



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723 [redacted] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת סיגלית מצא

התובע:

[redacted] ת.ז. [redacted]
על-ידי ב"כ עו"ד טל רבינוביץ

נגד

1. גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ, ח.פ. 514481639
2. נסראלדין סעיד בניין בע"מ, ח.פ. 512713439 על-ידי ב"כ עו"ד אורי פוקס

נגד

[redacted] ת.ז. [redacted] : צד ג'
על-ידי ב"כ עו"ד גלעד ניצן שטרן ואח'

פסק דין

1. בפניי תביעה לתשלום פיצויים בגין ליקויי בנייה וכן ירידת ערך של דירה שרכש התובע מאת הנתבעת 1 (להלן: "היזמית"), נבנתה על-ידי הנתבעת 2 (להלן: "הקבלן") ותוכננה על-ידי צד ג' (להלן: "האדריכל").

העובדות

2. התובע התקשר עם היזמית ביום 9.11.2011 בהסכם מכר לרכישת דירה מספר 20 בקומה שניה, בבניין הנמצא ברחוב חביבה ריין 27 בחיפה (להלן: "הדירה"). הדירה הוספה לבניין קיים מכוח תכנית המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מספר חפ/2187 התחדשות עירונית עיבוי מתחם חביבה ריין (פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5735 מיום 8.11.2007, להלן: "התכנית"). יזמית התכנית הנה עיריית חיפה (תקנון התכנית צורף כנספח ב' לתצהיר צד ג', נספח ב' לתצהיר מר שלמה גרינברג).





בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 / נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
ואח'

תיק חיצוני:

3. במסגרת התכנית אושר עיבוי של מתחם מגורים ברחוב חביבה רייך בחיפה (סעיף 10 לתקנון). יצוין כי "עיבוי בינוי" הנו הליך התחדשות עירונית, המבוצע בדרך ככל באזורים עירוניים ותיקים. התכנית מאפשרת קידום אינטרסים ציבוריים כגון חיזוק מבנים לצורך עמידתם ברעידות אדמה, הגדלת צפיפות הדיור, ייעוד שטחים לחניה, צרכי ציבור, שטחים ירוקים ועוד, בד בבד עם קידום אינטרסים פרטיים של בעלי הדירות, כגון הוספת ממ"ד, חניה, מרפסת, מעלית, שיפוץ המבנה מבחוץ וכדו'. לעניין זה ראו דברי כב' השופטת ד"ר מ' אגמון-גונן בעת"מ (ת"א) 50776-04-15 עופר לזובסקי נגד ועדת ערר מחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (21.10.2015):

"בישראל, מאז שנות ה-90, מהווה קידום העירוניות מטרה מרכזית מוסכמת בעולם התכנון. הבסיס הרעיוני לכך הוא תכנון תוך שמירה על שטחים ירוקים ועתודות פיתוח לדורות הבאים, במטרה לנצל את הקרקע באופן יעיל, כמו גם תשתיות, מבני ציבור ושירותים עירוניים. בנוסף, עומדת בבסיס המגמה הציפיה כי תוספת בניה כזו תביא להתחדשות מלאי הדירות והמשרדים בערים ותמנע שכונות מלהתרוקן ולהתדרדר פיזית וחברתית. תכניות אלו יש המכנים בשם כולל 'התחדשות עירונית'. ועדת הערר של המועצה הארצית ראתה במגמה זו לא פחות מ: 'צו השעה ומשימה לאומית' (מתוך החלטת ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתכנון ולבניה (בראשות עו"ד אורית קוטב) בערר 76/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז מרכז (מיום 1.4.15, נספח 14 לתגובת המשיבים 5-7).

ובהמשך, ביחס לתכניות בינוי-פינוי-בינוי ותוכניות עיבוי-בינוי:

"המסלול העיקרי לשמירה על איזון מרבי בין שטחים פתוחים לבין שטחים לפיתוח הוא ציפוף עירוני, כלומר הרוויית הבנייה והגדלת מספר התושבים בעיר. מודל זה זונח את עיקרון 'הפרחת השממה', אשר אפיין את מדיניות התכנון בישראל מאז הקמתה, ומקדם את המגמה שלפיה חלק גדול מהבינוי העתידי בישראל צפוי להתבצע במסגרת שטחים בנויים. פרויקט פינוי-בינוי (או בינוי-פינוי-בינוי) הוא פרויקט שמטרתו הקמת מבנים חדשים תחת מבנים קיימים, תוך הגדלת זכויות הבנייה באופן משמעותי. עיבוי בינוי הוא מסלול בניה ללא צורך בהריסת המבנים הקיימים אלא שיפוצם. הבנייה החדשה באחוזים נמוכים יותר ומבוצעת כתוספת קומות או אגפים חדשים (להרחבה בעניין זה ראו: אהרן נמדר, פינוי ובינוי, 46-25). פרויקטים מסוג זה ניתן לבצע ביוזמת הרשות המקומית (מכוח סעיף 33 לחוק התכנון והבניה) או ביוזמת יזמים פרטיים



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~התביעה~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

(מכוח הפרק החמישי ובפרט סעיף 49 כח לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה)). יש להדגיש, כי תכנית פינוי בינוי גוברת על תמ"א 38 (מכוח סעיף 6.2 לתמ"א 38).

על מנת לקדם את מגמת ההתחדשות העירונית הקימה הממשלה, בשנת 1996, ועדת היגוי לשיקום פיזי של מרכזי ערים בישראל, בראשות איתי אייגס, מי שהיה בזמנו סגן הממונה על התקציבים במשרד האוצר, שדנה, בין היתר במימוש פרויקטים של פינוי בינוי, ועיבוי בינוי (ראו בהרחבה: עינת גלוסר, 'התחדשות עירונית - פינוי בינוי - היבטים קנייניים, תכנוניים ומיסויים', מיסוי מקרקעין (2011)). הועדה המליצה על דרך בחירת המתחמים לפרויקטים אלו וקבעה, כי תכנון אופטימלי של פרויקטים אלו הוא תכנון הכולל תוספת מרבית של זכויות, תוך שמירה על התפקוד התקין של המרקם העירוני השובב, ואיכות הסביבה ..."

4. אכן, ההסדר הסטטוטורי לעיבוי הבניה עוגן תחילה בהוראות סעיף 49"ט לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין") וסעיף 33א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") אשר קבע: "א) הממשלה רשאית, בהמלצת הועדה שמונתה לפי הוראות סעיף קטן (ג), להכריז בצו על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי, או לעיבוי בניה". ביום 29.11.2009 (ק"ת תש"ע מספר 6830, עמ' 140) פורסם צו התכנון והבניה (הארכת תוקף של הכרזות על מתחמים להתחדשות עירונית), תש"ע-2009 הקובע כדלקמן:

"בתוקף סמכותה לפי סעיף 33א(ב)(2)(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, ובהמלצת הועדה לעניין מתחמי פינוי ובינוי, ובהמלצת יושבי ראש מוסדות התכנון המוסמכים, מכריזה הממשלה לאמור:

1. מוארך בזה תוקף ההכרזה של המתחמים המפורטים להלן:

(1) מתחמים לפינוי לשם בינוי:

...

(2) מתחמים לעיבוי בנייה:



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11 [REDACTED] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

חיפה – חביבה רייך.

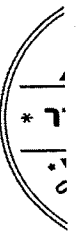
(הצו הוארך בשלישית בצו התכנון והבניה (חידוש תוקף הכרזה לתקופה שלישית על מתחמים לפינוי לשם בינוי) (מספר 2), התשע"ו-2016, ק"ת התשע"ו מספר 7634 מיום 22.3.2016, עמוד 862)

5. למען השלמת התמונה יצוין כי בשנת 2016 נחקק חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להוראות המעבר ראו סעיף 30 לחוק, פורסם בס"ח התשע"ו מספר 2581, מיום 21.8.2016, עמ' 1234). במסגרת חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בוצע תיקון עקיף של הוראות חוק התכנון והבניה (סעיף 21 לחוק), לרבות ביטול סעיף 33א' (סעיף 21(4) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית). כן בוצע תיקון עקיף להוראות חוק מיסוי מקרקעין (סעיף 25 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית). שינויים חקיקתיים אלו בוצעו לאחר אישור התכנית ולפיכך אינם רלבנטיים לענייננו.

6. במסגרת פרויקט עיבוי בניה, היזם אינו רוכש את הזכויות ביחידות הדיור הקיימות במתחם, אלא רק את זכויות הבנייה של הדיירים ביחידות הדיור הקיימות, בתמורה לחיזוק ושיפור המבנה שבו הם גרים (אהרון נמדר, פינוי ובינוי, חושן למשפט, 2013, בעמ' 249).

ומכאן חזרה לענייננו.

7. כאמור לעיל, הדירה מצויה ברחוב חביבה רייך 27 (חלקה 9, גוש 11196), בשכונת רמות רמז בחיפה. הדירה ממוקמת בקומה השנייה בבניין, וסומנה כדירה מספר 20. המבנה בו מצויה הדירה נבנה בבנייה רוויה וכולל שלוש כניסות (27, 29, 31). על פי חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט, הדירות ברחוב נהנות מרמת ביקוש גבוהה יחסית עקב קרבה ונגישות נוחה לטכניון ולאוניברסיטת חיפה. המבנה הקיים (בטרם עיבוי) כלל שלוש קומות מעל קומת עמודים ו-18 דירות. במסגרת התוכנית הוספו למבנה שלוש קומות מגורים (מעל הקומות הקיימות) ו-18 יחידות דיור, שהוספו בקומות העליונות ובאגפים שנבנו משני צידי המבנה הקיים. סך הכל הוגדל שטח הבנייה מ-2,160 מ"ר שטח עיקרי ל-4,320 מ"ר וכמעט הוכפלה צפיפות הדיור (27 יחידות דיור





בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 [REDACTED] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
ואח'

תיק חיצוני:

לדונם במקום 14) (ראה טבלת זכויות והוראות בניה בתקנון התכנית וכן סעיפים 6-7 לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט במש/2).

8. ביום 28.7.2011 ניתן היתר בנייה (נספח ג' לתצהיר מר גולדמן; נספח ג' לתצהיר מר שלמה גרינברג). ביום 8.11.2011 הוציאה היזמית צו התחלת עבודה לקבלן (נספח ד' לתצהיר מר שלמה גרינברג). הבנייה הושלמה בשנת 2013. ביום 27.6.2013 ניתן אישור להספקת חשמל/מים/טלפון לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבנייה ולפי תקנות התכנון והבנייה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א-1981 (טופס 4 צורף כנספח ה' לתצהיר מר גולדמן; נספח ה' לתצהיר מר שלמה גרינברג). ביום 26.6.2013 ניתן אישור המשרד לביטחון פנים – הרשות הארצית לכבאות והצלה, לשכת תחנת חיפה – מדור מניעת דליקות (נספח ו' לתצהיר מר גולדמן; נספחים ו' ו"א לתצהיר מר שלמה גרינברג).

9. במקביל לקידום ההליכים התכנוניים הוחל בשיווק הדירות החדשות. לעניין זה נעזרה הנתבעת במשרד התיווך "רשת התיווך הישיר", אליה פנה התובע (סעיף 3 לתצהיר מר אושרי קריסטל, מנהל מכירות במשרד התיווך). בטרם כריתת ההסכם ניהלו הצדדים משא ומתן, במסגרתו יוצג התובע על-ידי עורך דין. ביום 31.10.2011 שלח ב"כ התובע ליזם את הערותיו לטיטת הסכם המכר. ביום 1.11.2011 נשלחו לב"כ התובע טיוטת נספח שינויים אשר צורפה להסכם הכוללת את ההערות המקובלות על היזמית. כן הועבר לב"כ התובע, לבקשתו, העתק מהיתר הבנייה והמפרט הטכני (תכתובת המיילים צורפה כנספח ז' לתצהיר מר שלמה גרינברג).

10. ביום 9.11.2011 נכרת הסכם בין היזמית לבין התובע (נספח א' לתצהיר התובע, נספח ח' לתצהיר מר שלמה גרינברג). המבוא להסכם קובע כדלקמן:

"הואיל והחברה מצהירה כי הינה בעלת מלוא זכויות הבניה ובעלת הזכויות בחלק מן הרכוש המשותף בקרקע ברחוב חביבה רייך - 27-29-31 בחיפה הידועה ברישומה בלשכת רישום המקרקעין בחיפה כחלקה 9 בגוש 11196 אשר עליה חלה תכנית בניין העיר חפ/2187 (התחדשות עירונית עיבוי מתחם חביבה רייך) לפיה ניתן לבנות על המקרקעין, בנוסף ל-18 דירות מגורים קיימות, 24 דירות מגורים נוספות וכן שטחים נוספים;



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~התל תל~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

והואיל והחברה מצהירה כי ברשותה היתר בניה מספר 110540 מיום 3.8.2011 בהתאם להחלטת ועדה מקומית מספר 4 מ-10.1.2011 לבניית פרויקט פינוי ועיבוי הכולל תוספת 3 קומות, ובניית 24 יחידות דיור חדשות בנוסף ל-18 יחידות דיור;

"....

להסכם צורפו מפרט טכני (נספח א'), תכנית מכר (נספח ב'), מחיר יחידת הדיור ותנאי תשלום (נספח ג'), נספח הצמדות (נספח ד'), נוסח ייפוי כוח בלתי חוזר (נספח ה') ונספח ליווי בנקאי (נספח ו') (סעיף 1.2 להסכם).

11. סעיף 2 להסכם (הגדרות) מגדיר "יחידת דיור" כ-

"הדירה מסומנת בספרי החברה כדירה מספר 20 בקומה מספר 2 של בניין 27 כיוונים צפון – דרום ומערב, המפורטת במפרט הטכני המצורף לחוזה זה כנספח א' וכן בתוכניות מכר, המצורפות לחוזה זה כנספח ב', ליחידת הדיור יוצמדו ההצמדות המיוחדות ליחידת הדיור כפי המפורט בנספח ד' וכן אותו חלק יחסי ברכוש המשותף שיוותר לאחר ההצמדות המיוחדות ליחידות הדיור האחרות וליחידת הדיור עצמה כמפורט בנספח א'."

במפרט המכר (להלן: "המפרט") מתוארת הדירה כדירה טיפוסית – בת 4 חדרים (3 חדרים + ממ"ד). שטח הדירה כ-78 מ"ר (סעיף 5 למפרט, נספח ט' לתצהיר מר שלמה גרינברג), מרפסת בשטח 8 מ"ר ומחסן דירתי (מספר 33) בשטח 2 מ"ר (סעיפים 1-2 לנספח ד' להסכם המכר).

12. גובה הדירה, כקבוע במפרט:

"3.1 גובה הדירה:

גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.50 מ' או לפי דירות קיימות בקומה.

גובה פרוזדור: לא פחות מ-2.05 מ'.





בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11-14 ~~הש"ס 14-11-20723-11-14~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
ואח'

תיק חיצוני:

הערה – הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימלי הנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 וביחס לשטח המינימלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה."

13. ביום 28.4.2013 נערך טופס בחינת יחידת דיור. הטופס נחתם על-ידי גב' גלית עטיה, בתו של התובע. בטופס נכתב כי "הדיירת לא מסכימה לקבל את הדירה עד לתיקון דוד החשמל. הדירה ראויה למגורים ומוכנה למסירה" (נספח ה' לתצהיר התובע, נספח י"ב לתצהיר מר שלמה גריברג). ביום 11.8.2013 נחתם כתב אישור על קבלת החזקה בדירה (נספח י"ג לתצהיר מר שלמה גריברג). גב' גלית עטיה רשמה בכתב ידה על גבי הטופס:

"אין חתימה על מסמך זה מהווה אישור על תקינות הדירה, דו"ח ליקויים מפורט יוגש על-ידי מהנדס לאחר המסירה." (נספח ו' לתצהיר התובע)

14. ביום 23.7.2014 נשלח ליזום מכתב ב"כ התובע, לו צורפה חוות דעתו של המהנדס ד"ר אברהם בן עזרא (נספח י"ד לתצהיר מר שלמה גרינברג, נספח ג' לתצהיר התובע). בעקבות מכתב זה הוחלפו מכתבים בין הצדדים ומומחה מטעם הנתבעת אף ביקר בדירה (תשובת הקבלן מיום 3.8.2014 צורפה כנספח ט"ו לתצהיר מר שלמה גרינברג, נספח ז' לתצהיר התובע; מכתב ב"כ התובע לקבלן במענה למכתבו מיום 7.8.2014 צורף כנספח ח' לתצהיר התובע; מכתב ובו בקשה לערוך ביקור בדירה לשם ביצוע בדיקה על-ידי שמאי מטעם היזמית מיום 26.8.2014 צורף כנספח ט"ז לתצהיר מר שלמה גרינברג וצורף כנספח ט' לתצהיר התובע; תשובת ב"כ התובע למכתב הקבלן ביום 26.8.2014 צורפה כנספח י' לתצהיר התובע).

ביום 10.11.2014 הוגשה התביעה.

טענות הצדדים

טענות התובע - כללי



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11-14 ~~השופט~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

15. טוען התובע כי הנתבעות לא עמדו בתנאי החוזה או דרישות הדין בכל הנוגע לטיב הבנייה של הדירה, וכי בדירה נתגלו ליקויים, המזכות את התובע בפיצויים. המהנדס ד"ר אברהם בן עזרא אשר בדק את הדירה ביום 1.9.2013 שם את תיקון הליקויים בדירה בסכום של 73,986 ₪. עוד טוען התובע כי חלק מהליקויים אינם ניתנים לתיקון (גובה הדירה 2.36-2.38 מ' במקום 2.50 מ', גובה המסדרון 1.98 מ' במקום 2.05 מ', היזק ראייה אשר נגרם מחלון הממ"ד, גודל חדר שינה הורים וחדר שינה ילדים, בליטות בחדר רחצה מרכזי, אי התאמה להל"ת (הוראות למתקני תברואה) – מידות תא רחצה בחדר שירותי הורים ומעבר צר לפינת השירות), וכי יש בליקויים אלה בכדי להפחית את ערכה של הדירה. לעניין זה הגיש התובע את חוות דעתו של השמאי מר אלי סידאווי מיום 24.9.2013 לפיה ירידת הערך לדירה מסתכמת בסכום של 228,300 ₪. ירידת הערך חושבה על בסיס שווי של 1,200,000 ₪ (סעיף 6 לחוות הדעת).

