



חוות דעת מומחה בית המשפט

ת.א. 16805-10-20

בימ"ש השלום בתל אביב-יפו

בפני כבוד השופט,

גיא הימן

התובעים/ת: 1. מימון טובול

2. לי טובול

הנתבעות: 1. אלקטרה השקעות (1998) בע"מ

2. צ.מ.ח המרמן בע"מ



1. על פי החלטתו של בית משפט השלום בתל אביב-יפו, בפני כבוד השופט, גיא הימן, התמנתי לשמש מומחה בת.א. 16805-10-20, טובול ואח' נ' אלקטרה השקעות (1998) בע"מ ואח', בעניין ליקויי בנייה הקיימים לכאורה בדירת התובעים, במסגרת פרויקט אכזיב, בדירה מס' 26 ברח' המעגן 7, נהריה.

2. לצורך הכנת חוות הדעת, הגיעו לידיי לעיון המסמכים הבאים:

2.1. כתב תביעה.

2.2. כתב הגנה.

2.3. פרוטוקול מסירה מתאריך 29.01.19.

2.4. חוות דעת מומחה מטעם התובע, חתומה ע"י הקבלן אודי רוז, מתאריך 12.04.21.

2.5. חוות דעת מומחה מטעם הנתבעת, חתומה ע"י אינג' רפאל (רפי) גיל, מתאריך 09.06.21.

3. בתאריך 28.07.21 נערך ביקור בנכס נשוא התביעה בהשתתפות:

- טובול מימון – התובע.

- אינג' רפי גיל – מומחה מטעם נתבעת 1.

- מוטי לוזון – משנה למנכ"ל הנתבעת 2.

- עדה ברונפמן – מתכנתת אינסטלציה מטעם הנתבעת.

- זוהר ציפובטסקי – מתכנן אינסטלציה מטעם הנתבעת.

- אברהים מחמוד – מנהל עבודה/ב"כ מטעם הנתבעת 1.

4. לאור הביקור שערכתי בנכס נשוא התביעה, לאור הסברים שסופקו לי בעת הביקור ולאחר עיון במסמכים שהגיעו לידיי, הנני נותן בזאת את חוות דעתי המקצועית בעניין ליקויי בנייה הקיימים לכאורה בדירת התובעים ברח' המעגן 7, נהריה:



I. ממצאים בהתייחס לחוות הדעת:

גבול מטבח – סלון:

1. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן:

1.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

1.1. הפרש גובה בין אריח לאריח סמוך

הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף

תיקון: יש להחליף את האריח המוגבה יותר מהאחרים

*הנ"ל תומחר כחלק ממרכיב החלפת כלל הריצוף בדירה

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

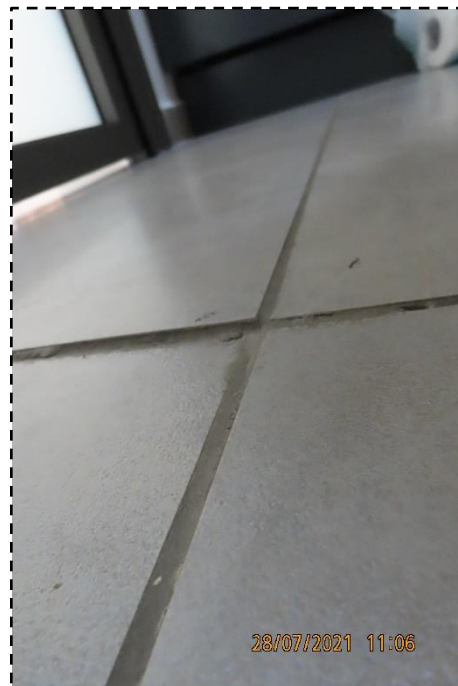
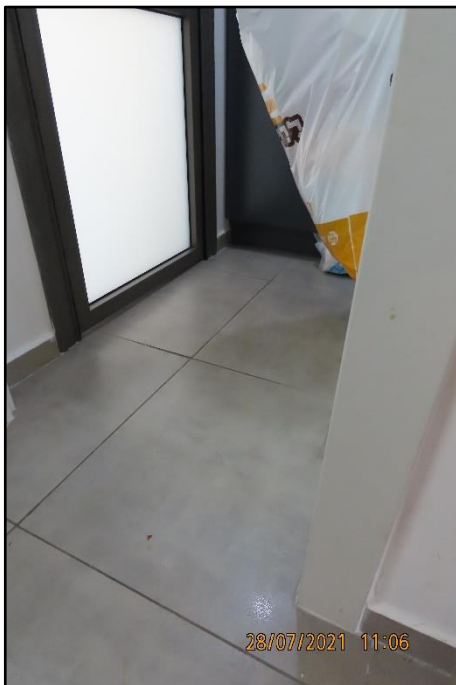
1.1. לטענת מומחה התובעים הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף.

בבדיקה נמצא אריח שקוע באזור חדר המזווה, מעל 1.5 מ"מ.

יש לפרק את האריח לשימוש חוזר ולרצף מחדש.

עלות התיקון: 350 ₪.

מוסכם על מומחיי הצדדים כי קיים חוסר מישוריות בין אריחים סמוכים במזווה.





לטענת נציגי הנתבעת, בוצעו שינויים ע"י התובע.

הדירה נמסרה כמזווה עם חלון. הדייר פירק את החלון והרכיב דלת.



לא קיים קשר בין השינויים אותם ביצע התובע לבין חוסר המישוריות בין האריחים הסמוכים.

דרוש: החלפת אריח תוך שימוש באריחים שפורקו כמפורט בסעיף 4.1 להלן.

עלות: 350 ₪.



דלת ממ"ד:

2. מסגרות, דלת כניסה, ממ"ד ומרכיביו:

2.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

2.1. דלת ממ"ד - גמי היקפי

גמי הדלת \ חלון אינו מודבק ומעוגן כהלכה

תיקון: יש לבצע הדבקה מחדשת ולבדוק אטימה מלאה בהתאם לתקנות הג"ה

הערכת עלות: 250 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

2.1

לטענת מומחה התובעים גמי דלת הממ"ד אינו מודבק כהלכה.

בבדיקה לא נמצא גומיית אטימה בדלת הממ"ד, לטענת התובע הגומי ירד ולא ניתן היה

להדביקו חזרה, כפי שניתן לראות בתמונות מומחה התובעים.

יש להתקין גומיית אטימה בכנף הדלת.

עלות התיקון: 250 ש"ח, כנטען ע"י מומחה התובעים.

הגומי מנותק.

דרוש: תיקון.

עלות: 250 ש"ח.



החלפת צנרת בדירה:

3. עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז:

3.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

3.1. קוטר צנרת אינה מתאימה לתקן
בבדיקה של השטחים המשותפים נשכרו שירותיו של מהנדס מים שביצע חישוב לחצים וספיקות דירתיים, בחוות הדעת נאמר כי התקן דורש 32" וכן לאחר החישובים יש צורך בקוטר האמור בכפוף לחישוב הספיקות. הצנרת שהותקנה לא מתאימה לשימושים ואו לחצים הקיימים בדירה ללא קשר לסוג הנקודה, אופן השימוש בה ואו היקף הצריכה פר נקודה.
תיקון: יש לבצע החלפה של קוטר הצינור המזין וכן להגיד את קוטר הצינור המוליך בתוך הדירה אל כלל הצרכנים ונקודות הקצה.
הביצוע הנ"ל גורם לביצוע שיפוץ מחודש של הדירה, החלפת הריצוף והחיפויים וכן הגדלת קוטר הצנרת. פירוט התמחור מצורף בתמונות בנספח נפרד
הערכת עלות: 84000 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

3.1. לטענת מומחה התובעים קוטר הצנרת שהותקנה אינה מתאימה לשימושים או לחצים הקיימים בדירה.
בבדיקה נמצא כי קוטר הצנרת הינו 25 מ"מ.
עפ"י התייחסותה של מהנדסת עדה ברונפמן התקנה של צינור 25 מ"מ אינו מהווה ליקוי.

קוטר הצנרת מובילה אספקת מים לדירה - 25 מ"מ.

לטענת מתכנתת האינסטלציה, אינג' ברונפמן, בדירה קיימות 9 נקודות מים וברז גן אשר כמעט

ואינו בשימוש, ולכן לא ניתן להתייחס אליו כאל צרכן משמעותי.

עפ"י הל"ת, קוטר צינור מינימלי לאספקת מים עבור 9 נקודות - 25 מ"מ.

המתכנתת, אינג' ברונפמן, הסבירה כי תכננה את הצינור בהתחשב בכך שלא יהיה צורך

במשאבת ובמאגן מים.

לטענתה, במחשבה שבעתיד האיזור יהיה מאוכלס, וכתוצאה מכך לחץ המים ירד, קרי

התושבים עלולים להשאר עם לחץ מים נמוך.

לפי חישוב הידראולי שבוצע ע"י המתכנתת, ניתן להסתפק בקוטר 25.



בוצעה בדיקת לחץ, ונמצא כי לחץ המים גבוה.



לחץ המים בפינת טוש בחדר רחצה - 7 אטמוספירות.

דרוש: מוסכם על הצדדים הרכבת מקטין לחץ.

עלות: 600 ₪.



חדר הורים:

4. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן:

4.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

4.1. הבדלי גוון - שוני בסדרה/פגם באריח

הבדלי גוון וטקסטורה בריצוף. קיים חשש כי בוצע ריצוף תוך שימוש באריחים מסדרות ייצור שונות. תיקון: יש לפרק את אריחי הריצוף שגונום שונה ולהתקין במקומם אריחי ריצוף מאותה סדרה. במידה ולא קיימים אריחי ריצוף בגוון זהה לשם תיקון הליקוי המפורט ידרש לפרק את כל אריחי הריצוף בחלל הנדון ולרצף מחדש באריחי ריצוף מסוג אחד בלבד כפי שיוסכם עם המזמין.

*האריח עם חלול בביקת דפיקה, הלל תמחר כחלק ממרכיב החלפת כלל הריצוף בחדר

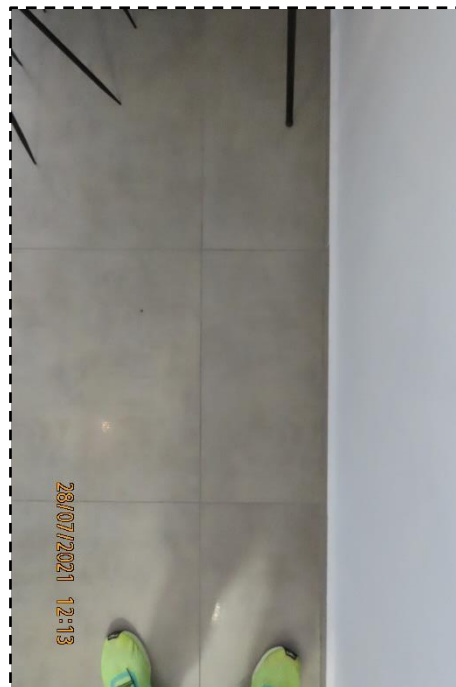
לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

4.1. לטענת מומחה התובעים ישנם הבדלי גוון באריחים.

בבדיקה לא נמצא אריח בגוון שונה או מטקסטורה שונה באריחים.

הוסכם על הנוכחים כי הונחו שני אריחים, סמוכים לקיר, במרקם "חלק" יותר מיתר האריחים.

גוון אריחים אלו זהה לאריחים האחרים.





דרוש: פירוק עדין של ריצוף הסלון, אריחים ישמשו להחלפה סלקטיבית, ריצוף הסלון

באריחים חלופיים.

עלות: 30,000 ₪.



4.2. לטענת המומחה מטעם התובעת:

4.2. הפרש גובה בין אריח לאריח סמוך

הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף

תיקון: יש להחליף את האריח המוגבה יותר מהאחרים

להלל תומחר כחלק ממחירי החלפת כלל הריצוף בדירה

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

4.2. לטענת מומחה התובעים הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף.

