**הערכות שופטים**

**השופט חננאל שרעבי, בית משפט השלום בחדרה:**

"לסיכום ייאמר כי נתתי אמון רב יותר בגרסת הנתבעים כי לא היתה כל בעיה של היקוות מים ו/או היווצרות שלוליות בחצר ו/או מתחת לרצפת הדק במשך כל שנות שהייתם בבית (כ- 9 שנים), שגם עולה בקנה אחד עם הוראות הל"ת וחוות דעתו של בן עזרא בדבר היות הקרקע קרקע חולית מחלחלת, מאשר בגרסת התובעת ו/או בעלה כי נוצרו שלוליות ו/או היקוות של מים בחצר ו/או מתחת לרצפת הדק, שנטענה בעלמא וללא כל תיעוד ויזואלי, דוגמת תמונה".

הערה: בתיק זה התקבלה בשלמות חוות דעתו של בן עזרא בנושא ליקויי בניה במכירת דירה יד שניה.

ת"א 11201-08-10 ניזרי סמדר נ' זוהר חן (חדרה), 05/12/2011

**השופטת הדסה אסיף, בית משפט השלום בחדרה:**

"10. המומחה מטעם התובע, ד"ר בן עזרא, אף התייחס לסוגיית הגורם לליקויים, וקבע כי מקורם אינו בעבודת החיפוי אלא בתשתית שמתחת לחיפוי (ראה סעיף 4 בעמ' 3 לחוות דעתו). לגרסתו, מטעם התובע, המפרט שמסרה הנתבעת לא תואם את תקן 1555.3 הישראלי ואף לא את מפרט יצרן המערכת DEVI, בכך שהמפרט מפרט שימוש בחול במקום בחול מיוצב בצמנט, ושימוש בלוחות קלקר. ד"ר בן עזרא אף קבע שהנחת פלטות הבידוד נעשתה ברשלנות, שלא במידה קבועה בשטח ובעובי.

11. על פי חוות הדעת של ד"ר אברהם בן-עזרא, שאותה צירף התובע, עלות התיקונים הישירים היא 185,493 ₪. התובע תבע, בנוסף, את עלות חוות דעת זו בסך 2,500 ₪, את ההוצאות שיהא חייב להוציא בגין מעבר מביתו לצורך תיקון הליקויים, בסך 53,500 ₪, ועוגמת נפש בגובה 50,000 ₪. ובסה"כ 291,493 ₪".

הערה: בתיק זה התקבלה בשלמות חוות דעתו של בן עזרא בנושא ליקויי ריצוף בבית והצורך להסרת הריצוף בשלמות

ת"א 1422-08 יוני מלכה נ' ארדר תרמוטק בע"מ (חדרה), 30/01/2011

**השוםטים: הנשיאה ש' וסרקרוג, י' כהן, ר' שפירא, בית המשפט המחוזי בחיפה**

"חוות הדעת של המהנדס אברהם בן-עזרא עוסקת ברובה בסדקים ובשברים שנוצרו לאחר עבודות הגמר ושאינן נכללות בחוות הדעת של המומחה גנדלר.

ביהמ"ש הפחית 10% מעלות התיקון שקבע המומחה בן עזרא. עלות התיקונים, לאחר ניכוי אשם תורם, חולקה תוך התחשבות באחריות מאג'ד ואחריות זכריה, ובסעיפים מסוימים לאחריותם ביחד ולחוד.

בחיבור כלל הליקויים שצויינו בחוות דעת של גנדלר (נ/6) ובחוות הדעת של בן עזרא (ת/16) [סעיפים 22 ו-26 בפסה"ד של בית משפט השלום], ובתוספת פיקוח הנדסי בשיעור של 10% קבע בית המשפט:

-ליקויים באחריות מאג'ד וזכריה ביחד ולחוד - 120,385 ₪;

-ליקויים באחריות מאג'ד בלבד - 27,258 ₪, כאשר בסכומים אלה יש לבצע שערוך ולהוסיף מע"מ."

הערה: בתיק זה בית המשפט שבערעור ביטל הפחתה של 10% מהמחירים בהם נקב בן עזרא – הפחתה שנקבעה על ידי פסק הדין קמא, כך שחוות הדעת של בן עזרא התקבלה במאה אחוז ולא בתשעים אחוז.

ע"א 14449-07-11 יעקב בן שושן, נ' מאג'ד מג'ארבה, (חיפה), 28/03/2012

**השופט חננאל שרעבי, בית משפט השלום בחדרה:**

"בנוסף אציין כי המומחה בן עזרא עשה עלי רושם חיובי ומהימן, גם בנושא עניין הסדקים. הוא השיב והסביר בצורה ברורה מדוע הסדקים נובעים מהעבודה בתוספת הבניה ולא מכל סיבה אחרת".

ת"א 4168/06 מאג'ד מג'ארבה נ' בן ששון יעקב (חדרה), 17/05/2011

**השופט אבי זמיר, בית המשפט המחוזי בתל אביב:**

"השמאים נעים ומחלוף מציינים כי חניית בית ליבר ממוקמת בצמוד ומעל לחצר בית פורטוגה, ומצב זה מבטל כמעט לחלוטין את הפרטיות בעת השימוש בחצר, וגורם למטרדי רעש וריח. הם חוזרים על עיקרי חוות דעתה של גב' פריאל. גובה ירידת הערך מוערך על ידם ב- 390,000₪.

המומחה מטעם הנתבעים, מר בן עזרא, גורס, כי הפגיעה כלל אינה קיימת, מאחר שבכל מצב של בניה בחלקת ליבר, המפלס שמדובר בו בדירת פורטוגה יהיה חסום בבניה. בנוסף, הפגיעה הנטענת בפרטיות אינה חורגת מהמקובל בכל הבניה באזור.

15. אכן, ההשוואה הנדרשת אינה בין מצב של העדר בניה כלל במגרש לבין המצב הנוכחי, אלא בין מצב של בניה לפי התב"ע המקורית לבין מצב של בניה לאחר ההקלות והאישורים שניתנו לליבר.

אני מקבל את טענת התובעים, שלפיה, הגם שהתנאים הטופוגרפיים הכתיבו ממילא הפרש גובה בין היחידות, הועצם אלמנט זה ע"י ההקלות, כך שהפרשי הגובה "הוחמרו". חרף זאת, לא הוכחה הפרעה שעולה כדי מטרד; עניין הרעש וריחות הדלק לא נטען כלל בתביעה, ובכל מקרה לא הובאו לגביו נתונים כלשהם; גם לעניין ההצללה לא הובאו נתונים של ממש. התרשמותי היא, שההפרעה (הפרשי הגובה האמורים) יוצרת אמנם "אי נוחות" בכל הנוגע לשימוש בנכס של התובעים, בעיקר בחצר, אך לא מעבר לכך; גם התובע, בהגינותו, יוצא למעשה כנגד בית ליבר כולו”.

הערה: בתיק זה הועדפה עדות וחוו"ד המומחה בן עזרא בנושא העיקרי על פני חוו"ד שמאים נגדיים.

ת"א 2433-06 סרג' ליאון פורטוגה נ' אורן חסאן (תל-אביב-יפו), 25/08/2011

**השופטת נועה גרוסמן, סגנית נשיא בית משפט השלום בתל אביב:**

"כן ראה בספרו של ד"ר אברהם בן עזרא "עדות מומחה" הוצאת אתיקה 1997 בעמ' 28:

"על אף תנאי הפתיחה המועדפים העומדים לזכותו של מומחה בית המשפט, אין לו לא חסות ולא חסינות, וחוות דעתו, גם עדותו תעמודנה במבחן השפיטה לפי הנסיבות".

קל וחומר כאשר מדובר במומחה שהובא מטעם בעל דין, ולא מומחה שמונה על ידי בית המשפט".

ת"א 23462/99 שגיא מוטורס שיווק ושרות מרכזי בע"מ נ' עו"ד רום אלון (תל-אביב-יפו), 17/01/2002

"כן ראו בספרו של ד"ר אברהם בן עזרא "עדות מומחה" הוצאת אתיקה 1997 בעמ' 28:

"על אף תנאי הפתיחה המועדפים העומדים לזכותו של מומחה בית המשפט, אין לו לא חסות ולא חסינות, וחוות דעתו, גם עדותו תעמודנה במבחן השפיטה לפי הנסיבות".

קל וחומר כאשר מדובר במומחה שהובא מטעם בעל דין, ולא מומחה שמונה על ידי בית המשפט".

ת"א 30141-08 אלי פסטרנק נ' מנרב הנדסה ובנין בע"מ (תל-אביב-יפו), 03/04/2011

**שופטים: א' גרוניס, ס' ג'ובראן, ד' ברלינר, בית המשפט העליון:**

"בית-המשפט קמא אמר בפסק דינו כי "נראית לי דעתו של המומחה בן עזרא" (כשהכוונה היא להעדפתה על פני חוות הדעת של מומחה בית-המשפט ד"ר זלינגר ומומחה המערערים). העדפה זו מצויה בתחום שיקולו והחלטתו שלבית-משפט קמא. אין כל חובה להעדיף דווקא את חוות הדעת של מומחה בית-המשפט. יחד עם זאת – נראה כי במקרה הנוכחי הסוגיה כלל אינה מתעוררת חרף התבטאותו של בית-משפט קמא כנ"ל".

"בחוות הדעת (נספח 3 בסיכומי התשובה של המערערים) מופיעים הנתונים הרלוונטיים באשר לכל סוג דירה. הנתונים כוללים את: שטח פנים הדירה, קירות חוץ, בצירוף שטח יחסי בחדר מדרגות וכן פיר פנימי. סיכומו של זלינגר לאחר פירוט הנתונים הוא: "ניתן לראות שהשטחים המופיעים בפרוספקט (תוקן במקור בכתב יד ל"קטע מעיתון") דומים לשטחים הנומינליים של הדירות אלו הם שטחי ברוטו (ההדגשה אינה במקור) של הדירות בפי אנשי המקצוע". המומחה בן עזרא סבר ובית-משפט קמא קיבל דעתו, כי השטח שצריך היה להיכלל במה שהובטח לרוכשים הוא רק הסכום של פנים הדירה בצירוף קירות חוץ. הגדרתם של שטחים כשטחי ברוטו אינו מהווה הכרעה בסוגיה ואינו מאיין את תפקידו של בית-המשפט להכריע בשאלה האם יש לפצות בגינם וזאת הן בהתייחס לפסיקה והמדיניות המשפטית הראויה והן לנתונים הספציפיים בתיק".

ע"א 7298/00 בסט דוד סמואל נ' חממי עזרא, 04/09/2007

**השופט עמירם שרון, בית משפט השלום בחדרה:**

"8. מעדיף אני את עדותו וחוו"ד של המהנדס בן עזרא אשר עשה עלי רושם כנה מהימן ומיומן ע"פ עדותו וחוו"ד של המהנדס גיא, אשר יש לי ספק במיומנותו ובאמינותו".

ת"א 524/82 יוסף סוקולר ואח' נ' אורי פלח ואח', בית משפט השלום בחדרה, 5 ליולי 1984

"המהנדס בן עזרא עשה עליי רושם כנה ומהימן. עדותו הינה יסודית, מציאותית, ואילו המהנדס טיגרמן עשה עליי רושם שלילי. עדותו בולטת במגמתיות שלה, ואינני מוכן לסמוך הן על חוות דעתו והן על מומחיותו".

ת"א 1217/84 אריה ורבקה לשם נ' אחד העם שפירא בע"מ, בית משפט השלום חדרה, 7 ליוני 1986

**שופטים: ס"נ יוסף מרגלית, חנוך אריאל, מלכיאל סלוצקי, ביהמ"ש המחוזי בחיפה:**

"בעניננו כאמור, העדיףבית משפט קמא את חוות דעתו של המהנדס בן עזרא ולא מצאתי בנימוקי ב"כ המערער,שעוד אתיחס אליהם, יסוד המצדיק את התערבותנו במסקנתו זו".

"ה. ב"כ המוכרת בא בטענה כוללת על כך שהמהנדס בן-עזרא לא "טרח להביט במפרט הטכני או בתכניות הבניה והנגרות" (ע' 3 לסכומי פסקה 2). אעיד מיד כי המהנדס בן-עזרא פרש בעדותו- ע' 6 המודפס, ע' 5 הכתוב -כי בדק את המפרט הטכני ולא בדק את תוכניות הבניה והנגרות של הבנין. ממצאיו של מהנדס זה התבססו, איפוא, על תקנות הבניה והמפרט הטכני של הדירה. יצוין כי סעיף 4 לחוק המכר (דירות)הנ"ל [14] רואה כאי התאמה בניה השוה מן האמור "במפרט או בתקנות הבניה או בתקן רשמי" ואכן התבסס המהנדס בן עזרא על ההוראות האלה, ואין לבוא כלפיו בטרוניה על שלא טרח לעיין במסמכים או בתכניות שלא ראה אותם כרלוונטיים לענינו, מה גם שהמהנדס טיגרמן לא חלק על חלק מאי ההתאמות אלא שהצעות הפתרון שלו ושומתו את עלותן לא נתקבלו על דעתו של בית משפט קמא שהעדיף עליהם את עמדתו של המהנדס בן-עזרא ''.

ע"א 86/86 אחד העם שפירא בע"מ נ' לשם רבקה (חיפה), 04/03/1987

**השופטת מיכל שריר, בית משפט השלום בהרצליה:**

"**4. ליקויי הבניה**

שני הצדדים הביאו חוות דעת מומחים מטעמם כדי לתמוך בטענותיהם. מטעם התובעים העיד ד"ר א' בן-עזרא ומטעם הנתבעת המהנדס דב דוד. מקובלת עלי חוות-דעתו של ד"ר בן-עזרא על-פני זו של המהנדס דב דוד:

א. חוות דעת דב דוד התאפיינה בשטחיות, מתן אינפורמציה שאינה נחוצה וחיווי דעה שלא נדרשו ממנו, וניכר שהושקע בה ובעדותו בפני מאמץ רב על-מנת שתתאים לצרכי המזמין. לעומתו ד"ר בן-ע\רא היה חסר פניות, מסר רק את המידע הדרוש ולא ניסה, אף בעדותו, להטות את הכף....."

ת"א 1783/90 גטניו יצחק ואח' נ' ליברובסקי ובניו א.מ.י. חברה לבניין והשקעות (1986) בע"מ, בית משפט השלום בהרצליה, 09.06.1994

**השופטת רים נדאף, בית משפט השלום בטבריה:**

"סיכומו של דבר, אני מקבלת את מסקנותיו של מומחה התובעת מר בן עזרא, ומעדיפה אותן על פני מסקנות מומחה הנתבעת מר אסבן. לפיכך מסקנתי היא כי המדרגות לא היות תקינות. מכך עולה כי היה על העירייה לצפות כי אי קיום מאחז יד, חריגה מהתקנות, ושבר במדרגות וכו', כמפורט לעיל, יגרמו מן הסתם לנזק שהתממש בפועל, ועל העירייה הייתה מוטלת החובה לפקח ולמנוע מפגע זה. בכך אני קובעת כי העירייה הפרה את חובת הזהירות הקונקרטית כלפי התובעת באופן שגרם להתרחשות הנזק".

ת"א 4113-06-09 יהב אוריקה נ' קמפוליסה סוכנות לביטוח בע"מ, בית משפט השלום בטבריה, 12/6/2012

**השופט ערן נווה, בית משפט השלום בקריות:**

" חוות דעתו של המהנדס בן-עזרא, מומחה בית המשפט, עמדה על כך שבבניין דרוש טיפול ושיפוץ הנוגע בעיקרו למעטפת החיצונית, אולי לא דחוף אבל בוודאי הכרחי, בעלות כוללת של 160,000 ₪. אין בכוונתי ליתן צו בעניין, הואיל ולהבנתי אין נושא תחזוקת הבית המשותף חלק מן התובענה, אולם אי אפשר להתעלם מדברים ברורים שעלו מחוות דעתו של מומחה בית המשפט. גם עם שוך סערת התביעה ותוצאותיה ימשיכו הצדדים להיות בעלי דירות בבניין ואין לזלזל בסכנה של דיור בבניין ישן שאיננו מתוחזק כראוי. העובדה שביצוע התיקונים במעטפת הבית איננה ניתנת כהוראה אופרטיבית בפסק דין זה אין בה כדי להמעיט מחשיבות ביצוע אותם התיקונים, שהינם אינטרס משותף של כל הצדדים לתיק זה, חרף הסכסוך הקשה השורר ביניהם. אני פונה לצדדים לפעול בהיגיון, ולבצע את הטעון ביצוע בטרם יהיה מאוחר. "בעצַלתַים ימך המקָרה, ובשפלות ידים ידלוף הבית" (קהלת י' יח).**"**

" חוות דעת האגרונום שהציגו הנתבעים (נספח ט לכתב התביעה שכנגד) אינה אלא מכתב של מר יורם גור המסתמך על חוות דעת אגרונום חנוך בורגר והמהנדס ש' בורגר (שלא הוצגו, ועורכיהן לא נקראו להעיד). אינני מקבל מכתב זה כחוות דעת, הפיתרון המוצע בו – של עקירה ושתילה של 6 שתילים במקום העץ העקור – לא הובהר לי כלל, ולא הובהר לי מה טעם יש להעדיפו על הפיתרון המוצע על ידי כל הצדדים, לרבות המומחה מטעם בית המשפט."

" המומחה מטעם בית המשפט **לא קבע**, כי יש לעקור את עץ הפיקוס, אלא שהיה על מר ידיד "**לבצע רצפת בטון מזוין וחיץ מסד מבטון מזוין בפיקוח מהנדס**" (סעיף 4 ב' לחוות הדעת), דבר שלא נעשה ויש לתקנו כעת על ידי "**ביצוע חיץ בטון מזוין לעומק של כ-2 מטרים [ויתכן שינוי לאור בדיקה באתר] בין שרשי העץ לבין הבית**" (סעיף 6 ח' לחוות הדעת).

גם החוות הדעת הנוספת שנספחה לחוות דעת המומחה, של מר דניאל סופר הומלץ (בחלק ההערות בסוף חוות הדעת) רק "**לשקול דילול והסרה חלקית של העץ הקיים למניעת הליקויים הנטענים**".

במילים אחרות, איש, מלבד אותם גורמים שבחוות דעתם נתלים הנתבעים, ואשר למעשה לא הגישו חוות דעת מסודרת ולא נקראו להעיד לטובת הנתבעים, לא המליץ על עקירה מלאה של עץ הפיקוס.

עקירה שכזו, של עץ עתיק, היא דבר שיש להימנע ממנו כל עוד הוא אינו הכרחי, ואם אכן ויתר מר ידיד על כל תכנית להקמת בית קפה שיתפרס גם בשטח החצר, אזי אינני מוצא כל מקום וטעם אמיתי להתעקשות על עקירתו של העץ, במקום טיפול מתון יותר בשורשיו.

בניגוד לטענת הנתבעים בסיכומי התגובה, הרי שעדותו של פרופ' דורבן לא תמכה בעמדתם באשר לצורך בעקירת העץ, וההפך מכך הוא הנכון."

ת"א 881/04 גרינבאום ואח' נ' רוזנבאום (ידיד) ואח', בית משפט השלום קריות.

**השופטים יוסף מרגלית, חנוך אריאל, מלכיאל סלוצקי, בית המשפט המחוזי בחיפה:**

"אדני חלונות ומעקי מרפסות

אלה עשויים בדירות מבטון. לטענת המערערים היה על הקבלן לבצעם ממוזאיקה או משיש.

לפיה' דימנט אין התחיבות של הנתבעים למוזאיקה במפרט.

מאחר שהבנין טרומי, לא יכלו להכין את האדנית עם המבנה, הוא אינו רואה פגם בהעדר אדני מוזאיקה.

ידוע לכל אחד שבטון גלוי אינו נעים למגע ומחוספס. אדן חלון הוא חלק החלון, שחשוב שיהיה חלק ונוח לשימוש. גם מי שאינו מהנדס אלא רק אדם מן הישוב, החי בדירה יודע, שמקובל,שאדן החלון עשוי מוזאיקה או שיש, כדי שיהיה חלק כך שנוח יהי לפרוש עליו מצעים לצורך איוורורם, או להשען עליו, או לכל שמוש מקובל אחר.

דעתו של ה' דימנט, שמבחינת יופי אין הבדל בין בטון לשיש או מוזאיקה הנה דעה קיצונית.בלתי מקצועית ובלתי סבירה. אני מניח, שרוב מוחלט של בעלי דירות היו סבורים, אילו נשאלו, כי אדן בטון הוא מכוער ומקשה על השמוש בחלק זה של החלון.

אני סבור, על יסור האמור לעייל, שהפגם שמצביעים עליו המערערים בפריט זה הוא פגם שלממש, המעיד על רמת ביצוע נמוכה.

הטענה שזהו בית טרומי אינה טענה, שכן ניתן היה לבצע פריט זה לאחר הצבת קירות הבית, הריגם הריצוף אינו טרומי.

חוק המכר בא להגן על זכויותיו של רוכש דירה, שבדרך כלל משקיע בה חלק נכבד ממשאביו,כאשר מתכוון קבלן לא להתקין בבנין פריט מקובל וחיובי, נראה לי, שעליו להעמיד על כך את הקונה, ואין לקבל כן כתשובה, שבמיפרט לא נזכרה מוזאיקה באדני החלונות.

לקביעת מחיר הפריט אני נעזר במחיר בן – עזרא וקובע לו סך 550 ש" ח."

בתיק זה הועדפה חוות דעתו של בן עזרא, מומחה התובעים, על פני חוות דעתו של המהנדס דימנט, מומחה בית המשפט, באופן שיטתי.

ע"א 25/90 אברהם אלברט נ' שכון ופתוח לישראל בע"מ (חיפה), 01/01/1990

**השופטת ד"ר דרורה פלפל, בית משפט השלום בתל אביב:**

"**גימור המדרגות**

בנ/18/א הברמן מציין שליקוי זה תוקן. לאור התיקונים האחרים שיש לעשות, סביר להניח שיידרש גימור מחודש. יש לציין כי לגבי עבודה זו אין הערכה כספית לכן לא ניתן לפוסקה לזכות התובעים.

את תיקון מבנה המדרגות יש לחשב לפי הצעתו של בן עזרא בסך 7200 ₪. סכום זה תשלם הנתבעת לתובעים בכל אחד מהתיקים, נכון חיום חוות הדעת".

בתיק זה הועדפה חוות דעתו של בן עזרא, מומחה התובעים, על פני חוות דעתו של המהנדס הברמן, מומחה הנתבעת, במרבית הפריטים.

**השופטת שושנה שטמר, בית משפט השלום בחיפה:**

"בחלק ניכר של מסקנותיו אימץ המומחה את קביעותיהם של המהנדסים בן-עזרא לעניין הליקויים ועלות תיקוניהם".

הערה: בתיק זה הועדפה חוו"ד המומחה בן עזרא בעיקר הנושאים על פני חוו"ד נגדית, הן על ידי מומחה בית המשפט והן על ידי בית המשפט עצמו שקיבל ממצאיו של מומחה ביהמ"ש.

ת"א 5452/89 יעקב קלמנוביץ ואח' נ' גבי בן גלים חברה לבניין בע"מ, בית משפט השלום בחיפה.

**השופט מ' גל, בית המשפט המחוזי בירושלים:**

"אם אלה הם פני הדברים לגבי עדים על דרך הכלל, אינני רואה מהטעם יש להחיל דין שונה על מומחים, שאף הם, כידוע, נחשבים כסוג של עדים. אכן,למעמדו הניטרלי של מומחה הממונה מטעם בית המשפט השפעה לא מבוטלת על הנכונות לאמץ את מסקנותיו, כפי שנפסק בע"א293/88 ניימן הנ"ל (בסימן 4 לפסק הדין). עם זאת ברור הדבר, כי אימוץ מסקנות של מומחה מטעם בית המשפט צריך להיעשות בראש ובראשונה משיקולים קונקרטיים שלעדותו, ולא רק מתוקף מעמדו הנייטרלי (ע"א (י-ם) 4015/98 סיאני נ' נורמן, תק-מח 99(2) 3548, בסימן 4). כפי שהדברים נוסחו בספרו של ד"ר א' בן עזרא עדות מומחה (מהדורה מורחבת ומעודכנת, תשס"ב) 57:

"...[ש]על אף 'תנאי הפתיחה' המועדפים העומדים לזכותו של מומחה בית-המשפט, אין לו לא חסות ולא חסינות, וחוות-דעתו, גם עדותו, תעמודנה במבחן השפיטה לפי הנסיבות".

ת"א 83/95 שאול אסרף נ' י' אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ (ירושלים), 02/01/2005.

**הבורר פרופ' ד"ר [שופט בדימוס] דן ביין:**

"מסכים אני עם האמור בחוות הדעת (השנייה) של ד"ר בן-עזרא (נספח 28 לתצהיר גילוי מסמכים של התובעת) כי מדובר בדרישות בעלות אופי טכני שבסמכות הבודקת להביאן בפני מבקש ההיתר..."

בתיק בוררות זה ד"ר בן עזרא נתן חוות דעת והעיד [נחקר] על חוות דעתו, בנושאי רישוי. הטענה העיקרית שהוותה את בסיס הזיכוי לתובעת – התקבלה, מול טענות עדי הוועדה המקומית [הנתבעת].

פסק בוררות בעניין שבין א.כ.א מילניום בע"מ נ' עיריית אשקלון, בורר: דן ביין, ניתן ביום 10 לספטמבר 2013.

**השופטת מירב קלמפנר-נבון, בית משפט השלום בחיפה:**

בתיק זה קיבל בית המשפט את חוות הדעת של מומחה בית המשפט המהנדס צבי רום שחפפה בממצאיה לחוות דעת ד"ר אברהם בן עזרא בעניין שברים בחדר מדרגות של התובעים שתוכנן על ידי הנתבעת, ועלויות ההריסה והבניה מחדש.

ת"א 1043-02-11 ימית גמליאל ואח' נ' אורלי פישר, בית משפט השלום בחיפה, פס"ד מיום 7/9/2012.

**השופט אהרן שדה, בית משפט השלום בחיפה:**

"יפה טען המומחה מטעם התובעים בחקירתו הנגדית בעמ' 11 לפרוטוקול, ש' 28-29 כאשר נשאל האם הסכם המכר הובא לעיונו:

"**לא עיינתי בו היות ואינני עוסק בעניינים משפטיים גם לא כתבתי מי צריך לשאת בתיקון אלא רק את עלותן".**

ואכן, עלות התיקונים ואי ההתאמות היא דבר אחד, הטלתה על הנתבע היא דבר אחר. יובהר, לא התערבתי בהערכות הנזק המקצועיות שהוכחו או שלא נסתרו, ברם הפחתת דמי הנזק או אי פסיקתם היא עניין לערכאה הדיונית ובמישור זה התערבתי כפי שיופרט להלן".

ת"א 30086-04-12 שטיינר ואח' נ' אלטרוביץ ואח', בית משפט השלום בחיפה, פס"ד מיום 26 למאי 2014.

**סגנית הנשיא של בית משפט השלום בנתניה, השופטת חנה שגיא-זאגא:**

"מעיון בנספח ט' המהווה את רשימת התיקונים להסכם המכר ניתן לראות כי לא כל התיקונים הנדרשים מופיעים בו, כמו כן בהסכם המכר נכתב כדלקמן:

**"אחריות המוכרת איננה כוללת תיקוני צבע וסיד..."** (ראה: עמ' 4 להסכם המכר, נספח ד' לתצהיר התובע).

בהתאם לפסיקה באם לא עלה בידי הנתבעים להציג ראיות בנוגע למחירי השוק של דירות אחרות מאותו סוג ואת טענתם בדבר המחיר הנמוך יחסית בו נמכרה הדירה בשל ליקויי בניה ו/או סיבה אחרת, כי אז יש ליתן לתובעים פיצויים עבור ליקויים אלו.

(ראה: ד"ר אברהם בן עזרא, ליקויי בנייה, כרך ג' תשס"ט-2009).

בשקלול מלוא הנתונים ומאחר והוכח כי התובעים הכירו את הבית בטרם קנו אותו, כאשר מדובר בליקוי צבע וטיח שהינם גלויים ונראים לעין, שוכנעתי כי אין לפסוק לתובעים את מלוא הנזק הקבוע בחוות דעת המומחה, ויש לקבוע מחצית מהפיצוי שנקבע בחוות דעת המומחה על סך 3,400 ₪."

ת"א 3524-09-10 סופיה ג'ואן ואח' נ' ירדנה סודרסקי ואח', בית משפט השלום בנתניה, פסק דין מיום כ"ה בתמוז תשע"ד 23 ליולי 2014.

**השופטת [בדימוס] חנה לפין הראל, בית משפט השלום בחיפה:**

**"שטח הדירה**

אחת הטענות העיקריות של התובעים היתה כי הם קופחו בסופו של דבר בשטח אשר הועמד לרשותם. שטח דירתם של התובעים היה צריך להיות **21%** משטח כל הדירות אך חישוב פשוט מראה כי בסה"כ נותרו לתובעים לאחר השינויים **19.5%** בלבד. השינויים היו בין השאר הכללת חלק משטחי החניות בדירות מסוימות. נושא זה מהווה עניין של ירידת ערך ולכן ד"ר בן עזרא לא חיווה דעתו בנושא זה, לעומת זאת מר סידאי השמאי מטעם התובעים העריך את ירידת הערך בגלל השטח החסר ב- **74,500 ₪.**

יש לציין כי לכאורה יש שוני בין החישובים של ד"ר בן עזרא והחישובים של מר סידאי. עפ"י חישוביו של ד"ר בן עזרא שטח הדירה צריך היה להיות **124.7 מ"ר** ואילו עפ"י חוות הדעת של מר סידאי השטח היה צריך להיות **116.3 מ"ר**, דהיינו – חסר לתובעים **8.28 מ"ר**.

היות ושווי מ"ר הוא **9,000 ₪** בהפחתה של **25%** שווי השטח החסר הוא **74,500 ₪**.

עם זאת מר סידאי ציין בחוות דעתו כי יכול ויש שטח נוסף אשר נלקח מדירת התובעים וזה קשור להחלטת בית המשפט לעניין שטחי החנייה, אשר נכללו בדירות עצמן בשיעור של **40 מ"ר**. לפי חישוב זה הרי שטח דירתם של התובעים היה צריך להיות **124.7 מ"ר** (כפי שקבע ד"ר בן עזרא) ולא **108.05 מ"ר** כפי שקיים. במקרה זה, הרי שווי השטח החסר יהיה **75,300 ₪.**

מר בן ארי חיווה דעתו כי אין כל הפחתה מהשטח אשר היה אמור להיות שייך לדירת התובעים ומכל מקום, גם אם יש כזה, הרי הוא נעשה בהסכמת הצדדים אשר חתמו על תוכניות השינויים.

הנני קובעת כי אכן נגרע מדירת התובעים שטח של **16 מ"ר** ושווי החסר הוא **73,500 ₪**. לעניין זה אחראי רק הנתבע **1**. הנתבעים לא הציגו חוות דעת שמאית, ולא נסתרה הערכתו של מר סידאוי לעניין זה.

הנתבע **1** יישא ב- **50%** מסכום זה, אשר יישא בהפרשי הצמדה וריבית מיום חוות הדעת של מר סידאווי ועד ליום התשלום בפועל. "

ת"א 18508-02-11 **כורם רחל ויהושע נ' יצחק דה-סיביליה ואח',** בית משפט השלום בחיפה, פורסם ב"נבו".

**שופט בית המשפט המחוזי מרכז יעקב שפסר:**

"מן האמור לעיל יוצא כי מקרה בו ישנו חוסר התאמה בין הרכוש המשותף לבין האמור במפרט, יפורש הוא כאי קיום חיובי המוכר כלפי הרוכש, דהיינו, כהפרה של הסכם המכר על ידי החברות (ראו פרשת אקרילית, בפס' 21 לפסק דינו של השופט פוגלמן; פרשת גייר, עמ' 16 לפסק דינה של השופטת פלפל; זמיר, בעמ' 266; ד"ר אברהם בן עזרא **ליקויי בנייה** 60 (2006) (להלן: "**בן עזרא**"))."

וכן בהמשך:

"יתר על כן, ההסכמים שנכרתו עם הדיירים, לרבות המפרט הטכני והתשריטים אשר צורפו אליהם, נוסחו על ידי החברות עצמן. סבורני, כי כלל הפרשנות כנגד המנסח מקבל משנה תוקף במערכת יחסים חוזית כגון זו המתקיימת בענייננו, בה המוכר הינו חברה קבלנית והרוכש הינו אדם פרטי שקניית דירה איננה עיסוק שבשגרה עבורו, וזאת, כאמור, נוכח מעמדו הנחות של הקונה בהליך הרכישה (ראו [ע"א 3902/98 מיאב חברה קבלנית לבנין בע"מ נ' שלמה ובתיה סטולר, פ"ד נד](http://www.nevo.co.il/case/5922357)(1) 849, 855-856 (2000) (להלן: "**פרשת מיאב**"); [ע"א 6025/92 צמיתות (81) בע"מ נ' חרושת חומר בע"מ, פ"ד נ](http://www.nevo.co.il/case/17928536)(1) 826, 835 (1996) (להלן: "**פרשת צמיתות**"); זמיר, בעמ' 253, 256; בן עזרא, בעמ' 61)."

ת"א 30119-11-12 **אליהו חכים חורי ואח' נ' אאורה השקעות בע"מ ואח',** בית המשפט המחוזי מרכז, פורסם ב"נבו" 16.01.2015.

**השופט [בדימוס] של בית המשפט המחוזי בחיפה – חנוך שילוני:**

השופט שילוני מינה את א' בן-עזרא כמומחה מטעמו בתביעה בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף, ת"א 4628-07, חנוך שילוני ואח' נ' גורדי פרוייקטים בע"מ ואח', בית משפט השלום בנתניה, פורסם ב"נבו".

בין לקוחותיו של המחבר נמנים גם שופטים אחרים, ואנשי אקדמיה, לרבות מתחום התכנון והבניה.

**השופט [בדימוס] צבי א' טל, בית המשפט העליון:**

השופט צבי א' טל כתב הקדמה לספר "בקורת איכות בבניה" מאת עו"ד שלמה ספקטור וד"ר אברהם בן-עזרא שראה אור בהוצאת "שי" בשנת 1999.

**השופטת [בדימוס] נאוה אפל דנון, בית המשפט המחוזי בנצרת:**

השופטת נאוה דנון כתבה הקדמה לספר "סוגיות בתחיקת הבניה" מאת אינג' יואל בן-עזרא וד"ר אברהם בן-עזרא שראה אור בשנת תשע"ד בהוצאת "בורסי".

**הערכות שופטים**

**השופט חננאל שרעבי, בית משפט השלום בחדרה:**

"לסיכום ייאמר כי נתתי אמון רב יותר בגרסת הנתבעים כי לא היתה כל בעיה של היקוות מים ו/או היווצרות שלוליות בחצר ו/או מתחת לרצפת הדק במשך כל שנות שהייתם בבית (כ- 9 שנים), שגם עולה בקנה אחד עם הוראות הל"ת וחוות דעתו של בן עזרא בדבר היות הקרקע קרקע חולית מחלחלת, מאשר בגרסת התובעת ו/או בעלה כי נוצרו שלוליות ו/או היקוות של מים בחצר ו/או מתחת לרצפת הדק, שנטענה בעלמא וללא כל תיעוד ויזואלי, דוגמת תמונה".

הערה: בתיק זה התקבלה בשלמות חוות דעתו של בן עזרא בנושא ליקויי בניה במכירת דירה יד שניה.

ת"א 11201-08-10 ניזרי סמדר נ' זוהר חן (חדרה), 05/12/2011

**השופטת הדסה אסיף, בית משפט השלום בחדרה:**

"10. המומחה מטעם התובע, ד"ר בן עזרא, אף התייחס לסוגיית הגורם לליקויים, וקבע כי מקורם אינו בעבודת החיפוי אלא בתשתית שמתחת לחיפוי (ראה סעיף 4 בעמ' 3 לחוות דעתו). לגרסתו, מטעם התובע, המפרט שמסרה הנתבעת לא תואם את תקן 1555.3 הישראלי ואף לא את מפרט יצרן המערכת DEVI, בכך שהמפרט מפרט שימוש בחול במקום בחול מיוצב בצמנט, ושימוש בלוחות קלקר. ד"ר בן עזרא אף קבע שהנחת פלטות הבידוד נעשתה ברשלנות, שלא במידה קבועה בשטח ובעובי.

11. על פי חוות הדעת של ד"ר אברהם בן-עזרא, שאותה צירף התובע, עלות התיקונים הישירים היא 185,493 ₪. התובע תבע, בנוסף, את עלות חוות דעת זו בסך 2,500 ₪, את ההוצאות שיהא חייב להוציא בגין מעבר מביתו לצורך תיקון הליקויים, בסך 53,500 ₪, ועוגמת נפש בגובה 50,000 ₪. ובסה"כ 291,493 ₪".

הערה: בתיק זה התקבלה בשלמות חוות דעתו של בן עזרא בנושא ליקויי ריצוף בבית והצורך להסרת הריצוף בשלמות

ת"א 1422-08 יוני מלכה נ' ארדר תרמוטק בע"מ (חדרה), 30/01/2011

**השוםטים: הנשיאה ש' וסרקרוג, י' כהן, ר' שפירא, בית המשפט המחוזי בחיפה**

"חוות הדעת של המהנדס אברהם בן-עזרא עוסקת ברובה בסדקים ובשברים שנוצרו לאחר עבודות הגמר ושאינן נכללות בחוות הדעת של המומחה גנדלר.

ביהמ"ש הפחית 10% מעלות התיקון שקבע המומחה בן עזרא. עלות התיקונים, לאחר ניכוי אשם תורם, חולקה תוך התחשבות באחריות מאג'ד ואחריות זכריה, ובסעיפים מסוימים לאחריותם ביחד ולחוד.

בחיבור כלל הליקויים שצויינו בחוות דעת של גנדלר (נ/6) ובחוות הדעת של בן עזרא (ת/16) [סעיפים 22 ו-26 בפסה"ד של בית משפט השלום], ובתוספת פיקוח הנדסי בשיעור של 10% קבע בית המשפט:

-ליקויים באחריות מאג'ד וזכריה ביחד ולחוד - 120,385 ₪;

-ליקויים באחריות מאג'ד בלבד - 27,258 ₪, כאשר בסכומים אלה יש לבצע שערוך ולהוסיף מע"מ."

הערה: בתיק זה בית המשפט שבערעור ביטל הפחתה של 10% מהמחירים בהם נקב בן עזרא – הפחתה שנקבעה על ידי פסק הדין קמא, כך שחוות הדעת של בן עזרא התקבלה במאה אחוז ולא בתשעים אחוז.

ע"א 14449-07-11 יעקב בן שושן, נ' מאג'ד מג'ארבה, (חיפה), 28/03/2012

**השופט חננאל שרעבי, בית משפט השלום בחדרה:**

"בנוסף אציין כי המומחה בן עזרא עשה עלי רושם חיובי ומהימן, גם בנושא עניין הסדקים. הוא השיב והסביר בצורה ברורה מדוע הסדקים נובעים מהעבודה בתוספת הבניה ולא מכל סיבה אחרת".

ת"א 4168/06 מאג'ד מג'ארבה נ' בן ששון יעקב (חדרה), 17/05/2011

**השופט אבי זמיר, בית המשפט המחוזי בתל אביב:**

"השמאים נעים ומחלוף מציינים כי חניית בית ליבר ממוקמת בצמוד ומעל לחצר בית פורטוגה, ומצב זה מבטל כמעט לחלוטין את הפרטיות בעת השימוש בחצר, וגורם למטרדי רעש וריח. הם חוזרים על עיקרי חוות דעתה של גב' פריאל. גובה ירידת הערך מוערך על ידם ב- 390,000₪.

המומחה מטעם הנתבעים, מר בן עזרא, גורס, כי הפגיעה כלל אינה קיימת, מאחר שבכל מצב של בניה בחלקת ליבר, המפלס שמדובר בו בדירת פורטוגה יהיה חסום בבניה. בנוסף, הפגיעה הנטענת בפרטיות אינה חורגת מהמקובל בכל הבניה באזור.

15. אכן, ההשוואה הנדרשת אינה בין מצב של העדר בניה כלל במגרש לבין המצב הנוכחי, אלא בין מצב של בניה לפי התב"ע המקורית לבין מצב של בניה לאחר ההקלות והאישורים שניתנו לליבר.

אני מקבל את טענת התובעים, שלפיה, הגם שהתנאים הטופוגרפיים הכתיבו ממילא הפרש גובה בין היחידות, הועצם אלמנט זה ע"י ההקלות, כך שהפרשי הגובה "הוחמרו". חרף זאת, לא הוכחה הפרעה שעולה כדי מטרד; עניין הרעש וריחות הדלק לא נטען כלל בתביעה, ובכל מקרה לא הובאו לגביו נתונים כלשהם; גם לעניין ההצללה לא הובאו נתונים של ממש. התרשמותי היא, שההפרעה (הפרשי הגובה האמורים) יוצרת אמנם "אי נוחות" בכל הנוגע לשימוש בנכס של התובעים, בעיקר בחצר, אך לא מעבר לכך; גם התובע, בהגינותו, יוצא למעשה כנגד בית ליבר כולו”.

הערה: בתיק זה הועדפה עדות וחוו"ד המומחה בן עזרא בנושא העיקרי על פני חוו"ד שמאים נגדיים.

ת"א 2433-06 סרג' ליאון פורטוגה נ' אורן חסאן (תל-אביב-יפו), 25/08/2011

**השופטת נועה גרוסמן, סגנית נשיא בית משפט השלום בתל אביב:**

"כן ראה בספרו של ד"ר אברהם בן עזרא "עדות מומחה" הוצאת אתיקה 1997 בעמ' 28:

"על אף תנאי הפתיחה המועדפים העומדים לזכותו של מומחה בית המשפט, אין לו לא חסות ולא חסינות, וחוות דעתו, גם עדותו תעמודנה במבחן השפיטה לפי הנסיבות".

קל וחומר כאשר מדובר במומחה שהובא מטעם בעל דין, ולא מומחה שמונה על ידי בית המשפט".

ת"א 23462/99 שגיא מוטורס שיווק ושרות מרכזי בע"מ נ' עו"ד רום אלון (תל-אביב-יפו), 17/01/2002

"כן ראו בספרו של ד"ר אברהם בן עזרא "עדות מומחה" הוצאת אתיקה 1997 בעמ' 28:

"על אף תנאי הפתיחה המועדפים העומדים לזכותו של מומחה בית המשפט, אין לו לא חסות ולא חסינות, וחוות דעתו, גם עדותו תעמודנה במבחן השפיטה לפי הנסיבות".

קל וחומר כאשר מדובר במומחה שהובא מטעם בעל דין, ולא מומחה שמונה על ידי בית המשפט".

ת"א 30141-08 אלי פסטרנק נ' מנרב הנדסה ובנין בע"מ (תל-אביב-יפו), 03/04/2011

**שופטים: א' גרוניס, ס' ג'ובראן, ד' ברלינר, בית המשפט העליון:**

"בית-המשפט קמא אמר בפסק דינו כי "נראית לי דעתו של המומחה בן עזרא" (כשהכוונה היא להעדפתה על פני חוות הדעת של מומחה בית-המשפט ד"ר זלינגר ומומחה המערערים). העדפה זו מצויה בתחום שיקולו והחלטתו שלבית-משפט קמא. אין כל חובה להעדיף דווקא את חוות הדעת של מומחה בית-המשפט. יחד עם זאת – נראה כי במקרה הנוכחי הסוגיה כלל אינה מתעוררת חרף התבטאותו של בית-משפט קמא כנ"ל".

"בחוות הדעת (נספח 3 בסיכומי התשובה של המערערים) מופיעים הנתונים הרלוונטיים באשר לכל סוג דירה. הנתונים כוללים את: שטח פנים הדירה, קירות חוץ, בצירוף שטח יחסי בחדר מדרגות וכן פיר פנימי. סיכומו של זלינגר לאחר פירוט הנתונים הוא: "ניתן לראות שהשטחים המופיעים בפרוספקט (תוקן במקור בכתב יד ל"קטע מעיתון") דומים לשטחים הנומינליים של הדירות אלו הם שטחי ברוטו (ההדגשה אינה במקור) של הדירות בפי אנשי המקצוע". המומחה בן עזרא סבר ובית-משפט קמא קיבל דעתו, כי השטח שצריך היה להיכלל במה שהובטח לרוכשים הוא רק הסכום של פנים הדירה בצירוף קירות חוץ. הגדרתם של שטחים כשטחי ברוטו אינו מהווה הכרעה בסוגיה ואינו מאיין את תפקידו של בית-המשפט להכריע בשאלה האם יש לפצות בגינם וזאת הן בהתייחס לפסיקה והמדיניות המשפטית הראויה והן לנתונים הספציפיים בתיק".

ע"א 7298/00 בסט דוד סמואל נ' חממי עזרא, 04/09/2007

**השופט עמירם שרון, בית משפט השלום בחדרה:**

"8. מעדיף אני את עדותו וחוו"ד של המהנדס בן עזרא אשר עשה עלי רושם כנה מהימן ומיומן ע"פ עדותו וחוו"ד של המהנדס גיא, אשר יש לי ספק במיומנותו ובאמינותו".

ת"א 524/82 יוסף סוקולר ואח' נ' אורי פלח ואח', בית משפט השלום בחדרה, 5 ליולי 1984

"המהנדס בן עזרא עשה עליי רושם כנה ומהימן. עדותו הינה יסודית, מציאותית, ואילו המהנדס טיגרמן עשה עליי רושם שלילי. עדותו בולטת במגמתיות שלה, ואינני מוכן לסמוך הן על חוות דעתו והן על מומחיותו".

ת"א 1217/84 אריה ורבקה לשם נ' אחד העם שפירא בע"מ, בית משפט השלום חדרה, 7 ליוני 1986

**שופטים: ס"נ יוסף מרגלית, חנוך אריאל, מלכיאל סלוצקי, ביהמ"ש המחוזי בחיפה:**

"בעניננו כאמור, העדיףבית משפט קמא את חוות דעתו של המהנדס בן עזרא ולא מצאתי בנימוקי ב"כ המערער,שעוד אתיחס אליהם, יסוד המצדיק את התערבותנו במסקנתו זו".

"ה. ב"כ המוכרת בא בטענה כוללת על כך שהמהנדס בן-עזרא לא "טרח להביט במפרט הטכני או בתכניות הבניה והנגרות" (ע' 3 לסכומי פסקה 2). אעיד מיד כי המהנדס בן-עזרא פרש בעדותו- ע' 6 המודפס, ע' 5 הכתוב -כי בדק את המפרט הטכני ולא בדק את תוכניות הבניה והנגרות של הבנין. ממצאיו של מהנדס זה התבססו, איפוא, על תקנות הבניה והמפרט הטכני של הדירה. יצוין כי סעיף 4 לחוק המכר (דירות)הנ"ל [14] רואה כאי התאמה בניה השוה מן האמור "במפרט או בתקנות הבניה או בתקן רשמי" ואכן התבסס המהנדס בן עזרא על ההוראות האלה, ואין לבוא כלפיו בטרוניה על שלא טרח לעיין במסמכים או בתכניות שלא ראה אותם כרלוונטיים לענינו, מה גם שהמהנדס טיגרמן לא חלק על חלק מאי ההתאמות אלא שהצעות הפתרון שלו ושומתו את עלותן לא נתקבלו על דעתו של בית משפט קמא שהעדיף עליהם את עמדתו של המהנדס בן-עזרא ''.

ע"א 86/86 אחד העם שפירא בע"מ נ' לשם רבקה (חיפה), 04/03/1987

**השופטת מיכל שריר, בית משפט השלום בהרצליה:**

"**4. ליקויי הבניה**

שני הצדדים הביאו חוות דעת מומחים מטעמם כדי לתמוך בטענותיהם. מטעם התובעים העיד ד"ר א' בן-עזרא ומטעם הנתבעת המהנדס דב דוד. מקובלת עלי חוות-דעתו של ד"ר בן-עזרא על-פני זו של המהנדס דב דוד:

א. חוות דעת דב דוד התאפיינה בשטחיות, מתן אינפורמציה שאינה נחוצה וחיווי דעה שלא נדרשו ממנו, וניכר שהושקע בה ובעדותו בפני מאמץ רב על-מנת שתתאים לצרכי המזמין. לעומתו ד"ר בן-ע\רא היה חסר פניות, מסר רק את המידע הדרוש ולא ניסה, אף בעדותו, להטות את הכף....."

ת"א 1783/90 גטניו יצחק ואח' נ' ליברובסקי ובניו א.מ.י. חברה לבניין והשקעות (1986) בע"מ, בית משפט השלום בהרצליה, 09.06.1994

**השופטת רים נדאף, בית משפט השלום בטבריה:**

"סיכומו של דבר, אני מקבלת את מסקנותיו של מומחה התובעת מר בן עזרא, ומעדיפה אותן על פני מסקנות מומחה הנתבעת מר אסבן. לפיכך מסקנתי היא כי המדרגות לא היות תקינות. מכך עולה כי היה על העירייה לצפות כי אי קיום מאחז יד, חריגה מהתקנות, ושבר במדרגות וכו', כמפורט לעיל, יגרמו מן הסתם לנזק שהתממש בפועל, ועל העירייה הייתה מוטלת החובה לפקח ולמנוע מפגע זה. בכך אני קובעת כי העירייה הפרה את חובת הזהירות הקונקרטית כלפי התובעת באופן שגרם להתרחשות הנזק".

ת"א 4113-06-09 יהב אוריקה נ' קמפוליסה סוכנות לביטוח בע"מ, בית משפט השלום בטבריה, 12/6/2012

**השופט ערן נווה, בית משפט השלום בקריות:**

" חוות דעתו של המהנדס בן-עזרא, מומחה בית המשפט, עמדה על כך שבבניין דרוש טיפול ושיפוץ הנוגע בעיקרו למעטפת החיצונית, אולי לא דחוף אבל בוודאי הכרחי, בעלות כוללת של 160,000 ₪. אין בכוונתי ליתן צו בעניין, הואיל ולהבנתי אין נושא תחזוקת הבית המשותף חלק מן התובענה, אולם אי אפשר להתעלם מדברים ברורים שעלו מחוות דעתו של מומחה בית המשפט. גם עם שוך סערת התביעה ותוצאותיה ימשיכו הצדדים להיות בעלי דירות בבניין ואין לזלזל בסכנה של דיור בבניין ישן שאיננו מתוחזק כראוי. העובדה שביצוע התיקונים במעטפת הבית איננה ניתנת כהוראה אופרטיבית בפסק דין זה אין בה כדי להמעיט מחשיבות ביצוע אותם התיקונים, שהינם אינטרס משותף של כל הצדדים לתיק זה, חרף הסכסוך הקשה השורר ביניהם. אני פונה לצדדים לפעול בהיגיון, ולבצע את הטעון ביצוע בטרם יהיה מאוחר. "בעצַלתַים ימך המקָרה, ובשפלות ידים ידלוף הבית" (קהלת י' יח).**"**

" חוות דעת האגרונום שהציגו הנתבעים (נספח ט לכתב התביעה שכנגד) אינה אלא מכתב של מר יורם גור המסתמך על חוות דעת אגרונום חנוך בורגר והמהנדס ש' בורגר (שלא הוצגו, ועורכיהן לא נקראו להעיד). אינני מקבל מכתב זה כחוות דעת, הפיתרון המוצע בו – של עקירה ושתילה של 6 שתילים במקום העץ העקור – לא הובהר לי כלל, ולא הובהר לי מה טעם יש להעדיפו על הפיתרון המוצע על ידי כל הצדדים, לרבות המומחה מטעם בית המשפט."

" המומחה מטעם בית המשפט **לא קבע**, כי יש לעקור את עץ הפיקוס, אלא שהיה על מר ידיד "**לבצע רצפת בטון מזוין וחיץ מסד מבטון מזוין בפיקוח מהנדס**" (סעיף 4 ב' לחוות הדעת), דבר שלא נעשה ויש לתקנו כעת על ידי "**ביצוע חיץ בטון מזוין לעומק של כ-2 מטרים [ויתכן שינוי לאור בדיקה באתר] בין שרשי העץ לבין הבית**" (סעיף 6 ח' לחוות הדעת).

גם החוות הדעת הנוספת שנספחה לחוות דעת המומחה, של מר דניאל סופר הומלץ (בחלק ההערות בסוף חוות הדעת) רק "**לשקול דילול והסרה חלקית של העץ הקיים למניעת הליקויים הנטענים**".

במילים אחרות, איש, מלבד אותם גורמים שבחוות דעתם נתלים הנתבעים, ואשר למעשה לא הגישו חוות דעת מסודרת ולא נקראו להעיד לטובת הנתבעים, לא המליץ על עקירה מלאה של עץ הפיקוס.

עקירה שכזו, של עץ עתיק, היא דבר שיש להימנע ממנו כל עוד הוא אינו הכרחי, ואם אכן ויתר מר ידיד על כל תכנית להקמת בית קפה שיתפרס גם בשטח החצר, אזי אינני מוצא כל מקום וטעם אמיתי להתעקשות על עקירתו של העץ, במקום טיפול מתון יותר בשורשיו.

בניגוד לטענת הנתבעים בסיכומי התגובה, הרי שעדותו של פרופ' דורבן לא תמכה בעמדתם באשר לצורך בעקירת העץ, וההפך מכך הוא הנכון."

ת"א 881/04 גרינבאום ואח' נ' רוזנבאום (ידיד) ואח', בית משפט השלום קריות.

**השופטים יוסף מרגלית, חנוך אריאל, מלכיאל סלוצקי, בית המשפט המחוזי בחיפה:**

"אדני חלונות ומעקי מרפסות

אלה עשויים בדירות מבטון. לטענת המערערים היה על הקבלן לבצעם ממוזאיקה או משיש.

לפיה' דימנט אין התחיבות של הנתבעים למוזאיקה במפרט.

מאחר שהבנין טרומי, לא יכלו להכין את האדנית עם המבנה, הוא אינו רואה פגם בהעדר אדני מוזאיקה.

ידוע לכל אחד שבטון גלוי אינו נעים למגע ומחוספס. אדן חלון הוא חלק החלון, שחשוב שיהיה חלק ונוח לשימוש. גם מי שאינו מהנדס אלא רק אדם מן הישוב, החי בדירה יודע, שמקובל,שאדן החלון עשוי מוזאיקה או שיש, כדי שיהיה חלק כך שנוח יהי לפרוש עליו מצעים לצורך איוורורם, או להשען עליו, או לכל שמוש מקובל אחר.

דעתו של ה' דימנט, שמבחינת יופי אין הבדל בין בטון לשיש או מוזאיקה הנה דעה קיצונית.בלתי מקצועית ובלתי סבירה. אני מניח, שרוב מוחלט של בעלי דירות היו סבורים, אילו נשאלו, כי אדן בטון הוא מכוער ומקשה על השמוש בחלק זה של החלון.

אני סבור, על יסור האמור לעייל, שהפגם שמצביעים עליו המערערים בפריט זה הוא פגם שלממש, המעיד על רמת ביצוע נמוכה.

הטענה שזהו בית טרומי אינה טענה, שכן ניתן היה לבצע פריט זה לאחר הצבת קירות הבית, הריגם הריצוף אינו טרומי.

חוק המכר בא להגן על זכויותיו של רוכש דירה, שבדרך כלל משקיע בה חלק נכבד ממשאביו,כאשר מתכוון קבלן לא להתקין בבנין פריט מקובל וחיובי, נראה לי, שעליו להעמיד על כך את הקונה, ואין לקבל כן כתשובה, שבמיפרט לא נזכרה מוזאיקה באדני החלונות.

לקביעת מחיר הפריט אני נעזר במחיר בן – עזרא וקובע לו סך 550 ש" ח."

בתיק זה הועדפה חוות דעתו של בן עזרא, מומחה התובעים, על פני חוות דעתו של המהנדס דימנט, מומחה בית המשפט, באופן שיטתי.

ע"א 25/90 אברהם אלברט נ' שכון ופתוח לישראל בע"מ (חיפה), 01/01/1990

**השופטת ד"ר דרורה פלפל, בית משפט השלום בתל אביב:**

"**גימור המדרגות**

בנ/18/א הברמן מציין שליקוי זה תוקן. לאור התיקונים האחרים שיש לעשות, סביר להניח שיידרש גימור מחודש. יש לציין כי לגבי עבודה זו אין הערכה כספית לכן לא ניתן לפוסקה לזכות התובעים.

את תיקון מבנה המדרגות יש לחשב לפי הצעתו של בן עזרא בסך 7200 ₪. סכום זה תשלם הנתבעת לתובעים בכל אחד מהתיקים, נכון חיום חוות הדעת".

בתיק זה הועדפה חוות דעתו של בן עזרא, מומחה התובעים, על פני חוות דעתו של המהנדס הברמן, מומחה הנתבעת, במרבית הפריטים.

**השופטת שושנה שטמר, בית משפט השלום בחיפה:**

"בחלק ניכר של מסקנותיו אימץ המומחה את קביעותיהם של המהנדסים בן-עזרא לעניין הליקויים ועלות תיקוניהם".

הערה: בתיק זה הועדפה חוו"ד המומחה בן עזרא בעיקר הנושאים על פני חוו"ד נגדית, הן על ידי מומחה בית המשפט והן על ידי בית המשפט עצמו שקיבל ממצאיו של מומחה ביהמ"ש.

ת"א 5452/89 יעקב קלמנוביץ ואח' נ' גבי בן גלים חברה לבניין בע"מ, בית משפט השלום בחיפה.

**השופט מ' גל, בית המשפט המחוזי בירושלים:**

"אם אלה הם פני הדברים לגבי עדים על דרך הכלל, אינני רואה מהטעם יש להחיל דין שונה על מומחים, שאף הם, כידוע, נחשבים כסוג של עדים. אכן,למעמדו הניטרלי של מומחה הממונה מטעם בית המשפט השפעה לא מבוטלת על הנכונות לאמץ את מסקנותיו, כפי שנפסק בע"א293/88 ניימן הנ"ל (בסימן 4 לפסק הדין). עם זאת ברור הדבר, כי אימוץ מסקנות של מומחה מטעם בית המשפט צריך להיעשות בראש ובראשונה משיקולים קונקרטיים שלעדותו, ולא רק מתוקף מעמדו הנייטרלי (ע"א (י-ם) 4015/98 סיאני נ' נורמן, תק-מח 99(2) 3548, בסימן 4). כפי שהדברים נוסחו בספרו של ד"ר א' בן עזרא עדות מומחה (מהדורה מורחבת ומעודכנת, תשס"ב) 57:

"...[ש]על אף 'תנאי הפתיחה' המועדפים העומדים לזכותו של מומחה בית-המשפט, אין לו לא חסות ולא חסינות, וחוות-דעתו, גם עדותו, תעמודנה במבחן השפיטה לפי הנסיבות".

ת"א 83/95 שאול אסרף נ' י' אדלר ובנו חברה להשקעות בע"מ (ירושלים), 02/01/2005.

**הבורר פרופ' ד"ר [שופט בדימוס] דן ביין:**

"מסכים אני עם האמור בחוות הדעת (השנייה) של ד"ר בן-עזרא (נספח 28 לתצהיר גילוי מסמכים של התובעת) כי מדובר בדרישות בעלות אופי טכני שבסמכות הבודקת להביאן בפני מבקש ההיתר..."

בתיק בוררות זה ד"ר בן עזרא נתן חוות דעת והעיד [נחקר] על חוות דעתו, בנושאי רישוי. הטענה העיקרית שהוותה את בסיס הזיכוי לתובעת – התקבלה, מול טענות עדי הוועדה המקומית [הנתבעת].

פסק בוררות בעניין שבין א.כ.א מילניום בע"מ נ' עיריית אשקלון, בורר: דן ביין, ניתן ביום 10 לספטמבר 2013.

**השופטת מירב קלמפנר-נבון, בית משפט השלום בחיפה:**

בתיק זה קיבל בית המשפט את חוות הדעת של מומחה בית המשפט המהנדס צבי רום שחפפה בממצאיה לחוות דעת ד"ר אברהם בן עזרא בעניין שברים בחדר מדרגות של התובעים שתוכנן על ידי הנתבעת, ועלויות ההריסה והבניה מחדש.

ת"א 1043-02-11 ימית גמליאל ואח' נ' אורלי פישר, בית משפט השלום בחיפה, פס"ד מיום 7/9/2012.

**השופט אהרן שדה, בית משפט השלום בחיפה:**

"יפה טען המומחה מטעם התובעים בחקירתו הנגדית בעמ' 11 לפרוטוקול, ש' 28-29 כאשר נשאל האם הסכם המכר הובא לעיונו:

"**לא עיינתי בו היות ואינני עוסק בעניינים משפטיים גם לא כתבתי מי צריך לשאת בתיקון אלא רק את עלותן".**

ואכן, עלות התיקונים ואי ההתאמות היא דבר אחד, הטלתה על הנתבע היא דבר אחר. יובהר, לא התערבתי בהערכות הנזק המקצועיות שהוכחו או שלא נסתרו, ברם הפחתת דמי הנזק או אי פסיקתם היא עניין לערכאה הדיונית ובמישור זה התערבתי כפי שיופרט להלן".

ת"א 30086-04-12 שטיינר ואח' נ' אלטרוביץ ואח', בית משפט השלום בחיפה, פס"ד מיום 26 למאי 2014.

**סגנית הנשיא של בית משפט השלום בנתניה, השופטת חנה שגיא-זאגא:**

"מעיון בנספח ט' המהווה את רשימת התיקונים להסכם המכר ניתן לראות כי לא כל התיקונים הנדרשים מופיעים בו, כמו כן בהסכם המכר נכתב כדלקמן:

**"אחריות המוכרת איננה כוללת תיקוני צבע וסיד..."** (ראה: עמ' 4 להסכם המכר, נספח ד' לתצהיר התובע).

בהתאם לפסיקה באם לא עלה בידי הנתבעים להציג ראיות בנוגע למחירי השוק של דירות אחרות מאותו סוג ואת טענתם בדבר המחיר הנמוך יחסית בו נמכרה הדירה בשל ליקויי בניה ו/או סיבה אחרת, כי אז יש ליתן לתובעים פיצויים עבור ליקויים אלו.

(ראה: ד"ר אברהם בן עזרא, ליקויי בנייה, כרך ג' תשס"ט-2009).

בשקלול מלוא הנתונים ומאחר והוכח כי התובעים הכירו את הבית בטרם קנו אותו, כאשר מדובר בליקוי צבע וטיח שהינם גלויים ונראים לעין, שוכנעתי כי אין לפסוק לתובעים את מלוא הנזק הקבוע בחוות דעת המומחה, ויש לקבוע מחצית מהפיצוי שנקבע בחוות דעת המומחה על סך 3,400 ₪."

ת"א 3524-09-10 סופיה ג'ואן ואח' נ' ירדנה סודרסקי ואח', בית משפט השלום בנתניה, פסק דין מיום כ"ה בתמוז תשע"ד 23 ליולי 2014.

**השופטת [בדימוס] חנה לפין הראל, בית משפט השלום בחיפה:**

**"שטח הדירה**

אחת הטענות העיקריות של התובעים היתה כי הם קופחו בסופו של דבר בשטח אשר הועמד לרשותם. שטח דירתם של התובעים היה צריך להיות **21%** משטח כל הדירות אך חישוב פשוט מראה כי בסה"כ נותרו לתובעים לאחר השינויים **19.5%** בלבד. השינויים היו בין השאר הכללת חלק משטחי החניות בדירות מסוימות. נושא זה מהווה עניין של ירידת ערך ולכן ד"ר בן עזרא לא חיווה דעתו בנושא זה, לעומת זאת מר סידאי השמאי מטעם התובעים העריך את ירידת הערך בגלל השטח החסר ב- **74,500 ₪.**

יש לציין כי לכאורה יש שוני בין החישובים של ד"ר בן עזרא והחישובים של מר סידאי. עפ"י חישוביו של ד"ר בן עזרא שטח הדירה צריך היה להיות **124.7 מ"ר** ואילו עפ"י חוות הדעת של מר סידאי השטח היה צריך להיות **116.3 מ"ר**, דהיינו – חסר לתובעים **8.28 מ"ר**.

היות ושווי מ"ר הוא **9,000 ₪** בהפחתה של **25%** שווי השטח החסר הוא **74,500 ₪**.

עם זאת מר סידאי ציין בחוות דעתו כי יכול ויש שטח נוסף אשר נלקח מדירת התובעים וזה קשור להחלטת בית המשפט לעניין שטחי החנייה, אשר נכללו בדירות עצמן בשיעור של **40 מ"ר**. לפי חישוב זה הרי שטח דירתם של התובעים היה צריך להיות **124.7 מ"ר** (כפי שקבע ד"ר בן עזרא) ולא **108.05 מ"ר** כפי שקיים. במקרה זה, הרי שווי השטח החסר יהיה **75,300 ₪.**

מר בן ארי חיווה דעתו כי אין כל הפחתה מהשטח אשר היה אמור להיות שייך לדירת התובעים ומכל מקום, גם אם יש כזה, הרי הוא נעשה בהסכמת הצדדים אשר חתמו על תוכניות השינויים.

הנני קובעת כי אכן נגרע מדירת התובעים שטח של **16 מ"ר** ושווי החסר הוא **73,500 ₪**. לעניין זה אחראי רק הנתבע **1**. הנתבעים לא הציגו חוות דעת שמאית, ולא נסתרה הערכתו של מר סידאוי לעניין זה.

הנתבע **1** יישא ב- **50%** מסכום זה, אשר יישא בהפרשי הצמדה וריבית מיום חוות הדעת של מר סידאווי ועד ליום התשלום בפועל. "

ת"א 18508-02-11 **כורם רחל ויהושע נ' יצחק דה-סיביליה ואח',** בית משפט השלום בחיפה, פורסם ב"נבו".

**שופט בית המשפט המחוזי מרכז יעקב שפסר:**

"מן האמור לעיל יוצא כי מקרה בו ישנו חוסר התאמה בין הרכוש המשותף לבין האמור במפרט, יפורש הוא כאי קיום חיובי המוכר כלפי הרוכש, דהיינו, כהפרה של הסכם המכר על ידי החברות (ראו פרשת אקרילית, בפס' 21 לפסק דינו של השופט פוגלמן; פרשת גייר, עמ' 16 לפסק דינה של השופטת פלפל; זמיר, בעמ' 266; ד"ר אברהם בן עזרא **ליקויי בנייה** 60 (2006) (להלן: "**בן עזרא**"))."

וכן בהמשך:

"יתר על כן, ההסכמים שנכרתו עם הדיירים, לרבות המפרט הטכני והתשריטים אשר צורפו אליהם, נוסחו על ידי החברות עצמן. סבורני, כי כלל הפרשנות כנגד המנסח מקבל משנה תוקף במערכת יחסים חוזית כגון זו המתקיימת בענייננו, בה המוכר הינו חברה קבלנית והרוכש הינו אדם פרטי שקניית דירה איננה עיסוק שבשגרה עבורו, וזאת, כאמור, נוכח מעמדו הנחות של הקונה בהליך הרכישה (ראו [ע"א 3902/98 מיאב חברה קבלנית לבנין בע"מ נ' שלמה ובתיה סטולר, פ"ד נד](http://www.nevo.co.il/case/5922357)(1) 849, 855-856 (2000) (להלן: "**פרשת מיאב**"); [ע"א 6025/92 צמיתות (81) בע"מ נ' חרושת חומר בע"מ, פ"ד נ](http://www.nevo.co.il/case/17928536)(1) 826, 835 (1996) (להלן: "**פרשת צמיתות**"); זמיר, בעמ' 253, 256; בן עזרא, בעמ' 61)."

ת"א 30119-11-12 **אליהו חכים חורי ואח' נ' אאורה השקעות בע"מ ואח',** בית המשפט המחוזי מרכז, פורסם ב"נבו" 16.01.2015.

**השופט [בדימוס] של בית המשפט המחוזי בחיפה – חנוך שילוני:**

השופט שילוני מינה את א' בן-עזרא כמומחה מטעמו בתביעה בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף, ת"א 4628-07, חנוך שילוני ואח' נ' גורדי פרוייקטים בע"מ ואח', בית משפט השלום בנתניה, פורסם ב"נבו".

בין לקוחותיו של המחבר נמנים גם שופטים אחרים, ואנשי אקדמיה, לרבות מתחום התכנון והבניה.

**השופט [בדימוס] צבי א' טל, בית המשפט העליון:**

השופט צבי א' טל כתב הקדמה לספר "בקורת איכות בבניה" מאת עו"ד שלמה ספקטור וד"ר אברהם בן-עזרא שראה אור בהוצאת "שי" בשנת 1999.

**השופטת [בדימוס] נאוה אפל דנון, בית המשפט המחוזי בנצרת:**

השופטת נאוה דנון כתבה הקדמה לספר "סוגיות בתחיקת הבניה" מאת אינג' יואל בן-עזרא וד"ר אברהם בן-עזרא שראה אור בשנת תשע"ד בהוצאת "בורסי".