



חוות דעת מומחה בית המשפט

כללי

ת.א. 35180-01-17

בימ"ש השלום צפת

בפני כבוד השופטת,

מיכל ברלינר לוי

התובעת: שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ

הנתבעת: סלעי החרמון חברה לבניה ופיתוח בע"מ



1. על פי החלטתו של בית משפט השלום בצפת, בפני כבוד השופטת מיכל ברלינר לוי, התמניתי לשמש מומחה בת.א. 35180-01-17, שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' סלעי החרמון חברה לבניה ופיתוח בע"מ, בעניין הטענות המפורטות בכתב התביעה ובכתב התביעה שכנגד, בפרויקט ברח' האצ"ל, קריית שמונה.

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

2.1 כתב תביעה.

2.2 כתב הגנה.

2.3 תוכנית מכר.

2.4 גרמושקה היתר בנייה משנת 2014.

2.5 גרמושקה מצב סופי, מתאריך 28.03.17.

2.6 תמונות המתעדות את הדירות, מתאריך 13.11.16.

2.7 ריכוז עלויות, חתום על ידי המהנדס אייל בן ענת, מתאריך 10.08.17.

3. בתאריך 12.07.18 נערך ביקור בנכס נשוא התביעה (להלן: ה"ביקור") בהשתתפות:

- עו"ד יונתן מוגל – ב"כ התובעת;

- עו"ד אורטל טייכמן – ב"כ הנתבעת;

- עו"ד יורם ביטון – ב"כ הנתבעת;

- חסן שופני – בעלי החברה התובעת;

- אבו ג'בל נוואף – בעלי החברה הנתבעת;

- שמשון ארבל – מנהל פרויקט מטעם הנתבעת;

- ענאן בריק – מהנדס החברה הנתבעת.

בתאריך 26.11.18 נערך ביקור בנכס נשוא התביעה (להלן: ה"ביקור") בהשתתפות:

- חסן שופני – בעלי החברה התובעת;

- עו"ד יונתן מוגל – ב"כ התובעת;

- ענאן בריק – מהנדס החברה הנתבעת.

- עו"ד יורם ביטון – ב"כ הנתבעת;



בתאריך 30.12.18 נערך ביקור בנכס נשוא התביעה (להלן: ה"ביקור") בהשתתפות:

- חסן שופני – בעלי החברה התובעת;
- עו"ד יונתן מוגל – ב"כ התובעת;
- ענאן בריק – מהנדס החברה הנתבעת.
- עו"ד יורם ביטון – ב"כ הנתבעת;

4. עפ"י החלטת הצדדים מחודש יולי 2018, נבדקו 10 דירות.

כמו כן, עפ"י כתבי הטענות, קיימת התייחסות למצב הדירות בעת הפסקת העבודה ע"י התובעת, וזאת בהתאם לתיעוד של הדירות שנשלח ע"י ב"כ התובעת.

לבקשת הנתבעת, נבדקה דירה 36 – דירה לא מאוכלסת – אשר טענות לגביה לא הופיעו בכתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד.

בפגישה שהתקיימה בתאריך 30.12.18 סוכם כי בחוות הדעת תינתן התייחסות לליקויים הקיימים בדירות שנבדקו ותינתן הערכה לליקויים שלכאורה תוקנו. נבדק הרכוש המשותף, לבקשת הנתבעת, בהתייחס לחוות דעת מטעם הדיירים, מתאריך 01.06.18, אשר לא צורפה לכתבי הטענות.

5. חוות דעת לדירות שנבדקו נשלחו בקבצים נפרדים, כאשר הסיכום מופיע בפרק III להלן.

