



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18-18 ישראל ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'  
תיק חיצוני:

לפני כב' השופט אבי כהן

תובעים  
1. אלברט ישראלי  
2. ליאת ישראלי  
שניהם ע"י ב"כ עוה"ד שחר דוד אלגים

נגד

נתבעות  
1. גינדי ישראל 2010 בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד שרון זיגר ושירן ויינברגר

2. א. דורי בניה בע"מ (בעיכוב הליכים – חדל"פ)

### פסק דין

1

2 לפני תביעה כספית ע"ס 1,329,013 ₪ לפיצויים בגין ליקויי בנייה בדירת מגורים של התובעים ובגין  
3 איחור במסירת הדירה.

4

5

#### הערות מקדמיות

6

7 • תיק זה טופל תחילה ע"י מותב קבוע קודם, כאשר בחודש מאי 2022 החליט כב' סגן נשיא  
8 המחוז על העברת הטיפול בתיק למותב אחר ובעקבות זאת הועבר המשך הטיפול בתיק  
9 אלי.

10 • נוכח ריבוי המסמכים וההליכים בתיק זה, יוצג תחילה, בהרחבה ובפירוט, עיקר הקיים  
11 והרלוונטי בתיק, וזאת על מנת להקל בהתמצאות ובהבנת הדברים.

12 • עם זאת, בפס"ד זה לא אתייחס לכל אחת ואחת מהטענות שטענו הצדדים וגם לא לכל  
13 אחת ואחת מהראיות והעדויות שהוצגו ע"י הצדדים, כאשר מדובר בתיק עב כרס ובו  
14 למעלה ממאתיים החלטות ומאות רבות של מסמכים. אתייחס רק למה שרלוונטי ונחוץ  
15 לטעמי, גם מתוך התחשבות באינטרס הציבורי שלפיו ראוי שביהמ"ש יכתוב פס"ד גם  
16 באופן יעיל המתחשב במשאבים השיפוטיים המוגבלים.

17

18

#### עיקר הקיים והרלוונטי בתיק

19

20 • ביום 26.3.2018 הוגש כתב תביעה מקורי. מדובר בתביעה לסעד כספי של 264,047 ₪  
21 שמהותו "פיצויים בגין ליקויי בנייה ואיחור במסירה" בנוגע לדירת מגורים של התובעים



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18-18 ישראל ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 (בני זוג) שנמכרה להם ע"י הנתבעת 1 ושנבנתה ע"י הנתבעת 2, כקבלן ביצוע של הנתבעת  
2 1.
- 3 ○ לכתב התביעה צורפה, בין היתר, חוות דעת מומחה מיום 21.5.2017 של מהנדס  
4 בניין אינג' אברהמי יאיר, בגין ליקויי הבנייה הקיימים ועלות תיקונם.
- 5 • ביום 18.7.2018 הוגש כתב הגנה משותף מטעם שתי הנתבעות. הנתבעות מכחישות בו כל  
6 חבות מטעמן. בנוגע לאיחור במסירה הנטען, טוענות הנתבעות כי כלל לא היה איחור  
7 ובוודאי שלא היה איחור שמזכה את התובעים בפיצוי; ובנוגע לליקויי הבניה הנטענים,  
8 טוענות הנתבעות כי חווה"ד שצורפה לכתב התביעה מנופחת וחסרת רלוונטיות, שממצאה  
9 נסתרו ברובם הגדול ע"י חוו"ד מומחה שהוכנה ע"י חברת הבדק מטעם הנתבעות (שלא  
10 צורפה לכתב הגנה זה).
- 11 • ביום 27.8.2019 הוגשה בקשה מטעם הנתבעות לאפשר להן גישה לדירת התובעים מושא  
12 התביעה, בין היתר, לצורך בדיקת מצב הדירה וליקוייה הנטענים, תוך טענה שהתובעים  
13 מסרבים לאפשר בדיקה שכזו.
- 14 ○ ביום 26.9.2019 ולאחר סבב של תגובה מטעם התובעים ותשובה לתגובה מטעם  
15 הנתבעות, הוחלט שהדברים יידונו בדיון.
- 16 • ביום 6.11.2019 נערכה ישיבת קדם משפט ראשונה.
- 17 ○ בישיבה זו נעשתה התייחסות הצדדים לבקשת הנתבעות הנ"ל מיום 27.8.2019  
18 בעניין נגישות לדירה וגם בנוגע להגשת חוות דעת חדשה/נוספת מטעם התובעים,  
19 וניתנו הוראות מתאימות בתום הישיבה, לפיהן, נוכח בקשת התובעים להשהות  
20 את הבדיקה מטעם הנתבעות בדירתם על מנת לאפשר לתובעים השלמת הכנת  
21 חוו"ד נוספת/עדכנית רלוונטית מטעמם, נדרשו התובעים לאפשר בדיקה קרובה  
22 כזו וכן להגיש את חווה"ד הנוספת הנ"ל לתיק, ומנגד נדרשו הנתבעות להגיש אח"כ  
23 חוו"ד מומחה מטעמן, כאשר נקבע שבהמשך יישקל מינוי מומחה מטעם ביהמ"ש.
- 24 • ביום 19.11.2019 הוגשה בקשה מטעם התובעים לתיקון כתב התביעה, תוך הגשת חוות  
25 דעת מומחה נוספת מטעמם (מומחה לאיתור חדירות מים ולכשלי איטום) מיום  
26 14.11.2019 של מר פנחס נורני וכן דו"ח מיום 10.6.2019 של אותו פנחס נורני לגבי פיקוח  
27 עליון מיום 1.5.2019 בדירת התובעים. בבקשה מבוקש לתקן את כתב התביעה על דרך של  
28 הוספת שני המסמכים הנ"ל לכתב התביעה ועל דרך של עדכון נזקי הדירה בהתאם לאותם  
29 שני מסמכים (לא פורט בגוף הבקשה מהו סכום התיקון המבוקש וגם לא צורף לבקשה  
30 נוסח של כתב תביעה מתוקן).
- 31 ○ ביום 9.1.2020 הוחלט, לאחר סבב תגובת הנתבעות לבקשה ותשובת התובעים  
32 לתגובה, כי הבקשה תידון בדיון.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18-2018 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 • ביום 23.1.2020 נעתרה בקשת הנתבעות מיום 30.12.2019 להורות לתובעים לאפשר  
2 למומחי הנתבעות ביקור בדירה, תוך קביעה שלא היה מקום מצד התובעים להתנגד לכך.  
3 נאמר בהחלטה כך: "סירובם של התובעים לאפשר כניסת מומחה תמוה, מעכב את בירור  
4 תביעתם הם, ומעמיד את תביעתם באור בעייתי".
- 5 • ביום 13.7.2020 הוחלט על עיצוב הליכים נגד הנתבעת 2, נוכח הליכי חדלות פירעון  
6 המתנהלים נגדה, בהתאם להודעה מאותו יום שהגישו מי שמונו כנאמנים בהליך חדלות  
7 הפירעון [תיק חדל"ת (מחוזי ת"א) 19-10-17156].
- 8 • ביום 16.7.2020 הוגשה בקשה מטעם הנתבעת 1 לאפשר לה להיכנס לדירה לצורך ביצוע  
9 תיקונים "בהולים" הרלוונטיים הן לדירת התובעים והן לדירה שכנה.  
10 ○ ביום 4.8.2020 ולאחר סבב של תגובות התובעים ושל תשובת הנתבעת 1 לתגובה,  
11 הוחלט שהבקשה תידון בדיון.
- 12 • ביום 8.11.2020 נערכה ישיבת קדם משפט שנייה.  
13 ○ בישיבה זו הציגו ב"כ הצדדים עמדותיהם וגם התובעים עצמם התבטאו  
14 לפרוטוקול.  
15 ○ בתום הישיבה ניתנה החלטה שבה, בין היתר, ניתנו הוראות בדבר אופן נחוץ של  
16 הגשה עתידית של בקשה מטעם התובעים לתיקון כתב התביעה. כמו כן הוחלט כי  
17 בנסיבות ובאותו שלב אין לחייב את התובעים לאפשר לנתבעת 1 לבצע תיקון  
18 בדירתם לפי בקשת הנתבעת 1.
- 19 • ביום 29.11.2020 הוגשה בקשה מטעם הנתבעת 1 לאפשר לה כניסה לדירת התובעים לצורך  
20 תיקון הנוגע לדירה שכנה בבניין (מתחת לדירת התובעים), של משפחת פדר.  
21 ○ ביום 22.12.2020 הוחלט להיעתר לבקשה, לאחר סבב תגובה ותשובה לתגובה,  
22 וניתנו הוראות רלוונטיות (בשלב ראשון רק לגבי התרשמות באשר לתיקונים  
23 הנדרשים).
- 24 ○ בהחלטה במעמד ישיבת יום 8.3.2021 שלהלן, נקבע שאין מקום לתת צווים נוספים  
25 בכל הנוגע לבקשה זו מטעם הנתבעת 1 לביצוע תיקונים בפועל בדירת התובעים  
26 הנוגעים לדירה השכנה של משפחת פדר, וזאת משנושא זה "חורג מיריעת  
27 המחלוקת בין הצדדים".
- 28 • ביום 8.12.2020 הוגשה בקשה מטעם התובעים לתיקון כתב התביעה, על דרך של הגדלת  
29 סכום התביעה ל- 1,329,013 ש"ח. יצוין כי מדובר בבקשה חדשה, שבאה במקום בקשת  
30 התובעים המקורית הנ"ל מיום 19.11.2019 ובהמשך לדברים שעלו והוחלטו בישיבת יום  
31 8.11.2020. לבקשה צורפה, בין היתר, חוות דעת מומחה חדשה מיום 6.12.2020 מטעם



