בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 44112-02-17 גורגי ואח' נ' גינדי מגדלי הלאום בע"מ

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים: **1.סידני ג'ורג'י**
2.סנדרה ג'ורג'י

נגד

הנתבעת: **גינדי מגדלי הלאום בע"מ**

פסק דין

לפני בימ"ש תביעה כספית בסך של 150,000 ₪ בגין טענות לליקויי בניה, איחור במסירה וירידת ערך.

כתב תביעה

1. התובעים טענו בכתב התביעה כי התקשרו עם הנתבעת בהסכם מיום 14.3.11 לרכישת דירה מספר 57 (להלן: "**הדירה**") במגדל מגורים במסגרת מיזם המכונה על ידי הנתבעת "**פרויקט מגדלי הלאום**" (להלן: "**המיזם**"), אשר ברחוב ישראל גלילי 25 בראשון לציון.

התובעים ביקשו לחייב הנתבעת לשלם להם פיצוי בגין ליקויי בניה, איחור במסירה, ירידת ערך ועוגמת נפש בסך של 150,000 ₪.

כתב הגנה

2. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כלהלן:

אין מקום לפיצוי בגין האריחים שכן התובעים הגישו בעניין זה תביעה נפרדת.

אין מקום לפיצוי התובעים בגין איחור במסירה בשים לב להוראות שונות בחוזה המאריכות מועד המסירה, או מקנות פטור מאיחור.

כל טענותיהם של התובעים בעניין ליקויי בנייה ו/או ירידת ערך בדירה הוכחשו.

התביעה לוקה בשיהוי.

מינוי מומחה מטעם בימ"ש

3. ביום 25.5.17 ביהמ"ש הורה למומחה מר אלפרד אירני להתחיל בעבודתו לצורך הגשת חוות דעת מומחה מטעם ביהמ"ש

<u>הדיון הראשון</u>

4. ביום 3.7.17 התקיים הדיון הראשון. בימ"ש קבע לוח זמנים להשלמת הליכים מקדמיים.

<u>הגשת חוות דעת מומחה מטעם ביהמ"ש</u>

5. ביום 13.8.17 הגיש המומחה מטעם ביהמ"ש את חוות דעתו.

<u>הדיון השני</u>

6. ביום 14.9.17 התקיים הדיון השני, בו נקבע שעל המומחה להתייחס בחוות הדעת לרכיב ירידת הערך. כמו כן, בימ"ש נתן הוראות ביחס לבקשת הנתבעת לגילוי מסמכים.

<u>השלמה לחוות דעת המומחה</u>

7. ביום 25.9.17 הגיש המומחה מטעם ביהמ"ש את חוות הדעת המשלימה מטעמו, לעניין רכיב ירידת הערך.

<u>הדיון השלישי</u>

8. ביום 1.11.17 התקיים הדיון השלישי. בימ"ש דן בבקשת הנתבעת לגילוי ועיון במסמכים מסוימים.

<u>הגשת ראיות</u>

9. התובעים הגישו ראיותיהם ביום 17.1.18 והנתבעת ביום 14.3.18.

<u>הדיון הרביעי</u>

10. ביום 15.3.18 התקיים הדיון הרביעי. בימ"ש קבע מועדי שמיעת ראיות, סדר חקירות העדים וקצב זמני החקירה. בימ"ש חייב התובעים בהוצאות בגין הגשת בקשת הנתבעת לגילוי מסמכים.

<u>הדיון החמישי</u>

11. ביום 26.6.18 התקיים הדיון החמישי. המומחה מטעם ביהמ"ש נחקר על חוות דעתו. כמו כן, החלה שמיעת עדותה של התובעת.

<u>הדיון השישי</u>

12. ביום 28.6.18 התקיים הדיון השישי. נמשכה עדותה של התובעת. כמו כן, נשמעו עדי הנתבעת - מר יהושוע פלק (מנהל פרויקטים במחלקת הנדסה של הנתבעת) ומר רן קיט (סמנכ"ל לקוחות של הנתבעת).

הגשת סיכומים

13. התובעים הגישו סיכומיהם ביום 12.9.18, הנתבעת ביום 25.11.18 והתובעים הגישו סיכומי תשובה ביום 2.12.18. עקב המספר הרב של הסוגיות בהן נחלקו הצדדים, בימ"ש נאלץ לזמנם לדיון לצורך מענה לשאלות.

הדיון השביעי

14. ביום 10.4.19 התקיים הדיון השביעי. הצדדים ענו לשאלות בימ"ש. הדיון התארך בסוגיות מסוימות מעבר לסביר. נוסף לכך, הדיון הופסק שכן התובעים טענו כי יש להם התחייבות נוספת המחייבת סיום הדיון וביקשו להמשיך הדיון בישיבה אחרת.

הדיון השמיני

15. ביום 2.10.19 התקיים הדיון השמיני. גם דיון זה התארך בסוגיות מסוימות מעבר לסביר וגם הוא הופסק לבקשת הצדדים, אם כי יש להביא בחשבון שדיון זה הופסק גם בגלל תקלת מחשב במהלכה נמחק חלק מהדיון והיה צורך לשחזר הפרוטוקול. הטיפול בתקלה ובשחזור גזל זמן רב.

הדיון התשיעי

16. ביום 18.12.19 התקיים הדיון התשיעי. נמשך הדיון במענה לשאלות. ביהמ"ש הפנה למומחה שאלות הבהרה שנמצא שלא ניתן לגביהן מענה בחוות דעתו.

חוות דעת משלימה

17. ביום 12.1.2020 הגיש המומחה מטעם ביהמ"ש את חוות דעתו המשלימה.

הדיון העשירי

18. ביום 4.3.2020 התקיים הדיון העשירי. נמשך הדיון במענה לשאלות במחלוקות לגבי ממצאי המומחה. עקב התארכות הדיון, בימ"ש הפסיק הדיון וקבע מועד לדיון המשך.

הדיון האחד עשר

19. ביום 7.5.20 התקיים הדיון האחד עשר. הצדדים הודיעו על השגת הסכמה בסוגיה מסוימת והתובעים ביקשו לדחות המשך שמיעת התובענה למועד אחר.

הדיון השניים עשר

20. ביום 3.6.20 התקיים הדיון השניים עשר. בימ"ש סיים קבלת המענה לשאלותיו. הצדדים הודיעו כי עשויים להגיע להסכמה שתייתר הצורך לכתוב פסק דין ולכן בימ"ש דחה המועד למתן פסק הדין.

<u>דיון והכרעה</u>

21. על בית המשפט להכריע בשאלות שלהלן:

- האם הנתבעת איחרה במסירה הדירה?
- האם יש לאמץ את חוות דעת המומחה במלואה, או האם יש מקום לקבל מי מטענות הצדדים ביחס למחלוקות שהתגלעו ביחס לממצאי המומחה בחוות דעתו?
- האם יש לחייב הנתבעת בתשלום עוגמת נפש?

<u>גרסת התובעים</u>

22. התובעים טענו בכתב התביעה כי הקבלן המבצע מטעם הנתבעת, **חברת א. דורי בע"מ** (להלן: "**הקבלן המבצע**") העסיק עובדים בלתי מיומנים ללא פיקוח. עוד טענו שמנהלי העבודה באתר התחלפו חדשות לבקרים, ובתדירות גבוהה, וכל הסימנים העידו על כך שהדירה תימסר עם ליקויי בנייה קשים וחמורים. התראות על כך נשלחו מטעם התובעים ולא זכו להתייחסות.

התובעים הפנו לחוות דעת מומחה מטעמם לפיה עלות תיקון הליקויים בדירה נאמדת בסך של 121,363 ₪ ודרשו על פי הוראות ההסכם פיצוי בסך של 32,012 ₪ בגין איחור במסירה.

התובעים טענו כי קיומם של הליקויים בדירה בצירוף הצורך לנהל מאבקים לתיקונם, גרמו לתובעים לאובדן הנאה מהדירה שרכשו במיטב כספם, לטרחה, לטרדה, התרגזויות, בזבוז זמן ועוגמת נפש בסכום המוערך לצרכי אגרה בלבד כדי 30,000 ₪.

<u>גרסת הנתבעת</u>

23. הנתבעת דחתה כל טענות התובעים ובימ"ש יידרש לטענות הנתבעת במסגרת הדיון בסוגיות השונות.

<u>שיהוי</u>

24. הנתבעת טענה שטענות התובעים הועלו לראשונה בשיהוי ניכר וזמן רב לאחר מסירת הדירה וכי אינן עולות בקנה אחד עם המסמכים עליהם חתמו התובעים בזמן אמת עם קבלת הדירה לרבות פרטיכל מסירת הדירה וכן הצהרה על גמר חשבון לעניין זיכויים. בשים לב שהדירה נמסרה בחודש יוני 2015, הגשת תביעה בחודש פברואר 2017, אינה נחשבת זריזה, אך אין לראות בה שיהוי כטענת הנתבעת.

<u>ליקויי הבניה</u>

25. כבשגרה, לגבי טענות לליקויי בניה, בימ"ש מינה מומחה מטעמו שבדק הטענות השונות והרבות.

כאן המקום להזכיר מושכלות יסוד לגבי מעמד חוו"ד של מומחה מטעם בימ"ש. 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).

לכן, בדרך כלל, לאחר הגשת חוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש, ככל שלא עולה טענה לניגודי עניינים, או אי הבנה כללית של המומחה, הדיון מצטמצם לטענות לטעויות בולטות כביכול, כאשר התובעים מתעדפים חשיבות הטענות. אולם, התובעים כאן חלקו על מסקנות המומחה כמעט בכל עניין ועניין ואף הלינו על כך שבימ"ש לא העמיד להם זמן חקירה שיאפשר להם חקירה בכל עניין ועניין, וכאמור לעיל, מדובר בטענה לעשרות טעויות בולטות כביכול.

עקב המחלוקות הרבות ביחס לחוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש, בימ"ש נאלץ להקדיש זמן שיפוטי רב ללא כל הלימה לסכום התביעה ונסיבותיה, כדי לקיים דיון לגבי כל סוגיה וסוגיה.

בדיון שהתקיים ביום 10.4.19 עלו הנושאים שלהלן בחוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש:

<u>מסמכי המכר</u>

26. המומחה דחה הטענה לליקוי וקבע "**המפרט הטכני מפרט את חלוקת הדירה בצורה מלאה ומושלמת. באשר לנושא הממ"ד, במפרט הטכני צוין ממ"ד בדירה. בתשריט הדירה מופיע סימון הממ"ד כחדר שמידותיו 3.40/2.80 מ' ושטחו מעל 9.00 מ"ר והגובה הפנימי נטו זהה לכל גובה החדרים בדירה הנ"ל, מכאן זכותו של הדייר לנצלה כאוות נפשו. שטח הדירה מופיע בסעיף 5 למפרט הטכני, 135 מ"ר.**".