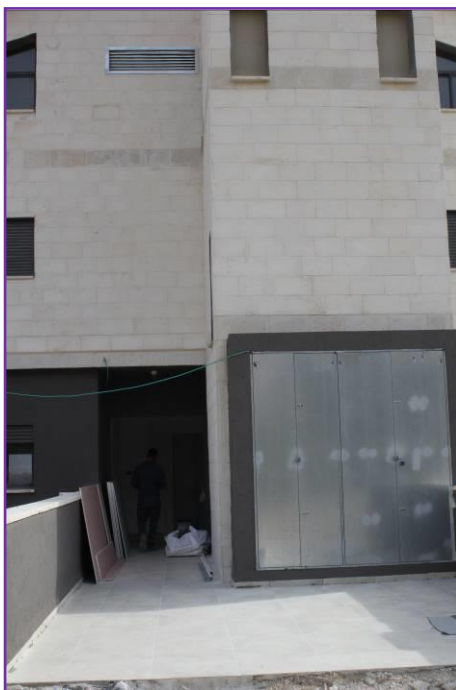
6. לאור הביקור שערכתי בנכס נשוא התביעה, לאור הסברים שסופקו לי בעת הביקור ולאחר עיון במסמכים שהגיעו לידיי, הנני נותן בזאת את חוות דעתי המקצועית בעניין מצב הדירות בעת עזיבת התובעת את הפרויקט, הליקויים לכאורה כיום במס' דירות שנבדקו, הערכת עלות השלמת העבודות ותיקון הליקויים לכאורה ע"י הנתבעת, וכן התייחסות לליקויים ברכוש המשותף ברח' האצ"ל, קריית שמונה:



I. התייחסות לתיעוד של הדירות מתאריך 13.11.16

1. בנין A:

1.1. מבואת הכניסה מרוצפת.



1.2. עבודות הגמר נסתיימו. נותר להרכיב אביזרים ו/או מכסים, נקודות חשמל, מכסים לארגזי תריס

וביצוע תיקוני צבע מקומיים.

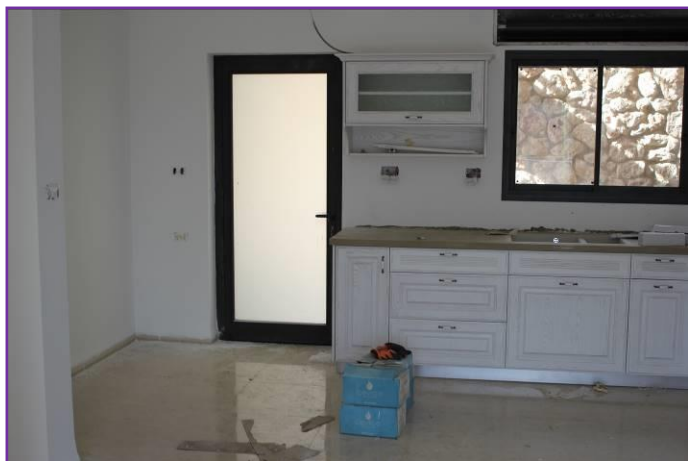
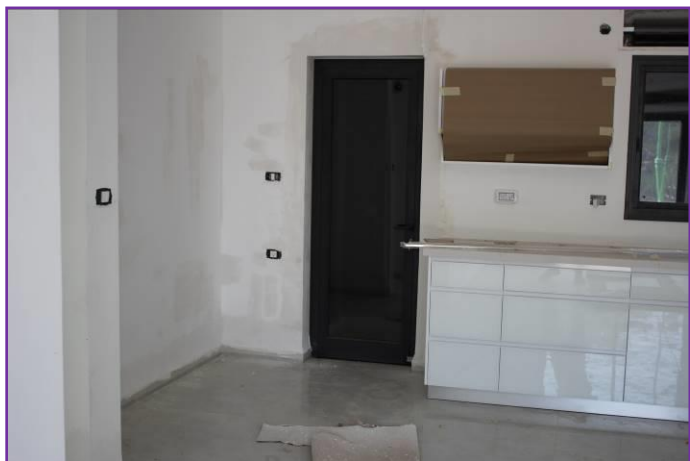


