

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 47932-06-14 אשכולי נ' מסיקה ואח'

בפני כבוד השופט רוני אילן

שלומית אשכולי

תובעת

נגד

1. יוסף מסיקה
2. מיכאל לנגנטל
3. יורם רהב
4. ליאור סבן
5. יהודה בן אסאייג
6. אמיר רפפורט
7. תמר רפפורט

נתבעים

פסק דין

בפני תביעה לפיצויים בגין נזקים והוצאות שנגרמו בעקבות עבודות שיפוץ בבניין בו מתגוררת התובעת.

במהלך 2011 החלו הנתבעים בביצוע עבודות בנייה בבניין שבו מתגוררת התובעת ברמת השרון, ובסוף 2012, תוך כדי ביצוע העבודות, התגלו סימני רטיבות ועובש קשים בדירת התובעת בבניין. הנתבעים קבלו על עצמם את האחריות לתיקון הנזקים ואלו אכן תוקנו עד לתחילת 2014.

בתביעה זו עותרת לפיכך התובעת לפיצוי על הנזקים שנגרמו לו מאז נתגלו הנזקים ועד שתוקנו, תקופה בה לטענתה נאלצה גם לפנות את הדירה. הנתבעים מצידם, טוענים יש לסלק את התביעה על הסף נוכח הסכם פשרה שנכרת לאחר הגשת התביעה ואשר לטענתם נועד גם לסילוק הטענות נשוא תביעה זו.

מחלוקות אלו, באשר למשמעות הסכם הפשרה עליו חתמו הצדדים ובאשר לטענות התובעת לנזקים שונים - עומדות במוקד תביעה זו.

העובדות

1. התובעת מתגוררת בבניין ברחוב שדרות ביאליק 23 ברמת השרון (להלן: "הבניין") והינה בעלת הזכויות בדירה בה היא מתגוררת, דירה בקומה השנייה של הבניין (חלקה 382/12 בגוש 6415; להלן: "הדירה").
הנתבעים הינם קבוצת יזמים אשר פועלים לקידום פרויקטים של שיפוץ בניינים לפי תמ"א 38.
2. במהלך 2008 בקשו דיירי הבניין, בהם גם התובעת, לקדם פרויקט לשיפוץ הבניין, חיזוק מפני רעידות אדמה וניצול זכויות בנייה, כמקובל לפי תמ"א 38 (להלן: "הפרויקט"). בין כלל בעלי הדירות בבניין לבין הנתבעים נוצר קשר, נוהל משא ומתן, וביום 2.4.08 נכרת חוזה שלפיו התחייבו הנתבעים לבצע את הפרויקט (להלן: "החוזה").
3. במסגרת החוזה מכרו בעלי הדירות בבניין לנתבעים את גג הבניין וזכויות הבנייה המאפשרות בניית 6 דירות נוספות על גג הבניין, ובתמורה התחייבו הנתבעים, בין היתר, לבצע על חשבונם עבודות לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, ושיפוץ בבניין. בנוסף, התחייבו הנתבעים לשלם לכל אחד מבעלי הדירות בבניין סך של \$10,000.
הנתבעים התחייבו לפעול לקבלת ההיתרים הדרושים לביצוע הפרויקט, להתחיל בבנייה בתוך 30 יום מיום קבלת היתר הבנייה, ולסיים את הפרויקט בתוך 18 חודשים מיום תחילת העבודות (סעיף 6 (ו) (3) בחוזה). במהלך 2011 נתקבל היתר הבנייה ובחודש ספטמבר 2011 החלו הנתבעים בביצוע העבודות לפי החוזה.
4. למעלה משנה לאחר תחילת העבודות נשוא הפרויקט, בחודש נובמבר 2012, הוצף גג הבניין בכמות גדולה של מי גשמים. המים אשר הצטברו חלחלו לקירות ולדירות בבניין. כך לדירה בקומה השלישית, מעל דירת הנתבעת. כך בהמשך גם לדירת הנתבעת בקומה השנייה.
- בסמוך לאחר ההצפה, מחדש דצמבר 2012 לערך, החלה התובעת לזהות סימני רטיבות בדירה. סימני רטיבות אלו הפכו בתוך זמן קצר לסימני עובש, וזה התפשט לחלקים נרחבים בדירה. התובעת דיווחה על נזקים אלו לנציגי הנתבעים, אשר גם בקרו בדירה והבחינו בנזקים.
5. ביום 26.2.13 בקר בדירה השמאי יהושע סדן (להלן: "השמאי סדן"), על פי הזמנת התובעת, וערך חוות דעת בכל הנוגע לנזקים שנתגלו בדירה בקשר עם ביצוע הפרויקט. בחוות דעת מיום 17.3.13 חיווה השמאי סדן את דעתו, שלפיה הדירה איננה ראויה למגורים במצבה. עוד חיווה השמאי סדן את דעתו, שלפיה ראשית

לכל יש להשלים את תיקון וייבוש הרטיבות בדירה שמעל דירת התובעת, שרק לאחר מכן ניתן יהיה לבצע ייבוש ותיקונים בדירת התובעת.