16. הסכומים הנתבעים בכתב התביעה:

א. עלות התיקונים בהתאם לחוות דעת ד"ר בן עזרא – 73,986 ₪;

ב. ירידת ערך בהתאם לחוות דעת השמאי מר אלי סידאווי – 228,300 ₪;

ג. שכר טרחת ד"ר בן עזרא – 3,540 ₪;

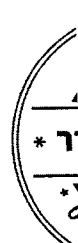
ד. שכר טרחה מר אלי סידאווי – 2,950 ₪;

ה. עגמת נפש – 30,000 ₪;

ו. אחסון, הובלה ומגורים חליפיים – 15,000 ₪;

ז. סך הכל – 353,776 ₪.

טענות הנתבעות - כללי





בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11-14 ~~הת"מ 20723-11-14~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

17. הפרויקט כולל הוספת שלוש קומות למבנה קיים, כמו גם הוספת אגפים מצדי המבנה. בנסיבות אלה, מידות וגובה האגפים הנבנים בצמוד לדירות הקיימות נגזרים מגובה הדירות הקיימות. הדירה הנה חלק מאגף חדש אשר הוסף למבנה, בצמוד ולצד הדירות הקיימות במבנה. לדירות הקיימות והחדשות כניסה וחדר מדרגות משותפים. משכך, נבנו הדירות החדשות באופן התואם את נתוני המבנה הקיים.

18. הפרויקט נבנה בהתאם לתוכנית ולהיתר בנייה שניתן מכוחה. מהגרמושקה עולה כי המרחק בין רצפת דירה אחת לרצפת הדירה מעליה הנו 2.75 מ'. הואיל ועובי רצפת בטון הנו 22 ס"מ ועובי המילוי שתחת הריצוף והריצוף עצמו הנו כ-15 ס"מ בתוספת שכבת טיח בתקרה בעובי של כ-2 ס"מ (סך הכל 39 ס"מ), גובה הדירות שנבנו בצמוד לדירות הקיימות תוכנן להיות כ-2.36 ס"מ. אלו הם הגבהים והמידות אשר אושרו על-ידי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה. לאחר סיום הבנייה אף קיבל המבנה אישור אכלוס מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חיפה, אישור מהמשרד לביטחון פנים – הרשות הארצית לכבאות ולהצלה וכן אישור הג"א. האישורים ניתנו לאחר בדיקת התאמתן של הדירות לנתוני הבקשה להיתר, לדין ולמגורים.

19. התובע רכש את הדירה סמוך לאחר קבלת היתר הבנייה. התובע ראה את המבנה הקיים והיה מודע למשמעות בניה במסגרת הליך של "עיבוי בינוי". יתר על כן, ההסכם הפנה לתכנית ולהיתר הבניה. העתק מהיתר הבניה אף הועבר לתובע, על-ידי בא כוחו, לבקשתו. משכך היה התובע מודע למלוא נתוני הדירה כפי שתוכננה. בסעיף 3.1 למפרט המכר אשר צורף להסכם נקבע בכל הנוגע לגובה הדירה כי יהיה "לא פחות מ-2.50 מ' או לפי הקיים". בכל הנוגע לבניה שבוצעה באגפי המבנה בוצעה הבניה בהתאם לקיים. משכך, תואמת הבניה את המפרט. עוד טוענות הנתבעות כי הפחתת גובה הדירה לא גרמה לירידת ערך. לעניין זה מפנות הנתבעות לכך שממועד מסירת החזקה בדירה לידי התובע מושכרת הדירה, על ידי התובע, לשוכרים, במחיר המקובל בשוק.

20. הנתבעות הגישו הודעת צד ג' נגד מר גולדמן גבריאלי, האדריכל אשר תכנן וערך את התוכניות על פיהן בוצע הפרויקט, לרבות הדירה (להלן: "האדריכל").

ההליך



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~התביעה~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

21. הנתבעות הגישו חוות דעת תכנונית אשר נערכה על-ידי מר יצחק לזר וכן חוות דעת המתייחסת לליקויי הבנייה הנטענים, אשר נערכה על-ידי האדריכל מר אבי גולדשטיין. ביום 1.11.2015 אף הוגשה חוות דעת שמאית המתייחסת לטענה לירידת ערך. חוות הדעת שנערכה על-ידי השמאי מר דותן דרעי הוגשה מטעם הנתבעות וצד ג'.

22. ביום 8.2.2015 מינה בית המשפט את מר גלעד פינטו, מהנדס ושמאי מקרקעין, כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "המומחה"). המומחה התבקש לחוות דעתו בכל הנוגע לטענות הצדדים ביחס לליקויי בניה וכן ביחס לטענה לירידת ערך. ביום 13.10.2016 הוגשה חוות דעתו של המומחה (חוות הדעת בעניין ליקויי בנייה סומנה כמוצג במש/1 וחוות הדעת בעניין ירידת הערך סומנה כמוצג במש/2).

23. בחוות דעתו שם המומחה את עלות תיקון הליקויים שמצא בסכום של 3,100.5 ₪. משך ביצוע התיקונים, כפי שקבע המומחה, כארבעה ימים. המומחה אף קבע כי אין צורך לפנות את הדירה לצורך ביצוע התיקונים וכי לא נדרש פיקוח הנדסי.

24. לעניין ירידת ערך קבע המומחה כי יש ירידת ערך בגין אי התאמת גובה הדירה לקבוע בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות"). המומחה דחה את הטענה לירידת ערך בשל היזק ראייה, מידות חדר שינה הורים וחדר ילדים, דלת ממ"ד, בליטות בחדר רחצה מרכזי ואי התאמה להל"ת (הוראות למתקני תברואה) במידות תא רחצה בחדר שירותי הורים (פרק 10 לחוות הדעת במש/2). בהתאם לנספח חישוב ירידת ערך (סעיף 14 לחוות הדעת), שם המומחה את ירידת הערך לפי שווי של 14,300 ₪ למ"ר מכונה (כנגזר מהטבלה בסעיף 15 לחוות הדעת, נספח ב', במסגרתה הובאו עסקות להשוואה ברחוב חביבה ריין 27-31 בשנים 2011 עד 2016). אחוזי ההפחתה נעו בין 15.38% (לחדר שינה ילדים שגובהו 2.36 מ') ל-11.94% (לממ"ד שגובהו 2.38 מ'), וחושבו בנפרד לכל אחד מחדרי הדירה. סך הכל קבע המומחה ירידת ערך בסך 89,975 ₪ כולל מע"מ. לאחר חקירתו תיקן המומחה טעות סופר בחוות דעתו ובעקבות כך תוקן הסכום ל-87,000 ₪ (סעיף 5 להודעה מיום 14.1.2018).

25. ביום 12.9.2017 וביום 3.1.2018 נחקרו המומחה והתובע. בסוף הישיבה הוריתי למומחה, לבקשת הנתבעות והאדריכל, להכין חוות דעת משלימה, אשר תקבע מהי ירידת הערך בהנחה



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~המחוזי~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

שהמועד הקובע אינו מועד הכנת חוות הדעת (כפי שנעשה במסגרת במש/2), אלא 8/2013 (מועד תפישת החזקה בדירה) ו-11/2011 (מועד כריתת ההסכם). ביום 1.2.2018 הוגשה לתיק בית המשפט חוות דעת משלימה. ביום 7.1.2018 נחקרו בתו של התובע (גב' גלית עטיה), עדי הנתבעות (מר שלמה גרינברג והמתווך מר אושרי קריסטל) וכן האדריכל.

הצדדים הגישו סיכומיהם והגיעה עת ההכרעה.

דיון והכרעה

מעמדו של המומחה

26. בתיק זה מונה מומחה על-ידי בית המשפט. מעמדה של חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט והטעמים לסטייה הימנה תוארו לא אחת בפסיקה. לעניין זה ראו פסק הדין בת"א (מרכז) 11-10-36334 כלל חברה לביטוח בע"מ נגד חברת החשמל לישראל בע"מ (9.1.2017) והאסמכתאות המובאות שם:

"אמנם, חוות הדעת של המומחה מטעם בית המשפט אינה כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט (ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא, פ"ד נו(2) 936, 949 (2002)), ואמנם, מומחה בית המשפט הינו ככל העדים וניתן להעמיד לבחינה את מקצועיותו ואת עמדותיו – ויחד עם זאת, בדרך כלל בית המשפט יאמץ את ממצאי המומחה המקצועי האובייקטיבי מטעמו וזאת בהיעדר סיבה משמעותית ובולטת שלא לעשות כן (ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי (23.4.90); ע"א 1240/96 שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל, פ"ד נב(4) 563, ע"א 5509/09 מסארווה נ' מסארווה (23.2.2014)). על הלכות אלו חזר בית המשפט לאחרונה בת.א. (חי') 14-11-20103 עוסמאן עבאס נ' מדינת ישראל - רשות מקרקעי ישראל (13.12.2016) ובת.א. (מחוזי ת"א) 12-07-18238 יוסף לוי נ' רפאל רייך (18.08.2016))."

בענייננו, מצאתי את חוות דעתו של המומחה מקצועית ומהימנה ולפיכך, למעט מספר נקודות בהן אדון בהמשך, אני מאמצת את ממצאיו.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ליקויי בניה

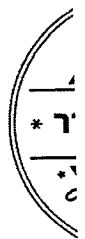
27. סעיף 4(א) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)") קובע כי מוכר של דירה לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם הדירה או חלק ממנה "... שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה". סעיף 4(ב) לחוק המכר (דירות) מוסיף ומורה כי יראו אי-קיום של חיוב כאמור "... כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, התשכ"ח-1968". הקונה זכאי להסתמך על "אי-התאמה" אם הודיע עליה תוך שנה ממועד העמדת הדירה לרשותו או תוך זמן סביר אחרי גילויה (סעיף 4א' לחוק המכר (דירות)). כמו כן, על הקונה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמה (סעיף 4ב' לחוק המכר (דירות)). סעיף 2 לחוק המכר (דירות) מחייב את המוכר לצרף להסכם המכר מפרט התואם את הנוסח שצורף לצו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 (להלן: "צו המכר"). לפיכך, ייבחנו הליקויים הנטענים אל מול הוראות תקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות וכן לאור הוראות המפרט שצורף להסכם המכר.

על מנת לפשט ולייעל את הדיון ייערך הדיון בכל אחד מהליקויים הנטענים בנפרד. ביחס לכל ליקוי נטען אציין את קביעת המומחה, טענות הצדדים ביחס לקביעה זו וטעמי החלטתי, הכל כפי שיובא להלן:

28. סעיף ליקוי 5: גובה הדירה

28.1 אין מחלוקת כי גובה הדירה נע בין 2.36-2.38 מ'. קביעה זו אף נתמכת בממצאי המומחה, כפי שהובאו בחוות דעתו, באופן הבא: גובה התקרה בסלון – 2.37 מ'; גובה התקרה במטבח – 2.36 מ'; גובה התקרה במרחב המוגן- 2.38 מ'; גובה התקרה בחדר שינה ילדים – 2.36 מ'; גובה התקרה בחדר שינה ילדים – 2.37 מ'.

28.2. לטענת התובע תקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, קובעות מהו גובהו המינימלי של התקרה (במדידת הפרש הגובה בין רצפה – תקרה), והוא לא יפחת מ- 2.50 מ' (סעיף 2.03 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות). אולם גובה התקרה אשר נמדדה בדירתו של התובע, נמוך משמעותית מהקבוע בתקנות. עוד מבקש התובע להסתמך על הקבוע בע"א 60/85, 71/85 סולל בונה בע"מ מחוז ירושלים נגד נמרוד ושולמית ברקן ואח' (לא פורסם) (צורף לחוות דעת





בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 / נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ד"ר בן עזרא), ובפרט להתבסס על הטבלה המופיעה בפסק הדין, במסגרתה נקבעו אחוזי ירידת ערך פרוגרסיביים בכל הנוגע להפרש שבין 2.50 מ' ל-2.20 מ'. על כן, ובהתאם לטבלה, טוען התובע כי זכאי הוא לפיצוי בשיעור 13.66%, אשר נישום על-ידי שמאי התובע (מר סידאווי) בסך 164,000 ₪.

28.3. לטענת הנתבעות, התובע רכש את הדירה בסמוך לאחר קבלת היתר הבנייה, ראה את המבנה הישן והיה מודע לכך שהדירה תיבנה בתהליך של "עיבוי בינוי". הנתבעות מפנות לכך שבמסגרת ההסכם אישר התובע כי ראה את המקרקעין, ולכך שהיתר הבנייה הועבר לתובע בטרם חתימתו על ההסכם, לבקשתו. התובע בדק את תכניות הבנייה וערך את כל הבדיקות הנדרשות בטרם החליט לרוכשה. עוד הפנו הנתבעות לכך שלתובע ידע טכני וניסיון (לדבריו), וכי היה מיוצג על-ידי עורך דין בהליך הרכישה.

28.4. טוענות הנתבעות כי גובהה של הדירה תואם את הקבוע בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים. דברים אלו עולים גם מסעיף 3.1 למפרט, בו צוין כי גובה הדירות מפני הריצוף עד תחתית התקרה יהא לא פחות מ-2.50 מ' או לפי דירות הקיימות בקומה.

28.5. עוד טוענות הנתבעות כי החקיקה אינה מסדירה מצב של עיבוי מבנה קיים, הכולל דירות בעלות גובה לא תקני (שכן נבנו קודם להתקנת תקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות). משכך, לא ניתן להגשים את מטרות החקיקה ביחס לחיזוק מבנים או לבצע חיזוק למבנה בהתאם לתכנית שאושרה על-ידי הרשויות אלא בדרך שבוצעה בפועל. טוענות הנתבעות כי פרשנות תכליתית רצויה של החקיקה הנה שאין תחולה להוראות סעיף 2.03 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות במקרים אלה, כפי שאינה חלה במקרה של הרחבת דירה מכוח תמ"א 38. עוד טוענות הנתבעות כי אחד מעקרונות התהליך של "עיבוי בינוי" הנו תכנון הנשען ככל הניתן על התשתיות הקיימות (מסמך עקרונות במסלול עיבוי, אתר משרד הבינוי והשיכון, צורף כנספח א' לסיכומי הנתבעים). עיקרון זה אף עוגן בסעיף 18.1 לתקנות תמ"א 38, הקובע כי "תוספת הבנייה תעוצב ותתוכנן בצורה מתואמת עם המבנה הקיים כמכלול אחד".



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723 ~~התיק 20723~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

28.6. בחוות דעת המומחה נקבע כי גובה הדירה אינו תואם את תקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות. עוד נקבע בחוות הדעת כי הליקוי אינו ניתן לתיקון, וכי הליקוי גורם לפגיעה פונקציונאלית. משכך, יש לקבוע ירידת ערך לדירה בשל כך.

29. סעיף ליקוי 5: הכרעה

29.1. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל בנקודה זו וכי התובע זכאי לפיצוי בגין ירידת ערך הדירה בשל גובהה, כפי שיפורט להלן -

בהתאם לסעיף 2.03(א)(4) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר תנאיו ואגרות, גובהו המזערי של חדר הנועד למטרה עיקרית ושלא נקבעה לגביו הוראה מיוחדת - 2.50 מ'. כעולה מחוות דעת המומחה (ולמעשה אין מחלוקת בעניין זה), גובה חדרי הדירה (שנועדו למטרה עיקרית) נע בין 2.36-2.38 מ'. משכך, גובה הדירה אינו תואם את הוראות הדין.

29.2. הנתבעות מפנות לסעיף 3.1 למפרט שם צוין - "גובה הדירה מפני הריצוף עד תחתית התקרה: לא פחות מ-2.50 מ' או לפי דירות קיימות בקומה". דא עקא, בהערה לאותו הסעיף נקבע כך -

"הערה - הגובה הנ"ל למעט תחת קורות, בליטות והנמכות מקומיות, מערכות, תקרות משנה, ובכל מקרה לא פחות מהגובה המינימלי הנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 וביחס לשטח המינימלי הנדרש בתקנות לגובה החלל המקורה."

כלומר, בכל מקרה לא יפחת הגובה מהקבוע בתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות (לעניין זה ראו גם עדותו של האדריכל אשר לא ידע להסביר כיצד מתיישבות הוראות הסעיף עם ההערה, עמ' 74, ש' 9-12 וכן בעמ' 75, ש' 27-28). יתר על כן, לא די באמירה כללית לפיה הגובה יהיה "לפי הקיים". משמדובר בגובה הנמוך מהגובה הקבוע בדין, היה על הנתבעות להבהיר ולהדגיש בפני התובע, ובכתב, כי כאשר נכתב "לפי הקיים" הכוונה לגובה נמוך מ-2.50 מ' ואף פחות מזה הקבוע בתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 [REDACTED] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לא זו אף זו, סעיף 5 למפרט הטכני קובע כי שטח הדירה הוא "כ-78 מ"ר המחושב לפי כללים אלה...". ס"ק (ד) קובע כי "בחישוב השטח ייכללו רק השטחים שגובהם תואם לנדרש בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970".

29.3. איני מקבלת את טענתן של הנתבעות, כי התובע רכש את הדירה בידיעה כי התקרה בדירה זהה לגובה הדירות הישנות, ונמוכה מהקבוע בתקנות, שכן היו בפני התובע תכניות הבניה וההיתר. ראשית, לא ניתן להקיש מהסתכלות בחתכי הבניין המופיעים בגרמושקה (נ/6) את גובה התקרות, שכן בחתכים מצוינים הפרשי הגבהים בין הקומות עוד לפני פחת של טיח בתקרות וכו' (ברוטו). הפרש הגבהים בים הקומות הנו 2.75 מ' ולא ניתן לצפות ממי שאינו מצוי בבנייה כי ידע להפחית מהפרש הגברים 39 ס"מ.

29.4. אכן, לא אחת נקבע כי גובה דירה הנו "ליקוי שקוף", שאין לצפות כי הקונה יהא מודע לו אף בעת מסירת החזקה בדירה (קל וחומר תוך התבוננות בבניין הקיים לו יוספו אגפי הבנייה). לעניין זה ראו דברי בית המשפט בפסק הדין שניתן בע"א 2299/99 שפייר נגד דיור לעולה בע"מ, פ"ד נה(4) 213:

"... קונה מן היישוב לא ידע לעתים קרובות על קיומה של אי-התאמה, והרי אין הוא מומחה בשיטות העבודה, בטיב החומרים ובדין הבנייה. קונה מן-המניין – שלא כמות הקבלן – אף אין לו לעזר אנשי-מקצוע ומומחים, ועל-כן גם לא יוכל לעמוד על ליקויים 'שקופים' (כלשונו של השופט ד' חשין בת"א (י-ם) 12942/87 דובר נ' אלרם) כליקויים בגובה הדירה, ברוחב מסדרונות ועוד כיו"ב ליקויים שרק בדיקת מומחה תוכל לעמוד עליהם (ורדי בספרו הנ"ל, בעמ' 94)."

