



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע
בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת מרב בן-ארי

התובעים:

1. נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה
2. אילן גרוסמן
3. ענת בוקר
4. פנחס בוקר
5. דוד אברהם שוהב (המנוח)
6. מיכאל בזיליביץ
7. ברג'יט סבוסניק
8. מרטין לנדאו
9. רוזילנד לנדאו
10. אריק יעקב
11. מרגיט רייסברג
12. מייקל הירש
13. קארין הירש
14. רולנד קאי
15. לינדה קאי
16. חואן גרינוולד
17. שרון גרינוולד
18. רות וילנסקי
19. סטפן טוף
20. שרון טוף
21. פאול בלאנק
22. בלינדה בלאנק
23. יגאל הרוש
24. קרן הרוש
25. ניגל מילר
26. פייגל מילר
27. אשלי מרקס
28. זאב רוזנברג
29. ניל אלן לואיס
30. מרים אליזבט פטרישה
31. גבריאל טמפלהוף
32. ברכה טמפלהוף
33. אדמונד סמסי

ע"י ב"כ עוה"ד ר. אורן

נגד

אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

הנתבעת:

ע"י ב"כ עוה"ד ש. האוזמן



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע
בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

פסק דין

- 1 תביעה כספית בסכום של 3,758,470 ₪ שעניינה ליקויי בנייה בחיפוי הבניין המשותף בו
2 מתגוררים התובעים.
3
4 לטענת התובעים הליקוי מתבטא בין היתר בתופעה של כתמים שחורים שהופיעו על קירות
5 החוץ בהיקף הבניין.
6
7 כללי
8
9 2. התובעת 1 היא נציגות הבניין המשותף ברחוב הגילה 9 נתניה. יתר התובעים הם בעלי דירות
10 בבניין.
11
12 3. הנתבעת היא חברה לבניין, ומי שמכרה את הדירות לתובעים או למי שהתובעים באים
13 בנעליהם במהלך שנת 2009 או סמוך לכך.
14
15 לפי טענת הנתבעת טופס 4 ניתן בחודש 8/09 והאכלוס הושלם בסוף שנת 2009.
16
17 4. בעבר התנהלה בין הצדדים תביעה בת.א. (שלום נתניה) 15688-04-11, שעסקה בליקויי
18 בנייה שונים (להלן: **ההליך הקודם**).
19
20 אין מחלוקת שבהליך הקודם עלה נושא הליקוי הנדון בתביעה זו בחיפוי הבניין.
21
22 ההליך הקודם לא עסק בכתמים השחורים בחיפוי, וקיומם עלה בשאלות הבהרה שנשלחו
23 למומחה שמונה בהליך הקודם, המהנדס אורמן. במסגרת אותו הליך, התובעים שאלו את המהנדס
24 אורמן אודות "תופעה חדשה של כתמים שחורים באזור הווים של חיפוי האבן" שהצדדים שמו לב
25 אליה במועד ביקורו. המהנדס אורמן אישר בתשובותיו שבמקום אחד נצפו מספר כתמים שחורים
26 בחיפוי האבן, מצא שאינו יכול לקבוע האם מדובר בנושא בטיחותי, וציין שהצורך בבדיקת מכון
27 התקנים הוא להחלטת הדיירים (נספח 5 לתצהיר מטעם התובעים). נציין כי הפנייה למהנדס אורמן
28 נושאת תאריך 6.5.15 בעוד שהתשובה נושאת תאריך 30.10.14, כך שקיימת טעות בתאריך, כפי
29 הנראה בפנייה מטעם התובעים (ראו התייחסות המהנדס אורמן בתשובותיו למכתב פנייה מיום



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 27.10.14, וכן סעיף 9 להחלטתו הראשונה של בית המשפט בהליך הקודם בנושא פיצול הסעדים,
2 המתייחסת לביקור בשנת 2014 – נספח 5 לתצהירי הנתבעת).

3
4 אף אין מחלוקת כי לאחר בית המשפט שדן בהליך הקודם התיר פיצול סעדים, לאחר שמצא
5 כי נושא ליקוי זה לא הועלה בכתב התביעה, וזאת בקשר ל"פגמי הנקודות השחורות" (החלטה מיום
6 30.11.16, נספח 6 לתצהיר התובעים).

7
8 5. מכאן, תביעה זו שהוגשה בקשר לליקויים הנוגעים לכתמים השחורים.

טענות מקדמיות של הנתבעת

יריבות מול הנציגות

טענות הצדדים:

16 6. הנתבעת טענה שהנציגות לא זכאית להגיש את התביעה, שכן תביעת ליקויי בנייה אינה
17 בגדר סמכויות הנציגות לפי הדין. כן טענה שלא הוצג ייפוי כוח תקף ותקין חתום על ידי כל בעלי
18 הזכויות. הנתבעת הוסיפה, שלא הוגשו תקנון מוסמך של הבניין, פרוטוקול בחירת חברי נציגות או
19 פרוטוקול המסמיך אותה להגיש את התובענה. הנתבעת הגישה נסח של לשכת רישום המקרקעין
20 המצביע על כך שלא כל התובעים הם בעלי זכויות.

21
22 7. התובעים טענו שהנתבעת הרחיבה חזית בנושא היריבות, שעה שבכתב ההגנה התמקדה אך
23 ורק בשאלת מעמדה של התובעת וזכותה לתבוע.

24
25 לגופו של עניין, התובעים טענו שהגישה הנוהגת בפסיקה היא שתביעה בגין ליקויי בנייה
26 היא בגדר סמכותה של נציגות הבית המשותף לפי סעיף 69 לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969
27 (להלן: **החוק**) ועל כן, קיימת יריבות מול הנתבעת, אף אלמלא צורפו דיירי הבניין כתובעים נוספים.

28
29 עוד טענו התובעים כי בכל מקרה צירוף נסח לשכת רישום המקרקעין הוא בגדר הרחבת
30 חזית, ואינו מלמד דבר. הערות אזהרה אינן מלמדות דבר אודות הזכויות, ויכול שהבעלות בדירות
31 אינה משתקפת בנסח.

32
33 הכרעה:





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1
2 8. אני דוחה את טענת חוסר היריבות.

3
4 9. רוזנברג אישר שהתקיימה אסיפה של הדיירים וכי הנציגות הוסמכה להגיש את התביעה
5 (עמ' 18 ש' 23 – 26, עמ' 26 ש' 11 - 12). תמיכה לעדותו של רוזנברג נמצאת בעובדה שאין מחלוקת
6 שמרבית הדיירים בבניין הצטרפו לתביעה באופן אישי (18 מתוך 22) (פרו' עמ' 19 – 20), כך שמסתבר
7 שהיה הרוב הדרוש לפי החוק לפעולת הנציגות.

8
9 10. מכאן, אני קובעת שנציגות הבניין אכן הוסמכה להגיש את תובענה זו, כדין.

10
11 11. תובענה זו היא אף בגדר סמכויותיה של הנציגות לפי הדין.

12
13 לפי הפסיקה, הנציגות לא נדרשת להרשאה ספציפית של הדיירים בעניינים הנופלים לגדרי
14 סעיף 69 לחוק, ונתונה לה הרשאה במישרין מכוח החוק. תובענה בקשר לליקויים ברכוש המשותף
15 היא בגדר סמכותה של הנציגות לפעול לתיקון ליקויים ברכוש המשותף לפי סעיף 69 לחוק (ראו:
16 רע"א 1025/17 נאות מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה (27.6.17) – פסקה
17 3 לפסק הדין, ת.א. (מרכז) 42023-03-13 נציגות הבית המשותף ברח' הבד 6 הוד השרון נ' קאלש
18 מרדכי נכסים ובנין (94) בע"מ (16.3.19) – פסקה 52 לפסק הדין (להלן: עניין רח' הבד 6).

19
20 12. אם כן, ביחס לרובה המכריע של תביעה זו (נושא הליקויים ברכוש המשותף) קיימת יריבות,
21 משום שסמכותה של הנציגות נגזרת מהחוק. אשר לרכיב הנזק של עגמת נפש, כאן נדרשת תביעה
22 אישית של כל אחד מהדיירים או הסמכה מפורשת של הנציגות. עיון בייפוי הכוח שהוגשו לתיק
23 מעלה שמרבית התובעים הגישו ייפוי כוח מתאים, למעט התובעים 5, 7, 11 ו- 33.

24
25 התיישנות וחלופת תקופת הבדק

26
27 טענות הצדדים:

28
29 13. הנתבעת טענה שטופס 4 ניתן לבניין בחודש 8/09 ובשנה זו הבניין גם אוכלס. התובענה
30 הוגשה קרוב ל- 11 שנים לאחר מכן, ולאחר חלוף כל תקופות האחריות והבדק הרלבנטיות. הנתבעת
31 טענה כי לנוכח האמור קיימת התיישנות מכוח הוראות חוק ההתיישנות או חוק המכר (דירות),
32 התש"ל"ג – 1973 (להלן: **חוק המכר (דירות)**). הנתבעת הוסיפה כי לפי הוראות חוק המכר (דירות)
33 לפני תיקון 5 תקופת הבדק הספציפית בגין ליקוי זה עברה ולא ניתן עוד לתבוע בגינו.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1

2 14. התובעים טענו שהליקויים בחיפוי החיצוני התגלו להם אך ורק בשנת 2014, כאשר המהנדס
3 אורמן התייחס לליקויים במסגרת התביעה שהתנהלה בבית משפט השלום. גם המהנדס אורמן לא
4 ידע לאבחן את התופעה, וסבר שמדובר אך ורק בכלוך ולא בכשל במעטפת הבניין. בהמשך,
5 בתשובה נוספת כתב כי אינו יכול לקבוע האם נושא זה הוא בטיחותי. כלומר: התופעה התגלתה
6 לתובעים לאחר שנת 2016 ובמלוא היקפה רק לאחר שניתנה חו"ד המומחה מטעמם, המהנדס ארד
7 בחו"ד מיום 17.7.19.

8

9 15. התובעים טענו לתחולת סעיף 8 לחוק ההתיישנות. לטענתם, לפני מועד גילוי הליקויים הם
10 לא ידעו אודות הליקויים ולא היו ערים לקיומם, ולכן יש למנות את מרוץ תקופת ההתיישנות
11 ממועד הגילוי, קרי: משנת 2014. כן טענו, כי יש למנות את מועד ההתיישנות מתום תקופת הבדק,
12 שהיא 7 שנים ממועד המסירה במקרה של ליקוי בחיפוי החיצוני (ס"ק 9) לתוספת לחוק המכר
13 (דירות)).

14

15 16. העד מטעם התובעים, רוזנברג, העיד כי הוא עצמו רכש את דירתו ביום 15.12.11 ותפס בה
16 חזקה בסביבות חודש 3/12. רוזנברג ציין כי לפני רכישת הדירה הוא עבר בבניין כדי להתרשם
17 ממצבו בעיניים לא מקצועיות ובאותו זמן נאמר לו שמתנהלת תביעה נגד הנתבעת. אותה עת
18 רוזנברג לא ראה את הכתמים השחורים ולא היה ידוע לו על קיומם. רוזנברג הוסיף כי לו ידע על
19 ליקוי כה חמור, המהווה גם בעיה בטיחותית, לא היה רוכש את הדירה.

20

21 הכרעה:

22

23 17. תקופת ההתיישנות של תובענה שאינה במקרקעין הינה שבע שנים, כאמור בסעיף 5(1)
24 לחוק ההתיישנות, תשי"ח – 1958 (להלן: **חוק ההתיישנות**). מועד תחילתה של תקופת ההתיישנות
25 קבוע בסעיף 6 לחוק ההתיישנות, לפיו תקופת ההתיישנות מתחילה ביום שבו נולדה עילת התובענה.
26 חריג לכלל האמור נקבע בסעיף 8 לחוק ההתיישנות, הקובע כדלקמן:

27

8. נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה,
מסיבות שלא היו תלויות בו ושאינן בזהירות סבירה לא יכול
היה למנוע אותן, תתחיל תקופת ההתיישנות ביום שבו נודעו
לתובע עובדות אלה."

28



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 תקופת ההתיישנות מתחילה, אפוא, ביום בו נולדה עילת התובענה, אלא אם "מסיבות שלא
2 היו תלויות בו" נעלמו מן התובע העובדות המהוות את עילת התובענה. במקרה אחרון זה, יחול
3 "כלל הגילוי" שבסעיף 8 הנ"ל ותקופת ההתיישנות תימנה מהמועד שבו התגלו לתובע העובדות
4 הרלוונטיות לתביעה.
- 5
- 6 18. התובעים הניחו תשתית ראייתית מספקת לכך שלפני שנת 2014 הליקוי לא נראה לעין. לא
7 הובאו ראיות נגדיות לעדותו של רוזנברג. לרשות הנתבעת, שמסרה דירות לאורך התקופה, היו עדים
8 פוטנציאליים שיכולים היו להעיד על קיומו של הליקוי קודם לכן, לו כך היה. רוזנברג העיד שמומחה
9 בית המשפט בהליך הקודם ביקר בבניין בשנת 2014 (פרו' עמ' 25 ש' 13 – 15), והדברים נתמכים
10 במסמכים שהוצגו מההליך הקודם שנסקרו בפרטי הרקע. התובעים אף הניחו תשתית ראייתית
11 מספקת לכך שלפחות עד שנת 2014 לא הייתה ידועה סיבת הכתמים, שכן אפילו מומחה לדבר,
12 מהנדס מטעם בית המשפט שביקר במקום, לא יכול היה לתת מענה מוסמך לסיבת הכתמים. מאותו
13 שלב, ניתן לומר שהיה בידי התובעים "קצה חוט" – כאשר התובעים פעלו לברר את הסיבה, והגישו
14 את התביעה טרם חלפו 7 שנים ממועד גילוי של "קצה החוט" (ראו לעניין זה: ע"א 2919/07 **מדינת**
15 **ישראל – הוועדה לאנרגיה אטומית נ' עדנה גיא-ליפל**, פ"ד סד (2) 82 (2010) – פסקאות 40, 45
16 לפסק דינו של כב' השופט י. עמית).
- 17
- 18 הנתבעת לא הניחה תשתית נגדית לפיה ביקור המומחה היה במועד מוקדם יותר, או
19 שהכתמים נצפו במועד מוקדם יותר. זאת ועוד, על פי כתבי הטענות בבקשה לפיצול סעדים, בתחילת
20 הדרך המהנדס מטעם בית המשפט בהליך הקודם סבר שמדובר בכלוך, ורק בתשובה לשאלות
21 הבהרה ציין כי אינו יכול לשלול שמדובר בליקוי בטיחותי.
- 22
- 23 אם כן, ניתן לקבוע שעד לסוף שנת 2014 קיומם של הכתמים לא היה ידוע, ולבטח לא היה
24 ידוע שמדובר בליקוי מהותי או מה סיבתו.
- 25
- 26 19. לכן, אני מקבלת את טענת התובעים לפיה חל הסייג הקבוע בסעיף 8 לחוק ההתיישנות.
27
- 28 20. אשר להוראות חוק המכר (דירות):
29
- 30 מערכת הכללים בדבר תקופת הבדק, האחריות ומתן הודעה לפי הוראות סעיפים 4, 4א ו-
31 4 ב' לחוק המכר (דירות) היא מערכת כללים שונה ונפרדת ממערכת הכללים הנוגעת לחוק
32 ההתיישנות (ראו: רע"א 830/06 **אורלי גלמן נ' כהן פיתוח-דרעד** (2.4.08) ת"א (מחוזי י-ם) 164/93



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 כהן פרי נ' רמט בע"מ חברה רשומה בישראל (29.12.97)). תקופות הבדק והאחריות לפי חוק המכר
2 (דירות) נוגעות לנטלי הוכחה ולמתן הודעה. אין הן משנות את הוראות חוק ההתיישנות.
3
4 לכך יש להוסיף שסעיף 7 לחוק המכר (דירות) קובע במפורש שהוראות אותו חוק אינן
5 גורעות מזכויות הקונה הניתנות לו לפי הדין.

6
7 לכן, גם אם חלפו תקופות הבדק והאחריות לפי חוק המכר (דירות), עדיין התובעים רשאים
8 להסתמך על הוראות סעיף 8 לחוק ההתיישנות. על הקורלציה בין שני החוקים בכל הקשור לליקוי
9 שלא התגלה במועד המסירה ניתן ללמוד גם מהוראת סעיף 4 א (2) לחוק המכר (דירות), שקובע כי
10 הודעה על אי התאמה שלא ניתן היה לגלות בבדיקה סבירה בעת מסירת הדירה, תימסר למוכר תוך
11 זמן סביר לאחר שהרוכש גילה אותה. כלומר: גם חוק המכר (דירות) מכיר באפשרות של ליקוי
12 שאינו נראה לעין בעת המסירה.
13

שיהוי

טענות הצדדים:

14
15
16
17
18 21. הנתבעת טענה כי לכל המאוחר, הליקויים הנטענים התגלו במהלך שנת 2013. בכתב ההגנה
19 הנתבעת הפנתה לכך שבמסגרת שאלות הבהרה מיום 27.10.14 למומחה בית המשפט שהתובעים
20 שלחו במסגרת התביעה הקודמת, הם הפנו אותו לטענה בדבר קיומם של "כתמים שחורים" בחיפוי
21 האבן. המומחה אישר ש"במקום אחד ראינו מספר כתמים שחורים בחיפוי האבן" (תשובה מיום
22 30.10.14). הנתבעת הוסיפה שתשובת המומחה התייחסה לממצאים שמצא בביקור בבניין ביום
23 13.1.14, ו- 28.2.14 (זה המקום להעיר שלא הוצגו מסמכים בנושא מועדי הביקורים).
24 כלומר: לכל המאוחר הליקוי התגלה כבר בשנת 2013. פנייתם הראשונה של התובעים נעשתה רק
25 ביום 28.11.19, כך שקיים שיהוי ניכר. הנתבעת טענה כי השיהוי גרם לה נזק, משום שעקב חלוף
26 הזמן היא לא יכולה הייתה להמציא מסמכים שיוכיחו כי השתמשה בוויס מפלדה לא מחלידה.
27

28 22. התובעים טענו כי לפי הפסיקה דחיית תביעה מטעמים של שיהוי תיעשה במקרים נדירים
29 ובתנאים שלא התקיימו כאן. בענייננו אין כל מצג המעיד על כך שהתובעים ויתרו על זכותם לתבוע,
30 והגשת הבקשה לפיצול סעדים בשנת 2016 וודאי שללה מסקנה כזו.
31

הכרעה:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

23. לפי הפסיקה, כדי שתתקבל טענת שיהוי על הנתבע להוכיח שבנסיבות המקרה התובע זנח את זכות התביעה העומדת לו, או שבמשך הזמן הנתבע שינה את מצבו לרעה. יש שהוסיפו תנאי חלופי שלישי בדבר חוסר תום לב של התובע (ראו: ע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים בירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, פ"ד נז (5) 433 (2003) בעמ' 445 – 446); ע"א 1051/14 עדן בריאות טבע מרקט בע"מ נ' המוסד לביטוח לאומי (30.8.15); רע"א 1926/16 צוריאל נ' מורד (29.3.16)).

24. אין בראיות דבר המבסס שיהוי מצדם של התובעים.

התיעוד הראשון שהוצג אודות ההבחנה בליקויים הוא מסוף שנת 2014.

רוזנברג היטיב להסביר את הדרך הארוכה שהדיירים היו צריכים לעבור, מרגע גילוי הכתמים ועמדת המהנדס אורמן (בהליך הקודם) לפיה מדובר בלכלוך, עבור לכך שעמדה זו כורסמה והמהנדס אורמן אישר כי ייתכן שמדובר בליקוי בטיחותי, וכלה בעובדה שמדובר בבניין עם 22 דיירים, כך שכל פעולה, בין אם הזמנת מהנדס ובין אם הגשת תביעה צורכת זמן (עמ' 22 ש' 4 – 13). בעת הגשת הבקשה לפיצול סעדים, בשנת 2016, הנתבעת כבר יכולה הייתה להבין שהתובעים עומדים על זכויותיהם בנושא החיפוי. למעשה, כבר בשנת 2014, המועד שבו נצפו הכתמים השחורים, הייתה הנתבעת צריכה להיות ערה לכך שעלולה להיות תביעה בעניין זה, שכן בניין שנבנה כשורה אינו אמור לפתח כתמים שחורים. כמו כן, לא ראיתי שנגרם לנתבעת נזק ראיתי, שכן היא נמנעה מהבאת ראיות שכן ניתן היה להשיג, ואף ניתן לקבוע קביעות עובדתיות על סמך הראיות שהוצגו, והכול כמפורט בהמשך.

השתק פלוגתה/עילה

25. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי בית המשפט בהליך הקודם התיר פיצול סעדים "בכל הקשור לפגמי הנקודות השחורות, אשר לא נזכרו בכתב התביעה", ולכן, התובעים מוגבלים בתביעה זו לאותן נקודות שחורות שלא נזכרו במסגרת ההליך הקודם, להבדיל מטיעון רוחבי ביחס למכלול הנקודות השחורות.

טענה זו, שאין לה אחיזה בהחלטה בדבר מתן פיצול סעדים, לא חזרה בסיכומים וזנחה על ידי הנתבעת, כך שלא עומדת על הפרק טענה להשתק פלוגתה/עילה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

מכאן לתביעה לגופה.

העדים

26. מטעם התובעת העיד מר זאב רוזנברג, אחד התובעים ויו"ר נציגות הבית המשותף. כן הוגשה חוות דעת של המהנדס ארד. לאחר הגשת חוות דעת של מר סובעי (מטעם הנתבעת), המהנדס ארד הגיש חוות דעת משלימה.

