



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט יהודה ליבליין

התובעים

ע"י ב"כ עו"ד א' כהן

1. יצחק כהן ת.ז.

2. חיה סוזן כהן ת.ז.

נגד

הנתבעת

ע"י ב"כ עו"ד ר' כהן גבורה

נועה בנייה והשקעות בע"מ ח.פ.

פסק דין

מבוא

1. לפני תביעתם של בי הזוג חיה סוזן ויצחק כהן, במסגרתה נטען, כי בדירת המגורים אותה רכשו מחברת נועה בניה והשקעות בע"מ, קיימים ליקויי בניה, אשר לא תוקנו על-ידי החברה, על אף פניות חוזרות ונשנות שלהם בעניין זה. נטען, כי לאור כך, על חב' נועה בניה והשקעות בע"מ לשפות אותם בגין העלות הדרושה לתיקון הליקויים והנזקים שנגרמו לדירה. לטענת בני הזוג כהן, בשל הליקויים בדירה, ועקב כך שלא הוצמדו לדירתם חנייה ומחסן, בניגוד להסכם בין הצדדים, קיימת בדירה ירידת ערך, בגינה הם עותרים לתשלום פיצוי.
2. עוד נטען, כי לצורך ביצוע התיקונים בדירתם יאלצו בני הזוג כהן להעתיק את מקום מגוריהם לתקופת ביצוע התיקונים, וכי קיומם של ליקויים בדירה אותה רכשו וההתנהלות בעניין זה מול נועה בניה והשקעות בע"מ, גרמו להם לטרחה רבה ועוגמת נפש.
3. נוסף על טענותיהם של בני הזוג כהן בדבר קיומם של ליקויים בדירתם, נטען כי נועה בניה והשקעות בע"מ הפרה את ההסכם בין הצדדים, בין היתר, היות שלא רשמה את זכויותיהם בדירה, ועל-כן הם זכאים לתשלום הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם.
4. נועה בניה והשקעות בע"מ מתגוננת בטענה, כי פעלה ועודנה נכונה לפעול לתיקון ליקויים, בהתאם לחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, וכי היו אלה בני הזוג כהן, אשר הקשו על ביצוע התיקונים. עוד נטען בהקשר זה, כי מדובר בליקויים בהיקף כספי לא משמעותי, אשר אינם גורמים לירידת ערכה של הדירה, ואף אינם דורשים את פינוי הדירה לצורך ביצועם.
5. אשר לטענה, כי הפרה את ההסכם בין הצדדים, טוענת חב' נועה בניה והשקעות בע"מ, כי לא הובטחה לבני הזוג כהן חנייה צמודה לדירה, אלא הובטחה להם חנייה במתחם חנייה השייך לבניין בו מצויה דירתם, וחנייה זו סופקה להם, ואף סופק להם מחסן. נטען בנוסף, כי החברה לא הפרה את החובה לרשום את זכויות משפחת כהן, וכי זכויותיהם רשומות, אלא שחל עיכוב ביחוד הזכות הספציפית על דירתם.





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני :

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

5. בני הזוג חיה סוזן ויצחק כהן (להלן - "התובעים") חתמו ביום 23.12.2015 על הסכם עם חב' נועה בניה והשקעות בע"מ (להלן - "הנתבעת"), לפיו הם רוכשים מהנתבעת דירת מגורים בת 5 חדרים, בקומה השביעית, בבניין שברחוב האשכול 6, אשדוד (להלן - "דירת המגורים") (ראו ההסכם **נספח 4** בתיק המוצגים של התובעים). (להלן - "הסכם המכר")
6. בהסכם המכר מיום 23.12.2015 נרשם, כי התובעים רוכשים מהנתבעת תמורת סכום של 1,750,000 ₪ "דירה בת 5 חדרים, הנמצאת בקומה שביעית, הפונה לכיוונים דרום מערב, הכוללת חלקים ברכוש המשותף אשר יוצמדו לה, ואשר תימצא בבניין". הוסכם, כי החזקה בדירה תימסר לתובעים בתוך 22 חודשים ממועד החתימה על ההסכם (ראו הגדרת המונח "מועד המסירה" במבוא להסכם). בסעיף 7.2 להסכם המכר התחייבה הנתבעת לפעול לתיקון צו רישום בית משותף ורישום זכויות התובעים בספרי המקרקעין כיחידת רישום נפרדת. בסעיף 7.1 להסכם נרשמה הצהרת התובעים, לפיה "הקונה מאשר כי הודע לו, כי טרם בוצעו ו/או נרשמו הליכי פרצלציה (חלוקה) ו/או איחוד וחלוקה של המקרקעין ו/או הפקעות של המקרקעין, ככל שנדרש, ולא ידוע מתי יושלמו וכי לפיכך לא ידוע מתי ניתן יהיה לתקן את צו רישום הבית המשותף באופן שהדירה תירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף הנ"ל".
7. נכון למועד שמיעת הראיות טרם נרשמו זכויות התובעים בספרי המקרקעין כיחידת רישום נפרדת (ראו נסח המקרקעין - **נספח 5** בתיק המוצגים של התובעים), ואף טרם נרשם תיקון לצו הבית המשותף.
8. בהתאם להסכם המכר, מועד מסירת החזקה בדירה נקבע ליום 22.10.2017 (22 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכר), והחזקה בדירה נמסרה בפועל לתובעים ביום 31.07.2018 (ראו **נספח 18** בתיק המוצגים של התובעים).
9. בגין איחור של כשמונה חודשים במסירת הדירה שולם לתובעים פיצוי בסך 48,000 ₪ (ראו מסמך בכתב ידם של התובעים שצורף לסיכומי הנתבעת, ונקבע בהחלטה מיום 07.02.2025 כי אדון בסוגיית צירופו במסגרת פסק הדין. כפי שיפורט בהמשך החלטתי להתיר את הגשתו).
10. קודם למועד מסירת החזקה נערכו עבור התובעים שתי חוות דעת, בהן נרשם, כי בדירת המגורים ליקויים שונים (ראו חוות הדעת של מאתר הנוזלות שרון ששון - **נספח 7** לתיק המוצגים של התובעים, וחוות דעתו של המהנדס דב דוד - **נספח 10** בתיק המוצגים של התובעים).
- בעלת המניות של הנתבעת והמנהלת של הנתבעת בפועל, גב' אורית אבו (להלן - "הגב' אבו") אישרה בחקירתה הנגדית, כי חוות דעת אלה התקבלו אצל הנתבעת קודם שהתובעים קיבלו בפועל את החזקה בדירה (ראו עמ' 39 לפרוט' ש' 15 - 19, וש' 32 - 36).
11. גם בדירה שמעל דירת התובעים, דירתם של בני משפחת ישראלוביץ' קיימת טענה לליקויים באחריות הנתבעת, ובעניין זה מתנהל הליך בבית משפט זה (ת"א 77138-12-20) (להלן - "דירת



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני :

ישראלוביץ' ("י"), במסגרתו מונה מומחה מטעם בית המשפט, ואף נמסר כי הצדדים פועלים לתיקון ליקויים שנמצאו על-ידי המומחה.

המחלוקות בין הצדדים

12. היות שאין מחלוקת, כי בדירת המגורים ליקויים שהם באחריות הנתבעת, אזי המחלוקת המרכזית בין הצדדים סבה על השאלה מה היקף הליקויים, והאם הנתבעת פעלה לתיקונם. לטענת התובעים, בדירתם, ובדירת ישראלוביץ' הממוקמת מעל דירתם, ליקויים נרחבים, הגורמים לנזקים בדירתם. לטענתם, הם הביאו לידיעת הנתבעת דבר קיומם של ליקויים, עוד קודם שקיבלו את החזקה בדירה בפועל, אך הנתבעת לא עשתה לתיקונם, וגם כיום בחלופי שנים רבות, ישנם בדירתם ובדירת ישראלוביץ' ליקויים רבים.
- הנתבעת, כאמור לעיל, איננה מכחישה, קיומם של ליקויים בדירת התובעים ובדירת ישראלוביץ', אלא שלטענתה היקף הליקויים, קטן מזה שנטען על-ידי התובעים, וכי היא פעלה לתיקון ליקויים בהתאם לחוות הדעת שנמסרו לה, ואף נכונה כיום לתקן ליקויים שנותרו.
13. ככל שאקבע, כי ישנם ליקויים בדירת התובעים, אשר טרם תוקנו, אזי יהיה מקום לדון בשתי מחלוקות נוספות – האם תיקון הליקויים מצריך את פינוי הדירה, והאם יש מקום לפסוק לתובעים פיצויים בגין הטרחה ועוגמת הנפש שנגרמו להם על-פי הטענה.
14. מחלוקת נוספת עניינה בטענת התובעים, כי בהסכם המכר התחייבה הנתבעת למסור להם מחסן וחנייה לרכב, אשר תוצמד לדירתם, אלא שהנתבעת מסרה להם מחסן בגודל "לא סטנדרטי", ולא מילאה אחר התחייבותה להצמיד חנייה לדירתם.
- לגישת הנתבעת, בהתאם להסכם המכר, הובטחה לתובעים חנייה, הממוקמת במתחם חנייה הצמוד לבניין בו ממוקמת דירתם, וכי עמדה בהתחייבותה זו. בנוסף, טוענת הנתבעת, כי מסרה לתובעים אחד משני המחסנים, אשר נבנו תוך כדי בניית הדירות הנוספות בבניין.
15. מחלוקת נוספת עניינה בטענת התובעים, לפיה הנתבעת הפרה את הסכם המכר בהיבטים שונים, ובפרט בכך שלא רשמה על שמם את דירת המגורים, למצער עד למועד הגשת הסיכומים מטעמם.
- לטענת הנתבעת היא איננה בהפרה של ההסכם בכל הקשור לרישום זכויות התובעים, היות שקיים צו לרישום הבית המשותף, אלא שעוד טרם הושלם הליך תיקונו, וכי ב"כ הדיירים מודע לכך. אשר לזכויות התובעים בדירת המגורים טוענת הנתבעת, כי זכויותיהם רשומות ומוגנות, גם אם לא כיחידה נפרדת, בשל כך שטרם הושלם תיקון צו הבית המשותף.

דיון והכרעה

הליקויים בדירה - חוות דעת המומחים מטעם הצדדים וחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט

16. עוד קודם שנמסרה לתובעים החזקה בדירת המגורים, הם הזמינו עריכת חוות דעת מטעמם, שבוצעה על-ידי "ש.ש. המומחה" במהלך חודש מרץ 2018 (ראו חוות הדעת **נספח 7** לתיק



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

המוצגים של התובעים), ובמסגרתה רשם המומחה שרון ששון, כי נמצאו על-ידו הליקויים המפורטים להלן:

1. רטיבויות קפילרית בדירה נובעות עקב מחסור בנקזים כפולים במרפסת שמש, חגורות הפרדה לקויות.

2. חדירת המים למסתור הכביסה נובעת מחוסר קוביית בטון ואיטום מהמסתור העליון.

3. חדירות המים לתקרת הבית נובעות מכשל בחגורת ההפרדה בדירה העליונה, חוסר נקזים כפולים, חוסר איטומי אבן (ראה תמונות).

4. יש להתקין נק' מים במקלחת הורים מחדש.

5. יש לאטום בסיקה כולל פריימר במקלחת במקומות הבאים: בן הריצוף לחיפוי בכל המעטפת, בנק' מים, פרוק אינטרפוז ואיטומו.

17. חוות דעת זו צורפה, במכתב שנשלח לנתבעת על-ידי באת כוח התובעים ביום 12.03.2018, ובו התבקשה הנתבעת לתקן את הליקויים עוד קודם קבלת החזקה בדירה על ידי התובעים.

18. היות שהנתבעת לא תיקנה את הליקויים, הזמינו התובעים את המהנדס דב דוד (הפועל באמצעות חב' דובי מהנדסים בע"מ) לערוך חוות דעת עבורם, והמהנדס דוד בחוות דעתו מיום 10.05.2018 מצא בדירת המגורים ליקויים שונים, כאשר המרכזיים שבהם – ביצוע מישקים (פוגות) בריצוף הדירה במרווח של 2 מ"מ בניגוד לתקן, הדורש מרווח של 3 מ"מ; קיומה של אינדיקציה לרטיבות כלואה במצע שמתחת לריצוף בכל אזורי הדירה; וליקויים שונים בחיפוי האבן החיצוני במרפסת דירתם (ראו בסעיפים 1.1 ו- 1.2 ופרק 5 לחוות הדעת - **נספח 10** בתיק המוצגים של התובעים).

19. היות שבעקבות קבלת חוות דעתו של המהנדס דוד, טענה הנתבעת בפני התובעים, כי תיקנה ליקויים אותם מצאה בדירה, אזי בסמוך לקבלת החזקה בדירה הזמינו התובעים את המהנדס דב דוד לערוך עבורם חוות דעתו מעודכנת.

בחוות הדעת מחדש אוגוסט 2018 (ראו **נספח 20** בתיק המוצגים של התובעים), עבר המהנדס דוד על הליקויים אותם מצא בדירת התובעים, ובדק האם אכן תוקנו. בביקורו הנוסף מצא המהנדס דוד, שרק מקצת הליקויים תוקנו, ובפרט לא תוקנו ליקויים בעלי משמעות כספית מהותית:

- מרווח בין אריחי הריצוף בכל הדירה הקטן מן הנדרש בתקן (ראו בסעיף 1.1 לחוות הדעת).
- קיומה של רטיבות במצעי הריצוף בכל אזורי הדירה (ראו סעיף 1.2 לחוות הדעת).
- ליקויים בחיפוי החיצוני של הבניין ומרפסת דירת התובעים (ראו פרק 5 לחוות הדעת).

20. אין חולק, כי לאחר שהתובעים קיבלו את החזקה בדירה, התברר שבניגוד לאמור בהסכם המכר, אין צינור גז בדירה או שהתוקן באופן לקוי, ולכן לא יכלו התובעים לעשות שימוש בגז





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בדירתם. לפיכך, נאלצה הנתבעת להרים את הריצוף בחלקים לא מבוטלים בדירת התובעים, עד אשר נפתרה בעיה זו (ראו סעיפים 107 - 110 לתצהיר עדותו של התובע, מכתב הנתבעת לתובעים – **נספח 21** בתיק המוצגים של התובעים, ותיעוד חזותי של התיקונים שבוצעו – **נספח 22** בתיק המוצגים של התובעים).

21. אלא שעל אף ביצוע תיקונים בדירה, נמצאו עדיין ליקויי רטיבות, אשר בחלקם נבעו מליקויים בדירת משפחת ישראלוביץ' (הממוקמת מעל דירת התובעים), ובחודש ספטמבר 2019, הזמינו התובעים פעם נוספת את מאתר הנזילות שרון ששון (ש.ש. המומחה – אבחון ואיתור נזילות) על מנת שיערוך עבורם חוות דעת מעודכנת, ועל-פי חוות דעתו נמצאו הליקויים הבאים (ראו **נספח 24** בתיק המוצגים של התובעים):

1. "אובחנו כתמי רטיבות לשעבר במספר מקומות (תמונות) לא ניתן לראות בזמן הביקור נזילות פעילות – יהיה ניתן לבחון רק בזמן גשמים. ראה ** הערה.
2. במרפסת שמש לא בוצע איטום סגירה בצמוד לויטרינות קיים חשש לחדירת מים.
3. במרפסת שמש ביציאה מצד ימין מחדר הורים יש אריחי שיש הצמודים לריצוף מנותקים.
4. במרפסת שמש – קיים צינור גז ישן מבוטל אשר אינו אטום.
5. במרפסת שמש – לא בוצעו שיפועים התואמים לניקוזים, תוצאה מכך מים עומדים.
6. במרפסת יציאה חדר הורים – אין סגירה בסף קרמיקה מ 2 הצדדים מקור לחדירת מים.
7. במרפסת יציאה חדר הורים – אריחי חיפוי שיש תחתון רעוע וקיים סדק בכוחלה. יש לבצע איטום סיקה לכל האורך.
8. בסלון ע"ג אריח כתם מתחת לאזור הנזילה לשעבר – יש להחליף את האריח 1 בסלון ו 1 בחדר."

22. יצוין, כי עולה מחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, ממכתבים שהוחלפו בין ב"כ הצדדים ומחקירות העדים בבית המשפט, כי נערכה חוות דעת הנדסית עבור הנתבעת, אלא שחוות דעת זו לא הוגשה לבית המשפט במסגרת ראיות הנתבעת.

23. בקדם המשפט שהתקיים ביום 02.05.2022, קיבלו הצדדים את המלצת בית המשפט למנות מומחה מטעם בית המשפט, ובהתאם לכך ניתנה החלטה ביום 08.05.2022, במסגרתה הוריתי על מינוי המהנדס ארתור וייס (הפועל באמצעות חב' ארתור וייס הנדסה בע"מ) כמומחה מטעם בית המשפט.

24. המהנדס וייס מסר את חוות דעתו ביום 24.07.2022, ובמסגרתה בחן את הליקויים שנטענו על-ידי התובעים, בהתאם לחוות הדעת מטעמם.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני :

25. בהתאם לחוות דעתו של המהנדס וייס, בדירת המגורים נמצאו ליקויים שונים, כאשר הליקויים בעלי המשמעות הכספית הגבוהה ביותר הם: קיומו של ליקוי במרווחים שבין אריחי ריצוף הדירה, ובקיומה של רטיבות כלואה מתחת לריצוף (ראו סעיף 1.1 לחוות דעתו). בנוסף נמצאו ליקויים בקירות החיצוניים של הבניין וברצפת דירת משפחת ישראלוביץ, ובעניין זה נרשמו על-ידו המלצות לביצוע תיקונים במסגרת צווי עשה.

26. יש לציין, כי מונה מומחה מטעם בית המשפט גם במסגרת התביעה אותה הגישה משפחת ישראלוביץ, כנגד הנתבעת, ובהתאם להודעות שמסרו הצדדים, ניתנו הוראות על ידי בית המשפט בהליך שם לביצוע תיקונים, ובכלל זאת תיקונים הדרושים למניעת חדירת רטיבות מדירת משפחת ישראלוביץ, לדירת התובעים. אין לפני מידע, האם תיקונים אלה הסתיימו או אם לאו, אך חזקה על בית המשפט שייתן הוראות מתאימות בעניין זה.

27. התובעים והנתבעת בסיכומיהם מעלים השגות שונות על חוות דעתו של המומחה וייס, וטרם אדון בהשגות אלה, יש להזכיר מושכלות יסוד בעניין התערבות בחוות דעתו של מומחה מטעם בית המשפט.

בת"א (אשד'') 50148-06-17 **טרבלסי נ' נאדף ראוף עבודות מתכת בע"מ** (פורסם במאגרים משפטיים 14.01.2021) נדרשתי לאופן בו יש לבחון את חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, ואין לי אלא לצטט את האמור:

"טרם אדרש לטענותיו של טרבלסי, בכל הקשור לפגמים שלגישתו נפלו בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, יש לשוב ולעמוד על מעמדה של חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט. בהתאם להלכה הפסוקה, ההתייחסות אל מומחה בית המשפט היא כאל 'זרועו הארוכה' של בית המשפט. חוות דעתו של מומחה בית המשפט, נהנית ממעמד מיוחד בעיני בית המשפט, והיא בדרך כלל תהיה עדיפה על פניהן של חוות הדעת מטעם מומחי הצדדים, כאשר מוגשות כאלה, שלא במסגרת הסכמה למינוי מומחה. המומחה מטעם בית המשפט אינו מומחה מטעם צד, וחזקה היא כי חוות דעתו היא אובייקטיבית ונטולת משוא פנים (ראו ע"א 544/10 פלונית נ' עיריית כפר קאסם (12.3.2013); ע"א 10094/07 פלונית נ' בית החולים האנגלי אי.מ.מ.ס (24.11.2010)).

דברים אלה יפים שבעתיים, מקום בו מונה המומחה מטעם בית המשפט בהסכמת הצדדים, כמו במקרה דנן, שאז הלכה למעשה מונחת בפני בית המשפט אך ורק חוות דעתו של מומחה בית המשפט, היות וחוות הדעת מטעם הצדדים אינן מהוות עוד ראיה בהליך. בנסיבות אלה, הכלל הוא שמשמונה מומחה על ידי בית המשפט, ככלל בית המשפט יאמץ את ממצאיו, אלא אם כן קיימת סיבה בולטת שלא לעשות כן.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא, פ"ד נו(2) 936 (2002),
נקבע:

'משמנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית משפט 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...'.
אמנם, חוות דעת המומחה איננה חסינה מפני ביקורת של בית המשפט, ואיננה מהווה תחליף למסקנות בית המשפט, אך כאמור לעיל, נדרשים טעמים כבדי משקל לכך שבית המשפט לא יאמץ את מסקנות המומחה שמונה מטעמו." (ההדגשה שלי - י.ל.)

28. התובעים טענו בסיכומים מטעמם, כי המומחה מטעם בית המשפט לא קבע בחוות דעתו עלות לייבוש המצע שמתחת לריצוף הדירה, וכי לא הורה על עיגון אבני החיפוי במרפסת דירת התובעים, חרף עדותו שמדובר בליקוי בטיחותי (ראו עמ' 67 לפרוט' ש' 23 - 25).
29. מנגד, לטענת הנתבעת, אמנם המומחה וייס מצא שמרווחי הריצוף הם בסטייה מן האמור בתקן, אלא שעל-פי עדותו של המומחה בבית המשפט, המרווח תקין ולא יכול לגרום לכשלים, כמו בחיפוי החיצוני של הדירה בו יישמה הנתבעת חיפוי ללא מרווחים (ראו עמ' 70 לפרוט' ש' 24 - 28, ובעמ' 72 ש' 14 - 15). לאור כך, לגישתה דה פקטו לא מדובר בליקוי.
30. לאחר העיון בטענות הצדדים, ובתשובותיו של המומחה בחקירתו בבית המשפט, החלטתי לקבל את טענת הנתבעת שהליקוי במרווחי הריצוף בדירה אינו מצדיק תיקון ומתן פיצוי בגינו, ומנגד לקבל את טענות התובעים שיש מקום להורות על ייבוש המצע שמתחת לריצוף בדירה, בכפוף לכך שתערך בדיקה מוקדמת, המצביעה גם כיום על קיומה של תכולת רטיבות מעל לתקן הנדרש. בנוסף, יש להורות לנתבעת לפצות את התובעים, בשל הצורך לעגן את אריחי החיפוי במרפסת דירתם.
31. **רוחב המישקים.** בעניין המרווחים בריצוף שבדירת המגורים יש לומר, כי המומחה מטעם בית המשפט המהנדס וייס, קבע בחוות דעתו (ראו בסעיף 1.1 בפרק הממצאים בחוות הדעת), ובעדותו בבית המשפט (ראו עמ' 70 לפרוט' ש' 24 - 28), שהמישקים בריצוף בוצעו במרווח של 2 מ"מ במקום 3 מ"מ, והוסיף כי המומחים מטעם שני הצדדים היו תמימי דעים שמדובר בסטייה מן התקן הישראלי בעניין זה, ולכן הוא מסכים עם המומחים שיש להחליף את הריצוף (ראו עמ' 70 לפרוט' ש' 25 - 26).



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

32. אלא שבעדותו בבית המשפט העיד המהנדס וייס כך (ראו בעמ' 70 לפרוט' ש' 24 - 28):

"בסעיף הזה לא הייתה לי ברירה היות ושני המומחים הסכימו שצריך להחליף את הריצוף. אני מעולם לא דורש גם אם אני בא בתור מומחה בית המשפט והתקינו 2 מ"מ במקום 3 מ"מ מבחינת התקן זה ליקוי, אבל זה לא ליקוי שיכול לגרום תמיד לכשל. קודם כל מה הסיבה שצריך להיות 3 מ"מ, כי האריחים שעושים היום שמביאים אותם מחו"ל הם מידות... הגאומטריה שלהם לא שווה, זה נועד שהמישקים יהיו ישרים. אבל זה לא מביא לכשל כלשהו."