בבדיקה נמצא אריח שקוע בכניסה לחדר שינה הורים, לטענת התובע אין אריחי ספייר. יש לפרק את האריח לשימוש חוזר ללא שבירתו ולרצף מחדש.

עלות התיקון: 350 ₪.

מוסכם כי קיים חוסר מישוריות בין אריחים סמוכים בכניסה לחדר שינה הורים.



דרוש: החלפת אריח תוך שימוש באריחים שפורקו כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

עלות: 350 ₪.



5. מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות:

5.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

5.1. לחצנים צבועים / קושי תפעול

מתגים פגומים \ קושי בתפעול

תיקון: יש להחליף את השקעים/מתגים אשר נמצאו פגומים, בקושי תפעול יש לנקותם ולדאוג שיהיו בקו אחד ונוחים ללחיצה ובכיוון הנכון של ההפעלה.
הערכת עלות: 150 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

5.1. לטענת מומחה התובעים לחצני חשמל צבועים וקשים לתפעול.

בבדיקה בחדר שינה הורים נמצאו שני מתגים : תריס ותאורת חוץ.

על מתג התריס ישנם שאריו ומתג התאורה פגום.

יש לנקות את שאריות הצבע ממתג התריס ולהחליף את מתג התאורה.

עלות התיקון: 150 ש"ח, כנדרש ע"י מומחה התובעים.

דרוש: מוסכם על מומחי הצדדים – החלפת השקע.

עלות: 150 ש"ח.



חדר הורים - ויטרינה:

6. אלומיניום:

6.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

6.1. גימור ופיניש סביב חלונות - סדיקות והתאמות

הלבשה לא מותקנת כראוי, ואו סדיקה סביב מלבן חלון ובהיקפו באלמנט הצבע

תיקון: יש לבצע התאמה של ההלבשה סביב חלון, בליטות וסדיקים בצבע סביב חלון יש לטפל באמצעים נקודתיים ולסגור בסיליקון אוטם בהיקף, במקרה של סדק אופייני בציר מלבן החלון יש לבצע תיקון מסודר לפי תקן מונע סדיקה חוזרת (הזרקה, רשת, סגירה) הערכת עלות: 200 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

6.1. לטענת מומחה התובעים הלבשה אינה מותקנת כראוי, ואו סדיקה סביב מלבן חלון

ובהיקפו באלמנט הצבע.

בבדיקה נמצא כי ההלבשה אינה מותקנת כנדרש.

יש להסיר בדופן הימני ולהתקין מחדש חומר אטימה גמיש בצורה מלאה ואסתטית.

עלות התיקון: 200 ש"ח, כפי שקבע מומחה התובעים.

דרוש: מוסכם על תיקון.

עלות: 200 ש"ח.

6.2. לטענת המומחה מטעם התובעת:

6.2. חלון עם מעיכות\ כנף ואו הלבשה פגומה

כנף ואו מערכת החלונות עם מעיכות ואו דפיקות הנובעים מזמן ההתקנה

תיקון: יש לבצע החלפה לאלמנט חדש

הערכת עלות: 400 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

6.2. לטענת מומחה התובעים כנף ואו מערכת החלונות עם מעיכות ואו דפיקות הנובעים מזמן

ההתקנה.

בבדיקה נמצא ליקוי בפינת ההלבשה באזור הגרונג.

יש לתקן את הפינה בין ההלבשות באזור הגרונג ולהצמיד לקיר

עלות התיקון: 400 ש"ח, כנטען ע"י מומחה התובעים.

מוסכם.



דרוש: מוסכם על תיקון.

עלות: 400 ₪.

6.3. לטענת המומחה מטעם התובעת:

6.3. שריטות על גבי זכוכית

שריטות רבות על גבי זכוכיות חדר השינה

תיקון: יש לבצע החלפת הזכוכיות הנ"ל למערכת נקייה וללא שריטות ואו חריטות

*הנ"ל אושר להחלפה לטענת הדיירת על ידי חברת הבנייה

הערכת עלות: 1000 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

6.3

לטענת מומחה התובעים שריטות רבות ע"ג זכוכיות חדר השינה.

בבדיקה נמצא שריטה באגף ימין ובאגף שמאל, לטענת התובעים הוחלפו זכוכיות בוויטרינה סלון.

מעיון בפרוטוקול המסירה לא נמצאו טענות בנוגע לשריטות בזכוכית בחדר השינה. לכן

באחריות התובעים לתקן את הליקוי אלא אם יוכיחו כי במועד המסירה היה קיים

הליקוי.



אותרו שריטות נימיות אשר נראו רק במבט מעמיק ומקרוב.



השריטות לא נראות במרחק של 3 מטר.



הטענה לקיומן של שריטות אינו מופיע בפרוטוקול המסירה.

עלות החלפת זגוגית: 1,000 ₪.



חדר הורים - מסדרון:

7. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן:

7.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

7.1. הפרש גובה בין אריח לאריח סמוך

הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף

תיקון: יש להחליף את האריח המוגבה יותר מהאחרים

להלל תומחר כחלק ממרכיב החלפת כלל הריצוף בדירה

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

7.1. לטענת מומחה התובעים הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף.

בבדיקה לא נמצאו אריחים שההפרש גובה בינם לבין האריחים לידם גדול מ- 1.5 מ"מ.

ככל והפרש הגבהים אינו גדול מ- 1.5 מ"מ מבחינת דרישות התקן אין בכך ליקוי.

ראה התייחסות בסעיף 4.2 לעיל.



חדר שירות:

8. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן:

8.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

8.1 חיתוך סביב מכלולים

בוצע חיתוך עבור נקודות מים ומכלולים באמצעות דיסק יהלום (שיטת חיתוך אחורי) ולכן בוצע חיתוך ועיבוד לקוי של אריחי החיפוי הקרמי.

יש צורך להשתמש בכוסות יהלום עם מקדחים בקטרים מדויקים ובכך הגימור יהיה אסטטי ואיכות האיטום תהיה גבוהה.

