



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטין (בניהול מיוחד) ואח'

לפני כבוד השופטת יעל אחימן

### התובעת

יעל אדר

ע"י ב"כ עוה"ד תומר פרסלר ועוה"ד עומר אשכנזי

נגד

### הנתבעות

1. שותפות מגדל פלורנטין (בניהול מיוחד)

2. אליהר הנדסה ובנין בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד רן שחר

1

### פסק דין

2

3 תביעה כספית בסכום של 200,000 ₪ שהגישה רוכשת דירה בגין הפרת התחייבותם  
4 של מוכרת וקבלן מבצע בפרויקט בנייה בשכונת פלורנטין בתל-אביב.

5

6

### תמצית השתלשלות הדברים

7

8 1. התובעת יעל אדר (להלן: "אדר") רכשה ביום 14.8.01 לפי מוצג א 1 לתיק  
9 המוצגים (להלן: "ההסכם") דירה בבניין שעתיד היה להבנות על קרקע ברחוב  
10 העליה 62 בתל אביב שסומנה כדירה מספר 72 (להלן: "הדירה") כחלק  
11 מהקמתו של פרויקט מגורים בן 10 קומות ובו 165 דירות (להלן: "הבניין").  
12 מוכרת הדירה היתה הנתבעת 1, שותפות "מגדל פלורנטין" (להלן: "המוכרת").  
13 הנתבעת 2 היא חברת אל-הר הנדסה ובנין בע"מ, הקבלן המבצע (להלן: "אל-  
14 הר").

15

16 2. התמורה שנקבעה בהסכם עמדה על 474,320 ₪ ולוח הזמנים לתשלום נקבע  
17 לפי נספח התשלומים (להלן: "לוח התשלומים") כך:  
18 (א) 15% מסכום התמורה במעמד חתימת ההסכם.  
19 (ב) 208,320 עד ליום 31.10.01  
20 (ג) יתרת התמורה עד 30 יום לפני המסירה.

21



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטין (בניהול מיוחד) ואח'

- 1 .3 מועד מסירת החזקה נקבע ליום 3.4.03 .
- 2 מנגנון ההצמדה נקבע כמדד תשומות הבניה לפי מדד חודש יוני שנת 2001
- 3 (סעיף 4 ללוח התשלומים).
- 4
- 5 .4 אדר עמדה בביצוע התשלום הראשון במועדו ואילו התשלום השני על סך של
- 6 208,320 שולם ביום 10.12.01 .
- 7
- 8 .5 בפועל, נקלעה המוכרת לקשיים שכן נכסיה של השותפה העיקרית בה הוקפאו
- 9 בצו בית המשפט המחוזי בתל-אביב ולה מונה נאמן (ראה בעניין זה הודעת
- 10 המנהל המיוחד שנתמנה לפי מוצג ב'1 מיום 22.10.02).
- 11
- 12 .6 בצילו של צו הקפאת ההליכים הודיעה המוכרת, לאדר וכך גם ליתר הרוכשים,
- 13 על כוונתה לעמוד בהתחייבותה המקורית על פי ההסכם בשינויים מסויימים,
- 14 שהעיקרי בהם נוגע למועד המסירה הצפוי של הדירות.
- 15
- 16 .7 במוצג ב2 שנשלח לאדר ביום 9.1.03, הודיעה המוכרת על דחיית תאריך
- 17 המסירה של הדירות לקיץ 2004 במקום אפריל 2003 במחיר המקורי שנקבע.
- 18 ההערכה המופיעה במוצג זה הינה כי תוך 16 חודש ממתן צו לתחילת העבודה
- 19 יושלם הבניין ותוך 18 חודש תימסרנה הדירות לרוכשים.
- 20
- 21 .8 בין המוכרת לאדר וליתר הדיירים התנהלה חליפת תכתובות (מוצגים ג1 ג2
- 22 ג3) בהן עידכנה המוכרת את הרוכשים באשר לקידום התכנון הפנימי של
- 23 הדירות.
- 24
- 25 .9 בעקבות זאת, נתבקשה אדר, כמו גם יתר הרוכשים לחתום על תוספת להסכם
- 26 וזו נחתמה ביום 20.4.03 (להלן: "התוספת להסכם"-מוצג ה').
- 27
- 28 .10 לפי האמור בתוספת להסכם, נקבע כי המסירה תבוצע עד ליום 30.8.2004 וכי
- 29 הרוכש מתחייב לוותר על תשלום דמי שכירות לתקופת הדחיה של המסירה
- 30 לפי ההסכם .



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטיין (בניהול מיוחד) ואח'

- 1
- 2 לפי המוצגים שהוגשו לתיק הראיות למדתי כי המוכרת קבעה את תאריך
- 3 המסירה של הדירה ליום 21.5.05 (מוצגים טו וי" 1) ואילו אדר סירבה לקבל
- 4 את החזקה בדירה.
- 5
- 6 12. אדר טענה, תוך שהיא נתמכת בחוות דעת הנדסית שנערכה על ידי מהנדס יאסו
- 7 (להלן: "יאסו") כי הדירה אינה ראויה למגורים במצבה ואילו המוכרת עמדה
- 8 על דעתה כי הדירה ראויה למגורים ואף היא צירפה חוות דעת שנערכה על ידי
- 9 השמאי אלי סידאווי (להלן: "סידאווי"). עם זאת, ציינה המוכרת בפניותיה, כי
- 10 היא מכירה בחובתה לתקן ליקויים שיתועדו בפרטיכל המסירה במהלך שנת
- 11 הבדק כמקובל.
- 12 ראה מוצגים כ' ל' מ' ס' ע' ופ' לתיק המוצגים, המתעדים את חילופי המכתבים
- 13 וחוות הדעת שבין הצדדים כאשר כל צד מתבצר בעמדתו.
- 14
- 15 13. שיאה של הדרדרות זו ביחסיה של אדר עם המוכרת, באה לידי ביטוי במשלוח
- 16 מוצג ד', מיום 21.07.05, בו מודיעה אדר על ביטול ההסכם (להלן: "הודעת
- 17 הביטול"), מחמת הפרתו ודורשת את השבת התמורה ששולמה עד אותו מועד,
- 18 לידיה.
- 19
- 20 14. מחלוקת זו הגיעה לערכאות, בה"פ 1178/05, שהוגשה ביום 10.05.05 והתבררה
- 21 בבימ"ש המחוזי בתל-אביב יפו. שם נקבע, כי הצדדים ינסו להגיע לפתרון
- 22 תכנוני בעניין חלק צינור ביוב החוצה את מטבח הדירה ובהמשך, תקבל אדר
- 23 את הדירה וביהמ"ש יפסוק פיצוי, לאור טיעוני הצדדים. ראה החלטת הביניים
- 24 מיום 8.5.06.
- 25
- 26 15. בסופו של עניין, הסתיים הליך זה בפסק-דין מיום 27.2.07 בו נדחתה תביעתה
- 27 של אדר לביטול ההסכם שכן, לפי קביעת ביהמ"ש, לא הפרה המוכרת את
- 28 ההסכם בהפרה יסודית.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטיין (בניהול מיוחד) ואח'

- 1 לפיכך, הודרכו הצדדים לקבוע מועד מתואם למסירת החזקה בדירה  
2 ולהשלמת התמורה, כאשר לאדר הותר למצות את זכותה בתביעת פיצויים,  
3 בגין ליקויי בניה, ככל שאלה לא יתוקנו.  
4
- 5 16. לפי מוצגים ד'2, ה'2, ו'2, ז'2, ח'2, ט'2, י'2, כ'2, ל'2, מ'2 ו-נ'2,  
6 התעכבה מסירת החזקה עוד חודשים ארוכים, לאור מחלוקת שנוצרה בין  
7 הצדדים, באשר לגובה התמורה שנתרה לתשלום. כך, לפי מוצג ס'2, ניהלו  
8 הצדדים חילופי דברים עוד באוגוסט 2007, באשר למועד מסירת הדירה  
9 ובפועל, בוצעה זו לפי מוצג ש'2, ביום 20.09.07. במועד זה, נערכה חוות דעת  
10 מקצועית נוספת מטעמה של אדר. במהלך תקופה זו, נערכו מטעמה של אדר,  
11 שלוש חוות דעת מקצועיות. לאחר שהצדדים לא הגיעו להסכמה בעניין תיקון  
12 הליקויים, הוגשה התביעה שבפני.  
13
- 14 17. התביעה שהוגשה, עסקה בכל ספיחי פרשת יחסי הצדדים נפרשה על פני 163  
15 סעיפים ועשרות מסמכים ובירורה התמשך לאורך זמן ניכר.  
16 זו הועמדה על סכום של 200,000 ₪ לצורכי אגרה, בה תבעה אדר פיצוי, בגין  
17 ליקויי בניה, בהיקף של כ- 40,000 ₪, ירידת ערך בסך של כ- 31,000 ₪, ריבית  
18 והצמדה שנגבו ממנה בתמורת הדירה שלא כדיון, בסך של כ- 78,000 ₪. עוגמת  
19 נפש – 60,000 ₪. פגיעה מהנאתה בדירה – כ- 29,000 ₪ והחזר תשלומים  
20 שונים, ששולמו ביתר, בסך של 90,000 ₪. עוד נתבעו החזרי תשלומי ארנונה  
21 ומים – 2,000 ₪. החזר דמי ניהול – 7,550 ₪. תשלומי ביטוח הדירה – 1,773  
22 ₪.

