

תוכן עניינים

שער א': כללי	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': עקרונות של העברת נטל ההוכחה בעילות תביעה בגין נזקי מים על-פי פקודת הנזיקין וההלכה הפסוקה - סוגי הנטלים והחזקות	3
1. במישור האזרחי יש להבחין בין "נטל השכנוע" לבין "חובת הראייה"	3
2. "נטל השכנוע"	3
3. "המוציא מחברו עליו הראייה"	3
4. "דיני הראיות הולכים אחרי הדין המהותי"	4
5. אימתי נטל השכנוע על הנתבע?	4
6. "חובת הראייה"	4
פרק ג': מידת ההוכחה	5
פרק ד': החזקות	7
1. החזקות כאמצעי הוכחה	7
2. "חזקה שבהנחה"	7
3. חזקה שב"עובדת יסוד"	7
4. "חזקה שבעובדה"	7
5. חזקה שבחוק	7
5.1 כללי	7
5.2 חזקה שבחוק - הניתנת לסתירה	8
5.3 חזקה שבחוק - "חזקה חלוטה"	8
פרק ה': חובת הראייה ברשלנות לגבי דברים מסוכנים - סעיף 38 לפקודת הנזיקין	9
פרק ו': חובת הראייה ברשלנות כשהדבר מעד על עצמו - סעיף 41 לפקודת הנזיקין	11
1. הדין	11
2. כללי	11
3. תנאי סעיף 41 ניתוח ומשמעות	11
3.1 התנאי הראשון	11
3.2 התנאי השני	12
3.3 התנאי השלישי	12
פרק ז': ירידת ערך פסיכולוגית	15
פרק ח': קטגוריות השמאים השונות	17
1. כללי	17
2. סוגי שמאות	17
2.1 כללי	17

17	2.2 שמאות רכוש - תביעות נזק
18	2.3 שמאות חקלאית
18	2.4 שמאות ציוד מכני הנדסי (צמ"ה)
18	2.5 שמאות ימית
18	2.6 שמאות רכב
19	2.7 שמאות מקרקעין
19	3. נזקי מים והמומחים השונים
21	פרק ט': סדרי דין וראיות - כללי
23	פרק י': עניינים שונים
	1. המשיבה לא תיקנה את הליקויים כנדרש. המשיבים ביקשו לחייב את המבקשת לפצותם בגין עלות ביצוע התיקונים, בשל ירידת הערך הזמנית והקבועה של הדירה וכן בשל עוגמת הנפש שנגרמה להם
23	2. טענות המערערת מכוונות להחלטות המפקח על רישום המקרקעין לגופן, וכפי שהובהר בפסיקה, החלטות דיוניות מסוג זה, גם כאשר מדובר ברצף החלטות שאינן לרוחו של בעל דין, אינן מקימות כשלעצמן עילת פסלות
23	3. התערבות בית-המשפט המחוזי בפסיקת ההוצאות בבית-משפט השלום
24	4. האם הנזילה שהתרחשה מדירת פריזמט לדירת המבוטחים היא בשל כשל בצנרת הדירתית של פריזמט שהיא רכושו הפרטי או בצינור המהווה רכוש משותף
24	5. בכל הנוגע לאחריות לנזקים אלו, קיימת הכרעה השוללת את טענותיו של חסין ולפיהן יש להטיל את האחריות לנזקים לפתחם של התובעים. יתרה-מכך, בהינתן שטענות חסין בהקשר לנזילות - קרי באשר לעילה המבססת סעדיו לשפותו בגין נזקיו כאן - נדונו בפני בית-המשפט השלום, שם בחר חסין לתבוע רק עוגמת נפש בגין עילה זו - הרי שממילא שומה היה על חסין לכלול את סעדיו כולם בהליך שם ולא לפצל סעדיו באופן שחלקם יתבע כאן וחלקם שם
25	6. התובעות לא עמדו בנטל להוכיח כי הן זכאיות לתשלום תגמולי ביטוח מהנתבעת בהיקף העולה על סכום ההשתתפות העצמית
26	7. שגה בית-המשפט קמא בקבעו כי הנזקים שעלולים להיגרם הינם נזקים כספיים ועל-כן לא מתעוררת דחיפות. מדובר בנזקי רטיבות שעלולים להיות בלתי-הפיכים
27	8. עבודת האיטום שעשה המשיב היתה לקויה ופגומה. עם-זאת, לא הוכח כי המשיב לא עשה דבר ולכן אין מקום לחייבו בתשלום מלוא הסכום שגבה מהמבקשת
28	

9.	לא רק בשל רטיבות ברכוש המשותף נקלעה המערערת לחיוב הכספי שבו נדרשת היא לשאת, אלא גם בשל התנהלותה. החלטת המערערת לטעון שאין מקור הרטיבות ברכוש המשותף, כשנטענת טענה זו עד היום ללא כל חוות-דעת, מצביעה על חולשתה הבסיסית בהליך זה 30
10.	המשיבים הוכיחו כי נגרמו לדירתם נזקי הרטיבות המצריכים ביצוע עבודות שונות. מנגד, נדחו טענות אחרות של המשיבים וזאת עת לא הורם הנטל הראייתי בהתייחס לאלו 30
11.	חיוב המבקש בהפחתת 25% מדמי השכירות בתקופה שבדירה היו נזקי רטיבות ניכרים ועובש, עד כדי שהמשיבים לא היו יכולים להשתמש בכל הדירה 31
12.	נטל ההוכחה להתקיימות מקרה ביטוח, קרי לכך שהנזקים הנטענים נגרמו עקב נזקי מים 32
13.	המבקש לא שילם את דמי השכירות במלואם, אלא שטען לנזקים שנגרמו לו, בגינם ראה לנכון לקזז את דמי השכירות 33
14.	המערער לא הרים נטל ההוכחה המוטל עליו, לא הוכחה רשלנות המשיב, לא הוכח הנזק הנתבע ולא הוכח קשר סיבתי בין השניים 34
15.	יש השתק פלוגתא, לא ניתן לקבוע כעת שהנזילה בשנת 2016 היא תוצאת הכשל בדירה חמישית ולכן היה מקום לדון בתביעת דיירי הדירה החמישית ולבדוק האם הוכחו הנזקים הנטענים לדירה החמישית ומה שיעורם 35
16.	קביעת תקופת אחריות בגין התיקון שבוצע לגבי ליקוי שהתגלה בתקופת האחריות. מכאן, כאשר ליקויי התגלה בתקופת האחריות וקיים חשש כי זה לא תוקן כראוי, יש מקום להורות על הארכת האחריות לגבי תיקון הליקוי 37
17.	לדירה נגרמה ירידת ערך קבועה בשל כך שלאורך שנים רבות מאוד, הדירה סבלה מרטיבות קשה וכל הניסיונות לתקן את הליקויים כשל. ירידת ערך מתגבשת מעצם קיומו של נזק הפוגם בערכו של הנכס 38
18.	התובעת היא זו שנשאה בלעדית בהוצאות מרפסת הגג. לא זו בלבד שהתובעת נשאה בהוצאות מרפסת הגג אלא גם הנתבעת 1 וגם הנתבעת 3, הפנו אליה דרישות לשיפוי בגין נזקי רטיבות לדירותיהם הנובעים ממרפסת הגג והיא שיפתה אותן בגין כך 39
19.	התנאים בהם יזכה בעל דירה לשיפוי בגין הוצאות תיקון ליקוי ברכוש המשותף 39
20.	המשיב מעולם לא נתן למבקשת תעודת אחריות כפי שהיה עליו לעשות בהתאם להסכם הגישור 40
21.	במקרה דנן מתקיים החריג לכלל ומשכך, ככל שלא מצאה המפקחת לפסול את חוות-דעת המומחה מטעמה, למצער שומה היה עליה למנות מומחה נוסף 41

22. אכן היו ליקויים בגג דירתה של המערערת, ואף גרם לה הדבר לעגמת נפש. ואולם, לביסוס עילה נזיקית, אין בכך די. יש להוכיח שהתנהלות עוולתית של מי מבין הנתבעים (המשיבים), היא זו שגרמה לכך 41	23. עשויה לקום למערערים עילה כלפי המשיבים, אם מקור הרטיבות בשטח שבחזקתם הייחודית של המשיבים, וזאת גם אם שטח המבואה אינו חלק מן הדירה שבבעלותם 42
24. ערכאת ערעור תתערב בשיקול-דעת הערכאה הדיונית בכל הקשור לענייני מומחים רק במקרים חריגים ביותר והמקרה דנן לא נכנס לגדר אותם חריגים 42	25. לא בוססה אחריותו של הקבלן לליקויי רטיבות, הוא מופטר מכל חבות בקשר עם ליקויי הרטיבות הנטענים 43
26. שגה בית-משפט קמא שנתן משקל לחוות-דעת הנדסית שניתנה כשנה וחצי לאחר תיקון הנזקים וכי כל התביעה נסובה על נזקי עבר ולא הנזקים עכשוויים 44	27. היה מקום לחיובו של המשיב מלוא הוצאותיה של המבקשת, לרבות שכר-טרחת המומחים, זמן בטלה, הוצאות מים וכיוצא באלו 45
28. המבקש ביקש לחייב את המשיבים לטפל במקור הנזילה ולאחר מכן לבצע את התיקונים הנדרשים של נזקי הנזילה והרטיבות ולפיכך, כאמור בבקשה דנן, לטענתו, אין משמעות להערכת הנזק עד שבעיית הנזילה לא טופלה ולכן גם נזקי הרטיבות לא היו חלק מהתביעה 46	29. סעיף 3(ב)(2) לחוק חוזה קבלנות - חלק מן הפגמים באו מסיבה שחב' אנטון אחראית לה 47
30. מדובר בתביעה שאינה במקרקעין. על-כן, תקופת ההתיישנות היא שבע שנים. המערער ידע אודות הנזק, המהווה את אחד מיסודות התביעה, עוד בשנת 2013 48	31. יש מקום לפסוק פיצוי מהטעם שנזקי רטיבות בדרך-כלל וכן במקרה זה גורמים לעגמת נפש, ומשום שהנתבעים קיבלו הזדמנות ראשונה לבצע את התיקונים וזאת בהתאם לממצאים שקבע מאתר הנזילות ולמרות זאת התיקונים לא בוצעו באופן מלא וראוי 49
32. תביעה כספית נגד הנתבעים לתשלום 22,793 ש"ח. התובעת טענה, כי נשלחה מטעם מבטחת דירת נתבעת 1 על-מנת לשקם נזקי רטיבות בדירת נתבעת 1. מבטחת נתבעת 1 העבירה למבטחת את תגמולי הביטוח לשם תשלום לתובעת, אך נתבעת 1 לא העבירה כספים אלה לתובעת 50	33. נמצא שהאחריות על הרטיבות בדירת התובעים רובצת על הנתבע, אולם משלא הוכחו מרביתם של רכיבי הנזק הנטענים, יש לחייב את הנתבע בחלקם בלבד 51

34.	בכל הנוגע למטרד, ההלכה הפסוקה קובעת כי ההפרעה צריכה להיות "מוחשית ולא קלת ערך" והיא נמדדת "על-פי אמת-המידה של הזכות של הנפגע לשימוש סביר במקרקעין ושל ההנאה הסבירה מהם בהתחשב עם מקומם וטיבם... ולקבוע מה סביר בנסיבות המקום והזמן, בחינתה של הסבירות נעשית על-פי אמת-מידה אובייקטיבית, היינו על-ידי ההערכה של מהותה ועצמתה של ההפרעה לפי דעתו של מסתכל אובייקטיבי... טיב הנכסים והשימוש שנעשה בהם, הסביבה בה הם מצויים והחברה השוכנת בה	52
35.	הנתבעים הפרו את חוזה המכר באופן יסודי, בכך שהם הסתירו מהתובעים בכוונה שהדירה סובלת מבעיות רטיבות קשות - עד כדי כך שאינה ראויה למגורים. בגינה של ההפרה היסודית נתבע הפיצוי החוזי המוסכם בסך 176,000 ש"ח. לשיטתם של התובעים, אף הקבלן היה שותף לאי-הגילוי בו חטאו הנתבעים לגבי מצבה של הדירה לאשורו	53
36.	נזקי רטיבות שנגרמו כפועל יוצא משלושה אירועי הצפה שונים, אותם היא קושרת לעבודות הבינוי בדירת קובץ	53
37.	לעיתים קרובות מתגלים ליקויים לאחר המסירה. כך למשל, אחד הליקויים המרכזיים הנטענים על-ידי חדד הוא ליקוי רטיבות שעל-פי תצהירם התגלה רק בחורף שלאחר המסירה. מאחר שהדירה נמסרה לחדד בסוף החורף (אמצע חודש מרץ), יש בטענה זו היגיון	55
38.	פירוק החיפוי וייבוש - היה ובית-המשפט יבחר שלא לאמץ את מסקנות המומחה מטעמו, הרי שהדבר ייעשה רק במקרים חריגים ובמשורה	57
39.	המומחה מצא שליקויי הרטיבות בדירה הופכים אותה לא ראויה למגורים. עוד טרם הגשת התביעה, ידעה הנתבעת - ולכל הפחות, היה עליה לדעת - שיש בדירה ליקויי בניה שגורמים לחדירת רטיבות אליה ולמופעי רטיבות בתוכה	58
40.	התובע יגיש חוות-דעת מטעמו בכל הנוגע לליקוי הנטען לרבות בהתייחס למועד היווצרות הנזק הנטען	60
41.	התובעת בחרה לחדש את החוזה על-אף הרטיבות הנטענת וטענתה כי קיוותה כי הליקוי יתוקן לא תעמוד לה	61
42.	מומחה בית-המשפט, מצא כי מקור הרטיבות בדירת התובעים הינו בדירת הנתבעים, משכך, על הנתבעים לפצות את התובעים בסכום שקבע המומחה	63
43.	התובע טען כי הוא סובל מאז כניסתו לדירה מליקויי בניה ולא פחות מכך אכזבתו מרמת השירות הגרועה שהעניקה לו הנתבעת ומשכך הוא דורש פיצוי כספי בגין הליקויים והנזקים שנגרמו לו	63

44. בכל הנוגע לנזקי הרטיבות בדירת הנתבע דין התביעה להידחות. כל שהוגש על-ידי הנתבע על-מנת להוכיח את טענתו לנזקים שנגרמו לו, היו תמונות והצעת מחיר לתיקון. ברור לכל כי לא די בכך על-מנת להוכיח נזק ואת הגורם לנזק.....	64
45. על התובעת הנטל להוכיח כי הנתבע התרשל באופן כלשהו, כי נגרם נזק למבוטח, וכי קיים קשר סיבתי עובדתי ומשפטי בין התרשלות זו לבין הנזק.....	65
46. בהתאם להסדר הדיוני, משהודיעו התובעים כי בעיית הרטיבות נפתרה, נותרה לדיון סוגיית ההוצאות, וסוגיה זו בלבד. בנסיבות בהן אין מחלוקת כי נעשו תיקונים על-ידי הנתבעים השאלה הרלבנטית לסוגיה הנ"ל היא האם התיקונים בוצעו קודם הגשת התביעה או לאחריה.....	66
47. מהו שיעור הפיצוי לו זכאי התובע בגין ליקויי בניה בדירה אותה רכש מהנתבעת, והאם הוכח כי תופעת הרטיבות בדירה מקורה בבניה לקויה?.....	67
48. כתוצאה ממצבה הרעוע של הדירה, שכר הדירה שנגבה היה שכר דירה מופחת. יתרה-מכך, בשל קריסת התקרה לא ניתן היה להתגורר בדירה, ורק במהלך חודש יוני 2022 הושלמה הצביעה בשל הרטיבות הרבה בדירה.....	68
49. על-אף שחלק מן הליקויים אינם תחת אחריות חוק המכר, הם מעידים על בעיה יסודית שלא תוקנה.....	69
שער ב': נזקי מים - רטיבות ביחסי קבלן רוכש דירה.....	71
פרק א': מבוא.....	71
פרק ב': ליקויים שלא ניתנים לתיקון - בתקופת ה"בדק" ולאחריה.....	73
1. מבוא.....	73
2. בניה בניגוד לתקן.....	73
פרק ג': ליקויים שניתנים לתיקון - בתקופת ה"בדק" ולאחריה.....	75
1. כללי.....	75
2. ליקויים מסוג של רטיבות בנכס.....	75
3. דוגמאות לפסיקת בתי-המשפט בתביעות שעניינן או חלק מהן הוא בעיות רטיבות.....	75
3.1 אי-התקנת בידוד לצנרת מים.....	75
3.2 חדירת רטיבות מצנרת דירת הנתבעים, רצפות - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך היות והבעיות נפתרו.....	76
3.3 רטיבות מחמת פגם בצנרת הדלוחין מתחת לכיור - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך.....	76
3.4 מספר מוקדים של חדירת רטיבות.....	77
3.5 רטיבות בקירות חדר שינה וחדר דיור.....	77
3.6 דליפת מים מהצנרת.....	77
3.7 רטיבות בתקרת הסלון.....	79

86	3.8 רטיבות מתחת לסלון
87	3.9 חדירת מים דרך המבנה
88	3.10 הדירה סבלה מליקויי רטיבות ועובש
88	3.11 ליקויי איטום שגרמו להיווצרות שלוליות מים
90	3.12 תביעה לפיצוי בגין נזקי רטיבות בדירה
93	3.13 רטיבות בקירות הדירה ועובש המדיף ריח בלתי-נסבל ואלו הפכו את השהייה בדירה לבלתי-אפשרית
95	פרק ד': פיצוי בשל עוגמת נפש
95	1. כללי
	2. נתבעת שאומנם ביצעה מספר נסיונות תיקון, אך לא הקדישה לכך את מלוא תשומת-הלב, אולי בעקבות הכחשתה הראשונית באשר לקיומם של ליקויים בכלל והטלת האשם לליקוי הרטיבות על כתפי התובעים
96	3. היחס בין הסכום הנדרש לתיקון וסכום הפיצוי
96	4. תיקון ליקויים ברכוש המשותף ופיצול הפיצוי בגין עגמת נפש
97	5. מגורים בדירה "רטובה"
98	6. שהות בת שבוע בדירה ללא מים, ושהות בת שבועיים ללא חשמל ואיחור במסירה
98	7. חדירת מי-גשמים ורטיבות חוזרות ונשנות
99	8. ליקוי רטיבות, כאשר התיקון נעשה בגג הדירה ולא בתוך הדירה
99	9. חדירת מים לדירה כאשר האחריות לכך מתחלקת בין שני הצדדים
	פרק ה': ליקויים בעלי השפעה שלילית על החיים בדירה וכאלה המורגשים פחות
101	פרק ו': פסיקת בית-המשפט העליון
103	פרק ז': בית-המשפט המחוזי בשבתו כערכאה ראשונה
105	פרק ח': דוגמאות ותקדימים
139	1. זכותם של התובעים בחלוף כ- 14 שנה לסיים את הסאגה של הניזילה בדירתם
139	2. שגה בית-משפט קמא בקביעתו לפיה המערערת זכאית רק לחלק מעלות האיטום, כפי חלקה ברכוש המשותף. התוצאה היא, שבמקום הסך של 883 ש"ח, אשר פסק בית-משפט קמא, יבוא סך של 38,610 ש"ח
140	3. חיוב בהוצאות - נזק לא ממוני - לא נמצא בטענות המערערת עילה להתערב בשיקול-דעתו של בית-המשפט ובהנמקתו
141	4. המערערים לא הוכיחו כי בשיטת התיקון שהמומחה מצא אותה מתאימה נפל פגם. ליקויי בניה - 62,244 ש"ח. שכר דירה וארנונה בתקופת התיקונים - 31,175 ש"ח. עוגמת נפש - 6,000 ש"ח. הוצאות "עד הגשת התביעה" - 6,080 ש"ח. הוצאות המערערים : 25,000 ש"ח
143	5. ביטול חוות-דעת המומחה - הערכאה הדיונית לא חרגה משיקול-הדעת הרחב המסור לה, אין זה המקרה המצריך התערבות ערכאת ערעור
145	

6. פסילת המומחה תיעשה במשורה, במקרים חריגים בלבד ומטעמים כבדי משקל.....	147
7. המערערות כשלו באיתור מקור הבעיה במשך שנים. חוייבו לשלם למשיבים 100,000 ש"ח {אשר כללו 25,000 ש"ח פיצוי בגין עוגמת נפש; 75,000 ש"ח פיצוי בשל ירידת ערך של דירתם} וכן 25,000 ש"ח נוספים עבור הוצאות משפט ושכר-טרחת עו"ד.....	148
8. המשיב מס' 2 חב אף בתיקון עלות הממצאים הנוספים הקשורים לבעיית הרטיבות. סך של 1,600 ש"ח בגין הסדקים, שהתגלו בקירות ביתה של המערערת; סך של 10,500 ש"ח בגין ממצאים נוספים הקשורים לבעיית הרטיבות. סך של 1,500 ש"ח בגין ההפרש בעלויות הפינוי והדיוור החלופי בין קביעת בית-משפט קמא לבין פסק-הדין דנן. פיצוי בסך 10,000 ש"ח, בגין עגמת נפש.....	150
9. חילוט ערבות בנקאית - המבקשת הרימה את הנטל להוכיח את קיומן של הנסיבות המיוחדות שיצדיקו התערבות בית-המשפט.....	154
10. חיוב להפקיד 45,000 ש"ח מהווה איזון נכון וראוי.....	156
11. לא נפלה שגגה בבחירה להעדיף את חוות-הדעת של גינדי. סכומי הנזק אשר נפסקו מעוגנים בחוות-הדעת ואין להתערב בקביעות אלה.....	158
12. במקרה דנן די בחוות-הדעת להוכחת הכשל באיטום גם ללא בדיקות נוספות.....	159
13. חלוקת הסיכון, בין הצדדים, על דרך הפחתה מסויימת, באומדן, מתוך הסכום המלא, מושא ראש נזק הרטיבות. החזר של 10,000 ש"ח למערערת.....	161
14. עצם קיומם של ליקויי האיטום התגלה במהלך תקופת הבדק, כך שיש לקבוע כי האחריות לקיומם של ליקויים אלה מוטלת על הנתבעת.....	162
15. הסברו של המומחה הניח את הדעת, לאור זאת אין סיבה לסטות הימנה. הנתבעת תשלם לידי התובעים בגין עלות תיקון הליקויים סכום של 87,919 ש"ח, סכום הכולל מע"מ וכן תוספת ביצוע העבודה על-ידי קבלן מזדמן. הנתבעת תשלם לידי התובעים סכום של 7,000 ש"ח בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם בשל התנהלות הנתבעת.....	164
16. לא ניתן לומר כי הנתבעת פועלת לקיום הבוררות, שכן הנתבעת לא מילאה אחר החלטות בית-הדין.....	166
17. אין מדובר בליקוי בניה כגון רטיבות, או ריצוף לקוי - אלא באי-התאמה מבנית שמחייבת הריסה ובניה מחדש, כאשר ללא ההריסה והבניה - נמצאת דירת התובעים במצב שאינה יכולה להיחשב כדירה בת 5 חדרים. יש לחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי בהתאם לחוות-דעת מומחה בית-המשפט בסך כולל של 28,290 ש"ח. סכום הפיצוי בגין עגמת נפש בסך השווה ל-10% מהקרן כשהוא מעוגל לסך של 3,000 ש"ח.....	167
18. אימוץ חוות-דעת מומחה בית-משפט וחיוב הנתבעת לשלם לתובעים במצטבר 58,215 ש"ח.....	169

19.	התובעים לא הוכיחו שהאיחור במסירה היה בשל הנזילה הנטענת בממ"ד. על הנתבעות לשלם לתובעים סך של 68,383 ש"ח {18,028 ש"ח עולות ליקויים ועוד 50,355 ש"ח פיצוי בגין איחור במסירה}.....170
20.	לא הוכח כי בתקופת מגוריהם של הנתבעים בבית הם סבלו מבעיות של רטיבות, אשר הוסתרו מהתובעים בעת המכירה.....171
21.	ליקויים חמורים בשל אי השלמת הבניה ובשל השימוש בחומרים מאיכות ירודה ובלי פיקוח. פינגולד ואבו חאטום ביחד ולחוד ישלמו, בגין ליקויי בניה שבאחריותם המשותפת בסך של 77,606 ש"ח. אבו חאטום ישלם לתובעים את אחריותו לליקויים נוספו שהוטלו רק עליו בסך של 30,657 ש"ח בגין עוגמת נפש 30,000 ש"ח.....172
22.	התובע לא הוכיח את פרטי ההתקשרות ועלה כי חלק מהעבודות שלגביהן נטען כי בוצעו בצורה לקויה, לא היו כלל באחריות הנתבע...176
23.	הנתבעת לא עמדה בנטל להוכיח שהליקויים אינם ליקויים שבאחריותה. נזקים לדירה 17,784 ש"ח; דמי שכירות 8,000 ש"ח; דמי שכירות עבור משך ביצוע תיקון הליקויים 800 ש"ח. סך הכל 26,584 ש"ח.....177
24.	היתה לנתבע אפשרות להניח קיומו של "פגם" שמקורו מפגיעה באיטום במהלך עבודתו. הנתבע ישלם לתובעת סכום כולל של 3,300 שקלים.....180
25.	אין בחוות-דעת המומחה מטעם התובע כדי לתמוך בגרסתו או לשמש אסמכתא להוכחת טענותיו של התובע.....182
26.	כשלים באיטום שהובילו לרטיבות. קיים תקן כללי וסטנדרטי שעל-פיו היה לעבוד והדבר לא בוצע.....183
27.	הוכח שהרטיבות החמורה בדירה נובעת מהיעדר איטום קורות היסוד וליקויים באיטום התת רצפתי. פעולות התיקון 277,000 ש"ח {כולל מע"מ, ובהתחשב ב-5% הוצאות בלתי צפויות מתווספות}. עלות דיור חלופי 15,000 ש"ח. עלויות הובלה ואחסון 8,000 ש"ח. פיצוי בסך 50,000 ש"ח על הנזק הלא ממוני של סבל. מסכום זה יש לקזז את הסך של 60,000 ש"ח שקיבלו התובעים מחברת הביטוח. בסך הכל על הנתבעת לשלם לתובעים 300,000 ש"ח.....186
28.	התובעים פנו אל הנתבעת לביצוע התיקונים לליקויים שהופיעו בבתיים, אולם הנתבעת לא בצעה את התיקונים ו/או לא בצעה אותם כראוי, באופן שהביא לתיקון הליקויים כראוי.....189
29.	מומחה מטעם בית-המשפט בדק ומצא כי בדירה קיימים ליקויי בניה וכן אמד את עלויות התיקונים. עלות תיקון הליקויים, לבד מהריצוף והפנלים בסך 31,879 ש"ח {כולל פיקוח ומע"מ}. ישנם הבדלי גוונים בין הריצוף הפנלים במסדרון וכן גוון שונה של פנלים בכל הדירה, ויש להחליפם בעלות של 12,000 ש"ח (כולל תיקוני טיח וצבע). החלפת הריצוף פגום 13,000 ש"ח. דיור חלופי 3,000 ש"ח. עוגמת נפש 3,000 ש"ח.....191

30. בכל הנוגע לנושאים המקצועיים בגינם מונה המומחה, היינו הליקויים בדירה, דרך ועלות תיקונם, התרשמתי כי מדובר במומחה בעל הידע, המומחיות והבקיאות הנדרשת בנושאים אלו, ובעיקר בנושא הרטיבות ודרכי הטיפול בבעיה זו. הנתבעת תשלם לתובעים סך של 47,946 ש"ח..... 192.	31. חברה קבלנית תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 61,800 ש"ח בגין ליקויי רטיבות שהתגלו בחדר הממ"ד בדירתם..... 196.
32. אין כל ליקוי במסילות תריסי הגלילה ובאדני החלונות וכי לא התגלו כל סימנים לחדירת רטיבות לדירה..... 197.	33. אף אם הנתבעת ביצעה עבודות מסויימות, כגון שאיבת מים, לא הוכח כי בכך באה בעיית הרטיבות על פתרונה..... 198.
34. טענת התובעים כי לא איפשרו להם לבצע תיקונים בדירה, אזי אין להטיל עליהן לשאת בעלות החלפת האריחים וזאת בסך של 2,500 ש"ח נדחה בהיעדר כל טענה כאילו טיפול מוקדם במקור בעיית הרטיבות היה מייתר את הצורך בהחלפת האריחים בחדר האמבטיה..... 199.	35. הופרה חובת הזהירות של הנתבע לתובע וכי חל כשל בריתוך הצינורות. אותו כשל גרם לנזילה וטפטוף מים מאותו מקום בו כשל הריתוך. על הנתבע החובה לפצות את התובעים בגין חלקו בנזק בסך 13,716 ש"ח..... 201.
36. הנתבעת לא הוכיחה בראיות כלל כי נוצרו לה נזקי נזילות, רטיבות וכד' וממילא לא הוכח הקשר הסיבתי בין אותם ליקויים לבין הריסת המרפסת..... 203.	37. התובעים מצידם גם התרשלו משפעלו בניגוד להתחייבותם המפורשת בהסכם המכר והוסיפו אדמה גננית באופן שיצר הפרשי גבהים, ומשכך לייחס להם אשם תורם..... 204.
38. בידי התובעים עלה להוכיח קיומם של ליקויי איטום. על נתבעת 1 לשאת בעלות ביצוע תיקון לליקויי האיטום בסך של 12,000 ש"ח..... 206.	39. בית-משפט אימץ את קביעותיו של מומחה בית-המשפט. המומחה ערך חוות-דעת מבוססת ומנומקת כדבעי. לפיכך, תשלם הנתבעת לתובעים כדלקמן: עבור נזקים - סך של 294,840 ש"ח; דיור חלופי - 30,000 ש"ח; עוגמת נפש - 35,000 ש"ח..... 208.
40. הנתבעת לא כפרה בחובתה ולא התעלמה מהטענות. בגין הליקויים שנתגלו בדירה חייבת הנתבעת לפצות את התובעים בסך של 34,041 ש"ח שנתגלו..... 210.	41. אין להתעלם מהימשכותם והישנותם של ליקויי הרטיבות במשך למעלה מ-3 שנים אשר הצריכו כ-5 סבבי תיקונים שונים על-ידי הנתבעות. חוייבו יחד ולחוד לשלם לתובעים 36,484 ש"ח..... 212.

42. השיפועים שנבנו הם הליקוי בביצוע. הנתבעת 1 תשלם לתובעים סך של 427,552 ש"ח. על הנתבעת 3 שהיא הצד השלישי לשפות את הנתבעות 1 ו-2.....	214
43. יש מידה של חוסר תום-לב בטרוניה על האופן בו בוצעה בדיקת האיטום והרטיבות. הנתבעת תשלם לתובעים סך של 136,334 ש"ח.....	216
44. יש לשריין עתודה כספית של 40,000 ש"ח לתקופה של 4 שנים לצורך ביצוע של תיקונים חוזרים, במידה ויידרשו, כשהסכום ילך ויפחת בכל שנה בשיעור של 25% במידה ולא יתגלו חדירות מים. על-מנת להביא את מערכת היחסים שבין הצדדים לידי סיום, אזי הקבלן ישלם לבעלת הדירה מחצית מסכום זה, דהיינו את הסך 20,000 ש"ח בתוספת 25% ובתוספת מע"מ. התוצאה היא שעל הקבלן לשלם לבעלת המגרש בגין רטיבות במרתף 120,000 ש"ח ובסה"כ 313,466 ש"ח.....	219
45. התובע הוכיח כי על הנתבעות לשאת בפיצוי על-פי חוות-הדעת. התובע זכאי לפיצוי בגין נזקיו: 37,500 ש"ח בגין אבדן הנאה, 19,600 ש"ח בגין ליקויים וכן 5,000 ש"ח בגין עגמת נפש. סך הכל על הנתבעות לשלם לתובע סך של 62,100 ש"ח.....	220
46. הנתבעת מיצתה את זכותה בביצוע התיקונים, ומשכך, אין מקום להעניק לה הזדמנות נוספת בנסיבות העניין, קל וחומר כאשר בין הצדדים נוצר משבר אמון בקשר לטיב העבודות המבוצעות על-ידה. על הנתבעת לפצות את התובעות בגין הליקויים שנתגלו בדירה, ואשר הוערכו על-ידי המומחה מטעם בית-המשפט בסך של 56,602 ש"ח, כולל מע"מ ופיקוח הנדסי.....	222
47. מדובר בדרישה לפיצוי כפול, משום שאם מקבל התובע פיצוי על כך שערכה של הדירה ירד בשל הליקויים, המשמעות היא שהוא מקבל פיצוי על כך שמכר את הדירה עם הליקויים שבה, בין שתוקנו ובין שלא. סכום של 20,400 ש"ח, דמי שכירות. סכום של 5,333 ש"ח בגין תשלומי ארנונה חשמל וכיוב'. סכום של 15,000 ש"ח בגין עגמת נפש.....	223
48. התובעים הוכיחו כי נפלו בדירה ליקויי בניה (בעיקר ליקויי רטיבות), אשר לא תוקנו כדבעי עובר להגשת התביעה, חרף מספר ניסיונות שנעשו על-ידי הנתבעת. נזק הלא ממוני על-סך של 16,000 ש"ח. נזקים שאינם בני תיקון בסך 3,000 ש"ח.....	225
49. אף שאפשר כי בשל נזקי הרטיבות, כמו גם בשל הצורך להידרש למספר תיקונים חוזרים, נגרמו לתובעים טרחה ועוגמת נפש, הרי שאין לומר כי הנאתם מן הדירה נפגמה באורח קבוע וקשה, ונראה כי למעשה ניתן היה להתגורר בדירה ולהנות ממנה הנאה סבירה.....	227

50. התביעה הוגשה במהלכה של תקופת האחריות, יחד-עם-זאת, נמצא לנכון לפסוק לתובעים פיצוי בעין. נתבעת מס' 1 לשלם לתובעים סך של 33,735 ש"ח בצירוף עלות פיקוח בשיעור 10% ומע"מ בשיעור 18%. נתבעים מס' 2 ו-5 ביחד ולחוד ישלמו לתובעים בגין ליקויים סך של 850 ש"ח בצירוף עלות פיקוח בשיעור 10% ומע"מ בשיעור 18%.....229.

51. לא הוצגה תשתית ראייתית לביסוס הטענה לפסילה גורפת של חוות-דעתו. תיקון הליקויים שנמצאו בדירה {כולל מע"מ ופיקוח} עומד על 15,058 ש"ח. הנזק הלא ממוני של התובעים בסך של 5,000 ש"ח.....230.

52. הנתבעת ידעה, או לכל הפחות היתה צריכה לדעת, על היקף הליקויים בדירה ועל בעיות הרטיבות, ובחרה לבצע ניסיון ייבוש חלקי בלבד. בגין ליקויי הבניה הנתבעת תשלם לתובעים סך של 5,675 ש"ח. הנתבעת תשלם לתובעים פיצוי בסך 25,000 ש"ח, בגין עגמת נפש.....232.

53. זכותה של נתבעת לתיקון ליקויים אינה בלתי-מוגבלת. הנתבעת כבר מימשה, פעם אחת, את זכותה לתיקון הליקויים אין מקום לחייב את התובעים לאפשר לה זאת בשנית, התקבלה טענת התובעים כי הם מבקשים לתקן את הליקויים בעצמם. הנתבעת תשלם לתובעים 34,057 ש"ח כערכם ביום הגשת חוות-הדעת לבית-המשפט. צד ג' ישפה את הנתבעת בסכום של 5,000 ש"ח.....233.

54. התובעת כשלה בהוכחת הטענה עת נמנעה מצירוף תמונות בצבע שלטענתה כי הם נמצאים ברשותה כדי להוכיח הימצאותן של שלוליות מים בשטח. התובעת הוכיחה שמגיע לה סך של 10,567 ש"ח עבור פזזור בפועל של 44 טון וסך של 5,000 ש"ח לפי אומדנה עבור כלים שהוחזרו ועבור יציאה לריסוס ובסך הכול 15,567 ש"ח.....234.

55. המקרה הצדיק פסיקת מלוא הפיצוי שיאפשר לתובעים לבצע את התיקון הנדרש אותו סירבה הנתבעת לבצע. על הנתבעת לשלם לתובעים סך של 143,372 ש"ח.....235.

56. אף אחד מהצדדים לא הציג נימוקים המצדיקים סטיה מהמלצות המומחה בתחומי הבדיקה השונים, המומחה לא נחקר ועל יסוד מכלול האמור לעיל, יש לקבל את המלצותיו. בגין ליקויים שהוכחו והתקבלו, הן בחוות-דעת המומחה והן מעבר לה, על הנתבעים מס' 2-3 לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, סך של 28,365 ש"ח. הנתבעים 1-3 ישלמו לתובעים ביחד ולחוד סך של 25,670 ש"ח.....237.

57. קיימים ליקויים בפנל הפרקט באופן הגלוי לעין, ומומחה בית-המשפט לא הכחיש כאמור כי אכן ניתקו הפנלים של הפרקט בחדר שינה הורים כתוצאה מהרטיבות הכלואה שם. יש לפצות את התובעים בגין ליקוי זה, בסך של 10,000 ש"ח, ובתוספת מע"מ סך של 11,700 ש"ח. הנתבעות, ביחד ולחוד, ישלמו לתובעים את הסך של 84,699 ש"ח.....239.

58. נדרשה הגשת חוות-דעת מומחה, שתפרט את מיקום הליקויים ואת הגורם להם, אלא שזו לא הוצגה, ומכאן שטענה זו של הנתבעים, שהנטל להוכיחה מוטל עליהם, לא הוכחה.	241
59. התקבלה עמדת המומחה מטעם בית-משפט ולפיה המתווה הרצוי לצורך פתרון ליקוי הרטיבות באופן סופי וממצה הינו באמצעות פירוק האמבטיה, חידוש האיטום ולאחר מכן פירוק האריחים והתקנתם מחדש. על הנתבעת לפצות ביחד ולחוד את התובעים בסכום כולל 23,385 ש"ח.	242
60. הנתבע היה מחוייב בביצוע עבודות איטום, ומשלא קיבל לידי הנחיות ברורות, היה עליו - לכל הפחות - לדרוש קבלתן ולהתריע בפני התובעת מבעוד מועד ובזמן אמת על חסרונן ועל ההשלכות העלולות לנבוע מכך. בהתאם לחוות-דעת מומחה בית-המשפט - 27,300 ש"ח.	244
61. הוכח כי הפגם בפרקט נגרם כתוצאה מהתקנה לקויה של הנתבעת ו/או שימוש בדבק פגום ו/או פגם בלוחות הפרקט עצמן, ומשכך האחריות לפצות את התובע על נזקיו רובצת לפתחה של הנתבעת. הנתבעת תשלם לתובע פיצוי בגין התיקונים הנדרשים בסך של 27,500 ש"ח, וכן פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 15,000 ש"ח.	246
62. על-פי הסכמות הצדדים, שאינן מוכחות על-ידי התובעת, הנתבעת אינה אמורה לשאת באחריות לנזקים שמקורם במטבח. על-כן אין מקום לייחס לנתבעת אחריות לנזקי הרטיבות.	248
63. חברה קבלנית תשלם פיצויים בסך 18,603 ש"ח לרוכשי דירה בגין ליקויי בניה שנפלו בדירה.	249
64. אין מקום לסטות ממסקנות מומחה מטעם בית-משפט. בגין עלות תיקון הליקויים בדירה נפסק פיצוי בסך 65,521 ש"ח.	252
65. ליקויים משמעותיים. הליקויים תוקנו במהלך ההליך, אולם אין בכך כדי לגרוע מהעובדה שהעבודות שביצע הקבלן בדירת מנחם חייבו תיקונים מאוחרים וגרמו לליקויים בשתי הדירות.	254
66. התובעת הוכיחה כי קיימים בדירה ליקויים, והליקויים הינם כפי שפורטו והוערכו בחוות-דעת המומחה שמונה על-ידי בית-המשפט. הנתבעת תשלם לתובעים את מלוא עלות הליקויים בהתאם לחוות-דעת מומחה בית-המשפט בסך 43,875 ש"ח {כולל מע"מ}, עגמת הנפש שנגרמה לתובעים בסך של 15,000 ש"ח.	256
67. התובעים מנעו מהנתבעת מלתקן את הליקויים בזמן תקופת הבדק ואזי יכולים היו להפחית מעגמת הנפש שנגרמה להם. סך של 76,186 ש"ח בגין הנזקים שהוכרו על-פי חוות-דעת מומחה בית-משפט. עגמת הנפש סך 10,000 ש"ח.	258

68.	לבקשת הנתבעת, המומחה העיד בפני בית-המשפט. כעולה מעדותו, ביחס למרפסת האמורה, לא נעשתה בדיקת הצפה. הנתבעת טענה כאמור כי שעה שלא מצטברים מים, הרי אין ליקוי, ולמעשה די בכך שאין תלונות מצד השכנים בגין נזקי רטיבות ממרפסת זו כדי לקבוע שאין נזק. אין בידי לקבל זאת. מדידת המומחה לא נסתרה. גם אם לא בוצעה בדיקה באמצעות התזת מים או הצפת המרפסת, הרי היא בנויה בשיפוע הנדסי לא תקין. הדבר יכול לבוא לידי ביטוי בכך שהמים לא מתנקזים לבדם אלא דרך פעולה חיצונית. די בעצם קיומו של הליקוי כדי לקבוע כי הוא בר-תיקון ולשום את עלות תיקונו.	260.....
69.	למרות שהנתבע היה מודע לעובדה כי התקדמות בניית השלד תלויה גם בביצוע עבודות האיטום ובגורמים נוספים, אשר שלובים יחד, התעלם הנתבע מכל התחייבויות. ואם לא די בכך, עת התגלו ליקויים בעבודות האיטום, לא טרח הנתבע לתקן את הליקויים בהקדם.	260.....
שער ג': נזקי מים בעין יחסי מבוטח וחברת ביטוח 261.....		
פרק א': מבוא	261.....	
פרק ב': ביטוח רכוש - מהות	263.....	
פרק ג': תחולה חוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981	265.....	
פרק ד': סוגי ביטוח שאין החוק חל או חל חלקית	267.....	
פרק ה': תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח זירות ותכולתן), התשמ"ו-1986	269.....	
פרק ו': מרמה בתביעת תגמולים וניזוק תם-לב	271.....	
פרק ז': נטל ההוכחה רובץ על המבטחת בטענה על-פי סעיף 26 לחוק	275..	
פרק ח': על פרשנות פוליסות ביטוח	279.....	
פרק ט': על נטל ההוכחה בתביעות ביטוח ואבחנה בין סוגי הפוליסות	285..	
פרק י': הפרת חובת הגילוי כעילת תביעה גם אם הסיכון איננו מכוסה בפוליסה	287.....	
פרק י"א: דוגמאות ותקדימים	289.....	
1. נזקים כתוצאה מחלחול מים	289.....	
2. סימני רטיבות שהופיעו על הקיר המשותף לחדר השינה ולחדר האמבטיה בדירה	290.....	
3. פיצוץ צנרת מים בדירה	291.....	
4. נזקים שנגרמו לדירה ולתכולה כתוצאה מהצפת מי גשמים	292.....	
5. זכאותו של מבוטח לתגמולי ביטוח מהמבטחת במקרה של נזק לדירה כתוצאה מנזקי מים וצנרת	293.....	
6. זכותה של המבטחת להיפרע מהנתבעת בשל נזקי רכוש שנגרמו לה עקב הצפת מים	293.....	
7. תביעות תחלוף (סוברוגציה) של חברות ביטוח כנגד רשויות וגופים, שלטענת חברות הביטוח, התרשלותם גרמה לנזקי ההצפות	294.....	
8. תביעה בגין נזקי מים	295.....	

9. החזרת התביעה לבית-משפט קמא כדי שיכריע בתביעת המערער לעניין עלויות האיטום	296
10. אין מקום לפרק ולהחליף את הריצוף הקיים. הנתבעת תשלם לתובעים סך של 10,969 ש"ח	297
11. טענות התובעת בדבר נזקים רפואיים שנגרמו לה כתוצאה מנזילת המים הובאו בעלמא וללא כל תימוכין	299
12. הנתבעת לא הוכיחה כי לא התרשלה ולכן מוטלת עליה האחריות לנזקי התובעת. הנתבעת תשלם לתובעת סך של 58,120 ש"ח	301
13. פציעת התובע במהלך האירוע הנטען אירעה כתוצאה מהתממשות סיכונים טבעיים ורגילים הטמונים במשחק כדורגל, אשר אינם מגבשים חובת זהירות קונקרטיית	303
14. לא הוכח קיומו של "מקרה ביטוח"	304
15. בהיעדר כל ראיה, למעט עדות בעל-פה, בנוגע לנזק נטען בחדרי הרחצה, חדרי שינה ופרוזדור, התובעת לא עמדה בנטל שמוטל לפתחה להוכיח נזקים אלו והתובעת הוכיחה אך את הנזק לאריחים שהוערך על-ידי השמאי בסך של 1,500 ש"ח בלבד	307
16. התובעת הוכיחה את תביעתה בשיעור הנדרש בדין האזרחי. לפיכך נקבע, כי האחריות לנזק שנגרם לרכב התובעת במוקד הקדמי, רובצת במלואה לפתחו של הנתבע 1 כפי הודאתו בכך - ואילו האחריות לנזק שנגרם לרכב התובעת במוקד האחורי, רובצת לפתחה של נתבעת 2, בניכוי אשמו של הנתבע 1. הנתבע 1 ישלם לתובעת בגין הנזק במוקד הקדמי וכן 10% משיעור הנזק במוקד האחורי, סך של - 3,965 ש"ח. הנתבעת 2 תשלם לתובעת בגין הנזק למוקד האחורי בניכוי 10% אשר הושתו על הנתבע 1, סך של - 3,797 ש"ח	308
17. מדובר באירוע ביטוחי המזכה את התובעים בפיצוי, על הנתבעת לפצות את התובעים בסך של 26,907 ש"ח	309
18. סוג הנזקים שהמומחה מטעם בית-המשפט בדק אינו מצריך בדיקה של מהנדס בניין או שמאי מקרקעין. הנתבעת לשלם לתובע סך של 20,208 ש"ח	311
19. הרמת מתג החשמל בארון החשמל לאחר שנזילה התייבשה, למרות ידיעה על הסכנה היא אינה התנהגות המצופה מאדם סביר ומכאן הרשלנות. נתבעות 1 ו- 2, יחד ולחוד, ישלמו להכשרה סך של 126,272 ש"ח	312
20. בהינתן שהנטל להוכחת היעדר התרשלות רובץ על הנתבע, הרי שהנתבע לא עמד בנטל זה. הנתבע ישלם 11,464 ש"ח	316
21. נגרמו נזקים כתוצאה מכשל במערכת המים, כאשר הטענה של הנתבעת כי גורם שלישי - חברת שחר היא האחראית, לא הוכחה. הנתבעת תשלם לתובעת סך של 20,000 ש"ח	317

22. לתובעת נאמר על-ידי הקבלן, כי נזק הרטיבות בדירתה אינו כלול בכיסוי הביטוחי. בהקשר ספציפי זה, פעל הקבלן בשליחותה של הנתבעת. קביעה זו של הקבלן לא היתה נכונה, והיא עולה כדי הפרת חוזה, ודומה כי גם כדי עוולה של רשלנות. הנתבעת תשלם לתובעת סך של 83,939 ש"ח..... 318.
23. התובעת עמדה בנטל ההוכחה הנדרש ממנה להוכיח את תביעתה. הנתבעות באמצעות הנתבעת 2 ישלמו לתובעת סך של 7,850 ש"ח..... 320.
24. על-אף שלל טענותיו של התובע כנגד המומחה, לא הוצגה סיבה טובה להטיל ספק במסקנה המקצועית שלו..... 322.
25. התובעת לא הוכיחה לא את החבות ולא את הנזק, ומשום כך לא הוכח כי עומדת למבוטחת עילה לתביעה נגד הנתבעת..... 325.
26. נזקי מים שכללו רטיבות, עובש וקילופי צבע על קירות הפרוזדור הצמוד לחדר האמבטיה וקיר פינת האוכל והסלון. מייד עם הגילוי פנו לנתבעת כי תפצה אותם בגין תיקון הנזקים לפי תנאי הפוליסה..... 326.
27. נזקי הצפה..... 328.
28. כתמי רטיבות בתקרת פינות האוכל. מדובר בכתמים אשר הופיעו גם בתקרה וקירות חדר הרחצה הראשי של הדירה..... 328.
29. אין חולק כי הדירה ניזוקה כתוצאה ממוזג אוויר סוער ואין חולק על קיומה של פוליסת ביטוח, החלה על הנזקים שנגרמו כתוצאה מאירוע זה - כידוע, חוות-דעתו של המומחה מטעם בית-המשפט נועדה לסייע לבית-המשפט להכריע במחלוקת שבין הצדדים והוא משמש זרועו הארוכה של בית-המשפט בעניינים שבמומחיות. לפיכך, בית-המשפט לא ייטה לסטות מחוות-הדעת של המומחה מטעמו, אלא אם קיימים נימוקים כבדי משקל, כדוגמת פגם שנפל היורד לשורש העניין ועלול לגרום לעיוות דין..... 333.
30. במקרה הנדון, הדבר אשר לגביו נטען כי הוא מסוכן, הינו המים שנזלו ממערכת האינסטלציה בדירה. בית-המשפט לא סבר כי עסקינן ב"דבר מסוכן" כהגדרתו בסעיף 38 לפקודת הנזיקין. זאת ועוד, הנתבע 1 איננו בעליה של מערכת האינסטלציה בדירה, איננו הממונה עליה ואיננו מחזיק בה; נהפוך הוא, מערכת האינסטלציה, ממועד סיום התקנתה, הייתה בבעלות ובשליטת המבוטח. בדומה לכך, הנתבעת 3 איננה בעליה של הצינור, ולאחר התקנתו בדירה, הצינור היה בבעלות ובשליטת המבוטח. על-כן, אין מקום להחיל את הוראות סעיף 38 לפקודת הנזיקין..... 334.
31. בית-המשפט קיבל את עדותו ומסקנותיו של מומחה בית-המשפט, כך שחוות-הדעת תיוותר על כנה, למעט בדבר הסכום שעניינו הברזלים החלודים. נראה כי המומחה לא היה ער למחלוקת באשר למיקום המדויק של הברזלים ולכן לא נתן לכך את הדעת. לצד האמור לעיל, השתכנעתי שחוות-הדעת מציגה את עלויות תיקון הנזק על הרף הנמוך יותר, ועל-כן מצאתי לנכון לערוך שינויים קלים בסכומים הסופיים שנקבעו בה..... 334.
32. גילוי מקור הרטיבות - התיישנות..... 334.

336.....	33. נזקי מים עקב חדירת מים לרכב.....
34. רכב שחנה בחניה - ברכב התגלו סימנים של הצפה ורטיבות - כל חדירה של מי גשמים לרכב נכללת במונח "שיטפון".....	337.....
35. אני סבור שאין לפצות את התובע - לא הוגשו קבלות המעידות על רכישת ארונות למעט הקבלה בגין המטבח המורכב מחלקים רבים, וישנה סבירות שנכללו שם גם חלקי ארונות נוספים. לא הוכח שנרכש ביגוד והנעלה חדשים חלף פרטי הביגוד שניזוקו, אך תמונות העובש מהארונות וקביעתו של מומחה בית-המשפט לגבי הנזק שנגרם להם ולשידות, כמו גם כמות הרטיבות הגבוהה והעליה הקפילרית מלמדים, כי בסבירות גבוהה נגרם נזק כלשהו לביגוד והנעלה לכן אני סבור כי יש לפצות התובע בגין ראש נזק זה בסכום אומדנא של 10,000 ש"ח.....	338.....
36. הגם שפסיקת בית-המשפט קבעה לא אחת כי הימלטות מים עומדת בתנאי סעיף 38 לעניין הימלטות דבר מסוכן, הן סעיף 38 והן סעיף 41 מחייבים שליטה של הנתבעת בגורם הנזק. במקרה הנדון אין חולק כי עבודות ההתקנה הסתיימו למעלה משנה טרם אירוע הנזילה, סיבת הנזילה כלל אינה ידועה ולא הוכחה על-ידי התובעת, לא בראיות ולא בטענות כלשהן, ובנסיבות אלה לא ניתן לקבוע כי אכן לנתבעת הייתה שליטה כלשהיא על גורם הנזק וכפועל יוצא על אחריות לאירוע הנזק.....	338.....
37. הכלל הוא, שכל אימת שמדובר בנזק הנובע מגשם שדלף דרך הגג וזאת עקב בניה לקויה של הדירה, הרי שאין כיסוי ביטוחי. לעומת-זאת, כאשר נוצר נזק שנבע מדליפת מים מהגג כתוצאה ישירה מהסערה עצמה - יש לומר שמדובר בנזק לו ניתן כיסוי ביטוחי שכן הסערה חוללה נזק זה ישירות.....	338.....
שער ד': מוכר וקונה דירה - ליקויים - אי-התאמה - הפרת הסכם	
341.....	פרק א': מבוא
341.....	1. סעיף 16 לחוק המכר, התשכ"ח-1968.....
341.....	2. הפרת חובת הגילוי במישור החוזי.....
343.....	פרק ב': דוגמאות ותקדימים - נזקי רטיבות
343.....	1. התובעים ידעו שהיתה בעיה של רטיבות כתוצאה מעבודות התמ"א, והם נטלו על עצמם את הסיכון כי יתברר שהבעיה לא תוקנה כראוי ויהא עליהם לתבוע את קבלן התמ"א.....
343.....	2. התובעים לא הוכיחו טענתם לפיה, ידעו הנתבעים או שהיה עליהם לדעת על קיומם של ליקויי הרטיבות והסתירו עובדות אלה.....
345.....	3. התמונות משקפות בלאי טבעי של בית בן 11 שנה שנעשה בו שימוש רגיל של משפחה.....
346.....	

4.	היה על נתבעים לדעת על קיומם של שלושת מוקדי הרטיבות בדירה, גם אם לא היתה זו רטיבות קשה, ולגלותם לתובעים עובר לחתימת ההסכם. הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו לתובעים סך 14,718 ש"ח.....	347
5.	הנתבעת הסתירה מהתובעים את בעיית הרטיבות במרתף. בכך הפרה הנתבעת את ההסכם הפרה היסודית, המזכה את התובעים בפיצוי ללא הוכחת נזק בסך 265,000 ש"ח.....	349
6.	הנתבע לא הפר את חובת הגילוי שכן לתובעים הוצג הנכס במצבו לאשורו, ללא כחל ושרק.....	351
7.	הנתבעת לא הפרה את חובת הגילוי המוטלת עליה, היא גילתה לתובעים אודות הרטיבות שמקורה בגג הבניין ואשר תוקנה נכון למועד מכירת הדירה. הנתבעת לא הפרה את הסכם המכר.....	354
8.	התובעת לא הוכיחה כי הנתבעים ידעו במועד חתימת ההסכם על קיומו של פגם נסתר.....	355
9.	עלה בידי התובעת להוכיח כי הנתבעת היתה מודעת לקיומו של הליקוי או כי צריכה היתה לדעת על קיומו של ליקוי ולא גילתה את הדבר לתובעת טרם החתימה על הסכם המכר. סך הפיצוי בגין רכיב זה יעמוד על-סך 59,014 ש"ח. בסה"כ הנתבעת תשלם לתובעת סך של 83,014 ש"ח.....	358
10.	לא הוכח שבדירה היו נזקי רטיבות עובר לעריכת הסכם המכר, למעט אלה עליהם הצהירה הנתבעת במסגרת ההסכם. ממילא לא הוכח כי הנתבעת ידעה או כי היה עליה לדעת על נזקים אלה.....	360
11.	אין מנוס מלדחות את גרסת התובעים לפיה לא ידעו על בעיות רטיבות במרפסת קודם לחתימה על ההסכם.....	363
12.	הנתבע הפר את החוזה בהצהרה שאינה נכונה, כאילו אין בעיות רטיבות בדירה או פגם נסתר אחר. הנתבע ישלם לתובעים סך של 106,560 ש"ח.....	365
13.	התובעים לא הרימו את הנטל להוכיח, כי הנתבעים הסתירו מהם דבר הליקויים בבית.....	366
14.	הנתבעת לא הסתירה מהתובעים מידע בנוגע לבעיית הרטיבות ונזילות המים במרפסת, וכי התובעים ידעו על קיומה של בעיה זו.....	369
15.	הצדדים לא הצליחו להצביע על כל נימוק ענייני העשוי היה להביא להעדפת חוות-הדעת מטעמם על פני חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט. כלל העלויות לטיפול בבעיית הרטיבות ותיקון כלל נזקי הרטיבות בבית התובעת, היא בסך של 63,000 ש"ח.....	370
16.	המערערים ראו שיש ליקוי וראו שאותו ליקוי תוקן באמצעות סיליקון ובכל זאת החליטו בסוף לחתום על הסכם המכר הרי לא תתקבל טענתם שלו ידעו על בעיית האיטום לא היו רוכשים את הדירה.....	372
17.	המשיבים לא הפרו את חוזה המכר, ולא ידעו, או לא היה עליהם לדעת על קיומם של פגמים נסתרים.....	374

18. נזקי רטיבות - מעת שניתן פסק הבוררות הראשון פקעה סמכותו של הבורר ולא היה עוד הסכם בוררות בר-תוקף.....	375
19. חוות-דעתו של שמאי בית-המשפט מפורטת והתייחסה לטענות שהובאו בפניו. על הנתבעת לשלם לתובע בגין ליקויי הבניה בסך 32,500 ש"ח.....	377
20. הוכח שהמוכרים איפשרו לקונים גישה חופשית לדירה לפני החתימה על הסכם המכר, שכן הקונה אישר זאת בעדותו, וכך גם לפני מסירת החזקה ובמסגרת זו, ביקרו הקונים, בני משפחתם והבודקת בדירה ובחנו אותה. כך לא נוהג מי שמנסה להסתיר מידע מהותי מקונה. דוגמא לאופן בו הקונים ניסו לייצר יש מאין הסתרה היא טענת הקונה שהמוכרת סירבה לתאם ביקורים בדירה מהיום למחר. המוכרת הסבירה שעשתה זאת מתוך התחשבות באימא שלה שהמשיכה להתגורר בדירה ובית-המשפט מצא תשובה זו כמניחה את הדעת.....	379
21. במועד העברת החזקה בדירה לא היו בדירה נזקי מים ורוב הסיכויים שלא היתה כל נזילה מן הצנרת - טענת התובעים בהקשר זה נדחתה.....	379
שער ה': יחסי שכנים ונזקי רטיבות.....	381
פרק א': חדירת רטיבות בין מקרקעין שכנים ודירות.....	381
1. עילות התביעה.....	381
2. דיני המקרקעין.....	381
3. מה בין סעיף 12 לחוק וסעיף 14 לחוק.....	382
4. דיני הנזיקין.....	383
5. בנסיבות האירוע נשוא התביעה חלה גם החלופה השניה שבסעיף 38 לפקודת הנזיקין, הדנה בדבר הנמלט מנכס ועלול לגרום נזק בהימלטו.....	383
6. המשיבים 3-4 לא התרשלו כלל ועיקר כלפי המערער ואשתו ומשכך לא היה מקום להגיש את התביעה נגדם ולא היה מקום להגיש את הערעור.....	384
7. הרטיבות בדירה מקורה בעבודות הריסה ובניה שנעשו בקומות מעל הדירה. חיוב הנתבעת בפיצוי לתובעים, ביחד ולחוד, בגין נזקי הדירה בסך של 26,500 ש"ח ובצירוף סך של 2,650 ש"ח לפיקוח הנדסי בתוספת מע"מ. 65,000 ש"ח בגין אי הנוחות ועגמת הנפש שנגרמו להם מחמת ביצוע העבודות.....	386
8. הנתבעים אחראים לכ- 70% מן הנזק בדירת התובע, וליקויים אחרים ברכוש המשותף אחראי ל- 30% מאותו נזק. הנתבעים ישלמו לתובע סכום כולל של 10,990 ש"ח.....	388
9. התובעת ללא ספק עברה תקופת סבל בת כשנתיים, ועל-כך מגיע לה פיצוי בגין עגמת הנפש שנגרמה לה. פיצוי על-סך של 20,000 ש"ח.....	390

10. לא עלו מקביעותיו של מומחה בית-המשפט תמיהות שהצדיקו סטיה ממנה.....	391
11. אין מקום להטיל אחריות על התובע. התובע לא אמור היה לטפל במרזבים.....	393
12. פיצוץ צינור - בקשת רשות ערעור על פסק-דין של בית-משפט לתביעות קטנות ניתנת רק במקרים חריגים, עת נעשה לאחד הצדדים עוול קשה או כאשר הבקשה מעוררת שאלה משפטית בדרגת חשיבות גבוהה ביותר.....	394
13. מדובר בהחלטה שמצויה בלב ליבו של שיקול-הדעת של השופט המנהל את התיק, והמדובר בהחלטה שמן הראוי למעט עד כמה שאפשר מלהתערב בה, אלא שלגבי חלק מהראיות אשר הגשתן מתבקשת - יש להתיר את צירופן לתיק.....	395
14. הנתבע לא הוכיח שפעל במהירות וביעילות הנדרשת לביצוע התיקונים. התובעים לא הצליחו להוכיח, כי דירתם לא היתה ראויה למגורים בעת ביצוע עבודות התיקונים. הנתבע ישלם לתובעת בסה"כ 12,900 ש"ח.....	397
15. הוכח במאזן ההסתברויות כי מקור הנזילה בעבודות שיפוץ פרטיות שבוצעו עבור הנתבעים ולכן האחריות לנזקי הנזילה רובצת לפתחם של הנתבעים. סך של 10,400 ש"ח סך כולל של 3,000 ש"ח. סה"כ של 13,400 ש"ח.....	399
16. התנהלות הנתבעים היתה ללא דופי והם ביקשו לתקן הדרוש. מנגד התובעים הם אלה אשר ביקשו בחוסר תום-לב להשית על הנתבעים פיצוי בגין הפסד דמי שכירות ועוגמת נפש שלא נגרם באחריותם.....	401
17. מקור הנזילה הינו מדירת הנתבעת. על הנתבעת לשלם לתובעת 1 בגין הנזקים סך כולל של 10,000 ש"ח עבור צביעת תקרת המטבח והתקנת ארון, על הנתבעת לשלם לתובעים 2 ו- 3 בגין הנזקים סך כולל של 3,000 ש"ח עבור צביעת תקרת המטבח, על פמי פרימיום לשפות את הנתבעת בסך כולל של 4,000 ש"ח.....	405
18. יש מקום, לפצות את התובע בשל העלויות הכרוכות בביצוע תיקוני טיח וצבע בחדר המקלחת וחדר הכביסה. עלות התיקון, לפי אומדנה, על-סך של 1,200 ש"ח.....	406
19. הוכח שהנתבע אחראי לנזקי הרטיבות בדירת התובעת בהיקף של 3,510 ש"ח, וכן לנזק לא ממוני בסך של 1,000 ש"ח.....	407
20. התובעת לא עמדה בנטל הרובץ לפתחה. מכל מקום, הוכח כי מקור הכשל הוא בקו הביוב המרכזי שנסדק ונפער עקב בלאי ועם הזמן, שלא בדיעת מאן דהוא.....	409

21. הורם הנטל להוכיח כי הרטיבות בדירת התובעת מקורה בהימלטות מים מצנרת דלוחין ברצפת הקומה העליונה של הדירה, אירוע שאין חולק כי הוא מקרה ביטוח לפי הפוליסה. הנתבעות ישלמו לתובעת, יחד ולחוד, 25,155 ש"ח.....	411
22. ליקויי הרטיבות בדירת התובעים נובעים מתכנון וביצוע לקוי של עבודות הבניה והאיטום של הקיר הצפוני והמדרגות הצמודות אליו. הנתבעת מס' 1 תשלם לתובעים, את הסכומים הבאים: סך של 22,972 ש"ח בגין מניעת שימוש בחדר הצפוני, סך של 3,807 ש"ח בגין הוצאות התובעים בהליך הבוררות, סך של 6,000 ש"ח בגין עגמת נפש.....	412
23. לא הוצגו כל ראיות לכך שהנזילה שהתגלתה, היתה כך לאורך שנים. הפיצוי בגין הנזילה ותיקונה על-סך 3,000 ש"ח.....	415
24. הנזקים בתקרת הדירה הינם נזקים מוכחים המצויים כולם באחריות הנתבע 1. באשר לחבות הנתבעת 2 - ללא ספק, הנזקים בתקרה כולם, וכן שני ראשי הנזק הראשונים בריצפת האמבטיה מכוסים על-ידי הפוליסה והרחבתה. הנתבעת 2 תשלם לתובע את הסך של 19,014 ש"ח; הנתבע 1 ישלם לתובע את הסך של 3,500 ש"ח.....	417
25. התובע לא הוכיח, כי אכן מדובר בנזקים חדשים, שאינם אותם נזקים שבגינם שולם כבר פיצוי במסגרת ההליכים הקודמים.....	418
26. יש להעדיף את חוות-דעת התובעים בעניין הנזילה מחדר הרחצה בדירת התובעים, על-פני גרסת הנתבעים ולפיה הנזילה מקורה הדירה בקומה השלישית, מעל דירת הנתבעים או כי קיימת רטיבות אשר עלתה מהרווח בין האמבטיה לקיר. סכום הפיצוי בסך 4,795 ש"ח.....	419
27. לא נמצאה הצדקה עניינית לסטיה ממצאי חוות-דעת המומחה מטעם בית-משפט, והעדפת ממצאי חוות-דעת המומחה התובע על-פניה, כנטען. לאור זאת הגיע לתובע פיצוי בסך של 4,446 ש"ח {כולל מע"מ}, בגין עוגמת 2,500 ש"ח.....	421
28. הנתבעת ביצעה מעת לעת תיקונים, אולם לא טיפה בליקויי הצנרת והאיטום בדירתה באופן יסודי, ועשתה כן רק לאחר שקרסה תקרת דירת התובעים. הנתבעת תשלם לתובעים פיצוי בסך של 100,000 ש"ח בגין נזק לא ממוני.....	422
29. דירת מגורים של התובעת, שהינה אישה מבוגרת, אשר נאלצה במהלך שנים רבות לעסוק בליקויי הרטיבות השונים שחוות-דעת המומחה קבעה כי מדובר במספר ליקויי רטיבות שבאחריות הנתבעת. בשל ליקויי הרטיבות תשלם הנתבעת לתובעת סך של 10,969 ש"ח. בשל תיקון המרזבים תשלם הנתבעת לתובעת סך של 4,022 ש"ח. עבור עוגמת נפש תשלם הנתבעת לתובעת סך של 15,000 ש"ח. עבור נזקי הגינה תשלם הנתבעת לתובעת סך של 13,905 ש"ח.....	425

30. התביעה העיקרית הוגשה לפני כשש שנים והתעכבה רבות בעיקר בשל התנהלות הנתבע. במצב דברים זה נראה כי התובע זכאי כי יינתן צו לביצוע התיקון כבר כעת וללא עיכובים נוספים.....	426
31. הנתבע לא הוכיח את הנזק לו הוא טען ; על הנתבע לשלם לתובעת סך של 3,000 ש"ח בתוספת מע"מ.....	428
32. התובע לא עמד בנטל הראיה להוכיח כי ליקויי הרטיבות על-ידי הנתבעת. הנתבעת תשלם לתובע סכום של 3,500 ש"ח.....	429
33. נגרם נזק אשר טרם תוקן ולא הוצגו קבלות או חשבוניות ועל-כך נקבע על-דרך האומדנה שזקי התובע יעמדו על-סך של 1,500 ש"ח. בסך הכל סך של 2,803 ש"ח.....	430
34. אין ספק שהיו ליקויי בניה בבניין, שהביאו לחדירת רטיבות מדירת השכן לדירת התובעים. מכאן המסקנה, כי הקבלן אחראי כלפי התובעים בשל ליקויי הבניה בעילה הנזיקית. הנתבעת 1, תשלם לתובעים פיצוי בגין נזק בלתי-ממוני בסך 13,200 ש"ח.....	431
35. התביעה נדחתה ברובה, למעט באשר לחלק מראש הנזק של נזקי רטיבות. הנתבע לשלם לתובע פיצוי בגין נזקי הרטיבות בסך של 5,500 ש"ח ומע"מ.....	434
36. התביעה שכנגד לא הוכחה. למעשה, היא הוגשה - במתכונתה הנוכחית {ללא מסד ראיתי} - כדי להוות משקל נגד לתביעה העיקרית.....	435
37. לא עלה בידי התובעים לעמוד בנטל הראיה ולהוכיח שמקור הנזק נבע מדירת הנתבעת וכי רובצת על הנתבעת אחריות כלשהיא לפיצויים.....	435
38. לא נמצאה "סיבה בולטת לעין" כדי לסטות מחוות-דעתו של המומחה. הנתבעת 2 תשלם לתובעות, פיצוי בסך של 43,450 ש"ח.....	437
39. כל עוד נשמר מרחק של 1.5 מ' מן הברזנט לגבול מגרש התובע, אין מדובר בהפרעה של ממש לשימוש סביר של התובע, בחלקתו.....	439
40. אין מקום להמשיך ולהשקיע משאבים נוספים להעמקת הבירור העובדתי ולהמשיך ולהיענות לדחיות נוספות של תיק משנת 2005.....	440
41. מקור הרטיבות היה איטום לקוי במרפסת דירת הנתבעים, שאיפשר חלחול ומעבר של מים אל מתחת לריצוף ולאיטום המרפסת ומשם אל תקרת חדר העבודה של דירת התובעים. הנתבעים ביחד ולחוד ישלמו לתובעים את הסכומים הבאים: סך של 2,500 ש"ח בגין התיקונים בדירתם. סך של 2,000 ש"ח בגין חוות-דעת המומחה מטעם התובעים. סך של 2,340 ש"ח החזר הוצאות התובעים בגין תשלום למומחה מטעם בית-משפט.....	442
42. עקב נזילה ובעיית איטום בדירת הנתבעים סבלו התובעים מרטיבות בדירתם. הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו לתובעים בגין הנזק הישיר למבנה ולתכולה והוצאות, סך של 17,672 ש"ח. בנוסף רונן, הנתבע 1, ישלם לתובעים סך של 22,000 ש"ח בגין אבדן דמי שכירות ועגמת נפש.....	445

43. הנזק שנגרם לדירת התובעים מקורו בדירת הנתבעים. לפיכך, על הנתבעים לשאת בעלות תיקון הנזקים בדירת התובעים במלואה. על הנתבעים לפצות את התובעים בגין הנזק בדירתם בסך כולל של 6,552 ש"ח {כולל מע"מ}.....	448
44. מקור הנזילה היה בצנרת ביתם של הנתבעים, ולאחר שזו הוחלפה פסקה הנזילה. הנתבעים ישלמו לתובעת סך של 9,860 ש"ח.....	450
45. הוכח כי מקור הרטיבות במערכות המים והניקוז אשר בדירת השכנה. השכנה תשלם סך של 35,528 ש"ח. המוכרים ישלמו סך של 12,956 ש"ח.....	452
46. נזקי רטיבות שהופיעו בדירתה עקב נזילה בדירת הנתבע שנמצאת מעל דירתה.....	454
47. תיקון שביצעה התובעת בשל נזילה בדירתה שנגרמה, לטענתה, כתוצאה מליקוי בצינור הבניין המשותף.....	455
48. בעיות איטום ורטיבות - פיצוי בגין עוגמת הנפש בסכום של 10,000 ש"ח.....	455
49. נראה גם, כי אין חולק בדבר התקיימות היסוד השלישי לתחולת הוראות סעיף 38 לפקודה. מומחה בית-המשפט קבע, כי הכשל ונזילת המים לדירת התובע אירעו בשל חיבור הפוך של צנרת הדלוחין בדירה, שנבנתה על-ידי הנתבעת 1. המדובר, איפוא, בנזילת מים מדירה שהיתה תפוסה בידי הנתבעת 1 ונבנתה על ידה. בהתקיים כל היסודות הקבועים בסעיף 38 לפקודה הנ"ל, על הנתבעת 1 להוכיח, שלא התרשלה במלאכתה, ועל-כן אין היא אחראית לנזקי התובע.....	456
50. באשר לטענת הנתבע לפיצוי בגין עגמת נפש, אמנם כפי שעולה מחוות-דעת המומחה, לדירת התובע נגרמו נזקי רטיבות שמקורם בדירת הנתבע, אולם מהראיות עלה, כי התובע אינו מתגורר בדירה, אלא בעבר הוא השכיר אותה וכיום, לדבריו, היא אינה מושכרת - בנסיבות אלה עגמת הנפש של התובע נגרמה כתוצאה מהטרחה והצורך להתעסק בניסיון להביא לתיקון מקור הרטיבות. בנסיבות אלה, בית-המשפט קבע כי סכום הפיצוי בגין עגמת נפש יעמוד על סך 1,500 ש"ח.....	456
51. הרטיבות בתקרה והקירות של הסלון שביחידה המזרחית, ואולי גם במקומות אחרים ביחידה המזרחית, הוא בדליפת מים מחדר הרחצה של דירת הנתבעים (בשל כשל בצנרת או באיטום הרצפה) ולא משטיפת הרצפה בדירת הנתבעים.....	456

52.	בית-המשפט שוכנע כי לדירת התובעת נגרמו נזקי מים שמקורם בדירת הנתבעת; כי הנזילה תוקנה בתוך שבועיים אמנם הנזקים תוקנו בחלוף מספר חודשים; כי השוכרים עזבו את המושכר לפני תום תקופת השכירות מהסיבה שהדירה לא הייתה ראויה למגורים ועל-כן יש מקום לפצות את התובעת על אובדן דמי שכירות במשך כל התקופה המתוארת; כי התובעת הפחיתה לשוכרים את דמי השכירות בסך של 1,500 ש"ח למשך שלושה חודשים ולכן יש מקום לפצות את התובעת בשל כך - התובעת לא הוכיחה תשלום ארנונה בסך של 800 ש"ח בגין ארבעה חודשים ולא הוכיחה אובדן ימי עבודה, נסיעות ועוגמת נפש בסך של 3,000 ש"ח.....	458
פרק ב': נזקי מים והבית המשותף		459
1.	שינויים ותיקונים בדירה הפוגעים בדירה אחרת וברכוש המשותף.....	459
2.	אופיים ומהותם של "שינויים או תיקונים" נשוא סעיף 2 של התקנון המצוי.....	459
3.	המערער לא הרים הנטל להוכיח כי מקור הליקויים בדירתו הוא ברכוש המשותף.....	460
4.	המפקח על רישום המקרקעין אינו מוסמך לדון בתביעות הנסבות על נזקים אשר אירעו לדירה בבית המשותף ויתת סעדים הנוגעים לשיפוי של בעל דירה בגין נזקים אלו.....	462
5.	החלטה שעניינה צירוף בעלי דין {או אי-צירופם} הינה החלטה דיונית מובהקת, הנתונה לשיקול-דעתה של הערכאה הדיונית, וערכאת הערעור תיטה שלא להתערב בה אלא במקרים חריגים.....	464
6.	פסילתו המוחלטת של מסמך מומחה בית-משפט לנדאו ומן הקביעה שלא הוצגה בידי התובעים ראיה המבססת את טענתם למחדלים של הנתבעות בגינם חודרת רטיבות ללובי הבניין, או לעלויות הכרוכות בתיקון ליקוי זה אפילו הוכח שהוא באחריות הנתבעות. על בסיס חוות-הדעת של המהנדס אירני סך של 82,597 ש"ח. בגין נזק לא ממוני סך של 14,000 ש"ח. בגין הוצאות התובעים סך של 7,414 ש"ח.....	465
7.	צו עשה לתיקון רטיבות בגג ובקירות השייכים לרכוש המשותף - בסמכותו הייחודית של המפקח על הבתים המשותפים.....	468
8.	בהיעדר הוכחה או טענה כי תחזוקת הצנרת נעשתה ברשלנות, הרי שלא קמה לתובע עילת תביעה כנגד הנתבעת.....	468
9.	התובעים לא הציגו כל עדכון באשר למצב הליקויים בדירות התובעים במשך שנים רבות, לא ניתן כלל לדעת מה עלה בגורלו של הליקוי.....	471
10.	המשיבים התעלמו מקיומו של פסק-הדין מזו תקופה ארוכה.....	472

11. נזקים שנגרמו לדירת התובע בשל ליקויים ברכוש המשותף - עלות תיקון הנזקים בדירתו של התובע, כתוצאה מהרטיבות הינה בסך של 13,800 ש"ח ובצירוף מע"מ סך של 16,146 ש"ח. בנוסף, נפסק לתובע פיצוי בגין דיור חלוף לתקופה של 6 שבועות בסך של 8,000 ש"ח, פיצוי בגין עלות ניקוי ופינוי בסך של 2,500 ש"ח בצירוף מע"מ - סך של 2,925 ש"ח וכן פיצוי בגין שכר הבטלה לימי התיקונים לעבר ולעתיד בסך של 5,000 ש"ח. סך הכל, נזקי התובע הינם סך של 32,071 ש"ח..... 473.	
12. האחריות לליקויי הבניה נקבעה בשל היותו "מפקח על הבניה" וזאת מעוגנת בהתחייבותו בהסכם הקומבינציה..... 475.	
שער ו': נזקי מים ורטיבות ביחסי בעל בית שוכר 477.....	
פרק א': חיובי המשכיר 477.....	
1. כללי..... 477.	
2. המסירה, מועדה ומקומה (סעיף 5 לחוק)..... 477.	
3. אי-התאמה (סעיף 6 לחוק)..... 479.	
3.1 כללי..... 479.	
3.2 הוספת סעיף 6א לחוק..... 479.	
3.3 המבקשת הציגה מצג שווא בפני המשיב בנוגע למגרש החניה - הבקשה התקבלה בחלקה..... 481.	
3.4 אם ידע שוכר נכס, בעת כריתת החוזה, על דבר קיומה של אי-התאמה בין הנכס, שנמסר לו מהמשכיר, לבין הדברים שסוכמו בין הצדדים, אין הוא יכול להסתמך על אי-ההתאמה - הערעור נדחה..... 482.	
3.5 התובע ידע על הבניה הלא חוקית, והוא בחר שלא לבטל את החוזה - אחריות תיקונים בתקופת השכירות - התביעה התקבלה בחלקה..... 485.	
3.6 ביטול הסכם שכירות מרפאה, באופן חד-צדדי, בגלל דליפת נפט מדירה שכנה, שאינה בבעלות המשכיר - התביעה נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה..... 485.	
3.7 לנתבעות לא היתה עילה לבטל את חוזה השכירות - התביעה התקבלה בחלקה, התביעה שכנגד נדחתה..... 486.	
3.8 זכאותו של שוכר לביטול חוזה במקרה שבעל נכס מתרשל בחובתו לנקוט אמצעים סבירים כדי למנוע פגיעה בהתאמת המושכר..... 488.	
3.9 אי-התאמת הנכס למה שהוסכם בין הצדדים..... 489.	
3.10 בידי השוכר, להפחית מדמי השכירות סכום בגובה היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הליקוי..... 491.	
3.11 על המשכיר לגלות לשוכר על פגמים במושכר..... 492.	
3.12 על-מנת להחיל את חובת התיקון על הנתבע מכוח החוק נדרשים תנאים מצטברים..... 492.	

3.13	אי-התאמה לחוזה השכירות וחוסר תום-לב - התביעה	
493	התקבלה	
3.14	ביטול חוזה שכירות עקב אי-התאמת המושכר - הערעור התקבל	
495	בחלקו	
3.15	הפרת הסכם שכירות - אי-תשלום דמי שכירות - התביעה התקבלה	
496	בחלקה	
3.16	חוסר תום-לב - הפרת חובת הגילוי בחוזה שכירות - התביעות	
497	התקבלו בחלקן	
3.17	אי-התקיימות פטור מחובת תשלום בטענת שימוש במושכר	
498	למטרה שלשמו הושכר	
3.18	האם זכאי שוכר שידע אודות ליקויים בנכס עוד לפני כריתת	
498	הסכם השכירות, לטעון על "אי-התאמה" של המושכר	
3.19	המבקשים טענו, כי שטח המושכר שקיבלו לידיהם היה בפועל קטן	
500	בהרבה מהמוסכם בחוזה - הערעור נדחה	
3.20	ניתן לבטל זיכרון דברים כאשר לא היה גילוי של הבעייתיות	
501	בהעברת זכות השכירות	
3.21	ישנה חובה לנהוג בתום-לב ובדרך מקובלת, גם על-מנת לאכוף	
501	זכויות בחוזה השכירות	
4	חובת תיקון המושכר (סעיף 7 לחוק)	
502	4.1 כללי	
502	4.2 אובדן דמי השכירות שהיו עתידים להתקבל עבור תקופת העיכוב,	
	כפי שנקבע בחוזה השכירות, הוא נזק ישיר שנגרם כתוצאה מסתברת	
507	מן ההפרה - הערעור והערעור שכנגד נדחו	
4.3	האם מוטלת על בעל נכס אחריות עצמאית לבדיקת תקינות הנכס	
509	המושכר באופן יזום	
509	4.4 אחריות לליקויים ופגם במושכר - התביעה נדחתה	
509	4.5 הנתבע גרם לפינוי המושכר, לאחר שריתך את דלת המושכר ופעל	
511	בביריונות כלפי התובעים - התביעה התקבלה	
511	4.6 המשכיר חייב תוך זמן סביר לאחר שקיבל דרישה לכך מאת השוכר	
	לתקן במושכר כל דבר השולל או מגביל הגבלה של ממש את השימוש	
512	במושכר	
4.7	הנתבעת הפרה הפרה יסודית את הסכם השכירות, בכך שלא שילמה	
514	דמי שכירות - התביעה התקבלה בחלקה, התביעה שכנגד נדחתה	
514	4.8 אחריות לשריפה שפרצה בשל דוד מים תקול - התביעה התקבלה	
515	בחלקה	
4.9	יש להעניק הזדמנות למשכיר לתקן תוך זמן סביר ליקוי, לאחר	
516	שקיבל הודעה מהשוכר על פגם בנכס	
516	4.10 הזכות העקרונית לטעון להפחתת דמי השכירות או לביטול	
517	ההסכם	

4.11	על מבקשים להודיע זמן סביר מראש למשכיר בכתב שבכוונתם לתקן את נזקיהם ובכך לאפשר למשכיר לבחון את סבירות היקף התיקון ועלותו.....	518
4.12	אין חובה על הנתבעת כשוכרת לשאת בעלויות של תיקונים שהינם תוצאה של בלאי משימוש רגיל וסביר או תיקונים יסודיים במושכר.....	519
4.13	קיומה של הצהרה בדבר תקינות המושכר, אינה שוללת את החובה המוטלת על המשכיר לבצע תיקונים במושכר.....	521
4.14	לא היתה במושכר ליקוי ברמה כזו המצדיקה הפחתה בדמי השכירות.....	522
4.15	השוכר רשאי להפחית את דמי השכירות, כל עוד לא תוקן הפגם, מקום בו נמנע המשכיר לקיים את חובתו לתקן פגם במושכר.....	523
4.16	האם נזקי צנרת הינם בגדר נזקים שהחובה לתקנם מוטלת על המשכיר.....	524
5.	העלמה של אי-התאמה או פגם (סעיף 8 לחוק הישן) או תניית פטור מאחריות לאי-התאמה או פגם (סעיף 8 החדש).....	525
6.	תרופות בשל אי-תיקון (סעיף 9 לחוק).....	527
6.1	סעיף 9 לחוק לפני תיקון 2017.....	527
6.2	סעיף 9 לאחר תיקון 2017.....	528
6.3	כללי.....	529
6.4	תוס-לב בתביעת הנזק והערכת הפיצויים.....	530
6.5	תביעה בגין אובדן רווחים.....	530
6.6	קיצוז חוב ארנונה.....	531
6.7	כלום היתה רשאית התובעת שלא למסור את ההמחאות בשל אירועי ההצפה/נזילות הנטענים במושכר?.....	531
6.8	המבקשים לא חיברו את הנכס למערכת הביוב העירונית כנדרש, ובכך הפרו את התחייבותם החוזית - הערעור נדחה.....	532
6.9	זכאותו של שוכר להפחית את דמי השכירות בהתאם לשיעור פחיתת שווי השכירות מחמת הפגם במושכר.....	534
6.10	אי-התאמה ופגמים במושכר - טענת קיצוז - התביעה התקבלה בחלקה.....	535
6.11	החיוב לשלם דמי שכירות הוא חיוב עצמאי ואין לקשור אותו לטענת הליקויים בדירה.....	537
6.12	יש להמתין זמן סביר על-מנת לאפשר לנתבע לתקן את הליקוי במושכר.....	539
7.	פגם שאין לדרוש תיקונו (סעיף 10 לחוק).....	541
7.1	כללי.....	541
7.2	בעקבות שריפת המושכר, הושמד המושכר ונשמט הבסיס לקיומו של הסכם השכירות - התביעה נדחתה.....	541

7.3	השוכר ידע או יכול היה לדעת על קיומה של מערכת החשמל הפגומה ואין עסקינן בליקוי או פגם, שעל המשכיר חלה חובה לתיקונו - התביעה נדחתה, התביעה שכנגד התקבלה בחלקה.....	543
	פרק ב': חוזה שכירות למגורים - סעיפים 25א עד 25טו לחוק	545
1.	הדין.....	545
2.	מהות התוספת לחוק על-פי דברי ההסבר לתיקון לחוק.....	549
3.	חובתה של בעלת הזכויות בנכס לתקן את המושכר והחובה של השוכרת לשלם דמי שכירות בעת שהמושכר היה במצב קשה עקב נזקי רטיבות.....	557
4.	אי-התאמת הנכס למה שהוסכם בין הצדדים.....	557
	פרק ג': הדייר ובעל הבית וליקויי רטיבות	561
1.	נגרמה לתובע אי-נוחות גדולה כתוצאה מהרטיבות והתמשכות בטיפול בה. פיצוי הנאמד בשיעור של 50% מגובה דמי השכירות למשך שלושה חודשים. דהיינו סך של 9,525 ש"ח. פיצוי בגין המזון ב- 50% מהסכום ששילם התובע, דהיינו סך של 698 ש"ח. פיצוי בגין עגמת הנפש על-סך של 1,500 ש"ח. הנתבעת 1 תשיב לתובע את מלוא כספי הפיקדון שמסר לידיה בסך של 6,350 ש"ח.....	561
2.	ביטול חיוב המבקש בהשבת סך 2,475 ש"ח בגין חודש מרץ, כאשר לא שולם דבר על-חשבון חודש זה. חיובו של המבקש יעמוד על-סך 2,200 ש"ח.....	562
3.	לא עלה בידי התובע להרים את הנטל הרובץ לפתחו בטענה לנזקים שגרמה הנתבעת לבית בתקופת השכירות.....	563
4.	משכיר דירה ישלם לשוכריו פיצויים בסך 44,308 ש"ח - עליו להשיב להם את הסכומים שהוציאו לתיקון הליקויים שבאחריותו.....	566
5.	הפחתת דמי השכירות לפי היחס שבו פחת שווי השכירות עקב הפגם לעומת שוויה לפי החוזה. הנתבעת תשלם לתובע 35,000 ש"ח.....	567
6.	הנתבעים הפרו את חוזה השכירות, ועל-כן זכאים התובעים לקבלת סעד של פינוי.....	569
7.	התצלומים, החשבונית ועדות הנתבע הוכיחו במצטבר נזקי רטיבות מהסוג שחובתו של המשכיר לתקן - טענת קיזוז.....	570
8.	המומחה בחן היטב והפריד בין עלויות הנובעות מליקויי בניה לבין אלו שנגרמו על-ידי השוכרים. עלות תיקון נזקים שנגרמו לדירה 65,510 ש"ח. בנוסף, אובדן דמי שכירות: 95,000 ש"ח.....	572
9.	הנתבעים פעלו בחוסר תום-לב בעיתוי הודעתם על קיצור תקופת השכירות ובמניעתם מהתובעת אפשרות לטפל בבעיה.....	574
10.	כשל בביצוע, שבא לידי ביטוי בכך שהיו נזילות חוזרות ונשנות במוקדים שונים בדירה בתוך פרק זמן קצר. מדובר במצב דברים שגורם לעוגמת נפש. פיצוי לתובעים על-סך כולל של 24,000 ש"ח.....	577

11. חובת בעל הבית לבצע תיקונים במושכר מוגבלת לפי סעיף 68 לחוק הגנת הדייר. תיקוני רטיבות ועובש בקירות, אף קירות חוץ, אינם נכללים.....	579
12. לא עלה בידי התובעת להוכיח ברמת מאזן ההסתברויות, שהיא רמת ההוכחה הנדרשת בהליך האזרחי, כי הנתבע הוא שאחראי לנזקי רטיבות שנגרמו למושכר ולמטלטליו וכי הנזקים נגרמו עקב שימוש במושכר.....	580
13. לא הוכח כי היו במרתף בעיות רטיבות שמנעו את השימוש בו.....	582
14. שהנתבע אחראי לנזקי הרטיבות שהיה בכוחו למנוע ולהביא לתיקונם בזמן אמת, ועליו לפצות את התובע בגינם. על הנתבע לפצות את התובע בסך של 5,400 ש"ח בגין עלות תיקון ליקויי הטיח שמקורם בנזקי הרטיבות שלא טופלו בזמן אמת, ובסך של 3,500 בגין עלות תיקון ליקויי הקונסטרוקציה, ובסך הכל 8,900 ש"ח ובצירוף מע"מ: 10,413 ש"ח. בסה"כ הנתבע ישלם לתובעים סך של 18,613 ש"ח.....	584
15. היתה בדירה כל העת בעיה של רטיבות וליקויים אחרים, שלא תוקנה באופן יסודי, כפי שנטען על-ידי הנתבעת.....	586
16. לאחר תחילת השכירות התגלו רטיבות או נזילה ממרפסת הדירה אל הדירה מתחתיה. הקבלן ביצע תיקון; אחריו ובעקבותיו הוצפה המרפסת במי גשמים והם חדרו לדירה.....	587
17. אין מחלוקת כי העובש היה משמעותי. יחד-עם-זאת, ספק אם יש בדבר כדי להעיד על-כך שלא התאפשרו מגורים סבירים בדירה לנתבעת ולילדיה עד כך שהנתבעת תהיה זכאית לפטור מתשלום שכר דירה עד לפתרון הבעיה, כפי שטענה. הנתבעת תשלם לתובעת סך 22,186 ש"ח.....	589
18. הוכח הנזק הנטען, הדירה הוחזרה במצב פיזי ירוד הדורש תיקון, ניקיון, וצביעה. פיצוי בסך 3,000 ש"ח עבור צבע וניקיון של הדירה....	589
19. ליקויי בניה שהינם באחריות הנתבעות 3 ו-4 וככזו המטילה אחריות עליהן כמי שפעלו בתקופת הבדק והיו אחראיות לכלל הנזקים בדירה.....	591
20. עצם השארות התובעים בדירה תוך ידיעה שאין בכוונת הנתבע לבצע כל תיקון בדירה מלמד על הסכמתם למצב הדירה וויתור על טענותיהם. לתובעים מגיע פיצוי בגין המכשירים שהושארו בדירה בסך של 2,750 ש"ח.....	592
21. הנתבעת מימנה ובצדק בדיקה לאיתור רטיבות. אין בכך כדי לפטור אותה מעלויות התיקון שנוספו בחוות-הדעת המשלימה. על הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים הבאים: עלות תיקון הליקויים בדירה בסך של 28,657 ש"ח {לפי חוות-הדעת הראשונה}. עלות תיקון נוספת בסך של 3,042 ש"ח {לפי חוות-הדעת המשלימה}.....	593
22. היה על השוכרת לשלם את דמי השכירות בגין החנות. הנתבעים ישלמו לתובע, ביחד ולחוד, סך 8,890 ש"ח.....	594

23. נזק שלפי הנטען נגרם בשל רטיבות בדירה ששכר התובע מהנתבע.....	595
24. "אין ספק כי על-פי תנאי השכירות היה הנתבע צריך לספק לתובעת דירת מגורים שמישה ולאפשר לה - תמורת תשלום דמי השכירות - סביבת מגורים נאותה. הבעיות שהחלו בנזילה שלא טופלה באמבטיה כפי שעולה מהתמונות שלא נסתרו, כמו גם בעיית הרטיבות מסביב לחלון בחדר השינה, ששני הצדדים הסכימו כי הינה בעיה חמורה, לא טופלה באופן מהיר ויעיל, ומכאן שאני בא לכלל מסקנה הגיונית כי הנתבע לא איפשר לתובעת להתגורר בדירה באופן סביר".....	596
25. חובתו של המשכיר למסור לשוכר דירה במצב המאפשר תנאי מחייה סבירים. קיומן של בעיות רטיבות ונזילה מתמשכות כפי שאירע בפועל בדירה היוו פגיעה באיכות החיים של הנתבעים.....	597
שער ז': נזקי מים ואחריות הרשויות המקומיות והמדינה.....	599
פרק א': מבוא.....	599
פרק ב': אחריות המדינה והרשות המקומית בנזיקין וחסיונות עובד הציבור.....	601
1. חסיונות עובד ציבור.....	601
1.1 כללי - סעיפים 7 עד 17 לפקודת הנזיקין.....	601
1.2 הגדרת עובד ציבור.....	603
1.3 חסיונות עובד הציבור ופיצוי הניזוק.....	603
1.4 הוראת החסיונות לא תחול על מעשה כאמור שנעשה ביוזעין מתוך כוונה לגרום נזק או בשוויון נפש לאפשרות גרימתו במעשה כאמור.....	605
2. אחריות המדינה על-פי חוק הנזיקים האזרחיים - אחריות המדינה.....	606
3. מה בין אחריות המדינה על-פי חוק הנזיקים לבין אחריותה על-פי סעיף 7 לפקודת הנזיקין.....	608
4. עוולת הרשלנות.....	610
4.1 יסודותיה של עוולת הרשלנות.....	610
4.2 חובת הזהירות.....	611
4.2.1 חובת זהירות מושגית.....	611
4.2.2 חובת זהירות קונקרטית.....	612
4.3 מבחן הצפיות.....	613
5. קיומו של קשר סיבתי.....	614
5.1 כללי - סעיף 64 לפקודת הנזיקין.....	614
5.2 קשר סיבתי-עובדתי.....	614
5.3 קשר סיבתי-משפטי.....	615
5.4 מבחן הצפיות.....	615
5.5 מבחן הסיכון.....	616

5.6	מבחן השכל הישר	616
5.7	סיבתיות עמומה	616
5.8	עיקרון הגולגולת הדקה	618
5.9	גורם זר מתערב	619
5.10	הוכחת הנזק	620
621	פרק ג': נזקי מים ואחריות הרשות המקומית	
1.	מבוא	621
2.	הרשות המקומית והאזרח - מהות ואחריות	622
3.	נורמות ההתנהגות הנדרשות מן הרשות המקומית	622
4.	דוגמאות ותקדימים	623
4.1	הצפת ביוב	623
4.2	הצפה על-ידי מי גשמים	623
4.3	הצפות מי גשמים וביוב - נהריה	624
4.4	נזילות מים בצינורות	625
4.5	חלחול מי גשמים למבנה ופגיעה ביסודות המבנה	627
4.6	התובע לא הרים את הנטל הדרוש להוכיח את ההצפה הנטענת, ובעיקרו של דבר, לא הוכיח כל קשר סיבתי בין הנזק הנטען בביתו לבין אירוע ההצפה	628
4.7	חלוקת אחריות לכשל בריתוך בקו סניקה : 35% על חב' נאיף בע"מ. 35% על הנתבעות {הדדית}. 30% על התובעת {אשם תורם}. הנתבעות ישלמו לתובעת סך של 40,215 ש"ח, וצד ג' ישלם לתובעת סכום זהה	629
4.8	היה על התובע לנקוט משנה זהירות, שכן ידוע הוא ששימוש במדרגות הנמצאות במקומות רחצה או בחופי הים יוצר סכנת החלקה ונפילה בשל הרטיבות שמטבע הדברים מצטברת על אותן מדרגות - אשם תורם 25%. התבעות חשלו לתובע סה"כ 80,000 ש"ח	632
635	פרק ד': נזקי מים - אחריות המדינה ורשויותיה	
1.	מבוא	635
2.	אסונות טבע - אירועי שנת 1991/2 - זכויות חקלאים	635
3.	נזקים לשטחים חקלאיים	639
4.	מכסות הניקוז - דרכי חישוב - חוק הניקוז	639
5.	פגיעה בחממות	651
6.	פיצוי בגין נזקים עקב הצפה	653
7.	פסק-הדין בעניין עיריית חיפה נ' מנורה חברה לביטוח	655
8.	מפגעי יתושים שמקורם במי הכנרת	702
9.	אחריות להצפת הגעתון	705
709	פרק ה': רשויות ציבוריות שונות	
1.	רשות שדות התעופה - תביעה נזיקית בגין החלקה	709
2.	רשות הטבע והגנים - החלקה על סלע	709

710.....	3. החברה להגנת הטבע - נזק גוף במהלך טיול
713.....	שער ח': נזקי גוף שונים בעקבות החלקה על מים
713.....	פרק א': החלקה במדרגות - מי גשמים עקב גג פרוץ
715.....	פרק ב': החלקה על רצפה חלקה
717.....	פרק ג': החלקה על שלולית מים
719.....	פרק ד': החלקה על חומר רטוב
721.....	פרק ה': החלקה באמבטיה במלון