תיקון: יש לפרק את הקרמיקה היכן שבוצע החיתוך האמור ולבצע מחדש לפי הנחיות תיאור הליקוי הערכת עלות: 320 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

8.1 לטענת מומחה התובעים חיתוך לקוי סביב נקודות המים ומכלולים.

בבדיקה נמצא חיתוך גס של האריח סביב קופסת הביקורת.

יש להתקין מכסה גדול יותר, כך שיחפה את אזור החיתוך.

ניתן להשיג מכסים שכולו במפעל מ.פ.ה, המייצרים מכסים, עם שוליים בגדלים שונים, ובהתאמה למידת הרצויה.

עלות התיקון: 320 ש"ח, כנטען ע"י מומחה התובעים.

מוסכם.



דרוש: התיקון מוסכם על מומחי הצדדים.

עלות: 320 ש"ח.



8.2. לטענת המומחה מטעם התובעת:

8.2. הפרש גובה בין אריח לאריח סמוך

הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף

תיקון: יש להחליף את האריח המוגבה יותר מהאחרים

*בבדיקה מול בעלת הדירה לא קיימים אריחי ספייר בביתה וכן אין את הסדרה הנל אצל הספק (רצף -

טופולסקי)

במידה ואין אריחים מספקים יש לבצע החלפת הריצוף לכלל שטח הדירה ובתמחור של שטח הדירה במכפיל 420 למטר ביצוע.

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

8.2 לטענת מומחה התובעים הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף.

כאמור בסעיף 1.1, יש להסיר ולרצף את האריח מחדש.

האריחים יוחלפו במסגרת סעיף 4.1 לעיל.



כללי דירה:

9. תשתיות דירתיות:

9.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

9.1 תשתית גז

בדירה התקיים עיוות של הכיריים בעבר, בוצעה שטיפה של צנרת הגז. לאחר מכן דור גז הגיעו לדירה, טענו כי קיימת נזלת גז בתשתית הדירה, הדרישה היתה להרים את ריצוף הדירה בכדי לאתר את מקור הדליפה (בפועל הקו בוטל על ידי מנהל הפרויקט אייל קמה - השחיל חיווט נוסף לטובת תלת פאזי) בפועל לדירה לא קיימת כיום תשתית גז תקינה והלקוח אינו יכול לבחור את האפיק הנכון עבורו (הצנרת שולמה במלואה במסגרת עסקת הרכישה) תיקון: יש להיוועץ בשמאי לטובת היקף הפיצוי

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

9.1

לטענת מומחה התובעים תשתית הגז אינה תקינה. בבדיקה נמצא כי במטבח מותקנים כיירים מסוג אינדוקציה המופעל ע"י חשמל ולא גז. לטענת התובעים לאחר מסירת הדירה, בעת חיבור הדירה לגז נאמר ע"י נציג חברת הגז כי ישנה דליפה בצינור הגז במוביל בין ארון הגז לבין הכיריים. לטענתו, הנתבעת סרבה לתקן את הליקוי היות ולא קיימים אריחים ספייר והתיקון דרש פירוק של אריחים רבים. יש להזמין טכנאי של חברת הגז על מנת שיזהה את מיקום הליקוי ויבצע תיקון נקודתי ע"י פירוק מס' מצומצם של אריחים, ללא שבירה. יש לפרק את האריחים ללא הרס כך שישמשו לריצוף חוזר. במקרה כזה, יהיה צורך לפרק כ- 4 אריחים ולרצפם חזרה, ולשלם עבור התיקון של הצינור. **עלות התיקון: 2,200 ₪.**

בניגוד למובטח, לא קיימת תשתית גז.

דרוש: התקנת צנרת גז.

עלות: 2,200 ₪.



כניסה:

10. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן:

10.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

10.1. מידות מישקים / חוסר אחידות

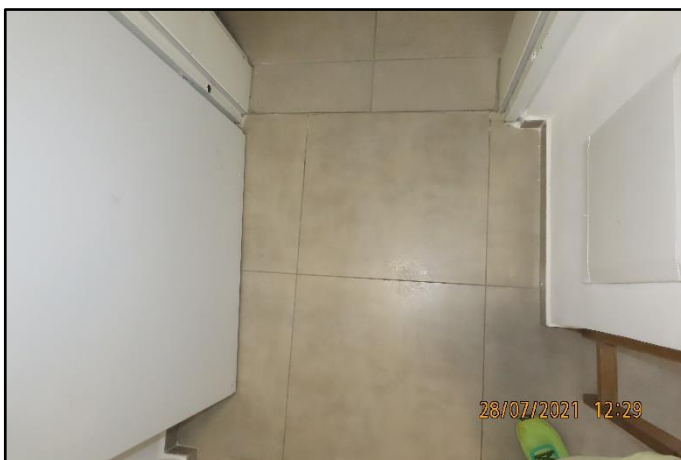
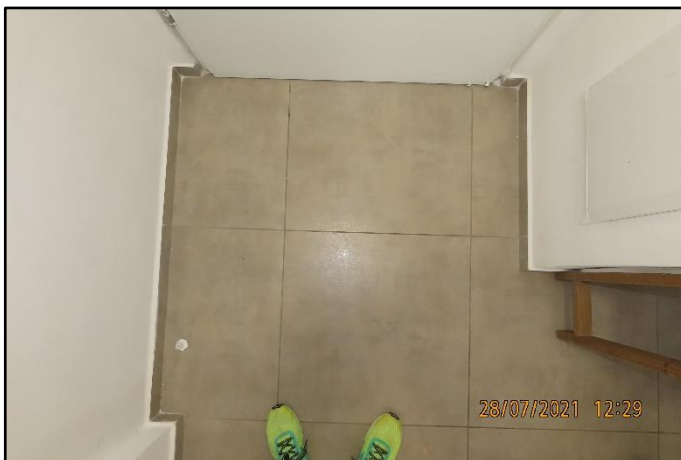
המרווחים שבין האריחים אינם אחידים
תיקון: 1. החלפת אריחים באזורים הנ"ל, כולל עבודות הפירוק, פינוי הפסולת ניקוי מצע החול / סומסום וריצוף חוזר באריחים חדשים.
2. יש להסיר בזהירות את מילוי הרובה הקיים ולבצע מחדש (תיקוני רובה בגוון תואם).