6. הנתבעים פעלו להשלמת ייבוש הרטיבות בדירה שמעל דירת התובעת, וביום 16.6.13 ערך בודק מטעמם, מר אסי פייזק, בדיקת לחות ודיווח לנתבעים על ממצאים תקינים. נוכח ממצאים אלו, החלו הנתבעים לקדם את תיקון הליקויים בדירת התובעת. בהתאם, הועברה לתובעת הצעת מחיר שקבלו הנתבעים ביום 25.6.13 לתיקון הליקויים בדירה, וכנגדה הועברה ביום 18.7.13 התייחסות השמאי סדן מטעם התובעת (נספח ג' לתצהיר יעקב גרשוני).

7. בסמוך למועדים אלו, החלו הנתבעים בתיקון הליקויים בדירה. עבודות אלו כללו בעיקר קילוף של הטיח בדירה, צביעה, והחלפת שטיח מקיר לקיר שהיה בדירה למשטח פרקט. עבודות תיקון אלו נמשכו מספר חדשים, וביום 27.12.13 נערכה חוות דעת שלישית של השמאי סדן, ובה התייחסות לליקויים בדירה שלפי הנטען טרם תוקנו.

תיקון הליקויים בדירה הושלם בתחילת 2014, או בסמוך לכך.

8. ביום 24.6.14 הגישה התובעת תביעה זו, ובה עתרה לחיוב הנתבעים בתשלום פיצויים על הנזקים שנגרמו לה, לטענתה, בגין הנזקים לדירה, תוך דגש על הטענה לפיה נאלצה לעזוב את הדירה לתקופה של כ- 10 חדשים עד להשלמת תיקון הליקויים.

בינתיים, בעוד תביעה זו תלויה ועומדת, נוהל משא ומתן בין הנתבעים לבין כלל בעלי הדירות בבניין, ואשר תכליתו הסדר פשרה ליישוב מחלוקות שנתגלעו ביניהם. משא ומתן זה הבשיל לכדי הסכם פשרה (להלן: "הסכם הפשרה") עליו חתמו כלל הצדדים במהלך אוקטובר 2014. אף התובעת חתומה על הסכם הפשרה, וזה אף כולל נספח המתייחס לדירת התובעת ומפרט ליקויים שעל הנתבעים לתקן בדירת התובעת.

על בסיס הסכם הפשרה בצעו הנתבעים תיקונים בדירה, ולאחר דין ודברים נוסף הועבר לתובעת ביום 17.3.15 סך של 32,563 ₪, אותו בקשה התובעת להפחית מסכום התביעה (סעיף 25 בתצהיר התובעת).

תמצית טענות הצדדים, הראיות וההליך

9. טענות התובעת מתמקדות באותו פרק זמן שחלף עד שהושלם תיקון הליקויים שנתגלו בדירה עקב אותה הצפה שארעה עוד בנובמבר 2012, כאשר לטענת התובעת בפרק זמן זה נגרמו לה נזקים הנאמדים בסכום התביעה.

לפי גרסת התובעת, בעקבות קבלת חוות הדעת של המומחה מטעמה במרץ 2013, לא נותרה לה ברירה אלא לפנות את הדירה מחשש לפגיעה בבריאותה ועד להשלמת תיקון נזקי הרטיבות שנתגלו בדירה. בפועל, טוענת התובעת, היא פינתה את הדירה למשך כ- 9 חודשים (מאי 2013 - ינואר 2014) שבגינם יש לחייב את הנתבעים בדמי שכירות בשיעור של 7,000 ₪ לחדש. עוד טוענת התובעת שיש להשית על הנתבעים גם את העלויות הנוספות שנגרמו לה בהקשר זה, שכר המומחים מטעמה, ארנונה ועלויות הובלה. את הנזקים הישירים שנגרמו לה אומדת התובעת בסך של 98,136 ₪ ולאילו היא מבקשת להוסיף פיצוי בסך של 35,000 ₪ על עגמת הנפש שנגרמה לה.

בכתב התביעה עתרה התובעת גם לחיוב הנתבעים בתשלום סך של 32,563 ₪ בטענה שלכך התחייבו כלפיה בחוזה, אך בתצהיר מטעמה הצהירה התובעת שקבלה סכום זה כך שיש להפחיתו מסכום התביעה. עותרת לפיכך התובעת לחיוב הנתבעים בתשלום סך של 133,136 ₪.

10. לטענת הנתבעים דינה של התביעה להידחות על הסף ואין לה כל יסוד.

בכתב ההגנה מתמקדים הנתבעים בהסכם הפשרה. לגרסתם, הסכם הפשרה הביא ליישוב כל המחלוקות בין הצדדים כך שאפילו זכאית הייתה התובעת לפיצוי כלשהו, ממילא שהסכם הפשרה יישב מחלוקת שכזו ושולל מהתובעת כל זכות להעלות טענות נוספות.

לגופם של דברים, מודים הנתבעים באחריותם לתיקון הליקויים שנתגלו בדירה ואינם מכחישים את הטענה לרטיבות הנובעת מהצפת הדירה שמעל לדירת התובעת, אך טוענים שכל הליקויים הללו תוקנו על ידם. הנתבעים מכחישים את הטענה שליקויים אלו חייבו את פינוי הדירה ומכחישים את טענת התובעת לפינוי בפועל של הדירה בתקופת ביצוע התיקונים. ממילא שהנתבעים אף מכחישים את תחשיבי הנזק של התובעת ומבקשים לפיכך לדחות את התביעה בכללותה.

11. בהתייחסות לטענות בדבר חתימת הסכם הפשרה לאחר הגשת התביעה, טוענת התובעת כי חתימתה נעשתה בהבהרה והבנה ברורים שאין בחתימתה כדי לגרוע מטענותיה נשוא תביעה זו. לגרסתה, הסכם הפשרה התמקד בחבות הנתבעים ביחס לרכוש המשותף של הבניין ולא נועד כלל להסדיר וליישב את טענותיה באשר לנזקים נשוא תביעה זו.

12. התובעת תמכה את גרסתה בתצהירה ובחוות דעת המומחה מטעמה, השמאי סדן.

הנתבעים תמכו גרסתם בתצהיריהם של מר יוגב בן חיים (להלן: "יוגב") ומר יעקב גרשוני (להלן: "גרשוני"), אשר הועסקו בניהול הפרויקט, ובתצהיר הנתבע 6. בנוסף, זומנו מטעם הנתבעים והעידו בלא תצהיר מר אסי פייזק שביצע את בדיקת הלחות בדירת התובעת ומר שחר שלום המתגורר בבניין.

דיוני ההוכחות נפרשו על פני שתי ישיבות, ולצדדים ניתנה ארכה להגשת סיכומים בכתב.

דיון

13. המחלוקת הראשונה בה יש להכריע הינה שאלת נפקותו של הסכם הפשרה למחלוקות נשוא תביעה זו. זו, למעשה, טענה מקדמית אשר מעלים הנתבעים ואשר אם תתקבל עלולה להביא לדחיית התביעה ומכאן המקום להקדים ולבררה. אין מחלוקת על עצם כריתתו של הסכם הפשרה, אין מחלוקת על כך שהסכם הפשרה נכרת לאחר הגשת התביעה ואין מחלוקת על כך שהתובעת עצמה חתומה על הסכם הפשרה, לצד רבים מבעלי הזכויות בבניין.

לפי גרסת הנתבעים בכתב ההגנה, הסכם הפשרה מסדיר את כל טענות הצדדים זה כלפי זה, ולרבות אלו נשוא תביעה זו. הנתבעים מדגישים את ההתחייבויות שנטלו על עצמם בהסכם הפשרה, כולל ביצוע עבודות בבניין ובדירות בהיקף כולל של 500,000 ₪ ותשלום הסכום לו התחייבו בחוזה (\$10,000 לכל דייר בבניין בניכוי שווי עבודות שבוצעו בדירות הדיירים), כשלשיטתם מדובר בויתור המבטא את אותה הסכמה ליישוב כולל של המחלוקות. התובעת, טוענים הנתבעים, יכולה הייתה להימנע מחתימה על הסכם הפשרה, לוותר על ההטבות הגלומות בו, ולשמור על טענותיה שלה, אך בחרה לנסות וליהנות מכל העולמות.

לפי גרסת התובעת מאידך, היא הבהירה עוד טרם חתימתה על הסכם הפשרה שאין היא רואה בו ויתור על הנזקים נשוא תביעה זו. התובעת מבקשת להדגיש שאין בהסכם הפשרה כלל התייחסות לנזקים שנגרמו לה עקב הרטיבות בדירה וכולו עוסק בנזקי כלל הדיירים בבניין. נזקים לרכוש המשותף. לשיטת התובעת ניסיון הנתבעים להדוף התביעה בהתבסס על הסכם הפשרה נעשה בחוסר תום לב.

