

# מדינת ישראל

## משרד האוצר

ל' בשבט התשע"ב  
23 בפברואר 2012  
ח.ש. 2012-14443

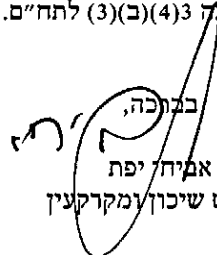
אל:  
ועדת הפטור

**הנדון: בקשת פטור - למתכננים במשרד הבינוי והשיכון, בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(3) לתח"ם.**

1. להלן פניות שהוגשו ע"י משרד הבינוי והשיכון לוועדת הפטור לצורך אישור הגדלת התקשרות בפטור עם מתכננים באתרים בהם מבצע המשרד עבודות פיתוח:

מס' פניה	תיאור העבודה ומקום העבודה	שם המתכנן	שיטת בחירה	גרסא	תחילת התקשרות לגרסא זו	סיום התקשרות לגרסא זו	היקף כספי כש"ח לגרסא זו	נימוקים להמשך התקשרות	התחלת עבודה של המתכנן באתר מטעם משב"ש	עלות מצטברת בש"ח	צפי להגדלת התקשרות בהמשך בש"ח
530074	יועץ כתביעה בנושא טרמיטים - כלל ארצי, עירוני.	חגי דביר אדריכלים בע"מ	מאגר	1	19.02.12	31.12.14	211,932 ש"ח	המשכי ליועצים ב-30% הנחה מתעריף שעתי בהתאם להוראת חכ"ם מס' 13.9.2	26.12.10	334,395 ש"ח	קיים צפי להגדלת התקשרות, אך אין כעת ברשות המשרד הערכה תקציבית.

2. היועץ מתוקף היותו מומחה בבניה קלה בארץ ובתו"ל מסייע למשב"ש בניהול תביעות שהוגשו על ידי דיירי הבניה הקלה שנפגעו כתוצאה מהטרמיטים בבתיהם. היקף התביעות עומד על למעלה מ-200 מיליון ש"ח.
3. ההתקשרות המקורית בוצעה בעקבות החלטת ועדת המכרזים מיום 14 בנובמבר 2010 ובהתאם להוראות תקנה 3(29). החלטת ועדת המכרזים פורסמה במערכת מנוף על פי הוראות תקנה 3(29).
4. מדובר בהתקשרויות אשר משיקולים של יעילות וחסכון יש להמשיכן.
5. אציין כי בנוסף להגדלה המבוקשת צפויה ההתקשרות לגדול אך זאת תלוי בהליכים המשפטיים.
6. לפיכך, הריני ממליץ לאשר את הבקשות לעיל, בהתאם לתקנה 3(4)(ב)(3) לתח"ם.

בבית,   
אמיר יפת  
רפרנט שיכון ומקרקעין

העתק:

מר אושיק בן-עטר - סגן בכיר לחשבת הכללית, משרד האוצר  
מר ראני נוגידאת - רפרנט פנים וסביבה, משרד האוצר  
מר איתי לביא - רפרנט שיכון ומקרקעין - סטודנט, משרד האוצר

רח' קפלן 1 ירושלים 91030 ת.ד. 3115 טל': 02-5317500 פקס: 02-5695379

חשכ"ל ברשת: [ag.mof.gov.il](http://ag.mof.gov.il)

gov

אוצר ברשת: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il)

משרד הממשלה: [www.gov.il](http://www.gov.il)

ירושלים, ט' בכסלו תשע"א  
16 בנובמבר 2010  
סימוכין 2010111602002

לכבוד,  
חברי ועדת מכרזים להסכמי שירותים  
שלום רב,

הנדון: פרוטוקול ועדת מכרזים להסכמי שירותים מיום 14.11.10

**6. חגי זגור אדריכלים – בקשה להתקשרות לספק יחיד כיועץ בתביעה בנושא טרמיטים**

הנושא הוצג ע"י ליאורה זיידמן – מנהלת מינהל תכנון והנדסה בשנות ה-90 הוקמו אלפי יחידות דיור בדרום על מנת לתת מענה לאוכלוסיית העולים שהגיעה לארץ. חלק מיחידות אלו הוקמו בבניה קלה וחלקן בבניה מעץ. כיום עומדת המדינה בפני תביעה בסך של 18 מלש"ח בגין נזקים למבנים המסווגים כבניה קלה בעיר נתיבות והצפי הוא לתביעות מערים נוספות בדרום, כגון: באר שבע וערד בסכום כולל של למעלה מ-120 מלש"ח.

בדיון שחתקיים אצל המנכ"ל ב-27.6.2010 בהשתתפות הגורמים המעורבים סוכם כי על המשרד להיערך להכנת כתב-הגנה בנושא ויש להכין הנושאים המקצועיים באמצעות מומחה מטעמנו.