לעניין זה ראו גם עדותו של המומחה בע' 26, ש' 17, וכן את ספרו של אביחי נ' ורדי, עו"ד, דיני מכר דירות, ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים, ההוצאה לאור של לשכת עורכי הדין, מהדורה שלישית, התשס"ט-2009 סעיף 306 (ע' 83-80 והאסמכתאות המובאות שם).

29.5. בנוסף, איני מקבלת את טענות הנתבעות כי במקרים מעין אלו, בהם הבניה נשענת על התשתיות הקיימות, אין תחולה להוראות סעיף 2.03 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ואגרות, בהיקש למקרים בהם מורחבת דירה מכוח תמ"א 38. אין דין הרחבת דירה המבוצעת מכוח הוראות תמ"א 38 כדין בנית דירה חדשה, המבוצעת מכוח הוראות תכנית מפורטת. בכל הנוגע לדירה חדשה ובהיעדר הוראת פטור מפורשת, כפופה הבנייה להוראות הדין, לרבות ההוראות בעניין גובה החדרים.

29.6. אף איני מקבלת את טענת הנתבעות כי חיובן לעמוד בהוראות הדין בכל הנוגע לגובה הדירות יפגע בתכלית החקיקה. לא כל הדירות בבניינים המתאימים לעיבוי אינם בגובה תקני וקיימות אפשרויות ציפוף אחרות (כגון פינוי בינוי). יתר על כן, הנתבעות לא הוכיחו כי לא ניתן היה לעבות את המבנה תוך שמירה על הוראות הדין (כגון עיבוי הבניה לגובה, או מציאת פתרונות הנדסיים אחרים לבעיה). ועוד, בשים לב לכך שמדובר בחקיקה אשר נועדה להגן על הצרכן ("חקיקה צרכנית"), לכך שמדובר בעניינים שבדרך כלל אינם בתחום ידיעתם של הרוכשים ולכך שמדובר בדרך כלל בהשקעה ממונית משמעותית ביותר, אין לקבל פרשנות המאינת את הוראותיו הברורות של דין ללא הוראה מפורשת של המחוקק בעניין זה.

29.7. איני מקבלת את טענת הנתבעות, כי אין לחייבן בפיצוי התובע בגין ירידת ערך הדירה, נוכח העובדה שהדירה נבנתה כדין, ומכוח היתר בניה שניתן לה על ידי הוועדה המקומית חיפה ונוכח האישורים אשר ניתנו לחיבור המבנה למים, חשמל וכדו'. אף אם ניתן היתר לבניה הכוללת אי התאמה להוראות תקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות אין בכך בכדי להעלות או להוריד בכל הנוגע לחובתן של הנתבעות כלפי התובע, הן מכוח הוראות ההסכם והמפרט שצורף לו, והן מכוח הוראות חוק המכר, למסור לו דירה התואמת את הוראות הדין מבחינת גובהה. לעניין זה ניתן לגזור מפסק הדין שניתן בת"א (ת"א) 43564-03-11 אורלי קלגאבן נגד אברהם דובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ (27.2.2014) שם הפנה בית המשפט לדבריו של פרופ' זמיר, לפיהם היתר הבניה אינו חלק מהתחייבויות הקבלן כלפי הקונה:

"לא תיתכן מחלוקת על חובתה של הנתבעת לבצע את הבנייה כדין, דהיינו לפי כל התקנים והתקנות הרלבנטיים, אלא שחובה בסיסית זו נועדה להבטיח שמירה על 'רמה מזערית של בטיחות, יציבות, תברואה, איכות ונוחיות של מבנים בהתאם ליעודם, לרווחת המשתמשים בהם ולרווחתם של אנשים שלישיים העלולים להיפגע מבניה רעועה או פגומה' (זמיר, עמ' 206). וכך



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~מס' 20723-11-14~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

גם מביע פרופ' זמיר את דעתו שלפיה היתר הבנייה איננו חלק מהתחייבויות המוכר:

'סטייה מהיתר בין שלא כדין ובין לאחר קבלת היתר חדש המשנה את ההיתר המקורי איננה בהכרח פוגעת בקונה באותה מידה ובאותו אופן שבו פוגעת בו אי עמידה בסטנדרטים המינימליים של איכות הבניה, יציבותה ותנאי מגורים (או שימוש אחר) בסיסיים ... כאשר ההיתר לא הוצג לקונה, או כאשר המוכר שמר לעצמו בבירור את הזכות לשנות את ההיתר ושינוי זה אינו משנה את האמור במפרט ... אין זה ברור שלקונה יש ציפייה לגיטימית שדירתו והבניין כולו ייבנו בהתאם להיתר כפי שהיה בעת כריתת החוזה." (זמיר, עמ' 359).

...

חובתו של בונה בניין לבנות על בסיס הוראות החוק הרלוונטית ברורה וזו זו ההלכה שנקבעה בעניין לסרסון. כך גם מציין פרופ' זמיר:

'... דיני הפירוש וההשלמה יובילו כמעט תמיד למסקנה שעל חברות-הבנייה חל חיוב חוזי כלפי קוני הדירות, לבנות את הדירה לפי כל הסטנדרטים החקוקים החלים על הבנייה. זוהי, לדעתנו, ההלכה העולה מפסק-דין לסרסון.' (זמיר, עמ' 356).

בניגוד לטענת התובעים, אין בעניין לסרסון קביעה גורפת לפיה כל הוראה בהיתר הבנייה מחייבת את הנתבעת רק מעצם היותה חלק מהיתר הבנייה. כך גם נקבע בפסיקה כי 'כאשר מפרט (תכנית) ההיתר לא היווה את בסיס ההתדיינות בין הצדדים, אין הוא מהווה חיוב ביחסים שבין הצדדים' (ת.א. (י-ם) 19440/00 ספיר גל נ' שיאמ - יזום בניה ופיתוח בע"מ ואח' 23.3.04, סע' 5.2 בפסק הדין).

אם כך, ובניגוד לטענות התובעים, חובתה של הנתבעת לבניית הבית לפי ההיתר הינה חלק מחובתה הכללית לבנות את הבית בכפוף לכל החוקים והתקנות הרלבנטיים ובכדי להבטיח שמירה על סטנדרטים של בטיחות, איכות וכיו"ב. אין לנתבעת התחייבות קטיגורית כלפי התובעים לבנות את הבית בדיוק לפי תנאי היתר הבנייה שאיננו חלק מההסכם ולא מוזכר בו כלל ולא הוצג לתובעים והם לא הסתמכו עליו מעולם. ככל שסטתה הנתבעת מתנאי היתר הבנייה באפשרות התובעים להלין על כך אך לא רק



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מעצם הסטייה, אלא אם יראו כי בכך סתתה הנתבעת מהוראה חוקית החלה עליה, או כיצד נפגעו זכויותיהם עקב סטייה זו.

(ערעור על פסק הדין שהוגש בע"א 41630-04-14 קלגאבן ואח' נגד אברהם רובינשטיין ושות' נדחה (לא פורסם))

29.8. לפיכך אני מקבלת את קביעת השמאי כי קיימת ירידת ערך בשל הפחתת גובה חדרי הדירה (גובה ירידת הערך יידון בפרק העוסק בירידת ערך).

30. סעיף ליקוי 6: מידות המסדרון

30.1. טוען התובע כי מידות המסדרון אינן תואמות את תקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, הן מבחינת גובהו של המסדרון והן מבחינת רוחבו. כך, רוחבו של המסדרון פחות מ-100 ס"מ כנדרש בתקנות, ונע בין 98 ס"מ – 99.5 ס"מ. גובהו של המסדרון לאורך 1.6 מ' הוא 1.99 ס"מ. טוען התובע כי גם ליקוי זה הינו תוצאה של הגובה הבלתי חוקי בדירה, שכן, נוכח גובה התקרות הנמוכות, תוכנן מנוע המזגן להיכלל בחדר השינה, באופן אשר היה בו ליצור מטרד של רעש ומניעת זרימת אויר תקינה. משכך, נדרש התובע להעביר את המנוע למסדרון הדירה, תוך הנמכת התקרה בגבס עד לגובה הנמוך מ-2 מ'.

30.2. על כן, טוען התובע, הנו זכאי לפיצוי בגין ירידת ערך הדירה גם בסעיף זה, בהתאם לחוות דעתו של מר סידאווי, בסך של 6,000 ₪. התובע הפנה לפסק הדין בת"א 922/95 סולומון שמואל ואח' נגד שר"פ (28.5.2003), שם נקבע כי הוראות הדין גוברות על חוות דעת מומחה, אף חוות דעת מומחה מטעם בית משפט.

30.3. הנתבעות טוענות כי גובהו של תקרת המסדרון הונמכה לבקשתו של התובע, אשר ביקש להעביר את גוף המזגן בדירה מעל לפרוזדור, וסגירתו בתקרת גבס.

30.4. בחוות דעתו קבע המומחה כי רוחב הפרוזדור בדירה הינו 96.5 ס"מ, אורכו 2.61 מ', וגובהו – 1.98 מ', רוחב הפרוזדור עם דלת פתוחה – 85 ס"מ. עוד נקבע בחוות הדעת כי רוחב הפרוזדור



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

אינו תואם את תקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, וכי המדובר בפגיעה פונקציונלית בגינה זכאי התובע לפיצוי בגין ירידת ערך.

31. סעיף ליקוי 6: הכרעה

31.1. מקבלת אני את טענות התובע בחלק זה, באופן חלקי.

סעיף 3.2.12.5(ג)(1) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות קובע כי הרוחב המינימלי של פרוזדור המשמש כניסה ראשית לדירת מגורים יהא 1 מ'. סעיף 2.03(א)(3) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר תנאיו ואגרות, קובע כי גובהו של פרוזדור פנימי לא יפחת מגובה של 2.05 מ'.

31.2. בהתאם לתוכנית המכר רוחב הפרוזדור 100 ס"מ. כך גם מופיע בגרמושקה (נ/6). כעולה מממצאי המומחה, בפועל רוחב פרוזדור הכניסה לדירה 96.5 ס"מ וגובהו 198 ס"מ. אשר לגובהו של הפרוזדור, הרי הוא תוצאה של הנמכת תקרה שבצע התובע לשם הטמנת מנוע המזגן (עדות גב' גלית עטיה, ע' 50, ש' 24-27). התובע לא הוכיח טענתו, כי ההחלטה למקם את מנוע המזגן בתקרת הפרוזדור נבעה מקושי למקמו בחדר השינה כנטען. בכל מקרה, במסגרת מפרט המכר לא נכללה אלא הכנה למיזוג מרכזי. התובע הוא שבצע את ההתקנה (על-ידי מי מטעמו) והוא זה שהחליט כיצד והיכן למקמו.

גובה הפרוזדור שנבנה הנו כגובה יתרת הדירה, 2.36-2.38 מ' – מעל לגובה הקבוע בתקנות בכל הנוגע למסדרון (2.05 מ'). משכך, אין ליקוי (נוסף) בעניין גובה הפרוזדור.

31.3. שונה הדבר בכל הנוגע לרוחב הפרוזדור. הסטייה מהמידה המינימלית של רוחב הפרוזדור עולה כדי 3.5%. בספרו של ד"ר גיל הררי, דן המחבר באי התאמות זניחות וקובע כי ניתן להתמודד עם התוצאות הבלתי רצויות של הסתמכות על אי התאמות זניחות ופעוטות במישור התוכן של החיוב החוזי עצמו, במישור התרופות בשל אי ההתאמה ובמישור ההתאמה הנדרשת בין החוזה לקיומו (ד"ר גיל הררי, האחריות החוזית לליקויי בניה לאור חוק המכר (דירות) וחוק חוזה קבלנות, בורסי הוצאה לאור של ספרי משפט, התשע"ו-2016, ע' 157). המחבר מציין כי סטיות



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 [redacted] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בשיעור של עד 2% בשטח וסטיות בשיעור של עד 5% בין מידות האביזרים כמצוין במפרט למידות האביזרים למעשה תהיינה סטיות קבילות (שם, ע' 159). יחד עם זאת מציין המחבר כי:

"ההיתר לסטייה מהמידות ומהכמויות שבתכנית ובמפרט אינו מתיר סטייה דומה מתקנים חקוקים שהתאמת הדירה נבחנת בהשוואה אליהם. כך למשל, תקנות התכנון והבנייה קובעות שרוחבו של פרוזדור, המשמש כניסה ראשית לדירה, לא יפחת ממטר אחד, במקרה זה הסטייה המותרת של 2% תהא מותרת כלפי מעלה, דהיינו 102 ס"מ, כל מידה שתפחת ממטר, שהוא המינימום הנדרש, תהא עקרונית, אי התאמה."

31.4. משכך, אני קובעת כי קיימת אי התאמה בכל הנוגע לרוחב הפרוזדור. מדובר באי התאמה שאינה ניתנת לתיקון, מחד גיסא, ויש בה להפריע לשימוש בדירה, מאידך גיסא. לעניין זה ראו דברי בית המשפט בת"א (י-ם) 649/95 אלוני רחמים ויפה נגד יפת השמש חברה לבניין והשקעות בע"מ (14.4.2004): "פרוזדור צר יתר על המידה, גורם לתחושת חנק וכן קיימת אי-נוחות רבה בהעברת חפצים ורהיטים".

אתייחס לשאלת הפיצוי בגין סעיף זה, בפרק העוסק בירידת ערך.

32. טעיף 7: היזק ראייה

32.1. טוען התובע כי חלון חדר הממ"ד צמוד למרפסת של השכנים, כך שניתן להושיט יד מחלון הממ"ד למעקה המרפסת של השכנים. הדבר גורם "להיזק ראייה". במילים אחרות, טוען התובע כי פרטיותו נפגעה נוכח צמידות החלון למרפסת השכן.

התובע התבסס על חוות דעת השמאי מטעמו, אשר הפנה לפסק הדין שניתן בד"נ 9/83 בית הדין הצבאי לערעורים נגד משה ועקנין (30.10.1988), שם נקבע כי "מי שפרטיותו נפגעה, מתוך ששכנו פתח חלון כנגד ביתו ורשותו, זכאי לא רק לקבל צו מניעה נגד שכנו, שלא יעמוד ליד חלונו ויסתכל לרשותו, אלא הנפגע זכאי לדרוש את החזרת המצב לקדמותו, באופן שלא ייפגע יותר..."



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 מ.ק.ת.ח. נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
'ואח'

תיק חיצוני:

עוד טוען התובע, כי יש לדחות את קביעת המומחה, לפיה שעות השימוש בממ"ד ובמרפסת אינן חופפות ולפיכך אין פגיעה. על כן, טוען התובע, יש לשום את ירידת הערך בגין נזק זה, בשיעור 1% משווי הדירה, ובסך של 12,000 ₪, כאמור בשומתו של השמאי מר אלי סידאווי.

32.2. הנתבעות טוענות כי מיקומו של חלון הממ"ד יחסית למרפסת שכנו היה ידוע לתובע עת חתם על הסכם המכר, והנו תואם את התכניות שהוצגו לתובע. חלון הממ"ד נבנה בהתאם להיתר הבניה, ואין במיקום החלון כדי לפגוע בהוראות הדין או להוות סטייה מהוראות ההסכם.

32.3. בחוות דעתו קבע המומחה כי בביקור בדירה נמצא כי חלון הממ"ד צמוד למרפסת של השכן, אולם מיקום החלון והמרפסת תואמים את תכניות המכר, וממילא אין הפרעה לתובע, שכן שעות השימוש בממ"ד ובמרפסת אינן חופפות, ועל כן אין פגיעה או ירידת ערך בגין זה.

33. סעיף 7: הכרעה

33.1. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים הגעתי לכלל מסקנה כי אין מקום להורות על פיצוי בסעיף זה.

אין חולק כי חלון הממ"ד צופה אל מרפסת השכנים ולהפך (לעניין זה ראו סעיף 7, ע' 5 לחוות דעת ד"ר בן עזרא, כן ראו עדותו של המומחה לפיה המרחק בין חלון הממ"ד למרפסת השכנים הנו כ- 40-50 ס"מ, (ע' 7, ש' 14-15)).

33.2. אני מקבלת את טענת התובע כי הטעם עליו הצביע המומחה, לפיו שעות השימוש בממ"ד ובמרפסת אינן חופפות, אינו טעם מספיק לדחיית הטענה להיזק ראייה. יחד עם זאת, אני מקבלת את קביעת השמאי – עליה אין חולק – כי מיקום הממ"ד והמרפסת תואם את מיקומם בתכנית המכר. בנסיבות אלה, אין לומר כי הנתבעות הציגו מצג שווא בכל הנוגע למיקום הממ"ד (ככל וזו הטענה) (לעניין זה ראו פסק הדין בת"א (י-ם) 990/91 טרבילטי יוסף נגד רסקו חברה להתיישבות חקלאית ועיריות בע"מ (4.8.1996)).



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~השופט~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

33.3. התובע לא הצביע על חריגה מהוראות התקנות או הדין ולא הבהיר מהי עילת תביעתו בסעיף זה או מדוע מדובר באי התאמה המצדיקה פיצוי (לעניין זה ראו פסק הדין בת"א (חי')-01-29356-15 שי מלכה נגד נאות חן הגורן בע"מ (30.8.2017)).

33.4. בהפניית השמאי מר אלי סידאווי לפסק הדין בעניין ועקנין (ד"נ 9/83) לא סגי. באותו מקרה נדונה קבילות ראיות שהושגו תוך כדי פגיעה בפרטיותו של העותר (השקיייתו במי מלח בניגוד לרצונו במטרה לגרום לו להקיא ולפלוט אגב כך חבילות סמים שנשא בגופו מתוך כוונה להבריחן לכותלי בית הכלא). כב' השופט מ' אלון דן במקורות חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981 במשפט העברי והפנה, בין השאר, להלכה התלמודית לפיה "לא יפתח אדם פתח מול פתח וחלון מול חלון". דא עקא, חוק הגנת הפרטיות דן במעשים אסורים בשל פגיעה בפרטיות (סעיף 2 לחוק). ככל וטענת התובע הנה כי שכנו בולש אחריו, אין יריבות בינו לבין הנתבעות. ככל ולתובע טענות ביחס לתוכנית, היה עליו להגיש לה התנגדותו ולחילופין להפנות טענותיו כנגד הוועדה המקומית, באשר מיקום הדירות אושר על-ידי הוועדה המקומית לאחר שהנתבעות הגישו תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב למגרש בהתאם לנספחי הבינוי והתנועה (סעיפים 16.1.1-16.13 לתקנון תכנית חפ/2187).

33.5. בספרו דן ד"ר הררי בשאלה מה דינה של אי התאמה שהקונה ידע עליה בעת כריתת החוזה נוכח הוראות סעיף 12 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק המכר"), הקובע כי: "אין הקונה זכאי להסתמך על אי התאמת הממכר כאמור בסעיף 11 אם ידע עליה בעת גמירת החוזה". פרשנותו של ד"ר הררי היא כי יש לקרוא את סעיפים 11-12 לחוק המכר כמגדירים יחדיו את היקף האחריות לאי ההתאמה. בנסיבות אלה:

"כאשר סעיף 4(ב) [לחוק המכר (דירות) – ס.מ.] קובע שדין אי התאמה לפי סעיף 4(א) כדין אי התאמה בחוק המכר הכללי, משמעות הדבר שדין אי התאמה כהגדרתה בסעיף 4(א), כדין אי ההתאמה כהגדרתה בסעיפים 11 ו-12 לחוק המכר הכללי. תחולה זו איננה סותרת את הקוגנטיות של החוק, משום שסעיף 12 הוא חלק מהכללים התוחמים את זכויות הקונה לפי חוק מכר דירות, וסעיף 7 לחוק המכר (דירות) שולל גריעה מזכויות אלה כהגדרתן וכתיחומן בחוק המכר (דירות) ובדינים הכלליים."

(ע' 153-154 והאסמכתאות המובאות שם, ע' 152-156, לעניין זה ראו גם ספרו של עו"ד אביחי נ' ורדי, בעמ' 67-71).



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 (מס' 111) נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

33.6. לסיכום נקודה זו, מיקום הממ"ד ביחס למרפסת אושר כדין על-ידי מוסדות התכנון. התובע קיבל מידע ביחס למיקום הממ"ד ביחס למרפסת בטרם רכש את הדירה. לא למותר לציין כי יש להניח כי מיקום זה השפיע בצורה מסוימת על מחיר הדירה. התובע לא הצביע על כל חריגה מהתקנות, המפרט או הדין. משכך, אין אי התאמה בסעיף זה.

34. סעיפי ליקוי 8-9: גדלי חדר שינה הורים וחדר ילדים

34.1. טוען התובע כי חדר שינה ילדים בנוי עם גריעת שטח, אינו עומד בדרישות הרוחב המינימאלי (2.60 מ') או בדרישות השטח המינימאלי (8 מ"ר), כאמור בתקנה 2.04 (ג') לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות. מפאת גובהו המופחת, חלל זה אינו ראוי להיקרא חדר.

כך, כפי שעולה מחוות דעתו של ד"ר בן עזרא, מידות החדר בפועל הן $3.26 * 3.41$ מ"ר עם מגרעת שרוחב צלעותיה 99 ס"מ ו-91 ס"מ. לפיכך, טוען התובע, חדר שינה ילדים אינו עומד ברוחב המינימלי הנדרש בתקנות.

34.2. באשר לחדר שינה הורים, נטען כי נבנה בניגוד לתכנית המכר ובניגוד להיתר הבניה, אינו בחזקת חדר, בשל גובהו המופחת, שטחו ומידת רוחבו. כך, על פי התכנית, החדר הוא מלבני במידות 2.60 מ' * 4.04 מ' בעוד בפועל החדר אינו מלבני בשל קיומה של מגרעת בפיתו. שני החדרים הנ"ל בנויים כמחסנים, או כחדרונים.

מר סידאווי הפנה לפסק הדין בת"א 21417-11-10 אבשלום יקיר נגד נתנאל גרופס בע"מ (16.4.2012), על פיו קבע כי ירידת הערך בסעיף זה עומדת על סך 40,000 ₪.

34.3. טוענות הנתבעות כי גודלו של חדר הילדים הינו 8.05 מ"ר (רוחב 2.47 מ' * אורך 3.26 מ'), מעבר לשטח המינימאלי הנדרש בסעיף 2.04 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות. בנוסף, נטען כי קיים שטח נוסף של 2.06 מ"ר, כך שבפועל, גודלו של החברה הינו 10.11 מ"ר, וגדול ב- 2.11 מ"ר מהשטח המינימאלי הנדרש.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~הת"מ~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

34.4. באשר לחדר ההורים, טוענות הנתבעות כי שטחו – 7.66 מ"ר (אורכו – 2.96 מ' * 2.59 מ' רוחבו). בנוסף, ישנו שטח נוסף בחדר המגיע ל- 1.8 מ"ר. מכאן, ששטחו של חדר ההורים הינו 9.45 מ"ר, גדול ב- 1.45 מ"ר מהשטח המינימאלי הנדרש.

34.5. בחוות דעתו, קבע המומחה באשר לחדר הילדים, כי על פי מדידה שבוצעה על ידו, רוחבו - 3.26 מ'; אורכו - 3.99 מ', שטחו - 10.186 מ"ר. המומחה קיבל את המידות שמדד ד"ר בן עזרא (במש/3) בסטייה קלה (צלע המגרעת 0.94 מ' במקום 0.91 מ'). עוד קבע המומחה כי גודל החדר עולה על השטח המינימאלי הנדרש לפי סעיף 2.04 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, ועל כן אין לקבוע כי נפל ליקוי.

בנוגע לחדר ההורים, מסכים המומחה עם המידות שציין ד"ר בן עזרא (במש/4). יחד עם זאת קבע המומחה כי גודלו של חדר ההורים עונה על דרישות המינימום הקבועות בתקנה.

35. טעיפי ליקוי 8-9: הכרעה

35.1. תקנה 2.04(א)(1) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, קובעת כי שטחו המינימלי של חדר מגורים יהא 8 מ"ר והרוחב המינימלי בין קירות יהא 2.60 מ'. בתוכנית המכר מתוארות מידותיו של חדר שינה ילדים $3.26 * 3.47$ מ"ר. בפינת החדר מסומנת מגרעת שמידותיה אינן מסומנות בתוכנית המכר.

35.2. בהתאם לשרטוט המופיע בחוות הדעת (סעיף 8, עמוד 6 לחוות הדעת), בנוי חדר שינה ילדים משני מלבנים: האחד שצלעותיו 3.26 מ' * 2.5 מ' והשני שצלעותיו 2.27 מ' * 0.91 מ'. גם בהתאם למידות שמפרט ד"ר בן עזרא ואף אם נתעלם מ"המלבן הקטן", גודל חדר שינה ילדים עומד בדרישות התקנות בכל הנוגע לשטח מינימלי של חדר מגורים ($2.5 * 3.26 = 8.15$ מ"ר). בפועל, שטח החדר גדול יותר, שכן הוא כולל מלבן נוסף ששטחו $2.27 * 0.91 = 2.0657$ מ"ר, סך הכל למעלה מעשרה מ"ר.

35.3. אין חולק כי צורתו של חדר שינה ילדים תואמת את צורתו בתוכנית המכר. אף המידות תואמות את המידות (ברוטו, כולל המגרעת) בתוכנית המכר. המגרעת מופיעה בתוכנית המכר.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11 - גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיפוני:

משכך, לא מדובר באי התאמה לתכנית המכר, המפרט או התקנות. הסטייה באורכה של אחת מצלעות החדר (צלע המלבן הגדול) הנה זניחה יחסית (10 ס"מ) בשים לב לצורת החדר ואינה גורמת להערכתי לפגיעה פונקציונאלית. לפיכך אני קובעת כי אין ירידת ערך בסעיף זה.

35.4. באשר לחדר שינה הורים – מידותיו על פי תכנית המכר הם $4.04 * 2.60$ מ"ר. בתוכנית המכר לא מופיעה מגרעת בפינת חדר זה. לפי חוות דעתו של ד"ר בן עזרא, אורך קירות החדר (ברוטו, כולל המגרעת) $2.58 * 4.06$ מ'. רוחב צלעות המגרעת 1.09 מ' ו- 0.90 ס"מ. רוחב הקירות האנכיים למגרעת 3.16 מ' ו- 1.49 מ' (סעיף 9, ע' 6 לחוות הדעת).

35.5. גם חדר שינה הורים בנוי, אם כן, משני מלבנים. אורך צלעותיו של המלבן הגדול $3.16 * 2.58 = 8.15$ מ"ר, ואורך צלעותיו של המלבן הקטן $1.49 * 0.90 = 1.341$ מ"ר. גם במקרה זה גודלו של "המלבן הגדול" עומד בדרישות התקנה בכל הנוגע לשטח מינימלי של חדר מגורים ועולה על 8 מ"ר. בפועל, שטח החדר כולל גם את המלבן הקטן ולפיכך מגיע לשטח של 9.5 מ"ר, ומעל השטח המינימאלי הנדרש. הסטייה של אורך אחת מצלעות החדר (2.58 מ' במקום 2.60 מ') הנה זניחה. יצוין כי אורכו של הקיר הנגדי ארוכה ב- 2 ס"מ מהאורך הקבוע בתכנית המכר (4.06 במקום 4.04 מ').

עוד אציין כי פסק הדין אליו מפנה מר סידאווי (ת"א 10-11-21417-11 אבשלום יקיר נגד נתנאל גרופ) בוטל במסגרת ערעור (ע"א 12-05-60675 נתנאל גרופ בע"מ ואח' נגד יקיר ואח' (12.1.2014)).

35.6. יחד עם זאת, המגרעת בפינת החדר אינה מופיעה בתוכנית המכר. לפיכך, אני קובעת כי מדובר באי התאמה. קיומה של מגרעת בחדר גורמת לפגיעה פונקציונאלית מסוימת, גם אם מעטה. משכך, אני קובעת כי יש ירידת ערך בסעיף זה.

36. ליקוי מס' 10: דלת כניסה

36.1. טוען התובע כי מחזיר השמן בדלת הכניסה ממוקם בגובה 188 ס"מ מהרצפה, ואינו תואם את הוראות סעיף 3.2.1.2 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, הקובע כי גובה מחזיר השמן (מנגנון השהיה) יהיה 198 ס"מ.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723 - נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

36.2 טוען התובע כי קביעתו של המומחה כי מיקום מחזיר השמן אינו מפריע לפתיחת הדלת אינה רלבנטית. עוד טוען התובע כי לא הותקן נעץ נעילה כלפי הרצפה. טוען המומחה קביעתו של המומחה כי כיום לא נהוג להתקין נעץ נעילה, (הנועל את הדלת באמצעות נעץ המתחבר לרצפה) אינה נכונה ומכל מקום אינה רלבנטית. לתמיכה בטענתו הפנה התובע לפסק דינו של כב' השופט ר' סוקול בת"א 19918/99 אברהם איל ורבקה נגד ס.ע.מ.ר. בע"מ. כן הפנה התובע בסעיף 23 לסיכומיו לפסקי דין רבים נוספים שאמצו את עמדת המומחה מטעמו. ציטוטים מתוך פסקי הדין צורפו כנספח פסיקה שסומן באות א'. באשר לכך, טוען התובע, יש להחליף את הכניסה לדירה. עלות החלפת הדלת הינה 3,500 ש"ח.

36.3. לטענת הנתבעות, כוונת המחוקק עת קבע גובה של 198 ס"מ לדלת הייתה למנוע הפרעה בגובה הפנוי למעבר מקום בו מותקן מנגנון הידראולי, בהתאם לדרישת רשות כיבוי אש, במשקוף העליון של הדלת ולא על כנף הדלת. כאשר מותקן המנגנון על כנף הדלת, כפי שהותקן בדלת הכניסה לדירה, אין הפרעה בגובה או הנמכה בגובה המעבר מתחת למשקוף הדלת בפתיחת הדלת לצורך מעבר ומילוט. עוד ציינו הנתבעות כי הרשות הארצית לכבאות והצלה עצמה אישרה את התקנת המנגנון על כנף הדלת בדירה ואת גובה דלת הכניסה לדירה. משכך, ברור שאין כל ליקוי בגובה דלת הכניסה לדירה.

36.4. טוענות הנתבעות כי בכניסה לדירה הותקנה דלת תוצרת "רב בריח" הנושאת תו תקן (ת"י 5044) לדלתות כניסה לדירות מגורים. חברת "רב בריח" הנה חברה מובילה בתחומה אשר מספקת, מזה שנים, מאות אלפי דלתות לדירות בכל רחבי הארץ. לא יכולה להיות מחלוקת שעצם העובדה שהדלת סופקה על-ידי "רב בריח" מהווה ראיה מספיקה לכך שהאמצעי שהותקן שווה ערך לאפשרויות המפורטות בסעיף 2.92 לתוספת השנייה לתקנות.

36.4. המומחה קבע כי אין ליקוי בסעיף זה. במסגרת עדותו הבהיר המומחה כי בהתאם לתקן ישראלי 5044.1 ניתן להתקין בריח בפאה הצדית במקום בפאה התחתונה של הדלת.

36.5. עוד קבע המומחה בחוות דעתו כי גובה הדלת תקני (2 מ'), ומחזיר השמן הותקן בגובה ראש של 188 ס"מ, על כנף הדלת. אין הפרעה לפתיחת הדלת. ההתקנה של מחזיר השמן בוצעה על מנת לעמוד בדרישת כיבוי אשר לחדר מדרגות מוגן אש, ועל כן, אין ליקוי.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~המחוזי~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

36.6. המומחה ציין כי נעילה של נעץ בחלק תחתון אינה נדרשת וכן כי מזה תקופה ארוכה לא מתקינים דלתות עם עוקץ כלפי הרצפה משיקולי אחזקה, שכן החור הנקדה ברצפה צובר לכלוך ונסתם.

37. ליקוי מס' 10: הכרעה

37.1. סעיף 3.2.1.3 (2) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות קובע כי רוחבה של דלת יציאה מדירה בדירת מגורים יהא 0.80 מ'. סעיף 3.2.1.4 מוסיף וקובע לעניין גובה הדלת כי:

"(א) הגובה המינימלי הפנוי למעבר בפתח או דלת יהיה 1.98 מטרים לפחות.

(ב) הגובה יימדד ממישור הרצפה עד תחתית משקוף הדלת."

37.2. איני מקבלת את טענת התובע, כי מחזיר השמן הותקן בגובה 188 ס"מ ובאופן שאינו תואם לתקנות. סעיף 3.2.1.2 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, דן באופן מדידת רוחב פנוי למעבר וגובה של דלת. ההוראות בכל הנוגע לגובה הדלת קבועות בסעיף 3.2.1.4, ולפיהן הגובה למעבר בדלת יהא 1.98 מ'. הדלת שהותקנה עומדת בהוראות תקנה זו.

37.3. עוד אציין כי סעיף 3.2.1.2' עוסק ברוחב דלת במעבר בדרך מוצא ולא גובה הדלת. בענייננו, מחזיר השמן חובר לכנף הדלת, ולפיכך אינו פוגע ברוחב או גובה המעבר ומכל מקום התקנתו אינה עומדת בניגוד להוראות סעיף 3.2.1.2' לתוספת השנייה לתקנות. לפיכך אין ליקוי בגובה הדלת. ומכאן לטענה בדבר פגם במנגנון הנעילה.

37.4. סעיף 2.92 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות קובע כי:

"נעילת הדלתות תהיה באחד האמצעים המפורטים להלן, או בכל אמצעי אחר שווה ערך להם מבחינת חוזקו, עמידותו ואמינותו, ובלבד שהראיה שהאמצעי האחר הוא אמנם שווה ערך כאמור – תהיה על מי שטוען כך...."

סעיף קטן (א) לאמצעי (2) מדבר על:



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 / נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

"מנעול ביטחון בעל 4 בריחים הנעלים בארבעה כיוונים ומופעלים על-ידי מנגנון גלילי, ואולם אם קיים חלון או פתח במרחק הקטן ממטר אחד מהדלת, אין חובה להתקין ידית במנגנון גלילי."

37.5. איני מקבלת את טענת התובע כי מנגנון הנעילה שהותקן בדלת הכניסה לוקה באי התאמה. סעיף 3.5 למפרט המכר קובע ביחס לדלת מבואה: חומר מתכת – דלת מגן לפי ת"י 5044. בכניסה לדירה הותקנה דלת פלדלת, העומדת בת"י 5044, כמובטח. המומחה קבע כי אין ליקוי באמצעי הנעילה. בעדותו הוסיף המומחה:

"בעקבות חקירתו בדקתי את התקן ומצאתי שתקן ישראלי מספר 5044.1 הדן בייצור דלתות כניסה, מפנה למפרט כללי 196, הקובע שבמקום הבריח בפאה התחתונה של הדלת, אפשר להתקין בפאה הצדדית (כצד שמוחקן בו המנעול), בחלקה התחתון של הדלת, בריח נוסף על הבריח הקיים" (עמ' 19, ש' 10-6, המומחה אף הציג את המפמ"כ, סומן במש/5)

37.6. משמדובר בדלת התואמת את הוראות המפרט, העומדת בתקן ישראלי, ובהצטרף לכך, ההסבר אשר ניתן על ידי הנתבעים (ואשר נשמע בתיקים רבים קודם) כי כיום כבר לא מייצרים דלתות הכוללות מנגנון נעילה לכיוון הרצפה, בשל נטיית החור הנקדח ברצפה לצבור לכלוך ואבק, עמדו הנתבעות בחובת הראיה כי אמצעי המיגון שהותקן הנו שווה ערך לזה הקבוע בתקנות, כנדרש על פי הסיפא לסעיף 2.92 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות.

37.7. לא נעלמו מעיני פסקי הדין אליהם הפנו ב"כ התובע וד"ר בן עזרא בנספחי הפסיקה. אכן, קיימים פסקי דין בהם קיבלו בתי המשפט את עמדת התובע והמומחה מטעמו, אולם קיימים גם פסקי דין הפוכים. זאת ועוד, מעיון בפסקי הדין עולה כי ברבים מהם לא מדובר באותן דלתות או באותו מנגנון נעילה כזה שבתיק שבפניי וכי אף נימוקי השופטים שונים הם. לכשעצמי, הבעתי כבר את דעתי בעניין זה בדברים שכתבתי בפסק הדין בת"א (חי') 17285-01-15 רענן כהן נגד שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (12.11.2017) ובפסק הדין בת"א (חי') 26398-04-15 עמוס מלניקוב נגד שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (5.12.2017), שם ציינתי כי בנסיבות שתוארו, פסיקת פיצוי בסעיף זה אינה ראויה או צודקת. עוד ציינתי כי לטעמי אין ליתן משקל לכך שטרם תוקן סעיף 2.92 לתוספת השנייה



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 [redacted] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, במיוחד נוכח האפשרות, המעוגנת בסעיף, להתקין מנגנון נעילה שווה ערך.

37.8. עור הפניתי בנקודה זו לפסק דינו של השופט ר' סוקול בת"א (חי') 27349/99 סטארובין מרדכי נגד שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (27.2.2005):

"נעילת דלת כניסה ראשית לדירה - לפי הנדרש בסעיף 2.92 לתקנות התכנון והבניה, יהיו עוקצי נעילת הדלת הראשית בארבעה כיוונים שונים. במנועול דלת הכניסה הראשית חסר פין אנכי תחתון לנעילת הדלת אל רצפת הדירה, וסף הדלת חסר קדח לפין. המומחה המוסכם כותב בחוות דעתו כי אין מדובר בליקוי כיוון שבדלת הכניסה הותקן מוט נעילה צידי תחתון, השווה ערך לנעילה תחתונה ולפיכך מתקיימות הוראות תקנה 2.92 לתוספת השנייה. לטענת התובע בסיכומיו אין די בבריה צידי תחתון ויש למלא את לשון התקנות. בהתאם לקביעת המומחה בריח צידי תחתון הוא שווה ערך לבריה לכיוון הרצפה ואיני מוצא מקום לסטות מקביעתו המבוססת על מומחיות. לפיכך אני דוחה את דרישת התובע בפריט זה."

ולפסק דינו של השופט י' עמית בת"א (חי') 889/98 אופק אריה וטוני נגד שיכון בע"מ (1.5.2005):

"המומחה בדק ומצא, כי הותקנה נעילה לדלת בחלק התחתון, כתחליף לנעילה לכיוון הרצפה, ודרך נעילה זו אף פרקטית מזו המוצעת בתקנות, כיוון שחור ברצפה נוטה להיסתם בלכלוך באופן המקשה על סגירתו. מסקנתו של המומחה הייתה, כי יש לראות בדלת הקיימת שוות ערך לדלת עם נעילה לכיוון הרצפה. כן ציין המומחה, כי בדגמים מהשנים האחרונות, כבר לא משתמשים בנעילה לכיוון הרצפה. אשר על כן, אני דוחה דרישת התובעים בפריט זה."

לעניין זה ר' גם פסק הדין בת.א. (חי') 8212-06-10 אריק רוזנטל נגד י.ב. זיו נכסים וקבלנות בע"מ (22.8.2016) ופסק הדין בת.א. (חי') 14760-05-13 איציק איטח נגד א.ב. רימונים בע"מ (24.3.2015), שם הוצג מכתב של חברת רב בריח, הקובע כי "כאשר מותקן בריח רביעי בחלק התחתון של הדלת, אין הדבר גורע מעמידותה ולא רק זאת, הדבר מקל על תחזוקתה."



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
(ואח')

תיק חיצוני:

38. סעיף ליקוי 11: דלת חמ"ד

38.1. טוען התובע כי במשקוף דלת הממ"ד יש הכנה דו צדדית להתקנת דלת עץ. המדובר בליקוי הגורם לירידת ערך.

מחוות דעתו של המומחה עולה כי קיימת הכנה לדלת עץ, ואף קיימת דלת עץ אשר הותקנה על ידי הקבלן, ועל כן, אין ליקוי בפרט זה. הנתבעות מבקשות לאמץ את חוות דעת המומחה.

38.2. אני מקבלת את קביעת המומחה כי דלתות הממ"ד מגיעות עם הכנה לפתיחה לשני הכיוונים, ולפיכך אין ליקוי. לעניין זה ראו גם את עדותו של המומחה, לפיה כשמייצרים דלת מייצרים אותה עם הכנה לשני הכיוונים על מנת שניתן יהיה להתקין אותה בשני הכיוונים (ע' 13, ש' 24-25). לפיכך, אני מאמצת את קביעתו של המומחה כי אין ליקוי בסעיף זה.

39. סעיף ליקוי 12: חלון חמ"ד

39.1. טוען התובע כי חלון הממ"ד הותקן בכיוון מנוגד לזה שנקבע בתכנית המכר ובבקשה להיתר בנייה. עוד טוען התובע כי כיוון הפתיחה של החלון שהותקן בממ"ד נוגד את ההיגיון התכנוני ומפריע לשימוש בחלל הפנימי של החדר (ע' 9 לחוות דעת ד"ר בן עזרא).

39.2. בחוות דעתו, קבע המומחה כי פתיחת חלון האלומיניום המותקן בממ"ד הינה לכיוון הקיר, באופן שאינו תואם את התוכנית שצורפה להיתר הבניה. כיום מותקן מזגן צמוד לחלון, ולפיכך, כיוון הפתיחה של החלון סבירה תכנונית. כאשר לכך טוען התובע כי לא מדובר במזגן אלא במסנן אשר הותקן על-ידי הנתבעות, ומיקום התקנתו נקבע בהתחשב בכיוון הפתיחה (השגוי) של החלון.

39.3. המומחה אישר כי חלון הממ"ד הותקן באופן שאינו תואם את תכנית המכר (נפתח לכיוון ההפוך) אולם קבע כי אין ליקוי בסעיף זה. בעדותו, הסביר המומחה את טעמיו:

"מפוח, זה קיר חיצוני. הסיבה שאשרתי את הכיוון פתיחה של החלון כדי שלא יפגע במפוח, בנוסף, כיוון הפתיחה נראה לי סביר,



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~פונקציונאלי~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
(אח')

תיק חיצוני:

מכיוון החלון לכיוון הקיר, מאפשר ניצול טוב יותר של שטח
החדר" (ע' 14, ש' 18-20)

ובהמשך:

"במידה וכיוון הפתיחה היה בהתאם להיתר לא היה ניתן לעשות
פתיחה מלאה של החלון ואז או סכנה של פגיעה מהחלון, או חוסר
ניצול פונקציונאלי של החדר" (ע' 15, ש' 34-35)

39.4. הנתבעות הצטרפו לקביעות המומחה, כי אין פגם בכיוון פתיחת חלון הממ"ד וכי התקנתו
סבירה ותקינה.

39.5. מקובלת עליי קביעת המומחה, כי הפיכת כיוון פתיחת החלון אינה הגיונית מבחינה
תכנונית. אולם, הנתבעות לא הוכיחו או אף טענו כי קיים הכרח תכנוני להתקין את המסנן/מפוח
בנקודה בה הותקן, באופן אשר יש בו לחייב שינוי בכיוון התקנת החלון. משלא ביקש וממילא לא
אישר התובע את שינוי כיוון הפיכת החלון, הרי הוא זכאי לפיצוי בגין התקנתו באופן שונה מזה
שנקבע במסגרת תכנית המכר. בהמשך לחקירתו הגיש המומחה הודעה לבית המשפט לפיה עלות
הפיכת כיוון פתיחת החלון הנה 650 ₪ בתוספת מע"מ (סעיף 2 להודעה מיום 14.1.2018). לפיכך,
אני קובעת כי התובע זכאי לפיצוי בסעיף זה בשיעור 650 ₪ בצירוף מע"מ.

40. סעיף ליקוי 13: הכתמה בחלון מטבח

40.1. טוען התובע כי אדן חלון המטבח מוכתם.

40.2. בחוות דעתו, קבע המומחה כי סף חלון המטבח מוכתם וכי המדובר בליקוי אסתטי. נדרש
ניקוי סף השיש על אדן החלון, אשר עלותו מעורכת בסך של 100 ₪. קביעת המומחה באשר לליקוי
זה מקובלת עלי ולפיכך אני קובעת כי התובע זכאי לפיצוי בסעיף זה בשיעור 100 ₪.

41. סעיף ליקוי 14: כיוון פתיחת חלון פינת אוכל



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~מס' 20723-11-14~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

41.1. חלון פינת האוכל נפתח כלפי פנים הבית. בחוות דעתו קבע המומחה כי בתכנית המכר אין אסמכתה לכיוון פתיחת החלון, ועל כן אין ליקוי. הנתבעות טוענים כי יש לאמץ את קביעת המומחה כי אין פגם בכיוון פתיחת חלון הממ"ד, וכי התקנתו סבירה ותקינה.

41.2. התובע, לעומת זאת, טוען כי כיוון הפתיחה אינו הגיוני וגורע מחלל פינת האוכל יחסית למצב של כיוון פתיחה אחר. עוד טוען התובע כי הנתבעת התרשלה בהכנת התוכנית בכל הנוגע לחלון חדר האוכל (להבדיל משאר החלונות בדירה אשר כיוון פתיחתם מצוין בתוכנית) והתרשלות זו אינה יכולה להוות עילה לשלילת פיצוי מהתובע.

41.3. התובע אף הפנה לפסק הדין בת"א 48122/04 רייטר נגד ו.א. קבלני בנין בע"מ (23.1.2006) שם נקבע פיצוי בגין "חלון הממ"ד המשמש כחדר השינה שנבנה בסמוך מדי לחדר האשפה דבר הגורם לחדירת ריחות לדירה באופן קבוע."

41.4. מעיון בתמונות שצורפו לחוות דעתו של השמאי דרעי מטעם הנתבעות והאדריכל עולה כי החלון בו מדובר נפער בקיר הסלון, סמוך לחלון הזזה רחב. נוכח מיקום החלון בסמוך לפינת החדר, לא ברור כלל אם ניתן להפוך את כיוון פתיחתו. בתמונה נראה כי החלון נפתח לכל רוחבו עד לקיר הסמוך ללא הפרעה. מיקום החלון גבוה, ולפיכך פתיחתו וסגירתו אינם מפריעים ליושבים על הספה שתחתיו. משכך, לא מצאתי כי כיוון הפתיחה אינו סביר או פוגע בצורה כלשהי בשימוש בחדר. אף צודקות הנתבעות כי פסק הדין אליו הפנה התובע אינו רלבנטי, באשר בענייננו הטענה היא לחוסר סבירות תכנונית ולא למטרדי ריח או מטרדים אחרים הקשורים סיבתית לכיוון פתיחת החלון. משכך, אני מקבלת את קביעת המומחה וקובעת כי אין ליקוי בסעיף זה.

42. סעיף 15: רשת חלון פינת האוכל

42.1. טוען התובע כי הרשת בחלון הממוקם בפינת האוכל אינה מחוברת לחלון באמצעות צירים או מסילות הזזה.

42.2. בחוות דעתו קבע המומחה כי קיימת רשת קבועה ויציבה בחלון, ועל כן אין ליקוי בגין זה. התובע לא הצביע על מקור נורמטיבי, בדין או בהסכם, המחייב כי הרשת תותקן באמצעות צירים



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 מסיכומי הדיון נ' גרינברג את שניאור - השכרת זירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

או מסילות הזזה. משכך, אני מקבלת את קביעת המומחה כי אין פגם ברשת החלון ודין התביעה ברכיב זה להידחות.

43. טעיף 16: זיגוג ללא סימון בטיחות

43.1. טוען התובע כי לא הומצא אישור של מעבדה מאושרת / מוסמכת המעיד כי הזיגוג שהותקן תחת חלונות פינת האוכל והסלון, הינו רבוד ובעל תכונות וחוזק של מעקה בטיחות. התובע מפנה להוראות ת"י 938 חלק 3 הקובע כי כל זיגוג בטיחותי יסומן ולכך שהזיגוג בדירה חסר סימון.

43.2. טוענות הנתבעות כי אין ליקוי בסעיף זה, שכן הותקנה בדירה זגוגית רבודה. הנתבעות אף צרפו לסיכומיהן אישור מיום 12.6.2018 של הקבלן אשר בצע את עבודות האלומיניום בדירה בו צוין כי הותקנה בדירה זכוכית רבודה (נספח ג' לסיכומי הנתבעות).

43.3. בחוות דעתו קבע המומחה כי לא ניתן לראות סימני זגוגית רבודה באופן ויזואלי ולפיכך על הנתבעות להמציא אישור בדבר התקנת זגוגית רבודה בחלונות. עוד קבע המומחה כי ככל שלא יומצא אישור כאמור, המדובר בפגיעה פונקציונלית, המזכה בפיצוי עבור החלפתה, בסך של 350 ₪.

43.4. נוכח האישור אשר צוף לסיכומי הנתבעות, כי הותקנה בדירה זגוגית רבודה, אין ליקוי בסעיף זה.

44. טעיף ליקוי 17: מעקה זכוכית במרפסת

44.1. בכתב תביעתו טען התובע כי מעקה הזכוכית במרפסת הותקן בחלק הפנימי של המעקה, כאשר על פי התכניות אמור היה להיות מותקן בחלק החיצוני של המעקה. עוד נטען כי הרכבת לוחות הזכוכית עקומה בפינה בדופן הזכוכית מול הדלת - שכן המרחק של הלוחות לניצב 5 מ"מ מימין ו- 1.5 ס"מ משמאל. על כן, נדרש לפרק את מעקה הזכוכית ולהרכיבו מחדש.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
ואח'

תיק חיצוני:

44.2. בחוות דעתו (במש/1) קבע המומחה כי מיקום המעקה באמצע סף השיש הנו תקין, כי הותקנה זכוכית רבודה. יחד עם זאת קבע המומחה כי המרווח בין מעקה הזכוכית לקיר המטויח אינו אחיד ונע בין 10 ל-20 מ"מ, דבר המהווה ליקוי אסתטי. לפיכך, נדרש פירוק של הזכוכית, חיתוך והתקנה מחדש של המעקה במקביל לקיר המטויח. עלות תיקון הליקוי, בהתאם להערכת המומחה, 500 ₪.

44.3. התובע לא טען בסיכומיו כנגד קביעה זו של המומחה. משכך, אני קובעת כי התובע זכאי לפיצוי בסעיף זה בשיעור 500 ₪, בצירוף מע"מ.

45. סעיף 18: סף ותפר הפרדה

45.1. טוען התובע כי על פי תקן 1555.3 לת"י יש לבצע תפר הפרדה גמיש בין חיפויי רצפה (ריצוף) לחיפויי קיר (פאנלים) רטובים, ובכלל זה במרפסת. בנוסף, יש לבצע תפר הפרדה בין שני סוגי חיפוי (כגון השיש והקרמיקה). בפועל, טוען המומחה מטעם התובע, לא בוצע תפר הפרדה גמיש בין חיפוי הרצפה לחיפוי הקיר ואף לא תפר הפרדה בין שני סוגי החיפויים במרפסת.

45.2. המומחה אישר כי לא בוצע תפר הפרדה גמיש במרפסת, אולם לא קבע ליקוי בסעיף זה, שכן מדובר במרפסת מקורה וכן משום שבפועל לא נמצאה רטיבות במרפסת. לעניין זה ראו עדותו:

"מה שאת מדברת זה סיליקון בין הפנלים לבין הריצוף. לגבי מישק הפרדה גמיש, לא בוצע. בקטע שבין הריצוף לפנלים צריך לשים סיליקון ולא שמו. מה שגורם לחדירת רטיבות מה שצריך כדי ליצור אמבטיה באזור רטוב זה פס הפרדה שזה לא הפרט הזה, אלא צריכה להיות חגורת בטון בקו ההפרדה בין החדר הרטוב לבין החדר אליו הוא יוצא. חגורת בטון עם איטום בין החדר הרטוב לבין חלל הבית. האיטום מתחת לריצוף עולה עד לריצוף. אני לא יודע אם זה נעשה במקרה הזה או לא, אבל על סמך בדיקה במקום לא מצאתי רטיבות. לגבי מישק הפרדה לא בוצע למרות התקן. לדעתי אין בכך פגם. מבצעים את זה בדרך כלל בחדרי אמבטיה, אולם כפי שאמרתי, הפרט הנכון הנו חגורת בטון ולא מישק הפרדה" (ע' 23, ש' 22-30)



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11 - ~~ש"פ 11-20723-11~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

"לשאלת בית המשפט כיצד זה מתיישב עם תקן 1555.3? אני אומר שזה קבוע בתקן אחר. אני מאשר כי על פי תקן 1555.3 היה צריך לעשות מישק הפרדה, אולם לטעמי לא מדובר בפגם מאחר ובפועל אין רטיבות" (ע' 24, ש' 3-1)

"תאשר לי שלפי תקן 1555.3 ההנחיה שבתקן על פיה, ייושם מישק הפרדה גמיש בין האריח המונח על הרצפה לבין הפנל שמונח על האריח הוא לא רק לצרכי איטום אלא גם לצרכים של מניעת זעזועים והפעלת כוחות אופקיים ואנכיים אשר יגרמו לשבירה של האריחים?"

ת. בחיים לא חשבתי על זה. אבל לא סביר, כי לפי זה היו צריכים לעשות בכל הבית מישקי הפרדה גמישים" (ע' 24, ש' 9-4)

(לעניין זה ראו גם עדותו בע' 34, ש' 32-29)

45.3. תקן 1555.3 הנו תקן ישראלי, אולם אינו תקן ישראלי רשמי (לעניין זה ראו פסק הדין בת"א 12063-12-09 וולק נגד קירון (16.1.2014) אליו מפנה ד"ר הררי בעמ' 211 לספרו). מכל מקום, התובע, עליו הנטל לעניין זה, לא הוכיח כי מדובר בתקן ישראלי רשמי (ת"א חיי) 5299/04 חרב ועד (קטינה) נגד עיריית כרמיאל (11.9.2005), בס' 21-24). סעיף 4(א)(1) לחוק המכר (דירות) מפנה בכל הנוגע לטענת אי התאמה לתקן הרשמי בלבד.

יצוין כי תקן ישראלי הנו תקן המאושר על-ידי מכון התקנים (סעיף 6 לחוק התקנים, התשי"ג-1953) בעוד תקן ישראלי רשמי הנו תקן ששר התמ"ס קבע כי יש להפוך את הוראותיו לדין כופה (ע"א (ת"א) 1017/08 האחים שרבט חברה לבניין בע"מ נגד אליג'ה (24.11.2008). בספרו, ציין ד"ר גיל הררי כי:

"תקן, אף שאינו רשמי מטיל אחריות ביצוע או ייצור לפי סטנדרט מסוים אשר הקפדה עליו תביא את התוצאה הסבירה ואף האופטימאלית לאותו ביצוע. ואכן התקן נכתב כדי למנוע טעויות עבודה, טעויות בטיחותיות וטעויות אשר יביאו לעמידות נמוכה של המוצר בפני השימוש הרגיל. תקנים אלו מכתיבים את דרכי הביצוע של עיקר עבודות הבניה, הקפדה עליהם תטיב עם כולם, אך במקרה בו סטייה סבירה מדרישות תקן שאינו רשמי, אם למרות הסטייה המוצר הנו תקין מבחינת אופן הביצוע הכללי, מאפשר את השימוש הרגיל באותו מוצר ללא כל הפרעה או קושי, והמוצר הנו



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~מס' 20723-11-14~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

סביר מבחינה אסתטית ותיקונו אינו נדרש על ידי הניזוק, אין זה הכרחי לתת פיצוי על אותו פגם אסתטי" (שם, ע' 212).

45.4. דא עקא, סעיף ב' למפרט המכר קובע כי "כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה, לרבות הרוויזיה והעדכונים התקפים במועד קבלת היתר בנייה." הוראה זו נקבעה למעשה בטופס המפרט, תוספת לצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד-1974. משכך, דומה כי יש סתירה בין הוראות סעיף 4(א)(1) לחוק המכר (דירות) לבין הוראות המפרט. בפסק הדין שניתן בע"א 66378-12-15 משהב חברה לשכון בניין ופתוח בע"מ נגד פרדי ואח' (12.11.2017) קבע בית המשפט כי הוראות המפרט עומדות צד בצד להוראות סעיף 4(א)(1) לחוק המכר, כך שאי עמידה בתקן רשמי מהווה אי התאמה לחוק ואי עמידה בתקן שאינו רשמי מהווה אי התאמה למפרט:

"על פי נוסח הסעיף, אחת מחלופות אי ההתאמה בממכר נוצרת בשל אי עמידה באמור במפרט.

צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008, מהווה תבנית אחידה של מפרט שקבע שר הבינוי ושיכון. בסעיף 1(ב) למפרט נקבע: 'כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי אם יש כזה'.

....

לאור האמור, 'תקן ישראלי', על אף שאינו מוגדר כרשמי, קיימת לגביו חובה, על פי המפרט, לעשות את כל מלאכות בניית הדירה בהתאם לתקן האמור.

אשר על כן, אי עמידה בדרישות התקן הישראלי (אף שאינו רשמי) כמוה כאי עמידה במפרט, ואי עמידה במפרט מהווה אי התאמה במכר הדירה, בהתאם לסעיף 4(א)(1) לחוק."

(לדעה שונה בעניין זה ראו פסק הדין בתא (י-ם) 7027/97 חיים נבון נ' עיר דוד חברה לבניה ולניהול בע"מ (7.3.2002))

45.5. חוסר ההלימה בין הוראות סעיף 4(א)(1) לחוק המכר (דירות) לבין הוראות המפרט, בכלל הנוגע להתאמת עבודות הבנייה לתקן ישראלי (כהוראת המפרט) או תקן ישראלי רשמי (כהוראת



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~המחוזי~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

החוק) אינה רצויה ומן הראוי כי תינתן לה התייחסות על-ידי הגורמים המתאימים. לענייננו, אני קובעת כי די בחוסר ההתאמה להוראות התקן בכדי להוות אי התאמה, ולו בשל כך שמדובר בתקן המעגן המלצה לגבי האופי הראוי והנכון לביצוע איטום החיבור בין משטחים. משאישר המומחה כי התקן רלבנטי וכי מישק ההפרדה במרפסת (בין הריצוף לבין הפאנל ובין משטחי השיש והקרמיקה) לא בוצע בהתאם להוראות התקן, זכאי התובע לפיצוי בסעיף זה. מסקנה זו מתחייבת גם מקביעתי כי הנתבעות רשאיות להסתמך על הוראות התקן בכל הנוגע למנגנון נעילה (קביעה המבוססת על הוראות המפרט והתקן). משכך, אני קובעת כי קיים ליקוי בסעיף זה. ד"ר בן עזרא קבע כי עלות תיקון הליקוי 3,000 ש"ח אולם לא הבהיר כיצד הגיע לסכום זה. אשר על כן, אני קובעת כי התובע זכאי לפיצוי בשיעור 1,500 ש"ח.

46. סעיף 19: דלת יציאה אל המרפסת

46.1. טוען התובע כי דלת היציאה למרפסת הינה דו אגפית, ובפתיחה מלאה רוחב המעבר הוא 61 ס"מ במדידה עד קצה מסגרת התריס, ו- 65 ס"מ במדידה עד קצה מסגרת הכנף. מוסיף התובע וטוען כי על פי התקנות נדרש כי רוחב המעבר יהיה 80 ס"מ. בנסיבות אלה, טוען התובע, כי הוא זכאי לפיצוי שיאפשר לו להתקין את הדלת מחדש, באופן שיהיה א- סימטרי.

46.2. מוסיף התובע וטוען כי טעה המומחה עת קבע כי תקנה 3.2.1.3 (22) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, אינה מתייחסת לדלתות בתוך הדירה, ויש להתחשב בעמדת מומחה התובע כי בפתיחת אגף אחד של הדלת, מתקבל פתח של 65 ס"מ במקום 80 ס"מ.

46.3. סעיף 3.2.1.3 (ב) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות קובע:

"רוחב הפתח של דלתות שהן חלק מדרך מוצא המפורטות בטור א' שבטבלה 3.2.1.3 שלהלן, לא יקטן מרוחב הפתח הנקוב בטור ב' שלצדו

....

22. דלת דו אגפית – הרוחב החופשי באגף הנפתח ראשון – 0.80".



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11 [REDACTED] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
ואח'

תיק חיצוני:

46.4. כעולה מקביעת המומחה, רוחב מפתח הדלת 156 ס"מ ורוחב אגף אחד של הדלת 76 ס"מ. לטענת ד"ר בן עזרא, רוחב האגף הנפתח ראשון 61 ס"מ בלבד. בין אם כך ובין אם כן, הרוחב החופשי של האגף הנפתח הראשון קצר מ-80 ס"מ כנדרש בסעיף 3.2.1.3 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות. למרות זאת קבע המומחה כי אין ליקוי בסעיף זה, שכן דלת המעבר מהסלון למרפסת אינה דרך מוצא ולפיכך הוראות תקנה 3.2.1.3 אינן חלות עליה. כך גם השיב בעדותו:

"פרט 3.2.1.3 מדבר על דלתות מוצא ולא על דלתות פנימיות
בתוך מבנה" (ע' 24, ש' 13)

"למיטב ניסיוני, דלת מוצא היא דלת מילוט או דלת ראשית" (ע'
24, ש' 16)

46.5. אכן, הדרישה בסעיף 22 לטבלה חלה רק על פתחים המהווים חלק מ"דרך מוצא". "דרך מוצא" מוגדרת בסעיף 1 לתקנות כ:

"נתיב יציאה מבניין, הפנוי ממכשולים והכולל אחד או יותר
ממרכיבים אלה...."

46.6. משכך, דלת היציאה מהסלון למרפסת אינה מהווה דלת מוצא ולא חלה עליה הוראות סעיף 3.2.1.3(ב) 22 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות. אשר על כן, אין ליקוי בסעיף זה.

47. טעיף 20: אוורור חדר רחצה

47.1. טוען התובע כי גודל החלון בחדר הרחצה הינו 45×39 סמ"ר = 0.175 מ"ר, כאשר על פי התקנות, נדרש שגודל החלון יהיה לכל הפחות 0.3 מ"ר. על כן, טוען התובע, יש להגדיל את החלון, בעלות של 3,500 ש"ח. עוד טען התובע כי הפתרון שהציע המומחה לליקוי, התקנת אוורור חשמלי (וונט), הינו פתרון זול לקבלן ונחות לתובע, שכן עדיף אוורור טבעי על דרך של הגדלת החלון הקיים למידות הנכונות.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

47.2. בחוות דעתו קבע המומחה כי מידת החלון הינו $40 * 45$ סמ"ר, כלומר שטחו 0.225 מ"ר. משכך, קבע המומחה, החלון אינו עומד בהוראות סעיף 2.21 (ג) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות (הקובעת גודל מינימלי לחלון חדר רחצה בשטח 0.3 מ"ר). המומחה הוסיף וקבע כי מדובר בפגם פונקציונלי, אשר הפתרון לו הוא התקנת תוספת אוורור מכני כולל נקודת חשמל ופתיחת פתח למאוורר, תיקון טיח וצבע. בסך הכל עלות של 1,500 ₪.

47.3. סעיף 2.21 (ג) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות קובע:

"לא יפחת שטחם הכולל של החלונות בחדר שירות, למעט חדר ארונות שאין חובה באוורורו, מ-10% משטח רצפת החדר או 0.3 מ"ר הכל לפי הגדול".

47.4. מעיון בצילום של חדר הרחצה (ע' 14 לחוות דעת ד"ר בן עזרא) עולה כי החלון ממוקם מעל השירותים כאשר צלע החלון נמצאת בקו ישר עם תא המקלחת המצוי לצד השירותים. נוכח האפשרות לאוורר את החדר באמצעות מאוורר ובשים לב להפרש בין שטח החלון לשטח הקבוע בתקנות, איני סבורה כי יש הצדקה לחציבת הקיר החיצוני לשם הגדלת שטח החלון. משכך, זכאי התובע לפיצוי בסעיף זה עבור התקנת מאוורר בסך 1,500 ₪.

48. סעיף 21: תא המקלחת

48.1. טוען התובע כי גודל תא המקלחת חופף בקו אנכי עם מסגרת החלון ולכן התקנת תא רחצה מזכוכית ואלומיניום בוצעה תוך הקטנת שטח פינת המקלחת לכדי $76 * 76$ סמ"ר (במקום $80 * 80$ סמ"ר). עוד טוען התובע כי על פי הל"ת (הוראות למתקני תברואה), השטח המינימאלי של תא המקלחת הינו 0.65 מ"ר. לפיכך, טוען התובע, יש לתכנן ולבצע מחדש את החלון בחדר הרחצה ולאחר מכן לבנות מקלחון חדש.

48.2. כעולה מקביעת המומחה, שטח רצפת תא המקלחת הנו 0.52 מ"ר. בהתאם להל"ת מספר 3.11.3 שטח רצפת תא המקלחת לא יקטן מ-0.65 מ"ר ומידתו הקצרה ביותר לא תקטן מ-70 ס"מ. המומחה אישר כי קיימת אי התאמה בתא המקלחת וקבע כי עלות הזזת המקלחון על מנת להגדיל את שטחו ולהתאימו לתקנות הנה 300 ₪. אני מאמצת קביעה זו.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723 ~~מס' 20723-11-14~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

49. סעיף 22: בליטות בחדרים

49.1. טוען התובע כי קיימות שתי בליטות במידות 11*39 ס"מ ו-16*23 ס"מ בחדר הרחצה, סמוך לשירותים, דבר המגביל את אפשרויות ניצול שטח חדר הרחצה ומצמצם את השטח הנותר לשימוש אפקטיבי. השמאי מר אלי סידאווי הפנה לפסק הדין שניתן בת"א 1208/96 אלברט אוחיון ואח' נגד ערא חממי (28.7.2005) וקבע ירידת ערך בסעיף זה בסך 2,400 ₪.

49.2. בחוות דעתו, אליה הצטרפו הנתבעות, קבע המומחה כי קיים מעבר אנכי לצינור אורור בגודל של 17*23 ס"מ, אשר לא מסומן בתוכנית. עם זאת נדרש צינור לצורך העברת צנרת ביוב לבניין. גודל הצינור תקין ואסתטי. על כן, אין ליקוי.

49.3. אני מקבלת את קביעת המומחה כי הבליטות בפנינת הקיר לצד האסלה מכסות על צינורות ביוב, וכי אינם בלתי אסתטיים. בעדותו הוסיף המומחה כי "בתוכניות מכר לא מופיעים בדרך כלל צינורות ורטיקליים. אנחנו מדברים על צינור שמכוסה על-ידי מגרעת בקיר ברוחב 17/23 ס"מ. זה נראה לי תקין" (ע' 24, ש' 29-31) וכי:

"לשאלת בית המשפט מהי האלטרנטיבה, אני משיב שהקירות הם קירות 10 ס"מ ולכן האלטרנטיבה היחידה הנה עיבוי כל הקיר בחדר האמבטיה ל-17+10 כי אני חייב הפרדה אקוסטית וטרמית בין החללים" (ע' 24, ש' 32-34)

49.4. האדריכל מר לזר מציין בחוות דעתו כי "מדובר בצורך במעבר קולטן ביוב לגובה הבניין. מעבר זה נדרש מקצועית, מופיע בתוכנית ההיתר ... יודגש כי מדובר בצורך תכנוני ולא בגתמה של החברה".

49.5. מעיון בתוכנית המכר מצאתי כי הבליטה הרחבה מופיעה בתוכנית המכר. הבליטה הצרה יותר אמנם אינה מופיעה בתוכנית המכר, אולם מדובר בעניין זניח, מקובל, אשר נוכח מיקומו אינו פוגע באפשרות ניצול החדר. משכך, אני קובעת כי אין ליקוי בסעיף זה.

50. סעיף 23: דלת חדר שינה ילדים



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 [REDACTED] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
(ואח')

תיק חיצוני:

50.1. טוען התובע כי דלת חדר הילדים אינה יכולה להיפתח בזווית ישרה, שכן המרחק האופקי בין קו הצייר לקיר הנו 4.5 ס"מ בעוד בליטת הידית מכנף הדלת הנה 6 ס"מ. עוד טוען התובע כי המומחה לא התייחס לכך ורק קבע כי הדלת נפתחת במלואה. לעניין זה הפנה התובע לפסק הדין בת"א 1208/96 אלברט אוחיון ואח' נגד ערא חממי (28.7.2005) וע"א 7298/00 בטס דוד סמואל נגד חממי עזרא (4.9.2007).

50.2. אכן, המומחה בחוות דעתו קבע כי הדלת נפתחת במלואה, ללא שהתייחס לטענות התובע באשר לזווית הפתיחה. משכך, זכאי התובע לפיצוי בסעיף זה אשר יאפשר לו לתקן את הליקוי (כגון על-ידי התקנת מעצור). אני קובעת פיצוי בשיעור 600 ₪ בצירוף מע"מ.

51. סעיף 24: דלת חדר שינה הורים

51.1. טוען התובע כי כאשר פותחים את דלת חדר שינה הורים לזווית העולה על תשעים מעלות, נתקל חלקה התחתון של הדלת, בצד הציירים, בבליטה של הקיר ממזרח לה, אגף הדלת מתעוות והציירים מתפרקים. המומחה לא התייחס למלוא טענות התובע באשר לכך.

51.2. טוענים הנתבעים כי יש לדחות את טענות התובע בסעיף זה, שכן מדובר בדלת המורכבת על עמוד ולא בקיר וברוחב של 40 ס"מ.

51.3. בחוות דעתו ציין המומחה כי אין ליקוי ברכיב זה, שכן הדלת נפתחת במלואה באופן המאפשר שימוש סביר בחדר השינה.

51.4. צודק התובע כי המומחה לא התייחס לטענת התובע בנקודה זו. לפיכך זכאי התובע לפיצוי בסעיף זה אשר יאפשר לו לתקן את הליקוי (כגון על-ידי התקנת מעצור). אני קובעת פיצוי בסעיף זה בסך 600 ₪ בצירוף מע"מ.

52. סעיף 25: גודל פינת המקלחת בחדר רחצה הורים



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~התיקון~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

52.1. לטענת התובע, תא הרחצה בחדר שירותי הורים הוא 81*73 סמ"ר, סך הכל שטח = 0.59 מ"ר. על פי הל"ת גודל מינימאלי לשטח תא רחצה הינו 0.65 מ"ר. עוד טוען התובע כי המעבר אל פינה זו צר (63 ס"מ) ויהיה אף צר יותר לאחר שתוכנס מכונת כביסה. המומחה הכיר בכך כי קיימת אי התאמה להל"ת בכל הנוגע לשטח תא המקלחת, אולם העביר פריט זה לדיון בירידת ערך. טוען התובע כי מדובר בליקוי הניתן לתיקון, ולפיכך זכאי התובע לפיצוי שיאפשר לו לתקנו.

52.2. המומחה אכן אישר כי גודל פינת המקלחת אינו תואם את הל"ת. עוד קבע המומחה כי המדובר בפגם פונקציונלי אשר אינו ניתן לתיקון וכי קיימת ירידת ערך שמאית. יחד עם זאת, לא קבע המומחה פיצוי בגין פריט זה (אף לא בגין ירידת ערך).

52.3. לטענות הנתבעות, על פי הל"ת נדרשת יחידת רחצה אחת בלבד בדירה. לפיכך, הוספת יחידת רחצה נוספת מיטיבה עם התובע, ואין היא כפופה להל"ת.

52.4. איני מקבלת את טענות הנתבעת בהקשר זה. גדלו של חדר רחצה כפי שנקבע בהל"ת נוגעות לכל יחידות הרחצה הקיימות בדירה. על כן, אני מקבלת את טענת התובע כי הנו זכאי לפיצוי בגין ליקוי זה, שניתן לתיקון. בהתאם לחוות דעתו של ד"ר בן עזרא, אופן התיקון כולל הרחבת הפתח והכללתו בתוך פינת המקלחת. אני קובעת פיצוי בסעיף זה בשיעור 1,500 ₪ בצירוף מע"מ.

53. סעיף 26: אוורור חדר רחצה הורים

53.1. טוען התובע, כי אוורור חדר הרחצה של ההורים פונה אל חלל מקורה וסגור ולא אל החוץ. החלון משמש גם לתליית כביסה, וגובה אדן החלון אינו נוח שכן הוא ממוקם בגובה של 112 ס"מ במקום 105 ס"מ כנדרש בתקנות. מעבר לחלון יש חלל כביסה מקורה עם היזק ראייה (אל השכנים), ומותקנים בחלל זה מנוע מזגן ואוגר. לעניין זה הפנה התובע לפסק הדין בת"א (ת"א) 1307/99 משה זאב נ' י.ר. אחים עזרא חברה לבנין בע"מ (6.9.2007) (לפסק דין בבית המשפט העליון ראו ע"א 8949/07 י.ר. אחים עזרא חברה לבנין בע"מ נגד משה זאב ואח' (18.11.2009)). (להלן: "ענין אחים עזרא").



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~במסגרת תיק~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

53.2. בחוות דעתו, אליה הצטרפו הנתבעים, קבע המומחה כי קיים חלון לאוורור אשר מידותיו תקינות (136 * 131 סמ"ר). עוד קבע המומחה כי קיים מעקה חיצוני שמשקיף למרפסת השכנים אולם אין הפרעה או היזק ראייה. גובה המעקה הינו תקין – 112 ס"מ.

53.3. תקנה 2.40 קובעת כי:

"חדר שירות למעט חדר ארונות יאוורר באחד האמצעים האלה:

(1) חלון הנפתח לאוויר החוץ, או למרפסת הסגורה באמצעות תריס בלבד".