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18-2018 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 התובעים של המהנדס רפי מימון בנוגע לנזקי רטיבות בדירת התובעים ועלות עבודות  
2 לתיקונם.
- 3 ○ ביום 7.1.2021 הוחלט כי הבקשה תידון בדיון, וזאת לאחר סבב תגובה ותשובה  
4 לתגובה.
- 5 ○ הבקשה נעתרה במעמד ישיבת קדם המשפט השלישית, כמפורט להלן.
- 6 ● ביום 8.3.2021 נערכה ישיבת קדם משפט שלישית.
- 7 ○ בהחלטה במעמד הישיבה נעתרה בקשת תיקון כתב התביעה הנ"ל מיום  
8 8.12.2020, תוך קביעה שהתיקון אינו משנה מעובדות וממהות כתב התביעה  
9 המקורי, למעט הוספת חו"ד חדשה ולמעט הגדלת סכום התביעה, תוך חיוב  
10 התובעים בהוצאות בסך 1,000 ש"ח ותוך מתן היתר לנתבעת 1 להגיש כתב הגנה  
11 מתוקן בעניין נקודתי הנוגע להחרפת הנזק בדירה.
- 12 ○ בהחלטה במעמד הישיבה נקבע גם כי נוכח הסכמת הצדדים ימונה מומחה מטעם  
13 ביהמ"ש בתחום ההנדסה ובתחום האיטום, תוך שמירת חוות הדעת מטעם  
14 הצדדים. ניתנו הוראות רלוונטיות.
- 15 ● ביום 15.3.2021 הוגש כתב תביעה מתוקן לסעד כספי בלבד של 1,329,013 ₪ (בהמשך  
16 לרשות הנ"ל שניתנה להגשתו בהחלטה המסיימת את ישיבת יום 8.3.2021).
- 17 ● ביום 22.6.2021 הוגש כתב הגנה מתוקן מטעם הנתבעת 1, שאליו צורפו, בין היתר, מספר  
18 חוות דעת מומחים. לכתב הגנה זה צורפה, בין היתר, חוות דעת מיום 14.6.2021 של מומחה  
19 הנתבעים אינג' רפאל גיל.
- 20 ● ביום 23.6.2021 הוחלט על מינוי מומחה מטעם ביהמ"ש, מר אייל שנהב, מהנדס ושמאי  
21 מקרקעין (להלן – "מומחה ביהמ"ש").
- 22 ● ביום 6.7.2021 הגישו התובעים כתב תשובה. לכתב התשובה צורפה חוות דעת משלימה  
23 מיום 5.7.2021 של מומחה מטעם התובעים, המהנדס רפי מימון, ובה תשובה לחוות דעת  
24 מיום 14.6.2021 של מומחה הנתבעים אינג' רפאל גיל שצורפה לכתב ההגנה המתוקן.
- 25 ● ביום 8.11.2021 נערכה ישיבת קדם משפט רביעית.
- 26 ○ בישיבה זו דיווחו ב"כ הצדדים על קשיי התקשורת ביניהם ועל היסטוריית חלק  
27 מהליכי העבר.
- 28 ○ בהחלטה בישיבה נעתרה בקשת התובעים לצירוף חוות דעת משלימה מטעם  
29 התובעים (עפ"י בקשתם מיום 8.7.2021). נקבע שלנתבעת 1 זכות להגשת חוות דעת  
30 משלימה גם מטעמה, והוקצב זמן לשם כך, תוך התייחסות ראשונית גם לשאלת  
31 הוצאות הליך זה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18-18 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

- 1 ○ בהחלטה בישיבה ניתנו לנתבעת 1 הוראות בדבר גילוי מסמכים רלוונטיים,
- 2 בהמשך לבקשות התובעים שהוגשו בעניין גילוי מסמכים ע"י הנתבעת 1, והועלתה
- 3 כלפיה ביקורת שיפוטית רלוונטית באשר למסמך מסוים שלא נחשף כנדרש ("דו"ח
- 4 ברביטק").
- 5 ● ביום 8.12.2021 הגישה הנתבעת 1 הודעה המתייחס לנושא גילוי המסמכים הרלוונטיים,
- 6 בהמשך להחלטה שניתנה בישיבת קדם המשפט הרביעית.
- 7 ○ ביום 26.12.2021 הוגשה התייחסות התובעים להודעה.
- 8 ○ ביום 27.12.2021 החלט כי הדברים יידונו בדיון, גם בהמשך להחלטה בישיבת קדם
- 9 המשפט הרביעית.
- 10 ● ביום 23.12.2021 (ובהמשך להחלטה בישיבת יום 8.11.2021) הוגשה מטעם הנתבעת 1 חוות
- 11 דעת מומחה משלימה מאותו יום של המהנדס גיל רפאל מטעמה.
- 12 ● ביום 9.5.2022 ניתנת החלטת כב' סגן נשיא מחוז השיפוט, לפיה, נוכח התמנותו של כב'
- 13 המותב המטפל הקודם בתיק לבית המשפט המחוזי, יועבר המשך הטיפול בתיק למותב
- 14 חלופי, ובהמשך להחלטה זו נותב התיק להמשך טיפולי.
- 15 ● ביום 10.5.22 נתתי החלטה יזומה ראשונית, שבה ביקשתי משני הצדדים להגיש סקירה
- 16 תמציתית של הקיים בתיק.
- 17 ○ ביום 17.5.22 הגישו התובעים סקירה רלוונטית מטעמם.
- 18 ○ ביום 19.5.22 ביקשתי מהנתבעת 1 להגיש עד יום 25.5.22 התייחסותה העניינית
- 19 לתוכן סקירת התובעים הנ"ל (תוך דחייה למעשה של בקשת הנתבעת 1 המקבילה
- 20 להשהות הגשת הסקירה מטעמה עד לאחר מיצוי הליך שאלות הבהרה שבכוונתה
- 21 להפנות למומחה מטעם ביהמ"ש).
- 22 ○ ביום 25.5.22 הגישה הנתבעת 1 התייחסות לסקירה הנ"ל מטעם התובעים.
- 23 ● ביום 11.5.2022 הוגשה לתיק חוות דעת מיום 10.5.2022 של מומחה ביהמ"ש.
- 24 ○ ביום 28.5.2022 נתתי החלטה מפורטת, שבה התייחסתי לנושא שאלות הבהרה
- 25 שהצדדים רשאים להפנות למומחה ביהמ"ש ושה נתתי הוראות בדבר הגשת
- 26 ראיות הצדדים.
- 27 ○ ביום 25.7.2022 הוגשו לתיק שתי תשובות (נפרדות) מיום 24.7.2022 מטעם מומחה
- 28 ביהמ"ש לשאלות הבהרה מטעם התובעים והנתבעת 1.
- 29 ● ביום 30.6.2022 הוגשו ראיות מטעם התובעים :
- 30 ○ ארבעה תצהירי עדות ראשית :
  - 31 ■ תצהיר עדות ראשית מיום 27.6.2022 של התובע 1.
  - 32 ■ תצהיר עדות ראשית מיום 16.6.2022 של התובעת 2.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראל ו' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 תצהיר עדות ראשית מיום 12.6.2022 של גב' עידית פדר, שכנה של
- 2 התובעים המתגוררת בדירה הממוקמת מתחת לדירת התובעים.
- 3 תצהיר עדות ראשית מיום 23.6.2022 של מר דוד אוסטרינסקי, שכן של
- 4 התובעים המתגורר בדירה הממוקמת מתחת לדירת משפחת פדר.
- 5 ○ בנוסף הוגש באותו יום "תיק מוצגים" מטעם התובעים, ובו, בין היתר, חוות דעת
- 6 מומחים הבאות:
- 7 ■ חוות דעת מומחה מטעם התובעים מיום 16.10.2015 של המהנדס יאיר
- 8 אברהמי (להלן – "מומחה התובעים אברהמי").
- 9 ■ חוות דעת מומחה מטעם הנתבעת 2 מיום 6.12.2016 של המהנדס ושמאי
- 10 המקרקעין מיכאל קרבצ'יק (להלן – "מומחה הנתבעת 2 קרבצ'יק").
- 11 ■ חוות דעת נוספת של מומחה מטעם התובעים מיום 21.5.2017 של מומחה
- 12 התובעים אברהמי.
- 13 ■ חוות דעת מומחה מטעם התובעים מיום 6.12.2020 של המהנדס רפי
- 14 מימון (להלן – "מומחה התובעים מימון").
- 15 ■ חוות דעת משלימה של מומחה מטעם התובעים מיום 5.7.2021 של
- 16 מומחה התובעים מימון.
- 17 ● ביום 10.7.2022 הבהרתי כי אין מעמד חוקי/ראייתי עצמאי ל"תיק המוצגים" הנ"ל מטעם
- 18 התובעים.
- 19 ○ ביום 20.7.2022 הוגשה התייחסות מטעם התובעים להבהרה זו, שבה ביקשו
- 20 לראות במסמכי תיק המוצגים כחלק בלתי נפרד מתצהירו הנ"ל של התובע 1.
- 21 ● ביום 10.7.2022 נתתי החלטה מפורטת שבה:
- 22 ○ דחיתי בקשה מיום 7.6.2022 מטעם התובעים לתיקון נוסף של כתב התביעה,
- 23 הפעם בעיקר להוספת סעד של צו עשה (לתיקון ליקויי דירתם), תוך חיוב התובעים
- 24 בהוצאות ע"ס 4,000 ₪.
- 25 ○ קבעתי קביעת ביניים לגבי בקשה אחרת מטעם התובעים מיום 9.6.2022 להעיד
- 26 תשעה עדים נוספים מטעם בפטור מהגשת תצהיר עדות ראשית שלהם.
- 27 ● ביום 31.7.2022 הוגשו ראיות מטעם הנתבעת 1:
- 28 ○ תצהיר עדות ראשית מיום 27.7.2022 של גב' שרון מיציל.
- 29 ■ כנספח 2 לתצהיר זה צורפה חוות דעת הנ"ל מיום 6.12.2016 של מומחה
- 30 הנתבעת 2 קרבצ'יק.
- 31 ■ כחלק מנספח 4 לתצהיר זה צורפה חוות דעת מומחה מטעם הנתבעת 1
- 32 מיום 25.12.2019 של המהנדס רפאל גיל (להלן – "מומחה הנתבעת גיל").



