



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובע: משה אשד

נגד

הנתבעת: בניני ישקו לבנין ומקרקעין בע"מ

ת.א. 1219-11-12 בניני ישקו נ' אשד

התובעת: בניני ישקו לבנין ומקרקעין בע"מ

נגד

הנתבע: משה אשד

### פסק דין

לפני תביעות של רוכש דירה נגד הקבלן שבנה ומכר לו הדירה ותביעה של הקבלן נגד הרוכש.

#### תביעת אשד

1. התובע בתובענה 13175-07-12 (להלן: "אשד") טען בכתב התביעה המתוקן כי הנתבעת (להלן: "ישקו") הינה חברת בנייה קבלנית שבנתה בניין המצוי ברח' מארק שאגאל 10 בגוש הגדול, בתל אביב (להלן: "הבניין") וכי ביום 23.11.2010 נחתם הסכם מכר בין הצדדים לפיו רכש ממנה דירת חמישה חדרים לה צמודים חניה ומחסן (להלן: "הדירה") תמורת הסך של 3,475,000 ₪.

אשד טען כי נודע לו באקראי מפי אחד הדיירים שהדירה הוצפה במים ולכן ביקש וקיבל חו"ד מיום 23.1.11 של מומחה מטעמו לגבי ליקויים בדירה וכן גם ממומחה נוסף.

אשד הוסיף וטען כי ביקש מישקו לתקן הליקויים על פי חו"ד ולאחר מו"מ הוסכם על פשרה בעניין העיכוב במסירת הדירה, הוא שילם יתרת התמורה וקיבל החזקה ביום 13.7.11. לדבריו, זמן מה לאחר הכניסה לדירה, התגלה לו שהוא הולך שולל מפני שמרבית הליקויים לא תוקנו ואף נוספו חדשים. לכן



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

ביקש מהמומחה מטעמו לעדכן חו"ד וזה ציין בחו"ד הנוספת עלות הליקויים ותיקונם בסך של 208,939 ₪.

נוכח הפרת הסכם הפשרה, אשד ביקש לחייב ישקו לשלם לו כלהלן:  
פיצוי בגין עלות ליקויי הבניה בסך של 100,000 ₪.  
פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 60,000 ₪.

צווי עשה שונים מהם נותר במעמד הגשת הסיכומים רק הצו הנוגע למסירת תעודת גמר.  
השבת הסך של 16,093 ₪ בגין תשלום שכרם של מומחים שונים שבדקו והכינו חוות דעת מקצועית.  
הפיצוי המוסכם בסך 345,000 ₪ - מטעמי אגרה, אשד העמיד את סכום תביעתו ברכיב זה על סך של 147,939 ₪.  
סה"כ 324,032 ₪.

### כתב ההגנה

2. ישקו טענה כי אשד מעלים מעיניו של ביהמ"ש עובדות מהותיות ובפרט את העובדה שהוא וויתר על כל התביעות הנתבעות על ידיו והתחייב מפורשות שלא להתנגד לכל בנייה בגג, במסגרת הסכם המכר מיום 21.11.2010.

ישקו הוסיפה וטענה כי ביטלה צינור הניקוז ולכן אין מקום לצו עשה כמבוקש בכתב התביעה בעניין זה. לעניין הטענות על רעש ומטרד מהדירה שמעל, הוסיפה וטענה אין זה באחריותה כל שנעשה בדירה מעל כגון טריקות דלת ונקישות רגליים.

### תביעת ישקו

3. ישקו טענה בכתב תביעה בסדר דין מקוצר שהגישה נגד אשד כי בנספח השינויים להסכם המכר נכתב שהקונה מצהיר כי ידוע לו ונתן הסכמתו לכל בניה שתבצע בגג הדירה שמעל דירתו.  
ע"פ סעיף 23 לנספח זה נקבע שהאמור בנספח השינויים יהיה עדיף וגובר על האמור ומותנה בהסכם.

ישקו טענה כי אשד התעלם מפורשות מהאמור והתנגד לבניה על הגג, ובכך הפר את ההסכם הפרה יסודית המזכה אותה בפיצוי המוסכם שנקבע בין הצדדים בהסכם המכר.

עוד נטען כי ביום 13.7.11 חתמו הצדדים על הסכם פשרה. לפי הסכם זה אשד וויתר על כל טענה בגין איחור במסירה, ליקויי בנייה וכן על כל פיצוי או דרישות המגיעות לו על פי דין.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

חרף ההתחייבויות הללו הגיש אשד תביעה ובקשה למתן צו מניעה זמני כנגד ישקו ודרש לשלם את עלות תיקון ליקויי הבנייה המצויים בדירה. בנוסף, ביקש ליתן צו מניעה האוסר על ישקו לבצע כל דיספוזיציה בגג הדירה. כל זאת בהתעלם לגמרי מההסכם הפשרה, פעולה העולה כדי הפרה יסודית של הסכם המכר.

ישקו טענה כי מדובר בשתי הפרות יסודיות ובוטות ולכן ע"פ ס' 14.1 להסכם, הפיצוי המוסכם ללא הוכחת נזק הוא בשיעור של 10% משווי התמורה, העומדת על סך של 3,475,000 ₪, דהיינו סך של 347,500 ₪ בגין כל הפרה. ישקו ביקשה לחייב אשד בתשלום הסך של 695,000 ₪ וטענה כי ראשי הנזק הנתבעים אינם חופפים.

### כתב ההגנה מטעם אשד

4. אשד טען בכתב הגנתו כי אלמלא הגיש נגד ישקו תביעה- לא הייתה האחרונה מגישה תביעתה ולכן הגשת התובענה נגועה בחוסר תום לב מתוך הטעייה במזיד ובמכוון של ביהמ"ש.

אשד טען שלא רק שאינו חייב לישקו כל סכום, אלא שהאחרונה ניצלה אותו ואת הסכם הפשרה עליו חתמו הצדדים וחייבת לו סכומים אשר לא שולמו במסגרת מחויבותה כלפיו.

### הדיון הראשון

5. ביום 17.7.12 התקיים הדיון הראשון לפני כבוד השופט רחמים כהן. ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה אם הדירה הנמצאת מעל דירת אשד תמכר לצד שלישי, ישקו תכלול בחוזה המכירה תנאי לפיו, אם בתביעה דנן יינתן צו לביטול צינור הניקוז המצוי בחדר השינה של אשד והעתקתו למקום אחר, העניין יהווה חלק מההסכם עם הרוכש העתידי של דירת הגג.

### חו"ד של המומחה מטעם בימ"ש

6. ביום 18.3.13 הוגשה חו"ד של המומחה מטעם בימ"ש המהנדס בס.

### הדיון השני

7. ביום 27.7.13 התקיים הדיון השני, הפעם, לפני כבוד השופט עודד מאור. ב"כ אשד טען שטרם קיבל חוות הדעת של המומחה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

### הדיון השלישי

8. ביום 12.11.13 התקיים הדיון השלישי, הפעם, לפני כבוד השופטת הדס פלד. ניתנה לאשד רשות להתגונן בתביעת ישקו. נקבע לוח זמנים להגשת כתב הגנה מפורט, מיצוי הליכים מקדמיים, הגשת ראיות ומועד לדיון, לאחר הגשת ראיות, ליום 27.4.14.

### הדיון הרביעי

9. ביום 10.9.14 התקיים הדיון הרביעי, שוב לפני כבוד השופטת פלד. נמסר שהליך גישור לא צלח. הצדדים הביעו את הסכמתם לאיחוד הדיון בתובענות שבכותרת.

### הדיון החמישי

10. ביום 5.1.15 התקיים הדיון החמישי, הפעם, לפני כבוד השופט גיא היימן. ניתן היתר לאשד לתקן כתב תביעתו כך שהתיקון יכלול בנייה לאחר הגשתו של כתב התביעה. נקבע כי ע"פ חוות דעתו של המהנדס בס, יישקל מינויו של מומחה בתחום האקוסטיקה.

### הדיון השישי

11. ביום 8.6.15 התקיים הדיון השישי, שוב, לפני כבוד השופט היימן. אשד הודיע כי סוגיית הרעש מצינור הניקוז נפתרה ועל כן אין הוא עומד עוד על מרכיב זה בתביעתו. אשד הלין על מפגע הרעש מהדירה שנבנתה מעל דירתו וזאת לאור שימוש במדרגות הדירה ובדלתותיה. הצדדים הסכימו כי ביהמ"ש ימנה מומחה לעניין מטעמו.

### הדיון השביעי

12. ביום 29.5.17 התקיים הדיון השביעי, הפעם לפני כבוד השופטת ביבי. הצדדים טענו טענותיהם באשר לפגמים בריצוף. נקבע כי מומחה בית המשפט יערוך חוות דעת משלימה לעניין שומת הנזק העדכנית עד ליום 1.9.17. ניתנה לצדדים שוב הוראה להגיש ראיות ונקבע מועד לשמיעת ראיות ביום 25.4.18.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

### הגשת ראיות

13. אשד הגיש ראיותיו ביום 27.8.17 וישקו ביום 8.2.18.

### הגשת חו"ד משלימה

14. ביום 30.9.17 הוגשה חו"ד המשלימה של המהנדס בס.

### הדיון השמיני

15. ביום 20.2.18 התקיים הדיון השמיני, הפעם, לפני מותב זה. נקבע סדר החקירות ונקצבו זמני חקירה.

### הדיון התשיעי

16. ביום 25.4.18 התקיים הדיון התשיעי. נחקרו מר אשד וגבי שגיב אורלי מטעם ישקו ונקבעו מועדים להגשת סיכומים.

### סיכומי אשד

17. אשד חזר בסיכומיו על הטענות בכתב התביעה וביקש לחייב את ישקו לשלם לו את עלות מלוא הנזקים בדירתו בסכום כולל של 96,167 ₪ בתוספת מע"מ כנקוב בחוות דעת מומחה ביהמ"ש מיום 18.3.13 ומיום 30.8.17 ולהוסיף לסכום האמור 10% עבור פיקוח הנדסי ו – 20% עבור ביצוע עבודות על ידי קבלן מזדמן ופיצוי עבור 21 ימים בהם יאלץ להעדר מהדירה. כמו כן, ביקש לחייב ישקו בתשלום פיצוי בגין עוגמת נפש והחזר הוצאותיו וליתן צו המחייב את ישקו לרשום את הבניין כבית משותף ולייחד הדירה על שמו תוך פרק זמן קצוב.

לגבי התובענה שהוגשה נגדו טען כי אין בהגשת תביעתו, וההליך שנקט לגבי הבנייה בגג, כדי הפרת ההסכם, וזאת, בין היתר מכיוון שהסכם הפשרה הופר ע"י ישקו שלא עמדה בהצהרתה ומכיוון שהבניה בגג הייתה בלתי חוקית.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 12-07-13175-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 12-11-1219 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

### סיכומי ישקו

18. ישקו טענה בסיכומיה לעניין התובענה נגד אשד כי הפר התחייבותו בהסכם המכר שלא למנוע הבנייה בגג והתחייבותו בהסכם הפשרה לוותר על כל טענה בגין ליקויי בניה כלשהם ולכן יש לחייבו פעמים לשלם הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכם המכר.

לגבי התובענה שהוגשה נגדה, טענה כי לא התחייבה כלל בהסכם הפשרה לתקן ליקויי בניה ולכן אין לפסוק לאשד פיצוי בגין ליקויי בניה שכן הוא מנוע ומושתק מלהעלות כל טענה בעניין זה.

### הדיון העשירי

19. ביום 11.10.18 התקיים דיון נוסף לצורך מענה לשאלות. הצעת בימ"ש לסיום המחלוקת, נדחתה.

### דיון והכרעה

20. להלן העובדות הנוגעות לעניין:

ביום 21.11.2010 נחתם הסכם המכר בין הצדדים. מועד מסירת החזקה נקבע ליום 7.3.2011 והתמורה עמדה על סך של 3,475,000 ₪.

21. אשד טען כי הדירה הוצגה לפניו כחדשה ותקינה, אך התברר לו באקראי שהייתה בה הצפה וישקו הסתירה פרט זה. אשד הצטייד בשתי חווי"ד מטעמו אותן מסר לישקו. על פי חווי"ד של המהנדס בן עזרא נמצאה רטיבות מים כלואה בכלל הדירה ונקבע כי אינה ראויה לאכלוס.

22. הדירה לא נמסרה במועד שנקבע על פי החוזה ואשד טען לנזקים שנגרמו לו כתוצאה מהאיחור במסירת הדירה.

23. בתוך כך, אשד הודיע לישקו כי הוא מבקש להתקין תוספת של מערכת חימום תת ריצפתי בסלון הדירה (מאחר והמצע מוחלף על ידי ישקו) אותו ירכוש בכספו.

24. הצדדים נחלקו בשאלה מי בפועל התקין את המערכת, אך אין מחלוקת כי ישקו ריצפה את הדירה.

25. הצדדים חתמו ביום 13.7.11 על הסכם פשרה ואשד קיבל לאחר חלוף המועד שנקבע בהסכם המכר החזקה בדירה לאחר ששילם התמורה המופחתת שנקבעה בהסכם הפשרה. לאחר שקיבל החזקה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

העלה טענות לגבי ליקויים שונים והגיש התביעה נגד ישקו לפיצוי ולמתן צווים שונים וישקו מצידה הגישה תביעה בה ביקשה לחייב אשד בפיצוי המוסכם בגין הפרת הסכם הפשרה והסכם המכר.

