



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

לפני כבוד השופט גלעד הס

התובעים: 1-32. נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים
 ואח' (ת"א 10513-12-20)

התובעים: (ת"א 24381-12-21)

1. חיים חובב
 2. מלכה חובב

נגד

הנתבעת/המודיעה לצד שלישי: אלעד ישראל מגורים בע"מ

נגד

הצד השלישי: 1. יצחק פינסון
 2. אירנה ורחוגלייד

התובעים בת"א 10513-12-20 והצד השלישי - על ידי ב"כ עו"ד רענן בר און ועו"ד ורד כהן
 התובעים בת"א 24381-12-21 - על ידי ב"כ עו"ד רוני דובר
 הנתבעת - על ידי ב"כ עו"ד אלון יואלי ועו"ד דנה שרון

פסק דין

רקע ותמצית ההליכים בתיק

1. התובעים כולם הינם בעלי דירות בבית המשותף בן 17 קומות מגורים המכיל 67 יחידות דיור ברחוב זנגוויל 1 בעיר ירושלים (להלן: "הנכס" או "הבניין"). הנתבעת, חברת אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ (להלן: "הנתבעת"), היא החברה אשר בנתה את הנכס ומסרה את הדירות בשנת 2014.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

2. התובעים 1-32 (להלן ולשם הנוחות: "התובעים") הגישו תביעה במסגרת תיק 10513-12-20 וזאת לסעד כספי בסך של 29,019,231 ₪ והתובעים 1-2 בת"א 24381-12-21 (להלן ולשם הנוחות: "חובב") הגישו תביעה בה עתרו לסעד כספי על סך של 1,122,732 ₪. ביום 14.12.2021 אוחד הדיון בתביעות בשני התיקים.

3. אציין כי בשנת 2017, כלומר טרם הגשת התביעות בתיקים שלפני, הגישה משפחת פינסון, אחת מבעלי יחידות הדיוור בנכס, והינה הצד השלישי בהליך זה (להלן: "פינסון"), תביעה בת"א (שלום ת"א) 59366-06-17 כנגד הנתבעת, במסגרתה עתרה משפחת פינסון לשורה של סעדים כספיים כנגד הנתבעת בגין ליקויי בניה, ירידת ערך ועוגמת נפש (להלן: "תביעת פינסון"). בין היתר נטען בתביעת פינסון, כי קיימים ליקויים משמעותיים בחיפוי הבניין המשותף. ביום 13.1.2021 ניתן פסק הדין בתביעת פינסון (להלן: "פסק דין פינסון").

לאור הטענות בדבר ליקויים בחיפוי החיצוני אשר הינו רכוש משותף, צורפה נציגות הבית המשותף, התובעת 1 בתיק שלפני, כתובעת לתביעת פינסון, ר' בסעיף 60 לפסק דין פינסון:

"סעד נוסף שנכלל במסגרת התביעה הוא סעד למתן צו עשה המורה לנתבעת לתקן את הליקויים שקיימים ברכוש המשותף. כאמור לאחר שהתברר כי לתובעים אין עילת תביעה כנגד הנתבעת בשל ליקויים ברכוש המשותף, צורפה נציגות הבית המשותף כצד דרוש להליך והיא זו שעותרת לקבלת הסעד המבוקש."

בעניין הליקויים ברכוש המשותף, ובפרט תיקון הליקויים בחיפוי החיצוני, קבע בית המשפט שם:

"ניתן בזאת צו עשה לחובת הנתבעת ולטובת נציגות הבית המשותף המורה לנתבעת לבצע את תיקון הליקויים בקיבוע אבני החיפוי בקיר החיצוני ברכוש המשותף כל זאת בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט וזאת בתוך 90 ימים מהיום."

בעניין הפיצויים בגין ליקויי הבניה נקבע, כי הנתבעת תחויב לשלם למשפחת פינסון פיצויי בגין הליקויים בדירתם, לרבות עגמת נפש, כך:

"סכום של 250,000 ש"ח בתוספת מע"מ ובסך הכל - 292,500 בשל ליקויי הרטיבות דירת התובעים".

4. בשנת 2020 הגישו התובעים וחובב את התביעות שלפני במסגרתן טענו, כי קיימים ליקויי בניה ברכוש המשותף ובדירות התובעים. במסגרת הליקויים הנטענים, נטען כי קיימים ליקויים בחיפוי החיצוני של הבניין המשותף, וזאת בדומה לטענה בעניין פינסון.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

5. הנתבעת הגישה כתב הגנה וכן הודעה לצד שלישי כנגד משפחת פינסון. במסגרת כתב ההגנה טענה הנתבעת, בין היתר, כי קיים השתק עילה לגבי הטענות הכרוכות בחיפוי האבן החיצוני לאור פסק הדין בעניין פינסון, כי ככל וקיימים ליקויים בדירות מדובר בליקויים מינוריים אשר היא מוכנה לתקנם, וכי אין מקום לפיצוי בגין ירידת ערך או עוגמת נפש עקב הליקויים הנטענים.

6. כמו כן, הגישה הנתבעת בקשה לסילוק על הסף, וזאת עקב מעשה בית דין, כאשר הנתבעת טענה, כי נושא החיפוי החיצוני והסעדים הנובעים מהליקויים הנטענים בחיפוי החיצוני, נדון והוכרע במסגרת תביעת פינסון, ולכן יש לסלק על הסף את הטענות בנושא זה, וזאת הן מכוח השתק עילה והן מכוח השתק פלוגתא.

7. ביום 29.9.2022 קבעתי בהחלטה מנומקת, כי קיים מעשה בית דין לגבי שאלת עצם קיומם של הליקויים בחיפוי החיצוני, כך שהקביעות בפסק דין **פינסון** בנושא החיפוי החיצוני מחייבות את הצדדים בהליך שלפניי. עם זאת קבעתי, כי אין השתק עילה לעניין הטענה בדבר ירידת הערך לדירות הפרטיות כתוצאה מהליקויים בחיפוי החיצוני, ולאור חשיבות הנושא, אצטט את סיכום ההחלטה:

"לאור האמור לעיל, אני מקבל את הבקשה בחלקה כך שאני קובע כי הקביעות של בימ"ש השלום בעניין פנסון בנושא המצב של החיפוי החיצוני מחייבות לצורך ההליך שלפניי.

אני דוחה את הטענה כי פסה"ד בעניין פנסון יוצר מעשה בי-דין המונע מבעלי הדירות שהגישו את התביעות שלפניי לטעון כי נגרמה לדירתם ירידת ערך או עוגמת נפש כתוצאה מהקביעות שנקבעו ע"י ביהמ"ש בעניין פנסון לגבי מצבו של הרכוש המשותף."

אציין כי בקשת רשות לערער על החלטה זו נדחתה בפסק דין מנומק ברע"א 7602/22 **אלעד ישראל מגורים החדשים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים** [פורסם במאגר נבו] (20.12.2022).

8. בהתאם להחלטת בית המשפט מיום 6.7.2022 הגישו הצדדים תצהירי עדות ראשית מטעמם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'

ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

התובעים הגישו את תצהירי העדות הראשית הבאים: התובעת 1 באמצעות יושב ראש הנציגות, מר גלעד רונן דלרוזה (התובע 24); התובעת 2 בעצמה; התובעת 3 בעצמה; התובע 4 באמצעות אמו, הגב' אלן אסודרי; התובעים 5-6 באמצעות אבי התובע 5, מר איתן קליגמן; התובעים 7-8 באמצעות התובעת 7, הגב' זהורית צדוק; התובעים 9-10 באמצעות התובע 9, מר ליאונד מרגוליס; התובעים 11-12 באמצעות התובע 11, מר יעקב קוך ובנו מר דרור קוך; התובעים 13-14 באמצעות התובע 13, מר זאב גרטנר; התובעים 15-16 באמצעות התובע 15, מר צבי הורוביץ; התובעת 17 בעצמה; התובעים 18-19 באמצעות התובע 19, מר עמנואל ליברמן; התובעים 20-21 באמצעות התובע 20, מר מתן מקייטן; התובעת 22 באמצעות אמה, הגב' תרצה יהודה; התובעת 23 באמצעות בעלה, מר רן בלאו; התובעים 24-25 באמצעות התובע 24, מר גלעד רונן דלרוזה; התובעת 26 בעצמה; התובעים 27-28 באמצעות התובע 27, מר דניאל לוי חוטר; התובעים 29-30 באמצעות התובע 29, מר יעקב כהן; התובעת 31 באמצעות נציגה, מר דביר אינדיג; התובע 32 בעצמו; התובעים 33-34 באמצעות התובעת 34, הגב' מלכה חובב.

9. בנוסף, צרפו את התובעים חוות דעת מומחים בנושאים הבאים: לעניין הליקויים הנטענים ברכוש המשותף, חוות דעת מטעם המהנדס יגאל ברגמן (להלן: "**המהנדס ברגמן**"), לעניין הטענה בדבר ירידת ערך חוות דעת מטעם השמאי אלעד זעירא (להלן: "**השמאי זעירא**"), לעניין הטענה בדבר ליקויים בחניון חוות דעת מטעם יועץ התנועה מר אלעד איילון, לעניין הליקויים הנטענים ברכיבי האלומיניום בדירות, חוות דעת מטעם יועץ האלומיניום מר רון מאירי.

10. הנתבעת הגישה כתצהיר עדות ראשית מטעמה את תצהירו של מר אבי יעקב משנה למנכ"ל הנתבעת, וכן הגישה חוות דעת הנדסית מטעם המהנדס רפאל גיל (להלן: "**המהנדס גיל**"), חוות דעת שמאית מטעם השמאי אלירס ליפה (להלן: "**השמאי ליפה**") וחוות דעת מטעם יועץ תחבורה מר עדי זלינגר.

11. הצדדים השלישיים הגישו את תצהירו של מר יצחק פינסון וכן חוות דעת מטעם מר אמיר סובעי.

12. לאחר הגשת ראיות הצדדים, התקיימה לפני ישיבת קדם משפט בסיומה קבעתי כי יש למנות מומחים מטעם בית המשפט לנושאים הבאים: מומחה בתחום ההנדסה לבחינת ליקויי הבנייה, מומחה בתחום שמאות המקרקעין לבחינת הטענה לירידת ערך ומומחה בתחום התנועה לענין טענות הצדדים בנושא זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

בהתאם לכך, מונה המומחים הבאים כמומחים מטעם בית המשפט: אינג' אייל שנהב כמומחה בתחום הנדסה (להלן: "אינג' שנהב"); השמאי מר אמיר דנוס כמומחה בתחום השמאות (להלן: "השמאי דנוס"); ד"ר משה בקר כמומחה תנועה (להלן: "ד"ר בקר"); מר אבי שטרן כמומחה אלומיניום (להלן: "המומחה שטרן") וכן את אינג' פוליפודי מריאן כמומחה מעליות (להלן: "המהנדס מריאן").

13. ביום 23.7.2023 הוגשה חוות הדעת מטעם השמאי דנוס, ביום 12.11.2023 הוגשה חוות הדעת מטעם אינג' שנהב, ביום 10.1.2024 הוגשה חוות הדעת מטעם המהנדס מריאן, ביום 10.6.2024 הוגשה חוות הדעת מטעם ד"ר בקר וביום 1.7.2024 הוגשה חוות הדעת מטעם המומחה שטרן.

14. אציין כי ביום 30.4.2024 הגישו התובעים בקשה לזימון עדים שונים וביניהם מר רביב שילר, וביום 7.5.2024 אישרתי את זימנם לעדות.

כמו כן אציין, כי לאור מינוי המומחים מטעם בית המשפט, הצדדים הסכימו לוותר על חקירות המומחים מטעמם, וזאת מבלי שהדבר מהווה ויתור על חוות הדעת מטעמם והסכמה לחוות הדעת של הצדדים האחרים.

15. ביום 7.5.2024 העידו כל המצהירים מטעם התובעים, פרט למר יעקב קוך אשר אשתו הגב' עדינה קוך העידה במקומו.

ביום 9.5.2024 נחקר השמאי דנוס וכן העיד המצהיר מטעם הנתבעת מר אבי יעקב.

ביום 20.5.2024 נחקר אינג' שנהב וביום 28.5.2024 העידו מר יצחק פינסון וכן מר רביב שילר. לאחר מכן, ביום 15.10.2024 נחקרו ד"ר בקר והמומחה שטרן.

16. ביום 2.2.2025 הגישו ה"ה חובב (להלן: "חובב") את הסיכומים מטעמם וביום 4.2.2025 הגישו התובעים 1-32 (להלן: "התובעים") את הסיכומים מטעמם.

ביום 11.6.2025 הגישה הנתבעת את הסיכומים מטעמה וביום 22.10.2025 הגישו צד ג' את הסיכומים מטעמם.

17. ביום 28.10.2025 ניתנה ההחלטה הבאה:

"לאחר שעיינתי במכלול החומר בתיקים שלפניי וכן בסיכומי הצדדים, מצאתי לנכון להציע לצדדים את הצעת הפשרה החלקית כמפורט להלן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

הנתבעת תשלם לתובעים את מלוא הסכומים שנקבעו בחוות דעת המומחה אינג' שנהב, לרבות התיקונים לחוות הדעת להם הסכים אינג' שנהב.

הנתבעת תשלם לתובעים את מלוא הסכומים שנקבעו בחוות דעת המומחה אינג' שטרן.

ההודעה לצד שלישי תדחה.

הנתבעת תשלם לתובעים סכום שבין 30,000 ₪ לבין 60,000 ₪ בגין הטענה בדבר פיקוד המעלית, כאשר הסכום יוכרע על דרך הפשרה לפי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט.

הנתבעת תשלם לתובעים סכום שבין 40,000 ₪ לבין 100,000 ₪ בגין הטענות בדבר הליקויים בחניון, כאשר הסכום יוכרע על דרך הפשרה לפי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט.

ייתן פסק דין מנומק ומפורט בסוגיות של: הטענה לירידת הערך והפיצוי הנטען בגינה, עגמת נפש, ותשלום הוצאות ושכ"ט עורכי דין.

לחלופין, הצדדים יסמיכו את בית המשפט להכריע בסוגיות אלו לפי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט בטווחים לפי הסכמתם, או ללא טווחים"

18. לאחר שהוגשו עמדות הצדדים, אשר הסכימו בתנאים מסוימים להצעת בית המשפט, ניתן פסק דין חלקי ביום 18.11.2025, אשר במסגרתו נפסק בין היתר, כדלקמן:

"בית המשפט ייתן פסק דין משלים בסוגיות הבאות:

א. בגין הטענה בדבר פיקוד המעלית - בית המשפט יפסוק סכום שבין 30,000 ₪ לבין 60,000 ₪, כאשר הסכום יוכרע על דרך הפשרה לפי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט.

יובהר, כי הסכום בסעיף זה יפסק לטובת התובעים 10, משפחת גרטנר, בתיק 10513-12-20, אשר כללו בתביעתם טענה בנושא זה.

ב. בגין הטענות בדבר הליקויים בחניון - בית המשפט יפסוק לתובעים סכום שבין 40,000 ₪ לבין 100,000 ₪ כאשר הסכום יוכרע על דרך הפשרה לפי סעיף 79א' לחוק בתי המשפט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

ג. בסוגיות של: הטענה לירידת הערך והפיצוי הנטען בגינה, עגמת נפש,
 ותשלום הוצאות ושכ"ט עורכי דין יינתן פסק דין מנומק ומפורט.

אתייחס לטענות הצדדים בכתבי הטענות ובסיכומים מטעמם בפרק הדיון
 והכרעה.

19. מכאן, ניתן פסק דין משלים זה.

הכרעה בנושא ירידת ערך

תמצית טענות הצדדים

20. התובעים בשני התיקים טענו, כי יש לפסוק פיצוי בגין ירידת ערך הדירות.

21. התובעים במסגרת כתב התביעה וסיכומיהם טענו לירידת ערך משמעותית לכל דירה, וכן
 ירידת ערך לרכוש המשותף, וזאת בהסתמך על חוות דעת המומחה מטעם התובעים, הכלכלן
 והשמאי מר אלעד זעירא.

לגבי עצם קיומה של ירידת ערך, טוענים התובעים כי ניתן לקבוע אותה על סמך מבחן פשוט
 ("התשובה הקצרה" בסיכומי התובעים) והוא, האם כבי' השופט היה מסכים לרכוש דירה
 בבניין נשוא התביעה במחיר שוק, וככל שהתשובה על כך שלילית, הרי לטעם התובעים, יש
 בכך הוכחה כי קיימת ירידת ערך משמעותית.

22. בנוסף טוענים התובעים במסגרת "התשובה הארוכה" לשאלת ירידת הערך, כי הפסיקה
 הכירה בהלכה מבוססת ורבת שנים בפיצוי בגין ירידת ערך הן כאשר הליקויים אינם ניתנים
 לתיקון והן במקרים בהם הדירה המתוקנת שווה פחות מדירה חדשה ודומה ללא תיקונים.
 כך, שלטעמם של התובעים, דירה "בעלת עבר של תיקונים וליקויים - יצא עליה קול",
 ומכאן, יש להכיר באלמנט פסיכולוגי המשפיע על ערך השוק שלה.

23. מכאן, טענו התובעים לגבי שיעור ירידת הערך, ועתרו בסיכומים כי בית המשפט יפסוק ירידת
 ערך בשיעור של 10% משווי הדירה, אשר לטעמם אינו שיעור חריג של ירידת ערך. אציין, כי
 שיעור זה נמוך משיעור ירידת הערך שנטען בכתב התביעה מטעם התובעים.

24. התובעים מפנים לעניין שיעור ירידת הערך, בין היתר, לעדותו של התובע מר קליגמן, אשר
 העיד כי ניסה למכור את דירות 21 ו-13 במשך זמן רב ללא הצלחה, ובסופם של דברים נמכרו
 דירות אלו בהפסד "עצום" כנטען בסיכומי התובעים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

25. התובעים מקדישים חלק נרחב מהסיכומים מטעמם בנושא ירידת ערך לטענה, כי אין לקבל את חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, השמאי דנוס, ויש לסטות מהקבוע בה.
- כאשר, בין היתר, טוענים התובעים את הטענות הבאות (ר', למשל, סעיף 12 לסיכומים מטעמם עמ' 90):
- א. השמאי דנוס לא בדק את ירידת הערך שנגרמה לכל אחת ואחת מהדירות כתוצאה מהרטיבות;
 - ב. השמאי דנוס פטר עצמו מחלק ארי מעבודתו בנימוק כי "הנושא מורכב ביותר" או כי הליקויים קיימים בלא מעט נכסים במבנה הנדון;
 - ג. השמאי דנוס פטר עצמו מלהתייחס להיבט של מכלול הליקויים בנכס, אשר לטענת התובעים מביא לירידת ערך פסיכולוגית;
 - ד. השמאי דנוס עצם את עיניו ונמנע מלהתייחס לכל רטיבות פנימית;
 - ה. השמאי דנוס לא טרח לבדוק את הנכסים נשוא התביעה ובכלל כך לא טרח לבחון באמצעות עסקאות השוואה את התזות של שני הצדדים;
 - ו. השמאי דנוס נתן את חוות דעתו לפני שניתנה חוות דעת המומחה ההנדסי אינג' שנהב;
 - ז. השמאי דנוס אינו מבין את ההבדל בין "ירידת ערך" לבין "עגמת נפש";
 - ח. השמאי דנוס לא יודע להעריך ירידת ערך פסיכולוגית;
 - ט. חוות דעתו של השמאי דנוס מחוררת ככברה;
 - י. חוסר סבירות קיצוני בחוות דעת השמאי דנוס;
 - יא. השמאי דנוס כשל בקביעת שיעור ירידת הערך;
26. עוד טוענים התובעים, כי ירידת הערך עולה גם מחוות דעת אינג' שנהב, המומחה ההנדסי מטעם בית המשפט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

27. חובב טענו אף הם לירידת ערך בהסתמך על חוות דעת השמאי זעירא. חובב טענו לירידת ערך בגין רטיבות וליקויי בניה בסך של 133,000 ₪, לירידת ערך שנוצרה לדירה בגין "הכתם" שדבק בבניין לאור ליקויי הבניה הרבים וזאת בסך של 600,000 ₪, וכן בגין ליקויים ספציפיים בסך של 136,300 ₪.
28. חובב טענו, כי אין לקבל לעניין זה את חוות דעת השמאי דנוס, אשר פסק להם ירידת ערך בסך כולל של 130,000 ₪ וזאת מהנימוקים הבאים. כך טענו חובב, כי השמאי דנוס עררב בין עגמת נפש לירידת ערך, ופסק פיצויי זעום כעגמת נפש במקום לבחון ירידת ערך.
- עוד הפנו חובב למענה לשאלות ההבהרה וכן לחקירת השמאי דנוס, וטענו כי עולה מהן, שהשמאי דנוס ערך את חוות דעתו על סמך תשתית שגויה, למשל, כי ליקויי הרטיבות תוקנו, ולמעשה על סמך ההנחה כי מרבית הליקויים תוקנו או יתוקנו.
- חובב מפרטים את הליקויים הרבים שלא תוקנו וטוענים, כי היה על השמאי דנוס להביא זאת בחשבון בעניין קביעת ירידת הערך.
- עוד מפנים חובב לפסיקה בתחום זה, אשר לטענתם תומכת בעמדתם.
29. הנתבעת טענה בסיכומיה, כי אין ירידת ערך לדירות התובעים או לרכוש המשותף, כי בכל מקרה לא הוכחה ירידת ערך, וכי כך גם נקבע על ידי השמאי דנוס.
30. בעניין זה טוענת הנתבעת בנוסף, כי הליקויים שהיו קיימים בבניין ובדירות לא תוקנו בכוונה, וזאת על מנת ליצור בסיס לטענת ירידת הערך.
31. לגופה של הטענה טוענת הנתבעת, כי נקודת המוצא הינה כי ליקוי כשלעצמו אינו גורר ירידת ערך, וכי על התובעים הנטל להוכיח עובדתית, כי הליקוי גרם לירידת ערך תדמיתית.
- הנתבעת מציינת כי במקרה שלפנינו, התובעים לא הוכיחו באמצעות שיטת ההשוואה, אשר הינה השיטה הבכירה לקביעת שוויים של מקרקעין, כי חלה ירידת ערך בדירות.
32. הנתבעת מוסיפה וטוענת, כי אין בסיס לחוות הדעת של השמאי זעירא מטעם התובעים, וזאת כאשר זו יוצאת מנקודת הנחה המנוגדת לפסיקה, וכן בהיותה תיאורטית וכוללת כשל לוגי - פנימי.
33. הנתבעת טוענת לעניין חוות דעת השמאי דנוס, כי זה קבע שאין ירידת ערך תדמיתית, ובכל מקרה לא הוכחה כזו, וכי הפיצוי שקבע הינו "עוגמת נפש" אשר בשיקול דעת בית המשפט ולא ירידת ערך אשר הוכחה כלכלית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

34. הנתבעת גם שוללת את טענות התובעים ביחס לירידת ערך בנושאים הפרטניים: הנמכות של הדירות, סטייה בגודל הדירות, חוסר במרווח בחלון הממ"ד, אי יכולת שימוש במתלה הכביסה וכן: רוחב המסדרון, אי שימוש במחסן (דירה 5), מיקום המחסן והחניה (דירה 46) ואי שימוש במרפסת (דירה 59).

דיון והכרעה

המסגרת הנורמטיבית - פיצויי ירידת ערך לאור קיומם של ליקויי בניה

35. תביעות ליקויי בניה ככלל, ושתי התביעות שלפניי בפרט, כוללות, בדרך כלל, מספר סעדים בגין ליקויי הבניה הנטענים בשלושה נדבכים.

בנדבך הראשון של הסעדים, נדרש, בדרך כלל, תיקון הליקויים שנתגלו, או מתן פיצוי כספי אשר מגלם את עלות תיקון הליקויים. בתביעה שלפניי השכילו הצדדים להגיע להסכמות בנושאים אלו, וזאת על סמך חוות דעת המומחים מטעם בית המשפט והצעת בית המשפט לאמץ חוות דעת אלו. הסכמה זו עיגנה פיצוי כספי המשקף את עלות תיקון הליקויים שקבעו מומחי בית המשפט, ואין רכיב משמעותי של תיקון הליקויים בפועל.

הנדבך השני של הסעדים, הינו תשלום פיצויי בגין ירידת הערך שגרמו ליקויי הבניה, תוך הבחנה בין ליקויים שאינם ניתנים לתיקון לליקויים שתוקנו, אך נטען שהותירו ירידת ערך.

הנדבך השלישי מגלם את עוגמת הנפש הנטענת שנגרמה לבעלי הדירות כתוצאה מקיומם של ליקויי הבניה.

כפי שציינתי לעיל, הנדבכים של ירידת ערך ועוגמת נפש נדרשים להכרעה בהליך שלפניי, כאשר בפרק זה אעסוק בנושא ירידת הערך.

36. הפסיקה בישראל הכירה בשני מצבים של ירידת ערך דירה הנובעת מליקויי בניה ואשר מזכה את בעלי הדירה בפיצויי בגין ירידת ערך זו. עמדתי על מצבים אלו בפסק הדין בעניין ת"א (ת"א) 27849-10-16 נציגות הבית המשותף ברחוב ישראל גלילי 25 נ' גינדי מגדלי הלאום בע"מ [פורסם במאגר נבו] (17.7.2024) (להלן: "עניין גינדי"), ואחזור על עיקרי הדברים.

המצב הראשון והשכיח הינו כאשר ליקוי מסוים אינו ניתן לתיקון, או כאשר עלות התיקון הינה בלתי סבירה, ואז התרופה של בעלי הדירה הינה בפיצוי בגין ירידת הערך עקב הליקוי שיוותר בדירה חלק תיקון הליקוי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

דוגמא למצב שכזה הינה, למשל, כאשר רוחב המסדרון בדירה צר מהקבוע בתקן הרלוונטי. במקרה שכזה, תיקון הליקוי משמעותו הריסת הבניין ובנייתו מחדש עם מסדרון רחב יותר, תיקון שכזה במרבית המקרים אינו סביר. לכן, בנסיבות אלו, חלף תיקון רוחב המסדרון, ניתן לפסוק פיצוי בגין ירידת הערך שנגרמה לדירה עקב היותו של המסדרון צר.

37. המצב השני הינו המצב בו ירידת הערך נובעת ממכלול של ליקויים קיימים בבניין, כאשר מכלול הליקויים, למרות שאלו תוקנו, גורם לירידת ערך תדמיתית, אשר לעתים מכונה בעגה המקצועית גם ירידת ערך "פסיכולוגית".

38. אציין, כי, לטעמי ולשיטתי, המונח ירידת ערך 'פסיכולוגית', אשר הצדדים התייחסו אליו בסיכומים מטעם, אינו מונח מדויק, ואף עלול להטעות. אני סבור, כי חישוב ירידת הערך אינו מתחום מדעי הפסיכולוגיה, אינו מצריך מומחה בתחום הפסיכולוגי, אלא מדובר בירידת ערך כלכלית הניתנת למדידה, לעניין זה ר' רע"א 3577-93 הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ נ' אהרון מוריאנו [פורסם במאגר נבו] (18.8.1994):

"הביטוי ירידת ערך "פסיכולוגית" יש בו כדי להטעות. ירידת ערך הנכס בשל תאונה שבה היה מעורב בעבר אינה "פסיכולוגית" יותר מירידת ערך הנכס בשל אי-תיקון פיסוי של נזקי תאונה, או כדוגמה מוחשית כירידת ערך או של בניין שהסדקים שנבעו בקירותיו נסגרו בדבק, טיח וצבע."

ור' גם הגדרת בית המשפט השלום במסגרת ת"א (ת"א) 45482-10-13 חמי אברהם נ' נציגות הבית המשותף ברחוב בורוכוב 48 [פורסם במאגר נבו] (27.5.2015) של ירידת ערך זו כ- "ירידת ערך בלתי-הפיכה".

אני סבור כי המונח המתאים לכינוי ירידת ערך זו הינו "ירידת ערך תדמיתית", וזאת מכיוון שאיכות הבנייה הירודה, והליקויים בבניין כמכלול, למרות שתוקנו, יוצרים פגיעה בתדמית הבניין, פגיעה אשר משתקפת בירידת ערך ממשית ובת מדידה בשוויי יחידות הדיור בבניין.

39. מכאן, לטעמי ולשיטתי, וכפי שקבעתי בעניין גינדי לעיל, על מנת שבית המשפט יפסוק פיצוי עקב ירידת ערך תדמיתית, חייבים להתקיים שני תנאים מצטברים: התנאי הראשון, כי הפגיעה בתדמית הבניין נובעת מליקויים, או אי התאמות, ממשיים שהוכחו בהתאם לדיני הראיות. כלומר, ככל שהפגיעה בתדמית הבניין נובעת מהלך רוח, או משמועות, והיא אינה מעוגנת בליקויי בניה, אי התאמות או בניה באיכות שאינה ראויה, הרי שלטעמי לא ניתן לפסוק פיצוי בגינה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

התנאי השני, כי ירידת הערך משתקפת בפועל בשווי הדירות. כלומר, יש להוכיח כי אכן שווי הדירות בבניין הסובל מהפגיעה התדמיתית נמוך משווי הדירות בניין זהה אשר אינו סובל מהליקויים ומהתדמית השלילית. מכאן, לא די בעצם קיומם של ליקויים ובעצם קיומה של תדמית שלילית להוביל לפסיקת פיצוי בגין "ירידת ערך תדמיתית", אלא נדרשת הוכחה לירידת הערך במישור השמאי, ר', למשל, ת"א (פתח תקוה) 64972-11-19 שמואל חנן זינגר נ' יוסף פיטובסקי (פורסם במאגר נבו) (28.8.2025) (להלן: "עניין זינגר"):

"כך או כך, אין די בהוכחת קיומו של ליקוי, אלא על התובע להוכיח את השפעתו הכלכלית של הליקוי על ערכה של הדירה, וזאת באמצעות חוות דעת שמאית שתסביר את מקור ירידת הערך ותפרט כיצד נערך האומדן לקביעת שיעורה."

40. אציין, וכך גם משתקף מפסיקת בתי המשפט בערכאות הדיוניות, כי הכלל הינו, כי פיצוי בגין ירידת ערך תדמיתית, יפסק רק במקרים בהם מדובר באוסף ליקויים ותקלות משמעותי וחריג, ובאופן רגיל אין להכיר בראש נזק זה.

כך, למשל, הכיר בית המשפט בירידת ערך כללית בשיעור של 10% כאשר דובר על שורה של ליקויים משמעותיים לרבות ליקוי קונסטרוקציה וזאת בת"א (נצ') 673-05 שולה מושקוביץ נ' אורי מזרחי [פורסם במאגר נבו] (5.9.2011). לעומת זאת, בית המשפט דחה טענה לפיצוי בגין ירידת ערך תדמיתית, כאשר סבר כי הליקויים שתוקנו היו נקודתיים, ר', למשל, פסיקתו של מותב זה בעניין ת"א (הרצליה) 13093-04-15 דורון לכיש נ' גינדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ [פורסם במאגר נבו] (14.08.2018), כאשר נושא זה אושר בפסק הדין בע"א (ת"א) 69223-10-18 דורון לכיש נ' גינדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ [פורסם במאגר נבו] (24.9.2019).

ור' גם ת"א (ת"א) 1489-07-22 יניב מויאל נ' פרץ בוני הנגב (1993) בע"מ [פורסם במאגר נבו] (12.8.2025):

"עם זאת, פיצוי בגין ירידת ערך תדמיתית לא יינתן כדבר שבשגרה. כל מקרה ייבחן לנסיבותיו וכפי שמשתקף מפסיקת בתי המשפט בערכאות הדיוניות, פיצוי בגין ירידת ערך ייפסק רק במקרים בהם מדובר באוסף ליקויים ותקלות משמעותי וחריג, ובאופן רגיל אין להכיר בראש נזק זה"

ועוד ר' לעניין "ירידת ערך תדמיתית" בת"א (ראשלי"צ) 55901-06-19 מיכאל לאפקו נ' מפעלות יזום פרויקטים ובניה (תמ"א 38) [פורסם במאגר נבו] (18.2.2025) ובעניין זינגר לעיל.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

עוד אציין, כי הכלל הינו כי סוג כזה של ירידת ערך יש להוכיח באמצעות חוות דעת שמאית, ר' בר"ע (ח"י) 1912/07 קופרמן מרים נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ [פורסם במאגר נבו] (15.10.2007).

41. על רקע האמור לעיל, אבחן את טענות הצדדים ואת שומת שמאי בית המשפט, השמאי דנוס.

כללי - מעמדו של מומחה מטעם בית המשפט

42. בטרם נבחן את שומת השמאי מטעם בית המשפט, השמאי דנוס, ראוי להבהיר את ההלכה בעניין מעמדו של המומחה מטעם בית המשפט ואת המעמד של חוות דעתו.

ההלכה בעניין זה היא הלכה ברורה ומפורשת אשר נסקרה בפסקי דין רבים, ועיקרה הינו, כי בית המשפט לא יסטה מחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, אלא אם מצא טעות בולטת בחוות הדעת.

43. הלכה זו סוכמה היטב בת"א (מרכז) 36334-11-10 כלל חברה לביטוח בע"מ נ' חברת החשמל לישראל בע"מ [פורסם בנבו] (9.1.2017):

"בהתאם לכך, הנטייה היא שלא לסטות מחוות דעתו של מומחה מטעם בית המשפט בהיעדר טעות בולטת והלכה היא כי בית המשפט יאמץ את חוות הדעת של המומחה המקצועי שהוא ממנה (עניין עיריית אשקלון, שאוזכר לעיל), שעה שעסקינן בעניינים מקצועיים שלבית המשפט אין מומחיות וידע מקצועי לגביהם.

אמנם, חוות הדעת של המומחה מטעם בית המשפט אינה כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט (ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא, פ"ד נו(2) 936, 949 (2002)), ואמנם, מומחה בית המשפט הינו ככל העדים וניתן להעמיד לבחינה את מקצועיותו ואת עמדותיו – ויחד עם זאת, בדרך כלל בית המשפט יאמץ את ממצאי המומחה המקצועי האובייקטיבי מטעמו וזאת בהיעדר סיבה משמעותית ובולטת שלא לעשות כן..." (הדגשה לא במקור – ג.ה.).

44. ורי גם רע"א 8956/22 אבנר פרידמן נ' עו"ד אביחי ורדי - בתפקידו ככונס הנכסים [פורסם במאגר נבו] (13.2.2023):



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

"כמובן, חוות דעתו של מומחה שמונה מטעם בית המשפט אינה כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט, אך משהוגשה חוות דעתו המקצועית, בית המשפט ייטה לאמצה, בהיעדר סיבה משמעותית ובולטת שלא לעשות כן (עניין מסארווה, שם; רע"א 6920/14 תשעה חודשים בע"מ נ' בנק דיסקונט, פסקה 6 [פורסם בנבו] (4.1.2015)). זאת ועוד, היקף ההתערבות של ערכאת הערעור בהכרעות המבוססות על חוות דעת של מומחים – מצומצם (ראו למשל, ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, פסקה 3 והאסמכתאות המובאות שם [פורסם בנבו] (28.2.2005); עניין עיריית אשקלון, שם). (הדגשה אינה במקור – ג.ה).

45. עם זאת, בהתאם לפסיקה, אין לאמץ את חוות דעת המומחה בבחינת "כזה ראה וקדש", אלא יש לבחון את רכיבי חוות הדעת באופן פרטני תוך התייחסות לטענות הצדדים, עיון בחוות דעת הצדדים, יתר הראיות ומכלול הנסיבות, וכך אעשה.

סקירת שומת השמאי דנוס

46. שומת השמאי דנוס נערכה למועד הקובע ליום 6.12.2020, כאשר מטרתה מוגדרת בסעיף 1.1 והינה הערכת ירידת הערך בגין ליקויי בניה ואי התאמות. השמאי דנוס מצוין בפתח חוות דעתו, כי נקודת המוצא בעניין הליקויים בחיפוי החיצוני הינה מצבו של החיפוי בהתאם לפסק הדין בעניין פינסון לעיל.
47. השמאי דנוס סוקר בהרחבה את הדירות נשוא השומה, לרבות תמונות מהדירות והתרשמותו הבלתי אמצעית מהדירות וכן מהרכוש המשותף.
- בסעיף 9 לשומתו השמאי דנוס מפרט את ירידת הערך הנטענת בשומת השמאי זעירא מטעם התובעים, וכן את התייחסות השמאי ליפא מטעם הנתבעת לליקויים הבלתי הפיכים.
48. בסעיף 12 לשומתו, מכריע השמאי דנוס ביחס לטענות הצדדים בנושא ירידת הערך, תוך מתן נימוקים הן לנושאי רוחב והן לנושאים פרטניים.
49. השמאי דנוס מבהיר כי חוות דעתו מבוססת על ליקויי הבניה שפורטו בחוות דעת התובעים, לרבות בחוות דעת השמאי זעירא וכן על אלו שתועדו על ידו בשטח. עוד חוזר ומבהיר השמאי דנוס, כי מצב החיפוי החיצוני לצורך חוות דעתו הינו בהתאם לקביעה של בית המשפט בפסק הדין בעניין פינסון, כאשר השמאי דנוס אף מפרט את מצב החיפוי כפי שמשקף בפסק הדין בעניין פינסון ובחוות הדעת שניתנה שם.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

50. השמאי דנוס מגיע למסקנה, כי אין ירידת ערך הנובעת מהליקויים בחיפוי החיצוני, וזאת כאשר לא נמצא ליקוי באבני החיפוי או בנושא התפוררות האבן, וכי הליקוי בחיפוי בשיטה הרטובה, אשר תוקן בהתאם לפסק הדין פינסון, לא משפיע על שווי הנכס, וזאת מלבד נושא הרטיבות, אליה הוא מתייחס בהמשך.

51. לאחר מכן, בוחן השמאי דנוס את הטענה לאי התאמה בשטחים לגבי 20 יחידות דיור, וקובע כי אין ירידת ערך בנושא, בין היתר, כאשר שטח חלקי הדירות השונים, כפי שנמדד בפועל, אינו נמוך מהמידות שנקבעו בתקנות הרלוונטיות, וכן כאשר השינוי הנטען בשטחים הינו שולי. עוד מציין השמאי דנוס, כי התרשם שבכלל הדירות לא הייתה תחושה של תכנון לקוי או חסר.

52. השמאי דנוס בוחן גם את הטענה הפרטניות הבאות:

א. הנמכת תקרה וגובה פנימי;

ב. העדר מרווח בחלון הממ"ד;

ג. רוחב מסדרון;

53. לגבי הטענה להנמכת תקרה וגובה פנימי לקוי, השמאי דנוס מגיע למסקנה כי אין ירידת ערך בראש נזק זה. השמאי דנוס מוצא, כי מדובר בהנמכה שנועדה למעבר של תשתיות ספרינקלרים ומיזוג אוויר, ואין בה להשפיע על שווי הדירות.

54. לגבי הטענה בדבר העדר מרווח בחלון הממ"ד, מגיע השמאי דנוס למסקנה, כי אין ירידת ערך וזאת כאשר בין אם הנושא ניתן לתיקון (כאשר קיימת מחלוקת בעניין זה) ובין אם לאו, מדובר בנושא שולי שאינו משפיע על שווי הדירה.

55. בעניין רוחב המסדרון, קובע השמאי דנוס, כי אכן קיים ליקוי שיש בו הצדקה לקביעת ירידת ערך, וזאת כאשר מדובר במסדרון מרכזי בדירה אשר גורם גם לקושי תפעולי. מכאן, השמאי דנוס מאמץ את הערכת השמאי זעירא מטעם התובעים בנושא זה.

56. השמאי דנוס דן בליקויי הרטיבות, וקובע, כי קיימים שני סוגים של ליקויי רטיבות, פנימית וחיצונית.

לעניין הרטיבות הפנימית, קובע השמאי דנוס, כי זו ניתנת לתיקון והיא אינה גורמת לירידת ערך לנכס. השמאי דנוס מסביר כי דירה אינה דומה לרכב, וכי כאשר קיים תיקון ראוי של ליקויי הרטיבות, אין בליקויים שהיו בעבר בכדי לגרום לירידת ערך לדירה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

לגבי ליקויי הרטיבות בקירות החיצוניים, קובע השמאי דנוס כי מדובר בבעיה סבוכה יותר, היות ותיקון הקשור למעטפת החיצונית הינו מורכב יותר, וכן לאור הקושי לבחון האם התיקון הצליח, כאשר קשיים אלו יש בהם להרתיע קונים פוטנציאליים.

השמאי דנוס אינו קובע שיעור נפרד לירידת ערך הנובעת מליקויי רטיבות אלו, ומסביר כי הדבר **יובא** בחשבון בעת קביעת ירידת הערך הנובעת מ- "בעיות כלליות" ו- "הכתם" שמוטל על הבניין לאור ליקויים אלו.

57. השמאי דנוס מתייחס בהרחבה לטענת התובעים בדבר ירידת ערך כללית, ובפרט לחוות דעת השמאי זעירא מטעמם, ולטענות הנתבעת בעניין זה.

השמאי דנוס מסביר ומנמק, כי לא ניתן לקבל את תחשיב ההשוואה בחוות דעת השמאי זעירא, השוואה המתבססת על נתוני מבנה שנבנה בסמוך, אף הוא על ידי הנתבעת כאן. השמאי דנוס, גם אינו מקבל את עמדת השמאי זעירא לגבי הפער בין המחיר של דירה הנמכרת "על הנייר" לבין מכירת דירת יד שניה.

מכאן, השמאי דנוס עורך תחשיב עצמאי לירידת הערך על פי הפרמטרים מנומקים שהוא מציג בשומה.

השמאי דנוס מגיע למסקנה, כי עסקאות ההשוואה עם הבניין הסמוך מגלמות פגיעה של 1,700 ₪ למ"ר ולא יותר מכך. עם זאת, השמאי דנוס סבור, שמפגיעה זו יש להפחית שיעור של 50%. הטעם להפחתה זו הינו, כי המבנה הסמוך הינו מבנה שנבנה על ידי הנתבעת כאן, כך שהיה ודבק כתם בבניין שבנתה הנתבעת כאן, הרי סביר להניח כי אותו הכתם ידבוק במידה זו או אחרת גם בבניין האחר שבנתה אותה יזמית, הנתבעת, באותו המתחם.

מכאן השמאי דנוס קובע, כי ירידת הערך התדמיתית הנובעת מנוקים כלליים ורטיבות הינה בסך של 850 ₪ למ"ר בנוי, כאשר יש לפצות בסכום זה את כל יחידות הדיור בבניין.

58. השמאי דנוס דן ומכריע גם בנושאים הפרטניים הבאים:

- א. דירה 5 - אי שימוש במחסן - נקבע פיצוי בסך של 4,100 ₪;
- ב. דירה 30 - התקנת מעלית שבת - נקבע פיצוי בסך של 57,000 ₪;
- ג. דירה 46 - מיקום המחסן והחניה - נקבע פיצוי בסך של 30,000 ₪;
- ד. דירה 59 - אי שימוש במרפסת - נקבע פיצוי בסך של 4,000 ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

59. השמאי דנוס מוסיף ודן בטענות בדבר ירידת ערך עקב ליקויים ברכוש המשותף, ומקבל את עמדת השמאי זעירא, כי יש לקבוע פיצוי של 150,000 ₪ עקב ירידת ערך לרכוש המשותף.

60. לאור קביעותיו בחוות דעתו מסכם השמאי דנוס את ירידת הדרך לכל אחת מדירות התובעים, בסכומים שנעים מסך של 69,000 ₪ לדירה בגודל של כ- 81 מ"ר ועד לפיצוי 153,000 ₪ לדירה בשטח של כ- 180 מ"ר, כדלקמן:

מס' דירה	שטח דירה במ"ר	פיצוי בגין רוחב מסדרון בש"ח	פיצוי בגין בעיות כלליות בש"ח	פיצוי אי שימוש במחסן בש"ח	פיצוי מעלית שבת בש"ח	פיצוי בגין מיקום חניה ומחסן בש"ח	פיצוי בגין אי שימוש במרפסת בש"ח	סה"כ פיצוי בש"ח
4	81.5		69,000					69,000
5	111.5		95,000	4,100				99,100
6	109.2		93,000					93,000
13	111.5		95,000					95,000
17	111.5	6,300	95,000					101,300
21	111.5		95,000					95,000
25	111.5		95,000					95,000
29	111.5		95,000					104,000
45	111.5	9,000	95,000					150,000
30	109.2		93,000		57,000			120,000
31	134.3	6,000	114,000					69,000
32	81.5		69,000					121,000
35	134.3	7,000	114,000					121,000
43	134.3	7,000	114,000					123,000
46	109.2		93,000			30,000		122,000
47	134.3	8,000	114,000					102,000
49	111.5	7,000	95,000					93,000
50	109.2		93,000					95,000
53	111.5		95,000					95,000
57	111.5		95,000				4,000	125,000
59	134.3	7,000	114,000					153,000
66	179.9		153,000					111,000
67	130.3		111,000					150,000
רכוש משותף								

דיון והכרעה

ירידת ערך תדמיתית

61. המחלוקת המרכזית וזאת הן מבחינת המשמעות הכספית שלה והן מבחינת היקף הטיעון של הצדדים, הינה בגין ירידת הערך התדמיתית, אשר השמאי דנוס כינה כירידת ערך "כללית".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

כאמור, התובעים על סמך שומת השמאי זעירא טענו בכתב התביעה לירידת ערך של עשרות אחוזים, המתבטאת במאות אלפי ₪ לדירה, ואילו השמאי מטעם בית המשפט, פסק ירידת של כ- 3% עד 4% בלבד המתבטאת בעשרות אלפי ₪.

62. לאחר שעיינתי בשומות הצדדים, בשומה מטעם השמאי דנוס וכן בסיכומי הצדדים, אני סבור שיש לאמץ את שומת השמאי דנוס מטעם בית המשפט וזאת בתיקון משמעותי אחד.

אנמק את מסקנותיי תוך התייחסות לשלושה מישורים, המישור הראשון הינו המישור הכללי של טיב עבודת השמאי דנוס וטענות התובעים בעניין זה, המישור השני יהיה ניתוח שומת השמאי דנוס וההנחות עליהן היא נסמכת, ובמישור השלישי אתיחס לטענות הפרטניות של התובעים כנגד שומת השמאי דנוס.

המישור הראשון - נימוקים כלליים

63. המישור הראשון הינו המישור של הטענות הכלליות של התובעים כנגד השמאי דנוס ודרך עבודתו. אני דוחה טענות אלו מכל וכל.

64. עיון בשומת השמאי דנוס מגלה, כי מדובר בשומה רצינית, מקצועית ומנומקת, המתייחסת לטענות הצדדים, עורכת ניתוח ראוי של הגורמים השמאים ומציגה את מסקנותיה בבהירות. רושם זה משומת השמאי דנוס, לא רק שלא נחלש לאור חקירתו הנגדית של השמאי דנוס, אלא אף התחזק, כאשר השמאי דנוס ענה באופן מלא, שלם ומנומק לכל שאלה, והבהיר הן את המתודה והן את המסקנות של חוות דעתו.

מכאן, יש לדחות את הטענות הכלליות של התובעים בדבר מקצועיותו של השמאי דנוס ואופן עריכת השומה.

65. עוד ראוי לציין, בהקשר זה, כי טענות התובעים כנגד המומחה מטעם בית המשפט, השמאי דנוס, נטענו בשפה בוטה ולא ראויה, תוך הוצאת ציטוטים מחקירתו הנגדית מהקשרם.

כך, התובעים בסיכומיהם בחרו מילים בודדות מתוך עדותו הארוכה של השמאי דנוס והדגישו אותן ללא ציון ההקשר בהן נאמרו, כך וממילים אלו התובעים מבקשים להסיק מסקנות מרחיקות לכת ביחס לחוסר מקצועיות השמאי דנוס.

אני דוחה טענות אלו. אני סבור כי לאור מקרא שומת השמאי דנוס, תשובותיו לשאלות ההבהרה וחקירתו הנגדית, אין מקום לטענות הכלליות בדבר העדר מקצועיות, או העדר יכולת להכנת השומה, ומכאן יש לבדוק את השומה ונימוקיה לגופה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

המישור השני - ניתוח השומה וההנחות עליהן היא נסמכת

66. כפי שצינתי לעיל, על מנת לפסוק ירידת ערך תדמיתית, יש לבסס ליקויי בניה המצדיקים את ירידת הערך הזאת. אבהיר למען הסר ספק, על מנת שבית המשפט יפסוק פיצוי עקב 'ירידת ערך תדמיתית', יש להראות כי הפגיעה בתדמית הבניין נובעת מליקויים או אי התאמות ממשיים שהוכחו.

במקרה שלפניי, ניתן לחלק את הליקויים אשר נטען כי גרמו לירידת ערך לשלושה סוגים: ליקויים בחיפוי החיצוני, ליקויי רטיבות וליקויים כלליים.

67. מכאן, יש לבחון האם נפלה טעות בשומת השמאי דנוס וזאת בשני מישורים, במישור הראשון, האם התשתית העובדתית עליה מתבסס השמאי דנוס, ובפרט חומרת הליקויים, ראויה; ובמישור השני, האם המסקנה בעניין ירידת הערך הנובעת מהליקויים ואופן תיקונם נכונה וראויה.

68. עיון בשומת השמאי זעירא מטעם התובעים, וכן בסיכומי התובעים וסיכומי חובב מגלה, כי אחת הטענות המרכזיות שלהם לירידת ערך, ומכאן לשגיאה בחוות דעת השמאי דנוס, הינו נושא החיפוי החיצוני של הבניין ואי הבאה בחשבון של הליקויים בחיפוי זה במסגרת חוות דעת השמאי דנוס.

טענת התובעים וחובב לעניין זה הינה, כי קיימים ליקויים משמעותיים בחיפוי החיצוני של הבניין, ליקויים שלא תוקנו עד היום, או שכלל לא ניתנים לתיקון, כאשר ליקויים אלו גרמו, ועדיין גורמים, לירידת ערך משמעותית, אשר לטענת התובעים, השמאי דנוס לא הביא בחשבון.

איני סבור כי נפלה שגיאה בחוות דעת השמאי דנוס בעניין זה, לא בהנחות עליהן הוא נסמך ולא במסקנותיו, ואפרט.

ירידת הערך עקב ליקויים בחיפוי החיצוני?

69. השמאי דנוס מפרט בשומה מטעמו את ההנחות העומדות בבסיס חוות דעתו בעניין החיפוי החיצוני, כדלקמן:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

"עיון בחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט בעניין פינסון, מר אחי קליין, מיום 7.2.19, מעלה כי קיבוע האבן בשיטה הרטובה היה לקוי (סעיף 31 לחוות דעתו), תוך שקיימת אי וודאות לגבי שיעורו של שטח זה משטח המעטפת (אם כי קיימת הסכמה כי מדובר במיעוט שטח המעטפת - סעיף 22 לחוות דעתו) וכן, כי לא ניתן להסיק על ליקוי באבני החיפוי ובנושא התפוררות האבן, אין צורך ביותר מביקורת תחזוקה (סעיף 40 לחוות דעתו). מכל האמור והמקובץ לעיל עולה כי שאלת ירידת הערך כתוצאה מליקויי חיפוי מצטמצמת בחוות דעתי לבחינת פגיעה וירידת ערך נטענת מאופן קיבוע האבן בשיטה הרטובה וזאת, בהנחה שניתנת לתיקון ומתוך הנחה שיושמה בעיקר בקומות התחתונה והגג ובפירים שאין בהם חלונות."

70. קביעה זו של השמאי דנוס, מהווה תיאור נכון של הפסיקה בעניין פינסון, ומשקפת היטב הן את האמור בחוות הדעת המומחה מטעם בית המשפט בעניין פינסון ואת קביעת בית המשפט שם.

אבהיר, בפסק הדין בעניין פינסון נקבע, כי חלק מהחיפוי הינו ללא ליקויים כלל, כאשר קיים ליקויי בחלק החיפוי אשר נעשה בשיטה הרטובה, ואצטט:

"בעניין זה נעשתה הבחנה בין חלקים בהם נעשה קיבוע אבנים בשיטת ברנוביץ שלגביהן לא הוצגו למומחה ממצאים המעידים על פגם בקיבוע אבני החיפוי - יצוין כי זהו השטח העיקרי של קיר הבניין, זאת בשונה מקיבוע אבני החיפוי בשיטה הרטובה שם נמצאו ליקויים באופן בו קובעו אבני החיפוי."

לגבי הליקויים בשיטה הרטובה, בית המשפט שם נתן צו מפורש לתיקון ליקויי זה, כדלקמן:

"ניתן בזאת צו עשה לחובת הנתבעת ולטובת נציגות הבית המשותף המורה לנתבעת לבצע את תיקון הליקויים בקיבוע אבני החיפוי בקיר החיצוני ברכוש המשותף כל זאת בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט וזאת בתוך 90 ימים מהיום!"

71. כלומר, המסקנה העולה מפסק הדין בעניין פינסון הינה, כי חלק מהחיפוי אינו לקוי כלל, ואילו החלק האחר, בו קיימים ליקויים, יתוקן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

72. זאת ועוד, התובעים בתביעת פינסון (לרבות נציגות הבית המשותף) סברו כי התיקון בחיפוי החיצוני מכוח צו בית המשפט לא בוצע כלל, או לא בוצע כהלכה, והגישו בתיק פינסון, ביום 22.6.2021, בקשה לביזיון בית המשפט בטענה, כי לא בוצעו תיקונים בהתאם לחוות דעת מומחה בית המשפט. בקשה זו נדחתה על ידי בית משפט השלום בהחלטה מיום 17.8.2021, כאשר זו הקדימה את זמנה.

