



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

139. אילן סטרולוביץ ת"ז
140. חן שפירא ת"ז
141. אלי שטיינר ת"ז
142. חנה שטיינר ת"ז
143. טל אידלמן ת"ז
144. דליה רוקר ת"ז
145. אורנה רוזנצויג ת"ז
146. סיני אברון ת"ז
147. אנטונינה אברון ת"ז
148. ליאור אוגניץ ת"ז
149. קרן אוגניץ ת"ז

נגד

יובל אלון חברה לבנין בע"מ ח"ח

הנתבעת

ב"כ התובעים: עו"ד רם אורן

ב"כ הנתבעת: עו"ד דורון אריאל ועו"ד ענת כהן

1

פסק דין

2

3

א. מבוא:

4

1. בפניי תביעה כספית על סך של 9,443,490 ₪, שעניינה פיצויים בגין ליקויי בנייה נטענים ברכוש

6 המשותף, שהוגשה על ידי החלק הארי מבעלי הדירות בשני בניינים, ב - "מגדלי דוד", בשד' אבא



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 חושי 143 ו- 145 בחיפה (להלן: "שני הבניינים") נגד יובל אלון חברה לבנין בע"מ, החברה
2 הקבלנית אשר בנתה ומכרה את הבניינים לתובעים (להלן: "הנתבעת").

3

4 **ב. העובדות הצריכות לעניין:**

5

6 2. במהלך שנת 2012, התקשרו התובעים עם הנתבעת בהסכמי רכישה, לרכישת דירות בשני הבניינים
7 (להלן "הסכמי המכר"), ואשר נמסרו לידי התובעים בשנת 2014.

8

9 3. על פי הנטען בכתב התביעה, ברכוש המשותף נתגלו ליקויי בנייה רבים וקשים וכאשר דרישות
10 התובעים לתיקון הליקויים לא נענו הם פנו ליעוץ הנדסי. את הבניינים בדקו המהנדסים רון ארד,
11 אושרי גרצובסקי, חנן פשטצקי ואייל ניב (להלן: "המהנדסים"), שהכינו חוות דעת מטעם התובעים
12 לצורך ביצוע התיקונים.

13

14 4. עוד נטען בתביעה, כי לאחר התיקונים שבוצעו ע"י הנתבעת בעקבות שליחת חוות הדעת של
15 המהנדסים, בדקו המהנדסים שוב את הבניינים וגילו כי חרף התיקונים קיימים עדיין ליקויים קשים
16 כמפורט בחוות הדעת העדכניות שהגישו המהנדסים (שצורפו לכתב התביעה וסומנו 2,3,4 ו- 5)
17 וזאת כמפורט כדלקמן:

18

- בגין ליקויי בנייה לפי חוות דעת מהנדסים ארד וגרצובסקי סך של 633,541 ₪.
- בגין ליקויי בנייה לפי חוות דעת מהנדס גרצובסקי סך של 1,110,441 ₪.
- בגין ליקויי בנייה לפי חוות דעת מהנדס מערכות חנן פשטצקי סך של 742,178 ₪.
- בגין ליקויי בנייה לפי חוות דעת מהנדס מערכות איל ניב סך של 1,505,000 ₪.

19

20 (ראו סעיף 2, בעמ' 31 לכתב התביעה).

21



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 5. התובעים ציינו בתביעתם כי הם נאלצו לבצע תיקונים עצמאיים כדי להקטין נזקים ולאפשר חיים
2 סבירים ומטעמים בטיחותיים וכי עלות התיקונים הגיעה כדי הסך של 249,211 ₪ והתובעים זכאים,
3 כך לטענתם, שהנתבעת תפצה ו/או תשפה אותם בגין כך. זאת ועוד הם זכאים לפיצויים בגין עוגמת
4 נפש והחזר הוצאות כמפורט בתצהיר מר אלדד חרמון, שהיה חבר בנציגות הבית המשותף.
5
6 6. לטענת התובעים הם זכאים לפיצויים בגין ליקויי הבנייה מהטעמים כדלקמן:
7
8 (-) התנהלות הנתבעת, סירובה ו/או מחדלה לתקן את הליקויים ולמסור לתובעים רכוש משותף נטול
9 ליקויים מהווה הפרת חוזה ומקנה לתובעים את הזכות לתרופות בגין הפרת החוזה.
10
11 (-) מסירת הרכוש המשותף כשהו לקוי מהווה אי התאמה כמשמעה בחוק מכר דירות.
12
13 (-) הנתבעת התרשלה בבניית הרכוש המשותף: בנתה את הבניינים באופן שאינו זהיר, סביר ומיומן
14 בנסיבות; בחרה קבלנים ופועלים שאינם מוסמכים ובלתי מיומנים; השתמשה בחומרים לקויים;
15 לא הקפידה על הוראות הדין, הנהל והתקן החלים על הבניה; לא נקטה בכל האמצעים הדרושים
16 לביצוע תקין של העבודה; ולא פיקחה באופן סביר על איכות העבודה וטיבה.
17
18 7. עוד טענו התובעים כי הפגמים והליקויים בשני המבנים מעידים כי הנתבעת התרשלה בבניית הבניינים
19 ובביצוע התיקונים ולפיכך חל הכלל של הדבר מדבר בעדו באופן בו נטל ההוכחה על הנתבעת להוכיח
20 כי לא התרשלה. בנוסף נטען כי מעשיה של הנתבעת בבניית הבניינים באופן לקוי מהווים הפרת חובה
21 חקוקה כמשמעותה בפקודת הנזיקין.
22
23 8. מנגד, טענה הנתבעת, שיש לדחות את התביעה במלואה, בין אם על הסף ובין אם לגופה, תוך שהיא
24 מעלה טענות מקדמיות המצדיקות לטענתה לסילוק התביעה על הסף: מפאת שיהוי קיצוני; מפאת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 היותה של התביעה מוקדמת ותיאורטית; מפאת העובדה שהתביעה חסרה ואינה כוללת פרטים
2 מהותיים וציון מועדים בסיסיים; מפאת העובדה שאין בין חלק מהתובעים לבין הנתבעת כל יריבות
3 ובהתאמה אין להם כל עילה; מפאת העובדה שהתובעים תובעים בגין רכיבים אשר אין להם כל זכות
4 תביעה לגביהם; מחמת היותה תביעה מטעה, מסולפת וחוטאת לאמת; מחמת היותה תביעה טורדנית
5 וקנטרנית; וכן מחמת שימוש לרעה בהליכי משפט. לחילופין, טענה הנתבעת כי אם לא תסולק התביעה
6 הרי שיש ליתן לנתבעת את הזכות והחובה לתקן את הליקויים המפורטים בחוות דעת מומחי בית
7 המשפט, בהתאם להמלצתם.

8

9. בית המשפט מינה, בהסכמת הצדדים, את המהנדס דוב דוד, כמומחה מטעמו בתחום ליקויי הבנייה
(להלן: "המומחה דוד"), בהתאם להחלטה מיום 31.12.21. כמו כן, בהתאם להודעת המהנדס דוד
למינוי מומחה בתחום המערכות, ובשים לב לעמדות הצדדים והסכמתם, מונה מטעם בית משפט
12 המהנדס רמי פינצובר, כמומחה מערכות (להלן: "המומחה רמי"), בהתאם להחלטה מיום 24.7.22.

13

14 **ג. ראיות הצדדים:**

15

16 10. לאחר ניהול הליך גישור ארוך, שלא צלח, הגישו הצדדים את ראיותיהם כדלקמן:

17

18 מטעם התובעים הוגש תצהיר עדות ראשית של אלדד חרמון ששימש כחבר בנציגות הבית המשותף
19 (להלן: "אלדד") והוא העיד בבימ"ש.

20

21

22

23 מטעם הנתבעת הוגשו הראיות כלהלן:

24



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 (-) תצהירו של אושרי דוד, סמנכ"ל הנדסה בנתבעת (להלן: "אושרי"), שהעיד גם בבימ"ש;
- 2 (-) תצהירו של עדי אמארה, מנהל בקרת איכות בנתבעת (להלן: "עדי"), שהעיד גם בבימ"ש;
- 3 (-) חוות דעת הנדסיות מטעם רונן שטרנברג (בעניין רכוש משותף ומערכות);
- 4 (-) חוות דעת מומחה ידידיה אפלשטיין (בעניין שוט האשפה);
- 5 (-) חוות דעת מומחה חיים צפרר (בעניין שוט האשפה).

6

7 **ד. דיון והכרעה;**

8

- 9 11. לאחר שנתתי דעתי לכתבי הטענות, לחוות דעת המומחים, לתשובות המומחים לשאלות ההבהרה של
- 10 הצדדים, לטענות באי-כוחם של הצדדים, ולכלל התשתית הראייתית שהונחה בפניי, מסקנתי היא, כי
- 11 דין התביעה להתקבל חלקית, כפי שיפורט להלן.

12 **ראש וראשון-הטענות המקדמיות;**

- 13 12. בטרם אדרש לטענות הצדדים לגבי הליקויים הנטענים ברכוש המשותף, אפנה, תחילה, לדון בטענות
- 14 המקדמיות אותן העלתה הנתבעת, ויאימר כבר כעת, כי דינן להידחות.