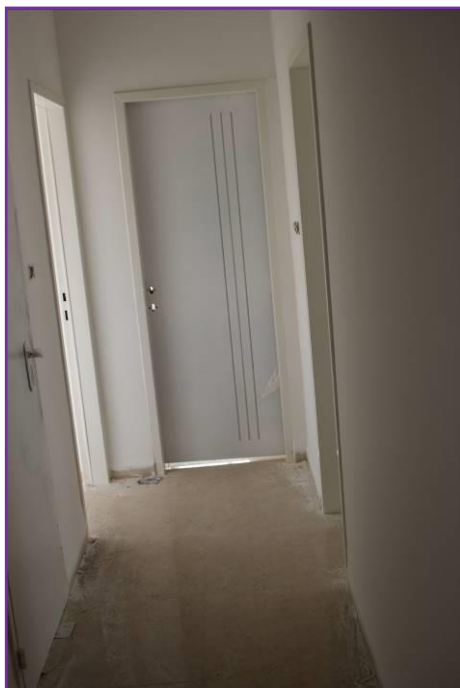


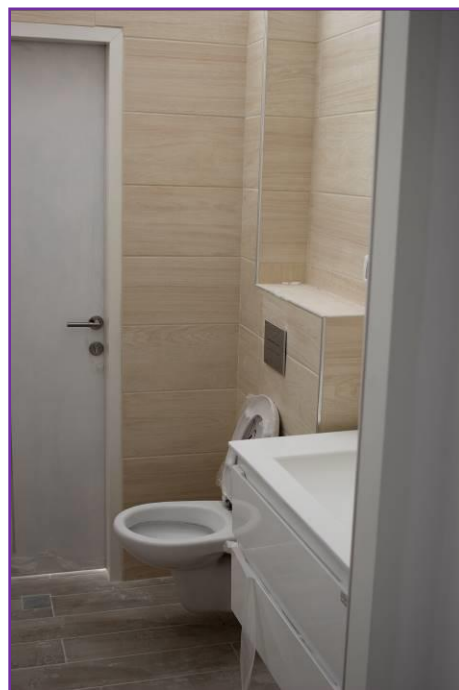
www.reng.co.il

שטרנברג הנדסה אינג' שטרנברג רונן

תיאום, תכנון, פיקוח, ביצוע פרויקטים וחזות דעת הנדסיות











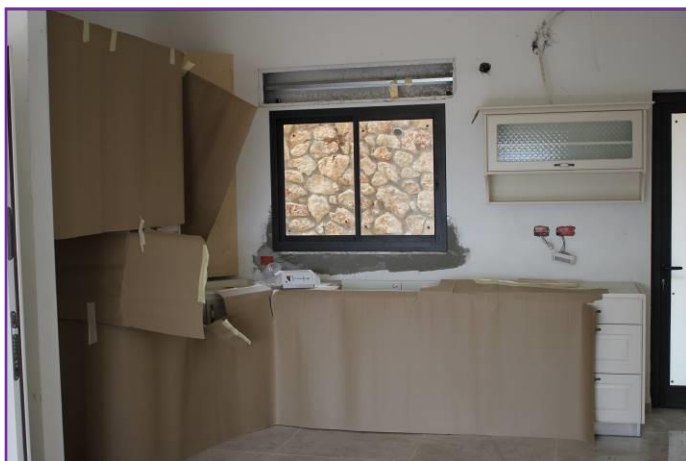
2.1. מבואת הכניסה מרוצפת, הקירות לא צבועים.



2.2. עבודות הגמר נסתיימו. נותר להרכיב אביזרים ו/או מכסים, נקודות חשמל, מכסים לארגזי תריס

וביצוע תיקוני צבע מקומיים.