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

10.1. לטענת מומחה התובעים המרווחים שבין האריחים אינם אחידים.
בבדיקה לא נמצא ליקוי מהותי, הבדלי רוחב המישק נובע מסטייה מותרת במידות האריחים.
הסטייה בפגות עליה טוען מומחה התובעת קטנה מהסטייה המקסימאלית המותרת בסטיות האריחים עפ"י ת"י 314.

אותרו מספר מקומות בהן המרווחים בין האריחים אינם אחידים, קיים מפגש בין אריחים – ראה

התייחסות בסעיף 4.1 לעיל.





10.2. לטענת המומחה מטעם התובעת:

10.2. הפרש גובה בין אריח לאריח סמוך

הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף

תיקון: יש להחליף את האריח המוגבה יותר מהאחרים

*הנ"ל תומחר כחלק ממרכיב החלפת כלל הריצוף בדירה

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

10.2. לטענת מומחה התובעים הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף.

בבדיקה לא נמצאו אריחים שהפרש גובה בינם

לבין האריחים לידם גדול מ- 1.5 מ"מ.

ככל והפרש הגבהים אינו גדול מ- 1.5 מ"מ מבחינת דרישות התקן אין בכך ליקוי.

מוסכם כי לא קיים חוסר מישוריות במבואת הכניסה בתוך הדירה.

בכל מקרה יתוקן במסגרת סעיף 4.1 לעיל.



מטבח:

11. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן:

11.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

11.1. שיפולים

שיפול בוצע עקום - יש לבדוק את יישור זווית הקיר ביחס לפנל תיקון: נדרש להחליף ולבצע מחדש תוך יישור כלל מרכיבי הקיר

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

11.1 לטענת מומחה התובעים בוצע שיפול עקום.

בבדיקה נמצא כי השיפול הותקן בסטייה.

יש ליישר את הפאנל ולתקן את הטיח מעליו כך שהקיר יראה ישר.

עלות התיקון: 450 ₪.

קיימת סטייה בשיעור 3 מ"מ.



יתוקן במסגרת סעיף 4.1 לעיל.



11.2. לטענת המומחה מטעם התובעת:

11.2. מידות מישקים / חוסר אחידות

המרווחים שבין האריחים אינם אחידים - יש אריחים רבים בדירה עם מעין קימור של הפוגה. לטעמי יש בסדרה פגם רציף ולכן הספיקה שבתמחור אינה מאפינת את כל האריחים עם אותה בעיה.
תיקון: 1. החלפת אריחים באזורים הנ"ל, כולל עבודות הפיחוק, פינוי הפסולת ניקוי מצע החול / סומסום וריצוף חוזר באריחים חדשים.
2. יש להסיר בהירות את מילוי הרובה הקיים ולבצע מחדש (תיקוני רובה בגוון תואם).

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

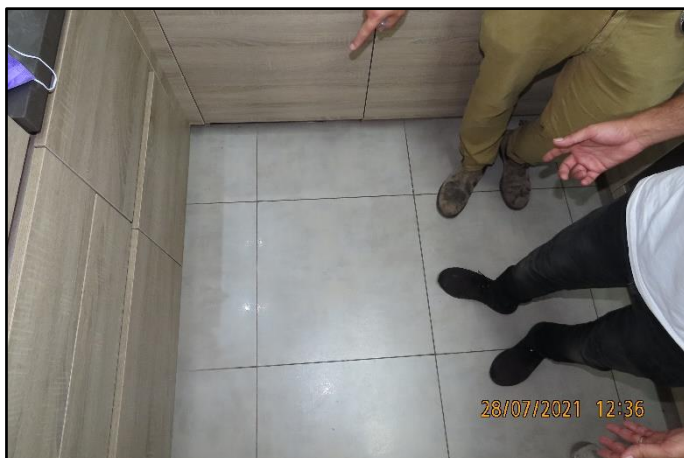
11.2 לטענת מומחה התובעים המרווחים שבין האריחים אינם אחידים.

בבדיקה לא נמצא ליקוי מהותי.

כאמור בסעיף 10.1 הסטייה ברוחב המישקים נובע מסטייה המותרת במידות האריחים אשר אינם חורגים מדרישות התקן.

ראה התייחסות בסעיף 10.1 לעיל.

יתוקן במסגרת סעיף 4.1 לעיל.





11.3. לטענת המומחה מטעם התובעת:

11.3. הפרש גובה בין אריח לאריח סמוך

הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף

תיקון: יש להחליף את האריח המוגבה יותר מהאחרים

*הנל תעמחר כחלק ממרכיב החלפת כלל הריצוף בדירה

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

11.3 לטענת מומחה התובעים הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף.

בבדיקה לא נמצאו אריחים שההפרש גובה בינם לבין האריחים לידם גדול מ- 1.5 מ"מ ככל והפרש הגבהים אינו גדול מ- 1.5 מ"מ מבחינת דרישות התקן אין בכך ליקוי.

קיים חוסר מישוריות בשיעור 0.5 מ"מ, המותר לפי התקן.





מקלחת מאסטר:

12. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן:

12.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

12.1. השלמת ניקיון רצפה

עקב בעית רטיבות בדירה הוחלפה רצפת המקלחון. הדייר קיבל ריצוף R11 כי זה מה שניתן היה להשיג "דומה" לאריחים שבמקלחת ההורים. בפועל קיים ריצוף אשר קשה לניקיון ומקשה על התפעול השוטף של הדירה.

תיקון: את פעולת הניקוי רצוי לבצע עפ"י הדרך המוצעת בנספח א' של תקן ישראלי ת"י של תקן ישראלי ת"י 1555 חלק 3 (2003) סעיף 2,

*הרצפה בחדר מאסטר הינו R11, במקלחת הורים R10, הדיירים מתלוננים על חיסוך מוגבר והצטברות של לכלוך רב על משטח האריחים.

הסעיף הנ"ל לא תומך ויש להיוועץ לנושאים אחרים בעורך דין

הערכת עלות: 3840 ש"ח

לטענת המומחה מטעם התובעת:

12.1 לטענת מומחה התובעים הריצוף הקיים קשה לניקיון ומקשה על התפעול השוטף של הדירה.

בבדיקה נמצא ריצוף מחוספס עם כתמי לכלוך.

לטענת התובע כל הריצוף בחדר רחצה כללי הוחלף ע"י הנתבעת. עפ"י מומחה התובעים

הותקנו אריחים עם מקדם דרגת החלקה R11 בכל חדר הרחצה.

לא ברור מדוע הותקנו אריחים בעלי דרגת החלקה R11 בחדר הרחצה.

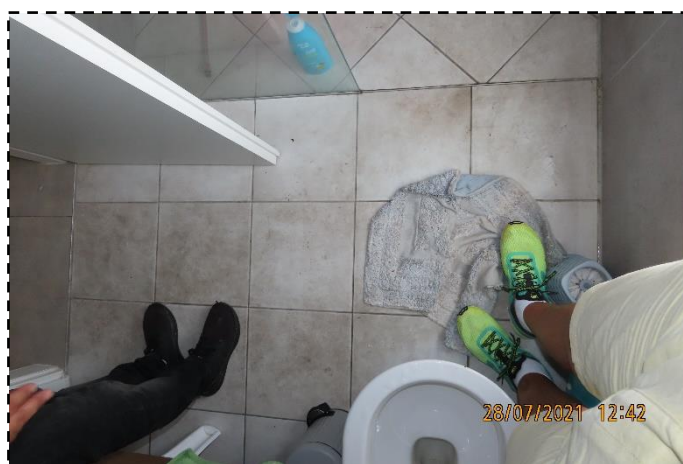
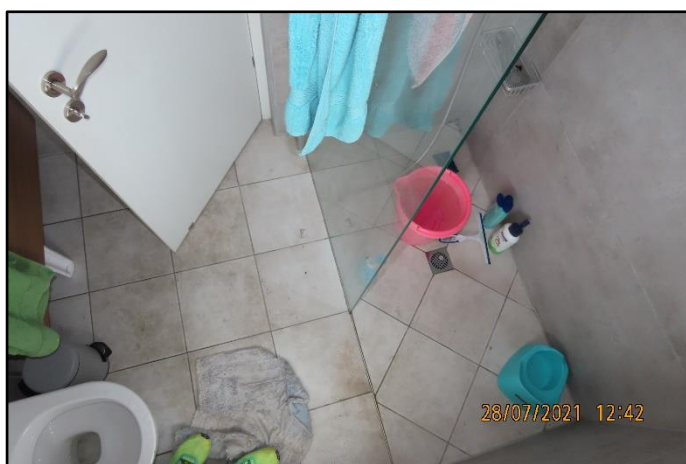
על הנתבעת לבדוק את הזמנת האריחים שהגיעה לדירה. ככל וישנה טעות בהזמנת

הקרמיקה יש לחייב את ספק הקרמיקה בעלות התיקון.

יש להחליף את האריחים בחדר הרחצה.

עלות התיקון: 2,100 ₪.

מוסכם על מומחה הנתבעת כי בחדר רחצה הורכב R11 הצובר לכלוך.



דרוש: מוסכם על מומחיי הצדדים החלפת הריצוף.

עלות: 2,100 ₪.

דרך הים 73 א', חיפה 3474425 טל: 04-8363912 פקס: 04-8363911 נייד: 052-3488724

ronnen666@bezeqint.net



מרפסת:

13. עבודות טיח וצבע, סדקים וגימור:

13.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

13.1. מראה לא אחיד

ישנם טלאים בקירות שנוצרו כתוצאה מתיקונים מקומיים ע"י הקבלן וזאת לאחר שבוצעה כבר שכבת הגמר לקירות. הליקוי מהווה פגם אסתטי. את התיקונים מומלץ לבצע ע"ג כלל הקירות למניעת הפגם האסתטי

תיקון: נדרש לתקן בצורה מקצועית ואחידה.
הערכת עלות: 1080 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

13.1 לטענת מומחה התובעים מראה לא אחיד בטיח.

בבדיקה נמצא מראה לא אחיד בצבע תקרת המרפסת.
יש לשפר את הצביעה לרבות שפשוף.

עלות התיקון: 950 ש"ח.



דרוש: צביעת התקרה.

עלות: 1,000 ש"ח.



13.2. לטענת המומחה מטעם התובעת:

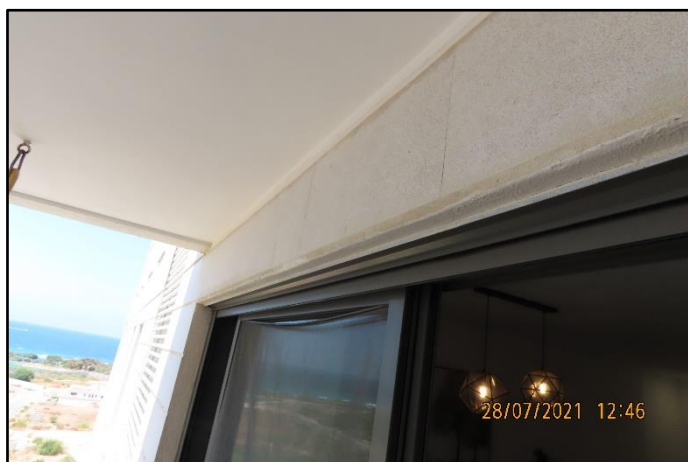
13.2. ציפוי מבנה - שליכט אקרילי

אלמנט הציפוי המהווה את המראה החיצוני הסופי בוצע בצורה לקויה. המראה אינו אחיד ולא בוצע לפי כללי המקצוע תוך הקפדה של ניקוי מלאג' בכל משיכה. תיקון: יש לבצע מחדש את השליכט האקרילי בשטח מלא בכדי לא ליצור מראה של טלאי הערכת עלות: 600 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

13.2 לטענת מומחה התובעים אלמנט הציפוי המהווה את המראה החיצוני בוצע בצורה לקויה. בבדיקה נמצא גימור לקוי בציפוי האבן. לטענת התובעים בוצע תיקון אך התיקון אינו אסתטי. יש לשפר את התיקון. עלות התיקון: 600 ש"ח, כפי שקבע מומחה התובעים.

נראו מריחות כוחלה על החיפוי.



דרוש: ניקוי.

עלות: 600 ש"ח.



14. ניקיון לאחר תיקון ליקויים:

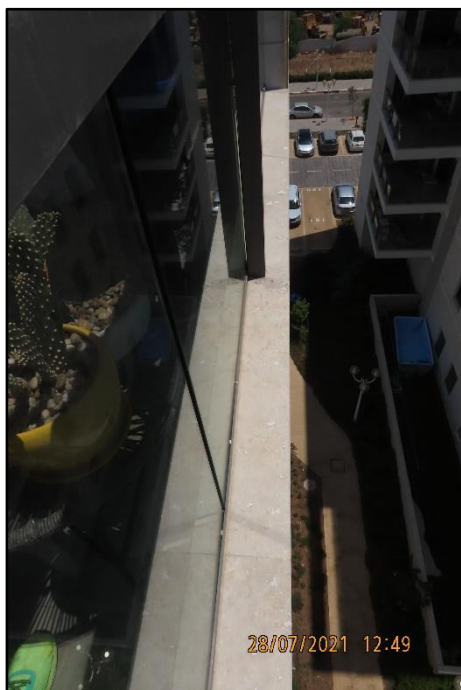
14.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

14.1. ניקיון הדירה לאחר תיקון ליקויים
לאחר סיום תיקון הליקויים יבוצע ניקיון במיקומים האמורים במרפסת השמש - שאריות חומרי בנייה מדירות אחרות.
תיקון: בתום תיקון הליקויים יש לבצע ניקיון יסודי לכלל הדירה עם דגש על שאריות חומרי בנייה מרפסת הדירה, חיפויי הקירות וקופסאות ביקורת.
יש להיזהר משימוש בחומרים מאכלים כגון חומצות מלח וכו'.
הערכת עלות: 1000 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

14.1. לטענת מומחה התובעים שאריות חומרי בנייה מדירות אחרות במרפסת שמש. בבדיקה נמצא שאריות של חומרי בנייה ע"ג הקופינג במרפסת.
יש לנקות את שאריות חומרי הבנייה.
עלות התיקון: 600 ₪.

כתמי צמנט על ספי השיש.



דרוש: ניקוי.

עלות: 1,000 ₪.



סלון:

15. עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן:

15.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

15.1. סדקים באריחים/פגעים/פציעות באריח

מישקי אריחים רבים בעלי חיתוך בקצוותיהם, חלק מהאריחים עם פציעות בגלזורה המחברת בין במישקים עצמם.

תיקון: יש להחליף האריחים הנ"ל בשטח הדירה - יש לוודא שימוש האריחים מסדרה זהה *הנ"ל תומחר כחלק ממרכיב החלפת כלל הריצוף בדירה הערכת עלות: 39480 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

15.1 לטענת מומחה התובעים מישקי אריחים רבים בעלי חיתוך בקצוותיהם, חלק מהאריחים

עם פציעות בגלזורה המחברת בין המישקים עצמם.

בבדיקה נמצאו חמישה אריחים עם פגיעות מכאניות וכן נמצאו שברים מינוריים.

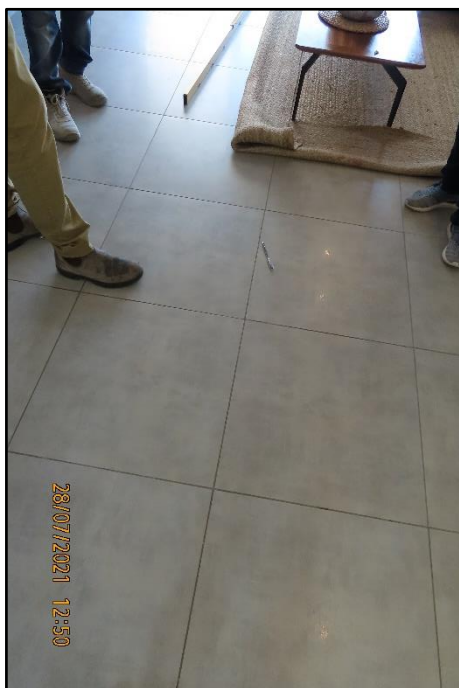
יש לפרק את הריצוף בחדר הממ"ד כך שניתן יהיה להשתמש בכ- 9 אריחים שיפורקו

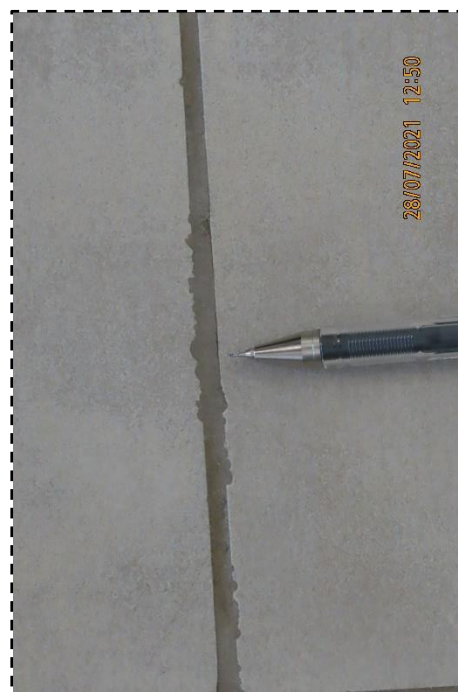
ולהחליף בעזרתם את 5 האריחים הפגועים או אריחים נוספים ברחבי הדירה. במקרה

כזה עלות פירוק האריחים בממ"ד והתקנה של אריחים חדשים יהיה 5,300 ₪.

