|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בבאר שבע** | | |
|  | | |
| לוי ואח' נ' קרן פז חברה לבניין בע"מ ואח' | | 23 דצמ 2018 13396-10-13 |
|  | | |
| **השופטת** | עירית קויפמן | |
|  | | |
| **התובעים** | 1. שמעון לוי 2. פנינה לוי  ע"י עו"ד רפי בוקר ורעות שקורי | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבעים** | 1. קרן פז חברה לבנין בע"מ 2. קבוצת חנן מור- אחזקות בע"מ  ע"י עו"ד רונן קגן | |

**פסק דין**

1. בפניי תביעה כספית על סך 630,777.68 ₪ שהגישו התובעים כנגד הנתבעות, בעקבות הסכם מיום 27.12.2007 (להלן: "ההסכם"), במסגרתו מכרה הנתבעת 1 לתובעים מגרש ביישוב להבים, והתחייבה לבנות עליו בית מגורים. הנתבעת 2 נתבעה מכוח ערבותה לקיום התחייבויות הנתבעת 1 עפ"י ההסכם. התביעה הוגשה בגין ליקויי בניה, איחור במסירה וכן בעילה של לשון הרע.
2. לטענת התובעים, במהלך תקופת בניית הנכס התגלו ליקויי בנייה בשלד הנכס, ולמרות חוות דעת אשר הועברה לנתבעת על מנת שזאת תתקן את ליקויי הבנייה, הנתבעת לא תיקנה את הליקויים. ביום 20.2.2011 קיבלו התובעים את החזקה בנכס. לטענת התובעים, התגלו ליקויים בנכס כאשר הנתבעת 1 תיקנה רק חלק מזערי מהליקויים.התובעים העבירו חוות דעת של המהנדס מר יואל בן עזרא לנתבעת 1, אולם הנתבעת 1 לא תיקנה את ליקויי הבנייה. התובעים מעמידים את סכום תיקון ליקויי הבנייה, בהתאם לחוות דעת המומחה מטעמם, על סך של 196,010.10 ₪, כאשר סכום זה בצירוף הפרשי ריבית והצמדה למועד הגשת התביעה עומד על סך של 201,195.32 ₪. כן טוענים התובעים לפיצוי בסך של 15,000 ₪ בגין דיור חלוף שיאלצו למצוא במהלך התקופה בה יתבצע תיקון הליקויים. כן טוענים התובעים לירידת ערך הנכס בסך של 180,000 ₪, בהתאם לחוות דעת שמאי. סכום זה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית למועד הגשת התביעה עומד על סך של 184,007.48 ₪. התובעים טוענים גם לאיחור במסירה, המזכה אותם בפיצוי מוסכם בגין איחור במסירה בהתאם להוראות החוזה, בסך של 35,543.54 ₪. עוד טוענים התובעים כי ביום 5.8.2012, אירעה תקלה במערכת הביוב בנכס שנגרמה כתוצאה מליקויי הבניה, כאשר בור ניקוז הביוב של המרתף צנח ושבר את הצינור המקשר בין בריכת המרתף לבריכת הביוב הראשית, דבר שגרם לסחיפת אדמה לתוך בור המרתף ולשריפת המשאבה הטבולה.הנתבעת 1 סירבה לשאת בהוצאות תיקון התקלה והתובעים נאלצו לתקן את התקלה ולשאת בעלויות בסך של 33,683.84 ₪, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית סך של 34,642 ₪. עוד טוענים התובעים כי עפ"י הוראות החוזה, היה על הנתבעת 1 לדווח לרשות המיסים על עיכוב בבניית הנכס ומשלא עשתה כן, הפעילה רשות המיסים נגד התובעים הליכי גבייה. ביום 22.12.2009 הוטל עיקול על משכורתו של התובע וביום 12.1.2012 עוקלו 2 רכבים שבבעלות התובעים. בעקבות זאת פנה התובע לרשות המיסים ומסר הודעת עיכוב השלמת בניית הנכס, וביום 1.2.2010 שלחה רשות המיסים למעסיקו של התובע הודעת ביטול עיקול המשכורת ולימים, הושבו לתובעים הכספים שעוקלו ע"י רשות המיסים. על כן טוען התובע כי הנתבעת ביצעה כלפיו עוולות לשון הרע המזכות בפיצוי בסך של 142,175.74 ₪. כן טוענים התובעים שנגרמו להם הוצאות בגין עלות מדידות (1820.63 ₪), עלות חוות דעת המומחים (2997.38 ₪ ו- 8466.28 ₪) וכן תשלום היטל ארנונה שהושת על המבנה במהלך תקופת בנייתו (2201.50 ₪). להשלמת התמונה יצוין כי התובעים צירפו לתביעתם ולראיותיהם ארבע חוות דעת מטעמם כדלקמן:א. חוות דעת מיום 17.2.2009 של המהנדס אידל אליעזר(ז"ל) .ב. חוות דעת מיום 22.7.09 של המהנדס אידל אליעזר (ז"ל).ג. חוות דעת מיום 22.2.2012 של המהנדס יואל בן עזרא במסגרתה הוערך שווי תיקון הליקויים בסך של 196,010 ₪.ד. חוות דעת מיום 17.2.2013 של המהנדס יואל בן עזרא המתייחסת להריסה ובנייה מחדש של הבית ובמסגרתה הוערך שווי תיקון הליקויים בסך של 1,354,255 ₪. התובעים הסתמכו בתביעתם, לעניין סכום הפיצוי בגין תיקון הליקויים, על חוות דעתו של המהנדס יואל בן עזרא מיום 22.2.12.
3. הנתבעות טוענות כי לאחר הרכישה, החלו התובעים לעלות טענות שונות כנגד הנתבעת 1 בקשר עם בניית בית המגורים. על כן, ניתנו לתובעים מספר אפשרויות: האחת - לקבל את כספם חזרה לרבות ריבית והצמדה, החזר ימי עבודה והוצאות שהשקיעו; השנייה - לרכוש מהנתבעת 1 מגרש ולבנות באופן עצמאי; והשלישית- להמשיך בקיום ההסכם.התובעים בחרו להמשיך בקיום ההסכם. לכן, בנסיבות אלו, התובעים מושתקים מלהעלות טענותיהם במסגרת התביעה. הנתבעת 1 טוענת כי קיימה את מלוא התחייבויותיה בהסכם. כן נטען כי מחוות דעת שהוכנה עבור הנתבעות עולה כי טענות התובעים, ברובן המוחלט, מופרכות. יצוין כי חוות הדעת מטעם הנתבעות העריכה את עלות תיקון הליקויים בסך של 15,753 ₪.הנתבעות טוענות כי הן עומדות על זכותן לתקן כל ליקוי שהוזכר בחוות הדעת מטעמן.כן טוענות הנתבעות כי התובעים מעולם לא נתנו לנתבעת 1 אפשרות של ממש לבצע תיקונים בבית התובעים. באשר לטענת התובעים לעיכוב המסירה, נטען כי התובעים גרמו לעיכובים משמעותיים בבנייה שכן ניתנה להם אפשרות לבקש ביצוע שינויים ותוספות אולם הם התעכבו בכך. בנוסף, ביקשו התובעים עריכת שינויים ותוספות רבים ומורכבים במיוחד.כן נטען כי לתובעים שולם סך של 25,000 ₪ באמצעות קיזוז חובות בגין שינויים שבוצעו עבורם. באשר לטענת התובעים בנוגע לעוולת לשון הרע בשל אי הודעה לרשות המיסים והעיקולים שהוטלו עקב כך, טוענת הנתבעת 1 כי התובעים הם שהיו אחראים לתשלום מס הרכישה החל עליהם וכי הנתבעת 1 התחייבה להגיש באופן טכני בלבד את ההצהרה לרשות המיסים. לכן, הטלת העיקולים נבעה ממחדלם של התובעים ובכל מקרה לא היווה העיקול פרסום לשון הרע כנגד התובעים, וכן הוא לא נבע מפעולה של הנתבעת 1 ולא מחוסר תום לב או כוונה לפגוע ולכן אי מקום לפיצוי. 4.בדיון מיום 21.9.2014, הסכימו הצדדים כי ימונה המהנדס והשמאי צבי רון (להלן: "המומחה"), כמומחה מוסכם הן לעניין הנזקים והן לעניין השמאות מבלי שמי מהצדדים מוותר על חוות הדעת מטעמו. בחוות דעתו קבע המומחה כי אומדן עלות התיקונים עומד על סך של 83,700 ₪.כן נקבע סכום נוסף של 3000 ₪ לשיקול דעת בית המשפט וזאת בהתייחס לתיקון ליקויים נטענים בנדבך הראש מעל המעקה (סעיף 12 לחוות הדעת) וסגירת ההכנה לתאורה (סעיף 75 לחוות הדעת), שכן קיימת מחלוקת בין הצדדים לגביי זהות המבצע. המומחה ציין כי במידה שהעבודות יבוצעו ע"י התובעים, יש להוסיף לאומדן 20 אחוז. כן הבהיר המומחה, בהודעתו מיום 15.9.2016, כי הסכומים הנזכרים בחוות דעתו אינם כוללים מע"מ. על כן, סכום עלות התיקון עפ"י חוות הדעת (ללא הרכיבים אשר הושארו לשיקול דעת בית המשפט), כאשר העבודות יבוצעו ע"י התובעים ובצירוף מע"מ, עומד על סך של 117,514.8 ₪. באשר לירידת הערך הנטענת, קבע המומחה כי הליקויים ברי תיקון באופן מוחלט וסופי ולפיכך לא קיימת כל ירידת ערך. 5.לאחר שהצדדים לא הגיעו להסכמות, הגישו הצדדים ראיותיהם.מטעם התובעים העיד התובע 1, מטעם הנתבעות העיד עו"ד זאב לזר - סמנכ"ל ויועץ משפטי בנתבעת. בנוסף העיד המומחה המוסכם מר צבי רון. **דיון והכרעה** 6. ראשית, יש לדון בטענת הנתבעת לפיה התובעים בחרו להמשיך בקיום ההסכם, כשהם מודעים למכלול הנתונים ולאחר שהעלו את כל הטענות נשוא התביעה, ולכן הם מושתקים מלהעלות את אותן טענות במסגרת תביעתם. אינני מקבלת טענה זו. העובדה כי התובעים בחרו בקיום ההסכם אינה פוטרת את הנתבעת מחובותיה על פי ההסכם, לרבות בעניין הליקויים שהתגלו, ולא ניתן לראות בבחירתם של התובעים משום ויתור על טענה מטענותיהם. לאמור יש להוסיף כי לטענת הנתבעות, אפשרו הנתבעות לתובעים לבחור אפשרות של ביטול ההסכם וקבלת כספם חזרה לרבות ריבית והצמדה. דא עקא, שהצעה זו של הנתבעת באה, עפ"י טענת התובעים, כשנתיים לאחר חתימת ההסכם (עמ' 28 ש' 27 – 28 לפרוטוקול), כאשר הנתבעת סירבה לשלם לתובעים את שווי השוק. טענת התובעים לא נסתרה, ואף נתמכת בעדותו של העד מטעם הנתבעת אשר העיד כדלקמן:**" ש. לגישתך להחזיר את הכסף ולא לתת שווי שוק של הנכס זו הצעה סבירה?ת. תלוי באיזה שלב ובאיזה זמן התקיימה הפגישה. האם בסמוך לאחר חתימת ההסכם או כ-7 שנים לאחר חתימת ההסכם או כ-5 שנים לאחר חתימת ההסכם? אם ההצעה או הפגישה התקיימה בתקופת זמן סבירה והנדל"ן לא עולה כל יום ביומו יש תקופות זמן לעליית מחירים ואם הצדדים מנסים להגיע לפשרה עם התובע, ולא מגיעים לפשרות וגם המומחה דחה את כל הפשרות לעניין מסוכנות המבנה והכלונסאות** **זה מעיד על הבן אדם ולא על החברה.לשאלת בית המשפט, כמה זמן היתה ההצעה לאחר חתימת ההסכם, אני משיב שאיני זוכר, אך זה היה בסמוך אני מניח. כי טענת הכלונסאות והבית העקום לטענת התובעים שנדחתה כמובן, יכולה לקרות בתקופת זמן קצרה. שלד בונים תוך 3 או 4 או 5 חודשים"** (עמ' 31 ש' 12 - 21 לפרוטוקול). העד לא ידע לומר כמה זמן חלף בין חתימת ההסכם לתחילת הבנייה ולא הכחיש כאשר נשאל, כי ההסכם נחתם ב2007 ורק ב 2009 התחילו התכתובות (עמ' 31 ש' 22 - 25 לפרוטוקול).בהמשך עדותו אף העיד העד כי לא היה באפשרותו להציע יותר (עמ' 32 ש' 4 - 10 לפרוטוקול). לפיכך, כאשר הנתבעת 1 לא הציעה השבה עפ"י שווי שוק של הנכס על אף חלוף הזמן, ממילא לא היה על התובעים לקבל את הצעתה ואין סירובם פועל לחובתם. 7.טוענת הנתבעת כי קמה לה זכות לבצע תיקונים ולא ניתנה לה הזדמנות נאותה לתקנם.הנתבעת מסתמכת בין היתר גם על עדותו של התובע לפיה הוא עצר את העבודה של הנתבעת 1 (עמ' 29 ש' 22 - 29 לפרוטוקול).התובעים טוענים מנגד, כי ניתנה לתובעת אפשרות לבצע את התיקונים ואף הועברו אליה 4 חוות דעת מטעם התובעים, לרבות בתחילת בנית הנכס, ולמרות זאת נמנעה הנתבעת 1 מלתקן את כלל הליקויים.התובעים טוענים לעניין זה כי הפסקת עבודות התיקון באה לאחר שהפועלים הגיעו לשעות בודדות וגרמו לנזקים בריצוף) עמ' 29 ש' 21 – 27 לפרוטוקול). אקדים ואומר כי לאחר בחינת הראיות והמצב המשפטי, אני סבורה כי אין לאפשר לנתבעת לתקן שכן זכות התיקון ניתנה לה והיא לא מילאה אותה. בפסיקה נקבע כי חוסר אמון בין הקונים לקבלן עשוי לשלול מהקבלן את זכות התיקון, גם כאשר לא ניתנה לקבלן אפשרות לתקן (ע"א 472/95 זולוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ (26.9.96), ע"א 7799/01 ברזילי נ' שרביב בע"מ, פ"ד נו(5) 725, 728, ע"א 656/99 בר שירה נ' מעונות ובניין בע"מ, פ"ד נז(5) 1, 14).כן נקבע בפסיקה כי יש לתת למוכר אפשרות לתקן אולם זאת כאשר המוכר מודה בליקוי ונכונותו לתקן רצינית (ע"א 472/95 זולוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ (26.9.96)). ואולם בענייננו, הנתבעת בכתב הגנתה ובחוות הדעת מטעמה הכחישה את קיומם של מרבית הליקויים ולא שוכנעתי כי נכונותה לתקנם הייתה רצינית.לעניין זה יודגש כי בחוות הדעת אשר הוגשה ע"י הנתבעות, הועמד סכום התיקון על סך של 15,753 ₪, סכום המהווה פחות מ- 15% מקביעת המומחה מטעם בית המשפט, ואין בו כדי לתת מענה לכלל הליקויים שנמצאו בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט. על כן נדחית טענת הנתבעות בעניין זה. 8.קביעות המומחה מר צבי רון בחוות דעתו לא נסתרו גם לאחר חקירתו ע"י הצדדים. אמנם, חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט אינה כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט ואולם, נקודת המוצא היא שיש לתת משקל רב לחוות דעת המומחה הממונה מטעם בית המשפט."משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות כן. אכן עד מומחה ככל עד - שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל את שיקול דעתו של בית המשפט, אך כאמור, לא יטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן" (ע"א 293/88 חברת יצחק נימן בע"מ נ מ. רבין). חוות דעתו של המומחה מקיפה, מלאה, מקצועית וממצה, ולא נסתרה כהוא זה בחקירתו הנגדית. על כן, אני מאמצת את קביעות המומחה, תוך שהשאלות שהושארו להכרעת בית המשפט, ידונו להלן. 9.הרכיבים אשר השאיר המומחה לשיקול דעת בית המשפט הם כדלקמן: סך של 2500 ₪ בגין ליקויים בנדבך הראש מעל המעקה (סעיף 12 לחוות הדעת) -המומחה לא איתר את הליקוי הנטען וציין כי קיימת מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות מבצע התיקון.התובעים לא הציגו כל אסמכתא בנוגע לביצוע התיקון.בנסיבות אלה כאשר הליקוי הנטען לא אותר ע"י המומחה ולא הוכח כי בוצע תיקון ע"י התובעים, אין לקבל את טענת התובעים בעניין זה ולכן, לא מצאתי כי יש לפסוק לזכות התובעים סך של 2500 ₪. סך של 500 ₪ בגין סגירת הכנה לתאורה (סעיף 75 לחוות הדעת) -התובעים טוענים כי הם ביצעו את סגירת ההכנה לתאורה וכי יש קבלות בגין תיקון זה. ואולם, מעיון בתיק המוצגים של התובעים לא מצאתי אסמכתא מפורשת לתיקון הנטען.על כן לא מצאתי כי יש לפסוק לזכות התובעים סך של 500 ₪. 10. התובעים טוענים כי מגיע להם פיצוי בגין ירידת ערך בסך של 180,000 ₪ וכן פיצוי בסך של 15,000 ₪, שכן הם יידרשו לטענתם לדיור חלוף בזמן תיקון הליקויים. לאור חוות דעת המומחה מטעם בית משפט, אשר לא נסתרה, אין מקום לקבל את תביעת התובעים בעניין ירידת ערך.המומחה מטעם בית משפט קבע במפורש בחוות דעתו, כי הליקויים הינם ברי תיקון באופן מוחלט וסופי ולפיכך לא קיימת כל ירידת ערך וקביעתו לא נסתרה.אעיר כי התובעים לא שאלו את המומחה כל שאלה בעניין זה בחקירתו הנגדית ונראה כי אינם עומדים על קבלת פיצוי בגין רכיב זה, שאף אינו נזכר בפרק "סוף דבר" בסיכומיהם. באשר לסכום הנתבע בגין דיור חלוף, המומחה העיד כי ניתן להתגורר בבית (עמ' 9 ש' 25 – 26 לפרוטוקול). קביעת המומחה לא נסתרה והמומחה לא נחקר על כך ע"י ב"כ התובעים.על כן לא הוכחה זכות התובעים לדיור חלוף. 11. טוענים התובעים כי הם זכאים לפיצוי בסך של 33,684 ₪ בגין טיפול בתקלה שאירעה במערכת הביוב לרבות החלפת משאבה טבולה. אציין כי בסיכומי התובעים (סעיף 57), נאמר כי יש להעמיד את סכום התביעה ברכיב זה על סך של 25,218 ₪ ולא כפי שנתבע בכתב התביעה, וזאת לפי החשבוניות שצורפו כנספח 11 לכתב התביעה.אין חולק כי הליקוי האמור לא נטען בחוות דעת המומחה מטעם התובעים וכן לא נזכר בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.למרות זאת טוענים התובעים כי הם זכאים לפיצוי, שכן המומחה בעדותו ציין כי לא התייחס לסוגיית המשאבה כנראה בטעות (עמ' 21 ש' 5 לפרוטוקול) וכי בדרך כלל צניחת שוחת הביוב נגרמת מאחר שתשתית השוחה אינה מהודקת וכי האחריות להידוק השוחה מוטלת על מי שבונה את הבית (עמ' 23 ש' 1 - 4 לפרוטוקול).התובעים מציינים כי המומחה מטעמם לא התייחס לעניין זה, שכן חוות דעתו הוגשה ביום 22.2.2012 והתקלה אירעה ביום 5.8.2012. הנתבעות טוענות כי התובעים לא צירפו כל אסמכתא למסירת הודעה כלשהי בעניין זה לנתבעות, וכי הם לא ביקשו ממומחה בית המשפט להתייחס לעניין זה עובר לדיון.על כן טוענות הנתבעות, כי לא ניתן לבחון האם המשאבה הייתה לקויה, את הסיבה להחלפתה, את סבירות העלויות וכיוצא בזה. לאחר עיון בטענות הצדדים ולאור האמור בחקירת המומחה, אני סבורה כי לא עלה בידי התובעים להוכיח תביעתם בעניין זה.טענת התובעים בנוגע לעלויות שנגרמו בשל התקלה במערכת הביוב לא נתמכה בחוות דעת מומחה מטעמם, וגם המומחה מטעם בית המשפט לא נדרש לכך בחוות דעתו, כאשר התובעים אף לא ביקשו שיתייחס לכך. מכאן, שהמומחה לא התייחס לעניין המשאבה מאחר שהדבר כלל לא הובא בפניו, ולא בשל "טעות" כטענת התובעים.המומחה ציין בעדותו כי לא הוצגו בפניו נתונים בעניין זה, וכי הוא עבד לפי חוות דעת התובע (עמ' 21 ש' 8 - 13 לפרוטוקול ).כמו כן ציין המומחה בעדותו, כי לא היה באפשרותו לקבוע מי הגורם שגרם לכאורה לנזק של המשאבה, האם הנתבעות קשורות לכך, וכן אישר כי אין בחשבונית שצירפו התובעים כדי להוות תיעוד לגבי מה שגרם לצורך בהחלפתה (עמ' 21 ש' 22 - 33 לפרוטוקול).לפיכך, אין די באמירתו של המומחה, כי בדרך כלל צניחת שוחת ביוב נגרמת בשל אי הידוק תשתית השוחה. מדובר באמירה תאורטית שאינה מספקת לצורך הוכחת טענת התובעים בעניין המשאבה, שכן העניין כלל לא נבחן על ידי המומחה בעת עריכת חוות דעתו. לאור האמור, התובעים לא הוכיחו את הקשר הסיבתי בין התיקון שנטען כי בוצע על ידם, לבין מחדל כלשהו של הנתבעות. לפיכך לא הוכיחו התובעים את תביעתם ברכיב זה. 12.טוענים התובעים כי הם זכאים לפיצוי בסך של 35,543.54 ₪ וזאת לפי סעיף 9.5 להסכם. סעיף 9.5 להסכם קובע כדלקמן :"הקונה יהיה זכאי לקבל מאת החברה, בגין כל חודש של איחור במסירת החזקה בבית המגורים לידיו החל מהיום הראשון לאחר מניין כל התקופות הנזכרות בס"ק 9.1, 9.2 לעיל ו-9.4 לעיל, פיצוי מוסכם ומוערך מראש, בסכום של 2000 ₪ לחודש, בגין איחור של חלק מחודש, יקבל הקונה החל מהיום הראשון ולאחר מנין כל התקופות הנזכרות בס"ק 9.1, 9.2 לעיל ו-9.4 לעיל פיצוי חלקי יחסי למספר ימי האיחור. הקונה לא יהיה זכאי לקבל מאת החברה כל פיצוי נוסף ו/ או פיצוי אחר, והפיצויים הנזכרים בסעיף זה הינם תרופתו היחידה והמוסכמת של הקונה".סעיפים 9.1 ו- 9.2 מתייחסים לעיכובים אשר אינם בשליטת החברה. בין היתר נקבע בסעיף 9.2 כי "הזכות לדחיית מועד המסירה תהיה לחברה גם אם העיכובים הנזכרים בסעיף זה נגרמו בגין ו/או בקשר עם שינויים שבוצעו בבית המגורים על-ידי הקונה". על-פי ההסכם, מועד מסירת החזקה הוא 22 חודשים ממועד חתימת החוזה (נספח ו' להסכם) כאשר ההסכם נחתם ביום 27.12.2007.סעיף 9.4 קובע כי איחור שלא יעלה על 90 יום לא יחשב כהפרת התחייבויות החברה והקונה לא יהיה זכאי לתבוע מן החברה כל פיצוי בשל כך.לאור ההסכם בין הצדדים, היה על הנתבעת 1 למסור את החזקה עד יום 27.10.2009.מאחר שנקבע בהסכם כי איחור שלא יעלה על 90 יום לא יחשב הפרת התחייבויות החברה, הרי שהנתבעת 1 יכולה הייתה למסור את החזקה עד יום 27.1.2010 .בפועל, נמסרה החזקה ביום 20.2.2011 . הנתבעות טוענות כי מועד המסירה על פי ההסכם עשוי להשתנות, וממילא ככל שהשתנה, הוא השתנה לאור התנהגות התובעים. לעניין זה נטען כי התובעים גרמו לעיכובים משמעותיים בבנייה, שכן ניתנה להם האפשרות לבקש ביצוע שינויים ותוספות, אך הם התעכבו רבות וביקשו עריכת שינויים ותוספות רבים ומורכבים במיוחד וגם אותם שינו חדשות לבקרים. מטענות הצדדים עולה כי הנתבעות אינן חולקות על טענת התובעים בדבר מועד המסירה וכן אין מחלוקת באשר להוראות ההסכם.טענת הנתבעות כי העיכוב נגרם בשל התנהלות התובעים אשר ביקשו עריכת שינויים ותוספות רבים נטענה בעלמא מבלי שנתמכה בכל אסמכתא.כך, למשל, לא נמצא כל מכתב מאת הנתבעות לתובעים, המתריע בפני התובעים כי צפוי עיכוב במסירת החזקה בשל השינויים שהתבקשו על ידי התובעים. משהוכח איחור במסירה העומד על למעלה משנה, וכאשר הנתבעות לא הוכיחו כי קיימת הצדקה לאיחור האמור, ולא הביאו אסמכתא כלשהי לעיכובים שנגרמו אשר מצדיקים דחיית מועד המסירה על פי הוראות החוזה, הרי שהתובעים הוכיחו טענתם בעניין זה. על פי ההסכם, זכאים התובעים לפיצוי בסך של 2000 ₪ בגין כל חודש איחור.בשים לב להוראות סעיפים 9.4 ו- 9.5 להסכם יש למנות את מועד תחילת הפיצוי מיום 27.01.2010. על כן החזקה נמסרה באיחור של 12 חודשים ו- 24 ימים.משכך, הפיצוי המגיע לתובעים בגין האיחור במסירה עומד על סך של 25,600 ₪. 13.הנתבעות טוענות כי לתובעים שולם סך של 25,000 ₪ באמצעות קיזוז חובות בגין שינויים שבוצעו עבורם.ואולם, הנתבעות לא צירפו כל אסמכתא להוכחת טענתן בעניין זה ולכן טענתן נדחית. 14.התובעים טוענים לגרימת עוולת לשון הרע וזאת בגין עיקולים שהוטלו על משכורתו של התובע ועל 2 רכבים שבבעלות התובעים. לטענת התובעים, הנתבעת 1 נמנעה מלהגיש לרשות המיסים עדכון בעניין עיכוב מועד סיום בנית הנכס ובקשה לעיכוב מועד תשלום מס הרכישה בהתאם לעיכוב שנוצר. על כן נטען כי הנתבעת במחדליה ביצעה עוולות של לשון הרע, כהגדרתה בחוק איסור לשון הרע, התשכ"ה – 1965, בכך שגרמה להטלת העיקולים, ולכן זכאי התובע לפיצוי ללא הוכחת נזק. הנתבעות טוענות כי החובה לתשלום מס רכישה חלה על התובעים והתובע אישר בחקירתו כי ידע זאת. כן נטען כי הנתבעת 1 התחייבה רק להגיש באופן טכני בלבד את ההצהרה לרשות המיסים בגין העסקה עליה חתמו התובעים וכי על התובעים היה להסדיר את חובותיהם בקשר עם מס הרכישה ולכן הטלת העיקולים נבעה ממחדלם של התובעים. סעיף 56 לנספח שינויים לחוזה מיום 27.12.2017, קובע בהתייחס לסעיף 13.1, כדלקמן: "לסיפא יווסף: "החברה תגיש באופן טכני בלבד את ההצהרה לרשות המיסים שחתם עליה הקונה בגין עסקה זו".סעיף 13.1 להסכם, עניינו דיווח ותשלום מס רכישה.על כן, לאור הוראות ההסכם ונספח השינויים – ונוכח העיכוב במועד סיום בניית הנכס, נראה כי היה על הנתבעת להגיש עדכון של ההצהרה לרשות המיסים.הנתבעות אינן חולקות על כך שאי הגשת עדכון בדבר העיכוב הביאה להטלת העיקולים על ידי רשות המיסים. בפסיקה נקבע כי יש בעצם הטלת עיקול שאינו מוצדק משום פרסום לשון הרע.בענייננו, הפרסום הינו הטלת העיקול. **דא עקא, שהטלת העיקול בוצעה על ידי רשות המיסים ולא על ידי הנתבעות.**סעיף 7 לחוק איסור לשון הרע, התשכ"ה – 1965 קובע כי: "פרסום לשון הרע לאדם אחר או יותר זולת הנפגע, תהא עוולה אזרחית...".הואיל והעיקולים לא הוטלו על ידי הנתבעות, אין הנתבעות באות בגדר "מפרסם" לצורך חוק איסור לשון הרע.משכך, מחדלן של הנתבעות להגיש עדכון על עיכוב מועד סיום בניית הנכס, אינו מהווה פרסום כנדרש בחוק.על כן, הואיל ומצד הנתבעות לא היה כל פרסום, לא הוכחה תחולתו של חוק איסור לשון הרע והתביעה בעניין זה נדחית. בהערת אגב יוער כי התובעים לא תבעו נזקיהם בגין המחדל הנטען לפי פקודת הנזיקין, אלא תבעו פיצוי ללא הוכחת נזק לפי חוק איסור לשון הרע. ככל שהיו עושים כן, היה עליהם להוכיח את נזקיהם, דבר שלא נעשה. 15.התובעים טוענים לזכאות להחזר הוצאות בגין מדידות, עלות חוות דעת מומחים מטעמם והיטל ארנונה ששולם על ידם.באשר להוצאות חוות הדעת שנערכו מטעם התובעים אציין כי בסופו של דבר, במסגרת תביעתם, הסתמכו התובעים לעניין קביעת הפיצוי רק על אחת מחוות הדעת - חוות דעתו של המומחה יואל בן עזרא מיום 22.2.2012.משכך, לא זכאים התובעים להחזר בגין חוות הדעת האחרות אשר הוגשו מטעמם ואשר לא היה בהן כדי לתמוך בפיצוי הנתבע בכתב התביעה.לאמור יש להוסיף כי המומחה מטעם בית משפט דחה את טענות המומחים מטעם התובעים בעניין הטענה לאי התאמת הביסוס, וקבע כי לא קיימת אי התאמה בביסוס ולא קיימת פגיעה במקדם הבטיחות של המבנה ו/או יציבותו.גם מטעם זה לא זכאים התובעים להחזר עלות חוות הדעת מטעמם למעט חוות הדעת המיום 22.2.2012. באשר לתביעה בגין עלות המדידות בסך של 1,820.63 ₪, התובעים מסתמכים על מוצג 14 לתיק המוצגים מטעמם אולם לא פירטו ולא הבהירו מדוע הם זכאים להחזר בגין סכום זה כאשר בתצהיר העדות הראשית מטעמם לא ניתנה כל התייחסות לעניין זה.משלא הובהר מדוע חבות הנתבעות בתשלום זה ממילא נדחית תביעת התובעים ברכיב זה. באשר לטענת התובעים בדבר תשלום היטל ארנונה בסך של 2,018.80 ש"ח, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית למועד הגשת התביעה - סך של 2,201.50 ₪, טוענים התובעים כי הנתבעת 1 פעלה בניגוד להתחייבותה המנויה בסעיף 62 לנספח שינויים לחוזה מיום 27.12.2007 ולא שילמה היטל ארנונה שהושת על הנכס במהלך בנייתו.טענת התובעים עולה מסעיף 24 לתצהיר התובע וממוצג 17 לתיק המוצגים מטעם התובעים. סעיף 62 לנספח שינויים לחוזה מיום 27.12.2007, קובע כי בסעיף 16.1 לחוזה, ימחקו המילים "עד למועד חתימת חוזה זה" ובמקומם יבוא "עד למועד המסירה". לכן, על פי סעיף 16.1 לחוזה, כל המיסים, ארנונות, היטלים ותשלומי החובה האחרים יחולו עד למועד המסירה על הנתבעת. טענת התובעים, לפיה מדובר בהיטל ארנונה שהושת על הנכס במהלך בנייתו, לא נסתרה, והנתבעת לא העלתה כל טענה מהותית בעניין זה.על כן חבה הנתבעת בתשלום האמור בסך של 2,201.50 ₪. 16.מכל האמור אני מחייבת את הנתבעות לשלם לתובעים את הסכומים כדלקמן: א.סכום עלות התיקון עפ"י חוות הדעת (ללא הרכיבים אשר הושארו לשיקול דעת בית המשפט – שהתביעה בעניינם נדחתה), כאשר העבודות יבוצעו ע"י התובעים ובצירוף מע"מ בסך של 117,514.8 ₪. לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד חוות הדעת (15.9.2015). ב.פיצוי המגיע לתובעים בגין האיחור במסירה בסך של 25,600 ₪. לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 20.2.2011 (מועד מסירת החזקה). ג.תשלום היטל ארנונה בסך של 2,201.50 ₪. לסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד הגשת התביעה. ד.שכר טרחת עו"ד בסך של 20,000 ₪ והוצאות משפט בסך של 13,000 ₪. סכומים אלה יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין. יצוין כי בקביעת הוצאות המשפט הובאו בחשבון אגרה בהתאם לסכום שנפסק, הוצאות התובעים בגין חוות הדעת מטעמם מיום 22.2.2012 וחלקם בעלות חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט. **זכות ערעור כחוק** ניתן היום, ט"ו טבת תשע"ט, 23 דצמבר 2018, בהעדר הצדדים. 