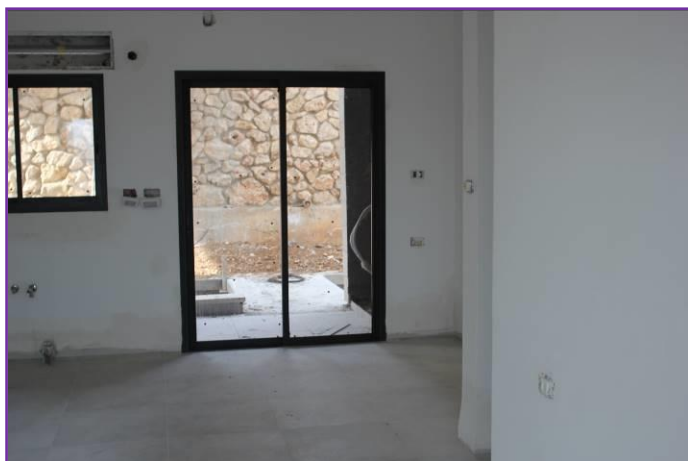
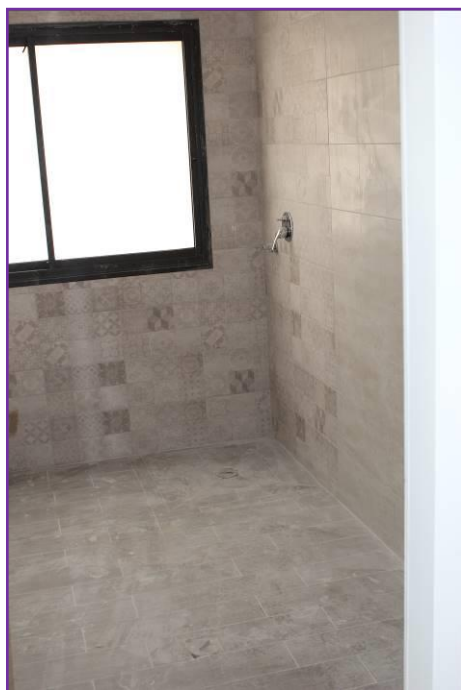


3.1. מבואת הכניסה מרוצפת.

3.2. עבודות הגמר נסתיימו. נותר להרכיב אביזרים ו/או מכסים, נקודות חשמל, מכסים לארגזי תריס

וביצוע תיקוני צבע מקומיים.









עבודות הבנייה, לרבות עבודות גמר, הסתיימו.

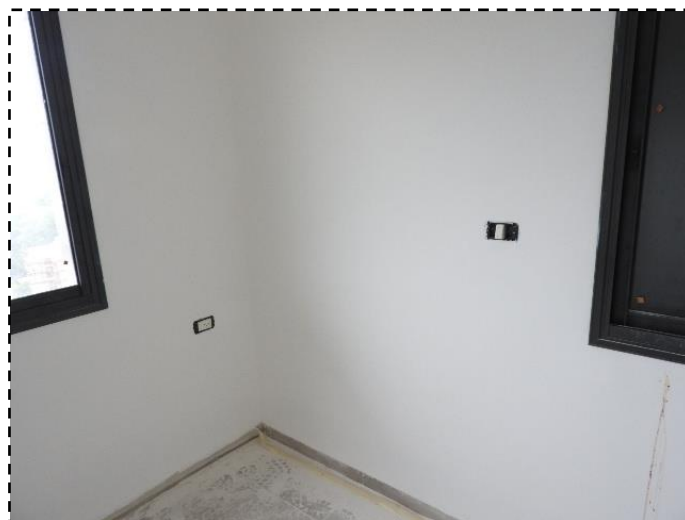
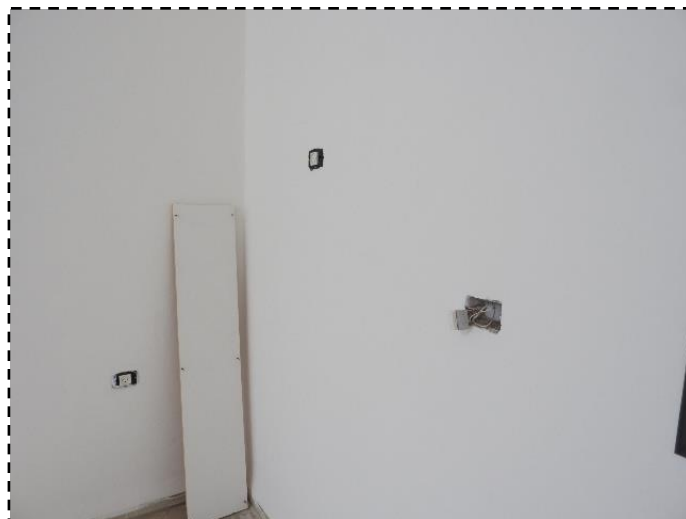
נותר לסיים עבודות צבע, הרכבת אביזרי חשמל, הרכבת ארגזי תריס וברזים בחלק מהדירות.