27. מטעם הנתבעת העיד מר אורי טל, סמנכ"ל הנתבעת. כן הוגשה חוות דעת נגדית של האדריכל גולדשטיין. במועד הקבוע להוכחות האדריכל גולדשטיין לא התייצב (לא ניתן הסבר מדוע) ולכן חוות דעתו הוצאה מהתיק. לאחר קביעת התיק להוכחות, הגישה הנתבעת חוות דעת של ההנדסאי מר סובעי.

השתלשלות הדברים בקשר למינוי מומחה מטעם בית המשפט

28. ביום 10.11.20 הוריתי על מינוי המהנדס יוסף קובטי, העובד במכון התקנים, כמומחה מטעם בית המשפט.

לאחר שהחלטת המינוי נשלחה למכון התקנים, הגיעה לבית המשפט פניית היועץ המשפטי של מכון התקנים, שבה נטען שאין במכון מומחה שיוכל להכריע בשאלות השנויות במחלוקת.

בהחלטה מיום 3.12.20 הוריתי לצדדים להתייחס לפנייה זו, אך הצדדים לא הגיבו. הצדדים גם לא הגיבו להחלטה מיום 27.12.20, שבה ציינתי במפורש שבהיעדר תגובה ימונה מומחה חלופי או אקבע להגשת ראיות לפי שיקול דעת בית המשפט.

בחלוף אותה אורכה, ולאחר שהצדדים שוב לא הגיבו, קבעתי את התיק להגשת ראיות.

29. הנתבעת צירפה לראיותיה תצהיר של המהנדס קובטי, אותו מומחה שבית המשפט מינה, העובד במכון התקנים – אותו מכון תקנים שכתב לבית המשפט כי אין בין כתליו מומחה מתאים.

בהחלטה שניתנה ביום 22.4.21 קבעתי שתצהירו של המהנדס קובטי אינו יכול לשמש כראיה, משום שמדובר בעדות על דברים שבמומחיות. לנתבעת ניתנה הזדמנות להגיש חוות דעת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 מומחה (בין אם של המהנדס קובטי ובין אם של מומחה אחר) בקשר לעניינים שהועלו בתצהירו של
2 קובטי.

3

4 הנתבעת עשתה כן באמצעות חוות הדעת של מר סובעי.

5

6 30. בפתח דיון ההוכחות הנתבעת ביקשה לצרף מסמך של מכון התקנים, המצביע, לטענתה, על
7 כך שקוטרם של הווים המעגנים את אבני החיפוי תקין (ראו עמ' 13 ש' 33 – 34). בקשה זו נדחתה
8 בין היתר נוכח עיתוי הגשתה ומשום שדובר בראיה שניתן היה להציג בשלב מוקדם של המשפט
9 (החלטה – עמ' 14). (להלן: **המסמך שנדחה**).

10

11 31. להשלמת התמונה יצוין שבתום דיון ההוכחות הנתבעת עתרה למינוי מומחה מטעם בית
12 המשפט, עתירה שנדחתה בהחלטה מנומקת במעמד הדיון.

13

14 הערכת העדויות - כללי

15

16 32. העדפתי את עדויות התובעים על פני עדי הנתבעת.

17

18 העד רוזנברג הותיר רושם מהימן. העד השיב לשאלות במישרין, לא התחמק, התמצא היטב
19 במתרחש בבניין בעבר ובהווה וגם באמור בתצהירו. לעומתו, תשובות רבות של טל לא היו לעניין
20 (עמ' 36 ש' 9 – 12, עמ' 37 ש' 23 – 30, עמ' 38 ש' 6 – 10, 18 – 19, עמ' 38 ש' 34 – עמ' 39 ש' 2, 12 –
21 14, 17 – 21), טל טען שאינו זוכר שאלות שמצופה היה שיזכור (עמ' 37 ש' 4 – 5, 19 – 20), ובאופן
22 כללי נצמד לטיעונים מוכנים בלי לתת את דעתו לשאלות עצמן. הדברים יפורטו בהמשך בסוגיות
23 הרלבנטיות.

24

25 33. גם בגזרת המומחים עדותו של המהנדס ארד מטעם התובעים הייתה עדיפה באופן ברור על
26 פני עדות מר סובעי.

27

28 המהנדס ארד התמצא היטב בחומר, נימק היטב את עמדותיו ואת הבנתו, ונתן חוות דעת
29 מקיפה שהתייחסה למכלול הדברים. זאת, לעומת המומחה מר סובעי, שנתן חוות דעת נקודתית
30 ולאקונית, ואפילו אישר בחקירתו, שחוות דעתו אינה "חוות דעת נגדית" למהנדס ארד (עמ' 28 ש'
31 24).

32





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 מר סובעי לא התייחס בחוות דעתו לשאלת הקרבה לים, לביצוע בדיקה עצמאית לוויים,
2 להערכת עלויות התיקון או הליקויים הנוספים שפורטו בחו"ד המהנדס ארד. סובעי חלק סתמית
3 על כך שווי העגינה אינם עשויים מפלדה בלתי מחלידה כלשהו, למרות שבחוות דעתו כתב שהסיבה
4 לכתמים היא החלודה שפשטה בוויים (עמ' 6 לחוות הדעת) ולמרות מכתב מכון התקנים שצורף
5 לחוות הדעת המשלימה של המהנדס ארד, כלומר: בניגוד לראיות הקיימות אפילו לשיטתו.
6 המהנדס סובעי התייחס בביטול לשאלת הסיכון, והציג עמדות בלתי ריאליות לנושא ההתמודדות
7 עם הליקויים, כמפורט בהמשך.

8
9 34. לצד העדפת העדויות מטעם התובעים, חשוב לציין שהנתונים החשובים להכרעה לא היו
10 שניים במחלוקת, כפי שיבואר בהמשך.

11
12 35. בראי האמור, אין צורך להיזקק למחלוקת בין הצדדים בשאלת נטל ההוכחה שכן התובעים
13 עמדו בנטל המוטל עליהם.

תופעת הכתמים השחורים

פתח דבר – עניין שרביב

14
15
16
17
18
19 36. הנתבעת טענה כי יש לדחות את התביעה על בסיס הלכה משפטית, לשיטתה, כפי שנקבעה
20 בפסק הדין בע"א 1950/15 נציגות הבית המשותף ברחוב אלון 37 חיפה נ' שרביב בע"מ שאישר את
21 פסק הדין בת"א (חיפה) 26999-06-11 נציגות הבית המשותף ברחוב אלון 37 חיפה נ' שרביב בע"מ
22 (28.1.15) (להלן: פסק דין המחוזי) (שני פסקי הדין ייקראו להלן: עניין שרביב).

23
24 37. אני דוחה את טענת הנתבעת.

25
26 הלכה משפטית היא הלכה בעניין הדין, דוגמת הלכה הקובעת שלנציגות יש (או אין) זכות
27 תביעה, או ששיהוי יוכר בהתקיים תנאים כאלו ואחרים. טענות הנתבעת לא נגעו להלכה משפטית,
28 אלא לקביעות שהיו ספציפיות לעובדות בעניין שרביב. בכל הקשור לתקן (שהוא בגדר "דין") אכן
29 היו קביעות מסוימות בעניין שרביב, אך אין הן סותרות את תביעתם של התובעים.

30
31 38. מושכלות יסוד הן, שכל תיק משפטי מוכרע לפי נסיבותיו ולפי הראיות שהובאו, ואין בית
32 המשפט יכול לגזור תוצאה עובדתית בתיק שלפניו, מתוך ראיות עובדתיות שהובאו בתיק אחר.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 תהום פעורה בין התשתית העובדתית בתיק זה לבין התשתית העובדתית שהייתה נושא
2 לפסקי הדין בעניין שרביב. אלו ההבדלים העיקריים:

3
4 א. בעניין שרביב העידו מטעם החברה הקבלנית גם הקונסטרוקטור **שליווה את כל**
5 תהליך בניית הבניין **וגם** מנהל הפרויקט, שהעיד בפרוטרוט כיצד בוצע החיפוי (ראו
6 פסקאות 17 ו- 65 לפסק הדין המחוזי). לעומת זאת, כאן העדויות מטעם הנתבעת היו
7 אנמיות, והסתכמו בסמנכ"ל הנתבעת שלא יכול היה להעיד אודות העובדות הרלבנטיות
8 להכרעה, והנתבעת נמנעה מלהביא עדים שעסקו בבניה עצמה או ראיות אחרות רלבנטיות;
9

10 ב. בעניין שרביב בית המשפט מצא פגמים שונים בחוות הדעת מטעם התובעים: בין
11 היתר בית המשפט קבע כי אחד המומחים מטעם התובעים חסר הכשרה רלבנטית וניסיון
12 מתאים וכי המומחה הנוסף מטעם התובעים ביסס את חוות דעתו על הנחה שגויה
13 (פסקאות 47 – 59 לפסק הדין המחוזי). כאן, לעומת זאת, מומחה אחד של הנתבעת כלל לא
14 הגיע להיחקר (וחוות דעתו נמשכה), ובשקילת חוות הדעת של שני מומחי הצדדים שכן
15 נחקרו, הייתה עדיפות ברורה למומחה מטעם התובעים;
16

17 ג. בעניין שרביב בית המשפט קבע, על סמך העדויות שבפניו, שלא הוצגו ראיות לכך
18 שקורוזיה בחלק קטן מאבני החיפוי עלולה להביא להינתקות של החיפוי (סעיף 69 לפסק
19 הדין). לעומת זאת, כאן שני המומחים, לרבות המומחה מטעם הנתבעת הסכימו שקיימת
20 סכנה להינתקות (עוד נציין, שהלכה למעשה בעניין שרביב בית המשפט המחוזי בכל זאת,
21 למרות שלילת סכנת ההינתקות, קבע תקופת אחריות ארוכה יותר כדי לתת מענה לאותה
22 סכנה בדיוק - פסקאות 70 ו- 81 לפסק הדין המחוזי);
23

24 ד. בעניין שרביב בית המשפט העדיף מנגנון של מתן אחריות מוארכת, לאחר שהנושא
25 עלה והצדדים טענו לגביו. כאן, נושא זה לא עלה, לא הובאו לגביו ראיות או טענות, והחשוב
26 מכול: התנהלות הנתבעת עד כה מלמדת שמנגנון זה בלתי ישים מהסיבות שנפרט בהמשך;
27

28 ה. בעניין שרביב נקבע שהתופעה של הקורוזיה של העוגנים היא בפחות מ- 0.5 פרומיל
29 מהאבנים (פסקה 46 לפסק הדין המחוזי) בעוד שכאן מדובר בתופעה המשתרעת על 2% -
30 5% מהאבנים, בנוכחות היעדר ראיות קונקרטיות מתחייבות מטעם הנתבעת בקשר למצב
31 יתר האבנים, ובנוכחות פגמים נוספים בחיפוי.
32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 39. הדמיון היחיד בין ענייננו לבין עניין שרביב הוא חלות מפמ"כ (מפרט מכון התקנים) 378,
2 (ראו פסקה 33 לפסק דין המחוזי), ובמובן זה עניין שרביב תומך בעמדת המהנדס מטעם התובעים.

3

4

5

העובדות שהוכחו

6 40. אין מחלוקת שהבניין נבנה בשיטת ברנוביץ' (עמ' 10 ש' 32 – 33), ונמסר בשנת 2009.

7

8 41. לפי הראיות שהוגשו, בבניין קיימת תופעה של כתמים שחורים, שהם תוצאה של חלודה

9 בוויס שעייגנו את לוחות האבן בהם הופיעו הכתמים. הכתמים הם באזור הוויס המעגנים את האבן.

10 ראו עמ' 6 ועמ' 12 לחוות הדעת של המהנדס ארד.

11

12 מר סובעי, מומחה הנתבעת, אישר בחוות דעתו את קיומם של הכתמים השחורים וסיבת

13 הכתמים שהיא חלודה בוויס (עמ' 3 ועמ' 6 לחוות הדעת).

14

15 42. היקף התופעה של הכתמים הוא בין 2% ל- 5% מחיפוי הבניין (הערכת המהנדס ארד, עמ'

16 10 ש' 11 שאושרה ע"י המהנדס סובעי – עמ' 31 ש' 24 – 25).

17

18 43. תופעת הכתמים שהתהוו באבנים היא תופעה מתפתחת.

19

20 לפי עדותו של רוזנברג (סעיף 6 לתצהירו) הכתמים השחורים לא היו בעת שרכש את דירתו,

21

בשנת 2011.

22

23 ידוע שהכתמים השחורים נצפו במהלך הדין בתביעה הקודמת, כאשר אישור ראשון לכך

24 ניתן על ידי המהנדס אורמן במכתבו מיום 30.10.14.

25

26 בעת הגשת הבקשה לפיצול סעדים בתביעה הקודמת, טענו התובעים כי תופעת הכתמים

27 השחורים התרחבה (ראו סעיף 9 להחלטה מיום 30.10.16 בתביעה הקודמת, נספח 6 לראיות

28

הנתבעת).

29

30 בחקירה הנגדית רוזנברג אישר כי בשנים 2014 – 2015 הדיירים נוכחו בכך שהליקוי

31 מתפתח ואז הזמינו מהנדס (עמ' 20 ש' 24 – 25). עדותו של רוזנברג הותירה רושם מהימן ואני

32

מוצאת לקבוע ממצאי עובדה על בסיסה.

33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 די לנו בכך שמדובר בתופעה שלא הייתה קיימת במועד המסירה של הבניין והתעוררה
2 לאחר מכן, עובדות שאינן שנויות במחלוקת, כדי לקבוע שמדובר בתופעה דינמית.

התקן המחייב

6 44. המהנדס ארד הפנה בחוות דעתו הראשונה לשני תקנים רלבנטיים:

8 התקן הראשון, תקן לשיטת ברנוביץ', 2378.5, סעיף 4.6, הדורש וויס העשויים מפלבי"ם
9 (פלדה בלתי מחלידה) 316.

11 התקן השני, ת"י 2378.2, שמתייחס לשיטה הרטובה, אף שם נדרש שהוויס לקיבוע יהיו
12 עשויים פלבי"ם 316.

14 45. שני התקנים אינם רלבנטיים.

16 התקן לשיטת ברנוביץ', היא השיטה בה נבנה הבניין, לא היה בתוקף במועד מסירת הבניין
17 (חו"ד מר סובעי, עמ' 5 למעלה).

19 התקן השני, לשיטה הרטובה, אינו רלבנטי משום שהבניין לא נבנה בשיטה זו (חקירת
20 המהנדס ארד, עמ' 11 ש' 13 – 15).

22 46. מנגד, אין מחלוקת שבמועד הרלבנטי חל מפמ"כ 378, שדרש **עוגני פלבי"ם** (אם כי ללא ציון
23 סוגם) (ראו חו"ד המהנדס סובעי, עמ' 5 למעלה ופרטי התקן באותו עמוד, שורה 6 מהסוף, חו"ד
24 הראשונה של המהנדס ארד, עמ' 14).

26 לא ברור מנין שאבה הנתבעת את הטענה לפיה בעניין שרביב נדחתה הטענה לעניין חלות
27 מפמ"כ 378, או התקן הישראלי 2378.1 שעה שהמומחים מטעם החברה הקבלנית באותו עניין
28 אישרו שחל מפמ"כ 378, ובית המשפט התייחס גם אליו וגם לת"י 2378.1 (ראו פסקאות 33, 64 ו-
29 66 לפסק דין המחוזי). בכל מקרה – בענייננו המומחים מטעם שני הצדדים הסכימו שחל מפמ"כ
30 378, כך שאף לו נקבע אחרת בעניין שרביב, עובדה זו כלל אינה במחלוקת בתיק זה.

32 47. קיימים שני סוגים של ווי פלבי"ם: הסוג העמיד יותר, שהוא מספר 316 וסוג פחות עמיד
33 (שמספרו 304). ההבדל בין שני הסוגים פורט בהרחבה בחוות דעתו של המהנדס ארד. מר סובעי כלל



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 לא התייחס להבדלים בין הסוגים, אך גם הוא הסכים שהסוג העמיד יותר הוא מספר 316 (ראו)
2 חקירת המהנדס סובעי, עמ' 27 ש' 29 – 30, עמ' 28 ש' 4 – 5, עמ' 29 ש' 18 – 20).
- 3
- 4 48. התוצאה המתקבלת היא, שגם אם נצא מנקודת ההנחה של הנתבעת, לא יכולה להיות
5 מחלוקת שווי העיגון היו צריכים להיות **מפלדה בלתי מחלידה** (ראו גם עמ' 16 ש' 23 – 24).
- 6
- 7 49. המחלוקת בין הצדדים בנושא המרחק מהים (שלא נתמכה בראיות מהימנות) אינה
8 רלבנטית, משום שבכל מקרה המפמ"כ חייב עוגני פלב"ם, גם במרחק **העולה** על 500 מ' מהים
9 (חקירת מר סובעי – עמ' 28 ש' 20 – 21). הקרבה לים (500 מ' או פחות) מחייבת וויס מסדרה 316
10 (חקירת מר סובעי עמ' 28 ש' 21).
- 11
- 12 50. אם כן, אין מחלוקת שנדרש כי ווי העיגון יהיו מפלדה בלתי מחלידה.
- 13
- 14 ווי העיגון אינם תואמים את המפמ"כ
- 15
- 16 51. התובעים הוכיחו שהוויס שנעשה בהם שימוש לעיגון האבנים, לא היו מפלדה בלתי
17 מחלידה.
- 18
- 19 52. בשתי חוות הדעת של המהנדס ארד – הראשונה והמשלימה, המהנדס ארד צירף שתי
20 תשובות של מכון התקנים, לפיהן הוויס שנבדקו אינם מסוג פלב"ם 304 או 316 (ראו סעיף ג', עמ'
21 15 לחוות הדעת הראשונה ועמ' 6 – 7 לחוות הדעת המשלימה), ובכלל אינם מפלדת אל-חלד. כך
22 נאמר בתשובת מכון התקנים:
- 23
- 24 "ניסינו להשוות את התוצאות שקיבלנו לסוגי סגסוגות שונים של פלב"ם לפי התקן, אך הם לא
25 התאימו גם לסוגים הנוספים (נוסף לסוג 316 שנשלל בעבר – מ.ב.).
26 יתרה מזו, הוויס הגיעו במצב מתקדם של חלודה, כך שנוסף על התוצאות ניתן לראות כי לא מדובר
27 בפלדת אל-חלד"
- 28
- 29 53. המהנדס ארד ציין כי הוא ליווה את תהליך הבדיקה של מכון התקנים, והסברו היה סביר
30 ומספק (עמ' 15 ש' 1 – 10). לעומת זאת, הנתבעת, שיכולה הייתה לבצע בדיקות עצמאיות, לא עשתה
31 כן, והמומחה מטעמה אישר כי לפי בדיקת מכון התקנים הוויס לא היו עשויים פלב"ם (עמ' 31 ש' 5
32 – 6).
- 33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעת לא הציגה עמדה אחרת של מכון התקנים ולא ביצעה בדיקה מטעמה.
- 2
- 3 54. הנתבעת טענה שמכון התקנים בדק סוגים שונים של פלבי"ם לפי התקן בלבד, להבדיל מכל
- 4 סוג פלבי"ם. טענה זו אני דוחה. ראשית, הנתבעת צירפה לסיכומיה מכתב הסבר של מכון התקנים
- 5 שלא הוגש (התשובה שצוטטה לעיל הוגשה באמצעות חוות דעתו של המהנדס ארד). שנית, תשובת
- 6 מכון התקנים שצוטטה לעיל לא מתייחסת לתקן בלבד, ובסופה נרשם באופן ברור שלא מדובר
- 7 בפלדת אל חלד, ללא התייחסות לתקן כזה או אחר. שלישית, המומחה מטעם הנתבעת עצמו ציין
- 8 כי לפי מפמ"כ 378 (שחל כאן) נדרש פלבי"ם 316 או 304 (עמ' 28 ש' 4 – 5) כך שתשובה זו משמיטה
- 9 את הקרקע מתחת לטיעון בדבר עוד סוגים עלומים של פלבי"ם שנדרש היה לבדוק.
- 10
- 11 55. תמוהה טענתו של ההנדסאי סובעי בחקירתו הנגדית, לפיה לכאורה התובעים לא הציגו
- 12 מסמך של מכון התקנים ששולל פלבי"ם מכל סוג, אלא רק מסמך ששולל פלבי"ם מסוג 316 (ראו עמ'
- 13 31 ש' 3 – 9), כאשר תשובת מכון התקנים ברורה לחלוטין, ומתייחסת לפלבי"ם בכלל.
- 14
- 15 56. מר סובעי עצמו ציין בצורה אניגמטית בחוות דעתו ש"ככל הנראה, במהלך העבודות החיפוי
- 16 (כך במקור – מ.ב.) עורבבו מספר ווים מסוגים שונים" (עמ' 5 לחוות הדעת), בלי להסביר מהם אותם
- 17 "סוגים שונים". התשובה הגיעה בהמשך, בעמ' 6 לחוות הדעת, שם מר סובעי ציין, בפרק הסיכום,
- 18 כי "הכתמים שנמצאו בחלק מאבני החיפוי נובעים מכך שהווים (הסיכות) המחזיקים את האבן
- 19 החלידו וגרמו לכתמים הכהים" (הדגשה לא במקור).
- 20
- 21 על כך נאמר – הדבר מעיד על עצמו. ווים שעשויים מפלדה בלתי מחלידה, לא יחלידו.
- 22 החלדת הווים היא עצמה מעידה על כך שהווים שהונחו במקום לא היו מפלדה בלתי מחלידה, כפי
- 23 שמכון התקנים ציין בתשובתו.
- 24
- 25 57. בחקירתו הנגדית מר סובעי ניסה לטעון כי הראיה לכך שמדובר בוויים מפלבי"ם מצויה
- 26 במסמך שנדחה (עמ' 31 ש' 7 – 9). מדובר בטענה חסרת בסיס. בבקשה להגשת המסמך הנוסף
- 27 הנתבעת עצמה לא טענה שמדובר בבדיקה שמפריכה את שאלת סוג החומר, אלא מתייחסת לקוטר
- 28 בלבד (עמ' 13 ש' 33 – 34 וכן עמ' 14 ש' 1 – כאמור שם, שאלת אי התאמה לפלבי"ם לא הייתה
- 29 במחלוקת).
- 30
- 31 58. די לנו בכך שהווים אינם מתאימים למפמ"כ כדי לקבוע כי הם פגומים ולא מתאימים
- 32 למפרט שקבע מכון התקנים ושהיה רלבנטי בעת בניית הבניין.
- 33



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

התובעים הוכיחו ברמה הנדרשת במשפט אזרחי שיש לבצע החלפה של כל החיפוי

59. הנתבעת טענה כי לא ניתן לדעת האם כל הווים אינם עומדים בתקן, שכן כיום הכתמים הם על פני שטח באחוז נמוך (2% - 5%), ונבדקו 16 ווים מתוך כ- 60,000 ווים בבניין.

עמדת המהנדס ארד הייתה, שבמצב הדברים בו כל הווים שנבדקו היו פגומים, מדובר ב- 100% כשל ולכן יש להחליף את כל הווים (עמ' 12 ש' 7 – 10). זוהי המשמעות של מדגם, וזאת להבדיל ממצב שבו חלק מהווים היו נמצאים תקינים בבדיקה המדגמית (עמ' 11 ש' 32 – 26). הנתבעת לא העלתה טענה קונקרטיית ביחס לאופן ביצוע המדגם – בחוות הדעת מטעמה, בחקירתו הנגדית של המהנדס ארד או בסיכומיה.

עמדת מר סובעי הייתה כי יש לבצע עיגון מכני **נקודתית**, במקומות שבהם התגלו כתמים. לטענתו, כל קביעה אחרת היא ספקולציה. לשיטתו התהליך צריך להיות שאחת ל- 5 שנים הדיירים יבצעו סקר ואם יתגלו ליקויים נוספים הם יטופלו בהתאם (עמ' 31 ש' 22 – 25).

60. אני מקבלת את עמדת המהנדס ארד, ומספר טעמים לכך:

האחד, לעיל הראינו כי תהליך הקורוזיה בווי העיגון הוא תהליך דינאמי, שלא נעצר במועד הגשת התביעה. הליך משפטי נועד לסיים מחלוקת. הצעתו של מר סובעי מותירה את המחלוקת בין הצדדים לעולמי עד, שעה שאפילו עתה שהנתבעת עשתה כל שביכולתה להימנע מלעמוד בחובותיה לתקן את הפגמים, ונקל לשער לאן ועד מתי תמשוך את הדיירים אם האחרונים יאלצו כל פעם להחליף אבנים ספציפיות שבהן תתגלה קורוזיה בוויים, על הקשיים הכרוכים בכך מבחינת ניהול הליך משפטי, מומחים, שכירת קבלן, פיגומים ועלויות נוספות. הקלות שבה מר סובעי שיווה בנפשו את היענות הנתבעת לתיקונים עתידיים (עמ' 33 ש' 4) מנותקת מהמציאות לאור השתלשלות העניינים בתיק זה, כאשר משנת 2016 ועד היום, הנתבעת בחרה להתמודד בהליכים משפטיים ולא לתקן.

השני, בניגוד למהנדס ארד, שהציע נימוק מבוסס לגישתו לפיה יש להחליף את כל הווים, מר סובעי הסתפק בגישה של "מה שאני לא רואה – לא קיים". אין מדובר בגישה מדעית ואפילו לא בגישה מבוססת ראיות, שכן הנתבעת לא הניחה כל תשתית ראייתית לכך שברוב אבני הבניין הותקנו ווים תקינים. למעשה, הנתבעת לא הציגה איזו בדיקה שהראתה ולו אחד תקין ולא הציגה מסמכים המעידים על סוגי הווים שהותקנו.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 השלישי, אך ברור הוא שלצורך ההליך המשפטי לא ניתן לשלוף את כל הווים ולעשות
2 בדיקה של 100%. זוהי בדיוק המשמעות של בדיקה מדגמית. הבדיקה המדגמית שביצעו התובעים
3 העלתה שכל הווים אינם פלביים. לנתבעת הייתה אפשרות לשלוף מספר ווים ולבצע בדיקה מדגמית
4 **מטעמה**, אך היא לא עשתה כן.

5
6 הרביעי, מר סובעי עצמו סירב להתחייב לכך שלא יתפתחו ליקויים נוספים בעתיד (עמ' 31
7 ש' 26 – 30), וכי אם יתר הווים אינם תקינים, התופעה של הקורוזיה לא תיעצר (עמ' 32 ש' 33 – 34).

8
9 החמישי, היה בידי הנתבעת לנסות להוכיח את סוג הווים ששימשו לעיגון בפרויקט.

10
11 טל טען כי המבנה נבנה בשנת 2006, כאשר החיפוי (בשיטת ברנוביץ') נעשה בכל קומה לפי
12 התקדמות הקומות, ולכן, לא נשמרו תעודות משלוח או הזמנות (עמ' 38 ש' 27 – 33). תשובתו של
13 טל אינה מניחה את הדעת. ראשית, טל טען כי "אינו זוכר" האם ידע על הצורך לעמוד בדרישות
14 מפמ"כ 378 בתקופת בניית הבניין. עובדה זו עצמה יורדת לשורש ההתנהלות של הנתבעת. מצופה
15 מקבלן שלכל הפחות יצהיר על כך שבכל זמן שבנה, התקנים המחייבים היו ידועים לו, ובמקרה של
16 קבלן ש"אינו זוכר" האם ידע או לא ידע, הדבר תומך בכך שלא הקפיד על מילוי הדרישות
17 המחייבות. שנית, טל לא השיב לעניין כאשר התבקש להסביר מדוע בשנת 2014, כשנושא הכתמים
18 השחורים עלה לראשונה (וכאשר מסירה הייתה בשנת 2009) לא ביצע כל בדיקה בנושא הווים
19 שהוזמנו לצורך הידוק אבני החיפוי (עמ' 38 ש' 34 – עמ' 39 ש' 2). יתרה מכך, טל לא נתן תשובה
20 טובה לשאלה מדוע לא הזמין לעדות את מנהל הפרויקט, שלפי עדותו-הוא יכול היה להעיד באשר
21 לסוג הווים שסופק (עמ' 39 ש' 10 – 14, 17 – 21). המענה של טל לשאלה מדוע לא הביא את מנהל
22 הפרויקט לעדות בנושא זה היה שנושא הווים "לא נתון במחלוקת" משום שלא היה תקן במועד
23 הרלבנטי. תשובה זו אינה מספקת. הנתבעת עמדה על טענה חלופית לפיה מדובר בתופעה מקומית
24 ומבודדת ולכן היה עליה להביא את העד שיתמוך בטענה זו. מעת שלא עשתה כן הדבר פועל
25 לחובתה.

26
27 לבסוף, נציין כי דרך ההחלפה הנקודתית אינה נותנת מענה ליתר הליקויים שהתגלו בחיפוי,
28 כמפורט להלן, עליהם אין מחלוקת, וממילא נדרשת החלפת מלוא החיפוי כדי לתת מענה.

משמעות הליקוי – בטיחותי ואסתטי

29
30
31
32 61. המהנדס ארד קבע כי מדובר בליקוי בטיחותי ואסתטי (עמ' 13 לחוות הדעת) ואישר עמדה
33 זו גם בחקירה הנגדית (עמ' 12 ש' 33 – 34).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע
בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1

2 הליקוי האסתטי ניכר, והתמונות שצורפו לחו"ד המהנדס ארד מדברות בעד עצמן.

3

4 אשר לליקוי הבטיחותי, ההסבר של המהנדס ארד, לפיו כאשר חלק מהוויס המחזיקים את
5 האבן מתפוררים, העיגון של האבן נחלש והאבן בסכנת נפילה (עמ' 13 ש' 1 – 3) הוא הסבר סביר
6 והגיוני.

7

8 62. גם המומחה סובעי אישר במפורש כי וו לא מתאים יחלד, יצור שבר באבן, שבטווח הרחוק
9 עלול להוביל לנפילת האבן וכי סכנה זו קיימת, אם כי "לא בהכרח מחר" (ראו עמ' 6 לחוות הדעת
10 ועמ' 29 ש' 25 – 28). בהקשר זה נציין, כי לעולם אין חובה להמתין ל"מחר" עד שאבנים ייפלו,
11 ולמעשה, החובה היא להקדים מניעה לתאונה שעלולה לעלות ברכוש ואף בגוף.

12

13 63. אם כן, שני המומחים שהעידו בתיק זה היו תמימי דעים כי מדובר בליקוי **בטיחותי** ולא
14 רק אסתטי, וכך אני קובעת. השיטה הנוהגת במקומותינו לפי אם עד כה "היה בסדר" חזקה
15 ש"ימשיך להיות בסדר" היא שיטה נפסדת ופסולה. העובדה שעד כה לא התנתקו אריחים אינה
16 ערובה לעתיד, לבטח לא כאשר גם מומחה הנתבעת סבור שהליקוי בטיחותי.

17

18 64. מעבר לכך, לא ברור מדוע על התובעים להשלים עם פגיעה אסתטית. התובעים רכשו בית
19 ממיטב כספם, ותמורת מיטב כספם הנתבעת צריכה הייתה לעמוד בדרישות מינימליות של התקן,
20 בהן לא עמדה. אין כל סיבה לחייב את התובעים להשלים עם פגיעה בחזות החיצונית של הבניין,
21 שהייתה נמנעת לו הנתבעת פעלה כמתחייב לפי התקן והתקינה עוגנים בלתי מחלידים. נדגיש, כי
22 לפי התמונות מדובר בליקוי ניכר, כפי שמשתקף מהתמונות שצורפו לחו"ד המהנדס ארד וכפי שהוא
23 עצמו העיד (עמ' 9 ש' 36 – עמ' 10 ש' 2):

24

25 "ש. מפנה אותך לסעיף 1.1. לחוות דעתך המקורית, עמ' 6 - תסביר לנו מה זה "רבים"!
26 ת. רבים זה כשאנחנו מסתובבים בבניין ורואים את המרפסות ואת כלל הבניין רואים את זה
27 במקומות רבים, פזורים בכל מיני אזורים למיניהם."

28

29 אופן התיקון

30

31 65. המהנדס ארד שלל את שיטת הכפתורים, קרי, שיטה שבה מוציאים את הוויס החלודים
32 ע"י קידוח ומחדירים במקום החור שנוצר פקק מאותו סוג אבן, מעגנים את האבן בבורג נירוסטה
33 עם מגרעת, ומכסים אותו בפקק העשוי מאותה אבן.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע
בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1

2 המהנדס ארד ציין ששיטה זו עשויה לעבוד כאשר חלק מהוויס תקניים וחלקם אינם
3 תקניים, אך כאן תוצאות המעבדה של המדגם הצביעו על כך שכל הוויס שנבדקו אינם מסוג פלבי"ם.
4 בהתאם, אין מקום לתיקון בשיטת הכפתורים מהטעמים הבאים:

5

6 א. בכל אבן נעוצים ארבעה וויס. החלפת ארבעה וויס יקרה יותר מהחלפת האבן
7 בשלמותה. בחו"ד משלימה המהנדס ארד הוסיף והסביר שמאחר שמדובר בהחלפת ארבעה
8 וויס לא ניתן לעשות זאת בלי להרוס את האבן והעלות לכך תהיה גבוהה יותר מהחלפת
9 מערכת החיפוי בשלמותה.

10

11 ב. אין תקן לסוג זה של תיקון.

12

13 ג. במקרים רבים התברר שלאחר ביצוע תיקון בשיטת הכפתורים חודרת רטיבות דרך
14 התיקונים שבוצעו.

15

16 ד. במקרה שבו דרושים מאות או אלפי תיקונים, נוצר פגם אסתטי חמור לבניין,
17 שמביא לירידת ערך גבוהה.

18

19 ה. נזק אסתטי - תוצאות לא טובות של עבודת כפתורים במקומות אחרים, המצביעות
20 על כך שלאחר מספר שנים, עקב גשמים, שמש ובלאי הכפתורים מקבלים גוון שונה, יוצרים
21 הכתמה מסביבם ונקודות שחורות נוספות.

22

23 בחו"ד משלימה המהנדס ארד הוסיף כי תיקון מקומי אינו מתאים גם מהטעמים הבאים:

24

25 ו. פתרון מקומי ביחס לוויס שנצפים כיום חלודים לא פותר את בעיית הוויס שבהם
26 ייתכן שהם כבר חלודים, אך עדיין לא רואים את החלודה מבעד לאבן. כמו כן, בתנאי
27 הקורוזיה הקיימים, עקב הקרבה ליום, ועקב העובדה שהוויס אינם מפלדת אל חלד,
28 בסבירות גבוהה ימשיכו לצוץ עוד ועוד כתמי חלודה, שיגרמו להתנתקות האבן.

29

30 ז. אין בפתרון המקומי כדי לטפל בבעיות נוספות שהוזכרו בחוות הדעת המקורית
31 ואי ההתאמות שנמצאו בבדיקת מכון התקנים כאמור באותה חוות דעת (בהמשך).

32



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 לאור ממצאים אלו, ועקב אי ההתאמות המרובות, מצא המהנדס ארד כי אין מנוס אלא
2 מלפרק את החיפוי בשלמותו ולהתקין מחדש בהתאמה לתקן.
3
4 66. ההנדסאי סובעי מצא שנדרש להוסיף עיגון מכני לאבן, ולהגביל את התיקון לתיקון נקודתי
5 במקומות שהחלידו (עמ' 6 לחוות דעתו).
6
7 67. די בעיון בחוות הדעת, טרם החקירה הנגדית, כדי ללמוד על עדיפות חוות דעתו של המהנדס
8 ארד.
9
10 המהנדס ארד מנה מספר נימוקים, כל אחד מהם משכנע בפני עצמו, מדוע יש לפרק את
11 החיפוי ולבצע חיפוי מחדש, ומדוע תיקון בדרך של עיגון מחדש אינו מתאים למצב הבניין. נימוקים
12 אלו לוו בתמונות משכנעות שהציגו תוצאה לא טובה כאשר בוצע תיקון בדרך של החלפת העיגון
13 בלבד.
14
15 לעומתו, מר סובעי, שהיה מודע לרוב הנימוקים שהעלה המהנדס ארד משום שאלו נמנו
16 בחוות הדעת הראשונה של ארד, שהוגשה לפני חוות דעתו, נקב לאקונית בשיטה של עיגון מכני, בלי
17 להתייחס לנימוקים שהעלה המהנדס ארד נגד שיטה זו, ואפילו בלי לנמק את עמדתו-הוא מדוע
18 עדיף עיגון מכני.
19
20 68. המהנדס ארד לא נחקר אודות עמדתו המבוססת באשר לשיטת התיקון העדיפה, ואילו מר
21 סובעי שנחקר בקשר לעמדה של התיקונים הנקודתיים הציג עמדה לא משכנעת, כפי שבואר בסעיף
22 60 לעיל.
23
24 69. לסיכום, אני מבכרת את עמדת המהנדס ארד בקשר לשיטת התיקון.
25
26 ליקויים נוספים
27
28 70. המהנדס ארד מצא, לפי בדיקת מכון התקנים, שקיימת אי התאמה גם בתכונות האבן:
29 עובי האבן 20 מ"מ במקום 30 מ"מ, קוטר הווים 3.4 – 3.5 מ"מ במקום 4 מ"מ, אין מישקים גמישים,
30 מישקים רגילים אנכיים חסרים בחלק מהמקומות ורוחב המישק סביב האבן קטן מדי.
31
32 ליקויים אלו פורטו בחוות דעתו הראשונה של המהנדס ארד (ראו סעיף 1.2, עמ' 24 לחוות
33 הדעת).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1
2 71. הנתבעת לא הגישה חוות דעת נגדית בנושא הליקויים הנוספים, וחוות דעתו של ההנדסאי
3 סובעי אינה מתייחסת אליהם.
4
5 בסיכומיה, הנתבעת טענה קצרות כי התקנים להם טענו התובעים אינם רלבנטיים וכי עד
6 כה, למרות שחלפו 16 שנים מעת התקנת האריחים, לא התנתק ולו אריח בודד.
7
8 72. בחקירה הנגדית מר סובעי טען כי שהתקן הרלבנטי מאפשר עובי של 20 מ"מ, אך הסתבך
9 בטענה זו, שבפשטות אינה תואמת את המציאות.
10
11 אין מחלוקת כי לפי מפמ"כ 378, שכן חל במקרה זה, עובי האבן צריך להיות לפחות 30
12 מ"מ, כאשר בחיפוי וקיבוע רטוב מותר שימוש באבן שעובייה נמוך בכך, ובלבד שלא יפחת מ- 20
13 מ"מ, כפוף לכך שהדבר נבדק בחישוב המהנדס האחראי ואושר על ידו (עדות סובעי, עמ' 33 ש' 27 –
14 29).
15
16 צודקים התובעים כי במצב דברים שבו כל קו הטיעון של הנתבעת מבוסס על כך שחל
17 מפמ"כ 378, היא לא הייתה רשאית לטעון שהיא יכולה להסתמך על תקן ברנוביץ' (2378.5) שלא
18 היה קיים במועד הרלבנטי לתובענה זו (עמ' 33 ש' 16 – 17). אם תקן ברנוביץ' רלבנטי, הוא רלבנטי
19 גם לעובי האבן (מעל 22 מ"מ) וגם לסוג וו העיגון (פלבי"ם 316). אם תקן ברנוביץ' אינו רלבנטי, הוא
20 אינו רלבנטי לשני פרמטרים אלו. הנתבעת אינה רשאית "לפרק" את התקנים והכללים ולקחת מכל
21 אחד את הרכיב הנוח לשיטתה.
22
23 מר סובעי עומת עם עובדה זו, ולא נתן תשובה מניחה את הדעת, למעט ההתייחסות
24 למפמ"כ 378, שאכן מתיר בתנאים מסוימים סטייה מעובי האבן. אין בכך כדי לסייע לנתבעת.
25 ראשית, משום שהסטייה במפמ"כ ביחס לעובי האבן רלבנטית לשיטה הרטובה, שאינה שיטת
26 הבנייה כאן (לפי טענת ההגנה של הנתבעת עצמה, שעל פיה הנתבעת טענה שהבנייה אינה בשיטה
27 הרטובה ולכן לא חל התקן ביחס לסוג ה"מובחר" של הפלבי"ם). הוזה אומר, הנתבעת שוב ניסתה
28 "לדלות" מכל תקן את הרכיב הנוח לה. שנית, משום שהסטייה במפמ"כ מחייבת אישור היתכנות
29 של מהנדס, שלא נטען שהיה, ולבטח לא הוכח שהיה (עמ' 34 ש' 12 – 14). שלישית, משום שפרק
30 המפמ"כ המתייחס לעובי האבן הוא כללי ביחס לכלל השיטות (עמ' 34 ש' 10 – 12, 24 – 26).
31
32 73. כך גם, לנושא המישקים, מר סובעי אישר כי לא ביצע בדיקה של מצב המישקים בין
33 האריחים (עמ' 34 ש' 26 – 28).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1
2 74. אשר לקוטר הווים, אני ערה לכך שבמסמך שנדחה הנתבעת הציגה, לכאורה, חוות דעת
3 אחרת של מכון התקנים, אולם אין בכך כדי להועיל. לא הייתה כל מניעה שהנתבעת תציג מסמך זה
4 בזמן אמת, ותאפשר לתובעים גם לפקח על דרך ביצוע הבדיקה וגם להתכונן כראוי. הצגת ראיה
5 מסוג זה ערב דיון ההוכחות אינה מתיישבת עם סדרי הדיון, ולכן נדחתה. כך או כך, הוכחו יתר
6 הליקויים כך שאף לו הוכח שקוטר הווים תקין, לא היה בכך כדי לסייע.

7
8 75. לסיכום נקודה זו, התובעים הוכיחו כי החיפוי פגום גם בשל יתר הליקויים המנויים לעיל.

9
10 זכות תיקון

11
12 טענות הצדדים:

13
14 76. התובעים טענו שהנתבעת הייתה מודעת לליקויים, שכן הם עלו במסגרת הדיון בתביעה
15 הקודמת. למרות זאת, הנתבעת לא ביצעה את התיקונים, ולכן, מיצתה את הזכות לדרוש ביצוע
16 תיקונים. כמו כן נשלח מכתב התראה ביום 28.11.19 שצורף לתצהירו של רוזנברג, נספח 11. רוזנברג
17 העיד בתצהירו שהנתבעת ביקשה לבדוק את מצב החיפוי בבניין לצורך מתן תשובה עניינית, אך כל
18 פעם ביטלה את המועדים שתואמו, עד שבסופו של דבר הדיירים נאלצו להגיש את התביעה. מהנדס
19 מטעם הנתבעת הגיע לבניין בסופו של דבר רק לאחר הגשת התביעה.

20
21 בכתב התביעה התובעים הודיעו על הסכמתם לאפשר לנתבעת לבצע תיקונים עד למועד
22 קדם המשפט הראשון או מינוי מומחה מטעם בית המשפט, לפי המוקדם.

23
24 77. הנתבעת טענה שאמנם שוגר מכתב, אך זאת בחודש 11/19, למעלה מ- 6 שנים לאחר גילוי
25 הכתמים השחורים. למרות זאת, לטענתה, היא התייחסה לטענות וביקשה לבחון אותן בעצמה או
26 באמצעות מומחה מטעמה.

27
28 דיון:

29
30 78. לא יכול להיות כל ספק כי מאז שנת 2014, לאחר קבלת תשובות ההבהרה של המהנדס
31 אורמן בתאריך 30.10.14, הנתבעת הייתה מודעת לקיומם של כתמים שחורים ולא הייתה מניעה
32 שתיזום בדיקה של הכתמים או תיקונם. מדובר בבניין שהנתבעת בנתה, ושהיה באחריותה. הנתבעת
33 לא רק שלא עשתה כן, אלא התנגדה לבקשה לפיצול סעדים, כלומר: גילתה באופן ברור את דעתה,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 שאין פניה לפתרון ענייני מול הדיירים, אלא לטענות משפטיות. בהמשך, לאחר שהבקשה לפיצול
2 סעדים התקבלה, וכאשר הנתבעת ידעה היטב אודות הליקוי, היא לא עשתה דבר.
3
- 4 יתרה מכך, עדותו של רוזנברג (שהייתה מהימנה), לפיה נעשו פניות על פה לנתבעת (סעיף
5 19 לתצהיר וראו גם עמ' 24 ש' 14 - 15), לא נסתרה בעדות מקבילה מטעם הנתבעת. תצהירו של טל
6 היה גדוש בטענות משפטיות וטענות סף אחרות. את העובדה הפשוטה, לפיה פנו אל הנתבעת מספר
7 פעמים, וזו לא הגיעה למועדים שתואמו כדי לבדוק את התלונות, לא טרח להכחיש.
8
- 9 79. עדותו של רוזנברג, שלא הוכחה כאמור, אמינה גם לאור העובדה שהתובעים בפועל נתנו
10 שתי הזדמנויות מתועדות לנתבעת לבצע תיקון. אין מחלוקת שבתאריך 28.11.19 התובעים שלחו
11 מכתב התראה שבו הנתבעת התבקשה לאשר נכונותה לבצע תיקונים. אין טענה של הנתבעת, לא כל
12 שכן ראייה, לכך שהגיבה לאותו מכתב, קל וחומר פעלה לתיקון. זאת ועוד, אפילו בכתב התביעה,
13 התובעים הצהירו כי הם נכונים לאפשר לנתבעת לבצע תיקונים עד מועד קדם המשפט הראשון או
14 עד למינוי מומחה מטעם בית המשפט (סעיף 20 (ג) לכתב התביעה). אף לכך לא הייתה כל התייחסות
15 של הנתבעת, שבחרה להמשיך בשלה, ולהגיש כתב הגנה הכולל של טענות משפטיות, ללא שום
16 גילוי תחילתו של רצון לטפל בליקויים.
17
- 18 80. הנתבעת העלתה בסיכומיה טענות באשר ל"חלון ההזדמנויות" שניתן לה, אולם בפועל, גם
19 בתוך חלון ההזדמנויות וגם לאחריו, לא הראתה נכונות להכיר בליקויים או באחריותה לתקנם.
20 לכן, די לנו בשתי פניות אלו, שלא זכו למענה, כדי לקבוע שהנתבעת ויתרה על זכותה לתקן.
21
- 22 לא בכדי, העיד רוזנברג, בצדק, כי הוא השתכנע "שאנו מדברים לקיר. אין תשובה ומענה
23 פעם פעמיים" (עמ' 24 ש' 14 - 15).
24
- 25 81. בחקירה הנגדית טל עומת עם שני מקרים נוספים של תביעות שבהם, לפי הנטען, הנתבעת
26 התנגדה לבקשה למתן צו עשה, בטענה שכיום אינה חברה ביצועית (עמ' 36 ש' 17 - 18), והשיב כי
27 אינו זוכר (עמ' 37 ש' 5 - 6). תשובה זו על פניה אינה מעוררת אמון רב. מדובר בשני תיקים נוספים
28 בלבד, בנסיבות בהן הנתבעת טוענת שוב ושוב לזכות לתקן. ניתן היה לצפות שסמנכ"ל הנתבעת
29 יזכור האם הנתבעת טענה בהליכים אחרים שהיא אינה גוף ביצועי, או טענה שאינה מעוניינת לתקן.
30
- 31 82. פרק זה מבהיר גם מדוע הפתרון של הארכת תקופת האחריות, כפי שנעשה בעניין שרביב,
32 אינו ריאלי ואינו מתאים לנסיבותיו של תיק זה. לא תועיל האחריות שעה שמהלך כל השנים
33 האחרונות הנתבעת התכחשה למצב, לא נענתה לפניות לבדוק או לתקן ואף הונחה תשתית מספקת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 לכך שהנתבעת אינה יכולה בפועל לתת אחריות כזו, משום שאינה גוף ביצועי. אין לי אלא להפנות
2 לקשיים הנלווים להצעתו של סובעי בעניין הסקר אחת ל- 5 שנים, כפי שפורטו בסעיף 60 לעיל.

3

4

טענות הנתבעת לאשם של התובעים

5

6

טענות הצדדים:

7

8 83. לטענת הנתבעת, התנהלות נכונה של התובעים הייתה יכולה למנוע ולאין את הליקוי, שכן

9

לשיטת התובעים עצמם מדובר בליקוי שמחמיר משנה לשנה.

10

11 הנתבעת תמכה את טענתה גם בדברי המהנדס ארד, שציין בחוות דעתו כי ניתן לראות כיצד

12

לאחר מספר שנים עקב גשמים שמש ובלאי הכפתורים מקבלים גוון שונה, יוצרים הכתמה מסביבם,

13

והופיעו נקודות שחורות נוספות.

14

15 טל העיד שבעת מסירת החזקה הן ברכוש הפרטי והן ברכוש המשותף הועבר לידי כל בעל

16

זכויות, כחלק בלתי נפרד מההתחייבויות של הצדדים ומפרוטוקול המסירה, העתק מדריך

17

לתחזוקת הדירה או הרכוש המשותף. באותו מדריך פורטו בין היתר ההנחיות המחייבות בעניין

18

תחזוקת קירות חוץ וכן סיכום דרישות תחזוקה. בין היתר, בעלי הזכויות התחייבו כלפי הנתבעת

19

בכל הקשור לכתמי רטיבות, חלודה, תפרחת, חשיפת זיון וכו' בקירות החוץ, לזמן את מהנדס הבניין

20

שיבדוק את הליקויים לאחר שליקויים אלו מתגלים. טל ציין כי סיכום דרישות התחזוקה לפי התקן

21

מחייב פנייה למהנדס בענייני קירות חוץ ללא דיחוי.

22

23

84. התובעים כפרו בטענות הנתבעת.

24

25 התובעים טענו שחובת עריכת סקר היא אחת ל- 5 שנים. הבניין נמסר לתובעים לפי גרסת

26

הנתבעת בשנת 2009, והליקויים במעטפת הבניין התגלו בשנת 2014, על ידי המהנדס מטעם בית

27

המשפט, כך שאין חריגה מהוראות התקן.

28

29 עוד טענו, שגם אם תתקבל הטענה שהתובעים לא קיימו את הוראות תקן התחזוקה, אין

30

בכך מאום ואין קשר בין הנזקים הנטענים לבין המחדל הנטען.

31

32 לפי חו"ד המהנדס ארד, החיפוי אינו תקין באופן המחייב את החלפתו: התגלו ליקויים

33

שיורדים לשורשו של עניין, קרי: עובי האבן אינו עומד בדרישות התקנים השונים, קוטר הווים אינו



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 מתאים, אין מישקים ורוחב לא תקין של מישקים וווים חלודים. השאלה מתי הייתה פנייה לנתבעת
2 בנושאים אלו לא מעלה ולא מורידה לגבי המסקנה הסופית לפיה יש להחליף את החיפוי. המסקנה
3 הייתה זהה אף לו התביעה הוגשה סמוך למועד מסירת הבניין.

4

5 85. אני דוחה את טענת האשם התורם.

6

7 86. טענת הנתבעת בקשר לאחריות של התובעים, או אשם תורם, לא נתמכה בחוות דעת אף
8 שמדובר בעניין שבמומחיות.

9

10 ודוק, לא ניתן להתעלם מכך שחוו"ד האדריכל גולדשטיין, שהוגשה מטעם הנתבעת, אך
11 נמשכה מהתיק, כללה התייחסות לסוגית האשם התורם, ועם משיכתה, נותרו טענות הנתבעת
12 בנושא זה בלתי מגובות.

13

14 87. ה"גיבוי" שמצאה הנתבעת, בדמות חוות דעתו של המהנדס ארד, לאו גיבוי הוא, משום
15 שהדברים שהובאו בחוות דעת המהנדס ארד התייחסו לשלילת התיקון הנקודתי, ולא לנושא
16 התחזוקה.

17

18 88. בפועל, לאורך השנים ביקרו במקום מספר מהנדסים, הן במהלך התביעה הקודמת, והן
19 המהנדס ארד שביקר בבניין לצורך תביעה זו (עמ' 25 ש' 12 – 14), כך שאותו "תקן תחזוקה" קיים.

20

21 בכל מקרה, לא ברור איזו תועלת יש בביצוע הסקר. חוברת התחזוקה של הנתבעת אינה
22 יכולה להטיל על הדיירים את האחריות להחליף את הווים הפגומים או את הליקויים האחרים
23 בחיפוי. אין – גם לא מטעם המומחה מר סובעי – הצעה ל"תחזוקה" שתמנע את התהוות הקורוזיה
24 והכתמים השחורים, שהיא בלתי נמנעת אם נעשה שימוש בווים בלתי מתאימים.

25

26 במלים אחרות, הנתבעת לא הבחינה בין ביצוע סקר כדי לעמוד על קיומם של פגמים, שהוא
27 באחריות הדיירים, לבין האחריות על תיקונם, המוטלת עליה.

28

29 89. לכן, אין ממש בטענת האשם התורם ואני דוחה אותה.

30

31 עלויות תיקון

32

33 חוות דעת המהנדס ארד:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1
- 2 90. המהנדס ארד העריך את עלות החלפת האבן בסכום של 2,500,000 ₪ (2,500 מ"ר * 1,000
- 3 ₪ למ"ר) ובתוספת עלות שכירת יועץ אבן וליווי הפרויקט, בסכום של 100,000 ₪.
- 4
- 5 לעלות זו יש להוסיף עבודות בלתי צפויות (לפי 5%) בסכום של 130,000 ₪, בקרה ופיקוח
- 6 מקצועי (10%) – סכום של 260,000 ₪.
- 7
- 8 בתוספת מע"מ, עמדה חוות הדעת על סכום של 3,498,300 ₪.
- 9
- 10 91. הנתבעת לא הציגה חוות נגדית לנושא העלויות, והסתפקה בטענות הנוגעות לחוות הדעת
- 11 מטעם התובעים בכל הקשור לאומדן השטח והערכת העלות למ"ר.
- 12
- 13 דיון:
- 14
- 15 92. אין ממש בטענת הנתבעת לפיה העלויות בחו"ד המהנדס ארד הן בגדר "הפרחת מספרים
- 16 בלתי מבוססים לחלל האוויר" (סעיף 101 לסיכומיה).
- 17
- 18 הערכותיו של המהנדס ארד עמדו היטב בחקירה הנגדית.
- 19
- 20 אשר לאומדן השטח, המהנדס ארד הבהיר כי ביצע הערכה זהירה באמצעות מכשיר מדידה,
- 21 כך שההערכה צפויה לעלות לאחר קבלת תכניות מדויקות (עמ' 16 ש' 6 – 8, עמ' 15 ש' 20 – 22). לו
- 22 סברה הנתבעת כי ההערכה של השטח מופרזת או לא מדויקת, לא הייתה כל בעיה שתציג תכניות
- 23 ותעמת את המומחה עם העובדה שהתכניות מציגות שטח קטן מהערכה זו. הנתבעת לא ראתה
- 24 להציג חוות דעת נגדית בסוגיה זו כלל, ואומדן של מי שהוא מומחה לדבר הוא כלי מספק לקביעת
- 25 נזק.
- 26
- 27 אשר לעלויות, המהנדס ארד הסביר שהוא נעשה על בסיס מחירון דקל לשיפוצים, כאשר
- 28 בהיעדרו של תמחור לכלל העבודה הנדרשת, העריך לפי ניסיונו את העלות הנדרשת (עמ' 16 ש' 26 –
- 29 27). המהנדס ארד לא פעל בצורה חריגה. מדובר במומחה הנדסי, שהערכת עלויות של בנייה, לרבות
- 30 עלויות שוק, היא בתחום מומחיותו הספציפית.
- 31
- 32 93. הנתבעת טענה שהערכת העלויות של המהנדס ארד הוכפפה להצעות מחיר. טענה זו אינה
- 33 מדויקת, והמהנדס ארד שלל אותה בחקירתו הנגדית. בעמ' 26 לחוות דעתו, הערה 2, צוין שהתמחור



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 27717-04-20 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 התבסס על ניסיונו של המהנדס ארד ועל מחירון דקל, כאשר בפועל, ייתכן שקבלן זה או אחר לא
2 ייצמד למחירון דקל (עמ' 17 ש' 14 – 16).

3
4 בסעיף 14 לסיכומיה, הנתבעת ציטטה ציטוט חלקי ומטעה מתשובתו של המהנדס ארד.
5 נכון שהמהנדס ארד ציין כי "מחירון דקל לא נוקב בכך" אבל הדברים נאמרו בקשר לעבודות שאינן
6 כלולות במחירון. הנה השאלה והתשובה המלאות:

7
8 "ש. יש לי כמה קשיים עם חוות דעתך, לא מטיל ספק בדרך המקצועיות, אבל יש לך חוות דעת
9 שלמה שנשמכת על תקן שלא קיים ועל הערכות שלא מבוססות על שום דבר. תפנה אותי
10 לספר הכחול, לאיזה שהוא מחירון שאני יכול לדבר עליו במכירה. כל מסקנותיך או לפי
11 מה שבעיניך נהוג או ראוי בעיניך. אין אסמכתא ברמה משפטית או מקצועית שאתה מפנה
12 אליה בחוות דעתך ותתקן אותי אם אני טועה.
13 ת. אתה טועה פעמיים – אחת כשאתה אומר שאינני מסתמך על שום תקן. גם אם תגיד כי
14 השיטה הרטובה לא רלבנטית לגביך, דבר שהוא שגוי כי לא היה תקן אחר וכן היה צריך
15 להסתמך על זה לפחות לעניין הווים שזה עניין זהה, יש את מ"מ 378 שמציין במפורש
16 את הדרשה לפלב"מ בברנוביץ. חוות הדעת של המומחים שלך מסכימות עם זה. דבר שני
17 – לגבי הערכת עלויות – תמיד מתבססת ומתחילה ממחירון דקל לשיפוצים. כאשר אנו
18 יודעים כמה עולה מ"ר בהחלפת אבן אנו לא יודעים כמה עולה להרוס כי מחירון דקל לא
19 נוקב בכך, אבל אני יודע כמה עולה להרוס ויודע כמה פרויקט כזה הוא מורכב, שלא לדבר
20 על עוגמת הנפש שתיגרם בדרך. לכן המחיר של 1000 שח למטר מרובע, אם תיקח כמה
21 קבלני משנה תגיע לממוצע הזה."

22
23 (הדגשה לא במקור – מ.ב.)

24
25 94. אם כן, המהנדס ארד התבסס על מחירון דקל, ולכך הוסיף את ניסיונו ביחס לעבודות שאינן
26 מתומחרות באותו מחירון. אין מדובר בתמונת מצב שונה מתיקים דומים. על פי רוב הערכת
27 התביעה הכספית בגין ליקויים נעשית על פי חוות דעת של מומחה לדבר. מי שטוען שהמצב בשטח
28 שונה מהערכת המומחה מביא ראיות שונות לכך, בין אם בחוות דעת מטעמו ובין אם בדרך אחרת.
29 לרוב, לא מובאות כלל הצעות מחיר, והדיון תמיד נסוב סביב הערכות המומחה לדבר, ניסיונו
30 והכשרתו. בהיעדר חוות דעת נגדית ובהיעדר ראיה כלשהי שתסתור את העלויות, שהמהנדס ארד
31 תמך בניסיונו ובהסברים באופן מספק, אין סיבה לסטות מהן.

32
33 עגמת נפש

34



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1
2 95. רוזנברג העיד בתצהירו כי הליקויים ברכוש המשותף פגעו באיכות המגורים של התובעים
3 בדירותיהם בכך שגרמו לחדירת רטיבות לדירות, עובש וסדקים, פגיעה במערכות אינסטלציה וביוב,
4 מפגעים אקוסטיים, סיכונים של נשירת טיח ואבני ציפוי שגם נשרו בפועל, ירידת ערך הדירות
5 והצורך לעסוק באלו. גם כאשר הליקויים יתוקנו, התובעים יאלצו לחיות תקופה ממושכת עם
6 פיגומים, רעשים אבק, חדירה לפרטיות.

7
8 התובעים העריכו את עגמת הנפש בסכום של 250,000 ₪, תוך שהפנו לפסיקה הבאה:

9
10 ת"א (מחוזי י-ם) 1042/97 **אברמוביץ אבנר נ' סולל בונה בע"מ** (11.4.05) שם דובר בתביעה
11 של דיירים נגד קבלן שעניינה ליקויים שהתגלו הן בתוך הדירות, הן ברכוש המשותף ובאיחור
12 במסירה. הליקויים לא תוקנו משך יותר מעשור. בית המשפט פסק לכל משפחה בגין עוגמת נפש
13 סכום של 25,000 ₪. כמו כן קבע שתובע שמכר את ביתו, יקבל פיצויים בסכום הנמוך ב-15% מן
14 הסכום האמור ואילו משפחה שיש לפנותה מן הבית כדי להחליף הריצוף בו – פסק שתקבל פיצוי
15 עודף בשיעור של 10%.

16
17 ת"א (שלום ראש"צ) 3661/02 **יעקובוב יעקב נ' משרד הבינוי והשיכון** (25.11.15), שם
18 דובר בתביעת דיירים שעניינה איחור במסירה, ליקויי בניה ותכנון, שטחי דירות, איחור ברישום
19 זכויות, קנסות מס רכישה, החזר כספים ושינוי במיקום דירות. בית המשפט פסק עוגמת נפש
20 בשיעור של 20% מהחויב שהושת על הנתבעת (הקבלן המבצע) ביחס לכל בית אב וחייב את המתכנן
21 ואדריכל הפרויקט בתשלום בגין עוגמת נפש בשיעור של 10% מהחויב ביחס לכל בית אב.

22
23 ת"א (שלום ת"א) 8837-06-12 **נציגות הבית המשותף נ' רסיטל השרון חברה לבניין**
24 **והשקעות בע"מ** (9.9.15), שם דובר בתביעה שעניינה ליקויי בניה ברכוש המשותף בשני בתים
25 משותפים. בית המשפט פסק פיצוי בגין עוגמת נפש בסכום של 1,500 ₪ לכל דירה ובסך הכול סכום
26 של 64,500 ₪ לפי 43 דירות. יש לציין שנפסק בגין תיקון הליקויים סכום של 353,050 ₪ כך שהפיצוי
27 בגין עוגמת נפש היווה כ- 18% מסכום התביעה.

28
29 ת"א (שלום ראש"צ) 1183/08 **נציגות הבית המשותף נ' אילנות הקריה (ישראל) בע"מ**
30 (5.9.15) - תביעה שעניינה ליקויי בניה ברכוש משותף של שני בניינים. בית המשפט פסק סכום כולל
31 של 15,000 ₪ לזכות התובעים. יש לציין שנפסק סכום של 102,000 ₪ בגין ליקויי הרטיבות.

32





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-27717 נציגות בית משותף של הבניין הגילה 9 נתניה ואח' נ' אורן - הסלע בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 96. פיצוי בגין עגמת נפש הוא אישי לכל דייר, ואין לפסוק רכיב זה לנציגות ראו ע"א 4720/10
2 אקרילית השקעות 1997 בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רח' נורית 19 ואח', פסקה 27 (16.4.12),
3 סעיף 53 לפסק הדין בעניין רחוב הבד 6 לעיל; ת"א (מחוזי ת"א) 68024-09-16 יעקב ג'יי מרקוס ו-
4 34 אח' נ' ציון בריגה ובניו עיר הימים בע"מ (29.12.19) פסקאות 46 – 48 (שם נפסק פיצוי בסכום
5 של 20,000 ₪ לכל אחד מהתובעים, כאשר עלות התיקונים הוערכה בסכום של כ- 620,000 ₪.
6

7 97. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, בשים לב לפסיקה ולכך שעסקינן בליקוי ברכוש
8 המשותף ואין מדובר בליקויים בדירות עצמן ומנגד העובדה שיידרשו תיקונים רבים ברכוש
9 המשותף שיגרמו לדיירים לקושי וסבל, מצאתי לפסוק סכום גלובאלי של 200,000 ₪ (המתחשב
10 במספרם של התובעים האישיים).
11

סיכום

12
13
14 98. אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים סכום של 3,498,300 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה
15 וריבית כחוק ממועד הגשת התביעה ועד היום, וכן סכום של 200,000 ₪ נכון להיום.
16

17 כן תישא הנתבעת בשכ"ט עו"ד בסכום כולל של 200,000 ₪.
18

19 נוסף לכך הנתבעת תישא בהוצאות התובעים (אגרה, שכ"ט המהנדס ארד, בדיקת מכון
20 התקנים ועבודות להתקנת שיש במקומות שבהם בוצעו בדיקות – נספח 10 למוצגים) בצירוף הפרשי
21 הצמדה וריבית כחוק ממועד הוצאתן ועד היום.
22

23 99. כל הסכומים ישולמו בתוך 45 ימים מהיום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק
24 מהיום ועד למועד התשלום בפועל.
25

26 ניתן היום, י"ג אדר ב', תשפ"ב, 16 מרץ 2022, בהעדר הצדדים.
27


מר בן-ארי, שופט

28
29