ובהמשך הוסיף והעיד, כי (ראו עמ' 72 לפרוט' ש' 15 - 17):

"מישק של 2 מילימטר תקין לחלוטין. הוא לא תקין מבחינת התקן אך הוא לא יכול לגרום לכשלים כמו שקורה בחיפוי ואולם גם התובעים וגם המומחה וגם הנתבעת חשבו שצריך להרים את הריצוף ואני שותף לזה." [ההדגשה שלי - י.ל.]

יש לציין, כי בסעיף 6 לפרק ההערות בחוות הדעת, רשם המומחה וייס, כך "יש להביא בחשבון את הגורם הקבוע בתקן 789 כי אין תועלת בשאיפה לדיוק לשמו, שאינו מוסיף לנוחות העבודה ולא יכונן הגמור, העשוי לייקר את הבניין ללא תועלת." [ההדגשה שלי - י.ל.]

33. בנוסף, לא יהיה זה מיותר לציין, כי אף שהמומחה מטעמם של התובעים, המהנדס דב דוד, מצא בחוות דעתו קיומו של ליקוי בעניין מרווחי הריצוף (ראו סעיף 1.1 לחוות דעתו – נספח 20 בתיק המוצגים של התובעים), הרי שכאשר הוא נדרש לסוגיית ייבוש המצע שמתחת לריצוף, נרשם על-ידו, כי במידה ויוחלט על החלפת הריצוף בדירה, יש לייבש את המצע טרם השמת ריצוף חדש, וככל שיוחלט שלא להחליף את הריצוף, אזי יש לבצע ייבוש של המצע באמצעות מכונות ייבוש. מכאן עולה לגישתי, כי אף המהנדס דוד סבר, שהחלפת הריצוף איננה הכרחית, ולכן השאיר ענין זה בסימן שאלה, ולהכרעתו של בית המשפט.

34. התובעים בתצהיר עדותם הראשית, ובעדותם בבית המשפט, לא נימקו את דרישתם להחלפת כלל הריצוף בדירה, רק בשל כך שהמרווח בין המישקים עומד על 2 מ"מ במקום 3 מ"מ, ואף לא הצביעו על קיומו של כשל בריצוף בשל כך.

35. לאור כך, ולאור עדותו של המומחה מטעם בית המשפט, לפיה הריצוף תקין, אינני מקבל את קביעת המומחה, כי הוא "אנוס על-פי הדיבור" להורות על החלפת הריצוף, בשל החסכמה בעניין זה בחוות דעת המומחים מטעם הצדדים.

אינני מקבל קביעה זו, בעיקר נוכח עדות המומחה וייס לפיה, הגם שמדובר בסטייה מן התקן, הריצוף תקין. לכך אוסיף, כי המומחה מטעם בית המשפט איננו כבול לחוות הדעת מטעמם הצדדים, גם אם יש בהן הסכמה, ובכל מקרה כפי שהראיתי לעיל, עולה מחוות דעתו של המהנדס דוד, כי לא סבר באופן חד משמעי שיש להורות על החלפת הריצוף.

לבסוף יש לומר, כי התובעים לא נימקו את דרישתם להחלפת הריצוף, פרט לעמידה דווקנית על הדרישה בשל סטייה מן התקן, שספק אם עין בלתי מקצועית יכולה להבחין בה. כמצוטט





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

לעיל, המומחה וייס הפנה לכך שבתקן 789 נקבע שאין כל תועלת בשאיפה לדיוק לשמו. לפיכך, לגישתי אין מדובר בליקוי של ממש, ואין להורות על החלפת הריצוף. יש לציין בהקשר זה, כי עמידה דווקנית על זכות עשויה להיתפס כחוסר תום לב (ראו ע"א 1966/07 אריאל נ' קרן הגמלאות (פורסם במאגרים משפטיים 09.08.2010)).

36. **רטיבות מתחת לריצוף הדירה.** אשר לתכולת רטיבות במצע שתחת הריצוף, לא נקבע ממצא חד משמעי על-ידי המהנדס וייס, זאת נוכח קביעתו לפיה יש להחליף את הריצוף בדירה. בשל כך, קבע המהנדס וייס, שלאחר הרמת הריצוף "ככל ימצא כי המצע רטוב, הוא יוחלף".

37. כאמור, המהנדס וייס לא ערך בדיקה לתכולת רטיבות במצע הדירה, ואף המומחים מטעם הצדדים לא ביצעו בדיקה לכך באמצעות מכון בדיקה מוסמך. בצד זאת יש לומר, כי המומחים מטעם התובעים, ציינו בחוות הדעת מטעמם, כי איתרו קיומה של רטיבות כלואה, באמצעות מכשיר Trotek, והמהנדס דוד ציין בחוות דעתו, כי את בדיקת המצע יש לבצע באמצעות "תעודת בדיקה של מכון בדיקות מוסמך המעיד כי תכולת הרטיבות במצעים הינו מתחת ל- 3% במצעי סומסום ו 6% במצעי חול".

38. לאור המתואר לעיל, קיימת אינדיקציה לכך שבמועד עריכת חוות דעתו של המהנדס דב דוד הייתה רטיבות כלואה תחת הריצוף, ומנגד חוות הדעת מטעמה של הנתבעת, שבה לכאורה ציין המומחה מטעמה שאין רטיבות, **לא הוגשה לתיק בית המשפט.**

39. המומחה מטעם בית המשפט לא ערך בדיקה באמצעו מכון בדיקה, וזאת נוכח העובדה שבדיקה כאמור לא נערכה על-ידי המומחים מטעם הצדדים ולגישתו, רק על בדיקה כאמור ניתן להסתמך לצורך קביעה בדבר קיומו של ליקוי (ראו עמ' 62 לפרוט' ש' 31 - 36).

40. לפיכך, נוכח קיומה של אינדיקציה לקיומה של רטיבות כלואה, אך מנגד נוכח חלוף הזמן, יש מקום לתת צו עשה, לפיו תחילה תעשה בדיקה של תכולת רטיבות במצע תחת הריצוף, **באמצעות מכון בדיקה מוסמך, כאשר בעלות זו תישא הנתבעת.** בנוסף, יינתן צו עשה, ככל שתמצא רטיבות מעל לתקן הקיים, לפיו הנתבעת תישא בעלות ייבוש המצע, באמצעות מכונות שיובאו לדירה על-ידי בעל מקצוע שיבחרו התובעים.

41. **העדר מרווח בין אריחי החיפוי במרפסת הדירה.** לטענת התובעים, שגה המומחה מטעם בית המשפט שעה שלא הורה על עיגון אריחי החיפוי במרפסת הדירה, על אף שקיבל את עמדת המהנדס דב דוד, לפיה משקי החיפוי הם ברווחים אפסיים, ועל-כן מדובר בליקוי.

42. המומחה מטעם בית המשפט המהנדס וייס קבע בעניין זה בחוות דעתו (ראו סעיף 5.1), ש"מתאריך המסירה הראשוני במאי 2018 ועד מועד בדיקתי חלפו 4 שנים בהם לא נראה נזק כלשהוא", ולכן לגישתו לא נדרשת החלפת החיפוי.

43. המומחה וייס נשאל בעניין זה בחקירתו הנגדית, והשיב כי התנתקות אריחי חיפוי במרפסת היא עניין בטיחותי, אלא שלגישתו "לא כל ליקוי מחייב תיקון", והוסיף והסביר זאת בכך



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני :

ש"ל...ליקויים כמו תזוזות של מבנה קורים בשנים הראשונות, כשיש ממשק אפס, והמבנה זז, רואים. האבן היא מקבלת שבר בקצוות או שקופצת קצת החוצה." (ראו עמ' 67 לפרוט' ש' 32 - 37).

אלא שכאשר הוצגה למהנדס וייס תמונה מס' 12 לחוות דעתו, ונטען שעולה ממנה שישנם אריחי חיפוי ש"קפצו" החוצה, נרשמה בהערת בית המשפט תגובתו לפיה "השאיר זאת לשיקול דעת בית המשפט." (ראו עמ' 68 לפרוט' ש' 1 - 6).

44. לאור המפורט לעיל, ונוכח קביעת המומחה שמדובר בעניין בטיחותי, ונוכח העובדה שלאחר העיון בתמונה מס' 12 בחוות דעתו, המומחה וייס לא שלל את הטענה שישנם אריחים שזזו ממקומם, אזי מדובר בליקוי. התובעים אינם מבקשים החלפת החיפוי כולו, אלא מסתפקים בעיגון אריחי החיפוי על מנת שלא יפלו חלילה, ויש להורות כאמור.

45. בעניין עלות תיקון הליקוי, היות שהמומחה וייס לא נשאל בעניין זה במהלך עדותו בבית המשפט, וכל שיש לפני הוא האמור בחוות דעתו של המהנדס דב דוד מטעמים של התובעים, אשר אמד את עלות התיקון בסכום של 15,000 ₪, בתוספת מע"מ כחוק. כמפורט לעיל, חוות הדעת מטעמה של הנתבעת לא הוגשה כראיה, והנתבעת אף לא שאלה את המהנדס וייס בעניין זה בחקירתו הנגדית, אף שלאור תשובתו לשאלת ב"כ התובעים, היה ברור שיש אפשרות שבית המשפט יקבע שמדובר בליקוי. לאור כך, אני קובע שעל הנתבעת לפצות את התובעים בעניין הליקוי הקיים באריחי החיפוי במרפסת דירת המגורים בסכום של 15,000 ₪, בתוספת 10% פיקוח, ובתוספת מע"מ כחוק.

פיצוי בגין הליקויים

46. המומחה וייס אמד את עלות תיקון הליקויים, שנכללו בחוות דעתו של המהנדס דב דוד, ואושרו על-ידו, בסכום של 66,160 ₪, בתוספת 10% עבור פיקוח ובתוספת מע"מ כחוק. בנוסף, מצא המהנדס וייס שני ליקויים, אשר אינם נכללים בחוות דעתו של המהנדס דוד – תיקון בליקוי קיר חדר שינה הורים ביציאה למרפסת הדירה, ותיקוני צבע בדירה. המהנדס וייס אמד את העלות הדרושה לתיקון ליקויים נוספים אלה בסכום כולל של 7,000 ₪. מכאן שהעלות הכוללת של תיקון הליקויים נאמדה על-ידי המהנדס וייס בסכום של 73,160 ₪, בתוספת פיקוח בשיעור 10% ובתוספת מע"מ כחוק.

47. אלא שכמפורט לעיל, מצאתי שיש להתערב בקביעת המומחה וייס בעניין החלפת ריצוף הדירה, ובנוסף, נוכח תשובתו בחקירה הנגדית, בעניין אריחי החיפוי במרפסת הדירה, קבעתי שמדובר בליקוי שעלות תיקונו נאמדת בסכום של 15,000 ₪ (לא כולל פיקוח ומע"מ).

48. היבט נוסף בו יש מקום להתערב בחוות הדעת, הוא נושא תיקוני צבע בדירה. המומחה וייס אמד את העלות הנדרשת בעניין זה בסכום של 5,500 ₪ (ראו סעיף 14 בטבלת הסיכום), אלא שאומדן זה מבוסס על-פי תשובותיו בחקירה הנגדית, על צביעה פרטנית של קירות/תקרות בהם נמצאו פגמים עקב רטיבות, ולא צביעה של הדירה כולה (ראו תשובותיו בעניין זה בעמ' 68 - 69 לפרוט'). לגישתו, מסקנתו זו נתמכת בפסקי דין שניתנו בהליכים בהם מונה כמומחה



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

מטעם בית המשפט, ונטען שאומצה חוות דעתו, לפיה ניתן להסתפק בצביעה חלקית, בפרט כאשר מדובר בצבע לבן (ראו עמ' 69 לפרוט' ש' 3 - 4).