### כרוניקת ניהול התיק

- 23  
24  
25  
26 1. ביום 16.6.09 הגיעו הצדדים להסכמה דיונית לפיה תעשה ההכרעה בתיק בשני  
27 שלבים.  
28 שלב ראשון יוקדש למיצוי נושא ליקויי הבניה ובמהלכו יבוצע תיקון הליקויים  
29 בפיקוחו של מומחה בית המשפט מהנדס אברהמי (להלן: "המומחה"/"מומחה  
30 **בית ביהמ"ש**"). עלות התיקונים והפיקוח עליהם הוטלו על המוכרת. בשלב



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטיין (בניהול מיוחד) ואח'

- 1 השני נקבע, כי יידון נושא האיחור במסירה ויתר הטענות שאינן כלולות  
2 במובהק בתחום ליקויי הבניה.  
3  
4 2. בחוות דעתו של המומחה מיום 12.01.09, פורטו הליקויים שנתגלו בדירה.  
5 לאחר ביצוע התיקונים, הגיש המומחה חוות דעת נוספת ביום 30.04.09, בה  
6 פירט את אומדן עלות התיקונים שנותרו בדירה, בסכום של כ- 22,000 ₪, וציין  
7 את הצורך בפינוי הדירה, למשך 14 יום.  
8  
9 3. לאחר הגשת סיכומי הצדדים בעניין, ניתן על ידי פסק-הדין החלקי, בנושא  
10 עלות ליקויי הבניה, בו חויבו הנתבעות בתשלום העלות, בסך של 21,100 ₪.  
11  
12 4. לצורך ההכרעה בחלקה הנוסף של התביעה, הוגש מטעם אדר תצהיר עדות  
13 ראשית ומטעמה של המוכרת, הוגשו שני תצהירי עדות ראשית: האחד ניתן  
14 ע"י אורי רהב (להלן: "רהב") והשני, ע"י בני הראל (להלן: "הראל"), שהוא  
15 מנהל הנתבעת 2.

### השאלה שבמחלוקת

- 18  
19 המחלוקת המרכזית הניטשת בין הצדדים, נוגעת לשאלה אם היתה הדירה  
20 ראויה למגורים, במאי 2005, שהוא המועד בו ביקשה המוכרת למסור את  
21 הדירה לאדר אם לאו.  
22 אציין כאן במאמר מוסגר כי הביטוי "ראויה למגורים" צריך להופיע כשהוא  
23 מעוטר במרכאות כיוון שאין מדובר בביטוי מילולי אלא בכזה המהווה הגדרה  
24 משפטית, משמע, "מסמן" תוכן רבוד שאינו מילולי.  
25 מכאן המתח הנורמטיבי העומד ביסוד השאלה שבמחלוקת עליו אעמוד כאן.  
26 כידוע, אין המוכרת יוצאת ידי חובתה במשלוח הודעת מסירה אלא אם  
27 העמידה דירה הראויה למגורים והמתאימה למפרט שלפיו נערך ההסכם ראה  
28 לעניין זה סעיף 4א לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973. מצד שני, קיומם של  
29 ליקויי בניה המהווים אי התאמה עדיין מהווים חלק אינטגרלי של התהליך



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטיין (בניהול מיוחד) ואח'

1 לשמו נקבעה שנת הבדק ועל הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה  
2 והמוכר צריך לתקנה תוך זמן סביר, כאמור בסעיף 4ב לחוק המכר (דירות).

3  
4 ראו אשר נקבע לעניין זה בתא (חי') 13226/05 חוף הכרמל נופש ותיירות 89  
5 בע"מ נ' עופר חלמיש [פורסם בנבו, 28.02.10]:

6  
7 "אי התאמה יסודית מוגדרת בחוק המכר (דירות) ככל דבר שבו הדירה  
8 שונה מהאמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה. אלא שאף  
9 במקרים כאלו אין הליקויים מצדיקים אי מסירה של הדירה, אלא  
10 נהוג כי במעמד המסירה עורך הרוכש פרוטוקול מסירה בו הוא מציין  
11 את כל הליקויים הקיימים באותו מועד, ולאחר מכן ניתנת למוכר  
12 שהות לתקן את הדרוש תיקון. כמו כן, ניתנת לרוכשים ארכה נוספת  
13 לגילוי ליקויים שלא ניתן היה לגלותם במועד המסירה, וגם במקרה  
14 כזה יש לאפשר למוכר לתקן את הליקויים בעצמו, ובלבד שהודע לו  
15 עליהם מיד לכשהתגלו – ראה סעיף 4א לחוק המכר (דירות) (וראה  
16 למשל גם ת"א (י-ם) 978/95 מילון נ' שיכון עובדים בע"מ (מאגר  
17 נבו))."

18  
19 הואיל וכך מתעוררות חדשות לבקרים שאלות בתחום זה שבין הסביר לבין  
20 הבלתי סביר לצורך מסירת דירה כ"ראויה למגורים".  
21 לאחר שהוסבר עניין זה לא אשוב עוד לעשות שימוש במרכאות, וזאת לשם  
22 הנוחות גרידא.

### דיון בטענות הצדדים

23  
24  
25  
26  
27 אדר, כזכור, טענה כי הדירה לא היתה ראויה למגורים ולכן, סירבה לקבלה.  
28 גם כשהסכימה בסופו של עניין למסירתה השתתה המסירה עד ליום  
29 20.09.07, בגין מחלוקת שנוצרה בעניין יתרת התמורה לתשלום.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטין (בניהול מיוחד) ואח'

1 בסיכומיה, טוענת אדר, כי אין לראות במצבה של הדירה בחודש מאי 2005 ואף  
2 לאחר מכן, כדירה הראויה למגורים. הראיות העיקריות בהקשר זה, הינן חוות  
3 הדעת המקצועיות שנערכו עבורה במועדים שונים, והיא אף נסמכת על חוות  
4 דעתו של המומחה מטעם ביהמ"ש, הגם שזו נערכה בשלב מאוחר יותר ואף  
5 ממנה ניכרת לשיטתה חומרת הליקויים.  
6 הנתבעת לעומת זאת טוענת כי במאי 2005 היתה הדירה ראויה למגורים גם  
7 אם נותרו בה ליקויים לתיקון כפי שמקובל בכל מסירה של דירה מקבלן.  
8  
9

### סקירת הפסיקה בנושא

10  
11  
12 שאלת היותה של הדירה ראויה למגורים היא שאלה שנבחנה בפסיקה במיגוון  
13 הקשרים והכל מסכימים כי אמות המידה להגדרתה של דירה כראויה למגורים  
14 משתנה לפי ההקשר.

15 כך, לדוגמא, בהקשר של סעיף 11 לחוק הירושה נקבע כי גם בית הרוס וישן  
16 ראוי למגורים אם יש בו מתקני סניטציה ומים (ראה תמש 4120/01 ד.ס. ואח'  
17 נ' עז' המנוח ד' ז"ל ואח')

18 וכי לא קיים גבול חד וברור כאשר מדובר בקביעה עובדתית המשולבת  
19 בפרמטרים משפטיים. בעניין זה, ראה האמור במעמ"נ (י-ם) 203/04 עתליה  
20 צוקרמן ואח' נ' מנהל הארנונה של המועצה המקומית מבשרת ציון. עוד נקבע  
21 שם כי העדרה של נוחות לבדה אינה מסווגת את הדירה כבלתי ראויה  
22 למגורים. וכי "צודק המשיב בטענתו שמשמעות המונח "ראויה למגורים"  
23 אינה זהה בהכרח בכל ההקשרים"

24  
25 כאשר מדובר ברטיבות קשה קבע בית המשפט כי הדירה אינה ראויה למגורים.  
26 ראה תא (י-ם) 368/89 לוי נפתלי נ' מבט בניה בע"מ. בית המשפט קבע גם, כי  
27 סדקים ההולכים ומתרחבים וכתמי טחב מפושטים ונשירת טיח מצדיקים את  
28 הגדרתה של דירה כבלתי ראויה למגורים. ראה עא 148/89 שיכון עובדים  
29 בע"מ נ' עיזבון יוסף בליבאום ז"ל.  
30



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטיין (בניהול מיוחד) ואח'

1 בע"א 8343/01 עובדיה נ' סיבל נהריה בע"מ [פרסום נבו], קבע בית המשפט  
2 כי מקום בו יורדת אי ההתאמה לשורשם של דברים נשלל יסוד המסירה גם  
3 אם הדירה נמסרה פיזית לרוכשים. באותו אופן, נקבע בע"א 1632/98 ארבוס נ'  
4 אברהם רובינשטיין ושות' – חברה קבלנית בע"מ, פ"ד נה(3) 913, כי מסירת  
5 דירות בבניין בטרם חוברו למערכת הביוב החשמל והטלפון, בטרם נוצק  
6 משטח הכניסה לבניין, ואף בטרם היו בבניין מדרגות או מעלית, מהווה הפרה  
7 של תנאי המסירה. בית המשפט הקפיד עם קבלנים שפעלו בחוסר תום לב  
8 וביצעו מסירה של דירות לא גמורות רק כדי "לתפוס" את האורכה שהוענקה  
9 להם בהסכם למסירה. ראה [עא \(חי'\) 4784/97 אוליטל הנדס וייזום בע"מ נ'](#)  
10 [יעקב בן זימרה](#) [פורסם בנבו, 30.07.98].

### המסקנה המשפטית העולה מסקירת הפסיקה

14 פסקי הדין שהוצגו לעיל, מלמדים כי על בית המשפט לאתר בכל מקרה את  
15 נקודת האיזון הנכונה. זו נעה בין היות הדירה לקויה ועם זאת ראויה למגורים,  
16 לבין מצב שבו יש לראות את הליקויים כחמורים דיים, לצורך סיווגה כבלתי  
17 ראויה למגורים.

19 אדגיש בהקשר זה כי חומר הראיות הרלבנטי בתחום זה הינו החומר המקצועי  
20 לבדו היינו, חוות הדעת המקצועיות שהוגשו. שכן, עדותם של אלה שאינם בעלי  
21 מקצוע אינה תורמת לבירור הנושא העומד על הפרק בהחדירה מימדים  
22 סובייקטיביים המשבשים את שיקול הדעת האובייקטיבי המקצועי ההנדסי.

24 **יישום המסקנה המשפטית לנסיבות הקונקרטיות:**

25 **סקירת המידע המקצועי שהוצג לתיק בית המשפט:**





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטין (בניהול מיוחד) ואח'

- 1 חוות הדעת הראשונה הוזמנה מטעם אדר ונערכה ביום 25.4.05 על ידי יאסו  
2 (מוצג כ'):  
3 בחוות הדעת נמצאו ליקויים בחיפוי בחוסר רובה בין האריחים, צביעה לא  
4 אחידה, פגמים בעבודות האלומיניום בדירה (ליקויי שיפוע), אי התאמה בחלון  
5 ובמעקה, חוסר איטום במטבח, פגמים בשיפועים בחדר המקלחת, הפרעה  
6 לשימוש באסלה, חוסר וונטה, חוסר סינור גבס, חוסר נקודת הכנה למזגן.  
7 פרטים נוספים בחוות הדעת עוסקים באי התאמות הגורמות לירידת ערך כמו  
8 חדירת צינור ביוב של השכן למטבח הדירה ואי התאמות בגבהים.  
9
- 10 חוות הדעת השניה הוזמנה מטעם הנתבעת ונערכה ביום 22.3.06 על ידי  
11 סידאווי (מוצג ק'). בחוות דעתו אישר האחרון קיומם של ליקויים מסויימים  
12 ושלל את מרבית מימצאיו של יאסו במוצג כ'. הליקויים שקיומם אושר הם  
13 אלה הנוגעים להחלפת אריחים בודדים, תיקוני שיפוע בעבודות אלומיניום,  
14 תיקון תריס, שיפועים באגנית המקלחת, חוסר צנרת גז, התקנת דלתית חסרה  
15 בארון החשמל. בעקבות חוות דעת זו, הודיעה הנתבעת לאדר לפי מוצג ת1 על  
16 נכונותה לתקן חלק מן הליקויים.  
17
- 18 חוות הדעת השלישית הוזמנה מטעם אדר ונערכה ביום 27.4.06 על ידי  
19 המהנדס משה מלכה (להלן: "מלכה"), (מוצג ר').  
20 חוות דעת זו הצביעה על ליקויים בתחום הריצוף, האיטום, החיפוי, הצבע,  
21 התכנון, האלומיניום וצנרת המזגן וסך הכל נקבה בעלות של כ- 35,000 ₪  
22 (ריצוף וחיפוי 250 ₪, איטום סיליקון 150 ₪, אריחים פגומים 250 ₪, אריחים  
23 בגוון שונה 4,500 ₪, טיח וצבע 1,800 ₪, חלון בחדר דיור 1,800 ₪, תריס  
24 מרעיש ברוח 250 ₪, דלת ויטרינה תריס מרעיש 250 ₪, הלבשת אלומיניום  
25 1,200 ₪, פרופיל זוית מעל דלת ויטרינה 100 ₪, מעקה 3,500 ₪ (במידה ואין  
26 אישור), אינסטלציה 1,200 ₪, וונטה לקולט אדים 2,500 ₪, הכנת צנרת  
27 למיזוג 8,000 ₪).  
28
- 29 חוות הדעת הרביעית הוזמנה מטעם אדר ונערכה ביום 20.9.07 על ידי מלכה  
30 (מוצג ש2).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטיין (בניהול מיוחד) ואח'

- 1 חוות דעת זו נערכה ביום מסירת החזקה בפועל בדירה באותו מועד חתמה אדר  
2 על פרטיכל המסירה שאיננו קריא לצערי. בכל מקרה, האמור בפרטיכל  
3 המסירה חסר ערך לנוכח חוות הדעת שנערכה באותו מועד או בסמוך לכך.  
4 בחוות הדעת חוזר מלכה על מימצאיו הקודמים והוסיף על כך ליקויים חדשים  
5 שנתגלו, בהם גוונים שונים בשטיח, סדק בקיר חדר השינה, חוסר בשקע  
6 חשמלי ופעמון הכניסה שאיננו תקין. עלותם הכוללת של הליקויים לפי חוות  
7 דעת זו כ- 40,000 ₪ .  
8
- 9 .5 מומחה בית המשפט שהגיש חוות דעת, ביצע מהלך של מעקב אחר תיקון  
10 הליקויים והפיק דו"ח סופי של הליקויים ביום 12.1.09 .  
11 על בסיס חוות דעתו ניתן פסק הדין החלקי בעניין עלות תיקון ליקויי הבניה  
12 שלא תוקנו על ידי הנתבעת ביום 6.7.10 (להלן: "פסק הדין החלקי").  
13 בפסק הדין אומצה חוות דעתו של המומחה בעניין הליקויים הנזכרים  
14 בסעיפים 3.4, 4.3, 5.1, 5.4, 7.1 לחוות הדעת ובסך הכל עלות של 13,100 ₪.  
15 בנוסף זוכתה אדר בעלויות תיקון החיפוי הקרמי ומעקה חדר הדיוור בסך של  
16 8,000 ₪ ובמצטבר חוייבו הנתבעות כלפי אדר בתשלום הסך של 21,100 ₪  
17 כולל מע"מ.  
18
- 19 **מה ניתן ללמוד מן הסקירה המקצועית?**  
20
- 21 .1 בראש וראשונה כי אין בחומר המקצועי הנ"ל כל חוות דעת ניטראלית  
22 לתקופה הרלבנטית .  
23 כל חוות הדעת שהוגשו עד לשנת 2009 הינן חוות דעת מטעם "צד מעוניין" ולכן  
24 הן חשודות במגמתיות כך שמסקנותיהן צריכות בדיקה זהירה.  
25
- 26 .2 חוות דעתו של מומחה בית המשפט עליה סמכתי, נעשתה תקופה ארוכה לאחר  
27 המועד השנוי במחלוקת. במהלכה, נעשו פעולות המשנות את תמונת המצב  
28 בהשוואה למצבה במועד שבו "הוכרזה" מסירת הדירה.  
29



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטיין (בניהול מיוחד) ואח'

- 1 בעצם קביעת המומחה כי דרוש פינוי של 14 יום לתיקון הדירה אין כדי להוות  
2 כל אינדיקציה להיות או אי היות הדירה ראויה למגורים. אם קיים, לדוגמא,  
3 פגם בגווני הריצוף המחייב את החלפתו בשנת הבדק, אין בכך כדי להשליך על  
4 עצם היות הדירה ראויה למגורים כך שברור שאלה סיסמאות חסרות  
5 משמעות.
- 6
- 7 ניתן גם לצאת מהנחה, לפיה סטנדרט הבניה הונמך, לאור הנסיבות הקשות  
8 שליווי את הקמת הבניין. גם בבניינים בהם לא מתרחשות קטסטרופות מהסוג  
9 שלהן היינו עדים כאן, קיימים לעיתים פגמים ותקלות מטרידים הפוגעים  
10 בנוחות הדייר. ואולם שנינו כבר לעיל בפסיקה שצוטטה, כי פגיעה בנוחות  
11 לבדה אין בה כדי לסווג את הדירה כבלתי ראויה למגורים.
- 12
- 13 אינני מסכימה עם גישת אדר לפיה, עצם ריבויים של הליקויים לכשעצמם  
14 מצדיקים את הגדרת הדירה כבלתי ראויה למגורים, גם אם כל פגם לכשעצמו  
15 אינו מהווה מניעה למגורים בדירה. הפגמים אינם נמנים מיספרית לצורך  
16 הכרעה בחומרתם. מנסיוני, נוכחתי במקרים בהם היו עשרות רבות של פגמי  
17 אי התאמה מסוגים שונים שמשמעותם אסתטית בעיקרה ואין הם משליכים  
18 על עצם אפשרות המגורים בדירה ולהיפך.
- 19
- 20 עיקר הפגמים שנזכרים במוצג כ' הינם פגמים המשליכים על נוחות המגורים  
21 ולא על עצם המגורים עצמם: חוסר ברובה, אריח פגום, צביעה לא אסתטית,  
22 תריס פגום, משגה בתכנון החלון, מעקה לא תקין, איטום בין הכיור לשיש,  
23 משגה בשיפוע במקלחת, מרחב הישיבה באסלה, חוסר בנקודות הכנה למזגן  
24 וכו'.
- 25 אפילו מחסור במזגן אינו יכול לדעתי להפוך את הדירה לבלתי ראויה למגורים.  
26 שכן, קיימים פתרונות חלופיים בשוק ואי הנוחות לכשעצמה נאמדת דרך  
27 שיגרה באמצעות פסיקה ברכיב "עוגמת הנפש".
- 28  
29  
30



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטיין (בניהול מיוחד) ואח'

### לסיכום החלק המקצועי

מסקנתי אם כן, הינה כי יש להכריע בשלילה ביחס לטענת אדר לפיה לא היתה הדירה ראוייה למגורים בחודש מאי 2005 וזאת, לאור הנימוקים והשיקולים שהצגתי לעיל בנוגע למצבה של הדירה.

בהקשר זה מצאתי להתייחס להיבט נוסף של שאלה זו, הבא לידי ביטוי במישור הראייתי. ביחס אליו טענו שני הצדדים, הגם שלא חשבתי את הדיון להכרחי לאור מסקנתי דלעיל.

כוונתי לתפקידו של המפקח בהגדרת סטטוס הדירה כראויה או לא ראויה למגורים.

שני הצדדים, כך נראה, מסכימים כי היה על המפקח להכריע בעניין. בפועל איש מבין הצדדים שבפני לא פנה למפקח במחלוקת שנתעוררה בין הצדדים בשאלת מסירת הדירה. אלא, שכל צד זוקף לחובת האחר את הימנעותו מלפנות למפקח.

אדר טוענת כי היה על הנתבעים לצרף את אישור המפקח לדרישתן לקבלת החזקה בדירה או לזמן את המפקח לעדות מטעמן. לדבריה, עמדת הנתבעות באשר למפקח אינה רצינית ומתעלמת מכך שהמפקח הוא דמות מקצועית שמונתה על ידי הנתבעות ולכן יש לראותן כמי שאחראיות להפעלתן.

הנתבעות, לעומת זאת, טוענות כי אין לזקוף לחובתן העדרה של קביעה פוזיטיבית של המפקח בדבר תקינות הדירה למגורים. לשיטתן היה על אדר לזמן את המפקח לעדות כדי להפריך את טענתן של הנתבעות בעניין התאמת הדירה למגורים.

המפקח כפונקציונר מופיע בהסכם שבין הצדדים בסעיף 10.4 ובסעיף 19. בסעיף 10.4 נקבע: "מוסכם כי לא יהיה בקיומם של ליקויים שיפורטו בפרוטוקול כדי לגרוע מחובתו של הקונה לקבל את החזקה בדירה במועד המסירה, אלא אם כן קבע המפקח כי קיימים בדירה ליקויים המהווים אי-



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטין (בניהול מיוחד) ואח'

1 התאמה יסודית, המונעת את האפשרות לקבלת החזקה בדירה על-ידי  
2 הקונה".  
3 בסעיף 19 להסכם נקבע כך: "בכל מקרה של חילוקי דיעות בין המוכרת לבין  
4 הקונה, בכל הקשור והנוגע לאמור בסעיפים 8, 9, 10 ו-11 להסכם זה, ולרבות  
5 בשאלת אחריות המוכרת לליקויים ו/או פגמים ו/או אי-התאמה בבניה ו/או  
6 בתכנון הבנין ו/או הדירה – יכריע בדבר המפקח והכרעתו, אשר תינתן בכתב,  
7 תהיה סופית ותחייב את הצדדים. מבלי לגרוע מהאמור לעיל ומכל סמכויות  
8 המפקח לפי הסכם זה, הרי במידה וקיום חיוב כלשהו לפי הסכם זה הותנה  
9 בקצב התקדמות הבניה יקבע המפקח מועד סיום כל שלב בבניה, והכרעתו  
10 תהיה סופית ותחייב את הצדדים".  
11  
12 רהב טען בעדותו כי "היה נוהל ברור מאוד של מסירת דירות, הנוהל הזה קבע  
13 כי הגורם הראשוני שבוחן ובודק את הדירה ומאשר לנו את היותה ראויה  
14 למגורים, הוא הקבלן עצמו. לאחר שהקבלן בדק ואישר, היה פיקוח על  
15 הבניה, חב' מהנדסים שזה היה תפקידה והיו 2 מהנדסים שראו כל דירה  
16 שנמסרה, בדרך כלל גם מנהל השיווק עשה סיור בדירה, לראות אותה  
17 וכשהם אישרו שהדירה ראויה למגורים, רק בשלב הזה קיבלנו אותם  
18 מהקבלן ואישרנו לקבלן למסור את הדירה לדייר. כך שאנחנו למעשה, עשינו  
19 עבודה טרומית לקבלת הדירה. עשינו קבלה לפני שאנחנו מוסרים לדייר".  
20 עם זאת, לא היה לאל ידו של רהב להציג כל אסמכתא בכתב לנושא זה.  
21 גם אדר לא מצאה לנכון לפנות למפקח למרות שידעה לעמוד על כל תו ותג  
22 בקיום ההסכם כלפי הנתבעות.  
23 סבורני כי נכון לבחון שאלה זו על דרך האנאלוגיה מתחום הבוררות ולראות  
24 את אדר כאחראית להפעלת המפקח דווקא. אדר היא זו שטענה כי המסירה  
25 אינה כדין ולכן היתה צריכה להוכיח פניה למפקח. המנעותה מלעשות כן  
26 פועלת לחובתה.  
27 ואולם, כאמור, אין זה המבחן המשמעותי לעניין הכרעתי בנושא המסירה.  
28  
29 לסיכום, נאמר כי לא עלה בידיה של אדר להוכיח כי מסירת הדירה במאי 2005  
30 נעשתה שלא כדין. בשולי הדברים אוסיף ואציין כי הנסיבות הקונקרטיות



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטיין (בניהול מיוחד) ואח'

1 בתיק זה אינן שגרתיות. גם בית המשפט המחוזי בדונו ב"מופעו הראשון" של  
2 הסכסוך שבין הצדדים, נתן דעתו לנסיבות המיוחדות בשאלת ההפרה.  
3 כאן העריך בית המשפט את המאמצים שנעשו מצד המוכרת בחתירתה  
4 להשלמת הפרוייקט על אף הקשיים. לולא כן, היו הדיירים כולם עלולים  
5 לעמוד בפני שוקת שבורה.  
6 בסיטואציות דרמטיות, מן הסוג שנוצר כאן, "נולדים" שיתופי פעולה שמקורם  
7 בשאיפות ההישרדות של הצדדים שגורלם נקשר זה בזה. בכך מונעים הצדדים  
8 לגמישות בחתירה להשגת היעדים הרצויים לכל.  
9 למיטב הבנתי, משקפת התנהלותה של אדר בסיטואציה שנוצרה שיבוש  
10 בשיקול הדעת בהערכת הסיכונים להם נחשפה. זאת, לנוכח מה שנדמה  
11 כחתירה כנגד האינטרסים שלה עצמה, בסירובה לקבל את החזקה בדירה  
12 ולהשלים את יתרת התמורה.  
13 סביר להניח כי לו היתה אדר מקבלת את החזקה בדירה במועד, היתה משפרת  
14 את מצבה משמעותית מבחינה כספית.  
15 המסקנה הבלתי נמנעת העולה מקביעתי לעיל הינה כי אין אדר זכאית להשבת  
16 חיובי הריבית שניגבו ממנה לתקופת סירובה לקבל את החזקה בדירה.  
17

### פיצוי בגין עגמת נפש

18  
19  
20 סיבלה של אדר (המופיע גם תחת כותרת של "העדר הנאה" בסיכומיה) הינו  
21 רכיב רלבנטי לתקופה שתחילתה בקבלת החזקה בדירה היינו החל מספטמבר  
22 2007. במועד זה קיבלה את החזקה בדירה על אף שהיו בה עדיין ליקויים, כפי  
23 שהוכח בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט. כאן, נכשלו הנתבעות  
24 מלהביא את המצב לתיקונו גם לאחר שניתנה להן הזדמנות חוזרת. את  
25 פיצוייה ברכיב זה הינני להעמיד על הסך של 5,000 ₪.

### הוצאות

26  
27  
28  
29 אדר ניהלה הליך מכביד ביותר, כתב התביעה עמוס בפרטים שאינם נדרשים  
30 להכרעה, הסיכומים גלשו לחלקים שכבר הוכרעו לפי הסכמה דיונית שהוצגה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16678-08 אדר נ' שותפות מגדל פלורנטין (בניהול מיוחד) ואח'

1 עוד עמדה אדר על קוצו של יוד בדיונים וגרמה להשתהות והסתבכות ההליך  
2 שלא בטובתה ולהשקעה לא מידתית של זמן. היקף זכייתה בתביעה הינו שולי  
3 כך שחלק הארי של תביעתה נדחה למעשה.  
4 הנתבעות גם הן לא טמנו ידן בצלחת ולחובתן כישלונן מלהשלים את  
5 התיקונים עד תום.  
6 במכלול השיקולים החלטתי כי לא ייעשה צו להוצאות וכל צד יישא  
7 בהוצאותיו הוא.

8  
9  
10  
11  
12  
13  
14 ניתן היום, ט' חשוון תשע"ג, 25 אוקטובר 2012, בהעדר הצדדים.  
15

16 יעל אחימן, שופטת בכירה  
17  
18  
19  
20  
21  
22