15

- 16 13. אין חולק, כי בענייננו הנתבעת היא המוכרת. לפיכך, נטועה אחריותה של הנתבעת בהוראות הקוגנטיות
- 17 של חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר דירות") – ואין היא יכולה להתנות על
- 18 אחריות זו – לעניין זה ראו רע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספייס בנייה ויזמות בע"מ
- 19 (21.02.2016):

20

- 21 "נקודת המוצא לדיון בענייננו היא הזהירות היתרה שבה יש לנהוג בכל הקשור להגנה על
- 22 זכויותיהם של רוכשי דירות. כפי שצוין בע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין (12.4.2011): "חשוב
- 23 לשוב ולהדגיש כי רכישתה של דירת מגורים בישראל היא העסקה המשמעותית ביותר בחייה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 של משפחה ממוצעת ועל כן סוגיה זו מצריכה פיקוח שיפוטי מיוחד לשם הגנה על האינטרס
2 הציבורי" (שם, בפסקה 16. ... הדברים יפים היום כביום כתיבתם, ואף ביתר שאת".
3
4 14. הועלתה בידי הנתבעת טענה של העדר יריבות משפטית עם חלק מהדיירים אשר לא הוכיחו ולא
5 הראו שהם בגדר "קונה" או "קונה משנה" לפי חוק המכר דירות ביחס לתובעים 27, 28, 41-42,
6 62, 65-66, 106, 128-129, 131 ו-144. זה נכון שהיה ראוי לצרף הסכמי מכר כדי להוכיח את
7 הרכישה, אך אין זו הדרך היחידה והבלעדית לעמידה בנטל הראיה כדי להוכיח שיש לנו "קונה" או
8 "קונה משנה" כהגדרתם בחוק מכר דירות.
9
10 ביחס לתובעים אלו צורף נסח רישום המלמד בצורה ברורה כי נרשמה לטובתם הערת אזהרה ביחס
11 לדירה מסויימת ואף נרשמה משכנתה על זכויותיהם כדי להבטיח את הכספים שנטלו לטובת בנק
12 ממשכן. דברים אלו נלמדים בצורה ברורה ונהירה מנסח הרישום, ויש במסמך זה, כדי להוכיח קיומה
13 של התחייבות לבצע עסקה במקרקעין בדירה הנטענת, ויש בכוחו, לטעמי להוכיח כי מדובר בקונה
14 משנה כהגדרתו בחוק. כדי להדגים זאת נעניין ביחס לתובע מס' 28 כך צויין בנסח הרישום ת/2:
15

בעדיות			
רישום בית משותף	יובל אלון חברה לבנין בע"מ	חברה	בשלמות 4504/2024/1
הערות			
הערת אזהרה סעיף 126	חלימה עטר	ת.ז.	4504/2024/115
הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	4504/2024/123
הערות: עטר חלימה			
הערת אזהרה סעיף 126	מאי סמיר	ת.ז.	4504/2024/151
הערות: תיאור הנכס: דירה מבנה מס' 2 יחידה מס' 31 קומה: 9 התחייבות מיום: 12.1.2018			
הערת אזהרה סעיף 126	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	4504/2024/152
הערות: מאי סמיר			

תת חלקה 103			
שטח במ"ר	תיאור קומה	מבנה	החלק ברישום המשותף
163.60	קומה 6	II	164/18418



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1
- 2 15. עיננו רואות כי הנתבעת היא הבעלים של הקרקע והיא מהווה חברה משכנת ואצלה מתנהל הרישום
- 3 בפועל רשומה הערת אזהרה ביחס לזכויות בדירה מסויימת והרישום באשר לעסקה מתועד באמצעות
- 4 הערת אזהרה, שמגלמת עסקה במקרקעין, רישום זה מתבצע בהסכמת התובעת כבעלים והמסמכים
- 5 נמצאים בידה. יש ברישום, לטעמי, להוכיח שמדובר בקונה משנה או לכל הפחות מעביר את נטל
- 6 הראיה אל כתפי הנתבעת להוכיח שאין מדובר בקונה משנה מאחר והמסמכים גם נמצאים ברשות
- 7 הנתבעת והרישום בוצע בהסכמתה. הדבר דומה ביחס ליתר התובעים שפורטו לעיל, פרט לתובעת מס'
- 8 27, מדובר בראיה מספיקה להוכחת העובדה שמדובר בקונה משנה לפי הוראות החוק. על פי תיקון
- 9 מס' 5 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן: התיקון לחוק), אשר נכנס לתוקפו ביום
- 10 6.4.2011, אחריות המוכר כלפי רוכש הדירה לפי סעיף 4 לחוק המכר חלה גם ביחסים שבין המוכר
- 11 לקוני המשנה, המוגדר בסעיף 1 לחוק המכר כ"מי שרוכש דירה מקונה וכן חליפיו וחליפי הקונה".
- 12
- 13 סוגיית הטלת אחריות על "מוכר" לפי חוק המכר (דירות) כלפי קונה משנה עובר לכניסת התיקון
- 14 לתוקף עוררה שאלות עיוניות נכבדות (ראו: ת"א (מחוזי חיפה) 1423/99 גינזבורג נ' מורן חברה
- 15 לבניין בע"מ, פסקה 15, 17.2.2008), כב' השופט י' עמית, כתוארו אז, בעניין גינזבורג, קבע כי גם
- 16 לפני כניסת התיקון לחוק לתוקף, עומדת לקונה-המשנה עילת תביעה ישירה לפי חוק המכר (דירות)
- 17 כלפי המוכר. המתווה שבו נעשה שימוש הוא של המחאת זכויות הקונה, במפורש או במשתמע, להגיש
- 18 תביעה נגד המוכר. אי לכך, עומדת – במישור העקרוני – עילת תביעה כנגד הנתבעת.
- 19
- 20 הטענה שתובע מס' 62 צדוק ניסים אינו בעל הזכויות בדירה, היא טענה לא נכונה הערת האזרה
- 21 רשומה גם לטובתו כעולה מת/2 עמוד 69 לנסח הרישום, ואין מניעה שגם התובע יתבע לבדו גם
- 22 כאשר בת זוגו אינה תובעת כלל. ובאשר לתובע מס' 106 מר אטס אנדרה לא הוצגה כל ראיה שתובע
- 23 זה נפטר ומשכך, אין מקום להתייחס לטענה זו.
- 24



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק קיצוני:

- 1 **לסיכום**, לפי הראיות שהוגשו, ניתן להסתפק, על מנת להכיר בתובעים אלו-למעט תובעת מס' 27,
- 2 כקונה משנה בהתאם להוראות החוק ועומדת להם עילת תביעה ישירה כנגד הנתבעת, משכך דין טענת
- 3 **העדר יריבות ועילה, להידחות.**
- 4
- 5 **שונה קביעתי** ביחס לתובעת מס' 27 אשר לא הוכיחה ולא צירפה דבר שקושר אותה לדירה ולמעמדה
- 6 כקונה או קונה משנה או בעלת המחזאת זכות או כל זיקה אחרת לדירה. ביחס אליה יש לדחות את
- 7 התביעה.
- 8
- 9 16. גם דינה של טענת הנתבעת **באשר לשיהוי קיצוני בהגשת התביעה, להידחות.** לעניין זה, יוער כי
- 10 הנתבעת טענה שהתביעה הוגשה בשיהוי ניכר, בחוסר תום לב קיצוני ובחלוף תקופות הבדק והאחריות
- 11 הן בנוגע להודעה על ליקויים והן בנוגע לאי ההתאמות הנטענות ע"י התובעים. הנתבעת ציינה
- 12 בסיכומיה כי ביחס לבניין 1 (אבא חושי 145), החזקה ברכוש המשותף נמסרה לכל המאוחר ביום
- 13 11.8.14, דהיינו, התביעה הוגשה בחלוף כ- 6 שנים ממועד מסירת הרכוש המשותף וביחס לבניין 2
- 14 (אבא חושי 143), החזקה ברכוש המשותף נמסרה לכל המאוחר ביום 1.2.2015, דהיינו, התביעה
- 15 הוגשה בחלוף כ- 5 שנים ממועד מסירת הרכוש המשותף. מנגד, הפנו התובעים לנספחים 5-10
- 16 לתצהירו של אלדד חרמון, מהן עולה כי התובעים כבר התריעו על ליקויים ואי התאמות ברכוש
- 17 המשותף החל משנת 2015 דרך התכתבויות במייל; דרך מכתב התראה מיום 10.8.15 (נספח 6)
- 18 שכותרתו "ליקויים ומפגעים בפרויקט "מגדלי דויד, חיפה" אבא חושי 143-145 בציוף רשימת
- 19 הליקויים והמפגעים; כן מכתב התראה מיום 19.1.16 (נספח 7), לביצוע תיקונים לשטחים המשותפים
- 20 ולמערכות המכניות והאלקטרוניות של מגדלי דויד; מכתב התראה מיום 26.7.17 הערוך על ידי
- 21 משרד עורך דין קלינברגר והמופנה לנתבעת, בנושא: "אי התאמות וליקויים ברכוש המשותף" בשני
- 22 הבניינים וצוין כי עוד בחודש אוקטובר 2015, הועברו לנתבעת חוות דעת של מומחים המפורטות
- 23 היטב את אי ההתאמות ו/או הליקויים ברכוש המשותף, עוד צוין כי בתחילת שנת 2017 נערך סיור



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 משותף לבחון ביצוע תיקונים וכי נערכה בתאריך 1.5.17 פגישה המשרת הנתבעת נוכח קיומם של
2 מפגעים קשים וחמורים.
3
4 17. משכך, ההתכתבויות, המכתבים, הפגישות והסיורים שצויינו לעיל, מעידים על כך שהתובעים לא זנחו
5 את תביעתם והם כבר פנו מבעוד מועד ובהזדמנויות שונות אל הנתבעת לבצע את תיקונים בליקויים
6 שהתגלו ברכוש המשותף.
7
8 18. הטענה שהועלתה ביחס לתבוע רק בגין חלק יחסי ברכוש המשותף, תידון בהמשך ולגופה ולא כטענה
9 מקדמית.
10
11 19. כעת, לגופו של עניין, אציג בקצרה את המסגרת המשפטית הרלוונטית לענייננו ואת נטל ההוכחה לגבי
12 אותם ליקויי בניה, זאת בשים לב לעובדה שחלקה הארי של ההכרעה בענייננו נטוע בסוגית אימוץ
13 מסקנות חוות הדעת של המומחים.
14
15 **אי התאמה: סעיף 4 לחוק המכר (דירות) - נטל ההוכחה;**
16
17 20. התובעים טענו בסיכומיהם שבהתאם לחוק המכר (דירות), כל הליקויים השונים ואי ההתאמות כפי
18 שמוצגים בדוחות מטעם בית המשפט נתגלו בתקופת הבדק ונטל ההוכחה מוטל על הנתבעת וכי אין
19 ספק שבנסיבות הם באחריות הנתבעת והם נובעים ממעשה ללא מעשה או מחדל של הנתבעת. מנגד,
20 טענה הנתבעת בסיכומיה, שבמקרה דנן לא התגלתה אי-התאמה בתקופת הבדק, ובתקופת האחריות
21 הנטל להוכיח אי-התאמה הוא על התובעים.
22
23 21. הסעיף הרלוונטי למקרה דנן הוא סעיף 4 לחוק המכר (דירות), הקובע נטלים לעניין הוכחת קיומם של
24 ליקויי בניה:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1

2

3

"אי-התאמה –

4

5

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

6

7

8

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

9

הבניה;

10

(2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה

11

בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;

12

13

(3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה

14

בתכנון, בעבודה או בחומרים;

15

16

(4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן

17

– תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר

18

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

19

20

(5) התגלתה אי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, והקונה הוכיח

21

שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;

