



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

לפני כבוד השופט עדי הדר

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

התובעים: 1. יעקב ליאני
2. שירלי ליאני

נגד

הנתבעת: אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

התובעים: 1. אפרת מירילא
2. גבריאל מירילא

נגד

הנתבעת: אפריקה ישראל מגורים בע"מ

פסק דין

לפני בימ"ש תובענות שהגישו רוכשי דירות נגד הקבלן בגין ליקויי בניה.

כתב התביעה בעניין ליאני

1. התובעים בת"א 13816-12-13 (להלן: "ליאני") הגישו ביום 7.12.13 כתב תביעה בו טענו כי רכשו מהנתבעת ביום 25.7.10 דירת מיני פנטהאוז, בת 5 חדרים במיזם תלמי מנשה (להלן: "המיזם"), (להלן: "דירת ליאני"). התובעים טענו כי ההסכם הינו אחיד וכולל תניות בטלות. ליאני טענו כי נמצאו בדירתם ליקויים רבים המהווים סטיות חמורות מהסכם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הרכישה. הם ביקשו לחייב הנתבעת לשלם להם, בין היתר, הסך של 90,548 ₪ בגין התיקון, סך של 15,000 ₪ בגין דיור חלופי, סך של 14,000 ₪ בגין ירידת ערך, וסך של 30,000 ₪ בגין עוגמת נפש, סה"כ הסך של 152,048 ₪, אך לצרכי אגרה העמידו התביעה על הסך של 120,000 ₪.

כתב הגנה בעניין ליאני

2. הנתבעת הגישה בעניין תביעת ליאני כתב הגנה ביום 30.3.14 בו טענה כי המומחה מטעמה מצא שמרבית הליקויים זניחים בהיקפם, או בלתי ניתנים לזיהוי כלל. עוד טענה שטיפלה בפניות התובעים, אך אלה ערמו קשיים בדרכה לבצע בדיקות נדרשות וכן עבודות תיקונים. כמו כן, טענה כי בעיית הרטיבות הינה בעיה מורכבת ביותר לאיתור ולמיגור ואין בה כשלעצמה כדי להעיד על בניה בלתי מקצועית מצדה. הנתבעת דחתה הטענה לתניות בטלות בהסכם והפנתה לעובדה שנחתם הסכם תוספות בו שונו תנאי ההסכם. הנתבעת עמדה על זכותה לבצע התיקונים.

כתב תשובה בעניין ליאני

3. ליאני הגישו ביום 21.3.14 כתב התשובה בו טענו כי הנתבעת בצעה בדירתם שלושה תיקונים "מסיביים".

כתב התביעה בעניין מירילא

4. התובעים בת"א 35147-05-15 (להלן: "מירילא") הגישו ביום 18.5.15 כתב תביעה בו טענו כי רכשו מהנתבעת ביום 13.7.10 דירה בת 5 חדרים במיזם (להלן: "דירת מירילא") ואף הם טענו להיות ההסכם אחיד וכולל תניות בטלות. גם הם טענו לליקויים דומים וביקשו לחייב הנתבעת לשלם בגין התיקונים הסך של 302,122 ₪, בגין ירידת ערך הסך של 117,000 ₪ ודיור חלופי לשלושה חודשים בסך של 35,000 ₪. מירילא טענו שעקב הצורך בהחלפת הריצוף יש לחייב הנתבעת בתשלום סך נוסף של 120,000 ₪, ותבעו בגין דיור חלופי, הסך של 15,000 ₪. כמו כן, ביקשו לחייב הנתבעת לשלם פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 30,000 ₪ וסה"כ הסך של 626,722 ₪, אך העמידו התביעה משיקולי אגרה על סך של 500,000 ₪.

כתב הגנה בעניין מירילא

5. הנתבעת הגישה בעניין תביעת מירילא כתב הגנה ביום 16.8.15, בו חזרה על טענותיה בכתב ההגנה שהוגש בעניין ליאני בשינויים המחויבים וטענה שמירילא מנעו ממנה לבצע תיקונים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

כתב תשובה בעניין מירילא

6. מירילא הגישו כתב תשובה ביום 31.10.15 בו טענו כי לא הסכימו לביצוע תיקונים בדירה עקב מה שראו בדירת ליאני שם בוצע תיקון העולה על פרק זמן של חודש וחצי ועדיין הנתבעת לא סיימה לבצע התיקונים הנדרשים.

מינוי מומחה מטעם בימ"ש בתיק ליאני

7. בימ"ש (כבוד השופט גיא הימן) מינה את המהנדס והשמאי דן אורמן כמומחה מטעם בימ"ש בתיק ליאני ביום 7.4.14.

הדיון הראשון

8. ביום 21.5.15 התקיים הדיון הראשון. חו"ד מטעם המומחה לא הוגשה לפני הדיון. בימ"ש (כבוד השופט הימן) דן באפשרות לאחד שמיעת תביעת ליאני עם תביעת מירילא.

איחוד שמיעת התובענות

9. ביום 31.8.15 הורתה כבוד סגנית הנשיא השופטת גרוסמן על איחוד שמיעת שתי התובענות לפני כבוד השופט שליו וביום 9.9.15 קבעה כי יישמעו לפני כבוד השופט הימן.

הדיון השני

10. ביום 1.2.16 התקיים הדיון השני, שוב לפני כבוד השופט הימן. נמסר דיווח על הכנת חו"ד בעניין ליאני ובימ"ש מינה המומחה אורמן כמומחה גם בתיק מירילא.

הדיון השלישי

11. ביום 18.7.16 התקיים הדיון השלישי, הפעם לפני כבוד השופטת לימור ביבי. נמסר דיווח על זרימת מים מדירת מירילא לדירת ליאני ובימ"ש הורה למומחה להסביר מדוע לא הגיש עדיין חו"ד וכן להודיע מה השכר שמבקש לצורך בדיקת האירוע הנוסף של נזק עליו דווח בדיון.

הדיון הרביעי

12. ביום 15.9.16 התקיים הדיון הרביעי. כבוד השופטת ביבי אישרה שכרו של המומחה לצורך השלמת חו"ד בהתאם להחלטה שנתנה בדיון השלישי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הגשת חוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש

13. ביום 5.3.17 המומחה מטעם בימ"ש הגיש חוו"ד.

הדיון החמישי

14. ביום 11.6.17 התקיים הדיון החמישי. בימ"ש דן בדרישות הצדדים לגבי מתן תשובות ע"י המומחה לשאלות הבהרה וקצב מועדים להגשת ראיות.

הגשת ראיות

15. התובעים ליאני ומירילא הגישו ראיותיהם ביום 15.10.17 והנתבעת ביום 2.1.18.

הדיון השישי

16. ביום 14.1.18 התקיים הדיון השישי, הפעם לפני מותב זה. בימ"ש קבע מועדים לשמיעת ראיות, סדר החקירות וקצב זמני חקירה.

הדיון השביעי

17. ביום 12.4.18 התקיים הדיון השביעי. נחקר המומחה מטעם בימ"ש.

הדיון השמיני

18. ביום 2.5.18 התקיים הדיון השמיני. נחקרו ה"ה ליאני ומירילא, גב' הילה שדמי ומר יוסי סיבוני מטעם הנתבעת.

הגשת סיכומים

19. התובעים הגישו סיכומיהם ביום 20.7.18, הנתבעת ביום 28.9.18 וסיכומי תשובה הוגשו ביום 7.10.18.

הדיון התשיעי

20. ביום 11.11.18 התקיים הדיון התשיעי. הצדדים ענו לשאלות בימ"ש. אולם, לאחר כשעה של דיון, הנתבעת ביקשה להפסיק הדיון בהסכמת התובעים. לכן, בימ"ש קבע מועד נוסף להמשך הדיון לנוכח ההיקף הרב של הסוגיות שבמחלוקת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הדיון העשירי

21. ביום 3.4.19 התקיים הדיון העשירי. מכיוון שהצדדים חלקו כמעט על כל מסקנות המומחה מטעם בימ"ש, לאחר דיון ממושך, בימ"ש נאלץ לקבוע ישיבה נוספת.

הדיון האחד עשר

22. ביום 24.10.19 התקיים הדיון האחד עשר. מכיוון שהתובעים טענו כי ב"כ קבעה דיון אחר, בימ"ש נאלץ לסיים הישיבה בטרם הסתיים הדיון בכל המחלוקות וקבע דיון נוסף לחודש פברואר.

הדיון השניים עשר

23. ביום 4.3.20 התקיים הדיון השניים עשר. מכיוון שהתובעים ביקשו לדחות מועד הדיון שנקבע לחודש פברואר, הצדדים זומנו לדיון מיוחד לצורך קביעת מועדים מוסכמים לסיום הדיון, בשים לב למועד הגשת התביעות. נקבעו מועדים קרובים לדיון בחודש מרץ.

הדיון השלושה עשר

24. ביום 11.3.20 התקיים הדיון השלושה עשר. נשמעו טענות הצדדים ביחס לכל סעיף וסעיף בחוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש.

הדיון הארבעה עשר

25. ביום 7.5.20 התקיים הדיון הארבעה עשר. נשמעו המשך טענות הצדדים ביחס לסעיפי חוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש.

בקשה לפסילת חוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש

26. ביום 13.5.20 הגישו התובעים בקשה לפסילת חוות דעתו של המומחה דן אורמן.

הדיון החמישה עשר

27. ביום 20.5.20 התקיים הדיון החמישה עשר. נמשך הדיון מאותה נקודה בה נעצר הדיון הקודם. בנוסף, כמו כן, בימ"ש הורה לנתבעת להגיש תצהיר ביחס להתקנת הזוגיות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

הדיון השישה עשר

28. ביום 14.7.20 התקיים הדיון השישה עשר. נחקר המצהיר מטעם הנתבעת מר שלומי הירשהורן ביחס להתקנת הזגוגית. נקבע מועד לדיון נוסף לצורך חקירת מר אטיאס, ככל שבימ"ש יתיר הגשת תצהירו.

הדיון השבעה עשר

29. ביום 11.8.20 התקיים הדיון השבעה עשר. בתחילת הדיון בימ"ש נתן החלטה מנומקת בבקשה לא להתיר הגשת התצהיר של מר שלומי אטיאס. העד מר אטיאס נחקר על תצהירו. בסוף חקירת העד, בימ"ש נתן החלטה בבקשת התובעים לחייב הנתבעת לשלם הוצאות בגין מספר דיונים שהתקיימו לאחרונה. בימ"ש קבע כי ייתן החלטה סופית בעניין כאשר יכריע סופית במחלוקת, האם הוכיחו התובעים שהנתבעת לא עמדה בחובתם להתאים את הבניה לתקן מחייב בעניין הזגוגית.

החלטה מיום 14.9.20

30. ביום 14.9.20 בימ"ש קבע כי על הצדדים להגיש סיכומיהם בסוגיית הזגוגיות.

הגשת סיכומים בנוגע לזיגוג

31. התובעים הגישו סיכומיהם בעניין הזיגוג ביום 23.11.20 והנתבעת הגישה סיכומיה ביום 27.12.20.

דיון והכרעה

32. בימ"ש ידון בכל תביעה בנפרד.

דירת מירילא

33. בכתב התביעה שהוגש בשנת 2015 התובעים טענו בסעיף 9 לכתב התביעה כי בפרוטוקול המסירה משנת 2012 פירוט של ליקויים רבים המתפרשים על פני 9 עמודים בכתב יד ועוד 6 עמודים מודפסים וכי יש להם היסטוריה ארוכה של התכתבות עם הנתבעת ועם הקבלן המבצע כמפורט בסעיף 10 לכתב התביעה.

34. בסעיף 11 טענו כי קדמו לפרוטוקול המסירה שלושה פרוטוקולים על פני תקופה של כשלושה חודשים ורק במועד הפרוטוקול הרביעי, הם התעקשו לקבל הדירה עקב תשלומים כפולים של שכירות ומשכנתא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

35. התביעה מתבססת על חו"ד של המומחה מטעמם של המהנדס אברהם בן עזרא מיום 31.7.14. התובעים מנו הליקויים על פי חו"ד בתמצית בסעיף 14 לכתב התביעה. הסכום לפיצוי על פי חו"ד הסך של 302,122 ₪.

36. בסעיף 15 לכתב התביעה התובעים הפנו לחו"ד של השמאי אלי סידאוי לעניין ירידת ערך בסך של 117,110 ₪.

37. כאמור לעיל, בימ"ש מינה המומחה דן אורמן, מהנדס ושמאי, כדי לבחון טענות התובעים הן לעניין הליקויים והן לעניין הטענה לירידת ערך. לכן, בימ"ש יבחן טענות התובעים לעניין ליקויים וירידת ערך אל מול חו"ד של המומחה מטעמו. זאת, כאשר על פי הפסיקה, בית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה שמינה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת (ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי [פורסם בנבו] 31.12.88, בר"מ 5171/07 מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון [פורסם בנבו] 31.12.07, א' גורן סוגיות בסד"א 496 (מהדורה 11, 2013).

סעיף 6.1.1 לחוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש

דלת כניסה לדירה

38. המומחה מטעם ביהמ"ש קבע בחוות דעתו ש"דלת הדירה הוחלפה על ידי הדיירים. בכל מקרה גם הדלת המקורית עמדה בדרישות סעיף 2.92 לתת"ב..."

39. התובעים חלקו על חוות דעתו של המומחה והפנו לפסיקת בימ"ש המחוזי חיפה בע"א 1664-03-09 בודנר ואח' נ' גורגה ואח' (פורסם בנבו) בסעיף 29.1

"דלת כניסה –

בימ"ש קמא קבע כי אין ליקוי בדלת הכניסה – כאשר הורכבו בדלת 3 עוקצים במקום 4.

סעיף 2.92 לתוספת לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), תש"ל-1970 קובע כי לדלת כניסה לבית נדרש "מנעול בטחון בעל 4 בריחים הננעלים ב- 4 כיוונים".

בנסיבות אלה, טעה בימ"ש קמא בקובעו כי אין ליקוי בדלת ואנו מאמצים קביעת המומחה מטעם המערערים לפיה המדובר בליקוי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

40. לאחר שמיעת טענות הצדדים בדיון מיום 3.4.19, ולאחר שעניין בקביעת בימ"ש המחוזי בעניין בודנר, בימ"ש קבע כך:

"מותב זה אינו יושב כערכאת ערעור על בית המשפט המחוזי שנדרש לסוגיה וקבע שכאשר אין 4 בריחים הננעלים ב 4 כיוונים יש בכך ליקוי.

תו תקן של מכון התקנים אינו גובר על פס"ד של בית המשפט המחוזי.

לכן בעניין זה הקביעה המקצועית של המומחה מטעם בית המשפט גם היא כפופה לפסיקה הנוגעת לעניין ולכן מורה למומחה מטעם בית המשפט לקבוע את שווי הליקוי."

41. ביום 10.6.20 בימ"ש החליט כי על המומחה מטעם ביהמ"ש לקבוע שווי הליקוי הנטען בדלת הכניסה לדירה, סעיף 6.1.1 לחוות דעתו. זאת, כאמור בפרוטוקול הדיון מיום 3.4.19.

42. עוד באותו היום הגישו התובעים אישור המצאת ההחלטה מיום 10.6.20 ופרוטוקול הדיון מיום 3.4.19 לידי המומחה מטעם ביהמ"ש.

43. ביום 28.12.20 בימ"ש קבע כי לא מצא התייחסות המומחה מטעם ביהמ"ש, ומי מהצדדים לא הגיש בקשה בעניין זה. לכן, הורה למומחה למסור תשובתו לגבי שווי הליקוי כאמור לעיל, זאת תוך 7 ימים ממועד המצאת ההחלטה לידי. עוד הורה, כי התובעים ימציאו ההחלטה למומחה ויגישו אישור המצאה עד יום 30.12.20.

44. ביום 31.12.20 בימ"ש קבע כי ככל שהתובעים לא יגישו אישור ההמצאה עד יום 7.1.21, ייראו כמי שזנחו הטענה בעניין זה. התובעים לא הגישו אישור המצאה. לפני משורת הדיון, ועל אף שהתובעים סיכלו בדיקה נוספת ע"י מומחה בימ"ש, בשים לב שהמומחה מטעמם אמד הליקוי בסך של 1,400 ₪, בימ"ש פוסק הסך של 700 ₪.

סעיף 6.1.2 לחוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש

45. המומחה אורמן קבע "חריר נוסף במשקוף הינו אפשרות לפתיחה לכיוון שמאל או לכיוון ימין ואין בכך ליקוי."

46. להלן טענות הצדדים ביחס לליקוי זה, כפי שבאו לידי ביטוי בפרוטוקול הדיון מיום 3.4.19:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

"ב"כ התובעים: כשבית המשפט אומר לי שנראה לו שחורים שקשה מאוד לראות אותם, אם בכלל, הם בבחינת זוטי דברים, אני אומרת שהדרישה היא לא להחליף את המזוזות אלא לסתום בדבק את החורים המיותרים. מפנה לחו"ד של בן עזרא שמעריך סתימת הדלתות וצביעה בסך 400 ₪.".

"ב"כ הנתבעת: אני מצטרף לעמדת בית המשפט כי מדובר בזוטי דברים. במשקוף הדלת בוצעו שני קדחים מוכנים מראש עבור אפשרות הפיכת הדלת של מימין לשמאל אם ירצו התובעים לעשות כן. הדלת הוחלפה במהלך חיי הדירה על ידי התובעים שלא מצאו להחליף את המשקוף ולסתום את אותם חורים מיותרים וכך השלימו עם מצב זה בזמן אמת."

"ב"כ התובעים: חוק מכר דירות מגדיר בס' 4(א) מהי אי התאיה. לפעמים אי התאמה ניתן לרפא ב 400 ₪ ולעיתים ב 40,000 ₪. החוק אינו קובע שדייר רוכש לא זכאי לפיצוי אם אי התאמה היא בשווי שעבור מאן דהוא הוא זוטי דברים. חו"ד בעניין ליקויי בניה ואי התאמות מורכבת מהרבה פריטים שאולי נראים כזוטי דברים אך לא במצטבר."

47. לאחר שמיעת טענות הצדדים, בימ"ש קבע כלהלן:

"על פניו לא הובא הסבר מניח הדעת על ידי הנתבעת לליקויי אך בית המשפט לא שינה עמדתו, כי מדובר בזוטי דברים."

לכן אין מקום בעניין זה לחזור אל המומחה מטעם בית המשפט. יש גם לשים לב שלהבדיל מהליקוי הקודם הנוגע לבטיחות, ליקוי זה הוא אסתטי וספק מאוד אם ניתן לצפות בו אם לא יודעים על קיומו.

אולם, אם בתום הדיון בכל הטענות יתברר שיש הצטברות של ליקויים של מה בכך, ייתכן שיהיה מקום לאמוד אותם בסכום כללי ולא לגבי כל ליקוי בנפרד, אך די לצרה בשעתה."

48. מאחר ולא נמצאו הצטברויות של ליקויים כפי שנקבע בדיון, ובימ"ש פסק לגבי כל ליקוי שאישר קיומו, פיצוי, לכן, בימ"ש חוזר על הקביעה שמדובר בזוטי דברים ואין מקום בנסיבות העניין לחיוב הנתבעת בגין סעיף זה.

סעיפים 6.1.3 ו- 6.1.4 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

49. ביחס לסעיף 6.1.3 לעניין הסף שאינו במישור הדלת, קבע המומחה אורמן שאין ליקוי בדלת. ביחס לסעיף 6.1.4 קבע המומחה אורמן "בדלת אין עינית אך קיימת מצלמה עם מסך פנימי לצפייה באורחים המבקשים להיכנס".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

50. לאחר שהועלו טענות הצדדים ביחס לשני סעיפים אלו במהלך הדיון, בימ"ש קבע כלהלן:
"רק בדיון היום בית המשפט הבין את מהות הטענה וכעת יש ממצא של המומחה מצד אחד שלא נחקר לגביו, ומצד שני בית המשפט אכן עיין בצילום על פני טלפון נייד שלכאורה עומד בסתירה לממצא של המומחה.

בעניין העינית גם בית המשפט לא יכול לקבל טענה שמצלמה באה במקום עינית. בנוסף, לאחר שבית המשפט עיין בחו"ד של בן עזרא ומקבל את עמדת התובעים לפיה הליקוי בסך 500 ₪ נוגע הן לעניין מקומו של הסף והן לעניין העינית.

סופו של דבר שאם התובעים עומדים על מיצוי הטענה בעניין זה, יהיה עליהם לשקול בסוף הדיון זימון נוסף של המומחה לדירה על חשבונם, בשלב זה, לצורך בירור הסוגיה האם הדלת נמצאת על הסף, אם לאו. התובעים ימסרו הודעה תוך 7 ימים בעניין זה, ולא בית המשפט לא יתערב בממצא של המומחה בעניין הדלת ומכאן שהליקוי בעניין העינית יהפוך לעניין שווה ערך לסכום נמוך ויהיה על בית המשפט לכל היותר לבקש מהמומחה אמדן לגבי ליקוי העדר עינית."

51. התובעת לא הגישה הודעה כנדרש בהחלטה. לכן, בימ"ש מקבל מסקנת המומחה שאין כל ליקוי ביחס לסף המפריד בין ריצוף פנים לריצוף חוץ. ביחס לעינית בדלת, מאחר ובחוות דעת המומחה בן עזרא מטעם התובעים מירילא, נקבע שעלות תיקון הליקויים ביחס לשני הסעיפים ביחד הינה בסך כולל של 500 ₪ לכל היותר, ומאחר וביהמ"ש דחה את טענות התובעים ביחס לאחד מהסעיפים, בנסיבות העניין, ומאחר ומדובר בסכום נמוך ביותר, בימ"ש קובע שעל הנתבעת לשאת בעלות תיקון הליקוי של עינית בדלת בסך של 300 ₪.

סעיף 6.2.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

דלת דו אגפית מהסלון למרפסת

52. בהחלטה מיום 3.4.19 בימ"ש קבע כך:

"הפער במפתח הוא 6 ס"מ. אם היתה רק דלת אחת למרפסת ייתכן שהיה מקום על אף הפער המצומצם להתערב בממצאי המומחה, לאחר שהתברר לי שיש מספר דלתות צמודות אחת לשניה והליקוי קיים רק באחת הדלתות הנני מחליט שלא להתערב בממצאי המומחה."

53. מכיוון שבימ"ש לא מצא טעות בולטת בחו"ד של המומחה מטעמו, הוא קובע כי לא הוכח ליקוי המצדיק פיצוי.

סעיפים 6.3.1-6.3.3 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

איטום רצפת חדר בית שימוש



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

54. לאחר שמיעת טיעוני הצדדים בעניין בדיון מיום 3.4.19, בימ"ש קבע כך :

"לא השתכנעתי שבעניין זה יש לסטות מחו"ד המומחה וכי יש להגדיר את בית השימוש שיש בו אסלה וכיור קטן ליטול ידיים כחדר רטוב ולכן בית המשפט לא יתערב במסקנת המומחה בעניין זה."

55. בהתאם להחלטה מיום 3.4.19 ולקביעת המומחה, בימ"ש מחייב את הנתבעת בסך של 150 ₪ שנקבעו בהתאם לסעיף 6.3.2 לחוות דעת המומחה- ניקוי אריחים מתחת לאסלה עם מי אש מדוללים.

סעיף 6.4.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

אורור מטבחים

56. בדיון מיום 3.4.19 בימ"ש קבע לאחר שמיעת טענות הצדדים בעניין כלהלן :

"בית המשפט ניסה לקבל תשובה פעם אחר פעם האם התובעים עומדים על זימון המומחה כדי שיבצע בדיקה לפי שיטת הנטו ולא הברוטו מרגע שבית המשפט השתכנע לאחר שעניין בפר' שהמומחה ביצע בדיקה לפי הברוטו ולא לפי הנטו וכי בדיקה זו עומדת בסתירה לפסיקת בית המשפט המחוזי, וגם בכל הכבוד לעמדת בית משפט זה.
בית המשפט הבהיר לתובעים , כי לצד מסקנה זו עליהם להביא בחשבון שאם המומחה יגיע שוב ויבצע מדידה והסטיה תהא שולית אזי בית המשפט לא יתערב בקביעת המומחה לגבי פיצוי לתובעים.

לנוכח תשובת התובעים כי אינם עומדים על זימון המומחה קובע שגם בסעיף זה לא יינתן פיצוי לתובעים."

57. מכיוון שבימ"ש לא מצא טעות בולטת בחו"ד של המומחה מטעמו, הוא קובע כי לא הוכח ליקוי המצדיק פיצוי.

סעיף 6.5.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

רוחב פרוזדור בדירה

58. בדיון מיום 3.4.19 ולאחר שמיעת טיעוני הצדדים, בימ"ש קבע כלהלן :

"אין לבית המשפט אלא לחזור על החלטה קודמת שניתנה היום לפיה אם יתברר בסופו של יום שהכמות של סטיות ולו במ"מ הופכת לאיכות ייתכן ויהיה מקום לקבוע סכום כללי. לעת הזו בית



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

המשפט מאמץ את עמדת המומחה לפיה הסטייה היא של מה בכך ולכן לא מוצא להתערב במסקנת המומחה."

59. מכיוון שבימ"ש לא מצא טעות בולטת בחו"ד של המומחה מטעמו, הוא קובע כי לא הוכח ליקוי המצדיק פיצוי.

סעיף 6.6.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

מסתור כביסה

60. בדיון ביום 3.4.19 בימ"ש קבע כלהלן:
"מכיוון שהנתבעת לא הוכיחה את הטענה שהדיירים הזיזו את המזגנים וגם הטענה לא מופיעה בסיכומי הנתבעת, קובע, כי יש לאמץ האומדן שקבע המומחה מטעם בית המשפט דהיינו 1,200 ₪."

61. בהתאם להחלטה מיום 3.4.19 ועקב אימוץ קביעת המומחה, בימ"ש מחייב הנתבעת בסך של 1,200 ₪ בגין סעיף זה.

סעיף 6.7.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

ניקוז משטח כביסה

62. בדיון ביום 3.4.19, התובעים הודיעו כי אינם חולקים על קביעת המומחה מטעם בימ"ש. הנתבעת חלקה על קביעת המומחה. לאחר שמיעת טענות הנתבעת בימ"ש קבע כך:
"בית המשפט לא מקבל את עמדת הנתבעת לפיה עליו להתעלם ממסקנת המומחה מטעם בית המשפט בעניין זה. לכן, מאמץ את מסקנת המומחה מטעם בית המשפט."

63. בהתאם להחלטה מיום 3.4.19 בימ"ש מאמץ קביעת המומחה, ומחייב את הנתבעת בעלות התיקון בסך של 400 ₪.

סעיף 6.8.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

אוגר

64. בדיון מיום 3.4.19 ולאחר שמיעת טיעוני הצדדים בעניין, בימ"ש קבע כלהלן:
"בית המשפט עיין בתקנה 4.8.1.1 הנוגעת למעמדים על גג שטוח או על גג משופע. הונחה דעת בית המשפט שאכן התקנה מתייחסת לאפשרות של נפילת מתקנים מהגג ולא לאוגר שנמצא מעל רצפת המסתור ובשים לב גם לסכום המחלוקת – 500 ₪ לא מוצא לנכון להתערב בשיקול דעת המומחה מטעם בית המשפט."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

65. מכיוון שבימ"ש לא מצא טעות בולטת בחו"ד של המומחה מטעמו, הוא קובע כי לא הוכח ליקוי המצדיק פיצוי.

סעיפים 6.9.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

אוורור חדר אמבטיה

66. להלן טענות הצדדים כפי שהובאו בדיון מיום 3.4.19 :

"ב"כ התובעים: מפנה לס' 28 לסיכומים. כשבית המשפט שואל אותי האם אני עומדת על זימון המומחה כדי שיבצע בדיקה לפי שיטת הנטו אני משיבה בחיוב.

ב"כ הנתבעת: שטח חלון הוא שטח הפתח בו מותקן החלון. מידות חדר האמבטיה וחדר השירות באמבטיה הוגדלו לבקשת התובעים במסגרת שינויים שהזמינו. כשבית המשפט מבקש ממני להפנות אותו לראיה המבססת את הטענה שהדיירים ביקשו לשנות את המידות, אבקש הפסקה למצוא.

ב"כ הנתבעת: מצאתי שינויים בחדר הרחצה לדעתי זה לא צורף לתצהירים שלנו. אני מבקש לטעון בעניין. במקרה הנדון חדר האמבטיה פונה למרפסת שירות סטנדרטית הסגורה בתריס ללא חלון בהתאמה ... כשבית המשפט מבקש ממני להפנות לסיכומים אני מפנה לס' 18 לחו"ד... כשבית המשפט שב ומבקש ממני להפנות אותם לסיכומים ולא לכל מסמך אחר מפנה לס' 40.1 לסיכומים."

69. בימ"ש קבע בדיון ש"מכיוון שבית המשפט השתכנע שעל המומחה לבצע בדיקה לפי שטח זרימת האוויר. דהיינו, בדיקת הנטו מורה לו לבצע מדידה נוספת לפי הנטו ולאחר שיהיו הממצאים בפני בית המשפט יהיה בידו לקבוע האם הסטיה היא של מה בכך או מהותית.

הוראות מדוייקות לגבי בדיקת המומחה תינתנה בסוף הדיון/ים נוספים שלפי קצב ההידיונות היום נכוננו לנו."

67. אף שנקבע שהוראות יינתנו למומחה בימ"ש בסוף הדיון, הוראות כאלו לא ניתנו. הצדדים ובמיוחד התובעים אשר טענו שהם עומדים על זימון המומחה לביצוע הבדיקה לא טרחו לפנות לבימ"ש בעניין, ומכאן שזנחו עניין זה.

68. יש לציין, שאף במסגרת סעיף 6.4 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש, ביחס לאוורור מטבחים, טענו התובעים שהמומחה טעה באשר לאופן המדידה, אולם בחרו בסופו של יום



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

לוותר על זימון המומחה לביצוע בדיקה בעניין. אף ששני העניינים דומים, ביחס לאורור האמבטיה, התובעים עמדו על זימון המומחה לביצוע מדידה ואילו בעניין אורור המטבחים, וויתרו. זאת, אף שמדובר בליקוי בגינו נתבע סך כמעט שווה. כאמור, משלא טרחו התובעים לפנות לבימ"ש בעניין זה, מוחזקים כמי שוויתרו על טענתם בעניין זה. יחד עם זאת, בנסיבות העניין, לנוכח מסקנות בימ"ש ביחס לסעיף 6.4 לחוות דעת מומחה בימ"ש לעניין אופן חישוב השטח ולנוכח מסקנת בימ"ש אף ביחס לסעיף זה, סעיף 6.9.1 באשר לאופן ביצוע המדידה לאורור חדר האמבטיה, בימ"ש פוסק לטובת התובעים מחצית הסכום הנתבע, דהיינו, הסך של 965 ₪.

סעיף 6.9.2 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

אישור לקיום זכויות בטיחות

69. התובעים טענו בסיכומיהם שאין אישור לפיו הזכויות עומדת בתקן הבטיחות הנדרש. הנתבעת טענה בסיכומיה כי מומחה בימ"ש ראה באישור שהעמידה הנתבעת כמספק. בדיון שהתקיים ביום 3.4.19 התובעים אישרו כי לא התייחסו לטענת הנתבעת במסגרת סיכומי התשובה. אולם, טענו כי "מומחה בית המשפט ביקש אישור של היצרן ובחקירתו בבית המשפט למעשה כאשר נשאל על ידי בית המשפט האם מבחינתו כאשר היצרן מעיד על עצמו זה תחליף לבדיקת מעבדה. ואז שינה המומחה את דעתו המשפטית והחליט שחובת ההוכחה היא על התובע, כלומר מבחינת מומחה בית המשפט עד שהנתבעת לא הציגה אישור של בדיקת מעבדה שהזיווג הוא זיווג בטיחותי, החליט שעל התובעים להוכיח אי עמידה בדרישות."

70. התובעים עמדו על כך שיש להמציא אישור מעבדה שכן על פי סעיף 19 בעמוד 10 לחו"ד המומחה מטעמם אין עמידה בדרישות עמידת תקן 1099.1.1 סעיף 2.1.2. "אני אוכיח כעת שהזכויות אינה עומדת בתקן מספר 938 חלק 3. בסעיף 2.1.1 בתקן 938 חלק 3 נקבע כי כל לוח זכויות מסוג בטיחות חייב שיהיה מסומן בסימון בר קיימא שאינו ניתן להסרה. ברגע שאנו רואים על הזכויות את הסימון אנחנו יודעים שיש לנו זכויות מסוג בטיחותית, זאת ההתאמה. מומחה בית המשפט התחכם וכאשר הוא ראה שאין שום הוכחה לכך שהזכויות היא מסוג בטיחותית, הזמין את הנתבעת להציג אישור של היצרן המעיד על עצמו, אף שהתקן לא מאפשר זאת. ולאחר שבית המשפט שאל את המומחה מה פתאום שהנחתם יעיד על עצמו, שינה המומחה את הגישה המשפטית ואמר שהתובע צריך להביא לו בדיקת מעבדה. התובע לא צריך, כי התובע הוכיח.

71. הנתבעת טענה כי מסעיף 29 לסיכומי התובעים עולה "כי דווקא התובעים מכבדים את מסקנתו של מומחה בית המשפט לכך שיש להציג אישור כי הותקנה זכויות בטיחות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ואכן אישור כאמור הוצג בפני מומחה בית המשפט, כפי שראינו במסגרת חקירתו הפיס אישור זה את דעתו, כפי שניתן לראות באותו אישור מכון התקנים הישראלי עצמו מאשר לאותו ספק שהתקין את הזכוכית, מסמן את מוצריו הוא בתו תקן ועל כן לא זה המקרה להתערב במסקנתו והחלטתו של מומחה בית המשפט בעניין.

72. בימ"ש קבע שעל המומחה לבדוק "אם הזוגיות בטוחה או לא וייתן מסקנה בעניין זה ללא קשר לנטל הבאת ראיות של צד זה או אחר. ככל שיסבור שיש מקום לבצע בדיקה על ידי גורם נוסף לצורך הגעה למסקנה, יפרט מה היא בדיוק הבדיקה הנדרשת, ובית המשפט יקבע על מי הנטל בעניין זה לממן את הבדיקה."

73. ביום 24.10.19 נמשך הדיון בסוגיה. בימ"ש קבע שעל הנתבעת להעמיד אישור מעבדה שהזכוכית בטיחותית. הנתבעת טענה ש"את האישורים מעמידים הספקים של הזכוכיות לאחר שהצטיידו באישורים ביחס לאותה זכוכית מטעם מכון התקנים שהוא הגוף המוסמך ליתן אישורים לסמן מוצרים לפי תקנים. מהאישורים שבידי עולה שהזכוכיות זכו לאישור מכון התקנים שאישר ליצרן לסמן את הזכוכית כעומדת בתקן, כשבית המשפט מבקש ממני היכן הסמיך אני מגיש את היתר 19344. כשבית המשפט שואל אותי היכן המידע לפיו הזכוכית שהנתבעת הציבה היא אחת משני הדגמים שבהיתר (מתייעץ עם גב' אטיה) אני מבקש להגיש תוך מספר ימים הודעה מסודרת שמבהירה שאישורי מכון התקנים מתייחסים לבניין ולמעקה."

74. התובעים טענו "שעיון במסמך מגלה שניתן ב 1.1.14 ואילו הדירה נמסרה ב 2012 כלומר הוא לא יכול להיות רלוונטי לדירת התובעים וגם אם היה רלוונטי לא מדובר באישור מעבדה שבדקה את הזכוכית הספציפית שהותקנה אלא בהיתר כללי שמסמן מצרך בתו תקן. היתר לסמן מצרך בתו תקן אינו אישור מעבדה שבדקה את אותו מצרך. אין חולק שהיצרן קיבל היתר 19344 לסמן מצרך בתו תקן כפי שכתוב בדגמים שבמסמך. אין שום ראיה שקושרת את ההיתר הכללי העקרוני שניתן למה שהותקן בדירת התובעים. כשבית המשפט שואל אותי האם יש סימון על הזכוכית אני אומרת שלא."

75. עוד טענו התובעים ש"אם הנתבעת יכולה להוכיח שמה שהותקן בדירת התובעים היא בטיחותית היא יכולה בקלות לצרף את תעודות המשלוח, את ההסכם עם הספק, את תעודות האחריות המפרטת איזה מצרך ניתן ולא עשתה כן. חזקה עליה שכאשר היא מתקשרת עם ספק בעניין חלונות זכוכית יש לה הסכמים בכתב ואישורי הזמנה. לשאלת בית המשפט מהו הסכום בו אמד המומחה מטעמנו את הזכוכיות אני משיבה 800 ₪ +



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

מע"מ. לפי ס' 6.9.2 בחו"ד אורמן לעניין דירת מירילא מדובר ב 1,030 ₪ כולל פיקוח והדברים יפים גם לגבי דירת ליאני."

76. הנתבעת הסבירה "שנפל בלבול והמסמך שהצגתי קודם אינו קשור והמסמך הרלוונטי הוא זה שצורף לראיות ואני מציג את המסמך הנכון היתר 2277 משנת 2017, אני מבקש לראות את העמוד הבא מעמי תעשיות שמאשר שהזכויות הותקנו בהתאם לתו תקן. אותו אדם לא זומן לחקירה ולכן יש להסיק שהתובעים כמי שעליהם הנטל להראות שהזכויות אינה רבודה זנחו טענתם."

77. בימ"ש קבע כלהלן: "פרוטוקול זה מסביר מדוע הדיון בסוגיות נמשך זמן כה רב.