הערכת עלות השלמת העבודה – 4,000 ש"ח/דירה.

סה"כ הערכת עלות השלמת הדירות – 140,000 ש"ח.



1. חשמל – הותקנו רוב אביזרי החשמל. נותר להרכיב מכסים.





תיאום, תכנון, פיקוח, ביצוע פרויקטים וחזות דעת הנדסיות
2. אלומיניום – הורכבו חלונות ודלתות, למעט מכסי ארגזי תריס.





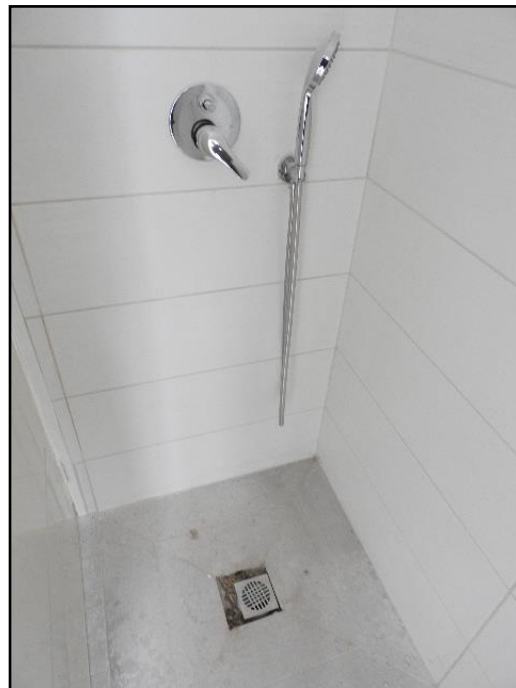
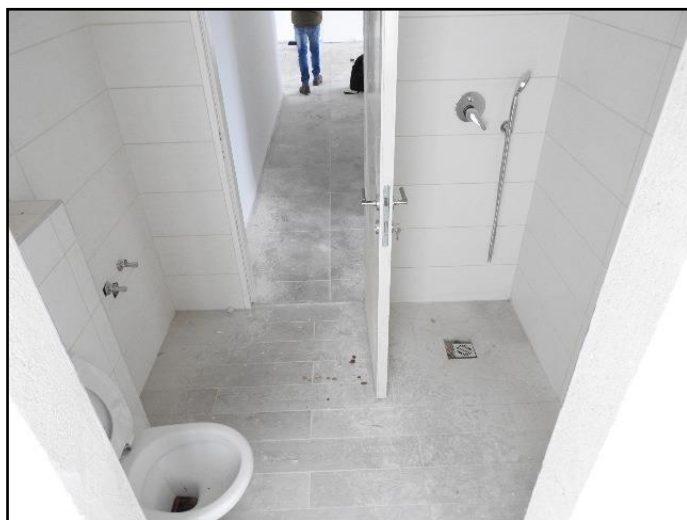
תיאום, תכנון, פיקוח, ביצוע פרויקטים וחווות דעת הנדסיות
3. טיח חוץ – הושלמו עבודות הגמר, לרבות טיח חוץ.





