



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

06 דצמבר 2020

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף
מרחוב זנגוויל 1 ירושלים נ' אלעד ישראל
מגורים בע"מ

אישור פתיחת תיק

مصادقة على تسجيل قضية

ניתן אישור כי ביום (נُصادق بهذا بأنه في يوم) 06 דצמבר 2020 בשעה (بالساعة) 09:45 נפתח בבית משפט זה (سجلت في المحكمة قضية تحمل الرقم) ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים נ' אלעד ישראל מגורים בע"מ.

שימת לבך כי לפי הדין, מסמך שהוגש לאחר השעה 17:00 נחשב כאילו הוגש ביום החול שלאחריו.

בהתאם לכך, לגבי מסמכים שהוגשו לאחר השעה 17:00 מופיעה באישור זה השעה 7:00 ביום החול שלאחר יום ההגשה ולא מועד ההגשה המקורית.

אנשים עם מוגבלויות יכולים לפנות לבית המשפט בכתב, בבקשה לקבלת התאמות נגישות, לפי הצורך.

לקבלת פרטים נוספים הנוגעים לקבלת התאמות נגישות, ניתן לפנות למרכז המידע הטלפוני

שמספרו **3852 077-2703333**. www.court.gov.il

ذوي اعاقة يمكنهم التوجه خطيا الى المحكمة، بطلب للحصول على ملائمة للتسهيل بحسب الحاجة. للحصول على تفاصيل إضافية يمكن التوجه الى مركز المعلومات الهاتفي **077-2703333**

www.court.gov.il. *3852

דע לך כי באם תינתן החלטה בתיק על הוצאת צו (מכל סוג שהוא לרבות צו עיכוב יציאה מן הארץ), ויימצא כי מספר הזהות של נשוא הצו לא צוין, או שצוין אך נמצא שהוא שגוי, או שאינו קיים במרשם האוכלוסין – לא ניתן יהיה לבצע את הצו. הנך נדרש להמציא למזכירות בית המשפט בהקדם את פרטי נשוא הצו הנכונים על מנת שתוכל לפעול ליישום ההחלטה השיפוטית. היה ומדובר בזיהוי מסוג "מספר דרכון" יש לציין את שם הגורם בתיק באותיות לועזיות.



פסקי דין והחלטות מתפרסמים באתר הרשות השופטת, למעט אם הם אסורים בפרסום לפי הדין. בעל דין יכול לעיין מרחוק בתיק גם ללא צורך בכרטיס חכם, בכפוף לכך שביצע רישום במערכת ההזדהות הממשלתית, ובתנאי שמספר תעודת הזהות שלו מעודכן בתיק.

אליהם
נרשם
דוק
דוק

1. נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1, ירושלים
באמצעות חברי הנציגות :
יעקב כהן, גלעד רונן דלרוזה ויצחק פינסון.
2. רחל וולף, ת.ז. 59827-6 - דירה מס' 4
3. יונה ישראל (בנישו), ת.ז. 324656214 - דירה מס' 5
4. אברהם יוחאי אסודרי, ת.ז. 20494205-6 - דירה מס' 6
5. דוד גיא קליגמן, ת.ז. 043369586, ואורה חיה קליגמן, ת.ז. 300750130 - דירה מס' 13
באמצעות מיופה כוח -
איתן קליגמן, ת.ז. 030135677
6. זהורית צדוק, ת.ז. 028538494, ויורם צדוק, ת.ז. 059220699 - דירה מס' 17
7. דוד גיא קליגמן, ת.ז. 043369586, באמצעות מיופה כוח -
איתן קליגמן, ת.ז. 030135677 - דירה מס' 21
8. ד"ר ליאוניד מרגוליס, ת.ז. 34101565-9, ואירינה מרגוליס, ת.ז. 34107328-6 - דירה מס' 25
9. יעקב קוד, ת.ז. 014679724, ועדינה קוד, ת.ז. 014679732 - דירה מס' 29
ודירה מס' 45
10. חנה (פליגלמן) גרטנר, ת.ז. 039411715, וזאב גרטנר, ת.ז. 300943719 - דירה מס' 30
11. טליה הורביץ, ת.ז. 040168288, וצבי הורביץ, ת.ז. 033506411 - דירה מס' 31
12. תמר אלמליח, ת.ז. 050615814 - דירה מס' 32

13. אסתר ליברמן, ת.ז. 02739455-0 ועמנואל ליברמן, ת.ז. 029380037 - דירה מס' 35
14. ד"ר מתן מקייטן, ת.ז. 043127919, והדס מקייטן, ת.ז. 021794615 - דירה מס' 43
15. שקד יהודה, ת.ז. 312549009 באמצעות באי כוחה : תרצה ואהרון יהודה - דירה מס' 47
16. פיי בלאו, ת.ז. 302122197 - דירה מס' 49
17. גלעד רונן דלרוזה, ת.ז. 029500733 ומיכל רונן דלרוזה, ת.ז. 029340940 - דירה מס' 50
18. אדית בר לוי, ת.ז. 06759397 - דירה מס' 53
19. דניאל לוי חוטר, ת.ז. 06540908-8 ופנינה חוטר, ת.ז. 50662931 - דירה מס' 57
20. יעקב כהן, ת.ז. 052098225 ומרלן-פורטונה כהן, ת.ז. 309914695 - דירה מס' 59
21. חשדר היובל בע"מ, ח.פ. 51-206028-6 (באמצעות עו"ד משה אינדיג) - דירה מס' 66
22. ד"ר דוד כהן, ת.ז. 44728921 - דירה מס' 67

כולם ע"י ב"כ
עו"ד בר-און רענן
ו/או עו"ד כהן ורד,
ממגדל משה אביב
קומה 53
דרך ז'בוטינסקי 7
רמת-גן 5252007.
טלפון : 03-6123333.
פקס' : 03-6124444.

התובעים

אלעד ישראל למגורים בע"מ, ח.פ. 52-003382-0

(לשעבר – דנקר השקעות בע"מ.
שינתה שמה ביום 14/6/2010).

מדרך מנחם בגין 7,
רמת-גן. 5268102.
טלפון : 03-6791914/5/6.
פקסי : 03-5376066

הנתבעת

כתב תביעה

מהות התביעה : כספית וצו עשה.

סכום התביעה : 29,019,231 ₪.

"גם צפור מצאה בית ודרור קן לה" (תהלים פד, ד).

בצער רב נאלצים התובעים להגיש תביעה זו. כמה יגיעה, השקעה וטירחה היו מנת חלקם של התובעים בניסיון להימנע מנקיטת ההליך המשפטי. ואולם, סבלם של התובעים – מי ישורנו ?

מגדל המגורים נשוא כתב תביעה זה מאגד בתוכו ערב רב של רוכשים. המגדל מהווה אבן שואבת לרוכשים מכל קצווי הקשת החברתית במדינת ישראל ובתפוצות. חלק מהרוכשים הינם עולים חדשים, אשר עזבו חיים נוחים בגולה ובחרו לרכוש דירה מהנתבעת ולקבוע במגדל את משכנם. אחרים הצליחו לרכוש את דירותיהם לאחר שנים של עבודה קשה, תוך השקעת חסכונות של עשרות שנים. יש שרכשו את הדירה לאחר שניצלו מפגוע חבלני, בתקווה, כי שם יהא בידם לאחות את קרעי משפחתם הפגועה. רובם של הרוכשים – עבור מגוריהם שלהם רכשו. כמה מהם הגשימו חלומם ורכשו את דירותיהם בתקווה להתפרנס מדמי השכירות שיתקבלו מהן. איש איש וחלומו. איש איש וסיפור חייו. איש איש ומאמציו הכבירים על מנת להגשים את העיסקה המשמעותית ביותר עבור כל אדם מן היישוב – רכישת דירה.

ולא סתם רכישת דירה – אלא כזו אשר הוצגה בפניהם כדירת יוקרה במגדל יוקרה, מאת הנתבעת, אשר הינה חברת בת של קבוצת תשובה, כדברי הנתבעת: "יש לכם אבא ואמא".....

לתמהיל הרוכשים של הדירות במגדל ה"יוקרה" היה מכנה משותף אחד, אשר בגינו בחרו לרכוש את דירותיהם: כולם כאחד האמינו, בלב שלם, כי הנתבעת תקיים את התחייבויותיה, את הסכמיה ואת הוראות הדין. כולם כאחד האמינו, כי הגיעו אל המנוחה והנחלה, וכי יזכו לשבת איש תחת גפנו ותחת תאנתו במגדל המגורים ה"יוקרתי" ובדירה האיכותית, אשר תמורתה שילמו טבין ותקילין במיטב כספם (לרבות הלוואות מובטחות במשכנתאות שנטלו לצורך כך).

ברם, הנתבעת רמסה ברגל גסה את התחייבויותיה, את ההסכמים ואת הוראות הדין.

התוצאה הינה מגדל מגורים הניצב מבוייש בליבו של נוף קסום, ומהווה מיצג תמידי לעלבונה של הנתבעת. הליקויים דוקרים את העין, מקוממים את הלב ומהווים עדות אילמת לרשלנותה הפושעת, לא פחות, של הנתבעת.

הנתבעת שלשלה לכיסה ממון עתק ולא סיפקה את התמורה נשוא התחייבויותיה. הרוכשים נותרו כולם עם שברי חלום, קרעי הסכם וכאב עצום בלב.

הנתבעת גם לא תיקנה את הפרותיה הבוטות במשך למעלה מ- 5 וחצי שנים !!!

לא נותרה ברירה עוד, והתובעים נאלצים לפנות לסיועו של בית המשפט הנכבד.

חלק א - עיקרי העובדות לענין כל אחד מהתובעים :

להלן תבוארנה טענות התובעים כסדרן –
תחילה תביעת הנציגות ולאחר מכן תביעת כל אחד מהתובעים האחרים.

1. התובעת מס' 1 - נציגות הבית המשותף

1. התובעת מס' 1 היא נציגות הבית המשותף, ותביעתה מתייחסת לרכוש המשותף ולנזקים הנגרמים בעקבות ליקויים ברכוש המשותף.
 2. הנתבעת בנתה את מגדל המגורים, נשוא כתב תביעה זה, בן 18 קומות, באופן שמנוגד להוראות הדין.
בכלל כך, לא טרחה הנתבעת לספק אבני חיפוי העומדות בתקנים המחייבים, ולא טרחה לעגן כראוי את אבני החיפוי לקירות החוץ.
 3. כך, הנתבעת סיכנה ומסכנת, במודע, חיי אדם, בשל רצונה של הנתבעת לחסוך בעלויות של אבנים תקניות ושל עיגון, תוך התעלמות גמורה מכך שכל אריח, או חלק מאריח, שנפלו כבר, ואף עלולים להוסיף ליפול, בגלל אבן כושלת ובגלל חוסר עיגון ראוי – עלולים לגרום לפגיעה בנפש.
 4. אריחי חיפוי **כבר נפלו** לתוך מרפסות של דיירים !
עסקינן באבנים כבדות ביותר, הנופלות מגובה רב, ועל נקלה עלולות להביא חלילה לאסון בלתי הפיך – פגיעה בנפש (מעבר לפגיעה ברכוש כמובן). הנתבעת הוזעקה פעם אחר פעם – ותיקון אין !
 5. התראות בכתב ובעל-פה בענין הסכנה מאבני החיפוי (כמו גם לענין יתר הליקויים) נמסרו לנתבעת, חזור ומסור.
- לנתבעת גם נמסרו חוות דעת מומחים לענין אבני החיפוי והסכנה הטמונה באבני החיפוי בשל התפוררותן ובשל העדר עיגון ראוי של אבני החיפוי לקירות החוץ.
6. דבר לא הועיל.
- התובעים עדיין מתגוררים במגדל מגורים ובו ליקוי "קריטי" וסכנה מוחשית וברורה הנשקפת להם, לבני ביתם ולכל הבאים והיוצאים מהמגדל, בגין מעשיה ומחדליה של הנתבעת.- 7. אחת המשפחות המתגוררות במגדל, משפחת פינסון, ניהלה הליך בבית משפט השלום הנכבד בתל-אביב, נגד הנתבעת בתיק זה, בפני כבוד השופטת כוכבה לוי, לרבות אך לא רק בענין אבני החיפוי.
זאת, במסגרת ת.א. 59366-06-17 (להלן : "תיק פינסון").

ניהול ההליך הסתיים, סיכומי הצדדים הוגשו, והצדדים ממתניים לקבלת פסק דינו של בית המשפט הנכבד.

8. הואיל ואחת מהטענות בתיק פינסון היתה לליקויים באבני החיפוי, ומאחר שאבני החיפוי מחפות את הקירות החיצוניים של הבנין המהווים רכוש משותף, נדרש היה צירופה של נציגות הבית המשותף לתיק פינסון, על מנת שאפשר יהא לברר את טענותיהם של ה"ה פינסון.

9. כך, בתיק פינסון האמור הושגה הסכמה, המתועדת בין השאר בחוות דעתו של המומחה שמונה על ידי ביהמ"ש הנכבד כמומחה מטעמו בתיק פינסון :

"בביקורי מסרו ב"כ הצדדים, כי קיימת הסכמה ביניהם שבענין הטענות לגבי ליקויי בניה ברכוש המשותף, בהחרגת נושא אבן החוץ, הנושא יוצא מתביעת התובע בתיק זה (פינסון), תוך שמירה של זכויותיו של כל צד לענין זה" (סעיף 19 בעמוד 21 לחו"ד מומחה בימ"ש).

כלומר – הצדדים בתיק פינסון (ה"ה פינסון והנתבעת) הסכימו, שהטענות לגבי ליקויי בניה ברכוש המשותף לא תהיינה חלק מהתביעה בתיק פינסון. זאת, למעט בענין אבן החוץ (אבני החיפוי), שעתירת התובעים (פינסון) לגביה בכתב תביעתם – נותרה בעינה. לכן בדק מומחה בימ"ש את סוגיית אבן החיפוי (ולא בדק את שאר הליקויים ברכוש המשותף) והגיש את מסקנותיו.

על מנת שבימ"ש הנכבד יוכל לתת סעד ביחס לאבן החיפוי של קירות החוץ, צירף ביהמ"ש הנכבד את נציגות הבית המשותף כתובע נוסף בתיק פינסון. ואכן, נציגות הבית המשותף הגישה לביהמ"ש הנכבד את הסכמתה לתביעת התובעים. כך, בתיק פינסון התבקש ביהמ"ש הנכבד, בין היתר ליתן צו עשה, לפיו תתקן הנתבעת את כל הליקויים והפגמים באבן החיפוי, ואף תבצע את כל הבדיקות ותפעל על פי תוצאותיהן, הכל לפי חו"ד מומחה בימ"ש - הכל על חשבונה ואחריותה של הנתבעת, ובזמן קצוב.

10. כאמור, בתיק פינסון ממתנינים הצדדים לפסק דינו של בית משפט השלום הנכבד.

ברם, האמור לעיל הינו למען שלמות התמונה וגלילת היריעה כולה, גרידא.

התביעה המוגשת בתיק זה – אינה מתייחסת לתיקון אבני החיפוי, סוגיה העתידה להיות מוכרעת במסגרת פסק דינה של כבוד השופטת כוכבה לוי במסגרת תיק פינסון לעיל.

במסגרת הליך זה, עותרים התובעים המפורטים ברישא לתביעה זו לסעדים שונים, ובכלל כך – אך לא רק -

פיצוי בגין ירידת הערך שנגרמה לדירותיהם בגין הליקוי החמור באבני החיפוי, פיצוי בגין הליקויים ברכוש המשותף, אשר גם הם לא תוקנו במשך שנים (!), ועוד.

לענין הליקויים באבני החיפוי הגורמים, בין היתר
לירידת ערכן של זירות התובעים :

11. בתיק פינסון האמור לעיל, ניתנה חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט הנכבד, לאחר בדיקת הנכס, בנוכחות הצדדים, באי כוחם והמומחים מטעם הצדדים, כמו גם לאחר ביצוע בדיקות ובחינת המסמכים.

בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט הנכבד, אשר ניתנה ביום 7/2/2019, נקבע, בין השאר כי הקיבוע שבוצע (בשיטה הרטובה) הינו קיבוע לקוי, והמומחה מטעם ביהמ"ש הנכבד נתן הוראות חד משמעיות לענין חיזוק האבן שהותקנה בשיטה הרטובה בהתאם לפרטי ביצוע של מתכנן השלד האחראי ליציבות הבנין.

מומחה ביהמ"ש הנכבד בתיק פינסון חזר והתריע :
"עבודה זו יש לבצע באופן מייד".

עוד קבע מומחה בימ"ש, בסעיף 29 לחו"ד, כי החיפוי בשיטה הרטובה בוצע בקיבוע לקוי, וכי הקיבוע שבוצע על ידי הנתבעת כ"תיקון" אינו תואם פרט של המתכנן.

"קיבוע זה נחזה בעיני כאילתור באמצעות שימוש בברזלי בנין ולא בברגי עוגן ייעודיים. גם החיזוקים נראים אקראיים ולא שיטתיים".
"לנוכח כל האמור לעיל מסקנתי היא, שהוכח, כי בוצע בשיטה הרטובה קיבוע לקוי..... ומכאן שיש לחזק את האבן בשיטה הרטובה בהתאם לפרטי ביצוע של מתכנן השלד האחראי ליציבות הבנין.....
עבודה זו יש לבצע באופן מייד".

לענין אבני החיפוי שלא בוצעו בשיטה הרטובה, אלא בשיטת "ברנוביץ" – קבע המומחה מטעם בימ"ש הנכבד בתיק פינסון, כי יש לבצע בדיקות מסויימות כמפורט בחוות דעתו.

12. חרף הסכנה וההתראות, וחרף קביעות מומחה בימ"ש בתיק פינסון כבר מיום 7/2/2019 ואילך, לא ביצעה הנתבעת בדיקות אלה ולא הגישה את תוצאותיהן.
זאת, עד ליום כתיבת שורות אלה ועד בכלל !!!

13. כפי שמתועד בחו"ד מומחה בימ"ש בתיק פינסון - במהלך ביקורו של המומחה בבנין, בנוכחות כל נציגי הצדדים, לרבות המומחים מטעם הצדדים – נאלץ אף מומחה הנתבעת להודות, כי קיים כשל בעיגון אבני החיפוי לקירות החוץ, עיגון שבוצע על ידי הנתבעת כאשר בנתה את הבנין, וכי עיגון זה אינו עומד בדרישות הדין.

כפי שקובע המומחה מטעם בית המשפט הנכבד בחוות דעתו : **"בביקורי בדירת התובע, ובדיון שנערך בהשתתפות מומחי הצדדים עלה, כי למעשה קיימת הסכמה של מומחי הנתבעת (אף אם אין לה ביטוי דווקני בחוות הדעת) על כך שיש לבצע חיזוק של האבנים שבוצעו בשיטת הקיבוע הרטוב. כאמור, זאת למרות שבחוות דעת קרבצ'יק ומשרקי [המומחים מטעם הנתבעת ; ו.כ.] לא נאמר הדבר במפורש".**

ועדיין, למרות הודאתה באי ביצוע העיגון כנדרש - נמנעה הנתבעת מלפעול באופן כלשהו על מנת להסיר את הליקוי והסכנה המאוד מוחשית.

14. גם לאחר מתן חוות דעת מומחה בימ"ש בתיק פינסון, וגם לאחר שנסיונות התיקון שלה נכשלו כשלון חרוץ – כפי שנקבע על ידי מומחה בימ"ש - הוסיפה הנתבעת להתיימר **"להדביק פלסטר על שבר"**, ומבצעת **"תיקונים"** ו"נסיונות תיקון" טלאי על טלאי.

15. מומחה בימ"ש בתיק פינסון לא הסתפק בקביעת ממצאיו החמורים מאוד, כי אם התווה את הדרך ונתן הוראות מפורשות – לענין הדרך לתיקון הליקויים החמורים.

כך, קבע מומחה בימ"ש בתיק פינסון, בחוות דעתו מיום 7/2/2019, כי יש לבצע **באופן מיידי את הפעולות הבאות :**

העברת **אסמכתא חישובית** על ידי מתכנן השלד של הנתבעת, לענין איזה שטח מאבני החיפוי בוצע ב"שיטת ברנוביץ", ואיזה שטח מאבני החיפוי בוצע ב"שיטת הבניה הרטובה" ;

העברת פרט ביצוע לקיבוע האבן, על ידי מתכנן השלד של הנתבעת. (נוכח קביעת המומחה מטעם בית המשפט הנכבד, כי ה"חיזוקים" הינם אקראיים ולא שיטתיים) ;

העברת מפרט מיוחד, על ידי מתכנן השלד של הנתבעת, לביצוע העיגונים המכאניים, כאשר במפרט זה שומה על המתכנן להגדיר את עוגני הקיבוע, מספר העוגנים ועוד ;

קבלת עמדת מתכנן השלד לענין **התפוררות אבני החיפוי** ;

בסיום עבודת הקיבוע - קבלת אישור הנדסי על ידי מתכנן השלד האתראי על יציבות הבנין ;

לענין ספיגות האבן המחפה את כל הבנין (גם בשטח ה"רטוב" וגם בשטח ה"ברנוביץ"), קבע מומחה בימ"ש בתיק פינסון, כי מומחה התובעים (פינסון) הציג ממצאים של אי התאמה, המחייבים המשך בדיקות. מומחה בימ"ש אף הפנה לקביעת איזוטופ – מעבדה מאושרת, לפיה יש לבצע בדיקת עמידות בהתגבשות מלחים וחוזק בכפיפה וקבע, כי תוצאות בדיקות המעבדה בענין ספיגות האבן – **"מחייבות המשך בדיקה"**.

16. למרות כל האמור לעיל ולהלן - לא ביצעה הנתבעת את התיקונים אותם הורה מומחה בימ"ש בתיק פינסון כבר לפני כמעט שנתיים ימים (!!!) לבצע, וגם לא את הבדיקות עליהן הורה מומחה בימ"ש בתיק פינסון.

17. יודגש, כי שנים רבות (!!) לפני שמומחה בימ"ש נתן את חוות דעתו בתיק פינסון - כבר התריע המומחה מטעם התובעים, המהנדס ברגמן, בכתב, בחוות דעת אשר הנתבעת הודתה שקיבלה בזמן אמת, כי אבני החיפוי של הבנין בוצעו על ידי הנתבעת ברשלנות קיצונית, תוך ביצוע אילתורים במקום תיקונים, היוצרים סכנה ברורה.

מומחה בימ"ש הפנה בעצמו לחוות הדעת של המהנדס ברגמן, אשר ניתנה כבר ביום 16/7/15 - בה נכתב בין היתר בפרק 1 (ג) -

"עיגון אבנים : במספר מקומות נראים סימנים להתרופפות אבנים. בוצעו חיזוקים מאולתרים באמצעות החדרת ברגים כמו בקירות הגג. מצורפות תמונות. חשש מהינתקות ונשירת אבנים תוך יצירת מפגעים בטיחותיים קשים ומשמעותיים. יש לעגן אבנים רופפות בתואם להנחיות בתקן ישראלי, כולל שימוש בפיגומים או בשיטת סנפלינג".

18. לטענת התובעים, למרות כל האמור לעיל ולהלן, לרבות קבלת חוות דעת המומחים וקביעת המומחה מטעם ביהמ"ש הנכבד בתיק פינסון, העדיפה הנתבעת לנסות כוחה בפתרונות זולים "מאולתרים", המנציחים את הסכנה המיידית לחיי אדם, ואשר כמובן הכזיבו.

לטענת התובעים, הנתבעת מבכרת "לשבת על ידיה" ולהותיר אותם חשופים לסכנה הטמונה בעבודתה הרשלנית בחיפוי המגדל, וכמובן להפסדים כספיים המאמירים והולכים.

לטענת התובעים, הנתבעת מתעלמת לחלוטין מזעקות השבר שלהם במשך שנים (!), והיא אינה רוצה ו/או אינה מסוגלת, מקצועית, לבצע את התיקון הדרוש. הנתבעת נמנעה ונמנעת מלבצע את התיקון הדרוש. הנתבעת מוסיפה להתעלם מסכנת החיים המרחפת מעל ראשיהם של כל הנכנסים ויוצאים בשערי המגדל מידי יום, למרות ההתרעות הברורות.

19. **אדרבא**, פעולותיה של הנתבעת אף החמירו והחריפו את הסכנה הקיימת ממילא מאבני החיפוי. לא זו בלבד שהנתבעת לא טרחה לחזק את אבני החיפוי כדבעי, אלא אף פעולותיה גרמו לסדיקה ולהתפוררות מואצת של אבני החיפוי, אשר הינן סדוקות ומתפוררות ממילא !!!

גם לאחר שלל הזדמנויות חסד שניתנו לנתבעת ביד רחבה, תועדה ההחמרה שנגרמה מפעולות הנתבעת. זאת, לרבות תמונות של אבני החיפוי שנפלו והתרסקו אל הקרקע, ולרבות תמונות של אבני החיפוי כאשר ברגים ש"תקעה" בהן הנתבעת - אשר גרמו לסדיקה מואצת של לוחות האבן, והעצמת הסכנה מנשירת חלקי האבן מגובה רב.

המומחה מר אבי גנח, חבר ועדת התקינה במכון התקנים לסדרת תקנים 2378 לחלקי השונים - חיפוי באבן טבעית, אשר נחשב למומחה מהשורה הראשונה בתחומו לענין חיפוי באבן טבעית, הוציא תחת ידו חוות דעת, לרבות תוצאות בדיקות המעבדה המאושרת שסונפו אליהן, וכן חוות דעת מעודכנות לאחר "נסיונות תיקון" כושלים שביצעה הנתבעת. כל חוות הדעת נמסרו לנתבעת. בכלל כך נמסרו לנתבעת חוות דעתו של המומחה גנח מיום 20/8/2019 ומיום 28/8/2019.

כפי שנקבע, אבני החיפוי מתפוררות בשל הקידוחים שמבוצעים על ידי הנתבעת, ומדובר במבנה מסוכן! עוד נקבע שם, שעבודות ה"חיזוק" בוצעו באופן חובבני, בלשון המעטה, לא על פי הוראות התקן, באופן שיצר סדיקה חמורה בלוחות החיפוי.

ועדיין – בעזות מצח של ממש, וחרף חלוף זמן כה רב!! – הנתבעת אינה מבצעת את ההנחיות, הבדיקות, החישובים והגשת המסמכים עליהם הורה מומחה בימ"ש בתיק פינסון, ומתעלמת לחלוטין מקביעותיו של מומחה בימ"ש בתיק פינסון. הנתבעת התיימרה לבצע פעולות "תיקון", בלא פיקוח כלשהו, ואולם פעולותיה של הנתבעת לא רק שלא חיזקו את אבני החיפוי, כי אם גרמו לסדיקה ולהתפוררות מואצת של אבני החיפוי, אשר הינן סדוקות ומתפוררות ממילא!!!

20. לאחר שלל נסיונות מקרטעים וחסרי תוחלת, מאז ספטמבר 2019 ואילך – חדלה הנתבעת מביצוע נסיונות תיקון כלשהם. תחינותיהם וזעקות השבר של דיירי מגדל המגורים נותרו כ"קול קורא במדבר", והעלו חרס.