49. עמדתי שונה. בהתאם לחוות דעתו של המומחה וייס (ראו עמ' 20 - 28 לחווה"ד), וכעולה מן התיעוד החזותי שהוגש על-ידי התובעים (ראו בין היתר מוצגים ת/4, ת/5 ו- ת/7), בדירת המגורים הייתה רטיבות רבה, ונגרמו נזקים לקירות/תקרות רבים בדירה. במצב עניינים שכזה, לגישתי, אין מקום להורות על תיקון של הקירות/התקרות שנפגמו באופן נקודתי, אלא יש להורות על צביעת הדירה כולה, על מנת שיתקבל בה מראה אחיד, כפי שהיה נדרש בעת קבלת החזקה בדירה. יתכן הדבר, ואינני מחווה דעה בעניין זה, כי אילו היה נדרש תיקון של קיר אחד או שניים, אזי ניתן להסתפק בכך, אך כאשר מדובר בליקויים בכל חדרי הדירה, ולעיתים ביותר מקיר אחד באותו חדר, אזי על הנתבעת לשאת בעלות ביצוע תיקוני צבע בדירה כולה, והמומחה וייס אמד עלות זו בחקירתו הנגדית בסכום של 10,000 ₪ **כולל מע"מ** (ראו עמ' 69 לפרוט' ש' 7).

50. לאור המפורט לעיל, מאומדן הנזקים בסך של 66,160 ₪ (לא כולל מע"מ) יש להפחית סכום של 50,000 ₪ בגין החלפת הריצוף, יש להוסיף 15,000 ₪ עבור עיגון אריחי החיפוי במרפסת הדירה, להוסיף 1,500 ₪ עבור התיקון ביציאה מחדר הורים למרפסת הדירה (סעיף 13 בטבלת הליקויים), וכן סך של 8,500 ₪ עבור צביעת הדירה (לא כולל מע"מ). בהתאם, מתקבלת עלות לצורך תיקון ליקויים בסך של 41,160 ₪. לסכום זה יש להוסיף 10% עבור פיקוח על ביצוע התיקונים, ועל הסכום המתקבל יש להוסיף מע"מ כחוק. לפיכך, בגין העלות הנדרשת לתיקון הליקויים על הנתבעת לפצות את התובעים בסכום של $53,430 = (41,160 + 4,120) * 1.18$ ₪.

51. בנוסף, כאמור בסעיף 2 בפרק ההערות שבחוות הדעת של המומחה וייס, נוכח קיומו של ליקוי בקיר החיצוני של חדר שינה הורים, שהינו לכאורה רכוש משותף, יש לבצע "תיקון בשטח המשותף הכולל פירוק חיפוי קיר חיצוני שמשותף לחדר שינה הורים, איטומו וחיפוי..." בהתאם, לכך יינתן צו עשה לפיו הנתבעת תבצע עבודה זו, בפיקוח של מהנדס מטעמים של התובעים, כאשר הנבעת תישא הן בעלות התיקון והן בעלות הפיקוח הנדרש.

פיצוי בגין הצורך לפנות את הדירה

52. בשל הקביעה בדבר החלפת הריצוף בדירת המגורים, נדרש המומחה וייס לאומדן ביצוע התיקון, והוא אמד את התקופה ב- 6 שבועות, בהם על-פי חוות דעתו לא ניתן להתגורר בדירה (ראו סעיף 3 בפרק ההערות בחוות הדעת). המומחה וייס הוסיף, כי להערכתו העלות הנדרשת, לצורך פינוי הדירה ולצורך מקום מגורים חילופי, עומדת על כ- 35,000 ₪.

53. התובעים עותרים, כי אחייב את הנתבעת בסכום זה, אלא שכמפורט לעיל קבעתי שאין מקום להחליף את הריצוף בדירה, וממילא אין צורך לפנות את הדירה לתקופה של 6 שבועות. בצד זאת קבעתי, שככל ויימצא שתכולת הרטיבות בדירה היא מעל לקבוע בתקן הישראלי, אזי יש לבצע ייבוש באמצעות מכונות, ובתקופה זו אין לפצות שהתובעים יתגוררו בדירה, ובהתאם



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

יהיה על הנתבעת לפצות אותם בגין דיור חילופי בלבד, היות שלא נדרש פינוי הדירה. להערכת תקופת הייבוש עומדת על כשבועיים, וככל שאכן יידרש ייבוש, יהיה על הנתבעת לפצות את התובעים בנוסף בסכום של 5,000 ₪, עבור דיור חילופי לתקופה זו.

ליקויים נוספים

54. התובעים בסיכומיהם (ראו סעיפים 32 ו-33) מעלים טענות ביחס לליקויים נוספים בדירת המגורים וברכוש המשותף – העדר תריס גלילה בחדר השינה, העדר חיזוק קונסטרוקטיבי למרפסות הדירה, העדר מנגנון למעלית שבת, התקנת גרטור חירום לבניין, ודלת כניסה לדירה, שאיננה בהתאם למפרט.

55. יש לדחות את טענות התובעים בעניין העדר חיזוק למרפסות, היות שהתובעים לא תמכו את טענותיהם בעניין קיומו של ליקוי, אף לא בראשית ראיה, וזאת חרף העובדה שהמהנדס דב דוד הגיש שתי חוות דעת מטעמים.

56. גם אין לקבל את טענות התובעים בעניין העדר מנגנון למעלית שבת וגרטור חירום לבניין, היות שמדובר בטענות שעניינן ברכוש המשותף של הבניין. לכך אוסיף, כי התובעים לא הראו שהנתבעת התחייבה בהסכם המכר להתקין מנגנון למעלית שבת בבניין, ולא סתרה את טענת הנתבעת, כי הוסכם בינה לבין נציגות הבית המשותף שלא להתקין גרטור (ראו בסעיף 30 לתצהיר עדותה הראשית של הגב' אבו). לא יהיה זה מיותר לציין, שגב' אבו לא נחקרה בחקירה נגדית, בגין טענתה בדבר ההסכמה עם נציגות הבית המשותף שלא להתקין גרטור.

57. לטענת התובעים, לפיה לא הותקן תריס גלילה בחדר שינה הורים, התייחס המומחה וייס בחוות דעתו (ראו סעיף 10), וקבע שלא מצא ליקוי בעניין זה, היות שמדובר בתוצאה של שינוי אותו ביקשו התובעים. לא מצאתי מקום להתערב בקביעתו זו של המומחה, על אף האמור בסעיף 32 לסיכומי התובעים.

58. התובעים טוענים, כי על אף הממצא לפיו דלת הכניסה היא לקויה, העמיד המומחה וייס את סכום הפיצוי הראוי על 2,500 ₪ (ראו בסעיף 2.3 לחוות הדעת), וכי לגישתם עלות דלת חדשה עומדת על כ- 7,000 ₪. גם בעניין זה לא מצאתי מקום להתערב באמור בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט. קביעת העלות לתיקון ליקוי מצויה בליבת המומחיות של המהנדס וייס, והתובעים לא הצביעו על פגם בשיקול הדעת בעניין זה.

שינוי בשיעור המע"מ

59. לטענת התובעים (ראו סעיף 33 לסיכומים), יש להשיב להם סכום של 13,025 ₪, היות שבתקופת ביצוע הסכם המכר הופחת שיעור המע"מ מ- 18% ל- 17%, ועל אף זאת הנתבעת גבתה מהם מע"מ בשיעור של 18% בגין כלל התשלומים.

60. התובעים לא תמכו את טענתם זו בראיות אובייקטיביות, ובתצהיר התובע נרשם באופן סתמי כך "ניתן לראות את התשלומים ששילמנו בכרטסת התשלומים של הנתבעת." (ראו סעיף 26 בעמ' 24 לתצהיר).





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני :

61. בהעדר ראיות אובייקטיביות תומכות, שאמורות להיות בידי התובעים, שכן ראיות לתשלומים שביצעו ומועדיהם מצויות בידיהם, היה מקום לדחות את טענותיהם בעניין זה. אלא שהנתבעת רשמה בכתב ההגנה (ראו בסעיף 53), כי "אם המע"מ ירד לאחר חתימת החוזה, אזי יקוזז המע"מ מאותם תשלומים ששולמו לאחר ירידת המע"מ...".

62. לפיכך, יש מקום לתת צו עשה, ולפיו הנתבעת בפיקוח ב"כ התובעים, תבחן את מועדי התשלומים שבוצעו, וככל שיתברר כי נגבה מע"מ בשיעור של 18% בגין תשלום כלשהו, **שבוצע לאחר השינוי בשיעור המע"מ**, אזי הנתבעת תשיבו לתובעים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית על-פי חוק ממועד ביצוע התשלום ועד למועד ביצוע ההחזר בפועל.

התעלמות הנתבעת מחוות דעת המומחים שהוצגו לה

63. התובעים בסעיפים 11 - 20 לסיכומיהם מפרטים בהרחבה את הפניות הרבות שהפנו לנתבעת, ובמסגרתן ביקשו כי יתוקנו ליקויים שנמצאו על-ידי המומחים מטעמה, ואת התעלמות הנתבעת מפניות אלה, אשר מעת לעת הגיעה לדירתם על מנת לתקן ליקויים, אך הלכה למעשה לא תוקנו עיקרי הליקויים, ובפרט אלה הגורמים לדירת רטיבות לדירתם.

היות שלאחר העיון יש לומר, כי סיכומי התובעים, אשר מפנים לראיות ולעדויות בעניין זה, משקפים היטב את מחדלי הנתבעת בעניין תיקון הליקויים, לא מצאתי מקום לחזור על הדברים שנכתבו, וניתן לפנות לאמור בסיכומי התובעים בהקשר זה.

64. בניגוד לתובעים, אשר פירטו באריכות את טענותיהם והפנו לראיות התומכות בטענתם בעניין זה, הנתבעת הסתפקה בסיכומיה באמירה לפיה "נתנה מענה לליקויים ומסרה לתובעים את דירתם, גם לאחר שהתובעים קבלו את דירתם והתגוררו בה, המשיכה הנתבעת לתת מענה אולם בעקבות מצב בריאותה של תובעת 2, הדירה לא הייתה זמינה לצוות העובדים בכל עת והתיאומים בוטלו מספר פעמים, מצב שגרר רגלים ואינו באשמת הנתבעת".

לא יהיה זה מיותר לציין, שהנתבעת לא תמכה את הטענה בדבר "גרירת רגלים" של התובעים בראיה אובייקטיבית כלשהי, וטענה זו טוב היה לה אלמלא נטענה. כמתואר בחוות דעתו של המומחה וייס מטעם בית המשפט, דירת התובעים רוויה, תרתי משמע, בליקויי רטיבות בכל רחבי דירתם (ראו בסעיף 12 לחוות הדעת), ומעבר לעובדה שתועדו פניות לא מעטות של התובעים בעניין זה לנתבעת, באמצעות באת כוחם, הרי שקשה להלום, כי הם "גררו רגלים" והיו נכונים להתגורר בדירה שבה ליקויים אלה. לכך אוסיף, כי חלק נרחב מן הליקויים מקורם בדירת משפחת ישראלוביץ', ובעניין זה אין הסבר של הנתבעת מדוע ליקויים אלה לא תוקנו באופן מיידי, וכי פעולות לתיקונם נעשו רק לאחר שמונה מומחה מטעם בית המשפט בתביעה אותה הגישו השכנים. בעניינם של הליקויים בדירת משפחת ישראלוביץ' לא ניתן לתרץ את אי תיקון הליקוי בהעדר שיתוף פעולה של התובעים.

65. לאור המפורט יש לקבוע, כי הגם שבחלק מן התקופות ייתכן שהיו נסיבות אובייקטיביות שמנעו מן הנתבעת את תיקון הליקויים, כגון התקופה בה היו סגרים עקב התפשטות נגיף



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני :

הקורונה, הרי שהיא לא פעלה כנדרש לצורך תיקון ליקויים מהותיים בדירת התובעים ובדירת משפחת ישראלוביץ'.

