

## פרק ה':

### טענת הגנה - אי-רישום דירה על-שם דיור

1. קבלת טענת נתבעת בדבר אי-רישום הדירות עקב אי-רישומן של בית משותף.

תי"א (י-ם) 1009/98 אברהם אלגזי ו-18 אח' נ' משה"ב חברה לשיכון בניין ופיתוח בע"מ, תק-מח 3353 (1)2006.

נפסק מפי כב' השופט יהונתן עדיאל:

"כתביעה שבין התובעים לבין הנתבעת

לאחר שהצדדים הסמיכו אותי ליתן פסק-דין על דרך הפשרה בהתאם לסעיף 79 לחוק בתי-המשפט (נוסח משולב), התשמ"ד-1984, ולאחר שעיינתי בראיות ובסיכומי הצדדים, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים המפורטים בהמשך. הסכומים שלהלן הינם כולם כערכם ליום מתן פסק-הדין. הפיצוי בגין ליקויי הבניה בדירות וברכוש המשותף הינו בהתאם למפורט בחוות-דעתו של המומחה מטעם בית-המשפט, המהנדס ירמיהו יעקבי (להלן המומחה), אלא אם נאמר אחרת.

1. אלגזי אברהם

א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה: 1,700 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 20,146 ש"ח.

ג. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ד. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 2,000 ש"ח.

ה. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 37,179 ש"ח.

2. אריאלי גדעון ואילנה

א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה: 6,750 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 25,674 ש"ח.

ג. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ד. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

ה. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 46,257 ש"ח.

3. בן לביא יעקב ודינה

א. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 12,121 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ג. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

ד. נזק לא ממוני: 3,000 ש"ח.

סה"כ: 23,954 ש"ח.

4. דולן גיורא

א. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 27,242 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ג. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

ד. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 41,075 ש"ח.

5. ויינשטיין דינה

א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה: 8,850 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 15,232 ש"ח.

ג. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ד. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 1,000 ש"ח.

ה. נזק לא ממוני: 3,000 ש"ח.

סה"כ: 36,415 ש"ח.

6. זנדמן שי וענת

א. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 19,286 ש"ח ולפי חוות-דעתו של המומחה, למעט סעיף 4.3 לחוות-הדעת אשר יעמוד על סך של 1,500 ש"ח במקום 2,700 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ג. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 1,500 ש"ח.

ד. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 34,119 ש"ח.

7. כהן עוזי ומיכל

א. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 23,094 ש"ח ולפי חוות-דעתו של המומחה, למעט סעיף 4.7 לחוות-הדעת אשר יעמוד על סך של 1,500 ש"ח במקום 2,700 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ג. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

ד. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 36,927 ש"ח.

13. שכטר-פורת ננסי

א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה: 9,400 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 29,482 ש"ח (לפי חוות-דעתו של המומחה, למעט סעיף 1.12 לחוות-הדעת אשר יעמוד על 2,000 ש"ח במקום 2,500 ש"ח, ולמעט סעיף 4.8 לחוות-הדעת שיעמוד על-סך 1,300 ש"ח במקום 2,200 ש"ח).

ג. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ד. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 2,000 ש"ח.

ה. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 54,215 ש"ח.

14. שלו אורי ואורנה

א. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 31,923 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ג. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 2,000 ש"ח.

ד. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 47,256 ש"ח.

15. שפירא יורם והנרייטה

א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה: 4,950 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 29,282 ש"ח.

ג. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ד. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

ה. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 48,065 ש"ח.

16. ששון אליהו וציפורה

פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

17. אשר לעניין רישום הדירות במרשם הבתים המשותפים ובמרשם המקרקעין, מקובלת עלי טענת הנתבעת כפי שפורטה בתצהירו של מר צבי מורל, כי בהתאם לחוזי המכר חובתה לרשום את הדירות במרשם הבתים המשותפים ובמרשם המקרקעין הינה לאחר רישומו של הבית כבית משותף. מר מורל פירט בתצהירו כי הבית טרם נרשם כבית משותף בשל היעדר פרצלציה. כפי שהוסבר בתצהירי, מינהל מקרקעי ישראל הוא האחראי לביצוע הפרצלציה והוא התקשר לשם כך עם חברת "מבני תעשייה" האחראית לביצוע ורישום הפרצלציה. לטענת הנתבעת, העיכוב נובע מכך כי עבודות הפרצלציה אמורות להתבצע בשטחים נרחבים מעבר למגרש נשוא התביעה, ומר מורל פירט בתצהירו את הפעולות השונות המתבצעות לשם השלמת תהליך הפרצלציה. חוזה המכר קובע כי עיכוב ברישום בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכר ובהן פרצלציה ידחה את מועד חיובה של הנתבעת לרישום הדירות, מועד אשר נדחה ממילא, בשל היעדר רישומו של הבית כבית משותף. בנסיבות אלו, לא שוכנעתי שהנתבעת הפרה את חובתה החוזית וממילא התובעים אינם זכאים לתרופות בגין הפרת החוזה (ראה בנסיבות דומות למקרה דנן: ע"א 390/88 שהם נ' מגנצי, תק"על 90(3)610). לתובעים שמורה כמובן הזכות

8. ליפקוביץ ויקטור וסבטלנה

א. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 737 ש"ח (לפי חוות-דעתו של המומחה, למעט סעיף 9.1 לחוות-הדעת).

ב. פיצוי בגין תיקון ליקויים בעבר (כפי שפורט בתצהיר): 1,500 ש"ח.

ג. פיצוי בגין נזקים לרכוש (כמפורט בסעיף 18 לתצהיר) - 2,500 ש"ח.

ד. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ה. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

סה"כ: 13,570 ש"ח.

9. עובדיה ערן וסילביה

א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה: 6,100 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 20,637 ש"ח - (לפי חוות-דעתו של המומחה, למעט סעיף 4.8 לחוות-הדעת אשר יעמוד על סך של 1,300 ש"ח במקום סך של 2,200 ש"ח, ולמעט סעיף 10.3 לחוות-הדעת).

ג. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ד. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

ה. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 40,570 ש"ח.

10. פרי יעל

א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה: 6,650 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 8,881 ש"ח (הפיצוי אינו כולל את סעיף 10.3 לחוות-הדעת של המומחה).

ג. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ד. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

סה"כ: 24,364 ש"ח.

11. קורנברג מרדכי וענת

א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה: 3,550 ש"ח.

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 33,483 ש"ח (לפי חוות-דעתו של המומחה, למעט סעיף 10.2 לחוות-הדעת).

ג. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ד. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

ה. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 1,000 ש"ח.

ו. נזק לא ממוני: 5,000 ש"ח.

סה"כ: 52,366 ש"ח.

12. שוקת אבי ואילנה

א. פיצוי בגין ליקויי בניה בדירה: 4,914 ש"ח (לפי חוות-דעתו של המומחה, למעט סעיף 10.1 לחוות-הדעת).

ב. פיצוי בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף: 8,333 ש"ח.

ג. פיצוי בגין תיקון ליקויים בעבר (כפי שפורט בתצהיר): 500 ש"ח.

ד. פיצוי בגין טרחה ואובדן ימי עבודה בתקופת התיקונים: 500 ש"ח.

סה"כ: 14,247 ש"ח.

ישראל - משרד הבינוי והשיכון (טרם פורסם), פסקה 15 לפסק-הדין)).  
18. התוצאה היא שאני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים המפורטים לעיל. אני מחייב את הנתבעת, בנוסף, בהוצאות התובעים בגין חוות-הדעת של המומחה מטעם בית-המשפט, וכן בתשלום אגרת המשפט שלצורך זה תחושב לפי הסכום שנפסק. הנתבעת תישא, בנוסף, בשכר-טרחת עורך-דין של התובעים בסכום ששיעורו 20% מהסכום שנפסק בצירוף מע"מ."

לשוב ולפנות לבית-המשפט ככל שהנתבעת תפר את התחייבויותיה החוזיות בעניין זה. באשר לטענת התובעים כי נגבו מהם תשלומי יתר ביחס לחוזה הפרוגרמה, הרי שלא הוכח כי הפרוייקט נשוא התביעה הוקם במסגרת חוזה הפרוגרמה ואף אם הדבר היה מוכח, נראה כי חוזה הפרוגרמה אינו חוזה לטובת צד שלישי אשר התובעים הינם המוטבים הנהנים ממנו ולא משתמעת ממנו כוונה להקנות זכות תביעה לתובעים (ראה: רע"א 4645/00 גבריאל כהן נ' חברת רמ"ט בע"מ (לא פורסם); ע"א 11123/03 ט.ש.ת.חברה קבלנית לבניין בע"מ נ' מדינת