בית המשפט שואל היכן האישור, מציגים אישור לא נכון ואז מציגים עוד אישור וכשמתברר שהוא משנת 2017 מוצג עוד אישור אף הוא מ 2017 ובסופו של יום מתברר שחצי שעה אחרונה בוזבזה לריק. בהיעדר אישור מעבדה שניתן לפני 2012 הוא מועד מסירת הדירה, בית המשפט קובע שעל הנתבעת להגיש אישור מעבדה לפיו הזוגיות הנמצאות בדירות התובעים נבדקו מבחינה בטיחותית והן עומדות בדרישות הבטיחותיות.

לא יוגש אישור מעבדה כאמור לעיל, בית המשפט יחייב את הנתבעת במימון החלפת הזוגיות לזוגיות בטיחותיות ותינתן החלטה לגבי הסוגיה מי יבצע את ההחלפה."

78. ביום 27.2.20 צירפה הנתבעת אישור לתו תקן, ונקבע שהעניין יתברר בדיון הקרוב. בימ"ש יתייחס בהמשך פסק הדין באופן כולל לטענת התובעים כי יש להחליף הזוגיות עקב שינוי התקן לאחר מתן היתר הבניה.

סעיף 6.10.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

משטח שיש וכיור

79. בדיון מיום 3.4.19, התובעים אימצו קביעת המומחה מטעם בימ"ש ואילו הנתבעת חלקה על קביעתו. לאחר שמיעת טענות הנתבעת בעניין, בימ"ש קבע כלהלן:

"בית המשפט מזכיר לצדדים שהוגשו ראיות וסיכומים ואם סברה הנתבעת שיש בפר' כדי להצביע על כך שנפלה אצלה המומחה שגגה או טעות היה עליה לעשות זאת בסיכומים ולא היום לראשונה, לכן מאמץ את חו"ד המומחה מטעם בית המשפט בעניין "משטח שיש וכיור".

80. בימ"ש חייב בהחלטה מיום 3.4.19 את הנתבעת בעלות תיקון הליקוי בסך של 750 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

סעיף 6.11.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

אריחים פגומים בחדר אמבטיה

81. הצדדים לא העלו כל טענה ביחס לסעיף זה במהלך הדיונים. לכן, בימ"ש מאמץ חוות דעת המומחה מטעמו ומחייב את הנתבעת בעלות התיקון בסך של 800 ₪.

תכנית המכר

82. להלן דיון בטענות לגבי תכנית המכר.

סעיף 6.12.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

שינויים בחדר אמבטיה

83. הצדדים לא העלו כל טענה ביחס לסעיף זה במהלך הדיונים ולכן בימ"ש מאמץ חוות דעת המומחה, וקובע כי אין ליקוי.

סעיף 6.12.2 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

84. בדומה לסעיף הקודם, גם בעניין סעיף זה הצדדים לא העלו כל טענה ביחס לסעיף זה במהלך הדיונים ולפיכך בימ"ש מאמץ חוות דעת המומחה, וקובע כי אין כל ליקוי.

סעיף 6.12.3 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

קולטן

85. בדיון מיום 24.10.19 ולאחר שמיעת טיעוני הצדדים, בימ"ש קבע כלהלן:
"על התובעים היה לחקור את המומחה לגבי הטענה שמסקנתו מוטעית והתובעים לא ידעו להפנות את בית המשפט לאותה חקירה ולתשובות המומחה ובית המשפט לא מוצא מקום לסטות מקביעת המומחה, כי על אף בקשת הדיירים לא ניתן היה לבצע את השינוי ולכן דוחה את בקשת התובעים כי בית המשפט לא יאמץ את מסקנת המומחה."

86. בהתאם להחלטה מיום 24.10.19, בימ"ש מאמץ את חוות דעת המומחה ומחייב את הנתבעת בעלות תיקון בסך של 400 ₪ בלבד בשל הצורך להתקין סיפון חיצוני לצינור ניקוז מכונת הכביסה.

סעיף 6.13.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

שיש מטבח

87. בדיון מיום 24.10.19, בימ"ש קבע כלהלן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

"סוגיה זו נדונה בהרחבה במסגרת שמיעת הראיות, ר' עמ' 74-81 בחקירת המומחה.

המומחה הסביר באריכות את מסקנתו בחו"ד לפיה השקיעה עומדת בדרישות התקן וכי במקרה כזה התיקון הנדרש הוא זול יחסית ולמרות שהעריך שהוא מסתכם ב 200 ₪ חייב את הנתבעת ב 600 ₪. הסוגיה מי ביצע את השליכט הצבעוני אינה מעלה ואינה מורידה מרגע שהשקיעה עומדת בדרישות התקן. סוגיה זו עלתה אך ורק כדי להסביר שהמועד לביצוע אותו תיקון פשוט היה לפני התקנת הארון והשיש.

בנסיבות אלה אינני מוצא מקום לשנות את מסקנות המומחה בעניין ס' 6.13.1."

88. בהתאם להחלטה מיום 24.10.19, בימ"ש מאמץ חוות דעת המומחה ומחייב את הנתבעת בעלות תיקון הליקוי בסך של 600 ₪.

סעיף 6.14.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

חלון ממ"ד

89. הצדדים לא העלו טענה ביחס לסעיף זה במהלך הדיונים ולפיכך בימ"ש מאמץ חוות דעת המומחה, ומחייב את הנתבעת לשאת בעלות תיקון הליקוי בסך של 800 ₪.

סעיף 6.15.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

אורור חדר שירותים הורים

90. ביחס לרכיב זה, בדיון בסוגיה מיום 24.10.19, בימ"ש קבע כלהלן:
"הסוגיה כיצד יש לחשב את שטח הרצפה ביחס לחלון האם לפי שטח נטו או לפי מידות חיצוניות עלתה לפני מספר בתי משפט וערכאות.

בית משפט זה נדרש לסוגיה זו אך לפני פרק זמן קצר בתיק אחר ובו מצא לאמץ את קביעת כב' השופטת כהן בע"א 38629-08-18 וחניש נ' משאב.

גם בתיק הקודם בו בית משפט זה נדרש לסוגיה, עו"ד רבינוביץ שייצגה גם שם העלתה אותה טענה לפיה בית המשפט המחוזי לא קיים דיון עצמאי ודחה אותה.

בית המשפט מצא שם ומוצא גם כאן להפנות לקביעת בית המשפט בעניין וחניש לפיה: "פרשנות בית משפט קמא ואימוץ קביעת המומחה בהקשר זה מעוגנת בלשון החוק, הפסיקה והגיונית בנסיבות העניין".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

בכל הצניעות, גם מותב זה בדעה שהעמדה שאימצה כב' השופטת כהן וכב' השופט נמרודי שפסק דינו עמד למבחן בפניה היא העמדה שתואמת את הוראת התקנה גם אם הוראה זו אינה נראית לתובעים וכל עוד ההוראה לא תשונה, על בית המשפט ליישם בהתאם לתוכן ההוראה הנוכחית שמפנה למידות חיצוניות של החלון.

אשר על כן, מאמץ חו"ד המומחה מטעם בית המשפט גם בעניין זה."

91. בהתאם לאמור בהחלטה מיום 24.10.19, בימ"ש מאמץ חוות דעת המומחה וקובע שלא הוכח ליקוי בגין סעיף זה.

סעיף 6.15.2 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש מספריים של חלון הקיפ

92. בימ"ש אישר פיצוי בסך של 300 ₪ בגין החלפת המספריים, בהתאם לחו"ד המומחה מטעמו. בעניין החלפת הזוגיות, בימ"ש קבע שיש לאפשר לנתבעת להגיש אישור בטיחות ולכן בעניין זה חל אותו דין שחל על הדיון הקודם לגבי בטיחות הזוגיות.

93. כאמור לעיל, ביום 27.2.20 צירפה הנתבעת אישור לתו תקן, ונקבע שהעניין יתברר בדיון הקרוב. בימ"ש יתייחס בהמשך פסק הדין באופן כולל לטענת התובעים כי יש להחליף הזוגיות עקב שינוי התקן לאחר מתן היתר הבניה.

סעיף 6.16.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש אוורור חדר ילדים

94. בדיון מיום 24.10.19, בימ"ש קבע כלהלן:
"מקובלת על בית המשפט הפרשנות של התובעים שהקביעה שהיתה נכונה לעניין חלון שניתן לפתוח אותו באופן מלא אינה נוגעת לחלון שבכל מצב ובדרך קבע מחצית מהחלון חסומה לכניסת אוויר. מכאן שכאשר מדובר בכנף על כנף יש לפרש את התקנה בהתאם ולכן קובע שבעניין זה פרשנות המומחה את הוראת התקנה אינה נכונה.

לכן, מאמץ את חו"ד של המומחה בן עזרא כאשר הסוגיה האם הנתבעת תבצע את התיקון אם לאו תוכרע בסוף הדיון."

95. בהתאם לאמור בהחלטה מיום 24.10.19 ולנוכח אימוץ מסקנת המומחה בן עזרא מטעם התובעים בסעיף 29, בימ"ש מחייב את הנתבעת בסך של 2,000 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

סעיף 6.17.1-6.17.2 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

ליקויים באריחים בסלון במטבח במסדרון ובשירותי אורחים

96. ביחס לסעיפים שבכותרת, הצדדים לא חלקו על סעיף 6.17.2, וביחס לסעיף 6.17.1 לחוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש, התובעים אימצו את חוות דעת המומחה מטעם בימ"ש ואילו הנתבעת הפנתה לסעיף 47.1 לסיכומיה.

97. הנתבעת טענה בסיכומיה ביחס לליקויים באריחים כלהלן: "לעניין סעיף זה, הנתבעת תשוב על עמדתו של המומחה ברגינר, ותטען כי עלות החלפה גורפת של כלל שטח הריצוף מסתכמת בסך של 28,000 ₪. מכאן שהנתבעת עצמה מפנה לחוות דעתו של המומחה מטעמה, אשר העריך את עלות התיקון של כל שטח הריצוף בסך של 28,000 ₪.

98. מעיון בחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש עולה כי העריך את עלות התיקון בסך של 30,150 ₪. בנסיבות אלו, לנוכח הפער הנמוך בקביעות ומאחר ולא נמצא נימוק המניח את הדעת מדוע יש להעדיף את חוות דעת המומחה מטעם הנתבעת על פני חוות דעתו של המומחה מטעם ביהמ"ש, בימ"ש קובע שאין לסטות מקביעת המומחה מטעמו ומחייב את הנתבעת בעלות התיקון בסך של 30,150 ₪.

סעיף 6.17.3-6.17.7 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

99. ביחס לסעיפים אלו, המומחה מטעם בימ"ש קבע פיצוי בסך של 4,000 ₪ בגין פרוק רגלי ארון המטבח (רגליות מתכווננות ומשטחי סף המכונים "צוקל") והתקנתם לאחר החדרת אריחים מתחת לארון המטבח. התובעים לא חלקו על ממצאי המומחה ואילו הנתבעת שבה וטענה לפיצוי כולל בגין החלפת האריחים בסך של 28,000 ₪. בימ"ש לא מצא מדוע עליו להעדיף חו"ד המומחה מטעם הנתבעת ולכן מאמץ חו"ד המומחה מטעם בימ"ש ומחייב הנתבעת לשלם הסך של 4,000 ₪.

סעיפים 6.18.1-6.18.2 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

ריצוף מרפסת הסלון

100. בדיון שהתקיים ביום 11.3.20 התובעים אימצו חו"ד המומחה מטעם בימ"ש לפיה יש לפצות אותם בסך 35,000 ₪. הנתבעים חלקו על חו"ד המומחה מטעם בימ"ש והפנו לחו"ד המומחה מטעמם לפיה מרפסת חיצונית לא מקורה או מקורה חלקית מיועדת להיות חשופה לגשם ולכן לכתמי הרטיבות הלכאוריים אין כל משמעות מבחינת קביעת אי התאמה כהגדרתה בחוק המכר. עוד טענו שמרפסת התובעים מוזנחת, מלוכלכת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ולא מטופלת ובאחריותם לבצע פעולות אחזקה וניקיון שוטפים ולכן עלות התיקון של רכיב זה הוערכה על ידי המומחה מטעמם בסך כולל של 1,500 ₪.

101. בימ"ש לא מצא טעות בולטת לעין בחוות דעתו של המומחה מטעמו, והנתבעת לא הראתה ולא הצביעה על טעות שכזו, ומכאן שאין מקום לקבל דווקא את עמדתה של הנתבעת בעניין זה. כמו כן, הטענה כי הליקוי נגרם עקב פעולות תחזוקה כביכול שלא ננקטו על ידי התובעים בפרק זמן קצר ממועד הרכישה, אינה סבירה על פניה וגם לא פורטה כדבעי. לכן, בימ"ש מאמץ חו"ד המומחה מטעמו ומחייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 35,000 ₪.

סעיפים 6.19.1-6.19.2 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

המעקה הבנוי

102. מהדיון מיום 24.10.19, עלה שהצדדים לא חלקו על קביעות המומחה מטעם בימ"ש ביחס לסעיף 6.19 בכללותו. לכן, בימ"ש מאמץ חוות הדעת ביחס לסעיף זה ומחייב את הנתבעת בתשלום הסך של 4,000 ₪.

סעיף 6.20.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

זיגוג מעקה

103. כאמור לעיל, דיון בסוגיה החל כבר קודם לכן וביום 27.2.2020 צירפה התובעת אישור לתו תקן. בדיון שהתקיים ביום 11.3.20 התובעים הלינו על כך ש"מאז ניתנה החלטה מיום 24.10.19 ועד ה- 27.02.2020 חלפו 5 או כמעט 6 חודשים ולא ברור מדוע ברגע האחרון מגישים מסמכים כאשר אם הייתי רוצה להידרש לגבי אמיתות תוכנם הייתי יכולה להגיש בקשה לזמן."

104. כמו כן, טענו שבשונה מהמסמך שצורף לראיות הנתבעת, המסמך שהוגש לפני הדיון הוא של חברה אחרת – "קורל תעשיות" – "ופתאום אנו מגלים שמדובר ביצרן אחר, חברה אחרת, מה ניסתה הנתבעת לעשות? היא הציגה למומחה אורמן מסמכים שלכאורה לשיטתה רלוונטיים לבניין בו ממוקם בית התובעים ועכשיו היא מגישה מסמך אחר של קורל תעשיות ללא תצהיר – גם מהטעם הזה מבוקש לדחות את המסמכים." עוד טענו שבימ"ש הורה לנתבעת להגיש אישור מעבדה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

105. כשבימ"ש העיר כי הוא מעיין באישור מכון התקנים, התובעים ענו "היתר מסמן מצרך בתו תקן הוא אינו תעודה שבדקה מצרך בהתאם לדרישות התקן. יש הבדל בין היתר כללי שמאשר לספק או ליצרן לסמן מוצר בתו תקן לבין העובדה שהמוצר אכן עומד בדרישות התקן ובעניין זה אני מפנה לחוק התקנים – שם בסעיף 12(א)(1) בפרק ז' שעניינו תעודות בדיקה להתאמה לתקן ובדיקת מצרכים – שם נקבע "המכון כל מי שאושר לעניין זה בכתב על ידי הממונה, (להלן – מעבדה מאושרת) רשאים לבדוק את מידת התאמתו של מצרך לתקן, או לתקן רשמי, ולתת תעודת בדיקה על כך. בסעיף 12 (ב) נקבע "תעודת בדיקה שניתנה כאמור בסעיף קטן (א) ונחתמה בידי מנהל מעבדה מאושרת או בידי מי שהוא הסמיק לכך, תשמש ראיה לתכנה כל עוד לא הוכח היפוכו של דבר."

106. כשבימ"ש שאל את הנתבעת כיצד היא יודעת שאישור חברת קורל "נוגע לדירת מירילא אם בעבר התייחסנו לעמי תעשיות אני עונה, שאלתי את נציגת הנתבעת כדי להבין מה הפרקטיקה, לא מן הנמנע שהזכויות... כשבית המשפט אומר לי שהטיעון שלא מן הנמנע שהיה כך או אחרת אנו מקובל עליו וכי היה מקום להגיש תצהירים בעניין זה אני אומר – אבקש להביא תצהיר בעניין."

107. התובעים טענו בתגובה שגם אם נכונה הטענה שחברת קורל תעשיות התקינה "איקס זכויות" בדירת מירילא ו/או ליאני "אין באישור שהוא לסמן מצרך כתו תקן להוכיח שהזכויות שהותקנה בדירת התובעים עומדת בדרישות התקן כי אין לזכויות הזו סימון של תו תקן."

108. בימ"ש קבע כי על מנת לוודא שההיתרים שמתייחסים לזכויות בטיחות אכן מתייחסים לזוגיות שבדירות התובעים הוא מתיר לנתבעת לפנים משורת הדין, להגיש תצהיר מפורט "ממנו יעלה בבירור הקשר בין כל אחת ואחת מהתעודות לזוגיות שהותקנו בדירות התובעים."

109. ביום 7.5.20 בימ"ש המשיך הדיון בסוגיה והצדדים התייחסו למכתב המומחה מטעם בימ"ש מיום 6.5.20 בו שב ואישר כי הזוגיות בטוחות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

110. ביום 20.5.20 התקיים דיון נוסף בסוגיה. בימ"ש התייחס לכך שהנתבעת הגישה חוו"ד נוספת ולא תצהירים כפי שהורה. בימ"ש קבע כלהלן:

"כאמור לעיל, אין מדובר במחלוקת על מאות ואלפי שקלים אלא על מחלוקת בסכום כולל של 70,000 ₪, אם מביאים בחשבון את שתי התביעות ור' פירוס החישוב בישיבה קודמת.

המומחה מטעם בית המשפט ראה בדירה זכויות מחוסמת ולא רבודה ונשאלה השאלה האם במועד התקנת הזוגית המחוסמת לא היה צורך לפי התקן בזכויות רבודה.

הסוגיה היא עובדתית והיה על הנתבעת להעמיד תצהיר שבו יצוינו המועדים הנוגעים לעניין דהיינו, מתי הותקנה הזוגית המחוסמת בפועל בדירת התובעים. אם הותקנה לפני שינוי התקן אזי די היה בזכויות מחוסמת. אם הותקנה לאחר שינוי התקן אזי היה עליה להתקין זכויות רבודה.

מכיוון שהנתבעת לא מצאה להגיש תצהיר כפי שבית המשפט הורה לה בישיבה קודמת היה מקום לקבוע שהדיון בסוגיה זו הסתיים.

אולם, בית המשפט מוצא לנכון לנוכח חשיבות הסוגיה ליתן לנתבעת הזדמנות אחרונה, בכפוף לפסיקת הוצאות הולמות להעמיד תצהיר בסוגיה העובדתית והיא מתי הותקנו הזוגיות, על ידי מי וכיצד המצהיר יודע את העובדות נשוא תצהירו באופן אישי ולא על ידי קבלת המידע מגורם אחר."

111. הנתבעת הודיעה כי תגיש התצהיר הנדרש.

112. ביום 14.7.20, לאחר שהוגשו תצהירי הנתבעת התקיים דיון נוסף. לדיון התייצבו ה"ה שלומי הירשהורן ושלומי אטיאס שחתמו על תצהירים. מכיוון שתצהיר מר אטיאס מחברת קשת מעקות הוגש בסמוך לדיון, נחקר רק מר שלומי הירשהורן. בימ"ש קצב לתובעים פרק זמן להודיע אם בכוונתם להגיש תצהיר הזמה לתצהיר מר אטיאס.

113. ביום 11.8.20 התקיים דיון נוסף בסוגיה בו נחקר מר שלומי אטיאס על תצהירו. הוא העיד בעמוד 249 שרכש הזוגית מחברת קורל וכי באותה עת די היה בזוגית מחוסמת. "ש. אם זה כך, תסכים איתי שהזמנת עבודה זו איננה הסכם בין חברת קשת לבין חברת דניה סיבוס?"



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ת. זה לא הסכם, זה הזמנה, אני קשת מערכות חותך זכוכית במפעל מעביר את זה לחברת קורל לחיסום ומהחיסום זה מגיע לשטח. בשנים האלה זה היה הנוהל, היום זה נוהל שונה כי התקנים השתנו וחברת קורל פשטה את הרגל לפני כמה שנים בגלל שהתקנים השתנו והיום הזכוכיות הן רבודות.
ש. אני שאלתי אותך האם יש לך חוזה כי כשקונים בהיקפים כאלה מצופה שחברת דניה סיבוס והחברה שלך יהיה בניהם הסכם ביחס לפרויקט, אז האם התשובה שלך היא בגלל שהיה תקן אחר לא היה בינינו חוזה?
ת. היה חוזה, ברור שיש חוזה עם דניה אבל זה היה לפני 11 שנה. זה לא היה שבוע שעבר. אני אומר שאמרתי גם 12 שנים. אני חייב להגיד מילה, כל התיק הזה זה 2,000 ₪ שלושת אלפים ₪ מביאים אותי כמה פעמים.

114. מר אטיאס נשאל לגבי מסמכים נוספים ועל כל כך ענה "לא מצאנו. הפכתי את כל התיקים שם, אני נשבע." בשים לב לחלוף הזמן ממועד ההתקנה, כעשר שנים לפני מועד הגשת תצהיר מר אטיאס, טענתו כי לא איתר המסמכים, סבירה.

115. בימ"ש קבע בתום הדיון כלהלן:
"עולה קושי בעמדת התובעים לפיה ברור שהיה על הנתבעת להתקין זגוגית רבודה בשעה שהמומחה מטעם בית המשפט, אינו תומך בעמדה זו, ובית המשפט העיר בדיון קודם שיש להבחין בין החלטה של מכון התקנים, ככל שהייתה לבין תקן שנקבע על ידי השר, תקן שלוקח בחשבון שקבלן אינו אמור לשנות הזמנות מספקים תוך שבועות ואפילו חודשים, ולכן קובע הוראת שעה מתאימה. עד מועד דיון זה לא הובאה לפני בית המשפט הכרזת השר על תקן מחייב שתוכיח את טענת התובעים שבמועד ההתקנה היה תקן מחייב על פי הכרזת השר ששינה מהתקן המחייב בעת קבלת היתר הבניה."

116. בימ"ש הורה לצדדים לסכם בסוגיה.

117. התובעים טענו בסיכומיהם כי הנתבעת העמידה 4 גרסאות סותרות באשר לזהות מתקין הזיגוג במעקות ו- 3 ספקים לטענתה עשו זאת: תחילה טענה כי הייתה זו עמי תעשיות, לאחר מכן קורל, ולאחר מכן קשת. עוד טענו כי חרף שינוי הגרסאות- הנתבעת לא הוכיחה באמצעות עדות את מועד ההתקנה, והנטל הוטל עליה בפרט שעה שהיא זו אשר העלתה טענה זו.

118. התובעים טענו כי גם העד, מר שלומי אטיאס, לא היה מי שביצע את ההתקנה ולא ידע להשיב לשאלות הקשורות במועד ההתקנה. בחקירתו הסביר העד אטיאס כי חברת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

קשת שבבעלותו חתכה את הזכויות העבירה לחברת קורל על מנת שתחסם אותן ומשם הובאו הזכויות לשטח. לא הובאו לכך ראיות. גם לא הובאו מסמכים המעידים על ההתקשרות בין הנתבעת ובין קשת, ולא הובאו מסמכים על התקשרות בין קשת לקורל.

119. התובעים טענו כי מדברי מר אטיאס עולה שביצע את ההתקנה בשנת 2010 או קודם לכן. לכן תהו, אם אכן בוצעה ההתקנה בשנת 2009 או 2010- הכיצד זה שתמונות שצולמו ב- 2011 מוכיחות את ההפך הגמור, לפיהן אין בדירות שום דבר הקשור לזיגוג או לאלומיניום.

120. עוד טענו כי הנתבעת לא סתרה את טענות התובעים כי במועד בו תוקן תקן 1099.1 (נובמבר 2010) טרם הותקנו הזכויות בדירותיהם ובבניין כולו. לטענת התובעים, עד למועד מסירת הדירות (מירילא- 16.2.12, וליאני 21.11.11)- היה לנתבעת די והותר זמן להתאים את הזכויות לתקן המתוקן- למעלה משנה. קל וחומר משמדובר בתקן שאינו רשמי (אך עדיין מחייב לפי חוק המכר (דירות)), ולכן בהיותו לא רשמי, הרי שתוקפו הוא ממועד פרסומו (ולא 60 יום ממועד פרסומו).

121. עוד טענו, שגם לשיטת הנתבעת עצמה, רק בשלהי 2011 ניתן טופס 4 משמע – כל עוד לא הותקנו המעקות- לא היה ניתן ליתן טופס 4 ולכן לא ייתכן כי הצהרתו ועדותו של מר אטיאס נכונות.

122. הנתבעת טענה שהמועד הקובע לעניין התקנת הזגוגיות, הינו מועד היתר הבנייה (10.12.09) ולכל היותר, החתימה על הסכמי המכר (יולי 2010), לפיה, יש להתקין זכויות מחוסמת, כפי שהותקנה. עמדתה עולה בקנה אחד עם הפסיקה ועם עמדת המומחה מטעם בימ"ש.

123. לטענת הנתבעת, המומחה מטעם בימ"ש הגיש חו"ד משלימה, במסגרתה קבע "אין כל צורך להחליף את הזיגוג במעקות המרפסות מאחר והיתר הבנייה הינו לפני פרסום התקן המחייב זכויות רבודה".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

124. עוד טענה שמר שלומי הירשהורן, מהנדס ראשי בדניה סיבוס בע"מ, הצהיר, שהיתר הבנייה ניתן ביום 9.12.09, בזמן שתקן 1099.1.1, לפני התיקון, חל, ועל בסיסו תוכנן הפרויקט ובוצע בפועל. בנוסף, צורף תצהיר של שלומי אטיאס, מחברת "קשת מעקות אלומיניום בע"מ", במסגרתו צירף עותק מהזמנת העבודה ואישור מיום 1.1.11 הימנו עולה שהזכויות שהותקנו, נמצאו כבטיחותיות ע"י מכון התקנים, אשר שניהם הופקו לפני שהתקן הנטען ע"י התובעים נכנס לתוקף.

הזוגיות הותקנו על פי התקן המחייב בעת התקנתם

125. לאחר שבימ"ש הקדיש זמן רב לסוגיה הממוקדת של בטיחות הזוגיות הוא קובע כי הונחה דעתו, כפי שקבע המומחה מטעמו, כי הזוגיות עמדו בדרישות התקן למועד התקנתן.

126. בימ"ש העיר במספר החלטות קודמות, כי אין לקבל טענת התובעים שעל קבלן להתאים עצמו לאחר קבלת היתר הבניה לשינויים בתקן על ידי מכון התקנים, להבדיל משינויים בתקן הרשמי בהתאם להכרזת השר. זאת, ככל שלא התחייב אחרת בעת כריתת חוזה.

127. מסקנה זו עולה מסעיף 8 לחוק התקנים תשי"ג 1953 המבחין בין תקן שקבע מכון התקנים ובין תקן רשמי שקבע השר. תוקפה של אכרזה של השר לפי סעיף קטן 8(א) הוא מתום שישים יום מיום פרסומה ברשומות או ממועד מאוחר יותר שהשר קבע באכרזה, בדרך כלל או לגבי כל איסור ואיסור שבסעיפים 9 ו-9א.

128. התובעים טענו כי התקן שונה בחודש נובמבר 2010, אך אישרו כי אין מדובר בתקן רשמי.

129. כמו כן, בשים לב שהתקן שונה לאחר קבלת היתר בניה, ובהעדר הסכמה חוזית אחרת, אין לצפות שהקבלן שהסתמך על התקן הרשמי במועד קבלת היתר הבניה שתוקפו קצוב, יבצע שינויים בהזמנות מספקים תוך כדי ביצוע העבודה. לא לחינם, תוקף היתר הבניה קצוב שכן הוא מאפשר לקבלן להסתמך עליו במשך תקופת הבניה על פי ההיתר. מרגע שפג תוקפו של היתר הבניה ויש לחדשו, על הקבלן להביא בחשבון התאמות, לרבות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

לתקן שהתעדכן לאחר מועד קבלת ההיתר. לכן, הבדיקה של הבניה לצורך קבלת טופס אכלוס ע"י רשות הרישוי הינה על פי היתר הבניה.

130. קיימת גם האפשרות שאם יימצא ליקוי בניה ועל הקבלן יהיה לבצע התקנה מחדש של חיפוי, או זגוגיות, אזי יהיה על הקבלן לבצע השיפוץ בהתאם לתקן המעודכן.

131. מכאן שיתכן כי בנסיבות מסוימות המועד הקובע להתאמה לתקן יהיה במועד הבניה ולא במועד מתן היתר הבניה. אולם, לא הוכח כי נסיבות אלה התקיימו כאן.

132. אשר על כן, בימ"ש דוחה הטענה כי על הקבלן לבצע התקנה מחדש של הזגוגיות.

הבקשה לפסילת חו"ד המומחה מטעם בימ"ש

133. כמפורט בראשית פסק הדין, במהלך הדיון הממושך בטענת התובעים לפיצוי בגין שינוי התקן החל על הזגוגיות, התובעים ביקשו לפסול חו"ד המומחה מטעם בימ"ש והאשימו אותו בשיתוף פעולה עם הנתבעת. התובעים ייחדו חלק לא מבוטל מסיכומיהם לציטוט ביקורת נקודתית של כבוד השופט הימן על המומחה ולפרוט תחושותיהם לגבי חוסר הנחת שלהם ביחס למומחה.

134. כאן המקום לציין, שהתובעים ביקשו לפסול המומחה כבר ביום 27.7.16, אך כבוד השופטת ביבי דחתה הבקשה.

135. כעולה מפרוט עשרות הטענות של התובעים לליקויים, המומחה הסכים עם חלק לא מבוטל מטענות התובעים, אך לא קבע מלוא הסכומים המבוקשים. המומחה לא אמור לרצות מי מהצדדים ועליו להגיע לממצאים על פי מדדים מקצועיים.

136. התובעים, וזו זכותם, עמדו על ברור מעמיק ומפורט של טענתם בעניין הזגוגיות, וחלקו על מסקנת המומחה מטעם בימ"ש וכן על מכתבו מיום 6.5.20 בו עמד על עמדתו. התובעים טענו כי מכתב זה מלמד על שיתוף פעולה פסול בין הנתבעת ובין המומחה מאחורי גבם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

137. בימ"ש לא מצא שנפל בהתנהלות המומחה מטעמו פגם מהותי המצדיק פסילת חו"ד. למעשה, הנתבעת הכשילה המומחה עת פנתה אליו ללא העתק לתובעים. לכן, היה מקום לבוא בטרוניה בעיקר כלפי הנתבעת.

138. לא זו אף זו, דווקא בהתנהלות התובעים נפל פגם מהותי כאשר ניסו במסגרת סעיף 45 לכתב התביעה מטעם מיריליא לתמרן את בימ"ש לבחירת מומחה כלבבם על ידי כך שהודיעו על פסילת 14 מומחים, לרבות המומחה שמונה בסופו של יום ע"י כבוד השופט הימן, ואף טענו ש"אין לראות ברשימה זו רשימה סופית וממצה". כאמור לעיל, כבוד השופט הימן דחה התנהלות זו וגם מותב זה דוחה אותה בשתי ידיים.

139. משתי בקשות הפסילה, עולה שמערכת היחסים בין ב"כ התובעים ובין המומחה אינה מיטבית, בלשון המעטה, אך אין לערב בין חילוקי דעות בתובענות שונות בהן מייצגת באת כוח והתובעים באותן תביעות ובין התובעים כאן.

140. התובעים הפנו להערה של כבוד השופטת ביבי למומחה לגבי אופן התבטאותו כלפי ב"כ התובעים בתגובתו לפנייתה, בה בין היתר קבל על כך שהיא מנסה לפסול אותו. כאמור לעיל, התובעים אכן ביקשו לפסול אותו כבר בכתב תביעתם ולכן יש לכאורה בסיס לאוירה של חשדנות שיצרו התובעים עצמם, כבר בכתב התביעה.

141. אולם, כאמור לעיל, סקירת מסקנות המומחה מלמדת על בחינה נטולת פנים ומקצועית של עשרות טענות לליקויים. התובעים קיבלו חלק גדול ממסקנות המומחה כאשר השביעו רצונם. מכאן שעל אף אווירה לא נעימה השוררת לדאבון הלב בין באת כח התובעים ובין המומחה, היא לא חלחלה למסקנות המקצועיות.

142. למומחה מטעם בימ"ש תפקיד חשוב ביותר בברור האמת בתביעות בעניין ליקויי בניה ולכן על בימ"ש לעמוד על המשמר ולמנוע ניסיונות הן של תובעים והן של נתבעים להטיל מורא על מומחים שלא משביעים את רצונם. בימ"ש התרשם שהמומחה מטעמו עשה עבודתו נאמנה ואף לא היסס כשהיה צורך לתקן חו"ד. לכן, בימ"ש דוחה הבקשה לפסילת חו"ד המומחה ויביא הבקשה בחשבון כאשר ידון בסוגיית ההוצאות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

סעיף 6.20.2 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

תיקון פגמים באדן השיש

143. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהתובעים קיבלו חוו"ד המומחה מטעם בימ"ש ואילו הנתבעת חלקה עליה וביקשה מבימ"ש לאמץ חוו"ד המומחה מטעמה.

144. בימ"ש לא מצא טעות בולטת בחוו"ד של המומחה מטעמו ולכן אין מקום להעדיף חוו"ד המומחה מטעם הנתבעת. אשר על כן, בימ"ש מאמץ את חוות דעתו של המומחה מטעם בימ"ש, ומחייב את הנתבעת בסך של 800 ₪ עלות התיקון כקביעת המומחה מטעמו.

סעיף 6.20.3 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

145. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהצדדים לא חלקו על קביעת המומחה מטעם בימ"ש. לכן, בימ"ש מאמץ חוו"ד המומחה מטעמו ומחייב את הנתבעת בסך של 4,000 ₪ כקביעת המומחה מטעמו.

סעיף 6.21 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

כיור מרפסת שמש

146. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהתובעים חלקו על ממצאי המומחה מטעם בימ"ש. אולם, לאחר מכן, הסבירו כי אינם חולקים על תיקון חוו"ד בעת חקירתו כאשר קבע עלות תיקון בסך של 1,000 ₪. הנתבעת עמדה על עמדתה כי לא הוכח קיום ליקוי.

147. בימ"ש מאמץ את קביעת המומחה מטעמו, כפי שהובאה לידי ביטוי בחקירתו (ראה עמ' 68 שו' 18 עד לעמ' 69 שו' 8). המומחה חזר בו בחקירה מקביעתו שאין המדובר בליקוי, וקבע כי יש לפצות התובעים בסך של 1,000 ₪. לכן, בימ"ש מחייב הנתבעת בסך של 1,287 ₪.

סעיף 6.22 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

נקודות חשמל במרפסת

148. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהתובעים מקבלים את עמדת המומחה מטעם בימ"ש. הנתבעת חלקה על מסקנת המומחה מטעם בימ"ש וביקשה בהתאם לסעיף 51.1 לסיכומיה, לאמץ מסקנת המומחה מטעמה כי אין ליקוי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

149. בשלב זה בימ"ש מצא להעיר לנתבעת כי "חברה קבלנית שמוחזקת כמי שאמורה להכיר את הדין ואת מעמדה של חוות דעת מטעם בית המשפט מודיעה פעם אחר פעם באופן עקבי שהיא חולקת על חוות הדעת של המומחה מטעם בית המשפט" הנתבעת השיבה כי "אני הצעתי לדלג על אותם סעיפים, תוך הבנה של הדין הקיים והבנה שבית המשפט כנראה יאמץ את דעת מומחה בית המשפט. היום כשאנו בדיון שלאחר הגשת סיכומים, כל שאני עושה הוא לחזור למען הזהירות. לאחר ששמעתי את דברי בית המשפט, אני אראה לבית המשפט שהדיון יתנהל מעכשיו בצורה קצת שונה ביחס לסעיפים אחרים."

150. לנוכח האמור לעיל, בימ"ש שב ומאמץ חו"ד המומחה מטעמו, שכן לא מצא גם בעניין זה טעות בולטת. בימ"ש מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 500 ₪.

סעיף 6.23.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

אוורור מחסן

151. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהתובעים חולקים על מסקנת המומחה מטעם בימ"ש והפנו לסעיף 38 לסיכומיהם. הנתבעת ביקשה לאמץ חו"ד המומחה מטעם בימ"ש.

152. מכיוון שהתובעים לא מצאו לחקור המומחה על מסקנתו בעניין אוורור המחסן, בימ"ש מאמץ חו"ד וקובע שלא הוכח קיום ליקוי.

שונות

סעיף 6.24.1 לחו"ד המומחה מטעם בימ"ש

153. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהצדדים אינם חולקים על מסקנת המומחה מטעם בימ"ש ולכן בימ"ש מאמץ חו"ד ומחייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 100 ₪.

סעיף 6.24.2 לחו"ד המומחה מטעם בימ"ש

154. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהצדדים אינם חולקים על מסקנת המומחה מטעם בימ"ש ולכן בימ"ש מאמץ חו"ד ומחייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 100 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

סעיף 6.24.3 לחו"ד המומחה מטעם בימ"ש

155. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהצדדים אינם חולקים על מסקנת המומחה מטעם בימ"ש ולכן בימ"ש מאמץ חו"ד ומחייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 100 ₪.

סעיף 6.24.4 לחו"ד המומחה מטעם בימ"ש

גובה האסלה בשירותי אורחים.

156. לאחר שהצדדים העלו טענותיהם ביחס לליקוי זה, נקבע בדיון מיום 11.3.20 כך: "מכיוון שביהמ"ש מסכים עם התובעים שהסוגיה אינה שאלה של מקצועיות אלא שאלה משפטית והנתבעת ביקשה לבדוק את הסוגיה המשפטית, דהיינו, התוכן של התקן, קוצב 10 ימים מהיום לבדוק ולהשיב.

היה ולא תגיש תשובה בעניין זה, תיראה כמי שזנחה התנגדותה."

157. הנתבעת לא הגישה תשובה. משכך, הרי שהיא זנחה את התנגדותה ביחס לסעיף זה. לכן, בימ"ש מקבל עמדת התובעים ומחייב את הנתבעת בסך של 750 ₪ ביחס לסעיף זה, זאת כאמור בהתאם לטענת התובעים עצמם, שטוענים שהסכום שנקבע בסעיף 49 לחוות דעת המומחה מטעמם כולל בתוכו גם את העלות שבסעיף 50 לחוות דעת המומחה מטעמם. בנסיבות אלו, מאחר ובהתייחסות המומחה מטעם בימ"ש, קבע המומחה ביחס לסעיף 6.24.3 סך של 250 ₪ בגין עלות התיקון, הרי שיש להוסיף לסך הנ"ל אך ורק הסך של 750 ₪.

סעיף 6.24.5 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

אסלה רופפת בשירותי הורים

158. בדיון שהתקיים ביום 11.3.20, התובעים חזרו בהם מהטענה ביחס לליקוי זה. לכן, בימ"ש דוחה הטענה לקיום ליקוי המחייב בתשלום פיצוי.

סעיף 6.24.6 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

תיקון שיפוע בחדר רחצה הורים

159. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהצדדים אינם חולקים על מסקנת המומחה מטעם בימ"ש ולכן בימ"ש מאמץ חו"ד ומחייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 400 ₪ כקביעת המומחה מטעם בימ"ש.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

סעיף 6.24.7 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

חיזוק עוגני כיור בשירותי אורחים

160. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהצדדים אינם חולקים על מסקנת המומחה מטעם בימ"ש ולכן בימ"ש מאמץ חו"ד ומחייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 100 ₪.

סעיף 6.24.8 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

רוחב חניה

161. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהתובעים חולקים על מסקנת המומחה מטעם בימ"ש. התובעים הפנו לסיכומיהם בסעיף 41 ובסעיף 42 וביקשו "להוסיף לסך של 5,000 ₪ הסך של 16,500 ₪, בהתאם לחווה"ד של סידאווי."

162. הנתבעת התנגדה והפנתה לסעיף 55.1 לסיכומיה ו"לחקירת מומחה ביהמ"ש בעניין זה, שבה אישר מומחה ביהמ"ש כי חווה"ד הסתמכה על הנחיות מש' התחבורה המהוות המלצה בלבד וכי רוחב החניה עליו הצביע מומחה ביהמ"ש בחווה"ד הינו לפי רמת... מומחה ביהמ"ש אישר בחקירתו כי לפי רמת הביניים השנייה לתכנוני חניה, מותר גם לבנות חניה שרוחבה מגיע ל- 2.8 מטרים בלבד, ולכן רוחב החניה שלפנינו 2.88 ס"מ עומד בדרישה.

כשביהמ"ש אומר לי שהוא התרשם שמדובר במיזם יוקרתי עם דירת פנטהאוז בסכומים נכבדים ולא בדרג ביניים אני עונה: לפי התקן הרלוונטי, ולא לפי תחושה סובייקטיבית כזו או אחרת, יכול מתכנן החניה לבחור ברמת שירות אחרת שכן התקן כפי שאישר מומחה ביהמ"ש בחקירתו בעמ' 85 בדיון מ 12.04.2018.

כשביהמ"ש אומר לי שהוא מינה מומחה כדי שהמומחה יקבע אם נדרשת רמת ביניים או רמה גבוהה אני אומר: שמומחה ביהמ"ש הסביר בחקירתו ואישר שיכול המתכנן לבנות לפי כל אחת משלושת רמות הביניים וכי התקן הינו בגדר המלצה ולא מחייב."

163. בחוות דעתו של המומחה מטעם בימ"ש נקבע שסעיף זה כלול בסעיף ירידת הערך בהמשך חוות דעתו. לכן, בימ"ש יכריע בעניין זה בהמשך פסק הדין, עת ידון ברכיב ירידת הערך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

פרק 6.25 דוחו"ת פלס

סעיף 6.25.1 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

164. בדיון שהתקיים ביום 11.3.20 התברר שהצדדים לא חלקו עם קביעות המומחה מטעם ביהמ"ש ביחס לליקויים שלהלן :
- ליקויים שונים – עלות תיקון בסך כולל של ₪ 550.
 - סטיות – עלות תיקון בסך של 300 ₪.
 - עבודות אלומיניום- עלות תיקון בסך של 400 ₪.
 - ליקויי איטום וסדקים- עלות תיקון בסך של 7,500 ₪.
 - סטיות – עלות תיקון בסך כולל של 2,800 ₪.
- (ראה עמ' 213 לפרוטוקול שו' 20 עד עמ' 214 שו' 29).

165. התובעים חלקו בפרק זה רק לגבי קביעת המומחה מטעם בימ"ש ביחס לעלות תיקון הרטיבות, בסך של 1,500 ₪.

166. התובעים הפנו לסעיף 40 לסיכומיהם שם הלינו על כך שמומחה בימ"ש "בדק את הדירה בקיץ ולכן קבע שאין רטיבות פעילה. אני מפנה את ביהמ"ש לאמור בסעיפים 103 – 104 לתצהיר, שם יש התייחסות לרטיבות הקיימת שאומרים שהיא רטיבות פעילה. כשביהמ"ש שואל אותי האם אני מפנה את ביהמ"ש לסכום נגדי שקבע המומחה מטעמי והיכן אני עונה: במסגרת הסיכומים שכבר דנו בהם, התייחסתי בכל סעיף וסעיף שבחוו"ד בן עזרא מדבר על היעדר איטום או על כתמי רטיבות וטענתי מדוע יש לקבל ולהעדיף את האמור בחוו"ד בן עזרא על פני מומחה ביהמ"ש. כשביהמ"ש שואל אותי בפעם האחרונה האם אני יכולה להפנות אותו כעת לסעיף בחוו"ד בן עזרא שקובע סכום כספי נוסף לסכום שקבע המומחה מטעם ביהמ"ש אני עונה: אבקש להציג תמונות עכשוויות שמראות שיש רטיבות פעילה."

167. מכיוון שהתובעים לא הסתמכו על אומדן נגדי של המומחה מטעמם, אין מקום לחרוג מקביעת המומחה מטעם בימ"ש. לכן, מכיוון שקביעת המומחה מטעם בימ"ש ביחס לכל סעיף 6.25 התקבלה, בימ"ש מחייב את הנתבעת בסך כולל של 13,050 ₪ בגין כלל הליקויים שצוינו בחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש בפרק זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

סעיף 6.26 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

אריחים רזרביים

168. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהצדדים לא חלקו על קביעת המומחה מטעם בימ"ש. לכן, בימ"ש מאמץ חו"ד המומחה מטעמו ומחייב את הנתבעת בסך של 200 ₪ כקביעת המומחה מטעמו.

סעיף 6.27 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

מערכת המים והדלוחין

169. מהדיון שהתקיים ביום 11.3.20 עלה שהצדדים לא חלקו על קביעת המומחה מטעם בימ"ש לפיה אין ליקוי. לכן, בימ"ש מאמץ חו"ד המומחה מטעמו וקובע שאין ליקוי.

סעיף 6.28 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

תיקוני איטום במרפסת

170. בסעיף זה ציין המומחה מטעם בימ"ש, שעלות התיקון כלולה בחוות הדעת ביחס לדירת ליאני. בימ"ש הורה לתובעים בדיון שהתקיים ביום 11.3.20 להודיע כיצד יחולק הפיצוי והתובעים ענו: "כל עלות שנדרשת כדי לבצע תיקונים במרפסת של דירת מירילא, צריכה להיפסק לזכות מירילא בעוד כל עלות בה נוקב אורמן עבור תיקון נזקי הרטיבות בדירת ליאני, כמו תיקוני טיח, צבע, יהיו לליאני." הנתבעת הודיעה ש"אין לנו עמדה למי לשלם ככל שנחויב."

171. בסעיף 8.3 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש, נקבע שהערכת תיקון האיטום במרפסת דירת מירילא הינה בסך של 5,000 ₪. לכן, בהעדר חלוקה ברורה של העלויות בין שתי הדירות, בימ"ש קובע כי הסך של 5,000 ₪ ישולם לה"ה מירילא.

סעיף 6.29 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

דיוור חלוף

172. המומחה מטעם בימ"ש קבע שמשך ביצוע התיקונים מוערך בכחודש ימים.

להלן טענות הצדדים כפי שהועלו במסגרת הדיון מיום 11.3.20:

"ב"כ התובעים

כשביהמ"ש אומר לי שמדובר במשך עבודה שממילא לא נוגע לעניין שכן הנתבעת הודיעה שהיא לא מעוניינת לבצע את העבודה ובסיכומי הסכומים שקבע המומחה אורמן והערות לגבי תוספות לעלות התיקונים ושואל אותי אם יש טעם לקיים בעניין סעיפים אלה דיון אני עונה: לפי המומחה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

בן עזרא בעמוד אחרון לחוות דעתו, 33 סעיף 59, נדרשים חודשיים ימים ולא חודש. מכיוון שדן אורמן קבע חודש ימים ביחס לליקויים בהם הכיר, אזי בוודאי שעבור תיקונים בהם לא הכיר והשאיר לשיקול דעת ביהמ"ש, או שביהמ"ש יקבע כי לתובעים מגיע פיצוי בגינם, בוודאי שנדרש הרבה יותר מאשר חודש. ראה סיכומי התובעים סעיף 82 ו- 83. כשביהמ"ש שואל אותי היכן קובע המומחה דיור חלוף אני עונה: הוא לא קובע את זה, זה גם לא בסמכותו. כשביהמ"ש שואל אותי מי קבע שהתיקונים מחייבים פינוי מהדירה אני עונה: המומחה אמר שתהיה הפרעה למגורים אבל אני תבעתי והסברתי.

ב"כ הנתבעת:

מומחה התובעים לא קובע שהתובעים יידרשו לצאת מביתם במהלך ביצוע העבודות, הוא רק מציין שתהיה הפרעה למגורים. מומחה ביהמ"ש קבע שמספיקים חודש ימים לביצוע התיקונים ויש להזכיר שבתיק זה סביר להניח שרוב התיקונים כלל לא יבוצעו על ידי התובעים שישתמשו בפיצוי שיקבלו אם יקבלו כאוות נפשם."

173. כאמור מאחר והנתבעת הודיעה שאין היא מעוניינת בביצוע תיקונים, הרי שלכאורה לא היה מקום לדיון בסעיף זה. יחד עם זאת, התובעים עמדו על טענתם לפיה משך ביצוע העבודות הינו מעבר לחודש אותו קבע המומחה מטעם ביהמ"ש וכי יש לפסוק הוצאות בגין דיור חלוף.

174. בימ"ש לא מקבל טענת התובעים בעניין זה. המומחה מטעמם ציין במסגרת סעיף 59 לחוות דעתו, שמשך העבודה יגרום להפרעה למגורים. אולם, אין קביעה שיש צורך בדיור חלוף. כך גם בחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש לא נקבע שיש צורך בפינוי הדירה ושבגין כך יש לפסוק פיצוי עבור דיור חלוף. בניגוד לטענת התובעים, במומחיות מומחה בימ"ש גם לחוות דעתו בעניין הצורך בדיור חלוף.

175. כמו כן, בגין ראש נזק זה ביקשו התובעים פיצוי בסך של לא פחות מ- 50,000 ₪ בגין דיור חלוף. התובעים לא הביאו אסמכתא לטענה זו, ולא ברור הכיצד הגיעו לסכום זה. יתרה מכך וכפי שעולה אף מפרוטוקול הדיון, הם הפנו בעניין זה לאמור בתצהיר העדות הראשית מטעמם, שם נקבע בסעיף 74 שיש צורך לפנות את הדירה לפחות ל- 3 חודשים, כך שהאמור בתצהיר וההערכה אינה תואמת אף את שאמור בחוות דעת המומחה מטעמם שהעריך כאמור את משך התיקונים בכחודשיים מבלי שקבע שיש צורך בדיור חלוף.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

176. גם ביחס לטענות לעניין עלויות כפולות בגין ארנונה, מים ושכר דירה, לא הומצאה אסמכתא לגובה התשלומים ולא ברור הכיצד התובעים הגיעו לסכום הנתבע על ידם.

177. בסעיף 83 לסיכומיהם, התובעים טוענים כי היו נכונים לספק לנתבעת כל אסמכתא או חשבונית בגין תשלום בפועל. אולם, מרגע שהוגשה תביעה, היה על התובעים להמציא הראיות והאסמכתאות.

178. כאן המקום לציין שרוב התיקונים שאישר בימ"ש הינם נקודתיים, לרבות החלפת אריחים נקודתית בחדרים שונים שאפשר לבצע אותה מעת לעת, ללא צורך בפינוי הדירה. מכאן שמסקנת המומחה מטעם בימ"ש, עליה לא נחקר, אינה מופרכת. מכיוון שהצורך בדיוור חלוף לא הוכח ואף לא נקבע כך הן על ידי מומחה התובעים עצמם והמומחה מטעם בימ"ש, בימ"ש דוחה טענות התובעים בגין ראש נזק זה.

סעיף 7 לחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש

ירידת ערך

179. להלן טענות הצדדים כפי שהובאו במסגרת הדיון מיום 20.5.20:
"ב"כ הנתבעת: אורמן קבע סך כולל של ירידת ערך 7,500 ₪. בס' 7.3.4 קבע סך של 5,000 ₪, בס' 7.3.5 קבע 2,500 ₪.

ב"כ התובעים: מפנה לס' 41 לסיכומי שם ביקשנו סך של 82,500 ₪ בנוסף ל 7,500 ₪ וזאת בגין עקמומיות בולטת בקירות ותקרות הדירה וסטיה זוויתית כפי שמוכח בחוו"ד בן עזרא ומתומחר בחוו"ד סידוואי. אורמן לא התייחס לכך, לא אישר ולא שלל. כשבית המשפט שואל אותי האם חקרתי אותו על זה אני משיבה שלא התאפשר לי לחקור אותו בזמן שהיה לי. אך היות והוא לא שלל את הממצא והנתבעת לא הצליחה לסתור את הממצאים אז מקום בו יש מקום שלא התייחס ומומחה שכן התייחס יש לקבל את דברי המומחה שהתייחס. מפנה לפסיקה שבסיכומים. מפנה גם לעניין החניה ס' 42 לסיכומי מבוקש פיצוי לפי סידוואי.

ב"כ הנתבעת: מפנה לס' 55.2 לסיכומי. התובעים לא הפנו לאורמן שאלות הבהרה ביחס לשאלה מדוע לא התייחס לעקמומיות."

180. המומחה מטעם בימ"ש הגיש חוות דעתו ביום 5.3.17, ולאחר הגשת חוות הדעת עמדה לצדדים האפשרות להפנות למומחה שאלות הבהרה. במסגרת חוות דעתו של המומחה מטעם בימ"ש, הוא קבע ירידת ערך ביחס לדירת מירילא בסך של 7,500 ₪.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

181. התובעים טענו בסיכומיהם ביחס לכך שיש להוסיף ולקבוע סך נוסף של 16,500 ₪ בגין ירידת ערך לעניין החנייה, כפי שקבע המומחה מטעמם מר סידאוי ולא לפי חישוביו של המומחה מטעם בימ"ש. כמו כן, טענו שיש להוסיף ולפסוק לא פחות מסך של 82,500 ₪ בגין עקמומיות בולטת בקירות, שהמומחה מטעם בימ"ש לא בדק ולא התייחס אליה בחוות דעתו.

182. בימ"ש דוחה טענת התובעים ביחס לשני הסכומים הנוספים הנתבעים על ידם. ביחס לסך הנוסף של 16,500 ₪ בעניין החנייה, בימ"ש קובע כי לא מצא טעות בולטת בחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש, ולכן דוחה הדרישה לתוספת סך של 16,500 ₪.

183. לגבי הטענה לעניין העקמומיות בקירות, אין לקבל את התנהלות התובעים ביחס לכך. ככל שסברו שחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש לוקה בחסר, הרי שכבר בסמוך לאחר הגשתה היה עליהם לפנות לבימ"ש בעניין ואו לשלוח שאלות הבהרה בנושא למומחה. התובעים לא עשו כן. יתרה מכך, התובעים אף נמנעו מלחקור המומחה מטעם בימ"ש בעניין זה, למרות שהקדישו זמן רב מחקירתו לסוגיות פעוטות ערך מבחינת סכומי הפיצוי, לרבות לגבי מאות ₪.

184. אם התובעים היו חוקרים המומחה, יתכן והיה עולה בידם לשכנע בימ"ש שחוו"ד חסרה ובימ"ש היה מורה למומחה לבצע השלמות כפי שבימ"ש פעל במספר נושאים. אולם, התובעים בחרו שלא לעשות כן.

185. לכן, בימ"ש דוחה הטענה שעליו להורות על תוספת פיצוי משמעותית, כאשר התובעים נמנעו מחקירת המומחה בסוגיה זו.

186. לכן, בימ"ש מאמץ חוות דעת המומחה מטעם ביהמ"ש, ומחייב הנתבעת בגין ראש הנזק של ירידת ערך, בסך של 7,500 ₪.

הטענה לעניין חסימת דרכם של התובעים לתבוע בגין ליקויים

187. הצדדים הקדישו בכתבי הטענות חלק לא מבוטל לטענות לעניין חסימת דרכם של התובעים לתבוע בגין ליקויים. בסופו של יום, עיון בסיכומי הנתבעת מעלה כי זנחה טענה זו וטוב שכך.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

נזקים והחזרי הוצאות שאינם כלולים בחו"ד של המומחה מטעם בימ"ש

188. בסעיף 35 לכתב התביעה, התובעים ביקשו לחייב הנתבעת בגין נזקים והחזרי הוצאות שאינם כלולים בנושאי הבדיקה של המומחה מטעמו.

189. לגבי שכר טרחת מהנדסים מטעם התובעים, בימ"ש מביא בחשבון הפער המשמעותי בין סכום התביעה בסך של 626,722 ₪ שהועמד לצרכי אגרה על סך של חצי מיליון ₪ ובין הסכום שפסק שעומד על כרבע בלבד מהסכום ולכן מאשר החזר הוצאות בסך של 3,500 ₪.

190. לגבי טרחה ועוגמת נפש, בימ"ש מביא בחשבון כמות הליקויים שאותרה, גם אם אינה בסכומים שביקשו התובעים וכן העובדה שלא פסק דיור חלוף לתקופת ביצוע התיקונים ומחייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 15,000 ₪.

סיכום הפיצוי לתובעים מירילא

191. בגין הליקויים עומד על סך של 108,902 ₪ ובתוספת מע"מ ופיקוח, הסך של 140,156 ₪.

192. בגין ירידת ערך הסך של 7,500 ₪.

193. בגין החזר הוצאות, טרחה ועוגמת נפש הסך של 18,500 ש"ח

194. לכן, הסך הכולל לפיצוי עומד על סך של 166,156 ₪.

דיון בהוצאות

195. התובענה הוגשה בשנת 2015 וכמפורט בראשית פסק הדין התקיים מספר רב של דיונים. אולם, בסופו של יום יש פער משמעותי בין סכום התביעה, כעולה מהדיון לגבי החזר שכר המהנדסים, ובין הסכום שבימ"ש פסק.

196. שני הצדדים, ובעיקר הנתבעת, גרסו בניגוד לעמדת הפסיקה, כי מעמד חו"ד של המומחה מטעמים שווה למעמד חו"ד המומחה מטעם בימ"ש ולא פעם עמדו על מתן החלטה, רק בגלל שהמומחה מטעמים סובר אחרת וללא הצבעה על טעות בולטת בחו"ד של המומחה מטעם בימ"ש. זאת, כאשר הם חוזרים על אותו טיעון מספר פעמים בבחינת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

כל המרבה, הרי זה משובח. שני הצדדים גרמו להתמשכות הדיון, כאשר ביקשו דחיות חוזרות ונשנות של דיונים. הנתבעת גרמה להתארכות הדיון כאשר נפל אצלה "בלבול" לגבי הראיות בעניין הזוגיות והתובעים, כאשר התברר בתום דיון ארוך שיש לדחות עמדתם בסוגיה.

197. התובעים לא בחלו בניסיון להטיל מורא על המומחה מטעם בימ"ש בעת הגשת כתב התביעה וכאשר ביקשו פעמיים לפסול המומחה או חו"ד, תוך שהם מנסים להטיל דופי במקצועיותו וביושרו.

198. לכן, בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים שכ"ט באת כוחם על הרף הנמוך בסך של 12,000 ₪ בלבד. כמו כן, בימ"ש קובע כי הנתבעת תשלם לתובעים מחצית האגרה ששולמה וכל צד יישא בהוצאותיו בגין תשלום שכ"ט המומחה מטעם בימ"ש.

דירת ליאני

199. לגבי הליקויים בדירת משפחת ליאני, בחוות דעת המומחה מטעם בימ"ש מיום 12.1.15 העריך המומחה את עלות התיקונים הנדרשים בסך של 14,000 ₪ כולל פיקוח הנדסי, כשלסכום זה יש להוסיף מע"מ. כמו כן, בחוות הדעת מיום 5.3.17 ביחס לדירת מירילא, התייחס המומחה מטעם בימ"ש לליקוי נטען חדש ביחס לדירת ליאני, וקבע תוספת בסך של 1,000 ₪ כולל מע"מ.

200. במסגרת סיכומיהם, כל אחד מהצדדים טען שיש לקבל את קביעת המומחה מטעמו בעניין, וכי דווקא המומחה מטעמם של כל אחד מהצדדים הוא שצודק בקביעתו.

201. בימ"ש לא מצא הפניה לחקירת המומחה מטעמו ביחס למי מהנזקים לגבי דירת ליאני, למעט בעניין הזוגיות. כאמור לעיל, בימ"ש דחה הטענה בעניין זה. קביעת בימ"ש בעניין דיור חלוף לגבי מירילא יפה גם לגבי ליאני וביתר שאת, בשים לב להיקף השיפוף ומהותו, שאושר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

202. לכן, בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים ליאני בגין הליקויים סך של 14,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, וכן סך נוסף כולל של 1,000 ₪. סה"כ בתוספת מע"מ הסך של 17,380 ₪.

דיון בהוצאות שאינן כלולות בחו"ד של המומחה מטעם בימ"ש

203. בסעיף 55 לכתב התביעה התובעים כללו הוצאות ונזקים שלא נמסרו לבדיקת המומחה.

204. בשים לב לסכום הנמוך של שכר המומחה מטעם התובעים, בימ"ש מאשר הסך של 2,500 ₪.

205. בעניין טרחה ועוגמת נפש, בימ"ש מאשר בשים לב לסכום הפיצוי בגין ליקויים שאישר, הסך של 5,000 ₪ בלבד.

206. לכן, הפיצוי והחזר ההוצאות הינו בסך של 24,880 ₪.

שכ"ט והוצאות

207. כאמור בדיון בעניינם של מיריליא גם לגבי ליאני קיים פער משמעותי בין סכום התביעה בסך של 152,048 ₪ ולצרכי אגרה הסך של 120,000 ₪. חלק גדול מהדיון בעניינם נסב עקב העמידה על הטענה לחיוב הנתבעת בהחלפת הזוגיות. לגבי ליאני לא התקיים דיון ממושך בליקויים, כפי שהיה בעניין מיריליא.

208. גם ליאני נטלו חלק בניסיון להטיל מורא על המומחה מטעם בימ"ש ע"י הגשת הבקשה לפסול אותו פעמיים ובימ"ש מביא זאת בחשבון.

209. אשר על כן, בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים שכ"ט באת כוחם על הרף הנמוך בסך של 5,000 ₪ בלבד. בימ"ש גם מביא בחשבון הייצוג המשותף של התובעים בשתי התובעות, כך שחלק גדול מהדיונים התקיימו לגבי שתי התובעות בצוותא חדא. כמו כן, בימ"ש קובע כי הנתבעת תשלם לתובעים שליש מהאגרה ששולמה וכל צד יישא בהוצאותיו בגין תשלום שכ"ט המומחה מטעם בימ"ש.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 13816-12-13 ליאני ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ
ת"א 35147-05-15 מירילא ואח' נ' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

סוף דבר

210. בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם למירילא כלהלן:

- הסך הכולל לפיצוי, בגין ליקויים, הוצאות ועגמת נפש, עומד על סך של 166,156 ₪, סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד הגשת כתב התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

- שכ"ט עו"ד בסך כולל של 12,000 ₪, כשסכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

- מחצית האגרה ששולמה בתיק, כשסכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד ההוצאה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

211. בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לליאני כלהלן:

- הסך הכולל לפיצוי, בגין ליקויים, הוצאות ועגמת נפש, עומד על סך של 24,880 ₪, סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד הגשת כתב התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

- שכ"ט עו"ד בסך כולל של 5,000 ₪, כשסכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

- שליש האגרה ששולמה בתיק, כשסכום זה נושא הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד ההוצאה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ד' שבט תשפ"א, 17 ינואר 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט