



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 13-05-46378 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין

התובעים
1. אהוד בן סעדיה
2. אודליה בן סעדיה

נגד

הנתבעים
1. לוי אבי 10 יזום ובניה בע"מ
3. אברהם לוי

נוכחים:

בא כוח תובעים עו"ד רם אורן
בא כוח נתבעים עו"ד ורד בוהארון
התובע

פרוטוקול

ב"כ הנתבעים:

אני מוסרת לבית המשפט עותק מהתע"ר שלנו עם דגלונים. הנתבע בדרכו לכאן. מטעם חברי אין
תצהיר בתיק מטעם התובע. יש לי מסמך שיש עליו הדבקה של תמונה וחתימת ללא חתימה. אני לא
חושבת שאפשר לראות במסמך הזה תצהיר.

ב"כ התובעים:

כנראה שנפלה תקלה, הלקוח כאן ואני מאמת את התצהירים כעת.

תצהיר חתום ומאומת מסומן ת/1.

ב"כ הנתבעים:

טענה נוספת, חברי בהתאם להחלטה מ 28.1.15 נדרש לצרף את כל המסמכים שבכוונתו להסתמך
עליהם בשלב הראיות, חברי הגיש תצהיר של 3 עמודים, שמפנה למסמכים שלא הוגשו. ועל כן
בהתאם להחלטת בימ"ש אינם חלק מפרשת הראיות. לא כך צריך לנהוג, עליו לקיים את החלטות



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 13-05-46378 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

1 בימ"ש ובהתאם לכך אני נהגתי. אני סבורה שאין זה מתפקידו של ב"כ הנתבע לבצע את עבודתו של
2 התובע, אני סבורה שנהגתי נכון.
3

4 ב"כ התובעים:

5 אנו סומכים ידינו על חוות דעת מומחה בימ"ש שנמצאת בתיק כראיה, מסמך שני הוא הסכם מכר
6 שחברתי צרפה. וחוו"ד של סידאוי הוגשה לתיק.
7

8 התובע, אהוד בן סעדיה, מזהיר כחוק:

9 חקירה נגדית:

10 ש: בסעיף 3 אתה אומר נהלנו מו"מ עם אבי לוי ועו"ד שייצג אותו, האם היה מתווך בעסקה.
11 ת: נהלנו את המו"מ ישירות עם אבי לוי, היה מתווך בעסקה, שלום לא זוכר שם משפחה, שלום ויס,
12 היום הוא עו"ד. המתווך פרסם בעתון, הגעתי אליו דרך העיתון.
13 ש: בהסכם המכר יש בו נספח שינויים, מי סייע לך ולאשתך לערוך את המסמך הזה.
14 ת: כמדומני עו"ד יונתן שרעבי, אבא שלי לקח אותו שייצג אותנו בעסקה. הסכם המכר נחתם רק על
15 ידו של אבי לוי.
16 ש: אז למה בכותרת כתוב שם החברה.
17 ת: אבי לוי היה האיש היחיד שעשינו איתו את העסקה לאורך כל הדרך.
18 ש: בהסכם נרשם בסעיף 9, בנספח תמורה ולוח תשלומים, (מקריאה), למה היה צריך זכות בחירה,
19 למה לא בחרת באותו רגע.
20

21 ב"כ התובעים:
22 אני מתנגד לשאלה, זו הרחבת חזית. שאלת הזכאות למחסן אינה במחלוקת.
23

24 החלטה

26 אני מ תירה את השאלה.
27

28
29 ניתנה והודעה היום כ"ג אלול תשע"ו, 26/09/2016 במעמד הנוכחים.
30
31



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 13-05-46378 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

עדנה יוסף-קוזין, שופטת

1
2 המשך:
3 ת: עו"ד בוארון יפה שאלת. גברתי, הבנין הוא בעסקת קומבינציה, יש 3 בעלי קרקע, בעלי הקרקע,
4 אני יכול להפנות לחוזה שנעשה עם הקבלן שהוסכם, שהם מקבלים 3 דירות ובוחרים אותם והם
5 מקבלים מחסנים והם בוחרים את המחסנים. לאחר מכן קונה 4 הוא מר סרוסי יואב, הוא הזכות
6 מספר 4 לבחור, אני הקונה השני אחרי סרוסי, ואני הקונה 5. לא הוצע בפנינו חניות ומחסנים, אמרנו
7 לנו, עו"ד יגל לוי אמר, אני אגיע אליכם לבנין נסמן חניות ומחסנים ואז תבחרו אחרי 3 בעלי הקרקע.
8 ש: ידעת שעדיין אין מחסנים בהיתר
9 ת: לא, חס ושלום. אצל יגל לוי בנוכחות ציון חברו הטוב של הנתבע שהוא מתווך דירות, הם הראו
10 לנו שרטוטים בפני עו"ד שלי שרעבי שיש מחסנים ועו"ד יגל לוי י עשה את חלוקת המחסנים וחניות
11 כמו שהובטח לנו.
12 ש: לא סתם בתצהיר שלך לא ציינת את שטח המחסן כי לא רצית להגיד מה שאומר עו"ד הדין
13 שהמחסן הוא 5 מטר. ידעת שהוא היה צריך להיות 2, 3 מטר
14 ת: המטרה של המחסן האמת היא שלא עניין אותי אלא רק מחסן, היה חשוב לי לקבל מחסן.
15 המחסנים שקבלו הדיירים הם כל כך טובים ומעולים וגבוהים כך שאפשר לעשות מדפים ואצטבעות,
16 אני צריך מחסן לתכולה של הדברים בבית.
17 ש: המחסים האלה נבנו בפועל
18 ת: כן.
19 ש: כמה מטר השטח שלהם
20 ת: לא זוכר. הייתי בבתי חולים במהלך הבניה בגלל הבן שלי שהוא נכה 100%.
21 ש: תאשר לי שלפי הסכם המכר שלמתם עבור 112 מ"ר דירה שלמת 840,000 ₪, כלומר 7500 ₪ לכל
22 מטר.
23 ש: האם שלמת 840,000 ₪ עבור 112 מ"ר.
24 ת: כן.
25 ש: סך השטחים בדירה, מה שהזמנתם קיבלתם. איך תסביר תביעה של ירידת ערך עבור שטחים
26 כאשר קבלת את השטחים במקום אחר בדירה.
27
28 ב"כ התובעים:
29 אני מתנגד לשאלה, מדובר בשאלה של מומחיות ולא שאלה שצריך להפנות לעד, הוא לא שמאי
30 מקרקעין ולא מהנדס. היה אפשר לספק לו את אוטו מטרז בצורת חדר אחד גדול או 10 חדרים.
31



