



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

בפני כב' השופט יהודה פרגו – שופט בכיר

התובעים:

1. אמיר כהן
 2. כהן הראתי ליאת
 3. גלית סקוטלסקי
 4. אפרתי רפאל
 5. אפרתי אירן
 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
- ע"י ב"כ עוה"ד תומר אזרחי ואלון סמואל

נגד

הנתבעת:

גאון נדל"ן בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רימון זינתי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

פסק – דין מתוקן

(ראה החלטה מיום 6/7/2017)

1. מבוא

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

התובעים דיירי הבניין.

תביעתם מתמקדת במספר ראשי נזק עיקריים:

- א. נזקים/ליקויים נטענים בכל אחת מדירות המגורים;
- ב. נזקים/ליקויים נטענים בבניין וברכוש המשותף;
- ג. עיכוב במסירת הדירות ותוצאתו;
- ד. ירידת ערך;
- ה. טרדה ועוגמת נפש;

את תביעתם תמכו התובעים בחוות דעת שניתנו על ידי המהנדס גיל וילנס והמהנדס אלכסנדר גורביץ

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

הנתבעת – "החברה הקבלנית" – דוחה את הנטען.

לטענתה: "התובעים אף הגדילו לעשות כאשר ניפחו את תביעתם, ומליקויי בנייה מעטים ושוליים הנלווים באופן טבעי לכל פרויקט יצרו להם תביעה בסכום כולל שעולה עד 3.3 מיליון ₪!!!"; ו"כי הנתבעת נענתה לכל פניה מצד התובעים לביצוע תיקונים בבניין"; ו"כי כל התובעים קיבלו את מלוא הפיצוי המגיע להם בגין האיחור במסירת הדירות לחזקתם".

את הגנתה תומכת הנתבעת, בחוות הדעת של אורי פרץ פרי שמאי מקרקעין.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

נוכח המחלוקות בין הצדדים – בהסכמת הצדדים – מונה על ידי בית המשפט אינג' נתן גרשוני כמומחה מוסכם.

המומחה הגיש את חוות דעתו לבית המשפט והשיב לשאלות שנשאל על ידי הנתבעת.

לאחר שמיעת ראיות הצדדים, נערך ביקור במקום בנוכחות ב"כ הצדדים והמומחה, לרבות בדירת משפחת כהן בנוכחות הגב' ליאת כהן בעלת הדירה.

שמיעת הראיות הסתיימה עם עדותו של המומחה אינג' נתן גרשוני.

הצדדים הגישו דברי סיכום בכתב.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

2. דיון

א. ליקויי הבנייה - כללי

כל אחד מבעלי הדירות חתם על "הסכם מכר" עם "החברה הקבלנית".

"הסכמי המכר" בתנאייהם הכלליים זהים לכלל הדיירים.

לענייננו, אין כל חשיבות לכך, שחלק מהדירות לא נרכשו ישירות מן "החברה הקבלנית", אלא מרוכשים אשר רכשו את דירותיהם. אותם רוכשים, רכשו לעניין הנדון בפני, את אותן זכויות אשר היו לרוכשי הדירות "מהחברה הקבלנית".

ב"הסכמי המכר" נקבע, בין השאר:

7. "אחריות, בדיק ותיקונים

7.1 בכל מקרה שבתקופת הבדיק ובתקופת האחריות כהגדרתן בחוק המכר, תתגלה בדירה אי התאמה כמשמעה בחוק המכר, מתחייבת החברה לתיקון אי ההתאמה שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים לקויים או פגומים, ובלבד שהקונה הודיע בכתב על כך לחברה, לא יאוחר מ-30 יום ממועד היווצרות אי ההתאמה או מהמועד בו ניתן היה לגלותה.

7.2 לא הודיע הקונה לחברה במועד כאמור, לא תהיה אחראית החברה לתיקון אי ההתאמה ו/או ההחמרה של אי ההתאמה 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 לחברה, לקבלן, לקבלני המשנה, לעובדים ו/או למי מטעמם להיכנס לדירה בכל זמן סביר ולבדוק את טענת אי ההתאמה ו/או היקפה ולבצע את התיקונים שידרשו בשעות העבודה המקובלות, והוא מצהיר כי לא תהיה לו כל תביעה ו/או טענה לגבי זמן ביצוע העבודות ו/או אי הנוחות שתגרם כתוצאה מכך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

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

לא יאפשר הקונה ביקור בדירה ובדיקת טענותיו לאי התאמה ו/או את ביצוע עבודות התיקון, לא תהיה המוכרת חייבת לבצע התיקונים בדירה, והדבר ייחשב כוויתור מוחלט של הקונה כלפי החברה ו/או מי מטעמה, על ביצוע התיקונים ו/או על כל תביעה ו/או טענה ו/או דרישה לפיצוי או סעד כלשהו ביחס לאי ההתאמה ו/או חבות החברה ו/או אחריותה לביצוע תיקונים".

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

"אי-התאמה

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

(1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;

(2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

(3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

(4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן - תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

שאי-ההתאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

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

(6) ...

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

(ג) לענין סעיף זה -

"אי-התאמה יסודית" - אי-התאמה בחלקי הבנין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג לקרקע הנושאת את הבנין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;

"תקופת בדק" - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה;

"תקופת אחריות" - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק.

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 לגלותה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה, אם הודיע עליה הקונה או קונה המשנה למוכר בתוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה;

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



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

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

ב4. זכות תיקון אי-התאמה

(א) התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

(ב) חזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון.

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

החוק מתייחס לשתי תקופות:

"תקופת בדק - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה" – תקופות משתנות בהתאם לסוג הליקוי.

תקופת אחריות - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק."

מדובר בתקופות מצטברות, אשר במערכת עובדות מסוימת תקופת ההתיישנות יכול ותעמוד על 10 שנים, ממועד העמדת הדירה לרשות הרוכש.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

הוכח בפני, שעם כניסת הדיירים לדירותיהם, התגלו ליקויים רבים בדירות וברכוש המשותף.

בדברי הסיכום טוענת הנתבעת:

22. "...החובה ליתן הזדמנות לתקן, קיימת בדין הישראלי באופן מפורש הן בחוק החוזים (תרופות), הן בחוקי המכר השונים והן בחוק חוזה קבלנות ובחוק השכירות והשאילה. בין היתר, מטעמים של הרמוניה חקיקתית בקוד האזרחי, יש לפרש את סעיף 4ב לחוק, ככזה השולל מרוכש דירה סעד כלשהו, כאשר הנ"ל מפר את חובתו ליתן הזדמנות לתיקון הליקויים. כמו-כן, עקרונות הצדק ותום הלב מהווים מקור נוסף לעיגון החובה, כאמור.

23. למותר לציין כי הנטל להוכיח שניתנה למוכר הודעה במועד על הליקויים וכן ניתנה לו הזדמנות נאותה לתקנם מוטל כל כולו על כתפי הקונה (התובעים). התובעים לא עמדו בנטל זה. נהפוך הוא!"

אני דוחה טיעון זה.

הוכח בפני, שהדיירים פנו אל "החברה הקבלנית" במועד, ולמעשה מאז קבלת החזקה בדירות, פרטו בקשו ודרשו לתקן את הליקויים.

ראה:

- פניות הדיירים המרוכזות בנספחים 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12 לכתב התביעה.

- עדויות הדיירים בעמ' 26 (איריס סער) בעמ' 56 (ליאת כהן) עמ' 63 (אליס יצחק) עמ' 71 (אוליביה בן ישראל) עמ' 83 (סקוטלסקי גלית) עמ' 99 (שירלי אפרתי) עמ' 104 (לוי ראובן) עמ' 113 (זילברמן אביגדור).

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



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

דא עקא, שהליקויים עליהם התלוננו הדיירים לא תוקנו במלואם, וגם אלה שנטען שתוקנו, תוקנו שלא כהלכה, כמפורט בחוות דעת המומחה שמונה על ידי בית המשפט אינג' נתן גרשוני.

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

מעדותו של העד - עמי גאון - מנהל "החברה הקבלנית" - התרשמתי, שהמחלוקת שהיו לו עם הדיירים בנושאים אלו, יחזרו על עצמם.

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

בחוות דעתם, ריכזו מומחי התובעת את הליקויים בדירות וברכוש המשותף.

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

בפתח חוות דעתו כותב אינג' נתן גרשוני:

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

דירות:-

...

4. מתון 11 הדירות שבבניין, 8 כלולות בתביעה זו:-

- קומת קרקע דירה 2 (כהן, אמיר וליאת).
- קומה 2 דירה 3 (סקוטלסקי, גלית).
- קומה 3 דירה 5 (אפרתי, רפאל ואירן).
- 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 המחוזי בתל אביב - יפו

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

6. המסמכים שנמסרו לי ושעמדו לרשותי בהכנת חוות דעתי זאת הם :-
- כתב התביעה המתוקן, על נספחיו.
 - כתב ההגנה, על נספחיו.
 - כתב התשובה לכתב ההגנה.
 - חוות הדעת (מטעם התביעה) של המהדס גיל וינלס, וינלס מהנדסים (לרכוש הציבורי/המשותף ולדירות).
 - חוות הדעת (מטעם התביעה) של אינפרטק טכנולוגיות מתקדמות בע"מ. (לעניין הרטיבות).
 - חוות הדעת (מטעם התביעה) של המהנדס אלכסנדר גורביץ' (תכנון מערכות הביוב).
 - חוות הדעת (מטעם ההגנה) של השמאי אורי פרץ-פרי (שני תכנון ופקוח הנדסי ושמאות מקרקעין).

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

בביקור במקום בנוכחות הצדדים, הצביע המומחה על חלק מהליקויים, הסביר את חוות דעתו ולאחר מכן, השיב לשאלות הצדדים בדיון שהתקיים בבית המשפט.

אתייחס תחילה לליקויים ולתביעות הנטענות בכל אחת מהדירות ולאחר מכן לליקויים ברכוש המשותף.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

ב. הליקויים בדירות

הליקויים הנטענים בדירות, כפי שהם מופיעים בחוות דעת מומחי התובעים, הוצגו בפני אינג' נתן גרשוני ונבחנו על ידו:

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

44. מס' 1 שלד ובנייה :- בחוו"ד וינלס נטען שקיימות סטיות בקירות הפנים ועל כן יש לקבוע ירידת ערך בהתאם. מנגד טוען פרץ-פרי שאין ליקוי ואין ירידת ערך. בבדיקתי מצאתי שהמצב בפועל מצביע על סטיות משמעותיות. לדוגמא - אובחנו סטיות שבין 2 ל-5 ס"מ בקיר הכניסה לממ"ד וסטיות בגובהי דלת בין 2.5 ל-5.5 ס"מ. בשל היקף העבודה שתדרש תיקון אין זה מעשי היום לחייב תיקון, שמשמעותו הריסת הדירה ובנייתה מחדש. מקובלות עלי מסקנותיו של וינלס שיש לקבוע ירידת ערך אולם בהתחשב בהיקפי הסטיות ובהסתמך על ניסיוני אני סבור שירידת הערך הראויה (כמו גם לדירות האחרות בבניין) 50% מהסכום שקבע וינלס = 40,000 ₪.