ב"כ הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>כניסה</u>

<u>גמר קרמיקה בפתח הבנוי שבמסגרת הדלת</u>

27. המומחה דחה הטענה לליקוי וקבע "**לא בוצע גמר קרמיקה בפתח הבנוי של מסגרת הדלת. חסר מילוי בטון מעל המשקוף. חוסר הגמר בסעיף זה טופל במלואו ע"י הקבלן כפי שמצאתי בעת הביקור וכפי שנמסר ע"י התובעת במקום.**"

ב"כ הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>צביעת מלבן הדלת לקויה</u>

28. המומחה קבע "**לא מצאתי ליקוי בצביעת הצד החיצוני של המלבן, גם לא פגמים בצבע. מצב הצבע אחיד, אך מצאתי סדקים נימיים בהיקף המשקוף לכניסה ובצד הפנימי מפוזרים ובאורך כולל של 1 מ', יש לתקן ולסייד.**" המומחה פסק סך של 200 ₪.

ב"כ הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>צירי הדלת וחלק מהכנף – מוחתמים בצבע</u>

29. המומחה קבע "**בצירי הדלת חלקית ביותר יש כתם בצבע לבן בלבד, יש לנקות הנדרש. הכנף נקייה.**" המומחה פסק סך של 80 ₪.

התובעים הודיעו שלא העריכו במחיר ולכן אין צורך להידרש לממצא זה. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>נעילת הדלת בניגוד לתקנה 2.92</u>

30. המומחה דחה הטענה לליקוי. בימ"ש חוזר על דבריו בדיון לפיהם, בין אם עסקינן בתקנה 2.92 או בתוספת לתקנה וליתר דיוק נספח ב', מלשון הסעיף, או ככינויו "**התקנה**": "**אמצעי נעילה**", עולה שלצד ההגדרות המדוייקות ישנה חלופה "**או בכל אמצעי אחר שווה ערך להם מבחינת חוזקו, עמידותו ואמינותו, ובלבד שהראיה שהאמצעי האחר הוא אמנם שווה ערך כאמור – תהיה על מי שטוען כך**".

במיוחד לצורך סוגיה זו של בחינה האם האמצעי האחר הוא שווה ערך מונה מומחה מטעם בית המשפט שהרי אין לבית המשפט מומחיות כדי לענות על סוגיה זו.

לאחר שבימ"ש עיין בחקירת המומחה, הוא לא מצא שגיאה בולטת, על פניה, כאשר המומחה מונה היבטים שונים אותם לקח בחשבון כדי להגיע למסקנה שאכן האמצעים בהם נקטה הנתבעת עונים על החלופה. לכן, בימ"ש אימץ מסקנת המומחה.

<u>בריח הבטחון בדלת אינו נסגר כראוי</u>

31. המומחה דחה הטענה לליקוי וקבע **ש"מצב בריח הביטחון בדלת הכניסה נמצא תקין כפי שבדקתי בעת הביקור במקום. הדיירת מוסרת כנראה שנושא טופל בעבר.**".

הצדדים הודיעו בדיון כי אין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>סלון</u>

<u>חלון הסלון (חדרון שבוטל במסגרת השינויים) שפונה אל המרפסת - מכיל זיגוג קבוע בחלקו התחתון – סעיף 11 לחוו"ד.</u>

32. המומחה דחה הטענה לליקוי. התובעים הפנו לס' 2.1.1 "**סימון לוח זכוכית בטיחות**". הנתבעת הפנתה לחקירת המומחה בעמ' 20-19 מיום 26.6. כשבית המשפט העיר לנתבעת שבשונה מהנושא הקודם, מתקין התקנות או התקנים לא מצא להעמיד חלופה לשיקול דעת, הנתבעת טענה שהתובעים לא הציגו את התקן המדובר למומחה, אלא תקן 938 חלק 1 והמומחה לא נשאל על כך. הנתבעת טענה שהתובעים צירפו ההפניה רק לסיכומי התשובה ולכן מנעו מהנתבעת להתייחס. בית המשפט אפשר לנתבעת להגיש התייחסותה.

בימ"ש ידרש לסוגיה זו בהמשך הדיון.

<u>דלת יציאה למרפסת</u>

33. המומחה קבע פיצוי בסך של 200 ₪.

הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>אין גישה נוחה לידית דלת ההזזה</u>

34. המומחה קבע פיצוי בסך של 500 ₪.

הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>פרופיל עליון חיצוני</u>

35. המומחה קבע פיצוי בסך של 250 ₪.

הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>מרפסת סלון</u>

<u>פגמים או שריטות באדן העליון – סעיף 15 לחוו"ד</u>

36. המומחה קבע פיצוי בסך של 150 ₪.

התובעים טענו שיש להחליף את כל האדן העליון ולכן אין טעם לדון סעיף – סעיף לגבי ליקויים שונים באדן והפנו לעמ' 13 החל מס' 15 לחוו"ד. בעמ' 19 המומחה מטעם התובעים דרש להחליף את האדנים.

הנתבעת טענה שבס' 15 בחוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש הוא התייחס לאדן עליון אלומיניום ובס' 16 לאדן השיש תחת המעקה. ס' 18 מדבר על אף מים בתקרת המרפסת. הנתבעת טענה שבס' 28 לסיכומי התובעים הם מתייחסים לאדן השיש כלומר לס' 16 לחוו"ד של אירני. הנתבעת טענה שהמומחה מטעם בית המשפט לא קיבל את המלצת המומחה מטעם התובעים לפיה יש להחליף

את האדנים וקבע שיש להחליף רק לאדן השיש ובשאר הסעיפים קיבל את דברי מומחה התובעים שיש לנקות בלבד.

התובעים טענו ש"**יש אדן אחד, אדן השיש ועליו יש מעקה מזכוכית עם גימור אלומיניום. בס' 16 לחוו"ד בן עזרא יש התייחסות לאדן המעקה היחיד. כשבית המשפט שואל אותי מדוע עליו לסטות מחוו"ד המומחה מטעם בית המשפט ולאמץ דווקא את חוו"ד של בן עזרא להחליף את האדנים בין אם מדובר באדן אחד או שניים, אני מפנה לאמור בס' 29-28 לסיכומים שם התייחסנו לחקירת המומחה והסבר כיצד המומחה אירני שוגה ומתפתח בעת חקירתו ואני מפנה לס' 29 לסיכומים.**"

,,,,, כשחברי לא עומד על התיקון בעצמו וכשבית המשפט שואל אותי האם אני חולקת על הסכום בו אומד המומחה את התיקון, בחקירתו הודה המומחה בקושי לבצע תיקונים לשיטתו מבלי לפרק את מעקה הזכוכית ואני מפנה לעמ' 21 ש' 18-17 לפר'. אירני טען שניתן לבצע תיקונים מעבר למעקה הזכוכית שבנוי על מעקה השיש והפגמים נמצאים בחלק החיצוני ואז הוא הבין שלא ניתן לתקן אלא אם מרימים את מעקה הזכוכית מפנה לעמ' 21 ש' 23. מדובר בתיקון לא בטיחותי והפתרון של אירני בחקירה היה להוציא את הזכוכית וגם זה מסוכן. כשבית המשפט אומר לי שבכוונתו להפנות שאלה לאירני האם יש צורך בביצוע תיקונים בהעמדת פיגום או בעבודה באמצעות ספלינג האם הוא משנה את האמדן של ביצוע התיקונים של האדנים אני אומרת שהיות ואירני הציע לעבוד בשיטת הסנפלינג והוא אמר שזה כרוך בסיכון ועלותו גבוהה, אני מסכימה."

מכיוון שהנתבעת לא התנגדה לקבלת תשובת המומחה בסוגיה זו, בימ"ש קבע כי התרשם מחקירת המומחה שכאשר הוא עומת עם הקושי בביצוע התיקונים מתוך המרפסת גם הוא הגיע למסקנה שיש צורך באמצעים לצורך ביצוע התיקונים שלא הביא בחשבון כאשר אמד את עלות ביצוע התיקונים ולכן הורה לו להשיב לשאלה האם יש מקום לשנות את האומדן לצורך ביצוע התיקונים באדנים. אם כן, להעריך את שווי ביצוע העבודות, אם לאו, לנמק מדוע אין צורך לשנות האומדן.

<u>סעיפים 16 ו-17 לחוו"ד</u>

37. התובעים הסכימו עם עמדת בימ"ש לפיה לנוכח ההחלטה האחרונה התייתר הצורך לדון בסעיפים 16-17 שכן ההחלטה מתייחסת לממצאי המומחה ביחס לאדנים. הנתבעת טענה שאין לדון בס' 17 שכן הוא נזנח בסיכומים.

התובעים עמדו על כך שלא זנחו ס' 16 והפנו לס' 21 לסיכומיהם. וטענו "**אני לא צריכה לחזור ולטעון סעיף-סעיף מקום שבו המומחה מטעם בית המשפט מסכים עם המומחה מטעמנו ומתמחר את העלות ומסכם אותה. לכן ראשית טענתי שכל מה שהמומחה קבע שמגיע אין מחלוקת ואין טעם לטעון פעמיים. בהמשך ביקשתי להוסיף סכומים נוספים**

ב"כ הנתבעת: חברתי קודם אמרה שהסנפלינג מייתר את ס' 15-20 ובית המשפט אמר שלא מבין לגבי האדנים והכל נכנס לסנפלינג, עכשיו חברתי רוצה להוסיף את מה שקבע אירני. אני לא יודעת אם אנו במחלוקת. אם זה במחלוקת לא ניתן לקבל כפל פיצוי."

בית המשפט קבע כי לא "**מוצא להיכנס לדקדוקי עניות האם התובעים התייחסו לכל אחד מהסעיפים 15-17 בנפרד, שכן התובעים חלקו על המומחה לגבי המהות בסוגיה ודרשו להחליף את האדנים, שעה שבית המשפט לא מקבל את עמדתם ולכן כל שנותר הוא לאמוד את עלות ביצוע התיקונים שהמומחה קבע בס' 15-17 לנוכח האפשרות שיש להזדקק לביצועם לגבי כל הסעיפים או חלקם בפיגום חיצוני או בסנפלינג.**"

38. ביום 2.10.19 נמשך הדיון בסוגיות השונות. עקב תקלת מחשוב, החלק הראשון של הדיון נמחק ולכן בימ"ש שחזר בהחלטה מהלך הדיון.

<u>הדיון החל בסעיפים 15-17 לחוו"ד .</u>

39. נמשך הדיון בסעיפים 15 ו – 17 לחוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש לנוכח הגשת תשובתו לשאלת בימ"ש בדיון הקודם. המומחה הודיע ביום 29.4.19 כי התיקון הנדרש בהתאם לסעיף 16 יעמוד על הסך של 4,800 ₪ במקום הסך של 2,650 ש"ח. התובעים הודיעו כי התשובה מקובלת עליהם. עוד טענו כי על אף שהנתבעת איבדה זכותה לתקן, בעניין זה הם מוכנים שהנתבעת תבצע את התיקון. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה בהתאם להודעתו מיום 29.4.19.