4. חדר רחצה – הושלמו העבודות, לרבות ריצוף, חיפוי, אינסטלציה והרכבת אביזרים. נותר לבצע

השלמות, לרבות השלמת ריצוף בפינת הטוש.



5. סיכום:

5.1 בתאריך 30.12.18 נערך ביקור בנוכחות נציג הנתבעת, אינג' ענאן בריק, בלבד.

5.2 לטענת התובעת, הדירה לא כלולה בהסכם ולא נתקבל תשלום עבורה.

5.3 לטענת התובעת וב"כ, דירה 36 אינה כלולה בהיתר הבנייה, והטענות לגביה אינן מופיעות

בכתבי הטענות.

5.4 למרות האמור לעיל, הוחלט לערוך ביקור ולבדוק את מצבה.

5.5 כל העבודות הושלמו, למעט השלמות ותיקונים, כמפורט לעיל.

5.6 מצב הדירה דומה למצב הדירות כפי שתועד וכמפורט בסעיף I לעיל.

5.7 הערכת עלות עבודות ההשלמה הנדרשות – 7,000 ₪.



III. סיכום בדיקת 11 דירות

דירה	סה"כ עלות התיקונים	סה"כ לשיקול כבוד בימ"ש
דירה 1	₪4,050.00	₪6,000.00
דירה 2	₪4,200.00	₪6,000.00
דירה 4	₪5,140.00	₪16,200.00
דירה 12	₪3,700.00	₪8,650.00
דירה 15	₪9,060.00	₪6,200.00
דירה 24	₪0.00	₪10,500.00
דירה 27	₪5,620.00	₪5,500.00
דירה 29	₪6,870.00	₪5,000.00
דירה 30	₪4,000.00	₪5,000.00
דירה 33	₪7,550.00	₪10,100.00
דירה 36	₪7,000.00	₪0.00
סה"כ	₪57,190.00	₪79,150.00

סה"כ עלות תיקונים ממוצעת לדירה – ₪5,200.

סה"כ הערכת עלות תיקונים ל-26 דירות נוספות – ₪135,200.

סה"כ הערכת עלות תיקונים ב-35 דירות (ממוצע) – ₪182,000.

הערה:

הערכת העלות לא כוללת מע"מ;

תיקון הליקויים, כמפורט בחוות הדעת, לא נדרש ע"י הדיירים;

עלות התיקונים לשיקול כבוד בימ"ש כוללת השלמות ותיקוני גמר וגימורים שונים, כמפורט בסעיף I לעיל.



IV. הערכת עלות תיקון הליקויים ברכוש המשותף

סעיף	סה"כ עלות התיקון
אי התאמות בין הגרמושקה לבין הקיים	₪0.00
כללי - תיאור הליקויים לכלל המבואות וחדרי המדרגות	₪8,100.00
סה"כ	₪8,100.00



V. סיכום

1. הערכת עלות השלמת עבודות הגמר, לרבות הרכבת אביזרים ותיקוני צבע, בדירות לאחר הפסקת עבודתה של התובעת בפרויקט – 140,000 ₪.
2. הערכת עלות תיקון הליקויים בדירות – כמפורט בפרק III לעיל, הדיירים לא הגישו חוות דעת ולא דרשו לבצע תיקונים – 182,000 ₪.
3. הערכת עלות תיקון הליקויים ברכוש המשותף אשר באחריות התובעת – 8,100 ₪.
4. הערכת העלות במחירי קבלן ראשי, וכוללים תקורת אתר.
5. עלות ביצוע התיקונים וההשלמות ע"י הקבלן המבצע עשויים להיות נמוכים בכ-25%.
6. הסכומים אינם כוללים מע"מ.

זאת היא חוות דעתי וזאת חתימתי

שטרנברג רונן, מהנדס

תאריך: 21.01.19