פיצוי בגין עוגמת נפש

66. התובעים עתרו בתביעתם לתשלום פיצוי בסך של 150,000 ₪ בגין עוגמת הנפש, הטרחה וההכבדה על חייהם עקב הליקויים בדירתם.

67. הנתבעת לא השיבה לעניין סכום הפיצוי ברכיב זה בסיכומיה (ראו בסעיף 25), פרט לאמירה הכללית לפיה "התובעים מנסים לנפח את תביעתם בסכומי כסף מוגזמים....".

68. בסוגיית הפיצוי הראוי ברכיב עוגמת נפש בגין ליקויי בנייה, דן בית המשפט העליון בע"א 5602/03 **אבי ושרה סגל נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ** (פורסם במאגרים משפטיים 28.02.2005), וקבע (ראו בסעיף 16 לפסק הדין) :

"מטרתו של הפיצוי הינה להעמיד את הניזוק במצב בו היה נמצא אלמלא אירעה ההפרה והנזק שנגרם בעקבותיה. בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה ילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנזק בו נפלו הליקויים – האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד (ראו גם: א' נ' ורדי דיני מכר דירות – ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים (2001) עמ' 421).

אני סבורה כי בסופו של יום, אין מנוס מלהתערב בקביעת בית המשפט המחוזי בעניין זה. אכן, לא אחת עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת בהכרח את עגמת הנפש הנגרמת בשל ליקוי זה ולא קיים בהכרח מיתאם בין עלות תיקון הנזק לבין עגמת הנפש הנגרמת בעטיו של ליקוי זה (ע"א 611/89, שם, בעמ' 64-65). יחד עם זאת, אף על פי שקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת נפש נתונה לשיקול דעת בית המשפט (ע"א 4445/90 'עמיגור' ניהול נכסים בע"מ נ' מאיוסט ואח' (לא פורסם, ניתן ביום 17.4.94)) הרי שגם קביעה זו צריכה לעמוד במבחן של סבירות. במקרה דנן אין באפשרותי להתעלם משיעורי הפיצויים המקובלים בכגון דא ומטענת שיכון ופיתוח כי פיצוי בשיעור של 15,000 ש"ח לכל מערער בגין עגמת נפש קרוב ביותר בחלק מהמקרים לעלות התיקונים שנקבעו על ידי וגמן. לפיכך, ראוי לדעתי להעמיד את סכום הפיצויים בגין עגמת נפש על סך של 5,000 ש"ח לכל מערער."

יצוין, כי על-פי האמור בפסק הדין, הליקויים במקרה זה כללו גם ליקויי רטיבות.

בע"א 6540/05 **סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ' אבנר** (פורסם במאגרים משפטיים 01.12.2008) העמיד בית המשפט העליון את הפיצוי ברכיב עוגמת הנפש על סכום של 20,000 ₪, לאחר שהתערב בקביעת בית המשפט המחוזי, אשר קבע כי הפיצוי הראוי ברכיב זה יעמוד על סכום



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 20-12-56342 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני :

- של 25,000 ₪. במקרה זה אמנם לא מדובר היה בליקויי רטיבות, אך בית המשפט קבע, כי המשיבה (החברה הקבלנית) התעלמה במשך שנים מטענות בעלי הדירה.
69. בעניינו מדובר בדירת המגורים של התובעים, ובליקויי רטיבות נרחבים בדירתם (ראו סעיף 12 לחוות דעתו של המהנדס וייס מטעם בית המשפט), שמידת השפעתם על חיי היומיום היא ניכרת. די בעניין זה להצביע על חורים שנפערו בתקרת דירת התובעים, ובטענתם שלא נסתרה, כי נדרשו להניח גיגיות על מנת לאסוף מים שחדרו לדירתם ישראלוביץ' (ראו להמחשה התמונות שצורפו ת/4, ת/5 ו- ת/7). לכך אוסיף, כי על-פי קביעתי לעיל, הנתבעת לא פעלה כנדרש לתיקון הליקויים, וכי גם לאחר קבלת החזקה בדירה התברר, שיש לבצע בה תיקון נרחב בשל אי התקנת צינור גז או התקנה לקויה שלו, ועקב כך נמשך סבלם של התובעים לתקופה נוספת. בנוסף, לתובעים עוגמת נפש עקב אי מסירת מחסן בגודל סטנדרטי, וחנייה צמודה, כאשר הנתבעת הייתה מודעת לחשיבות שראו לכך התובעים.
70. לאור האמור, יש לגישתי לפסוק לכל אחד מן התובעים פיצוי ברף הגבוה שנקבע בפסיקת בית המשפט העליון, תוך מתן ביטוי לגובה הפיצוי הראוי, חלוף הזמן מאז ניתנו שני פסקי הדין הנ"ל ועד היום, וכנגזר מכך להשפעה של חלוף הזמן על ערך הכסף. אני פוסק לכל אחד מן התובעים פיצוי בסך של 25,000 ₪ בגין עוגמת הנפש.

ירידת ערך

71. התובעים עתרו בתביעתם לפיצוי בסך של 197,880 ₪, בשל פגיעה בשווי השמאי של הדירה. את עתירתם בעניין זה תמכו התובעים בחוות דעתו של המהנדס יעקב מרזוק, אשר בניגוד לטענת התובעים לא אמד ירידת ערך לדירה (פרט לסוגיית העדר חנייה), אלא שם עלות של ליקויים אותם מצא (ראו בפרק ח' לחוות דעתו). כך להמחשה, בעדותו בבית המשפט התייחס המהנדס מרזוק לליקויים המפורטים בסעיף 3 לפרק ח' לחוות דעתו, והוא העיד בעניין זה כך (ראו עמ' 59 לפרוט' ש' 20 - 23):

"להערכתי במידה ומתקנים ליקוי ולא נשאר נזק תפקודי לדייר או נזק אסטטי לדייר, או נזק פונקציונלי, אין ירידת ערך. אגב, לשאלתך ארחיב, בחוות הדעת ההנדסית של דובי, יש שלושה סעיפים הנדסאיים שהוא קבע ירידת ערך. אחרי שבדקתי ובחנתי את שלושת הליקויים האלה אני חשוב שאין ירידת ערך מהסיבות שפירטתי להלן אבל יש ערך הכינון, עלות התיקון." [ההדגשה שלי - י.ל.]

72. המהנדס מרזוק, שם בחוות דעתו חמישה נושאים :

- בעניין שווי מחסן, הוא אמד שווי מ"ר בסכום של 5,880 ₪.
- בעניין שווי חנייה צמודה, הוא אמד את שוייה בסכום של 175,000 ₪.
- בעניין סטייה זוויתית בקיר לאורך המטבח, הוא אמד את עלות התיקון בסכום של 10,000 ₪.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- ד. בעניין קיומו של צינור ביוב הצמוד לחלון המטבח, שלגישתו נדרשת העתקתו, הוא אמד את העלות בסכום של 2,000 ₪.
- ה. בעניין חלון בחדר רחצה כללי, שלגישתו הותקן בצורה לא אסתטית, הוא אמד את העלות בסכום של 5,000 ₪.
- להלן אדון בטענות הצדדים בעניין רכיבים אלה.
73. **מחסן לדירה.** התובעים טענו בכתב התביעה ובתצהיר עדותם הראשית, כי בהסכם המכר הוסכם שיסופק להם "מחסן סטנדרטי", אך בפועל סופק להם "כוח" בגודל של 1.10 מ' על 1.20 מ', וזאת בעוד מבדיקתם עולה שלדיירים אחרים מחסנים בגדלים של 4.5 מ"ר ועד 8 מ"ר (ראו סעיף 99 בתצהיר עדותו הראשית של התובע).
74. הגב' אבו (בעלת המניות ומנהלת הנתבעת) בתצהיר עדותה הראשית, ובחקירתה הנגדית אישרה, כי הובטח לתובעים "מחסן סטנדרטי", אך מנגד לטענתה לא התחייבה לגודל מחסן (ראו עמ' 48 לפרוט' ש' 9 - 12).
- הגב' אבו אישרה בחקירתה הנגדית, כי לתובעת היה חשוב לקבל מחסן (ראו עמ' 47 לפרוט' ש' 32 - 36), כי לא הוצגה לתובעים תכנית של המחסן שיקבלו עובר לחתימתם על הסכם המכר, וכי יתכן הדבר שרוב המחסנים בבניין גדולים יותר מזה של התובעים, אך מנגד לא אישרה, כי רובם בגדלים של 5 עד 7 מטר רבוע (ראו עמ' 48 לפרוט' ש' 1 - 6).
75. המומחה מטעם בית המשפט קבע בחוות דעת, כי גודלו של המחסן שנמסר הינו 2.16 מ"ר (1.60 מ' X 1.35 מ'), וכי דלת המחסן הותקנה כך שהיא נפתחת כלפי פנים, באופן שאיננו מאפשר את השימוש הסביר במחסן, ולכן הוא מאשר שמדובר בליקוי. המומחה וייס הוסיף וקבע, כי עלות תיקון הליקוי עומדת על סך של 2,500 ₪ בתוספת מע"מ, וציון שהתיקון בוצע על-ידי התובעים.
76. לאחר העיון בטענות הצדדים בעניין זה, החלטתי לקבל את תביעת התובעים בעניין זה. הנתבעת לא סתרה את קביעת המומחה, כי המחסן שנמסר לתובעים גודלו כ- 1.60 מ' על 1.35 מ'. לפיכך, הגם שהתובעים לא הוכיחו קיומו של "סטנדרט" בעניין זה, הרי שהגב' אבו אישרה כאמור לעיל בחקירתה הנגדית, שיתכן הדבר שרוב המחסנים בבניין גדולים יותר. לפיכך, "הסטנדרט" שנקבע בבניין שבו מתגוררים התובעים הוא מחסן ששטחו גדול מ- 2.16 מ"ר, ומכאן שהנתבעת לא סיפקה לתובעים "מחסן סטנדרטי" כפי שהובטח.
77. התובעים טענו בתצהירי העדות הראשית שלהם, שקיימים בבניין מחסנים בגדלים של 4.5 מ"ר ועד 8 מ"ר, ומנגד הגב' אבו לא אישרה זאת בעדותה. היות שהתובעים לא תמכו את טענתם זו בראיות אובייקטיביות, אזי אין בידי לקבוע מהו גודלם של מחסנים אחרים בבניין, ומה גודלו של "מחסן סטנדרטי", אך בצד זאת אני קובע כאמור לעיל, שמחסן בגודל 2.16 מ"ר אינו "סטנדרטי". אלא שנוכח סכום הפיצוי המבוקש על-ידי התובעים, פחותה החשיבות של קביעה בעניין גודלו של "מחסן סטנדרטי", ואסביר. התובעים העמידו את תביעתם בעניינו של המחסן על פיצוי בסך של 5,880 ₪, שהוא השווי אותו קבע המומחה מטעמים המהנדס מרזוק ל- 1





בית משפט השלום באשדוד

ת"א 20-12-56342 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

מ"ר של מחסן. משהגבילו התובעים את תביעתם בעניין זה לפיצוי בגין שווי של 1 מ"ר, אזי נגזר מכך שעל-פי גישת התובעים גודלו של "מחסן סטנדרטי" עומד על כ- 3.16 מ"ר, ואני מקבל טענה זו נוכח המגבלה שלקחו על עצמם התובעים, אף שלגישתי גם מחסן בגודל כאמור ספק אם ניתן לומר שהוא "סטנדרטי", אלא שאין מקום לפסוק לתובעים סכום גבוה מזה שנתבע על-ידם.

78. בנוסף, יש לפסוק לתובעים את הסכום שנדרש לצורך תיקון הליקוי שבהתקנת דלת המחסן באופן שהיא נפתחת לפנים המחסן, ובעניין זה אמד המומחה וייס את עלות תיקון הליקוי בסכום של 2,500 ₪, בתוספת מע"מ.

79. **חנייה צמודה.** התובעים טענו בכתב התביעה, כי בהסכם המכר התחייבה הנתבעת להעניק להם חנייה צמודה, אך התנערה מהתחייבות זו, ולא מסרה להם חנייה. התובעים מסתמכים בטענתם זו, על סעיף 6 לפרק ב' של המפרט הטכני (צורף כנספח ב' להסכם המכר), בו נרשם כך:

6. **עבודות פיתוח ושטח:**

6.1 **חניה**

6.1.1 **סך הכל מקומות חניה (לכל סטחם):** 11. בטידה ויחוספו ח"ר, תוצמח חניה אחת לכל יריה נוספת. בהגדרה בהסכם המכר;
אין, חניה נמצא למגרש.

6.1.2 **חניה לנכים:** אין.

6.1.3 **גמר פני החניה:** בטון. או אחר.

6.1.4 **גישת לחניה:** יש.

6.1.5 **מספר חניה לירידה:** אחת. **סיקום:** (על פי טיפון כחברת נעורסת), אחר יחבנו בה שיניים כעקבות החנייה המורחבת.

יצוין, אף שהתובעים אינם מפנים לעניין זה, כי בסעיף 6 לפרק א' של המפרט הטכני, שעניינו "פירוט שטחים המוצמדים לדירה או המשמשים את הדירה באופן בלעדי", נרשם בסעיף 6.1 כך:

"חניה בשטח בהתאם לתוכנית החניהמ"ר [כך במקור – י.ל] (יש לצרף תכנית

שטחי החניה עם סימון מיקום החניה המוצמדת."

עולה מן המפורט שבהסכם המכר התחייבה הנתבעת למסור לתובעים **חנייה צמודה מחוץ למגרש**.

80. הנתבעת, בתצהיר עדותה של הגב' אבו (ראו סעיף 26), התגוננה בעניין זה כך:

"הסדר החנייה של בניין זה הינו במסגרת כופר חנייה. כלומר בעירייה בנתה חניון לטובת דייר האשכול 6, ברחוב המקביל, כאשר סידור החניה הינו חניה לכל דייר חדש. כמן כן לעניין טענת חניית הנכה הדי שהתובעים יכולים לחנות בחניית הנכה שקיימת לדיירים בבניין ו/או להגיש בקשה לעירייה ליצור חניית נכה ברחוב עצמו כפי שעשו דיירים בעלי תו נכה. לא היתה הבטחה לתובעים כי הם רוכשים חניה, בהסכם כתוב כי חניה בשטח



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בהתאם לתכנית החניה כאשר במקרה זה תכנית החניה היא במרחק של כ 200 מטרים,

חניה שנבנתה ע"י עיריית אשדוד."

81. הנתבעת לא תמכה את האמור בתצהיר עדותה הראשית של הגב' אבו, בראיה אובייקטיבית כלשהי – לא בעניין קיומו של הסדר כופר חנייה, וממילא אף לא אשר לתוכנו; לא בשאלת המרחק של החנייה שנטען כי סופקה לתובעים, באמצעות עיריית אשדוד, מן הבניין בו דירת המגורים; לא בסוגיית הצמדת חנייה במתחם נטען זה לדירת התובעים; ואף לא בעניין האפשרות להסדיר חניית נכה ברחוב.

אך מעל לכל, אין באמור הסבר לכך שעל אף האמור בהסכם המכר לא קיבלו התובעים חנייה צמודה – לא בצמוד לבניין, ואף לא בחנייה שעל-פי טענת הנתבעת הוקצתה לדיירי הבניין על-ידי עיריית אשדוד.

82. הנתבעת טענה בסיכומיה (ראו סעיף 16), כי בהסכם המכר נאמר מפורשות שאין חניות בתחומי המגרש, וכי לדיירים החדשים בבניין הוסדרה חנייה בחניון סמוך במסגרת "כופר חנייה", וכי התובעים מתעלמים מכך.

83. אינני מקבל את טענת הנתבעת. אמנם, עולה מן האמור במפרט, כי החנייה שתוצמד לדירת התובעים, יכול ולא תהיה בתחומי המגרש בו מצוי הבניין, אך בצד זאת סעיף 6 בפרק א' למפרט וסעיף 6 לפרק ב' למפרט, עוסקים במפורש בהצמדת חנייה ספציפית לדירת התובעים. כאמור, הנתבעת לא הראתה, שהצמידה חנייה לדירת התובעים – לא בתחומי המגרש, ואף לא בתחומי החניון שנטען, כי הוקצה על-ידי עיריית אשדוד לטובת דיירי הבניין. לפיכך, הנתבעת הפרה את התחייבותה בעניין זה.

מאידך, התובעים לא סתרו את האמור בתצהיר עדותה הראשית של הגב' אבו, לפיה עיריית אשדוד הקצתה חניון בסמוך לבניין, במסגרת הסדר של כופר חנייה, וחניון זה משמש בין היתר את דיירי הבניין בו מתגוררים התובעים.

84. טוענים התובעים, בהתבסס על חוות דעתו של המהנדס ושמאי המקרקעין יעקב מרזוק (ראו נספח בתיק המוצגים של התובעים), כי שווי חנייה עומד על 175,000 ₪, והיות שהופרה ההתחייבות בעניין זה יש לפצות את התובעים בסכום כאמור.

85. המהנדס ושמאי מרזוק, תמך את חוות דעתו בשני מאמרים. האחד משנת 2009, ובו נרשם שבאזורים מסוימים של רמת-גן וגבעתיים מחיר חנייה מתומחר כמו בתל-אביב, בתוספת של כ- 10% ממחיר הדירה, וכי בערים אחרות במרכז ובשרון התמחור נע בין 5% ל- 10% ממחיר הדירה; בשני משנת 2017, ובו נרשם, שבערי הפריפריה פתח תקווה וראש-ל"צ מחיר חנייה צמודה יכול להגיע ל- 100,000 ₪. לגישת המומחה מרזוק, יש להוסיף לרשימת ערי הפריפריה את העיר אשדוד.

86. הנתבעת לא הגישה חוות דעת נוגדת לחוות דעתו של המהנדס ושמאי מקרקעין מרזוק, אלא בחרה לעמת אותו עם האמור בחוות דעתו בחקירתו הנגדית.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

87. לאחר העיון בטענות הצדדים בעניין שוויה של חנייה יש לומר, שעם כל ההערכה למהנדס ושמאי מרזוק (הממונה מעת לעת על-ידי בית משפט זה כמומחה מטעמו), במקרה דנן אינני מקבל את האמור בחוות דעתו.

תחילה יש לומר, כי המהנדס ושמאי מרזוק העיד בחקירתו הנגדית, כי השיטה המועדפת לקביעת שווי של נכס מקרקעין היא שיטת ההשוואה (ראו עמ' 57 לפרוט' ש' 12 - 13), והוסיף והעיד כי הוא עצמו לא ביצע השוואה של מחיר דירה עם חנייה צמודה למחיר דירה ללא חנייה צמודה (ראו שם, ובהמשך גם בש' 25 - 26).

במקום זאת, בחר מר מרזוק לחוות את דעתו בהתבסס על מאמרים שערכם הראייתי נמוך ביותר (ראו המאמרים בהודעה שהוגשה על-ידי התובעים ביום 13.06.2024), היות שאין מדובר במאמרים מחקריים, אלא במאמרי עיתונות, שלא ברור כלל מהו המסד העובדתי עליו הם נסמכים.

למעלה מכך, המהנדס ושמאי מרזוק התעלם מאמירות במאמרים עליהם הסתמך, ולפיהן שווי חנייה בערים באזור המרכז והשרון עומד על כ- 5% ועד 10% משווי הדירה, וכי נמצא שמחיר חנייה בערים פתח תקווה וראשלי"צ עומד ככל על 60,000 ₪ - 80,000 ₪, ורק במקומות מסוימים על כ- 100,000 ₪. עוד התעלם המומחה, מכך שנרשם, כי בעיר חולון מחיר חנייה נע בין 50,000 ₪ ל- 80,000 ₪, אך באזורים מסוימים המחיר יכול להגיע לכ- 100,000 ₪. לגישת, מר מרזוק אשדוד דומה לפתח תקווה וראשלי"צ, אלא שגם אם אקבל את מסקנתו, אין הסבר מדוע בחר שלא להעמיד את שווי החנייה לכל היותר על 100,000 ₪, כשווי המקסימאלי של חנייה בערים אלה, אלא בחר לקבוע את שווי החנייה בשיעור של 10% משווי הדירה, כפי שנהוג בערים תל-אביב, גבעתיים ורמת-גן.

88. לאמור אוסיף, כי המהנדס ושמאי מרזוק העיד בהגיטתו, כי לא בדק קיומו של חניון שהוקם בסמוך, במסגרת הסדר "כופר חנייה". המומחה מרזוק אף הוסיף, כי לדירה כאמור שיש לה חנייה בחניון סמוך, יש שווי מעל לשווי דירה ללא חנייה כלל (ראו עמ' 59 לפרוט' ש' 1 - 9):

"ת. בהנחה, שמעמידים לדירה הזאתי חניה בכופר חניה במרחק מסוים אני אלך על המצב האופטימלי ביותר שבו הדירה מקבלת חניה בכופר והוא נהוג בה כמנהג בעלים, קרי, חונה מתי שרוצה, יוצא מתי שהוא רוצה ולא משלם ששום דבר לעירייה חוץ אולי מארנונה, יש לה שווי מסוים כפונקציה של המרחק, של המקום, של הנוחות, אבל לעולם היא לא תגיע לשווי של 10% משווי הדירה.

ש. דירה כזו כמוש אמרת נחשבת לדירה בלי חניה?

ת. לא נחשבת לדירה עם חניה בכופר. אם אתה מדרג דירה עם חניה צמודה בטאבו, בתחום המגרש, היא במקום ראשון, אחרי כן באה דירה עם חניה



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בכופר שהיא מחוץ למגרש, ודירה בלי חניה היא במקום התחתון ביותר. זה ברור מאליו."

89. כעולה מן המפרט הטכני, לתובעים הובטחה חנייה צמודה, אך בצד זאת נרשם מפורשות, כי החניות הן מחוץ למגרש. לפיכך, השווי שנאמד בחוות הדעת של המהנדס ושמאי מרוזק איננו רלוונטי, וכאמור לעיל, על-פי עדותו לחנייה שכזו, הגם שהיא במרחק ישנו שווי. אלא שאין לפני נתונים, עליהם ניתן להתבסס לצורך קביעת מידת הפגיעה בתובעים, בשל העובדה שהועמדה לרשותם חנייה, אך היא לא הוצמדה לדירתם, ואין לי אלא לאמוד את מידת הפגיעה.

90. בהעדר ראיה אחרת, עמדת המוצא לקביעת הפיצוי הראוי בכל הקשור לאי הצמדת חנייה לדירת התובעים, תהא האמירה של המהנדס מרוזק, ולפיה מחירי חניות בערים פתח תקווה וראשלי"צ עמדו בחודש ספטמבר 2017 לכל היותר על כ- 100,000 ₪, וכי לגישתו אשדוד דומה להן. אלא שאשדוד מרוחקת יותר מן המרכז, ואיננה דומה לגישתי בעניין זה לפתח תקווה וראשלי"צ. לכך יש להוסיף, כי על-פי המאמר, הסכום של 100,000 ₪ הוא הסכום המקסימאלי שנמצא לחניות בערים אלה.

לכן, נקודת המוצא תהיה, כי לגישתי שווי חנייה בעיר אשדוד בחודש ספטמבר 2017 עמד על כ- 75,000 ₪, ובערכים של היום אני מניח כי **שווי חנייה צמודה במתחם הבניין** מגיע כדי 100,000 ₪. אלא שמדובר בשווי של חנייה צמודה בתחומי המגרש בו נמצא הבניין, והמומחה מרוזק העיד ששווי חנייה צמודה מרוחקת הוא נמוך יותר, ואני אומד את מידת ההפחתה ב- 25%, ולכן יש לקבוע כי שווי החנייה שהובטחה לתובעים – חנייה צמודה שאיננה בתחומי המגרש – הינו 75,000 ₪.