22



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 (6) המוכר לא מסר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש.
- 2
- 3 (ב) אי-קיום חיוב כאמור בסעיף קטן (א) יראו כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, התשכ"ח-
- 4 1968.
- 5
- 6 (ג) לענין סעיף זה-
- 7 "אי-התאמה יסודית - אי-התאמה בחלקי הבנין הנושאים ומעבירים עומסים מכל סוג
- 8 לקרקע הנושאת את הבנין והנוגעת להבטחת יציבותו ולבטיחותו;
- 9 "תקופת בדיק - תקופה הקבועה בתוספת, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה;
- 10 "תקופת אחריות - תקופה של שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדיק."
- 11
- 12 22. על פי התוספת לחוק המכר (דירות), תקופות הבדיק לענין הליקויים השונים נע בין שנתיים עד שבע
- 13 שנים; ולשאר הליקויים ברכוש המשותף: "כל אי התאמה אחרת, שאינה אי התאמה יסודית - שנה
- 14 אחת" (סעיפים קטנים (1)-(10) לתוספת.
- 15
- 16 23. בהתאם לפרוטוקולי המסירה (נספחים 2.1-2.2 לתצהיר עדי אמארה) החזקה ברכוש המשותף בבנין
- 17 1 - אבא חושי 145 נמסרה לתובעים ביום 11.8.14 ובבנין 2 - אבא חושי 143 נמסרה ביום
- 18 26.2.15.
- 19
- 20 24. התובעים ציינו שמיד לאחר האכלוס החלו להתגלות ליקויים שונים וכי הם פנו מספר פעמים אל
- 21 הנתבעת באמצעות שיחות טלפון, דוא"ל ומכתבים לרבות מכתבים של עורכי דין. כאן יש לציין כי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 בתצהירו של אלדד חרמון ששימש כחבר נציגות הבית המשותף, צורפו התכתבויות רבות במייל בינו
2 לבין הנתבעת, במהלך שנים 2014-2015, בדבר הליקויים השונים וכן צורף מכתב מיום 10.8.2015,
3 מאת נציגות הדיירים המשותפת המופנה אל הנהלת הנתבעת בדבר הליקויים בפרויקט "מגדלי דויד"
4 בשני הבניינים, בצירוף רשימת הליקויים והמפגעים. זאת ועוד, ציינו התובעים כי כאשר דרישותם
5 לתיקון הליקויים לא נענו הם פנו למהנדסים מטעמם שהכינו חוות דעת בעניין הליקויים ונשלחו
6 לנתבעת. משכך, אי ההתאמה הנטענת נתגלתה במהלך תקופת הבדק ולכן לעניין הליקויים השונים
7 הנטענים, שידונו בהרחבה בפרק שלהלן, ככל שקיומם הוכח על ידי התובעים, חל האמור בסעיף
8 4(א)(2) לחוק, קרי על המוכר מוטל הנטל לשכנע שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של
9 הקונה.

10

11 טענת הנתבעת בדבר פיצוי בהתאם לחלק היחסי של התובעים ברכוש המשותף:

12

13 25. הנתבעת טענה, שחלק גדול מהתובעים כלל אינם בעלי זכויות בבית המשותף ומכל מקום אין התובעים
14 יכולים לתבוע סכום המהווה יותר מאשר חלקם ברכוש המשותף. הנתבעת ציינה כי בבניין (145),
15 מתוך 72 יח"ד תבעו רק 47 יח"ד, קרי, 65.28% בלבד, כאשר בניין (143) מתוך 66 יח"ד תבעו
16 רק 46 יח"ד, היינו 69.7% בלבד. לטענת הנתבעת, לתובעים יש זכת כספית לכאורית בים לחלקם
17 ברכוש המשותף בלבד ואולם לא מעבר לכך.

18

19 26. עמדת הנתבעת מבוססת על ההלכה שנקבעה בע"א 559/87 **חשאי נ' ריבן**, פ"ד מו(1) 229 (1991)
20 (להלן: "**חשאי**"), לפיה במקרה שבו תובעים מקצת הדיירים פיצוי כספי לפי חוק המכר (דירות)
21 בגין ליקויים ברכוש המשותף, יש לפצות כל דייר שתביעתו הוכחה לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף.
22 זאת, להבדיל מסעד של ביצוע בעין של התיקונים, אותו ניתן לשקול לפסוק במלואו גם לדייר אחד
23 שתביעתו הוכחה. בע"א 1772/99 **זכריה זלוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ**, פ"ד נה(4) 203, 211
24 (2001), חזר בית המשפט העליון על הלכה זו, בציינו שאילו הסעד המבוקש היה סעד של ביצוע בעין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 של התיקונים, "חובה היתה מוטלת על החברה לתקן את כל הליקויים ולא אך את חלקם, כחלקם
2 היחסי של התובעים..." , אך בנסיבות שבהן עמדה לפני בית המשפט תביעת מקצת הדיירים בלבד
3 לפיצוי כספי, "לא זו בלבד שנתקשה לצייר תיקון "חלקי" ברכוש משותף – תיקון כחלקם של
4 התובעים ברכוש המשותף – אלא שתיקון ליקויים ברכוש המשותף מעשה-מיקשה הוא שאינו
5 ניתן להפרדה... בנסיבות אלו – ולעניין פיצויי-כסף – נתקשה לפרוש את זכותם של התובעים
6 אל-מעבר לחלקם היחסי ברכוש המשותף".
7
8 27. הלכה זו זכתה לביקורת בספרות המשפטית לגבי ההבחנה שהוצעה בין סעד של פיצויים לבין סעד
9 של ביצוע בעין. בע"א 4720/10 אקריילית השקעות 1997 בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ר'
10 נורית 19 א' ואח' (16.04.2012) (להלן: "עניין אקריילית"), התייחס כב' השופט ע' פוגלמן,
11 לביקורות הנ"ל וסבר שיש לתת לה משקל של ממש:
12
13 "להשקפתי, ראוי ליתן להערות האמורות משקל של ממש. הזכות הקניינית של בעלי דירות בבית
14 משותף ביחס לרכוש המשותף היא אכן בעלות בחלק יחסי בלתי מסוים (בעלות במנה 'המתמטית'
15 ולא בחלק פיזי כזה או אחר). עם זאת, מלשון החוק – כמו גם מתכליתו הכללית – עולה כי יש
16 לראות באי-התאמה לפי חוק המכר (דירות), לרבות ביחס לרכוש המשותף, כהפרה של חיוב חוזי
17 במסגרת חוזה המכר, ולא כפגיעה בזכותו הקניינית של הקונה ברכוש המשותף. כך, קובע סעיף
18 4(א) לחוק המכר (דירות) כי 'המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה' אם קיימת אי-התאמה
19 (השוו: איל זמיר עקרון ההתאמה בקיום חוזים 381-382 (1990)). לפיכך, כדי להחזיר את המצב
20 לקדמותו, נדרש המוכר לספק לקונה חלק יחסי בלתי מסוים ברכוש משותף תקין ומתאים, ולא
21 די בפיצוי כספי חלקי"- (שם, בפסקאות 20-22).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

28. הנני תמים דעים עם חברתי כבוד השופטת נתנאל שרון כאשר קבעה בע"א (חי') 38050-09-19

מרינה קוביטציאנסקי נ' שתית בע"מ :

3

"בית המשפט העליון, בעניין אקרלית, הוסיף ואמר, כי במקרה שנדון בפניו "לא נדרשת" סטיה

מהלכת חשאי, שכן עובדות המקרה ותשלום מלוא הפיצוי עולים בקנה אחד עם אשר נפסק

בעניין חשאי, היינו - ייעודו של הפיצוי, שם, היה למימון התיקונים שכבר בוצעו. בנסיבות

אלה, התוצאה המעשית היא, ממילא, חיוב המוכר (החברה) במלוא עלות אי ההתאמה ברכוש

המשותף. תוצאה זו תואמת את הלכת חשאי (ושאר פסקי הדין שניתנו בנושא זה); כפי דברי

בית המשפט בעניין אקרילית, מדובר בסעד השקול ל"ביצוע בעין" וגם לפי הלכת חשאי

ונגזרותיה, ניתן לחייב את ה"מוכר" לפי חוק המכר (דירות) בתיקון מלוא הליקויים, אפילו הוגשה

התביעה רק על ידי מבעלי הדירות."

12

29. לסיכום מהדברים הנ"ל עולה, כי בית המשפט העליון סבר כי הביקורת מוצדקת וכי יש לסטות מהלכת

חשאי, אלא שהדבר לא היה נדרש במקרה בו הוא דן, לאחר שהליקויים כבר תוקנו. לכן התובעים-

הגם שלא צורפו כל בעלי הדירות זכאים למלוא הפיצוי ולא בחלקו כנטען בידי הנתבעת.

16

30. בענייננו, אומנם מתבקש בגין הליקויים סעד של פיצוי כספי, אך התובעים הבהירו ש- "התנהלות

הנתבעת, סירובה ו/או מחדליה לתקן את הליקויים ולמסור לתובעים רכוש משותף נטול ליקויים

מהווה הפרת חוזה ומקנה לתובעים את הזכות לתרופות בגין הפרת חוזה כאמור" - (סעיף 13

לכתב התביעה). הפיצוי בשל הליקויים בא במקום ביצוע בעין. בנסיבות אלו, יש מקום לפסוק לטובת

התובעים את מלוא הפיצוי בגין הליקויים, ולהפחית את חלקם של מי שלא תבעו בפיצויים בגין הנזקים

האחרים - נזק לא ממוני.

22

פיצוי בגין ליקויי הבניה ברכוש המשותף;

23



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1

2 31. כאמור, המומחה דוד שמונה ע"י בית המשפט בהסכמת הצדדים הגיש ביום 22.12.22, שתי חוות

3 דעת מפורטות לאחר שערך חמשה ביקורים בשני הבניינים (ביום 2.3.22, 12.6.22, 10.7.22,

4 25.10.22 ו-8.11.22) ולאחר שבדק את טענות הצדדים כפי שהן עולות מכתבי הטענות וחוות הדעת

5 שהוגשו מטעם הצדדים, המצויות בתחום התמחות, זאת בהתאם להחלטתי מיום 31.12.21 וכן השיב

6 לשאלות ההבהרה שהופנו אליו על ידי הצדדים.

7

8 בחוות דעתו הראשונה בדבר ליקויים ברכוש המשותף בבניינים – העמיד את העלויות ו/או התיקונים

9 בגין ליקויי הבנייה בשני המבנים על סך של 1,640,282 ₪ (כולל מע"מ), כמפורט להלן:

סיכום.

סה"כ תיקונים כמפורט לעיל-----1,311,950

פיקוח הנדסי -----90,000

סה"כ -----1,401,950

מע"מ 17%-----238,332

סה"כ כללי כולל מע"מ-----1,640,282 ₪.

+

להכרעת כבוד בית המשפט --- 3,904,300 ₪. +מע"מ.

10

11 העניינים שהשאר המומחה דוד להכרעת בית משפט, בהתאם לחוות דעתו הינם: (-) חיפוי קירות

12 הלבאם הקומתי, (-) בחזיתות החוץ בוצע חיפוי שליכט בנוסף לחיפוי האבן, (-) נושא ציפוי האפוקסי

13 בחניונים.