אבני החיפוי נותרו תלויות על בלימה על קירותיו החיצוניים של מגדל המגורים ה"יוקרתי", והסכנה ריחפה ומרחפת מעל ראשי כל האנשים שנכנסים ויוצאים מידי יום ממגדל המגורים, דיירי 67 הדירות במגדל המגורים בן 18 קומות ואורחיהם.

ליקויים נוספים ברכוש המשותף:

21. בגין ליקויים ברכוש המשותף ניתנו שתי חוות דעת על ידי המומחה המהנדס מר יגאל ברגמן:

האחת – חוות דעת המומחה ברגמן מיום 16/7/2015;

השניה – חוות דעת משלימה של המומחה ברגמן מיום 12/2/2020.

22. כפי שכותב המומחה ברגמן בחוות דעתו המשלימה, בסעיף 1 (א), כהאי לישנא:

"לראשונה נתבקשתי ע"י נציגות הדיירים לחוות דעתי בקשר לליקויי בניה בתחומי הרכוש המשותף של הבנין הנדון. ביקרתי בבנין ביום 16 ביולי 2015 וערכתי חוות דעת הנדסית.

לאחרונה נתבקשתי לעדכן חוות דעתי, וביקרתי בבנין פעם נוספת ביום 12 בפברואר 2020.

תמונות המתעדות ממצאים מביקור זה ממוספרות מ- 200 ואילך.

למרבית הליקויים המצויינים בחוות דעת זו כבר התייחסתי בבדיקה משנת 2015, משמע מדובר בליקויים בבניה המקורית שאינם מושפעים מתחזוקה".

23. כבר בחוות דעתו מיום 16/7/2015 קבע המומחה ברגמן, כי קיימת רטיבות חזקה החודרת לדירה מקירות החוץ, ובכלל כך כדלהלן :

"בבדיקה שערכתי בחורף האחרון במספר דירות בבניין מצאתי, שרטיבות חזקה חודרת לדירות במיוחד דרך הקירות המערביים..... קירות האבן החיצוניים של הבנין נבנו בשיטה מתועשת (שיטת ברנוביץ), אך כנראה ללא הקפדה על טכניקות האיטום הנדרשות.

.... במספר מקומות בחזית המערבית מצאתי סימנים למים המתפרצים מתוך הקיר דרך המישקים בין האבנים. ממצא זה מבסס הקביעה, שהקירות לא אטומים ומים חודרים דרכם (תמונות 41,42).

.... חדירת מי גשמים לקיר החוץ גורמת גם לבלאי מואץ של האבנים ולהתפוררותם (תמונה 43). סביר שנדרש יהיה לחזור על פעולות האטימה במעטפת החיצונית של הבנין כל מספר שנים.

.... בליטות ושקיעות משמעותיות של אבנים ממישור קירות החוץ. בנוסף למפגע החזותי (כמו בדירה 64), הסטיות מאפשרות חשיפה מוגברת של האבנים והמישקים ביניהם למי גשמים, באופן המעצים את כמויות המים החודרות דרך הקירות.

..... במספר מקומות נראים סימנים להתרופפות אבנים, בוצעו חיזוקים מאולתרים באמצעות החדרת ברגים כמו בקירות הגג (תמונות 78 עד 84). חשש מהינתקות ונשירת אבנים, תוך יצירת מפגעים בטיחותיים קשים ומשמעותיים. יש לעגן אבנים רופפות בתואם להנחיות בתקן ישראלי, כולל שימוש בפיגומים או בשיטת סנפלינג.

על מנת לעצור חדירת הרטיבות לדירות בוצע טיפול אטימה זמני של מעטפת האבן באמצעות הספגת חומרים שקופים אוטמים לתוך האבן. גם אם טיפול כזה יצליח – נדרש יהיה לחזור עליו כל מספר שנים.

בכל מקרה יש להתייעץ עם שמאי מקרקעין לגבי ירידת ערך הדירות בבניין בקשר לפגמים המהותיים בקירות האבן".

לכל אורכה ורוחבה של חוות הדעת, מתאר המומחה המהנדס ברגמן את פריצת המים מהקירות החיצוניים של הבנין, את נזקי הרטיבות שכבר נגרמו ואת פעולות השיקום והתיקון אותן יש לבצע, "בבהילות גדולה" כלשונו, לאחר עצירת הרטיבות.

ואולם, בניגוד גמור להצהרותיה, לא עשתה הנתבעת דבר וחצי דבר שיש בו כדי לעצור את הרטיבות, לאטום את הנדרש, למנוע פריצת מים ולשקם ולתקן את נזקי הרטיבות.

עוד הסתבר, כי קיימת התרופפות של אבני חיפוי קירות החוץ בבנין. הנתבעת ביצעה "חיזוקים מאולתרים" כלשונו של המומחה, וקיים חשש להינתקות ונשירת אבנים, "תוך יצירת מפגעים בטיחותיים קשים וחמורים", כלשונו של המומחה.

כבר בחוות דעתו האמורה מחודש יולי 2015 פירט המומחה ליקויים רבים נוספים ברכוש המשותף.

התובעים שבו ופנו אל הנתבעת, קיבלו פעם נוספת את הבטחתה לתיקון - אך ללא הועיל. הנתבעת לא טרחה, ואינה טורחת, לבצע את המוטל עליה.

חוות הדעת השניה, מיום 12/2/2020, מתארת אף היא את הליקויים החמורים ביותר והקשים מאוד ברכוש המשותף של מגדל המגורים, ובכלל כך :

- ליקויים באבני החיפוי – קירות האבן החיצוניים ;
- ליקויים בחניון ;
- ליקויים במדרגות החירום ביציאה מהחניון ;
- ליקויים בדלתות האש ;
- ליקויים בלובי הכניסה הראשי ;
- ליקויים בתשתיות בלובי מעליות ;
- ליקויים בריצוף במבואות ;
- ליקויים במרפסות זיזיות ;
- ליקויים ברחבה מרוצפת אבן במבואה חיצונית לבנין ;
- ליקויים בחדר אשפה ראשי ;
- ליקויים בחדר גנרטור ;
- ליקויים ברחבה בחזית מזרחית של הבנין ;
- ליקויים בחדרי המדרגות ;
- ליקויים בגג ;
- ליקויים בגג עליון ;
- ליקויים במעליות ;
- ליקויים בתקרת גבס ברחבה מקורה בכניסה לבנין ;
- ליקויים בחדר משאבות ;
- ליקויים באריחי חיפוי על קירות לובי המעליות ;
- ליקויים בחדר מכונות המעלית ;
- ליקויים במועדון דיירים ;
- ליקויים בחדר מפוחים.

24. העתק נכון מחוות דעת המומחה, המהנדס ברגמן, מיום 12/2/2020, מצורף כנספח "א-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד חימונו.

25. בסיפא לחוות דעתו המשלימה, מיום 12/2/2020, קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן, כי :

האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת הינו 1,718,530 ₪ (קרו), בצירוף מע"מ, ובסך הכל 2,010,680 ₪.

יודגש, כי סכום זה אינו מתייחס לעלות תיקון אבני החיפוי, אלא לליקויים אחרים ברכוש המשותף.

26. עוד נקבע בסיפת חוות הדעת האמורה :

- א. האומדן הכספי מתבסס על מחירים מקובלים בענף הבניה לעבודות בהיקף דומה. למחירים יש להוסיף מע"מ.
- ב. לצורך קביעת אומדנים כספיים בנושא האבן נדרש יהיה לקבל חוות דעתם של יועצים בתחום האבן והאיטום לגבי מכלול הפעולות אותן יש לבצע.
- בהתייחס למפגע הבטיחותי עקב החשש להינתקות ונשירת אבנים יש לפעול בהחלטה בתואם להנחיות של המהנדס המתכנן כמו גם יועץ בטיחות.
- ג. ההתייחסות לתיקון הכשלים בקירות האבן אינה כוללת ירידת ערך.
- ד. האומדן הכספי אינו כולל התייחסות לכשלים במערכות המותקנות בבנין בכפוף לבדיקות מומחים בנושאים אלו.

ירידת ערך הבנין :

27. ביום 12/8/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר שמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של הרכוש המשותף בגין ליקויי הרטיבות וליקויי הבניה.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, שמאי המקרקעין, מיום 12/8/2020, מצורף כנספח "א-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

28. בחוות דעתו קבע המומחה זעירא (בעמוד 24), בין השאר כהאי לישנא :

"בטרם אתייחס לנושא הפגיעה בנכס אדגיש, כי הוצגה לח"מ חוות דעתו ההנדסית של המהנדס יגאל ברגמן. בחוות דעתו התייחס המהנדס ברמן לליקויי בניה הקיימים בבנין, כאשר לטעמו ניתן לתקן את הליקויים.

האומדנים השונים בחוות דעתי זו מתווספים לעלויות התיקון הנדרשות ע"פ קביעתו של המהנדס ברגמן.

פגיעה בנכס נגרמת כאשר ישנם הבדלי שווי בין נכס אשר בנוי בצורה תקינה וכנדרש, לבין נכס אשר קיימים בו ליקויי בניה אשר לא ניתנים לתיקון, ליקויי בניה מסויימים הניתנים לתיקון ו/או שלא נבנה בהתאם לתקינה, וזאת לאור יצירתו של נכס 'פגום'. ישנם פגמים אשר גם אם יתוקנו, יביאו להפחתה בשווי של נכס. זאת, בשל הפיכתו של הנכס ל'פגום' אל מול נכסים אחרים אשר לא היו 'פגומים' מעולם.

לצורך קביעת סוג הפגיעה יש לבחון כל אי התאמה וליקויי בניה באופן הבא :
אם ניתן לתקנו?

במידה ולא ניתן לתקנו, קיימת ירידת ערך ישירה לשווי הנכס.
במידה וניתן לתקן את אי ההתאמה או הליקויי, יש לתקנו, אולם יש לבחון האם לאחר התיקון, קיומו של הפגם שיתוקן גרם ל'כתם' בנכס, ומשכך לפגיעה פסיכולוגית בנכס. נושא ירידת הערך הפסיכולוגית בגין אותו הכתם אשר נדבק לנכס נדון במספר רב של פסקי דין,....." וגומר.

29. בסיפא לחוות דעתו, קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

".... אומדן ירידת הערך, בגין רטיבות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחו"ד, הינו כדלקמן :
150,000 ₪ (מאה וחמישים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

30. יודגש, כי סכום זה אינו מתייחס לירידת הערך בגין אבני החיפוי, אלא ירידת הערך בגין הליקויים האחרים ברכוש המשותף. ירידת הערך בגין אבני החיפוי תיתבע על ידי כל אחד מהדיירים בגין דירתו הוא, כפי שיבואר להלן.

ליקויים בתחומים נוספים :

31. בחודש אוגוסט 2020 בוצעה בדיקה תנועתית לחניון הבנין, על ידי יועץ תנועה בחניונים מר אלעד אילון. כך, נקבעו ממצאים לגבי מפגעי בטיחות ברחבת הכניסה והיציאה מהחניון, וכן ניתנו המלצותיו לביצוע תיקונים דרושים.

העתק נכון מתוצאות הבדיקה התנועתית האמורה, מאוגוסט 2020, מצורף כנספח "א-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

32. ביום 6/7/2020 בוצעה בדיקת המעליות בבנין נשוא התביעה ונקבעו ממצאים לגביהן, לרבות המלצות לביצוע תיקונים דרושים.

העתק נכון מתוצאות בדיקת המעליות מצורף כנספח "א-4" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

33. בדיקת הרכוש המשותף העלתה, כי נדרשות בדיקות מומחים ספציפיות לתחומים כדלהלן :

- א. מערכות כיבוי אש (כולל מאגרי מים בגג ובחדר משאבות).
- ב. יועץ איטום לצורך הכנת מפרט תיקונים וביצוע פיקוח צמוד על העבודה.
- ג. מפגעים בטיחותיים בארונות מוני הגז.
- ד. בדיקת איכות המים במאגר המים.
- ה. יועץ לביצוע מחדש של קירות מסך אלומיניום.

34. ראה התייחסות לאמור בחוות דעתו של המהנדס מר יגאל ברגמן, וכן בחוות דעתו של הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא, לענין הצורך בבדיקת מומחים ספציפיים בתחומים האמורים.

הפניות אל הנתבעת ונציגיה :

35. לא ניתן להגזים בתיאורן של הפניות החוזרות ונשנות אל הנתבעת ונציגיה, הן בעל-פה, הן בכתב (בשלל צורות התקשורת), וזאת בבקשה, תחינה, הפצרה ודרישה, למען תואיל לתקן את הפרותיה השונות.

36. הנתבעת משימה עצמה כאילו אוזנה כרויה אל תחינות הרוכשים, ואולם בפועל מזלזלת בהם באופן שיטתי, עיקבי ורציף. תגובותיה של הנתבעת לפניותיהם של התובעים נעות החל מהתעלמות שיטתית, עובר דרך הבטחות ריקות מתוכן וכלה בנסיונות "תיקון" מביכים, אשר אינם ראויים אף למילים "נסיונות תיקון".

37. בחוסר תום לב קיצוני נוהגת הנתבעת "פעם בתקופה" לשגר מכתב אל הרוכשים, ובו היא מעלה על הכתוב "סיפור" דמיוני לחלוטין, שאינו עולה בקנה אחד עם העובדות בפועל, ואשר תכליתו יצירת מצג כאילו היא – הנתבעת – כל רצונה וחפצה הוא לתקן את הליקויים, וכאילו הם – התובעים – פשוט אינם מאפשרים לה לעשות כן.....
הבל ורעות רוח !
לא זו בלבד שעסקינן בניסיון נואל ליצור תיעוד אשר ישמש את הנתבעת בעת פקודה, אלא עסקינן בשיבוש הליכי משפט, כאשר מדובר אך ורק בניסיון הנתבעת ליצור "מוצג", בתקווה לקבע אצל בית המשפט הנכבד רושם הפוך מהעובדות והמציאות.

הסעדים הנתבעים על ידי הנציגות :

38. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי הנציגות במסגרת כתב תביעה זה הינו
2,160,680 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

א. בגין ליקויי הבניה ברכוש המשותף נשוא חוות הדעת ההנדסית,
(לא כולל עלות תיקון אבני החיפוי) -
2,010,680 ₪

ב. בגין ירידת ערך המקרקעין, לאור ליקויי הבניה ברכוש המשותף,
נשוא חוות הדעת השמאית,
(לא כולל ירידת הערך בגין אבני החיפוי, אשר נתבעת
על ידי כל אחד מהדיירים לענין דירתו הוא,
כפי שיבואר להלן) -
150,000 ₪

2. בנוסף, תובעת הנציגות צו עשה, לפיו תתקן הנתבעת את כל הליקויים ותבצע, על חשבונה, ובתוך פרק זמן בן 30 יום, את המלצות המומחה לתנועה בהתאם לממצאי בדיקת החניון על ידו, שצורפה כנספח לכתב תביעה זה.

3. בנוסף, תובעת הנציגות צו עשה, לפיו תתקן הנתבעת את כל הליקויים ותבצע, על חשבונה, ובתוך פרק זמן בן 30 יום, את המלצות יועץ המעליות בהתאם לממצאי בדיקת המעליות על ידו, שצורפה כנספח לכתב תביעה זה.

4. בנוסף, עותרת הנציגות למינוי מומחים על ידי בית המשפט הנכבד בתחומים
כדלהלן :

א. מערכות כיבוי אש (כולל מאגרי מים בגג ובחדר משאבות) ;

ב. יועץ איטום לצורך הכנת מפרט תיקונים וביצוע פיקוח צמוד על העבודה ;

ג. מפגעים בטיחותיים בארונות מוני הגז ;

ד. בדיקת איכות המים במאגר המים ;

ה. יועץ לביצוע מחדש של קירות מסך אלומיניום.

לאחר שתקבלנה חוות דעת המומחים מטעם בית המשפט הנכבד בתחומים לעיל, תובעת הנציגות צו עשה, לפיו תתקן הנתבעת את כל הליקויים ותבצע, על חשבונה, ובתוך פרק זמן בן 30 יום, את המלצות כל המומחים המנויים בסעיף זה לעיל בהתאם לממצאיהם והמלצותיהם.

5. לחילופין בלבד : תובעת הנציגות צו עשה, לפיו תתקן הנתבעת את כל הליקויים והפגמים ברכוש המשותף, לרבות הליקויים נשוא חוות הדעת ההנדסית לענין הרכוש המשותף, והמלצות ביצוע התיקון שנכתבו על ידי המומחים מטעם התובעים, הכל על חשבונה ואחריותה של הנתבעת, ובזמן קצוב.

העתירה החילופית בלבד למתן צו עשה כאמור מותנית בכך שהעבודות האמורות תתבצענה בפיקוח צמוד של מהנדס מומחה אשר ימונה על ידי בית המשפט הנכבד ומטעמו, אשר הנתבעת תישא בשכרו המלא, עד לסיומן לשביעות רצון המומחה, וכי עם סיום העבודות תבוצענה כל הבדיקות הנדרשות על פי התקן הישראלי, ובכלל כן לבדיקת רטיבות במבנים, וכי לפי הצורך תהא למומחה סמכות להורות על ביצוע בדיקה חוזרת ו/או כל בדיקה נוספת, לרבות לשלילת מוקדי רטיבות סמויים חוזרים, וככל הנדרש על מנת לוודא תיקון כל הליקויים ברכוש המשותף. הכל על חשבונה של הנתבעת בלבד, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור שכרו של המומחה מטעם בית המשפט הנכבד אשר יפקח על הנתבעת ועלויות הבדיקות.

2. התובעת - רחל וולף - דירה מס' 4

1. התובעת התקשרה בהסכם עם מר רפאל כהן, אשר רכש את דירה מס' 4 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, מחברות דלק נדל"ן בע"מ ו- חשדר היובל בע"מ, בתמורה לסך של 1,940,000 ₪.

העתק נכון מההסכם מיום 11/6/2015, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, וכן העתק נכון מאישור זכויות במקרקעין שניתן על ידי אלעד ישראל למגורים בע"מ, הנתבעת, מצורפים כנספח "ב-1" לכתב תביעה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. התובעת הינה אלמנה, אשר לא זכתה להגשים את חלומה וחלום בעלה לשוב ולהתגורר בירושלים עם בעלה האהוב. שנים לאחר פטירת בעלה בחודש ינואר 2008 אחרי מאבק במחלת הסרטן, חיפשה התובעת דירה בירושלים, במקום הקרוב למגורי ילדיה ונכדיה.

התובעת רכשה את הדירה ממר רפאל כהן, אשר רכש את הדירה ("על הנייר") להשקעה, באישורה כמובן של החברה.

לצורך רכישת הדירה נטלה התובעת הלוואה מובטחת במשכנתא, והינה מחזירה אותה בסכומים חודשיים ניכרים.

3. הסיבה והמסובב להגשמתו המאוחרת של החלום להתגורר בירושלים נעוצים ברצונה של התובעת לבלות את שנותיה, עד 120, בסמוך לילדיה ונכדיה, המתגוררים סמוך לבנין נשוא התביעה.
4. דא עקא, ליקויי הבניה בדירה גורמים לתובעת סבל רב ועוגמת נפש עצומה.
5. מרצפות סדוקות, ליקויים בשיפוע הריצוף, חדירת מים, רטיבויות, הצטברות חומרי בניה שאינם ניתנים לניקוי, חוסר אחידות של הזכוכיות, כתמים שאינם ניתנים להסרה, ליקויים באבני החיפוי, נזילות קשות במקומות שונים בדירה, סדקים במקומות נרחבים ועוד ועוד.
6. במהלך עבודות הבניה לבניית היסודות של האזור המסחרי סבלה התובעת מרעש בלתי נסבל, והיא נאלצה לעזוב את הדירה למשך ימים רבים, לפרקי זמן ממושכים. אלא שגם בשעות הלילה היה רעש בלתי נסבל של עבודות הבניה. עבודות הבניה גרמו לאבק לבן וסמך שחדר בקלות לדירת התובעת, וגרם מעבר לכלוך אדיר גם נזק בריאותי וסבל רב. אבק הבניה שנכנס דרך השקע החשמלי במרפסת גרם להפסקת חשמל בכל הדירה, והתובעת נאלצה להזמין חשמלאי לצורך ביצוע התיקון.
7. מעבר לאבק הלבן הסמך, חדרו מאזור הבניה אל הדירה פיח ועשן (לאחר עבודה עם קומפרסור באתר הבניה, שהפיץ עשן ופיח לדירת התובעת). במענה לפניית התובעת בענין זה, דחה מנהל העבודה איתן את טענותיה והודיע בזלזול שהוא "יכבס לה את הוילונות".....
8. רוחות עזות וקור מקפיא חדרו אל הדירה, לרבות דרך הסדקים שבין הדלתות, ארון התריס והפתחים השונים. שריקות הרוח העזות הן בלתי נסבלות.
9. הקור והרוח המקפיאים גורמים להוצאות יתירות של חימום הדירה, מעל ומעבר לסביר.
10. רטיבות עצומה חודרת דרך אבני החיפוי אל הדירה, המים מחלחלים לקירות הדירה והיא משופעת בליקויי רטיבות.
11. הנתבעת הקצתה מקום לבניית סוכה על הגג, ובכך כביכול קיימה את התחייבותה. בעוד שבפועל לא אפשרי להעמיד סוכה על הגג, נוכח הרוחות העזות הנושבות בגג ומעיפות את הסוכות.
12. חרף פניות חוזרות ונשנות אל הנתבעת, דיווחים חוזרים ונשנים על ליקויים, והפצרות למען תתקן את הליקויים – נמנעה הנתבעת מלעשות כן.
13. הנתבעת ביצעה נסיונות תיקון חלקיים בלבד, באופן בלתי מקצועי בעליל, וכמובן לא תיקנה את הליקויים החמורים והמטרידים בדירה.
14. כך, נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

11. ביום 23/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה של המהנדס מר יגאל ברגמן בענין דירתה של התובעת.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעת, ובכלל כך :

ליקויי רטיבות וחדירת רוחות ;
ושלל ליקויי בניה נוספים בדירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 23/2/2020, מצורף כנספח "ב-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

12. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 63,350 ₪ בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. שיפוי והחזר הוצאות עבור הוצאות ששילמה הגב' וולף לבעל מקצוע כדי לצמצם מפגעי רוחות מהחלונות.
- ב. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירות רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ג. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף."

ירידת ערך :

13. ביום 21/6/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה מר זעירא, מיום 21/6/2020, מצורף כנספח "ב-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

14. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות וליקויים נוספים ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

15. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה זעירא :

"... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
577,000 ₪ (חמש מאות שבעים ושבעה אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה זעירא מצייין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעת :

16. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעת במסגרת כתב תביעה זה הינו 758,532 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 81,532 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין, נשוא חוות הדעת השמאית - 577,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעת בשל המתואר בכתב תביעה זה - 100,000 ₪

3. התובעת - יונה ישראל (בנישו) – דירה מס' 5

1. התובעת התקשרה בהסכם לרכישת דירה מס' 5 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, מחברת דלק נדל"ן בע"מ וחשדר היובל בע"מ, לרכישת דירה שתיבנה על ידי הנתבעת.

העתק נכון מההסכם מיום 21/5/2007, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורפים כנספח "ג-1" לכתב תביעה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

2. רכישת הדירה על ידי התובעת נעשתה לאחר חשיבה מרובה, ומתוך כוונה כי בני המשפחה הגרעינית יוסיפו לגור בשכנות גם לאחר שילדיהם יקימו משפחות בעצמם. מצגי החברה לענין איכות הבניה, בשילוב עם מיקומו הנוח של הבנין, הכריעו את הכף לטובת ההחלטה לרכוש את הדירה.

3. דא עקא, כי לאחר השקעת כספי עתק ברכישת הדירה, היכתה המציאות המרה בפניה של התובעת ובני משפחתה.
הבנין שאמור היה להתהדר בבניה איכותית וטכנולוגיה מתקדמת, התגלה כנגוע בערב רב של ליקויים קשים ובלתי צפויים.
כך למשל, התובעת לא העלתה על דעתה כי תקבל דירה המאופיינת בליקויי רטיבות כה קשים.
- כל שימוש בחדר המקלחת גרר אחריו יציאת מים מהרצפה ; מים נזלו ממקומות רבים בדירה ; ריחות ביוב פשוט בבנין, בעקבות סתימות במערכת הביוב ; פיר האשפה נסתם לעיתים קרובות ; פעילות המעלית נעשה באופן שאינו מתאים למספר המתגוררים במגדל ; והליקויים בדירה ובבנין מעסיקים את חיי היומיום של התובעת ומשפחתה.
4. הגיעו מים עד נפש, ולאחר כשנה החליטה התובעת להעתיק את מקום מגוריה, ולעזוב את דירתה, בשל הליקויים הרבים ואובדן ההנאה מהדירה.
משמעות עזיבת הדירה הינה מגורים מרוחקים מקהילתה של התובעת, וכן מהמיקום המסויים בו מצוי הבנין.
5. יצויין, כי אחותה של התובעת, הגב' שרה תהילה בן עמרם, שגם היא רכשה דירה בבנין, החליטה מראש שלא להתגורר בה בעקבות הליקויים הרבים שיצא שמעם למרחוק. והנה, מזה שנים (!) מנסה אחותה של התובעת למכור את דירתה בבנין – ללא כל הצלחה.
6. מעבר לקושי במכירת הדירה (בהפסד) בשל המוניטין השלילי של הדירה, קיים קושי עצום להשכיר את הדירה הלקויה בבנין הלקוי.
7. מעשיה ומחדליה של הנתבעת גרמו להתנפצות חלומה של התובעת להתגורר בקירבת בני משפחתה ובני קהילתה, והפכו את חוויית המגורים בדירה הלקויה בבנין הלקוי לסבל רב, תוך אובדן גמור של הנאה מהדירה.
8. חרף פניות חוזרות ונשנות אל הנתבעת, דיווחים חוזרים ונשנים על ליקויים, והפצרות למען תתקן את הליקויים – נמנעה הנתבעת מלעשות כן.
9. הנתבעת ביצעה "נסיונות תיקון" חלקיים בלבד, באופן בלתי מקצועי בעליל, וכמובן לא תיקנה את הליקויים החמורים והמטרידים בדירה.
כך, נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

10. ביום 7/7/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירתה של התובעת.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעת, ובכלל כך :

אי התאמות ;
חלונות אלומיניום ;
ושלל ליקויי בניה נוספים בדירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 7/7/2020, מצורף כנספח "ג-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

11. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 99,000 ₪ בתוספת מע"מ".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

א. התייחסות לפיצוי בגין היעדר אפשרות להשתמש כמחסן בצמוד לדירה עקב נזקי עובש ורטיבות.

ב. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון (סעיפים 2.1, 2.2).

ג. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירות רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.

ג. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף."

ירידת ערך :

12. ביום 16/7/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה מר זעירא מיום 16/7/2020 מצורף כנספח "ג-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

13. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין אי התאמה בשטחים ;
בגין ממ"ד ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות וליקויי בניה ;
בגין אי שימוש במחסן ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

14. בסיפא לחוות דעתו, קובע המומחה, הכלכלן ושומאי המקרקעין מר אלעד זעירא :
".... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
920,000 ₪ (תשע מאות ועשרים אלף ₪) כולל מע"מ".
המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעת :

15. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעת במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,235,830 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :
- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 115,830 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 920,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעת בשל המתואר בכתב תביעה זה - 200,000 ₪

4. התובע - אסודרי אברהם יוחאי - דירה מס' 6

1. התובע התקשר בהסכם עם חברת דלק נדל"ן בע"מ וכן עם חברת אלעד ישראל למגורים בע"מ - לשעבר דנקר השקעות בע"מ (שתיחן הוגדרו "יזם" או "בעלים") לרכישת **דירה מס' 6** (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, בתמורה לסך של 2,329,650 ש"ח.
- ה"ה אלן וסעדיה אסודרי רכשו את הדירה ורשמו אותה על שם בנם, אסודרי אברהם יוחאי, והם בפועל מתגוררים בה.
- העתק נכון מההסכם מיום 31/1/2011, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף **כנספח "ד-1"** לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני הורי התובע מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. הורי התובע התפתו להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיו משוכנעים, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.

3. מטרת רכישת הדירה היתה על מנת לגור בקרבת בני המשפחה הגרעינית – משפחה ברוכת ילדים, השוקדת על אירוח כולם בנוחות וברוחב לב. הפרוייקט הוצג כפרוייקט יוקרה, והתובע סבור היה, כי הגיע אל המנוחה והנחלה. דא עקא, כי כבר לאחר מסירת הדירה התגלו בעיות מטרידות ביותר הן בבנין והן בדירתו של התובע, ואשר משפיעות באופן יומיומי על איכות חייו של התובע ומשפחתו.
4. הורי התובע רכשו עבורו דווקא דירה זו בשל היותה בעלת מרפסת גדולה. ואולם, בשל בעיית נפילת אבני החיפוי החיצוני של הבנין – הרי כל יציאה למרפסת מלווה בפחד וחשש כבד, שמא יפלו חלילה אבני חיפוי על אחד השוהים במרפסת.
5. בימים של רוחות עזות – אשר הינם תדירים ביותר באזור הבנין – סובלים התובע ומשפחתו מרעש חזק מאוד ובלתי פוסק כתוצאה מהליקוי בחלון הסלון. הרעש הינו עז ובלתי נסבל, ופוגע קשות באיכות חיי המתגוררים בדירה.
6. אחד ממצגי החברה היה, כי למרות שהבנין ממוקם מעל כביש מרכזי – הרי חלונות זכוכית כפולה שיותקנו בדירה יבטיחו בידוד מהרעש החיצוני. בפועל מסתבר, כי החלונות בעלי הזכוכית הכפולה – כלל אינם מבודדים מפני הרעש העז.
7. קירות הדירה אינם מבודדים מהקור. עד כדי כך הליקוי קשה מנשוא, שהתובע נאלץ להוסיף קיר בידוד פנימי בחדר השינה, שכן קור החורף בחדר זה אינו מאפשר מגורים בו למרות החימום הקבוע בדירה.
8. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובע ומשפחתו, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב. זאת, כדוגמת הליקויים במעליות, הליקויים במשאבות המים של הבנין ועוד.
9. פניות רבות לנציגי החברה, בתקווה כי יתקנו את הדרוש תיקון – העלו חרס.
10. "נסיונות" חוזרים ונשנים של החברה לבצע "תיקונים" כאלה ואחרים – נכשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

11. ביום 2/6/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירתו של התובע.
חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובע, ובכלל כך :
ליקויי רטיבות עקב דליפת צנרת ו/או אטימות לקויה של חדרי הרחצה ;
ליקויים בבידוד התרמי ;
ליקויים בחלונות ודלתות יציאה למרפסת ;
אי התאמות וליקויי בניה נוספים בדירת התובע.
העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 2/6/2020, מצורף כנספת "ד-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

12. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"אומדן כספי לתיקון ליקויי הבנייה 64,800 ₪". "למחירים יש להוסיף מע"מ".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
- ב. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ג. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף".

ירידת ערך :

13. ביום 30/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובע.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 30/6/2020, מצורף כנספח "ד-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

14. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

- בגין אי התאמות בשטחים ;
- בגין גובה התקרה ;
- בגין רטיבות וליקויי בניה ;
- בגין העדר מרווח בחלון הממ"ד ;
- ובגין בעיות כלליות בבנין.

15. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

".... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :

830,000 ₪ (שמונה מאות ושלשים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מצייין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובע :

16. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובע במסגרת כתב תביעה זה הינו
1,055,816 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 75,816 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין, נשוא חוות הדעת השמאית - 830,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובע בשל המתואר בכתב תביעה זה - 150,000 ₪

5. התובעים - דוד ואורה קליגמן - דירה מס' 13

1. התובעים התקשרו בהסכם עם אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 13 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1 בירושלים, בתמורה לסך של 2,212,700 ₪. העתק נכון מההסכם מיום 10/5/2012, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "ה-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובעים מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעים התפתו להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיו משוכנעים, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
4. התובעים גילו, כי הניחו את מעותיהם על קרן הצבי. מעבר להפסד הכספי הניכר שנגרם להם, הרי נגרמה להם פגיעה אנושה בכבודם, קניינם ורווחתם.
5. המגורים בדירה לקויה הינם בלתי נסבלים ! ליקויי הרטיבות הקשים, הליקויים בחלונות שאינם אטומים, הרוחות העזות והמקפיאות החודרות דרך החלונות, הדלתות וארגזי התריסים, הקור החודר מן החוץ, באין מפריע, המצריך חימום בלתי פוסק, רעש שריקת הרוחות המחריד את יושבי הדירה, ויתר הליקויים בדירה - גורמים סבל בל יתואר !

6. פעם אחר פעם בוצעו פניות אל הנתבעת למען תתקן את הפרותיה. זו שיגרה נציגים שונים אל הדירה, אשר לא ביצעו את התיקונים הדרושים, ונעלמו. כך וחוזר חלילה.
7. כל "ניסיון תיקון" כזה גרר אחריו השחתת זמן יקר של התובעים, ללא כל תוצאות, למעו יצירת לכלוך רב.
8. התובעים סובלים מזה שנים מעוגמת נפש אדירה בשל התנפצות חלומם, עבורו שילמו במיטב כספם, ובמקום ליהנות מדירה חדשה ואיכותית - נגרמים להם סבל יומיומי, רב מאוד, ואובדן הנאה מדירתם.
9. כאמור, את פניותיהם של התובעים אל הנתבעת ונציגיה – נשאה הרוח.
10. כאמור, נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

11. ביום 10/5/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירתם של התובעים.
חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :
 - ליקויי רטיבות ואיטום ;
 - ליקויים בחלונות האלומיניום ;
 - אי התאמות ;
 - וליקויי בניה נוספים בדירת התובעים.העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 10/5/2020, מצורף כנספח "ה-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
12. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :
"אומדן כספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך ₪ 45,350 בתוספת מע"מ".
עוד נקבע :
 - "האומדן הכספי אינו כולל :
 - א. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
 - ב. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
 - ג. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף".

ירידת ערך :

13. ביום 18/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 18/6/2020, מצורף כנספח "ה-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

14. בחוות דעתו התייחס שמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין אי התאמה בשטחים ;
בגין ממ"ד ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות וליקויי בניה ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

15. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

".... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד הינו כדלקמן :

800,000 ₪ (שמונה מאות אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

16. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,033,060 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 53,060 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין, נשוא חוות הדעת השמאית - 800,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 180,000 ₪

6. התובעים - זהורית ויורם צדוק - דירה מס' 17

1. התובעים התקשרו בהסכם עם אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 17 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1 בירושלים.
העתק נכון מההסכם מיום 31/7/2012, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "1-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובעים מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות, לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעים התפתו להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיו משוכנעים, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
4. משפחת התובעים מונה 10 נפשות.
עד לרכישת הדירה מאת הנתבעת, התגוררו התובעים וילדיהם, במשך שנים רבות, בצפיפות ניכרת, בדירה בת 3 חדרים אותה שכרו בשכונת "בית וגן". חלומם של התובעים היה לרכוש דירה שתתאים לצרכיהם בסביבת שכונת "בית וגן" – קריית יובל, מקום בו שוכנת קהילתם החברתית.
5. ניתן להבין את גודל שמחתם של התובעים עת עלה בידם לרכוש, ביום 31/7/2012, את הדירה נשוא התביעה, אליה נכנסו במרץ 2015.
6. כמובן, לשם רכישת הדירה, ובשל מחירה הגבוה, נאלצו התובעים להוציא את כל חסכונותיהם, ואף ליטול הלוואת ענק מובטחת במשכנתא, בעלת החזר חודשי גבוה מאד, אשר אך במאמצים מרובים עולה בידי התובעים לעמוד בו.
7. בשל כך הסתפקו התובעים ברכישת דירה בת 4 חדרים בלבד, אשר אף היא צפופה יחסית לגודל משפחתם (כאמור, 10 נפשות), ולא דירה גדולה יותר המתאימה למספר בני המשפחה. התובעים לא יכולים היו לעמוד בהוצאה גבוהה יותר עבור דירה מרווחת יותר.
8. בנוסף, בשל ההתחייבויות הכספיות הגבוהות לצורך רכישת הדירה, לא הרשו לעצמם התובעים תוספות, שדרוגים או רכישות מיוחדות הנוגעות לדירה.
8. כגודל המאמצים ברכישת הדירה, תוך ויתור על שלל הוצאות נוספות – כך גודל סבלם ואכזבתם של התובעים ממצבה של הדירה. עד עצם היום הזה לא הגיעו התובעים אל המנוחה והנחלה, וזאת בגין הליקויים הקשים בדירה.

9. קשה להסביר כמה קשה לחיות בדירה אשר חלונותיה אינם אטומים, ובמיוחד במקום בו מצויה הדירה. הרוחות העזות והמקפאות החודרות דרך החלונות, הדלתות וארגזי התריסים – גורמות סבל כל יתואר. הקור החודר מן החוץ, באין מפריע, מצריך הפעלתה של מערכת החימום ללא הפסק, בדרגת חום גבוהה.
- רעש שריקת הרוחות בלילות הינו חזק במיוחד (כמו יללות תנים) ומפחיד את ילדי המשפחה.
10. מיד לאחר כניסת התובעים ומשפחתם לדירה, התגלו ליקויי רטיבות באזורים שונים בדירה. פעם אחר פעם נאלצו התובעים להעדר מעבודתם על מנת לאפשר לעובדי הקבלן לבוא ולבדוק את הבעיה. בכל פעם הגיע מישהו אחר, ובכל פעם אמרו שימשיכו לבדוק ו.... נעלמו. פניות חוזרות ונשנות של התובעים – החזירו אל הדירה את נציגי הקבלן, ושוב נעלמו, וחוזר חלילה.
- ליקויי הרטיבות החמירו, והתובעים סובלים גם מעובש שפשה בדירה.
11. הנתבעת נאלצה להחליף את כל החול והריצוף בחדר האמבטיה, לאחר שהתגלה, כי פעולה זו השביתה את חדר האמבטיה למשך כשבועיים (!), בהם לא היה אפשר להתקלח במקום. נתכבד להזכיר, כי מדובר במשפחה בת 10 נפשות.
- שתי רצפות במסדרון הוסרו אף הן לצורך ייבוש המקום, והיה צורך להשיג שהילדים הקטנים לא ידרכו ו/או יפלו במקום.
- היתה זו אחת התקופות הקשות ביותר עבור 10 בני הבית, ובכך לא סגי.
- הרטיבות המתמשכת גורמת נזק בריאותי מצטבר לבני הבית, וכמובן נזק עצום לדירה כולה.
12. למרות "נסיונות התיקון" וסבלם של התובעים – הסתבר, כי ליקויי הרטיבות לא תוקנו כראוי.
- גם אחרי "נסיונות תיקון" – חזרו והופיעו ליקויי הרטיבות.
- שוב הגיעו נציגי הנתבעת "לבדוק", תוך השחתת זמנם של התובעים, ושוב לא היו בנמצא תוצאות של ממש.
- כל "בדיקה" כזו הצריכה השחתת זמן עבודה יקר של התובעים (ה"בדיקות" כמובן היו רק בבקרים), וכן יצרה בלגן ולכלוך בלתי נסבל.
- לאחר מכן, נהגה הנתבעת לטעון, כי "הפעם" איתרה את מקור הרטיבות, ושיש לבצע "איטום" וקילוף של הקירות הרטובים.
- ולאחר ישורת נוספת של סבל – כאשר הקירות נותרו חשופים עד עצם היום הזה – שבו והתגלו ליקויי הרטיבות הקשים בדירה. עד עצם היום הזה.

13. כך למשל, התגלתה רטיבות חמורה בקיר הסלון המוסתר ע"י ספריית עץ. סימני הרטיבות גלויים לעין, והיא אף חדרה לדפנות הפנימיות של הארון.
- תחילה דרשה הנתבעת מהתובעים לפנות בעצמם את הספרייה הענקית, המורכבת על כמעט כל קיר הסלון והיא עמוסה בספרים. כך, דרשה הנתבעת מהתובעים פירוק והרכבה מחדש של הספרייה האמורה (שאף היא נפגעה מהרטיבות בקיר מאחוריה). על חשבון התובעים כמובן.
- או אז טענה הנתבעת, כי איתרה את מקור הרטיבות האמורה, והוא נעוץ באיטום הכניסה מכיוון המרפסת.
- כמובן שהרטיבות ממשיכה להתקיים בדירה, על אף טענותיה של הנתבעת ו"איתורה" את מקורה....
14. כך למשל, גורם הליקוי החמור בדלתות הדירה לסבל קשה לתובעים.
- כל כניסה לחדר או נעילתו הינה סכנת נפשות. פעם אחר פעם מתפרקות ידיות הדלת ויוצאות ממקומן. לא פעם ולא פעמיים סגרו הילדים את הדלתות ונותרו עם הידיות ביד, ללא יכולת לצאת מהחדר! במקרים אלה נדרשו התובעים לאלתר פתרונות לצורך פתיחת הדלתות.
- משקופי הדלתות מתפרקים ויוצאים ממקומם, ויש דלתות שלא ניתנות לסגירה כלל.
- דלת אחת, בחדר הילדים, יצאה כולה מספר פעמים ממקומה, וכמעט שנפלה על אחד הילדים, עד שהתובעים נאלצו להסירה כליל ממקומה על מנת למנוע אסון.
15. כך למשל, קיימת בעיה של אקוסטיקה בדלת הכניסה לדירה. למרות טענות הנתבעת כאילו הדלת עומדת בתקן, ולמרות שבשל הליקוי הוחלפה הגומייה מסביב לדלת. עדיין שומעים מעבר לדלת את כל הנעשה בתוך הבית באופן ברור וחזק, דבר המפריע ופוגע בפרטיות.
16. התובעים מרגישים מרומים, במיוחד נוכח המאמץ הרב שעשו כדי לגייס את הסכום הדרוש לרכישת הדירה. סבלם של התובעים ממגוריהם בדירה – מי ישורנו ? סבל זה מאמיר והולך נוכח ההתעלמות והזלזול של החברה בטיפול בליקויים, נסיונות ההתחמקות החוזרים ונשנים, וכמובן הסבל הנלווה ל"נסיונות תיקון" כושלים, אשר לא היה בהם כדי לתקן את הליקויים.
17. עד כדי כך הגיעו הדברים, שהתובעים, אשר נושאים בהוצאות עתק של משפחה בת 10 נפשות – נאלצו לשכור שירותי עו"ד כדי להגיש תביעה זו. היה זה אחרי שברור היה לתובעים כי ללא הליך משפטי – תוסיף הנתבעת לזלזל בהתחייבויותיה ובהשלכות הפרותיה.
- התובעים זכאים לפיצוי מהנתבעת – בזכות ולא בחסד, לאחר שהנתבעת גזלה את ממונם של התובעים, אשר רכשו את הדירה בדמים מרובים ומאמצי עתק – ולא היססה לרמוס את התחייבויותיה ברגל גסה.
18. התובעים סובלים מזה שנים מעוגמת נפש אדירה בשל התנפצות חלומם, עבורו שילמו במיטב כספם, ובמקום ליהנות מדירה חדשה ואיכותית - נגרמים להם סבל יומיומי, רב מאוד, ואובדן הנאה מדירתם.

19. כאמור, את פניותיהם של התובעים אל הנתבעת ונציגיה – נשאה הרוח.
20. "נסיונות" חוזרים ונשנים של החברה לבצע "תיקונים" כאלה ואחרים – נכשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

21. בחודש 24/3/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר רון ארד וכן המהנדס מר קאיס דיסוקי, בענין דירת התובעים.
- חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :
- ליקויי רטיבות ואיטום ;
 - ליקויי שלד ובניה ;
 - ליקויי טיח, שפכטל וצבע ;
 - ליקויי חיפוי חוץ ;
 - ליקויי ריצוף וחיפויים ;
 - ליקויי דלתות, חלונות ותריסים ;
 - ליקויי אינסטלציה וניקוז ;
 - ליקויי ממ"ד ;
 - אי התאמות למפרט הטכני ולתוכניות ;
 - וליקויי בניה נוספים בדירה.
- העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 24/3/2020, מצורף בנספח "1-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
22. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר רון ארד,
- כי עלות התיקונים נשוא חוות הדעת הינו 163,412 ₪, כולל מע"מ.
- זאת, כמובן, מבלי להתייחס לירידת ערך הדירה, ליקויים שאינם ברי תיקון, עוגמת נפש, דיור חלופי וליקויים ברכוש המשותף.

ירידת ערך :

23. ביום 2/9/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.
- העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 2/9/2020, מצורף בנספח "1-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

24. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין אי התאמה בשטחים ;
בגין רוחב מסדרון ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות וליקויי בניה ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

25. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

"... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :

860,000 ₪ (שמונה מאות ושישים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

26. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,203,412 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 163,412 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 860,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 180,000 ₪

7. התובע - קליגמן דוד גיא - דירה מס' 21

1. התובע התקשר בהסכם עם חברת אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 21 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, בתמורה לסך של 2,212,700 ₪.

העתק נכון מההסכם מיום 21/8/2012, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "ז-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הנתבעת הציגה בפני התובע מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובע התפתה להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיה משוכנע, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – אינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
4. פעם אחר פעם בוצעו פניות אל הנתבעת למען תתקן את הפרותיה. זו שיגרה נציגים שונים אל הדירה, אשר לא ביצעו את התיקונים הדרושים, ונעלמו. כך וחוזר חלילה.
5. כל "ניסיון תיקון" כזה גרר אחריו השחתת זמן יקר של התובע, ללא כל תוצאות, למעט יצירת לכלוך רב.
6. התובע סובל מזה שנים מעוגמת נפש אדירה בשל התנפצות חלומו, עבורו שילם במיטב כספו, ובמקום ליהנות מדירה חדשה ואיכותית - נגרמים לו סבל יומיומי, רב מאוד, ואובדן הנאה מדירתו.
7. כאמור, את פניותיו של התובע אל הנתבעת ונציגיה – נשאה הרוח.
8. כאמור, נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלו חרוץ.
9. התובע רכש את הדירה והועיד אותה לשמש כמקור הכנסה מהותי עבור התובע ומשפחתו. כך, חפץ התובע למכור את הדירה וליהנות מפרי השקעתו.
- אלא שלדאבון לב, את מצגיה והתחייבויותיה של הנתבעת נטלה הרוח, ונותר רק מפח נפש עצום.
10. התובע גילה, כי הניח את מעותיו על קרן הצבי. מעבר להפסד הכספי הניכר שנגרם לו, הרי נגרמה לו פגיעה אנושה בכבודו, קניינו ורווחתו.
11. התובע, אשר התעתד למכור את הדירה – אינו מצליח לעשות זאת!
רוכשים פוטנציאליים נרתעים ממצב הדירה ומצב הבנין, והליקויים הקשים בהם.
בהמלצת מתווכים – הציע התובע את הדירה למכירה בתמורה לסך של 2.8 מיליון ₪.
בלית ברירה, מידי מספר חודשים – יורד המחיר בו מוצעת הדירה למכירה.
רוכשים פוטנציאליים רבים פקדו את הדירה, ו... נעלמו, אפילו מבלי להתחיל משא ומתן.

כך למשל, שני אחים – אלי ויובל רחמים, שהגיעו 3 פעמים לבחון את הדירה, והציעו תמורתה 2,340,000 ₪ (סכום מחפיר עבור הדירה, המוכתב ממצבה של הדירה ומצבו של הבנין), ואז הודיעו כי הם חוזרים בהם מרצונם לרכוש דירה בבנין נוכח הליקויים הקשים בו. הגדילו לעשות והודיעו האחים, כי אף אם התובע יציע את הדירה במחיר אפילו פחות מזה שהוצע על ידם – אין הם מוכנים "לקחת סיכון" ולרכוש דירה בבנין כה לקוי.

12. הלכה למעשה עומדת הדירה בשממונה מתחילת השנה. עשרות רוכשים פוטנציאליים הגיעו לראות את הדירה, נוכח המחיר הנמוך בו היא מוצעת. ברם, רוכש לדירה הלקויה בבנין הלקוי – אין.

הכל בגין הבעיות החמורות בדירה, וכן בגין המוניטין השלילי של הבנין כולו.

13. מעבר לעוגמת הנפש הקשה לתובע, נוכח אובדן השקעתו והתנפצות תוכניותיו, אך ורק בשל הפרותיה של הנתבעת, הרי נגרם לתובע הפסד ימי עבודה, הפסדים בגין תיקונים שנאלץ התובע לבצע, והשחתת זמן יקר.

14. כאמור, פניות רבות לנציגי החברה בתקווה כי יתקנו את הדרוש תיקון – העלו חרס.

15. כאמור, נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

16. ביום 18/6/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירתו של התובע.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובע, ובכלל כך :

ליקויי רטיבות ;
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
וליקויי בניה נוספים בדירת התובע.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 18/6/2020, מצורף כנספח "ז-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

17. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 55,600 ₪ בתוספת מע"מ".

עוד נקבע :

- "האומדן הכספי אינו כולל :
- א. שיפוי והחזר הוצאות עבור תיקון תריסים חשמליים שבוצע על ידי קליגמן ועל חשבונו.
 - ב. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
 - ג. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירות רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
 - ד. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף".

ירידת ערך :

18. ביום 21/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובע.
- העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 21/6/2020, מצורף כנספח "ז-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
19. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -
- בגין אי התאמה בשטחים ;
 - בגין ממ"ד ;
 - בגין גובה התקרה ;
 - בגין רטיבות וליקויי בניה ;
 - ובגין בעיות כלליות בבנין.
20. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :
- ".... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
- 830,000 ₪ (שמונה מאות ושלשים אלף ₪) כולל מע"מ".
- המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובע :

21. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובע במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,045,052 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 65,052 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין, נשוא חוות הדעת השמאית - 830,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובע בשל המתואר בכתב תביעה זה - 150,000 ₪

8. התובעים - ד"ר ליאוניד ואירינה מרגוליס - דירה מס' 25

1. התובעים התקשרו בהסכם, לפיו רכשו מה"ה לוריא גין יעקב ושולמית את דירה מס' 25 (כהגדרתה בהסכם), ברחוב זנגוויל 1 בירושלים, אותה רכשו ח"ה לוריא מאלעד ישראל למגורים בע"מ.
- העתק נכון מההסכם לרכישת הדירה האמורה, מיום 1/10/2017, ואישורי העברת זכויות שניתנו על ידי אלעד ישראל למגורים בע"מ, מצורפים כנספח "ח-1" לכתב תביעה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. התובעים, וכן אמו של התובע, עלו ארצה בשנת 2016 מארצות-הברית, מסיבות ציוניות, על מנת להגשים את חלומם לחיות בישראל בכלל ובירושלים בפרט.
3. הואיל והתובע הינו ד"ר לכימיה פיזיקלית ובעל ניסיון רב בתחום, עלה בידו להתקבל לעבודה כמנהל חדשנות בחברת פרמצבטיקה מרחובות ("פומיקס"). התובעת שבארה"ב עסקה בחינוך ובהנצחת השואה בארה"ב, עובדת ב"יד ושם" בירושלים. אמו של התובע, המתגוררת עימם, הינה ניצולת השואה, בעשור התשיעי לחייה.
4. קשיי הקליטה וההסתגלות בארץ התפרצו דווקא בתחום לא צפוי – מקום מגוריהם של התובעים (ולא בתחום העבודה / השפה וכן הלאה).
- התובעים עברו להתגורר בדירה בחודש מאי 2018. הואיל והבנין כבר היה כבן 3 שנים, היו התובעים משוכנעים, כי ליקויי הבניה נפתרו ו/או מטופלים על ידי החברה.

5. מה רבה היתה האכזבה נוכח שלל הליקויים והבעיות בדירה !
 6. התובעים, אשר התמודדו עם שלל בעיות הנלוות לעליה מארצות-הברית לישראל והתאקלמות בארץ – ויכלו להן, מצאו עצמם חסרי אונים נוכח הליקויים והפגמים בדירה.
 7. מידי יום ביומו חשים התובעים עוגמת נפש קשה, וסבל בלתי ניתן לתיאור, כתוצאה מהמגורים בדירה.
 8. כך למשל, הליקוי בגובה התקרה ברחבי הדירה – אינו מאפשר חיים נוחים. לרבות לא בסלון, חדר השינה וחדר מגורים נוסף.
 9. כך למשל, כמעט בלתי אפשרי למצוא גוף תאורה תואם לחלק ה"מונמד" בסלון. כשמתארחים בדירתם חברים, מארה"ב או מישראל, מקבלים התובעים הערות רבות על נושא זה, וחשים אי נעימות רבה.
 10. כך למשל, ליקויי הרטיבות הקשים בדירה, לרבות בחלק שמחוץ לשירותים הראשיים. נסיונות התיקון לא הועילו, ונדרש תיקון הליקוי מן היסוד, על כל המשתמע מהחזרת הדירה להיות אתר בניה ומעלויות השיפוץ היקרות במיוחד.
 11. עקב החשש שהמים בקיר עשויים לזלוג לדירה שמתחת לדירת התובעים בקומה החמישית, נאלצים התובעים לבצע מקלחות קצרות במיוחד (מספר דקות בודדות). עקב סיבות רפואיות, המקלחת החמה חשובה ביותר עבור אמו הקשישה של התובע, והיעדרה מקשה עליה מאוד ומחמיר את כאביה.
 12. בחודשי החורף, סובלים התובעים ומשפחתם מחדירת רוחות עזות, קור מקפיא, שריקות הרוח ותזוזה עזה של חלונות האלומיניום. בימים סוערים לא ניתן כלל לשהות בחדרי המגורים והשינה.
 13. רעש חודר תדיר לדירת התובעים ואינו מאפשר להם לשהות בשלווה בדירה.
 14. נזילות מים קיימות בכל אזורי החלונות בדירה, והמים חודרים גם מהקירות והריצפה.
 15. נזקי עובש וטחב כתוצאה מהרטיבות הקשה פשו בכל הדירה.
 16. העדר אטימת חלונות האלומיניום באופן שמחדיר רטיבות, רוחות, מים ורעש – הינו בלתי נסבל !
 17. מידותיו הקטנות במיוחד של המקום המיועד למכונת הכביסה והמייבש אינן מאפשרות שימוש סביר במקום למטרה בה נועד.
 18. אבני הקיר החיצוני של הבניין – לקויות באופן המהווה סכנה לחיים. זאת, מעבר להיותן ישנות, פגומות ושבורות.
- כך, התובעים, אשר בחרו בדירה זו גם משום הנוף הנשקף ממנה – אינם יכולים לעשות שימוש במרפסת, ונמנעים מלארץ בה.

