ת"א 43787-11-15 הל אור ואח' נ' ביטון
ת"א 50084-12-15 בן יוסף נ' הל אור ביטון ואח'

לפני כבוד השופט רונן פלג

ת"א 43787-11-15
התובעים **1. רון הל אור ת"ז 029440914**
2. רינת הל אור ביטון ת"ז 034271643

נ ג ד

הנתבע **שמעון בן יוסף ת"ז 053623021**

ת"א 50084-12-15

התובע **שמעון בן יוסף ת"ז 053623021**

נ ג ד

הנתבעים **1. רינת הל אור ביטון ת"ז 034271643**
2. רון הל אור ת"ז 029440914

נוכחים:
ב"כ משפחת הל אור עו"ד עדי סופרסקי
ב"כ בן יוסף עו"ד אלי גאון

פסק דין

1. לפניי שתי תביעות כספיות נוגדות. ראשונה בזמן הוגשה תביעתם של בני הזוג רינת ורון הל אור, בעלי בית צמוד קרקע באורנית (להלן: "הרוכשים", "רינת"), נגד מר שמעון בן יוסף, קבלן הבנייה שבנה את ביתם (להלן: "הקבלן", "שמעון"). מעט לאחר מכן הוגשה תביעתו הנגדית של מר בן יוסף.

2. טענתם הבסיסית של הרוכשים היא למחדלים חמורים ולליקויי בנייה קשים בבית שנבנה על ידי הקבלן במגרש 119ב' ברחוב הכרמל 24 באורנית (להלן: "הבית"). הקבלן תובע מנגד את שכר עבודתו.

3. התביעות הוגשו בסוף שנת 2015 והתנהלו לפני בית המשפט משך שנים ארוכות. מספר סיבות חברו לכך ובהן החלפת הייצוג המשפטי (3 פעמים של הרוכשים ופעם אחת של הקבלן), תקופת הקורונה, מו"מ ממושך להסדר שלא צלח ותופעה מטרידה של הפרת החלטות בית המשפט ואי עמידה בזמנים.

עם זאת, הסיבה העיקרית לחלוף השנים נעוצה בכך שפעמיים הרוכשים תיקנו את כתב התביעה בשלבים מתקדמים מאד של ההליך, כפי שיפורט להלן.

בכל פעם שתוקן כתב התביעה, המומחה מטעם בית המשפט נדרש לבדיקה חוזרת של הבית, וההליך חזר לאחור.

4. בסופו של דבר, תביעתם הכספית של הרוכשים הועמדה על סך של 1,540,910 ₪. תביעת הקבלן הוגשה לסך של 945,824 ₪.

<u>תמצית טענות הצדדים בכתבי הטענות</u>

5. בכתבי הטענות מטעם הרוכשים (כתב תביעה מתוקן בשנית מהתאריך 21/2/22, כתב תשובה, וכתב הגנה בתביעת הקבלן), נטען כך:

א. הרוכשים הם זוג נשוי צעיר, הורים לילדים קטנים, אשר ביקשו לבנות את ביתם בישוב אורנית. מר בן יוסף הציג עצמו לפניהם כיזם וכקבלן, והתנה את מכירת המגרש הרשום על שם בתו, בכך שהבית ייבנה על ידו.

ב. הצדדים חתמו בתאריך 13/3/15 על שני הסכמים: הסכם מכר של המגרש תמורת סך של 1,000,000 ₪ והסכם לבניית הבית תמורת סך של 1,100,000 ₪.

ג. בעת שהמגרש הוצג לרוכשים, כבר נוצקו בו קורות היסוד, רצפת הממ"ד ורצפת קומת הקרקע, וכך גם במגרש הצמוד, שבו הקבלן בנה בית עבור רוכשים אחרים. במהלך המו"מ הקבלן הציג תכניות היתר, אך בדיעבד התברר שההיתר בוטל והוחלף באחר, שהיה שונה מהתכניות שסוכמו בין הצדדים.

ד. תוך כדי הבנייה, הרוכשים מצאו שהקבלן מתנהל בעצלתיים ובונה את הבית בחריגות חמורות מהיתר הבנייה ועם ליקויים קשים. מידות הפנים של המבנה חרגו מהתכניות, אך הקבלן לא שעה להוראותיהם והחל לבנות את קירות הפנים, על אף הכשלים, תוך התחמקות מפגישות עמם.

ה. הרוכשים מינו מטעמם מפקח, אלא שהקבלן התנגד לנוכחותו באתר ואף איים לגרשו. על רקע זה התקיימה פגישה בתאריך 2/9/15, שבה הרוכשים דרשו את תיקון הליקויים והתנו בכך את העברת התשלום עבור בניית שלד הבית.

ו. על בסיס הסכמות שהושגו בפגישה, נערך בתאריך 20/9/15 דו"ח של מפקח אחר בשם אורן יוספזון, שמצא ליקויים קשים בבנייה, אם כי לימים התברר שהליקויים במבנה חמורים הרבה יותר.

ז. לאחר קבלת הדו"ח הקבלן החמיר את התנהלותו המפרה, הפסיק כליל את עבודות הבנייה ואף השליך למגרש את פסולת הבניין מהמגרש הסמוך. ליקויי הדו"ח לא תוקנו, הקבלן נטש את המקום ובתאריך המיועד של מסירת הבית, 13/10/15, לא הסתיימה אפילו בניית השלד.

ח. דרישת הקבלן לתשלום עבור השלד נדחתה על ידי הרוכשים, שלא אישרו כי השלב החוזי הושלם. הרוכשים הפצירו בקבלן לסיים את השלד ולתקן את הליקויים.

ט. בתאריך 19/10/15 הרוכשים הודיעו לקבלן, בהתאם לתנאי החוזה, שנאסר עליו להמשיך בבנייה ושהוא נדרש לפנות את האתר. הקבלן דחה את הטענות במכתב של בא כוחו.

י. הקבלן הפר את הסכם הבנייה במספר הפרות יסודיות: הוא נטש את האתר מבלי להשלים את בניית הבית ולהגיש עבורו טופס אכלוס, ואפילו מבלי להשלים את בניית השלד. בנוסף, התגלו ליקויי בנייה חמורים בעבודות שבוצעו על ידו. הרוכשים נאלצו לתקן את הליקויים ולהשלים את בניית הבית בעצמם באמצעות קבלנים וספקים שונים. התיקונים החלו בחודש נובמבר 2015, לאחר שבמשך חצי שנה הקבלן נמנע מתיקון והתנער מאחריותו.

יא. עם זאת, נוכח הליקויים החמורים עדיין לא ניתן לקבל טופס אכלוס עבור הבית. לצורך זה יש להגיש הצהרה של המתכנן כי הבית נבנה על פי התכניות, אלא שהמהנדס מטעם הקבלן מצא שהבית נבנה בניגוד להן, מה גם שהקבלן אינו מציג את תכניות הקונסטרוקציה. לשם קבלת הצהרה של מהנדס חלופי יש צורך בביצוע בדיקות בעלות מוערכת של 93,600 ₪.

יב. בנוסף לליקויים המפורטים בחוות דעת המומחה מטעם התובעים ולנזקים השמאיים, הקבלן חרג מהותית מהיתר הבנייה של הבית בקו הקדמי של הבניין ובחלל הגג, כך שלא יהיה מנוס מניהול הליכי רישוי מתקן, שעלותם גבוהה.

יג. הקבלן יצק את יסודות הבית מבלי שהיה לפניו דו"ח יועץ קרקע, אשר התקבל רק לאחר היציקה, ואף זאת מבלי שנערכו קידוחי ניסיון לפי התקן. כפועל יוצא מהמחדל, הבית הוקם על קרקע שיש בה סיכון לחללים קרסטיים, כך שמבנה הבית הוא מסוכן. בנסיבות אלו יש לבצע חקירת קרקע ובדיקות נוספות, בעלות של 81,900 ₪, כדי לגבש מסקנות אלו תיקונים וחיזוקים יש לבצע במערכת הביסוס של הבית.

יד. יש לחייב את הקבלן בגין ירידת ערך בשל הדחייה בקבלת טופס אכלוס ובגין ירידת ערך פסיכולוגית. כמו כן יש לחייבו בפיצוי בגין איחור במסירה, בפיצויים עונשיים ובפיצויים מוסכמים מכוח חוזה ההתקשרות בין הצדדים.

טו. בחודש יולי 2021 התגלה סדק בתקרת קומת הקרקע של הבית, ומהנדסים התריעו כי קיימת סכנה לקריסת התקרה. בהתאם להנחיות המהנדסים בוצעו עבודות חיזוק בעלות של 110,492 ₪, וזאת בנוסף להפסד דמי שכירות ולירידת ערך נוספת. הרוכשים היו מודעים לקיומו של הסדק בעבר, אך משמעותו והסכנה למבנה נודעו רק כאשר הוא החל להתרחב בחודש אוגוסט 2021.

טז. בדיעבד התגלה שהקבלן אינו קבלן רשום ושאסור היה לו על פי חוק לקבל על עצמו את הבנייה.

יז. כתב התביעה מפרט נזקים מצטברים נטענים בסך של 1,713,042 ₪.מטעמי האגרה התביעה הוגשה לסך של 1,540,910 ₪.

6. בכתבי הטענות מטעם הקבלן (כתבי הגנה לכתבי התביעה המתוקנים וכתב התביעה הנגדית), נטען כך:

א. הרוכשים נוקטים סחבת וגוררים את ההליך שנים ארוכות, בעודם נהנים מהבית שהקבלן בנה עבורם ללא תמורה, בעוד שהוא נקלע בגינם לחובות כספיים ואף נאלץ ליטול משכנתה על ביתו.

ב. הקבלן החזיק בזכויות במגרש. לאחר מו"מ סוכם כי בתמורה לסך של 2,100,000 ₪ המגרש יימכר לרוכשים, והקבלן יבנה עליו את ביתם כיזם. עלות המגרש נקבעה על סך נמוך של 1,000,000 ₪ ועלות הבנייה על סך של 1,100,000 ₪, מתוך הבנה של הקבלן שהרווח יופק ברובו מבניית הבית.

ג. התשלום עבור הבנייה חולק לשלבים. נקבע שסך של 500,000 ₪ ישולם עד לתאריך 15/6/15, כפוף לסיום עבודות השלד.

ד. הבנייה החלה בחודש אפריל 2015, לאחר שהרוכשים הגישו תכנית בנייה חדשה לביצוע. במהלך העבודה הרוכשים ביקשו שינויים כאלה ואחרים. עם תום בניית השלד החלה בנייה של מחיצות הפנים ובהמשך החלה בניית הגג. טרם תחילת עבודות החשמל, הקבלן הסכים לשינויים שונים, וגם לאחריהם הוא נדרש לשינויים נוספים, תוך הבהרה שהם יחויבו בתשלום נוסף. הדרישות והשינויים נמשכו גם בקשר לעבודות החשמל. בכל התקופה הקבלן זכה לשבחים מהרוכשים, ולא עלו טענות לגבי איכות העבודות.

ה. הבנייה המשיכה להתקנת משקופים, ספי שיש, נקודות מים והכנות למזגנים. באותה עת הקבלן פנה לרוכשים פעם אחר פעם בדרישה לתשלום עבור עבודות השלד, אך נדחה בלך ושוב בתירוצים שונים.

ו. בחודש יולי 2015 הושלם שלב ההכנות לטיח, מעבר לשלב עבודות השלד, על אף שטרם התקבל התשלום עבור השלד. הקבלן פנה שוב אל הרוכשים, ובהיעדר תשלום פנה אל המתווך ואל החשמלאי יואב, המוכרים לגב' הל אור, אלא שהיא התעלמה מהדרישות. לבסוף היא השיבה לו שהתשלום מעוכב בשל ליקויים, וצירפה דו"ח של "יוספזון הנדסה ובניו", אשר העריך את עלות הבנייה במצב הקיים ב- 382,180 ₪ בלבד, עם ליקויים בעלות תיקון בסך של 87,300 ₪.

ז. הקבלן לא התנער מליקויי הבנייה, ואף ערך מסמך משותף עם נציג מטעם הרוכשים, מר דוד ביטון, שבו נרשמה במפורש ההתחייבות לתקן את הליקויים. אותו נציג פנה אל הרוכשים, שהתעלמו גם ממנו, עד שהוא עצמו התייאש מהתנהלותם.

ח. בניגוד לתנאי ההסכם, הרוכשים לא שילמו לקבלן סך של 500,000 ₪, למרות שהוא סיים את בניית השלד ומימן את חומרי הבניין. במקום לשלם, הם הגישו נגדו תביעה על סך מופרך.

ט. הרוכשים לא התכוונו לשלם לקבלן עבור עבודתו והוליכו אותו בכחש כי הם מטפלים בתשלום, בעוד שהם סוחטים ממנו תוספות ושינויים רבים.

יי. הקבלן הסכים לפנייה אל המפקח אורן יוספזון ואף לבצע תיקונים לפי הדו"ח שלו, כפוף לתשלום מיידי של החוב כלפיו. הרוכשים סירבו לשלם והם עומדים על סירובם עד היום. בכל פעם הם מוסיפים טענות בדבר ליקויים ומעלים דרישות מופרכות לפיצויים גבוהים, בזמן שהם נהנים ממגורים בבית.

יא. הרוכשים המשיכו את הבנייה בעצמם כדי לטשטש את המצב העובדתי הקיים ומתוך מטרה לגזול את שכרו של הקבלן בטענות שווא לליקויים. טופס אכלוס לא הוצא לבית ממניעים השמורים לרוכשים, ובמטרה לשרת את תביעתם.

יב. הליך הרישוי המתקן של הבית פשוט בהרבה מהנטען, ואם הרוכשים היו מעוניינים בו באמת, הקבלן היה מסייע להם, כפוף לתשלום שכרו. באפשרותו של הקבלן להכשיר את המבנה ולקבל טופס אכלוס תוך זמן קצר ובעלות נמוכה.

יג. אין ממש בטענות בדבר הליך בנייה לא תקין. העבודות בוצעו באישור ובפיקוח צמוד של מהנדסי הבניין עיסא סאמר וזוהרי סרסור.

יד. יש לדחות את ניסיון הרוכשים לחייב את הקבלן בעלות של בדיקות יקרות שהם בעצמם לא ביצעו ואין שום ודאות בנחיצותן, על בסיס השערות של מומחה מטעמם.

טו. הסדק בסלון הבית, זה שעמד בבסיס תיקון כתב התביעה בפעם השנייה, היה ידוע לרוכשים עוד לפני שהוגש כתב התביעה הראשון. המומחה מטעם בית המשפט התייחס אליו בעבר וכתב שהוא דורש בדיקה והתעמקות.

טז. מרגע שהרוכשים סילקו את הקבלן מהאתר והשלימו את הבנייה מבלי לשלם לו את שכרו, הם נטלו על עצמם את מלוא האחריות לסדק הנטען ולמצבו. הרוכשים התעלמו מהמלצות המומחה מטעם בית המשפט משנת 2019 והחריפו את המצב.

יז. הקבלן זכאי לתשלום עבור עבודתו, כמו גם להשבת הסכומים ששולמו על ידו עבור הרוכשים לצדדי ג' ולעלויות פריטים שונים שנרכשו על ידו. בנוסף הקבלן זכאי לפיצוי המוסכם בגין הפרת החוזה ובסה"כ לסך של 945,824 ₪.

<u>אופן ניהול ההליך</u>

7. כבר לאחר דיון קדם המשפט הראשון, בית המשפט מינה את מהנדס הבניין אינג' ניר אנגל כמומחה מטעמו. חוות דעת ראשונה של המומחה נערכה בתאריך 16/12/16. בהמשך לכך נקבעו מועדים והוגשו תצהירי העדות הראשית מטעם הצדדים.

בשלב הבא, הצדדים ביקשו ואף קיבלו שהות כדי להשלים הליכים מקדמיים ולנהל מו"מ לפשרה, אשר לא צלח.

8. בהחלטה מהתאריך 31/3/18 התקבלה בקשתם של הרוכשים לתקן את כתב התביעה, כפוף לתשלום הוצאות למשיב ולהפקדה בקופת בית המשפט בסך של 200,000 ₪, הקרוב לתוצאת חוות דעתו הראשונה של המומחה מטעם בית המשפט. התיקון בכתב התביעה התמקד בצורך הנטען לבצע בדיקות יקרות נוספות.

התובעים הגישו בקשת רשות ערעור על חובת ההפקדה, אשר נדחתה על ידי בית המשפט המחוזי מרכז (רע"א 1552-05-18).

9. לאחר הגשת כתבי הטענות המתוקנים, נקבעו המועדים להשלמת ההליכים המקדמיים ולהגשת תצהירי עדות ראשית משלימים. במקביל ניתנה הנחיה למומחה מטעם בית המשפט, אינג' ניר אנגל, לערוך חוות דעת משלימה, תוך התייחסות לטענות בכתב התביעה המתוקן. חוות הדעת המשלימה נערכה בתאריך 29/6/19.

10. דיוני הוכחות התקיימו בתאריכים 8/9/20 ו- 15/6/21, ונשמעו בהם עדויות העדים הבאים:

א. המומחה מטעם בית המשפט, אינג' ניר אנגל.
ב. עת/1 הגב' רינת הל אור ביטון.
ג. עה/1 מר עיסא סאמר.
ד. עה/2 מר שמעון בן יוסף.
ה. עה/3 מר זוהרי סרסור.

11. יצוין כי בתווך בית המשפט ניסה לקדם הסדר ביניים, במטרה להסדיר הוצאת טופס 4 לבית. בהקשר לכך גם התקיים דיון תזכורת, אך בסופו של יום המהלך לא צלח.

12. לאחר שכבר הוגשו סיכומי הרוכשים בכתב, הם הגישו בקשה למתן היתר לפיצול סעדים, בטענה להתרחבות חריגה ומדאיגה של סדקים וקביעת מהנדסים שיש חשש ליציבות תקרת הסלון ורצפת חדרי השינה. בהחלטה שניתנה בדיון שהתקיים בתאריך 14/11/21, בית המשפט הבהיר את עמדתו כי האפשרות לתקן את כתב התביעה, על אף הימשכות ההליכים, עדיפה על פני פיצול הסעדים ואי הכרעה במחלוקת כולה.

בהתאם לכך, הרוכשים הגישו בקשה נוספת לתיקון כתב התביעה, שהתקבלה בהחלטה מהתאריך 13/2/22.

13. כפועל יוצא מתיקון כתבי הטענות ומהטענות להחמרה במצב הבית, המומחה מטעם בית המשפט ביקר בו שוב וערך חוות דעת משלימה נוספת, מהתאריך 7/3/23. המומחה אף נחקר בחקירה נגדית בדיון שהתקיים בתאריך 10/7/23.

14. בהמשך לכך, סיכומי הצדדים הוגשו שוב בכתב ובאופן מדורג.

15. השתלשלות העניינים בהליך הובאה בתמצית בלבד, ומבלי לציין את אינספור בקשות הביניים ואת הקשיים שנבעו מהפרות חוזרות ונשנות של החלטות בית המשפט.

<u>דיון והכרעה</u>

<u>פרק א' - השתלשלות העניינים בין הצדדים מתחילת ההתקשרות ועד להפסקתה</u>

א'1 - המו"מ וכריתת ההסכמים

16. הקבלן, שמעון בן יוסף, רכש שני מגרשים צמודים במושב אורנית, מס' 119א' ו- 119ב', אשר נרשמו על שמם של בנו ובתו. לאחר שכבר נוצקה יציקת הרצפה, פנה אליו מתווך והציע לו למכור את מגרש 119ב' כפי שהוא, ונקבעה פגישה עם הרוכשים (ס' 2-3 לתצהירו).

17. רינת העידה שהרוכשים ביקשו לבנות בית בישוב, לאחר שנים של מגורים בשכירות. בתאריך 14/11/14 מתווך הציג להם בדוא"ל מספר נכסים ובהם הדמיות ותכניות הגשה של בית ברח' הכרמל 24. בתחילת חודש דצמבר 2014 התקיימה פגישה ראשונה בין הצדדים ונערך מו"מ לגבי המחיר ולגבי שינויים פנימיים. הרוכשים גם נפגשו עם המהנדס מטעם הקבלן, עיסא סאמר, כדי שיאשר את השינויים, אלא שאז הקבלן הקפיא את המו"מ, שחודש רק בסוף חודש ינואר 2015. בפגישה הקבלן הציג גרמושקה וטען שהיא מאושרת.

בחודש פברואר 2015 הרוכשים פנו למעצבת פנים כדי שתערוך את השינויים הפנימים הנדרשים להם. הקבלן הפנה אותם למהנדס אחר בשם זוהרי סרסור, ששלח למעצבת את קבצי התכניות של הבית. חתימת ההסכם התעכבה עד לחודש מרץ 2015, בהמתנה לכך שהחברה המשכנת תנפיק אישור זכויות על שם בתו של הקבלן, שהיה תנאי לקבלת אישור עקרוני מהבנק הממשכן. בתאריך 10/3/15 הרוכשים קיבלו אישור עקרוני מהבנק, המותנה בהצגת אישור זכויות על שמם במגרש, שתוקפו עד לתאריך 10/6/15 (ס' 1, 2, 6, 8 ו- 9 לתצהירה; עמ' 47 לפרוטוקול, שורות 11-20).

18. בתאריך 13/3/15 הצדדים נפגשו בביתו של המתווך עם עורכי הדין שייצגו אותם. באותו מעמד נחתמו שני חוזים:

א. חוזה מכר של המגרש תמורת סך כולל של 1,000,000 ₪. כפי שנקבע בסעיף 7 לחוזה, במעמד חתימתו הועברו לקבלן צ'ק בנקאי על שמו ע"ס של 925,000 ₪ וצ'ק ע"ס של 75,000 ₪ בנאמנות לפקודת באת כוחו, לצורך תשלומי המס.

ב. הסכם להזמנת שירותי בנייה תמורת סך כולל של 1,100,000 ₪.

רינת העידה שההפרדה בין החוזים נעשתה לדרישתו של הקבלן, אלא שבמהות מדובר בהסכם אחד כולל של בית בנוי עד לשלב מפתח (ס' 12-14 ו- 20 ונספחים 3-4 לתצהירה). הקבלן טען שבשל שילוב ההסכמים הוא הסכים למכור את המגרש במחיר נמוך יחסית, מתוך הבנה שהרווח העיקרי יופק משירותי הבנייה (ס' 5-7 לתצהירו).

19. רינת טענה ששמעון הציג את עצמו כקבלן וכיזם בעל ניסיון של 30 שנה, אלא שבדיעבד התברר שאין לו הכשרה מתאימה, ואם הדבר היה ידוע לה, העסקה לא הייתה נחתמת (ס' 22-24 לתצהירה).

שמעון העיד שהבית הוא אחד מ- 6 שהוא בנה באורנית בין השנים 2008-2015, לשביעות רצונם של כל הרוכשים וללא כל בעיה. לדבריו הוא מעולם לא הציג את עצמו כקבלן, אלא כיזם בלבד, כפי שהדבר נרשם בחוזה (ס' 9 לתצהירו ו- ס' 3-4 לתצהירו המשלים).

עיון בהסכם הזמנת שירותי הבנייה מעלה שהקבלן אכן הוגדר בו כיזם. מכל מקום, שמעון התחייב בהסכם לבצע את כל עבודות הבנייה בעצמו ובאמצעות קבלני משנה עד לשלב של מסירת המפתח.

א'2 - ביצוע עבודות ללא היתר בנייה ומועד קבלת ההיתר

20. אין מחלוקת שבעת רכישת המגרש כבר נוצקה בו יציקת הרצפה. לטענת רינת, בדיעבד התברר לה שהעבודות בוצעו לפני שהתקבל היתר בנייה כדין. הוצג מסמך הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אורנית מהתאריך 17/11/14, שדן בבקשת ההיתר על שם בתו של הקבלן, ליטל בן יוסף. המסמך העלה דרישות שונות כתנאי לקבלת היתר, ואולם מסמך בדיקת בטון של חברת "איזוטופ" בע"מ מעלה שכבר בתאריך 25/11/14 בוצעו קורות יסוד, רצפת ממ"ד ורצפת קומת הקרקע (ס' 3, 5-7 ונספחים 1-2 לתצהירה; עמ' 47, ש' 21-26).

21. רינת טענה עוד, שבעת ניהול המו"מ לרכישת הנכס הוצג לה מצג שווא כי כבר ניתן היתר בנייה. שמעון הציג גרמושקה חתומה וטען כי זהו ההיתר, אלא שלאחר חתימת ההסכמים הוא ביקש את התכנית חזרה, פנה למעצבת הפנים ולקח אותה ממנה. הוצגו מסמכי הוועדה המקומית לתכנון ובניה, שלפיהם ההיתר בוטל בתאריך 15/3/15, בוצעו שינויים על הגרמושקה שהוצגה, היא הוגשה שוב בתאריך 18/3/15 ואושרה בתאריך 22/3/15, שבו נערך מסמך התנאים להיתר (ס' 15-19 ונספחים 5-7 לתצהירה).

22. שמעון לא שלל למעשה את הנטען. לפי עדותו, המועצה מעולם לא דרשה להרוס את מה שנבנה, שכן תכנית ההיתר אושרה והעבודות בוצעו לפי הנדרש ובפיקוח הנדסי שוטף. פורמלית ההיתר לא נחתם מן הטעם שהאגרות בגינו שולמו רק לאחר שנחתמה עסקת המכירה (ס' 19 לתצהירו המשלים). מספר ימים לאחר חתימת ההסכמים, הרוכשים ניצלו את זכותם והגישו לו תכנית בנייה חדשה, השונה מזו שהייתה בידו ושעליה היה לו היתר, אם כי סוכם שהתכנית החדשה לא תפגע במראה החיצוני של הבית וברצפה (ס' 10-11 לתצהירו).

23. המסקנה היא שאכן קורות היסוד ורצפת קומת הקרקע נוצקו לפני שניתן היתר הבנייה לבית, לקראת סוף חודש נובמבר 2014. בעת חתימת החוזים, בתאריך 13/3/15, הקבלן הציג גרמושקה שכעבור מספר ימים בוטלה ואושרה שוב לאחר שינויים.

א'3 - התנהלות הצדדים במהלך חודשי בניית השלד

24. שמעון העיד כי לאחר קבלת תכנית הפנים החדשה לביצוע, נדרשו לרינת עוד מספר ימים להודיע כי היא בוחרת במדרגות בטון ולא ברזל. בשלב זה, בחודש אפריל 15' החלו עבודות בניית השלד, שבמהלכן הרוכשים הגיעו לאתר מעת לעת כדי לדרוש שינויים (ס' 10-13 לתצהירו).

25. רינת תיארה בעדותה את השתלשלות העניינים למן תחילת עבודות הבנייה כך:

א. בחודש יוני 2015 הקבלן זימן אותה לבחון את התקדמות הבנייה וביקש שבמהלך הביקור היא תסמן את מיקום החלונות. הבקשה נראתה לה תמוהה, שכן הרוכשים שינו את התכניות של פנים הבית ולא את קווי המתאר שלו. במהלך הביקור רינת הבחינה באי התאמות, ובהן מידות וצורת פתח המדרגות. באותו שלב עוד לא בוצעה החלוקה הפנימית של החדרים וטרם נבנו הקירות (ס' 32 לתצהירה).

ב. בתאריך 4/6/15 רינת פנתה אל המפקח גולן, שלא תפקד כמפקח צמוד, וביקשה שיגיע לאתר הבית כדי לבדוק את התאמת התכניות לביצוע. המפקח ביקש לקבל לעיונו את תכניות העבודה. רינת תיאמה עם שמעון פגישה במקום, וביקשה שיביא עמו את תכניות העבודה, אלא שבעת הביקור באתר עם גולן, שמעון לא הגיע והתכניות לא הוצגו. גם בהיעדר התכניות, הליקויים שנמצאו הועברו במסרון אל שמעון, שהתעלם מהערות המפקח ובתשובה רק ביקש שרינת תגיע לאתר כדי לסמן את הבלוקים (ס' 33-35 לתצהירה).

ג. רינת התייצבה לפגישה באתר בתאריך 7/6/15, אך שמעון שוב לא הגיע. רינת פגשה את העובד חאלד, ושניהם לא ידעו מה עליה לסמן. למחרת רינת הגיעה שוב לאתר, הפעם עם מעצבת הפנים, כדי שתסייע לה לסמן את הקירות. בבדיקתן נמצאו ליקויים שונים במידות בקומה השנייה, אלא שלא היה ניתן לתכנן ולשנות במקום את הקומה כולה בין רגע. עם זאת, עובדיו של שמעון מסרו לרינת שהיא נדרשת לאשר את הסימון ושכבר למחרת קירות הפנים אמורים להיבנות. רינת שלחה לשמעון הודעה שיעצור את הבנייה, עד שיוחלט כיצד לפתור את אי ההתאמה של המידות (ס' 36-38 לתצהירה; עמ' 52, ש' 22-30).

ד. באותו שלב, ובהמלצת המפקח גולן, רינת פנתה למפקח אחר בשם רן גרול, כדי שיפקח באופן צמוד אחר טיב והתקדמות הבנייה. לדבריה, על אף שהסכם הבנייה מתיר לרוכשים לשכור מפקח, שמעון הביע התנגדות ואף איים באוזניה לסלק את המפקח "במקלות ובאבנים" (ס' 39 לתצהירה).

ה. רינת ושמעון תיאמו ביניהם פגישה נוספת בבית. לקראת הפגישה, בתאריך 14/6/15, נשלחה אליה תכנית שלא נחתמה ולא אושרה על ידה. התכנית כללה שינויים בגובה שתי הקומות, בצורת פתח המדרגות ובמבנה חדר הילדים (ס' 40 ו-31 ונספח 14 לתצהירה).

ו. בתאריך 15/6/15 התקיימה פגישה באתר בהשתתפות רינת, שמעון, המפקח גולן, המעצבת אביבה חוזה, המפקח המיועד רן גרול והחשמלאי יואב. בעת ההגעה לפגישה התברר שהקבלן לא השהה את העבודות לפי בקשתה של רינת, אלא בנה את קירות הפנים שלא לפי התכנית, תוך התעלמות מהערות הפיקוח מטעם הרוכשים והפרת ההסכם.

המפקחים והמעצבת מדדו את הבית ומצאו אי התאמות לתכנית ופגמים רבים: קו המתאר (הקונטור) היה שונה מהתכניות, לא הייתה הלימה בין התכנון הפנימי של הבית ובין קו המתאר, שקיעה של יסודות בפינת המטבח, עמוד במרכז הקומה השנייה שלא היה בתכנית החתומה והרס את עיצוב החלל, רוחב המדרגות קטן ב-20 ס"מ וחדר הארונות לא התאים לייעודו (ס' 41-43 ו- 45-46 לתצהירה).

ז. נוכח הליקויים, הרוכשים נאלצו לבצע בדיעבד שינויים בתכנון הפנימי ונערכו תכניות לפי המציאות החדשה בעלות של 20,898 ₪, אלא שהקבלן לא ביצע גם את התכנית החדשה (ס' 43-44 ונספחים 15-16 לתצהירה).

ח. ע"פ הנטען, הקבלן סירב לקבל את המפקח רן גרול, כך שרינת נאלצה להגיע לאתר בעצמה אחת לשבוע. תוך כך הקבלן החל את עבודות החשמל בבית, אך גם כאן התגלו בתכניות חסרים משמעותיים ולא בוצעו בשלד הכנות מתאימות לפי תכנית הפנים החדשה. בנוסף הקבלן ביצע בעצמו את עבודות האינסטלציה, אך לקראת סוף חודש יולי 2015 לא נראתה התקדמות. במענה לשאלתה של רינת מדוע הקבלן אינו ממשיך בעבודות האינסטלציה החיצוניות, הקבלן טען שקיימת בעיה בחיבור הביוב לחיבור העירוני ושהעירייה עומדת לטפל בכך, תוך שהוא מסתיר את היקף הבעיה (ס' 47-48 לתצהירה).

26. הקבלן מסר גרסה שונה לגבי השתלשלות העניינים כדלקמן:

א. קודם לבניית מחיצות הפנים הונחו על הרצפה בלוקים לסימון ע"פ התכנית, ורק כאשר התקבל אישור הרוכשים בוצעה הבנייה (ס' 14 לתצהירו).

ב. שמעון לא תיאר לעצמו שתהיה בעיה בתשלום, ועל כן כבר בשלב בניית השלד הוא שילב אלמנטים נוספים שמעבר לשלב השלד. תוך כך הוספו תוספות כגון רעפים מיוחדים בגג וחיפוי עץ בתקרה, שהוסכם שעל הרוכשים לשלם עבורן בנפרד (ס' 16 לתצהירו).

ג. במקביל לביצוע עבודות החשמל, שמעון הסכים לדרישת הרוכשים לשינוי באמבטיה ביחידת ההורים והורה לקבלן המבצע לבנות אמבטיה וחדר ארונות ביחידה. רינת והאדריכלית מטעמה ערכו בהמשך מדידות פנים וחוץ (ס' 17 לתצהירו).

ד. גם בשלב הבא, רינת דרשה שינויים ותוספות כגון חדר שינה נוסף וחדר כביסה. שמעון התנה את השינויים בתשלומים נוספים, ולאחר שרינת אישרה, השינויים בוצעו בפועל (ס' 18 לתצהירו ; עמ' 58, ש' 5-15).

ה. בהמשך רינת נפגשה עם החשמלאי וסימנה עבורו בעצמה את מיקום נקודות החשמל. למרות זאת, היא דרשה שינויי מיקום ותוספת נקודות, מתוך ידיעה שכל נקודה מעבר ל- 200 הראשונות תחויב בתוספת תשלום. כל אותו זמן רינת לא הלינה על טיב העבודה או על איכות הבנייה, ואף שיבחה אותה וציינה כי אנשי המקצוע לא מצאו ליקויים (ס' 19-21 לתצהירו).

ו. עבודות השלד הסתיימו כבר בחודש יוני 15', ועד סוף חודש יולי הושלמו עבודות נוספות של חשמל, אינסטלציה, גג, משקופים עיוורים, מזגנים, ספי שיש וכו'. בין ובין נוצר עיכוב של 10 ימים נוכח רצונה של רינת לזמן מומחי מיזוג. נקודות המים סומנו על ידי רינת, בוצעו ההכנות למזגנים ואף שלב ההכנות לטיח (ס' 15, 22-25 לתצהירו).

ז. שמעון לא התנגד למפקחים שהציגו הרוכשים, לא איים על איש מהם ואף התחייב לפני המפקח גולן לתקן כל ליקוי שיימצא (ס' 53 לתצהירו).

27. שמעון נשאל בחקירתו מדוע היה צורך לזמן את רינת לבצע סימונים, אם העבודות בוצעו לפי התכניות, וטען בתשובה שפעל מתוך טוב לב ורצון לאפשר לרינת לבצע שינויים של הרגע האחרון, כגון השינויים במידות החלונות (עמ' 58, ש' 16-29).

28. לתצהירה המשלים של רינת צורפה התכתבות מסרונים בינה ובין שמעון. במסרון מהתאריך 14/6/15 רינת כתבה כך (נספח 2 לתצהיר המשלים):

"הי שמעון בעקבות המידות שלא מתאימות לתוכנית מבקשים לעצור לשבוע בכדי לחשוב על איך לבצע את השינויים בצורה הטובה ביותר".

שמעון הודה בקבלת המסרון, אך טען שבאותו שלב קירות המעטפת כבר נבנו וההוראה הייתה רלוונטית לשינויים במקלחת בלבד, שבנייתה אכן נעצרה (עמ' 59, ש' 13-19).

התכתבות המסרונים הרצופה והמלאה בין השניים לא צורפה. יצוין כי רינת צירפה לתצהירה שתי תמונות אשר צולמו לפי הנטען בעת הביקור בבית בתאריך 7/6/15, ויש בהן כדי להראות שבאותו מועד עדיין לא נבנו המחיצות הפנימיות (נספחים 12-13 לתצהירה, אשר נשמטו במקור וצורפו בפועל כנספח 9 לתצהיר המשלים). עם זאת, התמונות מנציחות מצב עובדתי שבוע בדיוק לפני שליחת המסרון מהתאריך 14/6/15, כך שלא מן הנמנע כי הקירות נבנו במהלך אותו שבוע.

29. הגרסאות הסותרות של רינת ושמעון יכלו להיתמך בעדויות של עדים רלוונטיים, אשר מסיבה לא ברורה לא זומנו ולא העידו לפניי.

מטעם הרוכשים לא זומן למתן עדות המפקח גולן. רינת נשאלה על אי זימונו והשיבה שממילא הליקויים סוכמו בהמשך בחוות דעתו של אינג' יאיר אברהמי (עמ' 53, ש' 7-12), אלא שמר גולן ליווה לפי הנטען את רינת בפגישות, מצא ליקויים בעבודת הקבלן ויכול היה לספק עדות רלוונטית על השתלשלות העניינים.

בנוסף הרוכשים לא זימנו לעדות את המפקח רן גרול. רינת טענה בעדותה שגרול לא היה עד לדבריו של שמעון נגדו (עמ' 53, ש' 1-6), ואולם הוא היה שותף לפגישה מיום 15/6/15, ומכאן שעדותו הייתה רלוונטית.

בולט עוד יותר מחדל אי הבאתה לעדות של מעצבת הפנים אביבה חוזה, אשר ליוותה את הרוכשים לאורך שלבי הבנייה, הייתה עדה לליקויים הנטענים והשתתפה בפגישות.

מן הצד השני, שמעון לא זימן לעדות מטעמו את מי מבעלי המקצוע אשר ביצעו עבורו את העבודות בבית דוגמת הקבלן חאלד שבנה את השלד בפועל, החשמלאי יואב גדסי, שחתם על תצהיר עבור שמעון אך לא התייצב למתן עדות, או כל אדם אחר שעסק בבנייה.

30. כידוע, אי העדתו של עד רלוונטי, אשר יש בעדותו כדי לתרום לגילוי האמת, יוצרת הנחה כי דבריו היו עלולים לערער את גרסתו של הצד שהיה אמור להזמינו ולא עשה כן (ראו ע"א 293/90 **גרינהולץ ואח' נ' מרמלשטיין** (פורסם במאגרים - 28/12/94)). כך גם נאמר בע"א 465/88 **הבנק למימון וסחר בע"מ נ' מתתיהו ואח'**, פ"ד מה(4) 651, בעמ' 658:

"אי הבאתו של עד רלוואנטי מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי יש דברים בגו וכי בעל הדין, שנמנע מהבאתו, חושש מעדותו ומחשיפתו לחקירה שכנגד".

בעניינו, מחדלי הצדדים והתבססותם באופן בלעדי על עדויותיהם שלהם בלבד, מעלים תמיהה של ממש ופוגעים ביכולת של בית המשפט להגיע להכרעות עובדתיות ביחס לאופן שבו התנהלו העניינים ביניהם בחודשים יוני ויולי 2015.

31. מכל מקום, עם התקדמות הבנייה הצדדים הגיעו לשלב שבו פרצה ביניהם מחלוקת של ממש ביחס לשאלת התשלום עבור בניית שלד הבניין.

א'4 - המחלוקת בנוגע לסיום בניית השלד והפסקת העבודה

32. סעיף 14 להסכם הזמנת שירותי הבנייה (נספח 4 לתצהירה של רינת) נושא את הכותרת "תשלומים". בפסקה הראשונה של סעיף 14 נקבע שהתמורה שישלמו הרוכשים לקבלן עבור הבנייה השלמה והמלאה של הבית תהיה 1,100,000 ₪. בהמשך נקבע כך:

"התשלום יבוצע בשיעורים כדלהלן, ובהתאם לשלבים שיקבע הבנק של הקונה, לשחרור התשלומים עבור הבנייה (להלן 'תשלומי הבנק'). מוסכם בין הצדדים כי במקרה של סתירה בין שלבי התשלום המפורטים להלן, לבין השלבים לשחרור תשלומי הבנק של הקונה הרי, ששלבי שחרור תשלומי הבנק של הקונה יגברו. מובהר ומוסכם בזאת, כי בכל מקרה התשלומים יהיו לאחר ביצוע העבודה ולא לפניה.

א. עד ליום ה- 15/6/15 ישולם בשיק בנקאי הסך של 500,000 ₪, בכפוף לסיום השלד. מובהר ומוסכם בין הצדדים, כי ככל ולא יועבר סכום זה במלואו היזם יעצור את הבנייה ובלבד שהגיע לשלב גמר שלד והכנות לטיח, מוסכם על הצדדים כי עיכוב זה לא יהווה הפרה כלשהי מצד היזם ולא יהווה עילה לפיצוי כלשהו למזמין.

ב. בשלב גמר טיח פנים וחוץ, כולל אינסטלציה (שלב צנרת) וחשמל (שלב צנרת) - ישולם סך של 200,000 ₪.

ג. ...".

33. הרוכשים טענו כי לפי תנאי ההסכם לא היה מקום לשלם לקבלן את התשלום הראשון בסך של 500,000 ₪ משתי סיבות: האחת שעבודות שלב השלד לא הסתיימו והשנייה שבשל מחדליו של שמעון לא התקבלו כספי המשכנתה מהבנק.

34. רינת טענה כאמור ששמעון התעלם מהליקויים שהתגלו במבנה ולא הסכים לשתף פעולה עם המפקח הצמוד. עם זאת, הוא הפעיל לחץ כבד לקבל את הסך של 500,000 ₪, שלא הגיע לו מן הטעם שהשלד סבל מליקויים ולא היה גמור. לדבריה היא שבה ופנתה לשמעון טלפונית ובמסרונים בחודשים יולי ואוגוסט 2015, אך הוא התעלם ורק המשיך לדרוש את הכסף (ס' 60-61 לתצהירה).

בתאריך 31/8/15, בעקבות דרישה לתוספת תשלום מעבר למוסכם, רינת הציעה לקיים פגישה של הצדדים בנוכחות עורכי הדין. הפגישה התקיימה בתאריך 2/9/15, ואולם שמעון שב ודרש בה תשלום מידי של 500,000 ₪, תוך התעלמות מליקויי הבנייה ומהצורך לתקנם. רינת מצדה עמדה על כך שהיא והמפקח לא אישרו את גמר השלד, כך שעל פי תנאי החוזה לא הגיע מועד התשלום עבורו. עם זאת, הוסכם בפגישה שהמפקח אורן יוספזון יערוך דו"ח ליקויים ושהכסף יועבר לאחר ששמעון ישלים את התיקונים לפי הדו"ח (ס' 62-67 לתצהירה; עמ' 52, ש' 8-13).

35. בהתאם למוסכם, המפקח אורן יוספזון ביקר בבית וערך דו"ח מהתאריך 20/9/15 (נספח 21 לתצהיר רינת). הדו"ח פירט את הליקויים השונים בעבודות והעריך את עלות תיקונם ב- 87,300 ₪ בתוספת מע"מ. שווי העבודות שבוצעו הוערך בסך של 382,180 ₪ בתוספת מע"מ. עלות העבודות עד לגמר הבנייה הוערכה בסך של 782,340 ₪ בתוספת מע"מ.

דו"ח יוספזון הועבר על ידי ב"כ הרוכשים עו"ד ישי קרניאל אל ב"כ הקבלן עו"ד צילי מקייבסקי בהודעת דוא"ל מיום 24/9/15 (נספח 19ב' לתצהיר רינת). בסעיף 9 להודעה, הקבלן התבקש למסור את תגובתו לדו"ח ולמצוא פתרון הולם (ס' 69-71 לתצהיר רינת).

36. בתאריך 27/9/15 רינת פנתה אל שמעון במסרונים כדלקמן (נספח 2 לתצהירה המשלים):

"שמעון שלום ביום חמישי שעבר התקבל הדוח מטעם המפקח. כמו כן הבאנו מהנדס שבדק את הבניין. אנו מעוניינים לפגוש אותך לעבור יחד על הדוח ולראות איך ממשיכים מפה. נביא למפגש את המהנדס שהוא גם קבלן רשום ועובד בענף עשרות בשנים. אציין שמספר פעמים ישי ניסה ליצור קשר עם צילי עורכת הדין שלך אך היא לא ענתה ולכן הצעתי שאפנה אליך באופן אישי".

שמעון השיב במסרון "**החומר עבר לעורך דין בתל אביב. הוא ייצור קשר עם ישי אחרי החג**". בחקירתו הנגדית שמעון נשאל מדוע הוא לא נעתר להצעה לפגישה והשיב שבאותה עת כבר חלפו מספר חודשים שבהם התשלום עוכב ועל כן הוא ראה לנכון להפנות לבא כוחו (עמ' 59, ש' 34 - עמ' 60, ש' 2).

37. רינת טענה ששמעון בחר שלא להגיב לפניותיה ואף לא מסר את פרטי בא כוחו החדש. במסרון הבא מהתאריך 7/10/15 היא ביקשה משמעון את פרטיו של עורך הדין כדי לשלוח אליו מכתב. התשובה לא צורפה לנספח באופן מלא (ס' 72-73 לתצהירה).

38. בתאריך 19/10/15 נשלח אל הקבלן מכתב ב"כ הרוכשים עו"ד עמרי פלד. במכתב נטען ששמעון לא סיים את שלב השלד וההכנה לטיח, שהעבודות לא בוצעו לפי התכניות ושאתר הבנייה עמוס בפסולת בניין. נכתב שהקבלן הפר את החוזה בין הצדדים ושעל כן נאסרת עליו הכניסה למגרש (ס' 74 ונספח 21ה' לתצהיר רינת). רינת הבהירה ששמעון סולק מהאתר לאחר שהוא התעלם מדו"ח הליקויים, לא שיתף פעולה ונעלם (עמ' 50, ש' 8-15).

39. שמעון טען כאמור כי בניית השלד הסתיימה בחודש יולי 2015, שאז הוא פנה פעם אחר פעם אל הרוכשים לקבלת התשלום, בשים לב לכך שהוא זה שמימן את הבנייה ואת חומריה מכספו. רינת בתשובה דחתה אותו שוב ושוב באמתלות שונות והתחמקה מהתשלום. לדבריו, במענה לטענתו שהוא מחויב לשלם לקבלני המשנה, רינת השיבה לו בעזות מצח שמבחינתה הוא יכול למכור את ביתו כדי להמשיך ולבנות את ביתה. בהיעדר תשלום, שמעון פנה לעזרת המתווך ולעזרת החשמלאי יואב גדסי, שהיו מקובלים על רינת, אלא שגם פניותיהם לא הועילו. שמעון פנה שוב, ונענה על ידי רינת שהיא מעכבת את התשלום עקב ליקויים בבניה ופסולת בניין במגרש (ס' 25-30 לתצהירו). לטענת שמעון, הוא היה זכאי באותו שלב להפסיק לעבוד באתר לפי תנאי ס' 14 להסכם, אך הוא המשיך בהקמת המבנה והשקיע בו מכספו (ס' 40-41 לתצהירו).

בהמשך השתלשלות העניינים, בתאריך 19/10/15 התקבל מכתב ב"כ הרוכשים שאסר עליו כניסה למגרש. שמעון ביקש לבחון את הליקויים הנטענים ועל כן פנה לייצוג משפטי (ס' 31-32 לתצהירו).

לטענת שמעון, לא הייתה לו סיבה לסרב לתקן את הליקויים, שכן בעלי המקצוע שביצעו את הבנייה היו מחויבים כלפיו בתיקונים ובעלויותיהם (ס' 35 לתצהירו). הוא קבל על כך שהרוכשים לא פעלו לשלם לו לכל הפחות את עלות הבנייה בניכוי עלות הליקויים לפי דו"ח יוספזון, אלא גירשו אותו מהאתר (ס' 10-11 לתצהירו המשלים).

40. שמעון הפנה בתצהירו לדו"ח שומת הנכס שערך שמאי המקרקעין רפאל דלויה עבור הבנק הממשכן של הרוכשים בתאריך 20/8/15. בדו"ח צוין כי המבנה "בבנייה בשלב גמר שלד" וכן ש- "הבנוי בפועל נראה כתואם את התכניות שהוצגו, לא נמצאו חריגות בנייה בנכס" (ס' 37 ונספח ג' לתצהיר שמעון).

איני מקבל את הטענה שניתן להסתמך על דו"ח השמאות שנערך עבור הבנק הממשכן כאינדיקציה לגמר בניית השלד. הדו"ח לא נערך על ידי מהנדס, והוא נועד לציין באופן כללי את שלב הבנייה, מבלי לבחון ליקויי בנייה. אין חולק על כך שבעת שהקבלן סיים את עבודתו באתר עמד במגרש שלד של בית, וזו הייתה גם התרשמותו של שמאי הבנק. הכיתוב בדו"ח שלא נמצאו בנכס חריגות בנייה, מקום שבו אין מחלוקת כי באותו שלב היו גם היו חריגות, ממחיש כי הדו"ח נערך באופן כללי, ללא מדידות וללא ירידה לפרטים, כך שהוא אינו יכול להוות הוכחה בדבר סיום בניית השלד.

41. רינת העידה כי בניסיון נוסף להגיע להסכמות היא פנתה למר דוד ביטון, שידוע כיזם מצליח ורב השפעה באורנית, כדי שיתווך בין הצדדים ואף ימשיך את העבודות בנעליו של שמעון. לדבריה מר ביטון נפגש עם שמעון ואמר כי הוא לא מוכן להחליפו כקבלן, אלא לפקח על עבודתו. הוסכם שמר ביטון יארגן פגישה עם שני הצדדים, וכהכנה לקראתה רינת ערכה מסמך "נקודות לפגישה", אשר פירט את הליקויים שנמצאו. המסמך צורף להודעת דוא"ל שרינת שלחה אל מר דוד ביטון בתאריך 27/10/15, אלא שע"פ הנטען שמעון סירב לבסוף להיפגש (ס' 86-87 ונספחים 21ו-22 לתצהיר רינת).

שמעון אישר בעדותו שהוא בא בדברים עם המפקח מר דוד ביטון ונפגש עמו באתר. השניים ערכו מסמך מיום 29/10/15, אשר נועד להסדיר את המשך העבודה בפיקוחו של מר ביטון, ובכלל זה את תיקון הליקויים ואת אופן העברת התשלומים. לטענתו, כאשר דוד ביטון פנה אל רינת היא לא שיתפה עמו פעולה, ייאשה אותו והכשילה את ההסדר. לתצהירו של שמעון צורפו תמלילי הקלטות של שיחות עם מר דוד ביטון, שלא זומן למתן עדות (ס' 33, 34 ו- 26 ונספחים א'-ב' לתצהיר שמעון; עמ' 59, ש' 23-28; המסמך מהתאריך 29/10/15 צורף כנספח ג' לתביעתו הנגדית של הקבלן).

רינת אישרה שהתקבל אצלה המסמך שניסחו שמעון ודוד ביטון בתאריך 29/10/15, שלדבריה לא תאם את תנאי ההסכם בין הצדדים. בד בבד התקבל מכתבו של משרד עו"ד יעקב וינרוט מטעם הקבלן מהתאריך 26/10/15, כתגובה למכתבו של עו"ד פלד מהתאריך 19/10/15. המכתב הפנה לזכותו החוזית של הקבלן להפסיק את הבנייה בהיעדר תשלום עבור שלב השלד (ס' 88-89 ונספח 23 לתצהיר רינת).

42. בהמשך לכך הרוכשים פנו אל מהנדס הבניין יאיר אברהמי, שערך עבורם חוות דעת מהתאריך 3/11/15, ואל מודד שאישר את חריגות הבנייה (ס' 92-93 ונספח 24 לתצהיר רינת). כתב התביעה מטעם הרוכשים הוגש לבית המשפט בתאריך 19/11/15.

43. המחלוקת האם שלד הבניין הושלם נכון למועד הפסקת העבודה של הקבלן, נבדקה על ידי המומחה מטעם בית המשפט, אינג' ניר אנגל. בחוות דעתו הראשונה, מהתאריך 16/12/16, נקבע כך (ס' 8-9 לחוו"ד):

"אין כל ספק מהתמונות המוצגות בפניי, כי במועד שנקבע להשלמת מלוא העבודות בבית 'עד מפתח' הושלם לכל היותר השלד, וכפי שאתאר בחוות דעת זו, גם הוא בוצע בצורה שהצריכה תיקונים משמעותיים.

תקופת הביצוע ההסכמית היא 7 חודשים, ומשכך הביצוע המושלם למסירה כהגדרתה בהסכם שירותי הבנייה בין הצדדים - היה אמור להסתיים ביום 13/10/15. מהחומר המוצג בפניי נראה שזה לא קרה ונראה שהמצב של הבנייה משקף לכל הפחות צורך בכ-4 חודשי עבודה אינטנסיביים להשלמת הבנייה".

מכאן שמסקנת המומחה היא שבניית השלד (להבדיל מבניית הבית כולו) טרם הושלמה והצריכה תיקונים משמעותיים.

א'5 - העיכוב בקבלת כספי המשכנתה

44. כאמור, סעיף התשלומים בחוזה בין הצדדים התנה את התשלומים לקבלן בקבלת התשלומים מהבנק הממשכן.

45. לטענת הרוכשים, הקבלן לא דיווח במועד לרשות מיסוי המקרקעין על עסקת מכירת המגרש, בניגוד להוראות החוק וחוזה המכר, שקבע בסעיף 7(ב)(3) חובת תשלום מיסים תוך 30 יום מיום העברת כספי התמורה של המגרש. כפועל יוצא, לא הונפקו מסמכי ההעברה והאישורים שנדרשו לרישום זכויות הבעלות על שם הרוכשים, והדבר מנע מהם לקבל את כספי המשכנתה.

מסמך האישור לרישום בפנקסי המקרקעין (נספח 18 לתצהיר רינת) אכן נוקב בתאריך המכירה 13/3/15, שהוא תאריך חתימת חוזה המכר של המגרש. עם זאת, המסמך הונפק רק בתאריך 28/5/15 והוא נושא חותמות תשלום מהתאריך 8/7/15. אישור העברת הזכויות נושא את התאריך 21/7/15 (נספח 19 לתצהיר רינת).

רינת העידה, שהאישור העקרוני של הבנק הממשכן התקבל בחודש מרץ 2015, אלא שכעבור כ- 3 חודשים, בתאריך 10/6/15, תוקפו של האישור פג טרם העברת הזכויות על שם הרוכשים. עם קבלת אישור העברת הזכויות, לקראת סוף חודש יולי 2015, הרוכשים נאלצו להגיש בקשה חדשה לבנק הממשכן, כך שכספי המשכנתה התקבלו רק בתאריך 8/10/15 (ס' 49-51, 53-54 ו- 58-61 לתצהיר רינת; עמ' 50, ש' 31 - עמ' 51, ש' 32).

46. דו"ח שומת הנכס של השמאי רפאל דלויה (נספח ג' לתצהירו של שמעון) נערך בתאריך 20/8/15 עבור בנק לאומי וציין כי הוצג אישור זכויות ע"ש הרוכשים מיום 21/7/15. הדו"ח ציין כי השמאות בוצעה לפי פניית הרוכשים ובאופן כללי מאמת את גרסת רינת ביחס למועדי הבקשה המחודשת לקבלת המשכנתה.

47. בשולי העניין, רינת העידה שלאחר קבלת אישורי הדיווח ממיסוי המקרקעין בסוף חודש יולי 2015, עו"ד איריס סלוצקר אשר ייצגה את הקבלן התקשרה אליה, טענה שהיא אינה מאתרת את הצ'ק בסך של 75,000 ₪, שהופקד אצלה בנאמנות לצורך התשלום לרשויות המס, וביקשה לקבל צ'ק חליפי.

בדיקה שערכה רינת העלתה שהצ'ק המקורי כבר נפרע בתאריך 25/3/15, מספר ימים לאחר חתימת חוזה המכר ובניגוד לתנאיו (צילום הצ'ק ואישור ההפקדה צורפו כנספח 17 לתצהירה של רינת). רינת העבירה את המידע לעו"ד סלוצקר, שטענה כי הוא נגנב ממנה על ידי הקבלן ומאז הפסיקה לייצג אותו (ס' 55-57 לתצהיר רינת).

48. שמעון טען שהוא לא איחר בדיווח לרשויות המס, שכן החוזה נחתם ביום שישי 13/3/15, שלאחריו נדרשו מספר ימי עסקים כדי להפקיד את הצ'קים. נטען שההצהרה נמסרה בפועל בתאריך 21/4/15 ושהתשלום שולם במועד, שכן בתאריך 21/1/15 נקבע שיש זיכוי, ולאחר תיקון השומה של מס הרכישה הועמדה יתרת זכות כבר בתאריך 15/4/15. לצורך הוכחת הנטען שמעון צירף לתצהירו דו"חות של תנועות עבור מס שבח ומס רכישה (ס' 49 ונספח י"ב לתצהירו).

יצוין שדו"חות התנועות אינם מובנים, ומכל מקום אין בהם כדי לסתור את המסמכים המפורשים והחד משמעיים שצורפו לתצהירה של רינת. שמעון הופנה בחקירתו הנגדית לאישורי המס, אך התחמק ולא נתן תשובות מספקות, ובאופן כללי ייחס אחריות לעורכת הדין שייצגה אותו באותו שלב (עמ' 56, ש' 17-34).

49. גם ביחס לעובדה שצ'ק הנאמנות בסך של 75,000 ₪ הופקד בניגוד לתנאי הסכם המכר שמעון לא נתן תשובה מספקת, אלא ייחס שוב אחריות לעורכת הדין שלו וטען שהיא מיוזמתה נתנה בידו את הצ'ק (ס' 57, ש' 1-9).

50. המסקנה היא שהקבלן פעל בניגוד לתנאי הסכם המכר של המגרש, לא דיווח במועד על העסקה לרשויות מיסוי המקרקעין ושילם את המס רק בתאריך 8/7/15, בשיהוי של מספר חודשים. מחדליו של הקבלן גרמו באופן ישיר לכך שנבצר מהרוכשים לקבל את כספי המשכנתה, שהיו אמורים לשמש אותם למימון הבנייה.

51. מסקנה ברורה נוספת היא שבניגוד לתנאי חוזה המכר של המגרש, הקבלן הפקיד בחשבון הבנק של בתו את הצ'ק בסך של 75,000 ₪, אשר ניתן בנאמנות לבאת כוחו ונועד לממן את התשלומים לרשויות. להפרה זו של החוזה אין בדיעבד השפעה, שכן הקבלן שילם בסופו של דבר את כספי המס.

א'6 - מנגנון הבוררות וההפקדה שלא הופעל

52. בסעיף 14(ה) להסכם הזמנת שירותי הבנייה נקבע כך:

"כל התשלומים יבוצעו לא יאוחר מ- 7 ימי עבודה מיום שניתנה על ידי היזם הודעה בכתב למזמין על סיום השלב (להלן: 'ההודעה'). המזמין רשאי וזכאי להזמין מפקח מטעמו שיאשר או לא את הודעת היזם ובלבד שאישור ו/או הערות המפקח מטעמו יינתנו ליזם לא יאוחר מ- 7 ימי עבודה מיום ההודעה. במידה ולא יאשר המזמין ו/או מפקח המזמין את סיום השלב, יחויב היזם לתקנו ו/או להשלימו עד לאישור המזמין ו/או מפקח המזמין והתשלום עבור אותו שלב יופקד בידיה הנאמנות של ב"כ היזם אשר תשחררו לאחר אישור המזמין ו/או מפקח המזמין ו/או הבורר כאמור בכתב. במידה ויהיו חילוקי דעות בין היזם למזמין ו/או למפקח מטעמו לעניין סיום השלב, ימונה בורר מוסכם אשר יכריע בדבר סיומו של השלב האמור".

53. הוראותיו של סעיף 14(ה) לא יושמו על ידי הצדדים, לא בהפקדת הכספים אצל ב"כ הקבלן ולא במינוי בורר שיכריע אם הסתיים שלב השלד.

54. רינת נחקרה והעידה שברגע שנתגלעה המחלוקת, שמעון לא הפנה למנגנון של סעיף 14(ה), אלא פנה לעו"ד, דחה את דו"ח הליקויים וסירב להיפגש. לדבריה, באותו שלב גם לא היה ניתן להפקיד כספים אצל ב"כ הקבלן, שכן עו"ד צילי מקייבסקי הפסיקה לייצג אותו והוא סירב למסור את פרטיו של עורך הדין החלופי (עמ' 50, ש' 16-30).

55. שמעון הפנה בתצהירו למנגנון ההפקדה שבסעיף 14(ה) להסכם, אך בחקירתו הודה שהוא לא ביקש להפעיל את המנגנון, אלא דרש שהכספים יועברו אליו בזמן ובמישרין (ס' 38-39 לתצהירו; עמ' 60, ש' 3-7).

א'7 - סיכום ומסקנות פרק א'

56. אמנם הצדדים התקשרו ביניהם בשני הסכמים נפרדים, האחד לרכישת המגרש והשני להזמנת שירותי בנייה, ואולם מובן שהלכה למעשה מדובר בהסכם אחד שפוצל, מטעמים הקשורים כפי הנראה בקבלן. ההסכם הוא שתמורת סך כולל של 2,100,000 ₪, הרוכשים ירכשו מהקבלן בית בנוי במגרש 119ב' בכתובת ברחוב הכרמל 24 באורנית.

57. בעת חתימת ההסכמים בתאריך 13/3/15, כבר נוצקו קורות היסוד ורצפת קומת הקרקע של הבית. עבודות אלו בוצעו הלכה למעשה לפני שניתן היתר הבנייה, עובדה שהייתה ידועה לקבלן ולא הייתה ידועה לרוכשים.

58. במהלך חודשי הבנייה הראשונים של שלד הבניין, התגלו ליקויי בנייה וחוסר התאמות של הביצוע לתכניות (עניין שיידון בהרחבה בפרק הבא של פסק הדין). בהקשר זה התנהלו מגעים בין בעלי הדין, במעורבותם של לא מעט אחרים, משני הצדדים, אשר לא זומנו למתן עדות לפני בית המשפט. הרושם הכללי הוא שהקבלן לא שיתף פעולה באופן מספק עם הרוכשים ולא שעה לפניותיהם, אלא המשיך לקדם את הבנייה על אף הליקויים.

59. במהלך החודשים יוני ויולי 2015 הקבלן סבר כי הוא זכאי לתשלום בסך של 500,000 ₪ בגין גמר שלב השלד. הרוכשים סברו כי לא הגיע מועד התשלום, מן הטעם שהקבלן לא טיפל בליקויי הבנייה ובאי ההתאמות.

60. כעולה מחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, בעת סיום עבודתו של הקבלן שלב בניית השלד לא הושלם, והצריך תיקונים משמעותיים.

61. סעיף 14(א) להסכם הזמנת שירותי הבנייה קבע באופן מפורש, כי התשלום ישולם רק לאחר שתושלם בניית השלד. סעיף 14(ה) קבע שהתשלום מותנה באישור הרוכשים והמפקח מטעמם בדבר השלמת שלב הבנייה.

62. עדותה הסדורה של רינת, שהתבססה על המסמכים שצורפו לתצהירה, מעידה על כך שהקבלן סירב לקבל את הדין, לא שיתף פעולה עם הרוכשים ועם נציגיהם ועמד על תשלום מידי. עדותו של הקבלן הייתה חסרה בפרטים ולא אחת נסתרה במסמכים השונים אשר נערכו בזמן אמת.

63. סעיף 14(ה) להסכם הזמנת שירותי הבנייה קבע מנגנון של בוררות במקרה של אי הסכמה בין הצדדים על סיום שלב, לצד הפקדת הכספים בנאמנות בידי ב"כ הקבלן. מנגנון זה לא יושם על ידי מי מהצדדים. הקבלן עמד על תשלום במישרין לידיו, וכאמור שיתוף הפעולה שלו עם הרוכשים היה לקוי וחסר.

64. יתרה מכך, הקבלן הפר את תנאי הסכם המכר של המגרש, דיווח על העסקה בשיהוי ושילם את מיסי המקרקעין באיחור, רק בחודש יולי 2015. כפועל יוצא נמנע מהרוכשים לקבל משכנתה, שבאמצעותה הם היו אמורים לממן את עלויות הבנייה. לפי תנאיו של סעיף 14(א) להסכם הזמנת שירותי הבנייה, גם מטעם זה הרוכשים לא היו מחויבים לשלם את התשלום עבור בניית השלד, ואף לא להפקיד את הסך במחלוקת כאמור במנגנון של סעיף 14(ה).

65. אם לא די בכך, הסך של 75,000 ₪ שהופקד על פי תנאי הסכם המכר של המגרש בידיה הנאמנות של ב"כ הקבלן דאז, ויועד לתשלום לרשויות, הופקד כבר בחודש אפריל 2015 בחשבון הבנק של בתו של הקבלן (שהייתה רשומה כבעלת המגרש), וזאת בניגוד לתנאי החוזה ובנסיבות תמוהות.

66. טענותיו של הקבלן, כי לאחר הקמת השלד הרוכשים הותירו אותו לפני שוקת שבורה ומבלי ששולם דבר עבור הנכס, אינה מדויקת. יש לזכור שכבר עם חתימתם של שני ההסכמים, שהופרדו כאמור באופן מלאכותי, הקבלן קיבל מהרוכשים תשלום בסך של 1,000,000 ₪.

67. אכן, הרוכשים יכלו להתגמש ולשלם לקבלן ולו תשלום חלקי לצורך קידום ההסכמות והחזרת הפרויקט למסלולו. עם זאת, תנאי ההסכם אפשרו להם לא לשלם דבר עד לתיקון הליקויים.

68. המסקנה היא שמחדליו של הקבלן והפרות ההסכמים מצדו הן שהובילו למכתב הפסקת העבודה, אשר שוגר אליו על ידי ב"כ הרוכשים בתאריך 19/10/15.

<u>פרק ב' - מצב הבית</u>

69. כפי שצוין לעיל, כתב התביעה תוקן על ידי התובעים פעמיים. כתב התביעה המקורי התמקד בליקויי הבנייה בעבודתו של הקבלן. כתב התביעה המתוקן הראשון (מיום 9/7/18) העלה טענות בדבר ליקויים בביסוס המבנה, היעדרן של תכניות קונסטרוקציה וחוסר היכולת לקבל טופס 4, ירידת הערך של הבית, היעדרם של בורות חלחול ותיקון החיבור לרשת הביוב העירונית. כתב התביעה המתוקן השני (מיום 21/2/22) הוסיף את נושא שקיעת תקרת קומת הקרקע והעבודות שבוצעה לתיקונה.

70. כאמור, בית המשפט מינה את מהנדס הבניין אינג' ניר אנגל כמומחה מטעמו. המומחה בדק את הבית מספר פעמים בשלבים השונים של ההליך, ערך 3 חוות דעת מקיפות, השיב לשאלות הבהרה מטעם הצדדים ואף נחקר פעמיים בבית המשפט.

המומחה מטעם בית המשפט מונה בהסכמת הצדדים, כך שחל ההסדר שבתקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, שלפיו חוות הדעת מטעם הצדדים אינן ראיה בתיק. הערה זו היא בעלת משמעות, בשים לב לכך שב"כ הקבלן הרבה בסיכומיו לצטט מתוך חוות דעתו של המהנדס צבי רון מטעם הקבלן, שכאמור אינה ראיה בתיק.

עוד בהקשר זה, יצוין שהפסיקה מייחסת לחוות דעת של מומחה מטעם ביהמ"ש משקל גבוה, מאחר שהוא אובייקטיבי ומשמש כידו הארוכה של בית המשפט. כך למשל בעניין ע"א 5509/09 **מסארווה נ' עזבון המנוח מסארווה** (פורסם במאגרים - 23/2/2014):

"חוו"ד המומחה היא אומנם רק אחת מהראיות העומדות בפני ביהמ"ש ואין בה כדי להגביל את שיקול דעתו או לגרוע מהסמכות הנתונה לו להכריע באופן סופי במחלוקת שנתגלעה בין הצדדים. ואולם, משממנה ביהמ"ש מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לביהמ"ש נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שביהמ"ש יאמץ ממצאי המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת".

ב'1 - ליקויי הבנייה בבית והכשרת חריגות הבנייה (פרקים ב(1) ו- ב(2) לכתב התביעה המתוקן)

71. בעת ביקור המומחה בנכס, הבנייה כבר הושלמה והבית אוכלס על ידי משפחת הרוכשים. עם זאת, לבית לא ניתן טופס אישור אכלוס (טופס 4) בשל שתי בעיות עיקריות: סטייה של אחת מפינות המטבח מחוץ לקו הבניין ושינוי מהותי במפלס העליון של הבית, בחלל הגג ובמרפסות הטכניות (ס' 10 לחוו"ד הראשונה).

72. ליקויי הבנייה שפורטו בחוות דעתו של המומחה אינג' יאיר אברהמי מטעם הרוכשים (נספח 24 לתצהירה של רינת) נבחנו על ידי המומחה מטעם בית המשפט ופורטו בעשרות סעיפי משנה של סעיף 16 לחוות דעתו הראשונה מיום 16/12/16. עלויות תיקון הליקויים בחוות הדעת הוערכו בסך של 236,920 ₪ (לאחר תיקון החישוב במענה לשאלת הבהרה מס' 1 של ב"כ הרוכשים), הכולל מע"מ ותקורות ניהול ופיקוח בשיעור של 12%.

73. המומחה נחקר בחקירה נגדית לגבי חלק מסעיפי הליקוי השונים והעיד כך:

א. עבודות הגג הן חלק מעבודות השלד ועל כן יש לכלול אותן בחישוב הליקויים (ס' 16א' לחוו"ד; עמ' 40, ש' 24-28).

ב. גובה מפלסי המוצא של מרזבי הגג לא נכון ולא מתאים להוראות למתקני תברואה (הל"ת), כך שעל הקבלן לתקן (ס' 16ב' לחוו"ד; עמ' 40, ש' 17-23).

ג. הקבלן לא חויב בליקוי של לכלוך האדמה הגננית, מן הטעם שהמומחה ביקר בנכס לאחר סיום העבודות ולא הוכח לפניו שהאדמה התלכלכה בשלב הטיח, שכן ניתן להגן עליה בעת ביצוע העבודות (ס' 16ד' לחוו"ד; עמ' 34, ש' 24-30). המסקנה היא שהליקוי בסך של 7,500 ₪ לא הוכח ושאין לכלול אותו בחישוב.

ד. בעת ביקורו, המומחה לא יכול היה לקבוע האם אכן היה ליקוי של היעדר איטום בתחתית קירות החוץ החודרים לקרקע, שעלותו הוערכה בסך של 7,500 ₪. עם זאת, בחקירתו הנגדית הוא אישר שבתמונה שצולמה על ידי המומחה אברהמי ת/1 לא נראה האיטום ומכאן שיש לכלול את העלות בחישוב, שכן מדובר בחלק מעבודות השלד (ס' 16ה' לחוו"ד; עמ' 34, ש' 31-36; עמ' 39, ש' 14-19).

ה. בעת ביקורו של המומחה, ספי השיש בחלונות שנטען לגביהם ליקוי בשיפוע כבר הוחלפו, כך שלא התאפשר לו לבדוק. העלויות של ההחלפה, אם היא אכן התבצעה, הוערכו ב- 15,000 ₪ (ס' 16ז' לחוו"ד). המומחה אישר בחקירתו שלא הוצגו לו מסמכים המוכיחים את ההחלפה דוגמת חשבוניות או תעודות משלוח (עמ' 39, ש' 20-26). הרוכשים הפנו בסיכומיהם לחשבונית "קסם הבנייה" מיום 5/1/16 (עמ' 155 לתצהיר רינת), שמפנה לכאורה לסעיף הרלוונטי בחוו"ד אברהמי, אלא שהיא לא מציינת ספי שיש והעניין לא הוצג למומחה, בבחינת "מעט מדי מאוחר מדי". המסקנה היא שהליקוי לא הוכח ושאין לכלול אותו בחישוב.

ו. הנזקים הנטענים במדרכה הסמוכה למגרש לא נראו בעת ביקורו של המומחה, שהעריך כי אם אכן היה צורך בהחלפת אריחי מדרכה, העלות הסתכמה ב- 12,500 ₪ (ס' 16ח' לחוו"ד). המומחה אישר בחקירתו שעל פי תנאי היתר הבנייה יש חובה לבצע תיקוני מדרכה עם תום הבנייה (עמ' 35, ש' 1-5). עם זאת, לא הוצגו לפניו חשבוניות, תעודות משלוח או מסמכים אחרים שיעידו על ביצוע התיקון (עמ' 39, ש' 27-30). המסקנה היא שהליקוי לא הוכח ושאין לכלול אותו בחישוב.

ז. הסטייה בפינת הבית במטבח מקורה בסימון רשלני. היא ניתנת להכשרה בהליך של הגשת בקשה להקלה או תב"ע נקודתית. התהליך כרוך בהעסקת מהנדס ואדריכל, בהוצאות פרסום ובמידת הצורך בייצוג של עו"ד לטיפול בהתנגדויות. העלויות הוערכו בסך של 20,000 ₪ (ס' 16ט' לחוו"ד ; עמ' 33, ש' 5-15 ו- 32-36).

לגבי הסטייה בעליית הגג, המומחה קבע עלויות לביצוע תיקון של השיפוע ולצד זה הגשת תכנית שינויים להיתר על פי מצב קיים. המומחה אישר בחקירתו שרצפת הבית נבנתה בגובה של 43 ס"מ מעבר לגובה שבהיתר הבנייה, ושגם סטייה זו מהתכניות צריכה להיכלל בבקשה להיתר השינויים. נקבע שניתן להגיש בקשה להקלה או ליזום תב"ע נקודתית להסדרת אי ההתאמה בעלות כוללת של 25,000 ₪ (ס' 16מ"ז לחוו"ד ; עמ' 35, ש' 21 - עמ' 36, ש' 13).

עם זאת, הובהר שהטיפול בשני העניינים, הסטייה מקווי הבניין והסטייה בגג הבית, יכול להתבצע על ידי אותו מהנדס, תוך צמצום העלויות בשיעור של 5-10% (עמ' 40, ש' 7-16).

המסקנה היא שמעלויות ההכשרה של החריגות בסך של 45,000 ₪, יש להפחית שיעור של 7.5% לסך של 41,625 ₪.

ח. קווי חשמל בבית הותקנו בחלקם שלא בקווים אנכיים או אופקיים. עם זאת, לא נקבעה עלות תיקון, מן הטעם שבידי הרוכשים תיעוד מפורט בתמונות, שמאפשר להם לדעת את מיקום קווי החשמל ולהימנע מסיכון של קדיחה בהם (ס' 16י"א לחווה"ד ; עמ' 35, ש' 6-14).

ט. בהיעדר אישור מאת הקבלן כי נעשה שימוש בבלוק מסוג "פומיס", שהוא בעל תכונות טובות יותר מבלוק רגיל, יש לבצע טיח תרמי בעלות של 40,00 ₪ (ס' 16ט"ו לחווה"ד).

בחקירת המומחה ע"י ב"כ הרוכשים הוצגו לו חשבוניות של חברת "א. שאהין סרסור לחומרי בניין" בע"מ, אשר צורפו לתצהירו של הקבלן. המומחה אישר שהבלוקים שנכללו בחשבוניות הם מסוג פשוט, שאינו מהווה בלוק "פומיס". המומחה גם אישר שכמות הבלוקים הפשוטים שנרכשה לפי החשבוניות היא גדולה, מעבר לנדרש להקמת המעטפת החיצונית של הבית (עמ' 34, ש' 1-23).

הקבלן מצדו טען שהוא בנה את המעטפת החיצונית של הבית באמצעות בלוק "פומיס", אלא שבהיעדר כספי התשלום מהרוכשים הוא לא הצליח לקבל אישור מקבלן השלד חאלד. רק לאחר תחנונים רבים התקבל מסמך חתום מחברת "ג'יוסי חברה לשיווק ומסחר" בע"מ מהתאריך 13/3/16, שלפיו בחודש מאי 2015 היא סיפקה בלוק "פומיס" ברחוב הכרמל 24 באורנית, שנלקח על ידי חאלד (ס' 50 ונספח ט' לתצהירו של שמעון). שמעון טען שהבלוקים האחרים שימשו אותו לבניית הבית הצמוד (עמ' 61, ש' 8-17).

באופן לא מובן, שמעון לא זימן את קבלן השלד חאלד למתן עדות בעניין זה ואף לא את נציגיה של חברת "ג'יוסי". מובן שחאלד יכול היה לאמת את טענותיו של שמעון, כי בית הרוכשים נבנה מבלוקים מסוג "פומיס" וכי הבית השכן נבנה מבלוקים פשוטים ורגילים.

מסקנתי היא שלא עלה בידי הקבלן להוכיח שימוש בבלוקים מסוג "פומיס", ומכאן שהחיוב בסך של 40,000 ₪ נכלל בחשבון הליקויים.

י. העיגון הלקוי של משקופים עיוורים בחלונות נראה בתמונות והוערך בעלות תיקון של 2,000 ₪. המומחה אישר שהוא אינו יודע מתי התמונות צולמו (ס' 16י"ז לחוו"ד ; עמ' 39, ש' 31-35). לא מצאתי בעדותו של שמעון טענה שהליקוי הנראה בתמונות תוקן על ידו לפני עזיבת האתר, ומכאן שהוא נכלל בחישוב.

יא. המומחה אישר שמהלך המדרגות בפנים הבית נבנה שלא כנדרש, בניגוד לתכניות ועם עיגון קונסטרוקטיבי לקוי, בהיעדר קוצי ברזל מקיר הבטון. הוא הבהיר שהקבלן לא העביר לידיו תכניות שמכילות את תכנון מהלך המדרגות והסיק שההריסה והביצוע החוזר מנעו אסון (ס' 16כ"ד לחוו"ד). בחקירתו המומחה אישר העלאה של הערכת התיקון מ- 18,000 ₪ ל- 22,000 ₪ (עמ' 35, ש' 15-20).

74. בחוות דעתו השנייה של המומחה מטעם בית המשפט, נבחנו בין היתר טענותיו של אינג' אברהמי מטעם התובעים בסעיף 51 לחוות דעתו, מאחר שבטעות העניין לא נכלל בחוות הדעת הראשונה. אינג' אנגל אישר מספר ליקויים מתוך ס' 51 הנ"ל. בתשובה לשאלת הבהרה 1 מטעם ב"כ הרוכשים, עלות התיקון של אותם ליקויים הוערכה ב- 3,700 ₪ (2,500 + 1,200).

במסגרת אותה שאלת הבהרה, המומחה נשאל האם יש לקבוע ירידת ערך בגין הליקויים שנמצאו: הצרת רוחב חדר המדרגות ל- 1 מ' במקום 1.1 מ', בניית קיר צר בחדר שינה בנות ומיקום מוטעה של חלון חדר השינה בנות. המומחה השיב שאין לקבוע ירידת ערך.

75. כאמור לעיל, המומחה מטעם בית המשפט מסר בעדותו הבהרות לגבי הליקויים והעלויות שנכללו בסעיף 16 של חוות דעתו הראשונה ובהתייחסות הנוספת לסעיף 51 בחוות הדעת השנייה.

בהתאם לקביעותיו של המומחה, עלויות תיקון הליקויים מסתכמות בסך של 157,625 ₪ (7,500 + 2,500 + 7,500 + 18,500 + 40,000 + 2,000 + 22,000 + 3,000 + 500 + 2,000 + 20,000 + 23,125 + 1,500 + 750 + 750 + 1,800 + 500 + 3,700), ובצירוף מע"מ ותקורות ניהול ופיקוח בשיעור של 12%, סך של 206,552 ₪.

76. החישוב בסעיף 20 לחוות דעת המומחה זיכה את הקבלן בסך של 500,000 ₪ עבור שלב השלד, בתוספת סך של 18,500 ₪ עבור עבודות שבוצעו מעבר לשלב השלד. מהסך הנ"ל יש להפחית את עלויות תיקון הליקויים, כעת 206,552 ₪. המומחה גם כלל בחישוב הפחתה של הפיצוי המוסכם על איחור במסירה, נושא שיידון בהמשך פסק הדין.

ב'2 - בדיקת ביסוס המבנה (פרק ב(3) לכתב התביעה המתוקן)

77. חוות דעתו השנייה של המומחה, שנערכה בתאריך 29/6/19, דנה בטענות הסעיפים ב'3-ב'6 לכתב התביעה המתוקן הראשון. פרק ב(3) עסק בביסוס המבנה.

78. רינת העידה, שבדיעבד התגלה לה כי יסודות המבנה נוצקו מבלי שהתקבל לפני כן דו"ח של יועץ קרקע, שהוא תנאי לקבלת היתר בנייה. בתיק הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נמצא דו"ח של ד"ר מחמוד מתאני, מהנדס קרקע וביסוס מבנים, מהתאריך 11/2/15 (צורף כנספח לתצהירו של שמעון), אלא שהיסודות נוצקו עוד קודם לכן בתאריך 25/11/24, כעולה מדו"ח חברת "איזוטופ" (נספח 2 לתצהיר רינת). רינת העידה שהדו"ח לא היה חלק מתיק הוועדה בעבר אלא צץ לפתע בבדיקה שהיא ערכה בשנת 2017 (ס' 5-12 לתצהירה המשלים; עמ' 49, ש' 1-14).

לטענת רינת, לעובדה שהיסודות נוצקו ללא דו"ח של יועץ קרקע, יש משמעויות קשות: כעולה מהדו"ח, הוא לא נערך על בסיס קידוחי ניסיון כפי שנדרש בתקן, אלא על בסיס חפירות בסביבת המבנה. יתרה מכך, הדו"ח מציין כי המבנה הוקם על קרקע שיש בה סיכון של חללים קרסטיים, מבלי להתחשב בהם ובאופן היוצר סכנה של ממש. המשמעות הנוספת היא שאין דרך לדעת האם המלצותיו של יועץ הקרקע מר מתאני, שכאמור מוטלות בספק בפני עצמן, אכן יושמו בפועל על ידי הקבלן.

תביעת הרוכשים היא לבצע חקירה של הקרקע ושל מערכת הביסוס של המבנה, כדי לגבש מסקנות האם וכיצד יש לחזק את מערכת הביסוס של הבית. העלות הוערכה על ידי אינג' אברהמי מטעם הרוכשים בסך כולל של 81,900 ₪ (ס' 13-19 לתצהירה המשלים של רינת).

79. שמעון טען מצדו בכלליות, שאין ספק בתקינות הביסוס של הבית, ושממילא מבחינה משפטית האחריות מוטלת על הרוכשים, שרכשו את הנכס לאחר שכבר נוצקו היסודות ורצפת קומת הקרקע, בבחינת "ייזהר הקונה" (ס' 18 לתצהירו המשלים).

80. ייאמר מיד כי יש לדחות את טענתו המקדמית של שמעון בנושא זה על הסף, ואף ראוי היה שלא להעלותה. מובן שפגם אפשרי ביסודות הבית, כמו גם הסטייה בגבולות קו הבניין, הם פגמים נסתרים מן העין אשר בתחומי האחריות המובהקת של הקבלן. לרוכשים לא הייתה שום אפשרות לאתר ולדעת על קיומו של הפגם ביסודות הבית (ראו גם עדותה של רינת בעמ' 47, ש' 27 - עמ' 48, ש' 3).

81. מטעם הקבלן זומן למתן עדות המהנדס עיסא סאמר. הנ"ל העיד כי הוא זה שתכנן את ביסוס הבית עם כלונסאות בעומק של 8 מ', על בסיס המלצה וסקר של ביסוס קרקע לאזור וניסיונו הרב בתכנון בתים בישוב אורנית, ובהם בתים הסמוכים לבית שבמחלוקת. לדבריו, מערכת ביסוס הקרקע במגרש עומדת בכל התקנים והסטנדרטים הנדרשים, ולא רק שלא נשקפת שום סכנה לפגיעה ביציבות הבית, אלא שאף ניתן להקים עוד שתי קומות על סמך הביסוס הקיים (ס' 3-8 לתצהירו).

שירותיו של המהנדס סאמר נשכרו על ידי גב' בשם שרה כהן. הוא ערך עבורה תכניות קונסטרוקציה לכלונסאות ולרצפה ופיקח על יציקת היסודות. לדבריו, כל תנאי ההיתר בתיק המועצה היו מושלמים וכל שנותר היה לשלם את האגרות. בהמשך ניתן צו הפסקת עבודה בגלל אי תשלום אגרות ההיתר, שבוטל עם התשלום ולא היה קשור באיכות העבודה. הוא אף החל להכין מכרז הצעות לקבלנים עבור שרה כהן, אלא שאז הפרויקט עבר לשמעון. עיסא לא המשיך לעבוד עם שמעון ולא ידוע לו על החריגה של יציקת הרצפה מקווי הבניין (עמ' 44, ש' 14-36 ; עמ' 45, ש' 22-25 ; ס' 9 לתצהירו).

עיסא נשאל והעיד שתכניות הקונסטרוקציה של הכלונסאות והרצפה שמורות אצלו ושאם שמעון היה מבקש אותן ממנו הוא היה נעתר לבקשתו (עמ' 45, ש' 31 - עמ' 46, ש' 2).

82. המומחה מטעם בית המשפט כתב בחוות דעתו, שתצהירו של המהנדס עיסא סאמר לא מקובל עליו, שכן מבדיקתו עלה כי בניגוד למוצהר מר סאמר אינו מחזיק בפועל ברישיון מהנדס, אלא רק רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים (עמ' 4 לחוו"ד).

מר סאמר הצהיר שהוא מהנדס מזה כ- 20 שנה תחת רישיון מספר 109416 (ס' 1 לתצהירו). לטענתו, העובדה שהוא מהנדס רשום ולא רשוי אכן מטילה מגבלות מסוימות, אך עדיין מותר לו לתכנן בניין של עד 4 קומות, בדומה לסמכויותיו של הנדסאי, וכפי שהוא עושה מזה שנים רבות בתחומי כל הוועדות המקומיות בישראל (עמ' 43, ש' 36 - עמ' 44, ש' 5).

83. במסגרת פסק דין זה, אין לבית המשפט די נתונים כדי להכריע מהן סמכויותיו המקצועיות של המהנדס מר סאמר עיסא, שאינו בעל דין בהליך. ניתן היה בהחלט להגיש מסמך מלשכת המהנדסים, אשר יבהיר את מגבלות רישיונו, ואולם הדבר לא נעשה. החשוב הוא שלתצהירו של מר עיסא לא צורפו תכניות הביסוס של הבית או דו"חות הקרקע שעליהם הוא הסתמך, על אף שלטענתו המסמכים מצויים ברשותו. התכניות לא הוצגו למומחה מטעם בית המשפט, ובהיעדרן לא ניתן לקבל את טענתו הכללית של מר עיסא כי ביסוס הבית בוצע באופן תקין ומקצועי ולפי כל ההוראות הרלוונטיות.

84. לגופו של עניין, המומחה מטעם בית המשפט קבע כך:

א. לפני בניית הבית לא בוצע דו"ח סקר קרקע לפי הוראות התקן. הדו"ח של ד"ר מתאני נערך בדיעבד ובהסתייגות שהוא מבקש לעדכן את ההנחיות שלו תוך כדי ביצוע. גם החובה שיועץ קרקע יבדוק בעצמו את עבודות הביסוס ויבצע פיקוח עליון לא קוימה. לפיכך יש צורך לבצע בדיקות כדי לוודא שאין חללים מתחת לבית (עמ' 3 לחוו"ד; עמ' 42, ש' 1-14).

ב. קשה מאד, הנדסית ומהותית, להבין את תרומתן של המלצות בדיעבד, שניתנו על בסיס "חפירות בסביבה", וכלל לא ברור מי אכף את ביצוען ומי האחראי לכך שהן בוצעו. יועץ הקרקע עצמו דרש בסעיף 11 לדו"ח שיזמנו אותו לבקר באתר במהלך ביצוע היסודות הראשונים, וזאת כשירות שאינו נכלל בייעוץ הראשוני (עמ' 3 לחוו"ד).

ג. לא ברור מי נתן למהנדס הקונסטרוקציה, שהוא האחראי על תכנון השלד בהיתר הבנייה, את ההוראות ואת ההנחיות באיזו שיטת ביסוס לנקוט ובאילו נתונים פיזיקאליים להשתמש במסגרת התכנון ההנדסי של יסודות הבית. אף לא ברור מי ביצע את הפיקוח הצמוד בהתאם לחובה שבתקנות (עמ' 4 לחוו"ד).

ד. בביקור החוזר בבית נצפתה סדיקה שהיא בסדר הגודל הממוצע והצפוי, למעט הסדק בקומה ב' שיידון בנפרד. מקום שבו יש בעיה גדולה בביסוס, הצפי הוא שכעבור מספר שנים כבר יהיה לה ביטוי של תזוזות ודפורמציות בשלד המבנה או בסדקים גדולים ורחבים יותר, ואולם היעדרם של ממצאים כאלה לא מצדיק או מכשיר הליך לא תקין ולא מבטל את האפשרות לקיומה של סכנה סמויה האורבת בשלד הבניין (עמ' 4-5 לחוו"ד; עמ' 42, ש' 31 - עמ' 43, ש' 2).

ה. תכנית ביצוע הסקר שהציע אינג' אברהמי תיתן תמונה של נתוני הקרקע בחלקה, אך לא תיתן אינדיקציה למצבם של היסודות שמתחת לרצפת המבנה, שאליהם אין גישה (עמ' 5 לחוו"ד).

ו. יסוד שיושב מעל חלל בקרקע עלול להיות בעל תסבולת קצה אפסית, מה גם שהחלל עלול להתמוטט ולהוציא את היסוד מהחיכוך בקרקע (עמ' 5 לחוו"ד).

ז. הדרך לפתרון מפורטת בתכנית רב שלבית שמציע המומחה בעלות של כ- 200,000 ₪. התכנית כוללת שחזור בצורת בדיקות אל הרס המבוצעות באמצעות רדאר או רנטגן על ידי מעבדה המתמחה בכך (עלות של כ- 50,000 ₪), בדיקות בחישה לצורך מיפוי החללים הקיימים (עלות של כ- 25,000 ₪), ובהמשך אנליזה ולפי הצורך חיזוק של היסודות (עמ' 5-6 לחוו"ד ; עמ' 41, ש' 29-34).

85. המסקנה היא שהרוכשים הוכיחו את הצורך בביצוע הבדיקות של היסודות למבנה. סך התביעה בראש נזק זה הוא 70,000 ₪ בתוספת מע"מ, לפי הערכותיו של אינג' אברהמי מטעם הרוכשים. המומחה מטעם בית המשפט נקב בעלות של 200,000 ₪ בהנחה שהבדיקות יעלו צורך בחיזוק יסודות הבית, אלא שתביעת הרוכשים לא התייחסה לממצאים העתידיים של הבדיקות ולאפשרות שהן יעלו צורך בתיקונים.

עלות הבדיקות בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט דומה להערכות של אינג' אברהמי, ומכאן שהתביעה בסך של 81,900 ₪ מתקבלת.

ב'3 - היעדרן של תכניות קונסטרוקציה והספק לגבי השלד (פרק ב(4) לכתב התביעה המתוקן)

86. רינת העידה שבחודש נובמבר 2015 נאמר לה במועצה העירונית כי שמעון ידע שאין באפשרותו לקבל טופס 2, שהוא אישור הרשות המאפשר חיבור של אתר בנייה חדש להספקת מים וחשמל. קודם לכן לא עלה בדעת הרוכשים שהטופס לא הוצא בתחילת הבנייה, שכן המגרש כבר היה מחובר בפועל להספקת מים.

הרוכשים ביקשו להסדיר את הליך הבנייה באופן חוקי ולקבל טופס 2, אלא שהמועצה דרשה כי ראשית ייהרסו חריגות הבנייה שכבר נבנו, בפיקוח המהנדס זוהרי סרסור, אשר חתם על היתר הבנייה מטעם הקבלן. לחילופין, הרוכשים נדרשו להגיש בקשה לתב"ע נקודתית שתסדיר את החריגות, אלא שהליך מסוג זה הוא יקר ויכול להימשך מספר שנים.

87. רינת העידה שהיא פנתה אל המהנדס סרסור כדי לקבל תכנית מתאימה, אלא שהתגלה שאי אפשר להסיר את החריגות, שכן מדובר בעמודים קונסטרוקטיביים הנחוצים ליציבות הבית (ס' 94-96 ו- 104 לתצהירה ; עמ' 54, ש' 27 - עמ' 55, ש' 8).

לדבריה, מר סרסור ביקר באתר לאחר הפגישה במועצה, ומצא שמדרגות הפנים נהרסו ושקיים חוסר בזיון הברזל בעמודים ובמדרגות. הרוכשים דרשו ממר סרסור את תכניות הקונסטרוקציה ואת החישובים הסטאטיים, אך הוא נמנע מהעברתם, הפסיק לענות

לטלפונים ולמעשה נטש את האתר, מבלי לספק הצהרה כי השלד מתאים לתכניות שהוא ערך, הנדרשת לצורך קבלת טופס 4. התנהלות זו ביססה את החשש לגבי האופן שבו השלד נבנה ביחס לתכניות, שכאמור לא נמסרו. הרוכשים גם לא קיבלו תכניות עדות ("אס מיידי") ואין ביכולתם לקבל טופס 4 (ס' 102-103 לתצהירה ; ס' 20-24 לתצהיר המשלים).

בתאריך 25/11/18 התקיימה פגישה של הרוכשים עם ראש המועצה, בנוכחות מהנדס ומפקח המועצה. בהוראת ראש המועצה, מפקח המועצה יצר קשר עם המהנדס זוהרי סרסור, ומאז הרוכשים עמדו עמו בקשר בניסיון לקבל את הסכמתו לטפל בקבלת טופס 4. עם זאת, מר סרסור לא היה מוכן לקבל את האחריות לתקינות הביסוס, שכן הוא לא תכנן ולא טיפל בכך. דרישת שכרו של מר סרסור היא בסך של 30,000 ₪, לא כולל שכר יועצים ובדיקות נדרשות, ובפועל טרם גובשה עמו הסכמה (ס' 30-37 לתצהיר המשלים).

88. הרוכשים תובעים סך של 93,600 ₪, כדי לשכור את שירותיו של מהנדס שלד חלופי, ולממן את היועצים ואת הבדיקות השונות, בהנחה שיתקבלו תכניות הקונסטרוקציה ותכניות העדות (ס' 27-29 ו- 38 לתצהיר המשלים ; עמ' 55, ש' 11-22).

89. שמעון טען מנגד שכל עבודות בניית השלד בוצעו בפיקוח הנדסי ובאישור מהנדסי הבניין עיסא סאמר וזוהרי סרסור. לטענתו, החריגה האלכסונית של 30 ס"מ בפינת המטבח דורשת הסדרה באמצעות הגשת תב"ע נקודתית והרוכשים לא מטפלים בהוצאת טופס 4 כדי להמשיך בתביעתם הכספית המופרזת. לתצהיר המשלים צורפה הצעת מחיר של מר זוהרי סרסור, להסדרת טופס 4 תמורת סך של 30,000 ₪ בצירוף אגרות (ס' 15-16, 20-23 ונספח ה' לתצהירו המשלים ; עמ' 57, ש' 21-34).

שמעון הודה שהוא החל בבניית הבית מבלי לקבל טופס 2, ללא הסבר. בהמשך הוא ביקש לקבל טופס 2, אך נדחה מסיבה שלא זכורה לו והפנה למהנדס זוהרי סרסור (עמ' 57, ש' 10-20). לטענתו טופס 2 אינו דבר מהותי, והוא קיבל את החשמל הזמני מהבית הסמוך (עמ' 59, ש' 3-7).

שמעון נשאל האם הוא עמד בכל דרישות היתר הבנייה והשיב בחיוב. עם זאת, הוא נאלץ להודות שלא הגיש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה מפת מדידה לאחר יציקת אפס-אפס, ולטענתו כנראה שכח (עמ' 58, ש' 32 - עמ' 59, ש' 2).

90. מר זוהרי סרסור זומן להעיד מטעם הקבלן. בסעיף 1 לתצהירו הוא טען שהוא מהנדס בניין מזה כ- 18 שנה בעל רישיון מס' 34750, אלא שבחקירתו הודה שהוא הנדסאי בלבד, אף כי הוא מוסמך לדבריו להצהיר לצורך קבלת טופס 4 (עמ' 67, ש' 15-18). בנוסף הוא מסר שהרישום שלו כקבלן בפנקס הקבלנים הוקפא ובהקשר זה סיפק הסבר לא ברור לגבי עבודתו במסגרת של חברה (עמ' 68, ש' 1-15).

מר סרסור העיד שהוא החל לעבוד באתר לאחר שכבר נוצקה הרצפה, כך שהוא לא זה שערך את תכנית היסודות או פיקח על הביסוס (עמ' 68, ש' 18-20; עמ' 69, ש' 15-20). המהנדס הקודם סאמר עיסא העביר אליו את תכניות הביסוס, הרצפה והתקרות. מר סרסור ערך תכניות ברזל ושלד, שבהן שינה את תכנון התקרות של המהנדס הקודם. בהמשך הוא גם פיקח באופן צמוד על הקמת השלד ווידא שהביצוע תואם את תכניות הקונסטרוקציה והברזל (עמ' 69, ש' 16-20; ס' 3-5 לתצהירו; עמ' 71, ש' 25-27).

לדברי מר סרסור, התכניות שלו שמורות במשרדו, והוא גם נענה לבקשת הקבלן והעביר אותן לעיונו במהלך שנות ניהול המשפט (עמ' 69, ש' 21-29).

91. מר סרסור נשאל ולא זכר לומר האם הוא בדק שניתן היתר בנייה לפני תחילת עבודתו באתר. לדבריו הוא ראה את הרצפה שכבר נוצקה ולא עלה בדעתו שההיתר טרם ניתן, למרות שמתפקידו לוודא שהבנייה מבוצעת לפי תכנית ההיתר (עמ' 68, ש' 30 - עמ' 69, ש' 5). בהמשך הוא אישר את חתימתו על "הצהרת מהנדס בקשה להיתר" מיום 8/1/15 ונזכר שאכן הוא זה שטיפל בהוצאת ההיתר (מסמך ת/2; עמ' 69, ש' 23-25; עמ' 70, ש' 10-16). לגבי היעדרו של טופס 2, העד לא ידע למסור פרטים, ואולם לטענתו הטופס חסר חשיבות, נועד רק כדי לקבל חשמל זמני וכיום כבר בוטל באורנית (עמ' 68, ש' 16-29).

92. מר סרסור טען שרק כאשר הקבלן ביקש למכור ולהוציא טופס 4 בוצעה מדידה אשר גילתה חריגה מקו הבניין לכיוון הכביש, הקשה לאישור ומצריכה הגשת תב"ע נקודתית (עמ' 69, ש' 32 - עמ' 70, ש' 7). הוא אישר שבניגוד לתנאי ההיתר, לא הוגשה מדידה לאחר יציקת אפס-אפס, שתפקידה לציין את גובה קווי הבניין, וטען שלמרות הכתוב בתנאי ההיתר, באורנית המדידה לא נדרשת בבניית בתים פרטיים (עמ' 70, ש' 10-22).

מר סרסור שלל את הטענה שהמדידה לא הוגשה מהחשש שהמועצה המקומית תגלה כבר באותו שלב את החריגה מקווי הבניין (עמ' 70, ש' 23-28). הוא שלל את אחריותו לחריגה והתחמק ממענה ברור לשאלה האם היא אירעה באשמתו של המהנדס הקודם עיסא סאמר

(עמ' 70, ש' 29 - עמ' 71, 7). הוא עצמו לא בדק עם כניסתו לאתר שקודמו קדח את הכלונסאות במיקומים שסומנו על ידי המודד (עמ' 71, ש' 8-12).

העד אישר, שלאחר גילוי החריגות מקו הבניין רינת שכרה את שירותיו כדי לתכנן את הריסתן, אך הוא מצא שלא ניתן לעשות זאת מחשש לפגיעה בקונסטרוקציה של המבנה (עמ' 71, ש' 13-21).

93. מר סרסור טען בעדותו שאין קושי לאשר תב"ע נקודתית שתכשיר את החריגות במבנה לצורך קבלת טופס 4, ושהוא מוכן לטפל בכך לפי הצעת מחיר בסך של 30,000 ₪ שנערכה על ידו בתאריך 21/11/18 (ס' 6 ונספח א' לתצהירו; עמ' 71, ש' 28-33). לעלות שכרו יש להוסיף 2,000 ₪ עבור שכר המודד, 1,000 ₪ עבור העתקות ובהמשך היטלים ואגרות, ואולם לא יידרשו יועצים מקצועיים נוספים (עמ' 73, ש' 13 - עמ' 74, ש' 5). לדבריו רינת פנתה אליו בעניין זה, אך לאחר שמסר את הצעתו היא ניתקה עמו מגע (ס' 7 לתצהירו; עמ' 71, ש' 22-24).

בכל הנוגע לנטילת האחריות על ביסוס המבנה, מר סרסור טען שכל דו"חות ייעוץ הקרקע באורנית דומים זה לזה ושהביסוס נעשה באותו אופן. בדו"חות נרשם החשש מקיומן של מערות מתחת לפני הקרקע, ואולם לטענתו עד היום הוא לא נתקל בכך. לגבי אופן ביצוע הכלונסאות הוא סומך על המהנדס עיסא סאמר שקדם לו ומוכן לחתום על הצהרת מהנדס לטובת טופס 4 עבור הבית (עמ' 72, ש' 4-29).

חשוב לציין כי במהלך החקירה התגלה שהעד כלל אינו מודע לסטייה מההיתר שהתגלתה בגג הבית (עמ' 70, ש' 8-9), ומכאן שדבריו והצעתו אינם מביאים בחשבון את הטיפול בה.

94. בהתייחס לבעיית השלד והוצאת טופס 4, המומחה מטעם בית המשפט העיד כך:

א. בחיפוש במרשם רשם המהנדסים והאדריכלים לא נמצא שמו של זוהרי סרסור ומספר הרישיון שבתצהירו הוא בכלל של מהנדס חשמל בשם אריה קרן. מכאן שמר סרסור לא יכול להיחשב כמתכנן שלד מבנים בישראל (עמ' 4-5 לחוו"ד; עמ' 31, ש' 26-29).

ב. מר סרסור שימש בפרויקט הבנייה ב- 4 תפקידים שונים לפי הוראות תקנות התכנון והבנייה: עורך הבקשה להיתר (רק מהנדס או אדריכל), מתכנן שלד הבניין, האחראי לביצוע השלד והאחראי על הביקורת. לא מובן איך הוועדה המקומית

לתכנון ובנייה קיבלה את המינוי שלו בהיעדר רישיון מתאים. אף לא מובן למומחה מדוע מר סרסור מסרב לקחת את האחריות על השירות שבוצע עד ידו כמי שהתמנה לאחראי, ואלו הסתייגויות יש לו כיום (עמ' 7 לחוו"ד).

בהנחה שמר סרסור הוא הנדסאי ולא מהנדס (כאמור נתון שלימים מר סרסור הודה בו בחקירתו לפניי), הרי שהוא מוגבל לתכנון של "מבנה פשוט" בלבד, בעוד שהבית שנבנה אינו עונה להגדרה ואסור היה לו לתכננו (עמ' 31, ש' 20-36). המומחה נשאל האם הוא בדק שמר עיסא סאמר ומר זוהרי סרסור מקובלים בוועדה המקומית לתכנון ובנייה באורנית והשיב שאין משמעות לבדיקה שכזו, שכן הוועדה המקומית צריכה לפעול לפי התקנות ולא לקבל תכנון של מי שאינו מחזיק בהסמכה המקצועית המתאימה (עמ' 38, ש' 29 - עמ' 39, ש' 3).

ג. קיים חסר בתכניות השלד והעדות ("אס מיידי"). ניתן להשלים את החסר בבדיקות אל הרס, שעלותן הוערכה בפרק ליקויי הביסוס בסך של 50,000 ₪ + מע"מ.

ד. ההפרדה בין המהנדס סאמר, שערך את תכניות הביסוס והכלונסאות, ובין מר סרסור, שערך את תכניות הברזל והשלד, אפשרית לאחר הליך של החלפת עורך הבקשה להיתר, שלא בוצע בפרויקט זה. ע"פ המסמכים, המהנדס שהתמנה הוא מר סרסור, כך שלא תקין כי הביסוס והכלונסאות תוכננו על ידי המהנדס סאמר (עמ' 31, ש' 1-10 ו- 19-23).

ה. הפתרון יכול להיות בכך שמר סרסור יציג רישיון מהנדס וסט תכניות מפורט, שיעבור בקרה חיצונית לבדיקת טעויות. בהמשך יתוקנו ההסתייגויות שיועלו על ידי מר סרסור, ואז הוא יחתום על הניירת הדרושה לאישור הבניין לאכלוס וימשיך להחזיק בפוליסת אחריות מקצועית.

ו. לחילופין, יבוצעו בדיקות אל הרס במבנה וישוחזרו התכניות והחישובים הסטאטיים, כולל של הביסוס והברזל, בתהליך של "הנדסה הפוכה". לאחר מכן, המהנדס שיבצע את התהליך ייטול אחריות ויחתום על הניירת הנדרשת לצורך אישור האכלוס, בעלות של כ- 35,000 ₪ בתוספת מע"מ (עמ' 8 לחוו"ד ; עמ' 30, ש' 15-16).

המומחה הפנה לדוגמה לד"ר מחמוד מתאני, שכזכור ערך בדיעבד את דו"ח ייעוץ הקרקע, כמי שמחזיק בהכשרה המקצועית המתאימה לחתום הן כמתכנן, הן כמפקח הביצוע והן כמבקר. המינוי כפוף להסכמתו של ד"ר מתאני ולקיומו של ביטוח אחריות מקצועית (ס' 8 בעמ' 6 לחוו"ד ; עמ' 42, ש' 15-30).

95. קביעתו של המומחה מטעם בית המשפט, שמר זוהרי סרסור אינו מוסמך לבצע את תהליך קבלת אישור האכלוס לבית, לא הופרכה. תכניות הקונסטרוקציה ותכניות העדות לא הוצגו לבית המשפט ולמומחה מטעמו. לפיכך הפתרון האפשרי היחיד הוא החלופה השנייה שהציע המומחה, הכרוכה בבדיקות "אל הרס" (העלות בסך של 50,000 ₪ + מע"מ נכללה בפרק הקודם) ובעלויות המהנדס החלופי בסך של 35,000 ₪ + מע"מ.

ב'4 - תיקון החיבור לרשת הביוב העירונית (פרק ב(6) לכתב התביעה המתוקן)

96. רינת העידה, שבחודש אוגוסט 2016 התברר לרוכשים שמי הביוב זורמים מכיוון הכביש לתוך בריכת הביוב בחצר, במקום להיפך. הרוכשים פנו אל המועצה המקומית, שהשיבה במכתב מיום 26/2/17, כי כבר בתאריך 1/7/15 ניתן אישור לקבלן לחפור במדרכה כדי לתקן את הליקוי בחיבור הביוב. הבדיקה העלתה שהביוב של הבית הותקן בשיפוע הפוך ועלויות התיקון הוערכו ב- 15,000 ₪ + מע"מ (ס' 107 לתצהירה ; ס' 39-44 ונספח 8 לתצהירה המשלים).

97. שמעון טען כי הוא חיבר את מערכת הביוב של הבית למערכת העירונית באופן מושלם, לאחר שקיבל את אישור המועצה לפרק את המדרכה. לטענתו, לאחר שהוא סולק מאתר הבנייה, הרוכשים החליטו על דעת עצמם להחליף את בריכות הניקוז של הביוב, ובכך גרמו לבעיה הנטענת (ס' 25-27 לתצהירו המשלים).

98. המומחה מטעם בית המשפט מצא שהוא אינו יכול לקבוע עמדה, אלא לאחר שתבוצע סקירה פנימית באמצעות מעבדה מתמחה, אשר תקבע האם אכן קיים ליקוי. עלות הבדיקה הוערכה בסך של 3,500 ₪, והיא בכל מקרה נדרשת במסגרת הבדיקות הנערכות לקראת קבלת טופס 4. מכל מקום, אם ייקבע ליקוי כנטען, הערכת התיקון בסך של 15,000 ₪ + מע"מ היא סבירה (עמ' 9-10 לחוו"ד).

99. נמצא שכדי להוכיח את הטענה לליקוי במערכת הביוב, היה על הרוכשים להציג לפני המומחה בדיקת מעבדה מתאימה. בהיעדר דו"ח מעבדה הליקוי לא הוכח, כך שהתביעה לפיצוי בגין ראש נזק זה נדחית.

ב'5 - שקיעת תקרת קומת הקרקע (פרק ב(9) לכתב התביעה המתוקן)

100. בחוות דעתו השנייה של המומחה מטעם בית המשפט, במסגרת התייחסותו לטענות שעלו בסעיף 51 לחוות דעתו של המומחה מטעם הרוכשים אינג' אברהמי, הוא מצא סטיות בתקרת הקומה הראשונה. נכתב כי ניכרת שקיעה מקומית ב- 2 נקודות בתקרה, שיצרה סדק "לא קטן" בחיבור שבין התקרה ובין המחיצה שמעליה. המומחה כתב כי הנושא לא מצטייר כסכנה בטווח המידי, אך דורש בדיקה והתעמקות (עמ' 2 לחוו"ד בסעיף 3 ; עמ' 86-87 לפרוטוקול).

101. בכתב התביעה המתוקן השני, מיום 21/2/22, הרוכשים טענו כך:

א. בחודש יולי 2021 שוכרי הבית דיווחו לרוכשים כי הסדק בתקרת קומת הקרקע התרחב דרמטית. הרוכשים הזעיקו שני מהנדסים מומחים, שהתריעו מפני סכנה לקריסת התקרה, המצדיקה את פינוי השוכרים.

ב. בדיקת מעבדה הוכיחה בחישובים סטאטיים כי שלד המבנה לקוי וכי התקרה לא עומדת בעומסי המבנה. המהנדס דני שפירא ערך חוות דעת, שלפיה הגורם לשקיעה הוא תכנון או ביצוע לקויים ורשלניים של השלד.

ג. בהמלצת המהנדסים, הרוכשים פנו לקבלן שחיזק את תקרת קומת הקרקע. העלות הכוללת של המהלך הסתכמה בסך של 110,492 ₪. בנוסף נטען לאובדן דמי שכירות ולעלויות הכרוכות בפינוי השוכרים בסך של 43,000 ₪ וכן לעגמת נפש בסך של 20,000 ₪. כמו כן, נטען לירידת ערך נוספת בסך של 399,000 ₪, על בסיס חוות דעת שמאית (לימים התקבלה בקשת הרוכשים לעדכן את סך התביעה בגין ירידת הערך ל- 150,000 ₪).

102. המומחה קיים ביקור נוסף בנכס ובדק את טענות כתב התביעה המתוקן בשנית. בחוות הדעת מהתאריך 7/3/23, ובחקירה שהתקיימה לאחריה, המומחה קבע כך:

א. בעת הביקור בנכס כבר בוצע התיקון והותקנו קורה ועמודי פלדה מצד לצד בסלון הדירה. בכך נוצר אלמנט תומך שמונע את המשך השקיעה וגם השתנתה הסכימה הסטאטית של התקרה למצב קל יותר (ס' 4-5 לחוו"ד).

ב. בחוות הדעת הקודמות הודגשו היעדרם של מתכנן שלד מוסמך, חישובים סטאטיים וסט תכניות קונסטרוקציה (ס' 6-8 לחוווה"ד).

ג. בהיעדר תכניות קונסטרוקציה בוצע סקר מעבדה. הסדקים שנמדדו היו ברוחב של 3 מ"מ, הגדול פי עשרה מרוחב סדק המותר לפי התקינה (ס' 9-11 לחוווה"ד ; עמ' 88 לפרוטוקול). תקרת קומת הקרקע שקעה, משכה את המחיצות שמעליה ויצרה את הסדיקה. זאת בניגוד לסברת המומחה צבי רון מטעם הקבלן, כי המקור לסדיקה הוא שקיעה של הביסוס (עמ' 89-90 לפרוטוקול).

ד. המומחה הסכים לקביעת המהנדס דני שפירא מטעם הרוכשים, על בסיס החישובים הסטאטיים, כי השקיעה גדולה ביותר מפי 3 משקיעה המותרת בקורה ושהברזלנות הקיימת לא מספיקה וחסרה (ס' 12-13 לחוווה"ד ; עמ' 92 לפרוטוקול).

ה. המומחה הסכים לקביעה נוספת של המהנדס דני שפירא, כי בהיעדר התכניות אין יכולת לקבוע האם הליקוי מקורו בתכנון, בביצוע או בשילוב של שניהם. גם התכניות שצורפו לחוות דעתו של הקונסטרוקטור צבי רון מטעם הקבלן נמצאו חסרות (ס' 14-15 לחוווה"ד).

ו. הפתרון שתוכנן על ידי המהנדס דני שפירא ושבוצע בפועל עמד לבחינה אדריכלית, וגם אם ניתן היה לבחון פתרון מעט אחר, השינוי היה בעיקר אסתטי (ס' 16-19 לחוווה"ד). החיזוק שבוצע היה הפתרון הישים בנסיבות העניין, והביקורת של המהנדס צבי רון מטעם הקבלן לא תואמת את המצב בשטח ואת הנתונים בפועל (ס' 20-24 לחוווה"ד). התוצאה היא שהשקיעה פסקה, ונראה שהשלד מצא לעצמו שיווי משקל חדש, כשהוא תמוך ובטוח (ס' 25 לחוווה"ד).

ז. ניתן היה לבצע את החיזוק בשנים הקודמות, אך בפועל הוא בוצע לאחר שתופעת הסדיקה החמירה (עמ' 91 לפרוטוקול).

ח. ההמלצה לפנות את שוכרי הבית ולהחזירם רק לאחר השלמת התמיכה והתיקון הייתה נכונה. עלויות החיזוק וסך העלות המצטברת נמצאו סבירות ומקובלות (ס' 26-28 לחוווה"ד).

103. המומחה מטעם בית המשפט אישר את אחריותו של הקבלן לליקוי שקיעת התקרה ואת העלויות הכרוכות בתיקונה בסך של 110,492 ₪.

פינוי דיירי הבית הוצדק גם כן, ואולם הטענות להפסד הכרוך בכך בסך של 43,000 ₪ לא גובו בתצהיר ולא פורטו. המהנדס דני שפירא כתב בסעיף 11 לחוות דעתו, שבתאריך 28/8/21 הוא הורה על פינוי הבית מיושביו (נספח 16 לכתב התביעה המתוקן). חשבונית התשלום לקבלן המבצע הופקה בתאריך 7/11/21. על בסיס זה ניתן לחלץ נתון כי הבית לא היה מיושב במשך חודשיים ו- 10 ימים. רינת העידה שדמי השכירות הם בסך של 6,000 ₪ בחודש (עמ' 46, ש' 22-29), ומכאן שהנזק שהוכח הוא בסך של 14,000 ₪.

אף הדרישה לפיצוי בסך של 20,000 ₪ עבור עגמת נפש מתקבלת. הרוכשים נמנעו מתביעת עגמת נפש כסעד כללי בכתב התביעה, על אף כל התלאות והסבל שנגרם להם. הסך הנתבע הוא סביר בהחלט ואף נמוך בנסיבות העניין.

ב'6 - היעדרם של בורות חלחול

104. בסעיפים 77-78 לכתב התביעה המתוקן נטען לליקוי נוסף בדמות היעדרם של בורות חלחול. ע"פ הנטען בכתב התביעה, המומחה מטעם בית המשפט איתר את הליקוי ואישר את עלות התיקון בסך כולל של 26,200 ₪.

105. כתב התביעה המתוקן הפנה לתשובת הבהרה של המומחה מטעם בית המשפט לשאלה מס' 19, במסמך מהתאריך 23/3/17. בשאלת ההבהרה נכתב כך:

"בורות חלחול: התובעים טענו בתביעתם כי הקבלן לא ביצע בורות חלחול כקבוע במפרט ובכלל על פי דין, והתוצאה היא הצפות קשות שחווים התובעים בגשם הראשון ובחורף זה - נא לציין מה עלות ביצוע מערכת ניקוז חלופית".

המומחה השיב כך:

"לא מצאתי את הטענה הנ"ל, ואולם בהערכה במצב היום קיימות שתי דרכים לפתור זאת - הפתרון העדיף הוא קדיחת בורות אלו במכונה ידנית או בכלי קטן שיונף אל פיתוח החצר ויקדח את הבורות והם ימולאו באגרגט גס בתוך גרב בד גיאוטכני או ביצוע תעלה היקפית של צינור שרשורי עטוף בארג גיאוטכני, אך יש למצוא פתרון לניקוז המים. העלות של החלופות זהה והיא מוערכת ב- 20,000 ₪".

106. לא מצאתי שהליקוי הוכח והוצג לפני המומחה מטעם בית המשפט. כפי שציין המומחה, הטענה כלל לא הועלתה לפניו ומכאן שלא נבדקה על ידו. תשובת המומחה ביחס לפתרון אפשרי אינה מוכיחה את הליקוי, אלא רק מניחה שהוא קיים על בסיס שאלת ההבהרה.

107. לפיכך, התביעה בעניין זה נדחית.

<u>פרק ג' - פרקי תביעה נוספים בתביעת הרוכשים</u>

ג'1 - ירידת ערך (פרק ב(5) ו- ב(9) לכתב התביעה המתוקן)

108. ירידת הערך נתבעה בגין הדחייה בקבלת טופס 4 בצירוף ירידת ערך פסיכולוגית בסך של 250,000 ₪, וכן בגין התיקון של שקיעת התקרה בקומת הקרקע בסך של 399,000 ₪.

ירידת ערך בגין הדחייה בקבלת טופס 4

109. בחוות הדעת השנייה של המומחה מטעם בית המשפט נקבע שאם יטופל נושא אישור האכלוס ויתקבל טופס 4 "בתקופה הקרובה", לא תיגרם ירידת ערך לבית. מקדם הדחייה נקבע לפי 4 שנים, וירידת הערך היא בשיעור של 24%, המהוונת בשיעור של 6% בשנה.

המומחה הסביר שלפני בעלי הבית שתי אפשרויות: אפשרות ראשונה היא להציע את הבית למכירה במצבו ולדרוש מחיר מלא של 2,700,000 ₪, שאז ההערכה היא שהקונה המתאים יימצא תוך 4 שנים, וההפסד הוא בשווי הכסף מהוון בשיעור תשואה של 6% למשך 4 שנים; האפשרות השנייה היא להציע את הבית למכירה במצבו ולקבל הצעות לפי מחירו הריאלי, שאז הצפי הוא שהבית יימכר בהנחה משמעותית (עמ' 32, ש' 19 - עמ' 33, ש' 4).

עוד נקבע, שאם תהליך אישור האכלוס יושלם תוך 4 שנים, לא תישאר ירידת ערך פסיכולוגית. לחילופין, אם לאחר תקופת הדחייה עדיין לא יושלם התהליך, טענת המומחה מטעם הרוכשים לירידת ערך בשיעור של 3% היא על הצד הנמוך.

שווי הזכויות בנכס אושר ונקבע על סך של 2,700,000 ₪ (עמ' 8-9 לחוו"ד).

110. בחקירת המומחה הוא אישר שמאחר שחלפו 5 שנים מאז המועד החוזי בחודש אוקטובר 2015 ועד למועד מתן העדות (8/9/20), הרי שחלפו המועדים ונגרמה ירידת הערך (עמ' 32, ש' 1-10). בתשובות המומחה לשאלות ההבהרה מטעם הרוכשים (הוצגה התכתבות דוא"ל

בין המומחה ובין ב"כ הרוכשים מהתאריכים 18-19/4/23), המומחה אישר שירידת הערך במימוש ערכו המלא של הבית היא בשיעור של 24%, שהם סך של 648,000 ₪, המתווספים לירידת ערך פסיכולוגית בשיעור של 3%, שהם סך של 81,000 ₪. סכומים מצטברים אלה עולים משמעותית על הסך של 250,000 ₪ שנתבע בפרק ב(5) לכתב התביעה המתוקן, שלימים תוקן לבקשת הרוכשים, בהיעדר תגובה מצד הקבלן, ל- 648,000 ₪ + 81,000 ₪ (החלטה מיום 15/6/23 שלמעשה הוסיפה סך של 128,000 ₪ לתביעה מבלי ששולמה אגרה).

111. עם זאת, בהמשך עדותו המומחה אישר שאם בעיות הבית ייפתרו - תוסדר החריגה בפינת המטבח מחוץ לגבולות קו הבניין; תוסדר אי ההתאמה להיתר בגג; יתמנה מהנדס שייקח אחריות על הבית לפני הרשויות, כולל על נושא הביסוס, כך שיתקבל טופס 4 - אזי תתבטל ירידת הערך והבית יימכר במחיר השוק (עמ' 36, ש' 16 - עמ' 37, ש' 36). המומחה נשאל האם 5 השנים שחלפו הם זמן מספיק כדי למצער להסדיר את החריגה מקווי הבניין ואת אי ההתאמה בגג והשיב בחיוב (עמ' 38, ש' 1-3).

112. מסקנתי היא שדינה של תביעת הרוכשים לירידת ערך ברכיב זה להידחות. ירידת הערך מבטאת כפל פיצוי של ההוצאות שנקבעו לצורך הסדרת בעיות הבית. הרוכשים לא נקטו עד היום בתהליכים להסדרה כלשהיא: לא נשכרו שירותיו של מהנדס, לא בוצעו הבדיקות המתאימות ולא הוגשו בקשת ההקלה והתב"ע הנקודתית, שיסדירו את החריגות.

הרוכשים יכלו בהחלט להקטין ואף למנוע את נזקי ירידת הערך, ולמעשה הדבר אפשרי גם כיום, כפוף להשקעת הכספים הנדרשת (כפי שנקבע בפרקים הקודמים של פסק הדין), ולזמן הנדרש לתהליכים השונים. הראיה שהמהנדס דני שפירא, כתב בסעיף 21 לחוות דעתו (נספח 21 לכתב התביעה המתוקן), שהוא ילווה את הרוכשים בתהליך עד לקבלת טופס 4.

היה על הרוכשים לפעול במהלך השנים שחלפו מאז שנת 2015 בניסיון להסדיר את אישור האכלוס ולהציג לפני בית המשפט בדיעבד את תוצאות התהליך ואת הוצאותיו.

לא ניתן לקבל תרחיש שלפיו הרוכשים יימנעו מפעולה ממשית משך מספר שנים, יקבלו פיצוי בסך מופלג של מאות אלפי ₪ ורק אז יסדירו את רישוי הבית וייהנו מנכס שערכו מלא. תוצאה שכזו תהיה בלתי הוגנת ותקפח את הקבלן קיפוח של ממש.

ירידת ערך בגין תיקון שקיעת התקרה

113. בחוות הדעת השלישית של המומחה מטעם בית המשפט נקבע בתמצית, שרוכש יעדיף באופן טבעי לרכוש בית שלא עבר את אירוע שקיעת התקרה ושאין בו את עמודי התיקון המוסווים. המומחה לא העריך את ירידת הערך באחוזים, אלא בהערכה של הפחתה משווי הזכויות בסך כולל של 150,000 ₪ במונחי יום מתן חוות הדעת 7/3/23 (ס' 29 לחוו"ד).

114. ירידת הערך נגרמה כתוצאה ממחדלי הבנייה של הבית ויש לחייב בה את הקבלן.

ג'2 - פיצוי מוסכם בגין איחור במסירה (פרק ב(6) לכתב התביעה המתוקן)

115. בסעיף 5 להסכם הזמנת שירותי הבניה נקבע כך:

"היזם מתחייב להתחיל בעבודות הבנייה מיד לאחר מסירת החזקה ולעבוד ברציפות ... וכן הוא מתחייב לסיים את עבודות הבנייה ... לא יאוחר מ- 7 חודשים מחתימת ההסכם".

116. רינת העידה שהקבלן ידע כי הרוכשים מתגוררים בדירה שכורה ברחובות, מרחק ניכר מאורנית, ולכן שיש חשיבות כי הם ייכנסו לגור בבית מוכן עם תחילת שנת הלימודים.

במהלך המו"מ הקבלן טען שהוא מסוגל לסיים את הבנייה עד לחודש אוגוסט 2015, אלא שבעת חתימת החוזה הרוכשים נעתרו לבקשתה של ב"כ הקבלן דאז עו"ד סלוצקר והסכימו להארכה של חודשיים נוספים, עד לחודש אוקטובר 2015 (ס' 26, 28 ו- 29 לתצהירה).

בפועל, בתאריך 19/9/15, הרוכשים נאלצו לעבור לבית שכור באורנית בשכירות לטווח קצר, בתקווה שהקבלן ישלים את הבנייה תוך חודשיים עד שלושה. בתאריך 8/10/15 התקבלו כספי המשכנתה, ומאז הרוכשים נשאו בנטל הכפול של תשלומי השכירות והמשכנתה, עד למועד שבו הם עברו להתגורר בבית בחודש אפריל 2016, לאחר תיקוני השלד ובמקביל לביצוע עבודות הגמר (ס' 68, 85 ו- 105 לתצהיר רינת).

117. בסעיף 14(ז) להסכם הזמנת שירותי הבנייה נקבע כי הקבלן ישלם לרוכשים פיצוי בסך של 500 ₪ עבור כל יום של איחור, מהמועד הסופי שנקבע למסירה ועד למועד המסירה בפועל.

118. המומחה מטעם בית המשפט נדרש לנושא זה בחוות דעתו הראשונה (מהתאריך 16/12/16). לפי הערכתו, מצב הבנייה עם סיום עבודתו של הקבלן באתר משקף צורך בכ- 4 חודשי עבודה אינטנסיביים לצורך השלמת הבנייה. המומחה כפל 120 יום ב- 500 ₪ והגיע לתוצאה של פיצוי בסך של 60,000 ₪ (ס' 9 ו- 14 לחוווה"ד). המומחה הבהיר בחקירתו שהעבודות מבוצעות בטור ולא במקביל, ולכן לא ניתן לקצר את התקופה (עמ' 41, ש' 1-26).

119. קביעות המומחה בעניין זה לא נסתרו. עם זאת, הקבלן טען כי העבודות החלו להתבצע רק לאחר שהרוכשים הציגו תכנית בנייה חדשה, בעיכוב של מספר ימים לאחר חתימת החוזה. עוד נטען לעיכוב נוסף של מספר ימים, שבהם רינת התלבטה בין מדרגות מבטון ובין מדרגות מברזל (ס' 10-13 לתצהירו).

120. נוכח האמור, אני רואה לנכון לקבוע כי תקופת האיחור נמשכה 110 ימים, שיש לכפול ב- 500 ₪, שהם סך הפיצוי המוסכם עבור כל יום. מכאן שעל הקבלן לפצות את הרוכשים בסך של 55,000 ₪.

ג'3 - פיצויים עונשיים והשבה (פרק ב(7) לכתב התביעה המתוקן)

121. הרוכשים תבעו בכתב התביעה המתוקן פיצויים עונשיים בסך של 100,000 ₪, ואולם ויתרו על הטענה במסגרת הבקשה לתיקון חלוקת סכום התביעה בין סעיפיה (החלטה מיום 15/6/23). מעבר לנדרש, ממילא לא מצאתי בנסיבות העניין בסיס לקבוע פיצויים עונשיים. מובן שהצורך לנמק קביעה זו התייתר.

ג'4 - פיצוי מוסכם (פרק ב(8) לכתב התביעה המתוקן)

122. הרוכשים טענו שהקבלן הפר את הסכם הזמנת שירותי הבנייה בהפרות יסודיות רבות, לרבות את הוראות הסעיפים 2, 3, 5, 7, 8, 10, 14 ו- 16, כך שהם זכאים לסך של 110,000 ₪, שהוא סך הפיצוי המוסכם הנקוב בסעיף 18(ג) להסכם.

123. כפי שנקבע לעיל, הקבלן הפר את ההסכם במספר הפרות ובהן בנייה בחריגה ובסטייה מתכניות הבנייה, אי תיקון של ליקויי בניה, אי עמידה בלוחות הזמנים, איחור בדיווח על ההסכם לרשויות המס (הפרה של הסכם מכר המגרש) ועוד.

124. לפיכך, ובהתאם לתנאי ההסכם, יש הצדקה לחייב את הקבלן לשלם לרוכשים את סך הפיצוי המוסכם 110,000 ₪.

<u>פרק ד' - תביעת הקבלן להחזר כספי עבור תשלומי אגרות ורכישת חומרים</u>

125. בסעיפים 48-49 לכתב התביעה של הקבלן, נטען שלפי הסכמות הצדדים הוא נשא בתשלומים לצדדי ג', דהיינו אגרות ותשלומי חובה שונים, במחשבה שהתשלומים יתקזזו מול הסכומים שיתקבלו מהרוכשים בשלבים המתקדמים של הבנייה. בנוסף נטען שהקבלן מימן רכישות של שתי הדלתות החיצוניות ושל אריחי הקרמיקה.

התביעה בגין התשלומים לצדדי ג' הסתכמה ב- 94,279 ₪ (ס' 48 לכתב התביעה), והתביעה להחזר עלויות רכישות הדלתות והקרמיקה הסתכמה ב- 32,988 ₪.

126. המומחה מטעם בית המשפט בחן במסגרת חוות דעתו הראשונה את דרישות הקבלן בשני הסעיפים. להבנתו מדובר בהכרעות משפטיות ועובדתיות, שאינן חלק מתחומי המינוי שלו (ס' 18-19 לחוו"ד).

127. רינת העידה (בסעיף 142 לתצהירה) כי מרבית הפריטים הנטענים בסעיפים 48 לכתב התביעה שולמו על ידי הרוכשים בצ'קים שלהם. כך לגבי התשלום לוועדה המקומית לתכנון ובנייה אורנית בסך של 52,598 ₪ (א'), אגרת הבנייה בסך של 6,627 ₪ (ב'), החיבור לחברת החשמל בסך של 9,000 ₪ (ג'), התשלום עבור המטמנה בסך של 2,270 ₪ (ד'), בדיקת מכון התקנים בסך של 3,300 ₪ (ה') ורכישת שעון מים בסך של 1,900 ₪ (ו'). רכיב מכבי האש בסך של 317 ₪ (ח') נמצא לא ברור והוכחש. ביחס לאגרת תיק המידע במועצה בסך של 339 ₪ נטען כי העלות נכללה במחיר התמורה של המגרש (ט').

128. בכל הנוגע לרכיבי התשלום הנטענים למהנדס וליועץ אינסטלציה בסך של 13,000 ₪ (ז') ולמודד בסך של 4,928 ₪ (י'), רינת טענה להפרזה ולכך שהתשלום למודד כולל את שני המגרשים של הקבלן.

129. בהתייחס לתביעה בגין מימון רכישת הקרמיקה, רינת הציגה מסמך זיכוי מלא שהקבלן קיבל מחברת "נגב קרמיקה" בסך של 11,998 ₪ (א') וטענה שהתקבל החזר מלא גם עבור אריחי הקרמיקה של הקומה הראשונה (ב'). עוד נטען שהדלת הראשית פורקה והוחזרה בשל אי התאמה לגודל שהוזמן (ג') ושהדלת האחורית כלל לא התקבלה (ד') (ס' 143-144 ונספח 41 לתצהירה).

130. הקבלן מצדו כלל לא התייחס לרכיבים הנ"ל של התביעה בתצהיריו, ונדמה שהוא ויתר עליהם. בהיעדר התייחסות ותשובה לטענותיה של רינת, תביעת הקבלן להחזר התשלומים נדחית.

<u>סיכום הקביעות והחיובים של פסק הדין</u>

131. בסעיף 15(ג) להסכם הזמנת שירותי הבנייה, תחת הכותרת "סילוק היזם", נקבע כי במקרה שבו עבודתו של הקבלן תופסק על ידי הרוכשים, הוא יהיה זכאי לתשלום עבור עבודתו עד לאותו המועד. הוסכם שלצורך זה הצדדים ימנו שמאי מוסכם, שקביעתו תהיה מכריעה.

132. על בסיס זה, המומחה מטעם בית המשפט זיכה את הקבלן בסך של 500,000 ₪ עבור גמר עבודות השלד, בתוספת סך של 18,500 ₪ עבור עבודות שבוצעו מעבר לשלב השלד.

133. להלן פירוט הקביעות ביחס לסכומים השונים שנתבעו על ידי הרוכשים:

א. עלויות תיקון ליקויי הבנייה והכשרת החריגות מהיתר הבנייה (פרקים ב(1) ו- ב(2) לכתב התביעה המתוקן) - הקבלן חויב בסך של 206,552 ₪.

ב. עלויות בדיקת הביסוס למבנה (פרק ב(3) לכתב התביעה המתוקן) - הקבלן חויב בסך של 81,900 ₪.

ג. עלויות בדיקת שלד המבנה והסדרת אישור אכלוס (טופס 4) (פרק ב(4) לכתב התביעה המתוקן) - הקבלן חויב בסך של 40,950 ₪.

ד. ירידת ערך בגין הדחייה בקבלת טופס 4 וירידת ערך פסיכולוגית (פרק ב(5) לכתב התביעה המתוקן) - התביעה לסך של 250,000 ₪ נדחתה.

ה. תביעה בגין היעדרם של בורות חלחול (פרק נפרד ללא מספור בסעיפים 77-78 לכתב התביעה המתוקן) - התביעה לסך של 26,200 ₪ נדחתה.

ו. עליות תיקון החיבור לרשת הביוב העירונית (פרק ב(6) לכתב התביעה המתוקן) - התביעה לסך של 17,550 ₪ נדחתה.

ז. פיצוי בגין איחור במסירה (הפרק מוספר בטעות גם כן ב(6) לכתב התביעה המתוקן) - הקבלן חויב בפיצוי בסך של 55,000 ₪.

ח. פיצויים עונשיים (פרק ב(7) לכתב התביעה המתוקן) - הרוכשים חזרו בהם מתביעתם לסך של 100,000 ₪.

ט. פיצוים מוסכמים (פרק ב(8) לכתב התביעה המתוקן) - הקבלן חויב בפיצוי בסך של 110,000 ₪.

י. עלויות תיקון שקיעת תקרת קומת הקרקע וירידת הערך הנובעת ממנה (פרק ב(9) לכתב התביעה המתוקן) - הקבלן חויב בפיצוי בסך של 110,492 ₪, בתוספת אובדן שכ"ד בסך של 14,000 ₪, עגמת נפש בסך של 20,000 ₪ וירידת ערך הבית בסך של 150,000 ₪. סך החיוב המצטבר 294,492 ₪.

134. בערכים נומינליים הקבלן מחויב לשלם לרוכשים סך של 788,894 ₪. החיוב הנגדי הוא בסך של 518,500 ₪.

135. הסכומים דלעיל יישאו הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת כתב התביעה 19/11/15, למעט סכומי עלויות תיקון שקיעת קומת הקרקע וירידת הערך הנובעת ממנה (294,492 ₪), שיישאו הפרשי ריבית והצמדה מיום הגשת כתב התביעה המתוקן השני 21/2/22.

136. במסגרת סיכום פסק הדין אני רואה לנכון לציין כי מצאתי חוסר תום לב בהתנהלותו של הקבלן, שלאורך כל ההליך המשפטי הסתיר מהרוכשים, מבית המשפט ומהמומחה אנגל את תכניות הקונסטרוקציה ואת תכניות העדות של הבית. שני מתכנני התכניות, מר עיסא סאמר ומר זוהרי סרסור, שיתפו פעולה והעידו מטעם הקבלן. שניהם העידו שהתכניות שמורות במשרדיהם ואף הועברו אל הקבלן. להסתרת התכניות משמעויות קשות עבור הרוכשים ותוצאת פסק הדין מחייבת את הקבלן בהשלכותיהן.

137. תוצאת פסק הדין מבטאת קבלה חלקית הן של תביעת הרוכשים והן של תביעתו הנגדית של הקבלן. לאחר קיזוז הסכומים, התוצאה הנומינלית לטובת הרוכשים היא בסך של כ-270,000 ₪. תוצאה זו מובאת בחשבון במסגרת שיקולי קביעת הוצאות ההליך. בין יתר השיקולים הבאתי בחשבון את הקביעה שהקבלן הוא זה שהפר את ההסכם בין הצדדים ואת חוסר תום הלב המיוחס לו, כפי שפורט לעיל.

138. הקבלן יוסיף וישלם לרוכשים הוצאות משפט כמפורט להלן:

א. החזר חלקי של האגרה בסך של 6,250 ₪.

ב. החזר מלא של שכרי המומחים מטעם הרוכשים בסך של 25,434 ₪.

ג. החזר מלא של שכ"ט המומחה מטעם בית המשפט בסך של 21,427 ₪.

ד. שכ"ט עו"ד בסך של 45,000 ₪ בתוספת מע"מ.

החיובים דלעיל יישאו הפרשי ריבית והצמדה ממועדי התשלום בפועל (לפי תאריכי התשלום המוקדמים), למעט החיוב בשכ"ט עו"ד שנקבע במונחי יום מתן פסק הדין.

139. פסק הדין בחן באופן מפורט את טענותיהם העיקריות והרלוונטיות של בעלי הדין, והכריע בהן אחת לאחת. במסגרת כתבי הטענות, העדויות והסיכומים עלו טענות נוספות, שלא נמצאו רלוונטיות או שלא נמצא כי יש בהן כדי לשנות את תוצאת פסק הדין. כך, לצורך הדוגמה, הדיון בסיכומי הצדדים בעניין הניסיון שנעשה ביוזמת בית המשפט לקדם הסדר ולהביא לכך שהצדדים ישתפו פעולה לצורך קבלת טופס 4.

140. ניתן להגיש פסיקתה לחתימת בית המשפט, לאחר חישוב החיובים השונים וקיזוז החיובים הנוגדים. המועד לתשלום יהיה 2/6/24.

141. הכספים שהופקדו בקופת בית המשפט על ידי הרוכשים, בני הזוג רון ורינת הל אור, יוחזרו להם על פירותיהם.

ניתן היום, כ"ב ניסן תשפ"ד, 30 אפריל 2024, בהעדר הצדדים.



רונן פלג, שופט