


**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

ההחלטה	05/07/2017
תיק	14280-02-13
שם, יהודה פרגו	

פסק הדין נחתם על ידי זה עתה.  
עקב תקלת טכנית לא מופיעה חתימתו  
האלקטטרונית.

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ

בפני כב' השופט יהודה פרגו – שופט בכיר

**התובעים:**

1. אמיר כהן
2. כהן הרatty ליאת
3. גלית סקוטלסקי
4. אפרתי רפאל
5. אפרתי אירון
6. בן ישראל גרשון
7. בן ישראל אוליביה
8. לוי ראובן
9. לוי מזל
10. אליס יצחק
11. אליס (קטיה)
12. זילברמן אביגדור
13. זילברמן צילה
14. שלדון פיטר
15. שלדון יהודית

עו"י ב"כ עוזי תומר אזרחי ואלון סמואל

גגד

**הנתבעת:**

גאון נדל"ן בע"מ  
עו"י ב"כ עוזי רימון זינטי



## בית המשפט המחויז בטל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

### פסק דין

#### 1. מבוא

בפני תביעה כספית שענינה ליקויים נטענים בדירות ובבנייה אשר ברח' חברון 6 רמת גן, גוש 6158 חלקה 593 (להלן: "הבנייה").

התובעים דיוורי הבניה.

תביעתם מתחמקת במספר ראשי נק עיקריים:

- א. נזקים/ליקויים נטענים בכל אחת מדירות המגורים;
- ב. נזקים/ליקויים נטענים במבנה וברוחש המשותף;
- ג. עיכוב במסירת הדירות ותוצאתו;
- ד. ירידת ערך;
- ה. טרדה וועגמות נש;

את תביעתם תמכו התובעים בחומר דעת שניתנו על ידי המהנדס גיל וילנס וההנדס אלכסנדר גורביץ

הנתבעת היא החברה הקבלנית אשר בנתה את הדירות והבנייה (להלן: "החברה הקבלנית").

הנתבעת – "החברה הקבלנית" – דוחה את הנטען.

לטענה: "התובעים אף הגדלו לעשות כאשר עיפחו את תביעתם, ומליקויי בנייה מעטים ושוליים הנלווים באופן טבעי לכל פרויקט יצרו להם תביעה בסכום כולל שעה עד 3.3 מיליון ₪ !!!"; וכי הנתבעת נענתה לכל פניה מצד התובעים לביצוע תיקונים במבנה; וכי כל התובעים קיבלו את מלאה הפיצוי המגיע להם בגין האיחור במסירת הדירות לחזקתם".

את הגנתה תומכת הנתבעת, בחומר הדעת של אורן פרץ פרדי שmai מקרקעין.



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

**ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ**

nocah ha-machloket b'in ha-zaddim – ba-heskemah ha-zaddim – monah ul-ydi biyt ha-mishpat  
ainagi natan gerushoni k-mimicha moscam.

ha-mimicha hagish at chovot da'ato la-biyt ha-mishpat vohashiv la-shalot shenashel ul-ydi han-tuba.

la-achar shme'ut raiyot ha-zaddim, ne'rek bi-kor be-mikom b'nochotot bi'c ha-zaddim vohemotcha,  
le-rabot b'dirat meshphachta fe-han b'nochotot ha-gav'i liyat fe-han be-ulat ha-dירה.

shmi'ut haraiyot ha-stiyima um udotuo shel ha-mimicha ainagi natan gerushoni.

ha-zaddim hagiso dbari sicoms be-ketav.



**בית המשפט המחויז בטל אביב - יפו**

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

**2. דין**

**א. ליקויי הבניה - כללי**

כל אחד מבעלי הדירות חתום על "הסכם מכ"ר" עם "חברה הקבלנית".

"הסכם המכ"ר" בתנאיים הכלליים זהים לכל הדירות.

לענינו, אין כל חשיבות לכך, שחלק מהדירות לא נרכשו ישירות מ"חברה הקבלנית", אלא מרוכשים אשר רכשו את דירותיהם. אולם רוכשים, רכשו לעניין הנדון לפני, את אותן זכויות אשר היו לרוכשי הדירות "חברה הקבלנית".

ב"הסכם המכ"ר" נקבע, בין השאר:

**7. אחריות, בדק ותיקונים**

7.1 בכל מקרה שבתקופת הבדיקה ובתקופת האחוריות בהגדלתו בחוק המכ"ר, תגלה בדירה אי התאמה ממשמעה בחוק המכ"ר, מתחייבת החברה לתיקון אי התאמה שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומריים לקויים או פגומים, ובלבך שהקונה הודיע בכתב על כך לחברה, לא יותר מ-30 ימים ממועד הייעזרות אי התאמה או מהמועד בו ניתן היה לגלוותה.

7.2 לא הודיע הקונה לחברת במועד כאמור, לא תהיה אחראית החברה לתקן אי התאמה ו/או הרחמרה של אי התאמה הנובע מאי מסירת ההודעה כאמור ו/או שנגרם או הוחמר בשל מעשה ו/או מחדל של הקונה ו/או מי מטעמו, ובכלל זה בשל אי מילוי הוראות החברה כמפורט בסעיף 6.18 לעיל.

7.3 הקונה מתחייב לאפשר לחברת, לפחות, לקבלני המשנה, לעובדים ו/או למי מטעם להכנס לדירה בכל זמן סביר ולבדוק את טענת אי התאמה ו/או היקפה ולבצע את התקיונים שידרשו בשעות העבודה המקובלות, והוא מצהיר כי לא תהיה לו כל תביעה ו/או טענה לגבי זמן ביצוע העבודות ו/או אי הנוחות שתගרם כתוצאה לכך.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

לצורך ביצוע העבודות, הקונה מתחייב להעמיד לרשות מבצע התיקונים, גישה נוחה וסבירה וسطح עבודה מתאים, כפי שיידרש לצורך ביצוע העבודות, ובכלל זה יפנה כל רכוש, מיטלטלו, חפץ, מתקן, ציוד, ריהוט, אביזר ו/או גורם אחר העולם להפריע לביצוע העבודות ו/או להינזק (להלן: "הרוכש"). לא פינה הקונה את הרוכש מאזרע העבודות והגישה אליו כאמור, לא תהיה החברה אחראית לכל נזק שייגרם לרכוש הנ"ל.

לא יאפשר הקונה ביקור בדירה ובדיקה טענותיו לאי התאמה ו/או את ביצוע עבודות התיקון, לא תהיה המוכרת חייבת לבצע התיקונים בדירה, והדבר ייחשב כויתור מוחלט של הקונה כלפי החברה ו/או מטעמה, על ביצוע התיקונים ו/או על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישת פיזוי או סعد כלשהו בגין אי התאמה ו/או חבות החברה ו/או אחריותה לביצוע תיקונים".

**סעיף 4 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973** (להלן: "חוק המכר (דירות)" דין בנושא זה:

### "אי-התאמה"

- (א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה או קונה המשנה אם התקיים אחד מהלא:

  - (1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתיקן رسمي או בתקנות הבניה;
  - (2) תוך תקופה הבדיקה התגלתה אי-התאמה בדירה, זلت אם הוכיה המוכר שאי-התאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;
  - (3) תוך תקופה האחירות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיה שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;
  - (4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן - תקופה הבדיקה לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זلت אם הוכיה המוכר שאי-התאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

(5) התגלתה אי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדיקה לאי-התאמה יסודית, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומריים;

(6) ...

(ב) אי-קיום חיוב כאמור בסעיף קטן (א) יראו כא-התאמה כמשמעותה בחוק המכבר, התשכ"ח-1968.

(ג) לעניין סעיף זה -

"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלוקת הבניין הנושאים ומעבירות עומסיות מכל סוג לקרקע הנושאת את הבניין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;

"תקופת בדך" - תקופה הקבועה בתוספת, שהחלתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה;

"תקופת אחريות" - תקופה של שלוש שנים שהחלתה בתום תקופת הבדיקה.

**סעיף 4א** "הודעה על אי-התאמה או אי-התאמה יסודית" קובע לאמור:

(א) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה.

(1) שניתן היה לגלוות בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה;

(2) שלא ניתן היה לגלוות בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו אם הודיע עליה למוכר תוך זמן סביר לאחר שלילה אותה.

(ב) הקונה או קונה המשנה יהיה זכאי להסתמך על אי-התאמה יסודית שלא ניתן היה לגלוות בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשותו, אם הודיע עליה למוכר בתוך זמן סביר לאחר שלילה אותה".



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

**4. זכות תיקון אי-התאמה**

(א) הtgtalta אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה למכור הזדמנות אותה לתקן, ועל המוכר לתקן תוך זמן סביר.

(ב) חזרה והtgtalta אי-התאמה או אי-התאמה יסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעמי אחת או יותר במשך שנים שחללו במועד הودעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-התאמה או אי-התאמה יסודית, או שתיקונה של אי-התאמה או אי-התאמה יסודית דוחף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשיי הקונה או קונה המשנה לתקן ומהוכר יישא בהוצאות התקון.

**"חוק המכרכר (דירות)"** מוסיף וקובע את התקופה בה ניתן להגיש תובענה בגין אי התאמה.

החוק מתייחס לשתי תקופות:

**"תקופת בדק"** – תקופה הקבועה בתוספת, שחלילה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה – תקופות מסוימות בהתאם לסוג הליקוי.

**תקופת אחריות** – **תקופה של שלוש שנים** שחלילה בתום **תקופת הבדיקה**.

מדובר בתקופות מצטברות, אשר במערכותעובדות מסוימות תקופה ההתיישנות יכול ותעמוד על 10 שנים, מזמן העמדת הדירה לרשות הרוכש.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

הוכח בפני, שעם כניסה הדיירים, התגלו ליקויים רבים בדירות וברכוש הנושא.

### בדברי היסכום טוענת הנتابעת:

22. ....הobia ליתן הזדמנות לתקן, קיימת בדיון הישראלי באופן מפורש הנו בחוק החוזים (טרופות), הנו בחוקי המכירת השוניים והנו בחוק חוזה קבלנות ובחוק השכירות והשאייה. בין היתר, מטעמים של הרמונייה חקיקתית בבוד האזרחי, יש לפרש את סעיף 4ב לחוק, בכזה השולל מושך דירה סעד כלשהו, כאשר הנ"ל מפר את חובתו ליתן הזדמנות לתקן הליקויים. כמו כן, עקרונות הצדקה והתום הלב מהווים מקור נוסף לעיגון החובה, כאמור.

23. למותר לציין כי הנטול להוביח שניתנה למוכר הוועדה במועד על הליקויים וכן ניתנה לו הזדמנות נוספת לתקן מוטל כל כלו על כתפי הקונה (התובעים). התובעים לא עמדו בנטול זה. נהפוך הוא!

### אני דוחה טיעון זה.

הוכח בפני, שהדיירים פנו אל "חברה הקבלנית" במועד, ולפיעשה מזו קבלת החזקה בדיירות, פרטו בקשרו ודרשו לתקן את הליקויים.

ראיה:

- פניות הדיירים המרכזות בספקים 4, 5, 9, 7, 10, 11, 12 לכתב התביעה.
- עדויות הדיירים בעמ"י 26 (אירוע סער) בעמ"י 56 (לייאת כהן) עמ"י 63 (אליס יצחק) עמ"י 71 (אוליביה בן ישראל) עמ"י 83 (סקוטלסקי גלית) עמ"י 99 (ישראל אפרתי) עמ"י 104 (לוי ראובן) עמ"י 113 (זילברמן אביגדור).

לא מעט אורך רוח גילו הדיירים כלפי "חברה הקבלנית", תוך מתן אפשרות לתקן את הליקויים הנדרשים.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

בנ"ע עק, שהליךיהם עליהם התלוננו הדיררים לא תוקנו במלואם, וגם אלה שנטיעו שתוקנו, תוקנו שלא כהלכה, כמפורט בחומר דעת המומחה שמונה על ידי בית המשפט אינגל' נתן גרשוני.

אין מקום להעניק ל"חברה הקבלנית" הזרמנות נוספת לביצוע התקיונים הנדרשים, מה גם שלא השתכנעתי שאם יימסרו תיקונים אלו עתה לידי, היא תבצע אותם במלואם כנדרש, ללא ויכוח והתקינות כבעבר, וגם אם ייעשה הדבר תחת פיקוח של מומחה שימונה לצורך כך על ידי בית המשפט.

כינדתו של העד - עמי גאון - מנהל "חברה הקבלנית" - התרשםתי, שהמחלקת שהיו לו עם הדיררים בנושאים אלו, יחזרו על עצמם.

בנסיבות אלו, סבור אני שיש לאפשר לדיררים לתקן בעצמם את אותם ליקויים בר-תיקון ולהעניק להם פיצוי ראוי על אותם ליקויים, שאינם בר-תיקון.

בחומר דעתך, ריכזו מומחי התובעת את הליקויים בדירות וברכוש המשותף.

ליקויים אלו נבחנו על ידי המומחה שמונה על ידי בית המשפט - אינגל' נתן גרשוני. חלקם אף הוצגו בפני בית המשפט בבדיקה שנערך במקום.

בפתח חומר דעתך כתוב אינגל' נתן גרשוני:

3. הבניין הנו בניין מגורים בן 5 קומות + קומת גג ("פנטהאוס") המכיל 11 דירות:-

...

מתוך 11 הדירות שבבניין, 8 כוללות בתביעה זו:-

- קומת קרקע דירה 2 (כהן, אמיר וליאת).
- קומה 2 דירה 3 (סקוטלסקי, גלית).
- קומה 3 דירה 5 (אפרתி, רפאאל ואירון).
- קומה 3 דירה 6 (בן ישראל, גרשון ואוליביה).
- קומה 3 דירה 7 (לוי, ראובן ומזל).
- קומה 4 דירה 8 (אליס, יצחק וקטיה).
- קומה 5 דירה 9 (זילברמן, אביגדור וצילה).
- קומה 5 דירה 10 (שלדון, פיטר ויהודית).

...



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

.6. המסמכים שנמסרו לי ובעמדו לרשותי בהכנת חוות דעת זו את הם :-

- כתוב התביעה המתוון, על נספחו.
- כתוב ההגנה, על נספחו.
- כתוב התשובה לכתב ההגנה.
- חוות הדעת (מטעם התביעה) של המהנדס גיל ויינס, ויינס מהנדסים (רכוש הציבורי/המשותף ולדירות).
- חוות הדעת (מטעם התביעה) של אינפרטק טכנולוגיות מתקדמות בע"מ, (לענין הרטיבות).
- חוות הדעת (מטעם התביעה) של המהנדס אלכסנדר גורביצ' (תכנון מערכות הביוב).
- חוות הדעת (מטעם ההגנה) של השמאן אורן פרץ-פרי (שני תכנון ופקוח הנדסי ושמאות מקרקען).

.7. אחרי המפגש הראשון עם הצדדים ב-08/04/2014, קיימי 5 סיורי ביקורת בדירות ובשטחים הציבוריים 2014, 15/07/2014, 19/06/2014, 18/06/2014, 16/01/2015, 22/12/2014. לאור מרכזיותה של טענות הרטיבות והליקויים באיטום הבניין, סיורי הביקורת האחראונים התקיימו אחרי הפסקה של מספר חודשים כדי לבחון את מצב הבניינים בעונת הגשמי.

בביקורת במקום בנסיבות הצדדים, הצבע המומחה על חלק מהליקויים, הסביר את חוות דעתו ולאחר מכן, השיב לשאלות הצדדים בדיון שהתקיים בבית המשפט.

אתiology תחילה לליקויים ולtabיות הנטיונות בכל אחת מהדירות ולאחר מכן לליקויים ברכוש המשותף.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדל"ן בע"מ

### ב. הליקויים בדירות

הליקויים הנטען נטען בדירות, כפי שהם מופיעים בחומר דעת מומחי התובעים, הוצאו בפני אינג' נגן גרשוני ונבחנו על ידו:

#### דירת משפחת בן ישראל, גרשון ואוליביה (קומה 3 דירה 6):-

**מס' 1 שלך ובנין:** - בחו"ד וינלס נטען שקיימות סטיות בקירות הפנים ועל כן יש לקבוע ירידת ערך בהתאם. מנגד טוען פרץ-פרי שאין ליקוי ואין ירידת ערך. בבדיקה מצאתי שהמצב בפועל מצביע על סטיות משמעותיות. לדוגמא - אוחzano סטיות שבין 2 ל-5 ס"מ בקיר הכניסה לממ"ד וסטיות בגובה דלת בין 2.5 ל-5.5 ס"מ. בשל היקף העבודה שתידרש תיקון אין זה עשוי היום לחיבר תיקון, שימושתו הריסת הדירה ובניתה מחדש. מקובלות עלי מסקנותיו של וינלס שיש לקבוע ירידת ערךอลס בהתחשב בהיקפי הסטיות ובסתמוך על ניסיוני אני סבור שירידת הערך הרואה (כמו גם לדירות האחרות בבניין) 50% מהסכום שקבע וינלס = 40,000 ₪.

**מס' 2 מסגרות:** - וינלס טוען שהמעקה המרפשת מתנדנד. פרץ-פרי טוען שהמעקה לא מתנדנד. וינלס טוען שלא הותקן תריס חשמלי בחדר המגורים. נמסר שהຕובעים קבלו על כך פיצוי. בבדיקה לא אובחן ליקוי שמחיב תיקון.

**מס' 3 מטבח:** - ויגלס טוען שהשיש שרוט ודורך החלפתו, והחלפת אריחים לגודל אחד. כמו כן לא הותקן תריס חשמלי בחדר הדיר. פרץ-פרי טוען שאין ליקוי. בגין התריס החשמלי נמסר שהຕובעים שכלו זיכוי. בבדיקה לא אובחן ליקוי שמחיב תיקון.

**מס' 4 מטבח:** - וינלס טוען שקיימות סטיות בלתי-קבילות בגובהו הרויזוף ודורש פירוקו וביצועו מחדש, כולל פנלים ותיקוני טיח וצבע. כמו כן נדרש תיאום ותיקון חלון הדף שלא נסגר. פרץ-פרי מסכים שיש לתקן את נעילת חלון הדף וביתר הטענות אין ליקוי. בבדיקה מצאתי שקיימת סטייה במפלס הריצוף שמחיב תיקון. יש לפרק את הריצוף בממ"ד ולבצעו מחדש גולל פנלים ותיקוני טיח וצבע, כולל מערכת של כ-5,000 ₪, והתאמת סגירות חלון הדף בעלות מערכת של 300 ₪, ובסה"כ כ-5,300 ₪.



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

**מס' 5 צבע:** - וינלס טוען שהצבע במפגשי קירות ותקורה לקוי ודורש צביעה מחדש. פרץ-פרי טוען שאין ליקוי. בבדיקה לא אובחן ליקוי שמחיב תיקון. .48

**מס' 6 טיח:** - וינלס טוען שהטיח לקוי ודורש ירידת ערך. פרץ-פרי טוען שהטיח בוצע כנדרש, אין גליות בטיח ואין ליקוי. בבדיקה לא אובחן ליקוי שמחיב תיקון. .49

**מס' 7 ריצוף:** - וינלס טוען שהרוכבה במישקם אינה תקינה, קיימים הבדלי גווניים עקב חדיות מים למילוי, שיפוע לקוי מרופסת ומרצפות שבורות בסלון ובמדדרון. פרץ-פרי טוען שהכל בוצע כנדרש ואין ליקוי. בבדיקה לא אובחנו 4 אריחים פגומים שיש להחלף, ויש להסיר את הרובה הלא-תקינה ולא-אחדה וביצוע מחדש של הרוכבה בחומרים ובשיטות מקצועיות. העלות המוערכות כ- 1,500 ₪. .50

**מס' 8 אלומניום:** - וינלס טוען טענה כולנית ללא פירוט ודורש השלמות והתאמות. פרץ-פרי טוען שההתובעים קבלו דירה תקינה ואחריות לאחזקת הדירה חלה על התובעים. בבדיקה לא אובחן ליקוי שמחיב תיקון. .51

**מס' 9 רטיבות:** - נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל. .52

**דירת משפחת לוי, ראובן ומזול (קומה 3 דירה 7):-**

**מס' 1 שלד ובניה:** - ירידת ערך 40,000 ₪. .53

**מס' 2 מסגורות:** - וינלס טוען שלא הותקן תריס חשמלי בחדר המגורים. נמסר שההתובעים קבלו על כן פיצוי. בבדיקה לא אובחן ליקוי שמחיב תיקון. .54

**מס' 4 ממ"ך:** - יש לבצע תיאום סגירת חלון הדף בעלות מערכת של 300 ₪. בלבד זאת בבדיקה לא אובחן ליקוי אחר שמחיב תיקון. .55



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

.56. **מס' 5 צבע:** – וינלס דורש צביעת כל הדירה בשל נזקי הרטיבות. פרץ-פרי מאשר תיקונים. אני סבור שיש לבצע תיקוני צבע חלקיים בעלות מוערכת של 1,000 ₪.

.57. **מס' 6 טיח:** – בבדיקה לא אובחן ליקוי שמחיב תיקון.

.58. **מס' 7 ריצוף:** – וינלס דורש החלפת הריצוף (כמו בדירה בן-ישראל). פרץ-פרי טוען שאין ליקוי. בבדיקה נמצא שאין שיפוע בקרובה המידית של הנקז. יש לפפרק כ-1 מ"ר ולבצעו מחדש עם שיפוע ניקוז. תוך התאמת לנקי. העלות המוערכות 700 ₪.

.59. **מס' 8 אלומיניום:** – בבדיקה אובייחן הצורך בתיקונים והשלמת פלסטיקים וऐטומים סביב החלונות. הערכות העלות 300 ₪.

.60. **מס' 9 רטיבות:** – נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.

**דירות משפחת זילברמן, אביגדור וצילה (קומה 5 דירה 9):**

.61. **מס' 1 שלד ובניה:** – אובייחן שחסר אריח אבן שיש לצד חלון חדר השינה המזרחי. יש להשלימו, בעלות מוערכות של 200 ₪. ירידת ערך 40,000 ₪. סה"כ 40,200 ₪.

.62. **מס' 2 מסגורות:** – יש לבצע תיאום סגירות חלון החדך בממ"ד בעלות מוערכות של 300 ₪. בלבד זאת בבדיקה לא אובייחן ליקוי אחר שמחיב תיקון.

.63. **מס' 5 צבע:** – בבדיקה עולה שעקב נזקי רטיבות יש לבצע תיקוני צבע מקומיים בעלות מוערכות של 500 ₪.

.64. **מס' 6 טיח:** – בבדיקה אובייחנו ליקויים מקומיים בטיח. יש לבצע תיקוני טיח בעלות מוערכות (כולל צבע) של 1,000 ₪.

.65. **מס' 7 ריצוף:** – בבדיקה לא אובייחן ליקוי שמחיב תיקון.

.66. **מס' 8 אלומיניום:** – בבדיקה לא אובייחן ליקוי שמחיב תיקון.

.67. **מס' 9 רטיבות:** – נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדל"ן בע"מ

**דירת משפחת אליס, יצחק וקטיה (קומה 4 דירה 8):-**

- .68. **מס' שלד ובניה:** בבדיקה הובר שקייר בלוקים בכניסה לחדר הרחצה היה עקום, וכוסה בהסכמה הצדדים ע"י קיר גבס. רידית ערך 40,000 ₪.
- .69. **מס' 2 מסגרות:** בבדיקה נמצא שרצתה המסתור מlolכלבת מבטון ואני מתנקזת כנדרש. יש לנוקתה ולודא ניקוז תקין. העלות המוערכות 500 ₪. מלבד זה לא אובייח ליקוי שמחיב תיקון.
- .70. **מס' 5 צבע:** הדירה נצבעה ע"י הדייר. לא אובייחו ליקויים שמחיבים תיקון.
- .71. **מס' 6 טיח:** בבדיקה אובייחו ליקויים בטיח שבמרפסת. יש לבצע תיקוני טיח בעלות מוערכות (כולל צבע) של 1,000 ₪.
- .72. **מס' 7 ריצוף:** הדייר ביצע רצפת פרקט. שיפוע הניקוז במרפסת תקין. אין ליקוי שמחיב תיקון.
- .73. **מס' 8 אלומיניום:** בבדיקה לא אובייח ליקוי שמחיב תיקון.
- .74. **מס' 9 רטיבות:** נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.

**דירת משפחת אפרתי, ראונן וairoן (קומה 3 דירה 5):-**

- .75. **מס' 1 שלד ובניה:** בבדיקה נמצא שמצב הקירות גבולי עם עקומות זעירות בגבולות המotor. רידית ערך 40,000 ₪.
- .76. **מס' 2 מסגרות:** בבדיקה נמצא שרצתה המסתור מlolכלבת מבטון ואני מתנקזת כנדרש. יש לנוקתה ולודא ניקוז תקין העלות המוערכות 500 ₪. מלבד זה לא אובייח ליקוי שמחיב תיקון.
- .77. **מס' 5 צבע:** בבדיקה אובייח ליקוי צבע שבמרפסת. התיקון המתחייב כולל בסעיף 78 להלן.



**בית המשפט המחויזי בתל אביב - יפו**

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

**מס' 6 טיח:** - בבדיקה אובחנו ליקויים בטיח שבמרפסת. יש לבצע תיקוני טיח בעלות מוערכת (כולל צבע) של 1,000 ש"ח, כמו כן אובחן שעיבוד הציפוי החיצוני בקיר החוץ של הממ"ד פגום בצורה חריפה ויש לתקןו, בעלות מוערכת של 500 ש"ח.

**מס' 7 ריצוף:** - בבדיקה מצאתי שהרובה בריצוף לקיי ומחייב שיפור, ושבממ"ד קיימת סטיה במפלס הריצוף שחייב תיקון. יש לתקן את הרובה, לפרק את הריצוף בממ"ד ולבצעו מחדש כולל פנלים ותיקוני טיח וצבע, בעלות מוערכת של כ-5,700 ש"ח, והחלפת 2 אריחים פגומים ואրיח אחד שבור בעלות מוערכת של 300 ש"ח, ובסה"כ כ-6,000 ש"ח.

**מס' 8 אלומיניום:** - אובחנו צורך ביצוע ו/או בהשלמת סתיימות סביב לסדרלי הגימור. בדلتות ובחלונות. העלות המוערכת 400 ש"ח.

**מס' 9 רטינות:** - נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.

**דירת סקוטסקי, גלית (קומה 2 דירה 3):-**

**מס' 1 שלד ובנייה:** - ירידת ערך 40,000 ש"ח.

**מס' 2 מסגורות:** - בבדיקה נמצא נמצא שמאב מסטור הcabiseה תקין. יש לתקן ולהתאים את פתיחת וסיגרת הדלת וחלוון הממ"ד. העלות המוערכת 500 ש"ח.

**מס' 5 צבע:** - ראה סעיף 85 להלן.

**מס' 6 טיח:** - בבדיקה אובחנו קטעים בודדים בדירה שחייבים תיקוני טיח וצבע, בעלות מוערכת (כולל צבע) של 1,000 ש"ח.

**מס' 7 ריצוף:** - בבדיקה מצאתי שהרובה בריצוף לקיי ומחייב תיקון שכול הסרת הרובה הקיים וביצוע מחדש עם חומרים ושיטות תקניות. העלות המוערכת 400 ש"ח. מעבר לכך לא אובייחן ליקויים שחייבים תיקון.

**מס' 8 אלומיניום:** - בבדיקה לא אובייחן ליקוי שחייב תיקון.

**מס' 9 רטיבות:** - נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.



**בית המשפט המחויזי בתל אביב - יפו**

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

**דירת משפחת שלדון, פיטר ויהודית (קומה 5 דירה 10):-**

- .89. **מס' 1 שלד ובניה:** - בבדיקה נמצא שקיר הבטון בכניסה לממ"ד עם בטן. יש ליישרו (כולל תיקוני טיח צבע) בעלות מוערכת של 2,000 ₪. רידת ערך 40,000 ₪. סה"כ 42,000 ₪.
- .90. **מס' 2 מסגורות:** - בבדיקה נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
- .91. **מס' 5 צבע:** - מלבד המצוין בסעיף 89 לעיל, בבדיקה נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
- .92. **מס' 6 טיח:** - מלבד המצוין בסעיף 89 לעיל, בבדיקה נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
- .93. **מס' 7 ריצוף:** - בבדיקה נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
- .94. **מס' 8 אלומיניום:** - בבדיקה נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
- .95. **מס' 9 רטיבות:** - נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.

**דירת משפחת כהן, אמרו וליאת (קומה קרקע דירה דרוםית 2):-**

- .96. **מס' 1 שלד ובניה:** - הגירה במפלס 3.10 + מופעה בתכנית הבקשה להיתר הבניה. הדיר (התובע) קנה חלל שהיה חלק אינטגרלי של תכנון הבית, והפק חלל זה לగירה שימושית. ככל שיש בעיה בעניין זה עם העירייה, יש לראות בכך עניין שבין הדיר לעירייה שאינה רלבנטית לנتابעת.

הדירה הפך את המרפשת הצד המערבי לחלק פנימי כדי לאפשר גישה לగירה. עקבכו שטח המרפשת הפך לשטח פנים של הדירה. מבחינה הגיונית/שימושית הדיר צדק, אולם לכואורה עקבכו אין עדין טופס 4. לדעתך אין לראות את הנتابעת כאחריות למצב זה.

רידת ערך 40,000 ₪.



**בֵּית הַמִּשְׁפְּט הַמְּחוֹזֵי בָּתֶּל אֲבִיב - יִפּוּ**

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדל"ן בע"מ

- .97. **מס' 2 מסגרות:** - בבדיקה נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
- .98. **מס' 5 צבע:** - בבדיקה נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
- .99. **מס' 6 טיח:** - בבדיקה אובחנו ליקויים מקומיים בטיח. יש לבצע תיקוני טיח בעלות מוערכת (כולל צבע) של 600 ₪.
- .100. **מס' 7 ריצוף:** - בבדיקה מצאתי שהרובה בריצוף לKO ומחיבת תיקון שכולל הסרת הרובה קיים וביצוע חדש עם חומרים ושיטות תקניים. העלות המוערכת 400 ש"ח. מעבר לכך לא אובייחנו ליקויים שמחיבים תיקון.
- .101. **מס' 8 אלומיניום:** - יש להשלים ברגמים חסרים בחלון מקלחת הוריס, בעלות מוערכת 200 ₪ לא אובייחנו ליקויים אחרים שמחיבים תיקון.
- .103. **מס' 9 רטיבות:** - נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.
- .104. **מס' 10 חשמל חכם:** - נטען שהדיר/התובע קיבל על כך זיכוי. לא מצאתי אסמכתא לכך."

**מאפס אני במלואה את חוות הדעת של איינג' נtan גרשוני.**

התרשימי פיחות הדעת, מושבובתיו בכתב לשאלות שהופנו אליו, מהסבירו בבדיקה בפיקום ומיידותו בבית המשפט, שהוא עשה את מלאכתו כהלכה ובמקצועיות רבה, תוך שהוא שוקל ומשקל את טיעוני הצדדים וחווות דעת המומחים, כמייטב הבנתו וניסינו העשיר.



## בית המשפט המחווי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדל"ן בע"מ

הוא הדין באשר לירידת ערך שנקבעה על ידי המומחה אינג' נtan גרשוני.

בחוות דעתו כותב אינג' נtan גרשוני:

### "סיקום וمسקנות"

.105. הבניין בניו ברמה ירודה, ומהיבת השקעה ניכרת בתיקונים, עפ"י המפורט לעיל, כדי להביאה לרמה סבירה. גם אם וכאשר יבוצעו בשלמותן כל עבודות התקיקון, עדין יהיה הבניין נחות מבחןת איכותו ומזה הירידה בערך הדירות".

### ברכוש המשותף:

עלות התקיקונים: 498,300 ₪ ובטוספת 10% שירותים הנדרשים ו-18% מע"מ = 646,800 ₪ ועוד 400,000 ₪ בגין ליקויים שאינם ברוי-תיקון וירידת ערך.

### בדירות התובעים:

סה"כ עלות התקיקונים: 26,100 ₪, ובתוספת 10% שירותים הנדרשים ו-18% מע"מ = 33,900 ₪, ועוד 40,000 ₪ בגין ליקויים שאינם ברוי-תיקון וירידת ערך בכלל אחת מ-8 דירות התובעים) = 320,000 ₪."

שני הצדדים משיגים על הערכתו של המומחה אינג' נtan גרשוני את ירידת הערך.

போதை தவூபும் மொந்து விடும் கூடுதல் சமயம் גיל וילנס בותב בחוות דעתו כי "בהתאם לנוטוי המקרה והזמן ירידת ערך הנכס עשויה להגיע ל- 5% משווי הדירה הנוכחי מרצון לקופה מרוץ או אילו הייתה תקינה וריקה ופנוייה מכל מחzik או דייר".

עיוון בחוות דעתו מלבד, שלצורך קביעת שיעור ירידת הערך הוא התבבס על הפגמים בדירות וברכוש המשותף והשפעתם על מוכך מרצון לקופה מרוץ.

מדובר בהערכת אישית של המהנדס וה삼אי גיל וילנס שכן, בחוות דעתו הוא כותב: "במקרה שלנו אין אפשרות לעשותית לאתר נכס השוואתי בסביבה שנמכר לאחרונה מחדש והם בעלי פגמים מהותיים".

போதை நடவடிக்கை மொக்கை அரிய பிரி ஸ்பூர், שאין כלל ירידת ערך.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

דעתו של הכווכחה אינגי נתן גרשוני, הייתה כאמור שונה.

אומנם אינגי נתן גרשוני אינו שמאły מקרעין, אך הוא מהנדס בהנדסה אזרחית ובבעל ניסיון עשיר ביותר בתחום הבניה.

בודווה למהנדס והשmai גיל וילנס, הערכתו מבוססת על הליקויים בדירות וברכוש המשותף.

כאמור, קביעותו והערכתו של המומחה אינגי נתן גרשוני את הליקויים בדירות וברכוש המשותף, עדיפות עלי על הערכותיהם של מומחי הצדדים, אשר היו את הבסיס לחוות דעתם בנושא ירידת הערך.

הוסף לכך, שהמומחה אינגי נתן גרשוני הוא מומחה מוסכם ובהתקנים لتקנה 130(ג) لتקנים סד"א התשכ"ד-1984 "לא יוגשו חוות דעת מומחה מטעם בעלי הדין" ו-"יראו חוות דעת מומחה שהगשו בעלי הדין קודם לMINGO המומחה מטעם בית המשפט, כאילו לא נתקבלו כראיה".

כפועל יוצא, עדיפה עלי הערכתו של אינגי נתן גרשוני את ירידת הערך על פני הערכת מומחי הצדדים ירידת ערך זו.

סביר אני גם שנקון נzag המומחה אינגי נתן גרשוני כאשר לא עשה הבדיקה לעניין ירידת הערך בין הדירות השונות באשר הפגמים שהופיעו העיקרית על ירידת הערך, הם ברכוש המשותף, בעוד שהפגמים בדירות הם בעיקרם בר-תיקון ולא מהותיים.

אני מאמין את קביעתו של המומחה אינגי נתן גרשוני שיש מקום לפסק פיזוי בסכום של 40,000 ש"ח לכל דירה בשל ירידת ערך הדירה עקב ליקויי הבניה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

### דירת משפחת כהן

דירת הגן של משפחת כהן מחייבת התיחשות נוספת בשל חריגות הבנייה אשר נעשו בדירה זו, והביאו, בין השאר, להחגמה מטופס המגורים – טופס 4 – אשר ניתן ביום 30/6/2011.

מהעדויות והמסמכים אשר הוצגו לפני עולה, שבשתי דירות הגן, ביניהם דירת משפחת כהן, הייתה מתוכננת גלריה בגובה 1.80 מטר, שברצפתה פתח המאפשר עלייה וכניסה מהDIRAה ל갤ריה באמצעות סולם מיתכת.

במהלך הבנייה, עקב הגדבה הבניין, חלל הгалריה גדל ב – 10 ס"מ, קרי, לגובה של 1.90 מטר.

### בעודתו מסביר עמי גאון:

"ע"ד: ... אני רוצה שכבודו יבין מה אני עשית פה בכלל שהגבתי את הבניין, גלריה היא לא חלק מזכויות הבנייה. היא צריכה להיות מטר שמוניים הגובה שלא מה שאני עשיתי, הרמתי אותה בעוד 10 ס"מ שבו לבודק אמרו לי הגלריה מטר תעשיים אתה צריך לשלם. הלכתי מtopic שאני מבין בדברים האלה, עשית תקרת גבס.... הנמכתית את התקורה לתקורת גבס קיבלתי את האישור זהה. היום יש לזה אישור והם הרווחו מטר תעשיים במקומות מטר שמוניים שלא היה כלום. היום בן אדם יכול לעמוד בгалריה וליהנות ממנו ולא לעמוד בгалריה מכופף כי זה היה ככה. כשהם קנו את הדירה גלריה שऋיכים ללבת מכופפים". (עמ' 128)

ביום 21/2/2011 נערכה "ביקורת לחיבור חשמל (ט' 4)" על ידי מחלקת הפיקוח של עיריית רמת-גן.

### כותב מר אלי חכימ – מפקח אזרחי ומינהל מדור:

4. קיימת גלריה בשתי הדירות בקומת הקרקע, לגובה של כ- 2.0 מ', עם שירותים, בית כסא, כירור, דלתות, ריצוף, חשמל המיועד למגורים. בתוכנית לא מופיעה קומת הгалריות.
5. לגבי הדירה הצפונית, לא בוצע מיסטור כביסה.
6. המיסטור הוגבה וצורף לדירה שמעל בסיטה אחרת, כך שלא ניתן להשתמש בו לתלית כביסה, וכך קיימת שינוי בחזיות הצפונית.
7. בדירה בקומת הקרקע, הדרומיות, בחזיות המערבית צירפו את שטח מסטור הכביסה לדירה."



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

**ביום 22/3/2011** נערכה ביקורת נוספת ונמצא כי "עדין קיימת פלישה לתוך מסתו הcabissa בדירה הקרווע הדורומית מצד המערבי – מהוות תוספת שטח עיקרי לדירה" וכי "...הותקנו מזגנים על מעקה חיצוני של דירת הקרווע מעל הבנisa לחניון התת קרכעי, במקום להתקין המזגנים במסתו הcabissa (כפי ביטולו המסתור והוסיפו השטח לדירה)".

**ביום 6/4/2011** בבדיקה נוספת שנערכה נמצא שהבנייה אינו תואם את תוכניות הבניה המאושרות בין היתר, בשל כך "בדירה הדורומית של קומת הקרווע, צרף שטח מיסתור cabissa לדירה ולא צבע את התוכנית החדשה, בקשר לשינויים שנעשו..." וכי "בחישובי השטחים אין התייחסות לתוספת שטח הгалריות. ... לתוספת שטח מחסנים במרתף, לתוספת שטח מסטור הcabissa ולתוספת שטח בדירות הפנתראו".

**ביום 30/6/2011** ניתן טופס 4 לבניין "אישור לשימוש במבנה (למעט דירות 1, 2, 11) במשך שנה מיום הוצאתו" (ሞץג 19 למועד התובעים).

דירה 2 היא דירת משפחת כהן אשר הוחרגה נוכחות או התאמות בדירותם בין הבניה הקיימת ובין התוכניות המאושרת כדי.

ברא, שתוספות/חריגות הבניה היפורטו לעיל, נעשו על ידי "חברה הקבלנית" להיות ומשפחת כהן קיבלה את החזקה בדירה **ביום 5/8/2011**.

ל"חברה הקבלנית" לא נותרה הברה מאשר להתאים את הבנייה לתוכנית בניה מושרת. את זאת היא עשתה, באמצעות בניית קירות ותקרות גבס.

**ביום 5/8/2011** קיבלה משפחת כהן את החזקה בדירה.

**ביום 18/9/2011** אושרה "תוכנית שינויים" אותה הגישה "חברה הקבלנית".

**ביום 18/9/2011** ניתן טופס 4 לבניין כולו ללא כל החרגות. (ሞץג 20 למועד התובעים)

דא עקא, שהשינויים שנעשו על ידי "חברה הקבלנית", על מנת להתאים את הבניה לתוכניות מושרת כדי ולצורך קבלת טופס 4, לא היו מקובלים על משפחת כהן.

לאחר שהתקבל טופס 4 לבניין כולו ללא החרגות, ביצעה משפחת כהן שינויים שונים בדירה, ביניהם : הסרת תקרת הגבס שתחילה את הгалריה, יצירת פתח כניסה חדש לגירה, אשר לצורך כך בוצעה חיציבה בקיר המפ"ד, כל זאת על מנת שתוכל לנצל את מולא חלל הгалריה ליחידת דירוי, וכן הסרת קיר הגבס שתחום את שטח הדירה.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

### מסבירה ליאת כהן :

"ת: ...אנחנו לאחר חתימת החוזה, עמי הציע לנו, לבצע שינויים בדירה, הוא אמר: "באו אני אגבה לכם", יש, יש גלריה למעשה בדירה, הדירה היא מדרגות, יש, נוצר מרוח של גלריה, אמר לנו: "באו אני אגבה לכם את הגלריה ותשלמו לי עבור זה" ... כיוון שהוא רוצה לעשות את זה גם בדירה המקビלה לנו, כי בעצם הוא מגבה את כל הבניין... ואז לפטע אנחנו מגלים כשהאנחנו נכנסים לדירה, שהוא למעשה שם קירות גבס, שהנמיכו את התקורה, בחזרה, את המסתור בכיסת השוא הכרניס, הוא שם שוב קיר גבס צהה שפלייד... מין עשה פרוביורי... באו יום אחד שאני לא הייתי, הפקחים, מדו עם לייזר ונוצרה הבעיה הזאת, ראו שפה אין שירותים ופה יש שירותים, ב갤ריה אצלי גם השינוי היה כולל שירותים, בשליל זה אני סגרתי את זה. הלכתי למהנדס העיר, אמרו לי: "מה אתה רוצה שניי זה? אני גנבתי?", פשראו את זה, "אני גנבתי באור לא גנבתי בחושך", הוא אומר לי, עמי: "בשביל שעכשיו שיש לי את הדוח תסגור לי את זה עם קירות גבס, כי אם הוא היה אומר לי לסגור את זה עם בטון או עם בלוקים זה היה אחרת, אמרנו לו: "עמי, אתה תוציא לנו את כל הקירות גבס האלה כי הם היו גם הכל מתנדנד", אמר לי : "כון לנו איך שמקבלים טופס 4 אני מוציא לכם את הקירות גבס", כמובן שלא פגשנו אותו מאז, היו נזילות מהתקורה של השכן, ריח של תחב בין התקורת גבס ולתקורה המקורית, ריח נוראי, ושוב נאלצנו אנחנו עצמנו להוציא את הקירות גבס, יוצוין גם שזה מופיע בדוחות של העירייה, עמי הוא זה שעשה את זה, דוחות העירייה מפברואר, ממרץ, "לא הוספה בתוכנית קומת גלריה בגובה כשני מטר, יש להגיש תוכנית קומה של גלריה",..." (עכ"י 48)

לא שוכנעתי בדברי הסבר אלו.

לא שוכנעתי, שהסרת קיר/תקורת הגבס היא כתוצאה מרטיבות או תחב שהותגלתה בה.

בריל, שהסרת קיר/תקורת הגבס הייתה בתוקף להشمיש את הגלריה ליחידה דיור.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ

**משפחה כהן לא הסתפקה בהסרת תקרת הגבס.**

בביקור שקייטוי בדירה בnockות הקיימים נוכחתי לדעת, שבוצעה על ידי משפחת כהן תוספת בניה, אשר הגדילה את שטח הгалריה.

כך ציינתי בפרוטוקול הביקור במקום:

"על המטבח והסלון נעשתה תוספת מעץ של 1.37 מטר – מהוות תוספת לרצפת הгалריה. כל התוספת היא  $3.5 \text{ מטר} \times 1.37 \text{ מטר} = 4.795 \text{ מ"ר}$ .

בכך לא די.

העלייה המתווכנת ל갤ריה הייתה באמצעות סולם מתתקפל מפותכת, בדומה לדירת הגן הנוסף הצמודה לדירותם.

וא עקא, שמשפחה כהן הסירה את סולם המדרגות המתפקיד מיחמונתך וסגרה בדק קרשים את הפתח שהוביל לгалריה.

### בביקור במקום ציינתי:

"ב갤ריה נמצא פתח המקורי המוביל אליו הסולם המדרגות. הפתח נסגר בדק קרשים".

ומיה במקום?

משפחה כהן, חצתה פתח בממ"ד ובנתה מדרגות אל הгалריה.

בעודותנו מיתירחס לכך עמי גאון:

"עד: הח:rightות בניה שמדובר, בгалריה כי הם חצבו את הממ"ד, הם פשוו חצבו את קיר הממ"ד.

...



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ

עד: עכשו ב글ריה מופיע גם בתוכניות צרך להיות סולם עלייה, לא היה מדרגות בטון, גם בדירה גן השניה הסולם עד היום קיים הם לא עשו את מה שהם עשו. אני מכרתי גם את הדירה זו אחרי גמר הבנייה. המדרגות הם מדרגות עליה לגג, זה עלייה ל글ריה זה גם מופיע בתוכנית המדרגות האלה, זה מדרגות מתקפלות של חברת קו נ buoy זו החברה היחידה בארץ שעשו את זה, אין חברות שעשו את זה. מה שעשו דירה מס' 2,

...

תש: משפחת כהן. הם הורידו את המדרגות האלה. הדירה שלהם היא בשלושה מפלסים, דירת הגן שלהם היא בשלושה מפלסים זה מופיע, הם נכנסים במפלס אחד ואז עולים ארבעה מדרגות, פונים, יש להם, הם הולכים לכיוון המערבי של הבניין, הדירה שלהם זה שלושה כיווני אוויר שאין דבריהם כלל, זה דירה מיוחדת. הם עולים, הולכים לכיוון המערבי,

מה שעשו,

ת: כן. אז הם יורדים מתחת לדירה של דירה מס' 1, 2, 3, הם יורדים מתחתייה זאת אומרת הם מתפרסים על חזית של הבניין, דירה מס' 2, מה שהם עושים, עכשו הגלריה נמצאת מעל הסלון. יש להם גובה של 6 מטר. מה שהם עושים במדרגות של העלייה אנחנו צרכיכים לעלות מהמדרגות, מהפתח כנרת, הם, יש פה את הקיר תומך של הבניין, של הממ"דים של כל הקומות הם פשוט העלו את המדרגות, עושים יציקת בטון העלו עוד שלוש מדרגות וחתבו את הקיר.

כב' השופט: של הממ"ד?

עד: של הממ"ד.

...

עד: ללא אישורים של מהנדסים היה פיקוח, יש פיקוח הנדי שחלקנו כי אני הגשתי תוכניות לרישום בית משותף אמרו לי אנחנו לא יכולים, אנחנו ניתנו הערת זהה רה על הדירה זו עד שהמצב לא חוזר לקדמותו. מעבר לזה שיש את הח:rightה של המרפסת האחוריית לצד המערבי," (עמ' 129-130)



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

بعدותה התייחסה לבן ליאת כהן:

- ש: נכון שביטלتم ... את מדרגות העליה לגלריה, שנכללו בהיתר?  
 ת: במסגרת השינויים, עמי היה אמרו גם להסידר לנו, אפשרות עליה  
 לגלריה, שנכננו לדירה גילינו שהוא שם לנו, מדרגות פרוביזוריות כאלה  
 שאתה מושך אותן למטה, אתה עולה אתה נתקל בקיר,  
 ואתה צריך להסתובב כדי לעלות, פשוט זה הפך את הגלריה ללא שימוש,  
 כי לא יכולנו לעלות אליה בכלל.  
 ש: ככה מקובל.  
 ת: לא, זה לא, אבל אנחנו...  
 ש: את רוצה מדרגות חשמליות?  
 ת: אנחנו תיאמנו אותו שהוא יעשה כניסה לגלריה, מהצד של המסתור  
 כביסה, יש אפשרות לעשות מדרגות ו לעלות לגלריה, כפי שנאלצנו לעשות  
 את זה לאחר מכון כדי להמשיכם את הגלריה...  
 ש: אז ביטלتم את המדרגות?  
 ת: נכון.  
 ש: נכון שיצקתם בטון בפתח המדרגות האלה, העליה לגלריה, שבוטלו?  
 ת: בטון, לא, עשינו קורות..., עז.  
 ש: סגורתם את הפתח.  
 ת: סגרנו את הפתח ודאי, שלא ייפלו מכם.  
 ש: נכון שהוספتم מדרגות, בטון חדשות, במקום אחר בדירותכם, במקום אלה  
 שבוטלו?  
 ת: נכון, זה מה שאני מתארת, כדי שאני אוכל להנגיש את הגלריה, בבית.  
 ש: אוקי, נכון שחייבת את הקיר התומך של הממ"ד כדי ליצור כניסה  
 לגלריה?  
 ת: כיון שציפינו שאתה השינוי הזה יעשה עמי, והוא לא עשה, אחרי הכניסה  
 לדירה, לקחנו יועץ קונסטרוקטור, יועצים שונים שגס הקבלות שלהם  
 מופיעות כאן.  
 ...  
 ת: ..., ביקשנו יועץ קונסטרוקטור ... ומהנדס, שבדק לנו אפשרות עליה  
 אחרת לגלריה שלא באמצעות המדרגות החלומות שהוא שם לנו,  
 והוא הציע לעשות פתח, עשינו פתח עם קורות פלדה גם, והכל,  
 לפי המלצתה של המהנדס, שמצוירת גם, במוניים." (עמ' 51)



## בֵּית הַמִּשְׁפְּט הַמְּחוֹזֵי בָּתֶּל אֲבִיב - יִפּוּ

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדל'ו בע"מ

### בביקור במקום ציינתי:

"מצגת הכניסה לממ"ד – שבסמוך אליה כלפי מעלה הייתה כניסה לגלריה עם סולם מתקפל – מדרגות מתקפלות. הסולם הוסר ובמקום זאת נסגר הפתח. במקומות בו אמרו היה להיות פתח יש קיר תקרה.

התקבל מצביע על הקיר של הממ"ד אשר היה אוטום ונעשה בו פתח כניסה לגלריה."

### חריגת נספת שבוצעה על ידי משפחת כהן היא הגבהה הגדר.

#### בעדותה התייחסה לכך ליאת כהן:

"ש: ... אני אומר לך שהתקנת התוספת האוטומת הזאת מעל הגדר, ...  
 ת: תראה, אני לא יודעת איפה את גר אבל אני לא גרה בבית האח הגדול,  
 ולא מצפה יסתכל לי לתוכו הווייטרינות בבית, ויראה אותי, אני בדיק פונה  
 הסלון, מטבח, הכל, ואני עם ילדים קטנים אני לא צריכה איזה... פדופילים  
 שיסתכלו לי על הילדים בבית, וגם בגיןה, זהה הכל כאילו גלויה לזה..."  
 (עמ' 52)

חריגת נספת שנעשתה על ידי משפחת כהן לאחר כניסה לדירה הינה בהסרת הקיר שתחים את הדירה.

### בביקור במקום ציינתי:

"מצג המקום בו היה צריך להיות מקום הקיר התוחם את הדירה עם ויטרינה.  
 בהמשך אמרה הייתה להיות מרפסת פתוחה מקורה מעל".

ברא, שיש להסדיר חריגות הבנייה שעדיין קיימות.

על שני הצדדים לשתי פועלה, על מנת להתאים את הבנייה הקיימת לתוכניות מאושזרות כדין.  
 אני רואה כל הצדקה לפסק דין פיזוי או תשלום כלשהו **למשפחה כהן** בנדון;  
 אם עבר הפעולות שיש לנקט כדי לנסות לאשר את חריגות הבנייה ואם עבר שטחים שייגרעו  
 וכן שינויים כלשהם שיהיו עליהם לבצע, על מנת להתאים את דירותם לתוכנית  
 מאושזרת כדין.



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

שוכנعني, שמשחת כהן לא שילמה לחברת הקבלנית" תשלום כלשהו עבור חריגות הבניה  
שבוצעו.

**בעדותה אופרת ליאת כהן:**

"ת: עכשו יותר מזה, במעמד הגמר חשבון הוא שלחנו מיל, תשלום שטחים  
בדירה 20 ס"מ גובה פלוס שטונה מטר מרפסת, 75,000 שקל, הוא דרש  
במעמד התשלום האחרון להוסיף לו עוד כסף, 75 אלף שקל, למזלונו,  
כשבאנו למסור את הכתב ערך לעו"ד, שמייצג גם אותו עכשו,  
וז הוא פנה אליו ואמר לו שהוא לא, אני רק שמעתי צעקות מהחדר,  
שלא יגבה ממני, מאיתנו את הסכום הזה, ולמזלונו לא גבינו, שוב אני אחיזו  
שהיינו, היינו מוכנים לשלם את זה כי פשוט היינו כבר צריכים את הדירה,  
היינו במצב קשה".  
(עמ' 48)



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדל'ין בע"מ

### תריסים חסמיים

על פי "המפרט הטכני" שצורף לכל אחד מ"הסכם המכר", בכל אחת מהדירות אמור היה להיות כותקן תריס חסמי.

באף אחת מן הדירות, לא הותקנו תריסים חסמיים.

לטענת עמי גאון מנהל "חברה הקבלנית", סיבת אי ההתקנה של התריסים החסמיים נובעת מהנסיבות כיבוי האש. לדבריו:

"ש: טוב עמי מה יש לך לומר בנוגע אי התקנת תריסים בדירות התובעים והזיכוי שהענתקת להם?

ת: בנוגע לתריסים אני קרוב למשהו כמו, יכול להיות שבמפרט טכני זה נראה נפלה, נפל בתום לב שהיו תריסים אבל כתוב במפרט, הייתה חיב לעשוט את זה אבל אני יגיד מה שהוא קודם. יש תקן כיבוי אש, בגלל שהמרפסות, הסלון, הוויטרינות שלהם/non בריש, כיבוי אש אומר אתה לא יכול לשים תריסים בריש תבחר איפה צד אתה שם. יש להם יציאה למרפסת גם מהחזית והמרפסת בגלל שהיא צורת ריש, הנה אני אגיד לא אדון, זה ככה, הדירות של צד מזרחה, דרום הם ככה ומצריך צפון הם ככה. כיבוי אש לא מאשר זה תקן תכנון ובינוי, הוא אומר אתה לא שם לי תריסים בשני הצדדים, תבחר איפה צד לשים". (עמ' 144).

...

עכשו מעבר לזה,... מאז הבניין הזה לאחר מכן כמו שבע, שמונה שנים למעלה מ-10 בניינים לא שמו יותר כי האדריכלות היום בחוץ, התריסים יותר זה קירות המסך וכל הדברים אין תריסים בחוץ, רק בחוץ. כל הבניין הוא עם תריסים, כל הדירה עם תריסים. אז פה בכלל ה"ליקוי" שכיבוי אש אסור עלי בשתי הכוונים לשים את התריס, הוא אמר לי תבחר ולדעתו ולדעת האדריכל זה היה מכך כי זה אחד, זה קירות, אני יכול להראות את התמונה של הבניין". (עמ' 145)

...

עד: ... כשהזכיר איז אמר לי אתה לא שם בשתי הכוונים ... אז לא שמי והעדפת לשלם את הזכוי מי שקיביל והסתדרנו והכל ...". (עמ' 146)



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

לגרסת התובעים, רק שני בעלי דירות - בן ישראל ו-לו - קיבלו מהחברה הקבלנית זיכוי בסך של 1,900 ש"ח, שאינו משקף את סכום הזיכוי הרاءו עבור טריס חשמלי. לטענתם, יש לזכות כל אחד מן הדיירים בסכום של 9,000 ש"ח ואת משפטה כהן אשר הוייטרינה בדירתה היא וויטרינה כפולה, בסך של 13,500 ש"ח.

لتיק מוצגי התובעים, צורפה להלן חתן משפט אליס עברו התקנת טריס חשמלי בימים 22/8/2011 בסכום של 9,000 ש"ח (ሞץג 25 למווצגי התובעת). מקבלה זו לא ניתן לפיויד, איזה טריס הותקן והאם הוא תואם את הטריס שאמור היה לקבלן להתקין בהתאם למפרט הטכני.

بعدותו התייחס לכך עמי גאון:

"עו"ד אזרחי: מה עם הטריס חשמלי שצורפה פה קבלה של 9,000 שקל של דיר אחר שרכש לעצמו,

עד: אז אני אסביר, הדיר שרכש מעצמו יש טריס ללילה חשמלי זהה דבר, יש היום דבר חדש, בדירה הזה עשה את זה. עשה את זה עם הפתחן או רשותה, זהה עולה קצת יותר יקר והוא עשה את זה אם אני לא טועה מalmöינוס, מalmöינוס, בדרך כלל הטריסים הם מוקצת כדי שלא יהיה רעש. הוא השكيיע זהה, הדיר, הדירה הזה של אותו דיר שדיבר היא דירה ברמת עלייה הוא עשה איתי פרוטוקול."

בחוות דעת המומחה - אייגי נתן גרשוני – אין התייחסות לנושא זה ולא בכך.

בימים 22/6/2015, בميعנה בכתב לשאלת שנסאל בנדון, השיב:

"לשאלה 1א', ב', ג' –"

"עפ"י המפרט הייתה על הנتابעת להתקין טריס חשמלי בדירות. בפועל לא הותקנו טריסים חשמליים.

בסיור שקימתי באתר בנווהות ובהתתפות המומחים משני הצדדים, ובהתתפות נציג הדיריים התובעים, עלתה שאלה זאת והובחר ע"י הקובל הנتابע והמומחה מטעמו שבעמנו סוכם שהדיירים יקבלו פיצוי בתמורה לאי-ביצוע הטריסים החשמליים. ונטען במקום שתמורה זאת אכן ניתנה. לא הובחר אופי הפיצוי ולא ראייתי את אופי הפיצוי בחינוי לבדיקתי. לא הובעה כל התנגדות מצד התובעים להודעת הנتابע ואף הובעה לכך הסכמה במקומות. על כן ראייתי את הנושא במסכם על דעת הצדדים, ובכך לעניין חוות דעת שאלת הטריסים החשמליים ירדדה מהפרק."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

בעדותו בבית המשפט הוסיף:

- "ש: הקובלנו הודה בחקירה שלו שהוא התחייב במפרטים לספק תריסים  
חשמליים. גלילה; תריס גלילה. בחוחות- דעתך לא תמחורת את הנושא הזה.  
ת: נכון, והסיבה – הסברתי גם למה.  
...  
ת: בחוחות- דעתך אני הסברתי,  
...  
ת: שהקובלנו הודיע בזמן שסירנו בשטח, שבמקום התריסים החשמליים הוא  
נתן תמורה אחרת. לא נכנסתי לפרטים של התמורה, אבל הוא טען שקיבלו  
תמורה מלאה. כל הצדדים הנוכחים הסכימו לזה, ...  
...  
ת: יש פתלים בתלמוד, שאומר בריה ושם – בריה עדיף,  
...  
ת: **קולם הסכימו..."**  
(עמ' 250)

מקבל אני את דבריו של המומחה אינגי נתן גרשוני, שבעת שעלה הנושא בסיפור שערך בבניין  
ובדירות בנסיבות הצדדים, לא הייתה מחלוקת בין הצדדים הנוכחים, שהיו מזוכגים כולם  
על-ידי בא-כח התובע "שבמרקם התריסים החשמליים הוא נתן תמורה אחרת".

במהלך עדותו התבקש עמי גאון להתייחס לפוטו-קל המשירה למשפט כהן בו אמר כי  
ונגיע להם זיכוי עברו "בית חכם" "শচিরোৎ" ו"תריס גלילה" (נספח 6 למוציאי הנטבעת).

הшиб עמי גאון:

- "עד: על הבית החכם, אני צריך לבדוק את זה אני לא זוכר, אני חושב שהם קיבלו  
את זה בתשלום האחרון הפחתה מהתשולם האחרון שנשאר להם עם  
השכרות ועם התריס גלילה,"  
(עמ' 205)
- ת: אני אומר לך הוא ירד מהתשולם האחרון. עובדה שהיה בה דירים ואמרו  
שקיבלו.  
ש: שילמת לכל הדיריים על התריסים החשמליים?  
ת: קיבלו את ה,...  
עד: 1,900 שקל. אין בעיה. قولם אמרו שעמי נתן לנו זיכוי של 1,900 שקל  
(עמ' 207) אתמול."



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ

הסביר זה של עמי גאון מקובל עלי.

לא הוציאו לי מכתב דרישת של הדיראים לזכות עבור תריס גלילה.

לפיוטב זכרוני, בביקור במקומות, לא הופנתה תשומת ליבי לחסר בתריסים בדירות נוספות.

בוחלת סביר בעיני, שבעת החתחשבנות הסופית שנעשתה, זיכויים אלו של **משפחה כהן**,  
ודיראים נוספים, נלקחו בחשבון כמו גם זיכויים נוספים שהגיעו להם.

כפועל יוצא, אני מחייב שלא לפ██וק פיצויים בגין חסר נתין זה.



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

**ג. פיצוי בಗין איחור במסירת הדירות**

**סעיף 6 ל"הסכם המכר" דן בהשלמה ומסירה" וקובע לאמור:**

6.1" בכפוף למילוי כל התcheinויות הקונה על פי הסכם זה, במלואן ובמועדו, מתחייבת החברה כי עוד לא יאורר מיום 30.06.2010 תושלם בניהת הדירה, והיא תמסור לקונה את הדירה כשהיא מושלמת בהתאם לתכניות ולמפורט, שהדירה פנוי מכל אדם ומכל חוץ, והוא רואיה למוגרים (להלן: 'מועד המשירה').

6.2 ידוע לקונה והוא מסכים בזאת במפורש, כי במועד המשירה ייתכן ויבוצעו בתוך הבניין, בדירות אחרות ו/או בשטחים המשותפים ו/או במתקנים, עבודות שונות, וכן ימשכו עבודות בניה ופיתוח במרקען הכלולות, בין היתר, חניה שבילי גישה, גינה וכיוצא ב', אשר ישולם תוך תשעים (90) ימים ממועד המשירה.

... 6.3

6.4 למרות כל האמור בהסכם זה, מוחרם ומוסכם בהזה מפורשות, כי מועד המשירה יהיה ניתן לדחיה על ידי החברה, מכל סיבה שהיא, לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים, אשר הינה תקופה מצטברת (ולא חופפת) לדחיות מועד המשירה, מכל סיבה אחרת הנקבע בסעיפים 6.5 – 6.7 להלן, וכי אין בדחיפות מועד המשירה כאמור כדי להוות הפרת חוזה על ידי החברה ו/או כדי להקנות לקונה זכות לسعد או פיצוי, מכל סוג שהוא, בגין כך.

... 6.9

מוסכם, כי עלתה דחיפות מועד המשירה לתקופה העולה על כל תקופות הדחיה האמורות לעיל (במצטבר), למעט מסיבה הקשורה בקנה, יהיה הקונה זכאי לפיצויי מוסכם קבוע ומעירץ מראש, השווה בשקלים לסך של 500 ₪ (חמש מאות דולר אמריקאי), עבור כל חדש איחור מעבר לתקופות האיחור המותורות הנ"ל ולגביו כל חלק בחודש – חלק ייחס מהסכום הנ"ל (להלן: 'הפיצויי המוסכם'). סכום הפיצויי המוסכם הינו סכום סופי שהוערך מראש על ידי הצדדים כפיצוי מלא בגין כל נזקי הקונה בגין איחור במסירה ולא יהיה לקונה כל תביעות ו/או דרישות לתשלום ו/או פיצוי ו/או סعد נוסף כלשהו."


**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**
**ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ**
**אין חולק, כי החזקה בדירות לא נמסרה במועד שנקבע מראש בהסכם.**

**אין חולק, כי חלק מבעלי הדירות קיבלו פיצוי כספי בגין האיחור בנסיבות:**  
**הכל בטופורט בטבלה:**

סהם הפיצוי שהתקבל	מועד החזקה	מועד רכישת הזכיות בדירה	מספר דירה	משפחה	
קיבלו פיצוי בסך 50,000 ₪ עבור איחור ב-10 חודשים	08/2011	05/2009	2	כהן	התובעים 2+
הזכויות נמכרו לתובעת בשלב מאוחר יותר על ידי משפחת קריאל שרכשה את הדירה מהקבלן.	06/2011	10/2009	3	סקוטלסקי	התובעת 3
קיבלו פיצוי (ר' עמי 95 לפוטו קול)	20/2011	02/2009	5	APERTEI	התובעים 4+5
קיבלו פיצוי בסך 35,000 ₪ עבור איחור ב-7 חודשים	06/2011	07/2009	6	בן ישראלי	התובעים 6+7
קיבלו פיצוי בסך 45,000 ₪ עבור איחור ב-9 חודשים	06/2011	06/2009	7	לי	התובעים 8+
קיבלו פיצוי בסך 30,000 ₪ עבור איחור ב-6 חודשים	06/2011	08/2009	8	אליס	התובעים 10+11
קיבלו פיצוי בסך 40,000 ₪ עבור איחור ב-8 חודשים	07/2011	02/2009	9	זילברמן	התובעים 12+
דירה הושכרה לגבי איריס סער	10/2/2011	11/1/2010	10	שלדון	התובעים 15+

**لتיענת התובעים**, הם זכאים לפיצוי נוספת בסך של 15,000 ₪ עבור כל דירה (למעט התובעת גלית סקוטלסקי אשר לא רכשה את דירתה מ"חברה הקבלנית" אלא מרוכש; ולמעט משפחת שלדון שעניהם נדונם בתביעה אחרת).

**הנתבעת** - "חברה הקבלנית" - **דוחה טיעון זה** וטענת שככל אחד מבעלי הדירות קיבל את הפיצוי המגיע לו בגין האיחור בנסיבות הדירה וכי הפיצוי האחד הנדרש - 15,000 ₪ משלם על כך, שדרישתם היא לפיצוי עבור שלושה חודשים, שהם שלושת החודשים הראשונים אשר על פי "הסכם המכר", אין למנות אותם במנין חודשים איחור אלה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדל'ין בע"מ

### עד מוסיפה הנتابעת:

116. לעניין חוסר זכאותם של התובעים לקבל פיצוי בגין שלושת החודשים הראשונים שבהם נחסו מועד מסירת הדירות לחזקתם, תטען הנتابעת כי סעיף 6.4 להסכם המכר מעניק לנتابעת זכות לדחות את מועד מסירת הדירות לחזקת התובעים, מכל סיבה שהיא, לתקופה שלא עלתה על תשעים (90) ימים, אשר הינה תקופה מצטברת (ולא חופפת) לדחית מועד המסירה, מכל סיבה אחרת הנΚובה בסעיפים 6.5 עד 6.7 להסכם המכר, וכי אין בדחיפית מועד המסירה כאמור כדי להוות הפרת חוזה על ידי הנتابעת ו/או בדי להקנותה זכות לسعد או פיצוי, מכל סוג שהוא, בגיןך.

117. סעיף 6.8 להסכם המכר קובע, כי הארכת תקופת הבניה ודחיפית מועד המסירה בשל איזה מן הנسبות המנוויות בסעיפים 6.4 עד 6.7 להסכם המכר, לא תהווה הפרה של הסכמי המכר על ידי הנتابעת, לא תהווה עילה ו/או טענה ו/או דרישة, מכל מנ וסוג של הקונה נגד הנتابעת, ולא יהיה בהם כדי לזכות את הקונה בכל סعد או שיפוי או פיצוי או תרופה מכל סוג שהוא, בגין כל נזק ו/או הפסד והוצאה, בין במישרין ובין בעקיפין, שנגרמו בשל כך.

118. כמו כן, סעיף 6.9 להסכם המכר קובע כי במידה שליטה דחיפית מועד המסירה של הדירות לחזקת התובעים על כל תקופת הדחיה האמורota בסעיפים 6.4 עד 6.7 להסכם המכר (במצטבר), למעט מסיבה הקשורה בקונה, יהיה הקונה זכאי לפיצויי מוסכים קבוע ומוערך מראש, השווה ב שקלים לסה"ק של 500 \$ (שונה במסגרת נספח השינויים לכל אחד מהסכם המכר לסה"ק של 5,000 ₪), עבר כל חדש אייחור מעבר לתקופות האיחור המותרות (כלומר תקופות הדחיה האמורota בסעיפים 6.4 עד 6.7 להסכם המכר). סעיף זה מוסיף וקובע כי סכום הפיצויי המוסכים הינו סכום סופי שהוערך מראש על ידי הצדדים כפיזוי מלא בגין כל נזקי הקונה בגין אייחור במסירה ולא יהיה לקונה כל תביעות ו/או דרישות לתשלומים ו/או פיצוי ו/או סعد נוספת כלשהו.

119. על כן, מן האמור לעיל עולה בברור, כי בהתאם להסכם המכר, אשר נחתמו לפני יום 6.4.11 שבו נכנס לתוקף תיקון מס' 5 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 שהוסיף לחוק זה את סעיף 5 א' שעוסק בפיצויי אייחור במסירת הדירה לידי הקונה, הרי שאין התובעים זכאים לפיצויי כספי כלשהו בגין שלושת החודשים הראשונים של דחיפית מסירת הדירות לחזקתם".



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאון נדל'ין בע"מ

מקבל אני את טיעון הנتابעת.

בסעיף 6.1 ל"הסכם המכר" נקבע מועד המשירה ליום 30/6/2010.

בסעיף 6.4 ל"הסכם המכר" נאמר:

"למרות כל האמור בהסכם זה, מוצחר ומוסכם בזה מפורשות, כי מועד המשירה יהיה ניתן לדחיה על ידי החברה, מכל סיבה שהיא, לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים, אשר הינה תקופה מצטברת (ולא חופפת) לדחיתת מועד המשירה, מכל סיבה אחרת הנקבע בסעיפים 6.5 – 6.7 להלן, וכי אין בדוחית מועד המשירה כאמור כדי להוות הפרת חוזה על ידי החברה ו/או כדי להקנות לكونה זכות לسعد או פיצוי, מכל סוג שהוא, בגין כך".

בפועל יצא, יש לכנות את תקופת העיכוב במשירת הדירות מיום 30/9/2010.

עד אני להוראות סעיף 5(א) לחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973:

"א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים ממועד הקבוע לכך בחוזה המכר (סעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, ללא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבר כל חדש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל אייחור במשירת הדירה, לפי הגבהה:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבר תקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבר תקופה שתחילתה תשעה חדשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חדש بعد אותו חדש; הפיצויים بعد שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו עלஇיחור במשירה שנגרם בתוצאה מנסיבות שאין בשליטת המוכר ושהסבירו להתרחשו ולתוצאותיהן אינו מוטל עליון."



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדל'ין בע"מ

**סעיף 5(א) דלעיל, הוא תיקון מס' 5 פיוס 6/4/2015, לאחר חתימת "הסכם המכרז"**  
**והוא לא הוחל רטרואקטיבית:**

### 11. תחולת

(ג) **חוק המכרז (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 5), לא יכול על דירה בגין שבניתו הסתיימה או שחוזה המכרז לגבייה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 5; על דירה כאמור יכולו הוראות חוק המכרז (דירות), התשל"ג-1973, כנוסחו ערב יום התחילת של תיקון מס' 5.**

### בעודותיו התייחס לכך עמי גאו:

"עד: לפניו תיקון חוק המכרז האחרון היה בכל החזים אפשרות לאחר שלושה חודשים, כתוב בהסכםים ללא כל סיבה עד שלושה חודשים זה היה מותר. בחוק המכרז האחרון הוא תוקן, היום אתה לא יכול לאחר יותר חודשים וחצי ואם אתה מאשר מעלה חדש וחצי אתה משלם רטרואקטיבי עד לתיקון זה לא יהיה. עם כולם ישתי, כולם קיבלו לפחות השלישי חודשים הראשונים שכחובים בהסכם. נתתי לכלום את החודשיஇיחור על פי שכתוב בהסכם, כל אחד לפי הסכום שלו בהסכם. הם מבקשים את השלושה חודשים של מה שרשות בהסכם,

שה: זה לא מגיע להם?

ת: לא מגיע להם. זה רשום בהסכם בלי שום סיבה, בלי שום דבר, בלי שום, מותר לקבלן לאחר שלושה חודשים, זה היה גם מן נהג כזה שכולם היו חוגגים עליו. היום זה כבר לא קיים"

כל אחד מהדירותים הזוכים, קיבל פיצוי על אייחור בירושה מעבר ליום 30/9/2010.  
 (ר' טבלה בעמ' 33 לפסחה"ד).

אין הם זוכים לפיצוי נוסף עבור שלושת החודשים שקדמו למועד זה.



## בית המשפט המחווי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

### 3. ליקויים ברכוש המשותף

ליקויים אלו יש התייחסות בחוות דעת מומחי שני הצדדים והם נחקרו על ידי המומחה שפונה על ידי בית המשפט - אינג' נtan גרשוני.

#### בחוות דעתו כותב המומחה:

#### השתחים המשותפים/הציבוריים של הבניין

9. בסעיף 4.3 מפרט מומחה התביעה המהנדס וינלס את היתרי הבניה שהוצעו לבניין ע"י עיריית רמת-גן, ובסעיף 5 הוא מפרט דוחות הפיקוח ופרוטוקולי הביקורת של העירייה.

10. אני סבור שהחיה היהיות באנו אבחנה ברורה בין המחויבות של הנتابעת מול העירייה לבין המחויבות של מול התובעים בעלי הדירות.

11. המחויבות של הנتابעת מול העירייה משמעותה ביצוע כל הנדרש כדי לצאת ידי חובה רישיון הבניה ומילוי אחריו דרישות העירייה הנוגעות לבניין, וזאת כדי לא להעביר מחויבות זו או כל חלק منها כ"ירושה" לתובעים/רוכשי הדירות. הקשר החוזי שבין הנتابעת והתובעים מבוססת על ההנחה שUMBINOT HIRISHI V'DRISHOT HAIRIYAH, הכל מטופל ע"י ואחריות הנتابעת (למעט שימושים שבוצעו באופן פרטני ע"י טובע כלשהו). אחריות זאת וקיים חובות הנتابעת לעיריה הנםaban יסוד לחוזה שבין התובעים לנتابעת.

12. המחויבות שבין התובעים (רוכשי הדירות) לבין הנتابעת מוגדרת ומפוררת בחוזה שבין הצדדים שכולל בין מסמכיו תכנית ומפרט המכר. חוות דעתך עוסקת במחויבות זו ואמרתו בסעיף 5 לעיל:

- פירוט ליקויי הבניה (באים וככל שישנם) והתיקונים הדורשים.
- הערכת עלות תיקונים.
- ביצוע ע"י הקבלן או ע"י הדירות באמצעות אחר.
- פירוט ליקויים שאינם ברדייקון, ומה עלות הפיצוי.
- האם התקונים מחייבים פינוי הדירה ומה עלות הפיצוי.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

### החניות. (סעיף 6.1 בחו"ד וינלס):-

13. במרთף, בנוסף לחניה רגילה אחת, קיימות 10 חניות במכפלי חניה (מתKENI חניה אוטומטיים). ב-5 חניות שבמכפלי החניה, אין אפשרות להנויות רכבים עם הפנים כלפי פנים מחשש שהרכב יימחץ בשל קורה יורדת קונסטרוקטיבית שקיימת בשטח. המרווח האנכי החופשי מתחת לקורה פחות מ- 1.70 מטר. (ראה צילום רצ"ב נספח א'). לא מצאתי במסמכי החואה שבין הצדדים שהבהיר זאת מראש לרובשי הדירות.

14. המומחה וינלס קובע בחוות דעתו שערך החניה (ההפרש בין שווי דירה עם חניה לבין דירה בלי חניה) 160,000 ₪. כמו כן יש הפחתה של 25% משווי החניה בשימוש בה מוגבל. = 40,000 ₪ לכל אחת מה- 10 חניות. לפיכך אני סבור ששה"כ ירידת הערך = 400,000 ₪.

15. מומחה הנتابעת טוען שקיים אישורים מהגורמים המוסמכים המאשרים את החניות כפי שבוצעו, ואין לראות בזה ליקוי. כפי שציינתי בסעיפים 12-10 לעיל, אני דוחה טענה זו.

### שטחי המרתף (סעיף 6.2 בחו"ד וינלס):-

16. בבדיקה טענות המומחים משתני הצדדים, מסקנתי ( כאמור בסעיפים 12-10 לעיל) שענין זה שייך לתוך המגעים שבין הנتابעת לעירייה ואינה רלבנטית לחוות דעתך.

ניקוז מים מהמרתף (סעיף 6.3 בחו"ד וינלס וחו"ד אלכסנדר גורביץ':)-

17. בבדיקה מצאתי שרצתה המרתף יבשה, אולם קיימת בעיה של העדר ניקוז והיווצרות שלוליות ברמתה הירידת למרתף, בסיבוב שלפני הכניסה לשטח המקורה. (ראה צילום רצ"ב נספח ב'). המצב הקיים מחייב ביצוע עלאה בקצתה הרמה עם סבכה לניקוז המים, ומתקן סילוק. העלות המשוערת כ- 12,000 ₪.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

### גמר המרתף (סעיף 6.4 בחו"ד וינלס) :-

18. בבדיקה מצאתי שקיים אי דוקים שלדעתי זנחים. מאידך יש צורך בתיקון ושיפור קטעי בטון, בקירות ובतקרת החניה וצביעתם. העלות המשוערת כ- 4,000 ₪.

### חדר המדרגות ולוביים (סעיף 6.5 בחו"ד וינלס) :-

19. לא מצאתי כל צורך לפרק את המערה לאורך כל חדר המדרגות ולהתקנו מחדש, כפי שנדרש ע"י וינלס.

20. סימני צבע ע"ג ארוןות השירות בלוביים הקומתיים, וחוסר גימור במפגשי משקוף מעליית ורצפה לדעת זנחים.

21. בכלל, בחדר המדרגות מצב הטיח והצבע סבירים ואין מחייבים תיקון, מלבד שטחי הטיח והצבע בחיפוי הפתוחים, איתום סביב החלונות במפלס העליון שבחדר המדרגות, והסרת עודפי צבע על אבן החיפוי בכניסה העלות המשוערת כ- 4,000 ₪.

זילת מים מהגג המשותף אל לובי קומה - 15 ראה סעיף 34 להלן:

22. מצאתי שבגג העליון (בקרבת הקולטיים) המערה חלה, הן בעמודים והן בסיסי המוטות האנכיים. יש להסיר את החלודה ולצבע בצבע עמיד. העלות המשוערת כ- 1,500 ₪.

### פיתוח שטח (סעיף 6.6 בחו"ד וינלס) :-

23. בסעיף זה מפורט וינלס שורה של טענות ליקיים :- גדר מחופה בחלקה באבן ובחלקה בטיח, טיח לקוי ע"ג קירות הירידה למרתף, מזגנים תלויים על המערה העורפי מעל הבסיסה למרתף, צנרת חשופה ע"ג הקירות, ורצפת חדר גז שקווע.



**בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו**

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאו נדלין בע"מ

- .24. בהסתכלות מקרוב על הבניין ויכרים סימנים רבים של עבודה לא מושלמת או ברמה ירודה. על כן מקובלת עלי במלואה מסקנתו והערכתו של וינלס. העלות המוערכת 26,000 ₪.  
חיפוי חוץ (סעיף 6.7 בחוו"ד וינלס);-
- .25. מביקתי עולה מעל כל ספק שהבניין אינו אטום לחדרת מים דרך המעטפת החיצונית, ובכך בנייתו לokaה בליקוי חמור.
- .26. הבדיקות המקיפות והמקצועיות לאיתור רטיבות בדירות ובחALKי הבניין הציוריים שבוצעו בהזמנת התובעים ע"י חברת "איןפרטק", מצביעות על כמות גדלות ובלטי סבירות של רטיבות במקומות שונים בדירות ובחALKי הבניין הפנימיים האחרים.
- .27. הבדיקה הנפרדת של מכון התקנים, שבוצעה אף היא בהזמנת התובעים, מצביעה על העדר שכבת ה"הרבעה" מתחת לציפוי החיצוני של הבניין - הנו בשטחי חיפוי האבן והן בשטחים המטויחים.
- .28. אין לי כל ספק שהרטיבות שקיימת בבניין מקורה לחדרת מים דרך המעטפת החיצונית של העדר שכבת ה"הרבעה" שהיתה חובה הנתבעת לבצע במהלך הבניה, וליקויים באיטום סביב החלונות. הרטיבות שקיימת בבניין למיטב הערכתי מקורה לא בליקויים שנבעו מ*האינסטלציה הפנימית*.
- .29. שכבת ה"הרבעה" הינה "מעיל הגשם" של הבניין ומוגדרת לאטום את קירות הבניין ולהגן עליהם מפני חDIRת רטיבות. ביצהעה חובה - שכבה תחתונה/ראשונה ביפוי הטיח החיצוני, וחובה לבצעה הן ובקטיעי קיר שעמידים להיות גמורים בטיח והן בקטיעים שעמידים לקבל ציפוי בלוחות אבן (כמו בבניין הנדון כאן). אי ביצוע שכבה זו מהווה עבירה על חוקי בניה תקניים, ליקוי חמור באיכות הבניה, פגיעה בגורמות מקצועיות מקובלות, ואך מבטיחה מרأس שללא תיקון יסודי הבניין יסבול מרטיבות ממשן כל חייו. אין להעלות על הדעת היישאות מכך זה לא תיקון יסודי.



**בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו**

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ

- .30. בבדיקה מכון התקנים גם נטלה שאון רשות חיזוק לקשירות אבני החיפוי כפי שמתחיב. ללא רשות חיפוי קיימת סכנת מתמדת שלוחות האבן יתנתקו מהקיר וינשרו לחצר/רחובות תוך סיכון חייל אדם.
- .31. גילוי סימני רטיבות בחלקי הבניין השונים אינם מצביע בהכרח על מקום חדרת הרטיבות. קיימת תופעה מוכרת שבה המים חודרים במקום אחד, עושים את דרכם הנוחה בתוך חלקי הבניין הפנימיים, ומופיעים בגלי מקום אחר. משמעות הדבר: גילוי סימני רטיבות במקום מסוים אינם מצביע בהכרח שבאותו מקום חדרו המים.
- .32. חדרת רטיבות למעטפת הבניין מהוות לא רק פגיעה חמורה באיכות חיות הדיירים, ובאים לא תיעצר תgross בטוח/arוך לחלווה ופגיעה בפלחת הזיהון של שלד הבניין והחלשתו, וכן לשיכון בטיחותי בשל חדרת מים לצנרת החשמל.
- .33. במהלך בדיקתי אובייחן קטע קטן של כ-שני מ"ר בגג עליון ששישי לדירת פנטהאוס, ושבוצעו בו שינויים (הנחת צינור מבוטן) שלכאורה פגעו באיטום הגג, מנעו ניקוז תקין באותו קטע וייצרו שלולית עומקה שסמנה חדרו מים בכמותות גדולות בתוך חלל חדר המדרגות שלמטה. יש לתקן מפגעה זה, והעלות הינה ענין שבין הדיירים ואינו רלבנטי לתביעה שנדונה כאן. אין לראות בכך שינוי או צמצום במשמעות ובמסקנות שבסעיפים 32-32 לעיל.
- .34. נטען שהנתבעה ביצהעה עבודות בקירות חוץ מותוך כוונה למנוע את חדרת הרטיבות. לאור המצב הקיים בבדיקה אני סבור שעבודות אלה, ככל שהוא, לא הועילו.
- .35. יש להסביר את כל האבן בחזיות הבניין והטיח מתחתיו, והטיח במקומות לא אבן, ולבצע חיפוי מחדש כולל שכבת הרבצה תקנית. וביצוע רשות חיזוק לקשירות אבני החיפוי. עבודה זו חייבת להתבצע תחת פיקוח הנדסי צמוד.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ

הוצאות המשוערת. -

- .36. הסרת כל אבן החיפוי והטיח ש מתחתתיו וביצוע חיפוי מחדש כנדרש כולל שכבת הרביצה תקנית ומעליה שכבת טיח ורשת חיזוק לאבני החיפוי, תוך התאמת לפתחים הקיימים. הוצאות המשוערת (כולל פיגומים):  
כ- 450 מ"ר X 500 ל"מ/מ"ר = 225,000 ל"ח.

הסרת הטיח (במקומות שבהם אין חיפוי אבן) וביצוע מחדש.  
הוצאות משוערת (כולל פיגומים: כ- 450 מ"ר X 280 ל"מ/מ"ר = 112,000 ל"ח).

### Mastori cabisa (סעיף 6.8 בחול"ד וינגלס):-

- .37. בחותם דעתו טוען וינגלס שהעבודות בוצעו בחסר ובאיוכות ירודה, ובוצע מסתו כביסה נוספת מלומינום עם קירות בטון בהיקף ובתוך המסתור הותקן דוד וצנרת מים בולטת, וברגי המסתור חלודים. לעומת זאת טוען מומחה הנتابעת שהmastor נבנה כנדרש, מכסה על דוד החימום, ולהליקוי היחיד שמחייב תיקון הברגים החלודים והוצרך בעבירותם.
- .38. מקובלת עלי דעתו של מומחה הנتابעת. יש להסיר את החלודה ולצבעו את הברגים החלודים. הוצאות המשוערת כ- 800 ל"ח.

### ガג הבית המחויז (סעיף 6.9 בחול"ד וינגלס):-

- .39. בחול"ד וינגלס נטען שגמר הטיח לקי. מומחה הנتابעת מסכים. בבדיקה מצאתי שאכן הטיח לקי ומחייב תיקון.
- .40. בחול"ד וינגלס נתען שמעקה הברזל (בג העליון) חלקית (חסר בו קטע), לא בטיחותי ויש להשלימו. לעומת זאת טוען פרץ-פרי שהגישה אל גג המבנה באמצעות סולם ולא באמצעות מדרגות, ואין חובה להתקן מעקה. עלייתי על הגג ומצאתי שהמצב מסוכן ומחייב השלמת המעקה.
- .41. כפי שצוין ע"י וינגלס (דף 29 בחותם דעתו) הגג העליון על כל חלקיו כולל המרפסת של דירת הגג חייב להיות אטום כחלק מפעולות האיטום של מעטפת הבניין. דעה זו מקובלת עלי. משמעות הדבר הרמת הריצוף וביצוע מחדש אחורי האיטום. הערכתי לכל הפעולות על הגג 60,000 ל"ח.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאו נדל"ן בע"מ

### אף מים בקצה מרפסות וספי שיש (סעיף 6.10 בחו"ד וינלס):-

42. בחו"ד וינלס נטען שלא הותכו אף מים בקצות אלמנטים בולטים. לא בתחום המרפא ולא בקצה סוף חلون משיש מרפסות, לעומת טענו פרץ-פרי שאין דרישת בצע אף מים בקצות אלמנטים בולטים כלל, ומה ש אין ליקוי. מקובלות עלי טענתו של פרץ-פרי אין ליקוי.

### החלפת משאבות (סעיף 6.11 בחו"ד וינלס וחוות הדעת של אלכסנדר גורביץ):-

43. המומחה מטעם התובעים בחוות דעתו מצבי על ליקויים והחובה להחלפת משאבות וצדוד לבור שאיבת הביו. אני סבור שהטענה מוצדקת ויש לפעול על פי המלצותיו. העלות המשוערת כ-**53,000 ₪**.

ליקויים אלו והצרך לתקן הוציאו והסבירו על ידי המומחה בVIC במקומות. חלקם אף קיבל התייחסות ב"פרוטוקול הביקור במקומות".

אני מאמץ את חוות דעת המומחה - איןני נתן גרשוני - את קביעותו והמלצתו, למיעט הסטייגות אחת הנוגעת סעיף 43 לחוות הדעת, המתייחס לה"החלפת משאבות" במערכת הניקוז.

כאכור, היה כשל במערכת הניקוז אשר הביאה עמה להצפות ורטיבות בדירות.

הדירות נאלצו לתקן בעצמם את הליקויים והכשל במערכת הניקוז.

הדירות נזورو לצורך כך, בחוות דעתו של מהנדס גורביץ אלכסנדר שתחים מומחותו "תכנון מערכות אינסטלציה".

**ביום 15/7/2012** שילמו התובעים סך של **1,044 ₪** לחברת "כל פרויקט" עבור שאיבת בור משאבות בחניון, על ידי **ביובית** (ሞוצג 11 למומצאי התובעים).

**ביום 17/1/2013** שילמו התובעים סך של **1,400 ₪** לחברת "כל פרויקט" עבור שאיבת של בור משאבות על ידי **ביובית** וטיפת הבור בלחץ מים. שה"כ שאיבת של שלוש מכליות מלאות, דבר המצביע על כמות הצלברות המים (ሞוצג 10 למומצאי התובעים).

**ביום 10/10/2013** שילמו התובעים סך של **1,416 ₪** לחברת "כל פרויקט" עבור שאיבת בור משאבות על ידי **ביובית** (ሞוצג 9 למומצאי התובעים).



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

בוחות דעתו כתוב אינג' אלכסנדר גורביאץ את המלצותיו לפתרון.

### 2. המלצות

...

ב. להקטין את כמות השפכים שזרומים לתוכן בור המשאבה עד 80% על ידי חיבור של שש הקומות העליונות למערכת ביוב בגרביטציה. זה נדרש לקבל אישור של חברה מי רמת גן לחיבור נסף לביב העירוני ברוח' חברון."

ביום 26/11/2013 שילמו התובעים לאיל עמר שירות אינסטלציה סך של 31,860 ₪ עבור עבודות אינסטלציה הכלולות שינוי ציון זרימה של הביב ההולך לבור שאיבה וכיום הביב הראשי בגרביטציה ללא שאיבה (ሞצג 4 למווצגי התובעים).

תיקון אחרון זה, אשר בוצע בהמלצת אינג' אלכסנדר גורביאץ, פתר את הבעיה.

בעדותה העידה הגבי סקוטלסקי גלית כי תיקון זה פתר את הבעיה.

(ראה עדותה בעמ' 83-89)

כפועל יוצא, מתייתר הצורך בחילפת המשאבות כמפורט בסעיפים 6, 11 לחוות דעת מומחה התובעים אדי וילנס חמשתמן על חוות הדעת של מהנדס אלכסנדר גורביאץ, עליהם הסתמכן מומחה בית המשפט אינג' נתן גרשוני בסעיף 53 לחוות דעתו.

על הנتابעת "חברה הקבלנית" להסביר לי'קופת ועד הבית" סכומי הוצאות המפורטוות לעיל, בתוספת הצמדה מלאה למידד המחייבים לצרכן וריבית חוקית מכועדת תשלום סכומים אלו ועד התשלום בפועל.



## בית המשפט המחווי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ

### חנויות

נושא נוסף שמצווד אני לנכון להתייחס אליו הוא נושא חנויות.

בחוות דעתו בסעיפים 13-15 התייחס המומחה לחנויות אלו.

מדובר ב-5 "מכפלי חניה" (10 חנויות) אשר מוגבלים מאוד את אפשרותות החניה.

ה גם שהציגו בחוות דעת המומחה הוא במסגרת הפרק "השתחים המשותפים/הציבוריים של הבניין", חניות אלו שייכות לכל אחד מן הדיירים אליהם הוצאה חניה זו.

בדוחותם בבית המשפט העידו בעלי חניות אלו על מוגבלות החניה בהן. (ראה עדויות איריס סער עמי 24-23; עדות אליס יצחק עמי 61; עדות אוליביה בן ישראל עמי 76, 79; עדות סקוטלסקי גלית עמי 85, עדות שירלי אפרתי עמי 98).

ברז, שגם אם אין מנוס מהתקנת "מכפלי חניה" בשל העדר פתרון אחר; וגם אם היה ידוע מראש לדיררים שהחניה תהיה ב"מכפלי חניה", יש חובה שהן תהיה ברות שימוש בנוחות, ללא פגיעה ונזק למוכניות; וגם אם הן עומדות בסף המאפשר מותן אישור לחניות אלו, על ידי הרשות המוסמכת.

לא כך הם פניהם הדברים במקרה הנדון.

בביקורת שערכתי במקומות נוכחות לעת הקשיים הקיימים בהחנויות הרכבים ב"מכפלי חניה" אלו.

ב"פרוטוקול הביקור במקומות" מתואר בתמצית:

"חנויות מוצגות –

מכפלי חניה, כאשר מעל החניה العليונה יש קורה המחייבת כניסה ברורס.  
בחניה العليונה – עומדת מכוניות סוזוקי ספלטש, לא ניתן להנחות מכונית גבוהה יותר.  
גובה החניה العليונה – 1.7 מטר.

בחניה נוספת עומדת רכב הונדה סייויק – גם כאן לא ניתן להנחות רכב גבוהה יותר.  
בחניה התחתונה – גובה החניה הוא 1.49 מטר מהחלק העליון של החניה  
מרצפת הבטון ו-1.56 מרצפת המתקן.

ב חלק החניה של הסוזוקי יש צינורות בולטים מאחור של כיבוי אש.

מכוניות הסוזוקי חנתה במרקח מצינורות אלו."



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

השתכנעתי מעדות התובעים, שהנויות אלו אינן ברמת הנוחות שהובטחה להם, המבקשת עליהם את החניה ומכבילה אותם לסוגי רכב מתאימים לחניה מסווג זה.

בחוות הדעת, החליט המומחה לפנות כל דיר שחניה שלו ב"מכפלת חניה", בסכום של 40,000 ש"ח.

סבירו אני שפיצוי זה הוא ראוי והולם.

מנגד, לא השתכנעתי שהכניסה לחניה וסיבוב הירידה אל תוך החניה יש בו פגש כלשהו.

ב"פרוטוקול הביקור במקומות" ציינתי:

..."	
רוחב הכניסה בסיבוב לחניה	4.72 – מטר
במה שלאחר גמר הסיבוב בהטיישות	4.25 – מטר
לפניהם כניסה הפתוח לחניה	4.78 – מטר
פתח הכניסה לחניה	3.09 – מטר
פתח הכניסה לחניות	2.81 – מטר
זווית הכניסה	6.06 – מטר"

במידות אלו מספיקות בהחלה.

הוא הדין ברוחב במפתח הכניסה לחניה מהרחוב.

מיפתח הכניסה לחניה אומנם הוקטן קמעה עת הותקן מיחסום שער חשמלי, אולם בבדיקה במקומות, הוסבר על ידי עמי גאון שהתקנת השער החשמלי במקומו הנוכחי, הוא בשל מגבלות צינור כיבוי האש ומיקום ניקוז הבניין.

נוחרתי לדעת, שאכן כך הם פניהם הדברים.

וכל מקום, מיפתח הכניסה הקיים – 2.96 מטר – מספק ומאפשר כניסה בטוחה לנ庭ה הנסיעה היורד אל החניות, כמפורט לעיל.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

### טרדה ועוגמת נשפּשׁ .4

התובעים עותרים לפסיקת פיצוי עבור הטרדה ועוגמת הנפש שנגרמו ועוד יגרמו להם.

בע"א 05/6540 סולל בונה בע"מ נ' אבנור אברמוביץ' ואח' נפסק, כי:

"בקביעה גובה הפיזי עברו עוגמת נפש שנגרמה בגין ליקויי בנייה יש להביא במכלול השיקולים, בין היתר, את ייעודו של הנכס (מבנה מגורים, מבנה עסקית או אחר); את טיב הליקויים; מידת חמירותם; מידת השפעתם על שגרת חייהם המשמשים בנכס; התנהלות הצדדים עבור הליך המשפט ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים (ראו: עניין סגל, פסקה 16; אביחי נ' ורדי דיני מכדריות – ליקויי בנייה והבטחת זכויות הרוכשים (2001) 421). אשר לשיקול האחרון – עלות תיקון הליקויים – נפסק כי אין צורך בהכרח תאימות בין עלות תיקון הליקוי לבין הפיזי שיש לפ███ בשל עוגמת הנפש שנגרמה כתוצאה מאותו ליקוי, שכן לעיתים עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת את עוגמת הנפש שנגרמה בעטיו (ראו עניין סגל, שם); ע"א 89/611 דרוקר זכירה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמייס, פ"ד מו(2) 60, 65 (1992) (להלן: עניין דרוקר). עם זאת, על הפיזי בגין עוגמת נפש לעמוד ב מבחן של סבירות (עניין סגל, שם).

בחוות דעת המומחה – **איןיג' נתן גרשוני** – מפורטים הליקויים אשר עדין יש צורך לתקן וכל אחת מן הדירות וברכוש המשותף. ליקויים אלו הם بالإضافة לליקויים אחרים אשר תוקנו על ידי **החברה הקבלנית**. אומנם הליקויים שנוטרו בדירות עצמן והתיקונים הדרושים אינם ממשיכוויות; אולם אין להתעלם מהתלאות העבר. בעדותם סיפרו התובעים על התלאות הטרדה והסלב שנגרמו להם עקב ליקויים אלה, בעיקר במהלך החורף.

זאת ועוד, טרדה ואי נוחות רבה עוד תגרם לצורך ביצוע התיקונים המשיכויות ברכוש המשותף, **ובעיקר בתיקון חיפוי החוץ של הבניין כמפורט בסעיף 35** לחוות דעת המומחה **איןיג' נתן גרשוני**:

**"35. יש להסיר את כל האבן בחזיותות הבניין והטיח מתחתיו, והטיח במקומות לא אבן, ולבצע חיפוי מחדש כולל שכבת הרבצה תקנית. ביצוע רשות היוזק לkeitrat אבני החיפוי. עבודה זו חייבת להתבצע תחת פיקוח הנדסי צמוד.**

ביחד-גיסא, על פי חוות דעת המומחה, אין צורך בפינוי הדירות מן הדירות ומונע פיצוי עבור תקופה זו, אך מайдך גיסא, אין להתעלם מהסלב, הטרדה ואי הנוחות אשר תגרם לדירות בתקופת ביצוע העבודות, לרבות עקב הפיגומים, האבק והחלבן.

סביר אני שיש לפצות כל אחת מן המשפחות התובעות **בסכום של 10,000 ₪**.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

5. שייפוי לתובעים 14+ 15: משפחת שלדון בגין דמי שכירות מופחתים:

דירה מס' 10 – דירתם של משפחת שלדון – הושכרה לבג' איריס סער ביולי 2011.

לטענת משפחת שלדון, נוכח ההצפות הקשות שהיו בדירה, הם הגיעו להסכמה עם השוכרת (לבג' איריס סער) כי תשלום דמי שכירות יופחת בחצי במשך תקופה של 5.5 חודשים (4 חודשים בחורף הראשון ו- 1.5 חודשים בחורף השני).

לטענתם, הנזק שנגרם להם היה: 13,750 ₪ (ሞוצגים 109 – 110).

מנגד סבורה הנתבעת – "חברה הקבלנית" – שאין מקום לשיפוי זה מאחר ולא הוכח כי הוענקה הנחה כאמור ולא הוכח שהיא הכרח בה.

הוכח בפני שניתנה הנחה לשוכרת בשל מצבה של הדירה עקב הנזילותות שהיו בה.

בעדותה אומורת השוכרת איריס סער (שאינה בעלת – דין בתביעה זו):

"ת: ...עם הגשם הראשון שהתחיל, הייתה הצפה מידית בדירה. כמובן, מלכתחילה – מהרגע הראשון – התקרה נזלה כולה....

...

ת: הייתה הצפה... לא דליה... ממש נזילה חזקה של מים מהתקורה; מכל הקירות; מתחת לארונות מטבח. אנחנו ישבנו עם דליים, ממש כי הטיפות לא היה משחו קטן... והיינו צריכים כל שעה- שעה וחצי להחליף דליים. ממה שצפה; הבית היה מושך... חדרים... כל הקירות, היו מלאים ברטיבות. הגיעו לשלב מסוים שהחشم נפסק, כי המים ירדו מכל החורים של החشم. אז הגיעו גם למצב שלא היה,... חشم ולהינו איזה כמה לילות, ישבנו כמה ערבים ללא חشم...  
...

...

ת: שילמתי דמי שכירות מופחתים.

...

ת: באביבה חודשים בשנת 2012 שילמתי מחצית, משכר הדירה. ובשנה לאחר-כך, בחורף הבא, אני חושבת שהיא משהו כמו חודשים (עמ' 20-23) פחותת."



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

במוצג 109 למוציאי התובעים מצויה ההתקנות בندון בין משפטת שלדון לשוכרת איריס סער, שאף בקשה הנחה גבוהה יותר בשיעור של 75%.

בנסיבות אלו ונוכח העובדה כי מדובר בהוצאות שנגרמו כתוצאה מליקוי בבנייה (ליקוי שתוקן על ידי הדיירים עצמם ולא על ידי הקובל), יש לפסוק את ההפסד שנגרם למשכירות: דמי שכירות מופחתים בחצי (2,500 ש"ח במקום 5,000 ש"ח) לפחות 5.5 חודשים ובסה"כ: **13,750** ש"ח בתוספת הצמדה מלאה למדד המהירים לצרכן וריבית חוקית מיחודש מרץ 2012, כפי שהדבר מוצא את ביטויו בדף החשבון מוצג 110 למוציאי התובעים.



## בית המשפט המחויז בתל אביב - יפו

ת"א-13-02-14280 כהן נ' גאון נדל"ן בע"מ

סוף דבר: 5.

על הנכונות – "החברה הקבלנית" – לשלם לתובעים את הסכומים שנפקשו, כמפורט בפסק הדין:

### בהתאם לאמיר וליואת (תובעים 1 + 2)

- סך של 1,200 נט (תיקון ליקויי בניה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומיע"ט כחוק.
- סך של 40,000 נט (ירידת ערך - דירה).
- סך של 10,000 נט (טרדה וועוגמות נפש).

### סקוטלסקי גלית (תובעת 3)

- סך של 1,900 נט (תיקון ליקויי בניה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומיע"ט כחוק.
- סך של 40,000 נט (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 נט (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 נט (טרדה וועוגמות נפש).

### אפרדי רפאל ואירן (תובעים 4 + 5)

- סך של 8,400 נט (תיקון ליקויי בניה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומיע"ט כחוק.
- סך של 40,000 נט (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 נט (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 נט (טרדה וועוגמות נפש).

### בן ישראל גרשון ואוליביה (תובעים 6 + 7)

- סך של 6,800 נט (תיקון ליקויי בניה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומיע"ט כחוק.
- סך של 40,000 נט (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 נט (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 נט (טרדה וועוגמות נפש).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

### לוי ראובן ומצל (תובעים 8 + 9)

- סך של 2,300 נס (תיקון ליקויי בניה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"ט כחוק.
- סך של 40,000 נס (ירידת ערך - דירה).
- סך של 10,000 נס (טרדה ועוגמת نفس).

### אליס יצחק וקטיה (תובעים 10 + 11)

- סך של 1,500 נס (תיקון ליקויי בניה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"ט כחוק.
- סך של 40,000 נס (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 נס (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 נס (טרדה ועוגמת نفس).

### זילberman אביגדור וצילה (תובעים 12 + 13)

- סך של 2,000 נס (תיקון ליקויי בניה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"ט כחוק.
- סך של 40,000 נס (ירידת ערך - דירה).
- סך של 10,000 נס (טרדה ועוגמת نفس).

### שלדון פיטר ויוהודית (תובעים 14 + 15)

- סך של 2,000 נס (תיקון ליקויי בניה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"ט כחוק.
- סך של 40,000 נס (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 נס (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 נס (טרדה ועוגמת نفس).

לכל הסכומים דלעיל יתווסף הפרשי הצמדה לממד המחרירים לצרכו וריבית חוקית  
כיום 30.1.2015 - מועד חותם דעת המומחה אינג' נטון גרשוני – ועד התשלומים בפועל.

בנוסף לתשלומים סכומים אלו, תשלום הנקבעת – "החברה הקבלנית" – לתובעים  
 שלדון ויוהודית פיטר את הפסד דמי השכירות בסך של **13,750** נס בתוספת הצמדה מלאה  
 לממד המחרירים לצרכו וריבית חוקית מיום 15/3/2012 ועד התשלומים בפועל.



## בית המשפט המחווי בתל אביב - יפו

ת"א 13-02-14280 כהן נ' גאון נדלין בע"מ

כמו כן ובנוסף, תשלים הנקבעת - "החברה הקבלנית" – את הסך של 445,300 ש"ח, בתוספת 10% שירותים הנדרשים עבור תיקוני הרcox המשותף כמפורט בסעיפים 18, 17, 21, 22, 24, 36, 38, 39 ו- 41 לחות דעת המומחה אינג' נתן גרשוני.

סכום זה, יועבר לידי הנאמנות של ב"כ התובעים ע"ד תומר אזרחי כנאמן לפוקה ושחרור כספים מtower סכום זה, עבור ביצוע התקיונים המפורטים בחות דעת המומחה אינג' נתן גרשוני כמפורט לעיל, תחת פיקוח הנדרשי.

עם תום ביצוע התקיונים, ולכל המאוחר בתום שבועה וחודשים ממועד פסק הדיון, יגיש ע"ד תומר אזרחי דיווח לבית המשפט על שנעשה ועל התשלומים שבוצעו.

כמו כן ובנוסף, תשלים/תחזיר הנקבעת - "החברה הקבלנית" – את התשלומים שבוצעו עבור תיקון מערכת הניקוז/הביוב כדלקמן:

- סך של 1,044 ש"ח - אשר שולמו ביום 15/7/2012
- סך של 1,400 ש"ח - אשר שולמו ביום 14/1/2013
- סך של 1,416 ש"ח - אשר שולמו ביום 10/10/2013
- סך של 31,860 ש"ח - אשר שולמו ביום 26/11/2013

לסכוםים אלו יתווסף הצמדה מלאה למדד המחירנים לצרכן וריבית חוקית מהתאריכים המפורטים לעיל ועד התשלום בפועל.

סכום זה, יועבר לידי הנאמנות של ע"ד תומר אזרחי, אשר יdag להשבתו לקופת יעד הבית/הבניין נשוא הדיון.

התובעים יגישו את פירטת החזאות אשר נגרמו להם בגין ניהול תיק זה, כדי שניתנו יהיה לאמוד את שיעורם.

ניתן היום, י"א תמוז תשע"ז, 5 ביולי 2017, בהעדר הצדדים.

המצירות בעבר ה undercut מפסק דין זה לצדדים

חותימה