14. נוכח הגרסאות ההפוכות של הצדדים בכל הנוגע לנפקות הסכם הפשרה הנה אשר התברר:

א. אין בהסכם הפשרה כל אזכור או התייחסות לתביעה זו.

תביעה זו הוגשה עוד בחודש יוני 2014. אין ספק כי לעת חתימת הסכם הפשרה ידעו גם ידעו הנתבעים על הגשת התביעה על ידי התובעת. הנתבעים כלל לא טענו אחרת. הנתבעים הדגישו בכתב ההגנה (סעיף 8) כי לשיטתם הסכם הפשרה מסדיר גם את הטענות נשוא תביעה זו ולא טענו כי רק לאחר הסדר הפשרה נודע להם אודותיו.

ואם כך אין אלא לתמוה. אם נועד הסכם הפשרה ליישב את המחלוקות בתביעה תלויה ועומדת בבית המשפט, כלל לא ברור כיצד אין לכך אזכור מפורש בהסכם הפשרה עצמו. היעדר התייחסות לתביעה בהסכם הפשרה תומך בגרסת התובעת.

ב. התברר שהנתבעת הבהירה מראש שהסכם הפשרה איננו מהווה סילוק תביעה זו.

בהודעת דוא"ל מיום 27.8.14 (נספח י' לתצהיר התובעת) כתבה התובעת כך ליוגב:

"לאור ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים אין לי בעיה לראות בכל תשלום מצדכם כפירעון חלקי מצדכם של חוב שאינו שנוי במחלוקות, ועל כן כל תשלום שאקבל מכם יהיה על חשבון החוב הכולל, אך לא יהווה הסכם פשרה סוגר את כלל המחלוקת בתיק"

בסיכומים מטעמם (בסוף הפסקה הראשונה בסעיף 5), טענו הנתבעים שרק בדיעבד טוענת התובעת שהסכם הפשרה איננו מביא ליישוב המחלוקות, אך זו טענה שאיננה מתיישבת עם הראיות. התברר שהתובעת הבהירה עמדתה עוד טרם נכרת הסכם הפשרה. וזו הודעה ברורה המלמדת על אומד דעתה של התובעת בכל הנגוע להיעדר קשר בין תביעה זו להסכם הפשרה. יוגב מודה בתצהירו שקבל את הודעת התובעת (סעיף 14 בתצהיר יוגב), אך לטענתו בעקבות הודעה זו שוחח עם התובעת והבהיר לה שאין באפשרותה לנהוג כך. זו גרסה אשר לא ניתן לקבל. כאשר התובעת מבהירה במפורש את עמדתה, ניתן היה לצפות מיוגב שיבהיר אף הוא את עמדתו בכתב אך הוא לא עשה כן. ניתן היה לצפות שיתייחס לעמדת התובעת בהסכם עצמו אך גם זאת לא עשה יוגב.

הודעת התובעת מזה והיעדר מענה או התייחסות להודעה מזה, תומכים אף הם בגרסת התובעת.

ג. אין בהסכם עצמו כל תניה המבטאת ויתור הדדי על טענות מכל מין וסוג.

עיון בהסכם הפשרה מלמד על שלל ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים, כולל הסכמות לביצוע עבודות ברכוש המשותף, עבודות בדירות, וקידום רישום הבניין כבית משותף. אם הסכמות אלו כללו גם הסכמה לויתור כולל וגורף על טענות, ניתן היה לצפות שיהיה סעיף מפורש הקובע זאת. סעיף שכזה אין בהסכם הפשרה.

בסיכומים מטעמם, טוענים הנתבעים כי לפי ה"הואיל השלישי" בהסכם, פותר ההסכם "את כל המחלוקות" (סעיף 7 בסיכומי הנתבעים). זו טענה שאיננה נכונה. ב"הואיל" השלישי בהסכם הפשרה נכתב כי התנהל משא ומתן "בניסיון לפתור את המחלוקות אשר התגלעו ביניהם". "מחלוקות" נכתב ולא "כל המחלוקות".

לו רצו הצדדים ליישב את "כל המחלוקות" חזקה עליהם שהיו גם מציינים זאת במפורש.

ד. עדותו של שחר שלום, דייר בבניין שהעיד מטעם הנתבעים, דווקא תומכת בגרסת התובעת.