91. הנתבעת לא מסרה לתובעים חנייה צמודה, אף לא בחניון הסמוך, אלא הסדירה לדיירי הבניין את האפשרות לחנות בחניון זה, ובהעדר ראיה סותרת יש לומר, כי מדובר בחנייה על בסיס "מקום פנוי". לעובדה זו משמעות רבה בעניין שווי החנייה, ולגישתי מדובר בפגיעה בעלת משמעות עבור התובעים, ולמעשה עבור כל בעל דירה שהופרה לגביו ההתחייבות לקבל חנייה צמודה. ושווייה של חנייה לא צמודה כאמור, לגישתי אינו עולה על 30,000 ₪. לפיכך, על הנתבעת לפצות את התובעים בעניין זה בסכום של 45,000 ₪, בערכים של מועד מתן פסה"ד.

92. **סטייה זוויתית בקיר המטבח.** המומחה מטעם בית המשפט המהנדס וייס נדרש לעניין זה בחוות דעתו (ראו בסעיף 3.2) וקבע כך:

"קיים ליקוי מזערי (תמונה 8). מדובר על סטייה של 1.57% ולדעתי גם אינה מהווה ליקוי אסתטי".

לא מצאתי מקום להתערב במסקנה זו של המומחה.

93. **צינור ביוב אנכי במרפסת השירות.** בהתאם לחוות הדעת של כל המומחים, צינור הביוב האנכי, הותקן במרפסת השירות באופן שמהווה הפרעה לכאורה בעת תליית כביסה (ראו בסעיף 4.5



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

לחוות הדעת של המומחה וייס), אלא שהמומחה מטעם בית המשפט קבע שאין מקום לפיצוי היות ש"בהתאם לתכנון הפנים ששונה ע"י התובעים, אזור תליית הכביסה משמש אך ורק להתקנת מנועי מזגנים ולא לתליית כביסה לפיכך לדעתי אין כאן ירידת ערך (תמונה 10)".
המומחה מטעם בית המשפט עומת בחקירתו הנגדית עם קביעתו זו, והשיב (ראו עמ' 66 לפרוט' ש' 10 - 11):

"אין גישה מתלה הכביסה לא קיים, אין גישה שם אי אפשר לתלות כביסה זה חלון של חדר שינה אז איזה ירידת ערך ואיזה ליקוי צריך תיקון פה".

94. לאור קביעתו של המומחה מטעם בית המשפט, **שלא נסתרה על-ידי התובעים**, לפיה לבקשתם נערך שינוי במרפסת השירות, והותקנו בה מנועי המזגנים, באופן שממילא מקשה על הגישה למתקן הכביסה, אזי אני מקבל את קביעתו שמדובר בליקוי שאין בצדו ירידת ערך.
95. **חלון בחדר רחצה כללי**. המומחה מטעם בית המשפט נדרש לעניין זה בחוות דעתו (ראו בסעיף 6.7) וקבע כך:

"מסכים לדעת מומחה הנתבעת פגם זניח שאינו נדרש תיקון (תמונה 18)"

לא מצאתי מקום להתערב במסקנה זו של המומחה.

הפרת ההסכם על-ידי הנתבעת

96. בכתב התביעה נטען, כי הנתבעת הפרה את הסכם המכר בין הצדדים, בכך שלא סיפקה להם מחסן וחנייה, כפי שהתחייבה לכך בהסכם המכר; כי לא רשמה את דירת המגורים על שם התובעים, למרות שחלף המועד החוזי לכך. יצוין, כי בעניינה של הפרה זו נטען, כי גם במועד הגשת סיכומי התובעים טרם נרשמה הדירה על שםם; וכי הנתבעת הפרה את חובתה לתקן ליקויים בדירת המגורים, וזאת חרף העובדה שהוצגו לה חוות דעת בעניין זה, כאשר חלקן נערכו עוד טרם מסירת החזקה.

התובעים טענו בנוסף, לקיומה של הפרה בעניין מועד מסירת החזקה בדירה, ובצד זאת הם מודים (ראו בסעיף 9 לסיכומים מטעמם), שקיבלו מהנתבעת פיצוי, אם כי לטענתם גם לאחר שקיבלו את החזקה ואף קיבלו פיצוי, חל עיכוב נוסף בקבלת הדירה בפועל, בשל העובדה שלא היה חיבור גז תקין בדירה, והיה צורך בהרמה של הריצוף בשטחים נרחבים, על מנת לתקן ליקוי זה.

לאור קיומן של הפרות נטענות, עותרים התובעים, כי הנתבעת תשלם להם פיצוי מוסכם בסך של 262,500 ₪. כפי שיובהר להלן, התובעים לא הצביעו בכתב התביעה ואו בסיכומיהם היכן נרשמה הסכמה שכזו בדבר תשלום פיצוי מוסכם, בגין הפרת ההסכם על-ידי הנתבעת.
להלן אדון בהפרות הנטענות.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

97. **אי מסירת מחסן וחנייה כנדרש בהסכם.** בהפרות אלה דנתי לעיל, וקבעתי כי הנתבעת הפרה את הסכם המכר, בשני נושאים אלה, היות שלא מסרה לתובעים מחסן סטנדרטי, והיות שלא מסרה לתובעים חנייה צמודה.

98. **איחור במסירה.** לטענת התובעים, לאחר שנמסרה להם החזקה בדירה, והם קיבלו פיצוי בגין האיחור, יש לקבוע שאין תוקף להסכמה זו, היות שעל אף מסירת החזקה, התובעים לא יכלו להתגורר בה, בשל כך שנדרשה הרמת הריצוף בדירה לצורך התקנת צינור גז, ותיקונו של ליקוי זה ערך זמן רב, כך שהדירה אוכלסה בפועל רק בחודש אפריל 2019. לאור כך, לגישת התובעים מדובר בהפרה יסודית של הסכם המכר.

99. הנתבעת איננה חולקת על כך שלא הותקן כראוי צינור גז בדירת התובעים (ראו בסעיף 23 לתצהיר עדותה של גב' אבו), אלא שלטענתה הליקוי התגלה על-ידי התובעים רק בחודש ינואר 2019, ותוקן תוך מספר ימי עבודה בודדים, ולכן לטענתה יש לדחות את טענת התובעים שלא יכלו לעשות שימוש בדירתם במשך 7 חודשים נוספים.

100. התובעים לא עימתו את הגב' אבו בחקירתה הנגדית, עם הנטען בתצהירה, כי הליקוי התגלה בחודש ינואר 2019, ומנגד הנתבעת לא עימתה את התובעים בחקירתם הנגדית, עם הטענה לפיה נכנסו להתגורר בפועל בדירה רק בחודש אפריל 2019, בשל כך שנדרשה הרמת הריצוף לצורך התקנת צינור גז (ראו בסעיף 113 לתצהיר עדותו הראשית של התובע).

101. לאור כך, יש לפצות את התובעים בגין תקופה נוספת של שלושה חודשים, בהתאם למנגנון הפיצוי הקבוע בסעיף 5' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן - "**חוק המכר דירות**"), כנוסחו במועד הרלוונטי. מנגד, היות שבהסכם ובדין נקבע מנגנון פיצוי ספציפי ביחס לאיחור במסירת הדירה, אזי אין מקום לקביעת פיצוי נוסף, גם אם בהסכם המכר קבוע פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, בגין הפרתו.

102. בחוק המכר דירות, קודם לתיקון מס' 9 לחוק, נקבע הסדר לפיו בעד 8 חודשי האיחור הראשונים יינתן פיצוי בגובה 150% משכר דירה ראוי עבור כל חודש, ומהחודש התשיעי ואילך, יינתן פיצוי בשיעור של 125% מגובה שכר דירה ראוי. בהתאם להסכמה בין הצדדים, שקיבלה ביטוי במסמך עליו חתמו התובעים בעת שהסכימו לשיעור הפיצוי עבור איחור של 8 חודשים במסירת הדירה (ראו ההסכם שצורף כנספח לסיכומי הנתבעת), שכר הדירה הראוי עמד על סך של 4,500 ₪. מכאן, שבהתאם להסדר שבדין, לאחר שהתובעים קיבלו פיצוי עבור 8 חודשי איחור, על הנתבעת לפצות אותם עבור שלושה חודשים נוספים, בסכום של 16,875 ₪ (= 1.25 X 4,500).

103. **אי תיקון הליקויים.** בסעיפים 63 - 65 לעיל, קיבלתי את טענת התובעים, לפיה הנתבעת לא פעלה כנדרש לתיקון ליקויים בדירתם ובדירת ישראלוביץ', הגורמים אף הם לנזקים בדירת התובעים. לפיכך, יש לקבוע, כי הנתבעת הפרה את הוראת סעיף 5.3.2 להסכם המכר, בו נרשם שעל הנתבעת לתקן ליקויים שנמסר לה דבר קיומם "תוך זמן סביר". די בכך, שמאז הוגשה



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- התביעה בשנת 2020 ועד היום טרם תוקנו מלוא הליקויים בדירת התובעים ובדירת ישראלוביץ', כדי לומר שהם לא תוקנו ב"זמן סביר".
104. יצוין, כי בגין משך הזמן הניכר בו קיימים ליקויים בדירה פסקתי לכל אחד מן התובעים פיצוי בסך של 25,000 ₪ עבור הטרחה ועוגמת הנפש, ובנוסף קבעתי פיצוי עבור העלות הנדרשת לצורך תיקון הליקויים.
105. **רישום הזכויות בדירה.** לטענת התובעים, הנתבעת הפרה את ההסכמה לרשום צו בית משותף ולרשום את הזכויות בדירה על שם התובעים. נטען, כי עד למועד הגשת הסיכומים טרם נרשם צו בית משותף, וזכויות התובעים רשומים כהערת אזהרה על יחידה רישומית שאיננה דירתם.
106. התובעים מסתמכים בטענתם בדבר קיומה של הפרה בעניין זה על סעיפים 6ב' ו-7 לחוק המכר דירות. לטענתם, בסעיף 6ב' לחוק המכר דירות נקבע שיש לרשום צו בית משותף ואת זכויות הקונה בדירה, תוך שנה וחצי ממועד מסירת הדירה, וכי בסעיף 7 לחוק נקבע שאין להתנות בהסכם על הוראותיו.
- היות שעד היום טרם נרשם צו בית משותף, וממילא טרם נרשמו התובעים כבעלי זכויות בדירה, אזי בכך לטענת התובעים הפרה של הסכם המכר.
107. לטענת הנתבעת, חוק המכר דירות, עוסק ברישום צו בית משותף לראשונה, ולא כאשר נדרש תיקון צו בית משותף בשל הוספת דירות, כבמקרה דנן.
108. אף שהטעון של הנתבעת בעניין זה היה רזה ולא ממצה, אני מקבל את טענתה. סעיף 6ב'(א)(2) לחוק המכר דירות קובע כך:
- "לגרום לרישום הבית בפנקס בתים משותפים לא יאוחר מתום שנה ממועד רישום בפנקסי המקרקעין של החלוקה והאיחוד של הקרקע כאמור בפסקה (1) או ממועד העמדת הדירה לרשות הקונה, לפי המאוחר."
109. בפריקט תמ"א 38/1 בצד תוספות לדירות קיימות נבנות דירות חדשות, ולכן עם סיום הבנייה נרשמות בשלב ראשון הדירות החדשות כיחידה רישומית אחת, ולאחר מכן יש צורך לבצע איחוד וחלוקה. בהתאם לאמור בסעיף 6ב'(א)(2) לחוק רק ממועד זה נמנית התקופה של שנה וחצי עד לרישום הזכויות בדירה על שם התובעים.
- בהתאם, בסעיף 7.1 להסכם נרשמה הצהרת התובעים, לפיה "הקונה מאשר כי הודע לו, כי טרם בוצעו ו/או נרשמו הליכי פרצלציה (חלוקה) ו/או איחוד וחלוקה של המקרקעין ו/או הפקעות של המקרקעין, ככל שנדרש, ולא ידוע מתי יושלמו וכי לפיכך לא ידוע מתי ניתן יהיה לתקן את צו רישום הבית המשותף באופן שהדירה תירשם כתת חלקה נפרדת בבית המשותף הנ"ל."
110. התובעים, לא הראו מהו הזמן הסביר לרישום האיחוד והחלוקה, וממילא לא הראו כי חלף המועד לתיקון צו הבית המשותף ורישום הזכויות בדירות, אף שהדעת נותנת כי בחלוף למעלה מ-6 שנים היה מקום שהזכויות בדירה יהיו רשומות על שם התובעים.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני :

111. לאור האמור, והיות שהתובעים טענו, שהיה על הנתבעת לרשום את הזכויות בדירה על שמם בחלוף שנה וחצי ממועד קבלת החזקה בדירה, וטענה זו נדחתה על-ידי, אזי לא ניתן לומר שהנתבעת הפרה את הסכם המכר בעניין זה.

112. **סיכום.** אסכם ואומר, כי נמצא שהנתבעת הפרה את הסכם המכר בהיבטים שונים, בין בשל שלא מסרה לתובעים מחסן וחנייה כפי שהובטח להם; בין בשל העובדה שלא תיקנה בזמן סביר ליקויים בדירתם ובדירת ישראלוביץ, אשר גורמים לחדירת רטיבות לדירתם; ובין בשל העיכוב באפשרות השימוש בדירה, אשר נבע מכך שלא היה צינור גז בדירה, ונדרשה החלפה נרחבת של הריצוף בדירה.

עוד קבעתי, כי הגם שהנתבעת לא הפרה את הסכם המכר, בכך שטרם נרשמו זכויות התובעים בדירה, עקב אי השלמת רישום צו הבית המשותף, הרי שחלף זמן רב מאז הושלמה בניית הבניין ונמסרה לתובעים החזקה בדירה, ומדובר בעיכוב בביצוע הרישום שייתכן ואיננו סביר. 113. לעיל קבעתי, כי התובעים זכאים לסכומים שונים, כפיצוי עבור נזקים ספציפיים - בשל נזק שנגרם להם בגין אי מסירת חנייה ומחסן בהתאם להסכם, וכן פיצוי עבור עוגמת הנפש שנגרמה להם בשל העיכוב המשמעותי בתיקון הליקויים בדירתם ובדירת ישראלוביץ, ו"הכלל הוא כי צד אינו זכאי לפיצויים מוסכמים בנוסף לפיצויים רגילים, והבחירה בידי אדם לתבוע את הפיצוי המוסכם ללא הוכחת שיעור הנזק או את הפיצוי המלא לאחר הוכחת שיעור הנזק... (ראו ע"א 2981/92 יעקב כהן נ' צמד ע.א. בע"מ, פ"ד נ(2) 869 (1996), פסקה 13). משבחרו התובעים לתבוע פיצוי ספציפי בגין הפרות אלה של הנתבעת, הם אינם רשאים לתבוע בנוסף גם את הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם.

114. אשר לפיצוי בגין העיכוב במסירת הדירה, בין בשל שמדובר בפיצוי ספציפי שנקבע בדין, ובין בשל שאין מקום לכפל פיצוי, אין מקום לפסוק לתובעים פיצוי מוסכם בעניין זה, בשל הפרת הסכם המכר.

115. ואכן, בסעיף 5 ברישא לסיכומי התובעים נרשם, כי הם עותרים לתשלום פיצוי מוסכם בשיעור של 262,500 ₪, רק בשל אי רישום זכויותיהם בדירה. אלא שלא מצאתי, כי הנתבעת הפרה את ההסכם בין הצדדים בעניין זה.

116. לאור כל האמור לעיל, התובעים אינם זכאים לפיצוי כלשהו בגין הפרת ההסכם, אף שמצאתי קיומן של הפרות, היות שהתובעים קיבלו פיצוי ספציפי בגין ההפרות שנקבעו על-ידי.

117. בשולי האמור בעניין זה יש לומר, כי התובעים לא הצביעו בכתב התביעה או בסיכומים מטעם, על קיומו של סעיף בהסכם המכר, בו נקבע שהם זכאים לפיצוי מוסכם, בשל הפרה של הסכם המכר, ובית המשפט נאלץ לעשות מחקר בעניין זה בכוחות עצמו.

118. בסעיף 15 להסכם המכר נקבע, כי מקום בו הקונים (התובעים) יפרו את הסכם המכר, הם יהיו חייבים לשלם לחברה פיצוי בשיעור של 15% מסכום התמורה. דהיינו, הסכם המכר לא הקנה לתובעים זכות לתשלום פיצוי מוסכם, במקרה של הפרתו על-ידי הנתבעת. אלא שהצדדים



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

חתמו על נספח שינויים להסכם המכר (ראו עמ' 56 - 62 בכרך 1 לתיק המוצגים של התובעים), ובו נקבע, כי האמור בסעיף 15 להסכם המכר, שעניינו "הפרות וסעדים" יחול גם על הנתבעת, ושיעור הפיצוי המוסכם הועמד על 10%.

119. אסכם ואומר, כי התובעים אינם זכאים לתשלום הפיצוי המוסכם, היות שבשל ההפרות שנמצאו על-ידי שולם להם פיצוי ספציפי, ובצד זאת לא מצאתי שהנתבעת הפרה את ההסכם בין הצדדים, בכל הקשור לרישום זכויות התובעים בדירה.

סיכום הפיצוי הכספי

120. אסכם ואומר, שלעיל קבעתי, כי על הנתבעת לפצות את התובעים בסכום של 53,430 ₪ עבור תיקון ליקויים בדירה (ראו בסעיף 50 לעיל); בסכום של 5,880 ₪ עבור מ"ר של מחסן, וסכום של 2,500 ₪ בתוספת מע"מ בגין הליקוי בדלת המחסן (ראו בסעיפים 77 - 78 לעיל). בנוסף, קבעתי כי בשל עיכוב של שלושה חודשים נוספים באפשרות השימוש בדירה על הנתבעת לפצות את התובעים בסכום של 16,875 ₪. בסך הכול עומד הפיצוי ברכיבים אלה על סך של 79,135 ₪, ולסכום זה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית על-פי חוק מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל.

121. בנוסף פסקתי לתובעים פיצוי בסך של 50,000 ₪ בגין עוגמת הנפש (25,000 ₪ לכל תובע), ופיצוי בסך של 45,000 ₪ בגין אי הצמדת חנייה כאמור בהסכם. סכומים אלה נקבעו על-ידי בערכים להיום, ולכן יהיה מקום להוסיף עליהם הפרשי הצמדה וריבית על-פי חוק, רק ככל שלא ישולמו בתוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.

מתן צווי עשה ונשיאה בעלויות

122. בנוסף לסעדים כספיים, קבעתי בפסק הדין, שיש מקום למתן שלושה צווי עשה, בנושאים שונים.

123. **תכולת רטיבות.** בהתאם לקביעתי בסעיף 40 לעיל, ניתן בזאת צו עשה לבדיקת תכולת רטיבות במצע תחת הריצוף, באמצעות מכון בדיקה מוסמך, כאשר בעלות זו תישא הנתבעת.

למקרה שתמצא תכולת רטיבות מעל לקבוע בתקן, ניתן בזאת צו עשה, לפיו הנתבעת תישא בעלות ייבוש המצע, באמצעות מכונות שיובאו לדירה על-ידי בעל מקצוע שיבחרו התובעים. במקרה שכזה, לסכום הפיצוי הכספי יתווסף סך של 5,000 ₪ עבור דיור חלופי בתקופת ביצוע הייבוש.

124. **ליקוי בקיר החיצוני של חדר שינה הורים.** בהתאם לקביעתי בסעיף 51 לעיל, ניתן בזאת צו עשה, לפיו הנתבעת תבצע "תיקון בשטח המשותף הכולל פירוק חיפוי קיר חיצוני שמשותף לחדר שינה הורים, איטומו וחיפוי..." (כאמור בסעיף 2 לפרק ההערות של המומחה וייס), בפיקוח של מהנדס מטעמם של התובעים. הנתבעת תישא הן בעלות התיקון והן בעלות הפיקוח הנדרש, ובכלל זאת תישא בכל עלות של בדיקה אשר תידרש על-ידי המומחה מטעם התובעים (כדוגמת



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

בדיקת המטרה לצורך בחינת טיב האיטום). התיקון יושלם, כאשר תונח דעתו של המומחה מטעם התובעים, שאין עוד חדירת רטיבות לדירתם מן הקיר המשותף החיצוני.

125. תשלומי מע"מ בשיעור של 18%. בהתאם לקביעתי בסעיף 62 לעיל, ניתן בזאת צו עשה, ולפיו הנתבעת בפיקוח ב"כ התובעים, תבחן את מועדי התשלומים שבוצעו על-ידי התובעים, וככל שיתברר כי נגבה מע"מ בשיעור של 18% בגין תשלום כלשהו, **שבוצע לאחר השינוי בשיעור המע"מ**, אזי הנתבעת תשיבו לתובעים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית על-פי חוק ממועד ביצוע התשלום ועד למועד ביצוע ההחזר בפועל.

126. לא מצאתי מקום לתת צו עשה בכל הקשור לביצוע תיקונים בדירת משפחת ישראלוביץ', בין משום שהם אינם צד להליך ואין מקום לתת בעניינם צו מבלי לקבל את תגובתם, ובין לאור הודעת הצדדים, כי בהליך שהוגש על-ידי משפחת ישראלוביץ' מונחה מומחה מטעם בית המשפט ומבוצעים תיקונים בהתאם לחוות דעתו.

צירוף ראייה לסיכומים

127. הנתבעת צרפה לסיכומיה ראייה, שלא צורפה לתיק המוצגים מטעמה, המשקפת הסכמה חתומה על-ידי התובעים לקבלת פיצוי בסך של 48,000 ₪, עבור איחור של 8 חודשים במסירת החזקה בדירה.

128. התובעים הגישו בקשה להוצאת המסמך מתיק בית המשפט, בשל כך שלא צורף לתיק המוצגים של הנתבעת, ולא הוגשה בקשה להוספת ראייה.

הנתבעת התנגדה להוצאת המסמך, בטענה כי מסמך זה דרוש לגילוי האמת, ועל מנת להדוף טענה נרמזת של התובעים, לפיה לא קיבלו פיצוי כלשהו בגין האיחור במסירת הדירה.

129. לאחר העיון, החלטתי להתיר את הגשת המסמך. התובעים אינם מכחישים, כי חתמו על המסמך. לפיכך, מסמך זה איננו בגדר הפתעה עבורם, וצירופו נועד על מנת להגיע לחקר האמת ועל מנת להעמיד את התשתית העובדתית הנכונה. היות שהתובעים מודים בקבלת פיצוי (ראו בסעיף 9 לסיכומיהם), אזי צירוף המסמך איננו נושא פגיעה כלשהיא בזכויות התובעים, היות שלא עומדת להם זכות להתכחש למסמך עליו הם חתומים, ובפרט כך כאשר מוסכם עליהם שקיבלו פיצוי.

סוף דבר

130. לאור כל האמור לעיל, התביעה מתקבלת באופן חלקי, ועל הנתבעת, לפצות את התובעים בסכום של 79,135 ₪, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית על-פי חוק מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום בפועל, בנוסף, על הנתבעת לשלם לתובעים סך של 95,000 ₪, וסכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל, וזאת ככל שלא ישולם בתוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.

131. בנוסף, ניתנים צווי עשה, כמפורט בסעיפים 122 - 125 לעיל.



בית משפט השלום באשדוד

ת"א 56342-12-20 כהן ואח' נ' נועה בנייה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

132. הנתבעת תשלם לתובעים שכ"ט עו"ד והוצאות משפט בסכום כולל של 50,000 ₪. סכום זה ישולם לתובעים בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין, ויישא הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק, ככל שלא ישולם במועד זה.

זכות ערעור כחוק.

המזכירות תסגור את ההליך ותודיע לצדדים.

ניתן היום, ה' סיוון תשפ"ה, 01 יוני 2025, בהעדר הצדדים.

יהודה ליבלין, שופט