53.4. בעניין עזרא אליו הפנה התובע דובר במרפסת סגורה בתריס, בעוד על פי נוסח התקנות במועד הקובע באותו מקרה לא ניתן היה לאוורר את חדר השירותים למרפסת סגורה בתריס, כדברי בית המשפט:

"האוורור של השירותים, חדר האמבטיה והמטבח נעשה למרפסת שרות הסגורה בתריס. אוורור זה נעשה בניגוד לסעיף 2.20 לחלק ב' בתוספת השנייה וסימן ד' לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 (להלן: 'התקנות'), אשר היו קיימות בעת הקמת הבניין, לפיהן היה צורך לפתוח פתח אוורור חיצוני לאוויר הפתוח ולא לחלל הסגור בתריס. יצוין, כי על-פי התקנות כיום ניתן לאוורר גם למרפסת הסגורה בתריס. על אף שהתקנות כיום מאפשרות אוורור לתוך מרפסת סגורה, הרי שבהתאם להלכה הפסוקה, יש ליישם את התקנות ולו בהקשר של קביעת גובה הפיצוי, כפי שהיו בעת בניית חדר האמבטיה והשירותים, בין אם הם מקלות ובין אם הן מחמירות, כפי שנהג רוזנברג, היות שהקונה שילם עבור דירה שתומחרה על פי התקנות הקיימות בזמן בנייתה (ראו דברי כב' השופט גרוניס ע"א 6092/00 כדורי פיתוח עירוני בע"מ נגד אוטמוגין, פ"ד נו(6) 786, 792 (2002))."

בשונה ממצב דברים אלה, בענייננו לא סגור החלל אליו מאוורר חדר השירותים בתריס, וממילא אף תקף הנוסח המתוקן של התקנות, המאפשר אוורור אל מרפסת הסגורה בתריס. אני מקבלת את קביעת המומחה כי אוורור חדר הרחצה הצמוד לחדר השינה הראשי מתאים להוראות התקנה. משכך, אין ליקוי בסעיף זה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

54. סעיף 27: חיזוק מסתור כביסה כמעקה

54.1. טוען התובע כי חלל מסתור הכביסה טעון בניית מעקה. טוען התובע כי קיים מרווח אופקי של 60 ס"מ בין קצה החלל לבין מסתור הכביסה, וכי מסתור הכביסה אינו מהווה הגנה כמעקה. עוד טוען התובע כי אל חלל מסתור הכביסה יש להגיע לעיתים לשם הבאת חפץ או בגד שנפל, או לצורך תיקונים, ולפיכך יש להתקין בו מעקה.

עוד טוען התובע כי אין לקבל את חוות דעת המומחה כי אין צורך בחיזוק המעקה מאחר ואין גישה לחלל מסתור הכביסה. התובע אף מפנה לפסק הדין בת"א 21924/02 איילת אלון נגד אנגל חברה לקבלנות כללית בע"מ ואח' (15.9.2008); ת"א 11-08-33126 שלמה אולו נגד שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ואח' (11.10.2015); ת"א 13-05-20786 יוספי אסי ויעל נגד שרביב בע"מ (28.8.2016). התובע מוסיף כי חיזוק מסתור הכביסה נדרש גם על פי התקן החל על המסתורים, ת"י 5100, סעיף 3.2.2 "תכנון מסתור אשר בסמוך לו יש משטח המאפשר דריכת בני אדם".

54.2. בחוות דעתו, אליה הצטרפו הנתבעות, קבע המומחה כי אין גישה למסתור הכביסה ולפיכך לא נדרש מעקה. המומחה הוסיף כי קיים מעקה מעל גובה 1.05 ס"מ וחלון במרפסת ולפיכך אין ליקוי. הנתבעות הוסיפו כי הפסיקה אליה מפנה התובע אינה רלבנטית, שכן היא דנה במקרה בו "אין למעשה חולק כי קיימת גישה למשטח הקשיח הקיים מאחורי המעקה התקני ולפני מסתור הכביסה", בעוד בענייננו קבע המומחה כי "אין כל גישה למסתור הכביסה ולכן לא נדרש מעקה".

54.3. החובה להתקין מעקה שמתאים לדרישות ת"י 1142 מוגדרת בסעיף 2.100 לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות, הקובעת כדלקמן:

"בכל מרפסת בבניין ובכל פתח בקיר בבניין שקיימת סכנת נפילה ממנו, ומכל מקום בבניין שבו הפרשי הגובה בין שני מפלסים סמוכים הוא 0.60 ס"מ לפחות, יותקן מעקה שיתקיימו בו דרישות תקן ישראלי, ת"י 1142 מעקים ומסעדים".

54.4. בת"י 5100 שכותרתו "תכנון מסתור אשר בסמוך לו יש משטח המאפשר דריכת בני אדם" נקבע בסעיף 3.2.2.1 כי: "גובה המסתור מפני משטח הדריכה יהיה 105 ס"מ לפחות. אם המרווח



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
ואח'

תיק חיצוני:

בין קצה משטח הדריכה לבין המסתור אינו גדול מ-10 ס"מ, יכלול המסתור רכיב אופקי בהתאם למתואר בסעיף 3.2.2.2; הרכיב האופקי יימצא לכל אורך המסתור. אם המרווח בין קצה משטח הדריכה לבין המסתור גדול מ-10 ס"מ, יש להציב בקצה משטח הדריכה מעקה המתאים לדרישות התקן הישראלי ת"י 1142.

54.5. המומחה קבע כי אין ליקוי בסעיף זה, באשר לא מדובר במשטח אליו יש מעבר מתוך הדירה. על דברים אלה חזר בעדותו:

"נתחיל מזה שלטעמי למסתור כביסה לא נדרש מעקה, זה לא מקום שאנשים הולכים ונמצאים בו" (ע' 25, ש' 33-32)

"לשאלת בית המשפט אם נופלת כביסה, משיב שאם יש שם מזגן או דוד שמש במקרה הספציפי, זה אנשים שצריכים ללכת קשורים עם רתמה, כמו בכל מקום.

יש שם אלמנטים אופקיים של חיפוי אלומיניום בגבהים שונים, הם לא מסומנים באופן קבוע, יש אלמנטים קבועים של פרופילי אלומיניום, זה לא מתוכנן כמעקה וזה לא חזקה כמעקה. אנשים סבירים אל נמצאים בתוך המתחם הזה. לפי זה כל מתחם שיש בו מעקה, צריך מעקה על מעקה. אם במרפסת נפל משהו מאחורי המעקה, מה תעשה? תשים עוד מעקה? הגישה היא דרך החלון, כלומר אין גישה מוסדרת, כמובן שמישהו יכול על דעת עצמו לעבור, אולם לא מדובר במעבר מתוכנן ולכן אין צורך במעקה" (ע' 25, ש' 34 – ע' 26, ש' 6)

54.6. אכן, חלל מסתור הכבסים אינו מרפסת ואינו "פתח בקיר בבניין שקיימת סכנת נפילה ממנו". אני מקבלת את קביעת המומחה (המתיישבת אף עם תמונות חדר הרחצה מהן עולה כי המסתור מצוי מעבר לקיר חדר הרחצה). הגישה לחלל זה אסורה וחסומה בקיר בו נפער חלון, שאינו מאפשר מעבר למשטח שמעברו השני. בקצה משטח הרצפה של חלל מסתור הכבסים מותקן המסתור עצמו המונע נפילה אף ממי שרשאי להימצא בחלל מסתור הכבסים (ר' תמונה בעמ' 19 לחוות דעת ד"ר בן עזרא). משכך, אני קובעת כי אין ליקוי בסעיף זה.

55. סעיף 28: ליקויי רטיבות



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
(ואח')

תיק חיצוני:

55.1. בכתב תביעתו טען התובע כי לא הותקן סף איטום גמיש בצורת "ר" במחבר בין חיפויי רצפה לבין חיפויי קיר בשני חדרי הרחצה בדירה. מכאן, יש להסיר את אריחי הקיר, ולהתקין אריחים חתוכים כדי שיהיה מרווח למספיק לבצע תפר הפרדה גמיש כנדרש. עוד נטען כי יש קילופי סיד והתנפחות טיח מעל לפנלים בחדר שינה הורים, בקיר הצמוד לחדר השירות. כן נמצאה רובה מושחרת ומוכתמת בכל שטח הדירה עקב רטיבות תת רצפתית, ויתכן ותידרש החלפת חול יבש תחת הריצוף.

55.2. בחוות דעתו, קבע המומחה כי בחדר רחצה הורים הותקנה קרמיקה עד גובה התקרה. לא נמצאו סימני רטיבות או קילופי טיח. עוד קבע המומחה כי לא נראו סימני רטיבות בפוגות (חדר רחצה ילדים) אלא סימני לכלוך הניתנים לניקוי. בחדר שינה הורים אין סימני תפרחת בפוגות, אלא סימני לכלוך הניתנים לניקוי. גם בפרוזדור או בתקרת הסלון לא מצא המומחה סימני רטיבות בפוגות.

55.3. יחד עם זאת מצא המומחה רטיבות בקיר חיצוני של חדר הרחצה הכללי. המומחה קבע כי מדובר בפגיעה פונקציונלית כוי הרטיבות נובעת ככל הנראה מאי ביצוע חגורת הפרדה בין המקלחת למסדרון. לפיכך, נדרש פירוק זהיר של הקרמיקה, איטום והשלמת חגורה והחזרה לקדמות. עלות התיקון להערכת המומחה הנה 1,500 ₪.

55.4. התובע לא טען כנגד קביעת המומחה בסעיף זה במסגרת סיכומיו. משכך, אני קובעת כי התובע זכאי לפיצוי בגין אלו, כאמור בחוות דעת המומחה בסך של 1,500 ₪.

56. סעיף ליקוי 29: הפעמון דלת הכניסה רופף

56.1. טוען התובע כי פעמון הכניסה רופף עם גימור לקוי. המומחה אישר זאת וקבע כי נדרשת התקנה מחודשת בעלות 100 ₪.

מקובלת עליי קביעת המומחה, ואני מורה על פיצוי בסך של 100 ₪ לתובע.

57. סעיף ליקוי 30: ברז מקלחת בולט ואינו במישור הקיר



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 מ-2014 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

57.1 בחוות דעתו קבע המומחה כי הותקן מוט בשתי המקלחות ולפיכך אין ליקוי. בסיכומיו זנח התובע טענותיו בסעיף זה.

58. סעיף ליקוי 31: צינור שרשור לבירוב

58.1 בחוות דעתו קבע המומחה כי הותקן צינור באופן לא אסתטי, אולם לא נראו סימני נזילה ו/רטובות. לפיכך, קבע המומחה, אין ליקוי בסעיף זה. התובע זנח תביעתו בגין סעיף ליקוי זה בסיכומיו.

59. סעיף ליקוי 32: צינור בירוב חשוף מול חלון תליית הכביסה.

59.1 המומחה אישר את טענות התובע כי הותקן צינור 4 צול חשוף המהווה פגם אסתטי. נדרש ניקיון וצביעה עד גמר עבודה מושלם. בעלות 100 ₪.

60. סעיף ליקוי 33: צנרת חשמל

60.1 בחוות דעתו קבע המומחה כי צנרת החשמל מעוגנת לקיר ולתקרה ומותקנת בתוך צינור מריכף ירוק אשר אינו חשוף לפגעי החוץ. לפיכך, קבע המומחה, אין ליקוי בסעיף זה. התובע זנח תביעתו בגין סעיף ליקוי זה בסיכומיו.

61. להלן טבלה המסכמת את הליקויים והפיצוי שקבעתי בגינם:

סכום	סעיף ליקוי
650 ₪	12- חלון ממ"ד
100 ₪	13- ניקוי אדן חלון מטבח מוכתם



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~התיקונים~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

17 - תיקון ויישור לוחות זכוכית במעקה מרפסת	500 ₪
18 - סף ותפר הפרדה	1,500 ₪
20 - אוורור חדר רחצה	1,500 ₪
21 - הזזת מקלחון	300 ₪
23 - דלת חדר שינה ילדים	600 ₪
24 - דלת חדר שינה הורים	600 ₪
25 - גודל תא רחצה	1,500 ₪
28 - ליקויי רטיבות בחדר רחצה כללי	1,500 ₪
29 - פעמון רופף	100 ₪
32 - צינור כיוב 4" חשוף	100 ₪
סך הכל	8,950 ₪
סך הכל בצירוף מע"מ	10,472 ₪

בהתאם לקביעת המומחה אין צורך בפיקוח קבלני על ביצוע התיקונים ואף אין צורך לפנות את הדירה לשם ביצועם. משכך, אני לא קובעת פיצוי בסעיפים אלה.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723 ~~מס' 10000~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ירידת ערך

62. עד כה נדון הפיצוי בגין הליקויים או סעיפי אי ההתאמה הניתנים לתיקון. כאמור, טוען התובע כי קיימים ליקויים נוספים, אשר אינם ניתנים לתיקון והם: גובה הדירה, גובה הפרוזדור, גודל החדרים, גודל תא המקלחת, בליטות והיזק ראייה. ליקויים נטענים אלה אינם ניתנים לתיקון או אינם ניתנים לתיקון בעלות סבירה, מחד גיסא, ויש בהם לטענת התובע כדי לגרום לפגיעה פונקציונלית וירידת ערך הדירה, מאידך גיסא (לעניין פיצוי בגין ירידת ערך ראו ד"ר גיל הררי, ע' 250 ואילך והאסמכתאות המובאות שם; אביחי נ' ורדי, עו"ד, ע' 450 ואילך והאסמכתאות המובאות שם). משכך, עותר התובע לפיצוי בסעיפים אלה בגין ירידת ערך. להוכחת תביעתו בסעיפים אלה צירף התובע את חוות דעתו של השמאי מר אלי סידאווי.

63. כפי שקבעתי, אני מקבלת את טענות התובע לירידת ערך בשלושה סעיפים בלבד: גובה הדירה, רוחב הפרוזדור ומידות חדר שינה הורים. ליקויים שאינם ניתנים לתיקון גורמים לעיתים לפגיעה פונקציונלית בדירה. כן מקובל כי לקויים אלה, או חלקם, עשויים לגרום לפגיעה בערך הדירה לכשתימכר, ככל שתימכר, ולחלופין הארכת התקופה בה תעמוד הדירה למכירה בטרם תימכר. לעניין זה ראו פסק הדין בע"א 348/79 גולדמן נגד מיכאלי, פד"י לה(4) 31; ע"א 611/89 דרוקר זכריה נגד נחמיאס, פד"י מו(2) 60:

"ההנחה הרעיונית בגין פיצוי בראש נזק זה הינה כי סביר שליקויי הבנייה בכלל, והליקוי בגודל שניים מהחדרים בפרט, ישפיעו במידה זו או אחרת על ערך הדירה ועל התמורה שיקבלו התובעים בעתיד בעת שיבקשו למכרה, תוך שיפעלו בהתאם לחובת הגילוי המוטלת עליהם, ויספרו לקונה עתידי אודות הליקויים הללו (ראו: ע"א 472/95 זלוצ'ין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נ(2) 858, 864-865; ע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (דינים עליון כרך עא, 461))."

הפיצוי בגין ירידת ערך מחושב כנגזרת משוויה של הדירה. בטרם אדון בגובה הפיצוי בסעיפים בהם קבעתי כי קיימת ירידת ערך, אדרש לשאלה בה חלוקים הצדדים, והיא המועד הקובע לשומת ערך הדירה.

המועד הקובע



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-11-20723-11 **המנהל** נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

64. בחוות דעתו (במש/2) שם המומחה את ירידת הערך למועד הכנת חוות הדעת (5.10.2016). לבקשת הנתבעות, הוריתי למומחה להגיש חוות דעת משלימה, השמה את ירידת הערך (הנגזרת משווי הדירה) לשני מועדים נוספים: מועד תפישת החזקה בדירה (8/2013) ומועד כריתת ההסכם (11/2011).

יצוין כי בחוות דעתו המקורית שם המומחה את ירידת הערך על פי שווי של מ"ר מבונה בשיעור 14,300 ש"ח כולל מע"מ (סך הכל ירידת ערך בסכום 87,000 ש"ח כולל מע"מ, סעיף 5 להודעתו מיום 15.1.2018). בחוות דעתו המשלימה מיום 1.2.2018 שם המומחה את ירידת הערך ל-11/2011 על פי שווי מ"ר מבונה בסך 10,100 ש"ח כולל מע"מ (סך הכל ירידת ערך בסכום 65,000 ש"ח כולל מע"מ) ואת ירידת הערך למועד 08/2013 על פי שווי של מ"ר מבונה בשיעור 11,300 ש"ח כולל מע"מ (סך הכל ירידת ערך 73,000 ש"ח כולל מע"מ). ירידת הערך חושבה לרכיב גובה הדירה בלבד (למרות שהמומחה קבע כי קיימת ירידת ערך גם בסעיפים המתייחסים לפרוזדור וגודל תא הרחצה).

65. הפיצוי אמנם מוערך למועד מתן פסק הדין, אולם נוכח התנודתיות בשוק הנדל"ן, כעולה בין השאר מקביעות המומחה בתיק זה, קיים הבדל בין גזירת הפיצוי בגין ירידת ערך משווי מ"ר מבונה בשנת 2016 לבין גזירת הפיצוי משווי מ"ר מבונה בשנת 2011, אף אם מצרפים לסכום המתקבל הפרשי ריבית והצמדה. לעניין זה יפים דברי בית המשפט בע"א 457/81 דני ספיר נגד אחוזת איל בע"מ, פ"ד מ(4) 68:

"נכס מקרקעין אין לו שווי קבוע. ערכו הריאלי נתון לתנודות, לעליות וירידות שאינן תוצאת האינפלציה. הצמדת ערכו במועד נתון א' למדד במועד נתון ב' אינה משקפת את ערכו הריאלי במועד ב'. ערכו במועד זה עשוי להיות גבוה יותר או נמוך יותר מערכו במועד א', כשהוא מוצמד למדד של מועד ב'. מכאן החשיבות לברר, מה המועד הקובע שבו יש לשערך, לפי שווי המגרש, את סכום הכסף, שאותו חייבים המשיבים להשיב למערער. להלכה ייתכנו מועדים שונים כל אחת מהאפשרויות הנ"ל ואחרות, הנבחרות על-פי המועד המקובל על פיהן כמועד התגבשות החובה לשלם, מעוררת פרובלמטיקה משלה."

66. לשם בירור השאלה מהו המועד הקובע לעניין שווי הדירה, ממנו ייגזר הפיצוי בגין ירידת ערך, יש לברר את הזירה המשפטית בה אנו מצויים. טענה לירידת ערך (כמו טענה לפיצוי בגין



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
(ואח')

תיק חיצוני:

ליקויי בניה) יכולה להתבסס על דיני החוזים או על דיני הנזיקין (כגון טענה להפרת חובה חקוקה, מצג שווא, רשלנות, חוסר תום לב וכדו'). בענייננו, נסמכת התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על הוראות ההסכם (ראו סעיפים 73-74 לסיכומי התובע). בהקשר החוזי מהווה הפיצוי בגין ירידת ערך פיצוי בגין הפרת התחייבות של המוכר בכל הנוגע למאפייני הממכר, היא הדירה (בין אם מדובר בגובהה, רוחב הפרוזדור או שטח חדר השינה). פיצויים בגין הפרת הסכם יכולים להיות פיצויי הסתמכות (המשקיפים אל העבר) או פיצויי ציפיות (פיצויי קיום) (הצופים אל העתיד). לעניין זה ראו דברי בית המשפט בפסק הדין שניתן בת"א (ת"א) 2648/98 לוין אפרים נגד דניה סיבוס חברה לבניין בע"מ (18.6.2008). כן ראו פסק הדין בע"א 8850/10 שיר משכנות ותיקים בע"מ נגד הליגה למניעת מחלות ריאה תל אביב (20.8.2013):

"כידוע, מטרתם של הפיצויים היא בראש ובראשונה העמדת הנפגע מהפרת החוזה במצב בו היה נתון אילו קיים החוזה. במילים אחרות, מטרתו העיקרית של סעד הפיצויים היא הגנה על אינטרס הקיום (expectation interest), שלעיתים מכונה 'אינטרס הצפייה', של הנפגע מהפרת החוזה (רע"א 2371/01 אינשטיין נ' אוסי תכנון והקמת מבנים ופיתוח בע"מ, פ"ד נז(5) 792, 787 (2003); דניאל פרידמן ונילי כהן חוזים ד 534, 531 (2011), להלן: פרידמן וכהן; דניאל פרידמן 'אינטרס הקיום בפיצויים חוזיים' ספר זיכרון לגואלטריו פרוקצ'יה 377 (אהרן ברק, נפתלי ליפשיץ, אוריאל פרוקצ'יה ומרדכי א' ראבילו עורכים, התשנ"ז), להלן: פרידמן, אינטרס הקיום)....

עם זאת, בשיטות משפט רבות, ביניהן שיטת המשפט הישראלית, יכול הנפגע לתבוע פיצויים שתכליתם היא הגנה על אינטרס ההסתמכות (reliance interest), דהיינו פיצויים שמטרתם היא להיטיב את נזקי הסתמכות של הנפגע, או לשון אחר, להחזיר את ההוצאות שהוציא הנפגע בהסתמך על ההתקשרות החוזית ולהעמידו במצב בו היה נתון אילו לא היה מתקשר בחוזה (ראו: ע"א 3666/90 מלון צוקים בע"מ נ' עיריית נתניה, פ"ד מו(4) 45, פסקאות 16-19 לפסק דינו של השופט מ' חשין וכן פסקה 7 לפסק דינו של השופט י' מלץ (1992), להלן: עניין מלון צוקים; פרידמן וכהן, כרך ד, בעמ' 549-551; גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות: לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי-50-46 (2009), להלן: שלו ואדר).

נקל לראות, כי בבסיס שני סוגי הפיצויים האמורים עומדים אינטרסים מנוגדים (על אף שככלל ניתן לומר ששני סוגי הפיצויים



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 [redacted] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מכוונים לפצות את הנפגע על נזק שנגרם לו כתוצאה מההפרה ולהעמידו במצב שבו היה נתון לולא הופר החוזה, ראו: ד"נ 20/82 אדרס חמרי בנין בע"מ נ' הרלו אנד ג'ונס ג.מ.ב.ה. פ"ד מב(1) 267, 221 (1988), להלן: עניין אדרס; שלו ואדר, בעמ' 51. בעוד שאינטרס הקיום צופה פני עתיד – שכן מטרתו היא להעמיד את הנפגע עקב הפרת החוזה במקום בו היה נתון לו קיום החוזה, צופה אינטרס ההסתמכות אל העבר – שכן מטרתו היא להעמיד את הנפגע במקום בו היה לולא הסתמך על החוזה, ולמעשה לולא נכרת החוזה מלכתחילה.

67. לאחר עיון בחלופות השונות הגעתי לכלל מסקנה כי החלופה הנכונה ביותר למועד על פיו ייקבע ערך הדירה (ממנו ייגזרו הפיצויים בגין ירידת ערך) הנה זו של תפישת החזקה בדירה. במועד מסירת החזקה בדירה לתובע התגבש הנזק מושא הפיצוי. עד אותו מועד רשאיות היו הנתבעות לפעול לתיקונן (ככל ומדובר בנזק בר תיקון), מחד גיסא, ומאותו מועד חש התובע בנזק, מאידך גיסא. אכן, עילת התביעה התגבשה בעת מסירת החזקה לתובע. לעניין זה ראו דברי בית המשפט בע"א 472/95 זלוצין נגד דיור לעולה בע"מ, פ"ד נ(2) 858:

"נראה לי שבעניין זה צודקים באי-כוח הדיירים, שעילת התביעה, גם של מוכרי דירותיהם, התגבשה כאשר נמסרו להם דירות פגומות" (בעמ' 865-864).

(לעניין זה ראו גם ע"א 11254/02 בן אבו חברה לבניין ולפיתוח בע"מ נ' דני סלמן ואח'; תק-על 2004(1) 296; ע"א 1051/03 אולפן ראובן ואח' נגד כ.מ.ב.ק. לפיתוח ויזום בע"מ, תק-על 2003(1) 1710; תא (י-ם) 649/95 אלוני רחמים ויפה נגד יפת השמש חברה לבניין והשקעות בע"מ (14.4.2004))

ראו גם ע"א 11254/02 בן אבו חברה לבניין ולפיתוח בע"מ נ' דני סלמן ואח'; תק-על 2004(1) 296;

"אינני סבור כי מתקיים קשר של התנייה בין מכירתו או אי-מכירתו של נכס לבין זכותו של הרוכש לקבל פיצוי מלא בגין אי-ההתאמה שבה לקה הנכס במועד מסירתו לידי."



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
ואח'

תיק חיצוני:

ע"א 1051/03 אולפן דאובן ואח' נ' כ.מ.ב.ק. לפיתוח ויזום
בע"מ, תק-על 2003(1) 1710; תא (י-ם) 649/95 אלוני רחמים
ויפה נ' יפת השמש חברה לבניין והשקעות בע"מ (14.4.2004)

68. לסיכומיהן צרפו הנתבעות את החלטתו של כב' השופט י' פרידמן מיום 4.3.2018 בת"א 15-04-38939 רבקה מזעקי ואח' נגד גרינברג את שניאור ואח'. מדובר בתביעה לפיצויים בגין ליקויי בניה וירידת ערך שהוגשה בגין דירה נוספת בפרויקט. במסגרת החלטתו המפורטת עמד כב' השופט פרידמן על היתרונות והחסרונות של כל חלופה, ולבסוף קבע כי שני המועדים הרלבנטיים הם מועד עריכת העסקה ומועד מסירת החזקה. משכך, החלטתי מתיישבת עם החלטת כב' השופט פרידמן ותוצאה זו כמובן רצויה. ומכאן לגובה הפיצוי.

סעיפי ירידת הערך ושיעורם

69. גובה הדירה – לעניין ירידת ערך בגין גובה חדרי הדירה אימץ המומחה את החישוב של השמאי מר אלי סידאווי, הלקוחה מתוך פסק הדין שניתן בע"א 68/85, 71/85 סולל בונה בע"מ מחוז ירושלים נגד ברקן (לא פורסם, צורף לחוות דעת ד"ר בן עזרא). חישוב זה אומץ אף בפסיקה מאוחרת יותר (ת"א (מחוזי ירושלים) 1237/86 זקס נגד נאני ושות' (31.12.1986); ת"א (י-ם) 873/93 רפאל דיין נגד ממון אשר בע"מ (6.9.1999) והאסמכתאות המובאות שם) ואף בספרות (ספרו של עו"ד א' ורדי, ע' 80).

70. ההבדל בשווי ירידת הערך בגין גובה הדירה בין חוות דעת המומחה לבין חוות דעת השמאי מר אלי סידאווי נובע משני גורמים: האחד, שווי הדירה ממנו נגזרה ירידת הערך – בעוד מר סידאווי קבע כי שווי הדירה ליום 17.9.2013 הנו 1,200,000 ₪ (סעיף 6ד' לחוות דעתו) קבע המומחה כי שווי הדירה לאוגוסט 2013 הנו 11,300 ₪ למ"ר כולל מע"מ (881,400 ₪ ל-78 מ"ר). השני, חלקי הדירה בגינם ניתן פיצוי - בעוד השמאי מר אלי סידאווי גזר את הפיצוי מכלל שטחה של הדירה, גזר המומחה את הפיצוי ביחס לסלון ומטבח, ממ"ד, חדר שינה ילדים, חדר שינה הורים, תא רחצה וחדר שירותים הורים. כתוצאה מכך הגיע השמאי מר אלי סידאווי לתוצאה של 164,000 ₪ (1,200,000 * 13.66%), בעוד המומחה הגיע לתוצאה של 73,000 ₪.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיפוני:

71. כעולה מסעיף 14 לחוות דעת המומחה, לא כפל המומחה את כל שטחי החדרים באותו מקדם (13.66%) אלא הכפיל במקדם דיפרנציאלי, בהתאם לגובה של כל חדר וחדר. ואולם, איני סבורה כי לנקודה זו משמעות כספית, ועיקר הפער נובע, כאמור, מההבדל בשווי הדירה שנלקח כבסיס לחישוב וכן, ובעיקר, מהשטחים. לעניין זה ראו סעיף 14, נספח א' לחוות הדעת השמאית, במש/2, המתייחסת לשטח סלון ומטבח (20.92 מ"ר), מרחב מוגן (3.02 מ"ר), חדר שינה ילדים (10.186 מ"ר), חדר שינה הורים (10.887 מ"ר) וחדרי רחצה, וירידת הערך בכל חדר, בהתאם לגובהו.

72. מהשוואת הגדלים שבנספח א' לבמש/2 לגדלים שבגרמושקה (נ/6) עולה כי נפלה טעות בחוות דעת השמאי בכל הנוגע לשטח הממ"ד אשר צריך להיות 9 מ"ר (ולא 3.02 מ"ר) וגודל הסלון והמטבח צריך להיות 22.45 מ"ר (5.08*4.42) ולא 20.92 מ"ר.

73. גודל חדרי הרחצה הנו 3.757 מ"ר וכ-3 מ"ר בקירוב (בגרמושקה לא מצוין אורך חדר שינה הורים). ואולם, אני סבורה כי בנקודה זו שגה השמאי, שכן חדרי הרחצה מוגדרים בתקנה 1 לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות כחדר שירות, ולפיכך מגבלת הגובה בהם הנה 2.05 מ' והתובע אינו זכאי לפיצוי בגין ירידת ערך בגין גובהם. כך גם לגבי הפרוזדור (סעיף 2.03 (א) (3) לתוספת השנייה לתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות הקובע מגבלת גובה של 2.05 מ' לפרוזדור וחדרי שירות). לעומת זאת אני סבורה כי יש להתייחס למבואה (הול) של הדירה כאל חדר לשימוש עיקרי ולפיכך זכאי התובע לפיצוי בגין ירידת ערך בגין גובהה. שטחה של המבואה (בקירוב) מתוך הגרמושקה הנו כ-1.6*3.5 = 5.6 מ"ר.

74. להלן טבלה מתוקנת של ירידת הערך של חדרי הדירה המשמשים לשימוש עיקרי:

תיאור	שטח במ"ר	הפסד באחוזים	שווי מבונה מע"מ	למ"ר כולל	סך הכל הפסד בש"ח
סלון ומטבח	22.45	13.66	11,300		34,653



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~המחוזי~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

12,143	11,300	11.94	9	מרחב מוגן
17,703	11,300	15.38	10.186	חדר שינה ילדים
16,805	11,300	13.66	10.887	חדר שינה הורים
8,644	11,300	13.66	5.6	מבואה
89,948			58.123	סך הכל

75. אני סבורה כי לא נפל כל פגם בחוות דעת המומחה בכל הנוגע לשומת מחירה של הדירה. השומה התבססה על עסקאות להשוואה, בהתאם לשיטה המקובלת, היא שיטת ההשוואה הישירה (ע"א (ת"א) 53173-09-16 ליאת מרחב נגד עו"ד דניאל לוי (2.9.2018)). צדק אף המומחה עת התייחס לחדרים המשמשים לשימוש עיקרי בלבד, באשר רק עליהם חלה המגבלה הקבועה בתקנות בקשה להיתר, תנאיו ואגרות. משכך, אני קובעת כי התובע זכאי לפיצוי בגין ירידת ערך בשיעור 89,948 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מאוגוסט 2013 ועד היום.

76. רוחב פרוזדור – המומחה סידאווי לא שם את ירידת הערך בשל החריגה ברוחב הפרוזדור (אלא בעניין גובהו בלבד). המומחה קבע כי יש ירידת ערך, אולם אף הוא לא קבע את שיעורה. לפיכך, אני קובעת על דרך האומדנה את ירידת הערך בשיעור 6,000 ₪. בקביעת גובה הפיצוי הבאתי בחשבון את שיעור הסטייה מהתקנה (3.5%) ואת הפגיעה הפונקציונאלית נוכח מיקומו ושימושו של הפרוזדור.

77. חדר שינה – השמאי סידאווי העריך את ירידת הערך בסכום של 20,000 ₪ (לחדר). דומני כי מדובר בסכום מופרז נוכח היקף הסטייה מתוכנית המכר ואופייה. משכך, אני קובעת את ירידת הערך בסעיף זה בשיעור 4,000 ₪.

הוצאות



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 [REDACTED] נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
(אח')

תיק חיצוני:

78. משהתקבלה התביעה, זכאי התובע להחזר הוצאותיו. יחד עם זאת, לא מצאתי לנכון לחייב את הנתבעות במלוא הוצאות התובע בנסיבות העניין כפי שיפורט להלן:

א. לא מצאתי לחייב את הנתבעות בשכר בטלתה של בתו של התובע נוכח העובדה כי מעדותו של התובע התברר כי הייתה לו ידיעה אישית מצומצמת ביותר באשר לעובדות מושא התביעה. בנסיבות אלה טוב היה עושה התובע לו היה מגיש תצהיר של בתו, אשר לדבריו טיפלה ברכישת הדירה, ומשלא עשה כן, טוב עשו הנתבעות עת זימנו אותה למתן עדות.

ב. אני מחייבת את הנתבעות בחלק משכר טרחתו של המומחה בלבד נוכח העובדה כי אחד הדיונים נדחה לבקשת התובע, אולם התובע לא הודיע למומחה על ביטול הדיון.

ג. לא מצאתי לנכון לחייב את הנתבעות במלוא החזר אגרות בית המשפט, נוכח ההפרש בין גובה התביעה לבין הסכום שנפסק.

79. לפיכך, ישלמו הנתבעות לתובע את הסכומים הבאים בגין הוצאותיו:

א. שכר טרחה ד"ר בן עזרא – 3,540 ₪;

ב. שכר טרחה מר סידאווי – 2,950 ₪;

ג. אגרות בית משפט – 6,000 ₪;

ד. חלק משכר טרחתו של המומחה – 4,000 ₪.

עגמת נפש



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 ~~בתיק מס' 20723-11-14~~ נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

80. בפסק הדין שניתן בע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נגד שיכון ופתוח לישראל בע"מ (28.2.2005) עמד בית המשפט על השיקולים שיש לשקול בעת הדיון בתביעה לפיצוי בגין נזק לא ממוני בתביעה לליקויי בנייה:

"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 יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס 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).

(לעניין זה ראו גם פסק הדין בע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נגד ויקטור נחמיאס, פ"ד מו(2) 060)

81. לאחר ששקלתי את כלל השיקולים שהובאו לעיל אני פוסקת לתובע פיצוי בגין נזק לא ממוני בסך 3,000 ₪. לעניין זה לקחתי בחשבון את היקף הליקויים (שאינו גדול) וחומרתם (שאינו מקשה על המגורים בדירה, והא ראייה, כי הדירה מושכרת כל העת, מעת שנרכשה, במחיר שוק). כן לקחתי בחשבון כי אמנם מדובר בדירת מגורים, אולם התובע אינו מתגורר בה והיא נרכשה לצרכי השקעה.

סופו של דבר

82. אשר על כן, על הנתבעות לשלם לתובע את הסכומים הבאים:

א. פיצוי בגין ליקויים – 10,472 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן חוות הדעת ועד מועד פסק הדין;

ב. פיצוי בגין ירידת ערך – 89,948 ₪ + 6,000 ₪ + 4,000 ₪ בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מאוגוסט 2013 ועד מועד מתן פסק הדין;



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 [redacted] נ' גרינברג את שניאור - השכרת זירות למגורים בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ג. הוצאות – 16,490 ₪ בצירוף הפרשי ריבית והצמדה ממועד ההוצאה ועד מועד פסק הדין;

ד. פיצוי בגין עגמת נפש – 3,000 ₪;

ה. שכר טרחת עו"ד – 18,000 ₪.

83. הסכומים ישולמו תוך שלושים יום מהיום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ההודעה לצד ג'

84. אשר להודעה לצד ג', הגיעו הנתבעות וצד ג' הגיעו לכלל הסדר דיוני לפיו אם ייקבע חיוב כלשהו בגין ירידת ערך, תהא חלוקת האחריות 30% לנתבעות ו-70% לצד ג' (ע' 18, ש' 11-15). לפיכך, אני קובעת כי הנתבעות יישאו ב-30% מהסכומים שפסקתי בגין ירידת ערך וצד ג' יישא ב-70%.

85. בכל הנוגע לליקוי הבניה אני מקבלת את ההודעה שנשלחה לצד ג' בכל הנוגע לליקויים תכנוניים (אוורור חדר רחצה, הזזת מקלחון, גודל תא רחצה). לפיכך, אני מקבלת את ההודעה לצד ג' בסעיף זה בסכום כולל של 3,300 בצירוף מע"מ – 3,861 ₪. הנתבעות יישאו ביתרת הפיצוי בסך 6,611 ₪ בגין ליקויי ביצוע.

86. כמו כן אני מקבלת את ההודעה לצד ג' בכל הנוגע למחצית הסכום בו חויבו הנתבעות בגין עגמת נפש והוצאות (לרבות שכ"ט עו"ד).

ניתן היום, י"א כסלו תשע"ט, 19 נובמבר 2018, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 20723-11-14 משען ואח' נ' גרינברג את שניאור - השכרת דירות למגורים בע"מ
ואח'

תיק חיצוני:

סיגלית מצא, שופטת