מר שחר שלום הינו דייר בבניין ואחד החותמים על הסכם הפשרה. הנתבעים זימנו את מר שלום למתן עדות וכך גם העיד מר שלום כיצד הוא הבין את ההסכם כך (עמ' 39; ש' 22 - 25 בפרוט'): :

אומר לך איך ההסכם נראה בעיניי, וזה ישקף איך זה נראה בעיני דיירים אחרים. ההסכם בא לתת מענה ופיצוי עבור העיכוב בלוחות הזמנים, זאת אומרת הגענו לנקודה שבה החוזה המקורי הופר והיו שתי אופציות, ללכת לבית המשפט עם החוזה המקורי או לנסות למצוא אלטרנטיבה אחרת לבנות לוחות זמנים חדשים, ולהגיע לאיזושהי פשרה הכוללת את אותן פיצוי שהזכרת.

ובהמשך:

ממה שאני מבין במידה שהיו ליקויים בדירה שלי והם לא היו מתוקנים בכלל, הייתי יכול לתבוע אותם. תיקונים שלא הוזכרו בהסכם. להסכם היה מצורף נספח של כל דירה שכולל רשימה של אותם מיקומים (צ"ל "ליקויים" - הח"מ) שיש בדירה, ועליהם אותם היזמים התחייבו לתקן.

מר שלום איננו צד למחלוקות נשוא תביעה זו ולא מצאתי סיבה לפקפק במהימנות עדותו. לפי עדותו של מר שלום, ליבת הסכם הפשרה הייתה יישוב המחלוקות בקשר עם העיכוב בביצוע הפרויקט וההסכם איננו מהווה ויתור על הזכות של כל דייר לתבוע על ליקויים שלא הוסדרו בהסכם הפשרה. גרסה זו אכן מתיישבת עם הסכם הפשרה בכללותו, נוכח ההסכמות לגבי מועדים לתיקון הליקויים והשלמת רישום הבית המשותף. גרסה זו גם מתיישבת עם גרסת התובעת ואיננה מתיישבת עם גרסת הנתבעים.

15. נוכח ראיות אלו אני מעדיף את גרסתה של התובעת ודוחה את גרסת הנתבעים.

הראיות שהתבררו מלמדות על כך שהסכם הפשרה נועד ליישב את אותם עניינים שהוסדרו במסגרתו, ובכך להיטיב עם כלל הדיירים ואף עם הנתבעים, שכולם בקשו לקדם את השלמת ההתקשרות ורישום הזכויות. ההסכם לא נועד כלל להסדיר את המחלוקות שבין התובעת לנתבעים בקשר עם אותו אירוע הצפה ורטיבות חריגים בדירת התובעת. כך הבהירה התובעת מראש, לכך הסכימו הנתבעים, ועובדה היא שלכן גם אין בהסכם הפשרה ולו זכר לתביעה זו.

הלכה היא עוד מקדמת דנא כי בכריתת חוזה חזקה היא שההסכם ממצה את כל שהוסכם בין הצדדים ודברים שאין בו גם לא סוכמו (למשל: ע"א 138/56 דוידון נ' חברת בוני חיפה בע"מ, פ"ד יא (2) 1474). כך גם במקרה זה.

לפיכך, אני דוחה את טענת הנתבעים וקובע שאין בהסכם הפשרה כדי להביא לדחיית תביעה זו.

16. משנדחתה הטענה המקדמית של הנתבעים, יש לבחון אם הוכחו טענות התובעת לנזקים שנגרמו לה עקב אותו אירוע של הצפה בדירות שמעל לדירתה.

אף בהקשרה של טענה זו, אין בין הצדדים מחלוקת על עצם קיומם של נזקי רטיבות בדירה ואף לא על אחריותם של הנתבעים לנזקים אלו. הנתבעים הודו בכך שעקב מעבר של מים מגג הבניין, דרך הדירה בקומה השלישית ועד לדירת התובעת, נגרמו נזקי רטיבות בדירת התובעת (למשל סעיף 4 בתצהיר גרשוני). הנתבעים קבלו על עצמם את האחריות לתיקון נזקים אלו עוד בזמן אמת, במהלך 2013 ואכן פעלו לתיקון הנזקים על חשבונם. גם על כך אין מחלוקת והתובעת הבהירה בכתב התביעה שאין היא תובעת דבר בקשר עם נזקים אלו (סעיף 9 בכתב התביעה).

טענות התובעת בהקשר זה מתמקדות בתקופה שעד להשלמת תיקון הליקויים הללו בדירתה.

לפי גרסת התובעת, נזקי הרטיבות היו כה חמורים, עד שבליט ברירה נאלצה לפנות את הדירה ולעבור להתגורר בדירה אחרת בתקופה שמחדש מאי 2013 ועד סוף ינואר 2014. בגין תקופה זו בה לא התגוררה בדירה, טוענת התובעת לנזק בגובה דמי שכירות בסך של 7,000 ₪ לחדש וכן לפיצווי על הוצאת שהוציאה כגון חיובי ארנונה ועלויות הובלה.

לפי גרסת הנתבעים מאידך, למרות נזקי הרטיבות בדירה, התובעת כלל לא פינתה את הדירה ולא הייתה סיבה שתפנה את הדירה שכן הליקויים והתיקונים לא הצריכו זאת. ממילא שהנתבעים גם כופרים בתחשיבי התובעת.

17. נוכח מחלוקת עובדתית זו, הנה אשר התברר :

א. המומחה מטעם התובעת, השמאי סדן, בקר בדירה ביום 26.2.13 ומציין בחוות דעתו כי מצא בדירה נזקי רטיבות כבדים וכן כי בדירה "שרר ריח כבד של עובש ונמצאו תרביות של פטריות ונבגים". עוד מצא השמאי סדן סכנה לקצר חשמלי עקב חדירת הרטיבות. השמאי סדן המליץ בפני התובעת שלא להתגורר בדירה עד לתיקון הליקויים. חוות דעתו של השמאי סדן נתמכת בצילומים מהם ניתן להתרשם על מצבה הקשה של הדירה (נספח ג' לתצהיר התובעת). הנתבעים ידעו על טענות התובעת, בקרו בדירה נוכח טרוניות התובעת, ולא הציגו כל חוות דעת של מומחה מטעמם באשר להיקף הליקויים בדירה. לא מצאתי איפה סיבה שלא לקבל את חוות דעתו של השמאי סדן בכל הנוגע למצב הדירה טרם תיקון הליקויים, ככזה שאיננו מאפשר מגורים.

ב. בכדי לבצע ביעילות את תיקון הליקויים בדירה המתינו הנתבעים עד לווידוא ייבוש הדירה שמעל דירת התובעת, במהלך יוני 2013, שרק אז קבלו הצעת מחיר לתיקון הליקויים (נספח ב' לתצהיר גרשוני). הצעה זו הועברה לשמאי סדן וזה השיב בהצעה מצידו ביום 18.7.13 (חלק מנספח ג' לתצהיר גרשוני). בהצעתו זו מציין השמאי סדן במפורש שהדירה איננה ראויה למגורים עד להשלמת כל התיקונים. בתגובה למכתב זה כותב גרשוני ביום 18.7.13 (חלק מנספח ג' לתצהיר גרשוני) שאין צורך בפיוני הדירה, אך באותה נשימה ממשיך וכותב כך :

אבקש שוב לאפשר לנו להתחיל בהקדם את העבודות בדירה ולסיים כמה שיותר מהר בכדאי (הטעות במקור - הח"מ) להחזיר את גב' אשכולי לדירתה.

אמירה זו איננה מתיישבת עם הגרסה שמעלים הנתבעים ולפיה התובעת כלל לא עזבה את הדירה. בעדותו, טען גרשוני שהתכוון לחזרת התובעת "לחיים תקינים" (עמ' 54; ש' 15 בפרוט'). אמירה זו איננה מתיישבת עם הדברים שנכתבו בזמן אמת וקשה ליתן אמון בגרסה מאוחרת זו של גרשוני.

ג. לתמיכה בגרסתה הציגה התובעת חשבוניות מיום 7.5.13 עבור שירותי מנוף והובלה של ריהוט. חשבוניות אלו תומכות בגרסת התובעת.

ד. בתצהירו, טען יוגב שאיש מדיירי הבניין לא פינה את דירתו במהלך ביצוע הפרויקט (סעיף 12 בתצהיר יוגב) אך בעדותו, חזר בו יוגב מטענה זו. יוגב העיד שדיירי הדירות בקומה העליונה של הבניין פונו מדירותיהם עקב הרטיבות והעיד שמצב דירת התובעת היה חמור יותר (עמ' 48; ש' 1 - 10 בפרוט'). לא ברור איפה כיצד טוענים הנתבעים שדווקא התובעת, זו שסבלה מנזק חמור יותר, לא פינתה את הדירה עקב נזקי הרטיבות.

ה. את העבודות בדירה בפועל בצע קבלן מטעם הנתבעים, ובחוות דעת השמאי סדן צוין שאף נמסרו לו מפתחות הדירה (עמ' 5 בחוות הדעת השלישית של השמאי סדן). מסירת המפתחות לקבלן תומכת בגרסת התובעת לפינוי הדירה בתקופת השיפוץ, ברם הנתבעים, שלא חסכו בהבאת ראיות למרות התמשכות הדיונים, לא מצאו להביא את גרסת הקבלן מטעמם.

ו. התובעת טענה ששבה להתגורר בדירה רק בסוף ינואר 2014 ולאחר השלמת תיקון הליקויים. הנתבעים מצידם, כלל לא הציגו גרסה באשר לעיתוי השלמת תיקון הליקויים ומחוות דעתו השלישית של השמאי סדן מיום 22.12.13 (נספח ט' לתצהיר התובעת) עולה שבמועד זה טרם הושלם תיקון הליקויים. השמאי העריך שהתיקון יושלם עד סוף דצמבר 2013 אך לא הובאה כל ראיה שאכן התיקונים הושלמו במועד זה.

ז. במהלך עדותה של התובעת התברר שנפלו אי דיוקים בתצהירה, כגון הפטור שקבלה מתשלומי ארנונה לחלק מהתקופה, ומגוריה בדירת אימה בלא ששילמה דמי שכירות בתקופת השיפוצים. על אף זאת, לא נמצאו סתירות

בגרסת התובעת והיא חזרה על גרסתה שוב ושוב במהלך חקירה נגדית ארוכה ואף כשהרושם היה של שאלות החוזרות על עצמן.

18. נוכח כל זאת, אני מקבל את גרסת התובעת, דוחה את גרסת הנתבעים, וקובע שהתובעת עזבה את הדירה ביום 7.5.13 ועברה להתגורר בדירת אימה במשך כ- 9 חדשים, עד לסוף ינואר 2013. התובעת עזבה את הדירה בליט ברירה וכאשר הן מצב הדירה והן השיפוצים הרחבים שנדרשו לא אפשרו את המשך מגוריה בדירה. התובעת שבה להתגורר בדירה רק בסוף ינואר 2014.

19. לטענת התובעת המגורים מחוץ לדירה הסבו לה נזק בשיעור 7,000 ₪ לחדש. טענה זו התבססה על הערכת דמי השכירות בגין הדירה, אך לא ברור מה להערכה זו ולנזקי התובעת, מה גם שהתובעת עצמה אישרה בעדותה שההפסד שנגרם לה היה הפסד דמי השכירות בדירת אימה.

לא יכול להיות ספק באשר לזכותה של התובעת לפיצוי על דמי השכירות בתקופה שבה לא התגוררה בדירה. אף הנתבעים מודים כי נשאו בתשלומי דמי שכירות ל- 4 בעלי הדירות בקומה העליונה בבניין ואשר פונו במהלך ביצוע הפרויקט עקב נזקי רטיבות (סעיף 16 בסיכומי הנתבעים). כך זכאית אף התובעת לפיצוי. התובעת לא שילמה דמי שכירות בתקופה זו, שכן עברה להתגורר בדירה שהייתה שייכת לאמה המנוחה, אך בכך נשללה ממנה האפשרות לגבות דמי שכירות על אותה הדירה ומכאן הנזק. התובעת העידה שדמי השכירות שקבלה לפני כן עבור השכרת דירת אימה עמדו על 5,000 ₪ לחדש. לא הובאה כל טענה שלפיה סכום זה מופרז או איננו סביר ולא מצאתי סיבה שלא לקבל טענה זו.

לטענת הנתבעים, לפחות ביום 29.9.13 כבר בוצעו בדירה תיקונים של נזקי הרטיבות שאז וודאי לא הייתה הצדקה לעזיבתה (סעיף 26 בסיכומי הנתבעים). טענה זו איננה ברורה. לא הובאה כל חוות דעת הבוחנת את מצב הדירה במועד זה וממילא שמרגע שהתובעת כבר נאלצה לפנות את הדירה, אין שום הגיון בניסיון לדרוש ממנה לשוב לדירה בטרם הושלמו התיקונים.

לפיכך, בגין מגוריה בדירת אימה במשך 9 חדשים נגרם לתובעת נזק בסך של 45,000 ₪.

20. לטענת התובעת נגרם לה נזק בסך של 4,260 ₪ בגין תשלומי ארנונה בתקופה שבה לא התגוררה בדירה.

לאחר שהתברר שהתובעת נאלצה לפנות את הדירה ולעבור להתגורר בדירה אחרת למשך 9 חדשים, אין הצדקה לכך שתמשיך לשאת בתשלום מסי הארנונה עבור

הדירה בתקופה שבה לא התגוררה בה. בכתב התביעה טענה התובעת לחיוב במסי ארנונה לכל התקופה שבה לא הייתה בדירה, אך במהלך עדותה התברר שבחלק מהתקופה קבלה פטור ממסי ארנונה.

התובעת הציגה אסמכתאות לשני תשלומים בלבד של מסי ארנונה בהם נשאה (638 ₪ לפי ת/5 ועוד 855.40 ₪ לפי הנספח לתצהיר התובעת) ובסך כולל של 1,493.40 ₪, ולפיכך חייבים הנתבעים בסכומים אלו בלבד.

21. לטענת התובעת נגרם לה נזק בגין עלויות הובלת המיטלטלין מהדירה והשבתם וכן עבור שכר השמאי והמפקח מטעמה.

התובעת הציגה אסמכתאות לתשלום סך כולל של 4,446 ₪ ששילמה עבור הובלת הציוד. לא הובאה כל ראיה לסתור טענה זו ולא הובאה כל הצדקה למנוע מהתובעת פיצוי על תשלום מיותר בו נאלצה לשאת רק עקב הצורך לפנות את הדירה.

כך גם לגבי עלויות השמאי סדן שערך חוות דעת מטעם התובעת והמפקח וייס שפיקח על עבודות השיפוץ. על הוצאות אלו הוצגו אסמכתאות לתשלום סך של 8,220 ₪ לשמאי סדן וסך של 2,360 ₪ למפקח וייס. נוכח הנזקים בדירה והמחלוקות הן באשר להשפעת הנזק על יכול השימוש בדירה והן לגבי הנדרש לתיקון הליקויים, הייתה הצדקה לשכירת שירותי שמאי ומפקח ויש הצדקה לחיוב הנתבעים בפיצוי על כך.

22. התובעת עותרת לחיוב הנתבעים בתשלום סך של 35,000 ₪ בגין עוגמת הנפש שנגרמה לה.

בהתאם לסעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, מוסמך בית המשפט לפסוק פיצוי לנפגע עקב הפרת חוזה על נזק שאינו ממוני כגון, כאב וסבל, אי-נוחות ופגיעה ברגשות. מטרתו של הפיצוי הינה להעמיד את הניזוק במצב בו היה נמצא אלמלא אירעה ההפרה והנזק שנגרם בעקבותיה. בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים, טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום, התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו, עלות תיקון הליקויים וכדומה. הכל בהתייחס לנסיבות.

כאשר התקשרה התובעת, ביחד עם יתר דיירי הבניין, בחוזה לביצוע הפרויקט, סביר היה שצפתה מידה לא מבוטלת של אי נוחות, אפילו "כאב וסבל" בתקופת ביצוע הפרויקט. כך טבעי בביצוע פרויקט בנייה שכזה. מאידך, התובעת לא צפתה

ולא צריכה הייתה לצפות את הנזק שנגרם לה עקב הרטיבות, העובש והנזקים הנוספים שנגרמו לדירה. התובעת לא אמורה הייתה לדור בדירה עבשה כלל. ודאי שלא במשך מספר חדשים רב. התובעת לא אמורה הייתה לפנות את הדירה.

אפילו לא התכוונו הנתבעים לפעול בזדון, העבודות שבצעו הם הם שגרמו לנזקים אלו שעל כך יש הצדקה מלאה לפיצוי על עגמת הנפש שנגרמה לתובעת.

לפי הראיות שהתבררו החלה הרטיבות הקשה בדירה עוד בתחילת 2013 והתיקון הושלם רק כעבור כ- 13 חדש, בסוף ינואר 2014. אני אומד את עגמת הנפש שהסבו המגורים בדירה לקויה והצורך לפנותה בסך של 2,000 ₪ לחדש ובסך הכל 26,000 ₪.

23. לא מצאתי ממש ביתר טענות הצדדים.

24. אשר על כן אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעים לשלם לתובעת את הסכומים הבאים:

45,000 ₪ - דמי השכירות בגין התקופה בה לא התגוררה התובעת בדירה.

1,493.40 ₪ - השבת מסי ארנונה.

4,446 ₪ - עבור הובלה.

10,580 ₪ - עבור תשלומים לשמאי ולמפקח.

26,000 ₪ - עבור נזקים לא ממוניים.

בסך הכל אני מחייב לפיכך את הנתבעים לשלם לתובעת סך של 87,519.30 ₪, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה.

בשים לב למשאבים הרבים שנדרשו לבירור הטענות, בפרט נוכח הזמן הרב שארכו החקירות הנגדית ומספר העדים הרב (בעיקר עדים מטעם הנתבעים), יישאו הנתבעים גם בשכר טרחת עו"ד בסך של 35,000 ₪ וכן גם באגרת בית המשפט.

ניתן היום, כ' תמוז תשע"ו, 26 יולי 2016, בהעדר הצדדים.

