

## 7. ירידת ערך

## 1. מהי ירידת הערך בגין הסתרת נוף?

ת"א (חי') 18003/03 איל ניסים נ' אנגל ג'נרל דיבולפרס בע"מ, תק-של 2007(2)19391.

נפסק מפי כב' השופט אברהם אליקים:

"מבוא

1. התובעים רכשו מהנתבעת בית מגורים הנמצא במגרש מס' 82-82 אשר ברח' הערבה 78 בעיר מעלה אדומים. מאחר ולטענתם נגרמו לבית ליקויי בניה וכן ירד ערכו בשל הסתרת נוף וליקויים אחרים, הם הגישו כנגד הנתבעת תביעה כספית בסכום של 200,000 ש"ח, המורכב מסכום של 35,000 ש"ח בגין ליקויי הבניה, סכום של 115,000 ש"ח בגין הסתרת נוף ו-50,000 ש"ח ירידת ערך בגין ליקויים אחרים, התביעה הוגשה לבית-משפט השלום בירושלים.

2. הנתבעת כפרה בחבות, טענה להיעדר סמכות מקומית והגישה הודעה לצד ג' כנגד מי שביצע עבודות קבלניות באתר. מאחר וצד ג' לא התגונן ניתן כנגדו פסק-דין מותנה לתשלום כל סכום שייפסק כנגד הנתבעת.

3. בשל היעדר סמכות מקומית הועבר התיק לבית-משפט השלום בחיפה ולשם קידום המחלוקות בתיק מונה כמומחה מטעם בית-משפט המהנדס מר אחי קליין אשר בדק את הליקויים והגיש חוות-דעת לתיק בית-משפט, חוות-דעת (במ/1) שהוגשה בהסכמה ללא חקירות נגדיות. יצויין כי המומחה השיב גם לשאלות הבהרה שהתקבלו כמוצג (במ/2) והעתקן נמסר לידי הנאמנות של בא-כוח התובעים אשר התחייב להחזירם לתיק בית-משפט, התחייבות שלא קויימה עד למועד כתיבת פסק-הדין (בתיק בית-משפט נמצא העתק התשובות ללא השאלות ואתיחס לאותן תשובות כפי שהן אוזכרו בסיכומי התובעים).

4. משנקבע התיק לשמיעת הראיות, מטעם התובעים העידו שני התובעים כעדי התביעה, מטעם הנתבעת העידו מר בשן בן ציון מנהל אבטחת איכות אצל הנתבעת והגב' מיכל לוי מנהלת מערך דיירים, לאחר-מכן סיכמו הצדדים טיעוניהם בכתב.

כרונולוגיה

5. ביום 21.11.97 פנו התובעים בבקשה לרכישת הדירה, באותו מעמד קבלו את נוסח ההסכם שייחתם, נספחו ותוכניות מכר (נספח א' לתצהיר הנתבעת ונספח א' לסיכומי התובעים).

6. ביום 30.11.97 רכשו התובעים את הדירה מהנתבעת (ההסכם עצמו לא צורף על-ידי מי מהצדדים, התובעים צירפו לסיכומיהם כנספח א' מסמך לא חתום הנחזה כטיוטת ההסכם).

7. ביום 29.11.98 בדק את הדירה והבניין, מר יעקב עירן המומחה מטעם התובעים (חוות-דעתו צורפה כנספח

ב' לסיכומי התובעים או כנספח א' ל-ת/1).

8. ביום 10.12.98 או סמוך לאחר-מכן פנו התובעים לנתבעת בצירוף חוות-דעת המומחה מטעמם (נספח ב' לתצהיר הנתבעת).

9. ביום 27.1.99 השיבה הנתבעת לפניית התובעים (נספח ג' לתצהיר הנתבעת).

10. ביום 25.7.99 נמסרה החוקה בדירה ונערך פרוטוקול מסירה (נספחים ד'-ה' לתצהיר הנתבעת).

11. ביום 22.8.99 בדק מומחה התובעים בדיקה נוספת וערך חוות-דעת נוספת (נספח ג' לסיכומי התובעים, נספח ב' ל-ת/1).

12. ביום 6.10.99 שלחו התובעים את חוות-דעת הנוספת לנתבעת (נספח ו' לתצהיר הנתבעת).

13. ביום 26.10.99 בדקה הנתבעת טענות התובעים וביום 9.11.99 שלחה תגובתה (נספח ז' לתצהיר הנתבעת).

14. ביום 23.6.00 הודיעה הנתבעת כי בכוונתה לערוך פרוטוקול התיקונים הדרושים לשנת בדק (נספח ח' לתצהיר הנתבעת).

15. ביום 12.7.00 נערך פרוטוקול תיקוני שנת בדק (נספח ט' לתצהיר הנתבעת).

16. ביום 25.2.01 פנו התובעים לנתבעת בדרישת פיצויים (נספח י' לתצהיר הנתבעת).

17. ביום 6.3.01 השיבה הנתבעת לפניית התובעים (נספח י"א לתצהיר הנתבעת).

18. ביום 7.5.01 הודיע בא-כוח התובעים כי תוגש תביעה (נספח י"ב לתצהיר נתבעת).

19. ביום 15.5.01 השיבה הנתבעת להודעת התובעים (נספח י"ב לתצהיר נתבעת).

20. ביום 17.10.01 פניית תובעים (נספח י"ג לתצהיר נתבעת).

21. ביום 30.10.01 תגובת נתבעת (נספח י"ג לתצהיר נתבעת).

22. ביום 15.11.01 ביקר השמאי מטעם התובעים בדירה (חוות-דעתו צורפה כנספח ל-ת/1).

23. ביום 30.9.02 הוגשה התביעה. השאלות הטעונות להכרעה כפי שהוגדרו למעשה על-פי סיכומי הצדדים

24. השאלה בעלת המשקל הכספי המרכזי הינה שאלת ירידת ערך בגין הסתרת נוף ושאלה זו מורכבת מהשאלות, האם הובטח לתובעים נוף מדברי כחלק מההסכם, האם בפועל מוסתר הנוף ומה גובה ירידת הערך בגין נושא זה.

25. השאלה האחרת הינה מהם הליקויים שנגרמו לדירה, ליקויים שיש לייחסם לאחריות הנתבעת, תוך התייחסות

ש'. לא צריך להיות מומחה כדי לראות שהבניין שלפניכם ואני מפנה לתוכנית העמדה יש לפניכם בית לא במרווחים של ק"מ אלא בסמוך מאוד ומה שמפריד ביניכם הוא שביל צר מאוד שכל אדם מן הישוב יכול לראות שהרוחב שלו הוא חלקיק מגודל הבית כלומר הוא נמצא במטחוי יד. מדוע לא ביקשתם לקנות את הדירה בבניין הקידמי שלא חסום שום דבר מבחינת נוף?

ת. היו לי ילדים קטנים באותה תקופה שנה וחצי ושלוש. היה לי חשוב שלא אצטרך לרדת עם סל קל ועגלות למטה. הגישה לבית היתה לי מאוד חשובה...'

30. כלומר לתובעים היו סדרי עדיפויות (דרך הגישה לבית שהיתה חשובה מהנוף) אשר משום מה שונו בדיעבד לאחר בחירת הדירה הספציפית במעמד ההתקשרות. כל המידע בדבר אופן העמדת הבתים בפרוייקט ומיקומם היה ידוע לתובעים בטרם החתימה על ההסכם, הם חתומים גם על תוכנית ההעמדה (נספח 2, עמ' 4 לתצהיר הנתבעת). התובעים בחרו במודע את דירתם הספציפית כשהם יודעים עוד בטרם חתמו על ההסכם כי תבנה שורת בתים בקדמת השורה בה נבנה ביתם.

31. לאור האמור לעיל הנני קובע כי לא היה פגם כלשהו במצגים שהוצגו לתובעים על-ידי הנתבעת. לתובעים היה מלוא המידע והאפשרות לבדוק כל דבר הקשור ברכישת הדירה עובר לחתימה על ההסכם והנתבעת קיימה את כל התחייבויותיה בנושא זה ודי בכך כדי להביא לדחיית מרכיב זה בתביעת התובעים.

האם הוכחה הסתרת נוף אמינות התובעים וקבילות הקלטת ת/3?

32. למעלה מן הצורך, בהנחה כי הובטח לתובעים נוף מדברי (הנחה שלא הוכחה) אבהיר כי לא רק שהתובעים לא הוכיחו מהו הנוף הנשקף בפועל מביתם, הם הגיעו לבית-המשפט במגמה להסתיר מבית-המשפט את האמת. אי-ההיצמדות לפרטים הנכונים בלטה כבר מעיון בתצהירו של התובע (ומהשמטת נספחים מהותיים מאותו תצהיר). התובע בסעיף 28 לתצהירו מתאר כי:

'ובמעמד קבלת החוקה איימו עלי נציגי חברת אנגל שאם לא אחתום כי קיבלתי את הבית לשביעות רצוני המלאה וכי אין לי טענות הרי שלא אקבל את החוקה בבית.'

בחקירתו הנגדית של התובע כמתואר בעמ' 7-6 הסתבר כי הצהרתו בנושא זה אינה נכונה.

ש'. מפנה אותך לסעיף 28 לתצהירך: 'במעמד חתימת החוקה...'

ת. אמת ויציב.

ש. אתה יכול להפנות אותי למסמך או מכתב שהוצאת לחברת אנגל המתאר את זה שאיימו עליך במעמד קבלת המסירה? לא...

ש. איך מסתדרת הטענה שלך שאנגל איימו עליך במעמד החתימה ואתה אישרת שקיבלת את הדירה לשביעות רצונך עם העבודה שאנו רואים שבמעמד המסירה גם לא אישרת שקיבלת לשביעות רצונך ועוד הגדלת והוספת ליקויי בניה שמצאת באותו מעמד, איך זה מסתדר?

לחוות-דעתו של מומחה בית-משפט. יצויין כי חוות-דעת המומחה מאומצת על-ידי התובעים בסיכומיהם, בעוד שהנתבעת חולקת רק על סעיף 10 לחוות-דעתו של המומחה.

26. בשאלת גובה הפיצוי בגין הליקויים יש לבחון טענת הנתבעת, האם להוסיף לסכומים מע"מ, האם יש להפחית כטענת הנתבעת 50% משיעור הליקויים בשל רשלנות תורמת ואי-הקטנת נזק, האם לנתבעת הזכות לביצוע התיקונים והאם זכאים התובעים לפיצוי בגין עגמת-נפש ולהחזר הוצאות.

דיין

הסתרת נוף

האם היה מצג שווא בנושא נוף?

27. התובעים טוענים כי סוכני המכירות של הנתבעת הציגו בפניהם מצג שהסתבר כי הוא מצג שווא לפיו מבינים החדש יוכלו להנות מנוף מדברי קסום. הם מפנים לפרסום מטעם הנתבעת (נספח ו' לסיכומיהם). פרסום הנושא את הכותרת 'מה יכול להיות יותר טוב מנוף בלי סוף' והמזכיר כי במקום 'נוף מרהיב של מדבר יהודה', הפרסום כולל כנראה צילום של דגם מדגמי האתר. לטענת התובעים הובטח להם כי המרחקים בפועל בין הבתים יהיו גדולים ללא חשש לצפיפות. על-מנת להמחיש העובדה כי לא ניתן היה ללמוד על שיתרחש מהתוכניות, התובעים מפנים לחוות-דעתו של מומחה בית-המשפט שמתאר את תוכנית העמדת הבניינים כתוכנית 'בקנה-מידה קטן שאינו מאפשר בדיקת המידה'.

28. אבהיר כי לטענת התובעים בדבר הנוף המובטח אין ביטוי כלשהו במסמכי ההתקשרות בין הצדדים. אם ייחסו התובעים לנושא זה חשיבות עובר להתקשרות, הייתי מצפה מהם כי יבקשו להזכיר הנושא בבקשה לרכישת הדירה (נספח א' לתצהיר הנתבעת) אשר נערכה בשלב המשא-ומתן בין הצדדים ולכל המאוחר היה מקום להזכירו בחווה ההתקשרות. אשוב ואזכיר כי משום מה לא צורף לתצהירי התובעים (או לסיכומיהם) חווה ההתקשרות שהינו המסמך המרכזי בתיק זה, אך מטיטת החווה - נספח א' לסיכומי התובעים הכוללת הערות בכתב-יד ניתן לראות כי התובעים הביעו עמדה במהלך המשא-ומתן בנושאים שנראו להם חשובים כגון סעיף 14.6 שנמחק וכי בעמ' 1 לאותו הסכם נרשם כי התובעים ראו "את הסביבה" ובדקו המסמכים והתוכניות ומצאו אותם לשביעות רצונם.

29. מנושא הנוף שישתקף מדירתם בחרו התובעים להתעלם במעמד ההתקשרות, ראה עדותו של התובע כמתואר בעמ' 6:

ש'. כלומר חשוב מאוד. יש לך הסבר מדוע בכל מסמכי ההסכם שעליו אתה חתום לא נזכר דבר וחצי דבר ביהם להתחייבות לנוף כלשהו?

ת. אתה שואל אותי? לא מוזכר.

ש. כאשר קניתם את הדירה קראת את ההסכם?

ת. קראתי את ההסכם.

ההסבר להתעלמות התובעים מנושא הנוף ניתן במהלך החקירה הנגדית של הנתבעת כמתואר בעמ' 12:

לירידת הערך בגין הסתרת הנוף, כינויה "הגורם העיקרי" אינו יכול לשמש תחליף לקביעה מפורשת מצידו של המומחה.

40. זה השלב לסטות מנושא הסתרת הנוף ולהפנות לסעיף 15.5 לחוות-דעתו של מומחה בית-משפט שהוגשה בהסכמה וללא חקירה נגדית ולפיה:

'אין לדעת מקום למינוי שמאי לקביעת ירידת ערך באשר לאחר ביצוע התיקונים לא תהיה לדירה ירידת ערך.'

מומחה בית-משפט גם מסביר בחוות-דעתו (עמ' 5, סעיף 2) כי בנושא המרחק בין הבניינים יש התאמה לתוכנית ואין ליקוי הנדסי.

41. אמור מעתה, על-פי קביעות מומחה בית-המשפט לא נגרמה ירידת ערך לדירה ואם היתה יכולה להיגרם ירידה שכזו, היא היתה נגרמת רק בנושא הפרת החוזה בעניין הסתרת הנוף.

42. על-פי סעיף 3.14 לחוות-דעתו של השמאי מר פטל הוא מייחס לכאורה להסתרת הנוף ירידת ערך של 5% אלא שבהגיעו לסוף חוות-דעתו הוא בוחר להתייחס למכלול כל הליקויים כמיקשה אחת ומעריכם בהערכה גסה שבין 5% לבין 15% והוא ממשיך וקובע באופן שרירותי כי ירידת הערך הינה בשיעור של 10% מבלי לציין מהו חלקה של הסתרת הנוף במספר שרירותי זה ומכאן שלא הוכיחו התובעים מה גובהה של ירידת הערך בגין הסתרת הנוף.

43. לכך אוסיף כי מעיון בחוות-דעתו של השמאי מר פטל נראה כי הדרך בה הגיע לקביעתו אינה דרך המקובלת בחוות-דעת שמאיות. השמאי לא בדק מחירי דירות לצורכי השוואה, הוא הגיע למסקנתו תוך התייחסות לפסק-דין של בית-משפט השלום משנת 1993: שהעתקו לא צורף אך מיותר לציין כי קביעה עובדתית של בית-משפט בתיק אחר אינה יכולה לשמש נקודת ייחוס ודי בשנים הרבות שחלפו מהדיון באותו תיק משנת 1993 כדי להצביע כי אותה נקודת ייחוס אינה יכולה לשקף נאמנה את שווי ירידת הערך במקרה זה.

44. לסיכום נושא זה - התובעים לא הוכיחו קיומו של מצג שווא בנושא הנוף, לא הוכיחו מהו הנוף הנשקף מדירתם ולא הוכיחו שיעורה של ירידת הערך לו אכן היתה מופרת התחייבות הנתבעת בנושא זה ולכן התובעים לא זכאים לפיצוי כלשהו בנושא הסתרת הנוף. הליקויים אשר באחריות הנתבעת

מומחה בית-המשפט

45. מומחה בית-המשפט העריך את הליקויים בדירת התובעים כמתואר בחוות-דעתו במ/1 בסכום של 11,000 ש"ח ולאחר קבלת שאלות ההבהרה הוסיף להערכתו 1,000 ש"ח נוספים ובסה"כ עומד שיעור הליקויים על 12,000 ש"ח.

46. חוות-דעתו של המומחה הוגשה בהסכמה וללא חקירה נגדית ודי בכך כדי לאמצה במלואה. התובעים בסיכומיהם לא חולקים על קביעה זו.

47. בסעיף 10 לחוות-דעתו קבע מומחה בית-המשפט כי דלת האלומיניום למרפסת השירות הותקנה בניגוד לכלל הגיון הנדסי באופן שגוי לחלוטין כך שנוצר מעבר מודרג

ת. מה אתה רוצה שאני אגור ברחוב. הם אמרו לי אין בעיה לא תחתום הם ימשכו את זה עוד 5 חודשים ואין להם שום בעיה. את זה אמרה לי נטלי גורה המהנדסת שלכם.

33. אולי זו הסיבה מדוע בחר התובע להתעלם מפרוטוקול המסירה (נספח ה' לתצהיר הנתבעת) ולא לצרפו כלל כחלק מתצהירו - כאילו לא היה. עיון באותו פרוטוקול מראה כי התובעים לא ויתרו על טענה מטענותיהם, הם גם לא אישרו כי הדירה התקבלה לשביעות רצונם כהצהרת התובע בתצהירו ומיותר לציין כי קרבן למעשה איום לא מוסיף הערותיו על גבי פרוטוקול המסירה כפי שעשה התובע במקרה זה.

34. אך יותר מכל בלט עיוות האמת בקלטת ת/3 שצולמה על-ידי התובע, גם אם אתעלם מטענות הנתבעת באשר לאי-העמידה בתנאי הקבילות, שוכנעתי כי התובע בצורה מגמתית צילם את הנשקף מחלון דירתו כשהוא מתכופף, מצלם מחלקו התחתון של החלון כשהוא מעמיד מצלמתו בגובה המותניים!!!, או כשהוא מצלם תמונות במרתף מבלי להזכיר ולו ברמז כי מדובר במרתף. העובדה כי התובע בחר במכוון שלא לצלם הנשקף מחלון דירתו בגובה עיני המתבונן כשהוא עומד בעמידה סבירה יוצרת חוקה כי נקודת מבט זו אינה תומכת בטענות התובעים.

35. אציין כי בנושא גובהו של החלון התחתון בחר התובע בעדותו (עמ' 2-4) למסור מידע לא נכון, שנסתר גם בעדות התובעת (עמ' 9-10) וגם בעדות מר בן ציון בשן (עמ' 14). לכך אוסיף כי לא מנעתי מהתובעים לאחר שמיעת עדותם להציג מידע עובדתי אחר באשר לגובה החלק התחתון של החלון דרכו בוצעו הצילומים והם בחרו שלא לנצל הזדמנות זו.

36. צפיתי בקלטת המגמתית ושוכנעתי כי המימצא היחיד שניתן לקבוע על פיה הוא כי התובעים ניסו לעוות את האמת באמצעות תרגילי צלום מבחינת זוויות הצילום, גובה הצילום ועריכת "zoom" תוך עיוות הנתונים. הקלטת אינה כוללת צילום של הקומה העליונה של הדירה ושל הנשקף מחלונות קומה זו והקלטת כוללת צילומים מקומת המרתף בה לא אמור להשתקף נוף.

37. הנני קובע כי הצילום בקלטת נעשה בצורה מכוונת באופן שאינו משקף את המציאות ולכן משקלה הראייתי אפס.

שיעור ירידת הערך בנושא הנוף

38. גם אם היתה מוכחת התחייבות הנתבעת לכלול נוף כחלק מההתקשרות וגם אם היה מוכח כי הנוף הוסתר - שני נושאים שלא הוכחו, כשלו התובעים בהוכחת גובה ירידת הערך בגין הסתרת אותו נוף.

39. ירידת ערך הינו נושא הטעון הוכחה על-ידי חוות-דעת מומחה. התובעים מסתמכים בנושא זה על חוות-דעתו של השמאי יעקב פטל שצורפה כנספח ל-1/ והם טוענים בסיכומיהם כי 'הסתרת הנוף הינה הגורם העיקרי לירידת הערך', הגדרה בעייתית לכשעצמה שלא מופיעה בחוות-דעת המומחה ואבהיר כי לגרסת התובעים בתביעתם ערך הדירה ירד משתי סיבות, ליקויים שונים והסתרת נוף אלא שאין לתובעים חוות-דעת המתייחסת בצורה ממוקדת רק

השיבה הנתבעת כי הינה:  
 'נכונה לתיקון כל פגם או ליקוי שהינו באחריותה ותעשה כל אשר ביכולתה על-מנת שבצוע התיקונים יעשה לשביעות רצונם של התובעים', (נספח י"א ל-נ/2)  
 אין מחלוקת כי בעקבות אותה התכתבות בוצעו בחודש אפריל 2001 תיקונים בבית התובעים (ראה סעיף 4 למכתב בא-כוחם - נספח י"ב ל-נ/2), וגם מפרוטוקול שנת הבדק ופרוטוקול המסירה (נספחים ה' ו-ט' לתצהיר הנתבעת) והשוואתם לחוות-דעת מומחה בית-משפט ניתן לראות כי הנתבעת ביצעה תיקונים שאף אושרו בחתימת התובעים על גבי פרוטוקול שנת הבדק.  
 54. לנתבעת עומדת זכותה לתיקון הליקויים לפי סעיף 24 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ועל-פי סעיף 10.17 להסכם, זכות שהוכרה גם בפסיקה. ראה פסק-דינה של כב' השופטת נאור ב-ע"א 656/99 ד"ר עדה בר שירה נ' מעונות ובניין בע"מ, תק-על 2003(2) 1188:  
 'הנה כי כן, השאלה מתי זכאי הקבלן לתקן בעצמו את הליקויים (או ליתר דיוק, מתי זכאי הוא לשלם רק את העלות שהיה עולה לו התיקון), איננה שאלה שיש לה תשובה חד-משמעית. הכל תלוי בנסיבות המקרה. כך, למשל, נפסק שכאשר בעל דירה מסרב לאפשר לקבלן לתקן, הפיצוי יחושב על-פי עלות התיקון לקבלן (ע"א 7799/01 יורם סלים ואורלי ברזילי ואח' נ' שרכיב בע"מ, פ"ד נו(5) 725'.  
 ההלכה המרכזית בנושא נקבעה ב-ע"א 472/95 זכריה זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נו(2) 858 על-ידי כב' השופט טל ולפיה:  
 'ואולם, ועיקר, השאלה, אם יש לאפשר למוכר לתקן או לחייבו בפיצויי תיקון, תלויה בעובדות של כל עניין... אמנם, במקרה מתאים יש לתת למוכר אפשרות לתקן את הניחן לתיקון, הן על-פי המדיניות המשפטית הרצויה ובוודאי כאשר הדבר מתחייב מכוח הדין. אך במה דברים אמורים, כאשר המוכר מודה בליקויים וכאשר נכונותו לתקן היא רצינית'.  
 ולכן אוסיף את המיתווה שהותווה ב-ע"א 8939/01 חיים אביצור ואח' נ' הפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ, תק-על 2003(3) 975, 979:  
 'כאשר ניתנה לקבלן הזדמנות לתקן את הטעון תיקון, והוא ביצע זאת באופן חלקי, תוך סחבת בלתי-סבירה או באיכות שאינה נאותה, אין מקום לכפות על רוכש הדירה ליתן לקבלן הזדמנויות חוזרות ונשנות לבצע תיקונים שכבר ניתנה לו הזדמנות לבצעם'.  
 55. מההתכתבויות השונות ומהתנהגות התובעים (עוד לפני מסירת החוקה ולאחריה) הנני קובע כי התובעים הפרו חובתם לאפשר לנתבעת לתקן הליקויים - ליקויים מעטים בסופו של יום ולכן זכאית הנתבעת כי עלות התיקונים תקבע כעלותם לנתבעת, כפי שלמעשה נקבע בחוות-דעת מומחה בית-המשפט.  
 פיצוי בגין עגמת-נפש  
 56. התובעים בחרו שלא לנקוב בכתב התביעה בסכום הנתבע בגין מרכיב זה (ראה סעיף 42 לכתב התביעה)

של כ-35 ס"מ, הנתבעת בסיכומיה חולקת על מסקנות המומחה אך מאחר והמומחה שמונה על-ידי בית-משפט הינו מומחה ניטרלי שביקר במקום ותאר הליקוי כליקוי ביצועי הפוגע "בשימוש היומיומי בדירה" הנני סבור כי התובעים זכאים להנמכת המעבר בעלות שנקבעה על-ידי המומחה ולכן הנני מאמץ חוות-הדעת במלואה ועל הנתבעת לשלם לתובעים את הסכום של 12,000 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום חוות-הדעת, 21.6.04.  
 48. הנתבעת טוענת כי אין לחייב אותה בסכום המע"מ אשר היה ניתן לקוון כמס תשומות, אילו היה מתאפשר לה לבצע התיקונים. למרות שמבחינת דיני המס צודקת הנתבעת, אך בהתאם להלכת בית-המשפט העליון זכאים התובעים כי לסכום שייפסק לזכותם יתווסף מע"מ ואפנה לפסק-דינו של כב' השופט אור ב-ע"א 10944/02 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' שושי ואלברט אוחנה, פ"ד נח(3) 673, 679-680 (2004):  
 'ב-ע"א 1772/99 זכריה זלוצין ו-67 אחרים נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נו(4) 203 נקבע כי כאשר דיירים זכאים לפיצויי תיקונים, זכאים הם ממילא גם למע"מ. כך יש לנהוג גם בענייננו'.  
 49. לטענת הנתבעת השתהות התובעים ומניעת ביצועם, הביאה להחמרת הליקויים והגדלת הנוק ולכן יש לטענתה להפחית 50% מעלותם - נושא זה הינו נושא שבמומחיות וטענה זו לא הוכחה ולכן לא יופחת סכום עלות התיקונים.  
 זכותה של הנתבעת לתיקון הליקויים  
 50. בדיקת התנהגות הצדדים על-פי המסמכים (הלא מעטים) שהוחלפו ביניהם "בזמן אמת" מצביעה על שתי מגמות סותרות. בעוד שהתובעים לכל אורך הדרך נערכים לנהול תביעות ודרישת פיצויים, כל פניה של התובעים נענתה עניינית תוך זמן קצר ותמיד עם הצעה לבדוק טענות התובעים. יצוין כי גם בנושא זה בחרו התובעים שלא לצרף לתצהיריהם מסמך כלשהו המתעד את ההתכתבויות שבין הצדדים.  
 51. התובעים התנהגו במהלך ההתקשרות בתיק זה באופן המעורר תהיות, עוד בטרם נמסרה להם החוקה בדירה, כאשר 'הבית נמצא במצב שלד' כמתואר במכתבם (נספח ב' ל-נ/2) כבר נשלח למקום בהחבא מומחה מטעמם, אשר הכין חוות-דעת לבניין בהקמה! חוות-דעת שנשלחה לנתבעת סמוך לאחר הכנתה ביום 10.12.98. הנתבעת הבהירה לתובעים בתשובתה מיום 27.1.99 (נספח ג' ל-נ/2) כי הבדיקה באתר ללא תאום עימה מהווה הפרת ההסכם, אך היא הסבירה כי בכוונתה לבדוק הטענות לגבי ביצוע השלד.  
 52. תוך פחות מחודש ממסירת החוקה בדירה כבר ביקר בה בשנית המומחה מטעם התובעים והכין חוות-דעת שניה וזאת בתחילתה של שנת הבדק!  
 53. גם שהודיעו התובעים באמצעות בא-כוחם על כוונתם לנקוט בהליכים משפטיים במידה ולא יקבלו 100,000 ש"ח "לכל הפחות" בגין ליקויים שכיום ידוע כי הוערכו על-ידי מומחה בית-משפט ב-12,000 ש"ח בתוספת \$50,000 בגין ירידת ערך שהסתבר שאינה קיימת כלל (נספח י' ל-נ/2),

הוצאות, למעט השבת שכר-טרחתו של המומחה אחי קליין והנני מחייב הנתבעת להשיב לתובעים את שכר-הטרחת ששולם על ידם למומחה מר אחי קליין שמונה על-ידי בית-המשפט, הסכום ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום התשלום ועד ליום ההשבה בפועל.

59. הצד השלישי לא התגונן כנגד ההודעה. ביום 14.5.03 ניתן כנגדו פסק-דין המחייבו לשפות הנתבעת בגין כל סכום שתחוייב לרבות החזר אגרה בסך ש"ח 544 ושכר-טרחת ולכן הנני מחייב את הצד השלישי לשלם לנתבעת את הסכום של 12,000 ש"ח בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 21.6.04 ועד ליום התשלום בפועל ולהשיב לה את שכר-טרחת המומחה מר אחי קליין (הן את החלק ששולם על ידה והן את החלק שהיא משלמת לתובעים), בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק."

ולמרות שמדובר במרכיב כספי, לא שולמה בגינו אגרה, די בכך כדי להביא לדחיית זכות התובעים לפיצוי כלשהו בנושא זה. למען הסדר אבהיר כי גם אם היו נוקבים התובעים בסכום ספציפי, לאור קביעת מומחה בית-המשפט בדבר שיעורם וטיבם של הליקויים, ליקויים קטנים ביותר אשר היו נמנעים לו היו התובעים מאפשרים לנתבעת הזדמנות נאותה לתיקונם הרי שהתובעים לא היו זכאים לפיצוי בגין מרכיב זה.

סיכום

57. הנני מחייב הנתבעת לשלם לתובעים את הסכום של 12,000 ש"ח בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 21.6.04 ועד ליום התשלום בפועל.

58. בשל הפער המשמעותי בין סכום התביעה לסכום שנפסק ובשל האמור לעיל איני סבור כי יש מקום בתיק זה לפסוק לזכות התובעים שכר-טרחת עורך-דין או החזר

## 2. תובענה לליקויי בניה בגין ירידת ערך.

תי"א (פ"ת) 1964/02 שפירא אליהו ואח' נ' גבעת מרום בע"מ ואח', תק-של 2008(1) 6594 (2008).

נפסק מפי כב' כב' השופט אהרן ר' גולדס:

"בפניי תביעה על סך 150,000 אשר הגישו התובעים בגין לקויי בניה שהתגלו בדירתם ובגין ירידת ערך הדירה בשל שטחה הקטן באופן משמעותי מן השטח שהובטח להם במועד הרכישה, וכן עוגמת-נפש וטרחת שנגרמו להם.

1. רקע עובדתי

(א) התובעים רכשו מהנתבעות דירה בפרוייקט "לב המושבה" ברח' רחבעם זאבי (לשעבר רח' נחמיה) 33 בנס ציונה (להלן: "הדירה") וזאת בהתאם לחוזה מכר מיום 17.11.97 (להלן: "החוזה"). לטענת התובעים, התגלו בדירה שרכשו ליקויי בניה ואי-התאמות, להם אחראית הנתבעת והם עותרים לפיצויים בגין נזקים ישירים ועקיפים שנגרמו להם, עקב ליקויי בניה ועקב השטח החסר.

(ב) לכתב התביעה צורפה חוות-דעתו של האדריכל מר עודד גלרון מיום 6.5.99 אשר מצא כי בדירה ליקויי בניה שתיקונים מוערכים בסך של 63,882 ש"ח נכון ליום עריכת חוות-הדעת. וכן חוות-דעת משלימה בה העריך המומחה מטעמם את עלות תיקוני הליקויים במערכת הביוב בסך של 32,526 ש"ח נכון ליום עריכת חוות-הדעת המשלימה.

(ג) מאידך, צירפו הנתבעות לכתב ההגנה את חוות-דעתו של המהנדס יצחק חייט מיום 6.8.02 אשר העריך את עלות תיקון הליקויים בסך של 1,875 ש"ח.

(ד) ביום 20.8.02 מונה, בהסכמת הצדדים, המהנדס יצחק ברמן (להלן: "המומחה"), כמומחה מטעם בית-המשפט

לבחינת ליקויי הבניה הנטענים. מר ברמן ביקר בדירת התובעים ביום 6.11.02. והגיש חוות-דעת מפורטת מיום 17.11.97 בדבר ליקויי הבניה בדירה ועלות תיקונם. על-פי חוות-הדעת, עלות תיקון הליקויים, בהנחה שיבוצעו על-ידי הנתבעות הינה בסך של 14,900 (כולל תוספת עבור פיקוח הנדסי), במקרה של ביצוע עצמי על-ידי התובעים ו/או על-ידי מי מטעמם, העלות תגדל בשיעור של כ-20% ותסתכם בסך של 21,000 כולל מע"מ. בנוסף, מצא המומחה ליקויים שלא ראוי לתקנם, המוערכים בסך 2,500 ש"ח. המומחה העריך את משך הזמן הנדרש לשם ביצוע התיקונים בכ-12-15 ימי עבודה קלנדריים וקבע כי במהלך ביצוע התיקונים לא יהיה צורך בפינוי התובעים מן הדירה.

3. עיקר טענות התובעים

(א) התובעים טוענים, כי לאחר שהדירות נמסרו להם, נתגלו בהן פגמים וליקויי בניה חמורים, הנובעים מתכנון לקוי ו/או מעבודה לקויה ו/או משימוש בחומרים לקויים על-ידי הנתבעות והמהווים סטיות חמורות ומהותיות מהמוסכם בין הצדדים ומהנדרש על-פי דין.

(ב) התובעים טוענים עוד, כי קיים הפרש ניכר בין שטח הדירה כפי שהוצג להם בפרוספקט טרם שרכשו את הדירה, לבין שטח הדירה שנמסרה להם בפועל. שטח הדירה כפי שצויין בחוברות הפרסום היה 145 מ"ר ואילו שטח דירת התובעים בפועל הינו 125.47 מ"ר. לטענתם התובעים, השטח החסר הביא לירידת ערך דירתם.

(ג) בנוסף טוענים התובעים כי הם פנו לנתבעות מספר רב של פעמים, לעניין תיקון הליקויים. וכאשר בוצעו

ויתרו על חקירת המומחים מטעמם.  
(ב) מעמדו של מומחה מטעם בית-המשפט נידון במספר רב של פסקי-דין שבהם נקבע בעקביות, כי בהיעדר סיבה מהותית, יש להעדיפו על פני חוות-דעתם של מומחים מטעם בעלי הדין.

ב-ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' מונטי רבי, תקעל 90(2) 532, נאמר:

'משמנה בית-המשפט מומחה על-מנת שחוות-דעתו תספק לבית-המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית-המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה אלא-אם-כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת.

אכן עד מומחה כמוהו ככל עד - שקילת אמינותו מסורה לבית-המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שיקול-דעתו של בית-המשפט. אך כאמור לא ייטה בית-המשפט לסטות מחוות-דעתו של המומחה בהיעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן.

כן נקבע גם ב-ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על-שם חיים שיבא, פ"ד נו(2) 936, 949; וב-ע"א 02/3134 עיריית רחובות נ' בוטנרו אחזקה ופיתוח (1992) בע"מ, תקעל 2003(2) 4019, שם נאמר:

'עם זאת, כאשר ממנה בית-המשפט מומחה מכריע מטעמו, אך טבעי שהוא יאמץ את ממצאיו, וזאת אם קיימת סיבה כבדת משקל שתניע אותו שלא לעשות זאת, שהרי לכאורה מדובר במומחה ניטראלי, נעדר עניין, וככזה אין סיבה לחשוד בו כי הוא בחר לצדד בעמדה זו או אחרת מטעמים פסולים.'

לא מצאתי, כי במקרה שבפניי אכן קיימים נימוקים כבדי משקל המצדיקים סטייה מקביעותיו של המומחה מטעם בית-המשפט בייחוד כאשר לא נחקר המומחה על-ידי הצדדים ומשכך אני מקבל את חוות-דעתו ומעדיף אותה על פני חוות-הדעת של המומחה מטעם התובעים מר גלרון ועל פני חוות-הדעת של המומחה מטעם הנתבעות מר חייט. אני מוצא כי חוות-הדעת של המומחה ברמן הינה אויביקטיבית ונעשתה בצורה תקינה ובלתי-מגמתית, למרות טענותיו של בא-כוח התובעים נגדה. דווקא חוות-הדעת מטעם התובעים נראית מגמתית ובלתי-ריאלית וזאת לאחר שחוות-הדעת הראשונה שנערכה עבורם על-ידי המהנדס גנישב מחברת טרמינל לא מצאה חן בעיניהם.

(ג) הנתבעות טוענות, כי יש לאפשר להן ביצוע תיקונים במקום לחייבן בתשלום פיצויים. בהלכה הפסוקה נקבע כי, יש לתת למוכר הזדמנות לתקן את הליקויים בדירה, כאשר הוא מודה בקיומם וכאשר נכונותו לתקן את הליקויים רצינית מפסיקת בית-המשפט העליון (ע"א 472/95 זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נו(2) 858), עולה, כי השאלה אם לאפשר לקבלן לבצע תיקון ליקויים הינה שאלה הנתונה לשיקול-דעת בית-המשפט, אשר יכריע בה על-פי מכלול הנסיבות שבפניו, לרבות על-פי עיקרון הקטנת הנזק. מובן, שלא ניתן לכפות על הרוכשים תיקון הליקויים על-ידי הקבלן, אולם כאשר קובעים את גובה הפיצוי, יש לבחון האם בדין מתנגדים הרוכשים לביצוע התיקונים על-ידי הקבלן, או שמא אך מבקשים הם

תיקונים בדירה הרי שתיקונים אלה היו קוסמטיים בלבד ומבלי לספק מענה אמיתי לליקויי הבניה.  
(ד) לאור האמור, טוענים התובעים כי הנתבעות לא עמדו בתנאי החוזה וזאת ביחס לטיב הבניה. במעשים אלו הפרו הנתבעות את הוראות ההסכם והדין ועליהן לפצות את התובעים בגין נזיקיהם.

4. עיקר טענות הנתבעות:

(א) התובעים אינם רשאים להסתמך על "פרסומים שונים", שטח הדירה הוא כמוסכם בין הצדדים מכוח המפרט והתוכניות. השטח שצויין בפרוספקטים הפרסומיים הינו שטח ברוטו כמקובל בענף הבניה והתובעים קיבלו בפועל דירת 5 חדרים בגודל סטנדרטי ולא נגרמה כל ירידת ערך בהשוואה לדירת 5 חדרים אחרת. בנוסף, לתובעת 2, שהינה מהנדסת בניין יש את הכישורים והמומחיות מעבר לאדם הסביר לקרוא ולהבין תוכניות.

(ב) התובעים השתהו בתביעתם באופן המקים מניעות מהעלאת הטענה בדבר אי-ההתאמה בשטח הדירה. התובעים "גילו" מהו שטח דירתם מיד עם קבלת החזקה וזאת בעת קבלת חשבון הארנונה הראשון.

(ג) הנתבעת קיימה את התחייבותיה לבנות את הדירה במומחיות נאותה בהתאם לחוזה המכר אולם, סוכם כי סטיות שאינן מהותיות כהגדרתן בצו מכר דירות מהמפרט או מהתרשימים, לא ייחשבו כהפרת החוזה ולא יזכו את הקונה בכל סעד או זכות תביעה.

(ד) הנתבעת 2 עומדת על זכותה לבצע את התיקונים הנחוצים בדירת התובעים כפי שנקבעו בחוות-דעתו של מומחה בית-המשפט.

דיון והכרעה

5. נזיקיהם הנטענים של התובעים כפי שפורטו בסעיף 23 לכתב התביעה הינם כדלהלן:

תיקון ליקויי בניה

(לפי חוות-דעתו של מר גלרון)	-	106,570	ש"ח
ירידת ערך הדירה לאור הליקויים שנמצאו בה	-	15,000	ש"ח
ירידת ערך הדירה לאור השינוי בשטח הדירה	-	90,000	ש"ח
דיור חלופי בתקופת התיקונים	-	15,500	ש"ח
עוגמת-נפש	-	20,000	ש"ח
שכר-טרחת מומחה	-	2,200	ש"ח
סך-הכל	-	249,270	ש"ח

סכום התביעה הועמד על-סך 150,000 ש"ח מטעמי אגרה. ליקויי הבניה

6. (א) המומחה מטעם בית-המשפט, מר ברמן העריך בחוות-דעתו את עלות התיקונים בהנחה שיבוצעו על-ידי הנתבעות בסך של 14,900 ובמקרה של ביצוע עצמי על-ידי התובעים בסך של 21,000 ש"ח כולל מע"מ. בנוסף, מצא המומחה ליקויים שלא ראוי לתקנם, המוערכים בסך 2,500 ש"ח.

באשר לחוות-דעתו של המהנדס יצחק ברמן, אשוב ואציין כי המומחה מונה על-פי החלטת כ"כ השופט שנלך מיום 20.8.02 בהסכמת הצדדים והצדדים ויתרו על חקירתו וכן

התיקונים לא יידרש פינוי הדירה על-ידי התובעים, לא זכאים התובעים לפיצוי בגין רכיב נזק זה.

ירידת ערך לאור הליקויים בדירה  
 9. אשר לעתירת התובעים לפיצוי בגין ראש נזק זה, הרי שהמומחה מטעם בית-המשפט, מר ברמן לא קבע בחוות-דעתו כי נגרמה ירידת ערך לדירת בעטיים של הליקויים שנמצאו בה ומשכך, אינני מוצא לנכון לפסוק לנתבעות פיצויים בגין ראש נזק זה. יצויין כי ליקויי בניה שעלות תיקונם הוערכה בסך של כ-16,000 ש"ח אינם מקנים ירידת ערך לדירה ובוודאי כאשר התובעים בחרו שלא לשאול מומחה בית-המשפט בשאלות ההבהרה על שאלה בנדון.

סוגיית גודל הדירה  
 10. כאמור לעיל, הנתבעות פרסמו את פרוייקט לב המושבה, בו מצויה דירת התובעים, בין היתר באמצעות פרוספקט שיווקי אשר הוגש על-ידי הנתבעות (וסומן נ/1) על-פי האמור בפרוספקט שטח הדירה הינו 145 מ"ר. בצידו השמאלי של הפרוספקט צויין כי:

הפרטים והתוכניות בחוברת זו הינם למסירת מידע בלבד ואינם מהווים כל בסיס להתחייבות החברה. את החברה מחייבים ההסכם הטכני, לפי חוק המכר שעליו יחתמו החברה והרוכשים.

התובע טוען כי קיים הפרש ניכר בין שטח הדירה כפי שהוצג בפניו טרם שרכש את הדירה לבין שטח הדירה כפי שנמסרה לו בפועל. לטענתו במהלך המשא-ומתן הוצג לו מצג שגוי אשר גובה בפרוספקט השיווקי. התובע ציין בתצהירו כי כאשר פנה למשרד המכירות לא הובהר לו כי השטח שצויין בפרוספקט הינו שטח ברוטו:

'בפרסומים שונים ובין היתר בעיתונות תוארה דירת 5 חדרים בגודל של 145 מ"ר, לאור הפרסומים החלטתי לגשת למשרד המכירות של הנתבעת לקבל פרטים נוספים... סוכן המכירות חזר בפניי על כך שגודל הדירה הינו 145 מ"ר... איש לא טרח להבהיר לי כי שטח הדירה שהוצג בפניי כולל גם שטחים ברכוש המשותף... לא העלתי על דעתי לאחר שקיבלתי פרטים מהנתבעת על גודל הדירה ושטחה, שאני צריך לבדוק את אמיתות המידע נכון למועד החתימה על ההסכם (שהוא בשלב שבו קיבלנו את המפרט והתוכניות), למדוד ולחשב את שטח הדירה באמצעות סרגל מחשב ויועץ טכני, מה עוד שלא ניתן לחשב את שטח הדירה על-פי תוכניות המכר שנמסרו לי ושבהם ישנם מידות חסרות.'

11. (א) כאשר למועד בו גילה התובע כי שטח הדירה אינו 145 מ"ר, התובע שינה גרסאותיו בעניין, כך למשל בסעיף 7 לתצהירו מציין התובע כי:

'הפעם הראשונה בה נודע לי ששטח הדירה קטן מ-145 מ"ר היה בחודש פברואר 1999, בעת שהוזמנו לחתום על חוזה החכירה עם המנהל...'

בעדותו תיאר התובע את הרגע שבו כביכול התברר לו לראשונה כי שטח הדירה אינו 145 מ"ר:

'קיבלנו מכתב לחתום על נסח המינהל... אפשרו לי לקחת הביתה ולחתום ביום ראשון. אני זוכר מצויין כי ראיתי

להתעשר על-חשבוננו.

זכותו של קבלן לדרוש, שיאופשר לו לבצע תיקון ליקויים מכוח הסכמי מכר ומכוח הוראת סעיף 24 לחוק המכר, אינה זכות מוחלטת. משלא מילא הקבלן חובתו במשך זמן ממושך, אבדה זכותו זו (לעניין זה ראה, בין היתר: ע"א 391/80 לסרטון נ' שיכון עובדים, פ"ד לח(2) 237; ע"א 288/80 וינקלר נ' ספיר סודרי חברה לבניין בע"מ, פ"ד לו(2) 365). בבחינת חומר הראיות בכללן, פרוטוקול בית-המשפט לרבות תצהירו ועדותו של מר זיו הנדל, מנהל פרוייקט "לב המושבה" מטעם הנתבעת 2 (עמ' 35 לפרוטוקול הדיון מיום 22.10.07) לא מצאתי כי הנתבעות או מי מטעמן גילו רצון ו/או נכונות לתיקון הליקויים בשעתו, וגם כיום מסייגים הם את רצונם לבצע חלק מהתיקונים שנקבעו בחוות-דעתו של מומחה בית-המשפט. זאת ועוד, לאחר שהתרשמתי כי בין הצדדים קיימת מערכת יחסים מתוחה במיוחד, הגעתי למסקנה, כי לא ניתן יהיה להורות לנתבעת לבצע את התיקונים הדרושים בדירה ועל-מנת להביא לסיום המחלוקת באופן הצודק והיעיל, יהיה מקום להורות על תשלום פיצוי כספי לתובעים.

איי-התקנת סורג בטיחות

7. בסעיף יג(4) לחוות-דעתו של המומחה מטעם בית-המשפט נקבע לעניין איי-התקנת סורג במרפסת השירות: 'על-פי תקנה 2.93 לתקנות התכנון והבניה במתכונתה בעת בניית הבניין ומסירת החזקה בשירה לתובעים נדרשה התקנת אמצעי הגנה בפתחי דירה הנמצאים במרחק קטן מ-4.0 מטר ממפלס הקרקע, כפתח מרפסת השרות בדירת התובעים. בפתח מרפסת השרות הותקנה שבכה מ-GRC (סיבי זכוכית וגבס). על הקבלן להמציא אישור על כך שחומר זה עונה לדרישות תקן 1635 (סורגים לפתחי בניינים) כחומר ראוי לסורג המותקן בפתח דירה.'

חרף העובדה שחלפו למעלה מ-5 שנים מהמועד בו התקבלה חוות-דעתו של מומחה בית-המשפט, לא טרחו הנתבעות להציג אישור כאמור כי GRC עומדת בתקן 1635 ולאור איי-המצאת האישור עליהן לפצות את התובעים בגין עלות סורג המתאים לתקן. בתשובתו לשאלות ההבהרה השיב מר ברמן כי עלות תריס העומד בדרישות התקן בפתח הנדון הינה כ-4,000 ש"ח בעלות קבלן. מאחר ובחוות-דעתו קבע המומחה כי יש להוסיף 20% לעלויות במידה והתיקון יבוצע על-ידי התובעים, אני קובע כי על הנתבעות לפצות את התובעים בגין התקנת סורג המתאים לתקן בסך של 4,800 ש"ח.

לאור כל האמור לעיל, ובהתאם לאמור בחוות-דעתו של מומחה בית-המשפט, אני מחייב את הנתבעות לשלם לתובעים בגין ליקויי הבניה בדירתם את שנקבע על-ידי מומחה בית-המשפט, מר ברמן ובתוספת 4,800 ש"ח בגין עלות סורג התאים לתקן.

דיוור חלופי בתקופת התיקונים

8. התובעים העמידו את תביעתם בפריט זה על סך 15,500 ש"ח. לאור קביעת המומחה מטעם בית-המשפט מר ברמן, בסעיף 8 לחוות-דעתו כי 'בתקופת ביצוע עבודות

קטנה מ-145 מ"ר אולם התובע לא פנה לנתבעות בכדי לברר סוגיה זו ואף לא פנה לאיש מקצוע כלשהו בכדי לאמת את הבדיקה שנערכה על ידו ועל-ידי חבריו.

בא-כוח הנתבעות הציג לתובע מכתב מיום 18.10.98 אשר נכתב לתובע על-ידי מחלקת הגביה בעיריית נס ציונה בעקבות ערעורים שהגישו תושבי השכונה על חיוב בארנונה (נ/3) ובו נכתב כדלקמן:

'הרינו להודיעכם כי חייבנו אתכם במיסי ארנונה על-פי דיווח אגף הנדסה לפי הפירוט כדלקמן:

גודל נכס 137 מ"ר (במקום 144 מ"ר), וזאת החל מיום 9/98'.

לאחר שהוצג לו המכתב האמור, חזר בו התובע מגרסתו הראשונית אשר הופיעה בתצהירו והודה כי כבר באוקטובר 1998 ראה בכתובים כי גודל הדירה אינו 145 מ"ר (עמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 12.3.07).

(ד) התובע נשאל בעדותו מדוע לא העלה את נושא שטח הדירה כאשר התלונן על קיומם של הליקויים בדירתו במכתבים שונים והשיב:

'נושא הליקויים בנפרד ונושא השטח הוא נפרד'. (עמ' 19 לפרוטוקול הדיון מיום 12.3.07)

לאור כל האמור עולה כי על-אף שידע התובע על השוני בשטח הדירה ועל כך ששטח הדירה בפועל קטן ממה שהוצג בפרוספקטים ובפרסומים השונים לא טרח התובע לפנות אל הנתבעות לבידור העניין ובמכתבים שכתב לא העלה כל טענה לגבי עניין זה.

כך למשל, במכתב שכתב התובע לנתבעת מיום 14.9.98 (כשלושה שבועות לאחר שנכנס לדירתו) לא העלה כל טענה לגבי שטח הדירה השונה וגם במכתב שכתב ביום 13.2.99 בו מנה התובע מספר ליקויים ובעיות לא העלה ולו ברמז את טענותיו לגבי שטח הדירה.

התובע העיד כי טרם שחתם על החוזה לא ניהל משא-ומתן ולא העלה כל טענה לגבי החוזה:

'היה שם איש מכירות מקסים ונחמד בשם ארז, הראה לי את החוזה, הוא היה אמין בעיני, הוא אמר שזה חוזה סטנדרטי ושאינ משהו נגדי ואמר לי להסתכל... והאמנתי - חתמתי'. (עמ' 14 לפרוטוקול הדיון מיום 12.3.07)

12. (א) המומחה מטעם בית-המשפט, מר ברמן ציין בחוות-דעתו כי מאחר והטענה בדבר השטח החסר הינה טענה משפטית אין הוא מתייחס אליה אולם ציין לעניין זה כי:

'ממדידה שערכתי בדירה עולה כי כל המידות של כל חלקי הדירה, שנמדדו בין הציפויים/חיפויים שעל הקירות, גדולות ב-0.5-6.0 ס"מ מן המידות המצויינות בתוכנית המכר, וזאת למרות שעל-פי הערה המצויינת בתוכנית המכר 'כל המידות בתוכניות מתייחסות למרחקים בין הקירות לפני הציפויים הסופיים שלהם...' (כלומר המידות בפועל... היו אמורות להיות קטנות מאלו המצויינות התוכנית המכר בעוד בפועל הן גדולות מהן, לעיתים בשיעור משמעותי).

כמו-כן ציין המומחה כי על-פי התקן הישראלי מס' 975

שטח הרצפה 116 מ"ר, אני זוכר איך התחלתי, הלב שלי דפק מהר. פעם ראשונה שיש בעיה עם השטח, היו לי הפרעות עצביות בלב, ביום א' חתמתי והבאתי למנהל...' (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 12.3.07)

(ב) בא-כוח הנתבעות הציג בפני התובע מכתב שכתב האחרון לנתבעת 2 ביום 1.12.98 (נספח ג') בו התלונן על הליקויים הקיימים, ובו ציין בין היתר כי:

'הפרוספקט... מציין בפירוט את שטח הדירה כ-145 מ"ר בבדיקה שערכנו השטח הינו 120 מ"ר... ואתם כבר יודעים שהפרוספקט מחייב...'

היינו שהתובע לא גילה לראשונה כי שטח הדירה האמיתי אינו כפי שצויין בפרוספקט במועד החתימה על חוזה החכירה בפברואר 1999 אלא ידע על כך מספר חודשים קודם.

לאחר שנשאל התובע לפרש הסתירה שינה התובע גרסה פעם נוספת כי כבר בפעם הראשונה שנכנס לדירה התרשם כי שטח הדירה אינו 145 מ"ר:

'כאשר נכנסתי לדירה פעם ראשונה... התרשמתי מכך שהדירה קטנה מ-145 מ"ר. חזרתי למשרד המכירות, אמרתי כי הדירה נראית לי קטנה ממה שאני מצפה, 145 מ"ר. שאלתי מה הם אומרים על זה.

יש הבדל גדול אם אני רואה מסמך כתוב על-ידי המנל שבו כתוב 116 מ"ר שטח רצפה לבין הערכה או בדיקה שלי... התרשמתי בפעם הראשונה כי הדירה קטנה ממה שהוצגה. יש הבדל בין התרשמות שלי למסמך מחייב כתוב של המנהל ששם ראיתי 116 מ"ר'. (עמ' 16 לפרוטוקול הדיון מיום 12.3.07)

(ג) תיאור העובדות בצורה זו, הועלה לראשונה בעדותו של התובע ולא נטען קודם-לכן במסגרת כתבי הטענות, התובע לא דייק, איפוא, בעדותו בעניין זה, בלשון המעטה. הדבר מערער את אמינותו. אף אם אקבל את גרסתו זו, כאילו כבר בפעם הראשונה שנכנס לדירה סבר התובע כי הדירה קטנה ממה שהוצג לו, הרי שהדבר רק פועל לרעתו שכן אם התרשם כי גודל הדירה קטן באופן משמעותי מ-145 מ"ר היה עליו לבדוק זאת ומשלא עשה כן, לא במעמד הצגת הדירה לראשונה, ולא מאוחר יותר במעמד החתימה על חוזה המכר, אין לו להלין, אלא על עצמו. כאשר נשאל התובע בחקירתו מהן הבדיקות שנערכו אותם הזכיר בנספח ג' שנכתב על ידו השיב התובע:

'ש. כתבת במסמך הזה 'מבדיקות שערכנו השטח הינו 120 מ"ר' מה הבדיקות? ת. ויזואליות.

ש. מי ערך אותן? ת. אני.

ש. אמרת ערכנו.

ת. ...ערכנו לקחתי חבר... שיעץ לי, הבאתי שני חברים שיעצו לי בקשר לדירה...

ש. איזה בדיקה ערכת לעניין המטרוז'?

ת. אני חושב שספרנו מרצפות. קשה לספור, אפשר להעריך.'

היינו שכבר לאחר אותן בדיקות גילה התובע כי הדירה

שושי ואלברט אותנה ואח', פ"ד נח(3) 643 ב'00/9085 שטרית ואח' נ' אחים שרכט חברה לבניין בע"מ, פ"ד נז(5) 462 ב'02/8913 מלכה ואח' נ' שיכון עובדים בע"מ, לא יושמה הלכת צמיחות על-אף ששטח הדירה שנמסרה לא היה כשטח הרשום בפרוספקט ונקבע כי משצורף תשריט לחוזה, ממנו ניתן בנקל לברר את השטח כפי שהוא מופיע בתוכנית בלא הסיוע של איש מקצוע, הרי שנחשב גודל שטחה של הדירה המתבטא בתוכנית כגודל המתחייב בחוזה. כך אף גם כאשר חלק ממידות החדרים והחללים בדירה לא היו רשומות בתשריט.

מידותיהם של חלק מן הפרוזדורים וחדרי המקלחת אינן מופיעות בתוכניות המצורפות להסכם... ולא נקבע בהן שטחו של כל חדר (אך ניתנות מידותיו של כל חדר). אף-על-פי-כן... חישוב שטח החדרים במקרה בו אנו עוסקים מצריך מכפלה פשוטה של אורך ורוחב החדרים. אני סבור כי מדובר בחישוב פשוט יחסית, שהקונה הסביר מסוגל לעשותו. לעניין המידות אשר אינן מסומנות במפורש, אין קושי לחשב גם אותן נוכח זאת שהתוכנית היא לפי קנה-מידה נתון (1:100). בנסיבות אלה, מדובר בחישוב אשר אינו מצריך התערבותו של בעל מקצוע ואשר יכול היה להיעשות על-ידי כל אחד מן הרוכשים. (דברי השופט אור ב'ע"א 10944/02 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' שושי ואלברט אותנה ואח', פ"ד נח(3) 643)

במקרה דנן, כפי שמציין המומחה ברמן, ניתן לחשב בנקל ובקירוב רב מאוד את שטח הדירה והדברים מקבלים משנה תוקף כאשר מדובר בתובעת 2 אשר הינה מהנדסת בניין במקצועה, ולפיכך יכולה התובעת 2 לחשב במדויק את שטח הדירה.

לאור כל האמור לעיל, התביעה באשר לרכיב נזק זה, נדחית.

#### עוגמת-נפש

13. התובעים עתרו בתביעתם לפצותם בגין עוגמת-הנפש שנגרמה ושתיגרם להם בתקופת תיקוני הליקויים והעמירו את תביעתם בפריט זה על סך של 20,000 ש"ח. הפסיקה קבעה כי בקביעת שיעור הפיצויים בגין עוגמת-הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים - האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר; מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; עלות תיקון הליקויים ועוד (ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, תק-על 2005(1) 2774). לפיכך, בהתחשב בכל השיקולים הנ"ל ובייחוד בהתחשב בעלות התיקונים, אופיים והיקפם ובטרחן שתיגרם לתובעים ולבני ביתם במהלך תיקונם של ליקויים אלה, לא ראיתי להעמיד כל פיצוי בגין ראש נזק זה.

בשולי הדברים אעיר כי בסעיף 70 לסיכומי התובעים עותרים התובעים לפיצוי בסך 20,000 ש"ח בגין חוסר תום-לב של הנתבעות, רכיב זה, הועלה לראשונה בסיכומים ומשכך הדבר מהווה הרחבת חזית אסורה ומשכך אינני נדרש לדון בו.

(קביעת שטח של דירה) קיימים שני מונחים לשטח דירה: שטח אפקטיבי של דירה - שטח פנים הדירה (כולל מרפסות) + השטח שמתחת לקירות הפנים ולקירות החוץ + מחצית השטח שמתחת לקירות משותפים לדירה ולדירה שכנה או לחדר המדרגות. שטח נומינלי של דירה - השטח האפקטיבי של הדירה (עפי הגדרתו דלעיל) בצירוף החלק היחסי של הדירה בחדר המדרגות של הבניין.

(ב) המומחה בדק את שטח הדירה וקבע כי:

'השטח האפקטיבי של הדירה שחושב על ידי הינו 125.47 מ"ר... שטח חדר המדרגות שחושב על ידי הינו 41.96 מ"ר. לפיכך השטח הנומינלי של הדירה, דהיינו השטח האפקטיבי של הדירה בתוספת חלקה היחסי של הדירה (מחצית) בשטח חדר המדרגות הינו 146.45 מ"ר.'

היינו, שטח הדירה כפי שהוא נמדד באופן אפקטיבי עולה על השטח שכאילו הובטח לתובעים.

בפסק-דינו של בית-המשפט העליון שניתן על-ידי השופט ס' גיבוראן ובהסכמת הנשיא דאז והמשנה לנשיא דאז ב'ע"א 8913/02 מלכה יוסף ואח' נ' שיכון עובדים בע"מ נקבע לעניין תיאור שטח הדירה כשטח נומינלי:

'אין חולק כי בקרב אנשי המקצוע נהוג והמקובל לתאר את שטח הדירה כ"שטח נומינלי"... כהגדרתו בתקן ישראל 975 המפורסם על-ידי מכון התקנים הישראלי. שטח נומינלי, כפי שמוגדר בתקינה, כולל את השטח המקורי של הדירה, לרבות השטח מתחת לקירות הפנימיים והחיצוניים, מחצית השטח מתחת לקירות המשותפים, ובנוסף, החלק היחסי בשטח חדר המדרגות ופיר המעליות, הנמצאים בשטח הקומה... לכן, משהוכרה המשיבה את השטח הנומינלי של הדירה, לא ניתן לומר, כי השיטה בה נקטה לחשב את שטחי הדירות פסולה... לו עמד ציון שטח הדירה הנומינלי כמקור יחיד לתיאור שטח הדירה, הדין היה עם המערערים, אלא שלא זה המצב שבפנינו בענייננו קיבלו הרוכשים לידם... תוכניות מפורטות של הדירה.'

(ג) בא-כוח התובעים הפנה בסיכומים ל'ע"א 6025/92 צמיחות בע"מ נ' הרושת חימר בע"מ, פ"ד נז(1) 826 (להלן: "הלכת צמיחות") שם נקבע כי כאשר מדובר בהצעה בפרוספקט לשטח דירה, ואילו בחוזה לא מופיע שטח הדירה, מבחינה משפטית השטח המופיע בפרוספקט הוא המחייב.

לטעמי, הלכת צמיחות אינה רלוונטית במקרה שלפנינו שכן בענייננו קיבלו התובעים לידם, ביחד עם חוזה המכר, תוכניות מפורטות של הדירה כולל מידות של חדרים שבה, ואין חולק כי תוכניות אלה משקפות נאמנה את תיאור הדירה שנמסרה לתובעים בפועל. במובן זה, שונה מצבם ממצב הרוכשים בפרשת צמיחות שבפניהם לא הונחה תוכנית שכזו. אמנם בהליך זה השטח המופיע בתוכניות היה חלקי, אולם כפי שציין המומחה בתשובה לשאלות ההבהרה, הדבר נעשה על-פי המקובל וכפי שהשיב המומחה בתשובה לשאלות ההבהרה של התובעים 'מן המידות המצויינות בתוכנית יכול קונה סביר לחשב את שטח הדירה בקלות יחסית ובקירוב רב מאוד.'

(ד) ב'ע"א 10944/02 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ'

(ב) לנוכח הפער הגדול שבין סכום התביעה לבין הסכום שנפסק, אינני מוצא לנכון לחייב את הנתבעות בשכר-טרחת עורך-דין. הנתבעות ישאו באגרת בית-המשפט בחלק היחסי של תוצאת פסק-דין ובמלוא שכר-טרחת המומחה מטעם בית-המשפט בצירוף הפרשי הצמדה ומדד מיום תשלומם על-ידי התובעים ועד מועד התשלום המלא בפועל."

14. סוף דבר, לאור כל האמור לעיל התוצאה היא כדלקמן:  
(א) אני מקבל חלקית את התביעה ומחייב את הנתבעות לשלם לתובעים בגין ליקויי הבניה - סך של 28,300 ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 17.1.03 (יום מתן חוות-דעתו של המומחה מטעם בית-המשפט) ועד למועד התשלום המלא בפועל.