בית משפט השלום בקריות

ת"א 13552-06-22 קסוס נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט מוטי כהן

תובע חיים קסוס

נגד

נתבעת ורדים השקעות ונכסים בע"מ

צד שלישי נ.ר.ש.א. לבנין והשקעות בע"מ

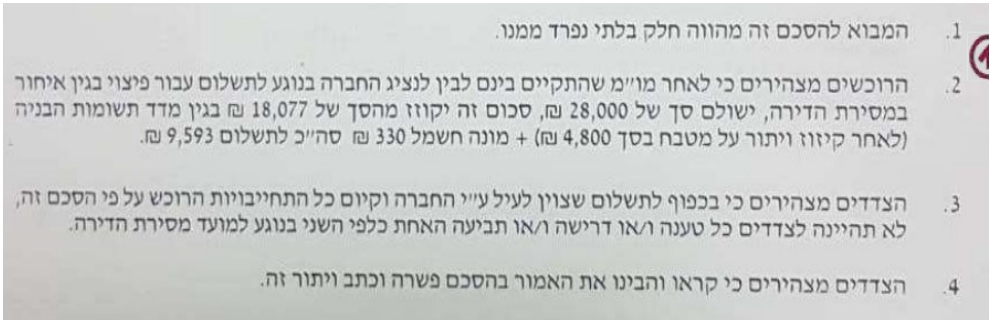
פסק דין

"**עסקה לרכישת דירה היא העסקה היקרה והמשמעותית ביותר שעושה אדם במהלך חייו** (ע"א 7991/07 **רפאלי נ' רזין**, (פורסם בנבו, 12.04.2011)). בפניי תובענה כספית על סך 293,108 ₪, אשר עיקרה בליקויי בנייה ובירידת ערך שנתגלו בדירת התובע אותה רכש מאת הנתבעת.

אקדמת מילין

1. הנתבעת- החברה היזמית ורדים (להלן: "**ורדים**" או "**הנתבעת**"), זכתה ביום 28.2.2016 במכרז "מחיר למשתכן" לבניית 247 יחידות דיור בשכונת אורנים במעלות (להלן: "**הפרויקט**").
2. לצורך הקמת הפרויקט, התקשרה ורדים, ביום 21.08.16 בהסכם פאושלי (להלן: "**הסכם הבנייה**") עם הצד השלישי (להלן: "**נרשא**" או "**צד ג'**").
3. ביום 01.01.17 נחתם הסכם בין הנתבעת לבין התובע, לפיו רכש התובע מהאחרונה את דירה מס' 15 בקומה 4, בניין C1 בפרויקט (להלן: "**הדירה**") בתמורה לסך של 890,558 ₪ (להלן: "**הסכם הרכישה**").
4. בכתב התביעה נטען, כי על פי הסכם הרכישה, התחייבה הנתבעת למסור את החזקה בדירה עד לחודש ינואר 2019, אך בפועל הדירה נמסרה לתובע רק ביום 10.9.19.

5. הצדדים אינם חלוקים בשאלה האם הדירה נמסרה באיחור, אך חלוקים הם בשאלת משך תקופת האיחור. כמו כן, אין חולק כי בגין האיחור במסירה, נחתם בין הצדדים הסכם פשרה, כדלקמן:



1. המבוא להסכם זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. הרוכשים מצהירים כי לאחר מו"מ שהתקיים בינם לבין לנציג החברה בנוגע לתשלום עבור פיצוי בגין איחור במסירת הדירה, ישולם סך של 28,000 ₪, סכום זה יקוזז מהסך של 18,077 ₪ בגין מדד תשומות הבניה (לאחר קיזוז ויתור על מטבח בסך 4,800 ₪) + מונה חשמל 330 ₪ סה"כ לתשלום 9,593 ₪.
3. הצדדים מצהירים כי בכפוף לתשלום שצוין לעיל ע"י החברה וקיום כל התחייבויות הרוכש על פי הסכם זה, לא תהיינה לצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה האחת כלפי השני בנוגע למועד מסירת הדירה.
4. הצדדים מצהירים כי קראו והבינו את האמור בהסכם פשרה וכתב ויתור זה.

6. יצוין, כי תובענה זו היא אחת משורה של תובענות אותן הגישו רוכשי הדירות בפרויקט נגד הנתבעת אשר בתורה הגישה הודעת צד ג' נגד נרשא, וזאת בגין ליקויי בניה ובגין נזקים עקיפים שנגרמו להם כתוצאה מאותם ליקויים, חלקן עדיין מתבררות בבתי המשפט ובחלקן נתנו כבר פסקי דין.
7. כמו כן, ביום 23.05.24 ניתן בבית המשפט המחוזי בחיפה (ת"א 8524-09-20 **נ.ר.ש.א. לבנין והשקעות בע"מ נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ**) (להלן: "**פסק הדין בבית המשפט המחוזי**") פסק דין האוחז ב- 110 עמודים, בתביעה ובתביעה שכנגד אשר הגישו ורדים ונרשא. במסגרת פסק הדין הכריע בית המשפט, בין היתר, בשתי שאלות בעלות רלוונטיות לענייננו, **האחת**- על מי מוטלת האחריות לעיכוב בביצוע הפרויקט, נרשא או ורדים?; **השנייה**- עניינה בליקויי בניה חריגים בפרויקט וההשלכות של כך. ברי כי קביעותיו של בית המשפט בעניינים אלו יהוו מגדלור למותב זה בקביעותיו בכל הנוגע לסוגיות הנ"ל.

<u>מהלך הדיון</u>

8. לאחר שהתיק הועבר לטיפולי, ובמסגרת ההחלטה מיום 04.02.23, ביקשתי את עמדת הצדדים לעניין מינוי מומחה מטעם בית המשפט, והצדדים **<u>נתנו הסכמתם</u>**. בתוך כך, הורתי בהחלטה מיום 14.02.23, על מינויו של המומחה המהנדס והשמאי, מר יוסי לזר (להלן: "**המומחה**").

9. ביום 23.04.23, הוגשה לתיק בית המשפט חוות דעת הנדסית ושמאית מטעם המומחה (להלן: "**חוות הדעת**"). כמו כן, ניתנה לצדדים האפשרות לפנות אל המומחה בשאלות הבהרה, והצדדים עשו כן.
10. ביום 21.06.23, ניתן תוקף של החלטה להודעת הצדדים, ולפיה הדיון הקבוע ליום 26.06.23 יבוטל והצדדים יגישו תצהירי עדות ראשית, ולאחר מכן ייקבע מועד לדיון.
11. בהתאם לכך, תצהירי הצדדים וראיותיהם הוגשו לתיק בית המשפט. התובע הגיש תצהיר מטעמו, מטעם הנתבעת הוגש תצהיר מנהלה, מר דניאל גיטר, ומטעם צד ג' הוגש תצהירה של מנהלת בדק ושירות לקוחות הגב' אינג' תמימה שנאן גביש.
12. ביום 28.02.24, התקיים דיון במעמד הצדדים. במהלך הדיון ציינה ב"כ התובע את הדברים הבאים: " בנוגע לחוו"ד של יוסי לזר, בגשמים האחרונים היתה נזילה מטורפת מהמרפסת שלו לדירה שלמטה. הם הביאו באופן בהול בעל מקצוע שייתן להם הצעת מחיר לתיקון, אני מדברת גם על הדירה של התובע בתיק זה וגם על הדירה למטה שזו תביעה נפרדת. מתחת לקסוס זו דירה של כורש. הם קיבלו הצעת מחיר שהיא יותר מפי שניים ממה שקבע מומחה ביהמ"ש של אי איטום במרפסת. קיבלתי את החומרים רק אתמול בערב ולא הספקתי עוד להגיש הודעה מסודרת ואעשה זאת לאחר הדיון, במידת הצורך". ובהמשך הבהירה: "מדובר בליקוי שהוא חלק מהתביעה, מפנה לסעיף 6.10 לחוו"ד של יוסי לזר, עמ' 26 לחוו"ד. יש שם התייחסות לאותם ליקויים במרפסת ואנו מדברים היום על אותו מקום שיש שם את הנזילות החמורות שהוא קיבל הצעת מחיר יותר גבוהה ממה שיש בחוו"ד".
13. בתוך כך, ביום 07.03.24 הודיעה **<u>ב"כ התובע כי היא מסכימה להסדר הדיוני</u>** שהוצע ע"י בית המשפט, תוך שציינה כי: "מבקש התובע להגיש לביהמ"ש עדויות לליקויים עליהם דובר בדיון, רטיבויות שהחמירו, ואשר התקבלה הצעת מחיר לתיקונם גבוהה מהסכומים בהם נקב מומחה ביהמ"ש הנכבד, מצורף כנספח 1"(להלן: "**הודעת העדכון**")

14. ביום 14.03.24, ובזיקה להחלטה שניתנה במסגרת הדיון כאמור לעיל, הודיעו ב"כ הצדדים כי הגיעו להסדר דיוני, לפיו ההכרעה בתיק תינתן על יסוד סיכומי הצדדים והחומר הראייתי הקיים בתיק, תוך שהם מוותרים על חקירת המומחה וחקירת המצהירים על תצהיריהם (להלן: "**ההסדר הדיוני**").

<u>חוות דעת המומחה</u>

15. בחוות הדעת מצא המומחה ליקויים בדירת התובע שאת עלות תיקונם העריך בסך כולל של 25,500 ₪ בתוספת מע"מ. במענה לשאלה 4 מטעם התובע, השיב המומחה, כי מומלץ (מסיבת אחריות כוללת) לאפשר לנתבעת/צד ג' לבצע את התיקונים הנדרשים בנכס. כמו כן צוין כי ככל ובית המשפט יקבע כי העבודות יבוצעו ע"י קבלנים מזדמנים, תתכן תוספת עלות של בין 15% ל-20%. באשר להוצאות עבור פיקוח הנדסי, אישר המומחה במענה לשאלות ההבהרה מצד התובע, תוספת בשיעור של 10% (2550 ₪+ מע"מ).

16. **<u>בנוסף</u>** נמצאו ליקויים **שלא נטענו בחוות הדעת מטעם התובע**, ולאלו ציין המומחה, נדרש לקבוע עלות נוספת שלא מופיעה בסיכום העלויות בחוות הדעת (סעיפים 6.5, 6.8,ו-6.9.).

17. כמו כן, קבע המומחה במסגרת חוות הדעת השמאית, כי לא מצא מקום לקבוע ירידת ערך בגין הליקוי שאותר בדירה ושאינו בר תיקון (רוחב פרוזדור- דלת ממ"ד).

18. אשר לאיחור במסירה/דמי שכירות ראויים, ציין המומחה כי דמי השכירות הראויים הינם 4,000 ₪ לחודש נכון ליום עריכת חוות הדעת, ומשך תקופת הפיצוי בעקבות האיחור תקבע ע"י בית המשפט. עם זאת ובמענה לשאלות ההבהרה מטעם הנתבעת, תיקן המומחה את קביעתו הנ"ל, וקבע כי דמי השכירות הראויים לתקופה הרלוונטית הינם 3,650 ₪ לחודש (להלן: "**דמי השכירות הראויים**").

19. להלן ריכוז עלויות התיקון, כאמור בחו"ד:

תיק חיצוני:

סעיף	תיאור הליקויים לתיקון	עמוד בחו"ד	סכום עלות
6.1	דלת כניסה	8	₪ 400
6.2	שירותי אורחים	9	₪ 500
6.3	ממ"ד	10 - 14	₪ 3,500
6.4	חדר רחצה + כביסה	15 - 19	₪ 8,800
6.5	חדר שינה הורים	19 - 21	₪ 100
6.6	חדר רחצה הורים	21 - 22	₪ 2,500
6.7	חדר שינה 1	23	₪ 400
6.8	חדר שינה 2 (עלות לא סופית)	24 - 25	₪ 1,000
6.9	וויטרינה סלון	25 - 27	₪ 1,500
6.10	מרפסת הסלון	27 - 29	₪ 6,800
	סה"כ עלות תיקון ליקויים (לפני מע"מ)		**₪ 25,500**

<u>טענות התובע, בתמצית</u>

20. במסגרת סיכומיו מפנה התובע לשורה של ליקויים אליהם התייחס המומחה במסגרת חוות הדעת ההנדסית, אשר לטעמו יש לפסוק בעבורם פיצוי נוסף מעבר לפיצוי שקבע המומחה. בנוסף סבור התובע, כי ראוי לפסוק לטובתו פיצוי עבור ראשי נזק נוספים, וזאת כפי שיפורט להלן.

התייחסות התובע לליקויי הבנייה:

א. בסיכומיו מפנה התובע לסעיפים **6.3.1** ו- **6.5** בחו"ד. נטען, כי המומחה מצא רטיבות פעילה בתקרת הגבס בפרוזדור, תוך שהמליץ על בדיקת מאתר נזילות שיבצע בדיקה ברצפת הקומה מעל דירת התובע (דירת השכנים- משפחת קורש). נטען כי, ביום 20.11.23 פעלו התובע וגב' קורש, בהתאם להמלצת המומחה מטעם בית המשפט, והזמינו מאתר נזילות בעלות של 1,200 ₪, אשר מצא כי עלות תיקון ליקוי זה הינה 15,000 ₪ בתוספת מע"מ. בתוך כך נטען, כי לעלות זו יש להוסיף את עלות האריחים שיש לרכוש לצורך ריצוף מחדש של המרפסת (לאחר פירוק האריחים הקיימים וביצוע איטום כנדרש). בנקודה זו מפנה התובע להודעת העדכון מיום 07.03.24, ומוסיף כי הוא מעריך את עלות האריחים בסכום של 5,000 ₪ בתוספת מע"מ. סה"כ עלות תיקון בסכום של 20,000 ₪ בתוספת מע"מ.

ב. התובע מפנה לסעיף **6.8** בחו"ד, שם צוין כי בבדיקת החלון בחדר השינה, קבע המומחה כי נראה שישנה חדירת רטיבות מקירות החוץ- תוך שהציע לבצע בדיקה מקיפה בנושא. המומחה העריך את עלות התיקון ב- 400 ₪, תוך שציין כי עלות זו אינה סופית ותיקבע לאחר בדיקה מקיפה בנושא איטום קירות החוץ באזור הנ"ל. המומחה הוסיף והעריך, כי ככל וימצאו ליקויים באיטום קירות החוץ, יש לבצע טיפול נקודתי באזור קיר החוץ הגובל בחדר השינה ועלות התיקון הנ"ל מוערכת בסך 5,000 ₪. התובע טוען, כי לצורך תיקון הליקוי הנ"ל לא ניתן להסתפק בתיקון קוסמטי בלבד של שפכטל וצבע, שכן ברי כי לצורך מיגור הרטיבות נדרש תיקון ואיטום של הקיר החיצוני בחדר השינה, ולכן עותר התובע להוסיף את הסך הנ"ל לעלות התיקונים הכוללת.

ג. התובע מפנה לסעיף **6.9** לחו"ד שם ציין המומחה, כי בעת הביקור בדירה הועלתה טענה לרטיבות באזור הוויטרינה (לא צוין בחוות הדעת מטעם התובע). המומחה ציין, כי נמצא שהמרווח בין תחתית מסגרת התריס למסגרת הוויטרינה נאטם באמצעות סיליקון, מה שיכול להוות גורם להיקוות מים. כמו כן, צוין כי ישנם מרווחים בין מסגרת הוויטרינה לריצוף הפנים, מה שיכול גם כן לאפשר חדירת מים. בנוסף, צוין כי בדומה לחדר השינה 2, ישנה חדירת רטיבות מקירות החוץ . בסיכומו של דבר, קבע המומחה, כי ככל ומדובר על חדירת רטיבות בעקבות ליקויים במכלול האלומיניום, הנ"ל יטופל במסגרת סעיף זה (עלות שהוערכה בסך של 1,500 ₪), וככל וקיים מקור נוסף (כגון קירות חוץ) יידרשו פעולות נוספות, ללא עלות נוספת בשלב זה. בגין ליקוי זה, מבקש התובע להסיק מהממצאים שאותרו בדירת משפחת קורש, אשר ממוקמת מעל דירתו, ולקבוע כי יש צורך בביצוע איטום מחדש של המרפסת, ובהתאם לפסוק לטובתו סכום זהה של 23,400 ₪.

ד. בסיכומו של דבר, מבקש התובע לקבוע כי סה"כ עלות תיקון הליקויים בדירתו, הינה 82,017, בצירוף 10% עבור פיקוח הנדסי, וכן תוספת של 20% עבור ביצוע קבלנים מזדמנים, ובסה"כ 108,261 ₪ כולל מע"מ.

פיצוי עבור נזקים נוספים להם עותר התובע:

ה. **עלות דיור חלופי והוצאות נלוות-** לטענת התובע, **המומחה מטעמו** קבע כי לצורך תיקון הליקויים יידרש פרק זמן של חודשיים בהם לא יהא ניתן להתגורר בדירה ומשכך, העריך את עלות הפינוי, ההובלה והאחסנה, כמו גם עלות הדיור החלופי לתקופת התיקונים, בסה"כ של 15,000 ₪. התובע סבור, כי מאחר ולא ניתנה התייחסות לעניין זה בחו"ד המומחה, ולא הובאה כל קביעה סותרת מטעם מי מהצדדים , הרי שיש לקבל את קביעת מומחה מטעמו ולחייב את הנתבעת ו/או צד ג' בסכום הנ"ל.

ו. **ירידת ערך זמנית וקבועה-** לטענת התובע, לדירתו נגרמה ירידת ערך זמנית וקבועה המזכה אותו בתשלום פיצוי. בנקודה זו, מציין התובע כי **השמאי מטעמו**, קבע כי לדירתו נגרמה ירידת ערך קבועה בגין ליקוי שאינו ניתן לתיקון- התקנת דלת ממ"ד בניגוד לתקנות, בשיעור ש 6% ובסכום של 78,000 ₪. הוטעם, כי אף מומחה בית המשפט מצא כי ליקוי זה אינו בר תיקון, אולם קבע כי אין מקום לקבוע פיצוי בגין ירידת ערך, שכן לשיטתו לא נפגע רוחב המסדרון. לפיכך, סבור התובע כי נוכח העובדה שמדובר בליקוי שאינו בר תיקון אזי יש לקבל את מסקנת השמאי מטעמו ולפסוק בגין רכיב זה פיצוי בסך 78,000 ₪.

ז. **איחור בגין מסירת הדירה**- למען שלמות התמונה יצוין, כי בכתב התביעה עתר התובע לקבלת פיצוי בגין שמונה חודשי איחור במסירת הדירה לפי חישוב של 3,300 ₪ לחודש (שווי דמי שכירות ראויים). עם זאת ב**סיכומיו**, טען התובע כי את תקופת האיחור יש למנות החל מחודש 12/18 ועד ל- 11/19, מאחר והמעלית בבניין טרם הופעלה עד למועד זה. בנוסף נטען כי הבסיס לחישוב הנ"ל יהא דמי שכירות ראויים על סך 3,650 ₪ בהתאם לקביעת המומחה במענה לשאלות ההבהרה מטעם הנתבעת. לתמיכה בעמדתו בסוגיית המעלית מפנה התובע לפסק הדין שניתן במסגרת ת"א 11006-05-21 **אלכסנדרוביץ נ' ורדים** (להלן: "**עניין אלכסנדוביץ**"), שניתן בעניינה של דירה נוספת בבניין בו מצויה דירת התובע, תוך שצוין כי ערעור שהגיש צד ג' על פסה"ד הנ"ל, נדחה על הסף (ראו: פסק דינו של כב' השופט מ' רניאל מיום 22.02.24 ע"א 20776-01-24 **נרשא נ' אלכסנדרוביץ ואח'**).

בתוך כך מציין התובע, כי ביום 10.09.19 החתימה הנתבעת את התובע על הסכם פשרה הקובע פיצוי כולל בגין האיחור במסירת הדירה על סך 28,000 ₪. לטענת התובע, הנתבעת פיצתה אותו בפיצוי מופחת, בניגוד להוראת סעיף 5 א' לחוק המכר (דירות),תשל"ג- 1973 (להלן: "**חוק המכר**") בנוסחו הרלוונטי ליום חתימת ההסכם, ולכן מתוקף היות החוק הנ"ל חוק קוגנטי, הרי שהסכמת התובע במסגרת הסכם הפשרה, הינה חסרת תוקף. בסיכומו של דבר, סבור התובע כי בגין האיחור במסירת הדירה יש לחייב את הנתבעת בפיצוי עבור 11 חודשי עיכוב בסך 57,487 ₪ בניכוי 28,000 ₪ ששולמו לתובע במסגרת הסכם הפשרה.

ח. **עוגמת נפש**- התובע מעריך את הנזק שנגרם לו, בנוסף למפורט לעיל, בגין עוגמת נפש, אי נוחות, הפסדי ימי עבודה וכיוצ"ב, בסך של 20,000 ₪ לכל הפחות.

ט. **הוצאות נוספות-** בנוסף עותר התובע לחיוב הנתבעת ו/או צד ג' בהוצאות שנגרמו לו, כדלקמן:

א. סך של 1,872 כול מע"מ- עבור מומחה הנדסי מטעם התובע

ב. סך של 3,500 ₪ כולל מע"מ- עבור שמאי מטעם התובע

ג. סך של 5,070 ₪ כולל מע"מ- עבור חווה"ד מטעם מומחה בית המשפט + 1,170 ₪ כולל מע"מ עבור שאלות הבהרה למומחה.

ד. סך של 3,663, בגין תשלום מחצית אגרה.

21. **תיקון הליקויים ע"י הנתבעת**- לטענת התובע, משנתן לנתבעת ולצד ג', מספר הזדמנויות לבצע את התיקונים, ומשכבר בוצעו מספר תיקונים אשר כשלו, ופניותיו החוזרות ונשנות של התובע אל הנתבעת ואל צד ג'- לא נענו, אזי לא ניתן לחייב את התובע לאפשר למי מהן לבצע את התיקונים, ולמעשה כך לטענתו, אבדה לנתבעת ולצד ג' זכות התיקון.

<u>טענות הנתבעת, בתמצית.</u>

22. נטען, כי התובע הגיש כתב תביעה "מנופח", במסגרתו עתר לפיצוי בסך 293,108 ₪ המהווה כשליש מהיקף התמורה ששילם עבור הדירה כולה, כשבפועל חוות דעת המומחה, העמידה את היקף הנזקים על סך 25,500 ₪

בלבד והוא אף המליץ לאפשר ביצוע תיקונים בעין. כמו כן, הודגש כי מומחה בית המשפט קבע בחוות הדעת השמאית, כי לא נגרמה ירידת ערך בגינה זכאי התובע לפיצוי. בנקודה זו מדגישה הנתבעת, כי גם במענה לשאלות ההבהרה, נותר המומחה איתן בקביעתו הנ"ל.

23. אשר לטענת התובע, לפיה אבדה לנתבעת הזכות לתקן את הליקויים, טוענת הנתבעת, כי תביעתו המנופחת של התובע, מצדיקה כשלעצמה קביעה שיפוטית כי מן הראוי ליתן הזדמנות מחודשת וממוקדת לתיקון הליקויים המעטים שאותרו ע"י המומחה, תחת מנגנון של פיצוי. בנקודה זו מפנה הנתבעת לשאלה מס' 4 לשאלות ההבהרה מטעם התובע שם המליץ המומחה לאפשר לנתבעת/צד ג' לבצע את התיקונים הנדרשים בדירה. עוד מפנה הנתבעת להוראות הסכם הרכישה, לפיהן דרך המלך היא לאפשר לקבלן לתקן ליקויים נטענים ולא לכפות עליו לפצות את הרוכש כספית. למעלה מכך נטען, כי הנתבעת כלל לא הייתה מודעת לענייננו של התובע ולדרישותיו לתיקון הליקויים, וכי הלכה למעשה, התובע לא הציג שום מסמך המעיד על פנייתו לנתבעת, כי אם לנרשא בלבד.

24. נוסף על כך, סבורה הנתבעת כי יש לדחות את טענת התובע בסיכומיו לפיה, כיוון שהמומחה לא התייחס בחו"ד לנושא הצורך בדיור חלוף, אזי דרישת התובע בנושא הוכחה, על יסוד חוות דעת מטעמו. הוטעם, כי המומחה העריך את עלות תיקון הליקויים בכללותם, וכי היעדר התייחסותו לנושא דיור חלוף מלמדת כי לא קיימת עלות כזו, וזאת בראי גובה עלות התיקון הכללית שנקבעה בחוות הדעת.

25. באשר לעוגמת הנפש, נטען כי טענותיו של התובע בעניין מופרכות ומוגזמות. בעניין זה מבקשת הנתבעת להביא בחשבון כי הדירה בכלל מושכרת לצדדים שלישיים, וכי כלל לא הוכח שהתובע נאלץ לטרוח ולפנות בפניות חוזרות ביחס לליקויים שנמצאו מוצדקים. הנתבעת מוסיפה וטוענת, כי התובע בסיכומיו מסרב לקבל את קביעות המומחה, הן ביחס להיקף הליקויים ובעיקר ביחס לירידת הערך, ומזכירה את הכלל לפיו לא בנקל יסטה בית המשפט מחוות דעת המומחה שמונה מטעמו, אלא בנסיבות חריגות.

26. אשר לפיצוי בגין הוצאות משפט להן עותר התובע, נטען כי התובע הצטייד בשתי חוות דעת שלא לצורך. כן נטען, כי התובע החליט לשלם אגרת בימ"ש בסכום מנופח פי עשרה מהראוי, וכן לשאת בהוצאות שכ"ט בהתאם, ומשכך אין לו להלין אלא על עצמו.

27. אשר ליתר הנזקים אשר הועלו בסיכומי התובע, כמפורט לעיל, נטען כי כל הטענות הנ"ל לא הועלו בכתב התביעה, ועל כן מהוות הרחבת חזית אסורה. עם זאת ולמען הזהירות, מתייחסת הנתבעת בסיכומיה לליקויים הנ"ל. נטען, כי הודעת העדכון שהוגשה לבית המשפט ביום 7.3.24, לא נתמכה בתצהיר, ומכל מקום הסכומים שצוינו במסגרת הצעת המחיר הם עניין שבמומחיות ובהיעדר חוות דעת מומחה, הרי שלא ניתן לקבוע את הצורך בעלויות אלו.

28. עוד נטען, כי במענה לשאלת הבהרה מס' 2 מטעם התובע הבהיר המומחה כי בשלבי הטיפול הראשוניים אין עדיין מקום להיעזר בשירותיו של מאתר הנזילות שכן יתכן שהנזילה נובעת מיחידת המיזוג או מניקוז לקוי, קרי המומחה לא אישר את הצורך ולו בהוצאה אחת מבין אלו הנטענות בסיכומי התובע.

29. נוסף על כך צוין, כי במסגרת הדיון שנערך בפני בית המשפט, נטען מפי ב"כ התובע כי הודעת העדכון שתוגש, תתייחס להחמרה בליקוי שבסעיף 6.10.2 לחו"ד, ולא לליקויים החדשים הנזכרים בסעיפים 6.3.1 ו- 6.5.1. נוסף על כך צוין, כי בניגוד לנטען בסיכומי התובע דירת משפחת קורש מצויה מתחת לדירתו, בעוד שבסיכומים נטען ההיפך. בסיכומו של דבר, נטען כי לא ניתן להבהיר את העובדות, לשייך את המסמכים שצורפו להודעת העדכון, ולהוכיח את שייכותם לעניין, מה גם שמדובר בסכומים גבוהים מאד ביחס לעלויות הליקויים שהמומחה קבע, דבר שלשיטת הנתבעת מדבר בעד עצמו.

30. ביחס לאמור בסעיף 10.2 לסיכומי התובע אשר התייחסו לליקויים שצוינו בסעיף 6.8.1 לחו"ד, צוין כי בפועל לא הובאה ראייה לליקויים באיטום קירות החוץ, שהרי לא בכדי המומחה לא הוסיף את הסכום הנ"ל לעלויות הכלליות, ולכן אין מקום לקבל את טענת התובע בסיכומיו לעניין זה.

31. אשר לליקוי אשר התייחס לרטיבות באזור הוויטרינה, נטען כי מעבר לעובדה שליקוי זה לא הוזכר בכתב התביעה, הרי שגם המומחה קבע כי ככל שמדובר

בליקוי במכלול האלומיניום, אזי אין צורך בקביעת עלות נוספת לתיקון, ורק אם הבעיה לא תיפתר יידרשו פעולות נוספות אותן לא כימת המומחה. הוטעם, כי המומחה עמד על דעתו במענה לשאלת הבהרה מס' 2 של התובע, ובנוסף התובע לא עמד בנטל המוטל על כתפיו להוכיח מה מקור הליקוי הנטען, קרי האם נדרשת תוספת עלות. הובהר, כי אין מקום לקבוע ממצאים על סמך ההיקש שעשה התובע מדירת קורש, וברי כי היקש זה אינו ראייה קבילה.

32. עוד בעניין זה מדגישה הנתבעת, כי הליקויים הנ"ל נצפו לראשונה בעת ביקור המומחה בעת ביקורו בדירה, קרי כ- 3 וחצי שנים לאחר מסירת הדירה, <u>היינו בחלוף תקופת הבדק</u>, כאשר בהתאם להוראות חוק המכר, בחלוף תקופת הבדק על הקונה הנטל להוכיח את מקור הליקוי ואת אחריות הקבלן.

33. אשר לדרישת התובע לקבלת פיצוי נוסף בגין עיכוב במסירת הדירה, מודה הנתבעת כי דירות הפרויקט נמסרו לדיירים באיחור ולכן בשעתו, ניהלה הנתבעת מגעים ישירים מול מאות דיירים, והגיעה עמם להסכמי פשרה מפורטים בדבר פיצוי אשר יסלק את טענותיהם בעניין האיחור.

34. הנתבעת מדגישה, כי בכתב התביעה טען התובע כי המסירה התארכה בכ-8 חודשים, וכי שכ"ד הראוי עומד על 3,300 ₪. עם זאת, בסיכומיו, הרחיב התובע את החזית, תוך שטען כי המסירה התארכה, הלכה למעשה, ב- 11 חודשים, וכי שכ"ד הראוי עומד על 3,650 ₪. לטענת הנתבעת מדובר גם בהרחבת חזית בעילות שלא פורטו בכתב התביעה, וגם בסעד שמעולם לא התבקש ולא שולמה בעדו אגרה, ולכן אין מקום להיעתר לו.

35. מפאת חשיבות ההכרעה בטענה הנ"ל הרחיבה ופירטה הנתבעת בנימוקיה לדחיית הטענה. בתמצית, נטען כי דירת התובע הייתה מוכנה למסירה כבר בחודש יוני 2019, והתובע אף קיבל הודעה על כך, יחד עם דרישה להסדרת חוב בסך 111,933 ₪. צוין, כי התובע הסדיר את חובו רק ביום 31.8.19, ומשום כך הדירה נמסרה לו ביום 10.09.19. לפיכך, מבקשת הנתבעת לקבוע כי נקודת המוצא הצריכה לענייננו היא כי תקופת האיחור הסתיימה בחודש **<u>יוני 2019, קרי כשישה חודשי איחור.</u>**

36. במסגרת ההודעה לצד ג' טענה ורדים, כי אם בדירת התובע אכן נפלו ליקויים, אזי האחראית לתיקונם היא נרשא וזאת מתוקף ההסכם הפאושאלי.

37. במקרה הקונקרטי של התובע, נטען כי ורדים כלל לא הייתה מודעת לקיומם של הליקויים בדירת התובע, שכן לא נעשו פניות ישירות מהתובע לוורדים ואולם, כפי שעולה באופן חד משמעי מדו"ח התקלות שהועבר ע"י נרשא (עמ' 113,115,119,120 לראיות הנתבעת) המאזכר את התובע, נרשא הייתה מודעת לליקויים בדירתו של התובע ולא טיפלה בהם כראוי.

<u>סיכומי צד ג', בתמצית</u>

38. נרשא מצדה טוענת בסיכומיה, בין היתר, כי המסמך שהוגש במסגרת תצהיר התובע (נספח 13)- אינו מלמד כי התובע אכן פנה אליה בבקשה לתיקון הליקויים. בתוך כך נטען, כי תקופת הבדק נועדה לאפשר איתור ליקויים ואי התאמות בדירה חדשה ותיקונם ע"י הקבלן במהלך תקופת הבדק, ובכך לייתר את הצורך בסכסוכים בין הצדדים. נטען, כי לקבלן עומדת זכות ראשונים לתקן ליקויים אשר התגלו בעבודתו, ויש ליתן לו הזדמנות לתקן את הליקויים הנטענים טרם הגשת תובענה, והפיצוי יתקבל רק לאחר שהוכח כי הקבלן לא תיקנם או שניסיונות התיקון לא עלו יפה. בענייננו נטען, כי הדירה נמסרה ביום 19.09.19 , התובע מעולם לא מסר לצד ג' הודעה על אי התאמה והודעה על ליקוי בניה או הודעה על כשל בהתאם לסעיף 4 לחוק המכר. נטען, כי התובע פנה הן טלפונית והן במייל לצד ג' בכדי לדווח על נזילה מהדירה מעל- משפחת בוהדנה, ועל כן נוצרת חזקה עובדתית לרעת התובע המלמדת כי אילו היה מוסר הודעה על אי התאמה כי אז הייתה מתייתרת התביעה.

39. עוד נטען, כי בנסיבותיו של תיק זה, לא הוכחו הנזקים שהיו במועד המסירה ולא הוכח היקף הנזקים שנקבעו ע"י המומחה. נטען, כי אף שחוות הדעת הוגשה במסגרת הסדר דיוני, אין זה מעלה או מוריד לעניין משקלה הנמוך עד אפסי של חוות הדעת, וזאת בהיעדר אינדיקציה לליקויים שהיו בזמן אמת "במועד המסירה"

40. בעניין איחור במסירה, מפנה צד ג' לקביעותיו של פסק הדין בבית המשפט המחוזי , שם נקבע כי אם יש איחור במסירה מעבר ליום 16.09.19, אזי יש להשית את הפיצוי בגין האיחור הנ"ל על הנתבעת.

41. אשר לטענות הנתבעת לרשלנות בעניין ליקויי הבניה שבאחריות צד ג', שוב נאחזת נרשא בפסק הדין הנ"ל, וטוענת כי לא ניתן לקבל את טענותיה של ורדים לרשלנות מצדה, לאחר שבית המשפט המחוזי קבע כי לא די בפניה או במכתב מצדו של דייר על מנת לקבוע כי צד ג' התרשל. בנוסף, נטען כי הליקויים שנקבעו ע"י המומחה לאחר חלוף 5 שנים כאשר תקופת הבדק לא חלה עליהם ברובם מוכיחים דווקא ההפך שאין התרשלות מצד ג' בביצוע הבניה.

42. בסיכומו של דבר, נטען כי יש לדחות את התביעה. לחילופין נטען, כי במידה ובית המשפט יסבור כי יש לפצות את התובע בגין הליקויים שאותרו בדירתו, אזי יש לקזז סך של 30% מעלות התיקונים בגין שלילת זכות התיקון מהקבלן. כמו כן, נטען כי אין כל מקום לפסוק לתובע פיצוי בגין עוגמת נפש כאשר הוא זה שהפר את הסכם המכר.

<u>דיון והכרעה</u>

43. בטרם אכנס לעובי הקורה ראוי להתייחס לקביעות בפסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי הרלוונטיות לענייננו במישור היחסים שבין הנתבעת לצד ג'.

<u>האחריות לאיחור במסירת הדירות</u>

44. בפסק הדין בבית המשפט המחוזי, קבע כב' השופט שרעבי כי את האחריות לעיכוב במסירת הדירות יש לחלק לשתי תקופות באופן הבא:

"כל פיצוי לדייר בגין איחור במסירה עד למועד הביצוע החוזי בתאריך 31.5.2019, צריך להיות מוטל על כתפיה של ורדים בלבד, שלקחה סיכון על עצמה בהתחייבותה לדיירים למועד הקודם למועד הביצוע החוזי;

"כל פיצוי בגין איחור במסירה שמעבר ליום 31.5.2109 (מועד הביצוע החוזי) ועד למועד קבלת טופס 4 לאחרון המבנים בפרוייקט (שאין מחלוקת כי מדובר ביום 16.9.2019, עכוב של 3.5 חודשים, כמובהר לעיל), צריך להיות מושב

על ידי נרשא לורדים, לנוכח אחריותה של נרשא לשיפוי היזם (בנדון) מכח סעיף 4.4 להסכם הבניה." (פסק הדין בבית המשפט המחוזי, עמ' 102)

<u>אחריות לליקויי הבניה</u>

45. בכל הנוגע לשאלת האחריות לליקוי הבניה סבר בית המשפט המחוזי, כי יש לבחון כל מקרה לגופו, והותיר את העניין לשיקול דעתה של הערכאה הדיונית, כהאי לישנא: "ככל שהדבר מגיע לתביעה משפטית של הדייר, בכל מקרה אחריותם של ורדים ונרשא, כמו גם מהות, חומרת ועלות תיקון הליקויים (או פיצוי בגינם ככל שאינם ניתנים תיקון), תתבררנה יחדיו באותה תביעה (בין אם שניהם יתבעו במישרין על ידי הדייר, ובין אם מי מהן תצורף בהודעת צד שלישי, כפי שנעשה בפועל, כפי שציינה נרשא בסיכומיה). כך שמהות התיקונים, חומרתם, אפשרות תיקונם, ו/או סכום הפיצוי בגינם ייבחנו לא רק על ידי ורדים, אלא גם על ידי נרשא.

בנוסף, טוב וראוי שסוגיית הליקויים על כל מורכבותה – תתברר בהליך בו יהיו מעורבים גם הדיירים ולא רק ורדים ונרשא, כבהליך דנן". (שם, עמ' 106)

46. כעת, לאחר שסקרתי את קביעותיו של בית המשפט המחוזי הרלוונטיות לענייננו, ולאחר בחינה מעמיקה של טיעוני הצדדים וראיותיהם לצד קביעות המומחה במסגרת חוות דעתו, כל שנותר כעת הוא להכריע בפלוגתאות שבין הצדדים.

<u>ליקויי הבניה</u>

47. תקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "**תקנות סדר הדין האזרחי**"), קובעת כהאי לישנא: מונה מומחה מטעם בית המשפט בהסכמת בעלי הדין, יראו הסכמה זו כהסדר דיוני הכולל את ההוראות המפורטות להלן, אלא אם כן הורה בית המשפט אחרת: (1) לא יוגשו חוות דעת מומחה מטעם בעלי הדין; - יראו חוות דעת מומחה שהגישו בעלי הדין קודם למינוי המומחה מטעם בית המשפט, כאילו לא התקבלו כראיה."

48. בטרם אדון במחלוקות לגופן אבהיר, כי אינני מוצא כל מקום להתערב בקביעותיו העקרונית של המומחה בחוות דעתו. אמנם, גם כאשר מדובר בחוות

דעת שניתנה ע"י מומחה מטעם ביהמ"ש, הסמכות האחרונה להכריע אם לקבל את חוות-הדעת או לדחותה נתונה לשופט היושב בדין, אולם ביהמ"ש לא ימהר להתערב בחוות דעתו [ראו, למשל, ע"א 402/85 **מרקוביץ ואח' נ' עיריית ראשון לציון**, פ"ד מא(1) 133, 139)]. "משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. אכן עד מומחה כמוהו ככל עד - שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו של בית המשפט. אך, כאמור, לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן..." (ע"א 558/96 **שיכון עובדים נ' רוזנטל**, פ"ד נב(4) 565 (02.11.1998), ע"א 293/88 - **חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי** (31.12.1988)).

49. יפים גם הדברים שנקבעו בפסק דינו של בית המשפט העליון בעא 2934/94 **סולל בונה בע"מ נ' ארז איתן** (עניין: "**סולל בונה**"): "למרבית הצער, מעוררים פרויקטים של בניה, מחלוקות והתדיינויות בהקשר לליקויי בניה ולאי מילוי ההתחייבויות ההדדיות של כל הגורמים המעורבים. הגיעה העת, שכל הצדדים המעורבים יבינו, שיש סוף פסוק לכל אלה, בחוות דעתו של מומחה המתמנה על ידי בית המשפט בהסכמת באי-כוח הצדדים. סביר להניח שאף אחד מהצדדים אינו יוצא - במקרים כאלה - כשכל תאוותו בידו. אולם, על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת ניטרלית של מומחה, שיש בה משום ניסיון רציני להתמודד עם הבעיות המקצועיות הרבות המובאות בפניו, יש לקבל אותה, גם אם לא כל מה שנקבע בה הוא לטעמם ולרוחם של כל הצדדים וגם אם ניתן להצביע על טעויות או על אפשרויות של קביעות אחרות בנושאים אלה או אחרים"

50. עוד אציין כי, אני דוחה את טענות הנתבעת לפיה היא אינה אחראית לליקויי הבנייה שאותרו בדירת התובע וכי הם הינם באחריות הבלעדית של צד ג'. בנקודה זו אדגיש, כי הסכם המכר נכרת בין התובע לנתבעת ובמסגרתו הכירה

הנתבעת באחריותה לאי ההתאמות ולתיקון הליקויים, בכפוף לתנאים המפורטים שם (סעיפים 30 ו-31 להסכם המכר).

51. בעניינו הוגשה ע"י המומחה חוות דעת הנדסית ושמאית, במסגרתה, נתן המומחה דעתו הן לשאלת ליקויי הבניה, והן לעניין ירידת הערך והאיחור במסירת הדירה. מדובר בחוות דעת מנומקת היטב, המבוססת על המסמכים והראיות שהוצגו למומחה על ידי הצדדים וממצאיו בדירה. עוד יש לציין, כי במקום בו סבר המומחה שיש לשנות ממסקנותיו בחוות דעת נוכח שאלות ההבהרה שהופנו אליו ע"י הצדדים, עשה כן ולא נותר מקובע בעמדותיו, והצדדים כאמור ויתרו על חקירתו, על כל המשתמע מכך.

52. בסיכומו של דבר, **ובשים לב להסכמה הדיונית אליה הגיעו הצדדים**, אני מקבל את קביעותיו של המומחה באשר לליקויי הבניה שפורטו בטבלה לעיל ואת קביעותיו באשר לעלות תיקונם.

כעת נשאלת השאלה האם יש לפסוק פיצוי בגין ליקויים שמצא המומחה מטעמו (סעיפים 6.5, 6.8 ו-6.9 לחוות הדעת), <u>על אף שליקויים אלה לא נתבעו במסגרת כתב התביעה ו/או לא מצאו ביטוי בחוות דעת המומחה מטעם התובע?</u>

53. בע"א 9323/04 **מיצר לפיתוח בע"מ נ' שותפות בנין 17 מתחם 5** (23.7.2006). נקבע, כי מקום בו מדובר במומחה מוסכם, כבענייננו, התשובה לשאלה הנ"ל טמונה בתוכן הסכמת הצדדים לעניין מינוי המומחה.

54. כך למשל בע"א 1772/99 **זכריה זלוצין ו-67 אח' נ' דיור לעולה בע"**מ (4.6.2001) (להלן: "**עניין זלוצין**") בית המשפט העליון דחה את הערעור שהגישו דיירי הבניין, תוך שקבע כי "בעלי-הדין לא הסכימו על הרחבת המסגרת מעבר לנטען בכתב-התביעה" ואף לא היה בכוונתם לראות בחוות-דעתו של מומחה בית המשפט חוות-דעת מחייבת לכל דבר ועניין. הוסיף ואמר בית המשפט העליון, כי אפשר שבעקבות חוו"ד מומחה בית המשפט יכולים היו הדיירים לתקן את כתב התביעה, אולם "משלא עשו כן אין הם רשאים להיבנות ממימצאים בחוות-הדעת שלא פורטו בכתב-התביעה".

55. עוד לעניין זה ראו גם את פסק דינו של השופט א' אליקים ז"ל (כתוארו אז) בת"א (שלום חיפה) 16863/01 **גלוזמן בריקר ברוך ואידה נגד כץ מנחם** (02.10.2005), אשר קבע כי התובעים אינם זכאים לקבל פיצוי בגין ליקוי שנמצא על ידי מומחה בית המשפט, אך לא נכלל בחוות דעת המומחית מטעמם וזאת - מאחר שהם "לא נתנו הסכמתם כי חוות דעת מומחה בית משפט תחייב גם לגבי ליקויים שלא נתבעו" וכן כי "בהעדר הסכמת הנתבעים להרחבת החזית ולאימוץ חוות דעת מומחה בית המשפט יהא כתב התביעה כמסגרת מקסימלית".

56. עיון **<u>בהחלטת המינוי</u>** מלמד, כי המומחה הוסמך לחוות דעתו: " בסוגיות שבמחלוקת העולות מכתבי הטענות לרבות חוות הדעת שהוגשו על-ידי הצדדים, הן בסוגיית ליקויי הבניה והן ירידת הערך", הא ותו לא ומכאן, שהתובע אינו זכאי לפיצוי בגין ליקויים שלא נטענו בכתב התביעה או שלא צוינו בחוות דעת המומחה מטעמו.

57. לתוצאה זו ניתן להגיע גם נוכח העובדה שלאחר קבלת חוות הדעת, ישב התובע בחיבוק ידיים ולא פעל בהתאם להמלצות המומחה. אם לא די בכך, גם לאחר המענה לשאלות ההבהרה לא טרח התובע להביא ולו בדל של ראייה להוכחת טענותיו לעניין הליקויים הנ"ל. ודוק: במסגרת שאלת ההבהרה מס' 2, נשאל המומחה על אודות רטיבויות נרחבות ופעילות בדירה, כהגדרת התובע:

תיק חיצוני:

2. שאלה:

> 2. לאורך כל חוות דעתך (בסעי' 6.3.2 עמ' 10, בסעי' 6.4.1 עמ' 15 – התייחסות לרטיבות בצנרת אנכית בין הקומות, בסוף סעי' 6.5.1 בעמ' 19, סעי' 6.8.1 עמ' 23, סעי' 6.9.1 עמ' 25 תיתכן רטיבות בויטרינת סלון מקירות החוץ) אתה מתייחס לרטיבויות נרחבות ופעילות בדירת התובע, כאשר מסקנותייך הן כי הן חיצוניות (ככל הנראה מקורן בדירה מעל ו/או במעברים בין דירת התובע והדירה שמעליה ו/או קירות חיצוניים). לאור התייחסות מרובה לעניין זה, תוך המלצתך החוזר לבצע בדיקת איתור נזילות וחדירת רטיבות, נבקשך לעדכן בחוו"ד, כי בשלב זה לא ניתן לאמוד את עלות תיקוני הרטיבות והנזילות, ועל כן יש צורך בבדיקת מומחה בתחום הנזילות והאיטום.

<u>תשובה:</u>

<u>סעיף 6.3.2 בעמוד 10 לחוות דעתי</u>: ע"פ הממצאים בסעיף זה לא נראה שישנה רטיבות.

ככל וכוונתך להערה המופיעה בעמ' 10 (תחת סע' 6.3.1), מדובר על טענה שלא הועלתה בחוות הדעת מטעם התובע.

58. בהמשך הבהיר המומחה ביחס לסימני הרטיבות שאותרו בתקרת הגבס, כי על פי מיקום סימני הרטיבות, ייתכן ומדובר בליקוי שמקורו ביחידת העיבוי של המזגן בדירה. בנוסף הדגיש המומחה, כי בחוות הדעת צוין כי יש לבצע בדיקת איתור בכדי לאשש את טענת התובע כי מקור הרטיבות הינו בדירת השכן מלמעלה, אך על אף המלצת המומחה, לא עשה התובע דבר. רוצה לומר, על פי המלצת המומחה היה על התובע לבדוק תחילה האם מקור הרטיבות נובע מיחידת המיזוג, ורק במידה ומקור זה היה נשלל, היה עליו להביא מומחה אשר יבצע בדיקת איתור כנדרש.

59. בסיכומיו, מבקש התובע להישען לצורך הוכחת ליקוי זה על המסמכים שצורפו להודעת העדכון שהוגשה על ידו. בראש ובראשונה אציין, כי מעבר לעובדה שהתובע לא פעל על פי המלצת המומחה, כאמור לעיל**,** הרי שעוד מבלי להתייחס לשאלת קבילותם ומשקלם הראייתי של המסמכים הנ"ל, כפי שנטען בסיכומי הנתבעת בסעיף 30 ובצדק, ניתן לומר בנקל, כבר עתה, כי המסמכים שהוגשו במסגרת הודעת העדכון אינם מלמדים דבר וחצי דבר באשר לליקויים הנטענים בסעיפים הנ"ל. ודוק: עיון בהודעת העדכון מלמד, כי הצעת המחיר ניתנה בכלל עבור משפחת קורש (דירה מס' 11), המצויה **מתחת** לדירתו של התובע, ולא כנטען על ידו בסיכומים**,** ובקשר עם בעיית איטום במרפסת של

התובע אשר גורמת לנזקי רטיבות בדירת משפחת קורש**,** וברי כי אין מקום להזדקק לבחינת מסמכים אלו שעה שהם אינם מתייחסים כלל לדירת התובע.

60. כך גם באופן דומה לעניין הליקוי שצוין בסעיף 6.5.1. המומחה הבהיר בתשובתו, כי לא מצא מקום לקבוע שיש לבצע בדיקת איתור נזילות, אלא לבחון את האפשרות שחדירת הרטיבות התרחשה כתוצאה מאיטום לקוי/ניקוז לקוי במרפסת השכן שמעל דירת התובע.

61. באשר לליקוי שצוין במסגרת סעיף 6.8.1 לחוות הדעת, הבהיר המומחה במסגרת שאלות ההבהרה, כי ככל וימצאו ליקויים באיטום קירות חוץ, יש לבצע טיפול מקומי באזור קיר החוץ הגובל בחדר השינה, והעריך את עלותו ב- 5,000 ₪, אך התובע כאמור לא טרח להביא כל ראייה שמקור הליקוי אכן נעוץ באיטום קירות החוץ.

62. בנוגע לליקוי שאותר במסגרת סעיף 6.9.1 לחוות הדעת שאף הוא כאמור לא הוזכר בכתב התביעה, ציין המומחה כי בנוסף למסקנותיו באשר להיווצרות הליקוי הנ"ל, כי ייתכן כפי שנקבע ביחס לחדר השינה מס' 2, ישנה חדירת רטיבות מקירות החוץ ,תוך שהבהיר, כי :

> ככל ומדובר על חדירת רטיבות בעקבות ליקויים במכלול האלומיניום, הנ"ל יטופל במסגרת סעיף זה. ככל וקיים מקור נוסף (כגון קירות החוץ ו/או חוסר בחגורה אטומה בתחתית סף היציאה למרפסת, לתיקון הליקוי יידרשו פעולות נוספות. ללא עלות נוספת בשלב זה.

63. עוד אציין ביחס לליקוי שאותר בסעיף 6.10, כי המומחה ערך בדיקה מקיפה במרפסת וקבע את מקור הליקויים ועלות תיקונם, כמפורט בחוות הדעת. כפי שציינתי קודם לכן ביחס להודעת העדכון, ברי כי אין בכוחה לסתור את ממצאיו ומסקנותיו של המומחה ולהוסיף על העלויות שנקבעו על ידו**.**

64. יתרה מכך, מקובלת עליי טענת הנתבעת בסיכומיה, ולפיה נוכח העובדה כי מכלול הליקויים שפורטו לעיל אותרו לראשונה בעת ביקור המומחה מטעם בית המשפט, דהיינו כשלוש וחצי שנים לאחר מסירת הדירה לתובע, הרי שהנטל להוכחת מקור הליקויים רובץ כעת על כתפיו של התובע **ובענייננו לא צלח התובע משוכה זו.**

65. בסיכומו של דבר, בהינתן האמור לעיל, ולאחר שקבעתי כי אין מקום לפסוק פיצוי עבור ליקויים שלא בה זכרם בכתב התביעה ובחוות הדעת שהגיש התובע, הרי שגם בהינתן העובדה כי התובע לא טרח להביא ראיות למקור הליקויים שלא נזכרו בכתבי טענותיו, ולא עשה דבר חרף המלצות המומחה, ואף לא ביקש לחקור את המומחה על ממצאי חוות הדעת, הרי שהתובע לא עמד בנטל המונח לפתחו להוכחת הליקויים הנ"ל ועלות תיקונם.

<u>האיחור במסירת הדירה</u>

66. על חשיבות מסירת הדירה במועד מנקודת מבטו של הצרכן עמד בית המשפט העליון באומרו: "מועד מסירתה של הדירה, לאחר שזו כשרה וערוכה למגורים, הוא אחד הנתונים הקריטיים ביותר מבחינתו של רוכש הדירה. איחור בקבלת הדירה עלול להותיר את הרוכש ללא פתרון דיור, לגרום לו לנזקים כלכליים ולהותירו במצוקה בשל חוסר הוודאות בכל הנוגע למועד המסירה" (רע"א 6605/15 **שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ**, [פורסם בנבו] פסקה 23 (21.2.2016) (להלן: "עניין שמש")

67. אסיר משוכה ראשונה מדרכנו, ואציין כי אינני מקבל את טענות התובע, לפיהם יש לקבוע כי הדירה נמסרה בפועל בחודש נובמבר. ודוק: מעבר לעובדה כי מדובר **בטענה שהועלתה לראשונה רק בסיכומים**, ומהווה הרחבת חזית אסורה, הרי שגם לגופה, טענה זו אינה מבוססת שכן לא הובאה בפניי כל ראייה ממנה ניתן ללמוד על המועד בו הותקנה המעלית. דומני, כי לו סבר התובע בעת הגשת התביעה, כי כתוצאה מאי תקינותה של המעלית, הייתה הדירה לא שמישה, הדבר היה מוצא את ביטויו במסגרת כתב התביעה ולא במסגרת כתב הטענות האחרון שהוגש על ידו.

68. אבהיר עוד כי בעניין **אלכסנדרוביץ** דחה כב' השופט ארדמן את טענת הנתבעת, לפיה מדובר בטענה שהועלתה רק בסיכומים, תוך שציין כי מדובר בטענה שהועלתה מפורשות על ידי התובעים, וזאת בניגוד למצב הראייתי דכאן. מקובלת עלי טענת הנתבעת בסיכומיה, כי היות והטענה הנ"ל בעניינו הועלתה רק בסיכומי התובע, הרי שנמנעה ממנה היכולת להביא ראיות לעניין זה.

69. אשוב ואציין, כי הצדדים הסכימו למתווה הדיוני לפיו ההכרעה בתיק תינתן על יסוד החומר הראייתי הקיים בתיק תוך וויתור על חקירת המצהירים. הנה כי כן, במסגרת תצהירו, הצהיר התובע כי הדירה נמסרה לו בחודש ספטמבר, קרי באיחור של 8 חודשים, ולתמיכה בעמדתו הפנה התובע לפרוטוקול המסירה.

70. לא זו אף זו, עיון בראיות הנתבעת מלמד כי כבר בחודש יוני 2019 שלחה הנתבעת לתובע מכתב המודיע לו כי הדירה מוכנה למסירה (נספח ו' לתצהיר הנתבעת) (להלן:" **מכתב האכלוס**"), יחד עם דרישה להסדרת חוב על סך 111,933 ₪ כפי שעולה מהכרטסת של התובע אצל הנתבעת (נספח ז' לתצהיר הנתבעת), שהינה רשומה מוסדית, כהגדרתה בסעיף 35 **לפקודת הראיות** [נוסח חדש]**.**

71. עיון בעמ' 45 לחוזה המכר, תחת הכותרת "מסירת הדירה ומועדה" מלמד כי תנאי למסירת החזקה בדירה הוא קיום התחייבויות הקונה על פי הסכם זה במועדן ובמלואן (סעיף 11 – 13 להסכם הנ"ל)**. הנה כי כן ממקרא הסעיף עולה בבירור כי, החזקה בדירה ותשלום מלוא התמורה נכרכו זה בזה ונקבעו לאותו מועד, בבחינת חיובים מקבילים ושלובים (**עוד לחיובים שלובים ראו **:** ע"א 6276/95 **מגדלי באר בע"מ נ' חוזה,** פ"ד נ(1) 562, 567 (1996); ע"א 1632/98 **ארבוס נ' אברהם רובינשטיין ושות'-חברה קבלנית,** פ"ד נה(3) 913, 920-921 (2001)). לפיכך, ומשלא קיים התובע את חיובו במועד ולא השלים מלוא התשלום עבור הדירה עם קבלת מכתב האכלוס, הרי שאין הוא יכול לטעון כעת כי הנתבעת איחרה במסירת הדירה לאחר התקופה הנקובה במכתב האכלוס.

72. יצוין, כי בכתב התביעה לא טען התובע, כי סרב לקבל את החזקה בדירה בחודש יוני נוכח קיומם של ליקויים בדירה, ואף לא ביקש לחקור את המצהיר מטעם הנתבעת באשר לטענה הנ"ל. למעלה מן הצורך, אציין כי בהתאם לפסיקה, לא כל ליקוי או אי התאמה מצדיקים אי קבלת הנכס, ורק מקום שמדובר בליקויים חמורים וקשים של ממש השוללים אפשרות שימוש בנכס או גורמים לאי נוחות רבה, זכאי הרוכש לדחות קבלת החזקה עד לתיקון הליקויים ולקבל פיצוי בגין איחור במסירה. עוד נקבע, כי סירוב לקבל את הדירה בשל

ליקויים שוליים מנוגד לחובת הקטנת הנזק ואינו מקנה עילה לפיצוי [ע"א 531/88 **מתתיהו עצמון נ' מרכז כלל ירושלים בע"מ**, פ"ד מד(2) 755 (1990); ת"א (מחוזי מרכז) 42023-03-13 **נציגות הבית המשותף ברח' הבד 6 בהוד השרון נ' קאלש מרדכי נכסים ובנין בע"מ** [נבו] (19/03/2019); **אביחי ורדי, דיני מכר דירות ליקויי בנייה והבטחת** זכויות הרוכשים, מהדורה שלישית (התשס"ט-2009), בעמ' 132].

73. התובע לא הציג כל ראייה המלמדת על הסיבה בעטייה נמנע מלקבל את הדירה מיום קבלת מכתב האכלוס בחודש יוני, ועד להסדרת התשלום הסופי על ידו בסוף חודש אוגוסט, ולא נמסרה על ידו כל גרסה שיש בה כדי להסביר את הפער שבין המועד בו הודע לו כי הדירה מוכנה למסירה ובין המועד בו נמסרה לו בפועל.

74. כידוע, מקום שבעל דין נמנע מהבאת עד או הצגת ראיה רלוונטיים, אשר מצופה ממנו להביאם, ללא מתן הסבר סביר לכך, פועל הדבר לחובתו שכן ניתן להסיק כי אילו היה מוזמן אותו עד או הייתה מובאים אותה הראיה, היה בהם כדי לחזק את גרסת הצד שכנגד (ע"א 465/88 **הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' סלימה מתתיהו ואח'**, פ"ד מה(4), 651, בעמ' 658 ה' – ז'; **ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות נ' פרץ רוזנברג ואח'**, פ"ד מז (2) 605, בעמ' 615 א').

75. לפיכך אני קובע, כי **מועד המסירה ממנו תיגזר התקופה המזכה בפיצוי בגין איחור במסירה, הוא המועד הנקוב במכתב האכלוס, היינו 27.06.19.**

<u>נפקות הסכם הפשרה שנתחם בין הצדדים</u>

76. נוכח פערי הכוח האינהרנטיים הקיימים בין הצדדים לעסקת מכר דירה , לצד חשיבותה של העסקה והחסמים המשפטיים העומדים בפני רוכשים השוקלים התדיינות מול הקבלן, בחר המחוקק לאמץ את הגישה הצרכנית ועל כן קבע בתיקון 5 לחוק המכר דירות הוראות שמטרתן להגן על רוכש הדירה בכל הנוגע למועד מסירת הדירה: "סעיף 5א לחוק המכר כנוסחו **במועד חתימת הסכמי**

המכר, שכותרתו '**פיצוי בגין איחור במסירה**', קובע כדלקמן: "5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה: (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד; (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

77. סעיף זה יש לקרוא ביחד עם סעיף 7א(א) לחוק לפיו: "אין להתנות על הוראות חוק זה אלא לטובת הקונה". הנה כי כן, החוק, בהיותו קוגנטי, אינו מאפשר התנייה עליו ואינו מתיר למוכר לפטור את עצמו מאחריות לאיחור במסירה, אלא בתנאים הקבועים בסעיף 5א(ג) לחוק.

78. לפיכך, את שאלת תוקפו של הסכם הפשרה, יש לבחון על רקע מכלול הנסיבות ובשים לב לכך שמדובר בעסקה לרכישת דירה, של אדם פרטי מול חברה קבלנית, על כל המשתמע מכך.

79. אציין כבר עתה כי אינני מקבל את טענת הנתבעת, לפיה הדיירים, לרבות התובע, חתמו על הסכם הפשרה מרצונם הטוב והחופשי ולאחר שהתייעצו עם אנשי מקצוע לרבות עורכי דין ושמאים. בתי המשפט חזרו וקבעו כי מאחר שהוראות סעיף 5א לחוק המכר הינן קוגנטיות הרי שהסכם לקבלת פיצוי מוקטן גם אם נחתם מרצון, הינו חסר תוקף (ת"א (מחוזי מרכז) 30119-11-12 **חורי נ' אאורה השקעות בע"**מ פסקה 8 (פורסם בנבו, 16.1.2015)). לעניין זה יפים דבריו של בית המשפט ברת"ק (מחוזי ב"ש) 33928-09-15 **חברת זיו ישראל בע"מ נ' שרון**: "בדין ציין בית המשפט קמא כי ההוראה בחוק המכר בדבר **גובה הפיצוי** המגיע לרוכש דירה במקרה של איחור במסירת הדירה כאמור, הינה הוראה קוגנטית אשר לא ניתן להתנות עליה. על כן אף אם ההסכם לפיצוי האמור היה נחתם מרצון הרי שאין לאותה הסכמה תוקף, וזאת

לאור הוראות סעיף 7א(א) לחוק המכר לפיהן :"אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה". (הדגשה שלי- מ.כ.)

80. בתי המשפט חזרו על קביעות מסוג זה פעם אחר פעם. ראו, ת"א (מחוזי ת"א) 38922-07-16 **זמר טוב נ' גינדי החזקות בע"מ**, פיסקה 28 [פורסם בנבו] (30.6.2021) (ערעור הנתבעות נדחה וערעור חלק מהרוכשים התקבל, ע"א 7087/21): "מכל מקום, אף לו הייתה הסכמה מרצון לחתום על הטפסים, הרי בתי המשפט חזרו וקבעו כי מאחר שהוראות סעיף 5א לחוק המכר הינן קוגנטיות הרי שהסכם לקבלת פיצוי מוקטן גם אם נחתם מרצון, הינו חסר תוקף"; ת"א (שלום אש') 48138-03-18 **פנחסוב נ' קלוד נחמיאס יזום והשקעות בע"מ** [פורסם בנבו] (3.10.2021) "בשורה של פסק[י] דין נקבע למעשה כי גם במקרה בו נחתם מרצון הסכם לקבלת פיצוי מוקטן מהשיעור לו זכאי הרוכש ע"פ סעיף זה, הרי שהוא חסר תוקף".

81. ברי אם כן, כי קבלת טענות הנתבעת נוגדת את מנגנון הפיצוי הקבוע בדין, ומהווה ניסיון של הנתבעת להקנות לעצמה יתרון משפטי, שעה שהדייר אשר טרם קיבל לידיו את החזקה בדירה, עומד בפניי שוקת שבורה, ומנסה לחלץ כל פיצוי אפשרי, בכדי להפחית מהנזקים שנגרמו לו בשל האיחור בקבלת הדירה. לפיכך, מצא המחוקק לנכון להגביל את כוח המוכר כך שלא ינתן תוקף להסכם בין הצדדים לקבלת פיצוי הנמוך מזה הקבוע בחוק המכר.

82. בסיכומו של דבר, אני קובע כי הסכם הפשרה עליו חתם התובע חסר תוקף, בהיותו עומד בסתירה להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר.

83. כמו כן, ובנוגע לדמי השימוש הראויים לתקופה הרלוונטית, אני מקבל את קביעתו של המומחה, שניתנה במענה לשאלות ההבהרה של הנתבעת, קרי 3,650 ₪ לחודש. יוער עוד, כי במענה לשאלה מס' 4 לשאלת ההבהרה מטעם הנתבעת, הבהיר המומחה כי אם הנתבעת סבורה, כי יש לקבוע דמי שכירות ראויים נמוכים מאלו שנקבעו על ידו (כטענתה- 3000 ₪), עליה להציג את האסמכתאות ששימשו אותה לקביעת דמי השימוש נכון למועד הרלוונטי. הנתבעת, כאמור, לא הביאה כל אסמכתא לתמיכה בטענתה הנ"ל, ולכן לא הצליחה לסתור את קביעתו של המומחה.

84. עוד אציין לעניין זה, כי אינני מקבל את טענת הנתבעת לפיה בעניין זה מדובר בהרחבת חזית. נושא דמי השימוש הראויים מצוי בגדר הפלוגתות בהן נדרש המומחה להכריע, כך עשה, ואינני מוצא מקום לסטות מקביעתו בעניין זה

85. נוכח האמור ובהתאם להוראת סעיף 5א לחוק המכר, אני קובע כי התובע זכאי לפיצוי בגין האיחור במסירה, כדלקמן: 3650X1.5X6=**32,850 ₪,** ואולם מסכום זה יקוזז הסכום שקיבל במסגרת הסכם הפשרה בשערוך להיום.

<u>תיקון הליקויים או פיצוי</u>

86. סעיף 4ב לחוק המכר קובע, כי על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתיקון אי ההתאמה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

87. הן הנתבעת והן נרשא מפנות בסיכומיהם להוראת סעיף 4 לחוק המכר, ועומדות על זכותן לתקן את הליקויים שאותרו בדירה, אך לדידי בנסיבותיו של תיק זה אין לאפשר לנתבעת או לצד ג' לתקן את הליקויים.

88. ודוק: בפסיקה נקבע, כי משניתנה לקבלן הזדמנות לתיקון אי ההתאמה והוא לא מימש הזדמנות זו כראוי ותוך זמן סביר, וכן מקום שהקבלן אינו מודה בקיום הליקויים, או מקום שביצע תיקונים כושלים תוך גרימת סחבת לקונים, אין על הקונה חובה נוספת לאפשר לקבלן את ביצוע התיקונים. שיקולים נוספים שהוכרו בפסיקה כטעם להעדפת פיצוי כספי הם חוסר אמון בין הצדדים ואובדן אמון הקונה בקבלן, חלוף זמן רב מאז מועד מסירת הדירה לידי הקונים, וכן כאשר מתן אפשרות תיקון יגרור מחלוקות בין הצדדים לעניין איכות וטיב הביצוע ויאריך את משך ההתדיינות(ראו: ע"א 472/95 **זכריה זלוצין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ**, פד"י נ(2) 858 (1996), פסקה 4; ת"א (מחוזי חיפה) 889/98 **אופק אריה וטוני נ' שיכון עובדים בע"מ** [נבו] (01.05.2005), פסקה 34).

89. לא למותר לציין, כי על פי הגישה הרווחת כיום בפסיקה, אי מתן הזדמנות נאותה לקבלן לתקן את הליקויים, אינה שוללת את זכאותו של הקונה לפיצוי כספי אלא מובילה לכל היותר להפחתת סכום הפיצוי לפי עלות התיקון לקבלן אשר ככלל נמוכה יותר מעלות התיקון על ידי קבלן מזדמן (רע"א 1777/09

עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' עד הואזה בע"מ [נבו] (30/03/2009)

90. מחומר הראיות עולה כי הדירה נמסרה כאשר קיימים בה ליקויים (ראה פרוטוקול המסירה נספח 2 לתצהיר התובע).לטענת התובע, הוא פנה אל הנתבעת לצורך תיקון הליקויים, והיא מצדה ביצעה תיקונים קוסמטיים בלבד. הנתבעת טוענת, כי התובע כלל לא פנה אליה לתיקון הליקויים, וככל הנראה כל התנהלותו בעניין הייתה אך ורק מול צד ג', אף אם טענה זו הייתה נכונה, אין בכך כדי לפגוע בזכותו של התובע לפיצוי. ברי כי מי שנכח בשטח הם אנשיה של נרשא וסביר כי התובע פנה אליהם לצורך תיקון הליקויים, ואין בכך כל פגם.

91. מכל מקום, ובהינתן העובדה כי מאז מסירת הדירה חלפו כחמש שנים, ועדיין נותרו ליקויים בדירה שעליהם עמד המומחה בחוות דעתו, סבורני כי הנתבעת ו/או נרשא לא ניצלה כראוי את ההזדמנות שניתנה לה ולא עמדה בחובתה לתקן את הליקויים תוך זמן סביר, ואין להן להלין בעניין זה אלא על עצמן.

92. בהקשר זה נקבע כי "הזכות של הקבלנים לבצע את התיקונים מותנית בכך שהקבלן יבצע את התיקונים תוך זמן סביר. אם הקבלן אינו מבצע את התיקונים תוך זמן סביר אין הוא זכאי עוד לבצע את התיקונים בעצמו, ועליו לשלם פיצויים לתובעים, הגם שבדרך זו עלות התיקונים היא גדולה יותר" (ת"א (מחוזי חיפה) 1512/94 **אלקיים ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ**, תשנז(1) 451 (1998))

93. כמו כן, גם מערכת היחסים העכורה בין התובע לנתבעת מהווה שיקול נוסף שלא להורות על תיקון על ידי הנתבעת, כך גם הפיקוח שיידרש לצורך התיקונים והמחלוקות הרבות שעלולות לנבוע מכך מצדיקות העדפת פסיקת פיצוי כספי וסיום הסאגה.

94. כפי שכבר ציינתי, טענות התובע לעניין הליקויים העיקריים היו ידועות היטב הן לנתבעת והן לנרשא, כך שהיה באפשרותן להשלים תיקונם לאחר מסירת הדירה אילו חפצו בכך. הנתבעת ונרשא לא הוכיחו כי פנו אל התובע טרם

הגשת התביעה בבקשה לאפשר להן תיקון הליקויים, ומשכך איבדו הן את זכותן לתיקון הליקויים על ידן.

95. עוד בעניין זה יוער כי גם במסגרת הסיכומים, מחד מתנערת נרשא מקיומם של הליקויים כשלטענתה לא ניתן לקבוע את מועד התגבשות הנזקים שעה שחוות הדעת ניתנה כחמש שנים לאחר המסירה, ומאידך מבקשת היא למנוע מהתובע פיצויי.

96. מאידך, התובע צרף לתצהיר עדותו הראשית את פרוטוקול המסירה הנושא את הלוגו של הנתבעת וצד ג', ובו פירוט של שורת הליקויים שנתגלו בדירה במעמד המסירה, הנראים לעין, תוך שצויין כי רשימת הליקויים אינה סופית והיא כפופה לבדיקת מהנדס לאחר מסירת המטבח.

97. כמו כן, התובע הצהיר כי פנה לנרשא בחודש דצמבר 22, לאחר שהתיקונים שבוצעו בדירתו כשלו (ראו גם נספח 13 לתצהיר התובע).

98. הדברים הנ"ל מקבלים משנה תוקף גם על פי גרסתו של מר דניאל גיטר, כפי שעולה מדו"ח התקלות (נספח ד') שצורף לתצהירו המלמד כאלף עדים כי נרשא ידעה גם ידעה על הליקויים בדירה

99. כמו כן, אין בידי לקבל טענת הנתבעת לפיה המומחה קבע, כי יש לאפשר לה/לצד ג' לבצע את התיקונים. יובהר, כי השאלה האם לאפשר את ביצוע התיקונים ע"י הנתבעת או על ידי צד ג' אינה שאלה שבמומחיות, ולכן עם כל הכבוד להמלצת המומחה, ההחלטה בעניין זה מסורה אך ורק לשיקול דעת בית המשפט.

100. לעניין זה יפים דבריו הבאים של כב' השופט ד"ר מ.רניאל בע"א (מחוזי חי') 20776-01-24 **נ.ר.ש.א. לבנין והשקעות בע"מ נ' אסי אלכסנדרוביץ'** (נבו 22.2.2024) "אני דוחה את טענת המערערת שבית המשפט קמא איין את זכותה לתיקון ליקויים לפי חוק המכר (דירות). בית המשפט לא איין את זכותה משום שהמערערת לא טענה לזכות זו. המערערת טענה שלא נדרשה כלל לתקן ליקויים ב"בקשת תיקונים" ולא טענה שגם אם נדרשה לתקן, עתה יש לה זכות לתקן את הליקויים. בית המשפט קמא דן בשאלה עובדתית זו ובדין דחה את גירסת המערערת שלא קיבלה "בקשת

תיקונים" וכי קבלת מסמך זה היא תנאי לתיקון ליקויים על ידה. לפי התכתובות בין הצדדים, המערערת קיבלה גם קיבלה דו"ח מפורט על הליקויים אך לא תיקנה אותם"

101. בסיכומו של דבר, אני קובע כי יש מקום לפסוק פיצוי לתובע חלף ביצוע תיקונם של הליקויים בדירת התובעים בעין.

<u>עלות דיור חלופי וירידת ערך</u>

102. אשוב ואציין את ההסכמה הדיונית בין הצדדים ולפיכך, אין מקום לקבל את טענות התובע בסיכומיו המתבססות על חוות הדעת שהוגשה מטעמו.

103. למעלה מן הצורך אציין כי בחוות הדעת השמאית, קבע המומחה כי הוא אינו מוצא מקום לקבוע ירידת ערך בגין הליקוי (רוחב פרוזדור- דלת ממ"ד). כמו כן, גם במענה לשאלות ההבהרה מטעם התובע, נותר המומחה איתן בדעתו, תוך שהבהיר כי גם אם יבוצע התיקון לא תגרם ירידת ערך.

104. אשר לדרישת התובע לקבלת פיצוי עבור דיור חלופי, אני סבור כי היעדר התייחסותו המפורשת של המומחה לעניין זה, ולנוכח עלות תיקון הליקויים שנקבעה בחוות הדעת, אשר הינה נמוכה באופן משמעותי מעלות התיקון שהוערכה ע"י המומחה מטעם התובע, הרי שניתן לקבוע כי אין בליקויים שנתגלו ועדיין קיימים בדירה כדי לפגוע בשימוש הסביר למגורים בדירה, ולכן אין מקום לפסוק פיצוי עבור דיור חלופי

<u>פיצוי בגין נזק שאינו ממוני</u>

105. בעניין סולל בונה נקבע, כי "בקביעת גובה הפיצוי עבור עוגמת נפש שנגרמה בגין ליקויי בנייה יש להביא במכלול השיקולים, בין היתר, את ייעודו של הנכס (מבנה מגורים, מבנה עסקי או אחר); את טיב הליקויים; מידת חומרתם; מידת השפעתם על שגרת חיי המשתמשים בנכס; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; ועלות תיקון הליקויים".

106. כמו כן, כפי שעולה מהסכם השכירות שצורף לכתב התביעה, החל מיום 19/2/20, התגוררו בדירה שוכרים, דבר המלמד כי הדירה הייתה ראויה למגורים, על אף הליקויים הנטענים.

107. כמו כן, וכפי שקבע מומחה ביהמ"ש, עלות תיקון הליקויים שנקבעה בחו"ד נמוכה באופן ניכר מהעלות הנטענת בכתב התביעה ועומדת על 25,500 ₪, וכפועל יוצא מכך גם יתר ראשי הנזק נמוכים משמעותית.

108. משכך, ולאחר ששקלתי בדבר, סבורני כי סך של **7,000 ₪** יש בו כדי לשקף נכונה רכיב נזק לא ממוני זה.

<u>סיכומו של דבר:</u>

109. **על הנתבעת לשלם לתובע את הסכומים הבאים:**

א. סך של **29,835 ₪** עבור תיקון ליקויי הבנייה בדירה (חוו"ד מומחה בצירוף מע"מ).

ב. סך של **4,475 ₪** בשל ביצוע עבודות ע"י קבלנים מזדמנים על פי תוספת של 15%.

ג. סך של **2,984 ₪** עבור פיקוח הנדסי.

ד. סך של **660 ₪** בגין איחור במסירה (32,850 ₪ (סעיף 85 לפסה"ד) בניכוי 32,190 ₪ (28,000 ₪ בהסכם הפשרה בהצמדה להיום)).

ה. סך של **7,000 ₪** בשל פיצוי עבור נזק שאינו ממוני.

סה"כ – 44,954 ₪.

110. **כמו כן, על ורדים לשאת בהוצאות משפט (חוות דעת, שאלות הבהרה, אגרה) בסך כולל של 10,000 ₪, וכן שכ"ט עו"ד בסך 10,000 ₪. בהתאם לתקנה 153**

לתקנות, אבהיר כי בפסיקת סכומים אלו (הוצאות ושכ"ט) נתתי דעתי מחד, לסעד הנתבע לעומת זה שהתקבל, ומאידך - לאופן שבו בחרו הצדדים לנהל ההליך.

111. **סיכומו של דבר - אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובע סך כולל של 66,954 ₪.**

112. **הודעת צד ג' מתקבלת במלואה – אני מחייב את הצד השלישי לשפות את הנתבעת בסכומים הנ"ל. בנוסף, אני מחייב את הצד השלישי לשלם לנתבעת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 12,000 ₪.**

113. כלל הסכומים האמורים ישולמו, בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישאו בהפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

114. משלא נשמעו הוכחות בתיק, בשים לב להסכמה הדיונית, אני פוטר התובע והנתבעת בהתאמה מתשלום יתרת האגרה.

ניתן היום, י"ז חשוון תשפ"ה, 18 נובמבר 2024, בהעדר הצדדים.