26. לצורך הכרעה במחלוקת יש להכריע בסוגיות שלהלן:

### מי התקין את מערכת החימום התת ריצפתי ?

27. אשד טען כי ביום 19.5.11 הודיעה ישקו כי היא זו שתתקין את מערכת החימום שנתבקשה ונתנה חשבון בעניין התוספות והשינויים שנעשו וכי מכתב זה מהווה הודאת בעל דין לפיו ישקו התקינה את החימום התת ריצפתי.

28. אשד ניסה בחקירתו לטעון כי ישקו ביצעה התקנת החימום התת קרקעי, אך אישר בעמוד 47 בשורה 2 כי הוא שילם עבור הביצוע. לאחר מכן, בשורה 7, אישר כי חברה אחרת ביצעה ההתקנה ולא ישקו וטען כי אותה חברה הייתה מתואמת עם ישקו. בעמוד 49 שורה 17 אישר כי לא הוגש לו חשבון ע"י ישקו בגין התקנת החימום התת קרקעי. מאוחר יותר, בעמוד 49 העיד כי החברה הנוספת רק הביאה את הסחורה וישקו התקינה מערכת החימום. אולם, כדי לבסס טענה זאת הצביע על הדרישה של ישקו לשלם לו בגין ההתקנה, שעה שקודם לכן אישר כי לא הוגש חשבון בגין ההתקנה.

29. גבי שגיב עמדה בעדותה בעמוד 97 בשורה 11, בעמוד 98 בשורה 4, בעמוד 99 בשורה 14 ובעמוד 100 בשורה 24 על כך שלישקו אין מומחיות בהתקנת חימום תת ריצפתי וכי קבלן מטעם אשד התקין המערכת. טענה זו מצאה תימוכין במסמך שצורף לחו"ד של המומחה מטעם בימ"ש ממנו עלה שמזמין המערכת מהספק היה אשד (ראה בעמוד 106 בשורה 13 – נ"2).

30. המסקנה היא שעל אף שישקו אכן דרשה בשלב מסוים לחייב אשד בתשלום בגין ההתקנה, ההתקנה בוצעה ע"י חברה אחרת שסיפקה מערכת החימום. למסקנה זו חשיבות לגבי הדיון בסוגיה הנוגעת לאחריות לנזק שנגרם עקב עבודות הריצוף שנעשו ע"י ישקו לאחר התקנת החימום התת קרקעי.

**האם חתימת הסכם הפשרה בין הצדדים סיימה המחלוקת בין הצדדים בעניין חו"ד של טרמינל וכן עזרא ?**

31. לאחר חתימת הסכם המכר ובטרם קיבל חזקה, אשד טען כי גילה באקראי שהייתה הצפה בדירה ולכן הזמין חו"ד. המהנדס קליגסברג הגיש דו"ח ליקויים המצויים בדירה החתום על ידו מיום



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

23.1.11. במקביל, פנה למומחה נוסף, המהנדס בן עזרא, על מנת שיבדוק גם הוא באשר לליקויים בדירה והאחרון הגיש דו"ח ליקויים חתום על ידו.

32. אשד טען כי לאחר מסירת חו"ד לישקו, ודין ודברים בין הצדדים, הוסכם שישקו תתקן את הליקויים, וביום 13.7.11 נחתם בין הצדדים הסכם פשרה. ע"פ הסכם הפשרה, אשד מוותר על כל טענה בעניין איחור במסירת הדירה או ליקויים המצויים בה.

33. אשד טען כי נחתמו בו זמנית שני הסכמים שחיוביהם שלובים זה בזה "פרוטוקול מסירת הדירה" ו"הסכם הפשרה והעדר תביעות". עוד טען, כי בנוסף להתחייבות ישקו להפחית בהוצאות שהיה נאלץ להוציא בגין 4 חודשי עיכוב במסירת הדירה, היא הצהירה כי תיקנה את כל הליקויים המצויים בדירה ולכן וויתר על טענותיו כלפי ישקו ועל יסוד הצהרה זו, שילם לישקו את יתרת התמורה בגין הדירה וקיבל את החזקה בדירה ביום 13.7.11. אשד טען כי לו היה יודע שלא תוקנו כל הליקויים, לא היה חותם על ההסכם.

34. ישקו טענה כי במסגרת הסכם הפשרה בין הצדדים וויתר אשד במפורש על כל טענה בגין איחור במסירה וליקויי בניין כלשהם והפנתה לסעיף מס' 4 להסכם הפשרה בו ניתן לראות שישקו וויתרה על סכום לא מבוטל של כסף לצורך הסכם הפשרה ומכאן שאשד מנוע ומושתק מלהגיש את תביעתו נגדה ולכן יש לדחות את תביעתו על הסף.

35. נציגת ישקו נשאלה בגין מה הופחתה התמורה בגין רכישת הדירה ועל כך השיבה בעמוד 92 משורה 10 כלהלן:

"הכל זה חבילה אחת. לא הייתי משלמת 70,000 ₪ על זה שלי יש עיכוב כי לא היה עיכוב גדול, הוא לא, הוא כולה היה 3 חודשים".

36. אשד טען כי "זמן מה" לאחר כניסתו לדירה גילה כי רומה והולך שולל ע"י ישקו שכן בניגוד להצהרותיה והתחייבויותיה, מרבית ליקויי הבנייה המצויים בדירה לא תוקנו ונמצאו נזקים ומפגעים נוספים וחדשים בדירה. בין יתר הליקויים שגילה, מנה הגומחה העיצובית המצויה בתוך חלל חדר השינה בדירה שנועדה, לטענתו, להסתיר בתוכה צינור לניקוז מי גשם המנותב מגג דירת הפנטהאוז דרך חדר השינה בדירתו, תוך שהינו מהווה מפגע רעש המצוי בתוך חדר השינה בדירתו.

37. אשד הזמין וקיבל ביום 5.4.12 חו"ד נוספת של המהנדס בן עזרא בה נקבע כי נתגלו ליקויים מהותיים בריצוף, כי הצינור מהווה מפגע אקוסטי ומטרד וכן מתוארים ליקויים נוספים שהיו בחוות דעתו המקורית ולא תוקנו.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

38. באשר לצינור הניקוז פנה אשד אל מר יורם גבאי שהינו בודק ויועץ מקצועי בתחום הרעש שקבע כי הרעש מהווה מטריד חריג. במהלך ישיבת מו"מ ישקו ביטלה את השימוש בצינור הניקוז ואולם הצינור והגומחה העיצובית המסתירה אותו נותרו על כנם. בכתב התביעה, אשד לא ביקש צו עשה להסרת הגומחה ולכן חו"ד של המומחה מטעם בימ"ש מסיימת הדיון במחלוקת זאת.

39. המומחה מטעם בימ"ש הגיש שתי חו"ד, האחת בשנת 2013 והשנייה בשנת 2017. לנוכח הפער בין שתי חו"ד, עולה כי נמצא בחו"ד המשלימה אישור לטענת אשד בדבר החמרת מצב הליקויים בריצוף.

40. אשד טען כי מחו"ד שהגיש המומחה מטעם בימ"ש עולה כי ישקו הפרה התחייבותה לביצוע תיקון ליקויי הבנייה בדירה עפ"י התחייבותה ברישא של "פרוטוקול מסירת הדירה" ובסעיף 7 ל – "הסכם פשרה והעדר תביעות". עלות תיקוני הליקויים החדשים שנתגלו הינה 7,200 ₪ כעולה מחו"ד מיום 30.8.17. בהתאם לחוות הדעת הראשונה של מומחה ביהמ"ש מיום 18.3.13, עלות התיקונים המקוריים שנמצאו בדירה וטרם תוקנו הינה בסך של 28,507 ₪.

41. מכאן שהסוגיה שעל בימ"ש להכריע בה היא האם הסכם הפשרה חסם דרכו של אשד לתבוע ישקו בגין ליקויי בניה.

42. לצורך קבלת ההכרעה, על בימ"ש לעיין בתוכן המילולי וכמצוות הלכת ע"א 4628/93 מ"י נ' אפרופים שאושרה בדנ"א 2045/05 מגדלי הירקות לבחון כוונת הצדדים, גם על פי הנסיבות החיצוניות לו. כאשר לא ניתן לעמוד על אומד הדעת הסובייקטיבי של הצדדים, מתפרש החוזה על פי תכליתו האובייקטיבית.

43. מפאת חשיבות תוכן הסכם הפשרה יובא תוכנו של סעיף 3 במלואו:  
"הקונה מוותר בזאת על כל טענה בגין איחור במסירה ליקוי בניה כלשהם לרבות הליקויים המצוינים בדו"ח טרמינל וכן בדו"ח בן עזרא וכן על כל פיצוי ו/או דרישה ו/או טענה כלפי החברה המגיעות לו עפ"י דין ו/או עפ"י הסכם".

44. כאמור לעיל, ישקו טענה שסעיף זה סתם הגולל על כל טענה נוספת בעניין דו"ח חברת טרמינל או חו"ד המומחה.

45. התוכן המילולי של סעיף 3 תומך בעמדה זאת.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

46. אשד טען שיש לקרוא סעיף זה יחד עם סעיף 7 לפיו "ממועד חתימת ההסכם הפשרה, החברה תהיה אחראית לכל ליקוי שיתגלה בדירה על פי הסכם המכר וזאת לתקופת האחזיות כהגדרתה בחוק המכר דירות לרבות מזג האוויר המרכזית" וכן עם תוכן פרוטוקול המסירה בו נכתב כלהלן: "כל הליקויים שהיו בדירה בעת המסירה הראשונה מיום 12.3.11 והליקויים מדו"ח טרמינל ודוח בן עזרא תוקנו".

47. על פניו, התוכן של סעיף 7 סותר את תוכן סעיף 3 ועל ישקו היה ליישב בין תוכן שני הסעיפים. בימ"ש לא מקבל טענת גב' שגיב בעמוד 90 בשורה 15 לפיה הטענה שנוצר קושי בעניין זה "מגוחכת".

48. גב' שגיב העידה בעמוד 91 בשורה 14 כי הפרוטוקול נערך במשותף, זאת למרות שהמסמך עשוי להתאים ברובו גם לדירות אחרות. אולם העדה אישרה בעמוד 81 בשורה 8 כי "אין מצב שאני יכולה לתקן את כל הליקויים" וכן ראה בעמוד 91 בשורה 5, בעמוד 93 בשורה 17, בעמוד 95 בשורה 7 ובעמוד 96 בשורה 20.

49. מכאן שגב' שגיב אישרה פעם אחר פעם שישקו הצהירה בכתב כי תיקנה הליקויים, כאשר נציגתה יודעת שהצהרה זו אינה אמת. לא זו אף זו, גב' שגיב לא ראתה קושי במתן הצהרה שאינה אמת ובעמוד 94 בשורה 6 העידה "היה הסכם פשרה שהוא דיבר על, כמה כסף הוא מקבל בעבור הכול אז מה זה משנה מה, מה אנחנו כותבים?".

50. מכאן שהשוואה בין שני המסמכים, שבאחד מהם הופיעה הצהרה שאינה אמת, מלמדת שיש היגיון בעמדת אשד לפיה חתם על ההסכם שכן סבר שהליקויים אכן תוקנו וזאת על יסוד הצהרה שגב' שגיב אישרה כי לא הייתה אמת.

51. אילו ביקשה ישקו, שניסחה שני המסמכים, לקבל הסכמת אשד כי תופטר מביצוע העבודות הנדרשות על פי חו"ד של בן עזרא, מדוע מצאה להצהיר כי העבודות בוצעו? בכך יצרה במו ידיה סתירה בין שני המסמכים, שבשים לב לפער הכוחות בין קבלן לבין רוכש דירה, מובילה למסקנה כי עמדתו של אשד היא זו שמתיישבת עם ההיגיון.

52. גב' שגיב נשאלה בעמוד 78 בגין מה וויתרה ישקו על 50,000 ₪ וענתה בשורה 16 כלהלן: "בגין כל הליקויים, יש דברים שתיקנו ויש דברים שלא תיקנו. אני עושה את זה הרבה וזה לא רק עם, עם משה. אם אני רואה שיש דברים שזה מתרחש ואנשים רוצים, אני מבינה שבסופו של דבר ניח יותר את דעתם שיקבלו כסף, מצדי שישעו לג'מיקה או שיתקנו אם באמת מפריע להם, אני מגיעה בסופו של דבר לפשרה שמה שאני מתקנת, מה שבאמת כואב להם, ומה שלא הם מקבלים סכום שהוא צריך להניח את דעתם".



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

53. אם זו הייתה עמדתה של ישקו, הדברים לא הובהרו כדבעי, שלא לומר, נוצר מצג שווא לפיו בוצעו כל התיקונים. מצופה היה שישקו לא תצהיר בפרוטוקול המסירה כי תיקנה הליקויים ואף להפך, תציין בהסכם הפשרה שעל אף שלא בוצעו התיקונים, בחלקם או במלואם, הקונה מוותר על ביצוע התיקונים כנגד תשלום פיצוי ויסע לג'מיקה כלשון הדימוי של גבי שגיב.

54. בימ"ש התרשם מתשובת גבי שגיב בעמוד 79 בשורה 21 כי היא מודעת לקושי שנוצר עקב החתמת אשד על שני המסמכים בו זמנית, אך ניסתה להבחין בין אשד לבין "לקוח אחר".

55. מכאן שאם היה מובהר לאשד כי הנוסח עליו מוחתם, **בו זמנית**, עת מוחתם על הצהרת ישקו כי תיקנה הליקויים, עלול לשרת עניינה של ישקו לטעון כי וויתר על תיקון הליקויים, וכי הצהרת ישקו לפיה הליקויים תוקנו, התאינה, לשיטתה, לא היה חותם. כאשר נשאל אשד האם הסכים לוותר על תיקון הליקויים על פי דוחות טרמינל ובן עזרא ענה בעמוד 24 בשורה 1 "אני חתמתי על זה רק אחרי שאתם הבטחתם לי שכל הליקויים שהיו, זה ובפרוטוקול המסירה שהיא (נציגת ישקו – ע.ה.) נתנה לי ובאותו מעמד היא החתימה אותי גם על זה וגם על זה" וכן בעמוד 25 בשורה 30 "הם חתמו לי על זה שהם תיקנו את כל הליקויים" ובעמוד 37 בשורה 16 "בכפוף לזה שהתחייבתם שתיקנתם את הכו".

56. קושי נוסף בגרסת ישקו נובע מהכללת תיקון המזגן בסעיף 7 להסכם הפשרה. זאת למרות שלשיטתה של גבי שגיב, אשד ידע על הבעיה במזגן וכל בעיה שהוא יודע עליה ישקו פטורה מתיקונה. העדה לא הצליחה בתשובותיה בעמוד 89 ליתן מענה מניח הדעת לסתירה בין הדברים.

57. בנוסף, יש להביא בחשבון לעניין פרשנות הסכם הפשרה את חובתה של ישקו, בעת חתימת הסכם הפשרה, לפצות את אשד בגין הרכיבים שלהלן: הוא רוכש דירה חדשה, שעוד בטרם מסירתה, נמצא בה פגם מהותי של רטיבות.

הפגם גורם לאיחור במסירה של 3 חודשים לשיטת ישקו, ארבעה חודשים לשיטת אשד, ומכאן גם שעל אשד לשאת בתשלומי שכירות בגין האיחור. אשד טען כי שילם 4 חודשי שכר דירה בסך של 7,000 ₪ לחודש ומכאן ששילם הסך של 28,000 ₪.

אשד טען כי בנוסף התמורה הלכה וגדלה עקב הצמדתה למדד תשומות הבניה (ראה בעמוד 33 בשורה 6).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

58. גב' שגיב העידה בעמוד 92 בשורה 4 כי אשד התבסס במועד חתימת הסכם הפשרה על שתי חו"ד האחת בסך של 30,000 ₪ והשנייה בסך של 20,000 ₪ והיא שילמה לו בגין האמור בחו"ד ו"לא נתתי לו בגלל שום סיבה אחרת". ראה גם עמידתה של גב' שגיב על גרסה זאת בעמוד 92 בשורה 19. מכאן שישקו הייתה בדעה שהיא פטורה מתשלום עבור רכיבי הנזק הנוספים, פרט לעלות תיקון הליקויים, עמדה שאינה מתיישבת עם הוראות הדין המחייבות בפיצוי עבור רכיבים אלה.

59. יצוין כי ניכר היה שגב' שגיב מזלזלת בנזקים הנוספים שנגרמו לאשד ולעניין זה ראה את דבריה בעמוד 92 בשורה 22 "לא היה עיכוב כזה גדול, הוא לא, הוא כולה היה עוד 3 חודשים".

60. בדיעבד, על פי חו"ד של המומחה מטעם בימ"ש, מתברר שהנזק הממוני והלא ממוני שנגרם לאשד עולה באופן ניכר על סכום הפיצוי שקיבל בסך של כחמישים אלף ₪ לשיטת אשד, 57,000 ₪, או שבעים אלף ₪, לשיטת ישקו. הדעת לא נותנת שאשד הסכים לוותר על פיצוי שהמומחה מטעם בימ"ש העמיד על כמאה אלף ₪ ללא הבאה בחשבון של עלויות נוספת של העסקת קבלן מזדמן, מפקח ומע"מ, סה"כ 148,520 ₪.

61. אשד העיד כי שם לב כבר כאשר קיבל הדירה כי לא בוצעו חלק מהתיקונים הנדרשים, אולם היה מוכן למחול על כך עד שנוכח לדעת "שהרצפה שלי בבית מתחילה להיסדק לי, כל הרצפה שזה כבר דבר מאד יקר" (ראה בעמוד 28 בשורה 27).

62. בנוסף, מחקירת נציגת ישקו התברר שעל חוזה המכר חתם מטעם ישקו "יהודה" (ראה בעמוד 68 בשורה 8). אמנם גב' שגיב, "סמנכ"ל ומטפלת בתלונות דיירים" בישקו חתמה על הסכם הפשרה ופרוטוקול המסירה, אך סביר להניח כי לא חתמה לפני שקיבלה אישור, או ערבה, בכירים בישקו, כגון המנכ"ל ואולי אותו "יהודה" שחתם על הסכם המכר. גב' שגיב אף העידה במפורש בעמוד 81 בשורה 10 כי "מקבלת אישור גם מבעל הבית". דמות נוספת שעלתה בחקירת גב' שגיב בעמוד 82 בשורה 16 היא "חיים" אחיה של העדה, שהתברר שהתכתב עם חברה בשם מיקרוטק בעניין אשד. ישקו מצאה לנכון להעיד רק את גב' שגיב ועניין זה נזקף לחובת ישקו.

63. אשר על כן, קובע כי אשד חתם על הסכם הפשרה, כאשר הוא מתבסס על הצהרת ישקו כי תיקנה הליקויים וכי גם אם בימ"ש יתן אמון בגרסת גב' שגיב כי התכוונה לתוצאה אחרת, האדם הסביר בנסיבות העניין, היה מגיע למסקנה כי הסכם הפשרה כולל התחייבות ישקו כי תיקנה הליקויים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

**האם אשד הפר התחייבותו שלא להתנגד לבנייה בגג ?**

64. אשד טען כי לאחר קבלת החזקה בדירה התברר לו בחודש אפריל 2012 כי בעקבות עבודות חציבה מסיביות שבוצעו בגג שמעל דירתו, ישקו ביצעה עבודות בנייה בגג שמעל דירתו בלא שקיבלה היתר בנייה כחוק לביצוע עבודות אלה. הוא פנה אליה בעניין זה ולא נענה ולכן נאלץ להגיש תלונה בעניין זה למינהל ההנדסה בעיריית תל אביב יפו. מכיוון שעבודות הבנייה בגג שמעל דירתו המשיכו להתבצע ללא היתר, ביום 4.7.12 ניתן צו מניעה קבוע לאחר קיום דיון במעמד שני הצדדים.

65. באשר לטענה לפיה אשד התנגד לבנייה על גג הדירה שמעל דירתו תוך כדי הפרת התחייבותו הנקובה בסעיף 16 לנספח השינויים ל"הסכם המכר", אשד טען כי הסכמתו לבנייה על הגג שמעל דירתו הייתה מטבע הדברים כפופה לקיום ישקו חיוביה על פי הדין, לבצע את העבודות בגג שמעל דירתו כשבידה היתר בנייה כדין. אשד העיד בעמוד 59 בשורה 32 כי גילה שמבוצעת חציבה ביסודות והעיר למפקח העבודה מטעם ישקו כי העבודה מסוכנת וביקש שיציגו לפניו היתר הבניה.

66. מכיוון שלא הוצג היתר בנייה, ומכאן שישקו ביצעה את העבודות ללא היתר בנייה, הוא היה רשאי להתנגד לביצוע עבודות אלה. אשד טען כי אף בימ"ש הצדיק את התנהלותו בהחלטתו מיום 4.7.12 עת נתן צו מניעה קבוע. אשד טען כי ישקו עושה כראות עיניה ומתעלמת מפורשות מתוכניות הבנייה המקוריות ומהיתר הבניה מספר 2011-0731 בעת שהיא חורגת מהמידות שאושרו לה.

67. ישקו טענה כי הגשת כתב התביעה ע"י אשד כמו גם הניסיון לקבלת צו המניעה הזמני אשר הוגש בתיק מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר בין הצדדים. ההשתק האמור מונע מאשד להתנגד לכל בניה על הגג. לגב' שגיב לא היה מענה מניח הדעת לטענה כי בימ"ש קבע (ראה נספח י"ג) כי התבצעה עבודה שלא כדין (ראה עדותה בעמוד 110).

68. אין בידי לקבל טענת ישקו לפיה הסכם הפרשה כולל הסכמה לבנייה בניגוד לדין, במיוחד כאשר טענה זאת כוללת כביכול הסכמה חוזית של אשד לסיכון בטיחותי הנוגע לו באופן ישיר. מכיוון שאין חולק שבעת מתן צו המניעה לא היה היתר בניה (ראה נספח י"ג לראיות אשד), לא הייתה מניעה חוזית לנקיטת הליכים משפטיים מצד אשד ולכן הטענה כי אשד הפר התחייבותו החוזית נדחית.

**האם אשד הפר ההסכם בכך שהגיש תביעתו ?**

69. באשר לטענה שבעצם הגשת התביעה אשד הפר את הויתור מטעמו על כל טענה, אשד טען כי ישקו שכחה את החיוב השלוב מטעמה בעניין זה, כאשר הצהירה שכל הליקויים שהיו בדירה תוקנו.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

70. אשד טען שכאשר צד אחד אינו נכון לקיים את חיובו, נדחה מועד קיומו של החיוב המקביל על ידי הצד האחר, משום שזכותו כלפי החייב אינה משתכללת אלא נשארת בגדר זכות מותנית בתנאי מתלה ולכן אין לאכוף את הויתור.

71. באשר להסתמכות ישקו על הסכם הפשרה, אשד טען כי הסכם זה אינו חזות הכל כאשר צד להסכם מפר באופן שיטתי התחייבויות בהן הוא חב ואף סוטה סטיה מהותית מחובת הגילוי החוזית ומחובת הגילוי המוגברת שחלה על חברה קבלנית. לטענת אשד, הדין מאפשר לו כל אימת שגילה סתירות מהותיות לבוא ולהציפן, ומשלא נותר מנוס בידיו לפנות לביהמ"ש.

72. מכיוון שדחיתי פרשנות ישקו הסכם הפשרה וקבעתי כי הגשת התובענה לא סתרה הסכמות הצדדים, דוחה טענת ישקו כי הגשת התובענה מהווה הפרה של הסכם הפשרה.

### האם הפרה ישקו חובתה לנהוג כלפי אשד בתום לב ובדרך מקובלת ?

73. אשד טען כי מנהלי ישקו הציגו בפניו את הדירה כדירה חדשה הראויה לכניסה מיידית למגורים וללא כל ליקויים מהותיים בה. עם זאת, לאחר חתימת הסכם המכר ובטרם קבלת החזקה בדירה, התגלה לו באקראי מפי אחד הדיירים שהדירה הוצפה במים בעקבות תקלה במערכת המים ובעקבות כך קיימים נזקים שונים. לכן, פנה למהנדס הבניין שיבדוק באשר לליקויים והזמין וקיבל חווי"ד לגבי התקלה במערכת המים שגרמה להצפת הדירה. בהתאם לחוות דעת המהנדסים, פנה לישקו והודיע לה על קיום ליקויי בנייה מהותיים בדירה אשר לא גולו על ידי ישקו במהלך המו"מ שקדם לכריתת ההסכם.

74. תימוכין לגרסה זו, ניתן היה למצוא בעדות גב' שגיב שאישרה בעמוד 84 בשורה 11 שאשד אכן פנה אליה לפני קבלת החזקה ודרש לפתוח הריצוף.

75. אשד טען כי ישקו הפרה את חובתה לפעול בדרך מקובלת ובתום לב במו"מ לכריתת הסכם המכר עמו וכי זה הבסיס לתובענה. עוד נטען כי התנהלות מעידה על אופן ודרך התנהלות הבלתי חוקית של ישקו כחברת בנייה גדולה אל מול רוכש הדירה הקטן.

76. אשד טען כי ישקו רמסה ברגל גסה את הוראות סעיף 2(א) לחוק הגנת הצרכן, בדבר הטעייתו הצרכנים של הנתבע לאורך כל מחדלי והתנהלות התובעת כלפיו שכן אין כל חולק כי הסתירה ממנו מידע מהותי, שעה שניתן להוכיח בוודאות כי המידע הינו מידע סביר ומהותי אותו עליה לגלות.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

77. ישקו טענה כי אשד העלים מענינו של ביהמ"ש עובדות מהותיות ובפרט את העובדה שוויתר על כל התביעות הנתבעות על ידיו והתחייב מפורשות שלא להתנגד לכל בנייה בגג, במסגרת הסכם המכר מיום 21.11.2010. כמו כן, טענה כי נענתה לכל דרישותיו של אשד על חשבונה ומדובר בתביעה שהוגשה שלא בניקיון כפיים.

78. ישקו ניסתה להשחיר את פניו של אשד וטענה כי הוא מתלונן סדרתי ואף צרפה תצהיר של מר שפירא ממנו שכר נכס לצורך ביסוס טענה זו. מר שפירא לא זומן להעיד ולכן נשללה מאשד הזכות לחקור אותו על תוכן תצהירו. אשד נשאל לגבי טענת שפירא וענה בעמוד 65 בשורה 24 שמר שפירא הוא זה "שרב עם כל אחד". מכיוון שמר שפירא לא התייצב להעיד, איני מוצא לייחס לתצהירו, שנתר בתיק, אך עקב מחדל אשד לבקש למשוך התצהיר במועד, משקל רב, בלשון המעטה.

79. בימ"ש התרשם שאשד הוא מי שעומד על זכויותיו, ואולי במידה "קשוחה" (ראה דברי אשד עצמו בעמוד 67 בשורה 1), וגם התנהלותו בבימ"ש כפי שיפורט בפרק ההוצאות לא העידה עליו כמי שנוהג באיפוק. אולם, במבחן התוצאה התברר מחו"ד של המומחה מטעם בימ"ש שתלונותיו העיקריות של אשד נמצאו מוצדקות ולכן איני מקבל הטענה של ישקו כי נפלה קורבן כביכול למתלונן סדרתי שטפל עליה תלונות שווא, על אף ניסיונה לרצותו ככל האפשר. יוזכר שוב, כי ישקו בחרה להעיד רק את גב' שגיב, ולא מהנדס מטעמה, ולא הובא ע"י ישקו מידע עובדתי לגבי התיקונים שכביכול ביצעה בדירה.

80. לא מצאתי תשובת נציגת ישקו בעניין טענת אשד כי הייתה הצפה בדירה לפני מכירתה לאשד כמניחה הדעת. גב' שגיב הכחישה תחילה באופן גורף טענה זו (ראה עדותה בעמוד 69 בשורה 21) במילים "ממש לא". אולם, בהמשך התשובה סייגה אותה באומרה "זה חלון נשאר פתוח בחורף כמו ששוטפים דירה ככה נכנסו הרבה מים לדירה". אם כמות המים הייתה כמו ש"שוטפים דירה", הכיצד הסכימה ישקו לתקן הריצוף? ברי שגרסה זאת אינה מתיישבת עם העובדות ועולה כי ישקו אכן הסתירה מאשד ארוע מהותי שהיה עליה להביא לידיעתו ובכך פעלה בחוסר תום לב.

81. אולם, בעניין זה, אין מקום לפסוק פיצוי נוסף שכן הסכם הפשרה אמור היה לכלול גם עניין זה שהיה ידוע לאשד עוד בטרם נחתם הסכם הפשרה ויש להחזיק הצדדים כמי ששקללו בפיצוי גם התנהלות זאת.

82. לעומת זאת, יש להביא בחשבון העובדה שהצהרת ישקו בפרוטוקול המסירה לפיה תוקנו הליקויים בחו"ד של טרמינל ובן עזרא, התבררה כהצהרה לא נכונה, לעניין הפיצוי בגין עוגמת נפש והחלטה זו תינתן בהמשך פסק הדין.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

### האם התרשלה ישקו בביצוע תיקון הריצוף ?

83. אשד טען כי ישקו התרשלה התרשלות רבתי בביצוע תיקון הריצוף בדירה בהתאם להתחייבותה לתיקון הליקויים על פי "פרוטוקול מסירת הדירה". אשד ייחס חשיבות, לעצם כך שישקו הייתה מודעת לכך שמתחת לריצוף הותקנה מערכת חימום תת ריצפתי.

84. מומחה ביהמ"ש קבע כי ליקויי הריצוף נובעים מהשילוב של הריצוף על גבי סומסום אשר כולא בתוכו אוויר וחימום תת ריצפתי. כתוצאה מאופן הריצוף ע"י ישקו נגרם לריצוף הסלון בדירה למערכת החימום נזק המתואר בחו"ד מומחה בימ"ש מיום 18.3.13 ובחו"ד נוספת מיום 30.8.17. אשד טען כי על ישקו לשאת במלוא עלות תיקון זה בסך של 60,460 ₪.

85. ישקו לא חקרה את המומחה מטעם בימ"ש וגב' שגיב העידה בעמוד 102 בשורה 17 כי לא עיינה בחו"ד, עובדה שמעוררת תמיהה, בשים לב להיותה העדה היחידה מטעם ישקו. כאשר נשאלה לגבי מסקנת המומחה כי שילוב מערכת החימום התת ריצפתי עם מצע סומסום וריצוף שיש גרם לנזק, היא הטילה בעמוד 105 בשורה 10 האחריות על מתקין המערכת.

86. מתקין מערכת החימום לא הוזמן להעיד כי אשד טען תחילה שישקו התקינה מערכת החימום, אולם בימ"ש כבר קבע קודם לכן כי אשד הזמין התקנת מערכת החימום. יתכן שלו העיד הספק היה מאשר כי עדכן אשד או ישקו לגבי הצורך לעשות שימוש במצע או בריצוף מיוחד.

87. בנסיבות אלה, למרות שמצופה היה מקבלן שבנה בניין לבדוק בטרם ביצע הריצוף המשמעות של התקנת מערכת חימום תת ריצפתי, אין להטיל מלוא האחריות לסוג המצע והריצוף על ישקו בלבד. לכן האחריות תחולק באופן שווה בין ישקו לבין אשד. אילו אשד היה מצרף מתקין המערכת כנתבע, יתכן והיה מקום לחייב המתקין בגין חלקו בכשל, אך אשד לא צרף אותו כנתבע.

### האם ישקו זכאית לפיצוי מוסכם כפול ?

88. באשר לבקשת ישקו לקבל פיצוי בעבור כל הפרה שלשיטתה הפר כלפיה- סעד עצמאי של פיצוי, אשד טען כי סעיף 6 להסכם הפרה מורה כי צד אשר יפר הוראות הסכם הפרה יחשב כהפרה יסודית של הסכם המכר. משכך, גם אם לדידה של ישקו הייתה הפרה כלשהיא, עליה לפנות להסכם המכר ולתבוע 10% מערך הדירה לכל היותר. עוד טען כי 10% פיצוי מוסכם בגין הפרת הסכם המכר אינם עולים לכדי הסכום הנתבע אלא למחציתו וכי הפיצוי המוסכם אותו דורשת ישקו הינו מופרך ואינו אוזח במציאות.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

89. ממילא דחיתי עילות התביעה של ישקו ולכן אין מקום לחייב אשד בפיצוי כלשהוא. אולם, עצם הגשת תביעה הכוללת סכומי עתק בגין הפרה כפולה, כאשר לא ברור כלל הקשר בין ההפרות לבין היקף הנזק הנטען, יוצרת חוסר נוחות שיבוא לידי ביטוי בעת הדיון בפרק ההוצאות.

### האם מגיע לאשד פיצוי בגין עוגמת נפש ?

90. אשד טען כי המומחה מטעמו קבע בחוות דעתו עלות הליקויים ותיקונם בסך של 208,939 ₪. כמו כן, טען אשד כי בנוסף לאמור, נבנתה דירה המצויה מעל לדירתו בקומה השביעית של הבניין. לאחר הבנייה החל לסבול ממטרדי רעש קשים. הוא פנה לישקו באשר למטרדי הרעש הנגרמים מהדירה שמעליו. אשד הזמין וקיבל חוו"ד ממומחה לבדיקת רעשים שמצא שאשד סבל מרעש חריג-וצרף לתביעתו הדו"ח של המומחה.

91. אשד טען כי בעקבות כל הליקויים חי כנווד בדירה כשחפציו נמצאים בארגזים, זאת מפני שלא תוקנו הליקויים וביקש לחייב ישקו לשלם לו בגין עוגמת הנפש הרבה המוערכת על ידו בסך של 60,000 ₪.

92. ישקו טענה באשר לצינור הניקוז בחדר השינה, כי הצינור בוטל ומיקומו הועתק על חשבונה לאזור הגג, כך שלא יהווה מטרד לאשד ובאשר לטענות על רעש ומטרד מהדירה שמעל, טענה שאין זה באחריותה כל שנעשה בדירה מעל כגון: טריקות דלת ונקישות רגליים.

93. ישקו הטיחה באשד טענות רבות לגבי התנהלותו, בהן דן בימ"ש כאשר דן בטענת אשד כי ישקו נהגה בו בחוסר תום לב. בסופו של יום נמצא כי ישקו הסתירה מאשד מידע מהותי עובר למסירת החזקה, אולם בעניין זה נקבע שאין לפסוק פיצוי נוסף מעבר לפיצוי שנקבע בהסכם הפשרה. לעומת זאת, נקבע כי ישקו כללה בפרוטוקול המסירה מצג שווא ביודעין לגבי תיקון הליקויים.

94. אשר על כן, מחייב ישקו בתשלום הסך של עשרת אלפים ₪ בגין עוגמת הנפש שנגרמה לאשד.

### האם יש לחייב ישקו במתן תעודת גמר וייחוד הדירה על שם אשד ?

95. אשד טען בתביעתו כי על אף שהבניין מאוכלס לפני כ-7 שנים, ישקו טרם קיבלה תעודת גמר על הבניין ולפיכך אכלוס הדיירים הינו בלתי חוקי ולא נרשם כבית משותף.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

96. ישקו טענה כי לא ניתן להעמיד תעודת גמר ולרשום הבניין כבית משותף עקב חריגות בנייה של בעלי הדירות, אך לא הגישה כל ראיה לכך וגם לא שלחה הודעות למי מבעלי הדירות.

97. אשר על כן, בשים לב לחיובי ישקו על פי סעיף 7 לתנאי ההסכם למכירת הדירה, לחלופי שמונה שנים ממועד מכירת הדירה, שהייתה בין הדירות האחרונות שנמכרו בבניין, וקבלת החזקה בשנת 2011, מחייב ישקו להעמיד תעודת גמר, לרשום הבניין כבית משותף ולייחד בעלות אשד בדירה שרכש, תוך שישה חודשים ממתן פסק הדין.

**האם אשד זכאי לפיצוי מוסכם ?**

98. אשד טען כי נוכח ההפרה הבוטה של ישקו כלפיו ע"פ הסכם הפשרה – הוא זכאי לקבל ממנה כנקוב בס' 6 להסכם הפשרה – את סכום הפיצוי המוסכם הנקוב בחוזה המכר שבין הצדדים בסך 10% - דהיינו, הסך של 345,000 ₪. יצוין שלצרכי אגרה, אשד תבע רק חלק מהפיצוי המוסכם.

99. לא מצאתי שיש מקום לחיוב כפול ואף משולש, הן בפיצוי מוסכם והן בפיצוי בגין עוגמת נפש והן בפיצוי בגין תיקון הליקויים. אולם בסופו של יום, ללא תיקון נוסף של כתב התביעה, בסיכומיו, אשד זנח הבקשה לחיוב בפיצוי מוסכם.

**האם אשד זכאי למלוא עלות התיקונים שקבע המומחה מטעם בימ"ש ?**

100. אשד ביקש בסיכומיו לחייב ישקו במלוא הסכום של עלות התיקונים שקבע המומחה מטעם בימ"ש בסך של 96,167 ₪ בתוספת מע"מ כנקוב בחוות דעת מומחה ביהמ"ש מיום 18.3.13 ו- 30.8.17 ולהוסיף לסכום האמור 10% עבור פיקוח הנדסי ו- 20% עבור ביצוע עבודות על ידי קבלן מזדמן ופיצוי עבור 21 ימים בהם יאלץ להעדר מהדירה.

101. המומחה לא נחקר ולכן מאמץ חו"ד במלואה. אולם, כפי שנקבע קודם לכן, אין לחייב ישקו במלוא העלות של תיקון הריצוף, אלא במחצית החיוב בסך של 60,460 ₪.

102. אשר על כן, לאחר הפחתת מחצית רכיב הפיצוי בגין הריצוף, הסכום לחיוב הינו הסך של 65,937 ₪ ובתוספת עלות לקבלן מזדמן, פיקוח ומע"מ, סה"כ הסך של 101,833 ₪.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

103. לא הובא אומדן לגבי עלות הפינוי למשך 21 יום. מכיוון שהסכום נמוך ממילא, אומד עלות ההובלה והמגורים החלופיים בסך של 7,000 ₪. מכיוון שהחלק הארי של התיקון הינו בגין תיקון הריצוף, ישקו תישא רק במחצית החיוב בגין הצורך לפנות הדירה, דהיינו, בסך של 3,500 ₪.

### דיון בהוצאות

104. התובענה של אשד התקבלה בחלקה הן לעניין עלות התיקונים והן לעניין עוגמת הנפש ובסופו של יום וויתר בעת הגשת הסיכומים על הפיצוי המוסכם, וכך נוצר פער משמעותי בין סכום התביעה לבין הסכום שנפסק.

105. בנוסף, אשד לא התנהל באופן הולם בבימ"ש. עד כדי כך שבימ"ש נאלץ לתעד התנהלות זאת ולעניין זה ראה בעמוד 102 משורה 5 כאשר באותו שלב אף ענה במקום העדה ועורך דינו טען כי לא רק שאשד התערב שלא כדין בעדות גב' שגיב, אלא אף אמר דברים לא נכונים. כמו כן, ראה בעמוד 109 בשורה 22 תיעוד של אזהרת אשד כי אם ימשיך להפריע יפסקו נגדו הוצאות לטובת אוצר המדינה.

106. אשר על כן, מחייב ישקו לשלם לאשד בגין קבלת תביעתו באופן חלקי שכ"ט ב"כ בסך של 12,000 ₪ וכן סך כולל של 12,000 ש"ח בגין חלק מהוצאותיו השונות לרבות בגין הכנות חוו"ד מטעמו ומטעם מומחה בימ"ש.

107. לנוכח דחיית התובענה שהגישה ישקו ובשים לב שבימ"ש התרשם שהתובענה, ובעיקר סכום התביעה המופרז, נועד להוות משקל נגד על מנת להרתיע אשד ממימוש זכויותיו, מחייב ישקו לשלם לאשד שכ"ט ב"כ בסך של 15,000 ₪.

### סוף דבר

108. מחייב ישקו כלהלן:

1. לשלם לאשד הסך של 115,333 ₪ צמודים כדין מיום הגשת התביעה בפועל.
2. לשלם לאשד הסך של 39,000 ₪ צמודים כדין מיום מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.
3. להעמיד תעודת גמר, לרשום הבניין כבית משותף ולייחד בעלות אשד בדירה שרכש, תוך שישה חודשים ממתן פסק הדין.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13175-07-12 אשד נ' בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ  
ת"א 1219-11-12 בניני ישקו לבנין ומקרקעין בעמ נ' אשד

ניתן היום, ה' בחשוון התשע"ט, 14 אוקטובר 2018, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט