

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 1772/99

בפני: כבוד השופט א' מצא
כבוד השופט מ' חשין
כבוד השופטת ד' דורנר

המערערים: זכריה זלוצין ו-67 אחרים

נגד

המשיבה: דיור לעולה בע"מ

ערעור וערעור-שכנגד על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו מיום 13.1.1999 בת"א 1171/89, 1172/89, 1452/89 שניתן על ידי כבוד השופט ג' קלינג

תאריך הודעה אחרונה: י' בניסן תשס"א (3.4.2001)

בשם המערערים: עו"ד אלי הכהן

בשם המשיבה: עו"ד משה קמר

פסק-דין

השופט מ' חשין:

1. ערעור וערעור-שכנגד, והשניים ענינם בשאלות פיצויים למיניהן בגין ליקויי בניה במיבנה שבנתה חברת דיור לעולה בע"מ (דיור לעולה או החברה) ברחוב החשמונאים 41 שבקרית מוצקין.

עיקרי העובדות שלעניין וההליכים שהיו עד כה

2. המערערים הם רוכשים של 36 דירות מבין 90 דירות שבנתה דיור לעולה במיבנה נושא הדין. להלן נכנה אותם: **הדיירים**. הדיירים פתחו בשלושה הליכים משפטיים נפרדים נגד דיור לעולה, בגין ליקויי בניה שנתגלו בדירותיהם וברכוש המשותף. לאחר שהוגשו אוחדו ההליכים כולם לאגודה אחת. בהסכמת בעלי-הדין מינה בית-המשפט מומחה מוסכם, המהנדס דוד סרנה (**סרנה** או **המומחה המוסכם**), לבחינת הליקויים שנתגלו בדירות וברכוש המשותף ולבדיקת הקשר בין אותם ליקויים לבין הבניה. המומחה הגיש את חוות דעתו, ועל יסוד אותה חוות דעת מצא בית-המשפט את החברה אחראית לליקויי בניה שונים שנתגלו בבנין. משנמצא לו כך, דחה בית-המשפט את תביעת הדיירים כי יפוצו בתשלומי-כסף ותחת זאת קבע כי יש מקום לאפשר לחברה לתקן בעצמה את הליקויים שנתגלו. אשר לשישה מן הדיירים - אשר מכרו את דירותיהם לצדדים שלישיים - בית-המשפט קבע כי אין הם זכאים לפיצויי-כסף בגין ליקויי הבניה (בחריג אחד), הואיל ולא הוכח כי נגרם להם נזק כספי במכירת הדירות. בית-המשפט הוסיף וזיכה את הדיירים - לרבות את השישה - בפיצויים בגין עוגמת-נפש שנגרמה להם עקב ליקויי הבניה.

3. הדיירים ערערו על פסק-הדין (ע"א 553/95, 472 זכריה זלוצין ואח' נ' דיור לעולה; לא פורסם), וזו הפעם שפר גורלם: בית-המשפט העליון קיבל את טענת הדיירים כי לא היה מקום, בנסיבות הענין, להורות על ביצוע התיקונים בידי דיור לעולה, בהוסיפו כי זכאים הם לפיצויי-כסף. אכן, כך קבע בית-המשפט, "במקרה מתאים, יש לתת למוכר אפשרות לתקן את הניתן לתיקון", ואולם בשים לב ל"מציאות הכושל של ניסיונות התיקונים על ידי דיור לעולה מחד וכשלון הניסיון המעשי מאידך, בצירוף עמדתה של דיור לעולה בהגנתה", איבדה דיור לעולה את זכותה לתקן היא-עצמה את הליקויים. בית-המשפט העליון החזיר אפוא את התיק לבית-המשפט המחוזי, לקביעת הפיצויים בכסף שהדיירים יזכו בהם. כן קיבל בית המשפט את ערעור שישה הדיירים שמכרו את דירותיהם, בקובעו כי גם להם עומדת זכותם לפיצוי בשיעור עלות התיקונים בדירותיהם. להבהרת ספיקות, ובשים-לב לטיעוניהם של דיירים אלה נוסף, כי זכותם עומדת להם לפיצוי זהה לדיירים שלא מכרו את דירותיהם (בכלל אלה לפיצויים בגין טיח וצבע).

4. בית-המשפט העליון הוסיף ודן בטענה נוספת של הדיירים, ולפיה זכאים הם לפיצויים גם בגין ליקויים שקבע סרנה ואשר לא צוינו בכתב התביעה המקורי. בית-המשפט העליון קבע כי שאלת זכותם זו של הדיירים תלויה בגידרי הסכמתם של בעלי-הדין לעת מינויו של המומחה, ולעניין זה נתבקש בית-המשפט המחוזי לקבוע אם הסכימו בעלי-הדין כי קביעות המומחה תבאנה תחת הנטען בכתבי הטענות.

5. בעקבות הנחיותיו של בית-המשפט העליון נתן בית-המשפט המחוזי פסק-דין משלים, ועל פסק-דין זה הערעור והערעור-שכנגד המונחים לפנינו. לעת שמיעת הערעור היצענו לבעלי-הדין נוסחאות שונות לסיום

המחלוקת ביניהם בפשרה, אך תוחלתנו נכזבה משהודיענו בא-כוח דיור לעולה כי אין ביכולתו להסכים לפשרה. לא נותר לנו אפוא אלא להכריע בערעור ובערעור-שכנגד. זאת נעשה עתה, בדוננו בנפרד בכל אחת מן הסוגיות שהועלו לפנינו להכרעה.

זכות הדיירים לפיצויי-כסף בגין

ליקויים שלא פורטו בכתב התביעה

6. כפי שראינו למעלה, מנה המומחה סרנה בחוות-דעתו ליקויים אלה ואחרים שמצא במיבנה ואשר זיכרם לא בא בכתב התביעה. לעניין זה קבע בית-המשפט העליון שהשאלה אם זכאים הם הדיירים לפיצוי גם בגין ליקויים אלה, תלויה בהסכמה שהגיעו אליה בעלי-הדין לעת מינויו של סרנה. ובלשונו של השופט טל:

הדיירים צירפו לכתבי תביעתם חוות דעת של מומחה שלהם (אינג' בן עזרא) המפרט את הליקויים בדירות. בית משפט קמא ראה בפירוט זה את הגדרת הליקויים, ליקויי שלא פורש בחוות דעת זו, נדחה על ידי בית משפט קמא, הגם שהליקוי נקבע על ידי אינג' סרנה, המומחה מטעם בית המשפט.

הדיירים מערערים על כך. לטענתם, כאשר מתמנה מומחה על ידי בית המשפט, בהסכמת הצדדים, לקביעת הליקויים, פירוש הדבר שמקובל ומוסכם על הצדדים (כפוף כמובן לזכותם לחקור את המומחה) שקביעותיו, אשר תתקבלנה על דעת בית המשפט, תקבענה הן לטוב והן למוטב. פירוט הליקויים בחוות דעתו של מומחה כזה בא במקום פירוט הליקויים בכתב התביעה ...

סבורני כי במקרה כמו זה שלפנינו, שהמומחה מונה על ידי בית המשפט, בהסכמת הצדדים, הדבר תלוי בהסכמה, המפורשת או המשתמעת, של בעלי הדין בדבר תפקידו והיקף קביעותיו של המומחה המוסכם. אם ניתן להבין שבעלי הדין סברו וקיבלו שקביעותיו של המומחה לעניין הליקויים יחליפו את הנטען בכתב הטענות בנושא זה, בוודאי יתן בית המשפט נפקות להסכמה כזו. מאחר שהעניין יוחזר בלאו הכי, מתבקש בית המשפט קמא לקבוע גם בשאלה זו, ולפסוק בהתאם.

בית-המשפט המחוזי עשה כמיצוות בית-המשפט העליון, ולאחר שבחן את הסכמת בעלי-הדין הגיע לכלל מסקנה כי "סמכותו של הבורר תוחמה ל'פגמים הנטענים בכתבי התביעה'. המומחה לא מונה לקביעה כוללת במה לקו הבניינים נשוא התובענה." משנמצא לו כך, דחה בית-המשפט את תביעת הדיירים לפיצוי בגין ליקויים שלא נכללו בכתב התביעה.

7. על החלטה זו מערערים הדיירים, בחוזרם על טענתם כי משנתמנה מומחה מטעם בית-המשפט, מחייבות קביעותיו כולן, גם אותן קביעות החורגות אל-מעבר לנטען בכתב התביעה. בטוענם כך סומכים הדיירים לדברים שאמר בית-המשפט בע"א 293/88 **חברת ניימן נ' מונטי רבי** (לא פורסם). ואלה דברים אמר בית-המשפט באותה פרשה:

[משנתמנה מומחה מטעם בית המשפט אין הוא מוגבל בקביעותיו דווקא לאמור באותו מסמך [מיסמך המפרט ליקויים במיבנה]. לא יעלה על הדעת שמומחה כזה יגלה ליקויים, וחובת תיקונם לא תחול על המערערת. אילו כך סברה המערערת מלכתחילה היה עליה לעורר טענה זו עובר למינויו של המומחה ולא בדיעבד ... משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. ... סופו של דבר חיובה של המערערת לשלם פיצויים למשיבים הוא פועל יוצא מאימוץ מסקנותיו של המומחה.

טיעונם זה של הדיירים לא יעמוד להם. כיום מצויים אנו במסגרת שתחם בית-המשפט העליון בערעור הראשון, וכפי שקבע בית-המשפט אין לנו לברר עתה אלא על מה הסכימו הצדדים, במפורש או מכללא, לעת מינויו של סרנה. ראו עוד: אורי גורן, **סוגיות בסדר דין אזרחי** (סיגא, תשס"א 2001-, מהד' ששית), 191. עתה, משקבע בית-המשפט המחוזי כי בעלי-הדין לא הסכימו על הרחבת המסגרת מעבר לנטען בכתב התביעה, לא מצאנו עילה להפוך את הקערה על פיה ולקבוע אחרת. אכן, קריאה בפרוטוקול מעלה כי לא היה בכוננת בעלי-הדין לראות את חוות-דעתו של סרנה כחוות-דעת מחייבת לכל דבר ועניין. וכהסכמתם למינויו:

מודיעים - הסכמנו כי ימונה מומחה שיקבע אם הפגמים הנטענים בכתבי התביעה טעונים תיקון, אם הם נובעים מליקויים בבנייה, ואת עלותם של התיקונים.

נוסח זה אינו מותיר ספק באשר להסכמת הצדדים. אם נוסיף לכך את דברי סרנה עצמו - בתשובה לשאלות הבהרה - כי "בית המשפט הורה לי להתייחס לפגמים הנטענים בכתב התביעה", וידענו על מה הסכימו הצדדים ועל מה לא הסכימו.

אפשר, אמנם, שהדיירים יכולים היו לתקן, בזמנו, את פרשת התביעה (או, לבקש לתקן את פרשת התביעה), ולכלול בה גם אותם ליקויים שמצא סרנה ואשר לא פורטו בכתב התביעה (ראו והשוו: תקנה 136 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד 1984-; ע"א 644/71 **שאבי נ' בן יצחק**, פ"ד כו (2), 291, 294), אך משלא

עשו כן אין הם רשאים להיבנות ממימצאים בחוות-הדעת שלא פורטו בכתב התביעה. ראו והשוו: ע"א (י-ם) 4015/98 ד' **ווחלו סיאני הנדסה (1980)** נ' **עמנואל נורמן** (לא פורסם), בפיסקה 22 לחוות-דעתו של השופט גל.

אם כך ככלל, לא-כל-שכן בתיתנו דעתנו להחלטה אחת שנתן בית-המשפט המחוזי במהלך הדיון. הדיירים ביקשו להרחיב את חזית המחלוקת מעבר לליקויים שפורטו בכתב התביעה, ומשהתנגדה לכך דיור לעולה, החליט בית-המשפט המחוזי כך:

על מנת שלא יהיה צורך לעסוק תוך כדי עדותם של התובעים בשאלה מה היחס בין העדות לנטען בכתב התביעה או לאמור בחו"ד, אתיר את העדויות מבלי ליתן החלטות באשר לכל עדות ועדות. אולם לא יהיה בכך כדי לשנות ממסגרת המחלוקת כפי שהותוותה בכתב התביעה. כל שינוי ביריעה טעון בקשה מפורטת של תיקון כתבי הטענות.

בקשה לתיקון לא הוגשה וחזית המחלוקת נשארה אפוא כאשר נתכוננה ויוצבה בכתבי הטענות.

8. יש לדחות אפוא את טענת הדיירים כי זכאים הם לפיצויי-כסף בגין ליקויים שלא פורטו בכתב התביעה.

תוספת מע"מ לפיצויי-כסף שנפסקו לדיירים

9. בית-המשפט המחוזי פסק פיצויי-כסף לדיירים, וטרוניתם היא שבית המשפט לא הורה כי יש להוסיף לפיצויים אלה מע"מ. לטענתם, אי-פסיקת מע"מ גורמת להם עוול באשר אין היא נותנת בידיהם את מלוא עלות התיקונים. דיור לעולה משיבה על-כך, כי אין בכוננת הדיירים לבצע תיקונים ברכוש המשותף; כי תשלום מע"מ לדיירים יעשיר אותם ולא במשפט; וכמסקנה נדרשת מכך, כי אין לזכות את הדיירים בגין הוצאה שלא יעמדו בה כלל.

הדיירים צודקים בדרישתם. תשלום מע"מ מהווה חלק בלתי נפרד מעלות התיקונים, ומשנקבע כי זכאים הם הדיירים לפיצויי-כסף כעלות התיקונים, זכאים הם ממילא גם למע"מ, המהווה בימינו ובמקומנו חלק בלתי נפרד מעלות התיקונים. הדיירים זכאים להשבת מצבם לקדמתו ורק כך יבואו אל שלהם. אין זה עניינה של

דיור לעולה אם יבצעו הדיירים תיקונים אם לאו, וגם אם ימכרו את דירותיהם לצדדים שלישיים ייגרע מערכן של הדירות כדי שווי הליקויים, לרבות מע"מ, שכן כך יידרשו הקונים לשלם למי שיבצע תיקונים.

הערעור שכנגד

10. דיור לעולה טוענת נגד פסיקת פיצויים לדיירים ברכיבי-נזק שונים, אך לא מצאנו עילה ראויה להתערב בהכרעותיו של בית-המשפט המחוזי.

11. עוד מתלוננת דיור לעולה, על-כך שבית-המשפט המחוזי ראה לנכון להסתמך על חוות-דעתו של סרנה בתחומי האיטום והאקוסטיקה. לטענתה, סרנה מומחה הוא, אמנם, בבניה אך לא בתת-המומחיות של איטום ואקוסטיקה, ומכאן שלא היה מקום לקבל את חוות-דעתו כחוות-דעתו של מומחה בתחומים אלה. בית-המשפט המחוזי דחה טענה זו שהועלתה לפניו, בקובעו כי "אין ספק שאינג' סרנה חיווה דעתו בנושאים שהם בתחום מומחיותו ובתחום עיסוקו, ואין כל מניעה כי בית המשפט ישתיי עליהם את קביעותיו." אשר לטענה המבחינה בין מומחיות לבין תת-מומחיות, כך לימדנו השופט קלינג:

כיום, אין קץ להתמחויות בתחומים שונים, ואין קביעה כי יש תת-התמחות שאינה מנת חלקו של מומחה, אומרת כי אין לקבל את חוות דעתו של אותו מומחה המתייחסת לאותן תת-התמחויות. כל המשמעות של קיומן של אותן תת-התמחויות היא שכאשר בפני בית המשפט שתי חוות דעת, אחת של המומחה הכללי והשניה של מי שהתמחה בתחום הצר יותר, עשוי בית המשפט ליתן משקל יתר לחוות הדעת בתחומה של תת-המומחיות. אין מקום לקבוע כי קיומה של תת-התמחות שוללת את האפשרות להיזקק לחוות דעת של מי שאינו עוסק באותה תת-התמחות.