<u>סעיף 11 לחוו"ד</u>

40. נמשך הדיון בסעיף 11 שהחל בישיבה קודמת. התקיים דיון בטענת התובעים כי יש חובה על הנתבעת להוכיח כי השמשה נבדקה על ידי מעבדה מוסמכת בעניין התאמתה לתקן הישראלי. בית המשפט קבע כי בהעדר ראיה שהשמשה נבדקה על ידי מעבדה מוסמכת, בשים לב לסוגיית הבטיחות, הוא היה אמור לקבל את התביעה בעניין זה. אולם, לפנים משורת הדין, נתן לנתבעת 30 יום להעמיד אישור של מעבדה מוסמכת לפיה השמשה עומדת בדרישות הבטיחות.

<u>סעיפים 18-21 לחוו"ד</u>

41. המומחה קבע בגין ליקויים שונים במרפסת הסלון פיצוי בסך של 1,270 ₪.
הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>סעיפים 22 עד 27 לחוו"ד – גובה סף של חלונות</u>

42. המומחה דחה הטענה לליקוי. בית המשפט קבע כי בהיעדר ראיה מפורשת וברורה לעניין התחייבות הנתבעת, הוא מקבל את עמדת הנתבעת כי יש לאמץ חוו"ד של המומחה מטעם בית

המשפט שסבר שבקומה גבוהה מטעמי בטיחות יש להגביה את גובה הסף הנמוך של החלונות. עלתה טענה גם לגבי חריגה של גובה הסף התחתון של חלון הממ"ד, אולם לאחר שבית המשפט עיין בס' 44 לחוו"ד של המומחה מטעם בית המשפט הוא מצא גם בעניין החלון של הממ"ד שאין מקום להתערב בחוו"ד של המומחה, שכן הוא לא קיבל את טענת התובעים שדין חלון הממ"ד הוא כדין החלונות בשאר החדרים.

<u>סעיף 28 לחוו"ד – חישוב פתח החלון</u>

43. המומחה דחה הטענה לליקוי. הנתבעת טענה שעל בימ"ש לאמץ את פסה"ד משנת 2013 ולא פסה"ד מאוחר משנת 2015 כי "**פס"ד רקפות נשען על הגדרת המונח "חלון" ואילו פסה"ד ירושלים נשען על הגדרה של שטח החלון המופיע בס' 2.0.1 בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה שקובע "שטח הפתח בו מותקן החלון..."** (מצטט). **אני טוען שאין התייחסות בפסה"ד המאוחר להגדרת שטח החלון ב 2.0.1 אלא ההתייחסות למונח כללי יותר – חלון. אני סבור שפסה"ד חסר. כשבית המשפט אומר לי שלהבדיל מסוגיות קודמות בהן עלתה סוגיית הבטיחות כבר נראה לבית המשפט שהסוגיה המרכזית של כוונת מתקין התקנות והיא הנאה של דיירי הדירה מכניסת אוויר ואור ואימוץ עמדה לפיה הקבלן יכול לשים מסגרת בשטח של 30 סמ' למשל יגרום לתוצאות בלתי סבירות אני משיב שבמקרה שלנו המומחה קבע בס' 28 שהיחס לפי שיטת החישוב שהוא נקט הוא 15.4% כלומר כמעט פי 2 מ 8%. המצב רוב החלון חסום לא מתקיים. הוא לא ציין שיש כאן אי סבירות וחוסר אוורור.**

לגבי פסקי הדין, לשון התקנה ברורה. זה לא המקרה בו שני בתי משפט מחוזיים מעניקים פרשנות שונה לחוק ואז ניתן לבחור אחת מהן. לעיתים מפרשים לפי הגיון ואז ניתן לבחור את האפשרות ההגיונית יותר שנועדה לאותו מקרה. כאן יש מצב בו לשון התקנה ברורה וקובעת איך מודדים את השטח. איננו מגיעים לפרשנות התכליתית. כשבית המשפט שואל אותי היכן הוגדרו המילים "מידות המידה החיצוניות המינימליות" אני אומר שהמומחה קבע שמידות פתח החלון 165X118X1.40 והתוצאה היא על פי התקן. "

התובעים טענו שאופן המדידה הוא במחלוקת, לא המדידות עצמן. היחס הוא בין 0.64 מ"ר שטח האוויר ואילו הדרוש הוא 0.87 מ"ר. ההפרש באחוזים גדול ואין אישור לסטות מדרישות התקן.

הנתבעת טענה ש"**מבלי לגרוע מהטענות שלנו, המומחה לא מדד בצורה הזאת. המומחה לא אומר מה שטח החלון. כשבית המשפט שואל אותי האם אנו מעוניינים שהמומחה יבצע מדידה נוספת לפי שיטת בן עזרא אני אומר שייתכן שיש לו מדידות ולא ציין, הוא סבר שזו הדרך למדוד. זה עניין של מומחיות מהנדס שבית המשפט מינה, וייתכן שבחומר הגלם שלו יש נתונים שלא רשם בחוו"ד כי לדעתו לא רלוונטיים.**

ב"כ התובעים: אני טוענת שגם פסה"ד של המחוזי חיפה התייחס לתקנה 2.01 גם אם לא ציין מספרה במפורש וזאת החל מש' 13 בעמ' 3 שכן הוא מצטט את התקנה. כשבית המשפט שואל אותי היכן כב' השופט רניאל התייחס להגדרה "שטח החלון" מפנה לפסקה 9 בפסה"ד שם הוא מביא את קביעת בית המשפט קמא "מידות בניה מינימליות" (ש' 7).

ב"כ הנתבעת: יש פס"ד מפב' השנה על ידי כב' השופטת אביגיל כהן ע"א 38629-08-18, שם היה דיון בטענה שיש צורך בשטח אוורור נטו ולטענתי חברתי מוזכרת בפסה"ד והיא מודעת לו.

ב"כ התובעים: כשבית המשפט שואל אותי האם הייתי מודעת לפסה"ד של ערכאת הערעור של מותב זה מיום 18.2.19 אני משיבה שלא הופעתי וניתן לראות את זה בפר'. פסה"ד הוא מפב' השנה ואילו הסיכומים בתיק זה, אני לא יכולה לומר שלא ידעתי על פסה"ד. שם נקבע כי לא מצאו לנכון להתערב בעניין זה. בית המשפט המחוזי לא דן בטענה ואמר מפורשות שלא מתערב. שם ציינו את פסה"ד מירושלים ולא התייחסו לפסה"ד המאוחר וסוקרת את מסקנות בית המשפט קמא לרבות ההפניה לפס"ד של בית המשפט השלום והמחוזי ירושלים ומתעלם ממחוזי חיפה וכתבה שלא מצאה טעם להתערב ללא דיון.

ב"כ הנתבעים: אני מעיין בעמ' 3 ואומר שזו הגדרה של חלון לא שטח חלון. "

בימ"ש סקר בדיון שני פסקי דין של בתי המשפט המחוזיים לגבי הסוגיה כיצד יש לחשב את פתח החלון.

פסק הדין הראשון בזמן הוא של כב' השופטת תמר בזק רפפורט (מחוזי ירושלים) בע"א 39478-10-12 **מנשה לוי חברה לבניין בע"מ נ' עזבון המנוח שלמה שוורץ ז"ל ואח'**, שם נקבע בסעיף 7, כי ניסוח ס' 2.01 לתוספת השניה הוא ברור וכי יש לחשב את פתח האוויר כפי שחישבה המערערת ולא כפי שחישב המומחה מטעם המשיבים שביסס את מסקנתו על שטח הפתח על פי "**פתח האוויר**".
מנגד, התובעים מפנים לפס"ד מאוחר יותר של בית המשפט המחוזי בחיפה ע"א 13935-06-15 **רקפות בגבעה בעמ' ואח' נ' סבג ואח'**, מ 30.10.15 כב' השופט מנחם רניאל.

בתקנה 2.01 ישנן שתי הגדרות כלהלן:
חלון – "**פתח המשמש אמצעי תאורה ואוורור טבעיים והפונה לשמים, לרחוב, למרפסת הסגורה בתריס בלבד, או לחצר, לרבות אשנב, דלת מזוגגת או פתח אחר כיוצא.**"
ובהמשך התקנה יש הגדרה של שטח חלון – "**שטח הפתח שבו מותקן החלון לפי מידות הבניה החיצוניות המינימליות**".

אולם, תוך כדי הכתבת ההחלטה, ב"כ הנתבעת ביקש להפסיק את הדיון בטענה שיש פס"ד שלישי בע"א 38629-08-18 **וחניש ואח' נ' משהב**. לא זו אף זו, ב"כ הנתבעת טען שב"כ התובעים ייצגה את המערערים באותו עניין.

בית המשפט שאל את ב"כ התובעים כאן האם ידעה על פסה"ד והיא השיבה שלא יכולה לומר שלא ידעה.

אולם, המשיכה וטענה, כי לא היה דיון עצמאי של ערכאת הערעור של מותב זה בטענה לגבי אופן חישוב שטח החלון.

מעיון בס' 13 לפסה"ד של בית המשפט המחוזי בתל אביב שניתן בפברואר השנה עולה מעמ' 9 החל מש' 1: "**פרשנות בית משפט קמא ואימוץ קביעת המומחה בהקשר זה מעוגנת בלשון החוק, הפסיקה והגיונית בנסיבות העניין.**
לפיכך, לא מצאתי טעם המצדיק התערבות בעניין זה".

מנוסח דברי בית המשפט המחוזי בתל אביב עולה בבירור שהוא אימץ את מסקנת כב' השופט נמרודי ואין לקבל טענת התובעים לפיה לא התקיים כביכול דיון בבית המשפט המחוזי בסוגיה.

זאת להבדיל מפס"ד בבית המשפט המחוזי המאמץ הסכם פשרה או קובע קביעותיו על יסוד ס' 79א וכו'.

בימ"ש ציין כי היה על ב"כ התובעים כאן ליידע את בית המשפט לגבי קיומו של פסה"ד בעניין **וחניש** גם אם מסקנותיו אינן תואמות את ציפיות התובעים.

בית משפט קבע כי אינו יושב כערכאת ערעור על ערכאת הערעור שלו ולכן מאמץ את עמדת הנתבעת כאן ועמדת המומחה מטעם בית המשפט.

<u>ס' 34-29</u>

44. המומחה קבע פיצוי ביחס לליקויים שונים בחלונות ובחיפוי צנרת בחדר הארונות בסך של 2,200 ₪.
הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>זיגוג החלון ללא סימון - ס' 35 לחוו"ד</u>

45. המומחה דחה הטענה לליקוי.

הנתבעת הודיעה כי מסכימה להחיל החלטת בית המשפט לגבי ס' 11.

46. בדיון ביום 18.12.19 נמשך הדיון בסוגיות השונות.

<u>המשך דיון בסעיף 11 ובסעיף 35 לחוו"ד</u>

47. הנתבעת לא הצליחה להעמיד אישור כנדרש בהחלטה קודמת. בימ"ש קבע שהיה עליה להגיש הודעה מתאימה לפני הדיון, במיוחד כשבית המשפט מדגיש את החשיבות של ניצול מירבי של זמן שיפוטי יקר ערך. אולם, מכיוון שממילא הנתבעת הודיעה שאין באפשרותה להעמיד האישור, בימ"ש קבע שאין צורך להמשיך לעסוק בסוגיה. לכן, בימ"ש מאמץ חוו"ד של המומחה מטעם התובעים ומחייב בתשלום בסך של 600 ₪ עבור סעיף 11 ובסך של 600 ₪ עבור סעיף 35.

<u>סעיף 36</u>

48. המומחה דחה הטענה לליקוי.

התובעים הודיעו שלא חולקים על מסקנת המומחה. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>סעיף 37</u>

49. המומחה פסק פיצוי בסך של 350 ₪.

הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>סעיף 38</u>

50. המומחה דחה הטענה לליקוי.

הצדדים הודיעו שאין מחלוקת. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>סעיף 39</u>

51. המומחה דחה הטענה לליקוי עקב סף חלון בגובה 125 ס"מ.

התובעים הודיעו שעומדים על טענתם העקרונית בסוגיה שכבר נדונה בדיון קודם.

בימ"ש שב ומאמץ מסקנת המומחה מטעמו מהנימוקים שציין קודם לכן.

<u>סעיף 40</u>

52. המומחה דחה הטענה לליקוי לעניין שטח החלון.

התובעים הודיעו שעומדים על טענתם העקרונית בסוגיה שכבר נדונה בדיון קודם.

בימ"ש שב ומאמץ מסקנת המומחה מטעמו מהנימוקים שציין קודם לכן.

<u>סעיף 41</u>

53. המומחה פסק פיצוי בסך של 350 ₪.

הצדדים הודיעו כי לא טענו בסיכומים בעניין זה. בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>סעיף 42 - הטענה שדלת הממ"ד אינה נפתחת בזווית של תשעים מעלות.</u>

54. המומחה קבע שאין ליקוי.

התובעים חלקו על מסקנת המומחה וביקשו פיצוי בסך של 6,000 ש"ח "**מכיוון שהפתרון הדרוש הוא להסיט את הפתח כולו כלומר ליצור מצב בו הדלת תתרחק מהקיר כדי שאפשר יהיה לפתוח אותה בזווית של 90 מעלות. הצירים של הדלת לא נעשו במרחק, הצירים קרובים לקיר האנכי ולכן אין אפשרות לפתוח אותה עד הסוף**". אולם, אישרו כי לא חקרו המומחה בעניין זה, כי "**במסגרת הזמן שהוקצב לי לחקירת המומחה לא התאפשר לי לחקור אותו על כל סעיף וסעיף עליו חולקים התובעים. יש הכרח לבחור כיצד לחלק את הזמן ומן הסתם יש סעיפים שלא היה זמן לחקור לגביהם. הם נבחרו למצער נוכח תעדוף סעיפים אחרים המסתמך בין היתר על חומר הראיות בתיק במקום בו ניתן להוכיח בקלות עניין עובדתי אין צורך בחקירה. המומחה מסכים כי הדלת לא נפתחת בזווית של 90 מעלות וזהו הליקוי.**"

בית המשפט ביקש מב"כ התובעים להסביר לו את הליקוי ביחס לדלת החוצצת בין האולם ללשכה. בית המשפט ציין בהחלטה שהבין שהטענה היא שהצד של מסגרת הדלת המכונה "**מזוזה**" היה אמור להיות רחוק יותר מהקיר אליו הוא צמוד, כך שאפשר יהיה לפתוח את הדלת מבלי שהידית תיתקל בהמשך אותו קיר.

התובעים טענו ש"**מכיוון שהידית איתה פותחים את הדלת כפי שרואים בעמ' 40 בחוו"ד המומחה, המרחק שלה מהדלת עצמה גדול יותר מהמרחק של הציר הרי עוד לפני פתיחת הדלת ב 90 מעלות היא נתקלת עם הידית בקיר.**"

הנתבעת טענה שבמסגרת חוו"ד של המומחה מטעם בימ"ש "**נאמר מפורשות כי ללא הסטופר כנף הדלת נפתחת ב 90 מעלות. המומחה אירני אומר שגם במצב הקיים המרחק בין המשקופים נמצא במרחק של 90 סמ'.**" עוד טענה ש"**יש פס"ד בת"א 19032-07-08 שם נאמר שבתוספת הרביעית להתגוננות האזרחית אין דרישה לפתיחת דלת ממ"ד של 90 מעלות. אי אפשר לומר שיש מפרט ולהפנות לפס"ד מלפני שנים רבות וגם שם מפנים לא נכון כי הסוגיה שם לא נדונה. לכן יש 90 מעלות, אין צורך ב 90 מעלות והפניה לפסיקה שהיא הרחבת חזית כי במסגרת חוו"ד בן עזרא לא נאמר שיש מפרט המחייב 90 מעלות. כשבית המשפט שואל אותי אם לא נדרשת פתיחה של 90 מעלות מדוע נטען בס' 42 על ידי המהנדס בן עזרא שהנתבעת ציינה פתיחה של 90 מעלות בתכנית המכר, אמרתי שזו הרחבת חזית וגם אמרתי שבפועל יש 90 מעלות.**"

התובעים טענו כי הפנו ל"**פס"ד של בית המשפט העליון ומחוזי ת"א שם נקבע חד משמעית שדלת צריכה להיפתח ב 90 מעלות. כשבית המשפט אומר לי שהבין מטענות חברי שככל שקיימת פסיקה כזו היא לא חלה ביחס לממ"ד מפנה לפסיקת בית המשפט המחוזי בת"א בת"א 1208/96 אוחיון ואח' נ' עזרא חממי (סג"נ משה טלגם) שם נפסק כי על דלת ממ"ד להיפתח באופן של 90 מעלות. בערעור שהוגש על פס"ד זה לבית המשפט העליון בס' 25 לפסה"ד ובית המשפט לא הסתפק בדחיית הערעור אלא חיזק את הדרישה שתתאפשר פתיחה של מעל ל 90 מעלות כמתחייב על פי הדין לגבי ממ"ד.**"

הנתבעת טענה כי בס' 66 לפסה"ד נאמר שבית המשפט העליון לא דן בנקודה זו ולכן "**דברי חברתי לא מדוייקים.**" כמן כן טענה ש"**ב 19032-07-09 התייחס בית המשפט השלום למצב המשפטי ואמר שהמצב השתנה מפנה לס' 113 לפסה"ד. עכשיו אני טוען שהשתנתה התקינה.**"

בימ"ש קבע כי מעיון בחוו"ד של המומחה מטעם התובעים "**עולה, כי המומחה בן עזרא בעמדה שדלת הממ"ד נפתחת בזווית קטנה מ 90 מעלות "וזאת בניגוד למקובל ובניגוד לסימון בתכנית המכר". מתחת לקביעה זו ישנה תמונה שבית המשפט מתרשם שתומכת בעמדת המומחה בן עזרא, שכן נראה שהדלת אינה נפתחת ב 90 מעלות.**

לאחר מכן ישנן 2 תמונות האחת של מקום מסגרת הדלת והצירים ביחס לקיר הניצב, כאשר בתמונה רואים פס מדידה והמומחה בן עזרא ציין שמדד 2 סמ' ולאחר מכן יש תמונה שבה נראית ידית הדלת ושוב פס מדידה כאשר המרחק לפי בן עזרא בין בליטת הידית לבין הקיר הוא 6 סמ'.

המומחה בן עזרא מציין את הפעולות שיש לבצע ואומד אותן בסך של 6,000 ₪.

המומחה מטעם בית המשפט אינו קובע שהדלת נפתחת ב 90 מעלות אלא מציין כך: "היא נפתחת בזווית מעל 85 מעלות ונעצרת בגלל סטופר שהותקן ברצפה. ללא סטופר כנף הדלת נפתחת במלואה".

לא ברור האם היתה מדידה שעל פיה נקבע כי הדלת נפתחת במלואה ללא הסטופר.

לא ברור האם המומחה מטעם בית המשפט דוחה את טענת המומחה בן עזרא לפיה הביצוע בפועל סותר את הסימון בתכנית המכר.

בנוסף, הפנו התובעים לפס"ד של בית המשפט העליון שלכאורה מאשר את טענותיהם בסוגיה, שכן לא קיבל ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בסוגיה זו ומנגד הנתבעת הפנתה לפס"ד

ת"א 44112-02-17 גורגי ואח' נ' גינדי מגדלי הלאום בע"מ

של בית המשפט השלום בו התייחס לכך שמומחה מטעמו ביצע בדיקה בתקינה הנוגעת לעניין ולכאורה לא מצא נכון לביצוע הבדיקה לאחר מתן פסה"ד על ידי בית המשפט העליון שיש תקינה המחייבת פתיחה של 90 מעלות בדלת ממ"ד.

בית המשפט מצפה מהמומחה שיבדוק גם הטענה שכיום לגבי ממ"ד אין דרישה שייפתח ב 90 מעלות וזאת בלי קשר לסוגיה החוזית שגם אותה יש לבדוק, האם הובטחה אם לאו פתיחה של 90 מעלות.

לכן, בית המשפט מצפה כי בסוגיה זו המומחה יבדוק וישיב באופן מפורט לבית המשפט.

הנתבעת טענה, ובמידה מסויימת של צדק כי היה על התובעים להפנות שאלות למומחה מטעם בית המשפט בעניין זה בעת חקירתו.

התובעים טענו מנגד, גם במידה מסויימת של צדק, שבית המשפט הגביל את זמן החקירה.

לא לחינם בית המשפט הגביל את זמן החקירה, שכן כפי שמשקפים הפר' הצדדים חלוקים כמעט על כל הסעיפים ומצפים שבית המשפט יפסוק בעשרות מחלוקות.

לכן על בית המשפט היה לבצע בדיקה של תיעדוף כפי שכינתה זאת ב"כ התובעים ולהתרכז בסוגיות שבהן לכאורה עלול להיות עיוות דין ובין השאר להביא בחשבון את הסכום שבמחלוקת. אמנם, דין פרוטה כדין מאה, אך עדיין יש הבדל בין מחלוקות עזות שניטשות בין הצדדים על מאות שקלים לבין מחלוקת בעניין ליקוי בסדר גודל של 6,000 ₪.

לכן, בסוגיה זו בית המשפט מצא לאחר שהעמיק בדיון בה שיש מקום לסיים את הבירור. "

בימ"ש הורה על קיום בדיקה נוספת בדירה.

<u>סעיף 43 לחוו"ד – ביטול חורים במסגרת הדלת</u>

55. המומחה קבע שאין ליקוי.

התובעים טענו שבחוו"ד מטעמם "**עלות ביטול הליקוי הנטען אינה מסוכמת (700 ₪) מאחר שממילא יבוטל הליקוי כשתוחלף כל הדלת .... בתכנית יש סימון לאיזה כיוון דלת העץ נפתחת ובשלב התכנון כבר יודעים ולכן כבר אז אפשר להזמין מלבן עם חורים.**"

הנתבעת טענה שהתובעים זנחו הטענה בסיכומיהם.

בימ"ש קבע כי ככל שתוזמן כנף בהתאמה, לא ברור כיצד תיפתר הבעיה שיש חורים ללשונית משני הצדדים. לנוכח הקשר בין סוגיה זו וסוגית זווית פתיחת הדלת, בימ"ש הורה למומחה לענות גם בעניין זה.

<u>סעיף 44</u>

56. המומחה קבע שאין ליקוי בגובה החלון בממ"ד.

התובעים הודיעו שעומדים על טענתם העקרונית בסוגיה שכבר נדונה בדיון קודם.

בימ"ש שב ומאמץ מסקנת המומחה מטעמו מהנימוקים שציין קודם לכן.

<u>סעיף 45</u>

57. המומחה פסק פיצוי בסך של 400 ₪.

בימ"ש קבע כי מהשוואת האומדן של המומחה מטעם התובעים לאומדנו של מומחה בית המשפט בעמ' 19 עולה שבעניין זה אין מחלוקת. בימ"ש אימץ מסקנת המומחה.

<u>סעיף 46</u>

58. המומחה דחה הטענה לליקוי לעניין התקנת קבועות שרברבות בחדר האמבטיה.

התובעים הודיעו כי אינם עומדים על טענותיהם בעניין זה. בימ"ש אימץ מסקנת המומחה.

<u>סעיפים 47 – 49</u>

59. המומחה דחה הטענה לליקויים שונים בחדר האמבטיה, לרבות טענה לליקוי בגודל החלון.

בית המשפט קבע "**שמרגע שאין הפניה לסיכומים לכל תוכן המסקנות הנטענות של המומחה בן עזרא הסוגיה היחידה שבית המשפט אמור להידרש אליה היא אותה סוגיה שכאמור כבר התקיים לגביה דיון באופן חישוב שטח האוורור.**" לכן, בימ"ש שב ואימץ מסקנת המומחה בהתאם לנימוקים שציין בהחלטה קודמת.

<u>סעיף 50 – טענה לליקוי באופן תליית הדוד</u>

60. המומחה קבע שאין ליקוי. בימ"ש קבע כי התובעים אינם חולקים בסיכומיהם על הממצא של המומחה מטעם בית המשפט לפיו הם סילקו את דוד החשמל להכנת מים חמים. אם התובעים היו מתקינים דוד חשמל חלופי או מתקנים את אופן תלייתו ניחא, אולם הותקנה מערכת אחרת, כפי זכותם של התובעים, ולא נטען שהמערכת האחרת – מערכת הפועלת על גז – הותקנה בגלל הליקוי באופן תליית דוד החשמל. בימ"ש קבע כי בנסיבות אלה, גם אם היה ליקוי, הוא אינו קיים עוד ואין מקום לפצות כאשר התובעים בחרו מרצונם להתקין מערכת אחרת תחת לתקן את הליקוי הנטען. בימ"ש אימץ מסקנת המומחה.

<u>סעיפים 51 – 58 (למעט היבטים מסוימים בסעיפים 57 ו – 58)</u>

61. המומחה קבע שאין ליקוי בקשר לחלל הכביסה.

התובעים אישרו כי לא התייחסו בסיכומיהם לסוגיה זו ולכן בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה.

<u>סעיף 57 – פגם בגובה המעקה והרווח בין המוטות האופקיים במעקה</u>

62. המומחה קבע שאין לקבוע פיצוי כי הותקנו תריסים שמבטלים הליקוי.

התובעים טענו ש" **מדובר ב 1,500 ₪ לפני מע"מ ופיקוח."**

בימ"ש קבע כי להבדיל מהסוגיה של דוד השמש שהתקנתו הלא בטיחותית נפתרה על ידי התקנת מערכת שונה לחלוטין, במקרה זה בית המשפט לא מבין מתשובת המומחה כיצד תריס פנימי שקודם למעקה מבטל את הסיכון הבטיחותי במעקה והאם סבור המומחה שאין ליקוי בטיחותי במעקה אם התריס איננו. כמו כן לא ברור האם כוונת המומחה שהתריס אמור להיות סגור כל הזמן כדי למנוע סכנה שמי מהדיירים כאשר התריס פתוח, או אורחים כגון ילדים יטפס על המעקה כשהתריס פתוח ועלול ליפול. לכן, הורה למומחה להבהיר ולפרט.

<u>סעיף 58 – ביצוע רשלני של המעקה</u>

63. המומחה קבע שאין ליקוי.

בימ"ש קבע שמכיוון שעניין המעקה ייבדק על ידי המומחה, ככל שיגיע למסקנה שהמעקה בטיחותי מבחינת הגובה והמרווחים בין המוטות האופקיים עדיין יבדוק האם חיבור המוטות האופקיים "**בוצע ברשלנות ובגימור לקוי".**

<u>סעיף 59</u>

64. המומחה קבע שאין ליקוי.

התובעים אישרו כי לא התייחסו בסיכומיהם לסוגיה זו ולכן בימ"ש מאמץ עמדת המומחה.

<u>סעיף 60</u>

65. המומחה פסק פיצוי בסך של 500 ₪.

התובעים הודיעו כי אימצו מסקנת המומחה מטעם בית המשפט.

<u>סעיף 61</u>

66. המומחה פסק פיצוי בסך של 350 ₪.

התובעים הודיעו כי אימצו מסקנת המומחה מטעם בית המשפט.

<u>סעיפים 63 – 65 למעט סעיף 65</u>

67. המומחה קבע שאין ליקוי בריצוף וכי הטיפול בליקוי זה הושלם.

התובעים אישרו כי לא התייחסו בסיכומיהם לסוגיה זו ולכן בימ"ש מאמץ עמדת המומחה.

<u>סעיף 65 טענה להיעדר מישק הגנה גמיש</u>

68. כאמור לעיל, המומחה קבע שאין ליקוי בסעיפים 63 עד 65 הנוגעים לריצוף, אולם בסעיף 65 התובעים טענו לליקוי עקב היעדר משיק הפרדה.

בימ"ש קבע כי מצד אחד הנתבעת צודקת שהתובעים לא הסבירו כיצד הגיעו למסקנה שיש ליקוי ורק בדיון בית המשפט שמע שהמומחה מטעמם הגיע למסקנה על ידי נגיעה או מישוש. מצד שני, הנתבעת לא טענה שיש מישק. מצד שלישי המומחה מטעם בית המשפט סבר שעל התובעים היה להצטייד בחוו"ד של מכון התקנים.

בימ"ש הסיק, לרבות לנוכח הסכומים בהם מדובר שיש לשאול את המומחה מטעם בית המשפט האם עומד על עמדתו שאין לו הסמכה מקצועית להגיע למסקנה אם יש או אין מישק ועליו להיעזר במכון התקנים ואם יודיע שיש לו הסמכה מקצועית והדבר בתחום מומחיותו יבקש שכ"ט לצורך ביצוע הבדיקה.

69. ביום 4.3.20 נמשך הדיון במחלוקות. לפני הדיון, המומחה הגיש ביום 8.1.20 תשובות לשאלות בימ"ש. בימ"ש הורה לצדדים להודיע אם מעונינים לחקור המומחה, אך מי מהם לא ביקש לחקור.

<u>המשך דיון בסעיף 42 – הטענה לעניין זווית פתיחת דלת</u>

70. המומחה הפנה בחוו"ד המשלימה מיום 8.1.20 לתקינה משנת 2008. התובעים טענו לפני הדיון כי מדובר בנושא משפטי והפנו לפסיקה מ 1996 ו- 2000. בימ"ש עיין בהסבר המפורט של המומחה בחוו"ד המשלימה בה הסביר מדוע עומד על דעתו לפיה בהעדר התחייבות חוזית בעניין זה, המידות שבדק עומדות בדרישות. לכן, מאמץ חוו"ד של המומחה.

<u>המשך דיון בסעיף 57 - הטענה לליקוי במעקה הכביסה</u>

71. המומחה קבע בחוו"ד המשלימה שהדיירים ביצעו "**שינויים משמעותיים**" בחלל הכביסה כדי "**להתאים המקום לצרכי הדיירים**" והעיר שאין תיעוד של תכנון השינויים, שעה שהתובעים מלינים על העדר מעקה תיקני באותו חלל ממש. - עמ' 4 לחוו"ד המשלימה (ס' 57). הנתבעת טענה שאלה קביעות עובדתיות ואילו רצו התובעים לחלוק על כך היו צריכים לזמן אותו. התובעים טענו שהשינוי שביצעו לא קשור למעקה. בסוגיה זאת המחלוקת עובדתית ולכן ככל שהתובעים עמדו על טענתם שהשינויים שבוצעו לא קשורים למעקה, היה עליהם לענות לשאלת בימ"ש לפני הדיון כי עומדים על חקירת המומחה. נוסף לכך, בימ"ש קובע כי משבצעו הדיירים בחלל הכביסה שינויים

משמעותיים "**ללא ידע מקצועי נדרש**", כקביעת המומחה, הטענה כי המעקה אינו תקני, חסרת תם לב ולכן דוחה הדרישה לפיצוי, גם מסיבה זו.

<u>המשך הדיון בס' 65 לחוו"ד – הטענה להעידר מישק הפרדה</u>

72. בימ"ש הורה על ביצוע בדיקה בדירה אם יש מישק הפרדה.

<u>סעיף 66 – הטענה כי בניגוד לתכנית החשמל – לא הותקנה הכנה לרמקול בפינת קיר הסלון ליד דלת הכניסה</u>

73. המומחה קבע שאין ליקוי. בימ"ש נתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה התובעים יגישו הודעה תוך 7 ימים ככל שיאתרו את החשבונית. ככל שלא יאתרו, בית המשפט יורה למומחה מטעמו לנקוב בסכום. ביום 12.3.20 התובעים הודיעו כי לא מצאו חשבונית. ביום 18.3.20, המומחה קבע כי "**המפרט הטכני למתקני חשמל מתייחס לנקודת טלפון פנים (אינטרקום) שיש להתקין ליד מבואת הכניסה לדירה, ונקודה זו כלולה בחוזה רכישת הדירה. במידה ומכשיר זה מתייחס לרמקול, מכשיר שאינו כלול במפרט הטכני המתחייב על פי חוזה רכישה אזי עלות התקנתו תהיה על חשבון הדיירים**". אשר על כן, בימ"ש מאמץ מסקנת המומחה לפיה אין ליקוי.

<u>סעיף 67 – מחסן (מחוץ לדירה)</u>

74. המומחה קבע שאין ליקוי.

הצדדים הודיעו כי לא חולקים על חוות הדעת. בימ"ש מאמץ חוו"ד.

<u>סעיף 68 – לא הושלמה התקנת מתג חשמלי</u>

75. המומחה קבע שאין ליקוי.

התובעים אישרו כי לא התייחסו בסיכומיהם לסוגיה זו ולכן בימ"ש מאמץ עמדת המומחה.

<u>סעיף 69 – ריצוף המחסן ללא מישק הפרדה בהיקף האריחים</u>

76. בימ"ש קבע כי דין ההחלטה הקודמת לגבי ס' 65 לחוו"ד המומחה יפה גם בעניין ריצוף המחסן.

<u>סעיף 70 – ביצוע עבודות טיח וצבע לאחר ביצוע העבודות בחוו"ד</u>

77. המומחה פסק סך של 3,000 ₪ בגין השלמת עבודות סיוד.

התובעים הודיעו כי אינם חולקים על מסקנת המומחה. בימ"ש אימץ מסקנות המומחה.

78. ביום 7.5.20 נמשך הדיון בטענות לליקויי בניה.

<u>סיום הדיון בסעיפים 65 ו -69 – היעדר מישק הפרדה</u>

79. בימ"ש נתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים ביחס לסוגיית מישקי ההפרדה לפי תקן 1555.3, ביחס לסע' 65 בעמ' 55 לחוו"ד התביעה וכן ביחס לאמור בסע' 69 בעמ' 59 לחוו"ד התביעה, להסכמה לפיה הנתבעת תשלם לתובעים סך של 4,400 ₪, הסכום כולל מע"מ ופיקוח.

80. ביום 3.6.20 הסתים הדיון בליקויי הבניה.

<u>מיצוי הטענות לגבי ליקויי בניה</u>

81. התובעים אישרו כי בעניין ה"**ליקויים**", נערך דיון במענה לשאלות בכל הנושאים שהתובעים העלו בכתב התביעה.

82. כאן המקום להתייחס לשתי טענות נוספות של התובעים שנוגעות לליקויים.

<u>התביעה בעניין האריחים</u>

83. התובעים טענו בכתב התביעה כי הנתבעת לא השאירה מספיק אריחים חלופיים כדי לבצע את כל התיקונים הנדרשים בדירה וככל שהנתבעת לא תספק את כמות האריחים החלופיים הנדרשת- יהיה צורך להחליף את כל האריחים בדירה אשר על דרך האומדנה מוערך בסך של 40,000 ₪ היות ומדובר באריחים מסוגים שונים.

הנתבעת טענה בכתב ההגנה שעוד בטרם הנקיטה בהליך דנא הגישו התובעים בהליך אחר תביעה כנגד חברת א. דורי בנייה בע"מ הקבלן המבצע במיזם (להלן: "**הקבלן המבצע**") וכן נגד ספק האריחים לדירתם וזאת במסגרת ת"ק 25149-01-16 **גורג'י ואח' נ' נגב קרמיקה שיווק (1982) בע"מ ואח'** לפיצוי התובעים בגין התקנת אריחים בדירה שאינם תואמים את הזמנתם ובניגוד לאישורם.

עוד טענה שביום 21.1.17 ועדיין בטרם הגישו התובעים את תביעתם במסגרת ההליך דנן, ניתן פסק דינו של בית המשפט לתביעות קטנות בראשון לציון בהליך הנ"ל שקיבל את תביעת התובעים כנגד הקבלן המבצע וחייבו לשלם לתובעים סך של כ 30,000 ₪ וכן הוצאות משפט בגין עלות רכישת האריחים המקוריים ובגין עלות פרוק הריצוף הקיים וריצוף מחדש בדירת התובעים.

בחקירת התובעת ביום 28.6.18 בעמוד 20 עולה כי מיצתה סעד זה בתביעה הקטנה. התובעת טענה כי כללה סעד זה גם בתביעה זו בגלל הזלזול במסירת הדירה וכן טענה שלא נותרו לה אריחים. עוד טענה שקנתה הדירה מהנתבעת ולכן הנתבעת אחראית.

כאמור לעיל, המומחה קבע שאין ליקוי באריחים ובריצוף. אולם, בעניין משקי ההפרדה, נושא הנוגע לריצוף, הצדדים הגיעו להסכמה שאמורה לכלול מלוא הסעד לתובעים. בנסיבות אלה, בימ"ש קובע כי הסכמת הצדדים בעניין משקי ההפרדה מסיימת הדיון בעניין טענות התובעים לגבי האריחים.

<u>ירידת ערך</u>

84. התובעים טענו בכתב התביעה כי הותרת החלונות בגובהם הנוכחי תגרום לירידת ערך ולנזק לא ממוני אותם הם אומדים בסך של 15,000 ₪. הנתבעת טענה שמומחה ביהמ"ש קבע שאין ירידת ערך לנכס.

מכיוון שבימ"ש דחה הטענה לעניין גובה החלונות, בימ"ש דוחה הטענה לירידת ערך.

<u>האם יש לחייב הנתבעת בתשלום בגין עלות לפי קבלן משנה, פיקוח ומע"מ ?</u>

85. הנתבעת הודיעה בדיון שלא מבקשת לבצע את התיקונים. בנסיבות אלה, יש מקום לחייב אותה בתשלום שווי הליקויים שקבע המומחה בתוספת פיקוח בשיעור 10%, כמקובל בפסיקה, אך לא פחות מהסך של 2,800 ₪ שקבע המומחה בעמוד 20 לחוו"ד, בתוספת עלות לפי קבלן משנה בשיעור 20% כפי שקבע המומחה בסעיף 6 בעמוד 21, ומע"מ, כפי שקבע המומחה בסעיף 4 בעמוד 21.

<u>סיכום סכום הפיצוי בגין הליקויים</u>

86. המומחה פסק לתובעים בעמוד 20 שווי כולל של ליקויים בסך של 12,200 ₪. בעקבות הדיונים שהתקיימו בתובענה זו לאחר הגשת חוו"ד, לגבי סעיפים 11 ו – 35, המומחה הוסיף הסכום של 1,200 ₪ בעניין בטיחות הזיגוג, ולגבי סעיפים 15 עד 17, המומחה הוסיף הסכום של 2,150 ₪ בעניין תיקון אדן המרפסת. מכאן שסכום הליקויים המעודכן שאישר המומחה עלה לסך של 15,350 ₪.

87. לסך זה יש להוסיף הסך של 2,800 ₪ בגין פיקוח, תוספת של 20% בגין העסקת קבלן משנה ומע"מ, סה"כ הסך של 19,281 ₪.

88. לסכום זה יש להוסיף הסכמת הצדדים בדבר תשלום כולל בגין העדר משיק בסך של 4,400 ₪, כך שהפיצוי בגין ליקויי בניה יעמוד על הסך של 23,681 ₪.

<u>איחור במסירה</u>

89. ביום 4.3.20 החל בימ"ש לשמוע מענה לשאלותיו בעניין הטענה לאיחור במסירה.

הצדדים אישרו כי אין מחלוקת לגבי **סכום הפיצוי**, ככל שיקבע כי היה איחור במסירה והוא סכום בש"ח בשווי של 700 דולר לחודש בהתאם לנספח השינויים.

התובעים טענו כי המועד שבו היתה אמורה להיות מבוצעת המסירה היה 30.6.14, והמסירה היתה ביום 22.6.15. הנתבעת אישרה את מועד המסירה. התובעים טענו כי לפיכך על הנתבעת לפצותם בסך של 32,012 ₪ לפי 3.811 ₪ לדולר – השער היציג בעת הגשת כתב התביעה.

<u>הטענה לדחיה במועד המסירה בעקבות הסכם שינויים בדירה</u>

90. הנתבעת הפנתה לס' 8.3 להסכם המכר בשילוב ס' 24 לנספח השינויים וטענה כי אין להביא בחשבון פרק הזמן הקבוע לעניין ביצוע השינויים על פי הסכם השינויים. "**הקונה מאשר כי ידוע לו שהעמדת היחידה לרשותו, תיתכן ותידחה עקב הזמנת שינויים ביחידה ובהתאם לכך יידחה מועד המסירה כאמור בס' 7 לעיל, לתקופה שתיקבע על ידי המוכר... דחייה זו תיווסף על הארכות הנקובות בס' 7 לעיל ולא תבוא במקומן". בס' 24 לנספח השינויים נקבע: "בסיפא הסעיף יתווסף: 'מוסכם כי במועד הזמנת השינויים כאמור בסעיף זה, יימסר לקונה, על פי דרישתו, משך העיכוב במסירה הנובע מהשינויים המבוקשים, כפי שיתואם עם הקבלן המבצע, ואשר יצויין בטופס הזמנת השינויים'".**

התובעים הפנו לתצהירי הנתבעת נספח 3 ס' 5 לפיו "**יידחה מועד המסירה הקבוע בהסכם הרכישה לתקופה של 3 חודשים מעבר למועד המסירה של הדירה הקבוע בהסכם הרכישה או מעבר למועד קבלת טופס 4 ראשוני לבניין, לפי המאוחר מביניהם (בנוסף לתקופות דחיה נוספות על פי הסכם הרכישה, ככל שיתרחשו ובנוסף לדחיה עקב נסיבות התלויות בדייר), ולדייר לא תהינה כל טענות בקשר לכך**".

91. ביום 7.5.20 נמשך הדיון במחלוקת לגבי האיחור במסירה.

<u>הטענה להפסקת מניין הימים בגין מבצעיים צבאיים</u>

92. לבקשת בימ"ש, הנתבעת פרטה בדיון התקופות שאין להביא בחשבון לעניין מועד המסירה:

"**פטור ראשון בגין שינויים ביקשתי 3 חודשים.**

פטור מכח ימי עבודה ביקשתי 9 חודשים.

לגבי מבצעים צבאיים אני מבקש הפסקה של שתי דקות.

לאחר הפסקה:

כאשר ביהמ"ש, שב ושואל אותי מהן התקופות שאנו טוענים בסיכומים, שיש בהן לא למנות את ימי האיחור עקב מבצעים צבאיים, אני מפנה לסעיף 9 לסיכומים, סעיף 24 (חלקו השני לסיכומים) . . . כאשר ביהמ"ש שב ושואל אותי – היכן אני כותב "תקופה" ומהי אותה תקופה בדיוק שאני מבקש, אני עונה: בסיכומי הנתבעת אין התייחסות קונקרטית לתקופה, ואולם ישנו

סיכום נרחב טענות הנתבעת לגבי זה, לרבות הפנייה לפרוטוקולי הדיונים ולפיכך אין אפשרות לטעון כאילו שהטענה "נזנחה", שכן היא נטענת בסיכומינו.
כאשר ביהמ"ש אומר לי כי הטענה אמורה לכלול את פרקי הזמן המבוקשים, אני טוען כי אינני מסכים."

93. די בתשובה זו כדי לדחות הטענה להפסקת מניין הימים בגין מבצעים צבאיים.

94. גם לגופה, על בימ"ש לדחות הטענה. הנתבעת טענה שבמהלך תקופת בניית המיזם היו מספר "**אירועים מלחמתיים**" שגרמו לעיכוב בהשלמת הבנייה, כאשר במהלכם היה מחסור כללי ארצי חמור בפועלי בניה.

הנתבעת טענה כי במהלך חודש נובמבר 2012 אירע מבצע "**עמוד ענן**", במהלכו נורו מטחי רקטות כבדים לעבר המרחב שבו היה מצוי אתר הבניה של המיזם. הנתבעת ציינה כי באחד מהמטחים הללו אירעה פגיעה ישירה בבניין בראשון לציון שנמצא בסמוך מאוד לאתר הבנייה של המיזם שגרמה להרס רב. במהלך תקופה זו נאלץ הקבלן המבצע להפסיק את העבודות באתר הבניה במשך זמן האזעקות שהתריעו על ירי רקטות וזאת על מנת לאפשר לעובדים להישמע להוראות ההתגוננות של פיקוד העורף. למותר לציין כי מלבד האמור המצב הביטחוני הנ"ל הוביל גם למחסור ניכר בפועלי בנייה.

עוד טענה הנתבעת שבמהלך החודשים יוני-אוגוסט 2014 אירעו המבצעים "**שובו אחים**" ו"**צוק איתן**", להם הייתה השלכה כבירה על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הבנייה בישראל בפרט, כאשר במהלכם היה מחסור כלל ארצי חמור בפועלי בנייה בענף זה במשק, לרבות במיזם נשוא התביעה דנא.

התובעים, דחו טענת הנתבעת לגבי הפסקת מניין הימים למסירת הדירה בגין מבצעיים צבאיים. התובעים טענו שהמבצעים "**עמוד ענן**" ו"**צוק איתן**" לא גרמו לאיחור וכי לא הוכח קשר סיבתי בין המבצעים ובין התקופות המצדיקות הפסקת מניין הימים.

95. הנתבעת העמידה אישורים של שירות מילואים, אולם בימ"ש אינו מכיר באישורים של מר כהן שכן לא העיד. העד מר פלק אישר כי רק האישור משנת 2014 נוגע לתובענה זו.
מר פלק לא עבד אצל הנתבעת בתקופת "**עמוד ענן**" ולגבי תקופת "**צוק איתן**" לא ידע בעמוד 24 לענות מידיעה אישית שכן שירת במילואים.

96. בימ"ש לא השתכנע כי ההעדרות של מר פלק בחודש יולי 2014 גרמה לעיכוב בעבודות. בישיבה ביום 28.6.18 מר פלק לא ידע להשיב לשאלה מדוע הנתבעת לא הודיעה לרוכשים על עיכוב במסירה. מר פלק העיד בעמוד 25 כי עת היה במילואים התעדכן טלפונית עם מי שניהל העבודות בשטח ורק לאחר ששב אמד העיכובים. על הנתבעת היה להעיד את מי שניהל העבודה בפועל בתקופות בהן נגרמו עיכובים.

97. הנתבעת לא העמידה יומני עבודה ולעד מר פלק לא היה מענה מניח הדעת בישיבה ביום 28.6.18 בעמוד 25 מדוע לא הוגשו. אין בחשבוניות שהוגשו באמצעות העד פלק כדי לבוא במקום יומני העבודה. כמו כן, לא הובאה עדות מטעם הקבלן המבצע להוכיח הטענות הכלליות, פרט לכתבות מהמרשתת וריכוז חשבוניות, ולראיה, הנתבעת אף לא ידעה לנקוב במועדים המדויקים בהם כביכול התעכבה העבודה בגין מבצעים צבאיים.

98. העד מר פלק אף אישר כי נמסר לו טלפונית שכאשר הושמעה אזעקה, העובדים לא עזבו את האתר, אלא המתינו בממ"ד.

99. במהלך עדות מר פלק התובעים הגישו פסק דין שדן בטענה זהה של התובעים לגבי המיזם, הוא תא"מ 36510-08-16 **כהן נ' גינדי** (להלן: "**עניין כהן**"). גם שם הנתבעת העידה את מר פלק כדי לבסס הטענה לעיכוב בעבודות עקב מבצעים צבאיים. בימ"ש (כבוד השופט חסדיאל) דחה הטענה ואין לבימ"ש זה, אלא לחזור על הנימוקים שרובם מתייחסים לתשתית עובדתית זהה, גם בעניין זה.

100. בימ"ש קובע כי הנתבעת לא העמידה הראיות הנדרשות לצורך הוכחת קשר סיבתי בין המבצעים ובין דחיית העבודות במיזם ולכן גם מסיבה זו דוחה הטענה.

<u>טענה לדחיית מועד המסירה בהסכמה ליום 30.9.14 וליום 10.6.15</u>

101. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי בהתאם להוראות הסכם המכר ובהתאם להוראות הסכם הזמנת שינויים ותוספות בדירה שנחתם בין התובעים ובין הקבלן המבצע הסכימו התובעים לעדכון ודחייה של מועד המסירה המוסכם בדירה בשלושה חודשים בשל הזמנת השינויים והתוספות כאמור וזאת בנוסף לתקופות דחייה מוסכמות נוספות, ככל שיתרחשו ואף התחייבו כי לא יעלו כל טענה בקשר לכך.

כמו כן טענה הנתבעת שהתובעים הסכימו בנוסף לעדכון ודחייה של מועד המסירה המוסכם בדירה בתקופת גרייס של 180 ימי עבודה וזאת בנוסף לתקופות דחייה מוסכמות נוספות, ככל שיתרחשו.

בהקשר זה, הנתבעת הדגישה כי הבסיס להסכמה כאמור נעוץ היה בין היתר בעובדה כי התובעים היו מבין הרוכשים הראשונים שרכשו דירה במיזם שהיה באותה עת בשלב מקדמי וטרם קבלת היתר בניה.

הנתבעת טענה שרק בהתאם להוראות ההסכם הנ"ל מועד המסירה של הדירה נקבע כביכול ליום 10.06.2015 וזאת מבלי לגרוע מהוראות אחרות בהסכם המכר המאפשרות לעדכן ולדחות את מועד המסירה המוסכם בהתקיים נסיבות מסוימות.

102. לאחר שבימ"ש הקריא בדיון לנתבעת, לבקשתה, את תקופות הפטור או הדחיה שהיא מנתה בתשובה לשאלה קודמת של בימ"ש, הנתבעת ביקשה "**להבהיר, סעיף 7 לסיכומי הנתבעת הועלתה טענת הנתבעת בקשר להסכם השינויים וטענתנו הוא כי מועד המסירה התעדכן, בהסכמה לתאריך 30.09.14.**

בסעיף 8 לסיכומים, הובאה טענת הנתבעת בעניין עדכון תאריך המסירה, בגין סעיף 7.13 להסכם המכר, כך שמועד המסירה, נדחה בהסכמה ליום 10.06.15.

כאשר ביהמ"ש אומר לי: " תראה לי את ההסכמות של התובעים לשני המועדים שכרגע ציינתי", אני אומר כי בפועל הוא רוכש דירה, חותם על הסכם, להסכם עורכים נספח שינויים שנעשה לבקשת הרוכש.

כאשר ביהמ"ש אומר לי: "האם יש הסכם בו התובעים מסכימים בחתימת ידם, פעמיים, פעם אחת ליום 30.09.14 ולאחר מכן ל-10.06.15- אני משיב כאשר ביהמ"ש מתעקש לקבל ממני את ההסכמות בכתב של התובעים, אני מפנה להסכם השינויים המדבר על דחייה של שלושה חודשים, כך שזה כתוב בהסכם השינויים.

כאשר ביהמ"ש אומר לי מאיזה יום לאיזה יום, אני אומר כי זה לא עובד כך. הסכם השינויים נוקט בשפה ברורה, של ארכה לשלושה חודשים, שהינה מוסכמת. כאשר הסכם המכר בין הצדדים ונספח השינויים לו מדבר על ארכה בת 210 ימים, שהופחתה בנספח השינויים ל-180 ימי עבודה.

כאשר ביהמ"ש אומר לי כי הוא נותן לי הזדמנות אחרונה, להגיד לי בצורה ברורה, לכל ארכה ודחייה מאיזה יום לאיזה יום, אני אומר שאין מסמך שבו הנתבעת מסרה לתובעים, שבעקבות ארכה מוסכמת בניהם, המועד ידחה ליום קונקרטי, אלא ההסכמות בין הצדדים הן למספר חודשים קונקרטיים"

103. די היה בתשובות אלה כדי לדחות טענות הנתבעת לגבי הסכמה לדחיית מועד מסירת הדירה. אולם, בימ"ש, למעלה מהדרוש, ידון בטענות אחת לאחת.

<u>המשך דיון בטענת התובעת להפסקת מניין הימים בגין הסכם השינויים:</u>

104. התובעים טענו שהשינויים שהוזמנו לא הצדיקו את מלוא התקופה, לה טוענת הנתבעת. לטענת התובעים השינויים שבוצעו הופחתו באופן משמעותי ממה שהוזמן, והצריכו 6 ימי עבודה.

105. כאן המקום להפנות לפסיקה העקבית שדרשה מהקבלנים לשכנע כי פרק הזמן לגביו קיבל הקבלן הפטור מתשלום פיצוי היה סביר וכי אכן נעשו עבודות בפועל לבקשת הקונה, שהצדיקו מתן הפטור.

106. לעניין זה יש להפנות לסיכום הפסיקה לגבי התניה על מועד המסירה **<u>ברע"א 6605/15 שמש ואח' נ' ספייס בניה (פורסם בנבו):</u>**

"21. נקודת המוצא לדיון בעניינו היא הזהירות היתרה שבה יש לנהוג בכל הקשור להגנה על זכויותיהם של רוכשי דירות. כפי שצוין ב<u>ע"א 7991/07</u> רפאלי נ' רזין [פורסם בנבו] (12.4.2011): "חשוב לשוב ולהדגיש כי רכישתה של דירת מגורים בישראל היא העסקה המשמעותית ביותר בחייה של משפחה ממוצעת ועל כן סוגיה זו מצריכה פיקוח שיפוטי מיוחד לשם הגנה על האינטרס הציבורי" (שם, בפסקה 16. כן ראו: <u>ע"א 148/77 רוט נ' ישופה, פ"ד לג</u>(1) 617, 624 (1979) (להלן: עניין רוט)). הדברים יפים היום כביום כתיבתם, ואף ביתר שאת."

107. בעניין שמש, בימ"ש העליון מצא להתייחס לאפשרות בה קבלן ינסה לפטור עצמו מתשלום פיצוי על פי **<u>חוק המכר (דירות)</u> תשל"ג 1973** (להלן: "**<u>חוק המכר דירות</u>**") ע"י יצירת תניית פטור "**המתחפשת**" לתנייה שעניינה יצירת מועד מסירה חדש:

"27. לכאורה, עצם האפשרות לקבוע מועד חוזי חדש אינה נוגדת את הוראות החוק, שהרי האיחור במסירת הדירה יימנה על פי החוק רק מן היום שעליו הוסכם כיום המסירה. זאת, בשונה מתניית פטור מחבות בגין איחור במסירה. יש אפוא לבחון בכל מקרה ומקרה האם בפנינו הסכמה עדכנית על מועד המסירה או שמא תניית פטור "המוצגת" או "המתחפשת" לתניה שעניינה הסכמה על מועד מסירה חדש, אך בפועל נועדה לפטור את הקבלן מחובת הפיצויים המוטלת עליו מכוח החוק."

108. בימ"ש מכיר בכך שלגבי ביצוע עבודות שינויים יש הצדקה לאזן בין עניינו של הקונה לקבל הדירה במועד ובין הצורך להביא בחשבון עיכוב במסירה עקב שינויים שמבקש הקונה. אולם, מכאן ועד הפסקה גורפת של מניין הימים בגלל עצם הגשת בקשה להזמנת שינויים, הדרך ארוכה. בימ"ש

קובע כי תניית השינויים הגורפת עליה מסתמכת הנתבעת היא תניית פטור "**מתחפשת**" ולכן היה עליה להעמיד ראיות לגבי פרק הזמן המדויק בו ביצוע השינויים עיכב מסירת הדירה

109. לעניין זה ראה גם ההנמקה בעניין כהן. אולם, בשונה מעניין כהן, שם בימ"ש קבע כי השינויים לא היו זניחים כפי שהתובע שם טען, התמונה העובדתית כאן שונה.

110. מחקירת התובעת ביום 28.6.18 בעמוד 20 עלה כי מטעם הנתבעת תאמה השינויים גב' סיגל דויטש שלא העידה.

111. העד מטעם הנתבעת, מר פלק אישר בישיבה ביום 28.6.18 בעמוד 25 כי השינויים הוזמנו באפריל שנת 2013, כאשר רק בשנת 2014 הבניין היה בשלב של עבודות גמר ולכן ספק רב אם עבודות השינויים עיכבו מסירת הדירה לתובעים. גם העד פלק הזכיר את "**מתאמת השינויים**", היא גב' דויטש כבעלת ידע רב בסוגיה. אולם, כאמור לעיל, היא לא העידה.

112. מכיוון שהנתבעת לא העמידה עדות מטעם מי שביצע בפועל עבודות השינויים מטעם הקבלן המבצע וגם לא את גב' דויטש, בימ"ש מקבל עמדת התובעים לפיה, לאחר הפחתה משמעותית של הזמנת השינויים, ראה עדות התובעת בעמוד 31 בשורה 32 ובעמוד 32 משורה 15, אין להכיר ביותר משישה ימי עיכוב.

113. לפי חישוב התובעים,שווי פיצוי בגין 6 ימי עבודה מסתכם בסך של 140 דולר לפי היחס של 6 ימים מתוך 30 ימים לחודש. לכן, לפי שער הדולר בעת הגשת התביעה, יש להפחית הסך של 534 ₪.

<u>הטענה לעניין תחולת סעיף 7.13 להסכם</u>

114. התובעים טענו שאין להצדיק איחור לפי סעיף 7.13 להסכם המכר "**מכל סיבה שהיא**" שאינו ברור, מקפח ומהווה תניית פטור. התובעים טענו גם בכל הקשור ב-"**הגדרת ימי עבודה**".

115. בימ"ש שב גם בעניין סעיף 7.13, על הקביעה כי מדובר בניסיון בוטה לעקר מתוכן חובת הקבלן לפי חוק המכר לעמוד במועד המסירה החוזי. די בטענת הנתבעת בדיון לפיה מגיע לה "**גרייס**" של תשעה חודשים, כדי לדחות בשתי ידיים טענה זו.

116. בימ"ש מפנה לחוסר היכולת של הנתבעת להצביע על מועדי הפטורים או הדחיה בהסכמה כביכול, ומפנה לדבריו של העד מר קיטה בעמוד 29 בשורה 21 לפיהם מדובר בזמנים שונים. אולם, מה הם "**זמנים שונים**" אלה ? הנתבעת לא ידעה לומר.

<u>מתן 6 ימי הודעה מראש</u>

117. התובעים טענו בדיון ביום 7.6.20 שאין חולק שהמסירה "**הייתה ב 22.06.15. והיא לא הייתה ביום 16.06.15 – שזה המועד בו גינדי רק הודיע על מועד המסירה. המועד שבו הודיע גינדי על מסירת הדירה אינו המועד בפועל בו היא נמסרה. זה מקומם שגינדי טוענת כך כי בסעיף 7.6 להסכם, יש לתת מראש לפחות 6 ימים הודעה.**"

118. אולם, בסופו של יום התברר בדיון שטענה זו לא נכללה בכתב התביעה ולכן בימ"ש דוחה אותה.

<u>פיצוי בגין איחור במסירה</u>

119. אשר על כן, לאחר הפחתה של שישה ימים ממשך האיחור, בסך של 534 ₪, בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעת הסך של 31,478 ₪.

<u>עוגמת נפש</u>

120. מצד אחד, היקף הטענות של התובעים בעניין ליקויי הבניה לא היה סביר, בלשון המעטה, ורבות מהן נזנחו. מצד שני, לא היה מקום לעמדת הנתבעת לגבי פיצוי בגין איחור בשנה בשישה ימי איחור כביכול בלבד ולכן בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים בגין עוגמת נפש הסך של 5,500 ₪.

<u>סיכום בעניין גובה חיוב</u>

121. אשר על כן, בימ"ש קובע פיצוי כולל בגין ליקויי הבניה, האיחור במסירה ועוגמת נפש בסך של 61,000 ₪.

<u>הוצאות</u>

122. לחובת התובעים, על בימ"ש להביא בחשבון הפער בין סכום התביעה בסך של 150,000 ובין הסכום שפסק בימ"ש בסך של 61,000 ₪. לא זו אף זו, הפער העיקרי נובע מטענה לפיצוי בגין ליקויי בניה וירידת ערך בסך של 135,000 ₪, כאשר בפועל בימ"ש פסק סך של 23,000 ₪, דהיינו, 17%.

123. כאן המקום לציין שהתובעים העלו טענות כספיות גבוהות יותר המגיעות ללמעלה מהסך של 240,000 ₪, אך מטעמי אגרה קבעו סכום תביעה נמוך. כך שעל בימ"ש היה לדון **בפועל** בסכום תביעה גבוה יותר **באופן משמעותי** מהסך של 150,000 ₪.

124. מתוך 70 סעיפי ליקויים, רק מספר קטן של ליקויים אושר על ידי המומחה מטעם בימ"ש. על אף שהפסיקה מעניקה עדיפות למומחה מטעם בימ"ש, מבחינת התובעים, מעמד חו"ד מטעמם זהה למעמד חוו"ד המומחה מטעם בימ"ש ואולי אף עולה עליה. לכן, הלינו על בימ"ש שלא קצב זמן

חקירה מספיק שאמור היה להביא לכך שהמומחה ייחקר על כל אחד ואחד מסעיפי חוות דעתו. מכאן שכמעט בכל מקום שבו המומחה מטעם בימ"ש קבע אחרת מחו"ד של המומחה מטעם בימ"ש, התובעים ראו בכך טעות בולטת.

125. לחובת הנתבעת בימ"ש מביא בחשבון שלא היה מקום לעמדת הנתבעת לעניין הפיצוי בגין האיחור לפיה בחלוף שנה ממועד המסירה על פי החוזה, התובעים זכאים לשישה ימי פיצוי כביכול.

126. נוסף לכך, שני הצדדים הקשו מאד על ברור המחלוקת כפי שעולה משתי החלטות שבימ"ש נתן ביום 4.3.20 כלהלן:

"מה שקורה כעת באולם מסביר מדוע תיק ליקויי בניה פשוט לכאורה הופך להיות טיעון בלתי נגמר וצורך משאבי משפט חסרי כל הלימה למחלוקת בין הצדדים.

התקיים דיון ארוך בסוגיות השונות לאחר הגשת סיכומים.

בית המשפט הגיע למסקנה שיש לבצע השלמות לחוו"ד המומחה.

לאחר שקיבל את חוו"ד ביקש את התייחסות הצדדים. התובעים, וזו זכותם הודיעו כי אינם מקבלים את השלמת חוו"ד.

למען הסר ספק, בית המשפט הורה להם להשיב האם הם מעוניינים לחקור את המומחה על חוו"ד משלימה.

תחת להגיש הודעה בת שורה אחת בה הם משיבים בחיוב או בשלילה הגישו טיעונים משפטיים שלא היה מקום להגישם מלכתחילה.

התובעים צודקים בדבר אחד שהיה על הנתבעת להגיש מייד הודעה בה הם מוחים על השימוש בזכות להשיב כהשלמת סיכומים ותחת זאת חיכו עד תחילת הדיון היום כדי לטעון באריכות מרובה מה דעתם על כל סעיף ומייד התובעים מעוניינים לטעון באריכות מרובה על דברי ב"כ הנתבעת. כעת השעה 09.30 בית המשפט לא הצליח לדון בסוגיות חדשות ונאלץ לחזור לסוגיות שדן בהן בישיבות קודמות.

לדעת בית המשפט הטענה שבנסיבות אלה לבית המשפט אין סבלנות כלפי התובעים עומדת בסתירה מוחלטת לעובדות כפי שתוארו ואם התובעים רוצים להמשיך לטעון יהא עליהם להביא

בחשבון שבית המשפט ייאלץ להטיל הוצאות לטובת אוצר המדינה עקב התארכות הדיון שלא לצורך....

החלטה בעניין הוצאות לטובת אוצר המדינה תינתן בסוף הדיון, בית המשפט מזהה ששני הצדדים סבורים שזמנו של בית המשפט הוא בלתי מוגבל וניתן להאריך בדיון במחלוקות בתיק זה ללא הגבלה על חשבון בעלי דין רבים אחרים ועל בית המשפט לשקול חלוקה צודקת של הזמן השיפוטי היקר בין בעלי הדין כאן לבין מאות בעלי דין אחרים שממתינים."

127. אשר על כן, בסוגיה של ליקויי בניה, בימ"ש קובע כי כל צד יישא בהוצאותיו. רק בגלל עמדת הנתבעת בעניין האיחור המסירה, בימ"ש מחייב אותה לשלם לתובעים מחצית האגרה ששילמו ושכ"ט ב"כ התובעים בסך של 10,000 ₪.

סוף דבר

128. אשר על כן, מחייב הנתבעת לשלם לתובעים כלהלן:
61,000 ₪ צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.
מחצית האגרות ששולמו צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום.
10,000 ש"ח צמוד בתוספת ריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ל' סיוון תש"פ, 22 יוני 2020, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט