

בית המשפט השלום  
בתל אביב

סה"כ 6 עמודים כולל זה – לא כולל נספחים

חוות דעת הנדסית של מומחה מטעם בית המשפט – רן בן מגדלי בניה ונדל"ן

אני הח"מ נתבקשתי כבוד בית המשפט לתת חוות דעתי כמומחה מטעמו לכתבי הטענות בתיק

ש"ח המומחה : הר-טוב יהונתן ת.ז. 027914811.

מספר מהנדס רשום : 100940

ואלה פרטי השכלתי ותעודותיי :

- בוגר בהצטיינות של הטכניון בחיפה – הפקולטה להנדסה אזרחית בשנת 1996.
- בוגר תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן בשנת 2002.
- חבר איגוד המהנדסים לבנייה ותשתית.
- מהנדס רשום ברשם המהנדסים והאדריכלים משנת 1997.

ואלה פרטי ניסיוני

- מתכנן קונסטרוקציות במשרד שמעיה בן אברהם בשנת 1996-1997
- מנהל פרויקטים בחברות בנייה בשנים 1997-2001.
- מנהל פרויקטים עצמאי ומפקח בנייה החל משנת 2001 ועד היום.
- פיקחתי על מאות פרויקטי בנייה, שיפוצים הן בתחום מבנים למגורים והן בתחום מבני ציבור.
- בורר רשום בפנקס הבוררים של איגוד המהנדסים.
- מומחה מטעם בית המשפט.

לצורך הכנת חוות הדעת עיינתי במסמכים הבאים :

- א. כתבי הטענות של התובעת והנתבעים
- ב. פרוטוקול סיור באתר מיום 27.12.16. (נספח "א").
- ג. נספח "ו" 1 לחוזה המכר (נספח "ב").
- ד. פרוטוקול מסירת הדירה מיום 24.2.14 (נספח "ג").

חוות דעת עוסקת במשימה שהוטלה עלי ביום 9.10.16 על ידי כב' השופטת [REDACTED]  
 המשימה שהעביר לי בית המשפט בהחלטה מיום 9.10.16 הינה כדלקמן

- א. להיפגש עם הצדדים ולבקר בדירה.  
 ב. לבדוק האם העבודות שפורטו בנספח "1" תוקנו או לא.  
 ג. אם לא תוקנו – מה העלות הכספית של התיקונים.  
 ד. האם ניתן לתקן או לאו

1. תיאור העובדות בתיק :

1.1 הממצאים והעובדות בשטח :

בסיוור שבוצע בשטח ביום 27.12.16 בנוכחות התובעים, נציגי הנתבעות, נרשמו ממצאים הבאים :

סעיף בחוות הדעת	ממצאי המומחה מטעם בית המשפט	הערות הנתבעות	נציגי הערות התובע
סעיף 1 – ליקויי מיזוג אוויר	הנ"ל קשור לסעיף 1 במסמך "1"	אין הערות	לדבריהם המתקן נמסר AS IS אין הערות
1.1 (א)	המאייד נמצא בחדר אמצעי מזרחי בקומה 26, המעבה נמצא במרפסת צפונית קומה 28	אין הערות	אין הערות
1.1 (ב)-(ז), 1.3	אין מדובר בעובדות אלה חוות דעת של [REDACTED]	אין הערות	יש להתייחס הערותיו
1.2	במהלך השהות בדירה לא נשמע רעש ממזגן דירת השכנים	אין הערות	לטענת התובע, השכנים אינם בבית ולא ניתן להפעיל את המזגן אין הערות
סעיף 2 – ליקויי עבודות אלומיניום	הנ"ל קשור לסעיף 8 במסמך "1", למעט ההערות שהוחרגו מטה שאינן קשורות למסמך זה	אין הערות	אין הערות
2.1 (א) + 2.1 (ב) + 2.1 (ג) + 2.1 (ד) + 2.1 (ה) + 2.1 (ו)	לא נצפתה בעיה	אין הערות	התובע טוען כי תיקן בעצמו את הבעיה, והבעיה הייתה קיימת בזמן כתיבת הדוח
2.1 (א) + 2.1 (ב)	יש מרווח קטן מאוד בין המכסה לארז?	אין הערות	אין הערות
2.1 (א) + 2.1 (ב) + 2.1 (ג) + 2.1 (ד) + 2.1 (ה) + 2.1 (ו)	אי אפשרות ניקוי חיצוני אינה קשורה לנספח "1" דן	אין הערות	התובע טוען כי יש להתייחס לממצא כיוון שאינו מתאים לאחזקת המבנה
2.1 (א)	לא נשמע רעש בעליית או ירידת התריס	אין הערות	אין הערות
2.1 (א) + 2.1 (ב) + 2.1 (ג) + 2.1 (ה) + 2.1 (ו)	יש רעש נקישה או בעליית התריס או בירידתו	אין הערות	אין הערות
2.1 (ג)	השלבים אכן אינם מקבילים בפתיחה – עולה לא באופן אחיד בין ימין לשמאל.	אין הערות	אין הערות
2.1 (ד)	התריס אינו עולה או יורד	לדברי הנתבעות	אין הערות

נמסר תקין	אין הערות	אין הערות	אין הערות
אין הערות	אין הערות	הנ"ל קשור לסעיף 1 בנספח "11"	סעיף 3-ליקויי אינסטלציה
גוש נייר אינו מייצג ביוב מוצק	אין הערות	לא יכולנו לצפות לגבי אי מעבר ביוב מוצק , בוצע ניסוי עם גוש נייר , והנ"ל עבר	3.1
אין הערות	אין הערות	לא נבדק	3.2
מוחה על ההחרגות	אין הערות	הנ"ל קשור לסעיף 9 ב"11" למעט ההחרגות מטה	סעיף 4 -ליקויי עבודות נגרות
טוען כי למרות שאינו שייך ל"11" יש לבדוק	אין הערות	לא נבדק כיוון שאינו שייך לתכולת הליקויים ב"11"	4.1
אין הערות	אין הערות	הדלת ליד חדר הורים זקוקה לכיוון	4.2
טוען כי למרות שאינו שייך ל"11" יש לבדוק	אין הערות	לא נבדק כיוון שאינו שייך לתכולת הליקויים ב"11"	4.3
אין הערות	טוען כי התובע הבלויט את האיזורים הפגועים , ואילו לא היה עושה כן לא היו רואים את החורים	הנ"ל קשור לסעיף 3 בנספח "11" , נמצאו 3 חורים קטנים ברצפת השיש במקומות שונים	5.1 חורים בריצוף שיש
אין הערות	אין הערות	קשור לסעיף 2 בנספח "11"	סעיף 6-ליקויי צבע וטיח
אין הערות	אין הערות	נמצא ליקויי קל בכיסוי הצבע בתקרת הנמכת סלון	6.4 + 6.1
אין הערות	אין הערות	נמצא סדק בקיר סלון ליד דלת שירותי אורחים	6.2
אין הערות	אין הערות	נמצאו סדקים בתפר גבס/טיח ליד ארון החשמל	6.3
טוען כי יש לבדוק למרות שלא קשור לנספח	אין הערות	לא קשור לנספח "11"	סעיף 7 - ליקויי גבס
אין הערות	אין הערות	לא קשור לנספח "11"	סעיף 8 - קבלן
טוען כי יש לבדוק למרות שלא קשור לנספח	אין הערות	לא קשור לנספח "11"	סעיף 9 – ליקויי גז
טוען כי יש לבדוק למרות שלא קשור לנספח	אין הערות	לא קשור לנספח "11"	סעיף 10 – התאמה בין תוכנית חשמל לביצוע בשטח



2. התייחסות חוות דעת זו לכתבי הטענות מהעובדות בתיק והטיפול הדרוש:

2.1 נושאים לטיפול הנתבעת:

על מנת להחליט מה הנושאים לטיפול הנתבעת ועלותם נרשמה הטבלה הבאה, יש לציין כי חלק מההערות לא נמסרו בפרוטוקול מסירת בדירה (נספח "ד"), אך משימתי לפי החלטת ביהמ"ש היא לבדוק התאמה נכון להיום לעומת נספח "11".

תיאור

תוקן/לא תוקן	שייך ל"11" / לא שייך ל"11"	ממצאי המומחה מטעם בית המשפט	הליקוי בחוות הדעת של המומחה התביעה
לא תוקן	שייך לנספח "11"	קיים ליקוי במערכת המיזוג המרכזי – המזגן לא עובד בחימום, מדובר לפי התוכנית במזגן water source ws-54 1800 cfm	סעיף 1 – ליקויי מיזוג אוויר
תוקן	לא רלוונטי	לא נצפתה בעיה	2.1 (א) + 2.1 (ב) + 2.1 (ג) + 2.1 (ד) + 2.1 (ה) + 2.1 (ו)
תקין	לא רלוונטי	יש מרווח קטן מאוד בין המכסה לארז?	2.1 (א) + 2.1 (ב)
תקין	לא רלוונטי	אי אפשרות ניקוי חיצוני אינה קשורה לנספח "11" דנן	2.1 (א) + 2.1 (ב) + 2.1 (ג) + 2.1 (ד) + 2.1 (ה) + 2.1 (ו)
תקין	לא רלוונטי	לא נשמע רעש בעליית או ירידת התריס	2.1 (א)
לא תקין	שייך לנספח "11"	יש רעש נקישה או בעליית התריס או בירידתו	2.1 (א) + 2.1 (ב) + 2.1 (ג) + 2.1 (ה) + 2.1 (ו)
לא תקין	שייך לנספח "11"	השלבים אכן אינם מקבילים בפתיחה – עולה לא באופן אחיד בין ימין לשמאל.	2.1 (ג)
לא תקין	שייך לנספח "11"	התריס אינו עולה או יורד	2.1 (ד)
תקין	לא רלוונטי	לא יכולנו לצפות לגבי אי מעבר ביוב מוצק, בוצע ניסוי עם גוש נייר, והנ"ל עבר	3.1
		לא נבדק	3.2
לא רלוונטי	לא שייך ל"11"	לא נבדק כיוון שאינו שייך לתכולת הליקויים ב"11"	4.1
לא תקין	שייך לנספח "11"	הדלת ליד חדר הורים זקוקה לכיוון	4.2
לא רלוונטי	לא שייך ל"11"	לא נבדק כיוון שאינו שייך לתכולת הליקויים ב"11"	4.3
לא תקין	שייך לנספח "11"	הנ"ל קשור לסעיף 3 בנספח "11", נמצאו 3 חורים קטנים ברצפת	5.1 חורים בריצוף שיש

		השיש במקומות שונים	
לא תקין	שייך לנספח "11"	קשור לסעיף 2 בנספח "11"	סעיף 6-ליקויי צבע וטיח
לא תקין	שייך לנספח "11"	נמצא ליקויי קל בניסוי הצבע בתקרת הנמכת סלון	6.4 + 6.1
לא תקין	שייך לנספח "11"	נמצא סדק בקיר סלון ליד דלת שירותי אורחים	6.2
לא תקין	שייך לנספח "11"	נמצאו סדקים בתפר גבס/טיח ליד ארון החשמל	6.3
לא רלוונטי	לא שייך ל"11"	לא קשור לנספח "11"	סעיף 7 - ליקויי גבס
לא רלוונטי	לא שייך ל"11"	לא קשור לנספח "11"	סעיף 8 - קבלן
לא רלוונטי	לא שייך ל"11"	לא קשור לנספח "11"	סעיף 9 - ליקויי גז
לא רלוונטי	לא שייך ל"11"	לא קשור לנספח "11"	סעיף 10 - התאמה בין תוכנית חשמל לביצוע בשטח

### 3. סיכום:

להלן חישובי העלויות לנושאים שנרשמו לטיפול בסעיף 2 לחו"ד זו :

מחיר לפני מע"מ	תאור הפעולה לחישוב עלות	הליקוי	סעיף
₪9,400	עקב כך שהדירה נקנתה IS AS מדירה לדוגמא חושב רק 50% מעלות התקנת מזגן חדש	מזגן ws-54 בסלון מקולקל לפי סעיף 2 לחווד זו	1
₪1,500	יום עבודה איש תריסי גלילה + פועל עוזר	תיקון ליקוי בתריסי גלילה לפי ס"ק 2.1 (4ג) בטבלה מעלה + ס"ק 2.1 (4ד)	2
₪500	שעתיים עבודה נגר	כיוון דלת לפי ס"ק 4.2 לסעיף 2 לחו"ד זו	3
₪3,000	יומיים עבודה צוות צבעים	תיקונים קלים בצבע וטיח לפי ס"ק 6 + 6.1 + 6.2 + 6.3 + 6.4 לסעיף 2 לחווד זו	4
₪1,500	מילוי מעט דבק וליטוש מקומי	חורים בשיש לפי ס"ק 5.1 לסעיף 2 מעלה	5
₪15,900		סה"כ לפני מע"מ	
₪2,703		מע"מ	
₪18,603		סה"כ כולל מע"מ	

3.2.2 חישוב עלויות לפי חוות דעת זו.

לפי חוות דעת זו אני ממליץ שהנתבעת תשלם לתובע סך 18,603 ש"ח כולל מע"מ.

רשימת הנספחים :

- נספח "א" – פרוטוקול סיור באתר מיום 27.12.16  
נספח "ב" – נספח "10" לחוזה המכר  
נספח "ג" – פרוטוקול מסירת הדירה מיום 24.2.11  
נספח "ד" – תוכנית מיזוג לדירה [REDACTED]

בברכה,

יהונתן הר-טוב – מהנדס

מ.ר. 100940

י. הר-טוב הנדסה אזרחית בע"מ.

י. הר טוב הנדסה אזרחית בע"מ