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18-18 ישראל ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

- 1    ▪ כחלק מנספח 4 לתצהיר זה צורפה חוות דעת נוספת של מומחה מטעם
- 2    הנתבעת 1 מיום 26.2.2020 של מומחה הנתבעת גיל.
- 3    ▪ כנספח 3 לתצהיר זה צורפה חוות דעת נוספת של מומחה מטעם הנתבעת
- 4    1 מיום 14.6.2021 של מומחה הנתבעת גיל.
- 5    ○ תצהיר עדות ראשית מיום 28.7.2022 של גב' אדוה לוי מנשרוף.
- 6    ○ תצהיר עדות ראשית מיום 28.7.2022 של מר דורון יוסף.
- 7    ○ תצהיר עדות ראשית מיום 28.7.2022 של מר קובי זנזורי.
- 8    ● ביום 13.9.2022 נערכה (הפעם ולראשונה בפניי) ישיבת קדם משפט חמישית :
- 9    ○ הדיון הוקלט במסגרת פרויקט תיעוד דיונים, כך שבתיק קיים קובץ שמע של הדיון
- 10   המשמש כפרוטוקול, ובנוסף נסרק ביום 20.9.2022 מסמך עזר של תמליל הדיון
- 11   (להלן – "תמליל קדם המשפט").
- 12   ○ בדיון חקרתי קצרות עפ"י סמכותי בקדם משפט, תחילה את התובע 1 ואח"כ את
- 13   נציג הנתבעת 1, עוה"ד שחר משה כהן.
- 14   ○ בהחלטת ביניים בדיון נערתתי לבקשת התובעים לזמן לעדות מטעמם, בפטור
- 15   מהגשת תצהיר עדות ראשית, את מר גיא חזק ששימש מנהל מחלקת בדק
- 16   ופרויקטים בחברת גינדי (הנתבעת 1) במועדים הרלוונטיים לתובענה.
- 17   ○ בתום הדיון ניתנו הוראות לצורך ולקראת קביעת דיוני הוכחות עתידיים.
- 18   ○ בהחלטה המסיימת ביקשתי מהצדדים להגיש הודעה בכתב האם הם מסכימים
- 19   להצעתי למתן פס"ד לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט, ללא דיון נוסף.
- 20   ● ביום 18.9.2022 קבעתי שני דיוני הוכחות (בימים 28.3.2023 ו-30.3.2023), בהתאם
- 21   למועדים מוסכמים שנמסרו ע"י הצדדים.
- 22   ● ביום 18.9.2022 הוגשה הודעה מטעם התובעים, בהמשך להחלטתי הנ"ל בתום ישיבת יום
- 23   13.9.2022, שבה הודיעו כי אינם מסכימים למתווה של פס"ד לפי סעיף 79א לחוק בתי
- 24   המשפט.
- 25   ● ביום 5.2.2023 הוגשה הודעה מוסכמת מטעם הצדדים (בהמשך להחלטתי מיום 2.2.2023),
- 26   שבה הבהירו כי הוסכם בין הצדדים לוותר על חקירת חלק מהמומחים הנ"ל (מומחה
- 27   התובעים אברהמי, מומחה התובעים מימון, מומחה הנתבעת 2 קרבצ'יק), כאשר חוה"ד
- 28   שלהם כן ישמשו כראיות בהליך, מבלי לגרוע מטענות הצדדים בנוגע אליהן.
- 29   ● ביום 6.3.2023 הוגשה בקשה מטעם הנתבעת 1 להגשת תצהיר משלים של המצהירה
- 30   מטעמה גב' שרון מיטשל (למעשה מדובר בבקשה להחלפת תצהירו של מצהיר הנתבעת קובי
- 31   זנזורי, שנמצא בחו"ל במועדי הדיון הקבועים, בתצהירה של מצהירת הנתבעת שרון
- 32   מיטשל).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראל ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1   ○ ביום 8.3.2023 ולאחר סבב טיעונים מטעם הצדדים, נתתי החלטת ביניים, שבה  
2   קבעתי כי העדה שרון מיטשל תעיד גם בנושא תצהירו של קובי זנזורי, ובהמשך  
3   אחליט אם יש מקום להעיד ולשמוע גם אותו.  
4
- 5   ● ביום 28.3.2023 נערכה ישיבת הוכחות ראשונה.  
6   ○ הישיבה הוקלטה בהקלטה "רגילה", ע"י מקליט באולם מטעם חברת הקלטות  
7   העובדת עבור הנהלת בתי המשפט, כך שבתיק לא קיים קובץ שמע (להלן -  
8   "פרוטוקול ההוכחות הראשון").  
9   ○ בישיבה זו העידו אלה, בסדר ההעדה הבא:
- 10   ▪ מטעם התובעים – התובע 1 (מסר תצהיר) – עמ' 38-52 לפרוטוקול.  
11   ▪ מטעם התובעים – התובעת 2 (מסרה תצהיר) – עמ' 51-52 לפרוטוקול.  
12   ▪ מומחה ביהמ"ש – עמ' 52-126 לפרוטוקול.
- 13   ● ביום 30.3.2023 נערכה ישיבת הוכחות שנייה:  
14   ○ הישיבה הוקלטה בהקלטה "רגילה", ע"י מקליט באולם מטעם חברת הקלטות  
15   העובדת עבור הנהלת בתי המשפט, כך שבתיק לא קיים קובץ שמע (להלן -  
16   "פרוטוקול ההוכחות השני").  
17   ○ בתחילת הישיבה הודע כי התובעים ויתרו על חקירת מומחה הנתבעת גיל, כך שגם  
18   הוא לא התייצב לישיבה.  
19   ○ בישיבה זו העידו אלה, בסדר ההעדה הבא:
- 20   ▪ מטעם התובעים – מר דוד אוסטרינסקי (מסר תצהיר) – עמ' 34-39  
21   לפרוטוקול.  
22   ▪ מטעם הנתבעת 1 – מר דורון יוסף (מסר תצהיר) – עמ' 40-62 לפרוטוקול.  
23   ▪ מטעם התובעים – גב' עידית פדר (מסרה תצהיר) – עמ' 62-71 לפרוטוקול.  
24   ▪ מטעם הנתבעת 1 – גב' אדוה לוי מנשרוף (מסרה תצהיר) – עמ' 73-89  
25   לפרוטוקול.  
26   ▪ מטעם התובעים – מר גיא חזק (לא מסר תצהיר) – עמ' 90-94 ואח' עמ'  
27   123-97 לפרוטוקול.  
28   ▪ מטעם התובעים – התובע 1 (מסר תצהיר) – עמ' 94-97 לפרוטוקול.  
29   ▪ מטעם הנתבעת 1 – גב' שרון מיצ'ל (מסרה תצהיר) – עמ' 125-152  
30   לפרוטוקול.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראל ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1   ○ לאחר תום שמיעת העדויות הנ"ל בישיבה זו ולאחר שמיעת טיעוני ב"כ הצדדים,
- 2   החלטתי כן לאפשר לתובעים להעיד גם את מר קובי זנזורי (ראו החלטה בעמ' 154-
- 3   153 לפרוטוקול).
- 4   ● ביום 30.3.2023 (לאחר הדיון מאותו יום), וממשיני הצדדים הביעו בתום הדיון נכונות
- 5   לשמוע הצעה מטעם ביהמ"ש למתווה למתן פס"ד לפי סעיף 79א לחוק בתי המשפט, נתתי
- 6   החלטה שביקשה מהצדדים להגיש, בו-זמנית ועד יום 16.4.2023, טיעון רלוונטי לקראת
- 7   הצעת מתווה שכזה.
- 8   ○ ביום 16.4.2023 הגישו התובעים מסמך עם טענות עמומות ובלתי ברורות,
- 9   ומשנתבקשו על-ידי בהחלטתי מאותו יום להבהירו, הם הגישו יום לאחר מכן,
- 10   ביום 17.4.2023, הבהרה לפיה הם חוזרים בהם למעשה מהסכמתם העקרונית
- 11   לשמוע הצעה כזו.
- 12   ○ ביום 16.4.2023 הוגש טיעון רלוונטי מטעם הנתבעת 1 בהתאם להחלטה.
- 13   ○ ביום 17.4.2023 ונוכח ההבהרה הנ"ל מטעם התובעים, הודעתי שלא אציע הצעה
- 14   כזו.
- 15   ● ביום 18.4.2023 הוחלט, נוכח הודעת הנתבעת 1 מאותו יום על כך שהיא מוותרת על העדתו
- 16   של מר קובי זנזורי (שמסר תצהיר מטעם הנתבעת 1 כמפורט מעלה), כי הוא לא ישמש עוד
- 17   כעד הגנה בתיק זה וקבעתי כי הוא ישמש כעד תביעה מטעם התובעים ויעיד בישיבת
- 18   הוכחות ייעודית לשם כך ביום 30.4.2023 (לאחר שובו לארץ מחו"ל).
- 19   ● ביום 30.4.2023 נערכה ישיבת הוכחות שלישית :
- 20   ○ בישיבה זו אמורה הייתה להישמע עדותו של העד האחרון בתיק, עדותו של עד
- 21   התביעה מר קובי זנזורי, שכזכור היה במקור עד הגנה והפך להיות עד תביעה. אך
- 22   מאחר שהוא לא התייצב לדיון, בנסיבות שתועדו ופורטו בפרוטוקול הישיבה,
- 23   קבעתי ישיבת הוכחות חדשה ליום 30.5.2023 והוצאתי נגדו **צו הבאה**.
- 24   ○ ביום 11.5.2023 דחיתי את בקשתו מאותו יום של העד לביטול צו ההבאה, מנימוקי
- 25   ההחלטה.
- 26   ○ ביום 17.5.2023 הובא העד עפ"י צו ההבאה בפני שופטת תורנית נכבדה, ושם
- 27   הוחלט על שחרורו בכפוף להמצאת בטוחות להבטחת התייצבותו לישיבת יום
- 28   30.5.2023.
- 29   ● ביום 30.5.2023 נערכה ישיבת הוכחות רביעית :
- 30   ○ הדיון הוקלט במסגרת פרויקט תיעוד דיונים, כך שבתיק קיים קובץ שמע של הדיון
- 31   המשמש כפרוטוקול, ובנוסף נסרק ביום 4.6.2023 מסמך עזר של תמליל הדיון
- 32   (להלן ומטעמי נוחת – "פרוטוקול ההוכחות השלישי").





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 (להלן – "הסכם המכר" ו"הדירה", בהתאמה). ראו נספח 1 לתיק המוצגים מטעם  
2 התובעים.
- 3 • הדירה נבנתה ע"י הנתבעת 2 קבלן מבצע (קבלן ראשי) מטעם הנתבעת 1.
  - 4 • בין התובעים לבין הנתבעת 2 נחתם בחודש מאי 2014 "הסכם הזמנת שינויים ותוספות  
5 בדירה" (להלן – "הסכם השינויים"). ראו נספח 2 לתיק המוצגים מטעם התובעים.
  - 6 • הדירה נמסרה בפועל לתובעים ביום 3.5.2016.
  - 7 • במשך מספר שנים בטרם הגשת התביעה (לפני ואחרי מועד מסירת הדירה בפועל לתובעים),  
8 פנו התובעים רבות לנתבעות בעניין ליקויים רבים ושונים בדירה, כולל בעניין רטיבויות  
9 שונות, והנתבעות ביצעו (באמצעות קבלנים שונים) תיקונים שונים, שלא הביאו לתיקון  
10 מלא וסופי של כל הליקויים בדירה.

### ליקויי בנייה

11  
12 הנתבעת אחראית מבחינה משפטית-מהותית-עקרונית לפיצוי התובעים בגין ליקויי הבנייה בדירה

13  
14 הנתבעת אחראית מבחינה משפטית-מהותית-עקרונית לפיצוי התובעים בגין ליקויי הבנייה בדירה  
15  
16 התובעים מייחסים לנתבעת אחריות רלוונטית עפ"י מספר משטרי אחריות נפרדים ומצטברים [חוק  
17 המכר (דירות), דיני חוזים, דיני נזיקין ודיני עשיית עושר ולא במשפט], אך מאחר שהנתבעת אינה  
18 חולקת על אחריותה העקרונית הרלוונטית, אין צורך להתעכב על כך. למעלה מן הצורך יצוין כי גם  
19 מומחה ביהמ"ש בחקירתו בדיון ההוכחות אישר כי ליקויי הרטיבות והאיטום בדירה (שהם הרוב  
20 המכריע של הליקויים) הם ליקויי בנייה שאמורים להיות באחריות הנתבעת, בשל כך שהם היו  
21 קיימים בדירה עם מסירתה לתובעים (ראו עמ' 79 לפרוטוקול ההוכחות הראשון).

22  
23 עם זאת, הנתבעת מעלה בכתב ההגנה המתקוקן טענות שונות במישור האחריות – טענה בדבר קיומו  
24 של אשם תורם של התובעים, טענה כי התובעים הפרו את נטל הקטנת הנזק המוטל עליהם וטענה  
25 כללית של התנהלות חסרת תום לב – בכך שהתובעים סירבו במשך שנים רבות באופן נחרץ ועקבי  
26 לאפשר לנתבעת לתקן את הליקויים הקיימים בדירה, אך מנגד ובאותו זמן גם לא תיקנו בעצמם  
27 את הליקויים, ובאופן זה גרמו הם במו ידיהם להחרפת הליקויים ונזקיהם בדירה, כמשתקף מחוות  
28 הדעת השונות שניתנו במהלך השנים, כאשר הנתבעת טוענת שהתנהלות זו של התובעים הונעה  
29 מבצע כסף ומרצון להתעשר שלא כדין ובחוסר תום לב על חשבון הנתבעת (להלן – "טענת החרפת  
30 הנזקים"). טענה זו, שריכזה את עיקר המאמץ הדיוני והראייתי בתיק זה, תידון בהמשך.  
31



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראל ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 הצגה תמציתית של הקיים בחוות דעת המומחים השונים בכל הנוגע להיקף ולשומת ליקויי הבנייה  
2 (לפי סדר כרונולוגי של תאריכי חווה"ד):

- 3 • חווה"ד הראשונה מיום 16.10.2015 של מומחה התובעים אברהמי.
  - 4 ○ חווה"ד נעשתה בטרם מסירת הדירה לתובעים (המסירה הייתה ביום 3.5.2016).
  - 5 ○ המומחה ביצע בדיקת שטח ביום 18.9.2015.
  - 6 ○ חווה"ד אינה נוקבת בסכומי כסף כלשהם לצורך ביצוע התיקונים המפורטים בה.
  - 7 ○ חווה"ד כמעט שאינה מציגה כל ליקוי הקשור **בזילת מים בדירה**, ומתמקדת
  - 8 בליקויים אחרים לחלוטין מליקויי רטיבות, איטום וזילות.
- 9 • חווה"ד מיום 6.12.2016 של מומחה הנתבעת 2 קרבצ'יק.
  - 10 ○ חווה"ד נערכה במענה/בתגובה לחווה"ד הראשונה הנ"ל מיום 16.10.2015 של
  - 11 מומחה התובעים אברהמי.
  - 12 ○ המומחה ביצע בדיקת שטח ביום 17.11.2016.
  - 13 ○ בחווה"ד נדחים רוב ממצאי הליקויים הנטענים ע"י מומחה התובעים, אך חלקם
  - 14 מאושרים כקיימים וכטעוני תיקון.
  - 15 ○ בסיכום חווה"ד נקבע כי "מרבית הליקויים הקיימים הם תיקונים אסתטיים",
  - 16 שיש לאפשר לקבלן (הנתבעת 2) לבצעם מכוח חוק המכר ותקופת הבדק, ללא צורך
  - 17 בפיקוח הנדסי נוכח העובדה שמדובר בתיקונים בהיקפים קטנים.
  - 18 ○ בחווה"ד אין נקיבה בסכומי תיקון כלשהם.
- 19 • חווה"ד השנייה מיום 21.5.2017 של מומחה התובעים אברהמי.
  - 20 ○ מובהר בה כי חווה"ד הראשונה הנ"ל של מומחה זה היוותה "חלק מפרוטוקול
  - 21 קבלת הדירה" (קבלה/מסירה שבוצעה כזכור לאחר מועד הכנת חווה"ד
  - 22 הראשונה).
  - 23 ○ המומחה ביצע בדיקת שטח ביום 30.4.2017, "לאחר שהקבלן ערך מספר ניסיונות
  - 24 **תיקון בדירה**".
  - 25 ○ גם בחווה"ד שנייה זו אותו מומחה מתמקד בליקויים שונים שאינם בעיקר נזקי
  - 26 רטיבות וזילות בדירה, הגם שמתאר גם נזקים כאלה.
  - 27 ○ העלות הכוללת של התיקונים לפי חווה"ד זו הינה **119,047 ₪** (כולל מע"מ).
- 28 • חווה"ד הנ"ל מיום 14.11.2019 של מומחה התובעים פנחס נורני.
  - 29 ○ חווה"ד נעשתה על מנת לבדוק את הגורמים לדחירות המים ולבעיית הרטיבות
  - 30 בדירה ועל מנת לקבוע את הדרכים ואת העלויות לטיפול בכל אלה.
  - 31 ○ המומחה ביצע בדיקת שטח ביום 1.5.2019.
  - 32 ○ המועד הקובע לאומדן העלויות הוא ספטמבר 2019.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18-18 ישראל ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

- 1 היקפי נזקי הרטיבות ועוצמתם בקצב מעריכי". ועוד, המומחה מציין בממצאיו  
2 כך: "מדובר בסכנה מוחשית למשפחת ישראל וכל דיירי הבניין!!!".
- 3 ○ המומחה מציין כי תקופת עבודות התיקון הנחוצות בדירה שבה תידרש משפחת  
4 התובעים לפנות את הדירה היא שלושה חודשים לפחות.
- 5 ○ המומחה מעריך את עלות התיקון הכולל בסך של 1,105,966 ₪ (כולל מע"מ),  
6 כאשר מתוך סך כולל זה ישנו סך כולל של 101,000 ₪ (לא כולל מע"מ), שהינו  
7 "באחריות הרכוש המשותף".
- 8 • חווה"ד השלישית מיום 14.6.2021 של מומחה הנתבעת גיל.  
9 ○ המומחה מתייחס לחווה"ד הנ"ל מיום 6.12.2020 של מומחה התובעים מימון.  
10 ○ המומחה ביצע בדיקות שטח בדירה בימים 12.4.2021 ו-1.6.2021.  
11 ○ עלות תיקון כל הליקויים היא 225,650 ₪, לא כולל מע"מ.
- 12 • חווה"ד השנייה/המשלימה מיום 5.7.2021 של מומחה התובעים מימון.  
13 ○ המומחה מתייחס לחווה"ד הנ"ל מיום 14.6.2021 של מומחה הנתבעת גיל.
- 14 • חווה"ד מיום 10.5.2022 של מומחה ביהמ"ש.  
15 ○ עפ"י המפורט בחווה"ד, עמדו לנגד עיני המומחה, בין היתר, כל חווה"ד הנ"ל  
16 מטעם כל הצדדים.
- 17 ○ המומחה ביצע ביקור שטח בדירה ביום 14.9.2021.  
18 ○ מבחינת מבנה חווה"ד, היא מתייחסת לליקויים שפורטו בחווה"ד הנ"ל מיום  
19 6.12.2020 של מומחה התובעים מימון וכן בחווה"ד הנ"ל מיום 21.5.2017 של  
20 מומחה התובעים אברהמי.
- 21 ○ עלות תיקון ופיצוי בגין כלל הליקויים – 407,157 ₪, לא כולל מע"מ (כמחיר לקבלן  
22 מזדמן מטעם התובעים, כאשר "לקבלנים גדולים" העלות קטנה בכ- 35%).  
23 ○ משך ביצוע התיקונים – 60 יום, "בהם הדירה אינה ראויה למגורים".
- 24
- 25 היקף ושומת ליקויי הבנייה העדכניים בדירה הינם עפ"י ממצאי מומחה ביהמ"ש
- 26
- 27 הפסיקה העניקה מעמד ראייתי מיוחד לממצאי מומחה שמונה מטעם בית המשפט, כך שברגיל  
28 ובהיעדר נסיבות חריגות, על ביהמ"ש לאמצם:
- 29
- 30 • "לגופו של עניין, תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 מאפשרת לבית  
31 המשפט למנות מומחה מטעמו כדי להגיע לפתרון יעיל של הסכסוך. חוות דעת המומחה  
32 מהווה אחת מן הראיות המוגשות בהליך. היא אינה כובלת את שיקול הדעת של בית



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראל ו אחי' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואחי'

תיק חיצוני :

1 המשפט ואינה גורעת מסמכותו להכריע במחלוקת, אך כפי שנפסק לא אחת ככלל יאמץ  
2 בית המשפט את ממצאי המומחה, למעט אם הוצגה סיבה בולטת לעין שלא לעשות כן (ע"א  
3 [5509/09](#) מסרוואה נ' מסרוואה, [פורסם בנבו] פסקה 15 (23.2.2014) (להלן: עניין  
4 [מסרוואה])." [רע"א 6920/14 תשעה חודשים בע"מ נ' בנק דיסקונט (פורסם בנבו,  
5 (4.1.2015)].

6

7 • "כידוע, מינוי של מומחה מטעם בית המשפט היא פרקטיקה מקובלת במקרים שבהם  
8 מתעוררת שאלה מקצועית ביחס לתחומים שבית המשפט אינו מחזיק במומחיות ובידע  
9 המקצועי לגביהם (תקנה 88 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018; ע"א [2099/08](#)  
10 עיריית אשקלון נ' תשלוי"ז השקעות והחזקות בע"מ, פסקה 22 [פורסם בנבו] (28.10.2010)  
11 (להלן: עניין עיריית אשקלון); ע"א [5509/09](#) מסרוואה נ' עזבון המנוח מסרוואה, פסקה 14  
12 [פורסם בנבו] (23.2.2014) (להלן: עניין מסרוואה)). כמובן, חוות דעתו של מומחה שמונה  
13 מטעם בית המשפט אינה כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט, אך משהוגשה חוות דעתו  
14 המקצועית, בית המשפט ייטה לאמצה, בהיעדר סיבה משמעותית ובולטת שלא לעשות כן  
15 (עניין מסרוואה, שם; [רע"א [6920/14](#) תשעה חודשים בע"מ נ' בנק דיסקונט, פסקה 6  
16 [פורסם בנבו] (4.1.2015))." [רע"א 8956/22 פרידמן נ' עו"ד ורדי (פורסם בנבו, 13.2.2023)].

17

18 במקרה שלנו שוכנעתי לאמץ את חו"ד מומחה ביהמ"ש ואני קובע כי היקף ושומת ליקויי הבנייה  
19 שפורטו בה הם ההיקף והשומה העדכניים, המלאים, הסופיים והנכונים, בכפוף לשערך מסויים.

20

21 • שוכנעתי כי המומחה הכין חוות דעת מקצועית, אובייקטיבית, יסודית והוגנת, שראוי  
22 לאמצה ושלא עלה בידי מי מהצדדים לשכנע שלא ראוי לאמצה. התרשמתי כי מומחה  
23 ביהמ"ש, שהפגין בחקירתו בדיון ההוכחות ידע, ניסיון וביטחון עצמי ומקצועי ראויים, ענה  
24 באופן סביר, הוגן ומשכנע על השאלות הרבות שנשאל בחקירתו, והתמודד היטב ובאופן  
25 מרשים עם החקירות מטעם שני הצדדים ואף עם שאלות הבהרה שהפניתי אליו, כך  
26 שממצאיו בחוות דעתו לא נסתרו או נסדקו, אלא להיפך.

27 • שני הצדדים בחרו שלא לחקור את המומחים השונים מטעם שני הצדדים על חוות הדעת  
28 הרבות שלהם ולהסתפק בחקירת מומחה ביהמ"ש על חוות דעתו היחידה. אמנם ויתור זה  
29 אינו כולל גם ויתור על חו"ד המומחים השונים מטעם הצדדים כראיות בכתב מטעם, אך  
30 לא מצאתי, כלל וכלל, שיש באיזו מחוות הדעת מטעם איזה מהצדדים כדי לשכנע יותר  
31 מאשר חו"ד מומחה ביהמ"ש או כדי למנוע אימוץ חו"ד מומחה ביהמ"ש, כפי שהיא. די  
32 אם אציין בקצרה אלה :



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראל ואחי' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואחי'

תיק חיצוני :

- 1 ○ קיים פער עצום בין חוה"ד השונות הנ"ל מטעם התובעים לבין עצמן, בכל הנוגע
- 2 לסוגי הליקויים בדירה, היקפם ושומת עלות תיקונם, באופן המעמיד בספק גדול
- 3 את האפשרות לאמץ איזה מחוה"ד הנ"ל במנותק מהאחרות, ודאי כאשר הצדדים
- 4 בחרו שלא לחקור את המומחים ולאפשר לביהמ"ש להתרשם מהם, ממצאיהם
- 5 הבלתי עקביים ומנסיבות הזמנת ועריכת חוה"ד השונות. פער זה לא ניתן להסבר
- 6 פשוט רק בשל חלוף השנים בין חוה"ד אחת לשנייה, לפחות בכל הנוגע לקפיצה
- 7 הגדולה בממצאים שבין חוה"ד מיום 14.11.2019 של מומחה התובעים נורני לבין
- 8 חוה"ד הראשונה מיום 6.12.2020 של מומחה התובעים מימון, למרות שחלפה רק
- 9 כשנה אחת בין חוה"ד אחת לשנייה. מצופה היה שהמומחה מימון יתייחס ביוזמתו
- 10 וכבר בחוות דעתו הראשונה לפער גדול זה, אך הוא בחר לעשות זאת רק בחוות
- 11 דעתו השנייה מיום 5.7.2021 ורק במענה לטענת מומחה הנתבעת גיל הרלוונטית,
- 12 כאשר גם המענה המאוחר שניתן על-ידו רחוק מלשכנע, והוא כולל טענה מביכה
- 13 לפיה אפשר שלמומחה התובעים הקודם נורני היו שיקולים עסקיים מגמתיים
- 14 וזרים (כך עולה מהטענה) שהביאו אותו לכלול בכוונת מכוון הערכת עלות תיקון
- 15 ליקויים נמוכה מזו הנכונה. הרושם המצטבר שמתקבל למקרא כל חוה"ד מטעם
- 16 התובעים, הוא שהם בחרו משיקוליהם להחליף אחת לזמן ובמהלך השנים את
- 17 המומחה מטעמם, כך שכל מומחה חדש קבע שומה גבוהה יותר (הרבה יותר)
- 18 מקודמו, ואף התנער למעשה ולמצער באופן חלקי ממצאי קודמו. ואם כך נהגו
- 19 מומחי התובעים עצמם האחד עם השני, הכיצד ניתן לצפות שהנתבעת וביהמ"ש
- 20 יאמצו את ממצאי מומחי התובעים!?
- 21 ○ לצערי, לא ניתן להימנע מקביעה כי חוה"ד האחרונות מטעם שני הצדדים גם יחד
- 22 (שתי חוה"ד של מומחה התובעים מימון ושלוש חוה"ד של מומחה הנתבעת גיל)
- 23 לוקות במגמתיות ובהטייה מובהקות ובעייתיות לטובת מזמיני חוה"ד, המקשות
- 24 מאוד על קבלת האמור בחוה"ד כהערכה מקצועית טהורה ושקולה. כך, למשל,
- 25 בסעיפים 3+4 לחוה"ד הראשונה מיום 6.12.2020 של מומחה התובעים מימון הוא
- 26 מתיימר לכתוב כרקע או כמסקנה עובדתיים דברים חריפים שמיוחסים לנתבעת
- 27 ("מלחמת התשה", "סחבת" ועוד), מבלי לפרט ולבסס את הדברים וכמעין "כתב
- 28 טענות" מוזמן ומגויס מטעם התובעים; וכך, למשל, בסעיף 8 לחוה"ד השלישית
- 29 מיום 14.6.2021 של מומחה הנתבעת גיל הוא מתיימר לייחס לתובעים קבלת
- 30 "תאבון רב" ומאשימם למעשה בבצע כסף ושהם "כנראה חיים בסרט". כך לא
- 31 ראוי שיתבטאו מומחים מקצועיים שמגישים חוה"ד דעת מומחה שמיועדת לשמש
- 32 כראיה בביהמ"ש, גם אם מזמיני חוה"ד דוחקים בהם להשתלח בצד שכנגד.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראל ו אחי' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואחי'

תיק חיצוני :

- 1 • התובעים טוענים כי הליקויים והנזקים שנקבעו ע"י מומחה ביהמ"ש אינם כוללים את כל
- 2 הנזקים הקיימים ו/או האפשריים (נטען כי לאחר שיוחל בעבודות התיקון אפשר וצפוי
- 3 שיתגלו נזקים נוספים שפרטיהם ועלות תיקונם לא נכללו בחו"ד מומחה ביהמ"ש). איני
- 4 מקבל טענה זו, בעקבות דחייתה ע"י מומחה ביהמ"ש, שהסביר כי קביעותיו בחוות דעתו
- 5 נותנות מענה, כולל, יסודי ומרבי מבחינת התובעים למכלול הליקויים והנזקים בדירה (ראו
- 6 למשל בעמ' 97-99 וכן בעמ' 102-104 לפרוטוקול ההוכחות הראשון).
- 7 • התובעים מעלים בסיכומיהם טענה ביחס לעובדה שמומחה ביהמ"ש סירב לשמש כגורם
- 8 מקצועי מפקח על עבודות התיקון שיעשו בדירה, כאילו סירוב זה מעיד על בריחה כביכול
- 9 מאחריות מקצועית של המומחה. לא מצאתי בטענה זו כל ממש וחבל שהועלתה. ראשית,
- 10 בתיק זה כלל לא עומד על הפרק צו עשה, ולכן לא עומדת על הפרק אפשרות של פיקוח
- 11 מומחה ביהמ"ש (כידו הארוכה של ביהמ"ש) על עבודות התיקון שיבוצעו בפועל בדירה, כך
- 12 שאין כל רלוונטיות לנושא העבודות שיבוצעו בפועל ולנושא הפיקוח על עבודות עתידיות
- 13 אלה; ושנית, התשובות שנתן מומחה ביהמ"ש בעת חקירתו בנושא זה היו סבירות ומניחות
- 14 את הדעת, כאשר, בתמצית, הסביר מומחה ביהמ"ש כי אינו נוהג לבצע עבודות פיקוח כאלה
- 15 ואינו מעוניין בכך (ראו בעמ' 64-65 לפרוטוקול ההוכחות הראשון).
- 16 • התובעים זכאים למחיר התיקון המלא (להבדיל מזה המופחת לגבי "קבלנים גדולים"
- 17 דוגמת הנתבעת) לפי חו"ד מומחה ביהמ"ש, לאור התנגדות הנתבעת העכשווית לתיקון
- 18 הליקויים ובנסיבות כולן.
- 19 • כפי שצינתי מעלה, יש לבצע שערך מסוים למחירי עלות התיקונים שקבע מומחה ביהמ"ש
- 20 בחוות דעתו. המומחה הסכים בחקירתו (ראו בעמ' 65-66 לפרוטוקול ההוכחות הראשון)
- 21 כי מאז פרסום חוות דעתו עלו המחירים שבהם נקב בחוות דעתו, בהתאם למדד הרלוונטי
- 22 של תשומות הבנייה. המחירים בהם נקב מומחה ביהמ"ש בחוות דעתו הינם עפ"י מדד
- 23 תשומות הבנייה של חודש מרץ 2022 ויש לשערכם למדד הרלוונטי למועד מתן פס"ד זה
- 24 (ממועד מתן פסה"ד ואילך יחול שערך כדין רגיל לכל החיובים הכספיים בפסה"ד).

### טענת החרפת הנזקים

25  
26  
27  
28 כאמור לעיל, זוהי הטענה שלשם בירורה השקיעו הצדדים, וביהמ"ש בעקבותיהם, את מרב המאמץ

29 הדיוני והראייתי, ומדובר באמץ ניכר.

30  
31 הוכח ששני הצדדים גם יחד התנהלו באופן בעייתי, חריג ומצער: הנתבעת – הן בכך שמלכתחילה

32 בנתה (באמצעות הנתבעת 2 מטעמה) דירה עם ליקויי איטום ורטיבות קשים, והן בכך שבמשך מספר



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 שנים שקדמו להגשת התביעה נמנעה מלטפל באופן רציני, יסודי וראוי בליקויי הדירה, חרף אין-  
2 ספור פניות מצד התובעים אליה בעניין זה וחרף אין-ספור הזדמנויות שהיו לה לשם כך, עד שלבסוף  
3 היא גרמה בהתנהלותה זו לתובעים להגיש נגדה תביעה משפטית ולאבד אמון ביכולתה וברצונה  
4 לטפל כראוי בליקויי הדירה; **והתובעים** – הן בכך שנקטו מאז הגשת התביעה ואילך בעמדה רשמית  
5 עקבית שמתנגדת נחרצות לאפשר לנתבעת לתקן את הליקויים בשל אותו אובדן אמון, אך בו בזמן  
6 הם נמנעו מלתקנם בעצמם במשך שנים רבות, חרף תלוונות קשות מאוד שלהם על מצב הדירה ועל  
7 החרפת הנזקים הנגרמת במהלך השנים בשל אי-תיקון ליקוייה; והן בכך, שבניגוד לעמדה הרשמית  
8 שהציגו, התברר כי הם כן חפצו לאורך כל הדרך בכך שהנתבעת תתקן את הליקויים, אך זאת בתנאי  
9 הכרחי ובלתי מתפשר שלהם שהדבר ייעשה תחת פיקוח אובייקטיבי מטעם ביהמ"ש, למרות  
10 שהתובעים כלל לא תבעו סעד של צו עשה לתיקון הליקויים, גם לא כשתוקן כתב התביעה כמפורט  
11 מעלה, ותנאי זה היווה בנסיבות כולן סיכול למעשה של אפשרות תיקון בפועל של הליקויים ע"י  
12 הנתבעת.

13  
14 לאחר שנתתי דעתי למכלול הטענות והראיות, **אני מוצא לקבוע כי על הנתבעת לפצות את התובעים**  
15 **בשיעור של 70% מעלות תיקון הליקויים** (עפ"י קביעות מומחה ביהמ"ש), וכי ראוי למנוע מהתובעים  
16 פיצוי בשיעור של 30% מאותה עלות, בשל התנהלותם הני"ל, המהווה אשם תורם ו/או אי-עמידה  
17 בנטל הקטנת הנזק ו/או הפרת חובת תום הלב בקיום הסכם המכר ובאופן ההתנהלות הדיונית בתיק  
18 זה.

### להלן נימוקיי

- 21
- 22 • שוכנעתי היטב כי בשנים שקדמו להגשת התביעה נעשו פניות רבות מטעם התובעים אל  
23 הנתבעת במטרה לגרום לנתבעות לתקן באופן יסודי וכולל את הליקויים (כולל ליקויי  
24 רטיבות שונים ורבים), אך הנתבעת לא ביצעה תיקון כזה, כי אם ביצעה (באמצעות קבלני  
25 משנה שונים) תיקונים מקומיים קטנים ואסתטיים בעיקר שאינם מספיקים. התובע 1  
26 העיד על כך באופן משכנע ומעורר אמון, וצירף לתמיכה תיעוד רלוונטי רב של התכתבויות  
27 ופניות רלוונטיות (שלא לומר תחינות והפצרות) רבות מספור. מנגד, שלושת המצהירים  
28 מטעם הנתבעת נמנעו בתצהיריהם, באופן בוטה מאוד, מכל התייחסות לכל המגעים  
29 הרלוונטיים שקדמו להגשת התביעה, וזו מן הסתם הייתה בחירה אסטרטגית של הנתבעת  
30 לנסות להסתיר ולהצניע פרק עובדתי מוקדם חשוב ומצער זה בהיסטוריית המגעים שבין  
31 הצדדים, פרק שלנתבעת אין כל סיבה להיות גאה בו. לפיכך, ראוי שהנתבעת תישא בעלות  
32 תיקון הליקויים הללו, אותם נמנעה מלתקן (חרף חובתה לעשות זאת וחרף כך שהתובעים  
33 אפשרו וביקשו זאת אז) בכל השנים שקדמו להגשת התביעה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעת העלתה, הן בכתב ההגנה המקורי והן בכתב ההגנה המתוקן, טענה כי  
2 התובעים לא אפשרו לנתבעת לבצע את תיקון ליקויי הדירה בטרם הגשת התביעה,  
3 אך מדובר בטענה שאינה אמת, שגם נטענה ללא כל פירוט וביסוס. כפי שצינתי  
4 מעלה, התובעים בהחלט כן אפשרו לנתבעת (בטרם הגשת התביעה) לתקן את  
5 ליקויי ונזקי דירתם (והם אף תוקנו בפועל נקודתית מעת לעת ע"י קבלנים שונים  
6 מטעם הנתבעת), והם אף שוועו לכך, במשך שנים, כמפורט היטב בהתכתבויות  
7 הרבות שצירפו התובעים כאמור לעיל (אותן התכתבויות שהנתבעת הסתירה אותן  
8 ונמנעה מלהתייחס אליהן באמצעות עדיה השונים).
- 9 שוכנעתי כי בתקופה הארוכה מאוד שבה ליקויי הדירה לא תוקנו באופן יסודי דרוש (הן  
10 בטרם הגשת התביעה והן לאחר הגשת התביעה), הוחרפו נזקי הליקויים באופן משמעותי.
  - 11 הדבר ניכר מהשוואת חוות הדעת השונות והמתפתחות מטעם התובעים עצמם,  
12 כמפורט בהרחבה מעלה, כאשר בהקשר זה יש לציין שבחוה"ד הראשונה מטעם  
13 התובעים (של מומחה התובעים אברהמי) כמעט שאין זכר לבעיות רטיבות בדירה  
14 (ולצערי איני מקבל את עדות התובע 1 כי המומחה אברהמי ידע על בעיות הרטיבות  
15 במועד הכנת חוות דעתו הראשונה אך בחר במכוון שלא להתייחס אליהן מאחר  
16 שהיה בטוח כי הן יטופלו ע"י הנתבעות עד מסירת הדירה לתובעים, בהיעדר כל  
17 היגיון וסבירות בטענה זו וגם מאחר שעפ"י לשון אותה חו"ד המומחה מתאר את  
18 כל הליקויים הקיימים בדירה ואף מעלה השערה שבעתיד ייתכן שיהיו ליקויי  
19 רטיבות), בעוד שבחוה"ד האחרונה מטעם התובעים (של מומחה התובעים מימון)  
20 רובו ככולו של הנזק מקורו בבעיות רטיבות בדירה.
  - 21 מומחה התובעים מימון קובע במילים מפורשות מאין כמותן בחוות דעתו  
22 הראשונה מיום 6.12.2020 כי נזקי הרטיבות בדירה "מחמירים משנה לשנה",  
23 ולאחר 3-1 שנים ראשונות של נזקי רטיבות בלתי מטופלים, "מתגברים היקפי נזקי  
24 הרטיבות ועוצמתם בקצב מעריכי" (ההדגשה שלי - א.כ.). מדובר בעדות של עד  
25 מרכזי מטעם התובעים עצמם, ולכן היא מחייבת אותם עפ"י דיני הראיות.
  - 26 מומחה ביהמ"ש העיד בדיון כי לא הבין שמתפקידו כמומחה מטעם ביהמ"ש בתיק  
27 זה לבחון גם את השאלה, האם הליקויים שמצא בעת ביקורו בדירה היו קיימים  
28 כבר בעבר (במועד הגשת התביעה), או שמא הליקויים המקורים ונזקייהם החרפו  
29 בחלוף השנים ובשל אי-הטיפול בהם, ולכן לא עסק בשאלה זו בחוות דעתו. עם  
30 זאת ובמענה לשאלות הבהרה שהופנו אליו ע"י הנתבעת הוא אמר: "אני מסכים  
31 שליקויי רטיבות שלא מתוקנים יכולים לגרום לנזק נרחב יותר לעומת תיקון מיידי  
32 של מקור הרטיבות". וגם כשנשאל על כך בדיון ע"י ב"כ התובעים הוא נתן תשובה  
33 דומה, לפיה גם אם הליקויים שמצא בביקורו הם אותם ליקויי עבר מקוריים,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

- 1 היעדר הטיפול בהם במהלך השנים צפוי לגרום לנזק תוצאתי גדול יותר מזה  
2 המקורי (ראו בעמ' 73-74 לפרוטוקול ההוכחות הראשון). מומחה ביהמ"ש אף אמר  
3 כי בחוות דעתו התייחס לליקויי רטיבות משמעותיים בהרבה מאלה המופיעים  
4 בפרוטוקול מסירת הדירה ביום 3.5.2016 (ראו בעמ' 88-90 לפרוטוקול ההוכחות  
5 הראשון). ולבסוף, מומחה ביהמ"ש אמר בעדותו כי סביר שמומחה התובעים  
6 אברהמי לא התייחס למלוא ליקויי הרטיבות שמומחה ביהמ"ש התייחס אליהם,  
7 משום שחלק מהליקויים שמומחה ביהמ"ש התייחס אליהם לא היו קיימים בעת  
8 שהמומחה אברהמי נתן את חוות הדעת שלו (ראו בעמ' 111+121 לפרוטוקול  
9 ההוכחות הראשון).
- 10 ○ גם התובע 1 עצמו, בסעיף 89 לתצהירו, מודה כי ליקויי הבנייה והרטיבויות  
11 החמירו והתעצמו ככל שחלף הזמן מבלי לתקנם.
- 12 הוכח כי התובעים התנהלו מבחינת דיונית באופן בעייתי וחסר תום לב, בכך שמנעו  
13 מהנתבעת, שוב ושוב וכמתועד בסקירת ההליכים בתיק מעלה, מלהיכנס לדירה לצורך  
14 בדיקתה ע"י מומחי הנתבעת, באופן שאילץ את הנתבעת להגיש בקשות רלוונטיות ובאופן  
15 שאילץ את ביהמ"ש לכפות על התובעים עפ"י אותן בקשות לאפשר כניסה לדירה כמבוקש.  
16 גם בהתנהלותם זו גרמו התובעים בפועל להחרפת ולתפיחת הנזקים, שכן חלוף הזמן הרב  
17 שבו נדרש לקיים את ההליכים בתיק (בין היתר נוכח התנהלותם הבעייתית הנ"ל של  
18 התובעים) הינו פקטור שהוכח בהחרפת הנזקים.
  - 19 התובעים טענו כי מאז הגשת התביעה ועד היום הם לא תיקנו בפועל את ליקויי ונזקי  
20 הדירה בגלל בעיית כסף למימון התיקון (ראו בעמ' 9-10 לתמליל קדם המשפט וכן עמ' 48  
21 לפרוטוקול ההוכחות הראשון), אך לא שוכנעתי לקבל הסבר זה כמשכנע, כסביר וכמספיק.  
22 ראשית, במועד הגשת התביעה עלות התיקון (לשיטת מומחה התובעים עצמו) הייתה נמוכה  
23 בהרבה מאוד (עשירית) מן העלות שהתפתחה ונקבעה רק כעבור שנים ע"י מומחה אחר  
24 מטעם התובעים, ומדובר בעלות מקורית שאינה כה גבוהה, גם בהתחשב בעיסוקיהם  
25 והכנסותיהם הנחזות של התובעים; שנית, מאחר שליטת התובעים מדובר בנזקים קשים  
26 מאוד שאינם מאפשרים למעשה להם ולבני משפחתם להתגורר בתנאי מגורים נאותים,  
27 מצופה היה מהתובעים לעשות מאמץ כלכלי לגיוס הכסף הדרוש לשם התיקון, גם אם זה  
28 לא היה זמין ממילא בידיהם; שלישית, מכלול הנסיבות וההליכים מלמדים היטב כי  
29 התובעים בחרו, בכוונת מכוון (איני מקבל את עדות התובע 1 שהסיבה לאי-תביעת סעד של  
30 צו עשה לתיקון בפועל הייתה "טעות"), שלא לתבוע סעד של תיקון הדירה ע"י הנתבעות,  
31 אלא סעד כספי של פיצוי בלבד, והדבר הוסבר למעשה בכתב התביעה, בחוסר האמון של  
32 התובעים בנתבעת ובחוסר המקצועיות/הרצינות שבהן היא מתקנת ליקויים כאלה. ולכן,  
33 בהינתן סעד כספי בלבד בתביעה, מחובת התובעים היה לדעת ולהבין שעליהם יהיה לתקן



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 את דירתם בעצמן (ולא באמצעות הנתבעת), ומוטב מוקדם מאשר מאוחר ; ורביעית, מן  
2 המכלול מתעוררת תחושה, כי לתובעים הייתה אגינדה נסתרת ובלתי ראויה בהליכים בתיק  
3 זה, לפיה, באופן רשמי התנגדו התובעים לתיקון הדירה ע"י הנתבעת (ולכן גם לא תבעו סעד  
4 של צו עשה) אך, בפועל ובמסגרת מגעים בלתי רשמיים שהם קיימו עם הנתבעת במקביל  
5 לניהול ההליכים הרשמיים בתיק, התובעים כן היו מעוניינים בתיקון דירתם ע"י הנתבעת,  
6 אם כי בתיקון מומחה ביהמ"ש. בכך דומה שהתובעים ניסו ליהנות מכל העולמות  
7 והאפשרויות ובכך הם דיברו למעשה בכמה קולות ובכמה ערוצים במקביל, בזמן שבפועל  
8 ובמו-ידיהם הם תרמו לתפיחה מצערת של נזקי הדירה הבלתי מתוקנים בפועל במשך שנים  
9 רבות.

- 10 התובעים, או שמא ב"כ התובעים, נתפסו להצעה כספית מסוימת שהציע להם עד התביעה  
11 גיא חזק (אותו "שיק" הנזכר בהתכתבות מוצג ת/1), בעת שכזכור עבד העד אצל הנתבעת,  
12 במטרה להוכיח שהתובעים כן היו מעוניינים בתיקון הדירה ע"י הנתבעת (ולכן סירבו  
13 להצעה הכספית) ובמטרה להוכיח גם שהנתבעת התנהלה בחוסר תום לב ובזגזוג כלפי  
14 התובעים, בכך שתחילה נאותה לתקן את הדירה אך לבסוף נסוגה מכך והציעה הצעה  
15 כספית בלבד. למרות הלהט שבו טען ב"כ התובעים בעניין נקודתי זה, לא מצאתי לייחס לו  
16 חשיבות של ממש. ראשית, ניכר כי התכתבות זו נעשתה על רקע תקופת הקורונה הראשונה  
17 ואילו הציה הכלליים הידועים (גם לגבי אפשרויות בנייה בפועל), ולא ניתן ולא ראוי להסיק  
18 ממנה על התנהלות כוללת וגורפת בימי שגרה רגילים ; שנית, עד זה הסביר את המוטיבציה  
19 שלו באותה הצעה כספית (להביא לסגירה סופית ומכובדת של כל המחלוקות והעניינים בין  
20 הצדדים), ומוטיבציה זו נראית לי בהחלט סבירה ואפשרית בנסיבות, ודאי במסגרת מגעים  
21 לפשרה, מה גם שאף התובעים עצמם תבעו סעד כספי בלבד, ומדוע אפוא ילינו הם על  
22 הנתבעת שחפצה ללכת בדרכם?! שלישית, נראה כי גם התובעים זגזגו כאמור בין דרך  
23 הפיצוי הכספי לבין דרך התיקון בפועל, ומה שהתובעים הרשו לעצמם ראוי שירשו גם  
24 לנתבעת ; ורביעית, אין בעניין נקודתי זה כדי לשנות מהמסקנות הכלליות שלי בפס"ד זה.  
25 חלוקת האחריות הנ"ל בין הצדדים (70/30) נראית לי סבירה ומידתית בנסיבות כולן,  
26 ומבטאת באופן ראוי את האחריות העיקרית של הנתבעת לליקויים ולנזקים השונים, אך  
27 גם באותה מידה מבטאת באופן ראוי את חלקם היחסי והבלתי מבוטל של התובעים  
28 בהחרפת הליקויים והנזקים, בשל כך שהם לא פעלו לתיקונם במשך שנים רבות, ללא הצדק  
29 סביר, בידועם שבכך הנזקים מוחרפים.

30

31

32

33

איחור במסירה

בכתבי התביעה נתבע פיצוי ע"ס 105,000 ₪ בגין איחור במסירת הדירה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראל ו' אח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'  
תיק חיזוני :

- 1
- 2 אין חולק כי מועד המסירה החוזי המוסכם הוא 1.10.2015, לפי תחשיב של חלוף 32 חודשים ממועד
- 3 חתימת הסכם המכר מיום 31.1.2013, המתבסס על ההוראות החוזיות הבאות :
- 4
- 5 עפ"י סעיף 7.7 להסכם המכר, "כמועד המסירה יחשב המוקדם מבין המועדים הבאים... :
- 6 7.7.1 המועד הקבוע בסעיף 3א. לנספח התשלומים והמועדים (נספח ג' להסכם זה), כפי שיתעדכן
- 7 בהתאם להוראות סעיפים 7.6, 7.13 – 1.11 להלן.
- 8 7.7.2 מועד מסירת החזקה בפועל"
- 9
- 10 עפ"י סעיף 3 א. ל"נספח תשלומים ומועדים" (נספח ג' להסכם המכר) "מועד מסירת היחידה לקונה
- 11 הנו : 26 חודשים ממועד קבלת היתר בניה כהגדרתו בנספח הרכישה המוקדמת נספח י' להסכם..."
- 12
- 13 עפ"י סעיף 1 לנספח 10 להסכם המכר, נקבעה תקופה בת 6 חודשים ממועד חתימת הסכם המכר
- 14 (31.1.2013) לקבלת היתר בנייה רלוונטי.
- 15
- 16 כזכור, אין חולק כי ביום 3.5.2016 הדירה נמסרה בפועל לתובעים, משמע באיחור של כ-7 חודשים.
- 17
- 18 עפ"י סעיף 8.3 להסכם המכר "הקונה מאשר כי ידוע לו שהעמדת היחידה לרשותו, יתכן ותידחה
- 19 עקב הזמנת שינויים ביחידה, ובהתאם לכך יתעדכן וידחה מועד המסירה כאמור בסעיף 7 לעיל,
- 20 לתקופה שתקבע על ידי המוכר (ואשר בכל מקרה לא תפחת מ- 30 ימים, אלא אם יוסכם אחרת ע"י
- 21 המוכר) ולקונה לא תהא כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או כלפי הקבלן המבצע.
- 22 דחייה זו תיווסף על ההארכות הנקובות בסעיף 7 לעיל, ולא תבוא במקומן..."
- 23
- 24 בהסכם השינויים, שנעשה בין התובעים לבין הנתבעת 2, הוסכם כי יבוצעו שינויים מוסכמים בדירה
- 25 תמורה מחיר מוסכם, כאשר בסעיף 5 להסכם השינויים נכתב כך : "הדייר מצהיר בזאת, כי ידוע לו
- 26 שעקב ביצוע השינויים תתעכב השלמת הדירה ומסירתה וכתוצאה מכך יידחה מועד המסירה
- 27 הקבוע בהסכם הרכישה לתקופה של 3 חודשים, מעבר למועד המסירה של הדירה הקבוע בהסכם
- 28 הרכישה או מעבר למועד קבלת טופס 4 לבנין, לפי המאוחר מביניהם, ולדייר לא תהיינה כל טענות
- 29 בקשר לכך..." ובסעיף 6 להסכם השינויים נכתב : "לאור האמור לעיל, הדייר מסכים לכך כי דחיית
- 30 מועד המסירה כאמור בסעיף 5 לעיל לא תצמחי לו...כל זכות לפיצוי ו/או לשיפוי ו/או סעד אחר
- 31 כלשהו מאת החברה ו/או הקבלן..."
- 32



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני :

1 הנתבעת טוענת כי, נוכח ההוראות הסכמיות הנ"ל (ואין חולק בין הצדדים על כך שהסכם המכר  
2 והסכם השינויים נעשו ונחתמו, כולל אותן הוראות), מועד המסירה החוזי (1.10.2015) נדחה ליום  
3 1.1.2016 (3 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי).

4

5 בנוסף טוענת הנתבעת כי עומדת לה "תקופת גרייס" בת 60 יום עפ"י לשון סעיף 5א לחוק המכר  
6 (דירות), כנוסחו במועד הרלוונטי לתביעה, וכי עפ"י הסכם השינויים תקופת הגרייס מצטברת  
7 לתקופת הדחייה הנ"ל, כך שהנתבעת זכאית הייתה למסור את הדירה לתובעים עד יום 1.3.2016,  
8 כאשר הנתבעת אף זכאית הייתה להאריך עוד את המועד עד יום 1.6.2016 בשל אירועים שאינם  
9 בשליטתה ולצורך התארגנות, בהתאם לסעיף 7.11 להסכם המכר.

10

11 לאחר שנתתי דעתי למכלול טענות וראיות הצדדים בנושא זה, אני מחליט כך :

12 • אני מקבל את עמדת הנתבעת לפיה יש במקרה שלנו תוקף ותחולה להסכמה החוזית הנ"ל  
13 בהסכם השינויים, בדבר דחיית מועד המסירה ב-3 חודשים לאור השינויים שהוסכם  
14 שיוכנסו לדירה. נוסח ההסכמה שלנו דומה מאוד לזה שכבר נקבע בפסיקה לגביו שהוא  
15 חוקי ואפשרי ואינו סותר את ההוראות הקוגנטיות של סעיף 5א לחוק המכר בנוסח במועד  
16 הרלוונטי [ראו ע"א (מחוזי ירושלים) 27638-07-19 **אזורים בנין (1965) בע"מ נ' פלד** (פורסם  
17 בנבו, 19.3.2020) וכן אישורו ע"י ביהמ"ש העליון ברע"א 3088/20 **פלד נ' אזורים בנין (1965)**  
18 **בע"מ** (פורסם בנבו, 25.10.2020), כאשר הלכות אלו מיישמות ומאבחנות את הלכת  
19 ביהמ"ש העליון אליה הפנו התובעים ברע"א 6605/15 **שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ**  
20 (פורסם בנבו, 21.2.2016)]. זאת ועוד, בהתאם לאותה פסיקה, על התובעים מוטל הנטל  
21 להוכיח כי התנייה החוזית הנ"ל אינה סבירה או תקפה (בין היתר מאחר שבמציאות לא  
22 נדרש פרק זמן זה לצורך ביצוע השינויים בדירה), ולטעמי הם לא עמדו בו ולא הוכיחו זאת.  
23 לא די בדברים שהוצהרו ע"י התובעים, ומחובתם היה לפרט ולבסס היטב בראיות, מה  
24 בדיוק כללו השינויים, מתי בדיוק ותוך כמה זמן בדיוק הם בוצעו, ונחוצה בעניין זה לפי  
25 אותה פסיקה גם חוות דעת מומחה קונקרטית. בהקשר זה יצוין כי היה על התובעים גם  
26 להזמין לעדות מטעמם את מי מטעם הנתבעת 2 שביצע את השינויים או שיכול  
27 משפטית/ראייתית להעיד עליהם.

28 • לא מצאתי כי עלה בידי הנתבעת להוכיח, שפרט לדחייה המוסכמת הנ"ל של מועד המסירה  
29 ב-3 חודשים, ישנם אירועים אחרים שדוחים עוד וכדן את מועד המסירה. ראשית, בניגוד  
30 לטענת הנתבעת בסיכומיה, סעיף 5 להסכם השינויים קובע כי תקופת הגרייס של 60 יום  
31 אינה מצטברת לתקופת 3 חודשים הנ"ל; שנית, עפ"י לשון סעיף 5א לחוק במועד הקובע,  
32 בתום תקופת הגרייס על הנתבעת לשלם גם בגין תקופת הגרייס, והיא לא פטורה בכל מקרה  
33 ולנצח בגינה כפי העולה מטענתה [ראו בעניין זה גם קביעת ביהמ"ש העליון בסעיף 31



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 לפסה"ד ברע"א 6605/15 שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו, 21.2.2016), לפיו  
2 סעיף 5א(ב) לחוק המכר (דירות) מקימה לרוכשים זכות לפיצויים בגין ששים ימי האיחור  
3 הראשונים מי לאחר שחלפו]; שלישית, הנתבעת לא הוכיחה כדן ובאופן מספיק קיומם של  
4 "אירועים מעכבים שאינה בשליטתה", כאשר הטענה לפיה המבצע הצבאי משנת 2014  
5 רלוונטי לנושא שלנו לא הוכחה בראיות של ממש ואף לא סבירה על פניה (נוכח הפרש  
6 הזמנים הרלוונטי), והיעדר הוכחה זה ניכר גם מחקירתה של עדת ההגנה אדוה לוי מנשרוף;  
7 רביעית, הנתבעת לא הוכיחה כי הסעיף הכללי בהסכם בנוגע לתקופת התארגנות של 60  
8 יום, מתיישב עם הוראות החוק הקוגנטיות; חמישית, מחקירתה של עדת ההגנה אדוה לוי  
9 מנשרוף עולה, כי מה שהשפיע במציאות על מועד המסירה הוא גם קריסתה  
10 הכלכלית/משפטית של הנתבעת 2, שאותה ביקשה הנתבעת להצניע בתיק זה, והדבר  
11 מחליש את טענותיה הרלוונטיות האחרות.
- 12 • התובעים הוכיחו כי סכום הפיצוי המגיע בגין כל חודש של איחור הוא 10,000 ₪, בהתאם  
13 לחווה"ד מיום 6.12.2020 של מומחה התובעים מימון (קבע שם שזו עלות דיור חלופי  
14 לחודש), שלא נסתר בעניין זה. הנתבעת מבקשת להסתמך על לשון סעיף 9 לנספח ג' להסכם  
15 המכר (פיצויים מוסכמים בגין איחור במסירה בסך של 4,000 ₪ לחודש לדירת דופלקס),  
16 אך, הן לפי לשון אותו סעיף והן לפי לשון סעיף 5א לחוק המכר (דירות), זכותם של התובעים  
17 לדרוש סכום גבוה יותר ולהוכיחו, והם עשו זאת, כאמור לעיל.
  - 18 • התובעים זכאים אפוא לפיצוי ע"ס 60,000 ש"ח בגין ראש נזק זה (ארבעת חודשי האיחור  
19 לפי סך של 10,000 ₪ לכל חודש ולפי פיצוי בסך 1.5 לחודש עפ"י לשון החוק).

20

21

עוגמת נפש

22

23 בנסיבות כולן אני מוצא לקבוע שהתובעים זכאים לפיצוי ע"ס 40,000 ₪ בגין עוגמת נפש, מתוך הסך  
24 של 100,000 ₪ שנתבע בכתב התביעה, וזה סכום שנראה לי סביר ומידתי יותר בנסיבות. שוכנעתי  
25 כי לתובעים אכן נגרמה בנסיבות (בתקופה הארוכה בטרם הגשת התביעה) עוגמת נפש ממשית,  
26 שנבעה, הן מהליקויים הרבים והמפתחים בדירה והן מהיחס הלא ראוי של הנתבעת כלפי התובעים  
27 באותה תקופה, כעולה בהרחבה בתצהירו ובעדותו של התובע 1 (ובהתכתבויות הרלוונטיות הרבות  
28 שצירף). עוגמת הנפש מקבלת חיזוק, מסוים לפחות, גם מעדויות שני שכניהם הנ"ל של התובעים,  
29 שהעידו על בעיות ועל יחס דומים.

30

31

דיור חלופי

32





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18 ישראלי ואח' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לא מצאתי לפסוק פיצוי בגין ראש נזק זה, הן מאחר שהוא נכלל ונבלע בראש הנזק הנ"ל של איחור  
2 במסירה והן מאחר שבכתב התביעה המתוקן לא נתבע סעד נפרד כזה.

3

4

### סיכום

5

6

התביעה מתקבלת, באופן חלקי.

7

8

הנתבעת תשלם לתובעים את הסכומים הבאים:

9

1. סך של 333,462 ₪ (שהם 70% מסכום הנזקים הכולל עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש –

10

476,374 ₪), בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה, ממדד חודש מרץ 2022 ועד

11

המדד הרלוונטי נכון למועד מתן פס"ד זה. בנוסף, לסכום המתקבל מהשערוך הנ"ל (לפי

12

מדד תשומות הבנייה) יש לצרף, החל מיום מתן פס"ד זה ואילך (עד מועד התשלום המלא

13

בפועל) הפרשי הצמדה וריבית כדין בלבד.

14

2. סך של 100,000 ₪ (60,000 ₪ בגין איחור במסירה ובנוסף 40,000 ₪ בגין עוגמת נפש),

15

בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום מתן פס"ד זה ועד יום התשלום המלא בפועל.

16

3. סך של 80,000 ₪ בגין מלוא הוצאות המשפט שהוציאו התובעים (כולל אגרות ששילמו

17

בתיק וכולל עלות הכנת חוות דעת מומחים שונים), בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק,

18

מיום מתן פס"ד זה ועד יום התשלום המלא בפועל. מובהר כי מעבר להוראה זו אין לבצע

19

התחשבנות כספית נוספת בין הצדדים בעניין הוצאות, כולל בעניין תשלומים ששולמו

20

למומחה ביהמ"ש.

21

4. סך של 60,000 ₪, בגין שכ"ט עו"ד, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום מתן פס"ד

22

זה ועד יום התשלום המלא בפועל.

23

24

המזכירות מתבקשת לשלוח את פסה"ד לצדדים ולסגור את התיק.

25

26

27

28

29

30

31

32

33

ניתן היום, ה' אלול תשפ"ג, 22 אוגוסט 2023, בהעדר הצדדים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 55356-03-18-18 ישראל וואחי' נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ וואחי'  
תיק חיצוני:

1

אבי כהן, שופט

2

3