14

15 בחוות דעתו השניה בדבר ליקויים בחניונים וחוף – העמיד את העלויות ו/או התיקונים בגין ליקויי

16 הבנייה על סך של 113,373 ₪ (כולל מע"מ), כמפורט להלן:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

סיכום.

סה"כ תיקונים כמפורט לעיל----- 88,900 ש"ח
פיקוח הנדסי----- 8,000
סה"כ----- 96,900
מע"מ 17%----- 16,473
סה"כ כללי כולל מע"מ----- 113,373 ₪.

- 1
- 2 גם המומחה רמי שמונה ע"י בית המשפט בהסכמת הצדדים, הגיש חוות דעת ביום 27.8.23, העומדת
- 3 על סך 1,574,951 ₪, לא כולל מע"מ. אך בעקבות שאלות ההבהרה שהפנו הצדדים למומחה רמי
- 4 ובעקבות טענות הצדדים, תיקן המומחה חישובים בסעיפים שונים בטבלה שצירף לחוות דעתו והכין
- 5 טבלה חדשה עם התיקנים שעשה, כאשר העלות בגין תיקון ליקויי הבנייה עמדה על 1,991,873 ₪
- 6 לא כולל מע"מ (כולל תכנון ניהול ובצ"מ לסעיפים חו"ד מהנדס נב), זאת כמפורט בטבלה המסכמת
- 7 שלהלן (התיקונים שבוצעו בטבלה סומנו בצהוב):

8

סעיף	נושא תביעת דיירים	עלות על פי התובעים	עלות על פי הנתבעת	עלות לפי חהנדס פינצ'ובר
7.1	כללי - דוח פשטצקי			
7.1.1	לא התקבלו תכניות עדות. תיק מתקן	30,000	0	9,000
7.1.7	ליקויים שונים בארונות כיבוי	12,000	0	19,000
7.1.8	פרט חיבור ניקוז ספרינקלרים	22,000	0	0
7.2	מפלס הגג בנין מס 1 - דוח פשטצקי			
7.2.2	א. בסוף קו צנרת הספרינקלרים לגג קומה 19 ק"ס F/S	4,700	0	0
7.2.3	ב. קופסת חיבורים גילוי אש פתוחה ללא כיסוי	0	0	315
7.2.3	1. נמצא שתעלות החשמל עולות בפירים אנכיים לא מאורקות	7,200	0	630
7.2.3	2. גפי המפוחים אינם מאורקים אל פה"פ	0	0	630
7.2.6	אין יציאה לניקוז מים בתחתית התעלה.	22,000	0	5,360
7.2.9	מערכת דיחוס חדרי מדרגות	6,600	0	35,570
7.2.13	נמצא חוסרים של כיסוי תעלות פח למוביל חשמל וכלים	2,000	0	850
7.2.14	אביזר פוטו צל של תאורת מנו סים. מותקן וקטור לעמוד באופן לא מקצועי	500	0	315
7.2.17	לוח חשמל מפוחים בגג	7,500	0	5,040
7.2.19	מערכת שוט אשפה קומה 19 חסרה מנורת אזהרה לניקוז שוט.	1400	1400	630
7.2.20	קומה 19 חדר מערכות קופסאות גילוי אש וחשמל פתוחות וללא סימון בשני הבניינים	2,000	100	1,520
7.2.23	יש להתקין כובע רשת על כל קצוות הצנורות בגג.	200	0	0
7.2.24	ריקוז גומים גבהים בגג	2,000	0	2,400
7.2.25	טבעת הארקה ברוקס בגג 1. רתומים אינם צבועים והתקנה לא מקצועית.	4,900	0	5,400
7.2.26	תעלות פח מוליכי חשמל פתוחות בגג מקור לחדירת מים	1,600	0	1,600
7.2.28	מפוח דחיסה קופסת חיבורי החשמל של המפוח מנותקת מגוף המפוח	800	0	0
7.2.29	לוח חשמל מפוחים בג	5,000	0	5,670
7.2.33	פנל נבאים בלובי כניסה ראשי	10,000	0	6,165
7.2.35	חומר מדיי יסות אייר (רגיסטרים) בסכנות ניסוח חדרי מדרגות וניקוז עשן בלובאים קומתיים	8,000	0	49,000

9



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

סעיף	נושא תביעת דיירים	עלות על פי התובעים	עלות על פי הנתבעת	עלות לפי מהנדס פינצ'ובר
7.2.37	חדר שוט אשפה קומתיים ב-2 הבניינים אינם מאווררים כנדרש	0	0	0
7.2.40	בנין 2 קומה 2: צופר נצנץ אינו מקובע לקיר.	7,200	0	315
7.2.42	חדר דחסיית אשפה בנין 2+1.	5,000	0	6,750
7.2.46	חדר אשפה(נכון לכל הקומות) גוף תאורה בודד - לא מספק. וחסיים סטורים לדלתות.	7,800	0	0
7.2.47	חדר אשפה קומה 18 מתקן ניקוי השוט.	3,500	0	0
7.2.51	קומה 18 חדר מוני חשמל כללי כל האחוזות מלוכלכים	3,000	0	180
7.2.56	קומה 5 ארון כיבוי אש מול דלת דירה מס' 13 התקנה לקויה	1,200	0	760
7.2.59	כללי בשני חדרי המשאבות, תלית תכנית חדר המשאבות וצביעת צנרת.	1,000	0	858
7.2.61	מאגר מי שתייה.	6,800	0	3,040
7.2.63	כללי בשני חדרי המשאבות נדרש סימון ברור ומסודר על כל לוחות חשמל של המשאבות	500	0	0
7.2.64	נמצאו מפסקים שבזורים/חסיים בדלת לוח החשמל	1,800	0	0
7.2.66	צנרת חשמל ועבודות חשמל ופיקוד נדרשת התקנה בהתאם לתקנות החשמל.	8,000	0	2,520
7.2.67	מתז כיבוי אש ספרינקלרים צבועים, יש להחליף את כל ראשי המתזים	6,000	0	3,240
7.2.68	צ גלישת חירום " 8 נדרש להתקין רשת מחלואות בקצוות הצנרת	500	0	0
7.2.70	יציאת אגוז פליטת הגדים של משאבת הדיל מפריעה לקומות שמעל. ד"ח אקוסטיקאי	12,000	0	0
7.2.71	התראות חוסר מים במאגרים	5,000	0	7,500
7.2.72	כללי אין גישורי הארקות על הגמישים.	0	0	0
7.3	חדר גנרטור - דוח פשטצקי			
7.3.3	דרושה טבלה מסודרת אלו צרכנים ניזונים בפעולת גנרטור	2,000	0	0
7.3.4	יש להסיי יציאת אגוז פליטת הגדים המפריעה לקומות שמעל בעת ביצוע הפעולות שבועיות	1,000	0	0
7.3.5	ח. גנרטור בנין 2 בעת ההפעלה נמצא שגדים נפלטים לחדר מתוך צינור הפליטה	0	0	0
7.3.6	ח. גנרטור בנין 2 תא אקוסטי לא מושלם, יש לסיים בניית קיר	2,000	0	0
7.3.8	תעלות פינוי עשן בחדר גנרטור בנין 1 אין אוננים על התעלות, התייבורים נמצאו פתוחים	2,800	0	2,520
7.3.10	שני הגנרטורים לא הותקנו על רפידות גומי למניעת ויברציות	5,000	0	10,933
7.4	חניונים משותפים - דוח פשטצקי			
7.4.1	אין גישה לבדיקה פיזית של מפוחי הכנסת אויר לחניון, מאחורי מסך רפפות אלומיניום.	25,000	0	8,550
7.4.2	לוח חשמל מפוחי חניון מפלס 1	12,300	0	13,140
7.4.4	כללי בחניונים המשותפים - תריסי יניקת אויר לא נמצאו רגיסטרים ליסות.	9,200	0	11,200
7.4.5	בחלק ממפוחי החניון נמצאו גמישים שאינם חסיי אש	4,000	0	0
7.4.7	חניונים משותפים - אופן התקנת תעלות יניקת עשן	24,000	0	14,880

1

סעיף	נושא תביעת דיירים	עלות על פי התובעים	עלות על פי הנתבעת	עלות לפי מהנדס פינצ'ובר
7.4.11	חניונים משותפים - תמיכת תעלת חשמל 0	500	0	0
7.4.14	חניונים משותפים - סימון מפוחים	0	0	180
7.4.19	מיקום מעבים של יחידות מיזוג אויר לובי ראשי	3,700	0	2,520
7.4.20	חניונים משותפים - תמיכת של צינורות ספרינקלרים	1,500	0	0
7.4.24	נמצא מגוף על קו הידרנט בחניון בין 0 ל-1 שאינם מחושים לרכות או נעול בשרשרת	1,200	0	945
7.4.25	חניונים משותפים - חור משאבות טבולות קומה 3-	7,000	0	2,520
7.4.26	מיזוג אויר לובי ראשי /חדר ג'קוזי/חדר כושר/אולם קולנוע	30,000	0	0
100	מערכות כיבוי אש מתזים - דוח פשטצקי			
100.1	בכל תחנות השליטה במבנים הורכבו ברזי שלא בהתאם להנחיות היצרן	35,000	10,000	24,800
100.2	בכל תחנות השליטה במבנים לא הותקן מד לחץ על הקו הראשי ופורק לחץ בקו נשלט	65,000	0	0
100.3	בין חניון 0 ל-1 ברז לא מחובר חשמלית ואינו נעול	1,000	0	945
101	מערכות הידרנטים - דוח פשטצקי			
101.1	בטרקלין דיירים גלגלון מזון מקו מי צריכה ללא מז"ח.	2,000	2,000	1,860
102	מערכות גילוי אש - דוח פשטצקי			
102.1	בחניון 3 בסמוך למשאבות הטבולות כבל חשמל עובר ממפלס למפלס ללא תשתיות.	400	0	630
103	מערכות מיזוג אויר - ד"ח פשטצקי			
103.1	לא קיימות מערכות אויר צח באזורים משותפים	50,000	0	0
103.2	מיזוג אויר - מפוחי עשן מחסנים	20,000	0	0
103.3	בבנין 1 בקומה 0 לוח מפוחי עשן מחסנים אין תכניות ואין סימון גידים	500	0	630
103.4	מבנה מס. 2 חדר משאבות לוח מפוחי עשן ללא תכניות, שילטים, סימון גידים וכל	3000	0	9,810
103.5	בחניון 3 חסר תריסי אויר חוזר בפיר בני	1,500	0	4,000
104	מערכות חשמל - דוח פשטצקי			
104.1	פס אלומיניום להארקה ב קומה 19 פיר בנין מס. 1 מנותק	4,000	0	630
104.2	בחניון 0 כבלי חשמל גלויים ללא תשתיות	500	0	630
104.3	בחניון 0 כבלי חשמל גלויים ללא תשתיות	500	0	630
104.4	בחניון 1 כבלים ללא תשתיות ללא מעבר תקני	500	0	945
104.5	בחניון 1 כבלים ללא תשתיות ללא מעבר תקני	500	0	945
104.6	אופן התקנת מפוח ותעלות אוורור מחסנים בחדר גנרטור בנין מס. 1.	20,000	0	0

2



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

סעיף	נושא תביעת דיירים	עלות על פי התובעים	עלות על פי הנתבעת	עלות לפי מהנדס פינצ'ובר
5.3	לובי כניסה - דוח איל ניב			
5.3.1	הוצאת עשן מלובי כניסה	100,000	0	100,000
5.3.2	מערכת מיזוג אוויר בלובי - אינה מקררת ואינה מחממת	45,000	0	45,000
5.6	חדר כושר - דוח איל ניב			
5.6.1	חדר כושר - מערכת הוצאת עשן ואוויר צח - עמידה בתקן 1001 ומיזוג אוויר	50,000	0	50,000
5.7	מערכת מיזוג אוויר - דוח איל ניב			
5.7.1	מיזוג אוויר בחדר ג'קוזי [ברכת זרמים]	100,000	0	100,000
5.8	מערכת מיזוג אוויר אולם קולמס - דוח איל ניב			
5.8.1	ללא אוויר צח, ללא הוצאת עשן, בשטח השירות אין הוצאת עשן וניקת אוויר, בניגוד לתקן	50,000	0	50,000
5.9	חדרי אשפה ראשיים - דוח איל ניב			
5.9.1	חדרי האשפה הראשיים אינם עומדים בתקנות התכנון והבניה בסעיפים שונים	80,000	0	80,000
5.1	חדר אשפה קומתיים - דוח איל ניב			
5.10.1	חדרי האשפה הקומתיים אינם עומדים בתקנות התכנון והבניה בסעיפים שונים	120,000	0	120,000
5.11	מחסנים - דוח איל ניב			
5.11.1	הוצאת עשן במחסנים, אין הפרדות אש, בעיות התקנה	30,000	0	30,000
5.12	מעקות במרפסת שירות - דוח איל ניב			
5.12.1	אין מעקה במרפסת	500,000	0	207,000
5.13	דיוח חדרי מדרגות - דוח איל ניב			
5.13.1	מערכת דיוח אוויר שמותקן בגג	9,600	0	7,880
5.14	מפוחי שירותים בגג המבנה - דוח איל ניב			
5.14.1	מפוחי שירותים שאינם מתאימים למבנה ולא ברור האם ישנם סיפוגי אש	0	0	0
5.15	חדר ישיבות קטן - דוח איל ניב			
5.15.1	חדר ישיבות קטן ללא מיזוג אוויר	8,500	0	9,050
5.16	מערכת מיזוג אוויר גלריה - דוח איל ניב			
5.16.1	אין אוויר חוזר ואין כניסת אוויר	25,000	0	25,000
5.17	חדר שירותים ומטבחון ללא ניקת אוויר - דוח איל ניב			
5.17.1	חדר שירותים ומטבחון ללא ניקת אוויר נדרש	8,000	0	6,200
5.18	כיתת לימוד ללא אוויר צח - דוח איל ניב			
5.18.1	כיתת לימוד ללא אוויר צח נדרש	5,000	0	5,000

1

סעיף	נושא תביעת דיירים	עלות על פי התובעים	עלות על פי הנתבעת	עלות לפי מהנדס פינצ'ובר
5.19	חדר מכונות - דוח איל ניב			
5.19.1	תשתיות חשמל גלויים	0	0	37,000
	סיכום הסכומים בתביעה על פי חו"ד מהנדס ניב (מחוץ לסיכום הכללי)	1,131,100		852,630
105	שוט אשפה - דו"ח רן קופרמן			
105.1	מערכת שוט אשפה - תקינות שוט בקומות טיפוסיות	797,650	0	502,090
105.2	מערכת שוט אשפה - בידוד אקוסטי בתחתית הפיר	6,770	0	0
105.3	ניקת חדרי אשפה קומתיים	0	0	0
105.4	גומי אש לדלתות פיר בחדרי אשפה קומתיים	20,350	0	0
105.5	זווית תחתונה בצנרת השוט	20,000	0	0
105.6	שינוי שיפוע המסוע בבנין 145	8,000	0	8,000
	סיכום הסכומים בהערכת מהנדס פינצ'ובר אינם כוללים מע"מ	2,539,170	13,500	1,650,821
	עלות תכנון 10% לסעיף חו"ד מהנדס ניב	113,110		85,263
	ניהול פרויקט 20% לסעיף מהנדס ניב	226,220		170,526
	בצ"מ 10% לסעיף מהנדס ניב	113,110		85,263
	כולל תכנון ניהול וצ"מ לסעיפים חו"ד מהנדס ניב	2,991,610		1,991,873

2

3

33. לעניין מינוי מומחה מטעם בית משפט, אקדים ואזכיר כי סכסוכים שעניינם ליקויי בניה מחייבים היכרות מעמיקה עם תחום מקצועי זה. כאשר מתעוררות שאלות הדורשות מומחיות מקצועית לצורך הכרעה בסוגיות שבמחלוקת, נעזר בית המשפט במומחה הבקיא בתחום המקצועי בו התבקש לחוות דעתו. כמובן, לבית המשפט שיקול דעת עד כמה להסתמך על חוות דעת המומחה - (ע"א 558/96



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל ואח' פ"ד נב (4) 563, 568-570, (להלן: "פרשת חברת
- 2 שיכון עובדים").
- 3
- 4 34. בית המשפט העליון היטיב לבטא את הקשיים הטבועים בתיקים שעניינם ליקויי בניה ואת אופן
- 5 ההתייחסות הראוי אל חוות דעת המומחה:
- 6
- 7 "למרבית הצער, מעוררים פרויקטים של בניה, מחלוקות והתדייבויות בהקשר לליקויי בניה ולא
- 8 מילוי ההתחייבויות ההדדיות של כל הגורמים המעורבים. הגיעה העת, שכל הצדדים המעורבים
- 9 יבינו, שיש סוף פסוק לכל לה, בחוות דעתו של מומחה המתמנה על ידי בית המשפט בהסכמת
- 10 באי כח הצדדים. סביר להניח שאף אחד מהצדדים אינו יוצא - במקרים כאלה - כשכל תאוותו
- 11 בידו. אולם, על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת ניטרלית של מומחה, שיש בה משום
- 12 ניסיון רציני להתמודד עם הבעיות המקצועיות הרבות המובאות בפניו, יש לקבל אותה, גם אם
- 13 לא כל מה שנקבע בה הוא לטעמם ולרוחם של כל הצדדים וגם אם ניתן להצביע על טעויות או
- 14 על אפשרויות של קביעות אחרות בנושאים אלה או אחרים. התערבות ערכאת ערעור, תבוא, אם
- 15 נפלה טעות היורדת לשורש הענין או הפוגעת באופן בוטה בזכותו של מאן דהוא..." - (ע"א
- 16 2934/94 סולל בונה בע"מ נ' איתן ואח' (2.6.96) (להלן: "סולל בונה").
- 17
- 18 35. זאת ועוד, משהחליט בית המשפט למנות מומחה על מנת שיגיש את חוות דעתו, הרי המינוי הוא לצורך
- 19 קבלת נתונים מקצועיים, ממי שמומחה בתחום ומאדם שבית המשפט יכול לתת בו אמון, שהממצאים
- 20 שהובאו יהיו מקיפים ומקצועיים כאחד, וכך צוין בפרשת 'חברת שיכון עובדים':
- 21
- 22 "חוות-דעת מומחה נסמכת, מטבע הדברים, על שני עמודי תווך מרכזיים: עובדות ערכות. חוות-
- 23 דעת מומחה, כפי המקרה דנו, לא נועדה אלא להציג בפני בית המשפט את העובדות לאשורן,
- 24 מעבר לגרסאות העובדתיות השונות ולעתים אף הסותרות של הצדדים הניצים. עם זאת, ככל



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ממצא עובדתי, גם עובדות המובאות בחוות-דעת מומחה נתונות לפרשנות וכפופות להערכות.
- 2 בענייננו מתבקש הדבר, בהתייחס לנתוני העבר הנוגעים לגורמים שהביאו למצב הנוכחי
- 3 ובהתייחס להתפתחויות אפשריות של המצב הנוכחי בעתיד. ניסיונו של המומחה – הוא מומחיותו
- 4 – מקנה לו את הסמכות המקצועית לתת הערכות שכאלה. תוקפן של הערכות אלו הוא
- 5 אמביוולנטי. מחד גיסא, עם מינוי המומחה כמוסכם על שני הצדדים לדיון המשפטי, יש בהסכמה
- 6 ובהסמכה זו כדי לתת תוקף מחייב לא רק לעובדות שעתידי המומחה להציג לפני בית-המשפט,
- 7 אלא גם להערכות המקצועיות הנלוות אליהן. מאידך גיסא, ערכות, ככלל, ואף בתחומים
- 8 מקצועיים בפרט, נתונות לביקורת. לפיכך, גם בענייננו אין ההערכות של המומחה חסינות מפני
- 9 ביקורת עניינית בדרכים המשפטיות המקובלות, קרי – חקירת המומחה על חוות-דעתו, והעלאת
- 10 טיעונים כנגד קביעותיו"
- 11
- 12 36. בסיכומיהם עתרו התובעים, הלכה-למעשה, לאמץ את מסקנות המומחים מטעם בית המשפט, תוך
- 13 התחשבות בתשובותיהם לשאלות ההבהרה ואילו הנתבעת טענה בסיכומיה כי יש מקום לסטות מחוות
- 14 דעת מומחי בית המשפט ביחס לטעויות בולטות שנעשו וכן טעויות משפטיות כבדות משקל המצדיקות
- 15 סטייה כאמור וביקשה לאמץ את חוות-דעתם של המומחים מטעמה, וזאת אין בידי לעשות, גם בשים-
- 16 לב לסיבה בעטיה מונו המומחים, והעובדה, כי מינוי המומחים מטעם בית המשפט וזהותם היו בהסכמת
- 17 ובידיעת הצדדים והם ויתרו על העדתם וחקירתם בחקירה נגדית והסתפקו בשאלות הבהרה.
- 18
- 19 37. פסיקה עקבית של בית המשפט העליון קובעת, כי ככלל, יאמץ בית המשפט את ממצאיו ומסקנותיו
- 20 של מומחה אשר מונה על ידו על מנת לספק נתונים מקצועיים הנחוצים לצורך הכרעה וכי הנטייה
- 21 היא שלא לסטות מחוות דעתו של המומחה בהיעדר טעות בולטת – לעניין זה די אם אפנה לע"א
- 22 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה נ' מונטי רבי, (31.12.1988):
- 23
- 24 "משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים
- 25 לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד - שקילת אמינותו מסורה
2 לבית משפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור
3 לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו
4 לעשות כן".

5
6 וכן בע"א 3056/99 רועי שטרן נ' המרכז הרפואי על-שם חיים שיבא, פ"ד נו(2), 936, נקבע
7 כי:

8 "אין ממש אף בטענה כאילו בהחלטה לסמוך את ידיו על חוות-דעתו של פרופ' פיזר אצל בית-
9 המשפט את סמכות ההכרעה בתביעה למומחה מטעמו. זה האחרון אמור להעמיד לרשות בית-
10 המשפט את הידע, הנתונים והעובדות בתחום שבו נדרשת מומחיות על-מנת לסייע לבית-המשפט
11 בגיבושה של המסקנה המשפטית הנכונה. המומחים כולם, אלה מטעמם של בעלי-הדין וזה מטעם
12 בית-המשפט, לא התיימרו להציע מסקנות משפטיות, אלא עובדות והערות, כל אחד מנקודת
13 מבטו, כאשר לבית-המשפט נותרה שמורה הסמכות להחליט את מי מבין חוות-הדעת להעדיף,
14 אם בכלל. כך או כך, למתדיינים שמורה הזכות לנסות לקעקע את אמינותו של המומחה מטעם
15 בית-המשפט, אולם משלא השכילו לעשות זאת בערכאה הראשונה, תקשה מלאכתם שבעתיים
16 בערכאת הערעור ... ובאשר לענייננו, במצב זה שבו לא נתערערה חוות-דעתו של המומחה מטעם
17 בית-המשפט, אין פסול בכך שבית-המשפט יהא נוטה לאמצה, אדרבה:...."

18
19 38. הלכה היא, כי ביהמ"ש יאמץ חוות דעתו של מומחה שמונה על ידו, אלא אם קיימות נסיבות מיוחדות
20 וחריגות המצדיקות סטייה מהמלצות חוות הדעת - (ראו: 'סוללה בונה', בפסקה 4; 'פרשת חברת
21 שיכון עובדים', בעמ' 570; א' ורדי מכר דירות - ליקויי בנייה והבטחת זכויות הרוכשים (2009)
22 בעמוד 405). מקרה דנן אינו נמנה עם אותם מקרים חריגים ויש לאמץ את מסקנותיהם של המומחים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 אשר בחנו את שני הבניינים, ערכו ביקורים במספר מועדים שונים ובדקו את טענות הצדדים כפי שהן
2 עולות מכתבי הטענות וחוות הדעת שהוגשו מטעם הצדדים, המצויות בתחום התמחותם, ולכן ממצאי
3 המומחים ומסקנותיהם והתייחסותם לשאלות ההבהרה נטועים היטב בתשתית הראייתית, כפי שזו
4 הונחה הן בפניי, והן בפני המומחים, וסבורני, כי אף לא אחד מן הצדדים הצליח לערער, וודאי שלא
5 לסתור ממצאים ומסקנות אלו ולכן אני מאמץ את מסקנותיהם של שני המומחים מטעם בית המשפט
6 תוך התחשבות כמובן בתשובותיהם של המומחים לשאלות ההבהרה של הצדדים.

7 39. כאמור, מצאתי לאמץ את מסקנות שני המומחים מטעם בית המשפט בעניין עלויות התיקונים בגין
8 ליקויי הבנייה ברכוש המשותף.

9
10 40. כעת אבחן את העניינים שהשאיר המומחה דוד להכרעת בית משפט, בהתאם לחוות דעתו:

11
12 (-) חיפויי קירות הלובאם הקומתיים:

13
14 המומחה דוד המליץ על פיצוי בסך 502,000 ₪, בגין הפרש במחיר חומר החיפוי. עוד ציין
15 המומחה כי עלות התיקון (החלפת חיפוי קראמי לחיפוי שיש) לשני הבניינים בסך של
16 1,506,000 ₪ (הפרש – 1,004,000 ₪). במפרט הטכני נקבע ביחס למבואה בלובי:

17

2.9. מבואה (לובי) קומתית.
גימור קירות פנים: חומר: שיש עד להנמכת תקרה.
ריצוף: גרניט פורצלן

18

19

20 הוראותיו של חוק המכר מטילות חובה מפורשת על המוכר לצרף להסכם המכר מפרט טכני
21 ולהציג במסגרתו מידע מלא ומדויק באשר לדירה הנרכשת, על מנת לאפשר לרוכש להבין את
22 כוונתו האמתית של המוכר. המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם הדירה או כל דבר שבה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 שונים מן האמור במפרט, ואי-קיום חיוב זה נחשב ל"אי-התאמה" כמשמעותה בחוק המכר,
2 תשכ"ח-1968.
3
4 כעולה מהמפרט הטכני הנ"ל צויין מפורש חיפוי שיש כנטען ע"י התובעים, ובפועל החיפוי בוצע
5 בחומר אחר (גרניט פורצלן), מבלי לשנות את המפרט, משכך קיימת אי התאמה כהגדרתה בסעיף
6 4(א)(1) לחוק המכר (דירות), שבגינה זכאים התובעים לפיצוי לפי חוק מכר דירות.
7
8 באשר לסכום הפיצוי העמיד המומחה בפני בית המשפט שתי חלופות לפי הכרעת בית המשפט.
9 החלופה הראשונה: מתן פיצוי שהוערך על ידו בהפרש בין במחיר בחומר הציפוי בין זה שבוצע
10 בפועל לבין החומר שהתחייבו להתקינו במפרט בסכום 502,000 ₪ בתוספת מע"מ; החלופה
11 השנייה החלפה לחיפוי שיש בהתאם למפרט בסכום 1,506,300 ₪.
12
13 לכן ובנסיבות העניין אני מאמץ האופציה הראשונה של המומחה דוד **לתת פיצוי לדיירים בגין**
14 **הפרש במחיר חומר החיפוי (ההפרש בעלות בין חיפוי שיש לחיפוי קראמי).** חלופה זו היא
15 סבירה יותר והולמת תום הלב בבחירת הסעד. השימוש בסוג חיפוי שונה מהקבוע במפרט הוא אי
16 התאמה שמחייבת פיצוי, הפיצוי יכול לנוע בציר בין החלפתו כדי להתאימו למפרט או בהפרש
17 המחיר או בהערכת פיצוי בדרך אחרת גם במסגרת ירידת מחיר. הנתבעת לא הצליחה להוכיח
18 שמדובר בשיפור שנבחר בידי האדריכל, ולא הצליחה להוכיח שמדובר במוצר זהה במחיר, מסקנת
19 המומחה לפיה יש הפרש מחיר היא סבירה ויש לאמצה. הנתבעת הרווחה בשל כך משינוי
20 מהוראות המפרט, ללא הסכמת הדיירים, תוך ביצוע חיפוי שאינו תואם. התעשרות כזו יש למנוע
21 ולכן בין אם מדובר בפיצוי בגין הפחתת מחיר לפי התרופה בחוק המכר או השבה או תיקון
22 ההפרה בדרך זו, היא סבירה והולמת תום לב בבחירת הסעד מאשר להורות על החלפה מלאה
23 של הלובי והתאמתו למפרט, בפרט כאשר החיפוי עצמו מקיים את התכלית הפונקציונלית.
24



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 על כן, הנני מאמץ את החלופה של פיצוי חלקי שיש בו מענה לחובת העמדת הדיירים
2 במצב בו קויים המפרט או הותאם ומשכך אני מעמיד את הפיצוי על סך 502,000 ₪, בתוספת
3 מע"מ.
4
5
6 (-) בחזיתות החוץ בוצע חיפוי שליכט בנוסף לחיפוי האבן. המומחה דוד בחוות דעתו סבר כי הנתבעת
7 עמדה בהתחייבותיה על פי הגדרת גימור קירות החוץ כמתחייב על פי מפרט המכר. המומחה
8 ציין כי עלות ביצוי חיפוי אבן במקום חיפוי השליכט, הינו לפי 400 למ"ר – 2,200,000.
9

2.6. גימור קירות חוץ :
2.6.1. חיפוי עיקרי: אבן טבעית, אלומיניום, זכוכית – על פי החלטת האדריכל.
2.6.2. טיח חוץ: יש.
2.6.3. חיפוי אחר: שליכט אקרילי על פי החלטת האדריכל.

- 10
11
12 במפרט הטכני הנ"ל צויין כי חיפוי החזיתות תהיינה מעורבת: אבן, טיח חוץ ושליכט ולכן **דעתי**
13 **כדעת המומחה דוד** כי הנתבעת עמדה בהתחייבותיה על פי הגדרת גימור קירות חוץ כמתחייב
14 על פי מפרט המכר.
15
16 כאמור, המומחה דוד קבע כי "הנתבעת עמדה בהתחייבותיה על פי הגדרת גימור קירות החוץ,
17 **כמתחייב על פי מפרט המכר**". משכך, הגם שהמומחה הותיר סוגיה זו להכרעת בית משפט הרי
18 המומחה קבע באופן חד משמעי כי הנתבעת פעלה בהתאם להוראות מפרט המכר, כך שסוגיה זו
19 הינה מקצועית במהותה ואינה מצריכה הכרעה נוספת.
20
21 אין בידי לקבל את טענת התובעים כי הנתבעת התחייבה כי החיפוי העיקרי יהיה "ברובו" אבן
22 טבעית. על פי המפרט, האדריכל יבחר את החיפוי העיקרי לקירות חוץ, משילוב מספר חומרים: **אבן**



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 **טבעית, אלומניום וזכוכית.** שלושת חומרים אלו, בתמהיל משתנה לפי בחירת האדריכל, יהווה
2 החיפוי העיקרי. אין יסוד לטענה כי החיפוי העיקרי יהיה אבן טבעית, זו פרשנות שאינה עומדת
3 הן מבחינת הלשון והתכלית בהוראות המפרט, שהותיר הדבר בידי האדריכל שיבחר משלושת
4 החומרים (אבן, אלומניום וזכוכית), תמהיל שיהווה החיפוי העיקרי לקירות חוץ. אין להשוות בין
5 הכיסוי של אבן טבעית לטיח, אלא ההשוואה צריכה להיות בין שלושת המרכיבים (אבן, אלומניום
6 וזכוכית) יחד לבין הטיח, ומשכך אין אי התאמה למפרט. כאמור, טענת התובעים נסתרת מלשונו
7 המפורשת של מפרט המכר והנתבעת עמדה בהוראות המפרט.

8

9

10 **(-) נושא ציפוי האפוקסי בחניונים:**

11

12 המומחה דוד ציין כי קיימות שתי אופציות לתיקון הליקוי הנ"ל: אופציה א' - לקרצף את כל שטח
13 החניון ולמסור לדיירים בטון מוחלק כפי שמצויין במפרט המכר - עלות 236,000 ₪ + מע"מ;
14 אופציה ב': לבצע קרצוף הרצפה בחניון ולבצע צבע אפוקסי תקין - עלות 700,000 ₪ + מע"מ.

15

16 על פי המפרט הטכני (סעיף 2.11), הנתבעת התחייבה לבטון מוחלק ברצפות החניונים. בפועל
17 הנתבעת ביצעה רצפת בטון וצביעה באפוקסי או צבע אקרילי (צבע שהתפורר). ולכן **אני מאמין**
18 **את האופציה א' שבחוות דעת המומחה דוד, קרי לקרצף את כל שטח החניון ולמסור לדיירים**
19 **בטון מוחלק כפי שצויין במפרט המכר – עלות של 236,000 ₪ + מע"מ.**

20

21 41. כאן המקום להתייחס לדרישת התובעים לתוספת של 30% בעלות של תיקון הליקויים, כפי שעולה,
22 כך לטענתם בתשובת המומחה דוד לשאלות ההבהרה כשנשאל "האם המחירים הינם לקבלן מזדמן?"
23 והשיב: "אם לא נאמר אחרת אז המחירים הינם של קבלן ראשי. עלות קבלן מזדמן גבוהה ב- 30%
24 מקבלן ראשי". לעניין זה אדגיש כי התיקון הנ"ל מתייחס רק לחיפוי הלובי הראשי בשני הבניינים,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 כאשר ביתר התיקונים המחיר כפי שציין המומחה דוד בתשובותיו הינו לפי עלות קבלן מזדמן. להלן
- 2 קטע מתשובותיו של המומחה כאשר השיב שעלות קבלת מזדמן גבוהה ב- 30%:

טענה 25

4.4.1 שאלת הבהרה – עניין חיפוי הלובי הראשי.
תשובתי: אינני שופט ולדעתי המקצועית זה לא בסמכותי לקבוע חלופות להתחייבויות במפרט הטכני.

נספח רטיבות ברחבי הבניינים (עמ' 109-105)

4.4.1 שאלת הבהרה א' – נתנו שתי אופציות לביצוע עבודות איטום.
תשובתי: אני מבין שהשאלה הינה לגבי דרך השירות מהבטון.
אובחנה רטיבות בשטח שמתחת לכביש הבטון (בחניון) והדבר מצא את ביטוי בחוות הדעת.

4.4.1 שאלת הבהרה ב' – אילו כשלים נמצאו.
תשובתי: מיקום הכשלים מפורט בחוות הדעת. יש להבהיר כי בחניונים ובאזורים השונים אנו מזוהים את הנזילות-(את היציאות של הרטיבות).
בפרק הרטיבות – אנו דנים בתיקון המקורות לרטיבות.

4.4.1 שאלת הבהרה ג' – האם המחיר הינו לקבלן מזדמן.
תשובתי: שלילי. לקבלן מזדמן יש להוסיף 30%.

- 3
- 4 42. כעת יש להכריע בשאלה האם הנתבעת איבדה את "זכות התיקון" או שיש לאפשר לה לערוך
- 5 את התיקונים הנדרשים;
- 6
- 7 בע"א 553/95 זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ פ"ד נ(2) 858 (1996) נפסק שיש לאפשר לקבלן
- 8 שמכר דירה לתקן את הליקויים "כאשר המוכר מודה בליקויים וכאשר נכונותו לתקן היא רצינית"
- 9 והוא לא מזלזל בדרישת הרוכש (ראו גם: ג' הררי האחריות החוזית לליקויי בנייה לאור חוק המכר
- 10 (דירות) וחוק חוזה קבלנות 611 (2016)).
- 11
- 12 43. במקרה דנן, הנתבעת גרמה לחוסר האמון המוחלט של התובעים ברצונה ויכולתה לתקן את הליקויים
- 13 והיא איבדה את זכותה לבצע אותם. התובעים הוכיחו שטענת הנתבעת בדבר רצונה לתקן את הליקויים
- 14 אינה רצינית ונטענה רק "מהשפה ולחוץ". מה גם, הן בתצהירו של אמארה (בסעיף 11) והן בסיכומי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעת (סעיפי 11-12, הנתבעת מודה כי ביצעה תיקונים רבים בשני הבניינים וזה עומד בסתירה
- 2 לטענתה כי לא קיבלה הזדמנות לתקן את הליקויים.
- 3
- 4 44. התובעים פנו מספר פעמים לנתבעת, התריעו על הליקויים ברכוש המשותף ונתנו לנתבעת הזדמנויות
- 5 לתיקון הליקויים. אולם, התראות אלה לא זכו למענה ראוי מצד הנתבעת. התנהלות זו של הנתבעת
- 6 שהתעלמה מפניות התובעים, מצדיקה את אובדן האמון של התובעים בנתבעת. בנוסף, גם לאחר
- 7 שנשלחה לנתבעת חוות דעתם של המהנדסים מטעם התובעים, לא פעלה הנתבעת לתיקון הליקויים
- 8 באופן רציני ופניות התובעים לא זכו למענה מספק מצד הנתבעת.
- 9
- 10 45. על יסוד דברים לעיל, ברור, כי מבחינה מהותית נדחתה עמדת הנתבעת באשר לקיום והיקף הליקויים
- 11 ,לקביעה זו יש לתת משמעות מעשית באשר לזכות התיקון. חוק המכר (דירות), , קובע בסעיף 4ב כי:
- 12 " התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה לתת למוכר הזדמנות
- 13 נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר". מובן כי על פי הגיונה הוראה זו יכולה לחול רק
- 14 אם הכיר המוכר בקיומם של הליקויים. אם לא הכיר המוכר בעצם קיום הליקויים הוא מאבד את
- 15 ההזדמנות עליה דובר סעיף 4ב. ברור אם יתאפשר תיקון בכל מקרה שהמוכר יחזיק בעמדה השוללת
- 16 קיומה של אי התאמה כנקודת מוצא , במקרה זה מתן הזדמנות נוספת כזו, כמוה כמתן הזדמנות למפר
- 17 של הסכם, השולל את עצם קיום ההפרה, לדרוש מתן אורכה לתיקונה.
- 18
- 19 46. כאן המקום לציין כי טענות הנתבעת בדבר העדר תחזוקה שוטפת מצד התובעים, נדונה על ידי המומחה
- 20 ושקלל אותה במסגרת חוות דעתו ומסקנותיהם בחוות הדעת היו לאחר שהם שקלו כל הטענות לרבות
- 21 הטענות שהעלתה הנתבעת כי הליקויים נובעים מתחזוקה לקויה, זאת כעולה מתשובותיהם של
- 22 המומחים לשאלות ההבהרה ולעניין זה אביא את הקטע הרלוונטי לתשובות המומחה רמי לשאלות
- 23 ההבהרה בעניין זה כלהלן:



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

13. "מקשה לפעמים..." אבל ניסיוני רב השנים בתחום האחזקה של מערכות סייע לי להתגבר על קשיים אלו. אני מזכיר שחלק מהטענות של התובעים נדחו מחמת בעיות תחזוקה.

14. ההערה שלי בנושא אחריות של גורמים אחרים מכוונת לכך שישנם סעיפים שבהן טענות התובעים נכונות אולם הגורם האחראי איננו הקבלן. בחו"ד התייחסתי - בהתאם למנדט שלי - רק לאחריות של הנתבעת כלפי התובעים. בדיקת האחריות לסעיפים שונים כלפי גורמים אחרים דורשת מסמכים רבים נוספים וזמן רב מאוד.

1

2 מסקנתו של מומחי בית המשפט מקובלת עלי גם בנקודה זו, מסקנה לאחר בדיקה ושמיעת טענות הצדדים,

3 מסקנה שלא נסתרה כלל ועיקר ולא הובאו נימוקים כדי לסטות מקביעה זו.

4

5

פיצוי בגין נזק לא ממוני – עוגמת נפש;

6

7 47. האם יש להעניק לתובעים פיצוי בגין נזק בלתי ממוני שנגרם להם לטענתם לאורך השנים בעקבות

8 זלזול, אזלת יד, חוסר עניין של הנתבעת בלקוחותיה וסבלם של התובעים בעקבות קיומם של

9

הליקויים?

10

11 48. בכתב התביעה טענו התובעים שטרם הגשת התביעה הם פנו לנתבעת מספר פעמים על מנת שהנתבעת

12

תתקן את הליקויים ואולם הם לא זכו לתגובה ראויה, מה שגרם לאובדן האמון בנתבעת.

13

14 49. בהתאם לחוק המכר (דירות), האחריות לליקויים מוטלת על הנתבעת ומאחר שרוב הליקויים ברכוש

15

המשותף הם כאלה שתקופת הבדק והאחריות הקבועים בחוק המכר חלה עליהם, הנתבעת אחראית

16

לקיום הליקויים. התובעים עותרים בסיכומיהם למלוא הפיצוי כפי שקבעו המהנדסים מטעמם בחו"ד.

17

18 50. התובעים טענו, שבנוסף לנזק הממוני, נגרמה להם עוגמת נפש בגין הליקויים הרבים שאותרו ברכוש

19

המשותף, הפוגעים קשות באיכות חייהם של התובעים. לטענתם את עוגמת הנפש וחוסר ההנאה

20

מהרכוש המשותף, להם אחראית הנתבעת, בשים לב לכמות התובעים, יש להעמיד על סך כולל של

21

300,000 ₪ (כ- 2000 לכל תובע).