עלות התיקון: 5,300 ₪.

אותרו שברים ופגיעות בפאות.







ראה סעיף 4.1 לעיל.



15.2. לטענת המומחה מטעם התובעת:

15.2. מידות מישקים / חוסר אחידות

המרווחים שבין האריחים אינם אחידים

תיקון: 1. החלפת אריחים באזורים הנ"ל, כולל עבודות הפירוק, פינוי הפסולת ניקוי מצע החול / סומסום וריצוף חוזר באריחים חדשים.

2. יש להסיר בזהירות את מילוי הרובה הקיים ולבצע מחדש (תיקוני רובה בגוון תואם).

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

15.2 לטענת מומחה התובעים המרווחים שבין האריחים אינם אחידים.

בבדיקה לא נמצא ליקוי מהותי. הסטיות במישקים נובע מסטיות המותרות במידות האריח, ראה הסבר מפורט בסעיף 10.1.

קיים חוסר אחידות במישקים במרכז הסלון.



ראה סעיף 4.1 לעיל.



15.3. לטענת המומחה מטעם התובעת:

15.3. הפרש גובה בין אריח לאריח סמוך

הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף

תיקון: יש להחליף את האריח המוגבה יותר מהאחרים

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

15.3 לטענת מומחה התובעים הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף.

בבדיקה לא נמצאו אריחים הבולטים או שקועים יותר מ- 1.5 מ"מ.

ככל והפרש הגבהים אינו גדול מ- 1.5 מ"מ מבחינת דרישות התקן אין בכך ליקוי.

אותר חוסר מישוריות בשיעור 0.5 מ"מ המותר לפי התקן.





סלון + מטבח:

16. עבודות טיח וצבע, סדקים וגימור:

16.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

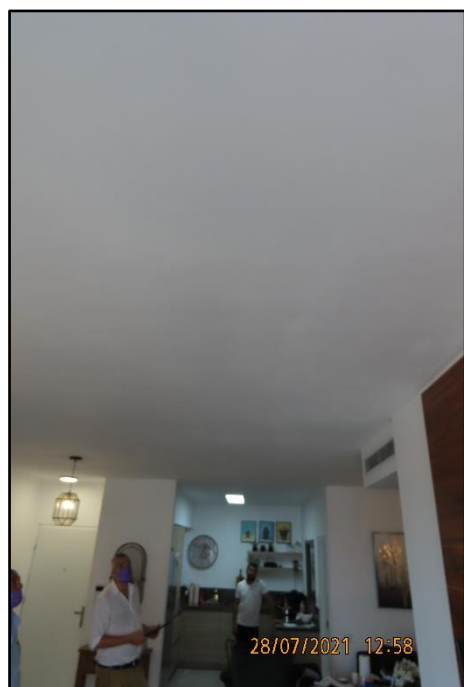
16.1. מראה לא אחיד

תקרת הדירה משופעת ריבודים הנראים כגלים על גבי התקרה
תיקון: יש צורך להחליק את התקרה ואו לצפותה באלמנט ישר וקשיח כגון הנמכת גבס וכן נדרש לתקן בצורה
מקצועית ואחידה.
יש לבצע צבע איכותי ומסונן למראה לא מגורגר.
הערכת עלות 4500 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

16.1 לטענת מומחה התובעים תקרת הדירה משופעת ריבודים הנראים כגלים על גבי התקרה.
בבדיקה נמצא כי יש לשפר את הגימור של שטח התקרה בסלון.
יש לשפר את גימור הצבע בתקרה ע"י ביצוע תיקוני שפשוף וצבע בתקרה.
עלות התיקון: 2,800 ₪.

נראו מריחות צבע.





דרוש: שפכטל וצביעת התקרה.

עלות: 3,200 ₪.



פינת אוכל:

17. עבודות ריצוף קרמיקה/גרנטי פורצלן:

17.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

17.1. הפרש גובה בין אריח לאריח סמוך

הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף

תיקון: יש להחליף את האריח המוגבה יותר מהאחרים

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

17. פינת אוכל

17.1. לטענת מומחה התובעים הפרש גובה ניכר בין אריחי הריצוף.

בבדיקה נמצא אריח אחד שקוע ליד הקיר.

יש לפרק ולהתקין מחדש ללא שבירה.

עלות התיקון: 350 ₪.

מוסכם כי קיים חוסר מישוריות בין אריחים סמוכים.

ראה התייחסות בסעיף 4.1 לעיל.



תריס ויטרינה סלון:

18. אלומיניום:

18.1. לטענת המומחה מטעם התובעת:

18.1. שריטות בזכוכית שריטות בזכוכית, ע"ג חלונות הויטרינה בסלון, ישנן פגיעות חיצוניות (שריטות, חיבורים לקויים) הבולטות לעין תיקון: יש להחליף את החלקים הפגומים. אותרו פגמים (שריטות/ סדקים / שברים) בחלון הויטרינה יש לבצע החלפה *בסיור נאמר לי כי החלפות הזכוכיות בסלון + חדר הורים אושר כבר על ידי חברת אלקטרה והנ"ל החזמן הערכת עלות: 2000 ש"ח

לטענת המומחה מטעם הנתבעת:

18. אלומיניום 18.1 לטענת מומחה התובעים שריטות בזכוכית ע"ג חלונות הויטרינה בסלון ישנם פגיעות חיצוניות. לטענת התובע הליקוי תוקן.
--

הזוגיות הוחלפו.



I. סיכום

1. סה"כ הערכת עלות תיקון הליקויים – 43,720 ₪.
2. הערכת העלות אינה כוללת מע"מ.
3. נדרש דיור חלופי למשך עשרה ימים.

זאת היא חוות דעתי וזאת חתימתי

אינג' שטרנברג רונן

STERNBERG RONNEN, Eng.

שטרנברג רונן הנדסה

תאריך: 02.08.21