על המומחה מטעמנו להכין חוות-דעת מקצועית שתכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- א. סקירה כללית – מהי בנייה קלה (דגש על היותה בניית קבע).
- ב. היותה של הבנייה שיטה מקובלת בעולם – תוך שימוש בדוגמאות ספיציפיות ממדינות שונות והוכחות לעמידות הבתים במדינות אלו.
- ג. דוגמאות לכך שהבעיות הקיימות בבתים אלו – בעיקר נזקי טרמיטים – קיימות בכל העולם אלא שבמדינות אחרות הדיירים מטפלים כמו שצריך ואז זו בעיה מינורית כמו בכל בית שנבנה בשיטה קונבנציונאלית.
- ד. התאמת השיטה לישראל – מכיוון שמדובר בשיטה "מיובאת", נצטרך להראות איך היתה התאמה לתנאים בארץ.
- ה. דוגמאות קיימות מהארץ לכך שהבתים האלה עמידים ואף נמכרים בסכומים גבוהים.
- ו. תהליך יצירת המפמ"כ לבתים – להראות שעבר את כל האישורים הנדרשים.
- ז. להראות שתבתים עומדים בכל הוראות המפמ"כ.

- ה. תתייחסות לשוני בין חבתיים בכל אתר ואתר ככל שקיים כזה (להראות שבכל מקום בנו לפי התקן).
- ט. התתייחסות לכשלים שהועלו בחו"ד מבקר המדינה בנושא.

מלבד חו"ד זאת, בהמשך, אנו נידרש לחו"ד נקודתית ביחס לכל דירה ודירה – פירוט תנזקים, האחריות להיווצרותם (לדוג': תחזוקה לקויה) ושווי הנזק. עפ"י אפיון המומחה שקיבלנו מפרקליטות מחוז דרום מצאנו לנכון להמליץ על העסקת אדרי' חגי – דביר כמומחה מטעמנו ולהכיר בו כ"ספק יחיד" מהטעמים להלן:

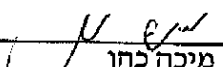
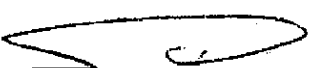

- א. ניסיון ייחודי ורב בארץ ובחו"ל בתחום הבניה הקלה לרבות תכנון ובצוע מבני-מגורים בבניה קלה מעץ.
- ב. חברות בוועדות תקינה העוסקות בנושאים רלבנטיים לתביעות: בתים יבילים בבניה קלה, בתי קבע מתועשים, בניה מעץ וכו'.
- ג. בעל ניסיון אקדמי בתורת הבניה בעץ, לרבות תכונות העץ בחומר בניה ושיטות בניה מתקדמות בעץ.
- ד. ניסיון רב-היקף וייחודי בבדיקת המבנים ומתן חוות דעת משפטיות כמומחה עבור חברת שיכון ופיתוח בעניין הבניה הקלה בדרום שבוצעה בשנים 1991-1992.

יש לציין שהמשרד פעל ע"פ תקנות חובת המכרזים ופרסם למשך עשרה ימים את הבקשה להתקשרות עם היועץ כספק יחיד, ולא הועברו השגות לבקשה. היקף עבודתו לנושאים אי-ט' מוערך בכ- 450 ש"ע המסתכמים בכ- 120 אש"ח (450 ש"ע X 253 נ"ח X 1.16 x 0.9)

**הוחלט:**

- א. לאשר להתקשרות עם "חגי דביר אדריכלים" לביצוע השירותים מיום חתימת החשב עד ליום 31.12.2014 או עד לסיום לקבלת פסק דין חלוט, המוקדם מבניהם, בהיקף 450 שעות ולפי תעריף של 253 נ"ח לשעה ובסך 118,860 נ"ח כולל מע"מ ומתקנה 70690802.
- ב. להתקשרות מסווגת לפי תקנה 293 בתקנות חובת המכרזים.
- ג. יש לפרסם ההחלטה לביצוע ההתקשרות במערכת מנוף ע"פ תקנות חובת המכרזים.
- ד. מצ"ב חו"ד לספק יחיד.

רשם: ישראל אקווע

 מיכה כחן מנהל אגף רכש נכסים ולוגיסטיקה	 ישראל אקווע מנהל תחום תקציב רגיל	 חשי מ' אלי סגן חשבת	 עו"ד עדנה ביבי הלשכה המשפטית	 משה סוברוף סמנכ"ל בכיר למינהל ומשאבי אנוש
---	---	---	---	--

