

5. תוספות בניה - תביעת קבלן

1. תביעת קבלן נגד דיירים בגין תוספות בניה.

תי"א 12520/99 רמות ארזים חברה לבניין והשקעות בע"מ נ' כרמי דישון, ערה דישון, פדאור 05(5)445.

נפסק:

"א. מהות התביעה

1. התובעת (להלן: רמת ארזים) היא חברה קבלנית שהקימה פרויקט של קוטג'ים בשכונת רמות בירושלים הידוע בשם 'רמת ארזים'. הנתבעים (להלן: דישון), רכשו מרמת ארזים קוטג' באותו פרויקט. רמת ארזים טוענת כי דישון עדיין חייבים להם כספים עבור תוספות בניה ושינויים בקוטג' וכן חבים להם כספים עבור שימוש במים וחשמל אותם שילמה רמת ארזים.

ב. רקע לתביעה

2. בשנת 1997, הוגשה תביעתם של דישון, כנגד רמת ארזים, בגין ליקויי בניה בעניין הקוטג' ובין היתר נדון עניין תשלום הפרשים הנובעים מיתרת מחיר הקוטג' בגין הרכישה.

תביעה זו התבררה בפני כב' השופטת כהנא והסתיימה בפסק-דין בשנת 2001.

לפני ניהול אותה תביעה מינו הצדדים בורר, המהנדס ורשבסקי ז"ל, אשר פסק ביום 18.10.96 כי הקוטג' נמסר לדישון ביום 24.9.1995. ביום 1.5.1997 אושר פסק הבורר על-ידי בית-המשפט המחוזי.

3. תביעה זו שלפניי הוגשה בשנת 1999 (להלן: 'התביעה'), בה טענה רמת ארזים כי דישון חבים לה כספים בגין הפרשים הנובעים מיתרת מחיר הקוטג' שלא שולמה, תוספות בניה ושינויים שלא שולמו וחוב מים וחשמל.

4. התביעה החלה להתברר בפני כב' השופט צבן. ביום 21.3.00 עיכב כב' השופט צבן את ההליכים בתביעה עד לסיום ההליכים בתביעה משנת 1997.

5. לאחר שכב' השופט צבן סיים את תפקידו בבית-משפט זה הועברה התביעה אלי. קבעתי בהחלטה מיום 1.3.02 כי יש לחדש את ההליכים בתביעה לגבי טענות רמת ארזים לעניין תשלום עבור תוספות ושינויים בקוטג' וחוב מים וחשמל.

6. לכתב התביעה, צורפו שני נספחים. נספח ב' עוסק בטענות לתוספות ושינויים שערכה רמת ארזים. נספח ג' עוסק בתוספות ושינויים עליהם תומכים דישון.

7. ביום 22.10.02 מונה, המהנדס שמחה פלדמן (הצדדים הסכימו בדבר זהות המומחה). המומחה התבקש לבדוק את הקוטג' ולחוות-דעתו באשר לטענות רמת ארזים בנוגע לתוספות בניה, או שינויים בכניה ככל שהדבר מתייחס לנספחים ב' ו-ג' לכתב התביעה (להלן: 'חוות-הדעת'). ביום 12.02.2003 נערכה חוות-הדעת.

8. ביום 18.3.03, ולאחר קבלה חוות-הדעת, הגישה רמת

ארזים בקשה לתיקון כתב תביעה וביקשה להוסיף דרישת תשלום בגין תוספות בניה בקומה ב' (עליית הגג), שהוכשרה למגורים.

בהחלטה מיום 18.06.2003, דחיתי את הבקשה ולפיכך יש לברר בתביעה זו אילו תוספות ושינויים נערכו בקוטג' בכפוף לנספחים ב'-ג' לכתב התביעה, מבלי להתייחס לקומה ב' (עליית הגג) שהוכשרה למגורים, והאם זכאית רמת ארזים לתשלום נוסף עבור תוספות אלה, מעבר לסכומים ששולמו עד היום.

ג. טענות הצדדים

9. רמת ארזים פרטה את החובות של דישון כלפיה, בגין התוספות והשינויים בשני נספחים שצורפו לכתב התביעה. האחד נספח ב' בו פורטו השינויים והתוספות, שאף תומחרו והוזמנו בעל-פה על-ידי דישון, כך לטענת רמת ארזים, והשני נספח ג', בו מפורטים שינויים ותוספות שביקשו דישון בכתב.

10. טוענת רמת ארזים כי על-אף קיומו של סעיף ספציפי בחוזה בין הצדדים הקובע כי כל השינויים והתוספות יועלו על הכתב יאושרו וישולמו מראש, לא כך התנהלו הדברים בפועל וכי אין להיתפס ללשון המילולית של הסעיף כי אם לפרשו על-פי אומד-דעתם של הצדדים וכי יש לנהוג בקיום חיוב על-פי החוזה בדרך מקובלת ובתום-לב. כן טוענת רמת ארזים להשבה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט.

11. כמו-כן, דרשה רמת ארזים תשלום בגין צריכת מים בקוטג' עבור התקופה שבין 7/95 ל-7/97, תקופה בה לא היה לדישון שעון מים עצמאי, בסך 200 ש"ח לחודש ובסכום כולל עד ליום הגשת התביעה בסך של 12,457.93 ש"ח.

כן דרשה רמת ארזים חוב בגין חשבון חשמל (מחצית הסכום הנקוב בחשבון שצורף היות ומשפחת גבאי מהקוטג' הסמוך שלמה את המחצית השייכת לה) בסך 619.57 ש"ח נכון ליום הגשת התביעה.

12. מנגד, טוענים דישון כי, לא ביקשו, לא בכתב ולא בעל-פה, ולא נדרשו מעולם לשלם עבור אף אחת מהתוספות והשינויים המנויים בנספח ב' שצורף לכתב התביעה. דישון מודים כי הזמינו את השינויים המפורטים בנספח ג' שצורף לכתב התביעה, ואלה בלבד, במועד סמוך לחתימת הסכם הרכישה כך שלא רק שלא היו צריכים להוסיף כספים, אלא שהשינויים הוזילו את עלות הבניה.

13. דישון טוענים כי השינויים שקיימים ושלא הוזמנו על ידם, הם תוצאה של שינוי סטנדרט הבניה לכל הבתים הפרוייקט ולא כפועל יוצא מבקשותיהם. בנוסף עולה

19. מכאן, אם בפועל בוצעו שינויים ותוספות רבים, פרשנות הגיונית, לא יכולה לקבוע כי הדבר נעשה באופן חד-צדדי, או כי רמת ארזים התנדבה ליתן מתנה לדישון. יש לפרש את ההסכם פרשנות הגיונית וסבירה, ולהימנע ממצב בו נטיל מחוייבות חסרת היגיון של אחד הצדדים להסכם (ראה ע"א 627/84 נודל נ' פינטו, פ"ד מ(4) 447, 482).

20. תוס-הלב בקיום ההסכם רמת ארזים סומכת בעניין זה על האמור בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. על-פי האמור שם יש לקיים חיוב או זכות הנובעים מחוזה בתוס-לב. הכוונה העומדת מאחורי מילים אלה היא יש לפרש את החוזה תוך התחקות אחר כוונתם האמיתית של הצדדים (ראה פרופ' שלו, דיני חוזים, מהדורה שניה, עמ' 316).

21. נראה לי, כי גישה זו, תוך בחינת העובדות לעניין כמות התוספות והשינויים מחייבת דחיה של גישה פרשנית דווקנית, דהיינו כי יש לחייב את דישון לשלם לרמת ארזים אך ורק עבור תוספות ושינויים לגביהם יש מסמך בכתב.

22. עשיית עושר ולא במשפט סעיף 1 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979, קובע כדלקמן:

(א) מי שקיבל שלא על-פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן: הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן: המזכה), חייב להשיב למזכה את הזוכה, ואם השבה בעין בלתי-אפשרית או בלתי-סבירה לשלם לו את שוויה. (ב) אחת היא אם באה הזוכה מפעולת הזוכה, מפעולת המזכה או בדרך אחרת.

23. בתי-המשפט, פרשו לא אחת כי השיקול העיקרי הם שיקולי צדק. יש לבחון האם מדובר בהתעשרות של האחד על-חשבון השני, שלא על-פי זכות שבדין. מדובר בצדק אובייקטיבי, שאינו צדק סובייקטיבי, צדק המשקף עמדות הרווחות בציבור (ראה ברע"א 7698/94 א.ש.י.ר. נ' פרום אביזרים, פ"ד נב(4) 289).

24. נראה לי כי במקרה זה, הפעלת דיני עשיית עושר ולא במשפט, ושיקולי הצדק מחייבים לקבוע כי לא יהיה זה צודק, שדישון יקבלו שינויים ותוספות מרמת ארזים, יהנו מהם ולא ישלמו על כך דבר (ראה לעניין זה, ד' פרידמן, דיני עשיית עושר ולא במשפט, כרך ב', מהדורה שניה עמ' 822).

25. בהקשר לדברים אלה ראוי להתייחס לשתי טענות מרכזיות אותן העלו דישון:

א. רמת ארזים, לא העלתה טענותיה במסגרת התביעה הראשונה. התביעה הנוכחית הוגשה כשנתיים לאחר הגשת התביעה הראשונה דבר המלמד שאין ממש מאחורי טענות רמת ארזים.

ב. מנהל רמת ארזים, מר פלוריאן, העלה טענות שאינן אמת ביחס לכך שהרישומים נרשמו כביכול על 'נייר צהוב' שנעלם או נגנב על-ידי דישון. כמו-כן נטען, כי פלוריאן העלה טענות עובדתיות שונות בתביעה הראשונה.

26. אשיב לטענות אלה בקצרה - נראה לי, כי האמור

הטענה מצידם כי על-פי סעיף 8 לחוק המקרקעין, עסקה במקרקעין טעונה מסמך בכתב, דבר שאינו בנמצא במקרה דנן. דישון מדגישים קיומו של סעיף מפורש בהסכם שבין הצדדים.

לעניין תוס-הלב, הרי שדווקא רמת ארזים היא זו שבאה 'בחוסר תוס-לב' להליך זה. לעניין עשיית עושר ולא במשפט טוענים דישון כי יש לשקול שיקולי צדק, שיקולים המשתנים ממקרה למקרה ובמקרה דנן, לנוכח התנהגותה של רמת ארזים אין זה צודק לחייבם אף לא באגורה. כן טוענים דישון כי אינם חבים כספים בגין חשמל ומים.

ד. קביעת הכללים לפיהם יש להכריע במחלוקת

14. חוות-דעת פלדמן

המומחה מונה אך ורק כדי לבחון את השינויים והתוספות על-פי נספחים ב' ו-ג' לתביעה. לפיכך, במקרה וחרג מסמכות זו, אין להתייחס לקביעותיו אלה, ורמת ארזים אינה זכאית לסכום כלשהו עבור קביעות אלה משום שהדבר מהווה חריגה מכתב התביעה והרחבת חזית.

15. סעיף 8 לחוק המקרקעין

אינני סבור כי במקרה זה חל האמור בסעיף 8 לחוק המקרקעין. אין מדובר בעסקה במקרקעין או בהעברת זכויות במקרקעין, ככל שהדבר נוגע לשינויים ותוספות.

16. סעיף 9א להסכם בין הצדדים

סעיף 9א קובע כי כל הסכמה לגבי שינויים או תוספות תערך בכתב. אינני סבור כי ניתן בעניין זה לראות באמור בסעיף 9א להסכם 'כלל ברזל', אלא ניתן לחרוג ממנו, במידה ויוכח כי אכן נבנו תוספות או שינויים, תוך הסכמה בין הצדדים, גם אם לא נערך הדבר בכתב. הדבר נובע לדידי מכמה טעמים:

א. צדדים יכולים להתנות במעשה ובהתנהגות על האמור בחוזה.

ב. התנהגות וקיום חוזה בתוס-לב מחייבת מסקנה כי צד לחוזה ישלם עבור טובות הנאה שקיבל, אם הדבר עולה מהתנהגות הצדדים כי היתה הסכמה.

ג. מתוך דיני עשיית עושר ומשפט.

17. התניה על סעיף 9א להסכם הנלמד מתוך התנהגות הצדדים

סעיף 9א להסכם קובע כי:

'הקונים יהיו רשאים לבקש מהחברה בכתב, לבצע שינויים ותוספות בקוטג' על הקונים יהיה לשלם מראש את מחיר השינויים כפי שיוסכם בין הצדדים.'

קריאה פשוטה של האמור מלמדת כי לקונים זכות לבקש שינויים, בכתב. אין אמירה כי כל שינוי יערך בכתב, או כי הפניה תהיה רק בכתב, או כי לא ניתן להגיע להסכמה בדבר שינויים בעל-פה. נניח במקרה והקבלן מציע שינויים לרוכש הדירה. לעניות דעתי, האמור בסעיף 9א 'הנל' אינו בהיר די צרכו ומשאיר פתח רחב למגוון מקרים אפשריים, לפיכך ניתן לקבוע כי תיתכן גם הסכמה שבעל-פה לביצוע תוספות ושינויים.

18. במצב זה, ניתן ללמוד ולפרש את ההסכם או תכליתו, גם מתוך נסיבות היצוניות להסכם (ראה ע"א 4628/93 מדינת ישראל נ' אפרופים, פ"ד מט(2) 265).

ביחס לפרשנות ההסכם, קיומו בתום-לב וחובת ההשבה מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט גוברים על טענות אלה. גם אם נצא מתוך הנחה לא היה קיים אותו 'נייר צהוב', או כי רמת ארזים, השהתה את תביעתה, אין בכך כדי לפגוע בדברי לעיל המחייבים תשלום עבור התוספות והשינויים שפורטו לעיל.

27. תוספות ושינויים בכל הפרוייקט כחריג לאמור לעיל, יש לקבוע, כי תוספות ושינויים שנערכו בכל הפרוייקט, מאחר והחוק או הדין (לרבות תוכנית בניין ערים) חייבו את רמת ארזים לבצע, אין לראותם ככאלה שנערכו מתוך הסכמת הצדדים, ועל-כן אין רמת ארזים זכאית לתשלום עבורם. ההגיון העומד מאחורי כך הוא שיש לראותם כנכללים 'מכללא' בתוך ההסכם הבסיסי שבין הצדדים משום שהדין 'רובין' על ההסכם, ויש לראות את המתחייב ממנו כחלק מההסכם (ראה עדות פלוריאן בעמ' 32, שורה 1).

28. לאור כל האמור, יש לעבור ולדון באופן פרטני בכל אחד מהשינויים והתוספות הנדרשים על-ידי רמת ארזים, כמפורט בנספחים ב' ו-ג' לתביעה.

ה. השינויים המפורטים בנספח ב' לכתב התביעה

29. בריכת השחיה בביקורת של המומחה נמצאה בריכה השונה בצורתה ובגודלה בריכה המצויה בתוכנית, אולם נשאלת השאלה האם השינוי התבקש על-ידי הנתבעים אם לאו.

על-פי עדותו של הנתבע, מר כרמי דישון הרי שאין בכל הפרוייקט שנבנה, בריכה בצורה ובגודל המצויינים בתוכנית, לטענתו לא הוא זה ביקש את שינוי גודל וצורת הבריכה כי אם השינוי נבע משיקולים כלכליים גרידא של התובעת.

בעדותו של מר פלוריאן עמ' 14, מול שורה 10 נאמר: 'ת. כל היחידות האחרות שקנו, דישון קנה בין הראשונים ואנו הבנו שעדיף לתת בריכה גדולה.'

ובעדות של מר שטרית עמ' 41, מול שורה 16 נאמר: 'ש. במפרט כתוב 4.17... בעצם באף מקום בפרוייקט לא בנייתם בריכה מבטון לפי המפרט.'

ת. לא בנינו.'

לאור האמור אני מקבל את גרסתם של דישון כי לא הוא ביקש את השינוי בנתוני הבריכה וכי השינוי נבע מיוזמתה של רמת ארזים. על-כן לא מצאתי מקום לחייב את דישון בעלות שינוי הבריכה הריצוף סביבה באבנים משתלבות וברצועות הבטון.

30. קירות אבן המפרידים בין הגינות לפי המפרט צריכה להיות הגדר בצידי המגרש ומר יסוד בטון - ברזל בגובה 1.10. בפועל הקירות מחופים באבן. לעניין זה אומר מר פלוריאן בתצהירו עמ' 33, מול שורה 1:

'ת. בהתאם לתקנות התב"ע חייבים כל בניית הגדרות לצפות באבן, אבל אני לא הייתי צריך לבנות. בחצרות בין הבתים לא חייב להיות אבן.'

היות ורמת ארזים כפופה לתנאי התב"ע ועליה לפעול לפי האמור בה גם אם בתוכניתה נקבע אחרת אין לחייב את

דישון לשאת בעלות שינוי זה.

31. קיר הפרדה בחניה היות ובמפרט לא צויין אופן ההפרדה, לא ניתן לדרוש תוספת מחיר מה גם שהתובעת עצמה בנספח ב' שצורף לכתב התביעה לא נדרשה תשלום בגין שינוי זה.

32. מדרגות על-פי המפרט צריך היה להתקין מדרגות אבן נסורה מלוטשת תוצרת הארץ. בפועל הותקנו מדרגות שיש, 79 במספר.

אומר מר פלוריאן בעדותו עמ' 11 לפרוטוקול, מול שורה 17:

'ת. כאשר מר דישון רכש אצלנו מהחברה את היחידה הוא רצה מפרט של דירה שתצא לו הכי זולה. בהמשך הוא בא ורצה שיפורים, היינו בשלב שלד הבניין, ומכיוון שמר דישון גר כ-300-400 מטר מאיתנו, הוא היה מגיע לפחות פעמיים בשבוע בודק איפה יהיו החדרים של הילדים שלו, הוא היה מבקש להרוס קירות, מעקות, ממני וממנהלי עבודה בבניין. כל פעם שהוא ביקש שינוי המנהלים יפנו אותו אלי, פעמים אחרות למשרד כדי לדעת מה עלות השינויים, ההריסות, כשהיה לי את זה במקום להגיד לו אמרתי לו במקום, אם זה תוספות וכדי לבדוק מה העלויות, הייתי מברר או מוסר לו טלפונית, או שהיה מגיע למשרד והייתי מוסר לו את זה במשרד, כל תוספת תמיד דיברנו ותמיד אמרנו לו כמה זה יעלה, רשמנו את זה דף שורות בעיפרון.'

בעמ' 13, מול שורה 24:

'ת. כל מה שמעבר למפרט במכירה של משפחת דישון זה נעשה למשפחת דישון בלבד.'

אני מאמץ את הגירסה כי השינויים בתוך הקוטג' הוזמנו על-ידי הנתבעים עצמם, והותאמו לצרכיהם גם אם לא הועלו על הכתב אלא סוכמו בעלפה בין הצדדים.

על-פי נספח ב' ההפרש בין מדרגת שיש למדרגת אבן מלוטשת הוא 60 ש"ח ולכן אני מחייב את הנתבעים בסך של 4,740 ש"ח = 60 X 79 ש"ח. אומר כי גם אם בתביעה הראשונה התגלה ליקוי במדרגות אלה, הרי רמת ארזים חוייבה לשלם עבור ליקוי זה. מכאן אין יותר חשיבות לעניין הליקוי, לתביעה עבור תוספות ושינויים.

33. נקודות חשמל על-פי המפרט צריכות להיות 120 נקודות חשמל ובפועל קיימות 160 נקודות חשמל.

היות ונראה לי הגיוני כי נקודות החשמל נתבקשו על-ידי דישון על-פי צרכיהם ולא באופן שרירותי לפי רצון מנהל רמת ארזים או מי מטעמה הרי שעל דישון לשלם בעבור תוספת זו. יחד עם זאת, יש להפחית הנקודות שבקומה ב'. על-כן אני מעמיד את התוספת על 3,000 ש"ח למחירי חוות-הדעת.

34. ציוד לבריכה אמר המומחה בחוות-הדעת: 'על-פי נסיוני המקצועי, בריכה אינה יכולה לשמש ככזו אלא אם-כן הותקן בה הציוד הנ"ל, שאל"כ היא מהווה אמבטיה.

3.133

אשר על-כן אני דוחה את דרישת התובעת בסוגיה זו. לעניין זה ראה את שקבעתי בחוות-דעת מ-26.10.98'. אני מקבל את קביעתו של המומחה לעניין זה ואני מחייב את דישון.

35. ריצוף שיש
על-פי המפרט הריצוף צריך להיות מרצפות ט'ראצו צמנט לבן. בפועל קיים ריצוף שיש. במוצג נ/8 עליו חתומה הנתבעת, גב' עדה דישון, ונושאו בחירת שיש וקרמיקה מצויין סוג הקרמיקה והשיש עם מספרים קטלוגיים של נגב קרמיקה. מכאן כי השינוי נתבקש על-ידי הנתבעים והם ישלמו לתובעת סך של 2,256 ש"ח על-פי נספח ב' והמחיר אינו כולל את עליית הגג, ולעניין הליקויים בתביעה הראשונה, ראה דברי לעיל).

36. הריסת מעקות בנויים ובניית מעקה עץ
על-פי התוכנית במעברים היה אמור להבנות מעקה בנוי בעוד שבפועל קיים מעקה עץ. אני מחייב את דישון בסך של 600 ש"ח בעבור ההריסה ובסך של 2,196 ש"ח עבור התקנת מעקה עץ. המחיר נקבע כנספח ב' והוא נמוך יותר מחוות-דעת המהנדס, ואינו כולל את עליית הגג.

37. תוספת ברזי גן במרפסת בקוטג' נמצאו נקודת מים +ברז במרפסת מערבית ומזרחית בקומה א' וכן במרפסת חדר הדיור נקודות אלה הן תוספת למפרט הטכני.

בנספח ב' מצויינת תוספת של 4 ברזים אולם בביקורת שנערכה נמצאו 3 ברזים בלבד על-כן אני מחייב את דישון בעלות של 1,380 ש"ח כאמור בחוות-הדעת.

38. נקודת מים ודלוחין במרתף
אומר המומחה בחוות-הדעת: 'בביקורת ההנדסית מצאתי כי בחדר ההסקה קיימות נקודות אך אלה הכרחיות להפעלת תנור ההסקה באספקתו התחייבה התובעת. על-כן אני דוחה דרישת התובעת בסוגיה זו.'

לכן אני מאמץ את האמור החוות-הדעת לעניין זה.

39. תריס מטבח
בקוטג' נמצא תריס בנוי שלא על-פי המפרט. על-פי הנספח לתקנות התכנון והבניה חייב הקבלן להתקין תריס בקומה זו. על-כן אין לחייב את דישון.

40. נקודת מים בעלית הגג
הקוטג' נמצאו 2 נקודות מים בעלית הגג, ולכן לאור העובדה שהתביעה לעניין עליית הגג נדחתה, אין לחייב את דישון בסכום כלשהו.

41. מפסיקי זרם בלוח חשמל דירתי
אומר המומחה בחוות-הדעת כי היות ובפועל הותקנו 40 נקודות חשמל מעבר למפרט (ראה סעיף 5 לעיל) היה צורך בתוספת של מפסיקי זרם בלוח החשמל.

אני מחייב את הנתבעים בסך של 240 ש"ח על-פי נספח ב'.

42. פריצת פתח בקומת המרתף
היות והפתח לא מופיע בתוכנית ובפועל הוא קיים הרי

שאני מחייב את הנתבעים בסך של 610 ש"ח על-פי נספח ב'.

43. התקנת שני מקרני הסקה נוספים בפרוזדור ובקומה ב'
התובעת לא היתה מחוייבת על-פי המפרט בהתקנת שני הרדיטורים הנוספים הקיימים בפועל ועל-כן אני מחייב את הנתבעים בסך של 2,258 ש"ח על-פי נספח ב'.

44. קירוי חניה
על-פי המפרט התחייבה התובעת לקרות חניה אחת בפועל השטח המקורה גדול משטח חניה אחת. עם זאת, אין דרישה כזו בנספח ב' לתביעה ועל-כן רמת ארזים אינה זכאית לסכום כלשהו.

45. תנור ההסקה
אומר המומחה בחוות-הדעת: 'אני דוחה את טענות התובעת כי הינה מחוייבת על-פי החווה להתקין תנור של 35,000 קלוריות במקום תנור שהתקינה שהינו 55,000 קלוריות.'

על-פי המפרט הטכני התובעת התחייבה להתקין רדיאטור בכל חדר.

בדירת הנתבעים מצאתי 5 חדרי שינה +2 חללים במפלס העליון+חדר דיור גדול מימדים קרי:12 רדיטורים. לכמות זו של רדיטורים יש צורך בתנור של מינימום 50,000 קלוריות.

בעדותו אומר המומחה כי התייחס גם לקומה ב'. כאמור לעיל התביעה לעניין התוספות להכשרתה למגורים של הקומה השניה התיישנה, אולם גם אם נחליץ את קומה ב' מהמשוואה שלפנינו הרי שתנור של 35,000 קלוריות לא היה מספיק לקוטג' גם ללא כל קשר להכשרת קומה ב' למגורים. לכן אני דוחה את דרישת רמת ארזים בעניין זה.

46. נקודת כיווץ בקומת הגג
המומחה לא התייחס לנקודת הכיווץ בקומת הגג, גם לא כאשר מנה את השינויים בקומה ב' במסגרת הכשרתה למגורים כך שאני מסיק כי לא מדובר בתוספת ועל-כן אני דוחה דרישה זו של התובעת המנויה בנספח ב'.

ו. השינויים מפורטים בנספח ג' לכתב התביעה

47. אין מחלוקת בין הצדדים כי השינויים המפורטים בנספח ג' נתבקשו על-ידי הנתבעים. כמו-כן אין מחלוקת כי בעת בקשת השינויים היה הקוטג' בשלב השלד.

אומר מר פלוריאן בעדותו עמ' 11 לפרוטוקול, מול שורה 17:

'ת. כאשר מר דישון רכש אצלנו מהחברה את היחידה הוא רצה מפרט של דירה שתצא לו הכי זולה. בהמשך הוא בא ורצה שיפורים, היינו בשלב שלד הבניין...'

לאור זאת אני מקבל את הקביעות בחוות-הדעת לעניין זה כדלקמן:

48. שינויים בקומת הקרקע
א. עלות בניית קיר אבן בעיבוד תלטיש: 750 ש"ח.
ב. ביטול מדרגות ביציאה מהמטבח לחצר.
רק עלות טיפול אדריכלי היות ובמועד השינוי טרם נבנו המדרגות בסך 2,000 ש"ח.
ג. בניית קיר בין חדר דיור למטבח עד לגובה התקרה

אשר על-כן אני דוחה את דרישת התובעת בסוגיה זו. לעניין זה ראה את שקבעתי בחוות-דעת מ-26.10.98'. אני מקבל את קביעתו של המומחה לעניין זה ואני מחייב את דישון.

35. ריצוף שיש
על-פי המפרט הריצוף צריך להיות מרצפות ט'ראצו צמנט לבן. בפועל קיים ריצוף שיש. במוצג נ/8 עליו חתומה הנתבעת, גב' עדה דישון, ונושאו בחירת שיש וקרמיקה מצויין סוג הקרמיקה והשיש עם מספרים קטלוגיים של נגב קרמיקה. מכאן כי השינוי נתבקש על-ידי הנתבעים והם ישלמו לתובעת סך של 2,256 ש"ח על-פי נספח ב' והמחיר אינו כולל את עליית הגג, ולעניין הליקויים בתביעה הראשונה, ראה דברי לעיל).

36. הריסת מעקות בנויים ובניית מעקה עץ
על-פי התוכנית במעברים היה אמור להבנות מעקה בנוי בעוד שבפועל קיים מעקה עץ. אני מחייב את דישון בסך של 600 ש"ח בעבור ההריסה ובסך של 2,196 ש"ח עבור התקנת מעקה עץ. המחיר נקבע כנספח ב' והוא נמוך יותר מחוות-דעת המהנדס, ואינו כולל את עליית הגג.

37. תוספת ברזי גן במרפסת בקוטג' נמצאו נקודת מים +ברז במרפסת מערבית ומזרחית בקומה א' וכן במרפסת חדר הדיור נקודות אלה הן תוספת למפרט הטכני.

בנספח ב' מצויינת תוספת של 4 ברזים אולם בביקורת שנערכה נמצאו 3 ברזים בלבד על-כן אני מחייב את דישון בעלות של 1,380 ש"ח כאמור בחוות-הדעת.

38. נקודת מים ודלוחין במרתף
אומר המומחה בחוות-הדעת: 'בביקורת ההנדסית מצאתי כי בחדר ההסקה קיימות נקודות אך אלה הכרחיות להפעלת תנור ההסקה באספקתו התחייבה התובעת. על-כן אני דוחה דרישת התובעת בסוגיה זו.'

לכן אני מאמץ את האמור החוות-הדעת לעניין זה.

39. תריס מטבח
בקוטג' נמצא תריס בנוי שלא על-פי המפרט. על-פי הנספח לתקנות התכנון והבניה חייב הקבלן להתקין תריס בקומה זו. על-כן אין לחייב את דישון.

40. נקודת מים בעלית הגג
הקוטג' נמצאו 2 נקודות מים בעלית הגג, ולכן לאור העובדה שהתביעה לעניין עליית הגג נדחתה, אין לחייב את דישון בסכום כלשהו.

41. מפסיקי זרם בלוח חשמל דירתי
אומר המומחה בחוות-הדעת כי היות ובפועל הותקנו 40 נקודות חשמל מעבר למפרט (ראה סעיף 5 לעיל) היה צורך בתוספת של מפסיקי זרם בלוח החשמל.

אני מחייב את הנתבעים בסך של 240 ש"ח על-פי נספח ב'.

42. פריצת פתח בקומת המרתף
היות והפתח לא מופיע בתוכנית ובפועל הוא קיים הרי

נובמבר 1995.

ד. בנוסף, בסעיף 8' להסכם נקבע, כי במועד מסירת החזקה לדירה יהיה חיבור לרשת החשמל, המים והביוב וכי טופס 4 יושג בתוך 12 חודשים מיום המסירה.

ה. סעיף 11 להסכם (בסעיפי-משנה ב' + ג') קובע, כי התובעת היא שתבצע את תאום אספקת המים עם העירייה ואת תאום אספקת החשמל עם חברת החשמל, כאשר כל ההוצאות יחולו על התובעת למעט התשלומים עבור אגרות חיבור מוני שמל ומים. על-פי מיטב הבנתי, משמעות סעיף זה היא, כי עד החיבור לרשת החשמל והמים, כל ההוצאות חלות על התובעת.

57. אני מקבל את אמירתו של הנתבע כי רק בתחילת נובמבר 95 אוכלס הקוטג', אולם איני יכול להסכים לפרשנותו לעניין סעיף 11 להסכם בכך שרמת ארזים התחייבה לפעול לחיבור שעוני המים והחשמל ולשאת בהוצאות שיחולו פרט לתשלום בעבור אגרות חיבור המונים אינני רואה התחייבות לממן לדישון את עלות השימוש של המים שצרכו מה גם שפרשנות זו לא עולה בקנה אחד עם העובדה כי את חשבונות החשמל עד לחשבון הסופי של חודש אוגוסט, שילמו הנתבעים למרות שלא היו מחוברים לשעון פרטי.

58. לעניין 'פלוג העדות' נכתב בספרו של קדמי, על הראיות, חלק שלישי, בעמ' 1596: '... (1) בית-המשפט מוסמך לפלג עדות: חלק ממנה לקבל כאמין, וחלק לדחות ככתלי מהימן. אין לראות עדות מבחינת האמינות בהכרח... כחטיבה שלמה אחת... ניתן לערוך סינון בדברי העדות... ולהבדיל בין אמת לשקר... ובהמשך: 'בית-המשפט מודרך בכגון דא על-ידי הוראותיו של סעיף 53... המפנית... לניסיון החיים, להגיון ולטביעת עין שיפוטית...'

59. היות והנתבע אינו מכחיש כי השתמש במים והיות ולא הועלתה טענה כי שולמו דמי השימוש, אין לטופס 4 נפקות בעניין זה ויש לשלם בעבור המים על-פי אומדן דבר המקובל אגב, במקרים של איכלוס בתים בטרם קיבלו טופס 4 וחברו להם שעונים פרטיים.

60. לעניין סכום החיוב טוענים דישון כי היה סכסוך בין רמת ארזים לחברת הגיחון לעניין השימוש והחיוב במים מענה לטענה זו מצאתי בעדותו של מר פלוריאן בעמ' 30 לפרוטוקול, מול שורה 20: 'ש. אנחנו פנינו לחברת הגיחון והגשנו תעודת עובד ציבור של הגב' בן שמשון, זה נכון שאתם נדרשתם על-ידי העירייה ועשיתם שימוש שלא כדין במים, איימו לקוט נגדכם באמצעים משפטיים, הגעתם להסדר עם הגיחון לתשלום החוב בתשלומים.

ת. אמת. הם ביקשו 330,000 ש"ח, גמרנו ב-40,000 ש"ח. כבר בדקנו כמה הנתבעים צורכים, מוסכם 170 ש"ח בחודש. יכול להיות שבהתחלה ביקשתי לחודשיים, ואחר כך תיקנתי לחודש.'

במקום בגובה הדלפק בסך 1,700 ש"ח.

49. שינויים בקומה א' ביטול קיר בין חדרי השינה - היות ושינוי נדרש לפני בניית הקיר אין עלויות והדרישה נדחית.

50. לעניין השינויים בקומה ב' שינויים אלו לא נדרשו בנספח ג' והבקשה לתיקון התביעה לעניין הכשרת קומה ב' למגורים נדחתה על-כן אין לדון בעניין זה.

51. עדות המומחה בעמ' 14 לפרוטוקול, מול שורה 12 נאמר: 'ש. האם מחירון דקל בשנת 94 המחירים שקבועים בו גבוהים או נמוכים ממחירון דקל של שנת 2003. ת. נמוכים יותר.'

52. לסיכום היות וחלק מהדרישות שהתקבלו תומחרו על-פי נספח ב' בספטמבר 1995 וחלק על-פי חוות-הדעת בשנת 2003, דהיינו במועדים שונים הריני קובע כדלקמן: לסכומים על-פי נספח ב' יווסף מע"מ והפרשי ריבית והצמדה מיום הכניסה לקוטג' דהיינו מיום 24.9.95. לסכומים על-פי חוות-הדעת ולסעיפים המתייחסים לנספח ג' כולו, יווסף מע"מ והפרשי ריבית והצמדה מיום 1.1.04.

53. לעניין חוב המים דרישת רמת ארזים היא בגין צריכת מים בקוטג' עבור התקופה שבין 7/95 ל-7/97 (תקופה בה לא היה לדישון שעון מים עצמאי) בסך 200 ש"ח לחודש ובסכום כולל עד ליום הגשת התביעה בסך של 12,457.93 ש"ח.

54. על-פי הסכם הבוררות שקיבל תוקף של פסק-דין נקבע כי מועד מסירת החזקה בנכס הינו 24.09.95 החל ממועד זה חלים על דישון התשלומים השוטפים של הבית.

55. אומר הנתבע, מר כרמי דישון בעדותו עמ' 20 לפרוטוקול, מול שורה 4: 'ש. כשאתה קבלת את הבית היתה לו אספקת מים וחשמל. ת. היה בו חיבור למים לחשמל. ש. את השעונים של המים וחשמל חיברו יותר מאוחר, ההספקה היתה באמצעות החברה. ת. המים היה לחיבור קו של העירייה, החשמל היה דרך בית שלישי שממנו שהי לו טופס 4 הוא היה מחובר לחשמל, גם גבאי קיבל כמוני. ש. מי שילם את חשבונות המים והחשמל. ת. אתה יכול להניח אם התובעת שילמה שקל ותבעה 250...'

56. דישון אינם מכחישים כי צרכו מים טענתם מוצגת בתצהירו של מר דישון כדלקמן: 'באשר לטענת התובעת, כי חבים אנו תשלומים עבור צריכת מים בנכס עבור התקופה שמחודש יוני 1995 ועד לחודש ספטמבר 1996 בשיעור 21,457.95 ש"ח אתייחס כדלהלן: א. המדובר בטענה שאין לה בסיס. ב. על-פי החלטת המהנדס ורשבסקי לגבי מועד המסיר, הדירה היתה ראויה למסירה רק ביום 24.09.1995, כאשר בפועל נכנסנו לדירה כחודש מאוחר יותר, בתחילת חודש

ההספקה באמצעות החברה.
 ת. המים היה חיבור קו של העירייה, החשמל היה דרך בית שלישי שממנו שהיא לו טופס 4 הוא היה מחובר לחשמל, גם גבאי קיבל כמוני'.
 66. ולעניין החשבון בכתובת מישור הכרתום מבהיר מר פלוריאן בעדותו בעמ' 31 לפרוטוקול, מול שורה 5:
 'ש. מי גר במישור הכרתום 26.
 ת. זו היתה יחידה ריקה, היה שם מונה חשמל ושמהמונה הזה שלחנו כבל למשפחת דישון וגבאי והם התחלקו בשעון חצי חצי. במשך שנתיים הם שלמו את החשבון. בחשבון האחרון שמסרתי למר גבאי כבר היה לו שעון, הוא בא, הוא קרע את החשבון'.
 67. לאור האמור אני מחייב את הנתבעים בתשלום עבור חוב החשמל בסך 532.68 ש"ח בצרוף מע"מ ובתוספת הפרשי ריבית והצמדה מיום 9.97 ועד התשלום בפועל.
 68. סוף דבר
 מכל האמור לעיל אני פוסק כדלקמן:
 א. סך של 10,765 ש"ח ישא הפרשי ריבית והצמדה מיום 24.9.95 ועד התשלום בפועל.
 ב. סך של 8,830 ש"ח ישא הפרשי ריבית והצמדה מיום 1.1.04 ועד התשלום בפועל.
 ג. סך של 3,570 ש"ח בצרוף מע"מ ובתוספת הפרשי ריבית והצמדה מיום 7/97 ועד התשלום בפועל.
 ד. סך של 532.68 בצרוף מע"מ ובתוספת הפרשי ריבית והצמדה מיום 9/97 ועד התשלום בפועל. בנוסף ישאו הנתבעים בהוצאות התובעת
 ה. בשכר-טרחת עורך-דין בסך 8,000 ש"ח בתוספת מע"מ כחוק מיום מתן פסק-הדין והוצאות המשפט."

61. לאור האמור לעיל ובהתחשב בעובדה שסכום של 170 ש"ח לחודש בעבור צריכת מים לקוטג' כמו זה של דישון הינו סכום סביר מ'ניסיון החיים', אני מחייב את דישון בסך של 170 ש"ח לחודש מנובמבר 1995 ועד יולי 1997 ובסך הכל 3,570 ש"ח בצרוף מע"מ ובתוספת הפרשי ריבית והצמדה מיום 7.97 ועד התשלום בפועל.
 62. לעניין חוב החשמל
 רמת ארזים דורשת תשלום בעבור חוב חשמל - חשבון סופי (אוגוסט 1997) על-סך 1,065.36 ש"ח סופק לשתי יחידות הדיוור הצמודות כאשר דישון חייבים בסך של מחצית החוב.
 63. טוען מר דישון בתצהירו כי:
 '26. באשר לטענת התובעת, כי תבים אנו תשלומים עבור צריכת חשמל בנכס עבור חשבון חשמל מאוגוסט 1997 בשיעור 615.57 ש"ח אתייחס כדלהלן:
 א. המדובר בטענה שאין לה כל בסיס וע"מ שלא להאריך, בית-המשפט מופנה לסעיף 11 להסכם ובאמור בסעיף 25 לתצהירי לעיל באשר לצריכת מים...'
 64. כמו-כן, טען הנתבע כי החשבון מופנה לנכס ברח' הכרתום 26 ואינו שייך לכתובתו שלו ולכן אין הוא חב בתשלום.
 65. אם כך לעניין האמור בתצהיר הנתבע הרי שהדברים שנאמרו לעיל בנוגע לחיוב המים יפים גם כאן. במקרה זה ישנו חיזוק לדברים היות וחשבונות החשמל שולמו במשך שנתיים לפני מועד החיבור לשעון עצמאי.
 אומר הנתבע עצמו בעדותו עמ' 20 לפרוטוקול, מול שורה 6:
 'ש. את השעונים של המים והחשמל חיברו יותר מאוחר,

2. ירידת ערך.

ת"א (שלום-ת"א-יפו) 180574/02 רימונה שטיינמן-סיון נ' בוני התיכון הנדסה אזרחית ותשתיות בע"מ, פדאור 05(14) 465.

לכנות את הבתים ושילמו לנתבעת את מלוא התמורה.
 3. התובעים טוענים כי במהלך המשא-ומתן הציגה להם מנהלת המכירות של הנתבעת גב' נילי יעקובי (להלן: 'יעקובי') את המגרשים אשר צוינו, על גבי מפה במיקומם ובשטחם. לטענתם, עם תחילת הכשרת השטחים, הסתבר להם כי בתיהם יבנו סמוך לשפת מדרון בניגוד לתוכניות שאו הובטח להם כי השטחים שנגרעו בשל המדרון יוחזרו להם בצד האחורי של המגרשים.
 4. התובעים מוסיפים וטוענים כי כאשר הסתיימה הכשרת השטח התחזרו להם כי קיבלו מגרשים ששטחם קטן מכדי חצי דונם וכי נגרע מהם שטח הגינה הפונה אל הנוף. התובעים טוענים, איפוא, כי נגרם להם נזק בשל קיטון שטח המגרשים.

נפסק מפי כב' השופט מרדכי בן חיים:

"א. עיקר העובדות וטענות בעלי הדין תביעה שעניינה הצגת מצגי שווא והפרות הסכמים לרכישת בתים.
 1. בכתב תביעתם טוענים התובעים כי תחת רישומו של מבצע שיווק עתיר הבטחות רכשו מן הנתבעת שתי יחידות מגורים (להלן: 'הבתים'), שבנתה הנתבעת בהר צפיה במטולה (להלן: 'הפרוייקט'); לגרסתם, בפרוספקט שפרסמה הנתבעת הוגדרו הבתים 'כחילה יפהפיה על קרקע בשטח עד כחצי דונם'.
 2. התובעים התקשרו עם הנתבעת בהסכמי מכר (להלן: 'ההסכמים') לרכישת מגרשים עליהם התחייבה הנתבעת

הנוק. 1.2 ליקויי הבניה: קיומם ואמון עלות תיקונים, זכותה של הנתבעת לתיקון בעין.

1.3 טענות ויתור וסילוק

1.4 סוגיית הדוודים

ג. דיון וממצאים

1. מומחה מטעם בית המשפט

1.1 בעלי הדין הביאו כראיות מטעמם חוות דעת של מומחים לעניין קיטון שטחי המגרשים וירידת הערך הגלומה בהם, כמו גם לעניין אמדן תיקון ליקויי הבניה. חוות דעת אלו שיקפו פערים בלתי-ניתנים לגישור בין עמדות המומחים.

1.2 בית המשפט מינה כמומחה מטעמו את מר אייל שנהב מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין לפי הכשרתו (להלן: 'המומחה'). המומחה עיין בכתבי הטענות ובהוות דעת מומחי בעלי הדין ואף ביקר בכתים נשוא התביעה. 1.3 המומחה הוציא תחת ידו ביום 22.6.03, חוות דעת בה נסקרו ליקויי הבניה בבתים ונקבע אומדן תיקונים, כדלקמן:

1.3.1 אמדן לליקויי הבניה:

בית 35 (תובעים 1, 2) 29,755 ש"ח.

בית 25 (תובע 3) 29,843 ש"ח.

הסכומים הנ"ל משוערכים לחודש מאי 2003 אינם כוללים מע"מ והוערכו בהתבסס על מחירי עלות שעל התובעים לשלם לקבלן מטעמם. המומחה שלל צורך בפניוי הבתים במהלך תקופת התיקונים.

1.3.2 אשר לירידת הערך המומחה איתר שני מוקדי התייחסות לירידת ערך כדלקמן:

- פגיעה בצד הצפוני של הצרות הבתים הנובע מקיטון שטחן האפקטיבי של החצרות בצורה ניכרת (להלן: 'קיטון השטח'). - מידות אורך קטנות של החניות אשר אינן מאפשרות החניית רכב גדול ואינן עומדות בדרישת הנחיות משרד התחבורה (להלן: 'קיטון החניה').

1.3.3 סה"כ אומדן ירידת ערך בבית 35: 20,500 דולר

1.3.4 סה"כ אומדן ירידת ערך בבית 25: 15,500 דולר

1.4 בעלי הדין חזרו בהם מכוונתם לחקור את המומחה (הודעתם מיום 7.7.04), ולמעשה לא חלקו על עיקרי ממצאיו. ניתן, אפוא, לקבוע כי בכפוף להסתייגויות אליהן אתייחס להלן במידת הצורך - אין מניעה כי אאמץ את ממצאי המומחה והערכותיו הכספיות לעניין גובה הנוק הגלום בעצם קיומם של ליקויי הבניה כמו גם ירידת הערך (השוו: ע"א 3134/02 עיריית רחובות נ' בוטנרו, תק"על 2003(2) 4019 ולקט האסמכתאות שם).

2. קיטון שטח המגרשים

2.1 בתצהיר עדותו הראשית מטעם שלושת התובעים, טען התובע מס' 2 רוני סיוון (להלן: 'סיוון'), כי בפרוספקט שפרסמה הנתבעת נכלל מצג לגבי שטח המגרשים (עד כחצי דונם) וכי בהסתמך על פרסומים אלו פנה אל הנתבעת וניהל עימה משא ומתן לרכישת הבתים.

2.2 סיוון אף טען כי יעקובי שהציגה בפניו את המגרשים, נעזרה במפת המגרשים של הפרוייקט שעליה הוצג המיקום והשטח של כל מגרש.

5. בנפרד ובמובחן טוענים התובעים כי בניגוד להסכמות ולמצגים המחייבים אותה, בנתה הנתבעת את הבתים ברשלנות ו/או תוך שימוש בחומרים לקויים עובדה שגרמה לליקויי בניה מהותיים ומרובים המחייבים עבודת תיקון ממושכת.

6. על כך הוסיפו התובעים כי הנתבעת התקינה בבתיהם דוודי חימום שאינם מתאימים לחיבור למערכת ההסקה שהותקנה שם, אף זאת בניגוד למוסכמם.

7. התובעת טוענת כי חרף פניותיהם לנתבעת, נמנעה זו מתיקון הליקויים וכי גם נסיונותיה לתקן חלק מוערי של הליקויים - לא צלחו.

8. על יסוד טענותיהם עתרו התובעים 1-2 לחייב את הנתבעת בתשלום נזקיהם כדלקמן:

8.1 ירידת ערך עקב קיטון שטח המגרשים 225,949 ש"ח

8.2 עלות תיקון הליקויים 83,595 ש"ח

8.3 דיור חלופי במהלך התיקונים 2,000 ש"ח

8.4 התקנת דוודים 2,037 ש"ח

8.5 הוצאות שונות 6,975 ש"ח

8.6 פיצוי בגין עגמת נפש 92,565 ש"ח

סה"כ 413,121 ש"ח

9. באשר לתובע מס' 3 נתבעו ראשי נזק זהים בסכומים נמוכים קמעא וסה"כ סכום הנוק הנתבע על ידי תובע מס' 3 מסתכם לסך של 356,560 ש"ח.

10. מנגד, כפרה הנתבעת בזכותם של התובעים לגבות ממנה סכומים כלשהם. לשיטתה, אין תוקף לפרסומים ולפרוספקטים שקדמו לחתימת ההסכמים, זאת לנוכח הוראת סעיף 24.3 להסכמי המכר לפיו ההסכמים מבטלים את המצגים, ההבטחות והפרסומים שקדמו לו ואלו לא ישמשו ראיה בהליך כלשהו.

11. הנתבעת טענה כי בעת חתימת הסכמי המכר סומנו כבר המגרשים וניתן היה להתרשם ממיקומם וגודלם ואף כפרה בטענה כי נגרעו מן המגרשים שטחים בשל המדרון.

12. הנתבעת הכחישה את קיומם של ליקויי בניה וסכום אומדנם והוסיפה כי התובעים סרבו להצעתה להתקין בבתים דוודים המתאימים להסקה מרכזית, כנגד תוספת תשלום.

13. הנתבעת הוסיפה וטענה כי גם אם יסתבר שקיימים בבתים ליקויי בניה היא מוכנה וזכאית לתקנם בעין ואין לחייבה בתשלום פיצויים.

14. אשר לתובעת מס' 1 טענה הנתבעת כי זו חתמה על מסמך ויתור כולל לגבי תביעות וטענות כלפי הנתבעת לעניין הבית וזאת עשתה עוד קודם להעברת הזכויות בביתה - לתובע מס' 2, גלל כן - יש לדחות את תביעות התובעים לגבי בית זה.

עד כאן עיקר טענות בעלי הדין.

ב. המחלוקת

1. המחלוקת הצריכה להכרעה מתמקדת, אפוא, בסוגיות כדלקמן:

1.1 קיטון המגרשים: בחינת טענת ירידת הערך, נפקותו של ההיצג הטרום חוזי, מודעות התובעים לממדים המוקטנים של המגרש קודם לחתימת ההסכמים, והערכת

2.3 אמרתי (לסיוון) שהבתים במפלס שלו יהיו במ"ר כזה וכזה כי בתהום אין מה לעשות... הוא פשוט ראה את זה' (שם, בעמ' 4, 5).

2.10 העד מסעוד אפריאט שהובא כעד הזמה ואשר כיהן בתקופה הרלוונטית כמנהל העבודה של הנתבעת, העיד כי בצד הצפוני (צד המדרון) הקימו סלעיה עוד קודם להקמת השלד (שם, בעמ' 8) וכי הסלעיה: "... הקטינה את שטח המגרשים באופן אוטומטי' (שם, בעמ' 7).

2.11 העד מיכאל ערד העיד אמנם כי לא יכול היה להעריך כי השטח שיקבל קטן יותר מזה שצויין בהסכם אך - באשר להתרשמותו הפיזית הבלתי-אמצעית הבהיר: 'אני הנחתי כי קצה המגרש שלי זה המדרון וזה היה ברור לי. לא הנחתי שבין קצה המגרש למדרון השני אין שטח של 420 מ"ר'.

2.12 טוענת, איפוא, הנתבעת כי בעוד שאין חולק בפניי כי שטחם הרשום של המגרשים תואם את המצג שהובא בפרוספקט הרי שחרף הרושם שביקשו התובעים לטעת בכתב תביעתם הם ידעו אל נכון, כבר בשלב חתימת הסכמי המכר כי שטחם האפקטיבי של המגרשים יהיה קטן יותר, או למצער, עצמו עיניהם נוכח הנתונים הטופוגרפיים שיצרו מציאות כזו.

2.13 קביעת ממצאים באשר להלך רוחם והתנהגותם של בעלי הדין תהא לוקה בחסר אם אתעלם מעדותו של עמי פרץ מנהל הנתבעת אשר בתשובה לשאלה אישר:

'...אתה אומר שכבר בשלבי התכנון ידעתי שאני בעצם מציע מגרשים בשטח של כחצי דונם לפי הפרסומים שלנו אבל בפועל יגרע נתח לא מבוטל מהמגרשים העליונים בגלל המדרון שאת זה ידעתי בשלב התכנון - כן'. (שם, בעמ' 6)

2.14 יתר-על-כן, פרץ מודע לעובדה כי בהסכמי המכר לא הובאה כל התייחסות או נתון חישוב באשר לשטח המגרשים וטען כי אין הוא מחוייב להציג מידות שטח אלא מידות אורך ורוחב של המגרש (שם, בעמ' 6, 7); למותר לציין כי גם מידות אורך ורוחב לא פורטו בהסכמים.

2.15 לא זו אף זו, פרץ הודה בחקירתו כי 'מבחינה מעשית אי-אפשר להשתמש בשטח מתחילת המדרון ועד סופו' וכי 'מה שמעבר לגדר לא ניתן לניצול' (שם, בעמ' 8).

2.16 על יסוד המקובץ עד כאן סבורני כי לא ניתן להתעלם מפערי המידע הבולטים שבין פרץ מנהל הנתבעת ומהנדס אורחי במקצועו מחד - ובין סיוון הנעדר כל ידע וניסיון בתחום הבניה והמדידות - מזה. יתר-על-כן - מקורות הידיעה של סיוון אינם אלא מראה עין בלתי-מקצועית המוטה בהשפעת הערכות ומשאלות לב שהסתברו בדיעבד כמופרכות - באשר לאפשרות הלוגיסטית 'למלא' את המדרון. פרץ לעומת זאת, היה מצוי בפרטי הפרטים מלכתחילה בבחינת היודע כי סוף מעשה במחשבה תחילה.

2.17 מן הבחינה המשפטית עסקינן, איפוא, במתח הקיים בין הוראות סעיף 12 לחוק המכר, התשכ"ח-1968 מזה (להלן: 'חוק המכר') ובין סעיף 15 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: 'חוק החוזים') מזה -

2.3 אין חולק בפניי כי בגוף הסכמי המכר לא צויין שטח המגרש. במהלך חקירתו (ישיבת יום 17.3.04), טען סיוון כי 'היתה לו ידיעה ברורה שהוא רוכש וילה בשטח של כחצי דונם' (שם, בעמ' 8) וכי נתון השטח צויין במפה לגבי כל מגרש (שם, עמ' 9). גרסה זוהי בעיקרה הובאה בעדותו של מיכאל ערד (עמ' 18 לפרוטוקול ישיבת 14.12.04).

2.4 לא זו אף זו: בא-כוח הנתבעת הצהיר לפרוטוקול: 'אינני כופר ששטח המגרשים שאמורים היו לקבל התובעים 1-3 הינם מ"ר 425 ומ"ר 433 מ"ר בהתאמה (השטחים להם טענו התובעים - מ' ב' ח'). ולגרסתנו זה מה שהם קיבלו בפועל'. (שם, בעמ' 9 לפרוטוקול)

סיוון אף הודה בעדותו כי אלו הם שטחי המגרשים כפי שנרשמו בפועל על-שם התובעים בספרי המינהל (שם בעמ' 8).

2.5 בסעיפים 15,16 לתצהיר עדותו טען סיוון כי: שעה שראה את עבודות הכשרת השטח והבניה בשלביהם התחלתיים חשש כי הבתים נבנים סמוך למדרון ואף הביע בפני נציגיה המוסמכים של הנתבעת את חששו כי המגרשים שנמכרו לתובעים קטנים ממה שהוצג להם על-ידי יעקובי.

2.6 אפס, במהלך חקירתו הנגדית של סיוון הסתבר כי עוד קודם לחתימת הסכמי המכר ולמעשה לאחר גמר שלד הבתים, הוא היה מודע למצער לעובדת קיומו של מדרון בצד הצפוני באופן שכל קירות הבית שכבר נבנו הוצבו במרחק של כ-70 ס"מ משפת המדרון (שם, עמ' 9, 10).

2.7 לטענת הנתבעת, ממצא זה (שלא התחדד כך בתצהירו של סיוון), חותר לחלוטין תחת גרסת התובעים באשר לרמת מודעותם את העובדות הנוגעות לשטחם האפקטיבי (הניתן לשימוש מעשי) של המגרשים, עד כדי השתקת הטענה.

2.8 בעדותו ניסה סיוון ליטול את העוקץ הגלום ברמת מודעותו לעובדות טרם חתימת ההסכמים בטענה כי 'ניתן לו להבין שפיתוח המגרשים יושלמו בהמשך הבניה'. סיוון הוסיף וטען כי קודם לחתימת ההסכם נאמר לו כי המדרון ימולא בסלעים (שם, בעמ' 11) אך עד מהרה חזר בו והבהיר:

'אף אחד לא אמר לי שהמדרון ימולא בסלעים מה שנאמר לי שאני אקבל את המגרש בדיוק במקומו, ששטח המגרש יהיה 425,433 מ"ר בהתאמה; יצאתי מנקודת הנחה שהיא סבירה כי השטח ימולא כפי שמולא במקומות אחרים באתר שהיו קיימים באותה עת'. (שם, בעמ' 11, 12)

לגרסתו של סיוון מועד ההתפכחות חל 'עם נטישת האתר על-ידי החברה' (שם, בעמ' 13).

2.9 אטעים כי עדותו של סיוון בסוגיה זו לא זכתה לגיבוי מצד הראיות הפיזיות (צילומי האוויר (במ/1-במ/2) ואף לא בגרסת העדים האחרים ובכלל זה עדי ההזמה שהתרתו השמעתם לבקשת התובעים. יעקובי טענה בעדותה כי סיוון ביקר באתר כ-10 פעמים וראה את המדרון 'שהיה חד במיוחד...' '...הוא רצה את הנוף העליון למרות המגרש הקטן יותר' (עמ' 2 לפרוטוקול) ובהמשך הוסיפה: 'אני

223), כשם שכשלה בהפרת חובתה על-פי סעיף 11 (4, 5) לחוק המכר ואף לא יצאה ידי חובת הגילוי הנדרשת על-פי הנסיבות (השוו ג' שלו, שם בעמ' 224, 225). בצד אלו - לא נעלמה מעיני העובדה כי התובעים חתמו על הסכמי המכר בשלב מאוחר יחסית אשר חשף אותם למודעות (הגם שלא לידיעה ממשית), באשר להגבלת השטח האפקטיבי של המגרשים. חרף זאת, לא עשו התובעים כלום כדי לכלול בהסכמי המכר התחייבות או הצהרה מחייבת מטעם הנתבעת לעניין שטח המגרשים. תשובותיו ותירוציו של סיוון בסוגיה זו (עמ' 12) לא שכנעו אותי כלל ועיקר, ונחה דעתי כי שומה היה על התובעים כמי שלגורסתם נכוון ברותחין להיזהר בפורשים, ולעמוד על קבלת הצהרה מחייבת בהסכמי המכר לגבי השטח האפקטיבי.

2.21 אני פוסק, איפוא, כי יש לזקוף לפתחה של הנתבעת אחריות בשיעור של 66% מכלל הנוק שעניינו ירידת ערך הנובע מקיטון שטח המגרשים.

3. ליקויי הבניה

3.1 כאמור לעיל, לא ראיתי בסיס לסתות מן הממצאים וההערכות הכספיות של המומחה לעניין הליקויים בבתיים. בתצהיר עדותו טען סיוון כי פנה אל הנתבעת מספר רב של פעמים בדרישה לתקן את הליקויים שנגלו לעיניהם 'הבלתי-מקצועיות' של התובעים (שם, בסעיף 32).

3.2 אין חולק כי בקשתם הראשונה בכתב של התובעים הופנתה לנתבעת למעלה מ-4 שנים לאחר מסירת הבתים. בניגוד לרושם העולה מתצהירו של סיוון, מצאתי כי תשובתה של הנתבעת מיום 16.1.02 היתה עניינית חרף האיחור המופלג שחל בפניית התובעים בבחינת המועדים הקבועים בסעיף 4 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: 'חוק המכר דירות').

3.3 לא מן המותר הוא להדגיש כי סיוון הודה בחקירתו כי 'ידע על הליקויים שהמומחה שלי מצא, על רובם, עוד לפני שהוא בדק את הבית' (שם, בעמ' 16). הודאה זו יוצרת סחף נוסף בצדקת טענותיו כלפי הנתבעת, הגם שאין בכך כדי לשחרר את הנתבעת מחובתה לתקן את הליקויים (השוו: ע"א 2299/99 שפייר נ' דיור לעולה, פ"ד נה(4) 213. וכן ראו סעיף 7 לחוק המכר דירות).

3.4 הפועל היוצא העיקרי הנודע לאיחור שחל במסירת הודעה מטעם התובעים לנתבעת על קיום הליקויים, עינינו, איפוא, בקביעת נטל הראיה. אני פוסק כי לנוכח האמור בסעיף 4(א)3 לחוק המכר דירות נושאים התובעים בנטל הראיה להוכיח כי מקורם של הפגמים בתכנון, בעבודה ו/או בחומרים.

3.5 עיינתי בחוות-דעת של המומחה ומצאתי בה תימוכין לממצא לפיו האחריות לליקויים שסקר - רובצת לפתחה של הנתבעת, שכן בחוות-דעת המומחה חוזרות ונשנות קביעות לגבי ביצוע לקוי של חלקי מבנה ואביזרים (כמו... מדרגות, צבע, עיגון משקופים, גג רעפים ופיתוח).

3.6 אני פוסק, איפוא, כי בצד העובדה לפיה אחרו התובעים במתן הודעה לנתבעת, כי הוכח בפניי ברמת הוודאות הדרושה כי הנתבעת הפרה את חובתה הן על-פי דיני הנוזקין והן על-פי דיני החוזים לבנות את הבית

אבהיר: אין לכהד כי מחד גיסא, ניתן לייחס לתובעים רמת מודעות מסויימת לגבי הגבלת שטחם האפקטיבי של המגרשים 'בעת גמירת החוזה' ומשכך - הם נתפשים לכאורה ברשתו של סעיף 12 לחוק המכר, המפקיע מהם את הזכות להסתמך על אי-ההתאמה. מאידך גיסא, בבחינת חובת הגילוי האפקטיבי והיזום העומד בבסיסו של סעיף 15 לחוק החוזים והמתחזקת על יסוד פערי המידע העמוקים שבין התובעים מזה והנתבעת מזה - אין ספק בליבי כי רבצה על הנתבעת החובה לגלות לתובעים, לפחות בשלב ההתקשרות, את שטחם האפקטיבי של המגרשים - במדוייק.

2.18 בא-כוח הנתבעת ביקש להסתייע בהוראת סעיף 24.3 להסכמי המכר שם נאמר: 'חוזה זה מבטל כל מצג, הכטחה, חוזר פרסום... בין בעל-פה ובין בכתב ובא במקומם ואלו לא ישמשו ראיה בכל הליך שהוא.'

לא אוכל לקבל טענה זו וסבורני כי היא בבחינת חרב פיפיות בידי הנתבעת: אין חולק כי הנתבעת הציגה בשלב הטרום חוזי, מצג קונקרטי לגבי שטח המגרש, בעוד שלא נדרשה כלל ועיקר בנוסח ההסכם לנתון כזה, מכאן, שלא התקיים התנאי הגלום בסעיף הפטור ('בא במקומם'). הנתבעת לא שינתה, איפוא, במסגרת ההסכם את המצג שהיה כלול בפרוספקט; הנובע מכאן הוא שמצג זה עדיין מחייב אותה (השוו ע"א 6271/95 אדוניהו נ' פרוייקט גן העיר, פ"ד נה(1) 577).

2.19 לאחר שהפכתי ועימתתי בין השיקולים לכאן ולכאן הגעתי למסקנה כי בפניי מערכת נסיבות המחייבת חלוקת האשם מחמת התנהגות חוזית שלא בתום-לב בין שני המתקשרים (השוו: ע"א 3912/90 תאגיד בלגי EXIMIN S.A. נ' טקסטיל, פ"ד מז(4) 64), ולשיטתי יש לזקוף לפתחה של הנתבעת אחריות רבה יותר וזאת על יסוד הטעמים כדלקמן:

הלכה פסוקה היא ואין עוררין עליה כי ידיעת הקונה במובן שיוחד לה בסעיף 12 לחוק המכר משמעה ידיעה אקטואלית וממשית (השוו: ע"א 531/75 מרקו נ' רוטפלד ואח', פ"ד ל(2) 393). הרחבה ומיקוד של עיקרון זה בעיקר לגבי חוק צרכני מן המעלה הראשונה כגון חוק המכר (דירות) - באה לידי ביטוי ב-ע"א 8124/00 קניונים נכסים ובניין נ' בני יעקוב, פ"ד נו(5) 198, שם נקבע (בין היתר לעניין ידיעה בדבר קיטון שטח של דירה) כי אין לייחס לרוכש דירה - ידיעה על שטחה רק בשל העובדה שראה אותה - ולא מדד את שיטחה. בנתון לכך, לא השתכנעתי כי רמת מודעותם של התובעים ערב ההסכמים להקטנת השטח האפקטיבי של המגרשים הגיע לכדי ידיעה אקטואלית וממשית בדבר השטח שנגרע מהם לניצול מעשי.

2.20 לעומת זאת, אין ספק בעיני כי באי-גילויין של העובדות שהיו ידועות לנתבעת מראש כבר בשלב הטרום חוזי - כשלה הנתבעת במיצוי חובתה על-פי סעיף 12 לחוק החוזים שעניינה ניהול משא-ומתן בתום-לב ובדרך מקובלת (השוו ג' שלו בחיבורה דיני חוזים, עמ' 156,

4.4 גירסה כזו לא הועלתה בתצהירו המפורט והארוך של סיוון. נהפוך הוא סיוון מתייחס למכתב טז/3 כחלק בלתי-נפרד מרצף חילופי המכתבים שבינו לנתבעת בסוגיית הדוודים, ומכל מקום, לא טען במפורש בתצהירו כי לא קיבל את המכתב האמור.

4.5 אשר-על-כן - אני דוחה את תביעת התובעים בפריט זה.

5. ויתור וחיסול תביעות

5.1 הנתבעת טענה בכתב הגנתה וכן, בתצהיר עדותה כי התובעת ויתרה על כל טענה או דרישה לגבי 'יחידת הדיור' שרכשה כעולה מכתב ויתור עליו התמה תובעת ואשר צורף כנספח א' לכתב ההגנה. התובעים כפרו כמובן בטענה זו ולגרסתם אין כתב הויתור מתייחס ליחידת הדיור אלא לבניית מחסן.

5.2 עיינתי במכתב הויתור האמור ומצאתי כי אין שחר לטענת הנתבעת. כתב הויתור מדבר במפורש על בניית מחסן לשימוש ביתי אשר הוגדר 'כתוספת בניה' - להבדיל מיחידת הדיור אשר הוגדרה באותו מסמך כ'הבית'. אני דוחה, איפוא, את טענת הנתבעת בסוגיה זו.

6. פיצוי בגין נזק שאינו נזק ממון

6.1 התובעים עתרו לפסיקת פיצויים בגין נזק בלתי-ממוני שהוגדר כעגמת-נפש וטירדה וזאת בסכומים בלתי-זניחים שהועמדו על שיעור של 10% משווי הבתים. עם כל ההבנה והרגישות לטענות התובעים, סבורני כי מדובר בסכום מופרז שמכוסה לפחות בחלקו על-ידי הפיצוי שנפסק בגין ירידת הערך. מירב המשקל שאני מייחס, איפוא, לפיצוי הבלתי-ממוני נוקף לתחושת האכזבה של התובעים לנוכח דרכי הכחש של הנתבעת כמו גם הטירדה המזומנת להם במהלך ביצוע עבודות התיקונים. אני פוסק לתובעים בגין פרט זה סך של 7,500 ש"ח בגין כל בית.

ד. סוף דבר

אני מקבל את תביעת התובעים בחלקה ומחייב את הנתבעת לשלם להם את הסכומים כדלקמן:

1. לתובעים 2-1

1.1 פיצוי בגין ירידת ערך הנובע מקיטון שטח המגרש בשיעור של 66% מן הסכום שקבע המומחה:

$$20,000 \text{ דולר} \times 66\% = 13,200 \text{ דולר}$$

קיטון החניה 500 דולר

סה"כ ירידת ערך 13,700 דולר

1.2 פיצויים בגין ליקויי בניה:

ניכוי של 10% מן הסכום שקבע המומחה:

$$26,780 \times 90\% = 24,102 \text{ ש"ח}$$

בתוספת מע"מ כדין 17% 4,553 ש"ח

סה"כ פיצויים בגין ליקויי בניה 31,333 ש"ח.

1.3 פיצוי בגין נזק בלתי-ממוני 7,500 ש"ח

2. לתובע מס' 3

2.1 פיצוי בגין ירידת ערך הנובע מקיטון שטח המגרש בשיעור של 66% מן הסכום שקבע המומחה:

$$15,000 \text{ דולר} \times 66\% = 9,900 \text{ דולר}$$

קיטון החניה 500 דולר

סה"כ ירידת ערך 10,400 דולר.

באופן הולם, יתר-על-כן, הנתבעת כשלה גם במבחן תיקון הליקויים.

3.7 הזדמנות נאותה לתיקון הליקויים

3.7.1 אין חולק כי זכותו הראשונית של רוכש דירה הינה לביצוע תיקון הליקויים בעין להבדיל מתשלום עלותם. קביעה זו מעוגנת כנורמה סטטוטורית בסעיף 4ב' לחוק המכר דירות ואף הותנתה בסעיף 11 להסכמי המכר.

3.7.2 בין בעלי הדין נתגלעה מחלוקת עד כמה מיצתה הנתבעת את זכותה לביצוע תיקונים בעין.

בעוד שהתובעים טוענים כי הנתבעת גילתה אטימות לפנייתם וכשל בביצוע תיקון אותם ליקויים שהואילה לתקן, טוענת הנתבעת כי התובעים מנעו ממנה את האפשרות לבצע את התיקונים.

3.7.3 הגעתי למסקנה כי היחסים שבין בעלי הדין נקלעו למשבר אמון חריף אשר מטה את הכף לשלילת האפשרות של מתן אפשרות נוספת לנתבעת לתקן בעין (ראו: ע"א 472/95). יחד עם זאת, הוכח בפניי כי הנתבעת גילתה דעתה, לבצע עבודות תיקונים מסויימים ואף שלחה צוותי תיקון אשר כנטען לא הצליחו במלאכתם ובסופו של יום גורשו מן הבית בכוח פנים (עדות סיוון בעמ' 17).

3.8 סבורני כי במערך נסיבות כזה תימצא נוסחת האיזון בקביעה לפיה על הנתבעת לשלם לתובעים את עלות הליקויים כפי שנקבע בחוות-דעת המומחה בתוספת מע"מ כדין כנטען בצדק על-ידי התובעים (השוו: ע"א 472/95 ולוצין נ' דיור לעולה, פ"ד (2) 858) אך בתשלום חלקי, בשיעור של 15% בלבד של התוספת המשולמת בגין קבלן מזדמן (השוו: ע"א 7799/01 סלים וברזילי נ' שרביב, פ"ד (5) 725). הנובע מן המקובץ הוא כי לסכום עלות תיקון ליקויי הבניה שקבע המומחה, יש להוסיף תשומת מע"מ (17%) ולנכות מן הסכום המצרפי שיעור של 10%.

4. דוודי החימום

4.1 מדובר בסוגיה איזוטרית מבחינת היקפה הכספי שזכתה לרטוריקה נרחבת בכתבי הטענות ובסיכומיהם. הדברים אמורים בהמרת דוד חימום המים מדוד סולר רגיל כפי שנקבע במפרט, לדוד המזון ממערכת ההסקה המרכזית הקיימת בבתיים.

4.2 לאחר שנתתי דעתי לגרסאות בעלי הדין בתצהיריהם וכן בעדותם בפניי ובהנתי את לקט ההתכתבות בנושא זה אני פוסק כי נחה דעתי שהתובעים קיבלו ביום 29.7.96 או בסמוך לכך את מכתב הנתבעת מיום 29.7.96 (נספח טז/3 לתצהיר התובעים) וכי לא מילאו אחר הדרישה הגלומה בו דהיינו תשלום סך 750 ש"ח כתוספת הנדרשת בגין ההחלפה.

4.3 התובעים עצמם צרפו לתצהירם את המכתב האמור במסגרת מה שהגידו 'כחילופי המכתבים בינם לבין הנתבעת בנושא הדוודים' (סעיף 29 לתצהיר התובעים בעמ' 9). בעדותו בסוגיה זו הביא סיוון גירסה כבושה וכשנשאל אם קיבל את המכתב טז/3 השיב: 'יכול להיות שכן יכול להיות שלא זכור לי'. למטה מזה טען: 'להערכתו לא קיבלתי אותו כי הוא לא היה רלוונטי לגבי' (שם, בעמ' 15 - מ' ב' ח').

התביעה.
4. לאור התוצאה אליה הגעתי אני מחייב את הנתבעת גם בתשלום הוצאות התובעים ושכר-טרחת עורך-דין כדלקמן:
לתובעים 1-2: הוצאות משפט בסכום של 7,000 ש"ח וכן שכר-טרחת עורך-דין בסכום של 13,000 ש"ח ומע"מ בגינן.
לתובע 3: הוצאות משפט בסכום של 5,500 ש"ח וכן שכר-טרחת עורך-דין בסכום של 11,500 ש"ח בתוספת מע"מ כדין."

2.2 פיצויים בגין ליקויי בניה:
ניכוי של 10% מן הסכום שקבע המומחה:
 $26,859,843 = 90\% \times \text{ש"ח}$
בתוספת מע"מ כדין 17% 4,565
סה"כ פיצויים בגין ליקויי בניה 31,424 ש"ח.
פיצוי בגין נזק בלתי-מוני 7,500 ש"ח.
3. הנתבעת תשלם לתובעים את הסכומים שנפסקו לעיל בצרוף הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל. סכומי ירידת הערך הנקובים בדולר - ישולמו על בסיס השער היציג ליום הגשת