45. מס' 2 מסגרות :- וינלס טוען שהמעקה המרפסת מתנדנד. פרץ-פרי טוען שהמעקה לא מתנדנד. וינלס טוען שלא הותקן תריס חשמלי בחדר המגורים. נמסר שהתובעים קבלו על כך פיצוי. בבדיקתי לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.

46. מס' 3 מטבח :- ויגלס טוען שהשיש שרוט ודורש החלפתו, והחלפת אריחים לגודל אחיד. כמו-כן לא הותקן תריס חשמלי בחדר הדיור. פרץ-פרי טוען שאין ליקוי. בגין התריס החשמלי נמסר שהתובעים שקלו זיכוי. בבדיקתי לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.

47. מס' 4 ממ"ד :- וינלס טוען שקיימות סטיות בלתי-קבילות בגובהי הריצוף ודורש פירווקו וביצועו מחדש, כולל פנלים ותיקוני טיח וצבע. כמו כן נדרש תיאום ותיקון חלון ההדף שלא נסגר. פרץ-פרי מסכים שיש לתקן את נעילת חלון ההדף וביתר הטענות אין ליקוי. בבדיקתי מצאתי שקיימת סטייה במפלס הריצוף שמחייב תיקון. יש לפרק את הריצוף בממ"ד ולבצעו מחדש גולל פנלים ותיקוני טיח וצבע, בעלות מוערכת של כ-5,000 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

- נח, והתאמת סגירת חלון ההדף בעלות מוערכת של 300 ₪, ובסה"כ כ-5,300 ₪.
48. מס' 5 צבע:-- וינלס טוען שהצבע במפגשי קירות ותקרה לקוי ודורש צביעה מחדש. פרץ-פרי טוען שאין ליקוי. בבדיקתי לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.
49. מס' 6 טיח:-- וינלס טוען שהטיח לקוי ודורש ירידת ערך. פרץ-פרי טוען שהטיח בוצע כנדרש, אין גליות בטיח ואין ליקוי. בבדיקתי לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.
50. מס' 7 ריצוף:-- וינלס טוען שהרובה במישקים אינה תקינה, קיימים הבדלי גוונים עקב חדירת מים למילוי, שיפוע לקוי במרפסת ומרצפות שבורות בסלון ובמסדרון. פרץ-פרי טוען שהכל בוצע כנדרש ואין ליקוי. בבדיקתי אובחנו 4 אריחים פגומים שיש להחליף, ויש להסיר את הרובה הלא-תקינה ולא-אחידה וביצוע מחדש של הרובה בחומרים ובשיטות מקצועיות. העלות המוערכת כ-1,500 ₪.
51. מס' 8 אלומיניום:-- וינלס טוען טענה כוללנית ללא פירוט ודורש השלמות והתאמות. פרץ-פרי טוען שהתובעים קבלו דירה תקינה ואחריות לאחזקת הדירה חלה על התובעים. בבדיקתי לא אובחן ליקוי המחייב תיקון.
52. מס' 9 רטיבות:-- נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.
- דירת משפחת לוי, ראובן ומזל (קומה 3 דירה 7):--
53. מס' 1 שלד ובנייה:-- ירידת ערך 40,000 ₪.
54. מס' 2 מסגרות:-- וינלס טוען שלא הותקן תריס חשמלי בחדר המגורים. נמסר שהתובעים קבלו על כן פיצוי. בבדיקתי לא אובחן ליקוי המחייב תיקון.
55. מס' 4 ממ"ד:-- יש לבצע תיאום סגירת חלון ההדף בעלות מוערכת של 300 ₪. בלבד זאת בבדיקתי לא אובחן ליקוי אחר המחייב תיקון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 14280-02-13 כהן נ' גאון נדל"ן 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:- בבדיקתי לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.
58. מס' 7 ריצוף:- וינלס דורש החלפת הריצוף (כמו בדירת בן-ישראל). פרץ-פרי טוען שאין ליקוי. בבדיקתי נמצא שאין שיפוע בקרבה המידית של הנקז. יש לפרק כ-1 מ"ר ולבצע מחדש עם שיפועי ניקוז. תוך התאמה לנקז. העלות המוערכת 700 ₪.
59. מס' 8 אלומיניום:- בבדיקתי אובחן הצורך בתיקונים והשלמת פלסטיקים ואיטומים סביב החלונות. הערכת העלות 300 ₪.
60. מס' 9 רטיבות:- נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.
- דירת משפחת זילברמן, אביגדור וצילה (קומה 5 דירה 9):-
61. מס' 1 שלד ובנייה:- אובחן שחסר אריח אבן שיש בצד חלון חדר השינה המזרחי. יש להשלימו, בעלות מוערכת של 200 ₪. ירידת ערך 40,000 ₪. סה"כ 40,200 ₪.
62. מס' 2 מסגרות:- יש לבצע תיאום סגירת חלון ההדף בממ"ד בעלות מוערכת של 300 ₪. בלבד זאת בבדיקתי לא אובחן ליקוי אחר המחייב תיקון.
63. מס' 5 צבע:- בבדיקתי עולה שעקב נזקי רטיבות יש לבצע תיקוני צבע מקומיים בעלות מוערכת של 500 ₪.
64. מס' 6 טיח:- בבדיקתי אובחנו ליקויים מקומיים בטיח. יש לבצע תיקוני טיח בעלות מוערכת (כולל צבע) של 1,000 ₪.
65. מס' 7 ריצוף:- בבדיקתי לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.
66. מס' 8 אלומיניום:- בבדיקתי* לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

67. מס' 9 רטיבות:-- נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.
דירת משפחת אליס, יצחק וקטיה (קומה 4 דירה 8):--
68. מס' שלד ובנייה:-- בבדיקתי הוברר שקיר בלוקים בכניסה לחדר הרחצה היה עקום, וכוסה בהסכמת הצדדים ע"י קיר גבס. ירידת ערך 40,000 ₪.
69. מס' 2 מסגרות:-- בבדיקתי נמצא שרצפת המסתור מלוכלכת מבטון ואינה מתנקזת כנדרש. יש לנקותה ולוודא ניקוז תקין. העלות המוערכת 500 ₪. מלבד זה לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.
70. מס' 5 צבע:-- הדירה נצבעה ע"י הדייר. לא אובחנו ליקויים שמחייבים תיקון.
71. מס' 6 טיח:-- בבדיקתי אובחנו ליקויים בטיח שבמרפסת. יש לבצע תיקוני טיח בעלות מוערכת (כולל לצבע) של 1,000 ₪.
72. מס' 7 ריצוף:-- הדייר ביצע רצפת פרקט. שיפוע הניקוז במרפסת תקין. אין ליקוי שמחייב תיקון.
73. מס' 8 אלומיניום:-- בבדיקתי לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.
74. מס' 9 רטיבות:-- נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.
דירת משפחת אפרתי, ראובן ואירן (קומת 3 דירה 5):--
75. מס' 1 שלד ובנייה: בבדיקתי נמצא שמצב הקירות גבולי עם עקמומיות זעירה בגבולות המותר. ירידת ערך 40,000 ₪.
76. מס' 2 מסגרות:-- בבדיקתי נמצא שרצפת המסתור מלוכלכת מבטון ואינה מתנקזת כנדרש. יש לנקותה ולוודא ניקוז תקין העלות המוערכת 500 ₪. מלבד זה לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

77. מס' 5 צבע:- בבדיקתי אובחן ליקוי בצבע שבמרפסת. התיקון המתחייב כלול בסעיף 78 להלן.

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

79. מס' 7 ריצוף:- בבדיקתי מצאתי שהרובה בריצוף לקוי ומחייב שיפור, ושבממ"ד קיימת סטייה במפלס הריצוף שמחייב תיקון. יש לתקן את הרובה, לפרק את הריצוף בממ"ד ולבצעו מחדש כולל פנלים ותיקוני טיח וצבע, בעלות מוערכת של כ-5,700 ₪, והחלפת 2 אריחים פגומים ואריח אחד שבור בעלות מוערכת של 300 ₪, ובסה"כ כ-6,000 ₪.

80. מס' 8 אלומיניום:- אובחן הצורך בביצוע ו/או בהשלמת סתימות סביב לסרגלי הגימור. בדלתות ובחלונות. העלות המוערכת 400 ₪.

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

דירת סקוטלסקי, גלית (קומה 2 דירה 3):-

82. מס' 1 שלד ובנייה:- ירידת ערך 40,000 ₪.

83. מס' 2 מסגרות:- בבדיקתי נמצא שמצב מסתור הכביסה תקין. יש לתקן ולהתאים את פתיחת וסגירת הדלת וחלון הממ"ד. העלות המוערכת 500 ₪.

84. מס' 5 צבע:- ראה סעיף 85 להלן.

85. מס' 6 טיח:- בבדיקתי אובחנו קטעים בודדים בדירה שמחייבים תיקוני טיח וצבע, בעלות מוערכת (כולל צבע) של 1,000 ₪.

86. מס' 7 ריצוף:- בבדיקתי מצאתי שהרובה בריצוף לקוי ומחייב תיקון שכולל הסרת הרובה הקיים וביצוע מחדש עם חומרים ושיטות תקינים. העלות המוערכת 400 ₪. מעבר לכן לא אובחנו ליקויים שמחייבים תיקון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

87. מס' 8 אלומיניום - בבדיקתי לא אובחן ליקוי שמחייב תיקון.
88. מס' 9 רטיבות - נושא זה משותף לכל הבניין והדירות בו, ונדון על פרטיו בסעיפים 25-36 לעיל.
דירת משפחת שלדון, פיטר ויהודית (קומה 5 דירה 10) -
89. מס' 1 שלד ובנייה - בבדיקתי נמצא שקיר הבטון בכניסה לממ"ד עם בטן. יש ליישרו (כולל תיקוני טיח צבע) בעלות מוערכת של 2,000 ₪. ירידת ערך 40,000 ₪. סה"כ 42,000 ₪.
90. מס' 2 מסגרות - בבדיקתי נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
91. מס' 5 צבע - מלבד המצוין בסעיף 89 לעיל, בבדיקתי נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
92. מס' 6 טיח - מלבד המצוין בסעיף 89 לעיל, בבדיקתי נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
93. מס' 7 ריצוף - בבדיקתי נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.
94. מס' 8 אלומיניום - בבדיקתי 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, אמיר וליאת (קומת קרקע דירה דרומית 2) -
96. מס' 1 שלד ובנייה - הגלריה במפלס 3.10 + מופיעה בתכנית הבקשה להיתר הבנייה. הדייר (התובע) קנה חלל שהיה חלק אינטגרלי של תכנון הבית, והפך חלל זה לגלריה שימושית. ככל שיש בעיה בעניין זה עם העירייה, יש לראות בכך עניין שבין הדייר לעירייה שאינה רלבנטית לנתבעת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

הדייר הפך את המרפסת בצד המערבי לחלק פנימי כדי לאפשר גישה לגלריה. עקב כן שטח המרפסת הפך לשטח פנים של הדירה. מבחינה הגיונית/שימושית הדייר צדק, אולם לכאורה עקב כך אין עדיין טופס 4. לדעתי אין לראות את הנתבעת כאחראית למצב זה.

ירידת ערך 40,000 ₪.

97. מס' 2 מסגרות:-- בבדיקתי נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.

98. מס' 5 צבע:-- בבדיקתי נמצא שהמצב הקיים תקין ואינו מחייב כל תיקון.

99. מס' 6 טיח:-- בבדיקתי אובחנו ליקויים מקומיים בטיח. יש לבצע תיקוני טיח בעלות מוערכת (כולל צבע) של 600 ₪.

100. מס' 7 ריצוף:-- בבדיקתי מצאתי שהרובה בריצוף לקוי ומחייב תיקון שכולל הסרת הרובה קיים וביצוע מחדש עם חומרים ושיטות תקינים. העלות המוערכת 400 ש"ח. מעבר לכן לא אובחנו ליקויים שמחייבים תיקון.

101. מס' 8 אלומיניום:-- יש להשלים ברגים חסרים בחלון מקלחת הורים, בעלות מוערכת 200 ₪ לא אובחנו ליקויים אחרים שמחייבים 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. "

מאמץ אני במלואה את חוות הדעת של אינג' נתן גרשוני.

התרשמתי מחוות הדעת, מתשובותיו בכתב לשאלות שהופנו אליו, מהסבריו בביקור במקום ומעדותו בבית המשפט, שהוא עשה את מלאכתו כהלכה ובמקצועיות רבה, תוך שהוא שוקל ומשקלל את טיעוני הצדדים וחוות דעת המומחים, כמיטב הבנתו וניסיונו העשיר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

הוא הדין באשר לירידת הערך שנקבעה על ידי המומחה אינג' נתן גרשוני.

בחוות דעתו כותב אינג' נתן גרשוני:

"סיכום ומסקנות

105. הבניין בנוי ברמה ירודה, ומחייבת השקעה ניכרת בתיקונים, עפ"י המפורט לעיל, כדי להביאה לרמה סבירה. גם אם וכאשר יבוצעו בשלמותן כל עבודות התיקון, עדיין יהיה הבניין נחות מבחינת איכותו ומזה הירידה בערך הדירות".

106. ברכוש המשותף:

עלות התיקונים: 498,300 ₪ ובתוספת 10% שירותים הנדסיים ו-18% מע"מ = 646,800 ₪ ועוד 400,000 ₪ בגין ליקויים שאינם ברי-תיקון וירידת ערך.

107. בדירות התובעים:

סה"כ עלות התיקונים: 26,100 ₪, ובתוספת 10% שירותים הנדסיים ו-18% מע"מ = 33,900 ₪, ועוד 40,000 ₪ בגיל ליקויים שאינם ברי-תיקון וירידת ערך בכל אחת מ-8 דירות התובעים) = 320,000 ₪.

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

מומחה התובעים המהנדס והשמאי גיל וילנס כותב בחוות דעתו כי "בהתאם לנתוני המקרה והזמן ירידת ערך הנכס עשויה להגיע ל-5% משווי הדירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כאילו הייתה תקינה וריקה ופנויה מכל מחזיק או דייר".

עיון בחוות דעתו מלמד, שלצורך קביעת שיעור ירידת הערך הוא התבסס על הפגמים בדירות וברכוש המשותף והשפעתם על מוכר מרצון לקונה מרצון.

מדובר בהערכה אישית של המהנדס והשמאי גיל וילנס שכן, בחוות דעתו הוא כותב: "במקרה שלנו אין אפשרות מעשית לאתר נכס השוואתי בסביבה שנמכר לאחרונה כחדש והם בעלי פגמים מהותיים".

מומחה הנתבעים שמאי המקרקעין אורי פרי סבור, שאין כלל ירידת ערך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

דעתו של המומחה אינג' נתן גרשוני, הייתה כאמור שונה.

אומנם אינג' נתן גרשוני אינו שמאי מקרקעין, אך הוא מהנדס בהנדסה אזרחית ובעל ניסיון עשיר ביותר בתחום הבנייה.

בדומה למהנדס והשמאי גיל וילנס, הערכתו מבוססת על הליקויים בדירות וברכוש המשותף.

כאמור, קביעותיו והערכותיו של המומחה אינג' נתן גרשוני את הליקויים בדירות וברכוש המשותף, עדיפות עלי על הערכותיהם של מומחי הצדדים, אשר היוו את הבסיס לחוות דעתם בנושא ירידת הערך.

הוסף לכך, שהמומחה אינג' נתן גרשוני הוא מומחה מוסכם ובהתאם לתקנה 130(ג) לתקנות סד"א התשמ"ד-1984 "לא יוגשו חוות דעת מומחה מטעם בעלי הדין" ו-"יראו חוות דעת מומחה שהגישו בעלי הדין קודם למינוי המומחה מטעם בית המשפט, כאילו לא נתקבלו כראיה".

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

סבור אני גם שנכון נהג המומחה אינג' נתן גרשוני כאשר לא עשה הבחנה לעניין ירידת הערך בין הדירות השונות באשר הפגמים שהשפעתם העיקרית על ירידת הערך, הם ברכוש המשותף, בעוד שהפגמים בדירות הם בעיקרם ברי-תיקון ולא מהותיים.

אני מאמץ את קביעותו של המומחה אינג' נתן גרשוני שיש מקום לפסוק פיצוי בסכום של 40,000 ₪ לכל דירה בשל ירידת ערך הדירה עקב ליקויי הבנייה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

דירת משפחת כהן

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

מהעדויות והמסמכים אשר הוצגו בפני עולה, שבשתי דירות הגן, ביניהם דירת משפחת כהן, הייתה מתוכננת גלריה בגובה 1.80 מטר, שברצפתה פתח המאפשר עליה וכניסה מהדירה לגלריה באמצעות סולם מתכת.

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

בעדותו מסביר עמי גאון:

"עד: ... אני רוצה שכבודו יבין מה אני עשיתי פה בגלל שהגבהתי את הבניין, גלריה היא לא חלק מזכויות הבנייה. היא צריכה להיות מטר שמונים הגובה שלה מה שאני עשיתי, הרמתי אותה בעוד 10 ס"מ כשבאו לבדוק אמרו לי הגלריה מטר תשעים אתה צריך לשלם. הלכתי מתוך שאני מבין בדברים האלה, עשיתי תקרת גבס, ... הנמכתי את התקרה לתקרת גבס קיבלתי את האישור לזה. היום יש לזה אישור והם הרוויחו מטר תשעים במקום מטר שמונים שלא היה כלום. היום בן אדם יכול לעמוד בגלריה וליהנות ממנה ולא לעמוד בגלריה מכופף כי זה היה ככה. ככה הם קנו את הדירה גלריה שצריכים ללכת מכופפים".

(128)

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

כותב מר אלי חכים – מפקח אזורי ומנהל מדור:

- 4" קיימת גלריה בשתי הדירות בקומת הקרקע, בגובה של כ- 2.0 מ', עם שירותים, בית כסא, כיור, דלתות, ריצוף, חשמל המיועד למגורים. בתוכנית לא מופיעה קומת הגלריות.
5. לגבי הדירה הצפונית, לא בוצע מיסתור כביסה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

6. המיסתור הוגבה וצורף לדירה שמעל בסטיה מהיתר, כך שלא ניתן להשתמש בו לתלית כביסה, ולכן קיימת שינוי בחזית הצפונית.
7. בדירה בקומת הקרקע, הדרומית, בחזית המערבית צירפו את שטח מסתור הכביסה לדירה.

ביום 22/3/2011 נערכה ביקורת נוספת ונמצא, כי "עדיין קיימת פלישה לתחום מסתור הכביסה בדירת הקרקע הדרומית בצד המערבי – מהווה תוספת שטח עיקרי לדירה" וכי "...הותקנו מזגנים על מעקה חיצוני של דירת הקרקע מעל הכניסה לחניון התת קרקעי, במקום להתקין המזגנים במסתור הכביסה (כי ביטלו המסתור והוסיפו השטח לדירה)".

ביום 6/4/2011 בביקורת נוספת שנערכה נמצא שהבנוי אינו תואם את תכניות הבנייה המאושרות בין היתר, בשל כך "בדירה הדרומית של קומת הקרקע, צרף שטח מיסתור הכביסה לדירה ולא צבע את התוכנית החדשה, בקשר לשינויים שנעשו..." וכי "בחישובי השטחים אין התייחסות לתוספת שטח הגלריות. ... לתוספת שטח מחסנים במרתף, לתוספת שטח מסתור הכביסה ולתוספת שטח בדירת הפנטהאוז".

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

דירה 2 היא דירת משפחת כהן אשר הוחרגה נוכח אי ההתאמות בדירתם בין הבנייה הקיימת ובין התוכנית המאושרת כדן.

ברי, שתוספות/חריגות הבנייה המפורטות לעיל, נעשו על ידי "החברה הקבלנית" היות ומשפחת כהן קיבלה את החזקה בדירה ביום 5/8/2011.

"חברה הקבלנית" לא נותרה הברירה מאשר להתאים את הבנוי לתוכנית בנייה מאושרת. 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 "החברה הקבלנית".

ביום 18/9/2011 ניתן טופס 4 לבניין כולו ללא כל חריגות. (מוצג 20 למוצגי התובעים)

דא עקא, שהשינויים שנעשו על ידי "החברה הקבלנית", על מנת להתאים את הבנייה לתוכניות מאושרות כדן ולצורך קבלת טופס 4, לא היו מקובלים על משפחת כהן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

לאחר שהתקבל **טופס 4 לבניין כולו ללא החרגות**, ביצעה **משפחת כהן** שינויים שונים בדירה, ביניהם: הסרת תקרת הגבס שתחמה את הגלריה, יצירת פתח כניסה חדש לגלריה, אשר לצורך כך בוצעה חציבה בקיר הממ"ד, כל זאת על מנת שתוכל לנצל את מלוא חלל הגלריה ליחידת דיור; וכן הסרת קיר הגבס שתחם את שטח הדירה.
מסבירה ליאת כהן:

"ת: ...אנחנו לאחר חתימת החוזה, עמי הציע לנו, לבצע שינויים בדירה, הוא אמר: "בואו אני אגביה לכם", יש, יש גלרייה למעשה בדירה, הדירה היא מדרגות, יש, נוצר מרווח של גלרייה, אמר לנו: "בואו אני אגביה לכם את הגלרייה ותשלמו לי עבור זה"... כיוון שהוא רצה לעשות את זה גם בדירה המקבילה לנו, כי בעצם הוא מגביה את כל הבניין... ואז לפתע אנחנו מגלים כשאנחנו נכנסים לדירה, שהוא למעשה שם קירות גבס, שהנמיכו את התקרה, בחזרה, את המסתור כביסה שהוא הכניס, הוא שם שוב קיר גבס כזה שמפריד, ... מין עשה פרוביזור... באו יום אחד שאני לא הייתי, הפקחים, מדדו עם לייזר ונוצרה הבעיה הזאת, ראו שפה אין שירותים ופה יש שירותים, בגלריה אצלי גם השינוי היה כולל שירותים, בשביל זה אני סגרתי את זה. הלכתי למהנדס העיר, אמרו לי: "מה אתה רוצה שאני זה? אני גנבתי?", כשראו 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 הוא 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: "כן כן איך שמקבלים טופס 4 אני מוציא לכם את הקירות גבס", כמובן שלא פגשנו אותו מאז, היו נזילות מהתקרה של השכן, ריח של תחב בין התקרת גבס ולתקרה המקורית, ריח נוראי, ושוב נאלצנו אנחנו בעצמנו להוציא את הקירות גבס, יצויין גם שזה מופיע בדוחות של העירייה, שעמי הוא זה שעשה את זה, דוחות העירייה מפברואר, ממרץ, "לא הוספה בתוכנית קומת גלרייה בגובה כשני מטר, יש להגיש תוכנית קומה של גלרייה", "..."

(עמ' 48)

לא שוכנעתי מדברי הסבר אלו.

לא שוכנעתי, שהסרת קיר/תקרת הגבס היא כתוצאה מרטיבות או טחב שהתגלתה בה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

ברי לי, שהסרת קיר/תקרת הגבס הייתה במטרה להשמיש את הגלריה ליחידת דיור.

משפחת כהן לא הסתפקה בהסרת תקרת הגבס.

בביקור שקיימתי בדירה בנוכחות הצדדים נוכחתי לדעת, שבוצעה על ידי **משפחת כהן** תוספת בנייה, אשר הגדילה את שטח הגלריה.

כך ציינתי בפרוטוקול הביקור במקום:

"מעל המטבח והסלון נעשתה תוספת מעץ של 1.37 מטר – מהווה תוספת

לרצפת הגלריה. כל התוספת היא 3.5 מטר X 1.37 מטר = 4.795 מ"ר.

בכך לא די.

העלייה המתוכננת לגלריה הייתה באמצעות סולם מתקפל ממתכת, בדומה לדירת הגן הנוספת הצמודה לדירתם.

דא עקא, שמשפחת כהן הסירה את סולם המדרגות המתקפל מהמתכת וסגרה בדק קרשים את הפתח שהוביל לגלריה.

בביקור במקום ציינתי:

"בגלריה נמצא הפתח המקורי אליו הוביל סולם המדרגות. הפתח נסגר בדק קרשים".

ומה במקום?

משפחת כהן, חצבה פתח בממ"ד ובנתה מדרגות אל הגלריה.

בעדותו מתייחס לכך עמי גאון:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

ע"ד: החריגות בנייה שהם עשו, בגלריה כי הם חצבו את הממ"ד, הם פשוט חצבו את קיר הממ"ד.

...

ע"ד: עכשיו בגלריה מופיע גם בתוכניות צריך להיות סולם עליה, לא היה מדרגות בטון, גם בדירת גן השנייה הסולם עד היום קיים הם לא עשו את מה שהם עשו. אני מכרתי גם את הדירה הזו אחרי גמר הבנייה. המדרגות הם מדרגות עליה לגג, זה עליה לגלריה זה גם מופיע בתוכנית המדרגות האלה, זה מדרגות מתקפלות של חברת קו נבון זו החברה היחידה בארץ שעושה את זה, אין חברות שעושות את זה. מה שעשו דירה מספר 2,

...

ת: 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 דברים כאלה, זה דירה מיוחדת. הם עולים, הולכים לכיוון המערבי, מה שעשו,

ש:

ת: כן. ואז הם יורדים מתחת לדירה של דירה מספר 1, 2, 3, הם יורדים מתחתיה זאת אומרת הם מתפרסים על חזית של הבניין, דירה מספר 2, מה שהם עשו, עכשיו הגלריה נמצאת מעל הסלון. יש להם גובה של 6 מטר. מה שהם עשו במדרגות של העלייה אנחנו צריכים לעלות מהמדרגות, מהפתח ככה, הם, יש פה את הקיר תומך של הבניין, של הממ"דים של כל הקומות הם פשוט העלו את המדרגות, עשו יציקת בטון העלו עוד שלוש מדרגות וחצבו את הקיר.

כב' השופט: של הממ"ד?

ע"ד: של הממ"ד.

...

ע"ד: ללא אישורים של מהנדסים היה פיקוח, יש פיקוח הנדסי שהלכו כי אני הגשתי תוכניות לרישום בית משותף אמרו לי אנחנו לא יכולים, אנחנו ניתן הערת אזהרה על הדירה הזו עד שהמצב לא חוזר לקדמותו. מעבר לזה שיש את החריגה של המרפסת האחורית בצד המערבי." (עמ' 129-130)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

בעדותה התייחסה לכך ליאת כהן:

- ש" : נכון שביטלתם ... את מדרגות העלייה לגלריה, שנכללו בהיתר?
- ת: : במסגרת השינויים, עמי היה אמור גם להסדיר לנו, אפשרות עלייה לגלריה, שנכנסנו 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 הגלרייה ללא שמישה, כי לא יכלנו לעלות אליה בכלל.
- ש : ככה מקובל.
- ת: : לא, זה לא, אבל אנחנו...
- ש : את רוצה מדרגות חשמליות?
- ת: : אנחנו תיאמנו איתו שהוא יעשה כניסה לגלריה, מהצד של המסתור כביסה, יש אפשרות לעשות מדרגות ולעלות לגלריה, כפי שנאלצנו לעשות את זה לאחר מכן כדי להשמיש את הגלרייה...
- ש : אז ביטלתם את המדרגות?
- ת: : נכון.
- ש : נכון שיצקתם בטון בפתח המדרגות האלה, העלייה לגלריה, שבוטלו?
- ת: : בטון, לא, עשינו קורות... עץ.
- ש : סגרתם את הפתח.
- ת: : סגרנו את הפתח ודאי, שלא ייפלו משם.
- ש : נכון שהוספתם מדרגות, בטון חדשות, במקום אחר בדירתכם, במקום אלה שבוטלו?
- ת: : נכון, זה מה שאני מתארת, כדי שאני אוכל להנגיש את הגלרייה, בבית.
- ש : : אוקי, נכון שחצבתם את הקיר התומך של הממ"ד כדי ליצור כניסה לגלריה?



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

ת: כיוון שציפינו שאת השינוי הזה יעשה עמי, והוא לא עשה, אחרי הכניסה לדירה, לקחנו יועץ קונסטרוקטור, יועצים שונים שגם הקבלות שלהם מופיעות כאן.

...

ת: ..., ביקשנו יועץ קונסטרוקטור ... ומהנדס, שבדק לנו אפשרות עלייה אחרת לגלריה שלא באמצעות המדרגות החלודות האלה שהוא שם לנו, והוא הציע לעשות פתח, עשינו פתח עם קורות פלדה גם, והכל, לפי ההמלצה של המהנדס, שמצורפת גם, במוצגים. (עמ' 51)

בביקור במקום, ציינתי:

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

הקבלן מצביע על הקיר של הממ"ד אשר היה אטום ונעשה בו פתח כניסה לגלריה."

חריגה נוספת שבוצעה על ידי משפחת כהן היא הגבהת הגדר.

בעדותה התייחסה לכך ליאת כהן:

ש: ... אני אומר לך שהתקנת התוספת האטומה הזאתי מעל הגדר, ...
ת: תראה, אני לא יודעת איפה את גר אבל אני לא גרה בבית האח הגדול, ולא מצפה יסתכל לי לתוך הוויטרינות בבית, ויראה אותי, אני בדיוק פונה הסלון, מטבח, הכל, ואני עם ילדים קטנים אני לא צריכה איזה... פדופילים שישתכלו לי על הילדים בבית, וגם בגינה, שזה הכל כאילו גלוי לזה,..."

(עמ' 52)

חריגה נוספת שנעשתה על ידי משפחת כהן לאחר כניסתה לדירה הינה בהסרת הקיר שתחם את הדירה.

בביקור במקום ציינתי:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

"מוצג המקום בו היה צריך להיות ממוקם הקיר התוחם את הדירה עם ויטרינה.
בהמשך אמורה הייתה להיות מרפסת פתוחה מקורה מעל".

ברי, שיש להסדיר חריגות הבנייה שעדיין קיימות.

על שני הצדדים לשתף פעולה, על מנת להתאים את הבנייה הקיימת לתוכניות מאושרות
כדין.

איני רואה כל הצדקה לפסוק פיצוי או תשלום כלשהו למשפחת כהן בנדון;
אם עבור הפעולות שיש לנקוט כדי לנסות לאשר את חריגות הבנייה ואם עבור שטחים
שייגרעו /או שינויים כלשהם שיהיה עליהם לבצע, על מנת להתאים את
דירתם לתוכנית מאושרת כדין.
שוכנעתי, שמשפחת כהן לא שילמה ל"חברה הקבלנית" תשלום כלשהו עבור חריגות
הבנייה שבוצעו.

בעדותה אומרת ליאת כהן:

"ת: עכשיו יותר מזה, במעמד הגמר חשבון הוא שלח נו מייל, תוספת שטחים
בדירה 20 ס"מ גובה פלוס שמונה מטר מרפסת, 75,000 שקל, הוא דרש
במעמד התשלום האחרון להוסיף לו עוד כסף, 75 אלף שקל, למזלנו,
כשבאנו למסור את הכתבי ערבות לעו"ד, שמייצג גם אותו עכשיו,
אז הוא פנה אליו ואמר לו שזה לא, אני רק שמעתי צעקות מהחדר,
שלא יגבה ממני, מאיתנו את הסכום הזה, ולמזלנו לא גבינו, שוב אני
אציין שהיינו, היינו מוכנים לשלם את זה כי פשוט היינו כבר צריכים את
הדירה, היינו במצב קשה".

(עמ' 48)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

ג. תריסים חשמליים

על פי "המפרט הטכני" שצורף לכל אחד מ"הסכמי המכר", בכל אחת מהדירות אמור היה להיות מותקן תריס חשמלי.

באף אחת מן הדירות, לא הותקנו תריסים חשמליים.

לטענת עמי גאון מנהל "החברה הקבלנית", סיבת אי ההתקנה של התריסים החשמליים נובעת מהנחיות כיבוי האש. כדבריו:

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

ת: בעניין התריסים אני קרוב למשהו כמו, יכול להיות שבמפרט טכני זה כנראה נפלה, נפל בתום לב שהיו תריסים אבל כתוב במפרט, הייתי חייב לעשות את זה אבל אני יגיד פה משהו קודם. יש תקן כיבוי אש, בגלל שהמרפסות, הסלון, הויטרונות שלהן הן בריש, כיבוי אש אומר אתה לא יכול לשים תריסים בריש תבחר איזה צד אתה שם. יש להם יציאה למרפסת גם מהחזית והמרפסת בגלל שהיא צורת ריש, הנה אני אגיד לאדוני, זה ככה, הדירות של צד מזרח, דרום הם ככה ומזרח צפון הן ככה. כיבוי אש לא מאשר זה תקן תכנון ובנייה, הוא אומר אתה לא שם לי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

תריסים בשני הצדדים, תבחר באיזה צד לשים".
(עמ' 144).

...

עכשיו מעבר לזה, ... מאז הבניין הזה לאחור משהו כמו שבע, שמונה שנים למעלה מ-10 בניינים לא שמנו יותר כי האדריכלות היום בחזית, התריסים יותר זה קירות המסך וכל הדברים אין תריסים בחלונות, רק בחזית. כל הבניין הוא עם תריסים, כל הדירה עם תריסים. אז פה בגלל ה"ליקוי" שכיבוי אש אסר עלי בשתי הכיוונים לשים את התריס, הוא אמר לי תבחר ולדעתי ולדעת האדריכל זה היה מכער כי זה אחיד, זה קירות, אני יכול להראות את התמונה של הבניין". (עמ' 145)

...

... כשהכיבוי אז אמר לי אתה לא שם בשתי הכיוונים ... אז לא שמתו והעדפתי לשלם את הזיכוי מי שקיבל והסתדרנו והכל ...". (עמ' 146)

לגרסת התובעים, רק שני בעלי דירות - בן ישראל ו-לוי - קיבלו מהחברה הקבלנית זיכוי בסך של 1,900 ₪, שאינו משקף את סכום הזיכוי הראוי עבור תריס חשמלי. לטענתם, יש לזכות כל אחד מן הדיירים בסכום של 9,000 ₪ ואת משפחת כהן, אשר הוויטרנה בדירתה היא וויטרנה כפולה, בסך של 13,500 ₪.

לתיק מוצגי התובעים, צורפה קבלה אחת שניתנה למשפחת אליס עבור התקנת תריס חשמלי ביום 22/8/2011 בסכום של 9,000 ₪ (מוצג 25 למוצגי התובעת). מקבלה זו לא ניתן ללמוד, איזה תריס הותקן והאם הוא תואם את התריס שאמור היה הקבלן להתקין בהתאם למפרט הטכני.

בעדותו התייחס לכך עמי גאון:

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

עד: אז אני אסביר, הדייר שרכש מעצמו יש תריס גלילה חשמלי כזה דבר, יש היום דבר חדש, בדייר הזה עשה את זה. עשה את זה עם הפתחי אור שאתה, שזה עולה קצת יותר יקר והוא עשה את זה אם אני לא טועה מאלומיניום, מאלומיניום, בדרך כלל התריסים הם מוקצף כדי שלא יהיה רעש. הוא השקיע בזה, הדייר, הדירה הזו של אותו דייר שדיבר היא



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

דירה ברמת על כי הוא עשה איתי פרוטוקול.
(עמ' 206)

בחוות דעת המומחה - אינג' נתן גרשוני – אין התייחסות לנושא זה ולא בכדי.

ביום 22/6/2015, במענה בכתב לשאלה שנשאל בנדון, השיב:

"לשאלה 1א', ב', ג' -;

"עפ"י המפרט הייתה על הנתבעת להתקין תריס חשמלי בדירות. בפועל לא הותקנו תריסים חשמליים.

בסיור שקיימתי באתר בנוכחות ובהשתתפות המומחים משני הצדדים, ובהשתתפות נציגת הדיירים התובעים, עלתה שאלה זאת והובהר ע"י הקבלן הנתבע והמומחה מטעמו שבזמנו סוכם שהדיירים יקבלו פיצוי בתמורה לאי-ביצוע התריסים החשמליים. ונטען במקום שתמורה זאת אכן ניתנה. לא הובהר אופי הפיצוי ולא ראיתי את אופי הפיצוי כחיוני לבדיקתי. לא הובעה כל התנגדות מצד התובעים להודעת הנתבע ואף הובעה לכך הסכמה במקום. על כן ראיתי את הנושא במוסכם על דעת הצדדים, ובכך לעניין חוות דעתי שאלת התריסים החשמליים ירדה מהפרק."

בעדותו בבית המשפט הוסיף:

"ש: הקבלן הודה בחקירה שלו שהוא התחייב במפרטים לספק תריסים חשמליים. גלילה; תריסי גלילה. בחוות-דעתך לא תמחרת את הנושא הזה.

ת: נכון, והסיבה – הסברתי גם למה.

...

ת: בחוות-דעתי אני הסברתי,

...

ת: שהקבלן הודיע בזמן שסיירנו 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 פתגם בתלמוד, שאומר בריא ושמא – בריא עדיף,

...

ת: כולם הסכימו..."

(עמ')

(250)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

מקבל אני את דבריו של המומחה אינג' נתן גרשוני, שבעת שעלה הנושא בסיור שערך בבניין ובדירות בנוכחות הצדדים, לא הייתה מחלוקת בין הצדדים הנוכחים, שהיו מיוצגים כולם על-ידי באי-כוח התובעים "שבמקום התריסים החשמליים הוא נתן תמורה אחרת".

במהלך עדותו התבקש עמי גאון להתייחס לפרוטוקול המסירה למשפחת כהן בו נאמר כי מגיע להם זיכוי עבור "בית חכם" "שכירות" ו"תריס גלילה" (נספח 6 למוצגי הנתבעת).

השיב עמי גאון:

"עד: על הבית החכם, אני צריך לבדוק את זה אני לא זוכר, אני חושב שהם קיבלו את זה בתשלום האחרון הפחתה מהתשלום האחרון שנשאר להם עם השכירות ועם התריס גלילה," (עמ' 205)

ת: אני אומר לך הוא ירד מהתשלום האחרון. עובדה שהיו פה דיירים ואמרו שקיבלנו.

ש: שילמת לכל הדיירים על התריסים החשמליים?

ת: קיבלנו את ה,

עד: 1,900 שקל. אין בעיה. כולם אמרו שעמי נתן לנו זיכוי של 1,900 שקל אתמול." (עמ' 207)

הסבר זה של עמי גאון מקובל עלי.

לא הוצגו לי מכתבי דרישה של הדיירים לזיכוי עבור תריס גלילה.

למיטב זכרוני, בביקור במקום, לא הופנתה תשומת ליבי לחסר בתריסים בדירות נוספות.

בהחלט סביר בעיני, שבעת ההתחשבות הסופית שנעשתה, זיכויים אלו של משפחת כהן, ודיירים נוספים, נלקחו בחשבון כמו גם זיכויים נוספים שהגיעו להם.

כפועל יוצא, אני מחליט שלא לפסוק פיצויים בגין חסר נטען זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

ד. פיצוי בגין איחור במסירת הדירות

סעיף 6 ל"הסכמי המכר" דן ב"השלמה ומסירה" וקובע לאמור:

- 6.1" בכפוף למילוי כל התחייבויות הקונה על פי הסכם זה, במלואן ובמועדן, מתחייבת החברה כי עוד לא יאוחר מיום 30.06.2010 תושלם בניית הדירה, והיא תמסור לקונה את הדירה כשהיא מושלמת בהתאם לתכניות ולמפרט, כשהדירה פנויה מכל אדם ומכל חפץ, והיא ראויה למגורים (להלן: 'מועד המסירה').
- 6.2 ידוע לקונה והוא מסכים בזאת במפורש, כי במועד המסירה ייתכן ויבוצעו בתוך הבניין, בדירות אחרות ו/או בשטחים המשותפים ו/או במתקנים, עבודות שונות, וכן ימשכו עבודות בניה ופיתוח במקרקעין הכוללות,



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

בין היתר, חנייה שבילי גישה, גינה וכיוצ"ב, אשר ישולמו תוך תשעים (90) ימים ממועד המסירה.

... 6.3

6.4 למרות כל האמור בהסכם זה, מוצהר ומוסכם בזה מפורשות, כי מועד המסירה יהיה ניתן לדחייה על ידי החברה, מכל סיבה שהיא, לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים, אשר הינה תקופה מצטברת (ולא חופפת) לדחיית מועד המסירה, מכל סיבה אחרת הנקובה בסעיפים 6.5 – 6.7 להלן, וכי אין בדחיית מועד המסירה כאמור כדי להוות הפרת חוזה על ידי החברה ו/או כדי להקנות לקונה זכות לסעד או פיצוי, מכל סוג שהוא, בגין כך.

...

6.9 מוסכם, כי עלתה דחיית מועד המסירה לתקופה העולה על כל תקופות הדחייה האמורות לעיל (במצטבר), למעט מסיבה הקשורה בקונה, יהיה הקונה זכאי לפיצוי מוסכם קבוע ומוערך מראש, השווה בשקלים לסך של \$ 500 (חמש מאות דולר ארה"ב), עבור כל חודש איחור מעבר לתקופות האיחור המותרות הנ"ל ולגבי כל חלק בחודש – חלק יחסי מהסכום הנ"ל (להלן: 'הפיצוי המוסכם'). סכום הפיצוי המוסכם הינו סכום סופי שהוערך מראש על ידי הצדדים כפיצוי מלא בגין כל נזקי הקונה בגין איחור במסירה ולא יהיו לקונה כל תביעות ו/ו דרישות לתשלום ו/או פיצוי ו/או סעד נוסף כלשהו.

אין חולק, כי החזקה בדירות לא נמסרה במועד שנקבע מראש בהסכם.

אין חולק, כי חלק מבעלי הדירות קיבלו פיצוי כספי בגין האיחור במסירה; הכל כמפורט בטבלה:

סכום הפיצוי שהתקבל	מועד מסירת החזקה	מועד רכישת הזכויות בדירה	מס' דירה	משפחה	
קיבלו פיצוי בסך 50,000 ₪ עבור איחור ב-10 חודשים	08/2011	05/2009	2	כהן	התובעים 1+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' עמ' 95 לפרוטוקול)	02/2011	02/2009	5	אפרתי	התובעים 4+5
קיבלו פיצוי בסך 35,000 ₪ עבור איחור ב-7 חודשים	06/2011	07/2009	6	בן ישראל	התובעים 6+7



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

קיבלו פיצוי בסך 45,000 ₪ עבור איחור ב-9 חודשים	06/2011	06/2009	7	לוי	התובעים 8 + 9
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 + 13
דירה הושכרה לגבי איריס סער	10/2/2011	11/1/2010	10	שלדון	התובעים 14 + 15

לטענת התובעים, הם זכאים לפיצוי נוסף בסך של 15,000 ₪ עבור כל דירה (למעט התובעת גלית סקוטלסקי אשר לא רכשה את דירתה מ"החברה הקבלנית" אלא מרוכש; ולמעט משפחת שלדון שעניינם נדון בתביעה אחרת).

הנתבעת - "החברה הקבלנית" - דוחה טיעון זה וטוענת שכל אחד מבעלי הדירות קיבל את הפיצוי המגיע לו בגין האיחור במסירת הדירה וכי הפיצוי האחיד הנדרש - 15,000 ₪ - מלמד על כך, שדרישתם היא לפיצוי עבור שלושה חודשים, שהם שלושת החודשים הראשונים אשר על פי "הסכם המכר", אין למנות אותם במניין חודשי איחור אלה.

עוד מוסיפה הנתבעת:

"116. לעניין חוסר זכאותם של התובעים לקבל פיצוי בגין שלושת החודשים הראשונים שבהם נדחו מועדי מסירת הדירות לחזקתם, תטען הנתבעת כי סעיף 6.4 להסכמי המכר מעניק לנתבעת זכות לדחות את מועד מסירת הדירות לחזקת התובעים, מכל סיבה שהיא, לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים, אשר הינה תקופה מצטברת (ולא חופפת) לדחיית מועד המסירה, מכל סיבה אחרת הנקובה בסעיפים 6.5 עד 6.7 להסכמי המכר, וכי אין בדחיית מועד המסירה כאמור כדי להוות הפרת חוזה על ידי הנתבעת ו/או כדי להקנות לקונה זכות לסעד או פיצוי, מכל סוג שהוא, בגין כך.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

117. סעיף 6.8 להסכמי המכר קובע, כי הארכת תקופת הבנייה ודחיית מועד המסירה בשל איזה מן הנסיבות המנויות בסעיפים 6.4 עד 6.7 להסכמי המכר, לא תהווה הפרה של הסכמי המכר על ידי הנתבעת, לא תהווה עילה ו/או טענה ו/או דרישה, מכל מן וסוג של הקונה כנגד הנתבעת, ולא יהיה בהם כדי לזכות את הקונה בכל סעד או שיפוי או פיצוי או תרופה מכל סוג שהוא, בגין כל נזק ו/או הפסד והוצאה, בין במישרין ובין בעקיפין, שנגרמו לו, ככל שייגרמו בשל כך.

118. כמו כן, סעיף 6.9 להסכמי המכר קובע כי במידה שעלתה דחיית מועד המסירה של הדירות לחזקת התובעים על כל תקופת הדחייה האמורות בסעיפים 6.4 עד 6.7 להסכמי המכר (במצטבר), למעט מסיבה הקשורה בקונה, יהיה הקונה זכאי לפיצוי מוסכם קבוע ומוערך מראש, השווה בשקלים לסך של \$ 500 (ששונה במסגרת נספח השינויים לכל אחד מהסכמי המכר לסך של 5,000 ₪), עבור כל חודש איחור מעבר לתקופות האיחור המותרות (כלומר תקופות הדחייה האמורות בסעיפים 6.4 עד 6.7 להסכמי המכר). סעיף זה מוסיף וקובע כי סכום הפיצוי המוסכם הינו סכום סופי שהוערך מראש על ידי הצדדים כפיצוי מלא בגין כל נזקי הקונה בגין איחור במסירה ולא יהיו לקונה כל תביעות ו/או סעד נוסף כלשהו. פיצוי ו/או סעד נוסף כלשהו.

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

מקבל אני את טיעון הנתבעת.

בסעיף 6.1 ל"הסכמי המכר" נקבע מועד המסירה ליום 30/6/2010.

בסעיף 6.4 ל"הסכמי המכר" נאמר:

"למרות כל האמור בהסכם זה, מוצהר ומוסכם בזה מפורשות, כי מועד המסירה יהיה ניתן לדחייה על ידי החברה, מכל סיבה שהיא, לתקופה שלא תעלה על תשעים (90) ימים, אשר הינה תקופה מצטברת (ולא חופפת) לדחיית מועד המסירה, מכל סיבה אחרת הנקובה בסעיפים 6.5 – 6.7 להלן, וכי אין בדחיית



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

מועד המסירה כאמור כדי להוות הפרת חוזה על ידי החברה ו/או כדי להקנות לקונה זכות לסעד או פיצוי, מכל סוג שהוא, בגין כך".

כפועל יוצא, יש למנות את תקופת העיכוב במסירת הדירות מיום 30/9/2010.

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

5"א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

- (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;
- (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד 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 על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו."

סעיף 5(א) דלעיל, הוא תיקון מס' 5 מיום 6/4/2015, לאחר חתימת "הסכמי המכר" והוא לא הוחל רטרואקטיבית:

11". תחולה

...

(ג) חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011 (בסעיף קטן זה – תיקון מס' 5), לא יחול על דירה בבניין שבנייתו הסתיימה או שחוזה המכר לגביה נכרת לפני תחילתו של תיקון מס' 5;



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

על דירה כאמור יחולו הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, בנוסחו ערב יום התחילה של תיקון מס' 5.

בעדותו התייחס לכך עמי גאון:

"עד: לפני תיקון חוק המכר האחרון היה בכל החוזים אפשרות לאחר שלושה חודשים, כתוב בהסכמים ללא כל סיבה עד שלושה חודשים זה היה מותר. בחוק המכר האחרון הוא תוקן, היום אתה לא יכול לאחר יותר מחודש וחצי ואם אתה מאחר מעל חודש וחצי אתה משלם רטרואקטיבי עד לתיקון זה לא היה. עם כולם ישבתי, כולם קיבלו למעט השלושה חודשים הראשונים שכתובים בהסכם. נתתי לכולם את החודשי איחור על פי שכתוב בהסכם, כל אחד לפי הסכום שלו בהסכם. הם מבקשים את השלושה חודשים של מה שרשום בהסכם,

ש: וזה 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 נוהג כזה שכולם היו חוגגים עליו. היום זה כבר לא קיים" (עמ' 151 לפרוטוקול)

כל אחד מהדיירים הזכאים, קיבל פיצוי על איחור במסירה מעבר ליום 30/9/2010. (ר' טבלה בעמ' 33 לפסה"ד).

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

3. ליקויים ברכוש המשותף

לליקויים אלו יש התייחסות בחוות דעת מומחי שני הצדדים והם נבחנו על ידי המומחה שמונה על ידי בית המשפט - אינג' נתן גרשוני.

בחוות דעתו כותב המומחה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

השטחים המשותפים/הציבוריים של הבניין

- 9" בסעיף 4.3 מפרט מומחה התביעה המהנדס וינלס את היתרי הבנייה שהוצאו לבניין ע"י עיריית רמת-גן, ובסעיף 5 הוא מפרט דו"חות הפיקוח ופרוטוקולי הביקורת של העירייה.
10. אני סבור שחייבת להיות כאן אבחנה ברורה בין המחויבות של הנתבעת מול העירייה לבין המחויבות שלה מול התובעים בעלי הדירות.
11. המחויבות של הנתבעת מול העירייה משמעותה ביצוע כל הנדרש כדי לצאת ידי חובת רישוי הבנייה ומילוי אחרי דרישות העירייה הנוגעות לבניין, וזאת כדי לא להעביר מחויבות זו או כל חלק ממנה כ"ירושה" לתובעים/רוכשי הדירות. הקשר החוזי שבין הנתבעת והתובעים מבוססת על ההנחה שמבחינת הרישוי ודרישות העירייה, הכל מטופל או יטופל ע"י ובאחריות הנתבעת (למעט שינויים שבוצעו באופן פרטי ע"י תובע כלשהו). אחריות זאת וקיום חובות הנתבעת לעירייה הנם אבן יסוד לחוזה שבין התובעים לנתבעת.
12. המחויבות שבין התובעים (רוכשי הדירות) לבין הנתבעת מוגדרת ומפורטת בחוזה שבין הצדדים שכולל בין מסמכיו תכנית ומפרט המכר. חוות דעתי עוסקת במחויבות הזאת וכמפורט בסעיף 5 לעיל:-
- פירוט ליקויי הבנייה (באם וככל שישנם) והתיקונים הדרושים.
 - הערכת עלות התיקונים.
 - ביצוע ע"י הקבלן או ע"י הדיירים באמצעות אחר.
 - פירוט ליקויים שאינם ברי תיקון, ומה עלות הפיצוי.
 - האם התיקונים מחייבים פינוי הדירה ומה עלות הפיצוי.
- החניות. (סעיף 6.1 בחו"ד וינלס):-
13. במרתף, בנוסף לחניה רגילה אחת, קיימות 10 חניות במכפילי חנייה (מתקני חנייה אוטומטיים). ב-5 חניות שבמכפילי החנייה, אין אפשרות לחניית רכבים עם הפנים כלפי פנים מחשש שהרכב יימחץ בשל קורה יורדת קונסטרוקטיבית שקיימת בשטח. המרווח האנכי החופשי מתחת



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

לקורה פחות מ- 1.70 מטר. (ראה צילום רצ"ב נספח א').
לא מצאתי במסמכי החוזה שבין הצדדים שהבהיר זאת מראש
לרוכשי 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 כשהשימוש בה מוגבל. = 40,000 ₪ לכל אחת מ- 10 חניות.
לפיכך אני סבור שסה"כ ירידת הערך = 400,000 ₪.

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

שטחי המרתף (סעיף 6.2 בחו"ד וינלס):

16. בבדיקת טענות המומחים משני הצדדים, מסקנתי (כאמור בסעיפים
10-12 לעיל) שעניין זה שייך לתחום המגעים שבין הנתבעת לעירייה
ואינה רלבנטית לחוות דעתי.

ניקוז מים מהמרתף (סעיף 6.3 בחו"ד וינלס וחוו"ד של המהנדס
אלכסנדר גורביץ'):

17. בבדיקתי מצאתי שרצפת המרתף יבשה, אולם קיימת בעיה של העדר
ניקוז והיווצרות שלולית ברמפת הירידה למרתף, בסיבוב שלפני הכניסה
לשטח המקורה. (ראה צילום רצ"ב נספח ב').
המצב הקיים מחייב ביצוע תעלה בקצה הרמפה עם סבכה לניקוז המים,
ומתקן סילוק. העלות המשוערת כ- 12,000 ₪.

גמר המרתף (סעיף 6.4 בחו"ד וינלס):

18. בבדיקתי מצאתי שקיימים אי דיוקים שלדעתי זניחים. מאידך יש צורך
בתיקון ושיפור קטעי בטון, בקירות ובתקרת החניה וצביעתם.
העלות המשוערת כ- 4,000 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

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

19. לא מצאתי כל צורך לפרק את המעקה לאורך כל חדר המדרגות ולהתקנו מחדש, כפי שנדרש ע"י וינלס.
20. סימני צבע ע"ג ארונות השרות בלוביים הקומתיים, וחוסר גימור במפגשי משקוף מעלית ורצפה לדעתי זניחים.
21. ככלל, בחדר המדרגות מצב הטיח והצבע סבירים ואינם מחייבים תיקון, מלבד שטחי הטיח והצבע בחשפי הפתחים, איטום סביב החלונות במפלס העליון שבחדר המדרגות, והסרת עודפי צבע על אבן החיפוי בכניסה העלות המשוערת כ- 4,000 ₪.

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

22. מצאתי שבגג העליון (בקרבת הקולטים) המעקה חלוד, הן בעמודים והן בבסיסי המוטות האנכיים. יש להסיר את החלודה ולצבוע בצבע עמיד. העלות המשוערת כ- 1,500 ₪.

פיתוח שטח (סעיף 6.6 בחו"ד וינלס):-

23. בסעיף זה מפרט וינלס שורה של טענות ליקויים:- גדר מחופה בחלקה באבן ובחלקה בטיח, טיח לקוי ע"ג קירות הירידה למרתף, מזגנים תלויים על המעקה העורפי מעל הכניסה למרתף, צנרת חשופה ע"ג הקירות, ורצפת חדר גז שקוע.

24. בהסתכלות מקרוב על הבניין ניכרים 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 בחו"ד וינלס):-

25. מבדיקתי עולה מעל כל ספק שהבניין אינו אטום לחדירת מים דרך המעטפת החיצונית, ובכך בנייתו לוקה בליקוי חמור.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

26. הבדיקות המקיפות והמקצועיות לאיתור רטיבות בדירות ובחלקי הבניין הציבוריים שבוצעו בהזמנת התובעים ע"י חברת "אינפרטק", מצביעות על כמויות גדולות ובלתי סבירות של רטיבות במקומות שונים בדירות ובחלקי הבניין הפנימיים האחרים.
27. הבדיקה הנפרדת של מכון התקנים, שבוצעה אף היא בהזמנת התובעים, מצביעה על העדר שכבת ה"הרבצה" מתחת לציפוי החיצוני של הבניין - הן בשטחי חיפוי האבן והן בשטחים המטויחים.
28. אין לי כל ספק שהרטיבות שקיימת בבניין מקורה בחדירת מים דרך המעטפת החיצונית בשל העדר שכבת ה"הרבצה" שהייתה חובת הנתבעת לבצע במהלך הבנייה, וליקויים באיטום סביב החלונות. הרטיבות שקיימת בבניין למיטב הערכתי מקורה לא בליקויים שבצנרת האינסטלציה הפנימית.
29. שכבת ה"הרבצה" הינה "מעיל הגשם" של הבניין ומיועדת לאטום את קירות הבניין ולהגן עליהם בפני חדירת רטיבות. ביצוע חובה - כשכבה תחתונה/ראשונה בציפוי הטיח החיצוני, וחובה לבצעה הן ובקטעי קיר שעתידים להיות גמורים בטיח והן בקטעים שעתידים לקבל ציפוי בלוחות אבן (כמו בבניין הנדון כאן). אי ביצוע שכבה זו מהווה עבירה על חוקי בנייה תקינים, ליקוי חמור באיכות הבנייה, פגיעה בנורמות מקצועיות מקובלות, ואף מבטיחה מראש שללא תיקון יסודי הבניין יסבול מרטיבות במשך כל חייו. אין להעלות על הדעת הישארות מצב זה ללא תיקון יסודי.
30. בבדיקת מכון התקנים גם נתגלה שאין רשת חיזוק לקשירת אבני החיפוי כפי שמתחייב. ללא רשת חיפוי קיימת סכנה מתמדת שלוחות האבן יתנתקו מהקיר וינשרו לחצר/לרחוב תוך סיכון חיי אדם.
31. גילוי סימני רטיבות בחלקי הבניין השונים אינו מצביע בהכרח על מקום חדירת הרטיבות. קיימת תופעה מוכרת שבה המים חודרים במקום אחד, עושים את דרכם הנוחה בתוך חלקי הבניין הפנימיים, ומופיעים בגלוי במקום אחר. משמעות הדבר: - גילוי סימני רטיבות במקום מסוים אינו מצביע בהכרח שבאותו מקום חדרו המים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

32. חדירת רטיבות למעטפת הבניין מהווה לא רק פגיעה חמורה באיכות חיי הדיירים, ובאם לא תיעצר תגרום בטווח הארוך לחלודה ופגיעה בפלדת הזיון של שלד הבניין והחלשתו, וכן לסיכון בטיחותי בשל חדירת מים לצנרת החשמל.

33. במהלך בדיקתי אובחן קטע קטן של כ-שני מ"ר בגג עליון ששייך לדירת פנטהאוס, ושבוצעו בו שינויים (הנחת צינור מבוטן) שלכאורה פגעו באיטום הגג, מנעו ניקוז תקין באותו קטע ויצרו שלולית עמוקה שממנה חדרו מים בכמויות גדולות לתוך חלל חדר המדרגות שלמטה. יש לתקן מפגע זה, והעלות הינה עניין שבין הדיירים ואינו רלבנטי לתביעה שנדונה כאן. אין לראות בכך שינוי או צמצום במשמעות ובמסקנות שבסעיפים 25-32 לעיל.

34. נטען שהנתבעת ביצעה עבודות בקירות חוץ מתוך כוונה למנוע את חדירת הרטיבות. לאור המצב הקיים בבדיקתי אני סבור שעבודות אלה, ככל שהיו, לא הועילו.

35. יש להסיר את כל האבן בחזיתות הבניין והטיח מתחתיו, והטיח במקומות ללא אבן, ולבצע חיפוי מחדש כולל שכבת הרבצה תקנית. וביצוע רשת חיזוק לקשירת אבני החיפוי. עבודה זו חייבת להתבצע תחת פיקוח הנדסי צמוד.

העלות המשוערת. -

36. הסרת כל אבן החיפוי והטיח שמתחתיו וביצוע חיפוי מחדש כנדרש כולל שכבת הרבצה תקנית ומעליה שכבת טיח ורשת חיזוק לאבני החיפוי, תוך התאמה לפתחים הקיימים. העלות המשוערת (כולל פיגומים):
כ- 450 מ"ר X 500 ₪/מ"ר = 225,000 ₪.

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



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

מסתורי הכביסה (סעיף 6.8 בחו"ד וינלס):-

37. בחוות דעתו טוען וינלס שהעבודות בוצעו בחסר ובאיכות ירודה, ובוצע מסתור כביסה נוסף מאלומיניום עם קירות בטון בהיקף ובתוך המסתור הותקן דוד וצנרת מים בולטת, וברגי המסתור חלודים. לעומת זאת טוען מומחה הנתבעת שהמסתור נבנה כנדרש, מכסה על דוד החימום, והליקוי היחיד שמחייב תיקון הברגים החלודים והצורך בצביעתם.

38. מקובלת עלי דעתו של מומחה הנתבעת. יש להסיר את החלודה ולצבוע את הברגים החלודים. העלות המשוערת כ-800 ₪.

גג הבית המשותף (סעיף 6.9 בחו"ד וינלס):-

39. בחו"ד וינלס נטען שגמר הטיח לקוי. מומחה הנתבעת מסכים. בבדיקתי מצאתי שאכן הטיח לקוי ומחייב תיקון.

40. בחו"ד וינלס נטען שמעקה הברזל (בגג העליון) חלקי (חסר בו קטע), לא בטיחותי ויש להשלימו. לעומתו טוען פרץ-פרי שהגישה אל גג המבנה באמצעות סולם ולא באמצעות מדרגות, ואין חובה להתקין מעקה. עליתי על הגג ומצאתי שהמצב מסוכן ומחייב השלמת המעקה.

41. כפי שצוין ע"י וינלס (דף 29 בחוות 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 אחרי האיטום. הערכתי לכלל הפעולות על הגג 60,000 ₪.
אף מים בקצה מרפסות וספי שיש (סעיף 6.10 בחו"ד וינלס):-

42. בחו"ד וינלס נטען שלא הותקן אף מים בקצוות אלמנטים בולטים. (לא בתחתית המרפסת ולא בקצה סף חלון משיש במרפסות. לעומתו טוען פרץ-פרי שאין דרישה לבצע אף מים בקצוות אלמנטים בולטים כלל, ומזה שאין ליקוי. מקובלת עלי טענתו של פרץ-פרי. אין ליקוי.

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



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

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

ליקויים אלו והצורך לתקנם הוצגו והוסברו על ידי המומחה בביקור במקום. חלקם אף קיבל התייחסות ב"פרוטוקול הביקור במקום".

אני מאמץ את חוות דעת המומחה - אינג' נתן גרשוני - את קביעותיו והמלצותיו, למעט הסתייגות אחת הנוגעת לסעיף 43 לחוות הדעת, המתייחס ל"החלפת משאבות" מערכת הניקוז.

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

הדיירים נאלצו לתקן בעצמם את הליקויים והכשל במערכת הניקוז.

הדיירים נעזרו לצורך כך, בחוות דעתו של המהנדס גורביץ אלכסנדר שתחום מומחיותו "תכנון מערכות אינסטלציה".

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

ביום 17/1/2013 שילמו התובעים סך של 1,400 ₪ לחברת "כל פרויקט" עבור שאיבת בור משאבות על ידי **ביובית** ושטיפת הבור בלחץ מים. סה"כ שאיבה של שלוש מכליות מלאות, דבר המצביע על כמות הצטברות המים (מוצג 10 למוצגי התובעים).

ביום 10/10/2013 שילמו התובעים סך של 1,416 ₪ לחברת "כל פרויקט" עבור שאיבת בור משאבות על ידי **ביובית** (מוצג 9 למוצגי התובעים).
בחוות דעתו כותב אינג' אלכסנדר גורביץ את המלצותיו לפתרון.

2". המלצות

...

ב. להקטין את כמות השפכים שזורמים לתוך בור המשאבה עד ל-80% על ידי חיבור של שש הקומות העליונות למערכת ביוב בגרביטציה. לזה נדרש לקבל אישור של חברת מי רמת גן לחיבור נוסף לביוב העירוני ברח' חברון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

ביום 26/11/2013 שילמו התובעים לאייל עמר שירותי אינסטלציה סך של 31,860 ₪ עבור עבודות אינסטלציה הכוללות שינוי כיוון זרימה של הביוב ההולך לבור שאיבה וכיוון הביוב הראשי בגרביטציה ללא שאיבה (מוצג 4 למוצגי התובעים).

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

בעדותה העידה הגב' סקוטלסקי גלית כי תיקון זה פתר את הבעיה.

(ראה עדותה בעמ' 89-

83)

כפועל יוצא, מתייחר הצורך בהחלפת המשאבות כמפורט בסעיפים 6, 11 לחוות דעת מומחה התובעים גדי וילנס המסתמך על חוות הדעת של המהנדס אלכסנדר גורביץ, עליהם הסתמך מומחה בית המשפט אינג' נתן גרשוני בסעיף 53 לחוות דעתו.

על הנתבעת "החברה הקבלנית" להשיב ל"קופת ועד הבית" סכומי ההוצאות המפורטות לעיל, בתוספת הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית ממועד תשלום סכומים אלו ועד התשלום בפועל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

החניות

נושא נוסף שמוצא אני לנכון להתייחס אליו הוא נושא החניות.

בחוות דעתו בסעיפים 13-15 התייחס המומחה לחניות אלו.

מדובר ב-5 "מכפלי חניה" (10 חניות) אשר מגבילים מאוד את אפשרויות החניה.

הגם שהדיון בחוות דעת המומחה הוא במסגרת הפרק "השטחים המשותפים/הציבוריים של הבניין", חניות אלו שייכות לכל אחד מן הדיירים אליהם הוצמדה חניה זו.

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

ברי, שגם אם אין מנוס מהתקנת "מכפלי חניה" בשל העדר פתרון אחר; וגם אם היה ידוע מראש לדיירים שהחניה תהיה ב"מכפלי חניה", יש חובה שהן תהיינה ברות שימוש בנוחות, ללא פגיעה ונוזק למכוניות; וגם אם הן עומדות בסף המאפשר מתן אישור לחניות אלו, על ידי הרשויות המוסמכות.

לא כך הם פני הדברים במקרה הנדון.

בביקור שערכתי במקום, נוכחתי לדעת את הקשיים הקיימים בהחניית הרכבים ב"מכפלי חניה" אלו.

ב"פרוטוקול הביקור במקום" מתואר בתמצית:

"החניות מוצגות –

מכפלי חניה, כאשר מעל החנייה העליונה יש קורה המחייבת כניסה ברוורס.

בחניה עליונה – עומדת מכונית סוזוקי ספלאש, לא ניתן לחנות מכונית גבוהה יותר. גובה החניה העליונה – 1.7 מטר.

בחניה נוספת עומד רכב הונדה סיוויק – גם כאן לא ניתן להחנות רכב גבוה יותר.

בחניה התחתונה – גובה החניה הוא 1.49 מטר מהחלק העליון של החניה מרצפת הבטון ו-1.56 מרצפת המתקן.

בחלק החניה של הסוזוקי יש צינורות בולטים מאחור של כיבוי אש.

מכונית הסוזוקי חנתה במרחק מצינורות אלו."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

השתכנעתי מעדות התובעים, שחניות אלו אינן ברמת הנוחות שהובטחה להם, המקשה עליהם את החנייה ומגבילה אותם לסוגי רכב מתאימים לחנייה מסוג זה.

בחוות הדעת, החליט המומחה לפצות כל דייר שהחניה שלו ב"מכפלת חניה", בסכום של 40,000 ₪.

סבור אני שפיצוי זה הוא ראוי והולם.

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

ב"פרוטוקול הביקור במקום" ציינתי:

..."

רוחב הכניסה בסיבוב לחניה	– 4.72 מטר
בהמשך לאחר גמר הסיבוב בהתיישרות	– 4.25 מטר
לפני כניסת הפתח לחניה	– 4.78 מטר
פתח הכניסה לחניה	– 3.09 מטר
פתח הכניסה לחניות	– 2.81 מטר
זווית הכניסה	– 6.06 מטר"

מידות אלו מספיקות בהחלט.

הוא הדין ברוחב במפתח הכניסה לחניה מהרחוב.

מיפתח הכניסה לחניה אומנם הוקטן קמעא עת הותקן מחסום שער חשמלי, אולם בביקור במקום, הוסבר על ידי עמי גאון שהתקנת השער החשמלי במקומו הנוכחי, הוא בשל מגבלת צינור כיבוי האש ומיקום ניקוז הבניין.

נוכחתי לדעת, שאכן כך הם פני הדברים.

מכל מקום, מיפתח הכניסה הקיים - 2.96½ מטר – מספק ומאפשר כניסה בטוחה לנתיב הנסיעה היורד אל החניות, כמפורט לעיל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

4. טרדה ועוגמת נפש

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

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

"בקביעת גובה הפיצוי עבור עוגמת נפש שנגרמה בגין ליקויי בנייה יש להביא במכלול השיקולים, בין היתר, את ייעודו של הנכס (מבנה מגורים, מבנה עסקי או אחר); את טיב הליקויים; מידת חומרתם; מידת השפעתם על שגרת חיי המשתמשים בנכס; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; ועלות תיקון הליקויים (ראו: עניין סגל, פסקה 16; אביחי נ' ורדי דיני מכר דירות – ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים (2001) 421). אשר לשיקול האחרון – עלות תיקון הליקויים – נפסק כי אין לדרוש בהכרח תאימות בין עלות תיקון הליקוי לבין הפיצוי שיש לפסוק 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 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס, פ"ד מו(2) 60, 65 (1992) (להלן: עניין דרוקר). עם זאת, על הפיצוי בגין עוגמת נפש לעמוד במבחן של סבירות (עניין סגל, שם).

בחוות דעת המומחה – אינג' נתן גרשוני – מפורטים הליקויים אשר עדיין יש צורך לתקנם וכל אחת מן הדירות וברכוש המשותף. ליקויים אלו הם בנוסף לליקויים אחרים אשר תוקנו על ידי ה"חברה הקבלנית". אומנם הליקויים שנותרו בדירות עצמן והתיקונים הדרושים אינם משמעותיים; אולם אין להתעלם מתלאות העבר. בעדותם סיפרו התובעים על התלאות הטרדה והסבל שנגרמו להם עקב ליקויים אלה, בעיקר במהלך החורף.

זאת ועוד, טרדה ואי נוחות רבה עוד תגרם לצורך ביצוע התיקונים המשמעותיים ברכוש המשותף, ובעיקר בתיקון חיפוי החוף של הבניין כמתואר בסעיף 35 לחוות דעת המומחה אינג' נתן גרשוני:

35. יש להסיר את כל האבן בחזיתות הבניין והטיח מתחתיו, והטיח במקומות ללא אבן, ולבצע חיפוי מחדש כולל שכבת הרבצה תקנית. ביצוע רשת חיזוק לקשירת אבני החיפוי. עבודה זו חייבת להתבצע תחת פיקוח הנדסי צמוד.

מחד-גיסא, על פי חוות דעת המומחה, אין צורך בפינוי הדיירים מן הדירות ומתן פיצוי עבור תקופה זו, אך מאידך גיסא, אין להתעלם מהסבל, הטרדה ואי הנוחות אשר תגרם לדיירים בתקופת ביצוע העבודות, לרבות עקב הפיגומים, האבק והלכלוך.

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



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

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

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

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

לטענתם, הנזק שנגרם להם הינו: 13,750 ₪ (מוצגים 109 – 110).

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

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

בעדותה אומרת השוכרת איריס סער (שאינה בעלת-דין בתביעה זו):

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

...

ת: הייתה הצפה... לא דליפה... ממש נזילה חזקה של מים מהתקרה; מכל הקירות; מתחת לארונות מטבח. אנחנו ישבנו עם דליים, ממש כי הטפטוף לא היה משהו קטן... והיינו צריכים כל שעה-שעה וחצי להחליף דליים. ממה שצפה; הבית היה מוצף... חדרים... כל הקירות, היו מלאים ברטיבות. הגענו לשלב מסוים שהחשמל נפסק, כי המים ירדו מכל החורים של החשמל. אז הגענו גם למצב שלא היה, ... חשמל והיינו איזה כמה לילות, ישבנו כמה ערבים ללא חשמל...

...

ת: שילמתי דמי שכירות מופחתים.

...

ת: בארבעה חודשים בשנת 2012 שילמתי מחצית, משכר הדירה. ובשנה שאחר-כך, בחורף הבא, אני חושבת שהיה משהו כמו חודשיים פחות." (עמ' 20-23)



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

במוצג 109 למוצגי התובעים מצויה ההתכתבות בנדון בין **משפחת שלדון** לשוכרת **איריס סער**, שאף ביקשה הנחה גבוהה יותר בשיעור של 75%.

בנסיבות אלו ונוכח העובדה כי מדובר בהצפות שנגרמו כתוצאה מליקוי בביוב (ליקוי שתוקן על ידי הדיירים עצמם ולא על ידי הקבלן), יש לפסוק את ההפסד שנגרם למשכירים: דמי שכירות מופחתים בחצי (2,500 ש"ח במקום 5,000 ש"ח) למשך 5.5 חודשים ובסה"כ: **13,750** ₪ בתוספת הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מחודש מרץ 2012, כפי שהדבר מוצא את ביטויו בדפי החשבון מוצג 110 למוצגי התובעים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

5. סוף דבר:

על הנתבעת – "החברה הקבלנית" – לשלם לתובעים את הסכומים שנפסקו, כמפורט בפסק הדין:

כהן אמיר וליאת (תובעים 1 + 2)

- סך של 1,200 ₪ (תיקון ליקויי בנייה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"מ כחוק.
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - דירה).
- סך של 10,000 ₪ (טרדה ועוגמת נפש).

סקוטלסקי גלית (תובעת 3)

- סך של 1,900 ₪ (תיקון ליקויי בנייה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"מ כחוק.
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 ₪ (טרדה ועוגמת נפש).

אפרתי רפאל ואירן (תובעים 4 + 5)

- סך של 8,400 ₪ (תיקון ליקויי בנייה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"מ כחוק.
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 ₪ (טרדה ועוגמת נפש).

בן ישראל גרשון ואוליביה (תובעים 6 + 7)

- סך של 6,800 ₪ (תיקון ליקויי בנייה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"מ כחוק.
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 ₪ (טרדה ועוגמת נפש).



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

לוי ראובן ומזל (תובעים 8 + 9)

- סך של 2,300 ₪ (תיקון ליקויי בנייה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"מ כחוק.
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - דירה).
- סך של 10,000 ₪ (טרדה ועוגמת נפש).

אליס יצחק וקטיה (תובעים 10 + 11)

- סך של 1,500 ₪ (תיקון ליקויי בנייה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"מ כחוק.
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 ₪ (טרדה ועוגמת נפש).

זילבמן אביגדור וצילה (תובעים 12 + 13)

- סך של 2,000 ₪ (תיקון ליקויי בנייה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"מ כחוק.
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - דירה).
- סך של 10,000 ₪ (טרדה ועוגמת נפש).

שלדון פיטר ויהודית (תובעים 14 + 15)

- סך של 2,000 ₪ (תיקון ליקויי בנייה) בתוספת 10% שירותים הנדסיים ומע"מ כחוק.
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - דירה).
- סך של 40,000 ₪ (ירידת ערך - חניה).
- סך של 10,000 ₪ (טרדה ועוגמת נפש).

לכל הסכומים דלעיל יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מיום 30.1.2015 - מועד חוות דעת המומחה אינג' נתן גרשוני - ועד התשלום בפועל.

בנוסף לתשלום סכומים אלו, תשלם הנתבעת - "החברה הקבלנית" - לתובעים שלדון ויהודית פיטר את הפסד דמי השכירות בסך של 13,750 ₪ בתוספת הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מיום 15/3/2012 ועד התשלום בפועל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

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

כמו כן ובנוסף, תשלם הנתבעת - "החברה הקבלנית" - את הסך של 445,300 ₪, בתוספת 10% שירותים הנדסיים עבור תיקוני הרכוש המשותף כמפורט בסעיפים 17, 18, 21, 22, 24, 36, 38 ו-41 לחוות דעת המומחה אינג' נתן גרשוני.

לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מיום 30.1.2015 – מועד חוות דעת המומחה אינג' נתן גרשוני – ועד התשלום בפועל.

סכום זה, יועבר לידיו הנאמנות של ב"כ התובעים עו"ד תומר אזרחי כנאמן לפקוח ושחרור כספים מתוך סכום זה, עבור ביצוע התיקונים המפורטים בחוות דעת המומחה אינג' נתן גרשוני כמפורט לעיל, תחת פיקוח הנדסי.

עם תום ביצוע התיקונים, ולכל המאוחר בתום שמונה חודשים ממתן פסק הדין, יגיש עו"ד תומר אזרחי דיווח לבית המשפט על שנעשה ועל התשלומים שבוצעו.

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

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

לסכומים אלו יתווספו הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן וריבית חוקית מהתאריכים המפורטים לעיל ועד התשלום בפועל.

סכום זה, יועבר לידיו הנאמנות של עו"ד תומר אזרחי, אשר ידאג להשבתו לקופת ועד הבית/הבניין נשוא הדיון.

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

ניתן היום, י"ב תמוז תשע"ז, 6 יולי 2017, בהעדר הצדדים.

המזכירות תעביר העתק מפקס דין זה לצדדים

יהודה פרגו, שופט בכיר