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

החלטה

אני מתירה את השאלה.

ניתנה והודעה היום כ"ג אלול תשע"ו, 26/09/2016 במעמד הנוכחים.

עדנה יוסף-קוזין, שופטת

המשד:

ת: אני קניתי דירת 8 חדרים ב 840,000 ש"ח, מה שקבע המומחה לצורך העניין בנוגע לירידת ערך הדירה, זה בגלל הדברים שהובטחו לנו ולא קבלנו אותם.

ש: מדוע אשתך לא הגישה תצהיר בתביעה.

ת: אשתי ואני זה גוף אחד, אנחנו מה שאני אכתוב היא תכתוב, שנינו מרגישים אותו דבר, ההפך היא אפילו יותר מאוכזבת.

ש: תאשר לי שאתה חתום על נספח 2, 3, לתצהיר החברה.

ת: החתימות בשני המסמכים שלי.

ש: אני מפנה בתצהיר לדוד גזיאל, ידעת שהוא מנהל העבודה של הפרוייקט

ת: אני מאשר, בוודאי.

ש: מעיד אבי לוי מטעם החברה שעקב העובדה שמדובר בציבור דתי, (מצטטת מסעיף 16). מפנה לנספח תשובות לשאלות הבהרה, נספח 4 לתצהיר החברה, כך שמבחינת החברה לא הייתה לה בעיה להקים תריס כזה או אחר. מה אתה אומר.

אני מתקנת את השאלה, אומרת החברה שזו הייתה דרישת הדיירים להתקין תריסי גרירה.

ת: שקר מוחלט,

ש: יש לכם כוונה היום להחליף את התריסים לחשמליים

ת: בוודאי

ש: מפנה לסעיף 18 לתצהירך, אתה מתייחס לבדיקה שערכת, מדוע לא צרפת מסמך, אסמכתא, כתובת.

ת: מכוון שרציתי מאד, הייתי סקרן לדעת מה מחירו של מחסן, בררתי עם כמה חברים, מתוכם מתווכי דירות ומבינים בנדל"ן, וזה המחיר שאמרו לי. בתום לב לא צרפתי פרטים.



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

1 ש : הגשתם תביעה אישית נגד מנהל החברה, תאשר לי שכל המסמכים נחתמו על ידי החברה בלבד.
2 ת : לא הבנתי את השאלה.
3 ש : תאשר לי שהמסמך שאני מציגה לך כעת חוגש לעורכי הדין שלך.
4 ת : אני לא מכיר את המסמך. אני אישית לא יודע אם יש אותו לעורכי הדין שלי.
5

ב"כ הנתבעים:

7 אני מבקשת להגיש את המסמך. אני מבקשת שב"כ התובעים יאשר לפרוטוקול שהוא קיבל את
8 המכתב הזה.
9

עו"ד רם אורו:

10 אנחנו מאשרים שקבלנו את המסמך, אבל עצם העובדה שקבלנו אותו לא מכשיר להגיש אותו.
11 גם אם שלוחו של אדם כמותו זה עדיין לא מאשר שאפשר לאשר את המסמך.
12
13

ב"כ הנתבעים:

14 אבקש שירשם את הסכמת חברי לכך שעניינם שלא שאלתי לגביהם יחשבו כשנויים במחלוקת. כל
15 התצהיר כולו בעיני בעלמא ובעל פה.
16
17

הנתבע, אברהם לוי מוזהר כחוק:

חקירה נגדית:

18 ש : כמה זמן אתה קבלן
19 ת : 20 שנה.
20 ש : אתה קבלן רשום
21 ת : כן.
22 ש : מה מספר הרישוי
23 ת : לא זוכר בעל פה.
24 ש : אתה אישית הקבלן הרשום.
25 ת : כן. זה צריך להוציא לבן אדם.
26 ש : אין לחברה אישור כדוגמת ג 1 או כל אישור אחר מרשם הקבלנים.
27
28
29

ב"כ הנתבעים:

30 אני מתנגדת לקו החקירה, אין טענה בעניינם אלה בכתבי הטענות של התובעים.
31
32



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 13-05-46378 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

כ"כ התובעים:

מפנים לסעיף 16 ה' ו- 16 ז לכתב התביעה.

החלטה

בימ"ש לא יתיר כל שינוי חזית. בכפוף לאמור, אני מתירה את השאלה.

ניתנה והודעה היום כ"ג אלול תשע"ו, 26/09/2016 במעמד הנוכחים.

עדנה יוסף-קוזין, שופטת

המשך:

ש: האם לחברה יש אישור לפעול מטעם רשם הקבלנים

ת: לחברה אין אישור. האישור הוא על שמי הפרטי.

ש: מה השכלתך

ת: בית ספר מקצועי.

ש: אני מבין שנתבעת 1 היום מוגדרת ברשם החברות כחברה מפרת חוק, אני מציג בפניך אסמכתא

מרשם החברות, מפנה אותך כי החברה הינה מפרת חוק. למה.

ב"כ הנתבעים:

אני מתנגדת לשאלה.

החלטה

אני מתירה את השאלה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
 ניתנה והודעה היום כ"ג אלול תשע"ו, 26/09/2016 במעמד הנוכחים.

עדנה יוסף-קוזין, שופטת

המשך:

ת: אני לא מכיר את זה, לא יודע מה זה, לא יודע על מה הוא מדבר. אין לי דבר כזה.

ש: הינך בעלים יחיד בחברה

ת: כן.

ש: הינך מנהל יחיד

ת: אני מנהל, לא מנהל. יש אדריכלים מהנדסים. הם או שעובדי החברה או פריילנסר.

ש: כמה עובדים יש בחברה

ת: יש מנהל עבודה, פקידה, ועוד 2 – 4 עובדים מקסימום. לפעמים יש עובדי שטחים.

ש: והם עובדים של החברה

ת: כן, לפעמים כן.

ש: לכמה אנשים החברה מוציאה תלושי שכר כיום.

ת: אין לי עובדים היום שכירים, רק קבלנים. לעצמי אני לא מוציא תלוש.

ש: בשנת 2011 כמה עובדים בשכר, בתלוש שכר היו לחברה

ת: אני לא זוכר. כל הזמן עבדו, התגלגלו. אני לעצמי לא מוציא תלוש כמה חודשים, יש לי בעיה בברך.

ש: בשנת 2013

ת: עבדתי והיה תלושים.

ש: כמה פרויקטים ביצעה הנתבעת 1.

ת: אחרי הפרויקט הזה בניתי עוד שני בנינים. אחד בשבוי 29 ואחד ברמת גן. אני מבצע כל מיני

עבודות.

ש: מי מורשה חתימה מטעם החברה

ת: אני. רק אני.

ש: אתה מנהל את נתבעת 1 בצורה מסודרת.

ת: מה זאת אומרת

ש: לפי החוק, מסמכים



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

- 1 ת: כן, יש לי רוי"ח ויש לי מנהל חשבונות.
- 2 ש: מפקח בניה גם היה בחברה
- 3 ת: יש מנהל עבודה.
- 4 ש: מנהל עבודה זה לא מפקח, היה מפקח בניה
- 5 ת: לא
- 6 ש: מי פיקח על הבניה
- 7 ת: מנהל העבודה בשטח, אדריכל ומהנדס. כל יציקה כל פעולה הם באו ו אישרו. בלי זה לא התקדמנו.
- 8 ש: אתה לא פיקחת על הבניה
- 9 ת: אני מנכל, מידי פעם בא מסתכל. לא נמצא באופן קבוע.
- 10 ש: כשאתה אומר מנכל למה אתה מתכוון. מה תפקיד מנכל של חברת בניה.
- 11 ת: אני בא, מסתכל שהכל בסדר, בודק תכניות, חשבונות.
- 12 ש: אני מפנה אותך לנספח 2 לתצהירך, פרטיכל מסירה, אני מכיר אותו
- 13 ת: כן. אני חתום עליו.
- 14 ש: מנכל בחברה עושה מסירה לכל הדירות.
- 15 ת: בדרך כלל. אם יש לי זמן אז אני עושה את זה אם לא אז ממנה משהו מטעמי. במקרה הזה אני
- 16 עשיתי את זה.
- 17 ש: אני מפנה אותך לתחתית העמוד, שורה אחרונה בכתב יד. תקריא בבקשה.
- 18 ת: מקריא.
- 19 ש: מי כתב את זה.
- 20 ת: אני.
- 21 ש: כל התיקונים בוצעו לשביעות רצונך?
- 22 ת: לשביעות רצונו של הלקוח. המסמך הזה לפני הרבה שנים, יכול להיות שאני הכנתי את זה וזה כתב
- 23 שלי.
- 24 ש: מה משמעות של המשפט הזה.
- 25 ת: היה לו בעיה במקלחת, רובה מסביב, להשלים כל מיני דברים קטנים, עשינו לו את כל התיקונים,
- 26 וכתבתי שכל התיקונים בוצעו לשביעות רצונו, הוא אמר שכן, והוא חתם למטה.
- 27 ש: באת למסור את הדירה למשפחת בן סעדיה, עברתם על הדירה, רשמתם את הליקויים כפי שמופיע
- 28 בפרטיכל המסירה, וזה הכל התבצע ב 14.2.11.
- 29 ת: זה התאריך שכתוב פה.
- 30 ש: כתבתם את כל תוכן המסמך הזה, אתה כתבת, ובסוף רשמת כל התיקונים בוצעו, באותו יום
- 31 תקנתם הכל



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

- 1 ת: זה צילום של טופס שנמסר למנהל עבודה בשטח, מנהל העבודה ביצע את הכל, אחרי זה באתי
- 2 לבדוק הכל, סימנתי וי על הכל. והחתמתי את הלקוח.
- 3 ש: כמנכל החברה שמוסר דירות, עם נסיון של כ 20 שנה בתחום, למה התובעים לא מילא באותו טופס
- 4 רובריקה שמדברת על הסכמתו לתיקונים, טופס שאתה הכנת בעצמך.
- 5 ת: זה הטופס, זה מה שצריך לחתום והוא חתם על זה.
- 6 ש: מפנה אותך לתחתית הדף, לטקסט המודפס. אין פה חתימה של מר בן סעדיה.
- 7 ת: יכול להיות שהטופס הזה נגמר פה, יכול להיות שזה צילום של טופס, יש טופס שיש בו את זה ויש
- 8 טופס שאין בו את זה.
- 9 ש: זה צילום של המקור
- 10 ת: יכול להיות.
- 11 ש: יכול להיות ששילבת את התוספת ואז צלמת את הדף הזה
- 12 ת: לא. זה צילום של המקור.
- 13 ש: למה לא החתמת את סמך סעדיה על התיקונים
- 14 ת: זה כל כך משנה. החתמתי אותו פה.
- 15 ש: הדירה נמסרה לאחר ביצוע התיקונים
- 16 ת: כן.
- 17 ש: מתי מר בן סעדיה הראה לך את הליקויים
- 18 ת: לא, לא זוכר.
- 19 ש: מפנה אותך לנספח 3 לתצהירך, מדובר בפרוטוקול תיקונים
- 20 ת: שנתיים. אחרי תקופה באו ותקנו. זה כבר מישוהו אחר מילא. נציג הקבלן, דוד, מנהל העבודה
- 21 בשטח.
- 22 ש: שנת בדק הכוונה שנה ראשונה לאחר המסירה
- 23 ת: כן. בדרך כלל.
- 24 ש: מפנה אותך לנספח 3 לתצהירך, תאריך המופיע בו וחתום על ידי דוד, הינו למעלה משנתיים אחרי
- 25 המסירה. האם נכון.
- 26 ת: פשוט הדירה התעכבה במסירה שלהם, והתובע היה בלחץ לעבור דירה כי הוא לא יכול לשלם
- 27 משכנתא ושכירות וביקש להכנס לדירה עוד לפני שהבנין בנוי, אפשרנו לו את זה בגלל המצב של הבן
- 28 שלו, שיש לו בעיה והוא גר בקומה ראשונה, והוא נכנס הרבה לפני שהבנין היה גמור, והתיקונים אנחנו
- 29 באנו ביצענו אותם כנראה אחרי המסירה שעשינו של הדירה האחרונה. כנראה. אנחנו מדברים על פי
- 30 5, 6 שנים.
- 31 ש: מתי אמור להיות מועד מסירה של הבנין.
- 32 ת: לא זוכר. יש מסמכים. מה שכתוב בחוזה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

ב"כ התובעים :

לשאלת בימ"ש לסיום החקירה דרושות לי 20 דקות.

החלטה

העד נחקר ע"י ב"כ התובעים מזה 20 דקות. לסיום החקירה מוקצבות 10 דקות.

ניתנה והודעה היום כ"ג אלול תשע"ו, 26/09/2016 במעמד הנוכחים.

עדנה יוסף-קוזין, שופטת

המשך :

ש : אני מפנה אותך לנספח התשלומים, בסעיף 2 כתוב כי מועד המסירה אמור ליום 10.11.10. השבת
לי לפני כן כי מועד המסירה של הדירה לתובעים היה 14.2.11, קרי כ 4 חודשים לאחר מועד המתוכנן
למסירת הדירה. התובעים מודים שקבלו כספים, פיצוי ממך בגין איחור במסירה. שאלתי לאור
תשובתך כי התובעים ביקשו להכנס לפני שהבנתי היה גמור, מתי הסתיימה בניית הבנין.

ת : לא זוכר.

ש : האם שנה אחרי.

ת : לא זוכר, זה היה לפני 5, 6 שנים.

ש : מפנה לנספח 3, למה המסמך הזה לא חתום על ידך.

ת : יש נציג שלי, כתוב נציג הקבלן דוד.

ש : זה החתימה שלו

ת : זה החתימה של התובע. שהוא מאשר שתיקנו.

ש : והיכן חתימת הנציג שלך

ת : אז הוא לא חתם, הוא כתב את שמו

ש : אתה מנהל תיק דייר כנדרש.



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 13-05-46378 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

- 1 ת: כן. הכל אצל עוה"ד שלי.
- 2 ש: תוכל להציג אותו.
- 3
- 4 ב"כ הנתבעים:
- 5 אני לא יודעת למה חברי מתכוון ואין לי מסמך כזה. מה זה תיק דייר?
- 6
- 7 העד:
- 8 תיק דייר מבוצע אצל עוה"ד שעושה את העסקה.
- 9 ש: מה כולל תיק דייר.
- 10 ת: לא יודע, אני לא עו"ד. בשביל זה יש עו"ד והוא עושה.
- 11 ש: אתה כותב שהתובעים אחראים על חלק מהנזקים בגלל שימוש לא נכון או טיפול לא נכון בדירה.
- 12 ת: יש מצב כזה
- 13 ת: איפה הנוהלים איך להשתמש בדירה.
- 14 ת: אני צריך להסביר איך סוגרים דלת? צריך להתנהל בצורה סבירה. אני רוצה להסביר, כל
- 15 התיקונים וכל מה שהיה, זה הכל דברים קוסמטיים של רובה ופינה פה ופינה שם, אין פה משהו
- 16 קונסטרוקטיבי. אין לי בעיה עם מה שקבע מומחה בימ"ש, מה שהוא קבע מקובל עלי.
- 17 ש: במועד חתימת החוזה עם התובעים, אתה נוכחת.
- 18 ת: לא זוכר בדיוק, יכול להיות כן יכול להיות לא.
- 19 ש: מפנה אותך לחוזה המכר.
- 20 ת: יש מצב שעוה"ד מחתים ואח"כ אני חותם.
- 21 ש: מפנה אותך לעמוד 13 לחוזה, זו חתימתך
- 22 ת: כן, על כל הדפים חתימה שלי. בעמוד הזה התפספסה החותמת בעמוד 13 לחוזה.
- 23 ש: התובעים שלמו לך את מלוא הכספים.
- 24 ת: אני לא זוכר דברים כאלה בראש.
- 25 ש: נכון שקבלת במעמד החתימה כספים במזומן תמורת התשלום עם קבלה.
- 26 ת: אני לא זוכר. כל תשלום שהוא שילם קבל קבלה וחשבונית כחוק. ואת רוב הכסף הוא לא שילם
- 27 בכל, אבא שלו שילם, אני נסעתי לאבא שלו שישלם.
- 28 ש: אתה דברת עם אבא שלו
- 29 ת: מה זאת אומרת.
- 30 ש: איך אתה יודע
- 31 ת: אני נסעתי לאבא שלו והוא נתן לי שיק. רוב הכסף האבא נתן.
- 32 ש: ציינת שאתה מודע שנתבעים, אחד הילדים עם צרכים מיוחדים



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

1 ת: הוא סיפר לי את זה אחרי זה.
2 ש: כשהתובעים נכנסו לדירה, היית נוכח במסירה, ואמרו יש בעיות אלה ואחרות. תוך כמה זמן דאגת
3 שזה יתוקן
4 ת: בהקדם האפשרי מה שניתן
5 ש: מתי בדקת שזה תוקן באמת
6 ת: לא יודע, וודאתי שתוקן, עובדה. יש פרוטוקול שבאו וביצעו לו את התיקונים והוא חתם.
7 ש: עם נסיון כמו שלך בבניה, איך וודאת שזה באמת תוקן, נגיד היתה רטיבות באמבטיה
8 ת: באתי הסתכלתי וראיתי שאין. יכול להיות שאני הייתי או מנהל העבודה שלי, מישחו ראה והוא
9 אישר שתוקן. אני לא חייב לבדוק אישית.
10 ש: אבל אתה אישית מסרת את כל הדירות
11 ת: עשיתי פרוטוקול מסירה, לא ביצעתי את התיקונים בפועל.
12 ש: במהלך הבניה שנערכו שנתיים ממועד מ סירת הדירה, האם היה מפקח מקצועי בדירה
13 ת: היה מנהל עבודה.
14 ש: האם היה מהנדס.
15 ת: בטח, אם היה צריך הייתי מביא מהנדס, על רובה, בלטה שוברה לא מביאים מהנדס. אם יש משחו
16 קונסטרוקטיבי מביאים מהנדס.
17 ש: אמרת שהחברה לא פעילה
18 ת: אני לא אמרתי שהחברה לא פעילה, אמרתי שהחברה פעילה אבל הורידה קצת בגלל הגיל שלי,
19 ובגלל שאני לא מרגיש טוב קצת.
20 ש: היום היא בונה פרויקטים חדשים
21 ת: כן, אני בונה בית כנסת, החברה בונה לא אני אישית.
22 ש: איזה בית כנסת.
23
24 ב"כ התובעים:
25 השאלה רלוונטית, לטענת הנתבעים בדבר סולבנטיות החברה.

החלטה

26
27
28
29
30 יכולתה הכלכלית של החברה אינה רלוונטית לדיון ולכן השאלה לא רלוונטית.
31
32



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

ניתנה והודעה היום כ"ג אלול תשע"ו, 26/09/2016 במעמד הנוכחים.

עדנה יוסף-קוזין, שופטת

עו"ד רם אורן מסכם:

התובעים קבלו את הדירה ב 14.2.11, מפנה לסעיף 2 לתצהיר הנתבעים. כבר אז עם מסירת הדירה התגלו ליקויי בניה, מפנה לנספח 2 לפרוטוקול המסירה תחת השורה שרשומה 16, כתוב שנתקבל חוות דעת של בדק בית ויפעל על פיהם בתיאום הדייר. כלומר עוד עם קבלת הדירה כבר היה בידי הנתבעים חוות הדעת ערוכה על ידי חברת בדק בית.

הכיתוב למטה שתיקונים בוצעו לשביעות רצון הדייר לא נכונה שכן לפי עדות נתבע 2 הוא אומר שמסרו את הדירה ולאחר מכן תיקנו, כלומר התיקון נעשה לאחר הכניסה לדירה ואחרי זה חזר בו ואמר שקודם תיקנו ואח"כ מסרו את הדירה. כל זה לא הגיוני כי לא היו מוסרים את הדירה ללא חתימה של התובעים. הטיעון הזה לא הגיוני כי לא הגיוני שתוך מספר ימים יתקנו את כל הליקויים המופיעים בחוזה"ד, קל וחומר לאור חוות דעת מהנדס נחמן, לפיה התיקונים לא בוצעו.

היו פניות של התובעים לביצוע תיקונים, אני מפנה לתצהיר התובע ולנספח ד לכתב התביעה, המכתב נשלח בדואר רשום תחילה ולאחר מכן חזר כלא נדרש, ואח"כ נשלח בדואר רגיל, מפנה לסעיף 18 להסכם המכר, שם כתוב שכל מכתב שנשלח בדואר רשום יחשב שהגיע לכתובתו תוך 72 שעות. אין גם מ חלוקת שהיו נסיונות של הנתבעים לתקן את הליקויים, הדבר נטען על ידי התובעים ואני מפנה לסעיף 6 לכתב ההגנה שם נאמר שהחברה ביצעה בפועל עבודות תיקונים בדירה וכו'.

מסירת הדירה הייתה ב 2/2011 והתביעה הוגשה ב 5/2013. בכל אותה תקופה עד הגשת התביעה ניתנה לנתבעים הזדמנות סבירה לבצע את התיקונים.

מפנה את בימ"ש לחוות הדעת של המהנדס נחמן ממנה עולה כי כל הליקויים של המהנדס מטעם ארד הוכרו על ידי נחמן, לאור זאת מבקשים שבימ"ש יקבע כי הנתבעים מיצו את זכותם לבצע תיקונים ומן הדין שיקבלו פיצוי כספי בשעור עלות של קבלן מזדמן. בענין זה יש פסיקה, אני אפרט אותה על גבי דף בתום הסיכומים.

בימ"ש מינה כמומחה את מהנדס נחמן, והכלל במקרים נדירים בימ"ש יסטה מקביעות המומחה, קל וחומר כאשר המומחה לא זומן לחקירה על חוות דעתו ולכן חוות דעתו לא נסתרה.

מפנה לפסיקה. אמסור בתום הדיון.



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

- 1 מהנדס יקי נחמן בדק את הדירה, קבע כי עלות התיקון כ 53,189 ₪, כולל מע"מ ולא כולל הצמדה
- 2 וריבית מיום חוות הדעת 9.9.14. את הסכום הזה צריך לשערך מיום חווה"ד. אם חברתי שואלת לעניין
- 3 המע"מ, שיעור המע"מ צריך להיות 17%. מבקשים שבימ"ש יחייב את הנתבעים בסכום הנ"ל.
- 4 אשר לירידת ערך הנובעים מהליקויים בדירה, מפנה לפרוט בחווה"ד ולטבלה שם יש סכום אחד שהוא
- 5 אישר 1500 ₪, שאר הליקויים הוא לא אישר למעט מידות חדר שירותים וענין אי הספקת המחסן.
- 6 הוא קבע שאין לי כישורים לכמת את סכום ירידת הערך מאחר והוא לא שמאי מקרקעין.
- 7 פה קיימת חוות דעת של שמאי מקרקעין שהיא היחידה בתיק של השמאי אלי סידאוי, הנתבעים לא
- 8 הגישו חוות דעת מטעמם. אני מפנה לטבלה בסוף חווה"ד של מהנדס נחמן, מדובר בסעיף 5.76, 3000
- 9 ₪ ו 25,000 ₪. מדובר בסכומים הלקוחים מחווה"ד שמאי התובעים. הסכומים הם סבירים והגונים
- 10 ואבקש שבימ"ש יקבל אותם.
- 11 אשר לטענות הנתבעים בדבר ההגנה בדבר מחסן, אני לא סבור שעניין התובעים אלו קשיים עומדים
- 12 בפני הנתבעים מול העיריה בסירוב העיריה והיזום לספק או לבנות את המחסנים. הם רכשו את המחסן
- 13 כחלק מהתמורה עבור הדירה, הם שילמו עליו וזכאים לפיצוי מלא, אי הספקתו מהווה הפרה של
- 14 החוזה והחובה לספק את המחסן לא שנויה במחלוקת כי הנתבעים מודים בכך.
- 15 הטענה שהעיריה או הבעלים מנעו את מסירת המחסנים מן הדין שלא תשמע. מפנה לרישא של הסכם
- 16 המכר. שם כתוב שהם התקשרו בהסכם קומבינציה. בכל מקרה מדובר באי התאמה. מבקשים את
- 17 הסכום של 1500 ₪.
- 18 מפנה לחוות הדעת של יקי נחמן סעיף 7, אומר שתקופת העבודות היא חודש וחצי ולא ניתן להתגורר
- 19 במבנה חודשיים ויש לכן צורך בשכירת דירה אחרת. מפנה לפסיקה לפיה בימ"ש יכול לפסוק ברכיב
- 20 זה אפילו הוא לא נתבע בכתב התביעה. אבקש שבימ"ש יבין שמדובר שאי אפשר להשכיר דירה
- 21 לשבועיים, מדובר במלון למשפחה עם 5 ילדים.
- 22 אשר לעוגמת נפש, הסכום הנדרש אמנם חריג, אבל גם המקרה עצמו הוא חריג ובימ"ש מתבקש לאשר
- 23 את הסכום, התובע פרט את החיים הקשים שעברו לפחות בתחילה, שגר בדירה בתנאים ללא חשמל,
- 24 מפנה לנספח 6 לתצהיר הנתבעים, טופס 4 התקבל ביום 4.7.11, הם נאלצו לגור 5 חודשים עם ילד נכה
- 25 בלי חשמל ומים. התובעים גרים בבית 5 שנים בתנאים קשים של ליקויים לא פשוטים לרבות ליקוי
- 26 רטיבות. מפנה לסעיף 573 בחוות דעת נחמן בין היתר.
- 27 כמו כן אני מזכיר לבימ"ש את ענין את הצורך בדיוור חלופי למשפחה של 5 נפשות, לצורך עוגמת הנפש.
- 28 הסכום שנדרש הוא סביר ביותר
- 29 מפנה לפסק הדין של אברמוביץ, ארשום את ההפניה.
- 30 התביעה הוגשה בלית ברירה לאחר דרישות ופניות, מבקשים לפסוק את עלות המומחים, אגרות,
- 31 ושכ"ט עו"ד 19% + מע"מ.



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

1 לגבי אחריות הנתבע 2, מדובר בחברה שהנתבע 2 הוא המנהל ובעל מניות בה והוא הקובע בחברה.
2 נקבע שבמקום אלה בימ"ש נוטה להרים את מסך ההתאגדות ביתר קלות. מפנה לפסק דין מנצור.
3 כמו כן מהתצהירים ומסכת העובדות מגלים מעורבות ערה של הנתבע 2 בכל מה שקרה, הן במו"מ,
4 בבבניה, בתיקונים. מפנה לחברה אין אישור של קבלן רשום, האישור קבלן רשום היא על שם הנתבע
5 2. הטענה של נתבע 2 שחברה לא יכולה לקבל סווג של קבלן רשום לא נכונה. הנתבע 2 הוא אוטוריטה
6 מקצועית בנתבעת 1, והוא המפעיל של פעולות החברה. המסירה בוצעה על ידו וטענותיו כאילו זה
7 משחו רגיל לא הגיונית. אני לא מכיר שמנכל החברה מוסר דירות וכאן יש מעורבות אישית שלו. כמו
8 כן הוא הודה שהיה מעורב בתשלומים, שקיבל כסף מזומן עם קבלות וקיבל את הכספים לידי אישית.
9 גם נסע אישית לאבא של התובע ולקח ממנו כסף. הוא הודה בחקירה שהוא בדק וראה אישית שהכל
10 תקין, נשאל איך עשה אמר ניגשתי וראיתי, ולאחר מכן חזר בו וזה לצורך התחמקות מאחריות אישית
11 שלו.

12 בפרויקטים של בניה חייב שיהיה מהנדס שמבצע פיקוח צמוד, מנהל העבודה בהחלט לא מספיק.
13 במקרה כזה אפשר לגרוס או שהנתבע 2 בעצמו פיקוח אישית על הבניה או שהוא התרשל בכך שלא
14 מינה מפקח צמוד שישמור שלא יהיו ליקויים. מפנה לפסק דין של מנשה יוסף נ' גינבורג.
15

16

ב"כ הנתבעים מסכמת:

17 פסק דין מנצור, הנתבע 2 לא העיד בהליך, וצריך לאבחן את המקרה ההוא ממקרה שלנו. וגם אין שם
18 הלכה מחייבת. לא ניתן ללמוד מפסק הדין של מנצור למקרה המשיב, לא מדובר בהלכה מנחה, גם לא
19 מחייבת, מדובר בפסק דין שאין בו ניתוח משפטי של ההלכות הרלוונטיות, יש שם מסקנה לפיה
20 הנתבעת 2 כלל לא העיד בהליך, לא ניתן לגזור ממנו הלכות שעומדות בכפוף להלכות שיצאו מבימ"ש
21 העליון והמרכזי, הכלל העיקרי שמוציא מחברו עליו הראיה, מפנה להלכה של שפיר, שם בימ"ש קובע
22 כי תמיד על צד לשכנע ולהציג ראיות ועומדות בבסיס התביעה שלו. על אף שכתב התביעה מנוסח
23 באופן כוללני עמוס בהפניות וטענות חלופיות ונוספות, בסופו של יום לא הונחה תשתית ראיתית או
24 עובדתית מינימלית לטענות התובע. התובעים בתצהיר מטעמם לא תמכו בעובדות שנטענות על ידם
25 בכתב התביעה או בחוות דעת המומחים מטעמם, כך למשל הטענה בדבר אי הספקת אריחים רזרבים
26 לא נתמכה על ידי התובע בתצהיר שהוגש מטעמו. הטענות לגבי פניות לחברה, למעט מסמך אחד,
27 משנת 2012, לא הוצגה כל ראיה בעניין זה כאשר אותו מסמך איננו חתום ואינו נתמך באישור על
28 שיגורו לחברה. לעומת זאת הוצגו מטעם החברה מסמכים המעידים על תיקונים שבוצעו בדירה.
29 התצהיר נערך על ידי התובע בלבד, כאשר מטעם התובעת לא הוגש תצהיר ובימ"ש מופנה לכלל
30 הראייתי בדבר מניעת עדות מבימ"ש העומדת בהישג ידו והמשמעות העולה מכך כמו העובדה
31 שהתצהירים הם עד יחיד מטעם התביעה שהינו בעל עניין בתוצאה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 46378-05-13 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי יזום ובניה
בע"מ ואח'

- 1 הנתבעים יטענו כי חווה"ד מטעם התובעים שנערכו ערב התביעה לא הוגשו לתיק בשלב הראיות ולא
- 2 ניתן להסתמך עליהם בהפניה בלבד ועל העובדות בהם כאשר לא אפשרו באופן בו הפנו למסמכים
- 3 אפשרות לחקירה על ידי ב"כ הנתבעים.
- 4 הטענות בדבר קבלת הדירה טרם קבלת טופס 4 הוסברו על ידי התובע כבקשה שלו. הבקשה אמנם
- 5 מנוסחת בדרך של הכרח והמילים אין ברירה. אבל לא ניתן לכך תוכן עובדתי ממשי, ככל הנראה היה
- 6 מדובר בשיקול כלכלי שלא מוכר הכרח או אין ברירה. התובעים ידעו כי הם מקבלים את הדירה
- 7 לבקשתם לפני טופס 4, כאשר חיבור החשמל.
- 8 ביחס לתקופה שבה החזיקו התובעים בדירה, לפני טופס 4, הטענה היחידה הייתה מסוג עוגמת נפש
- 9 ויש לראות בכך חוסר תום לב כי לבקשתם נמסרה להם הדירה טרם טופס 4. מבקשת שבשיקולים של
- 10 עוגמת הנפש אין להתייחס לחיבור הארעי לחשמל.
- 11 גם טענות ביחס להוצאות, שכר מומחה, שכ"ט ואובדן ימי עבודה כל אלה נטענו בעלמה ללא בסוס
- 12 אסמכתאות או פרוט מינימלי.
- 13 ביחס לאי מסירת המחסן, מפנה לתצהיר התובע.
- 14 חווה"ד של סידאוי שכאמור לא הוגשה ואי אפשר להתייחס אליה ולא הוכח בה הנזק, ואם בימ"ש
- 15 ירצה להפנות אליה, התחשיב בוצע לפי מטרים לפי שווי של 5000 ₪ למטר. מפנה לעמוד 6 לחווה"ד.
- 16 סכום שהשמאי סידאוי העריך ביחס לאי מסירת המחסן נקבע לפי הנחה עצמאית של השמאי כי שטח
- 17 המחסן 5 מטר, השמאי קבע שווי מטר 5000 ₪ למטר, במסגרת ההליך הוגשו ראיות שלמעשה נותרו
- 18 כגרסה יחידה ביחס לשטח המחסן, לפיה שטח המחסן היה אמור להיות 2 מטר, רואים זאת בתצהיר
- 19 התובע ובתכנית המפורטת אליו. סעיף 23 לתצהיר הנתבעים, והתכנית המצורפת אליו נספח 7. בעניין
- 20 הזה לא נחקר הנתבע 2.
- 21
- 22 הערה: בשלב זה הפסקת הקלדנית. ייערך על ידי ביהמ"ש רישום מקוצר.
- 23
- 24 ב"כ הנתבעים:
- 25 התובע לא פירט שטח מחסן ולא הכחיש בח.נ, את גרסת הנתבעת רק אמר שאינו זוכר. לא הוגשו
- 26 ראיות ביחס להוצאות משפט וביחס לשהייה מחוץ לבית בתקופת תיקונים וסעד זה אף לא נתבע, יש
- 27 לקבל את טענת הקיזוז ביחס לשטח נגרע משטח השירותים, מפנה לחו"ד מהנדס נחמן ס' 5.67 נקבע
- 28 על ידי המומחה שמסגרת הדירה נשמרה והשטחים נמצאים במקומות אחרים. המומחה מתייחס
- 29 לכלל השטחים בדירה ולכן אין ירידת ערך. השירותים נבנו בגודל לא לפי התקן, לפי קביעת המומחה,
- 30 לכן נקבע על ידו שיש ירידת ערך שאינה בתחום מומחיותו. התביעה על פי חוות דעת התובע היא על
- 31 שטח חסר ולא על אי עמידה בתקנים. מהנדס נחמן אישר סעד שלא נתבע ושאלו עליו כימות. לכן, ס'
- 32 זה לא הוכח. ולגבי אותו שטח שנמצא במקום אחר בדירה יש לנו טענת קיזוז.



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 13-05-46378 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

1 ביחס לתביעה האישית נגד נתבע 2, אין כל עובדה מבוססת בכתב התביעה. כל הטענות נטענו בעלמא.
2 החברה התנהלה באמצעות בעלי מקצוע מורשים, אדריכל מהנדס, מפקח, מנהל עבודה, הליקויים הם
3 מסוג הליקויים המקובלים בפרויקט שנבנה, אין ליקויים בקונסטרוקציה, בטיחות. לא נטען ולא הוכח
4 ערבוב כספים או איזה מהטענות שעל בסיסן בימ"ש מטיל אחריות אישית. זו תביעה מהסוג שחברות
5 בנייה מתמודדות איתה חדשות לבקרים ואין בה כל עילה חריגה המצדיקה חיוב אישי של מנהל
6 החברה. אבקש לחייב הוצאות, הדבר הובא לידיעת הצד שכנגד שמדובר בטקטיקה פסולה. כתב
7 התביעה הוא ע"ס 200,000 ₪. נקבעו ליקויים בסך של כ- 53,000 ₪ ומקסימום סכום נוסף לשיטת
8 חברי של 30,000, אבקש להתחשב בפער שבין סכומים אלה לסכום התביעה בעת קביעת הוצאות
9 המשפט.

10

11

עו"ד אורן :

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55



בית משפט השלום בפתח תקווה

26 ספטמבר 2016

ת"א 13-05-46378 בן סעדיה ואח' נ' לוי אבי 10 יזום ובניה
בע"מ ואח'

פסק דין

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

לסילוק התביעה, נתבעת 1 תשלם לתובעים את הסכומים הבאים:
81,000 ₪ ובנוסף 3,500 ₪ בגין שכר מומחה בימ"ש ששילמו התובעים, מחצית אגרת בית משפט ושכ"ט
עו"ד בסך של 6,000 ₪.
הסכומים הנ"ל ישולמו ע"י הנתבעת 1 לתובעים תוך 30 יום מהיום.
התביעה נגד נתבע 2 נדחית ללא צו להוצאות.

ניתנה והודעה היום כ"ג אלול תשע"ו, 26/09/2016 במעמד הנוכחים.

עדנה יוסף-קוזין, שופטת

14
15

הוקלד על ידי שרה מנדלוביץ