מופיעה גם בקיץ; משפחת ביטון החליפה בין חדר האבטיה ובין חדר הארונות בדירתה, והיום מעל

האזור הרטוב במטבח של התובעת נמצא חדר הארונות; ולבסוף, בקיר חדר הארונות בדירת משפחת ביטון (הפונה למרפסת) קיימת רטיבות (עמ' 8 לחוות הדעת, ועמ' 18 ש' 19-16 לפרוטוקול).

41. טענת הנתבעות כי הליקויים לא הופיעו באופן עקבי בעונת החורף לא הוכחה. כאמור, התובעת חזרה בעדותה על כך שהליקויים הופיעו רק בעונת החורף (ר' גם סעיפים 13-14 לתצהירה). כך גם עולה מן המכתבים שכתבה בזמן אמת לנתבעות (נספחים ג' ו-ז' לכתב התביעה), ומתצהירה של הגב' ביטון, היא צד ג' 1 (להלן: **הגב' ביטון**) (סעיף 13 לתצהירה).

המכתב שכתב לכאורה ליאוניד ניקלשפארג למר שפילר (נספח יז' לתצהיר מר שפילר) בו נרשם כי ביקר אצל התובעת פעמיים בתקופה שבה כמעט לא היו גשמים והבחין כי סימני הרטיבות גדלו ועל כן "אפשר להניח שמקור הרטיבות הוא לא מהגשמים..." אינו מוכיח, כפי שנטען, כי הרטיבות אינה נובעת מהגשמים אלא ממשפחת ביטון. כאמור ליאוניד לא זומן להעיד ולא אישר את הדברים שלכאורה כתב. גם מר שפילר לא העיד כי הדברים ידועים לו מתוך ידיעה אישית. מכל מקום מדובר בחיווי דעה בלבד.

העובדה שמומחה ביהמ"ש רשם בחוות הדעת כי הוא לא מצא רטיבות בדירת התובעת לאחר שלושה ימים ללא גשם, אינה משנה מכך, כפי שנטען. יוזכר שמומחה ביהמ"ש דיווח כי הבחין ב"סימני רטיבות חזקה" בשני מוקדים בדירתה של התובעת במסגרת אותו ביקור.

42. די בדברים אלה כדי לדחות את טענות הנתבעות לפיהן מקור הרטיבות הוא בשיפוצים שנערכו בחדר האמבטיה של משפחת ביטון, ובכלל זה הטענות בדבר בעיית איטום לכאורה בחדר הרחצה של משפחת ביטון ואי יצירת שיפוע לזרימת מים מהשירותים החדשים לצינור הניקוז לאחר החלפת חדר האמבטיה עם חדר הארונות.

43. יתר טענות הנתבעות בקשר לשינויים שנעשו בדירת משפחת ביטון כגון הוספת ג'קוזי בחדר השינה, הוספת נקודות מאור אשר דרשו חציבה, פתיחת שתי דלתות, והצבת קופסת ניקוז של מי גשם בחדר הארונות שלכאורה חסמה את הניקוז, נטענו על דרך הסתם ללא שמומחה ביהמ"ש הצביע עליהם כגורמים אפשריים לרטיבות בדירת התובעת, ועל כן דינן להידחות מבלי שאדון בהן לגופם של דברים.

יוער, בלמעלה מן הצורך כי לא ניתן להסתמך, כפי שמבקשות הנתבעות בסיכומיהן, על הדיווח לכאורה של ליאוניד ניקלשפארג מיום 3.1.08 בו נרשמו דברים שאמרה לו לכאורה הגב' ביטון לגבי חיתוך יריעות איטום קיימות, בהיותם עדות שמועה (נספח ה' לתצהיר מר שפילר).

44. הטענה הנוספת של הנתבעות, המבססת לטענתן את אחריותה של משפחת ביטון לליקויים הנטענים, היא כי בשנת 2007, במסגרת התיקונים שביצעו לפי הסכם הפשרה עם התובעת, הן התריעו בפני משפחת ביטון כי היא לא מאפשרת להן להשלים הנחת פנלים במרפסת של דירתה והדבר עלול לגרום לרטיבות, ונוכח סירובה לאפשר לנתבעות לבצע זאת, האחריות לליקויי הרטיבות בדירת התובעת מוטלת עליה.

45. הנתבעות מסתמכות בעניין זה על הקביעה בחוות הדעת של מומחה ביהמ"ש כי אחת מן הסיבות האפשריות לרטיבות הנטענית היא ש"**כאשר נעשו ע"י הנתבעות התיקונים במרפסת והוחלף חלקית גם הריצוף, שכחו כנראה להניח פנלים על החלק הבנוי של מעקה המרפסת...אורך המעקה ללא פנלים הוא כ-6 מ'. זה יכול בהחלט להיות מקור לחדירת מים, כאשר מפלס המים עולה במרפסת והקולטן לא מספיק לקלוט את כל הכמות.**" (סעיף 7 בעמ' 6 לחוות הדעת, ועמ' 19 ש' 5-9 לפרוטוקול).

46. איני מקבל את טענת משפחת ביטון כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, וזאת גם מן הטעם שאי השלמת הפנלים נקבעה כגורם אפשרי לליקויי הרטיבות בחוות הדעת של מומחה ביהמ"ש.

47. עם זאת, לאחר שבחנתי את טענות הצדדים הגעתי למסקנה כי לא הוכח שהאחריות לאי הנחת הפנלים מוטלת על משפחת ביטון.

48. אין מחלוקת כי הנתבעות הן שפרקו את הפנלים במסגרת התיקונים שביצעו במרפסת משפחת ביטון בשנת 2007 לפי הסכם הפשרה.

כפי שעולה גם מהתכתובת בין משפחת ביטון לנתבעות בתקופה שבין חודש ספטמבר עד חודש נובמבר 2007, הצדדים היו במחלוקות שונות, בין היתר לגבי טיב ומשך זמן העבודה, דבר שיתכן ועיכב לתקופה מסויימת את השלמת הנחת הפנלים בדירת משפחת ביטון.

אלא שגם בהנחה ומשפחת ביטון סירבה לאפשר לנתבעות להשלים את הנחת הפנלים מסיבות לא מוצדקות, כפי שנטען, הנתבעות היו יכולות להשלים עבודות אלה במסגרת החלפת כלל הריצוף שביצעו במרפסת דירת משפחת ביטון בחודש דצמבר 2007 כפי שעולה מדוח של ליאוניד ניקלשפארג למר שפילר (נספח ה' לתצהיר מר שפילר). הנתבעות לא הסבירו מדוע לא השלימו את העבודות במועד זה, שדרשו, כפי שנרשם במכתבן מיום 8.11.07 יום עבודה **אחד בלבד** (נספח יב' לתצהיר מר שפילר). כך גם לא הוכיחו שהגב' ביטון מנעה מהם בהמשך, לתקופה שנמשכה כשנתיים (עד שנתגלתה הרטיבות בדירת התובעת בחודש ינואר 2010) להשלים את הנחת הפנלים.

49. דברים אלה תומכים בגרסת משפחת ביטון כי הסיבה לכך שהנחת הפנלים לא הושלמה היא שהנתבעות ביצעו את עבודות הריצוף באופן שלא איפשר את הנחת הפנלים. בעניין זה חזרה הגב' ביטון בחקירה נגדית על גרסתה בתצהירה:

> "ש **...מדוע לא פנית לנתבעים להשלים את הפנלים.**
>
> ת. **יצרת הפרשי גבהים שלא מאפשרים ביצוע פנלים, יש מקומות עם גובה 0 ויש מקומות עם גובה מסוים.**" (עמ' 38 ש' 23-25 לפרוטוקול וראה גם סעיף 44.5 לתצהירה).

50. למעלה מן הצורך, כפי שעולה מתצהירה של הגב' ביטון, ועדותה עדיפה עליי, בסופו של דבר איש מקצוע מטעמה השלים את הנחת הפנלים במקטעים **שניתן היה לעשות כן**.

51. נוכח התוצאה אליה הגעתי, דינה של הודעת צד ג' להידחות, ואיני מוצא צורך לדון ביתר הטענות שהעלו הצדדים בעניין זה.

כך גם מתייתר הצורך לדון בטענת הנתבעות במסגרת בקשה 32 כי צד ג' לא היה רשאי להתייחס באופן עקיף לנספח ט' לתצהיר הגב' ביטון, נוכח החלטת ביהמ"ש שלא להגיש את הנספח הנ"ל כראיה. בהתחשב בתוצאה אליה הגעתי, ומאחר שהדברים נכתבו בשולי הדברים ואינם רלוונטים, איני סבור כי מוצדק להטיל בשל כך על צד ג' הוצאות או שכר טרחת עורך דין, כפי שנתבקש.

52. ממכלול הדברים כאמור, הגעתי למסקנה כי מקור ליקויי הרטיבות בדירת התובעת היום הוא בליקויים שקדמו לתיקונים שביצעו הנתבעות לפי הסכם הפשרה, ובגין אי ביצוע מלא ו/או ראוי של עבודות התיקונים בהתאם למתווה המומחה ברמן, והאחריות המלאה לכך מוטלת על הנתבעות. גם בהנחה שאי השלמת הפנלים, היא גורם או אחד מן הגורמים

ליקויי הרטיבות כפי שנטען, אזי אין בכך, מן הטעמים שפורטו לעיל, כדי לשנות מן המסקנה שהאחריות המלאה לכך מוטלת על הנתבעות.

<u>הסעדים המבוקשים:</u>

א. צו עשה

53. לטענת התובעת, נוכח גילה ומצבה הפיסי והנפשי, אין ביכולתה ובכוחה להתמודד עם ליקויי הרטיבות בדירתה או לתקן בעצמה את הליקויים לפי המתווה שהציע מומחה ביהמ"ש (עמ' 22 שו' 1-4, ר' גם בקשה 24). ואכן, התובעת היא מעל גיל 80, גרה בגפה וסובלת מרטיבות בדירתה מאז רכשה אותה מידי הנתבעות, חרף ניסיונות רבים ושונים לתקנה כבר למעלה מעשור. כל מבוקשה של התובעת הוא להבטיח כי הליקויים בדירתה, שכאמור הנתבעות הן הנושאות באחריות להם, יתוקנו באופן סופי ולא יחזרו. גרסתה כי יש לה קושי של ממש לבצע את התיקונים האלה אמינה בעיני, ועל כן אני סבור כי מוצדק יהיה ליתן סעד של אכיפה בנסיבות דנן.

איני סבור כי סעד זה הוא אינו בר אכיפה או אינו מוצדק כפי שטוענות הנתבעות. לא התרשמתי כי קיים חוסר אמון או יחסים עכורים בין הנתבעות לבין התובעת, במידה כזו שלא מצדיקה ליתן סעד של אכיפה בנסיבות העניין. חרף אי ההסכמות בין הנתבעות לבין משפחת ביטון, איני סבור כי מוצדק שהדבר ישפיע על הסעד המבוקש. ומכל מקום, מעורבות של גורם חיצוני, שאינו קשור לצדדים, שיפקח על ביצוע העבודות, בהתאם להצעת מומחה ביהמ"ש, יוכל לפתור את המחלוקות ככל שיתעוררו.

העובדה שהנתבעות אינן פעילות בתחום הבנייה אינה משנה ממסקנה זו, שכן ביכולתן לבצע את העבודות באמצעות חברת קבלן.

ב. תקופת אחריות

54. בהתחשב בתקופת האחריות שנקבעה בהסכם הפשרה (שלוש שנים) סבורני כי מוצדק לקבוע תקופת אחריות דומה גם בנסיבות דנן, ולא תקופת אחריות נרחבת מזו כפי שמבקשת התובעת. לדעתי, תקופה זו תבטיח כי ליקויי הרטיבות לא יופיעו פעם נוספת, בהתחשב כי בעבר, לאחר שביצעו הנתבעות את התיקונים, ליקויי הרטיבות שבו והופיעו אחרי קצת למעלה משנתיים.

יובהר כי האחריות תחול על טיב העבודות שיבוצעו בהתאם למתווה בחוות דעת של מומחה ביהמ"ש מר סיגל.

ג. פיצויי כספי

55. התובעת טוענת כי נגרמו לה נזקים כללים שחרגו בצורה קיצונית מן המקובל בתחום הבנייה, לרבות עוגמת נפש רבה, ופגיעה בהנאתה מן הדירה, בגינם היא תובעת פיצויים בסך של 30,000 ₪ מיום הגשת התביעה. עוד נטען כי היא זכאית לפיצויים בגין הפרת ההסכם עמה.

מנגד הנתבעות טוענות כי התובעת אינה זכאית לפיצויים, וזאת בין היתר מאחר שפיצוייה במסגרת הסכם הפשרה גילם את מלוא טענות אלה, וניתן כנגד סילוקן הסופי והמלא, ומכאן שלגבי טענות אלה קיים מעשה בית דין.

56. טענת הנתבעות מקובלת עליי באופן חלקי. במסגרת הסכם הפשרה נקבע כי הנתבעות ישלמו לתובעת סכום של 22,000 ₪ לסילוק מלא וסופי של כל טענות התובעת נגד הנתבעות, והתובעת לא סתרה את הטענה כי סכום זה גילם בתוכו את עוגמת הנפש והקשיים שנגרמו לה עקב ליקויי הרטיבות בדירתה עד למועד זה. עם זאת, הסכם הפשרה אינו מעשה בית דין לגבי הנזקים הנטענים מן המועד שבו חזרו ליקויי הרטיבות, בחודש ינואר 2010.

אמינה עליי גרסתה של התובעת כי נגרמה לה עוגמת נפש רבה כתוצאה מן הרטיבות בדירתה. העובדה כי בביקור שערך מומחה ביהמ"ש מצא "סימני רטיבות חזקה" בשני מוקדים בדירת התובעת תומכת בכך, ואין בעובדה שחל שיפור מסויים ברטיבות, כך שכיום היא לא נזקקת לדליים אלא "רק" לסמרטוטים עקב טפטוף של מים (עמ' 21 שו' 11-12), כדי לשנות מכך כפי שנטען.

57. לאחר שנתתי דעתי למכלול הנסיבות וליתר טענות הנתבעות בקשר לכך, הגעתי למסקנה שראוי כי הנתבעות ישאו בפיצויי התובעת בשל נזק לא ממוני בסכום של 15,000 ₪.

<u>לסיכום</u>

58. אני מחייב את הנתבעות לבצע את **כל** הפעולות עליהן המליץ מומחה ביהמ"ש מר סיגל, בהתאם למתווה שנקבע בעמודים 6 ו- 7 לחוות דעתו. ליתר פירוט ומבלי לפגוע בכלליות האמור יש לבצע את כל הפעולות המפורטות בעמודים אלה של חוות הדעת, החל

מהעבודות הנדרשות בקשר עם צינור הניקוז האנכי (פריט 4 ברשימת הממצאים), המשך בשאר פרטי רשימת הממצאים, וכלה בטיפול הנדרש במישקים בריצוף המרפסות (פריט 9 ברשימת הממצאים).

בהתאם לאמור בעמוד 7 לחוות הדעת, לאחר ביצוע כל הפעולות הנ"ל יבוצעו פעולות הבדיקה הבאות:

(1) התזה תקנית של הקיר במרפסת בדירת משפחת ביטון ולבדוק את האטימות בדירות.

(2) הצפה של אזור המרפסת שמתנקז לנקז שהוחלף. ההצפה תימשך 72 שעות ולאחר מכן תיבדק התוצאה.

לאחר ביצוע כל התיקונים והבדיקות כאמור ובכפוף לכך שלא יהיו סימני רטיבות נוספים, יבצעו הנתבעות את כל התיקונים הנדרשים בדירת התובעת (כמפורט בפסקה הלפני אחרונה בעמ' 7 לחוות הדעת), כולל הורדת טיח רופף, תיקוני טיח וצביעת תקרת המטבח וכל מרפסת השירות.

59. העבודות יבוצעו על ידי הנתבעות, בין באופן עצמאי ובין אם באמצעות קבלן חיצוני מטעמן.

הנתבעות יתאמו עם התובעת ועם משפחת ביטון מועדים נוחים לשני הצדדים לצורך ביצוע העבודות הנ"ל, ויחלו בביצוע העבודות לא יאוחר מאשר 45 יום מיום מתן פסק הדין, ייבצעו את העבודות במהירות וביעילות ויסיימו את ביצוען בתוך פרק זמן קצר ככל שניתן.

60. בהתאם לאמור בסעיף 8 לחוות הדעת, את כל התיקונים והבדיקות יש לבצע בהנחיה ופיקוח צמוד של גורם מקצועי מוסמך, המתגורר בסביבה הקרובה (אזור חיפה והקריות), אשר יהיה מוסכם על שני הצדדים. בהתאם להערכת מומחה ביהמ"ש, הנתבעות ישאו בעלות הפיקוח עד לסכום של 3,000 ₪ בצירוף מע"מ.

61. משפחת ביטון תאפשר ביצוע העבודות בדירתה ככל הנדרש.

בית משפט השלום בחיפה

ת"א 58923-10-10 ישראלי ואח' נ' ירון ישעיהו בעמ ואח'

62. הנתבעות יהיו אחראיות על טיב העבודות שיבצעו בהתאם לפסק הדין למשך תקופה של שלוש שנים מיום סיום ביצוע העבודות.

63. הנתבעות ישלמו לתובעת פיצויים בסך 15,000 ₪ וכן הוצאות משפט בסך 5,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 15,000 ₪. כל הסכומים ישולמו בתוך 30 יום מהיום, אחרת יתווספו להם הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד התשלום בפועל.

64. הנתבעות ישלמו לצדדי ג' הוצאות משפט בסך 5,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 15,000 ₪. כל הסכומים ישולמו בתוך 30 יום מהיום, אחרת יתווספו להם הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום ועד התשלום בפועל.

<u>המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.</u>

ניתן היום, כ"ג אב תשע"ד, 19 אוגוסט 2014, בהעדר הצדדים.

עמית רוזינס, שופט