

פסק דין תושבי קדימה

בפני כב' השופט ד"ר אחיקם סטולר
תובעים

[REDACTED]

ע"י עו"ד דני גור

נגד
נתבעת

פלסים חברה לפיתוח ובנין בע"מ ע"י עו"ד ערן
טרייסטר

פסק דין

בפני תביעה כספית על סך של 2,650,000 ₪ שעניינה פיצויים בגין ליקויי בנייה וירידת ערך דירות שניקנו מהנתבעת. המדובר בתובענה שהוגשה ביום 28/7/03 לבית המשפט המחוזי בתל אביב והועברה לטיפולו של בית המשפט המחוזי מרכז עם תחילת פעילותו בספטמבר 2007.

התובעים- 18 במספר, תשעה זוגות, הינם רוכשי תשע דירות בבתים אותם בנתה הנתבעת, [REDACTED] בקדימה (להלן": הפרוייקט). [REDACTED]

כהנתבעת, "פלסים חברה לפיתוח בניין והשקעות (1995) בע"מ" (להלן": הנתבעת "או" פלסים"), הינה החברה אשר יזמה וביצעה את עבודות הבנייה, שיווקה והתקשרה בהסכמי המכר עם רוכשי הדירות בפרוייקט במהלך שנת 1999 או בסמוך לכך. במהלך ניהול התיק שלחה הנתבעת הודעת צד ג' כנגד 11 צדדים. במהלך המשפט נמחקו כל ההודעות בהסכמה.

התובעים טענו כי במעמד חתימת חוזי המכר נמסר לידיהם תשריט הדירה וככך מפרט טכני בהתאם לדגם הדירה אותה רכשו. משקיבלו את הדירות לידיהם, נתגלו בהן ליקויי בניה וליקויים שמאיים הפוגמים בערך הדירות, כדוגמת דירות אשר מספר החדרים בהן קטן מהמובטח; דירות אשר מידותיהן אינן נכונות ובניגוד לתקנים ולמובטח.

בקשותיהן הרבות של התובעים לתקן את הליקויים הנ"ל לא נענו על ידי הנתבעת, למעט עבודות חלקיות, שביצעה הנתבעת שלא בהצלחה. משכך, פנו התובעים אל מר גוכמן אליעזר שהינו מהנדס המתמחה בביקורת מבנים, אשר ערך ביקורת בדירות והמציא לתובעים את חוות דעתו. עוד המליץ לפנות לקבלת חוות דעת שמאית, אשר התקבלה ממר חיים ברדוגו.

התובעים טענו שההסכם בינם לבין הנתבעת הופר, בין היתר משום שהנתבעת בנתה את הדירות הנ"ל בניגוד להתחייבויותיה במפורש ו/או מכללא ועקב כך נגרמו להם נזקים רבים. בנוסף, טענו התובעים כי הנתבעת בנתה את הדירות בניגוד לדרישות התקנים הרלוונטיים ו/או בניגוד לפרוספקט ולמפרט הטכני אשר צורף לחוזה המכר. התובעים הפנו לחו"ד המומחים, המהנדס אליעזר גוכמן והשמאי מר חיים ברדוגו, לפיהם הליקויים ואי ההתאמות מהווים אי התאמה כמשמעות המונח בחוק המכר (דירות) ועל כן על הנתבעת לפצותם בגין מלוא נזקם. זאת ועוד, ניהול המ"מ לקראת כריתת חוזה היה בחוסר תום לב מצידה של הנתבעת, אשר אף הציגה בפני התובעים מצג שווא אשר על בסיסו התקשרו הם בחוזה מכר עם הנתבעת. משכך, זכאים הם לפיצוי מהנתבעת. עוד הוסיפו התובעים וטענו לפיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם בסך של 25,000 ₪ לדירה, וכן לתשלום בסך של 10,000 ₪ לדירה בגין מגורים חלופיים במהלך ביצוע התיקונים הדרושים.

הנתבעת טענה כי הבדיקות שערך מר אליעזר גוכמן, המהנדס מטעם התובעים, נערכו לפני בדיקת הדירות על ידה במסגרת ביקורת תקופת הבדק בדירות הנ"ל. לא זו אף זו, משביצעה הנתבעת את ביקורת הבדק, תיקנה את אשר נתבקש על ידי התובעים.

לעניין הליקויים השמאיים טענה הנתבעת כי מרבית התובעים רכשו את דירותיהם בסמוך למועד המסירה, כאשר הדירות היו בשלבי הבנייה הסופיים ולמעשה היו כמעט מוכנות. זאת ועוד, טענה הנתבעת כי אין לקבל את הטענה בדבר חוסר תום לב ומצג שווא מצד הנתבעת, שכן התובעים רכשו את דירותיהם לאחר שביקרו בהן מספר פעמים, בדקו אותן והחליטו לרוכשן במצבן כפי שהן ("as is").

הסדר דיוני

בישיבה מיום 5/11/09 הודיעו הצדדים כי ניתן לסכם את התיק על יסוד התצהירים וחוות הדעת, נוכח הצהרת התובעים שהם ביקרו בדירות עובר לחתימת ההסכם. התובעים הסתמכו על חוות דעתו של המהנדס גוכמן בנושא ליקויי הבניה הנטענים ועל חוות דעתו של השמאי ברדוגו בנושא ירידת ערך של כל אחת מהדירות. הנתבעים הסתמכו על חוות דעתו של המהנדס אפרים עובד בדבר ליקויי בניה ועל חוות דעתו של השמאי אילן ברעם לעניין ירידת ערך הדירות. בית המשפט המחוזי בתל אביב- כב' הרשם ברוך (כתוארו אז) מינה את מר שמואל רוזנברג – שמאי מקרקעין ומהנדס בנין כמומחה מטעם בית המשפט.

דיון והכרעה הצדדים העלו בסיכומיהם מספר נקודות מחלוקת בהן יש להכריע. אדון במחלוקות שהועלו אחת לאחת.

גודל הדירה ומספר החדרים

טענות התובעים

התובעים טוענים כי מספר החדרים בחלק מהדירות קטן מהכתוב בחוזה דהיינו הסתבר לתובעים שחלל שהוצג להם כחדר לא עונה להגדרת חדר על פי הדין. באשר לטענת הנתבעים שהתובעים ביקרו באתר הבניה עובר לרכישה, ראו את החדרים בהם מדובר ואף הסכימו בהסכם המכר לרכוש את הדירה כפי שהיא, (AS IS) משיבים התובעים שהעובדה שהם ביקרו באתר הבניה וראו את הדירות כשהן כבר בנויות עובר לחתימת החוזה, אין בה לכשעצמה כדי להצדיק מצג שווא זה, ביחס לגודלה

של הדירה. אדם מן היישוב אינו יכול למדוד או לוודא שמידות החדר אינן תואמות את התקן. בשל אי ההתאמה בין גודל הדירה לכתוב בהסכם, נגרם לכל אחד מהרוכשים חסרון כיס של ממש, שכן, בבואו למכור את הדירה יסתבר שהיא למעשה מונה מספר חדרים קטן יותר משנקבע בחוזה.

עוד מוסיפים התובעים ומבקשים פיצוי בסך 8,500 ₪ למשפחות הרפז וגולדשטיין בגין ירידת ערך פינת המשפחה אשר איננה עומדת בהגדרת חדר.

טענות הנתבעת

לטענת הנתבעת אין חולק כי כל התובעים ביקרו בדירות וראו אותן עובר לחתימה על ההסכם. לא זו אף זו, בנספח השינויים בחוזה המכר הוסכם במפורש בין הצדדים כי:

"מובהר, כי במידה וקיימת סתירה או אי התאמה כבין האמור במפרט ו/או בתוכניות לבין הקיים בפועל בדירה במועד חתימת הסכם זה, יחייב את החברה רק הקיים בדירה במועד חתימת הסכם זה".

דהיינו, הצדדים הסכימו כי מה שמחייב את הנתבעת הוא המצב בפועל. עוד מוסיפה הנתבעת כי התובעים לא טענו בשום שלב כי הוראת סעיף זה הינו תנאי מקפח בחוזה אחיד ודינו להתבטל ומשכך, תנאי זה מחייב את התובעים. לפיכך, לא זכאים התובעים לכל פיצוי. הנתבעים מדגישים כי המבחן לפיצוי בגין שטח חדר הקטן מהשטח הקבוע בתקנות, אינו אם הוא עומד בתנאי התקנה, אלא גם על פי המבחן הפונקציונאלי.

הנתבעת טוענת שלא היה מקום לקביעת המומחה כי 4 ממדי"ם (בדירות התובעים 3-4, 5-10, 6-1, 11-12) אינם עונים על הקריטריונים של חדר על פי התקנות ומשכך זכאים תובעים אלו לפיצוי בגין ירידת ערך (להלן "ענין הממ"ד")

הכרעה בשאלת הזכות לפיצוי בגין השוני בין מספר החדרים בפועל לעומת ההסכם

בהתאם להסכמה הדיונית אין מחלוקת בין הצדדים שהתובעים ביקרו בדירות עובר לחתימה על ההסכמים. השאלה היא מה המשמעות המשפטית שיש להקנות לעובדה שהתובעים ביקרו בדירה, נוכח הוראות ההסכם שבמקרה של סתירה בין האמור במפרט לבין הקיים בפועל יחייב את החברה רק הקיים בדירה במועד חתימת ההסכם, והטענה של התובעים שמגיע להם פיצוי, בשל כך שבחלק מהדירות יש הבדל בין מספר החדרים בהתאם למסמכי המכר, לעומת מספר החדרים כהגדרת המונח חדר, על פי הדין.

תקנה 2.04 (א) לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה קובעת: "שטחו של חלק בנין המפורט להלן בטור א' לא יפחת ממספר המטרים המרובעים (להלן - מ"ר) המצויין לצדו בטור ב' והרוחב המינימלי בין קירותיו לא יפחת ממספר המ' המצויין לצדו בטור ג', ...":

באשר לעניין חדר מגורים, השטח המינימלי הינו 8.0 מ"ר ואילו הרוחב מינימלי בין קירות הוא 2.60 מ'.

תקנה 2.01 לתקנות התכנון והבניה מגדירה את "חדר מגורים" כ: "חדר המיועד למגורים, למעט מטבח, חדר שירות, פרוזדור ומרפסת", כאשר "חדר שירות" הינו "חדר אמבטיה, בית שימוש, מזווה או חדר ארונות".

מטענות הצדדים עולה כי העובדות הן שהתובעים ראו תא בדירה שהוצג להם כחדר והסתבר להם בדיעבד שעל פי ההגדרה בדין, התא המדובר אינו עונה להגדרת חדר ולכן יש להחשיבו כחצי חדר.

הנתבעים מסתמכים בעיקר על פסק דינה של כב' השופטת לבהר-שרון [בת.א \(מחוזי ת"א\) 1250/97](#).
בוהבוט אריה נ' נ.ש. קדימה יזמות בע"מ), לא פורסם), אשר קבעה שנוכח העובדה שהחדר עונה על דרישת הפונקציונאליות ודרישת הפרופורציה וניתן לעשות בו שימוש כחדר לכל דבר אין כל משעות למספר הסנטימטרים הבודד החסר למידה המינימלית על פי התקנות. אינני תמים דעים עם עמדה זו שמאומצת על ידי הנתבעת, אם כי במקרים חריגים כשהסטיה היא מזערית ניתן להסכים עם עמדה זו. התובעים אכן ראו את הדירה עובר לרכישתה והתרשמו מגודל החדרים שהתאימו, מן הסתם, לצרכיהם, יחד עם זאת, בה בעת הם סברו שמדובר בחדר ולכן כאשר הנתבעת תיארה להם את הממכר כדירת 6 או 7 חדרים לא היה להם כל בסיס לחשוב שמא אין המדובר בדירת 6 חדרים אלא בדירת חמישה חדרים וחצי או בדירת שישה חדרים וחצי בהתאמה. מטבעם של דברים מדובר בשני צדדים להסכם שאחד מהם – הקונה- נתון בנחיתות ועל הצד השני- המוכר- חלות חובות בדין לפרט את טיב הממכר באופן שיהיה ברור שהקונים יודעים היטב מה הם קונים. קשה לקבל את עמדת הנתבעת לפיה אם הקונים לא היו חותמים על הסעיף לפיו הם קונים את הדירה כמות שהיא, לא היו מוכרים להם את הדירה, מנגד גם ניתן לטעון באותה מידה של ודאות שאם הקונים, או לפחות חלקם, היו יודעים שהם רוכשים דירה בת חמישה וחצי חדרים ולא דירת שישה חדרים, אפשר שלא היו רוכשים את הדירה או שהיו משלמים תמורה מופחתת מזו ששילמו בפועל.

לאמור לעיל הנובע מן העובדות הספציפיות, מתווספת גם חובת גילוי כללית שמופיעה בדברי חקיקה רבים והיא נובעת בעיקרו של דבר מהצורך להגן על הצד המצוי ב"עמדת נחיתות אינפורמטיבית" (ראו ד': פרידמן, נ' כהן חוזים) (כרך ב', תשנ"ג) 813 – 814 וכן [ע"א 1064/03](#) - אליהו חברה לביטוח בע"מ ואח' נ' עזבון המנוחה רחל שחר פיאמנטה ז"ל ואח') 'לא פורסם.))

חובת הגילוי היא אחת מגילויי המובהקים של עקרון תום הלב וככזו היא מבטאת נורמות של התנהגות מוסרית בשלב המשא ומתן הטרומ-חוזי (ג' שלו דיני חוזים - החלק הכללי (תשס"ה) 317 - 318). חובת הגילוי בעת מכר דירה, נובעת גם מדין ספציפי, הוא [חוק המכר \(דירות\), תשל"ג-1973](#) (להלן "[חוק המכר](#) דירות"), אשר מטרתו העיקרית היא להביא לידיעת הקונים: "בצורה ברורה ומובנת - וללא הסתרות וערפול מאחורי אמירות כלליות וגורפות ומבלי להבליע גופי דברים, שלהם משמעות כספית חשובה, בתוך ריבוי דברים טפלים ובלתי חשובים, מה הן כוונותיו האמיתיות של המוכר ומה הן הזכויות אשר הוא הקונה רוכש ממנו) "ראו [ע"א 213/80](#) שמחיוף שמענוף נ' ברוכים ו-9 אח' פ"ד לז' (3), 808, עמ' 814-813). כדי להבטיח שאכן הובאו הדברים לידיעת הקונה והובנו על-ידו, חובה על המוכר לצרף לחוזה מפרט, ובו תיאור הדירה וכל הכלול בה. מטרת המפרט היא שהמוכר יציג באופן ברור ביותר את הדירה הנמכרת, על תכונותיה השונות, כך שהקונה הסביר יידע בדיוק מה הוא קונה ועל מה הוא מוציא את כספו. עיון במפרט במקרה זה אינו חושף בשום פנים כי הדירה לא כוללת את מספר החדרים כאמור במסמכי הרכישה.

מספר החדרים בדירה הינו נתון יסודי בכל עסקת מכר דירה. מן הסתם הנתבעת הייתה מודעת לכך ובחרה לערפל את המצב העובדתי בקשר למספר חדרים על דרך הצגת הדירה עובר לרכישתה והכנסת סעיף להסכם המכר, לפיו במקרה של סתירה בין הדירה שנבנתה בפועל ואותה ראו התובעים, כי אז יש עדיפות לבנוי בפועל על פני הכתוב בהסכמים על נספחיהם. לא זו אף זו, קשה שלא להתקומם כנגד טענת הנתבעת כי התובעים מנועים מלטעון כנגד הפסיקה האמורה מאחר שלא טענו שמדובר בתנאי מקפח בחוזה אחיד. אי עמידה בחובת הגילוי באשר למספר החדרים בדירה הנרכשת עולה במקרה זה כדי הטעיה בהתחשב במצגים שהוצגו לתובעים.

כל סטייה מתקנות התכנון והבניה הינה בבחינת אי התאמה כמתבקש [מסעיף 4\(א\)\(1\) לחוק המכר \(דירות\), תשל"ג-1973](#), מכאן שטענת הנתבעת לפיה התובעים היו מודעים לגודלו של החדר - לאו טענה היא. הליקוי בגודל החדרים הינו ליקוי חמור ומהותי. אך החשוב לענייננו הוא שהמדובר בליקוי המהווה אי התאמה נסתרת. הכוונה לאי התאמה כזו שלא ניתן היה לגלותה בבדיקה סבירה בעת

העמדת הדירה לרשות התובעים.

קנה המידה להבחנה בין אי-התאמה שעליה יש להודיע תוך שנה מהעמדת הממכר לרשות הקונה, לבין אי-התאמה שלגביה די בהודעה תוך זמן סביר לאחר הגילוי, הוא אם ניתן היה לגלות את אי התאמה בבדיקה סבירה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה או לאו. מהי אותה "בדיקה סבירה" שעל הקונה לערוך בעת העמדת הדירה לרשותו? בהסתכלות על המוכר/הקבלן אל מול הקונה ברי כי לא מדובר בצדדים שווים, ומכאן גם ייגזר הנטל שנטיל על הקונה בשלב הראשוני של העסקה. לעניין זה התייחס המלומד א' זמיר בספרו ([חוק המכר](#)) (דירות), תשל"ג 1973 (תשס"ב), (להלן - "זמיר") בעמ' 549-548 :

"המאפיינים המרכזיים הצריכים לענייננו הם היות המוכר הטיפוסי איש-מקצוע שעיסוקו בבנייה ומכירה של דירות, היות הקונה הטיפוסי הדיוט בנושאי בנייה, והעובדה שדירה היא נכס מורכב אשר רבים מליקוייו הפוטנציאליים ניתנים לגילוי רק תוך כדי השימוש בו, או רק בידי אנשי מקצוע. לא ניתן, איפוא, להתעלם מהכלל שקובע סעיף 4א, אולם ראוי להנמיך את סטנדרד הבדיקה הסבירה ובדרך זו לסווג אי-התאמות רבות ככל האפשר כנסתרות.

הבדיקה הנדרשת לפי החוק היא בדיקה חזותית, חיצונית בעיקרה, בעיניו של אדם מן היישוב. כפי שנאמר באחד מפסקי הדין, "אין לצפות מרוכשי דירה שיעמדו עם סרגל ופלט בעת קבלת [הה]חזקה בדירה וימדדו אם המצב עולה בקנה אחד עם המפרט, היתר הבנייה וחוק התכנון והבנייה". במסגרת חוק המכר הכללי אין הקונה נדרש להיעזר בשירותיו של מומחה כדי לערוך את הבדיקה. (...);

ובעמ' 550: "לעיתים אין הקונה מבחין באי-התאמה, לא משום שהעובדות המהוות אותה נסתרות מעיניו אלא משום שאין הוא מכיר את התקנים והתקנות שלפיהם, בין היתר, נבחנת התאמת הדירה. כך, למשל, הקונה הטיפוסי אינו יודע מן הסתם מהו הרוחב המזערי של פרוזדור הנדרש לפי תקנות התכנון והבנייה, או מה השטח המזערי בחלון במטבח הנדרש לפי אותן תקנות. כיוצא בזה, אין להניח שהקונה הטיפוסי מודע לאיסור על בניית מדרגה אחת או שתיים במהלך אחד, או לאיסור על הימצאות רכיבים אופקיים המאפשרים טיפוס על מעקה בחדר המדרגות. בכל המקרים הללו, העובדות המהוות את אי-התאמה גלויות לעין כל, אך אדם שאינו בקיא בתקנים הרלוונטיים לא יבחין בכך שמדובר באי-התאמה. בפסיקה ובספרות קיימת תמימות דעים שיש לראות אי-התאמות כאלה- שזכו לכינוי "אי התאמות שקופות" – כבלתי-ניתנות-לגילוי ב"בדיקה סבירה" של קונה שאינו מומחה לבנייה."

מכל האמור לעיל עולה מסקנה חד משמעית לפיה הנתבעת הפרה את חובותיה כלפי התובעים בשל העובדה שגודלם של חלק מהתאים אותם כינתה "חדר" איננו עומד בדרישות תקנות התכנון והבנייה.

לאור גישת הספרות והפסיקה כפי שהוצגה לעיל אין ספק כי התאמת שטחו של חדר למינימום הקבוע בתקנות, מהווה "אי התאמה שקופה" או אי התאמה שאיננה ניתנת לגילוי על ידי הקונים בבדיקה סבירה (ראו: [ע"א 2299/99](#), אברהם שפייר נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נה (4) 213).

באשר לידיעה הקונסטרוקטיבית שביקשו הנתבעות לייחס לתובעים, נקבע כי אין בה די [השוו: [ע"א 531/75](#) מרקו נ. רוטפלד, פ"ד ל (2), 393]. עמדה נחרצת בסוגיה זו ביטא פרופ' איל זמיר בספרו על [חוק המכר](#), ולפיה:

"[חוק המכר](#) שולל לחלוטין את ההשקפה של "יזהר הקונה", ומתיר לקונה להסתמך באופן בלעדי על תיאור הממכר בפי המוכר, ועל החיובים המוסכמים בחוזה. הדין לא יהיה שונה לפי [חוק המכר](#), גם אם היתה לקונה הזדמנות סבירה לבדוק את הממכר והוא לא ניצל אותה, או שניצל אותה, אך עקב רשלנותו לא גילה את הפגם בממכר) "שם בעמ' 281-282).

בהקשר זה יש לשים אל לב להוראת [סעיף 12 לחוק המכר תשכ"ח 1968](#) לפיו:

"אין הקונה זכאי להסתמך על אי-התאמת הממכר כאמור בסעיף 11 (להלן – אי-התאמה) אם ידע עליה בעת גמירת החוזה".

בית המשפט העליון עמד על תכליתו של חוק המכר - השאיפה להבטיח שהעיסקה תשקף את רצונו והסכמתו המיודעים והמלאים של הקונה. לפיכך יש לפרש את התנאי של ידיעת הקונה וליישמו באורח דווקני. סעיף 12 לחוק המכר מתחשב אפוא אך ורק בידיעה האקטואלית, הממשית, של הקונה, ולא במה שהוא יכול או צריך היה לדעת כאדם סביר. ובעניין דנן נדרשת ידיעה קונקרטית על כך שחלק מהחדרים שהוצגו הם חצאי חדרים בלבד מאחר שאינם עונים להגדרת "חדר" בתקנות התכנון והבניה. ידיעה על ליקוי או פגם דורשת להכיר לא רק את מצב הדירה אלא גם את הנורמות החלות על בנייתה

(ראו פסק דינה של כב' השופטת נאור ע"א 8124/00. קניונים נכסים ובנין בע"מ נ' בני יעקב נדל"ן בע"מ, פ"ד נו(5) 198 (2002) (להלן): הלכת קניונים נכסים.)

לא לפני זמן רב, אישר בית המשפט העליון, מפי כב' השופט עמית, את הלכת קניונים ונכסים הנ"ל [(ראו ע"א 8949/07, י.ר. אחים עזרא חברה לבנין בע"מ נ' משה זאב ועוד 28 אח, 'פורסם בנבו] [18.11.2009]) וכתב שהטענה כי המשיבים ראו את הדירה טרם רכישתה, ולכן יש לראותם כמי שידעו מה שטח הדירה, נדחתה בדין על ידי בית משפט קמא, תוך הפניה להלכת קניונים ונכסים:

"העובדה שהקונה ראה את הדירה לפני קנייתה אינה פוטרת את המוכר מאחריותו לכך שהדירה נבנתה שלא בהתאם לתקנים החקוקים הרלוונטיים (כאמור בסעיף 4(א)1)). (המוכר ייפטר מאחריות זו רק אם יפנה את שימת ליבו של הקונה לקיום אותם תקנים ולעובדה שהדירה נבנתה בניגוד להם. ללא מידע זה, אין להניח שהקונה ההדיוט מודע לאי-ההתאמה ולכן גם אי-אפשר לראותו כמי שהסכים לה. הוא הדין במקרה שבו החוזה מתייחס לדירה בשטח פלוני ובפועל שטח הדירה – שהקונה ההדיוט ראה לפני כריתת החוזה אך לא מדד את שטחה – קטן יותר."

על אחת כמה וכמה יפים הדברים גם לענייננו כשמדובר במספר החדרים. כלומר, אם רצתה הנתבעת להיפטר מאחריותה הייתה צריכה לומר במפורש לתובעים כי יש חדרים בדירה אותם הם רוכשים שאינם יכולים להיחשב ככאלה, בהתאם להוראות תקנות התכנון הבניה. כך גם הייתה הנתבעת צריכה להבהיר לתובעים שעליהם לדעת שמקום שהם סבורים שרכשו דירת 7 חדרים, המדובר בדירת שישה חדרים וחצי ומקום שהם סבורים שרכשו דירת שישה חדרים למעשה רכשו רק דירה בת חמישה וחצי חדרים) [ראו דיון רחב בשאלה מתי הופך מצג מצד חברות קבלניות בשלב הטרם חוזי מצג לתניה חוזית, בהתייחס לפרוספקטים ועלוני פרסומת של המוכרת בשלב המשא ומתן, פסק דינו של חברי כב' השופט ארנון בת"א (מחוזי מרכז), 5768-08-07 (פרוור ואח' נ' LAKE MARION GOLF ' ESTATES LTD, 'פורסם בנבו ניתן ביום 2/3/2010)].

עולה מהקובץ כי הדין עם התובעים. הנתבעים אינם יכולים להסתמך על האמור בהסכם שבמידה וקיימת סתירה או אי-התאמה בין האמור במפרט ו/או בתוכניות לבין הקיים בפועל בדירה במועד חתימת הסכם זה, יחייב את החברה רק הקיים בדירה במועד חתימת ההסכם. התוצאה היא שהתובעים זכאים לפיצוי בכל מקרה שבו מספר החדרים בפועל קטן ממספר החדרים המצוי במסמכי הרכישה.

אריחים חלופיים

טענות התובעים

התובעים טוענים כי למשפחות הרשטיין, אורויו, ברקוביץ, גולדשטיין, דיבה, הרפז ושריר לא סופקו אריחים חלופיים כפי שמחייבים החוק והתקנים. לפיכך מבקשים התובעים לאמץ את קביעת המומחה מטעמם בסוגיית הריצוף. טענות הנתבעת/הנתבעת טוענת כי המדובר במחלוקת עובדתית ולא

מקצועית. התובעים לא טענו כי לא סופקו להם אריחים חלופיים בתצהיריהם ומשכך, אין לקבל את הטענה כלל ואין לפסוק להם פיצוי כלשהו בגין אריחים חלופיים.

הכרעה בשאלת האריחים החלופיים

עיון בתצהיר התובעים מעלה כי אכן לא נכתב בהם במפורש כי הם מלינים על כך שלא סופקו להם אריחים חלופיים. יחד עם זאת, בהתאם להסדר הדיוני ניתן להסתמך גם על חוות הדעת. הדרישה לפיצוי בגין אי אספקת אריחים חלופיים מופיעה בחוות הדעת של המומחה מטעם התובעים. נוכח העובדה שהנתבעת בחרה להתמודד עם טענה זו, על דרך הטענה שעניין זה לא אוזכר בתצהירי התובעים ומשטענה זו נדחתה, יש לקבל את עמדת התובעים ולאמץ את חוות הדעת מטעמם.

ביצוע התיקונים טענות התובעים

התובעים טוענים כי הנתבעת איבדה את הזכות לתיקונים מהטעמים הבאים: הראשון – מכיוון שלא תיקנה את התיקונים; השני – ניסיונות התיקון המעטים שביצעה הנתבעת לא צלחו. השלישי – הנתבעת אינה מסוגלת לבצע את התיקונים כנדרש. הרביעי – הנתבעת הכחישה את קיום הליקויים. עוד מוסיפים התובעים, כי בתגובה לדרישת תיקון הליקויים נקטה הנתבעת ביחס של זלזול והתעלמות. גם לאחר עריכת הדו"ח ההנדסי מטעם התובעים לא עשתה הנתבעת דבר לתיקון הליקויים. התובעים מפנים לכתב ההגנה וטוענים כי משבחרה הנתבעת להכחיש את דבר הליקויים, אין היא רשאית לטעון בדבר הזכות לתיקונים.

עוד טוענים התובעים כי ביצוע התיקונים על ידי הנתבעת יצריך פיקוח בהיקף בלתי סביר, לנוכח חוסר האמון והחשדנות השוררים בין הצדדים. יתרה מכך, ביצוע התיקונים על ידי הנתבעת יצריך מינוי מומחה על ידי בית המשפט לצורך פיקוח ומעקב, ותיקונים שלא יתוקנו כראוי יביאו את הצדדים לחזור ולהתדיין בבית המשפט.

טענות הנתבעת

הנתבעת טוענת כי המדובר בטענות עובדתיות סותרות. יחד עם זאת, כעולה מחוות דעת המומחה, רוב רובם של ליקויי הבניה הנטענים על ידי התובעים כלל אינם ליקויי בניה. יתרה מזו, עיון בפרוטוקול המסירה ובפרוטוקול הבדק מגלה כי התיקונים שביצעה הנתבעת צלחו והם אינם מופיעים עוד כליקויים בחוות דעת המומחה. זאת ועוד, כי הנתבעת לא הכחישה את הליקויים ואף מסוגלת לתקן את הנדרש על פי חוות דעת המומחה. אשר על כן, מבקשת הנתבעת לאפשר לה לתקן את הליקויים או לחלופין לקבוע פיצוי בסכום עלות הביצוע לנתבעת ולא לקבלן מזדמן אחר.

הכרעה בשאלה של זכות הנתבעת לבצע התיקונים ועלותם

בבוא בית המשפט להכריע בשאלת מיצוי זכות התיקון של הנתבעת, ישווה לנגד עיניו מספר שיקולים, ביניהם משך הזמן שחלף ממועד קבלת החזקה בדירה ועד להגשת התביעה, אופי היחסים בין הרוכשים למוכרת, התנהלות הצדדים עובר להגשת התביעה, תיקונים קודמים- אם בוצעו על ידי המוכרת וכן מידת הפיקוח שיאלץ בית המשפט להפעיל במידה ויקבע כי המוכר עדיין משייר לעצמו זכות לתקן בעין (השוו: ע"א 656/99. ד"ר עדה בר שירה ואח' ג. מעונות בנין, פ"ד נ"ז (5), 1).

בסעיפים 4-6 לתצהיר התובעים כותבים התובעים כי הם התלוננו פעמים רבות בפני הנתבעת על הליקויים החמורים שלא תוקנו והם נותרו בדירה על ליקויה וקלקוליה בפועל עד ליום הגשת התצהיר בוצעו עבודות חלקיות אשר למעשה העלימו את הבעיות והליקויים לתקופות מוגבלות וכל הליקויים חזרו לאחר מכן וביתר שאת. עוד הצהירו התובעים שהמשיכו והתריעו פעמים אין ספור בגין הליקויים החמורים אך נענו בתגובות בלתי רלוונטיות ובפועל לא תוקן שום ליקוי. המדובר בדירות שנמסרו בשנת 1999-2000 לתובעים ובהליכים משפטיים שהחלו ביום 28/7/03 עם הגשת תביעה זו

לבית המשפט המחוזי בתל אביב.

הנה כי כן, חלפו למעלה מעשר שנים מאז מסירת הדירה וכשבע שנים מיום הגשת התביעה והצדדים לא השכילו לסיים את התיק ולהגיע לעמק השווה בעניין ביצוע התיקונים. לאור האמור בתצהיר התובעים הרושם הוא שיש בין הצדדים חוסר אמון מוחלט. מכאן שהענות לטענת הנתבעת באשר לזכות התיקון שלה - תגרור התנהלות נוספת לצורך הפיקוח והביקורת על עבודתה, לרבות הוצאות נוספות בגין המשך הפעלת המומחה לצורך כך והמשך ניהול הליך זה. דומה כי במצב דברים שכזה, יש להעדיף פיצוי כספי תוך התחשבות בהתנהלות הצדדים לצורך קביעת גובהו (השוו: ע"א 7799/01 יורם סלים ואח' נ' שרביב בע"מ נו(5) 725). (י"פם לעניין זה דבריו של כב' השופט ס. ג'ובראן בע.א. 8939/01, חיים אביצור ואח' נגד חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ, פ"ד (נז), (3) 83 (2003) (להלן": עניין אביצור:))

"אני סבור כי הוכח שהמשיבה קיבלה את ההזדמנות הנאותה לבצע תיקונים לשיעור רצון הרוכשים, וכפי שנדרש ממנה על-פי ההסכם בין הצדדים ועל-פי כל דין. המשיבה לא השכילה לנצל הזדמנות זו כראוי, ועל-כן עומדת למערערים זכותם לקבל הסעד הכספי שביקשו, ואין לכפות עליהם כי יבוצעו בדירותיהם תיקונים נוספים על-ידי המשיבה. אמנם, התיקונים שביצעה המשיבה בדירות המערערים, בלא הצלחה, חופפים באופן חלקי, ולא אחד לאחד, את הליקויים המצויים כעת בדירותיהם, הדרושים תיקון, אך אין בכך כדי לסתור את הקביעה שלפיה המשיבה מיצתה זכותה, בלא הצלחה, ואיבדה את אמנם של המערערים) ("שם בע' 93 (וכן ראו ע"א 472/95 זלוצקין נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נ(2) 858, שבו נכתב מפי כב' השופט טל..": זאת ועוד, הזכות לתקן נתונה למוכר המודה בליקוי ומוכן לתקנו. ספק רב בעיני אם זכות זו עומדת למוכר המכחיש את עצם הליקויים או מזלזל בהם מראש). ("שם בע' 864)

נוכח הזמן הרב שחלף מיום קבלת החזקה והעובדה שעדיין נמצאו ליקויים רבים שלא תוקנו, הנתבעת איבדה את זכותה לבצע תיקונים בעצמה ולכן עליה לשאת בעלות התיקון. אין לקבל את טענתה שיש לחייבה בסכום הביצוע ולא בסכום ביצוע העלות על ידי התובעים. כך גם בעניין אביצור שאוזכר לעיל, אישר בית המשפט העליון ביצוע התיקונים על ידי קבלן אחר תוך השתתף ההוצאות על הנתבעת. אילו הייתה הנתבעת עושה כל שביכולתה לבצע את התיקונים לשיעור רצונם של התובעים כי אז לא היו ליקויים בדירות או שהליקויים היו זניחים. ליקויי הבניה שנמצאו ותועדו על ידי המומחה מטעם בית המשפט, מלמדים כי הנתבעת לא עשתה די לתקן את הליקויים ובנסיבות העניין לא רק שאיבדה זכותה לבצע הליקויים אלא שעליה לשאת בעלות התיקונים הריאלית, דהיינו העלות לתובעים. אם הפיצוי לתובעים יהיה בשיעור העלות לנתבעת, ברור שיהיה בכך פיצוי בחסר לתובעים בניגוד לכלל לפיו יש להשיב את מצב הניזוק (התובע) לקדמותו. לסיכומה של מחלוקת זו על הנתבעת לשלם לתובעים את עלות התיקון בהתאם לעלותם לתובעים ובהתאם לחוות דעתו של השמאי מטעם בית המשפט.

עוגמת נפש

טענות התובעים

התובעים טוענים כי מיום כניסתם לדירות סובלים הם מליקויים רבים ברכוש המשותף. הדבר מנע מהם שימוש סביר בבית וגרם לעוגמת נפש. נזק נוסף הינו הפסד ימי עבודה לצורך תיאום עם בעלי מקצוע לביצוע התיקונים שנעשו וייעשו. עוד מציינים התובעים כי בתקופת התיקונים העתידה יהפכו הדירות למעשה לאתר עבודה. לפיכך תובעים הם סך של 25,000 ₪ למשפחה ובסה"כ סך של 225,000.

טענות הנתבעת

לטענת הנתבעת תאור הליקויים, כמותם והסכום הנדרש לתקנם נמוך מטענת התובעים. זאת ועוד, התובעים לא הוכיחו את טענתם בדבר הפסד ימי עבודה. הנתבעים מוסיפים כי המומחה דחה את רוב טענות התובעים בדבר הליקויים. לפיכך, מבקשים הם לדחות את התביעה לפיצוי עבור עגמת נפש.

הכרעה לעניין עגמת הנפש לאור הליקויים שהתגלו בדירות, ליקויים שלא תוקנו כיאות במשך הרבה שנים, תוך אילוצם של התובעים לנהל מערכה משפטית רבת שנים, אין ספק שלכל אחד מהתובעים

נגרמה עגמת נפש רבה. יחד עם זאת, הסך של 25,000 ₪ למשפחה הוא גבוה ולא מידתי. לא זו אף זו, שיעור עגמת הנפש צריך להיות יחסי לליקויים ולכן יש לגזורו משיעור הפיצוי. לפיכך, בנסיבות העניין נדרה לי שפיצוי בסך של 10% מהסך הכולל שיפסק יהיה הולם. נוכח העובדה שנתבע סך של 25,000 ₪ לכל משפחה ברי כי בכל מקרה שיעור עגמת הנפש לא יכול לעלות על הסך הנ"ל.

אשר על כן ראיתי להעמיד את שיעור הפיצוי בגין עגמת נפש על סך של 10% מסכום פיצויים ובלבד שלא יעלה על הסך של 25,000 ₪ לכל משפחה.

הדיוור החלופי

התובעים סבורים כי בעת ביצוע התיקונים לא יוכלו לגור בדירה ולכן יש לממן להם דיור חלופי. לטענת הנתבעים המדובר בטענה שלא הועלתה בסיכומי התובעים, ואף לא ניתן לה כל מקום בחוות דעתו של המומחה. אין לקבל טענת הנתבעים שכן בטבלת הנזקים לגבי כל אחד מהתובעים צוין במפורש כי אחד ממרכיבי הנזק הוא דיור חלופי. לא זו אף זו, הדבר נכתב במפורש בסעיף 15 לתצהירי התובעים. באשר לדיור חלופי מופיע בסעיף 15 לתצהירי עדות ראשית של התובעים:

" לצורך ביצוע התיקונים הדרושים בדירה, נאלץ לפנות את הדירה ולהתגורר זמנית במקום חלופי לתקופה של 3 שבועות לפחות ויגרם לנו נזק נוסף אותו אנו זכאים לתבוע מהנתבעת והמוערך על ידינו בסך 10,000 ₪. "

לפיכך נוכח העובדה שהנתבעת לא טרחה כלל ועיקר להתמודד באופן ענייני עם טענה זו ראיתי לאמץ את עמדת התובעים לפיה הם זכאים למגורים חליפיים בעת ביצוע התיקונים. מעיון בסיכומי התובעים עולה כי נדרש דיור חלופי רק בעניינם של התובעים 1-2 (משפחת דיבה). משאלות הבהרה שנשאל המומחה מטעם בית המשפט בעניין זה מסתבר שנוכח העובדה שיש להחליף את ריצוף כל קומת הקרקע כולל חדר המגורים, פינת האוכל והמטבח, יש צורך לפינוי קומת הקרקע לתקופה של שבוע ובתקופה זו לא ניתן להתגורר בדירה. לגבי שאר הדירות אין צורך בפינוי לצורך ביצוע התיקונים. בעניין זה נתבע סך של 10,000 ₪ עבור שלושה שבועות. לאור חוות דעתו של המומחה שסבור שהתיקון יארך שבוע ברור שדרישה זו מוגזמת ולכן ראיתי להעמיד את הפיצוי למשפחת דיבה על סך של 2,500 ₪ לשם דיור חלופי.

הנזקים

בית המשפט מינה את השמאי והמהנדס מר שמואל רוזנברג בהסכמת הצדדים כמומחה מטעם בית המשפט. בית משפט יטה לאמץ את ממצאיו של המומחה מטעמו שהוא, מטבעם של דברים, אובייקטיבי יותר מהמומחים מטעמם של הצדדים שיכולים להיות מוטים לצד הצד ששכר את שרותיהם ויפים לעניין זה דברים שנכתבו בע"א 293/88, חברת יצחק ניימן נ' מונטי רבי, דינים עליון כרך טו, 580": 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 שקול דעתו של בית המשפט. אך כאמור לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן. "אשר על כן לא מצאתי בעניין זה כל נימוק שיש בו כדי לסטות מחוות דעתו של המומחה שמונה על ידי בית המשפט ומטעמו. לפיכך, בהתאם לעקרונות שהותוו לעיל, סיכומי הצדדים וחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, יקבע להלן שיעור הפיצוי שלו זכאי כל אחד מהתובעים.

התובעים 1-2
טענות התובעים בסיכומים

סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 70,600 ש"ח, ובתוספת מע"מ 82,249 ₪

₪	14,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪	8,000	ירידת ערך
₪	2,700	תיקון ארגזי רוח
₪	10,000	דיוור חלופי
₪	25,000	עגמת נפש
₪	141,949	סה"כ לפיצוי

טענות הנתבעת בסיכומים

תובעים אלו טענו לליקויי בניה בסכום של 174,564 ₪. על פי חוות דעת המומחה עלות התיקונים האמיתיים, לרבות פיקוח, הינו 56,500 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים אינם זכאים לתוספת העלות של 25% מכל הסיבות שפורטו לעיל. תובעים אלו תבעו סכום של 111,860 ₪ בגין ירידת ערך. המומחה מצא כי קיימת ירידת ערך בסכום של 8,000 ₪ ועוד 2,200 ₪ (ארגז רוח) הם זכאים לסכום של 10,200 ₪. אין התובעים זכאים לכל סכום נוסף.

המומחה מטעם בית המשפט

עלות תיקון הליקויים לנתבעת כולל פיקוח הנדסי ללא מע"מ 56,500 ₪ עלות לתובעים כולל פיקוח (תוספת של 25% לעלויות הנתבעת) ללא מע"מ 70,600 ₪ ירידת ערך 8,000 ₪ (חדר רחצה אורחים ורוחב שלח המדרגות). ארגז רוח מבטון 2,200 ₪ עלות לנתבעת; 2,700 ש"ח עלות לתובעים. דיוור חלופי למשך שבוע .

הכרעה לעניין התובעים 1-2

₪	82,249	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 70,600 ₪ ובתוספת מע"מ
₪	14,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪	8,000	ירידת ערך
₪	2,700	תיקון ארגזי רוח
₪	2,500	דיוור חלופי
₪	10,945	עגמת נפש כ- 10%
₪	120,394	סה"כ לפיצוי

התוצאה היא שהנתבעת תשלם לתובעים 1-2 סך של 120,394 כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר 2008.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

התובעים 1-2 העמידו תביעתם על סך של 300,000 ₪ ובסופו של יום נפסק להם פיצוי בסך של 120,394 ₪, יש להתחשב בעובדות אלו כשבאים לפסוק את שיעור ההוצאות. אשר על כן, הנתבעים לא יהיו זכאים למלוא ההוצאות אלא לחלקן בלבד בשיעור יחסי - ביחס שבין הפיצוי שנפסק להם בפועל לבין הסכום שתבעו. בנוסף להוצאות יועמד שכר טרחת עורך הדין על סך של 15% מהסכום שנפסק לזכותם בתוספת הסכום השווה למע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד מהיום ועד לתשלומי המלא בפועל .

התובעים 3-4 הטענות שנטענו בסיכומי התובעים

₪	51,726	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 44,400 ש"ח ובתוספת מע"מ
---	--------	--

₪	18,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪	25,000	תיקוני נזקי הרטיבות בעקבות שאלת ההבהרה
₪	35,500	ירידת ערך
₪	8,500	בגין פינת משפחה אשר אינה עונה להגדרת חדר
₪	25,000	עגמת נפש
₪	163,726	סה"כ לפיצוי

טענות הנתבעת בסיכומיה

תובעים אלו טענו לליקויי בניה בסכום של 197,496 ₪. על פי חוות דעת המומחה עלות התיקונים האמיתיים, לרבות פיקוח, הינו 35,500 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים אינם זכאים לתוספת העלות של 25% מכל הסיבות שפורטו לעיל. תובעים אלו תבעו סכום של 256,150 ₪ בגין ירידת ערך. התובעים אינם זכאים אף לפיצוי מלא לפי חוות דעת המומחה, לאור האמור לעיל בנושא הממ"ד ועל כן יש להפחית סכום של 8,500 ₪ מסכום ירידת הערך ולקבוע אותה על סך של 27,000 ₪. אין התובעים זכאים לכל סכום נוסף.

חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט

עלות תיקון הליקויים לנתבעת כולל פיקוח הנדסי ללא מע"מ 35,500 ₪ עלות לתובעים כולל פיקוח (תוספת של 25% לעלויות הנתבעת) ללא מע"מ 44,400 ₪ ירידת ערך 35,500 ₪ (חדר ממ"ד, חדר שינה דרום מערבי, דלת מרפסת חוסמת חדר רחצה, רוחב שלח מדרגות, פינת מקלחת). (באשר לנושא חדר המשפחה, נוכח העובדה שמדובר במחלוקת משפטית לא קבע המומחה דבר בענין זה.

הכרעה לעניין התובעים 3-4

₪	51,726	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 44,400 ש"ח ובתוספת מע"מ
₪	18,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
		תיקוני נזקי הרטיבות בעקבות שאלת ההבהרה – המומחה אכן נשאל שאלת הבהרה בעניין זה ולא השיב לה היה על התובעים לבקש מבית המשפט להורות לו להשיב על השאלה. משלא עשו כן אין בפני נתון המתייחס לנזקי הרטיבות ולכן לא ראית לזכות את התובעים 3-4 בפיצוי במרכיב זה.
₪	35,500	ירידת ערך על פי חו"ד מומחה ביהמ"ש
		בגין פינת משפחה אשר אינה עונה להגדרת חדר (השמאי רוזנברג נתן פיצוי בגין ממ"ד שאינו עונה להגדרת חדר סך של 8,000 ₪ וחדר בדירה שאינו מתאים להגדרת חדר סך של 9,000 ₪ לכן הדרישה בסך של 8,500 ₪ בגין חדר משפחה שאינו עונה להגדרת חדר היא סבירה).
₪	8,500	עגמת נפש כ- 10%
₪	11,320	
₪	125,046	סה"כ לפיצוי

התוצאה היא שהנתבעת תשלם לתובעים 3-4 סך של 125,046 ₪ כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר 2008.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

התובעים 3-4 העמידו תביעתם על סך של 350,000 ₪ ובסופו של יום נפסק להם פיצוי בסך של 125,046 ₪, יש להתחשב בעובדות אלו כשבאים לפסוק את שיעור ההוצאות. אשר על כן, הנתבעים לא יהיו זכאים למלוא ההוצאות אלא לחלקן בלבד בשיעור יחסי - ביחס שבין הפיצוי שנפסק להם

בפועל לבין הסכום שתבעו. בנוסף להוצאות יועמד שכר טרחת עורך הדין על סך של 15% מהסכום שנפסק לזכותם בתוספת הסכום השווה למע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

התובעים 5-6
התובעים בסיכומיהם

	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 36,900 ₪ ובתוספת מע"מ,
₪ 42,988	סך:
₪ 12,000	בגין אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים (ס' 9.8-9.1) סך:
₪ 35,000	ירידת ערך בסך:
	בגין פינת משפחה אשר אינה עונה להגדרת חדר (ס' 6.13 בעמ' 18 לחו"ד
₪ 8,500	רוזנברג) סך:
₪ 25,000	עגמת נפש בסך:
₪ 123,488	סה"כ לפיצוי

טענות הנתבעת

תובעים אלו טענו לליקויי בניה בסכום של 153,942 ₪. על פי חוות דעת המומחה עלות התיקונים האמיתיים, לרבות פיקוח, הינו 29,500 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים אינם זכאים לתוספת העלות של 25% מכל הסיבות שפורטו לעיל. תובעים אלו תבעו סכום של 244,400 ₪ בגין ירידת ערך. התובעים אינם זכאים אף לפיצוי מלא לפי חוות דעת המומחה, לאור האמור לעיל בנושא הממ"ד ועל כן יש להפחית סכום של 8,000 ₪ מסכום ירידת הערך ולקבוע אותה על סך של 27,000 ₪. תובעים אלו אף אינם זכאים לפיצוי עבור פינת המשפחה. אין התובעים זכאים לכל סכום נוסף. חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט עלות תיקון הליקויים לנתבעת כולל פיקוח הנדסי ללא מע"מ 29,500 ₪ עלות לתובעים כולל פיקוח (תוספת של 25% לעלויות הנתבעת) ללא מע"מ 36,900 ₪ ירידת ערך 35,500 ₪ (חדר ממ"ד 8,000 ₪, חדר שינה דרום מערבי 9,000 ₪, רוחב שלח מדרגות 13,000 ₪, דלת חוסמת חדר רחצה 3,000 ₪, פינת מקלחת 2,000 ₪) באשר לנושא חדר המשפחה, נוכח העובדה שמדובר במחלוקת משפטית לא קבע המומחה דבר בעניין זה.

הכרעה לעניין התובעים 5-6

	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 36,900 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 42,988	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪ 12,000	ירידת ערך עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש
₪ 35,000	בגין פינת משפחה אשר אינה עונה להגדרת חדר (השמאי רוזנברג נתן פיצוי בגין ממ"ד שאינו עונה להגדרת חדר סך של 8,000 ₪ וחדר בדירה שאינו מתאים להגדרת חדר סך של 9,000 ₪ לכן הדרישה בסך של 8,500 ₪ בגין חדר משפחה שאינו עונה להגדרת חדר היא סבירה).
₪ 8,500	עגמת נפש 10%
₪ 9,240	
₪ 107,728	סה"כ לפיצוי

התוצאה היא שהנתבעת תשלם לתובעים 5-6 סך של 107,728 ₪, כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר 2008.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

התובעים 5-6 העמידו תביעתם על סך של 350,000 ₪ ובסופו של יום נפסק להם פיצוי בסך של 107,728 ₪, יש להתחשב בעובדות אלו כשבאים לפסוק את שיעור ההוצאות. אשר על כן, הנתבעים לא יהיו זכאים למלוא ההוצאות אלא לחלקן בלבד בשיעור יחסי - ביחס שבין הפיצוי שנפסק להם בפועל לבין הסכום שתבעו. בנוסף להוצאות יועמד שכר טרחת עורך הדין על סך של 15% מהסכום שנפסק לזכותם בתוספת הסכום השווה למע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד מהיום ועד לתשלומו המלא בפועל.

התובעים 7-8 **דרישת התובעים**

₪ 40,309	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 34,600 ₪ ובתוספת מע"מ, סך
₪ 14,500	ירידת ערך בסך
₪ 2,700	עלות תיקון ארגזי רוח, סך
₪ 25,000	עגמת נפש בסך
₪ 82,509	סה"כ לפיצוי

טענות הנתבעת

תובעים אלו טענו לליקויי בניה בסכום של 112,926 ₪. על פי חוות דעת המומחה עלות התיקונים האמיתיים, לרבות פיקוח, הינו 27,700 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים אינם זכאים לתוספת העלות של 25% מכל הסיבות שפורטו לעיל. תובעים אלו תבעו סכום של 129,720 ₪ בגין ירידת ערך. המומחה מצא כי קיימת ירידת ערך בסכום כולל של 14,500 ₪. אין התובעים זכאים לכל סכום נוסף.

חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט

עלות תיקון הליקויים לנתבעת כולל פיקוח הנדסי ללא מע"מ 27,700 ₪ עלות לתובעים כולל פיקוח (תוספת של 25% לעלויות הנתבעת) ללא מע"מ 34,600 ₪ ירידת ערך 14,500 ₪ (פינת מקלחת 2,000 ₪, רוחב שלח מדרגות 11,000 ₪, חלון קיפ נפתח לאמבט 1,500 ₪).

הכרעה לעניין התובעים 7-8

₪ 40,309	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 34,600 ₪ ובתוספת מע"מ, סך
₪ 14,500	ירידת ערך עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש בסך
₪ 2,700	עלות תיקון ארגזי רוח, עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש סך
₪ 5,750	עגמת נפש בסך של כ 10%
₪ 63,259	סה"כ לפיצוי

התוצאה היא שהנתבעת תשלם לתובעים 7-8 סך של 63,259 ₪ כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר 2008.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

התובעים 7-8 העמידו תביעתם על סך של 250,000 ₪ ובסופו של יום נפסק להם פיצוי בסך של 63,259 ₪, יש להתחשב בעובדות אלו כשבאים לפסוק את שיעור ההוצאות. אשר על כן, הנתבעים לא יהיו זכאים למלוא ההוצאות אלא לחלקן בלבד בשיעור יחסי - ביחס שבין הפיצוי שנפסק להם בפועל לבין הסכום שתבעו. בנוסף להוצאות יועמד שכר טרחת עורך הדין על סך של 15% מהסכום שנפסק לזכותם בתוספת הסכום השווה למע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד מהיום ועד לתשלומו המלא

בפועל .

התובעים 9-10
דרישת התובעים

₪ 44,153	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 37,900 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 25,500	ירידת ערך
₪ 25,000	עגמת נפש
₪ 94,653	סה"כ לפיצוי

טענות הנתבעת

תובעים אלו טענו לליקויי בניה בסכום של 185,800 ₪. על פי חוות דעת המומחה עלות התיקונים האמיתיים, לרבות פיקוח, הינו 30,300 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים אינם זכאים לתוספת העלות של 25% מכל הסיבות שפורטו לעיל. תובעים אלו תבעו סכום של 134,700 ₪ בגין ירידת ערך. התובעים אינם זכאים אף לפיצוי מלא לפי חוות דעת המומחה, לאור האמור לעיל בנושא הממ"ד ועל כן יש להפחית סכום של 8,000 ₪ מסכום ירידת הערך ולקבוע אותה על סך של 17,500 ₪. אין התובעים זכאים לכל סכום נוסף.

חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט

עלות תיקון הליקויים לנתבעת כולל פיקוח הנדסי ללא מע"מ 30,300 ₪ עלות לתובעים כולל פיקוח (תוספת של 25% לעלויות הנתבעת) ללא מע"מ 37,900 ₪ ירידת ערך 25,500 ₪ (חדר ממ"ד 8,000 ₪; חדר שינה צפון מזרחי 9,000 ₪; בליטה מרפסת 1,500 ₪; רוחב לח מדרגות 5,000 ₪ פינת מקלחת 2,000 ₪).

הכרעה לעניין תובעים 9-10

₪ 44,153	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 37,900 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 25,500	ירידת ערך
₪ 6,960	עגמת נפש כ- 10%
₪ 76,613	סה"כ לפיצוי

התוצאה היא שהנתבעת תשלם לתובעים 9-10 סך של 76,613 ₪ כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר 2008.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

התובעים 9-10 העמידו תביעתם על סך של 300,000 ₪ ובסופו של יום נפסק להם פיצוי בסך של 76,613 ₪, יש להתחשב בעובדות אלו כשבאים לפסוק את שיעור ההוצאות. אשר על כן, הנתבעים לא יהיו זכאים למלוא ההוצאות אלא לחלקן בלבד בשיעור יחסי - ביחס שבין הפיצוי שנפסק להם בפועל לבין הסכום שתבעו. בנוסף להוצאות יועמד שכר טרחת עורך הדין על סך של 15% מהסכום שנפסק לזכותם בתוספת הסכום השווה למע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד מהיום ועד לתשלומו המלא בפועל.

התובעים 11-12
דרישת התובעים

₪ 41,940	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 36,000 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 12,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪ 23,500	ירידת ערך
₪ 25,000	עגמת נפש
₪ 102,440	סה"כ לפיצוי

טענות הנתבעת

תובעים אלו טענו לליקויי בניה בסכום של 167,200 ₪. על פי חוות דעת המומחה עלות התיקונים האמיתיים, לרבות פיקוח, הינו 28,800 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים אינם זכאים לתוספת העלות של 25% מכל הסיבות שפורטו לעיל. תובעים אלו תבעו סכום של 176,250 ₪ בגין ירידת ערך. התובעים אינם זכאים אף לפיצוי מלא לפי חוות דעת המומחה, לאור האמור לעיל בנושא הממ"ד ועל כן יש להפחית סכום של 8,500 ₪ מסכום ירידת הערך ולקבוע אותה על סך של 15,000 ₪. אין התובעים זכאים לכל סכום נוסף.

חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט

עלות תיקון הליקויים לנתבעת כולל פיקוח הנדסי ללא מע"מ 28,800 ₪ עלות לתובעים כולל פיקוח (תוספת של 25% לעלויות הנתבעת) ללא מע"מ 36,000 ₪ ירידת ערך 23,500 ₪ (חדר ממ"ד 8,000 ₪; חדר שינה צפון מזרחי 9,000 ₪; פינת מקלחת 2,000 ₪ רוחב שלח מדרגות 3,000 ₪ דלת כניסה ראשית 1,000 ₪).

הכרעה לעניין תובעים 11-12

₪ 41,940	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 36,000 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 12,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪ 23,500	ירידת ערך עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש
₪ 7,740	עגמת נפש כ- 10%
₪ 85,180	סה"כ לפיצוי

התוצאה היא שהנתבעת תשלם לתובעים 11-12 סך של 85,180 ₪ כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר 2008.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

התובעים 11-12 העמידו תביעתם על סך של 300,000 ₪ ובסופו של יום נפסק להם פיצוי בסך של 85,180 ₪ יש להתחשב בעובדות אלו כשבאים לפסוק את שיעור ההוצאות. אשר על כן, הנתבעים לא יהיו זכאים למלוא ההוצאות אלא לחלקן בלבד בשיעור יחסי - ביחס שבין הפיצוי שנפסק להם בפועל לבין הסכום שתבעו. בנוסף להוצאות יועמד שכר טרחת עורך הדין על סך של 15% מהסכום שנפסק לזכותם בתוספת הסכום השווה למע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד מהיום ועד לתשלומו המלא בפועל.

**התובעים 13-14
דרישת התובעים**

₪ 40,192	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 34,500 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 24,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים

₪ 22,500	ירידת ערך עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש
₪ 2,700	תיקון ארגזי רוח עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש
₪ 25,000	עגמת נפש
₪ 114,392	סה"כ לפיצוי

טענות הנתבעת

תובעים אלו טענו לליקויי בניה בסכום של 207,675 ₪. על פי חוות דעת המומחה עלות התיקונים האמיתיים, לרבות פיקוח, הינו 27,600 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים אינם זכאים לתוספת העלות של 25% מכל הסיבות שפורטו לעיל. תובעים אלו תבעו סכום של 106,220 ₪ בגין ירידת ערך. המומחה מצא כי קיימת ירידת ערך בסכום כולל של 22,500 ₪. אין התובעים זכאים לכל סכום נוסף.

חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט

עלות תיקון הליקויים לנתבעת כולל פיקוח הנדסי ללא מע"מ 27,600 ₪ עלות לתובעים כולל פיקוח (תוספת של 25% לעלויות הנתבעת) ללא מע"מ 34,500 ₪ ירידת ערך 22,500 ₪ (חלון קיפ נפתח לאמבט 1,500 ₪; רוחב שלח מדרגות 18,000 ₪ פינת מקלחת 2,000 ₪ אריח בגוון שונה בסלון 1,000 ₪).

הכרעה לעניין תובעים 13-14

₪ 40,192	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 34,500 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 24,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪ 22,500	ירידת ערך עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש
₪ 2,700	תיקון ארגזי רוח עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש
₪ 8,940	עגמת נפש כ 10%
₪ 98,332	סה"כ לפיצוי

התוצאה היא שהנתבעת תשלם לתובעים 13-14 סך של 98,332 ₪ כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר 2008.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

התובעים 13-14 העמידו תביעתם על סך של 300,000 ₪ ובסופו של יום נפסק להם פיצוי בסך של 98,332 ₪, יש להתחשב בעובדות אלו כשבאים לפסוק את שיעור ההוצאות. אשר על כן, הנתבעים לא יהיו זכאים למלוא ההוצאות אלא לחלקן בלבד בשיעור יחסי - ביחס שבין הפיצוי שנפסק להם בפועל לבין הסכום שתבעו. בנוסף להוצאות יועמד שכר טרחת עורך הדין על סך של 15% מהסכום שנפסק לזכותם בתוספת הסכום השווה למע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד מהיום ועד לתשלומו המלא בפועל.

התובעים 15-16 דרישת התובעים

₪ 38,911	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 33,400 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 14,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪ 6,000	ירידת ערך
₪ 2,700	תיקון ארגזי רוח

₪ 25,000

עגמת נפש

₪ 86,611

סה"כ לפיצוי

טענות הנתבעת

תובעים אלו טענו לליקויי בניה בסכום של 168,948 ₪. על פי חוות דעת המומחה עלות התיקונים האמיתיים, לרבות פיקוח, הינו 26,750 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים אינם זכאים לתוספת העלות של 25% מכל הסיבות שפורטו לעיל. תובעים אלו תבעו סכום של 113,740 ₪ בגין ירידת ערך. המומחה מצא כי קיימת ירידת ערך בסכום כולל של 6,000 ₪. אין התובעים זכאים לכל סכום נוסף.

חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט

עלות תיקון הליקויים לנתבעת כולל פיקוח הנדסי ללא מע"מ 26,750 ₪ עלות לתובעים כולל פיקוח (תוספת של 25% לעלויות הנתבעת) ללא מע"מ 33,400 ₪ ירידת ערך 6,000 ₪ (פינת מקלחת 2,000 ₪ רוחב שלח מדרגות 3,000 ₪ ודלת כניסה ראשית 1,000 ש"ח).

הכרעה לעניין התובעים 15-16

₪ 38,911	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 33,400 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 14,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪ 6,000	ירידת ערך
₪ 2,700	תיקון ארגזי רוח
₪ 6,161	עגמת נפש כ 10%
₪ 67,772	סה"כ לפיצוי

התוצאה היא שהנתבעת תשלם לתובעים 15-16 סך של 67,772 ₪ כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר 2008.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

התובעים 15-16 העמידו תביעתם על סך של 200,000 ₪ ובסופו של יום נפסק להם פיצוי בסך של 67,772 ₪, יש להתחשב בעובדות אלו כשבאים לפסוק את שיעור ההוצאות. אשר על כן, הנתבעים לא יהיו זכאים למלוא ההוצאות אלא לחלקן בלבד בשיעור יחסי - ביחס שבין הפיצוי שנפסק להם בפועל לבין הסכום שתבעו. בנוסף להוצאות יועמד שכר טרחת עורך הדין על סך של 15% מהסכום שנפסק לזכותם בתוספת הסכום השווה למע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד מהיום ועד לתשלומו המלא בפועל.

התובעים 17-18 דרישת התובעים

₪ 50,211	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 43,100 ₪ ובתוספת מע"מ
₪ 14,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪ 6,500	ירידת ערך
₪ 2,700	תיקון ארגזי רוח
₪ 25,000	עגמת נפש
₪ 98,411	סה"כ לפיצוי

טענות הנתבעת

תובעים אלו טענו לליקויי בניה בסכום של 184,860 ₪. על פי חוות דעת המומחה עלות התיקונים האמיתיים, לרבות פיקוח, הינו 34,500 ₪ בתוספת מע"מ. התובעים אינם זכאים לתוספת העלות של 25% מכל הסיבות שפורטו לעיל. תובעים אלו תבעו סכום של 27,260 ₪ בגין ירידת ערך. המומחה מצא כי קיימת ירידת ערך בסכום כולל של 6,500 ₪. אין התובעים זכאים לכל סכום נוסף.

חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט

עלות תיקון הליקויים לנתבעת כולל פיקוח הנדסי ללא מע"מ 34,500 ₪ עלות לתובעים כולל פיקוח (תוספת של 25% לעלויות הנתבעת) ללא מע"מ 43,100 ₪ ירידת ערך 6,500 ₪ (פינת מקלחת 2,000 ₪; חלון קיפ נפתח לאמבט 1,500 ₪; רוחב שלח מדרגות 3,000 ₪).

הכרעה לעניין התובעים 17-18

₪	50,211	סה"כ ליקויים עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש הינם 43,100 ₪ ובתוספת מע"מ
₪	14,000	אי אספקת אריחים חליפיים לפי מומחה התובעים
₪	6,500	ירידת ערך עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש
₪	2,700	תיקון ארגזי רוח עפ"י חו"ד מומחה ביהמ"ש
₪	7,340	עגמת נפש כ- 10%
₪	80,751	סה"כ לפיצוי

התוצאה היא שהנתבעת תשלם לתובעים 17-18 סך של 80,751 ₪ כשסכום זה צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ספטמבר 2008.

הוצאות ושכר טרחת עו"ד

התובעים 17-18 העמידו תביעתם על סך של 200,000 ₪ ובסופו של יום נפסק להם פיצוי בסך של 80,751 ₪, יש להתחשב בעובדות אלו כשבאים לפסוק את שיעור ההוצאות. אשר על כן, הנתבעים לא יהיו זכאים למלוא ההוצאות אלא לחלקן בלבד בשיעור יחסי - ביחס שבין הפיצוי שנפסק להם בפועל לבין הסכום שתבעו. בנוסף להוצאות יועמד שכר טרחת עורך הדין על סך של 15% מהסכום שנפסק לזכותם בתוספת הסכום השווה למע"מ. סכום זה יהיה צמוד למדד מהיום ועד לתשלום המלא בפועל. ניתן היום, כ"ז אייר תש"ע, 11 מאי 2010, בהעדר הצדדים.