דעתי כדעתו של השופט קלינג. בתחום עיסוק פלוני יש מומחים "כלליים", ויש מומחים "ספציפיים" בתת-מומחיות שבאותו תחום עיסוק. אפשר כי בנסיבות מסוימות יבכר בית-משפט מומחה "ספציפי" על מומחה "כללי", והוא כאשר השניים מתייצבים ומעלים לפניו סברות נוגדות. לא כך הוא מקום שמתייצב לפני בית-משפט אך מומחה "כללי" בלבד, שבית המשפט יכול שיקבל את חוות דעתו גם לעניינה של תת-מומחיות שבתחום עיסוקו. אם כך ככלל, לא-כל-שכן שסרנה נתמנה כמומחה בהסכמת בעלי-הדין. לו אחרת אמרנו, כי-אז פסלנו במחיי-קולמוס כל חוות-דעת מומחה בתחום שיש בו תת-מומחיות. והיכן היא המומחיות שלא התפתחו בגידרה תת-מומחיות? וכך, משידענו כי דיור לעולה לא ביקשה היתר להגיש חוות-דעת של מומחה "ספציפי" - חוות-דעת הנוגדת את חוות-דעתו של סרנה - נוסף ונדע כי צדק בית-המשפט המחוזי משראה לסמוך מסקנות על

חוות-הדעת שהונחה לפניו. בסוף-כל-הסופות, נושאי איטום ואקוסטיקה בבנין נמצאים בתחום עיסוקו הרחב של מהנדס בנין כסרנה. לו היה סרנה מחווה דעתו בשאלה מתחומי הפילוסופיה, המשפטים או הביולוגיה ימית - ובהניחנו כי לא קנה ידע ומומחיות אף באחד מנושאים אלה - אמרנו אחרת. לא כן בענייננו.

פיצויים בגין הליקויים ברכוש המשותף

12. בית-המשפט המחוזי פסק לדיירים פיצויי-כסף בגין הנזק לכל הרכוש המשותף - לא אך כחלקם של הדיירים התובעים מכלל דיירי הבנין - ועל כך עלתה לפנינו טרונותיה של דיור לעולה. לטענתה, התובעים אינם אלא מיקצת מבעלי הדירות בבית, ומשאמרנו כך - מוסיפה דיור לעולה וטוענת - שומה עלינו להוסיף ולומר כי אין הם זכאים לפיצויי-כסף על ליקויי בניה ברכוש המשותף אלא כחלקם היחסי.

13. דיור לעולה צודקת בטענתה זו. לו נענו הדיירים להצעה שהועלתה ולפיה תתקן דיור לעולה עצמה את הליקויים ברכוש המשותף, חובה היתה מוטלת על החברה לתקן את כל הליקויים ולא אך את חלקם, כחלקם היחסי של התובעים. לא זו בלבד שנתקשה לצייר תיקון "חלקי" ברכוש משותף - תיקון כחלקם של התובעים ברכוש המשותף - אלא שתיקון ליקויים ברכוש המשותף מעשה-מיקשה הוא שאינו ניתן להפרדה. יתר-על-כן: לו נטען לפנינו - נטען והוכח - כי הדיירים עומדים לתקן, אמנם, את הרכוש המשותף, אך כי לביצועם של אותם תיקונים אין הם נכונים להידרש לדיור לעולה אלא לקבלן בניה אחר, מהימן עליהם, היה יסוד לסברה כי זכאים הם הדיירים לפיצויים כדי תיקון כל הליקויים כולם ברכוש המשותף (תוך פיקוח ובקרה כי כסף-הפיצויים אכן יוצא על התיקונים). ואולם בענייננו - שאני. שהרי הדיירים, סירבו לביצוע התיקונים בידי דיור לעולה, ולא עוד אלא שלא טענו - לא-כל-שכן שלא הוכחו - כי בכוננתם לבצע את התיקונים הנדרשים בפיצויי-הכסף שיזכו בהם. נזכור כי לפני בית-המשפט לא עמדה תביעת כל הדיירים, או תביעת נציגות הבית המשותף, אלא תביעת מיקצת הדיירים בלבד. בנסיבות אלו - ולעניין פיצויי-כסף - נתקשה לפרוש את זכותם של התובעים אל-מעבר לחלקם היחסי ברכוש המשותף. אמר על כך הנשיא שמגר בע"א 559/87 חשאי נ' רונן, פ"ד מו (1) 229, 233:

התביעה שהגישו הדיירים הייתה למתן פיצוי כספי בגין ליקויים ברכוש המשותף. הבעלות ברכוש המשותף כשמה כן היא משותפת לכל הדיירים. אמנם חלקו של כל דייר משתרע על פני כל הרכוש המשותף, אולם זהו אך חלק יחסי מרכוש זה ... לכל דייר חלק יחסי מסוים ברכוש המשותף, ששיעורו נקבע לפי יחס שטח רצפת דירתו אל שטח רצפת הדירות הכולל או לפי קביעה אחרת בתקנון (סעיף 57א) לחוק המקרקעין) ... הואיל ולא נתבע בענייננו סעד של ביצוע בעין, אלא נתבקש סעד כספי לפיצוי התובעים על נזקים שנגרמו להם, נזקים

המתייחסים לרכוש המשותף בלבד, הרי שיש לפצות כל דייר ודייר אשר תביעתו הוכחה לפי חלקו ברכוש המשותף. (ההדגשות במקור - מ' ח').

התובעים באותו עניין טענו כי יש לזכותם בפיצוי מלא "וכי אותם התובעים שיקבלו את מלוא הפיצוי יהיו מחוייבים כלפי יתר הדיירים לעניין שיפוץ הבנין ותיקוני אי ההתאמות." בית-המשפט דחה גם טענה זו, ואלה היו דבריו (שם, שם):

אין לקבל טענה זו נוכח איפיונו של השיתוף כמתואר לעיל. טענה זו עשויה הייתה להישמע, לו היה מדובר בתביעה של דייר אחד בתובענה ייצוגית בשם כל הדיירים. ייתכן שהיה מקום לשקול טענה כאמור גם לו נתבקש סעד של אכיפת הנתבעים לתיקון הפגמים, שכן סעד כזה היה מהנה את כל הבעלים ברכוש המשותף. אולם כאשר מתבקש סעד של פיצוי, שעיקרו השבת מצבו של כל דייר לקדמותו מן הבחינה הכספית, אזי דייר שתביעתו נדחית מנתו נגרעת מסכום הפיצויים.

ומהתם להכא. ראו עוד: ה"פ (י-ם) 314/99 ועד הבית ברחוב שבתאי הנגבי נ' חפציבה חברה לבניין (לא פורסם); ת"א (י-ם) 873/93 רפאל דיין נ' ממנ אשר (לא פורסם); ת"א (חי') 949/92 עזבון נאמן ניסים נ' יובל הנדסה (לא פורסם); ע"א (ת"א) 1948/95 פלד זוהר נ' גיל שיף נכסים (1960) בע"מ (לא פורסם).

14. מסקנה: אין הדיירים זכאים לפיצוי-כסף בגין ליקויים ברכוש המשותף אלא כחלקו היחסי של כל אחד מהם.

סוף דבר

15. כללם של דברים: ערעור הדיירים יידחה, למעט חיובה של דיור לעולה להוסיף מע"מ לסכומי הפיצויים שנפסקו לחובתה. הערעור-שכנגד יתקבל במובן זה, שסכומי הפיצויים אשר ישולמו לכל אחד מן הדיירים בגין הנזקים לרכוש המשותף יהיו אך כחלקו היחסי ברכוש המשותף. אם תתעורר מחלוקת לעניין דרך חישוב חלקו היחסי של כל דייר ברכוש המשותף, יהיו בעלי הדין רשאים לפנות לבית-המשפט המחוזי להכרעה במחלוקת שתתגלע. יתר חלקי הערעור-שכנגד יידחו.

בנסיבות העניין לא ייעשה צו להוצאות.

שופט

השופט א' מצא:

אני מסכים.

שופט

השופטת ד' דורנר:

אני מסכימה.

שופטת

הוחלט כאמור בפסק-דינו של השופט מ' חשין.

היום, י"ד בסיון תשס"א (4.6.2001).

שופטת

שופט

שופט

העתק מתאים למקור G07.99017720
נוסח זה כפוף לשינויי עריכה טרם פרסומו
בקובץ פסקי הדין של בית המשפט העליון בישראל.

שמריהו כהן - מזכיר ראשי

בבית המשפט העליון פועל מרכז מידע, טל' 02-6750444