19. אחד הליקויים הגורמים סבל מתמשך הינו הליקוי במבנה צינור הביוב המרכזי של הבניין. הצינור אינו מבודד כראוי. כל שטיפה של האסלה או מקלחת באחת מהדירות שמעל זירת התובעים - גורמת לרעש בדירת התובעים, רעש הדומה למפל מים. צינור זה ממוקם קרוב לחדר ההורים ומפריע לתובעים בשעות הלילה והבוקר המוקדמות. מעל התובעים נישאות 11 קומות מגורים. כך, רעש צינור הביוב מתרחש בתדירות גבוהה במיוחד, ומשפיע לרעה על איכות החיים בדירה.
20. כאשר עלו התובעים ארצה ורכשו את הדירה, הביאו עימם מארה"ב רהיטים חדשים, לאחר שבדקו את תוכניות הדירה. ואולם, בפועל התברר, כי חדר ההורים שנבנה בפועל הינו קטן במידותיו מחדר ההורים המשורטט בתוכניות הדירה. ליקוי זה אילץ את התובעים להיפטר במהירות ממערכת השינה החדשה והיקרה שהביאו עימם מארה"ב, לאחר שהשימוש בה במידות הדירה בפועל – אינו אפשרי. בנוסף, נאלצו התובעים למסור את הכיסא המיוחד של אם התובע, הואיל ולא ניתן היה להעבירו במסדרון הצר אל חדרה של האם.
21. המעליות בבנין מתקלקלות בתדירות גבוהה מאוד. במקרים רבים, נאלצים דיירי המגדל בבנין בן 18 הקומות להשתמש כולם במעלית אחת בלבד. זאת, כאשר אפילו שימוש בשתי מעליות למגדל בן 18 קומות אינו סביר.... קל וחומר מעלית אחת.
22. עבודות הבניה המתמשכות במגדל המגורים הסמוך למגדל המגורים בו מתגוררים התובעים מתמשכות מידי יום מהבוקר ועד הערב, ומייצרות רעש בלתי נסבל וכמויות של אבק ולכלוך החודרים לדירה. השעות בדירת התובעים אינה נעימה ואינה סבירה, ואף פוגעת במצבה הבריאותי של אמו של התובע.
23. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
24. עוגמת נפשם של התובעים מאמירה והולכת, במיוחד נוכח ההתעלמות והזלזול של החברה בטיפול בליקויים, נסיונות ההתחמקות החוזרים ונשנים, וכמובן הסבל הנלווה לנסיונות תיקון כושלים, אשר לא היה בהם כדי לתקן את הליקויים.
25. התובעים סובלים מזה שנים מעוגמת נפש אדירה בשל התנפצות חלומם, והמטרה לשמה רכשו את הדירה, ובמקום ליהנות מדירה חדשה ואיכותית - נגרמים להם סבל יומיומי, רב מאוד, ואובדן הנאה מדירתם.
26. כאמור, את פניותיהם של התובעים אל הנתבעת ונציגיה – נשאה הרוח.
27. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

28. בחודש 16/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירת התובעים.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :

ליקויי רטיבות ואיטום ;
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.

העתק נכון מחוות דעת המומחה מיום 16/2/2020 מצורף כנספח "ח-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

29. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 37,700 ₪, בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :
א. ירידת ערך הדירה בגין רטיבות המאפיינת של הדירה לאורך שנים גם לאחר תיקונים שמבצע הקבלן.
ב. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
ג. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיוור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים הנדרשים.
ד. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף.
ה. החזר הוצאות לאריאל עבור פעולות שבוצעו על חשבונם לצמצום מפגעי רוחות וחדירת רטיבות מהחלונות."

ירידת ערך :

30. ביום 16/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 16/6/2020, מצורף כנספח "ח-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

31. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין אי התאמה בשטחים ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

32. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושומאי המקרקעין מר אלעד זעירא :
".... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
770,000 ₪ (שבע מאות ושבעים אלף ₪) כולל מע"מ".
המומחה מצייין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

33. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,068,520 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 48,520 ₪
ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 770,000 ₪
ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 250,000 ₪

9. התובעים - עדינה ויעקב קוך - דירה מס' 29 ודירה מס' 45

1. התובעים התקשרו בהסכם עם אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת שתי דירות בבנין ברחוב זנגוויל 1 בירושלים - דירה מס' 29 (כהגדרתה בהסכם), בתמורה לסך של 2,164,995 ₪ ; וכן דירה מס' 45 (כהגדרתה בהסכם), בתמורה לסך של 2,180,000 ₪. העתק נכון מההסכם מיום 12/5/2013, לענין דירה מס' 29, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "ט-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובעים מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעים התפתו להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיו משוכנעים, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.

3. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
4. מעבר לאיחור במסירת הדירות, ולליקויים המפורטים בחוות דעת המומחים, הרי הרטיבויות הקשות והנזילות החמורות בדירותיהם של התובעים - מאכלות עד דק את ההנאה מהדירות, וגורמות עוגמת נפש אדירה.
5. כאמור, את פניותיהם של התובעים אל הנתבעת ונציגיה – נשאה הרוח.
6. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

לענין דירה מס' 29 :

ליקויים הנדסיים בדירה מס' 29 :

7. בחודש 16/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירת התובעים.
חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
ליקויי רטיבות ואיטום ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.
העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 16/2/2020, מצורף כנספח "ט-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
8. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :
"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 146,600 ₪, בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".
עוד נקבע :
"האומדן הכספי אינו כולל :
א. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
ב. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף.
ג. האומדנים הכספיים בנושא הרטיבות משוערים בלבד".
עוד נקבע בסיפא לחוות הדעת :
"בנוסף לאומדנים הכספיים יש לקבוע ירידת ערך בגין הרטיבות הנמשכת לאורך שנים בתואם לפסיקת בתי המשפט בסוגיות דומות כמפורט להלן :...".

9. ביום 13/7/2020 ניתן על ידי המהנדס מר יגאל ברגמן נספח לחוות הדעת ההנדסית – עדכון בנושא נזקי הרטיבות.

בנספח האמור קבע המומחה ברגמן, בין השאר כדלהלן :

“בהתבסס על התמונות שנשלחות אלי ביום 12 ביולי 2020 ניתן לקבוע, שנזקי הרטיבות המצויינים בסעיף 2.4 לחוות הדעת חוזרים על עצמם.

מתברר, שגם הרטיבות בתחתית חלון חדר הורים המצויינת בסעיף 2.2 ב' לחוות הדעת – חוזרת על עצמה.

אירועים אלו של רטיבות חוזרת מדגישים את הצורך הדחוף ביישום ההמלצות בחוות דעתי, על מנת לעצור ולהפסיק את המפגעים”.

העתק נכון מהנספח לחוות הדעת מצורף כנספח "ט-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

ירידת ערך בדירה מס' 29 :

10. ביום 28/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 28/6/2020, מצורף כנספח "ט-4" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

11. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין אי התאמה בשטחים ;
בגין ממ"ד ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות וליקויי בניה ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

12. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

“... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
880,000 ₪ (שמונה מאות ושמונים אלף ₪) כולל מע"מ”.

המומחה מציין, בין השאר : “סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש”.

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים בגין דירה מס' 29 :

13. **הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,268,674 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :**

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 188,674 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין, נשוא חוות הדעת השמאית - 880,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 200,000 ₪

לענין דירה מס' 45 :

ליקויים הנדסיים בדירה מס' 45 :

14. העתק נכון מההסכם מיום 29/10/2014, לענין דירה מס' 45, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף **כנספח "ט-5"** לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
15. ביום 20/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירת התובעים.
- חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :
ליקויי רטיבות ואיטום ;
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.
- העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 20/2/2020, מצורף **כנספח "ט-6"** לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
16. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :
- "האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 119,950 ₪, בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".**
- עוד נקבע :
"האומדן הכספי אינו כולל :
- א. ירידת ערך הדירה בגין רטיבות המאפיינת את הדירה לאורך שנים גם לאחר תיקונים שמבצע הקבלן.
- ב. שיפוי והחזר הוצאות עבור החלפת חלונות פגומים.

- ג. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון המצויינים בפרק אי התאמות.
- ד. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחזירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ה. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף, לרבות תזוזות אריחי ריצוף ברצפת המבואה לדירה."

ירידת ערך בדירה מס' 45 :

17. ביום 5/7/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.
- העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 5/7/2020, מצורף כנספח "ט-7" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
18. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -
- בגין אי התאמה בשטחים ;
 - בגין ממ"ד ;
 - בגין רוחב מסדרון ;
 - בגין גובה התקרה ;
 - בגין רטיבות וליקויי בניה ;
 - ובגין בעיות כלליות בבנין.
19. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :
- ".... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
- 840,000 ₪ (שמונה מאות וארבעים אלף ₪) כולל מע"מ".
- המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים בגין דירה מס' 45 :

20. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,194,376 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :
- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 154,376 ₪

- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין, נשוא חוות הדעת השמאית - ₪ 840,000
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - ₪ 200,000

10. התובעים - חנה (פליגלמן) גרטנר וזאב גרטנר - דירה מס' 30

1. התובעת התקשרה בהסכם עם חברת דלק נדל"ן בע"מ וכן עם חברת חשדר היובל בע"מ (שתיהן הוגדרו "בעלים") לרכישת דירה מס' 30 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, בתמורה לסך של 1,523,340 ש"ח.
חנה פליגלמן היא שחתומה על ההסכם, ואולם בעלי הזכויות בדירה הם חנה (פליגלמן) גרטנר וכן זאב גרטנר.
הדירה נרכשה על ידי חנה פליגלמן, ולאחר שזו נישאה לזאב גרטנר – נרשמו הזכויות על שם שניהם, בחלקים שווים.
העתק נכון מההסכם מיום 25/9/2007, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "י-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובעת מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעת התפתתה להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיתה משוכנעת, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב. זאת, כדוגמת הליקויים במעליות, הליקויים במשאבות המים של הבנין ועוד.
4. הפרת ההתחייבות להתקנת מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין :
בעת רכישת הדירה עמדו התובעים על כך, שתותקן בבנין מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין. התובעים דרשו מעלית שבת עם פיקוד שבת של מכון הלפרין דווקא, משום שהם אינם משתמשים בשבת במעלית עם פיקוד שבת של "צומת". זו הסיבה בגינה הכניסו התובעים סעיף זה לנספח השינויים של ההסכם.

יצויין, כי סעיף זה הופיע גם בחוזי מכר נוספים של דיירים נוספים בבנין, שדרשו אף הם מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין.

בהסתמך על התחייבות החברה להתקין מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין רכשו התובעים דירה בקומת מגורים 7, אשר למעשה הינה הקומה התשיעית בבנין (כולל קומת הלובי).

למרות ההתחייבות המפורשת, לא הותקנה בבנין מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין. כך, מאז קבלת החזקה בדירה ועד עצם היום הזה, נאלצים התובעים וילדיהם, וכמובן בני משפחה וחברים המתארחים בצל קורתם בימי חג ומועד, לעלות ברגל תשע קומות! כל ימי השבת והמועד – מתחיל הטיפוס אל הדירה, וממנה למטה, מרחק 9 קומות!

בעיה זו אינה עתידה להיפתר, וכך משך כל עשרות השנים בהן מתעתדים התובעים ובני משפחותיהם להתגורר בדירה – שומה יהא עליהם לטפס לדירתם, ולרדת מדירתם, 9 קומות של מדרגות, בכל ימי השבת ובכל ימי המועד, וחוזר חלילה.

יצויין, כי דיירים אחרים בבנין, שרכשו גם הם את דירותיהם בהסתמך על התחייבויות החברה בענין מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין, מכרו את דירותיהם כאשר נוכחו כי החברה מפירה במצח נחושה את ההסכם עימה בענין זה.

התובעים מוצאים עצמם כלואים בדירותיהם במהלך ימי שבת וחג, בשל הקושי העצום בעליה וירידה במדרגות – 9 קומות טיפוס.

התובעים, ובני משפחתם, נמנעים מיציאה ו/או ממעטים משמעותית ביציאה מדירתם במהלך השבת, משום שהמשמעות היא טיפוס רגלי של 9 קומות, הלך ושוב.

לתובעים נגרמים אובדן הנאה ושימוש רגיל וסביר בדירתם במהלך ימי שבת וחג. נוכח גילם ומצב בריאותם – הם כלואים (כיום חלקית, ובעתיד יש להניח באופן מלא) בדירתם בימי שבת וחג.

המאמץ בטיפוס זה גורם לצמצום משמעותי במספר הפעמים בהם יוצאים התובעים ובני ביתם במהלך ימי שבת וחג, ומשפיע על שגרת היום במהלך שבתות וחגים. התובעים ובני ביתם חפצים לצאת מדירותיהם ולהיכנס לדירותיהם כל אימת שיחפצו – בין אם לצורך השתתפות בתפילות השבת והחג, בין לצורכי אירוח והתארחות ובין יציאות לצורך הנאה בחוץ בימי השבת והמועד. בהעדרה של מעלית השבת נשוא התחייבותה של החברה – מצטמצמות למינימום הכרחי (ובחלק מהמקרים – מתבטלות!) אפשרויות התובעים להנאה ושימוש בדירתם בימי שבת ומועד, ונגרם נזק ממשי ומוחשי מהנאתם ושימושם בדירתם.

לתובעים נגרמים אובדן הנאה, טירדה ואי נוחות עקב מניעת השימוש במעלית בימי שבת וחג, באופן המגביל את כניסתם ויציאתם מדירתם. זאת, בהיות התובעים אנשים שומרי תורה ומצוות, המבקשים לצאת מספר פעמים במהלך השבת והחג לתפילות, שיעורים, שהייה במחיצת חברים ובני משפחה, וכן לשם התרגעות, טיול והנאה מיום המנוחה.

התובעים גם אינם יכולים לארח במהלך השבת, לרבות לא את הוריהם הקשישים / סבים וסבתות של ילדיהם, ונמנעת מהם האפשרות לעלות לדירת התובעים בהעדר מעלית שבת.

הסיבה בגינה לא ניתן כעת להתקין מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין נעוצה בתאונת הממון של החברה :

בעת שהתובעים רכשו את הדירה, כלל הפרוייקט בחלק המגורים שבו – מגדל שאמור היה להיות נמוך יותר מזה שנבנה בפועל, וכן מספר קוטג'ים בסמוך. לאחר מסע לחצים, אושר ליזם לבנות קומות נוספות למגדל (הכל כמפורט בחוות הדעת השמאית), ובסך הכל 17 קומות למגדל, (תוך ביטול בניית הקוטג'ים).

כאשר נודע לתובעים, כי אין בכוונת החברה להתקין מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין, טענה החברה, כי לא ניתן להתקין מעלית עם פיקוד זה במגדל בעל 17 קומות.

כך, בגין השינוי התכנוני שהניב לחברה רווח של מיליוני ₪, בגין הוספת יחידות דיור רבות, היה "שווה" לחברה להפר, בריש גלי, את התחייבותה כלפי התובעים (כמו גם כלפי רוכשים אחרים כאמור) ולטעון, כי לא ניתן לעמוד בהתחייבותה ההסכמית כלפיהם.

כמובן, התחייבות החברה לענין המעלית הינה חד משמעית, והינה מפורשת בהסכם בין הצדדים, ואין החברה יכולה לפטור עצמה מקיום התחייבותה זו ו/או מתשלום פיצוי נכבד בגין הפרתה את התחייבותה.

5. הפרת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות עקב האיחור במסירת הדירה :

אין חולק, כי החברה איחרה במסירת הדירה, ואף הכירה בחובתה לשלם לתובעים דמי שכירות עקב האיחור במסירת הדירה.

דא עקא, כי החברה ביצעה חישוב עצמאי של דמי השכירות, וקבעה את הסך של 34,235 ₪, ללא כל קשר לדמי השכירות הריאליים באזור בו מצויה הדירה – בית וגן בירושלים.

העתק נכון של חוות דעת מומחה בנושא דמי השכירות, וכן הערכה שניתנה "בזמן אמת" על ידי מתווכת לענין גובה דמי השכירות החודשיים עבור הדירה באזור המדובר, מצורפים כנספח "י-2" לכתב תביעה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.

ההערכות האמורות מוכיחות, כי החברה שילמה לתובעים במשך מספר חודשים סכום נמוך משמעותית מהסכום אותו הם אמורים לקבל ממנה.

6. הפגיעה בגין ליקויי הבניה :

מאז קבלת החזקה בדירה, סובלים התובעים מליקויי בניה ברמות שונות.

כך למשל, חדירת רוחות מכל חלונות הדירה מקשה מאוד את השינה בדירה. רעש הרוחות, וכן חדירת אוויר קר עקב בעיות האיטום (הכל כמפורט בחוות הדעת ההנדסית) – פוגע קשות באיכות חייהם של התובעים.

7. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

8. ביום 20/5/2020 ניתנה חוות דעת מומחה של המהנדס מר יגאל ברגמן בענין דירת התובעים.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :

ליקויי רטיבות ;
אי התאמות בשטחים ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
אי התאמות וליקויי בניה נוספים בדירה.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 20/5/2020, מצורף כנספח "י-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

9. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 134,600 ₪ בתוספת מע"מ".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. ירידת ערך הדירה בגין רטיבות המאפיינת את הדירה לאורך שנים גם לאחר תיקונים שמבצע הקבלן.
- ב. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
- ג. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ד. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף.
- ה. התייחסות לפעולות שביצעו הרוכשים לתיקון נזקי הרטיבות שחדרה מחדר אמבטיה לחדר 2".

ירידת ערך :

10. ביום 19/7/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, שמאי המקרקעין, מיום 19/7/2020, מצורף כנספח "י-4" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

11. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין אי התאמות בשטחים ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות וליקויי בניה ;
בגין חלון הממ"ד ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

12. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :
".... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
850,000 ₪ (שמונה מאות וחמשים אלף ₪) כולל מע"מ".
פגיעה במזמיני חוו"ד בשל אי קיומה של מעלית שבת בהשגחת הרב הלפרין, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
114,000 ₪ (מאה וארבעה עשר אלף ₪) כולל מע"מ".
המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

13. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו
1,297,661 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 157,482 ₪
ב. בגין ירידת ערך המקרקעין, נשוא חוות הדעת השמאית - 850,000 ₪
ג. בגין היעדר מעלית שבת - 114,000 ₪
ד. בגין הפרשי דמי השכירות ששולמו - 36,179 ₪
ה. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 140,000 ₪

משיקולי אגרה בלבד, יתבעו התובעים את הסך של 890,000 ₪ בלבד, לפי החלוקה דלעיל, או לפי כל חלוקה אחרת שימצא לנכון בית המשפט הנכבד.

11. התובעים - טליה וצבי הורביץ - דירה מס' 31

1. התובעים התקשרו בהסכם, לפיו רכשו מה"ה מגארי ניסן ונעמה את דירה מס' 31 (כהגדרתה בהסכם), ברחוב זנגוויל 1 בירושלים, אותה רכשו ה"ה מגארי מאלעד ישראל למגורים בע"מ.
- העתק נכון מההסכם לרכישת הדירה האמורה, מיום 17/8/2016, וכן העתקים נכונים מאישורי העברת זכויות שניתנו על ידי אלעד ישראל למגורים בע"מ, מצורפים כנספח "יא-1" לכתב תביעה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הוריו של התובע, צבי הורביץ, נרצחו בדם קר על ידי מחבלים שפרצו לדירתם בקרית ארבע.
- העתק נכון מאישור בדבר היות התובע "נפגע פעולות איבה" מצורף כנספח "יא-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
3. לאחר הפיגוע הנורא החליט התובע לגייס את כספי ה"פיצויים" לצורך רכישת הדירה דעסקינן, כחלק מנסיונות השיקום של משפחתו.
- מטרת הרכישה היתה לאפשר לתובע ומשפחתו להתגורר לעיתים קרובות באזור בו מצוי הבנין, כאשר הדירה אמורה היתה לשמש אבן שואבת למפגש בין התובע לבין אחיותיו הנשואות, המתגוררות במקומות שונים ברחבי הארץ.
- הדירה אמורה היתה לשמש את ילדיהם של ההורים שנרצחו, לאפשר מפגשים תקופים ביניהם, ולשמש כמקום האיחוד בין ילדי הנרצחים, אשר נפוצו לאחר הרצח, ולהעניק להם מעט נחמה, בהתאחדם בדירה.
4. הנתבעת הציגה בפני התובעים מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעים התפתו להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיו משוכנעים, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
5. התובעים התרשמו לא רק מנוף הרי ירושלים הנשקף מהדירה, אלא בעיקר התרשמו מהצהרות הנתבעת לענין הבנין עצמו, לענין הדירה ואיכות הבניה.
- מה גם שהנתבעת תיארה כיצד בתוך שנתיים ייבנה מגדל מגורים נוסף, ולמרגלות שני המגדלים ישתרע מרכז מסחר וקניות, פארק רחב ידיים ופינות ישיבה נעימות.
6. טרם כניסתם לדירה, השקיעו התובעים בשיפוץ ושדרוג המטבח ובריהוט הדירה. בזמן השדרוג הבחינו התובעים, כי מידי יום החל משעות הצהריים ואילך – רוחות עזות גורמות לשריקות בלתי נסבלות המפירות את השלווה לה ייחלו התובעים. השריקות והרוחות תודרות ממקומות שונים מכל אזורי הדירה, גם כאשר החלונות סגורים ונעולים. גם רעשי האמבולנסים ורעשי התנועה הסואנת והמטרידה של הכביש – אינם נחלשים בעת סגירת ונעילת החלונות.
- את תריסי הרפפה שהתקינה הנתבעת במרפסת הכביסה החליפו התובעים בחלונות אלומיניום איכותיים, אשר עוצרים את האבק והקור החודרים משם.
- ברם, כמובן – הליקוי נותר בכל שאר האלומיניום שהתקינה הנתבעת בדירה.

ועוד בטרם הכניסה לדירה :

הנתבעת ביצעה ארבעה חורים בקירות הסלון, כביכול כהכנה לרמקולים. ואולם, כאשר ניסו התובעים להשחיל חוטי רמקול בחורים המיועדים לכך – גילו לאכזבתם, כי כולם חסומים, ובשום דרך לא ניתן היה להשמישם. כך, נאלצו התובעים "לקבור" בקירות את חוטי הרמקול, במקום בארבעת המקומות שהיו מיועדים לכך.

7. לאחר הכניסה לדירה, נגזז חלומם של התובעים לעשות שימוש בדירה כאבן שואבת לקרעי משפחתם – הילדים אשר נותרו בחיים לאחר שהוריהם נרצחו על ידי מחבלים.

בתחילה, נהגו התובעים לעשות שימוש בדירה לצורך מפגשים עם בני המשפחה (אחיותיהם ובני ביתם), ואולם מטרד הרעשים, הקור החודר והרוחות העזות החודרות לדירה – גרמו לבני המשפחה הגרעינית להדיר רגליהם מהדירה שנרכשה למען איחודם.

8. התובעים ומשפחתם מתגוררים במשך שנים בדירה המהווה אתר בניה של ממש. רעש בלתי פוסק של חציבות בסלע, שאון משאיות וכמויות אדירות של אבק המחרב כל פינה, ומאכלים את איכות חייהם של התובעים ומשפחתם.

כך למשל, אבק הבניה החודר לדירה מחלונות הקיר המערבי, גרם – מלבד יצירת טינופת של הדירה והוילונות – גם לייבוש השימון של צירי חלונות הקיפ בחדרים, ובכך לשבירה של אחד המנגנונים של החלון. התובעים נאלצו לפנות למפעל אלומיניום, אשר פירק את החלון והחליף את מנגנון הציר בחדש.

לעיתים קרובות נחסם כביש הגישה לחניית הבנין בשל כניסה ויציאה של משאיות. הדבר מהווה סכנה של ממש לילדיהם של התובעים. כך, מנועים הילדים לצאת בקומה שיועדה ליציאה לפארק, שכן זו מובילה בפועל לאתר הבניה, ואילו היציאה מהבנין בקומת הכניסה מובילה ישירות לכביש הסואן.

כך נוצר מצב בו הילדים "כלואים" בבנין, ואינם יכולים לצאת למרחב הפתוח שהובטח ללא מעורבות של מבוגר אחראי.

התובעים ידעו כמובן כי צפויה בניה של מגדל מגורים נוסף, ואולם הנתבעת הבטיחה, כי בתוך שנתיים תסתיים הבניה. בפועל חלפו למעלה מארבע שנים מאז רכישת הדירה על ידי התובעים, וכבר כשלוש שנים חיים התובעים בפועל באתר בניה. קצב התקדמות בניית המגדל הנוסף מחייב את המסקנה, כי צפויים לתובעים עוד שנים רבות לחיות בלב אתר בניה, במקום משופע בעפר, חול, אבק כבד ורעש בניה בלתי נסבל.

9. גם מידותיה של הדירה הבנויה בפועל, אשר אינן כמידותיה של הדירה בהתאם לתוכנית – העיבו על התובעים, וגרמו להם עוגמת נפש של ממש.

10. עד כדי כך היו המגורים בדירה בלתי נסבלים, ועד כדי כך איבדו התובעים הנאה מדירתם, שהחליטו להשכיר את הדירה ולהעתיק את מגוריהם למקום אחר. זאת, על אף שהשקיעו בשיפוץ וריהוט הדירה סך (מעבר לעלות רכישת הדירה) של כ- 100,000 ₪, זמן רב וגיעה עצומה.

ואולם, גם הצעת הדירה להשכרה נתקלה בקשיים רבים, שכן לא היו בנמצא שוכרים שישלמו את דמי השכירות אותם אמורה היתה הדירה להניב.

11. לאחר מאמצים מרובים, השכירו התובעים את הדירה לצדדים שלישיים, ברם ליקויי הבניה בדירה "רודפים" אחרי התובעים (המשכירים, בעלי הדירה) ואינם מניחים להם. הטיפול בליקויים, לרבות אובדן זמן יקר והוצאות כספיות רבות, גורמים לתובעים עוגמת נפש עצומה.
- העתק נכון מהסכם השכירות מצורף כנספח "א-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
12. רטיבויות התגלו בכל רחבי הדירה. באחד המקרים, לאחר שהרטיבות בקיר המסדרון התרחבה במיוחד, וגם הגיעה לשכנים המתגוררים בדירה שמתחת לדירת התובעים, הוזמן איתור מקור הרטיבות באמצעות מצלמה טרמית, והמצאים הצביעו על כשל יסודי באיטום חדר הרחצה ואביזרי האינסטלציה, שהביא לרטיבות כלואה ברצפה ועלייה קפילארית בקירות הבית.
13. כל דלתות הדירה, למעט שתיים, לקויות. כמה ממנגוני דלתות הפנים נשברו, ובכמה מהמקרים אף נשברו הדלתות עצמן, והעץ נשבר. שתי דלתות נגררות על הרצפה. דלת היציאה למרפסת גם היא לא ניתנת לסגירה אלא אם מופעל כוח רב.
14. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
15. עוגמת נפשם של התובעים מאמירה והולכת, במיוחד נוכח ההתעלמות והזלזול של החברה בטיפול בליקויים, נסיונות ההתחמקות החוזרים ונשנים, וכמובן הסבל הנלווה לנסיונות תיקון כושלים, אשר לא היה בהם כדי לתקן את הליקויים.
16. התובעים סובלים מזה שנים מעוגמת נפש אדירה בשל התנפצות חלומם, והמטרה לשמה רכשו את הדירה, ובמקום ליהנות מדירה חדשה ואיכותית - נגרמים להם סבל יומיומי, רב מאוד, ואובדן הנאה מדירתם.
17. כאמור, את פניותיהם של התובעים אל הנתבעת ונציגיה – נשאה הרוח.
18. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

19. ביום 10/5/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירת התובעים.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :

ליקויי רטיבות ואיטום ;
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 10/5/2020, מצורף **כנספח "יא-4"** לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

20. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 68,300 ₪, בתוספת מע"מ".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
- ב. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ג. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף."

ירידת ערך :

21. ביום 21/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין, מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 21/6/2020, מצורף **כנספח "יא-5"** לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

22. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

- בגין הפרש שטחים ;
- בגין גובה התקרה ;
- בגין רטיבות ;
- בגין רוחב מסדרון ;
- בגין ממ"ד ;
- ובגין בעיות כלליות בבנין.

23. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

".... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
870,000 ₪ (שמונה מאות ושבעים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מצייין, בין השאר : **"סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".**

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

24. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,199,911 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 79,911 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 870,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 250,000 ₪

12. התובעת - תמר אלמליח – דירה מס' 32

1. התובעת התקשרה בהסכם עם חברת אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 32 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, בתמורה לסך של 1,745,800 ₪.
העתק נכון מההסכם מיום 30/7/2012, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "ב-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובעת מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעת התפתתה להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיתה משוכנעת, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. הדירה נמסרה לתובעת רק בחודש נובמבר 2014, באיחור של מספר חודשים מהמועד הנקוב בהסכם.
4. מיד נראו ליקויי בניה רבים בדירה, ובמרוצת הזמן התגלו עוד ועוד ליקויי בניה בדירה.
5. חרף פניות חוזרות ונשנות אל הנתבעת, דיווחים חוזרים ונשנים על ליקויים, והפצרות למען תתקן את הליקויים – נמנעה הנתבעת מלעשות כן.
6. ברם, הנתבעת ביצעה נסיונות תיקון חלקיים בלבד, באופן בלתי מקצועי בעליל, וכמובן לא תיקנה את הליקויים החמורים והמטרידים בדירה.

7. התובעת הינה אלמנה, חיה בגפה, ונאלצה למכור את דירתה הקודמת על מנת לרכוש את הדירה הנוכחית. הואיל ואין בנמצא מקום דיור אחר לתובעת, נאלצה התובעת לקבל את הדירה למרות הליקויים הקשים שהתגלו בה, ועל סמך הבטחתה והתחייבותה של הנתבעת כי תתקן את הליקויים החמורים בדירה. זאת לא קרה. שלל פניות חוזרות ונשנות אל הנתבעת ונציגיה – העלו חרס.
8. חוסר בידוד מרעשי החוץ, חדירת רוח וקור וחוסר ההצלחה בחימום הבית, הרוח המקפיאה החודרת מהחלונות ומזיקה לתובעת, שריקות הרוח החודרת לדירה באין מפריע, ליקויים קשים באלומיניום בדירה, רטיבויות קשות וחמורות, חדירות מים לחדרי המגורים, עובש בדירה, סדקים בקירות, אי התאמה למידות אותן התחייבה הנתבעת לספק, גובה התקרה הלקוי, מערכת האינסטלציה הבלתי תקינה, סתימות חוזרות ונשנות בצנרת בדירה, רעש כבד העולה מצנרת הדירה, ריח בלתי נסבל של ביוב בתוך הדירה, ליקויי רובה בכל רחבי הדירה, נשירת אבני החיפוי, ועוד ועוד ועוד – הינם נחלתה היומיומית של התובעת.
9. התובעת, אלמנה פנסיונרית, אשר שילמה תמורת הדירה במיטב כספה – והובטחה לה בניה איכותית, ברמת גימור גבוהה ופרוייקט יוקרתי – קיבלה דירה נגועה בליקויים קשים, ונגרמו לה נזקים כבירים.
10. פניות רבות לנציגי החברה בתקווה כי יתקנו את הדרוש תיקון – העלו חרס.
11. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

12. ביום 23/4/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירתה של התובעת.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעת, ובכלל כך :

אי התאמות בדירה ;
אטימות לקוייה של חלונות ;
ליקויי רטיבות ;
ליקויים בחדר האמבטיה ;
ליקויים בדלתות ההזזה ;
ליקויים במרפסת הדירה ;
סדקים, סתימות, ליקויים בצנרת ;
וליקויי בניה נוספים בדירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 23/4/2020, מצורף כנספח "יב-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

13. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 57,500 ₪ בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".
עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. שיפוי והחזר הוצאות עבור הוצאות ששילמה הגב' אלמליח לבעל מקצוע כדי לצמצם מפגעי רוחות מהחלונות.
- ב. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירות רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ג. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף.
- ד. התייחסות לירידת ערך בגין אי ההתאמות במידות הדירה ובשטחים הצמודים לה".

ירידת ערך :

14. ביום 16/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 16/6/2020, מצורף כנספח "ב-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

15. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

- בגין אי התאמה בשטחים ;
- בגין ממ"ד ;
- בגין גובה התקרה ;
- בגין רטיבות וליקויי בניה ;
- ובגין בעיות כלליות בבנין.

16. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

".... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
574,000 ₪ (חמש מאות שבעים וארבעה אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מצייין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעת :

17. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעת במסגרת כתב תביעה זה הינו 798,003 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :
- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 74,003 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 574,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעת בשל המתואר בכתב תביעה זה - 150,000 ₪

13. התובעים - ליברמן אסתר ועמנואל - דירה מס' 35

1. התובעים התקשרו בהסכם עם אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 35 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1 בירושלים, בתמורה לסך של 2,588,250 ₪.
- העתק נכון מההסכם מיום 26/5/2013, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "יג-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. מאז נישאו, התגוררו התובעים עם ילדיהם במשך קרוב לעשרים שנה, בדירה בת 3 חדרים.
- ברבות השנים, ועם התרחבות המשפחה, חפצו התובעים לעבור לדירה מרווחת יותר.
3. זמן רב בדקו התובעים אפשרויות מגורים שונות ברחבי ירושלים רבתי, והשקיעו זמן יקר בחיפוש.
4. זמנם של התובעים יקר. התובעת הינה רופאת שיניים והתובע הינו פסיכולוג. ברם, לאור החשיבות של בחירת הדירה הנכונה עבורם, עשו התובעים כל אשר לאל ידם על מנת לבחור את המקום המתאים.
5. מיקום הבנין על ציר הנסיעה הראשי, באופן שיקל הגעה למקום העבודה, והשילוב הנטען בין אופי הבנין המתוכנן עם מיקומו, התאים לתובעים מאוד.
- מה שהכריע את הכף לרכישת הדירה היו מצגי והתחייבויות הנתבעת לענין הפרוייקט היוקרתי הנבנה על ידי אלעד ישראל מגורים, אשר הוצגה כחברת בת של קבוצת תשובה, קבוצה שהוצגה כגוף גדול, אחראי, מנוסה ומבוסס, ש"יש לו אבא ואמא".

6. במאמצים רבים, תוך השקעה כספית אדירה מצידם של התובעים, ניצול חסכוניותיהם ונטילת הלוואות, רכשו התובעים את הדירה דעסקינן.
- התרגשות התובעים נסקה ! סוף סוף רכשו דירה. דירה אשר אמורה היתה להיות איכותית ויוקרתית !! חלום של ממש !
7. מה רבה היתה אכזבתם ועוגמת נפשם של התובעים כאשר התנפצו מצגי הנתבעת והופרו התחייבויותיה של הנתבעת.
8. כבר קודם מועד המסירה – גילו התובעים את פניה המכוערים של הנתבעת.
- בשלב הרכישה – הדירה והקומה בה היא מצויה כלל לא נבנו. היו בנמצא תוכניות על הנייר בלבד. בהתאם, חפצו התובעים לבצע מספר שינויים מינוריים בדירה (כמובן בתשלום מופרז ומופקע שנדרש על ידי הנתבעת), אותם חשוב היה לבצע עוד קודם תחילת הבניה של הדירה.
- הנתבעת שיגרה אל התובעים אל הקבלן המבצע, מר אוקי אלה, אשר התקשר אל התובעת ימים ספורים לאחר הרכישה ודרש ממנה להמציא לידיה את השינויים המבוקשים כבר למחרת בבוקר, אחרת לא יבוצעו !!!
- למותר לציין, כי בעת רכישת הדירה נמסר לתובעים, כי ניתן גם ניתן לבצע שינויים (ע"ע תשלום מופרז, וכן ע"ע שינויים מינוריים בשלב בו הדירה קיימת עדיין "על הנייר" בלבד), ובשום אופן לא הודע לתובעים כאילו ניתן לבצעם רק פרק זמן קצר לאחר חתימת הסכם הרכישה, קל וחומר לא מיידית (למחרת בבוקר....).
- סגנון הדיבור של מר אלה היה אטום, מתנשא, מזלזל ולא קשוב או מתחשב, בשפת רחוב בוטה וגסה.
- התובעת זוכרת היטב את הזעזוע וההלם שאחזו בה לאחר השיחה שקיבלה בעת שנהגה בדרך, עד כדי כך שנאלצה לעצור בצד כדי להירגע בטרם תשוב לנהוג.
9. ועדיין קיוו התובעים כי עסקינן בנציג שסרח, ולא העלו על דעתם כי מדובר בפרט המלמד על הכלל – התייחסותה של הנתבעת להתחייבויותיה ולרוכשים.
10. הפער בין "פרויקט היוקרה" המובטח לבין המציאות היה עצום ורב. וזאת, בלשון המעטה....
11. במהלך ביקורים בדירה, בעיצומו של תהליך הבניה, חשו התובעים אימה ממש כאשר נוכחו לראות כיצד מתבצעת עבודת הבניה. מה גם שכבר במועד זה נראה היה, כי מידותיה של הדירה אינן תואמות כלל את המידות נשוא ההסכם.
12. מר לירון אלה, שעבד בשטח מטעם הנתבעת, הראה לתובעים כיצד נבנים הקירות החיצוניים בדרך של הדבקת לבנים על לוח והצמדתו לבנין. מר אלה טען באוזני התובעים, כי זו הפעם הראשונה שבנין נבנה בשיטה כזו בארץ, והציג חוסר ניסיון בולט ומופגן בבניה בשיטה הנטענת.
13. עבודת הבניה נחזתה להיות חובבנית באופן קיצוני. בוקה ומבולקה וחוסר מקצועיות מופגן.

14. פעם אחר פעם, וחוזר חלילה, דחתה הנתבעת את מועד המסירה, והתובעים מצאו עצמם מחוסרי קורת גג, לאחר שהדירה בה התגוררו כבר הושכרה לאחרים. התובעים נאלצו להתגורר בצל קורתה של אם התובעת למשך מספר חודשים (!) עד אשר הואילה הנתבעת למסור את הדירה. כמובן, שלא היה בפיצוי ששילמה הנתבעת בגין האיחור במסירת הדירה כדי להוות פיצוי ריאלי לנזקי והוצאות התובעים בגין האיחור הרב במסירת הדירה.
15. תקוות התובעים, כי מסירת הדירה תהווה תחילתה של תקופה חדשה, בה יהא בידם סוף סוף ליהנות מזירתם – התבדתה.
16. לחרדתם של התובעים, משופעת הדירה בליקויים קשים, אותם לא טרחה הנתבעת לתקן.
17. כך למשל, החלונות, דלתות ההזזה במרפסת ומסגרות האלומיניום כלל אינם אטומים. משבי אוויר קר ורוחות חודרים לדירה, ויש צורך לחמם הרבה מעבר לסביר בהתאם לנסיגונם של התובעים (בדירתם הקודמת). כשהחימום מפסיק – הדירה מתקררת שוב במהירות אדירה.
- הרוחות העזות שורקות מבעד לחלונות, וניתן היה לשמוע סימפוניה מבהילה ממספר מוקדים בבית, כאשר העיקריים שבהם היה חלונות המטבח והסלון.
- הרעש הינו כה משמעותי ודומיננטי, והוא נשמע היטב ברחבי הבית.
- התובעים יציגו סרטונים לדוגמא, המתעדים את שריקת רוחות הנשמעת בתוך הדירה.
18. כענין שבשגרה היו הילדים הצעירים מתעוררים בבעתה בלילות, ונכנסים להיסטריה ופחדים של ממש בגלל הרעשים הנשמעים בתוך הדירה.
19. אין מדובר רק בחדירת קור מהחלונות, אלא גם מהקירות עצמם.
- הקיר המזרחי של הדירה קר באופן קיצוני. בכמה מהחדרים הניחו התובעים מזרנים לאורך הקירות, וגם בין הקירות למיטות, כדי שישמשו כבידוד נוסף. כך נראית הדירה ה"יוקרתית" בבנין ה"יוקרתי".
20. תופעה מחרידה נוספת, אשר "עלתה על כולנה", הינה תופעת האוויר הקר הנכנס בשיגרה דרך..... שקעי החשמל בדירה. בלתי נתפס ממש!
- כאשר נושבות רוחות משמעותיות בחוץ – שקעי החשמל ממש "נושפים החוצה" אבק, פסולת בנייה וקור תוך כדי השמעת שריקות רמות.
- התובעים יציגו סרטונים לדוגמא, המתעדים את שריקת רוחות הנשמעת בתוך הדירה.
21. המגורים בדירה מלווים תחושה תמידית כאילו עסקינן במגורים בדירה מקרטון, העלולה לקרוס בכל רגע.

22. ההתרגשות והשמחה, אשר אמורים היו להתלוות להגשמת החלום, במאמצים כה גדולים, פיננו את מקומם לחוסר אונים מוחלט.
23. פעם אחר פעם התלוננו התובעים בפני הנתבעת, ו"זכו" לקבל את התשובות הלאקוניות בנוסח: "ככה זה", "אין מה לעשות", "זה המפרט והתקן ואת זה קיבלתם", וחוזר חלילה.
24. נסיונות התיקון הכושלים העידו על חוסר יכולתה של הנתבעת לעמוד בהתחייבויותיה. פעם אחר פעם, וחוזר חלילה, הגיעו נציגי חברת האלומיניום לטפל בתלונות התובעים, כאשר בכל פעם חוזר הטקס על עצמו: התובעים מפנים זמן יקר לצורך השהות בדירה במהלך ה"תיקון", על חשבון שעות עבודה יקרות, הפועלים מגיעים, "עובדים", מלכלכים, מנסים לאטום, מבצעים טלאי על טלאי, מורחים סיליקון פה ושם ו.... נעלמים, כאשר הם מותירים את הליקוי בדירה.... שלל הזדמנויות תיקון – ודבר לא משתפר. אדרבא, התובעים מבינים, כי עוד שפר עליהם מזלם, כי בקומות הגבוהות יותר המצב אף גרוע עוד יותר....
25. דוגמא נוספת היא הליקויים בדלתות. מנעולי הדלתות נתקעים חדשות לבקרים, והדלתות ננעלות. מספר פעמים כבר אירע, שילדם של התובעים ננעל בשירותים ללא יכולת להיחלץ. עסקינן בחוויות טראומטיות ומלחיצות. פעמיים נאלצו התובעים להזעיק מנעולן כדי שיבצע חילוץ חירום. הגיעו הדברים כדי כך, שהתובעים נאלצו להחליף את מנגנון הנעילה בדלתות.
26. כך למשל, הליקוי באיטום של דלת הכניסה לדירה – גורם לכך, שמהסלון שומעים את המתרחש במסדרון וההיפך. גם כאן, המענה אותו זכו התובעים לקבל מהנתבעת הינו מגוחך.
27. לאורך כל תקופת המגורים בדירה התלוננו התובעים על ריחות קשים של ביוב / רטיבות / טחב המגיעים לדירה ב"גלים", מאזור האמבטיה וחדר ההורים. עוד סובלים התובעים מ"מכת" ריבוי חרקים מסוג "דגי כסף", הידועים כחרקים המופיעים בתנאי רטיבות ולחות. המוקד הוא בחדרי האמבטיה, אך הם נמצאים גם באזורים אחרים של הדירה.
28. באזור חדר ההורים קיים ריח תמידי של רטיבות. עם הזמן, הפרקט שבמבואה לחדר ההורים התעוות כתוצאה מהרטיבות. הרטיבות בחדר ההורים מתפשטת בצמוד לתקרה ועל הקיר החיצוני, מלווה בטיח מתקלף וריח עז של עובש. הנתבעת התנערה מאחריות, דחתה את הגעת נציגיה שוב ושוב, הציעה הסברים בלתי הגיוניים בעליל לבעיה (תאוריה שהמים עולים מלמטה למעלה, מצינור המזגן למשל....), ולבסוף, הציעה לשבור את כל הקיר עד היסוד כדי לגלות את מקור הרטיבות....

29. מוקדי רטיבות נוספים קיימים בכל הדירה, לרבות אמבטיית הילדים וחדר השירות, נזילה מאסיבית מהמקלחון בחדר ההורים ועוד.
30. באחד מ"נסיונות התיקון", פירקה הנתבעת את כל הריצוף בחדר השינה של הדיירים מעל דירת התובעים, וכן את כל הריצוף בחדר המקלחת של התובעים.
- הרטיבות כה משמעותית, עד שהיא חדרה את קירות חדר השינה והרצפה בה, ומכאן הנזק הבלתי הפיך לפרקט.
- מעולם לא בוצעו תיקוני צבע בחדר השינה, והפרקט לא הוחלף.
- גם ה"תיקון" המאסיבי לעיל לא פתר את הבעיה. בעקבות הופעת ריח הרטיבות פעם נוספת, שוב נבדקה הדירה, ונמצאה לקויה ברטיבות קשה.
31. יודגש, כי כל ניסיון "תיקון" מעין זה כרוך בכמויות אדירות של לכלוך, המתווספות לסבל ולהשחתת הזמן של התובעים על מנת לאפשר לנתבעת לנסות לתקן.
32. התובעים איבדו כליל את אמונם במקצועיות הנתבעת וביכולתה להתמודד ולתקן את הבנייה הלקויה.
33. הליקויים בבנין עצמו מעיבים על חיי היומיום של התובעים ומשפחתם.
34. למותר לציין, כי לא לכך ציפו כאשר השקיעו התובעים הון עתק ברכישת דירה "יוקרית" בפרוייקט "יוקרתי"....
35. ריחות עזים של זבל מכים בתובעים ומשפחתם כל אימת שהם יוצאים מהדירה, וגם ליקוי זה אינו מתוקן.
36. ההמתנה למעלית בלתי נסבלת.
- בבקרים ההמתנה עומדת על כ- 5 דקות !
- הנתבעת פשיטא "חסכה" במספר המעליות, ונמנעה להתקין שלוש מעליות כנדרש.
- באחד המקרים שתי המעליות היו מושבתות למשך מספר ימים (!) בשל הצפה ממתקן המים שבג הבנין. דיירי המגדל, בהם קשישים וילדים, היו כלואים בדירותיהם, ונדרשו לעזרה חיצונית של העלאת מוצרים חיוניים במדרגות המגדל אל דירותיהם.
37. מרצפות שבורות ועקומות מעטרות את חדרי המדרגות. צבע המרצפות גם אינו אחיד. מעבר לליקוי עצמו – המראה המתקבל הוא פשוט מראה של הזנחה. את הקירות בלובי הכניסה לדירה "מעטרים" שיירי חומרי בניה שלא ניתנים להסרה.
38. מעולם לא נמסרה תוכנית החשמל של הבנין, וכל תקלה במערכת החשמל משמעה בוקה ומבולקה.

39. שיא השיאים של הליקויים, אשר גורם עוגמת נפש אדירה, הוא הכשל הנורא באבן החיפוי של הבנין.
אבני החיפוי לא הותקנו כראוי, הן סופגות מים ואינן מעוגנות היטב לקיר.
חיפוי הבנין יוצר סכנה ממשית לשלום הציבור.
כך, נגרמת לתובעים הרגשה תמידית של לחץ, אי ודאות ועוגמת נפש.
40. בטרם רכשו התובעים את הדירה נאמר להם על ידי הנתבעת, כי מגדל המגורים השני, וכן המרכז המסחרי, ייבנו במקביל לבניית מגדל המגורים בו מצויה דירתם.
בפועל, חיים התובעים מזה כמעט שש שנים (!!!) באתר בנייה, על כל ההשלכות שקיימות מכך והפגיעה באיכות החיים הנלווית לכך.
הסוף לא נראה באופק. הבנייה התמשכה במהלך שנים, והתובעים סבלו רבות מהאבק והרעש הנלווה לאתר בניה.
41. בהתאם למצגי הנתבעת, בדבר בניית שני מגדלי המגורים עם המרכז המסחרי בו זמנית, אמורים היו התובעים ליהנות מעליית ערך משמעותית של דירתם, אשר תהא ממוקמת בקומפלקס חביב של דירות ומרכז קניות.
בניגוד למצגי הנתבעת, חיים התובעים שנים ארוכות באתר בניה פעיל, עד שקפא על עומדו, ודירתם סופגת ירידת ערך אדירה.
42. מעשיה ומחדליה של הנתבעת גרמו לכך, שהתובעים, אשר אינם מורגלים כלל בהליכים משפטיים, "נגררים" להליכים יקרים, מתישים ומתמשכים. על לא עוול בכפם.
43. דירת התובעים, והבנין כולו, סובלים ממוניטין שלילי ומירידת ערך.
44. במקום חיים בשמחה, שובה ונחת בדירה חדשה, יוקרתית ואיכותית, סובלים התובעים ובני ביתם מהמגורים בדירה, מפח נפש עצום ואובדן הנאה מהדירה.
45. הבעיות והליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
46. עוגמת נפשם של התובעים מאמירה והולכת, במיוחד נוכח ההתעלמות והזלזול של הנתבעת בטיפול בליקויים, נסיונות ההתחמקות החוזרים ונשנים, וכמובן הסבל הנלווה לנסיונות תיקון כושלים, אשר לא היה בהם כדי לתקן את הליקויים.
47. התובעים סובלים מזה שנים מעוגמת נפש אדירה בשל התנפצות חלומם, ובמקום ליהנות מדירה חדשה ואיכותית - נגרמים להם סבל יומיומי, רב מאוד, ואובדן הנאה מדירתם.

48. כאמור, את פניותיהם של התובעים אל הנתבעת ונציגיה – נשאה הרוח.
49. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

50. בחודש 16/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירת התובעים.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :

ליקויי רטיבות ואיטום ;
חדירת רוחות ;
אי התאמות ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 16/2/2020, מצורף כנספח "יג-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 75,750 ₪, בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% פיקוח הנדסי".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
- ב. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ג. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף."

ירידת ערך :

51. ביום 17/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 17/6/2020, מצורף כנספח "יג-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

52. בחוות דעתו, התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין אי התאמה בשטחים ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות ;
בגין רוחב מסדרון ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

53. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

"... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
860,000 ₪ (שמונה מאות וששים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מצייין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

54. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,207,490 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 97,490 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 860,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 250,000 ₪

14. התובעים - הדס וד"ר מתן מקייטן - דירה מס' 43

1. התובעים התקשרו בהסכם עם אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 43 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1 בירושלים, בתמורה לסך של 2,626,000 ₪.

העתק נכון מההסכם מיום 23/5/2013, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "ד-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הנתבעת הציגה בפני התובעים מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעים התפתו להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיו משוכנעים, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
4. התובעים הינם הורים לשה ילדים. התובע, ד"ר מתן מקייטן, הינו רופא מתמחה בכירורגיה אורולוגית במרכז הרפואי "הדסה", בירושלים. התובעת, הדס מקייטן, הינה מיילדת, מרצה במקצועות הסיעוד ופרה-רפואה. זאת, כמובן מעבר להיות התובעים הורים במשרה מלאה לילדיהם.
- מאז נישאו בשנת 2005, תרו התובעים אחר הדירה המתאימה לצרכיהם. בשנת 2013, כאשר שקלו רכישת דירה בפרוייקט נשוא התביעה – סברו לאור מצגי הנתבעת, כי מצאו את דירת חלומותיהם.
- בשל העובדה כי הינם עובדים שעות רבות לפרנסתם, כולל משמרות לילה, תורנויות, שבתות וחגים, ובשל המיקום הנוח של הבנין, כמו גם הקהילה והשכונה במקום, ובשל הצהרותיה ומצגיה של הנתבעת, בחרו התובעים לרכוש דירה מאת הנתבעת.
- את מיטב חסכוניותיהם לאורך השנים, ואת מירב התמיכה מהוריהם, השקיעו התובעים ברכישת הדירה, במאי 2013.
5. לאחר רכישת דירה בפרוייקט, הסתבר לתובעים, כי היא מצויה בשלב מתקדם בבניה, מרוצפת וכן הלאה, בשונה ממצגיה ההפוכים של הנתבעת. לאחר שהתובעים פנו בענין זה – הוחלפה דירתם בדירה אחרת בפרוייקט.
6. מועד מסירת הדירה נדחה שוב ושוב מבלי צפי לסיום. כמה מהדחיות היו באופן בלתי סביר, והוצגו כאילו הינן תלויות בשינויים כלשהם שביקשו התובעים, על אף שלא היתה לכך כל הצדקה שהיא.
- נוצר מצב בלתי אפשרי, כאשר התובעים וילדיהם "תלויים בין שמיים וארץ", מנועים מלחתום חוזה שכירות, מנועים מלבחור בתי ספר וגנים לילדים ומנועים מביצוע הסידורים הכרוכים בהשקעות בכתובת מסויימת, משום ש "אוטוטו הבית מוכן".
- התובעים וילדיהם התבקשו לעזוב את דירתם הקודמת ונותרו ללא קורת גג. כך, נאלצו התובעים וששת ילדיהם (!) להתארח בבית הוריה של הנתבעת, הדס, בעיר יבנה. בלית ברירה נאלצו התובעים וילדיהם להתנייד מידי בוקר לבתי הספר והגנים ומקומות העבודה בירושלים, הלוך ושוב, על כל המשתמע מכך ועל כל הקושי העצום הנלווה לנסיעות אלה, הלוך ושוב וחוזר חלילה. במיוחד כאשר הנתבעת עובדת כמיילדת, ואילו התובע מצוי בתקופת מבחני הגמר של בית הספר לרפואה.
- בתקופה זו אף חלה אביו של התובע בסרטן, והוא סעד אותו בחודשיו האחרונים, כולל שהות ממושכת לצד מיטת חוליו, תמיכה במהלך הטיפולים, הקרנות, כימותרפיה, ולבסוף טיפול פליאטיבי.

בנוסף, הימים ימי "צוק איתן", הדרום תחת מטחי רקטות, והתובעים וילדיהם מנסים "לתמרן" בין הנסיעות לירושלים, הטיפול באב החולה והסתופפת צפופה במיוחד במקלט הקטנטן בביתם של סבא וסבתא.

בשל האיחור במועד המסירה, נמנע מאביו של התובע (אשר הקדיש את כל חייו לילדיו, ומימן במיטב חסכונויותיו חלק מרכישת הדירה) לחזות בהגשמת החלום – מסירת הדירה – והוא נפטר בחודש אוגוסט 2014, בייסורים קשים במיוחד.

7. לאחר התמודדות בלתי אפשרית ממש כחשרי בית, ולאחר פניות חוזרות ונשנות אל הנתבעת, הודיעה החברה בספטמבר 2014 כי הדירה "מוכנה". הנתבעת הציגה את הדירה ה"מוכנה" בפני התובעים ולחצה עליהם לקבל את הדירה "כפי שהיא", כאשר היא מבהירה, כי אם יסרבו לעשות כן – תחולנה השלכות קשות על ראשיהם.

8. בלית ברירה, נאלצו התובעים לקבל את הדירה במצב בלתי ראוי למגורים. הדירה היתה עמוסה בפסולת בניין, לא היה בדירה מטבח כלל, לא הותקנה מעלית שבת בבנין, מדובר היה ב"דירה" בלתי מוכנה בעליל, בלב ליבו של אתר בניה של ממש.

בלית ברירה, קיבלו התובעים את מפתח הדירה, מתוך הבטחה והכרזה חד משמעית של הנתבעת, כי כל הליקויים יתוקנו לאלתר, לשביעות רצון התובעים ועל מנת לאפשר להתגורר בדירה. הנתבעת אף לא איפשרה לתובעים להתקין מטבח טרם כניסתם לדירה, ומנגד, תיקונים מינוריים שביקשו התובעים – חוייבו על ידי הנתבעת בסכומי עתק, ללא כל הצדקה, וחלקם הארי כלל לא בוצע כראוי!

9. מרגע הכניסה לדירה ואילך, ידעו האתגרים החדשים והקשים שהציבה הנתבעת בפני התובעים שיאים חדשים, שאין הדעת סובלתם.

עסקינן בלא פחות מאשר "מרדף" אינסופי אחרי הקבלן ומי מטעמו. מידי פעם הגיעו אנשי מקצוע בעלי יכולת והכשרה מוגבלים באופן קיצוני, וכמובן ללא ידע מקצועי נדרש. "נסיונות התיקון" גררו אחריהם לכלוך מיותר, "תיקונים" נוספים ו"מריחות" בלך ושוב.

הנתבעת השביעה את התובעים מרורים, כאשר במקביל נולדו שני ילדיהם הקטנים של התובעים. התובע החל את עבודתו כמתמחה, והליקויים הקשים, כמו גם "נסיונות התיקון" שלא צלחו - לא הוסיפו בריאות ומרווח נשימה בסבך של התורנויות בעבודה.

10. רטיבויות קשות, סתימות בביובים, הצפות של המטבח, קירות מתקלפים, התפרקות חלונות, חדירות רוחות עזות ועוד ועוד – איכלו את איכות החיים של התובעים.

בנוסף, מתמודדים התובעים עם תחושת החמצה קשה, ועם הידיעה, כי רכישת חייהם – רכישת דירה בעמל כה רב ומאמצים כה רבים – הינה תוצאה טראומטית לאחר דרך טראומטית.

11. גם כשפנו התובעים וביקשו תיקון ליקויים דחופים – לא ניתן מענה ראוי. התובעים נתקלו בחוסר שקיפות, שקרים ועיגולי פינות. התגובות נעו מהתעלמות לדחיות חוזרות ונשנות.
- הנתבעת דרשה, כי התובעים יחתמו כאילו התיקונים בוצעו לשיעור רצונם – וזאת בטרם וכתנאי לביצוע "נסיונות תיקון" חובבניים נוספים !!
- כאשר היתה התובעת לאחר לידה, והתובע שקוע עד צוואר בתורנויות בבית החולים – נאלצו התובעים ומשפחתם לחיות בדירה עמוסה בליקויים.
12. התובעים רכשו דירה ב"פרוייקט יוקרתי" כביכול. פרוייקט שאפתני של שני מגדלי דירות עם מרכז קניות ופיתוח סביבתי מרשים. בפועל – מתגוררים התובעים כבר שנים רבות באתר בניה. הבניין השני, עם מרכז הקניות והפיתוח הסביבתי, "תקוע". חוות המגורים הינה חוויה שלילית, וערך הדירה קרס.
- החוויה המפוקפקת של רכישת דירה מאת הנתבעת בפרוייקט זה – הותירה צלקות בנשמותיהם של התובעים. התובעים חשים מרומים מהתנהלותה הקלוקלת של הנתבעת, חוסר השקיפות שלה והפרותיה הקשות את התחייבויותיה.
- זאת, כאשר התובעים נתונים, מידי יום ביומו, ואף לילות כימים מתוקף עבודותיהם, בעשייה דוחקת וקשה ממילא.
13. שלל פניות ביצעו התובעים אל נציגי החברה, בכתב ובעל-פה. ברם, הנתבעת הפרה את התחייבותה פעם אחר פעם וחוזר חלילה....
- התובעים יגישו גם סרטונים ותמונות המתעדים מקצת מהאמור.
14. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

15. ביום 16/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה של המהנדס מר יגאל ברגמן בענין דירת התובעים.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :

ליקויי רטיבות ;
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 16/2/2020, מצורף כנספח "יד-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

16. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 121,800 ₪ בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. ירידת ערך הדירה בגין נזקי הרטיבות המאפיינת את הדירה לאורך שנים גם לאחר תיקונים שמבצע הקבלן.
- ב. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
- ג. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ד. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף."

ירידת ערך :

17. ביום 21/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן שמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 21/6/2020, מצורף כנספח יד-3 לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

18. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

- בגין ממ"ד ;
- בגין גובה התקרה ;
- בגין רטיבות ובעיות כלליות בדירה ;
- בגין רוחב מסדרון ;
- ובגין בעיות כלליות בבנין.

19. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

".... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
890,000 ₪ (שמונה מאות ותשעים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

20. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,296,757 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :
- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 156,757 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 890,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 250,000 ₪

15. התובעת - שקד יהודה - דירה מס' 47

1. התובעת התקשרה בהסכם עם הנתבעת לרכישת דירה מס' 47 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1 בירושלים, בתמורה לסך של 2,720,845 ₪. העתק נכון מההסכם מיום 26/10/2015, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "טו-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובעת והוריה, ה"ה תרצה ואהרון יהודה, מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעת והוריה התפתו להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיו משוכנעים, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעת ומשפחתה, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
4. התובעת ומשפחתה עברו אל הבנין ברחוב זנגוויל 1 בירושלים לאחר שהתגוררו שנים ארוכות בבית אל, ונהנו שם מבית רחב ידיים, חצר ענקית, חיי חברה עשירים ואיכות חיים נפלאה. רכישת הדירה מהחברה נעשתה בשל הקושי היומיומי בנסיעות הלוך ושוב מירושלים לא בקלות עברו התובעת ומשפחתה לירושלים, לבנין שבנתה הנתבעת. הם נטלו הלוואות רבות, וכן הלוואה מובטחת במשכנתא, וקיוו, כי לפחות איכות חייהם בדירה החדשה – לא תכזיב. ואולם, המצגים התאדו, ואת התקוות נשאה הרוח. הליקויים בדירה ובבנין טורדים את מנוחתם של התובעת ומשפחתה והורסים את איכות חייהם.

5. אביה של התובעת, מר אהרון יהודה פרש בשנת 2015 ממשרד החינוך בשל סיבות בריאותיות ונכות של 39% עקב קרעים בשרירי הירך, ומחלות סוכרת ויתר לחץ דם. בעיות הבריאות מקשות עליו בחיי היום יום, והקשיים עקב ליקויים חוזרים ונשנים יוצרים עבורו קושי בלתי נסבל.
6. כך למשל, במגדל יש 2 מעליות במקום 3 מעליות, בניגוד לתקן. המעליות נתקעות לעיתים קרובות, ולפעמים ימים רבים ברציפות. באחד המקרים – המעלית לא פעלה במשך שבועות, והתובעת ומשפחתה נאלצו לטפס ברגל 14 קומות !!! עבור התובעת ומשפחתה עסקינן בקושי בלתי מבוטל. הקושי בטיפוס 14 קומות גרם להימנעות מיציאה מהדירה, באופן שהתובעת ומשפחתה נותרו "כלואים" בדירה, וויתרו אפילו על רכישת מוצרי מזון חיוניים ותרופות, בשל אי תפקוד המעליות.
- במקרה אחר, "נתקעה" התובעת במעלית, במשך כמעט שעה ! היה זה בסמוך לאחר מותם של הזוג הצעיר באסון המעלית בדרום תל-אביב, והטראומה היתה גדולה במיוחד.
7. הליקויים אותם התחייבה הנתבעת לתקן בטרם כניסת התובעת ומשפחתה לדירה – לא תוקנו כמובן, על אף התחייבותה של הנתבעת.
- הואיל והתובעת ומשפחתה פינו את ביתם בבית אל, על סמך התחייבות הנתבעת למסור את הדירה בזמן ובאופן שהליקויים בה יתוקנו – לא היתה ברירה בידי התובעת ומשפחתה והם נאלצו להתגורר בדירה, על אף ששימשה כאתר בניה, ובמקביל לביצוע עבודות נגרות, חשמל, ריצוף ואינסטלציה, עת מתגוררים התובעת ומשפחתה בדירה !
8. עד עצם היום הזה לא בוצע תיקון הליקויים, והתובעת ומשפחתה צפויים להוסיף להתגורר באתר בניה עת יבוצעו התיקונים.
- כך למשל, גובה התקרה אינה זהה בכל הבית ולכן ריהוט שהוזמן לא התאים, ונדרש ניסורו כדי להתאים למידות הדירה בפועל. לדוגמה כתוצאה מבעיות גובה התקרה – נאלצו התובעת ומשפחתה לנסר חלק מספרייה מאוד יקרה שנקנתה לפי מידות החלל, על מנת שלא להשליכה לזבל...
- כך למשל, חסרות נקודות תאורה במעברים שונים בדירה, דבר המפריע באופן יומיומי ;
- כך למשל, חסר כיור נטילת ידיים בפרוזדור מול חדרי הילדים, ומשמעות הוספתו לעת הזו הינה שוב להפוך את הדירה לאתר בניה.
- רוחב המעברים שונה מהסטנדרט ומהתוכניות, באופן המקשה יום יום על החיים בדירה.
9. למרבה הצער, סבורים התובעת ומשפחתה מנסיונם עם הנתבעת, כי הקו המנחה אותה נגוע בנוכלות ודברי שקר.
10. פעם אחר פעם הפרה הנתבעת את התחייבותה לתקן את הליקויים, והדבר לא בוצע. התובעת ומשפחתה סובלים מרוחות עזות, המייצרות קור ורעש, וחודרות דרך החלונות והדלתות הסגורים, ליקויי רובה, חדירת מים, תזוזת מרצפות, "התפוצצות" צבע, קירות עקומים, מידות רוחב וגובה שאינן תואמות את התוכניות ואת החיים בדירה.... וכן הלאה.

11. עד כה חיים התובעת ומשפחתה במשך למעלה מ- 5 שנים באתר בניה, והסיום אינו נראה באופק....
12. בימים בהם ביצעה הנתבעת נסיונות חובבניים לתיקון הליקויים – שיגרה הנתבעת אל דירת התובעת ומשפחתה פועלים מהשטחים, ללא כל השגחה על הפועלים ועל הדירה. כך, נאלצו התובעת ומשפחתה להפסיד ימי עבודה, וכמובן לא יכולים היו להשאיר את צעירי המשפחה עם פועלים מהשטחים. אביה של התובעת עצמו הפסיד למעלה מ- 30 ימי עבודה בגין מחדלי הנתבעת.
13. בניית סוכה :
הנתבעת נתנה לתובעת ומשפחתה מקום על הגג לצורך בניית סוכה. דא עקא, כי הרוחות אינן מאפשרות בניית סוכה על הגג. מעבר לכך, מסוכן מאוד שבני המשפחה הצעירים ישוהו על הגג, מחשש לנפילות, פציעות ואף מוות חלילה. כך, בחג הסוכות – חג משפחתי מעצם אופיו וטיבו – נמנע מהתובעת ומשפחתה לחגוג עם בני משפחתם.
14. ושוב - רק בגלל ההבטחות לבניין איכותי ומרחב מחיה שיהיה גולת כותרת של האיזור, הכולל שני מגדלים, מרכז מסחרי, פארק ומרחבי גינון, רכשו התובעת ומשפחתה את הדירה נשוא התביעה. לצורך כך, מכרו התובעת ומשפחתה בית בין 8 חדרים בבית אל, בשטח בנוי של 230 מ"ר, ועברו לדירה שאמורה היתה להיות בשטח של 138 מ"ר, ובפועל הינה בשטח של 114 מ"ר בלבד.....
15. הפגיעה בגין ליקויי הבניה:
מאז קבלת החזקה בדירה, סובלים התובעת ומשפחתה מליקויי בניה ברמות שונות. כך למשל, חדירת רוחות מכל חלונות הדירה מקשה מאוד על השינה בדירה. רעש הרוחות, וכן חדירת אוויר וקור עקב בעיות האיטום (הכל כמפורט בחוות הדעת ההנדסית) – פוגע קשות באיכות חייהם של התובעת ומשפחתה.
16. שלל פניות נעשו אל נציגי הנתבעת, הן בכתב והן בעל-פה.
17. נסיונות חוזרים ונשנים של הנתבעת לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

18. ביום 20/5/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירת התובעת.
- חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעת, ובכלל כך :
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 20/5/2020, מצורף כנספח "טו-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

19. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 55,300 ₪ בתוספת מע"מ".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון (סעיפים 2.1, 2.2).
- ב. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחזירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ג. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף.

ירידת ערך :

20. ביום 29/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 29/6/2020, מצורף כנספח "טו-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

21. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

- בגין אי התאמות בשטחים ;
- בגין גובה התקרה ;
- בגין רטיבות וליקויי בניה ;
- בגין רוחב מסדרון ;
- בגין ממ"ד ;
- ובגין בעיות כלליות בבנין.

22. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

"... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
950,000 ₪ (תשע מאות וחמישים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מצייין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעת :

23. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעת במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,114,701 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 64,701 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 950,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעת בשל המתואר בכתב תביעה זה - 100,000 ₪

16. התובעת - פיי בלאו – זירה מס' 49

1. התובעת התקשרה בהסכם עם חברת אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת **זירה מס' 49** (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, בתמורה לסך של 2,271,700 ₪.
- העתק נכון מההסכם מיום 2/4/2014, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף **כנספח "טז-1"** לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובעת מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעת התפתתה להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיתה משוכנעת, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. **התובעת התלבטה ממושכות האם לרכוש זירה חדרה ויקרה או להעדיף רכישת זירה "יד שניה" במחיר זול יותר.**
4. **לאור מצגיה והתחייבויותיה של הנתבעת, שוכנעה התובעת, כי מוטב לה לרכוש זירה בפרוייקט החדש והיוקרתי העתיד להיבנות על ידי הנתבעת, ובכך להימנע, בין השאר מהוצאות כספיות עתידיות לצורכי שיפוצים ותיקונים של ליקויים בדירות ישנות.**
5. **התובעת רכשה את הדירה באמצעות כספי ירושה שקיבלה, כאשר ההכנסות מהדירה אמורות לשמש מקור פרנסה חשוב ומשמעותי עבור התובעת ומשפחתה.**

6. מעבר להועדת הדירה לשמש כמקור הכנסה מהותי עבור התובעת ומשפחתה, הרי אמורה הדירה לשמש למטרת בטחון כלכלי עתידי עבור ילדיהם של התובעת ובעלה.
7. לדאבון לב, את מצגיה והתחייבויותיה של הנתבעת נטלה הרוח, והותירו אחריהם מפח נפש עצום.
8. התובעת ומשפחתה גילו, כי הניחו את מעותיהם על קרן הצבי. מעבר להפסד הכספי הניכר שנגרם להם, הרי נגרמה להם פגיעה אנושה בכבודם, קניינם ורווחתם.
9. כבר בעת מסירת הדירה – בחלוף איחור בן מספר חודשים – התברר לתובעת, כי הדירה כלל אינה מוכנה, אפילו לא הורכבו בה המתקנים שנרכשו על ידי התובעת (ברז אמבטיה, מראות ועוד), ובנייתה לא הושלמה, קל וחומר הליקויים שכבר התגלו בה – לא תוקנו.
10. שוב ושוב נקראה הנתבעת לטפל בליקויים הקשים בדירה, ואולם, כל שידעו הללו לעשות הוא תיקונים קוסמטיים בלבד, אשר לא פתרו את הבעיות עצמן. פעם אחר פעם, וחוזר חלילה, הקדישה התובעת ימים יקרים כדי לאפשר את התיקון, ברם הסתבר כי ה"תיקון" הינו רק ניסיון חיפוי קוסמטי, תוך הותרת אבק ולכלוך, ותו לא.
11. כך למשל, הדירה נגועה בליקויי רטיבות קשים, אשר אף "נסיונות התיקון" לא הועילו לתקנם.
12. לדירה חודרות רוחות עזות ורטיבות קשה, במיוחד בחדרים הפונים לכיוון מערב. עובדה זו אינה מאפשרת עשיית שימוש בחדר שינה הורים ובסלון כחדרי מגורים. במהלך עונות החורף מורגשים בכל רחבי הדירה משבי רוח עזים, מלווים ברעש חזק ובלתי נסבל.
13. התובעת העמידה את הדירה להשכרה, ברם נאלצה להפחית משמעותית את שכר הדירה בגין הבעיות החמורות בדירה, וכן בגין המוניטין השלילי של הבנין כולו.
14. במהלך השנים בהן הושכרה הדירה, הוזעקה התובעת פעמים רבות על ידי השוכרים, בדרישה, כי ימצא פתרון לבעיות החוזרות ונשנות בדירה.
15. פעם אחר פעם הפנו השוכרים את התובעת לליקויים הקשים בדירה, ודרשו פתרון. מעבר לעוגמת הנפש הקשה לתובעת, וכמובן לעוגמת נפשם של השוכרים המופנית כלפי התובעת, הרי נגרם לתובעת הפסד ימי עבודה, הפסדים בגין תיקונים שנאלצה התובעת לבצע, השחתת זמן יקר ואובדן ימי עבודה.
16. בגין הליקויים בדירה עזבו השוכרים, והתובעת נאלצה לתור אחר שוכרים אחרים.

17. בגין הליקויים בדירה נגרמת תחלופה גבוהה של השוכרים, אשר אינם חפצים להוסיף ולהתגורר בדירה הלקויה לטווח ארוך.
- כך, בכל פעם מחדש נאלצת התובעת לעבור הליך נוסף של איתור דיירים חדשים והתקשרות עימם בהסכמי שכירות, על כל המשתמע מכך, לרבות הפסדי ממון והשחתת זמן.
24. כאמור, פניות רבות לנציגי הנתבעת בתקווה כי יתקנו את הדרוש תיקון – העלו חרס. שלל פניות נעשו אל נציגי החברה, הן בכתב והן בעל-פה.
18. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

19. ביום 23/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירתה של התובעת.
- חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעת, ובכלל כך :
- ליקויי רטיבות ;
 - אי התאמות ;
 - ליקויים בחלונות האלומיניום ;
 - וליקויי בניה נוספים בדירת התובעת.
- העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 23/2/2020, מצורף כנספח "ט-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
20. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :
- "האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך ₪ 240,700 בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".
- עוד נקבע :
- "האומדן הכספי אינו כולל :
- א. ירידת ערך הדירה בגין רטיבות המאפיינת את הדירה לאורך שנים גם לאחר תיקונים שמבצע הקבלן.
 - ב. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
 - ג. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירות רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
 - ד. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף".

ירידת ערך :

21. ביום 21/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 21/6/2020, מצורף כנספח "טז-4" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

22. בחוות דעתו, התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין ממ"ד ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות וליקויי בניה ;
בגין רוחב מסדרון ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

23. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

"... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
880,000 ₪ (שמונה מאות ושמונים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעת :

24. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעת במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,379,781 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 309,781 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 880,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעת בשל המתואר בכתב תביעה זה - 190,000 ₪

17. התובעים - גלעד ומיכל רונן דלרוזה - דירה מס' 50

1. התובעים התקשרו בהסכם עם אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 50 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1 בירושלים, בתמורה לסך של 2,293,900 ₪.
העתק נכון מההסכם מיום 6/3/2014, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, וכן העתק נכון מהנספח להסכם מיום 9/8/2015, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורפים **כנספח "יז-1"** לכתב תביעה זה ומהווים חלק בלתי נפרד הימנו.
2. התובעים הינם זוג בשנות הארבעים לחייהם, ילידי ירושלים, הורים לשלושה ילדים מתבגרים.
3. לפני שנים, עת היתה בבעלות התובעים דירה קטנה, חפצו התובעים לעבור לדירה מרווחת יותר.
4. התובעים נחשפו לפרסום על "מגדל היוקרה" של אלעד ישראל מגורים ברחוב זנגוויל 1 בירושלים.
5. כשהגיעו התובעים לאתר הבניה, היה המגדל כבר בשלבי סיום הבניה, ואשת המכירות הציגה בפניהם תמונות והדמיות של המגדל המפואר עם הלובי הרחב והיוקרתית במיוחד.
ההצהרות והמצגים המפורשים היו :
בניה של דירת יוקרה, בסטנדרט גבוה.
6. נוכח כך, התפתו התובעים להתקשר עם הנתבעת בהסכם הרכישה האמור.
7. על אף שהתובעים כבר היו מחוייבים בהחזר משכנתא, נטלו התובעים הלוואה נוספת מובטחת במשכנתא, בסכום לא מבוטל של כמיליון שקלים, והתחייבו להחזרים של אלפי שקלים כל חודש. כל זאת מתוך ציפיה והבנה, שזאת למטרת רכישת דירה יוקרתית ומפנקת, שתלווה אותם עד 120.
- ההחלטה על משכנתא כה גדולה בגילם המבוגר יחסית של התובעים נסמכה על הצהרות ומצגי הנתבעת לענין איכות הבניה של המגדל היוקרתית.
- לכן שוכנעו התובעים להשקיע את חסכוניהם מעבודה קשה, וביצעו את רכישת דירה בת 4 חדרים בקומה 12 של הבנין.
8. מה רבה היתה אכזבתם של התובעים עת גילו את הליקויים הקשים בדירה ובבנין, המלווים את התובעים עוד קודם קבלת הדירה ועד עצם היום הזה.
9. מאז קבלת הדירה, נאלצו התובעים לשהות ימים ארוכים, תוך השחתת זמן יקר מאוד, בחברת בעלי מקצוע, לרבות מטעם הנתבעת, אשר הגיעו על מנת "לנסות לתקן" כל מיני ליקויים שהתגלו בדירת "היוקרה" החדשה.
התובעים ביטלו ימי עבודה רבים והשחיתו זמן יקר מאוד, בשל "נסיגות התיקון" שביצעה הנתבעת.

10. דא עקא, עד עצם היום הזה, ולמרות חלוף שנים מאז קבלת הדירה, סובלים התובעים וילדיהם משלל ליקויים המונעים מהם הנאה מהדירה.
- כך למשל, קיר חדר הילדים הינו כקיר של חדר קירור, ואינו ניתן לחימום. גם הותרת הסקה דולקת במשך 24 שעות – אינה מועילה. הכשל באיטום והבידוד – אינם מאפשרים לתובעים וילדיהם ליהנות מהדירה.
- כך למשל, שריקת הרוחות העזות בחדרים, בסלון ובכל רחבי הדירה – אינה נותנת מנוח, והקור העז החודר לתוך הדירה הינו בלתי נסבל.
- כך למשל, חורף אחר חורף סובלים התובעים מרטיבויות קשות, לרבות בחדר שינה הורים וחדר הילדים.
- כך למשל, שלוליות נקוות בחדר האמבטיה ביחידת הורים כל אימת שיורד גשם ; תריסים נתקעים פעם אחר פעם וחוזר חלילה ; מרצפות חלולות, משקופים עקומים ועוד שלל ליקויים שמעולם לא תוקנו.
11. דוגמא נוספת : מיום כניסתם לדירה נוכחו התובעים לדעת, כי דלתות הפנים בדירה הינן לקויות. הידיות התפרקו כל העת, המנעול המגנטי "נתקע" פעם אחר פעם, והדלתות עצמן היו באיכות ירודה. לאחר פניות חוזרות ונשנות – אישרה חברת הדלתות עימה התקשרה הנתבעת (חברת "חמדיה") כי מדובר בסדרה פגומה של דלתות, ואישרה החלפה של המנעולים המגנטיים (בהשתתפות כספית של התובעים). למרות זאת, גם לאחר התיקון דלעיל, חזרו התקלות על עצמן, וגם הידיות החדשות "לא החזיקו" בדלתות שכבר היו מחוררות מנסיונות המתקין לקבע אותן.
- עקב כך נאלצו התובעים להחליף את כל הדלתות שסופקו על ידי הנתבעת בדלתות של חברת "פנדור", על חשבונם המלא של התובעים כמובן. זאת, בתמורה לסך של ₪ 11,550.
12. כל תחילת חודש, כאשר מבוצע מחשבונם של התובעים התשלום בגין החלואה המובטחת במשכנתא, מצטערים התובעים על הטעות הענקית שעשו, עת האמינו למצגיה והתחייבויותיה של הנתבעת, ושוכנעו לרכוש את "דירת היוקרה", בתמורה כאילו היתה זו "דירת יוקרה", ובמקומה קיבלו "דירה לשיפוץ".
13. פעם אחר פעם הזמינו התובעים מהנדסים שיבדקו את הדירה, והעלו על הכתב את ממצאיהם. ברם, גם העברת חוות הדעת לידי הנתבעת – לא הביאה אותה לתקן את הפרותיה הקשות כלפי התובעים.
14. הנתבעת היתה מודעת לחלוטין לשלל הליקויים בדירת התובעים. זאת, לרבות ליקויים ברטיבות ואיטום, שלד ובניה – רוחב מסדרון בניגוד לתקנות, צפיפות בכלים סניטרים, טיח שפכטל וצבע גמר לקוי, סדקים, קווי מפגש בין קירות וקירות ותקרה עקומים וגליים, גלישת צבע, חיפוי חוץ, מרצפות פגומות, תזוזת אריחים, מפתן דלת, שיפוע ברצפת מקלחת, מישקים בין אריחים במקלחון, היעדר מישק הפרדה בין הריצוף לחיפוי, שברים בחיפוי פנים, ליקויים בדלת כניסה, בדלת הזזה למרפסת, בארגז תריס, בחלונות, באיטום, רוח בחדרי ילדים והורים ובסלון, ליקויים באינסטלציה וניקוז, דלת ממ"ד עקומה לא נסגרת, אי התאמה למפרט ולתכנית, חלודה, ליקויים סביב רדיאטורים ועוד ועוד.

15. למרות זאת, לא תיקנה הנתבעת את הליקויים, ומשמעות הדבר הינה, כי התובעים מתגוררים וחיים בדירה המשופעת בליקויים הטורדים את מנוחתם של התובעים, לרבות רוחות שורקות, קור חודר ועוד.
16. זאת ועוד :
בחוזה המכר הוצמד לדירת התובעים מחסן מס' 3 בקומה מינוס שלוש.
המחסן נשוא התחייבות הנתבעת כלפי התובעים היה נגוע ברטיבות קשה, היה טחוב כולו ובלתי ראוי לשימוש.
לאחר משא ומתן, ניאוטה הנתבעת להחליף את המחסן שיועד לתובעים, באופן שהתובעים יקבלו את מחסן מס' 5 באותו מפלס.
כמובן, התובעים נאלצו לשלם תמורה נוספת בגין המחסן החלופי (הואיל והובטח לתובעים, כי המחסן החלופי גדול ב- 3 מ"ר מהמחסן המקורי הפגום שסופק להם....).
- ראה : התוספת מיום 9/8/2015 להסכם הרכישה מיום 6/3/2014.
והנה, לאחר שנאלצו התובעים לשלם לנתבעת תוספת של 15,000 ₪, מעבר לתמורה הנקובה בהסכם המקורי בין הצדדים, נוכח הטענה, כי המחסן החלופי גדול ב- 3 מ"ר מהמחסן המקורי הפגום -
התברר, כי גם בכך הטעתה הנתבעת את התובעים, וסיפקה להם מחסן שאינו תואם במידותיו למחסן נשוא התחייבותה של הנתבעת כלפיהם.
17. במקום מגורים בבניין פסטורלי ודירה יוקרתית ושקטה, נאלצים התובעים לנהל חמ"ל זוטא במגעים מול הנתבעת ונציגיה, הן לענין הליקויים הקשים בדירתם והן לענין הליקויים הקשים בשטחים הציבוריים.
18. הבעיות והליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
19. עוגמת נפשם של התובעים מאמירה והולכת, במיוחד נוכח ההתעלמות והזלזול של החברה בטיפול בליקויים, נסיונות ההתחמקות החוזרים ונשנים, וכמובן הסבל הנלווה לנסיונות תיקון כושלים, אשר לא היה בהם כדי לתקן את הליקויים.
20. התובעים סובלים מזה שנים מעוגמת נפש אדירה בשל התנפצות חלומם, ובמקום ליהנות מדירה חדשה ואיכותית - נגרמים להם סבל יומיומי, רב מאוד, ואובדן הנאה מדירתם.
21. כאמור, את פניותיהם של התובעים אל הנתבעת ונציגיה – נשאה הרוח.
22. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

23. בחודש 20/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירת התובעים.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כד :

ליקויי רטיבות ואיטום ;
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 20/2/2020, מצורף כנספח "ז-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 96,150 ש"ח, בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% פיקוח הנדסי".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

א. ירידת ערך הדירה בגין רטיבות המאפיינת את הדירה לאורך שנים גם לאחר תיקונים שמבצע הקבלן.

ב. שיפוי והחזר הוצאות לדלרוזה עבור פעולות שביצעו בחלונות הדירה כדי לצמצם מפגעים.

ג. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.

ד. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.

ה. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף."

ירידת ערך :

24. ביום 15/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 15/6/2020, מצורף כנספח "ז-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

25. בחוות דעתו, התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין אי התאמה בשטחים ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות ;
בגין ממ"ד ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

26. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

".... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
890,000 ₪ (שמונה מאות ותשעים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

27. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,263,745 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 123,745 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין, נשוא חוות הדעת השמאית - 890,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 250,000 ₪

18. התובעת - אדית בר לוי – זירה מס' 53

1. התובעת התקשרה בהסכם עם חברת אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת זירה מס' 53 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, בתמורה לסך של 2,350,000 ₪.

העתק נכון מההסכם מיום 24/6/2015, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "יח-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2. הנתבעת הציגה בפני התובעת מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעת התפתתה להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיתה משוכנעת, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.

3. התובעת רכשה את הדירה במיטב כספה, וציפתה ליהנות בה מאיכות חיים, בשובה ונחת.
כמובן שציפייתה הבסיסית והסבירה ביותר של התובעת – קל וחומר לאור מצגיה והצהרותיה של הנתבעת – היתה לקבל דירה מודרנית ותקינה, העומדת בכל התקנים הבסיסיים, ורצוי סטדרטים מחמירים של הבניה המודרנית. הכל למען איכות חייה של התובעת.
4. אלא שציפייתה של התובעת נכזבה ונגוזה.
נזילות שונות מהצנרת בדירה, תריסים חשמליים שלא עבדו, רעשים נוראים מנשיבת רוחות עזות, ושלל ליקויים קשים.
- במקרים רבים היה רעש נשיבת הרוחות כה עז, עד כי לא ניתן היה לשמוע את קולות הדוברים והמשוחחים בדירה. באחד המקרים, בערב שבת, ארזה התובעת את מטלטליה ועברה להתארח אצל אחותה, במרחק 30 ק"מ מזירת התובעת. המומה, עצובה ומאוכזבת – הבינה התובעת, כי בדירתה שלה, חלקת האלוקים הקטנה שלה, אין לה שקט ושלווה.
- והרי לא ניתן כל אימת שמשתוללות רוחות בחוץ – לברוח מהדירה אל מקום מקלט....
5. התובעת מתגוררת בדירה וסובלת מרעש הרוח ומקור.
6. כאשר הואילו נציגי הנתבעת להגיע לטפל בחלונות ובתריסים, פירקו ו"סתמו" לטענתם חורים. ה"תיקון" היווה כמו כוסות רוח למת. על אף סגירת תריסים וחלונות בכל רחבי הדירה – חודרים קור עז ורוחות שורקות ומקפיאות.
הרעש מחריש האוזניים של התריסים והחלונות אינו נותן מנוח, ואינו מאפשר לתובעת לישון בנחת.
7. התובעת ניסתה להקל על הליקויים הנוראים, "ריפדה" חלונות במגבות, הדביקה ניירות דבק וסיליקון. דבר לא הועיל.
8. באחד המקרים נשמע רעש נפץ עצום. אחד החלונות נפתח מעצמו, נזרק בחוזקה על הקיר, כתוצאה מהרוח החזקה, וידית החלון נתקעה בתוך קיר הגבס ופערה בור חור. לחרדתה הרבה של התובעת, לאחר ששיחררה את החלון שנופץ אל הקיר, והוציאה את ידית החלון מהחור שנפער בקיר הגבס – החלו רוחות חזקות נושבות גם מתוך החור אל תוך הבית. גם מגבות בהן מילאה התובעת את החור – לא הועילו....
9. רוחות מקפיאות ושורקות חודרות מחריצי החלונות דרך ארגזי התריסים, סביבם הותירה הנתבעת חורים פתוחים. כמובן, אין בדירה בידוד אקוסטי וטרמי.
תנועת מכוניות מהחוץ, תזוזות מהדירות השכנות – נשמעת כמתוך הדירה ממש.
זאת כאשר החלונות והתריסים סגורים לחלוטין. נמנע מהתובעת שקט בסיסי, והיא חיה בדירה שהרעש בה הוא מציק באופן יומיומי כל הזמן, מטריד את מנוחתה באופן קיצוני. כל רעש מקפיץ את התובעת, הואיל והוא נשמע כמגיע מתוך הדירה עצמה.
10. כמובן שהקור בחורף הירושלמי הינו עז ביותר. למרות חימום הדירה – החימום אינו מורגש, והתובעת נאלצת ללבוש גם בדירה עצמה שכבות של בגדים חמים.

11. שוב ושוב נקראה הנתבעת לטפל בליקויים הקשים בדירה, ואולם, כל שידעו הללו לעשות הוא תיקונים קוסמטיים בלבד, אשר לא פתרו את הבעיות עצמן. פעם אחר פעם, וחוזר חלילה, הקדישה התובעת ימים יקרים כדי לאפשר את התיקון, ברם הסתבר כי ה"תיקון" הינו רק ניסיון חיפוי קוסמטי, תוך הותרת אבק ולכלוך, ותו לא.
12. כעוצמת הקור כך עוצמת החום בקיץ. אין בנמצא בידוד תקין שיהווה מענה לשמש הקופחת בתוך הדירה עצמה.
13. שנים ארוכות מתגוררת התובעת בדירה הנגועה ברטיבויות קשות, סתימות חוזרות ונשנות (באבנים) בצנרת הבנין, שטפונות חוזרים ונשנים בתוך הדירה בגין הליקויים בצנרת, ריחות ביוב קשים, מזגנים שאינם מצליחים לחמם את הדירה, העדר בידוד טרמי ואקוסטי, ליקויים קשים בחלונות, היווצרות שלוליות מים במטבח ובסלון, החודרות מן החוץ, חניה גרועה במיוחד – בקומת מרתף בתנאים של חושך, ביוב ולכלוך. בענין החניה – הסכימה הנתבעת עם התובעת, והחליפה את החניה הקבועה לחניה זמנית סבירה. ואולם התובעת חפצה, כי החניה שניתנה לה כ"חניה זמנית" תהיה החניה הקבועה שלה, מבלי שתחשוש לחזור לחנות בחניה המקפחת שהוקצתה לה מלכתחילה.
14. הפרת ההתחייבות להתקנת מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין :
- בעת רכישת הדירה עמדה התובעת על כך, שתותקן בבנין מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין. בהסתמך על התחייבות החברה להתקין מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין, רכשה התובעת דירה בקומת מגורים 13, אשר למעשה הינה הקומה ה- 15 של הבנין. למרות ההתחייבות המפורשת, לא הותקנה בבנין מעלית עם פיקוד שבת של מכון הלפרין. כך, מאז קבלת החזקה בדירה, ועד עצם היום הזה, נאלצת התובעת, למרות גילה המבוגר ומצבה הבריאותי, וכמובן בני משפחה וחברים המתארחים בצל קורתה בימי חג ומועד, לעלות ברגל 15 קומות ! כל ימי השבת והמועד – מתחיל הטיפוס אל הדירה, וממנה למטה, מרחק 15 קומות !
- התובעת מוצאת עצמה כלואה בדירתה במהלך ימי שבת וחג, בשל הקושי העצום בעליה וירידה במדרגות – 15 קומות טיפוס.
- התובעת ובני משפחתה נמנעים מיציאה ו/או ממעטים משמעותית ביציאה מהדירה במהלך השבת, משום שהמשמעות היא טיפוס רגלי של 15 קומות, הלוך ושוב.
- לתובעת נגרמים אובדן הנאה ושימוש רגיל וסביר בדירתה במהלך ימי שבת וחג. נוכח גילה ומצב בריאותה – היא כלואה (כיום חלקית, ובעתיד יש להניח באופן מלא) בדירתה בימי שבת וחג.
- המאמץ בטיפוס בן 15 קומות גורם לצמצום משמעותי במספר הפעמים בהם יוצאים התובעת ובני ביתה במהלך ימי שבת וחג, ומשפיע על שגרת היום במהלך שבתות וחגים.
- התובעת ובני ביתה חפצים לצאת מהדירה ולהיכנס לדירה כל אימת שיחפצו – בין אם לצורך השתתפות בתפילות השבת והחג, בין לצורכי אירוח והתארחות ובין יציאות לצורך הנאה בחוץ בימי השבת והמועד.

בהעדרה של מעלית השבת נשוא התחייבותה של החברה – מצטמצמות למינימום הכרחי (ובחלק מהמקרים – מתבטלות!) אפשרויות התובעת להנאה ושימוש בדירתה בימי שבת ומועד, ונגרם נזק ממשי ומוחשי מהנאתה ושימושה בדירתה.

15. עשרות שנים התגוררה התובעת בחו"ל, ועלתה ארצה כדי להשתקע בדירתה, אל מה שאמורה היתה להיות הדירה בה תוכל להתגורר בהנאה ונחת. אך במקום איכות חיים, שלווה ונחת – יודעת התובעת צרות וקשיים בלבד. הכל בגינה של הנתבעת.

למרות תכונתה המובהקת של התובעת ללמד זכות ולאמץ עין טובה – כמות הפגמים, החסרונות, הליקויים הקשים הינה יוצאת דופן במיוחד.

התובעת התגוררה בדירות שונות במהלך חייה, ומעולם לא חוותה בעיות כדוגמת רעשי מזג האוויר, רוחות, מים ועפר שחוזרים לדירה, בעיות כה קשות של רטיבות ואינטלציה, וליקויים בקירות פנימיים וחיצוניים כאחד.

התובעת מרגישה, כי היא מצויה בחלום רע. לא פחות.

16. פניות רבות לנציגי החברה, בתקווה כי יתקנו את הדרוש תיקון – העלו חרס.

שלל פניות נעשו לנציגי החברה, הן בכתב והן בעל-פה.

17. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

18. ביום 20/5/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירתה של התובעת.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעת, ובכלל כך :

ליקויי רטיבות ;

אי התאמות ;

ליקויים בחלונות האלומיניום ;

וליקויי בניה נוספים בדירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 20/5/2020, מצורף כנספח "יח-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

19. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 222,550 ₪ בתוספת מע"מ".

עוד נקבע :

- "האומדן הכספי אינו כולל :
- א. ירידת ערך הדירה בגין רטיבות המאפיינת את הדירה לאורך שנים גם לאחר תיקונים שמבצע הקבלן.
- ב. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון (סעיפים 2.1, 2.2).
- ג. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחזירות רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ד. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף".

ירידת ערך :

20. ביום 22/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 22/6/2020, מצורף כנספח "יח-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

21. בחוות דעתו, התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

- בגין אי התאמה בשטחים ;
- בגין ממ"ד ;
- בגין גובה התקרה ;
- בגין רטיבות וליקויי בניה ;
- ובגין בעיות כלליות בבנין.

22. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

"... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
910,000 ₪ (תשע מאות ועשרה אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעת :

23. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעת במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,420,384 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 260,384 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 910,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעת בשל המתואר בכתב תביעה זה - 250,000 ₪

19. התובעים - פנינה ודניאל לוי חוטר - דירה מס' 57

1. התובעים התקשרו בהסכם עם אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 57 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1 בירושלים, בתמורה לסך של 2,316,230 ₪.
- העתק נכון מההסכם מיום 15/9/2013, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "יט-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובעים מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעים התפתו להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיו משוכנעים, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. **כבר מהחורף הראשון בדירה – סבלו התובעים מנזילות ורטיבויות קשות מאוד. על אף נסיונות תיקון חוזרים ונשנים – עדיין נגועה הדירה בחדירות מים קשות.**
התובעים, אשר רכשו דירה חדשה, שאמורה היתה להיות יוקרתית ואיכותית, מצאו עצמם מתמודדים עם נזילות חמורות מהתקרה בחדר השינה ובמטבח, רטיבות קשה בקירות, וכניסת מים וחדירת רוח מהחלונות ומדלת המרפסת.
4. **ליקויי הרטיבות מתקיימים עד עצם היום הזה.**
5. **למרות פניות אל הנתבעת, הן בעל-פה והן בכתב, הרי למעט נסיונות תיקון שלא עלו יפה – לא נעשה דבר.**
6. **בחורף הראשון בדירה בוצעו מספר "נסיונות תיקון". התיקון המשמעותי ביותר היה פרוק ובניה מחדש של חגורת הבטון מתחת לדלת ויטרינה, והחלפת הריצוף לאורך הויטרינה והקירות הניגשים אליה.**
התיקון בוצע אחרי לפחות שלושה חודשים שבהם מים חדרו מתחת לריצפות ועלו בקירות במקומות רבים בדירה. כמה ממקומות אלה מתקלפים מאז ועד היום. בוצע קילוף וצביעה מספר רב של פעמים, אך אף פעם לא בצורה יסודית מספיק.
כך, גם בחורפים הבאים, ולמרות שלל פניות אל החברה, הוסיפו התובעים לסבול מרטיבות בקירות וחדירת רוח ומים בכל האלומיניום הפונה למערב (מטבח, סלון וחדר הורים).
החברה שיגרה פעם אחר פעם עובדים אל דירת התובעים. הללו החליפו חלקי פלסטיק, מרחו חומרי אטימה וניסו לכוון את האלומיניום. כל התיקונים הללו הועילו בצורה חלקית ולזמן קצר.
נעשו מספר פעולות כגון מריחת סיקה בקירות החיצוניים.
באף אחת מפעולות התיקון לא היה משום תיקון, ואלה לא הועילו כדי לפתור את בעיית הרטיבות וחדירת המים.
בכלל כך, כאשר יורד גשם – יש נזילה משמעותית מארגז התריס של ויטרינת הסלון.

גם עבודת פירוק ואטימת סף השיש בדירה שמעל דירת התובעים – לא הועילו. בכל אירוע של גשם עם רוח ארגז התריס מתמלא מים, והמים מתנקזים לתוך הדירה.

לאחר התיקון הוצב פיגום מעל מרפסת התובעים, עובדה שהוציאה מכלל שימוש את המרפסת בדירת התובעים למשך חודשים רבים, בהם ברוב הזמן כלל לא בוצעה כל עבודה.

כאשר נוכחה הנתבעת לדעת, כי אינה מצליחה לתקן את הליקויים - נקטה בהתעלמות גורפת מהפניות אליה.

יתירה מזו: הנתבעת גם לא טרחה לבדוק ביסודיות את הליקוי. כך למשל, נציגי הנתבעת לא טרחו לבדוק את דירת התובעים עם מצלמה טרמית ו/או הקפידו להגיע בעונה שמשית כאשר לא ניתן היה להתרשם מהשלכות הגשמים המלווים ברוחות.

באחד המקרים שיגרו התובעים אל הנתבעת תיעוד שנעשה על ידי דייר אחר, באמצעות מצלמה טרמית, ותגובת החברה היתה נזיפה בתובעים על כך שהם מעזים להפריע לנתבעת כאשר הינה מצויה בהליך משפטי עם אחד הדיירים....

7. אפילו בחורף האחרון, עת שבו ופנו התובעים אל הנתבעת, הסתפקה הנתבעת בשיגור נציג, מר קובי צימרמן, אשר התרשם מהבעיות בדירה ואולם לא עשה דבר וחצי דבר כדי לפתור אותן.

8. התובעים השקיעו את הסך של 42,000 ₪ בהחלפת כל האלומיניום בצד מערב כדי להתגבר על כניסת רוח ומים.

בסערה שהתקיימה ביום 8/2/2020 היתה חזירת מים מאסיבית מכיוון ארגז התריס, שחייבה את התובעים לאסוף את המים בקערות במשך כל היום.

ביום 9/2/2020 שוב שיגרו התובעים פניה אל סמנכ"ל החברה, אבי יעקב, ועד עצם היום הזה לא קיבלו תשובה כלשהי.

9. אי ההתאמות בין הדירה שנרכשה על ידי התובעים לבין הדירה שנבנתה עבורם, וכן שורה של בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.

10. שלל פניות נעשו עם נציגי החברה, הן פניות שנעשו בכתב והן פניות בעל-פה.

11. כאמור, נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלו חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה:

12. ביום 16/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירת התובעים.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כן:

ליקויי רטיבות ואיטום לקוי של חלונות אלומיניום ;
אי התאמות ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 16/2/2020, מצורף כנספח "יט-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

13. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 237,050 ₪ בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. ירידת ערך הדירה בגין נזקי הרטיבות המאפיינת את הדירה לאורך שנים גם לאחר תיקונים שמבצע הקבלן.
- ב. שיפוי והחזר הוצאות עבור החלפת דלתות ההזזה ביציאה למרפסת וחלון במטבח כמו גם פעולות נוספות שבוצעו על חשבונם של חוטר כדי לצמצם נזקים.
- ג. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
- ג. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ד. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף".

ירידת ערך :

14. ביום 17/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 17/6/2020, מצורף כנספח "יט-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

15. בחוות דעתו, התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

- בגין אי התאמה בשטחים ;
- בגין גובה התקרה ;
- בגין ממ"ד ;
- בגין רטיבות ;
- ובגין בעיות כלליות בבנין.

16. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

"... אומדן ירידת הערך, בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחו"ד, הינו כדלקמן :
870,000 ₪ (שמונה מאות ושבעים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מצייין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

17. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,375,083 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 305,083 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 870,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 200,000 ₪

20. התובעים - יעקב ומרלן - פורטונה כהן - דירה מס' 59

1. התובעים התקשרו בהסכם עם אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 59 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1 בירושלים, בתמורה לסך של 2,730,350 ₪. העתק נכון מההסכם מיום 20/8/2013, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף בנספח "כ-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
 2. הנתבעת הציגה בפני התובעים מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעים התפתו להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיו משוכנעים, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
 3. שלל בעיות וליקויים - עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב - מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובעים ומשפחתם, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
 4. התובעים חפצו לרכוש דירה כמקום מגורים של קבע, לקראת גיל פרישה. התובעים חפצו לרכוש דירה בפרוייקט בסטנדרט בניה גבוה ומפואר, מאת יזם ידוע ומוכר בעל שם ובמיקום המתאים להם, דירה שתעניק להם מגורים שקטים ושלווים עד 120 שנה.
- מצגיה של הנתבעת כיוונו בדיוק לכך. מצגיה והצהרותיה של הנתבעת תיארו פרוייקט יוקרתי, בסטנדרט בניה גבוה, כאשר מדובר בחברת בניה מלווה ומפוקחת על ידי מיטב המהנדסים. "זו חברה של תשובה" [יצחק תשובה] - כך הציגו נציגי הנתבעת את הפרוייקט.

עוד נאמר לתובעים, כי בסמוך למגדל המגורים עתיד להיבנות גם פרויקט מסחרי קטן, בן 2 קומות, ששטחו לא יעלה על 1,500 מ"ר. המרכז המסחרי הקטן הוצג על ידי הנתבעת בשאלה: "מה רע בקפה שכונתי קטן מתחת לבנין?..."

התובעים שוכנעו מדבריה של הנתבעת, וסברו, כי זהו המקום המעניק מענה לכל דרישותיהם.

רק מאוחר מידי התברר לתובעים, כי שטח הפרוייקט המסחרי עומד על 6,000 מ"ר, ו- 6 קומות מסחר.

התובעים חפצו לחזור בהם מהעיסקה, ואולם הנתבעת הצהירה והתחייבה, כי מדובר בפרוייקט מסחרי שקט מאוד ואקסלוסיבי, והציעה בפני התובעים דירה בקומה גבוהה יותר (אשר כמובן גם תמורתה עלתה בהתאם....).

שוב ושוב חזרו ההצהרות והמצגים, כי מדובר ב"דירת פאר יוקרתית" מ"חברה כל כך ידועה – אלעד מגורים – של 'תשובה'".

התובעים לא העלו על דעתם, כי הצהרות ומצגי הנתבעת יתאדו באותה קלות בה הושמעו.... הפרוייקט המסחרי הינו ההיפך הגמור מזה שהוצג על ידי הנתבעת, לבנין המגורים הסמוך נוספו קומות מסחר ומשרדים, וההבטחה לענין פרויקט מסחרי קטן, שקט מאוד ואקסלוסיבי – התנפצה.

5. מיד לאחר חתימת ההסכם, ועוד בטרם נוצקו הקירות והמחיצות בדירה, ביקשו התובעים לערוך מספר שינויים קלים של מיקום כמה מנקודות החשמל, בחירת קרמיקה בצבע שונה וכיוצ"ב. התייחסותה של הנתבעת לבקשה פשוטה זו היתה סחטנית. לא פחות. כל בקשה פעוטה – גררה אחריה חיובים של עשרות אלפי ₪.

למרות שהכל שולם על ידי התובעים, טבין ותקילין, זכו התובעים לקבל איכות עבודה ירודה, מתחת לכל ביקורת (כדוגמת אריחי ריצוף שהתנתקו, קרמיקות שנתלשו מהקירות מספר פעמים, ריצוף שהותקן בשיפוע הפוך במקלחון וכן הלאה).

פעם אחר פעם נדרשו התובעים לרכוש מכספם אריחי קרמיקה נוספים שהיו נחוצים עבור ביצוע התיקונים על ידי הנתבעת.

ברזים איכותיים שנרכשו על ידי התובעים, וחוייבו בגין התקנתם על ידי הנתבעת (!) – הותקנו ברשלנות במרחק מן הקיר ובאופן לא מפולס, תוך יצירת חללים מהם חדרו מים. תקוותם של התובעים לעבודה איכותית (קל וחומר ביחס לתמורה הגבוהה והסחטנית שנגבתה מהם) – נגזזה.

6. סחטנותה של הנתבעת היתה "שם המשחק". כך למשל, מיהרה הנתבעת להחתים את התובעים על ויתור על דמי שכר דירה לחודשיים בגין איחור במסירה, בשל איחור קל שבקלים באספקת אריחי הקרמיקה שנבחרו על ידי התובעים.

7. עוד קודם לקבלת מפתחות הדירה, הבחינו התובעים, כי קיר המסך מאלומיניום בסלון הדירה מורכב ממספר גוונים של צבע, והליקוי מאוד בולט לעין. רק לאחר ויכוחים מרים, ניאותה הנתבעת להסכים על קיומו של הליקוי, והבטיחה לתקנו.

לא פחות מ- 3 החלפות של קיר המסך נאלצו התובעים לעבור, עד אשר עלה בידי הנתבעת להתקין קיר מסך אחיד !!!

וגם אז – הוסיפה הנתבעת באיומיה על התובעים, על כך ש"העזו" "לבזבז את זמנה היקר".... שמא התובעים אשמים בכך שהנתבעת התרשלה בעבודתה.... !!!?

8. כחודש לאחר כניסה לדירה, נפרדו שני צדדי דפנות קיר המסך בסלון מהקירות. הדפנות החלו ליצור "בטן" בגין היפרדות מהקירות, ואי אפשר היה לסגור את החלונות. הבעיה החריפה מיום ליום, ויצרה סבל בשהות בדירה.

התובעים הזמינו את סמנכ"ל הנתבעת, אבי יעקב, והוא מיהר "ליישר קו" עם חברת אלה, החברה המבצעת, וטען כי מדובר בבעיה "קטנה ולא דחופה", וששומה על התובעים להמתין שנים עד שיתוקן הליקוי במסגרת "התיקונים השנתיים".

התובעים לא האמינו למשמע אוזניהם ! קיר מסך במשקל מאות ק"ג עלול להתנתק בכל רגע ולגבות מחיר בנפש, ועבור הנתבעת עסקינן ב"בעיה קטנה", שתיפתר בחלוף שנים, כשיעלה הרצון מלפני הנתבעת !!!?

למרבה המזל, באותה עת עבד בחברה המהנדס דן נחמן (אשר פוטר זמן קצר לאחר המקרה, והמבין יבין...).

לאחר בחינה של הליקוי האמור, הודיע המהנדס דן נחמן, כי הוא מטפל בכך באופן מיידי, וזימן את האחראים למחדל, ובראשם הקבלן בכבודו ובעצמו, אשר הגיע אל הדירה מלווה גם הפעם עם סמנכ"ל הנתבעת אבי יעקב, ושאל בקול רם : "מי העז להרכיב ככה בלי שום עיגון קיר מסך כזה כבד ???".

כבר למחרת הפכה הדירה המרוהטת לאתר בניה, ויושביה – לדיירים באתר בניה.

כחודש הקר ביותר של השנה, נעקר קיר המסך ממקומו, והתובעים נותרו במשך שבוע שלם עם סלון פרוץ לרחוב, בקומה ה- 15 של המגדל !!!

רק אז, תוך כדי מגורי התובעים בדירה, בוצע העיגון של קיר המסך, אותו אמורה היתה הנתבעת לבצע כבר במהלך הבניה.

צוותי עבודה נכנסו ויצאו מהדירה כל יום, כל היום. העבודה, שנעשתה לאחר שהתובעים כבר נכנסו לגור בדירה, פגמה בריצוף היקר של אריחי הרצפה בסלון, והפגיעה בהן בלתי הפיכה.

וחמור מכל – גם עבודה זו בוצעה בסטנדרט נמוך וחסכוני, ועד היום חודרים מי גשמים מבעד לקיר המסך, והרטיבות בקיר הצמוד אינה פוסקת אלא רק גוברת.

9. בגלל ליקויי החלונות בדירה, אשר הותקנו עקומים, אין מתאפשרת פתיחה רגילה שלהם, והם נסגרים ונפתחים מאליהם משום שהותקנו באופן לקוי – פוגעים אנושות באיכות חייהם של התובעים. הפתחים והשקעים בדירה מחדיירים קור אימים של רוחות החורף. הקור בלתי נסבל, ואף חימום מוגבר ובזבזני של הדירה – אינו מועיל.

10. אבן החיפוי מסביב לדירת התובעים מחוררת כמסננת, צבע האבנים אינו אחיד, ובחלק ניכר מהן – חלוד. שבבים נוהגים לנשור מאבני החיפוי לרצפת המרפסת, ואף ליקוי זה – כאחרים – פוגע אנושות בהנאת ושימוש התובעים בדירתם.

11. לובי הבנין אינו מזכיר ולו ברמז את מצגיה של הנתבעת ואת תמונות ההדמייה שהראתה. מי גשם חודרים מהמדרכה אל מתחת הריצוף בלובי, עולים על הפנלים בקירות הפנימיים של הלובי, ומשוויים מראה מוזנח למגדל ה"יוקרתי".
12. במגדל שתי מעליות בסך הכל, והן זולות ופגומות להחריד. קצב התקלות בהן הינו מידי שבוע – שבועיים. גם כך ניכר העקרון החשוב עבור הנתבעת – לחסוך על גבם של הרוכשים התמימים !
13. לובי הבנין אינו דומה כלל לתמונת ההדמיה שבחוברת המכירות. מי גשם חודרים מהמדרכה אל תחת הריצוף בלובי, ועולים מעל הפנלים בקירות הפנימיים של הלובי.
14. התארים אותם קשרה הנתבעת לעצמה – בעל-פה ובכתב, כמי שבונה "דירת פאר יוקרתית", והשימוש החוזר ונשנה בשמות התואר "מפואר", "יוקרתי" – התבררו כחסרי תוכן וכמיצגי שווא ושקר.
15. התובעים סובלים, מזה שנים, מעוגמת נפש אדירה בשל התנפצות חלומם, עבורו שילמו במיטב כספם, ובמקום ליהנות מדירה חדשה, איכותית ויוקרתית – נגרמים להם סבל רב מאוד ואובדן הנאה מדירתם.
16. כאמור, את פניותיהם של התובעים אל הנתבעת ונציגיה – נשאה הרוח.
17. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

18. בחודש פברואר 2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירת התובעים.
חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעים, ובכלל כך :
ליקויי רטיבות ;
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
וליקויי בניה נוספים בדירה.
העתק נכון מחוות דעת המומחה, מפברואר 2020, מצורף כנספח "כ-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
19. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :
"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 87,400 ₪ בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".

עוד נקבע :

- "האומדן הכספי אינו כולל :
- א. ירידת ערך הדירה בגין רטיבות וחזירת רוחות המאפיינת את הדירה לאורך שנים גם לאחר תיקונים שמבצע הקבלן.
 - ב. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
 - ג. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחזירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
 - ד. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף."

ירידת ערך :

20. ביום 25/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעים.

הענתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 25/6/2020, מצורף כנספח "כ-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

21. בחוות דעתו התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

- בגין הפרש שטחים ;
- בגין גובה התקרה ;
- בגין רטיבות וליקויים ;
- בגין רוחב מסדרון ;
- בגין ממ"ד ;
- בגין אי שימוש במרפסת ;
- ובגין בעיות כלליות בבנין.

22. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

".... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
970,000 ₪ (תשע מאות ושבעים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעים :

23. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,332,484 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 112,484 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 970,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעים בשל המתואר בכתב תביעה זה - 250,000 ₪

21. התובעת - חשדר היובל בע"מ (באמצעות מר דביר אינדיג) - דירה מס' 66

1. התובעת התקשרה בהסכם עם חברת אלעד ישראל למגורים בע"מ לרכישת דירה מס' 66 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, בתמורה לסך 6,539,919 ₪ (כולל מע"מ).
- העתק נכון מההסכם אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף כנספח "כא-1" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובעת תמצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובעת התפתתה להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיתה משוכנעת, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. פניות רבות לנציגי הנתבעת, בתקווה כי יתקנו את הדרוש תיקון – העלו חרס.
4. נסיונות חוזרים ונשנים של הנתבעת לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.
5. כך למשל, בעת קבלת הדירה ראתה התובעת, כי במטבח אין קיר מסך, ובמקום קיר מסך יש חצי קיר שהוא כולו בלוי. התובעת פנתה לקבלן הביצוע שייקה אלה, אשר הפנה אותה חזרה למר אבי יעקב, סמנכ"ל הנתבעת. הנתבעת התחייבה לתקן את הליקוי וביקשה, כי התובעת תמציא לה מפרט מהאדריכל מר רנדי אפשטיין ממשרד "קולקר את קולקר". לאחר מספר חודשים עלה בידי התובעת לקבל מפרט כמבוקש, והעבירה אותו למנהל הפרויקט. שוב המשיכה החברה במדיניות ה"לך ושוב", ..., לאחר מספר חודשים הודיעה הנתבעת, כי היא פונה למבצע האלומיניום....

לאחר חלוף זמן רב נוסף הודיעה הנתבעת, כי אינה מאשרת את ביצוע התיקון, משום שמדובר בעלות גבוהה וצורך להקים פיגום בגובה 17 מטרים, ואין לה תקציב.... שלל התכתבויות עם הנתבעת ונציגיה – לא הועילו.

6. כך למשל, בעת הכניסה לדירה גילתה התובעת, כי בדירה אין ארונות מטבח..... חודשים מייגעים של משא ומתן עם הנתבעת, כאשר במקביל משלמת התובעת את המיסים בגין הדירה, לרבות ארנונה והוצאות תחזוקה וניהול, הסתיימו בכך שהנתבעת ניאותה לאפשר לתובעת להזמין מטבח על חשבונה..... אלא שכמעט שנה של פניות חוזרות ונשנות "לקח" לנתבעת להשיב לתובעת את כספה בגין ארונות המטבח.
7. כך למשל, כבר בעת הכניסה לדירה ניכרים היו סימני רטיבות קשים בדירה. שוב דחתה החברה את התובעת ב"לך ושוב"...
8. במהלך המגורים בדירה, התגלו ליקויים רבים, כולל רטיבויות קשות, נזילות בסלון ובחדרים, כאשר התובעת נאלצה לאסוף את הנזילות בדליים וחוזר חלילה, בעיות קשות של חוסר חימום בחורף בשל בעיות במערכת ההסקה והרזיאטורים, קירות עקומים, וכן הלאה.
9. לאורך כל הדרך דחתה הנתבעת את דרישותיה של התובעת לקבל מפרט ותשריט כדין. עד עצם היום הזה – נמנעת הנתבעת מלעשות כן.
10. מר משה אינדיג, אשר התגורר בדירה, נאלץ לעזוב את הדירה נוכח מצבה הקשה. בשל מצבה של הדירה נאלצה התובעת להשכיר את הדירה במחיר נמוך מאוד (כמעט מחצית) מדמי השכירות שיכולה היתה הדירה להניב לו היתה במצב תקין. (9,000 ₪ לחודש במקום 15,000 ₪ לחודש).
11. נסיונות מכירת הדירה העלו חרס, למרות שהדירה הוצעה במחיר עלות ואף פחות מכך!
שלל רוכשים פוטנציאליים ושלל מתווכים, לרבות פעמיים "בית פתוח", פקדו את הדירה – ולשווא. זאת, כולל אתר אינטרנט שנבנה במיוחד לצורך מכירת הדירה.
12. התנהלות החברה כלפי התובעת מאופיינת באי אמירת אמת, אי עמידה בזמנים ואי עמידה בהתחייבויותיה על פי ההסכם ועל פי כל דין.

ליקויים הנדסיים בדירה :

13. ביום 14/5/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירתה של התובעת.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובעת, ובכלל כן :

ליקויי רטיבות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
אי התאמות וליקויי בניה נוספים בדירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 14/5/2020, מצורף כנספח "כא-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

14. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך ₪ 47,750 בתוספת מע"מ".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

א. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון.
ב. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף".

ירידת ערך :

15. ביום 23/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי מקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובעת.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 23/6/2020, מצורף כנספח "כא-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

16. בחוות דעתו, התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

בגין ממ"ד ;
בגין גובה התקרה ;
בגין רטיבות וליקויי בניה ;
ובגין בעיות כלליות בבנין.

17. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

".... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
1,400,000 ₪ (מיליון ארבע מאות אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציינ, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובעת :

18. **הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובעת במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,755,868 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :**
- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית - 55,868 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 1,400,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובעת בשל המתואר בכתב תביעה זה - 300,000 ₪

22. התובע - ד"ר דוד כהן - דירה מס' 67

1. התובע התקשר בהסכם עם הנתבעת לרכישת דירה מס' 67 (כהגדרתה בהסכם) ברחוב זנגוויל 1, בירושלים, בתמורה לסך של 3,525,000 ש"ח.
- העתק נכון מההסכם מיום 25/12/2018, אשר נכרת כאמור בין הצדדים, מצורף **כנספח "כב-1"** לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.
2. הנתבעת הציגה בפני התובע מצגים מפתים, והצהירה שלל הצהרות לענין יכולותיה, חוסנה ואיכות הבניה שלה. התובע התפתה להאמין למצגיה והצהרותיה של הנתבעת, והיה משוכנע, כי הינה מסוגלת לבנות באיכות ברמה גבוהה, ולעמוד בהתחייבויותיה השונות.
3. שורת בעיות וליקויים – עליהם מצביעים גם המומחים בחוות דעת המומחים המצ"ב – מהווים פגיעה קשה באיכות חיי התובע ומשפחתו, ואינם מאפשרים הנאה מהנכס שנרכש בממון רב.
4. במועד מסירת הדירה, בעיצומו של החורף, הדירה כלל לא היתה גמורה. הרכבת הרדיאטורים להסקה – לא עלתה יפה, בין השאר בהעדר התאמה למיקום הברזים בקירות. גם גודל הרדיאטורים לא התאים לפתחי הברזים. מערכת יונקס היתה בלתי תקינה ולא פעלה.
- בעלי מקצוע עימם התייעץ התובע קבעו, כי המערכת אינה תקינה, ואף אינה אמינה כלל. התובע קיבל את חוות דעתם של בעלי המקצוע, והתקין במקום ערימת הרדיאטורים מערכת מיזוג יפנית אמינה וטובה, הכוללת מערכת לחימום.
- בין התובע לבין הנתבעת סוכם, שבעלי מקצוע שיביא התובע יבצעו את השלמות והתיקונים האמורים לעיל בדירה, התובע יגיש לנתבעת את חשבוניות המס והנתבעת תחזיר לתובע סכום של עד 135,000 ₪.

5. בחודשים האחרונים יש בדירה נזילת מים חמורה, לרבות נזילת מים מהדירה אל הדירה שמתחתיה. הנזילה גרמה נזקים קשים הן לקירות דירתו של התובע וכמובן לדירה שמתחת. אותר ליקוי בחיבור צינורות הביוב בדירת התובע, ממנו דלפו מי ביוב לרצפת וקירות הדירה וכן לתקרת הדירה שמתחת.
הדבר נמשך חודשים עד שהתקלה אותרה ותוקנה על חשבונו של התובע.
- הנתבעת היתה אחראית על המערכות הללו ברם התנערה מכך, בטענה שהתובע ביצע שינויים בדירה. זאת, למרות שהליקוי היה מובנה בדירה, כלל אינו קשור לשינוי שביצע התובע בדירה וללא כל קשר לכך.
6. הדירה נגועה ברטיבויות בקירות, חלונות בלתי אטומים, מהם חודרים קור עז ורוח לתוך הדירה בעוצמה רבה, וגם אלה הופכים את המגורים בדירה לבלתי נסבלים.
7. במהלך המגורים בדירה – בעת החורף הגשום – היתה דליפה ניכרת של גשם מהתיקרה בסלון, וכן דליפות נוספות במקומות שונים ברחבי הדירה.
פעם אחר פעם אחר פעם נאלץ התובע לפנות לנציגי הנתבעת.
- לבסוף, הואילו עובדי הנתבעת להגיע, ברם תיקנו חלקית בלבד, ולא טרחו לסיים את העבודה לאיתור ותיקון הנזילות.
8. עד עצם היום הזה סובל התובע קשות מליקויים במערכת המתזים לכיבוי אש, וליקויים קשים בתחום האלומיניום.
זאת, מעבר לשאר החוליים בהם נגוע הבנין כולו (חיפוי הבנין, בידוד, מערכות תמיכה בחירום ועוד).
9. הליקויים פורטו בחוות דעת מומחים המצ"ב, ואולם יש להדגיש, כי ליקויים אלה גורמים לתובע אובדן מובהק של הנאה מדירתו, עוגמת נפש וסבל מרובים.
10. פניות רבות, הן בכתב והן בעל-פה, לנציגי הנתבעת בתקווה כי יתקנו את הדרוש תיקון – העלו חרס.
11. נסיונות חוזרים ונשנים של החברה לבצע תיקונים כאלה ואחרים – כשלו כשלון חרוץ.

ליקויים הנדסיים בדירה :

12. ביום 16/2/2020 ניתנה חוות דעת מומחה, של המהנדס מר יגאל ברגמן, בענין דירתו של התובע.

חוות הדעת מתייחסת לליקויים שונים בדירת התובע, ובכלל כך :

ליקויי רטיבות ;
אי התאמות ;
ליקויים בחלונות האלומיניום ;
ליקויי בניה נוספים בדירת התובע.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, מיום 16/2/2020, מצורף כנספח "כב-2" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

13. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, המהנדס מר יגאל ברגמן :

"האומדן הכספי לתיקון הליקויים המצויינים בחוות הדעת מסתכם לסך 158,050 ₪ בתוספת מע"מ. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח הנדסי".

עוד נקבע :

"האומדן הכספי אינו כולל :

- א. התייחסות לפיצוי בגין ירידת ערך עבור ליקויים שאינם ברי תיקון (סעיפים 2.1, 2.2).
- ב. התייחסות לנושאי עוגמת נפש ודיור חלופי במהלך מגורים בדירה עם מפגעי רטיבות וחדירת רוחות ובמהלך ביצוע התיקונים.
- ג. התייחסות לליקויים בתחומי רכוש משותף".

ירידת ערך :

14. ביום 30/6/2020 ניתנה חוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא, לענין ירידת הערך של דירת התובע.

העתק נכון מחוות דעת המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין, מיום 30/6/2020, מצורף כנספח "כב-3" לכתב תביעה זה ומהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

15. בחוות דעתו, התייחס הכלכלן ושמאי המקרקעין לירידת ערך קבועה לשווי הנכס -

- בגין אי התאמות בשטחים ;
- בגין ממ"ד ;
- בגין גובה התקרה ;
- בגין רטיבות וליקויי בניה ;
- ובגין בעיות כלליות בבנין.

16. בסיפא לחוות דעתו קובע המומחה, הכלכלן ושמאי המקרקעין מר אלעד זעירא :

"... אומדן ירידת הערך בגין אי התאמות וליקויי בניה בנכס שבנדון, במועד הקובע לחוו"ד, הינו כדלקמן :
1,150,000 ₪ (מיליון מאה וחמישים אלף ₪) כולל מע"מ".

המומחה מציין, בין השאר : "סכום זה אינו כולל את עלויות התיקון אשר נקבעו בחוות הדעת ההנדסית לנכס. סכום זה אינו כולל נזק בלתי ממוני כגון עוגמת נפש".

הסעדים הנתבעים על ידי התובע :

17. הצבר הסכומים הנתבעים על ידי התובע במסגרת כתב תביעה זה הינו 1,553,411 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן :

- א. בגין ליקויי הבניה נשוא חוות הדעת ההנדסית (כולל פיקוח הנדסי) - 203,411 ₪
- ב. בגין ירידת ערך המקרקעין נשוא חוות הדעת השמאית - 1,150,000 ₪
- ג. בגין עוגמת נפש, טירחה וטירדה שנגרמו לתובע בשל המתואר בכתב תביעה זה - 200,000 ₪

חלק ב - הנזקים והסעדים :

1. הנתבעת הפרה את חובתה -
- לבצע מלאכתה בנאמנות, במיומנות, בזהירות וברמה מקצועית טובה, תוך עמידה במסגרת המוסכם והדין ;
- לפעול בהתאם להוראות הדין, הוראות התקנים המחייבים, כללי מקצוע מקובלים והוראות מכון התקנים ;
- לפעול באופן שבעלי מקצוע סבירים וזהירים היו פועלים, ולנקוט בכל האמצעים הדרושים למניעת הליקויים ו/או הפגמים ו/או החריגות ;
- לבחור עובדים ובעלי מקצוע מקצועיים, מיומנים ומוסמכים ;
- לוודא, כי ייעשה שימוש, לשם ביצוע העבודות, בחומרים טובים ואיכותיים ;
- לבצע את העבודות בהתאם להוראות ההסכם, להוראות הדין, לתקנים ולכללי מקצוע מקובלים.
2. הנתבעת ביצעה את עבודות הבניה ללא ליווי מהנדס וללא בדיקות ביצוע.

3. כאשר ניסתה הנתבעת "לתקן" את הליקויים – לא טרחה לפעול בהתאם למפרט ביצוע התיקונים הדרוש, ואין פלא, כי הליקויים לא תוקנו.
4. הפרותיה של הנתבעת מנוגדות הן למוסכם והן להוראות הדין.
5. מעשיה ו/או מחדליה של הנתבעת, אשר בגינם נגרמו ונגרמים נזקי התובעים, מנוגדים לאמור בכל דין, לרבות דיני החוזים ודיני הנזיקין, לוקים בחוסר תום לב, מהווים הפרות בוטות את חובותיה של הנתבעת, ומקימים לתובעים את הזכות לדרוש מהנתבעת את נזקייהם.
6. **הנתבעת איבדה את זכותה לתקן את הליקויים ברכוש המשותף ו/או בכל אחת מהדירות.**

הנתבעת איבדה את זכותה לבצע את התיקונים. זאת, לאחר שהנתבעת מיצתה, מעל ומעבר, את זכותה לתקן את הליקויים, בחלוף שנים (!) של "נסיונות תיקון" שלא צלחו. הנתבעת הוכיחה, במו ידה, כי לא ניתן לסמוך עליה, ובוודאי לא ניתן להפקיד בידיה הרשלניות והמזלזלות את האחריות לחיי אדם, כאשר כל חפצה הוא לצמצם עלויות ולתור אחר "פתרונות מאולתרים".

7. **הצבר הסכומים הנתבעים במסגרת כתב תביעה זה הינו 29,019,231 ₪, בהתאם לפירוט כדלהלן:**

א. **הנציגות - התובעת מס' 1 -**

תביעה כספית : 2,160,680 ₪,

וכן צווי עשה מצטברים, כדלהלן:

1. צו עשה, לפיו תתקן הנתבעת את כל הליקויים ותבצע, על חשבונה, ובתוך פרק זמן בן 30 יום, את המלצות המומחה לתנועה בהתאם לממצאי בדיקת החניון על ידו, שצורפה כנספח לכתב תביעה זה.
2. צו עשה, לפיו תתקן הנתבעת את כל הליקויים ותבצע, על חשבונה, ובתוך פרק זמן בן 30 יום, את המלצות יועץ המעליות בהתאם לממצאי בדיקת המעליות על ידו, שצורפה כנספח לכתב תביעה זה.
3. צו לפיו ימונו מומחים על ידי ביהמ"ש הנכבד בתחומים הבאים :
מערכות כיבוי אש (כולל מאגרי מים בגג ובחדר משאבות) ;
יועץ איטום לצורך הכנת מפרט תיקונים וביצוע פיקוח צמוד על העבודה ;
מפגעים בטיחותיים בארונות מוני הגז ;
בדיקת איכות המים במאגר המים ;
ויועץ לביצוע מחדש של קירות מסך אלומיניום.
- וכן צו עשה, לפיו תתקן הנתבעת את כל הליקויים ותבצע, על חשבונה, ובתוך פרק זמן בן 30 יום, את המלצות כל המומחים שימונו על ידי בית המשפט הנכבד בתחומים המנויים לעיל, בהתאם לממצאיהם והמלצותיהם.

758,532 ₪	ב. התובעת מס' 2 - רחל וולף
1,235,830 ₪	ג. התובעת מס' 3 - יונה ישראל (בנישו)
1,055,816 ₪	ד. התובע מס' 4 - אסודרי אברהם יוחאי
1,033,060 ₪	ה. התובעים מס' 5 - דוד ואורה קליגמן
1,203,412 ₪	ו. התובעים מס' 6 - זהורית ויורם צדוק
1,045,052 ₪	ז. התובע מס' 7 - קליגמן דוד גיא
1,068,520 ₪	ח. התובעים מס' 8 - ד"ר ליאוניד ואירינה מרגוליס
1,268,674 ₪ 1,194,376 ₪	ט. התובעים מס' 9 - עדינה ויעקב קוך - דירה מס' 29 דירה מס' 45
1,297,661 ₪	י. התובעים מס' 10 - חנה (פליגלמן) גרטנר וזאב גרטנר
1,199,911 ₪	יא. התובעים מס' 11 - טליה וצבי הורוביץ
798,003 ₪	יב. התובעת מס' 12 - תמר אלמליח
1,207,490 ₪	יג. התובעים מס' 13 - ליברמן אסתר ועמנואל
1,296,757 ₪	יד. התובעים מס' 14 - הדס וד"ר מתן מקייטן
1,114,701 ₪	טו. התובעים מס' 15 - יהודה ???????
1,379,781 ₪	טז. התובעת מס' 16 - פיי בלאו
1,263,745 ₪	יז. התובעים מס' 17 - גלעד ומיכל רונן דלרוזה
1,420,384 ₪	יח. התובעת מס' 18 - אדית בר לוי
1,375,083 ₪	יט. התובעים מס' 19 - פנינה ודניאל לוי חוטר
1,332,484 ₪	כ. התובעים מס' 20 - יעקב ומרלן פורטונה כהן
1,755,868 ₪	כא. התובעת מס' 21 - חשדר היובל בע"מ
1,553,411 ₪	כב. התובע מס' 22 - ד"ר דוד כהן

פנוסף, מתבקש בית המשפט הנכבד ליתן כל סעד אחר או נוסף, כפי שיראה בית המשפט הנכבד לנכון.

8. **לחילופין בלבד - לענין כל התובעים - מתבקש בזאת צו עשה**, לפיו תתקן הנתבעת את כל הליקויים והפגמים **הן** ברכוש המשותף, לרבות הליקויים נשוא חוות הדעת ההנדסית לענין הרכוש המשותף, והמלצות ביצוע התיקון שנכתבו על ידי המומחים מטעם התובעים, **והן** בכל אחת מהדירות נשוא התביעה, לרבות הליקויים נשוא חוות הדעת ההנדסית לענין כל דירה ודירה, והמלצות ביצוע התיקון שנכתבו על ידי המומחים בהתייחס לכל דירה ודירה, **הכל על חשבונה ואחריותה של הנתבעת, ובזמן שיוקצב מראש.**

העתירה החילופית בלבד למתן צו עשה כאמור מותנית בכך, שהעבודות האמורות

תבצענה בפיקוח **צמוד** של מהנדס מומחה מטעם בית המשפט הנכבד, אשר הנתבעת תישא בשכרו המלא, עד לסיומן לשביעות רצון המומחה, וכי עם סיום העבודות תבוצענה כל הבדיקות הנדרשות על פי התקן הישראלי, ובכלל כך לבדיקת רטיבות במבנים, וכי לפי הצורך תהא למומחה סמכות להורות על ביצוע בדיקה חוזרת ו/או כל בדיקה לשלילת מוקדי רטיבות סמויים חוזרים, וככל הנדרש על מנת לוודא תיקון כל הליקויים ברכוש המשותף ובדירות. **הכל על חשבונה של הנתבעת בלבד**, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שכרו של המומחה מטעם בית המשפט הנכבד אשר יפקח על הנתבעת ועלויות הבדיקות.

9. **התובעים עומדים על קבלת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, בסכום ריאלי, ויעתרו להגשת בקשה מתאימה להשתתף הוצאות בהתאם למסמכים שיצורפו לה.**

10. כל הטענות נשוא כתב תביעה זה נטענות לחילופין ו/או במצטבר ועל דרך ההשלמה, הכל לפי הקשר הדברים ועניינם.

11. לבית משפט נכבד זה הסמכות המקומית, והעניינית, לדון בתביעה זו, לרבות בגין סעיף מוסכם בדבר סמכות שיפוט ייחודית בחוזה שנכרת בין הצדדים.

12. **אשר על כן:**

מתבקש בזאת בית המשפט הנכבד, להזמין את הנתבעת לדיון, ליתן כל סעד שנתבקש, וכן לחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים המבוארים **בסעיף 7 בפרק זה לעיל**, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית חוקית מקסימלית, מיום הגשת כתב התביעה ועד ליום התשלום, המלא, בפועל, ובצירוף סעד כללי. זאת, לרבות השתתף הוצאות משפט לדוגמא, בסכום נכבד ביותר, על הנתבעת, לטובת כל אחד מהתובעים, וכן שכ"ט עו"ד ומע"מ בגינו וכן סעד כללי.

בר-און, פהן, עורכי-דין
ב"ס התובעים

רמת-גן, היום 6 לחודש דצמבר 2020.