22



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

51. הנתבעת טענה כי התובעים מנעו מן הנתבעת להלשים תיקון ליקויים ברכוש המשותף לכל אורך הדרך
- ואף שללו הצעות לפתרון ללא כל סיבה הגיונית ובכך הפרו הוראת סעיף 9.9 להסכם המכר שלפיו
- מניעת ביצוע תיקון תשלול מהרוכש את האפשרות לתבוע קבלת פיצוי מאת המוכר לרבות קבלת
- פיצוי בגין עוגמת נפש.
-
47. סעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: "חוק התרופות") מקנה
- לבית המשפט סמכות להורות על פיצויים בעד נזק שאינו נזק של ממון בגין הפרת חוזה, אך פסיקת
- פיצויים כאלה אינם דבר שבשגרה. בית המשפט העליון קבע שפסיקת פיצויים בגין נזק לא ממוני
- כאשר מופר חוזה שמורה ל"מקרים מיוחדים" - (ראו למשל - ע"א 3437/93 אגד אגודה שיתופית
- לתחבורה בישראל בע"מ נ' אדלר, פ"ד נד(1) 817, 835 (1998), שם נאמר כי: "קודם שיעמוד
- בית המשפט בפני הצורך להחליט, אם המקרה שלפניו מצדיק פסיקת פיצוי כזה, מוטל על הנפגע
- מהפרת החוזה להוכיח בראיות הן את עצם הנזק הלא-ממוני והן את הקשר הסיבתי בין הפרת
- החוזה לבין נזק זה").
-
48. עם זאת, בתי המשפט לא נמנעו מלפסוק פיצויים על עוגמת נפש בגין ליקויים שנמצאו בדירות. יש
- לזכור, שאין הפיצוי בא להעניש את המפר, ומטרתו היא להעמיד את הניזוק במצב בו היה נמצא
- אלמלא אירעה ההפרה והנזק שנגרם בעקבותיה. בקביעת שיעור הפיצויים בגין עוגמת הנפש בגין
- ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנזק בו נפלו הליקויים - האם מדובר בדירת מגורים,
- במבנה עסקי או אחר; טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות
- הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד. כמו כן, לא אחת עלות תיקונו
- של ליקוי מסוים אינה משקפת בהכרח את עגמת הנפש הנגרמת בשל ליקוי זה ולא קיים
- בהכרח מיתאם בין עלות תיקון הנזק לבין עגמת הנפש הנגרמת בעטיו של ליקוי זה. יחד עם
- זאת, אף על פי שקביעת שיעור הפיצויים בגין עוגמת נפש נתונה לשיקול דעת בית המשפט, הרי שגם
- קביעה זו צריכה לעמוד במבחן של סבירות - (ראו: ע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1 לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס, פ"ד מו(2) 60, 64-65 (1992) (להלן: "פרשת
2 זכריה").

3
4 בשורה של פסקי דין נקבע שניתן לפסוק פיצוי בגין נזקים בלתי ממוניים ועוגמת נפש שנגרמו בגין
5 ליקויי בנייה. בע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ (28.2.05)
6 נמנו הפרמטרים שעל ביהמ"ש לשקול בבואו לפסוק פיצוי על נזק בלתי ממוני שמקורו בליקויי בנייה
7 ונפסק כי:

8
9 "בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב
10 הנכס בו נפלו הליקויים – האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים,
11 מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי
12 ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד" – ראו גם: ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ'
13 אבנר ואח' (1.12.08).

14
15 בהמשך נקבע כי:

16
17 "אכן, לא אחת עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת בהכרח את עגמת הנפש הנגרמת בשל
18 ליקוי זה ולא קיים בהכרח מתאם בין עלות תיקון הנזק לבין עגמת הנפש הנגרמת בעטיו של
19 ליקוי זה.... יחד עם זאת, אף על פי שקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת נפש נתונה לשיקול
20 דעת בית המשפט...הרי שגם קביעה זו צריכה לעמוד במבחן של סבירות." – (שם, בפסקה 16).

21
22 ב- 'פרשת זכריה' התייחס ביהמ"ש לגובה הפיצוי בגין סבל ועוגמת נפש שנגרמו עקב ליקויי רטיבות
23 ודן ביחס שבין עלות תיקון הליקויים לסכום הפיצוי בגין עוגמת נפש וציין כי:

24



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 "אכן, לעתים ייתן בית המשפט דעתו לעלות התיקונים, ככלי עזר לשם הערכת שיעור הנזק
- 2 הבלתי ממוני. אולם בצדק קבעה השופטת המלומדת, כי -
- 3 "אין כל יחס ישר בין הסכום הנדרש לתיקון, לבין הסבל ועוגמת הנפש שרוכש
- 4 דירה עלול לסבול עקב ליקויים בדירה. הדוגמא הטובה ביותר לכך הוא נושא
- 5 הרטיבות. לעיתים ניתן לתקן ליקוי זה בסכום זעום, אולם הנזק בביצוע לקוי, או
- 6 באי תיקון האיטום, והסבל ועוגמת הנפש - יכולים להיות עצומים. .. אין זה תפקידו
- 7 של רוכש דירה לחפש את מקור חדירת המים ולתקנו. זה תפקידו של הקבלן, וכל
- 8 האחריות חלה עליו, לבנות את הבניין באופן אטום לחדירת מים, ולתקן מיד,
- 9 וכיאות, כל ליקוי בבניה, שמחדיר מים. כל ליקויי הבניה מתגמדים לעומת חדירת
- 10 מים לדירה, לעניין הסבל ועוגמת הנפש. .. במשך תקופה ארוכה חיו התובעים
- 11 ומשפחתם בתוך רטיבות, כשהם סובלים סבל רב" - (שם, בעמ' 64-65).
- 12
- 13 49. בענייננו, מדובר בבניין מגורים, אולם אין מדובר בליקויי בניה בדירות התובעים כי אם ברכוש
- 14 המשותף. יחד עם זאת, מדובר על ליקויים חמורים שהשפעתם על חיי הדיירים העושים שימוש בחניון
- 15 הבניין הינה משמעותית מאוד וביצוע תיקונים באופן נרחב בבניינים יפגע באיכות החיים בפרטיות
- 16 של כל דייר. בנוסף, הוכח שהתובעים פנו לנתבעת בטרם פנו להליכים המשפטיים וזכו להתעלמות
- 17 מצידה או ליחס מזלזל כאשר היא התייחסה אליהם.
- 18
- 19 50. לאור האמור, הואיל ופסיקת פיצוי עבור נזק לא ממוני נתונה לשיקול דעת בית המשפט ולאחר
- 20 שהבאתי בחשבון את הנסיבות שפורטו בפניי, ואת אופי הליקויים ואי ההתאמות, ואת התיקונים
- 21 שבוצעו על ידי התובעים ובשים-לב לכלל לפיו הפיצוי נועד לפצות את הנפגע ולא להעניש את המפר
- 22 ונוכח הפער בין סכום התביעה לבין הסעד שנפסק, הגעתי למסקנה שיש לפסוק לכל בעל דירה פיצוי
- 23 בגין עוגמת נפש בשיעור של 1000 ₪ לכל תובע (כאשר מדובר ב- 148 תובעים בתביעה כפוף



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 לדחיית התביעה ביחס לאחד התובעים כמפורט לעיל). משכך, יש להעמיד את הפיצוי הכולל על סך
- 2 של 148,000 ₪.
- 3
- 4 51. כאן המקום לציין כי מר חרמון צירף לתצהירו קבלות עבור התיקונים שבוצעו ברכוש המשותף –
- 5 נספח 13. מר חרמון העיד בבית משפט ולא נחקר בחקירה נגדית על סכום ההוצאות שעתרו לו
- 6 התובעים בגין תיקון הליקויים ברכוש המשותף. משכך אני מקבל את טענת התובעים בעניין זה ופוסק
- 7 להם פיצוי בסכום של 264,238 ₪ בגין תיקון הליקויים ברכוש המשותף.
- 8
- 9 ה. סוף דבר;
- 10
- 11 52. על יסוד האמור לעיל, אני מקבל את התביעה בחלקה, כדלקמן:
- 12 א. אני מחייב את הנתבעת לפצות את התובעים בגין עלות תיקון הליקויים ברכוש המשותף בסכומים
- 13 כדלקמן:
- 14
- 15 (-) עלות התיקונים ברכוש המשותף לפי חוות הדעת של המומחה דוד היא בסך של
- 16 1,654,302 ₪ (כולל מע"מ), בנוסף לכך אני מחייב את הנתבעת לשלם סכום של
- 17 278,480 ₪ (כולל מע"מ) בגין עלות קרצוף כל שטח החניון, בהתאם לאופציה א' בחוות
- 18 דעתו של המומחה דוד וכן לשלם סכום של 592,360 ₪ (כולל מע"מ), בגין הפרש במחיר
- 19 חומר החיפוי, כפי שצוין בחוות דעתו של המומחה דוד. סכומים אלו ישולמו בתוספת ריבית
- 20 והצמדה כחוק מיום הגשת חוות הדעת ביום 22.12.22 ועד התשלום בפועל.
- 21
- 22 (-) עלות התיקונים בגין ליקויי הבנייה בחניונים ובחוץ לפי חוות דעתו של המומחה דוד הינה
- 23 בסך של 113,373 ₪ (כולל מע"מ). סכום זה ישולם בתוספת ריבית והצמדה כחוק מיום
- 24 הגשת חוות הדעת ביום 22.12.22 ועד התשלום בפועל.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

1

2 (-) עלות תיקון ליקויי הבנייה, בתחום המערכות, לפי חוות דעתו של המומחה רמי שעמדה על

3 1,991,873 ₪ לא כולל מע"מ; קרי סה"כ 2,350,410 ₪ (כולל מע"מ). הסכום הנ"ל

4 ישולם בתוספת ריבית והצמדה כחוק מיום הגשת חוות הדעת ביום 20.12.23 ועד התשלום

5 בפועל.

6

7 (-) בנוסף על כך אני מחייב את הנתבעת בתשלום החזר ההוצאות עבור תיקונים עצמאיים

8 ברכוש המשותף, אשר שולמו על-ידי התובעים, בסך של 264,238 ₪, בתוספת ריבית

9 והפרשי הצמדה כחוק מיום מתן פסק הדין ועד התשלום בפועל.

10

11 ב. זאת ועוד אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים, פיצויי כולל בסך של 148,000 ₪, בגין

12 עוגמת נפש (פיצוי של 1000 ₪ לכל תובע מה- 148 התובעים), בתוספת ריבית והפרשי הצמדה

13 כחוק מיום מתן פסק הדין ועד התשלום בפועל.

14

15 ג. באשר להוצאות, לפי תקנה 153(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט – 2018,

16 בקביעת סכום ההוצאות יש להתחשב בפער בין הסכום הנתבע לסכום הנפסק, במורכבות

17 ההליך ובהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו. על כן, הנתבעת תשלם לתובעים שכ"ט

18 עו"ד בסך 100,000 ₪ כולל מע"מ, וכן 20,000 ₪ בגין הוצאות משפט, בנוסף תשלם

19 הנתבעת לתובעים את אגרת בית המשפט, אשר תחושב על-פי גובה הסעד הכספי שנפסק

20 לעיל.

21

22 ד. בנוסף לכך, אני מורה על החזר ההוצאות בגין תשלום שכ"ט המומחים מטעם התובעים

23 ומטעם בית המשפט וזאת לאחר הצגת הקבלות המעידות על ההוצאות הנ"ל.

24



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 18576-02-21 באום ואח' נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ה. התובעים יגישו פסיקתא לחתימתי ביחס לחיוב הכספים, בהתאם לפסק דיני זה, בצירוף
- 2 הקבלות שנדרשו התובעים להגיש להוכחת הוצאות המומחים.
- 3
- 4 ניתן היום, ג' תשרי תשפ"ו, 25 ספטמבר 2025, בהעדר הצדדים.
- 5

מאזן דאוד, שופט

- 6
- 7