סקירה – תיקי הטומיטיםרשימת התביעות

1. ת.א. 1015/07, 7260/06 (מחוזי ב"ש – השופט י. שפסר) - 69 תובעים, סך תביעה 12,220,000 ש"ח, 38 נכסים, מרוכזים בעיר נתיבות, שכי נטעים. – הוגש כתב הגנה ובקשה לסילוק על הסף.
2. ת.א. 38633-12-10 (מחוזי ב"ש – השופט ש. פרידלנדר) - 30 תובעים, סך תביעה 9,700,000 ש"ח, 39 נכסים, מרוכזים בעיר ערד. – הוגשה בקשה לסילוק על הסף.
3. ת.א. 9156-01-11 (מחוזי ב"ש – טרם נותב לשופט) - 149 תובעים, סך תביעה 41,170,600 ש"ח, 86 נכסים, מרוכזים בעיר נתיבות בשתי שכונות נפרדות. – הוגשו בקשה לפטור מאגרה ותגובה לבקשה.
4. ת.א. 1412-07-10 (מחוזי מרכז – השופט גרסקופף) - 294 תובעים, סך תביעה 39,600 ש"ח, 198 נכסים, מפוזרים בערים שונות - ב"ש, ערד, דימונה, אופקים ונתיבות. – הוגשה בקשה לסילוק על הסף.
5. הליך טרום תביעה (מחוז דרום – הוגש בפירוט רב, עם חו"ד שמאיות לכל נכס) - 237 נכסים, סך תביעה 108,565,450 ש"ח. - הנכסים מפוזרים בערים שונות - ב"ש, קרית גת, אשקלון, נתיבות.

רקע –

6. נוכח גלי העלייה ההמונית, שהגיעו לישראל בראשית שנות ה-90 של המאה הקודמת, ועל רקע הציפייה להתגברות גלי עליה כאמור בשנים שלאחר מכן, נוצר צורך דחוף להרחבת היצע הדירות למגורים בארץ. בנייה קונבנציונאלית בהיקף כזה הינה יקרה ואיטית, ובהתאם הוחלט, בין היתר, על בניית דירות בבניה מתקדמת (המכונה גם "בניה קלה", שכן האלמנטים מהם נבנים הבתים – בעיקר עץ, משקלם קטן ביחס לבנייה קונבנציונאלית), על מנת לעמוד בביקוש המצטבר ולמנוע בעיות של העדר דיור לעולים החדשים הרבים שהציפו את המדינה באותה תקופה.
7. לצורך כך המדינה פרסמה מכרזים ליבוא וליצור כ-9,000 יחידות דיור בבנייה מתקדמת ברחבי המדינה (להלן - "הדירות"). חלק מדירות אלה יובאו מחו"ל ובחלקן - יוצרו במיוחד בארץ.
8. כיוון שבניה מסוג זה לא היתה נפוצה עד אותו מועד בארץ, הותאמו הבתים לתקן של הארצות מהן יובאו, ואף הותקנו כללים מיוחדים להתאמתם לתקינה בישראל. בשלב ראשון נכתב מפמ"כ 422 מפברואר 1991. בחודש אפריל 1992 עודכן המפמ"כ. (הותקנו על ידי מכון התקנים הישראלי (מת"י).
9. המפמ"כ התקבל כתקן מחייב לאותה תקופה בתקנות התכנון והבניה (בניה קלה - הוראת שעה), התשנ"א 1991 (להלן - "תקנות הבניה הקלה"), ובהתאם לצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (בתים מבניה קלה), התשנ"ב-1991 וצו התקנים (בתים מבניה קלה - פטור ממילוי אחר דרישות תקנים רשמיים), התשנ"ב - 1991. עם הגעתם לארץ, עברו הבתים בדיקה של מכון התקנים אשר וידא התאמתם לתקנים האמורים.
10. בתוך תקופה קצרה מאוד, הוקמו ברחבי הארץ בכלל, ובדרום הארץ בפרט, אלפי יחידות דיור שאפשרו מתן פתרונות דיור מכובדים למשפחות העולים החדשים.

11. הדירות הן צמודות קרקע (60 מ"ר בנוי בשטח של 250 מ"ר) עם קירות גבס, שלד מעץ כשבחלקן רצפת בטון ובחלקן רצפת עץ תלויה.
12. הדירות נמכרו באמצעות שו"פ בין השנים 94-96 כששו"פ שמשה באותה עת כ"זרוע הארוכה" של מדינת ישראל.
13. **תחילת הבעיות – ליקויי בנייה** - כבר מתחילת השימוש בבתים התגלו בהם ליקויי בנייה בדרגות שונות לפי השוני בין האתרים. חלק קטן מהדיירים הגישו תביעות וקבלו פיצוי ועם חלק קטן הגיעו להסכמי פשרה.
14. **תופעת הטרימיטים** – בשנת 2003 לערך החלו תלונות מצד הדיירים על הופעת טרימיטים בבתים. מסקר שערך משרד השיכון בבתים עולה שבכ-90% מהבתים שנבדקו, אותרו טרימיטים או מחילות טרימיטים. יצוין כי מטבע הדברים, בשל העובדה שהבתים בנויים מעץ המהווה חומר מאכל לאותם טרימיטים, קבלה התופעה מימדים דרמטיים הרבה יותר.
15. **במשך השנים טענות הדיירים ביחס לאיכות הבתים עלו בפורומים שונים ובעדות השונות של הכנסת ואף זכו לתמיכה במספר דוחות של מבקר המדינה. כיום, החלה תופעה של הגשת תביעות מרובות תובעים כשהמאפיין את כולן – טענה כי הבית אינו ראוי למגורים, דרישה לפיצוי בשווי הריסת הבית הקיים ובניית בית חדש בשיטה קונבנציונאלית. ביתר פירוט על הטענות שבתביעות אלו נעמוד בהמשך.**

#### התמודדות משרד השיכון עם הבעיות

16. משרד השיכון משפץ ומטפל את הבתים כמעט החל משנת הבדק ולמעשה עד היום. ניתן לחלק את תקופות הטיפול לשתיים – קודם להופעת הטרימיטים ולאחר הופעת הטרימיטים. לפי נתוני משרד השיכון **בתקופה הראשונה הושקעו כ-80,000,000 ₪ בשיפוצים. בתקופה השנייה הושקעו עד כה 56,162,000 (מתוך סכום זה, כ-7.7 מיליון ₪ טיפול הדברה נגד טרימיטים).**
17. יודגש, לעמדת המשרד הטיפול ניתן לפני משורת הדין, מבלי להודות באחריות וזאת מתוך דאגה לאוכלוסייה ממעמד סוציו-אקונומי נמוך המאפיין את דיירי הבנייה הקלה.
18. כיום, ממשיך הטיפול בבתים, באמצעות שו"פ וזאת לפי מפרט של המשרד. כל בית לבדק ע"י אנשי מקצוע וע"פ המלצתם נקבע לאיזה טיפול זקוק הבית. בהתאם למידע שנמסר, עלות שיפוץ ממוצעת לבית עומד על כ-65,000 ₪. התקציב הינו תקציב ייעודי שמועבר ממשרד האוצר למשרד השיכון בכל תקופה והעבודות מתבצעות לפי התקציב שמועבר.

#### הטענות בכתבי התביעה –

19. **בכל כתבי התביעה שהוגשו הטענה המרכזית היא שהבתים נמכרו ע"י המדינה כבתי קבע בעוד שבפועל התגלו ברבות השנים כבתים זמניים. בבתים ליקויי בנייה יסודיים אליהם מצטרפת בעיית הטרימיטים אשר קיומם מוביל בהכרח להריסת הבית העשוי עץ. נסיונות המדינה לתקן את הבתים לאורך כל השנים לא צלחו. אשר על כן, דורשים הם מהמדינה פיצוי כספי - עלות הריסת הבתים ובנייתם מחדש בבנייה קונבנציונאלית, פיצוי עבור עלויות תיקוני עבר, פיצוי בגין עוגמת נפש ושכ"ט עו"ד. במרבית התביעות**

הועלתה טענה חלופית לפיצוי בשווי עלות תיקון נדרש (היה ויוחלט לדחות את הטענה להריסת הבתים ובנייתם מחדש).

להלן תמצית הליקויים והטענות כפי שאלו מופיעות בכתב התביעה השונים (קיים שוני בין תביעה לתביעה) –

#### 20. הפגמים הנטענים בדירות –

- א. הבתים נבנו ללא קורות תמך, וללא בידוד ואיטום מה שיצר תופעת רטיבות קשה שבבתים מסוג זה מובילה להריסת הבית.
- ב. צנרת הבתים לקויה ומתפרקת אחרי שימוש קצר וכך גם חלונות האלומיניום.
- ג. יסודות הבתים נבנו ללא ביסוס מתאים כשהמים המחלחלים לקרקע יוצרים בעיות תנודיות במקרים בהם בבתים רצפת בטון ובמקרים הקשים יותר בהם רצפת הבתים עשויה עץ – לרקבון היסודות והרצפה אשר בנוסף נאכלת ע"י הטרמיטים.
- ד. לא הותקנו אמצעים למניעת חדירת מים וזאת בדגש על הניקוזים והגגות – כאמור לאור החומר ממנו עשויים הבתים, הרטיבות שנגרמת מהווה הלכה למעשה מכת מוות עבורם.

#### 21. בעיית הטרמיטים –

- א. התופעה החלה בשנת 2003 לערך.
- ב. הבתים נבנו מעץ שאינו עמיד בפני טרמיטים, הועמדו על קרקע ללא הכנה והפרדה שתימנע מהטרמיטים להגיע לבית.
- ג. העץ ממנו עשויים הבתים לא עבר עיבוד מיוחד ומראש כמתחייב בתקנים של מדינות הייצור.
- ד. כל פתרון שינתן מלבד הריסת הבתים ובנייתם מחדש ע"פ התקן של בנייה קונבנציונאלית, הוא לא יעיל.

#### 22. טענות כלפי המשרד -

- א. **תקן לא מתאים** – התקן המיוחד שיוצר עבור המבנים בשיטת הבנייה הקלה, נועד להתגבר על התקן המחייב ובאמצעות כך מתן אפשרות להקמת בתים זמניים בעוד שאלו הוצגו כבתי קבע. התקן אינו מתאים לתנאי הארץ ולאקלים שבה.
- ב. **מצג שווא** – לא היו קונים את הדירות מלכתחילה אילו היו יודעים שאינם ראויים לשמש כמבני קבע (תקופה של 49 שנים) או אילו ידעו כי יהיו חשופים לפגעי מזיקי עץ למיניהם.
- ג. הפגמים שהתגלו יורדים לשורש העניין ומהווים "אי התאמה יסודית" כמוגדר בחוק מכר דירות.
- ד. **ההפרות החוזרות ומצטברות** (ליקויי הבנייה) **עולות כדי הפרה יסודית** המזכה את התובעים בביטול ההסכמים. כך, קונה שהיו מעמידים אותו על האפשרות בדבר ליקויי בנייה נמשכים וצורך חוזר ונשנה בשיפוץ ותיקון הבית, לא היה רוכש את הבית מלכתחילה.
- ה. **הפרת חוזה, עושק** – בעצם השיווק והמכירה של בתים שאינם ראויים למגורי קבע אלא נועדו להיות מגורים זמניים בלבד, תוך ניצול מצבם הכלכלי ע"י המדינה.
- ו. לא הזהירו את התובעים כי הבתים אינם עומדים בתקנים המקובלים וכי הותקנו תקנות מיוחדות עבורם.
- ז. **חובת גילוי** - על הנתבעות חלה חובת גילוי מוגברת מתוקף היותן גופים ציבוריים.

- ח. **חוזה אחיד** – רכישת הבתים נעשתה באמצעות חוזים מקפחים בהם תנאים וסעיפים מקפחים אשר חלקם אף נוגדים תקנת הציבור.
- ט. **היפוך הנטל להוכיח** – לתובעים לא ידוע מהן הנסיבות בהן נבחרו הבתים, האופן בו נרכשו, כיצד יובאו וכיצד הותקנו בשטח.
- י. **רשלנות ומחדלים** – אי בדיקת הבתים והתאמתם לתקנות, לחילופין, אי בדיקת התאמת התקנים מחו"ל לארץ, היעדר פיקוח על יבוא הבתים, אי בדיקת סוג העץ ווידוא כי עבר תהליך מיגון, אי בדיקת התאמה והכשרה של הקרקע, בנייה לא נכונה, היעדר קיומם של חלקי בידוד בין חלקי העץ לקרקע, וכיו"ב.
- יא. המדינה הודה באחריות בכך שהכינה תקציבים לתיקון הבתים ואף נתנה תיקון בפועל. ברם, היו אלו תיקונים חסרי תועלת. עצם נסיונות המדינה לבצע מספר פעמים תיקונים שלא צלחו, מסכל אפשרות כי תינתן לה הזדמנות חוזרת לתקן את הפגמים בעצמה.
- יב. **הסעדים העיקריים** – הריסת הבתים ובנייתם בשיטה קונבנציונאלית, עוגמת נפש, שכיט עו"ד, פיצוי בגין תיקוני עבר.

#### עמדת המש"ד –

23. בניה מתקדמת מקובלת בכל העולם ונחשבת לבניית קבע לכל דבר ועניין, אף אם סוג זה של מבנים לא היה מוכר ומקובל עד אותו מועד כדבר שכיח במדינת ישראל.
24. כאמור, כיוון שבניה מסוג זה לא היתה נפוצה עד אותו מועד בארץ, הותאמו הבתים לתקן של הארצות מהן יובאו, ואף הותקנו כללים מיוחדים להתאמתם לתקינה בישראל ואלו עבור אישור מכון התקנים.
25. **לכל דירה ודירה נשוא הליך זה מאפיינים ייחודיים ושונים**. כך, מידת החשיפה לתופעת הטרימיטים והנזקים הנטענים שונים מדירה לדירה (במידה וקיימים). בהתאם, שונה סוג הפתרון הנדרש לטיפול בהם.
26. בחלוף הזמן, מאז נמכרו הדירות, התגלו בדירות נזקים שונים - חלקם כתוצאה מבלאי שנגרם מפגעי הזמן ומזג האוויר, כפי שקורה בכל מבנה ומבנה, וחלקם נזקים וליקויים שנגרמו כתוצאה מהזנחה ומשימוש לא סביר ולא זהיר בדירות ובמתקנים המותקנים בהם וחוסר תחזוק נכון (כדוגמת אי טיפול בנזילה מצינור, אי צביעת משקופי חלונות וקירות לאורך שנים ארוכות, וכיו"ב).
27. בשל השוני המשמעותי בין דירה לדירה, הנזקים שהתגלו בחלוף הזמן, הם שונים ומגוונים, ואינם זהים בין דירה לדירה.
28. כיוון שמדובר באוכלוסיה המורכבת מעולים חדשים ומאנשים קשי יום, ביצעה המדינה גם היא, במהלך השנים, **לפנים משורת הדין**, באמצעות שו"פ, עבודות שיפוצים ותחזוקה בחלק מן הדירות, ואף בפרויקטים שלמים. שיפוצים אלו צמצמו את הנזקים שנגרמו (על אף שאין למדינה אחריות לנזקים אלו), בחלק מן המקרים הושב מצב הדירות למצבן כחדשות, ובחלקן אף הושבת ערכן.
29. החומרים, מהם נבנו הדירות מושא תביעה זו, הינם חומרים מקובלים ושכיחים, בהתאם לתקנים שנקבעו, אם בארץ המוצא, ואם בהתאם לתקנים בארץ ועברו טיפול מתאים לחיטוי או חיסון מפני מזיקים. יחד עם זאת, אין בטיפול כאמור כדי למנוע מפגע של חרקים, ובכללם טרימיטים, לעד.

30. פגיעת מפגע הטרימיטים רק בשנים האחרונות, בדירות בבניה קונבנציונאלית, כמו בדירות שנבנו בבניה מתקדמת, יש בה כדי להעיד, כי אין מדובר בעניין שנמצא באחריות המדינה, אלא ב"מכת טבע". אולם על אף האמור, ולפנים משורת הדין, בשל אותם טעמים שהוצגו לעיל, החלה המדינה בטיפול נגד מפגעי הטרימיטים בבתיים שונים בשכונות הרלוונטיות. חשוב להבהיר, כי לא ניתן לדבר על פתרון אבסולוטי, אלא מדובר בצמצום נזקים למינימום האפשרי בלבד.

31. **בהתייחס לתיקונים שבוצעו במבנים, המדינה טוענת, כי תיקונים אלה הביאו את הדירות למצב טוב, והן יוכלו לשמש את המתגוררים כמבני קבע, כל עוד יתחזקו אותן כראוי.**

32. לסיכום – המדינה טוענת כי אין לה אחריות. מדובר אמנם בשיטת בנייה מיוחדת, אבל כזו המהווה בניית קבע ולא "בתיים זמניים" כהגדרת התובעים. בכפוף לתחזוקה מתאימה מצד הדיירים, אין כל סיבה שהבתיים לא יעמדו לפחות 50 שנה.

ביחס לפגמים הנטענים - המדובר בבלאי טבעי של הדירות, הזנחה מצטברת של הדיירים כשלאור סוג המבנים הדבר הוביל לנזקים קשים יותר מאלו המצויים בבנייה קונבנציונאלית. ביחס לבעיית הטרימיטים – מדובר במכת טבע אותו לא ניתן היה לצפות כשהחומרים מהם עשויים הבתיים, עברו תהליכי הגנה כפי שמתחייב במדינות המקור מהם נשלחו.

#### עמדת הפרקליטות ביחס לאפשרות פשרה והחלטת המנכ"ל -

33. לאור סכומי הכסף הרבים שהושקעו בעבר ללא הועיל ונכונות המדינה ליתן טיפול כיום לבתיים שהשווי הכספי שלו אינו מבוטל (ממוצע כאמור של 65,000 ₪ לבית כשמדובר בשיפוץ חלקי בלבד), המליצה הפרקליטות למשרד לשקול פשרה בתיק.

**הפשרה המומלצת – סכום כולל בשווי עלות השיפוץ לבית שמוציא המשרד, כנגד דחיית התביעה.** היתרון בפשרה זו ברור – הסכום המוצע הוא סכום שהמשרד ממילא מתכוון להוציא על שיפוץ. מתן פיצוי כספי מהווה סיום של הפרשה בעוד שמתן תיקון כפי שעושה המשרד כיום, מותיר לתובעים פתח לחזור בתביעה בעתיד ככל שיחזרו הבעיות (בטענה שהתיקון לא היה טוב).

**בישיבה בראשות מנכ"ל משרד השיכון ובהשתתפות חשבת המשרד והיועמ"ש, החליטו לדחות הצעה זו.** עמדת המנכ"ל הינה כי למדינה אין אחריות. התיקון ניתן לאור מצבה הסוציו-אקונומי המאפיין את האוכלוסיה במקום וקיים חשש שאם הדיירים יקבלו כסף, הם לא ישתמשו בו לתיקון הבית אלא לצרכים אחרים. הדבר יוביל להותרת מצב הבתיים על כנם והבעיה לא תבוא על פתרונה.

הערה: במאמר מוסגר יצוין כי הצעה אחרת שהובאה בפני התובעים לפיה ימחקו את התביעה וזאת כנגד מתן תיקון ע"י המשרד, נדחתה על-ידם.

#### הנקודות ה"רגישות" בעמדת המדינה

34. **טענה כנגד המפמ"כ – יוצרו כאמור תקנים שונים לשיטת הבנייה בהפרש של שנה.** התקן הראשון מקל וכללי מאוד ואילו התקן השני מפורט הרבה יותר (כנראה עקב הנסיון שנרכש). לפי בדיקה ראשונית של המומחה מטעמנו, הבתיים אינם עומדים בתקן המאוחר יותר. היה ויקבע כי אנו מחויבים לתקן המאוחר, יש בכך כדי להוביל לקביעת אחריות לליקויים.

35. **מתן התיקונים לבתים** – כאמור, המדינה מראשית הדרך פועלת לתיקון הבתים. לעמדת המדינה התיקון ניתן לפני משורת הדין ולא בשל אחריותה לליקויים. מאידך התובעים טוענים כי עצם מתן הליקויים מהווה הודאת בעל דין – טענה שגם מגובה בפסיקה. לכך מצטרפת העובדה כי אכן כבר מתחילת הבנייה הופיעו הליקויים בבתים ונתנו תיקונים.

36. **ליקויים ידועים בבתים** – מהבדיקה הראשונית של המומחה מסתבר כי אכן קיימות מספר אי התאמות גם בין דרישות המפמ"כ המקורי לדירות. לפי המומחה מדובר בליקויים שאינם יכולים להביא להריסת המבנים. ברם, לא ידוע מהי עלות הנזק שיכול שנגרמה כתוצאה מליקויים אלו. כלומר, בסופו של יום אנו יכולים (וסביר להניח שגם נצליח) להדוף את הטענות בדבר הצורך בהריסת הבתים ובנייתן מחדש. ברם, לא יכולה להיות מחלוקת שבבתים קיימים נזקים רבים (לראיה, עלות שיפוץ שלנו בממוצע עומדת כאמור על 65,000 ₪).

37. **פסק דין והסכמי פשרה** – קיים לפחות פסק דין אחד (ניתן לאחר מינוי חו"ד מומחה מטעם בימ"ש, פסק הדין הוא לפי ס'79א') שחייב את המדינה ושו"פ בתשלום סך של 41,000 ₪ לכל דייר בגין הליקויים בבתים (עוד קודם שנתגלתה תופעת הטרמיטים). בנוסף, בעבר נחתמו הסכמי פשרה בסדרי גודל של עשרות אלפי שקלים בין שו"פ בשם המדינה לבעלי דירות בפרויקטים שונים (בעיקר ידוע על ערד).

#### **התיקונים הניתנים כיום פותרים את הבעיה?**

38. התיקונים הניתנים כיום הם לפי המתכונת שפורטה לעיל. מתעוררות מספר שאלות בהקשר לתיקון הניתן

–

א. הטיפול נגד טרמיטים – בחלק מהדירות לא ניתן טיפול מכיוון שהדיירים מסרבים לקבלו (בעיקר דיירים שתובעים). המומחה לטרמיטים מסביר כי הדבר יכול לפגוע בטיפול בכללותו מכיוון שמספיק שנוטר מוקד אחד של טרמיטים שלא טופל, הוא יכול להתפשט לאחר מכן לבתים שטופלו.

ב. הטיפול נגד טרמיטים – גם לאחר הטיפול שניתן היום ע"י המשרד, נדרש מתן טיפול כל מספר שנים. נשאלת השאלה מי יישא בעלות טיפול זה ויודא שהוא אכן ניתן? בסופו של יום, אנו עשויים להימצא בעוד מספר שנים באותו מצב בו נמצאים הבתים היום היה והדיירים לא יטפלו בבתיהם.

ג. התיקון ההנדסי - לפי עמדת המומחים ולאור סוג הנזקים, גם בית שהיום לא אותר בו נזק מסוים, סביר להניח שהוא יופיע בהמשך חיי הבית. האם גם אז המשרד ייתן תיקון? משמעות הדבר היא שהמדינה עשויה למצוא עצמה מתקנת עד אין קץ את הבתים האלו.

ד. התיקון ההנדסי – התיקון הניתן כיום נועד להביא את הבתים למצב בו ימשיכו לשמש לאורך שנים. ברם, השאלה, באיזה מצב ובאיזה עלות? מה הסבירות לחזרה של ליקויים? מה עלות התחזוקה של הדייר ביתס לעלות תחזוקה בבית שנבנה בשיטה רגילה?

ה. התיקון ההנדסי – לפי הנתונים שהציג המומחה מטעם המשרד, מסתבר כי את גגות הבתים בשיטת הבנייה הקלה, יש להחליף בכל 15-20 שנה. אנו ניצבים בתוך תקופה זו. האם המדינה תיקח על עצמה גם את ההחלפה הנדרשת? (הנושא כיום אינו מטופל במסגרת התיקון הניתן) ויוטעם – ככל שלדיירים לא

הוסבר הצורך בהחלפת הגג בעת רכישת הבית, הרי שהדבר עשוי להוות נדבך נוסף בטענת התובעים לפי הוטעו בעת רכישת הבתים.

אלו רק חלק מהשאלות שיש להביא בחשבון במסגרת ההחלטה האסטרטגית על תיקון הבתים ולא ברור מה התשובות שיש אליהן.

### הקושי הלוגיסטי העולה מניהול התיקים –

39. תביעות "ייצוגיות", האמנם? התובעים מבקשים לשוות להליך מהות של מעין תביעה ייצוגית. מסתפקים במסכת עובדתית אחת מבלי ליתן את הפרטים העובדתיים הנדרשים ביחס לכל נכס (למרות שצירפו חו"ד שמאית לכל נכס) ולמעשה דורשים סעד דומה לכל הדירות.

אנו מצידנו מבקשים להחזיר את התיקים למסלול המקובל ובו כל דייר חייב להוכיח את הנזק הפרטני שלו. אחרת, נמצא עצמנו בפני שוקת שבורה - בדיקות מדגמיות של מספר דירות כאשר לא ניתן לצפות מה תהיה התוצאה ביחס אליהם. הסיכון – פסק דין כולל ומחייב לכל 9,000 הדירות שנבנו בשיטה זו. גישה זו מטעמנו, מצריכה בדיקה פרטנית של כל נכס על כל המשתמע מכך – ההסטוריה של הנכס, התיקונים שבוצעו בו, איתור בעלים שהתחלפו, העסקאות שבוצעו בו וכו'.

40. הכנת חו"ד עקרוניות בתחום הטרמיטים ובתחום הבנייה הקלה (כולל בדיקת מהנדס, בדיקת ביסוס ובדיקת מערכות ניקוז וביוב). נדרשים מומחים בעלי שם ובעלי נסיון בינלאומי על-מנת לבסס את הטענה שלנו שמדובר במבני קבע ולשלול את הטענה לפגמים יסודיים בבתים (אלו כבר נשכרו ע"י המשרד והחלו בעבודה לפי הנחיותינו).

41. מדובר בהיקף גדול של נכסים המצריכים בדיקה פרטנית של כל נכס ומתן חו"ד שמאית פרטנית.

42. גם הדגמים של הבתים אינם מהווים מקשה אחת. מדובר אמנם בשיטת בנייה שזכתה לאותו כינוי אך יש הבדלים מהותיים בין הערים השונות ואף בין שכונה לשכונה בכל עיר. יצרן שונה, קבלן שונה, מפקח שונה, שיטות שונות (חלק בנויים רצפת בטון וחלק אחר רצפת עץ), ליקויים שונים המאפיינים את הדגמים וכו"ב. כל דגם דורש בדיקה של המאפיינים שלו, הליקויים הקיימים (ואין מחלוקת שיש כאלו רק שלא ברור עדיין מהם בדיוק והאם מדובר בפגם יסודי) וכו"ב.

43. היתכנות הודעות כנגד צדדי ג' בהיקף נרחב – יצרנים, קבלנים, מפקחים וכו"ב. בנוסף, הודעות צדדי ג' כנגד הדיירים המקוריים במקרים בהם מדובר בדיירי יד שנייה (בטענה כי אחזקה לקויה גרמה לפגמים הנטענים או לפחות חלקם).

44. היקף עבודה משמעותי בהליכים מקדמיים – שאלון לכל תובע, גילוי מסמכים, בקשה לפרטים נוספים, חקירות לפי הצורך וכו'.

45. איסוף חומר רב מגורמים שונים – החל משלב הכנת התקנים ועד היום כשלצורך כך נדרשת עבודה מול מכון התקנים, משרד הבנוי והשיכון, שו"פ (מחזיקים את תיקי הרוכש) ובדיקה מול ארצות הייצור.

46. התמודדות אל מול מספר משרדי עו"ד - המדובר בעבודה מול מספר משרדי עו"ד גדולים אשר ביכולתם "להתיש" אותנו בהליכים שונים באמצעות כ"א העומד לרשותם. אל מול כל אלו מתמודד כיום פרקליט אחד.

47. במהלך ניהול התיק – ישיבות הוכחות שעשויות לנטרל מספר פרקליטים היות ומדובר במספר תיקים שעשויים להיקבע במקביל ולאורך תקופה ארוכה. לכך מצטרפת העובדה כי תיק המתנהל במחוז מרכז הועבר לטיפול פמ"ד והריחוק הגיאוגרפי המצריך נסיעות נוספות, מצטרף לקשיים שפורטו.

48. ישיבות הכנה רבות עם המומחים ואנשי המקצוע במשרד. כמו כן, אופי התיק מצריך ירידה לשטח על-מנת להכיר את הבעיות המאפיינות את המבנים, בכל אתר, גם ברמה הויזואלית.

לירון שי, עו"ד

סגן לפרקליט מחוז דרום

ל.ש. 343314