מכאן, התובעים בתביעת פינסון, לרבות נציגות הבית המשותף, הגישו ביום 5.10.2021 בקשה נוספת ומפורטת לביזיון בית המשפט, כאשר לאור הערות בית המשפט שם, הוגשה על ידם בקשה נוספת לביזיון בית המשפט ביום 13.1.2022, בקשה אשר לוותה בחוות דעת מומחה.

בית משפט השלום ניהל הליך משפטי שלם בעניין הבקשה מכוח פקודת ביזיון בית המשפט, לרבות הליכים מקדמיים, שני ימי הוכחות וסיכומים.

ביום 14.12.2022 ניתן פסק דין מנומק בעניין הבקשה לביזיון בית המשפט, כאשר בית המשפט דחה את הבקשה לביזיון בית המשפט, ומכאן המסקנה הינה כי התיקונים בחיפוי החיצוני תוקנו בהתאם לקבוע בפסק הדין.

73. מכאן עולה, כי נושא החיפוי החיצוני מוצה בפסק הדין בעניין פינסון, וכי הנחת המוצא של השמאי דנוס בעניין זה הינה נכונה, ראויה ומדויקת.

לפיכך, שלל הטענות של התובעים ופינסון הן בתצהירים, הן בחוות הדעת והן בסיכומים על מצבו של החיפוי החיצוני ועל ירידת הערך הנובעת מכך, אינם רלוונטיים מבחינה משפטית, וזאת כאשר נוהל הליך בעניין החיפוי החיצוני בתיק פינסון, ניתן פסק דין מנומק, ואף התנהל דיון בבקשה לביזיון בית המשפט שנדחתה.

74. אודה, כי אני מבין את הקושי של התובעים לקבל את הפסיקה בעניין החיפוי החיצוני בפסק הדין בעניין פינסון, אולם, ככל ויש להם השגות על קביעות אלו, היה עליהם להגיש ערעור על פסק דין פינסון או על דחיית הבקשה שם לביזיון בית המשפט. בכל מקרה, לאור כלל מעשה בית דין, לא ניתן לתקוף את הפסיקות של פסק דין בעניין פינסון במסגרת ההליך שלפניי. אציין, כי ככל שהתובעים סבורים כי החיפוי החיצוני לא תוקן כהלכה עד היום, עדיין תרופתם הינה באכיפת ההוראה הברורה בפסק הדין לתקן את החיפוי ולא בתביעה שלפניי.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

75. בנסיבות אלו, לא מצאתי פגם חמור המצדיק התערבות של בית המשפט בקביעתו המנומקת של השמאי דנוס בעמ' 113 לשומתו, כי אין ירידת ערך כתוצאה מליקויים בחיפוי החיצוני שלא גרמו לרטיבות.

שלושת הנימוקים שנתן השמאי דנוס למסקנתו בדבר אי ירידת ערך עקב הליקוי הנטען בחיפוי החיצוני, מעוגנים בממצאי פסק הדין בעניין פינסון, ומהווים מסקנה מקצועית סבירה בתחום המומחיות של שמאי בית המשפט דנוס.

אציין, כי לגבי ליקויי רטיבות הנובעים מהפגמים בחיפוי החיצוני קבע השמאי דנוס ירידת ערך, כפי שאסקור להלן.

ירידת ערך עקב ליקויי רטיבות וליקויים כלליים

76. סוג הליקויים השני אשר יש בכוחו הפוטנציאלי לגרום לירידת ערך תדמיתית, הינם ליקויי רטיבות וליקויים כלליים. אציין, כי התובעים והשמאי מטעמם ערכו הבחנה בין השפעת הרטיבות להשפעת הליקויים הכלליים, אולם השמאי דנוס דן ברטיבות ובליקויים הכלליים במסגרת סעיף 12.9 לחוות דעתו ביחד.

אבחן את עמדתו של השמאי דנוס הן מבחינת התשתית עליה הוא מתבסס והן את תוקפן של המסקנות אליהן הוא מגיע.

77. בשלב הראשון, דן השמאי דנוס בליקויי הרטיבות הפנימיים, וקובע כי ליקויים אלו אינם פוגעים בשווי הנכס, ככל שיתוקנו במידה ראויה. השמאי דנוס מבהיר, כי העדר ירידת ערך הינו תחת ההנחה שהתיקון יעשה כיאות והליקוי לא יחזור. עוד מציין השמאי דנוס, כי לאור החשש כי הליקוי עלול לחזור קיימת ירידת ערך מזערית.

78. איני סבור כי נפלה שגיאה של השמאי דנוס בקביעתו זו, ואנמק.

בעניין התשתית העובדתית, הרי אכן התגלו בדירות ליקויי רטיבות פנימיים וזאת בהתאם לחוות הדעת ההנדסית של אינג' שנהב וכן של מומחה האלומיניום אינג' שטרן. ליקויים אלו ניתנים לתיקון לפי חוות הדעת של אינג' שנהב ואינג' שטרן, ואף נפסק לתובעים פיצוי כספי המיועד לתיקון ליקויים אלו. אין בחוות הדעת ההנדסיות בסיס לטענה, כי מדובר על ליקויים שאינם ניתנים לתיקון, או כי קיים חשש שלאחר התיקון ליקויי הרטיבות הפנימיים יחזור.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

מכאן, על רקע קביעות מקצועיות אלו של המומחים מטעם בית המשפט, כי ליקויי הרטיבות הפנימיים ניתנים לתיקון, קביעת השמאי דנוס כי ליקויים אלו גורמים לירידת ערך מזערית בלבד, וזאת לאור החשש הקטן כי אלו יחזרו, הינה קביעה סבירה וראויה, ובכל מקום מדובר במסקנה מקצועית שאין עילה להתערב בה.

עוד אציין, כי בסופם של דברים, השמאי דנוס קובע את ירידת הערך על בסיס עסקאות השוואה, כך שבכל מקרה ירידת הערך שנקבעה משקפת את מכלול הבעיות בדירות, לגבי נושא הרטיבות הפנימית.

79. בשלב השני דן השמאי דנוס ברטיבות החיצונית, ומגיע למסקנה, כי מדובר בבעיה סבוכה יותר וזאת לאור ארבעה פרמטרים שהוא מונה בעמ' 117 לחוות דעתו - היות התיקון מסובך, כאשר נדרשים משאבים לזיהוי מקור הליקוי, כאשר התיקון כרוך בצדדים שלישיים וכאשר קשה לבחון את הצלחת התיקון.

על רקע נימוקים אלו מגיע השמאי דנוס למסקנה, כי ליקויי רטיבות חיצוניים עלולים להרחיק קונים פוטנציאליים ומכאן לגרום לירידת ערך.

עוד מגיע השמאי דנוס למסקנה, כי נושא זה הינו הנושא העיקרי העשוי להטיל "כתם" על המבנה ולהשפיע על ערך הנכסים בו. עם זאת, השמאי דנוס אינו פוסק בנפרד ירידת ערך בנושא הרטיבות, אלא דן בנושא זה במסגרת ירידת הערך הנובעת מבעיות כלליות.

80. בשלב השלישי, דן השמאי דנוס בבעיות הכלליות אליהן מתייחס גם השמאי זעירא מטעם התובעים וחובב, כאשר, כאמור, השמאי דנוס דן בבעיות הכלליות ביחד עם הדיון בנושא הרטיבות.

קביעת ירידת הערך בנושאים אלו נעשית על ידי ניתוח עסקאות ההשוואה עם הבניין הסמוך, שנבנה באותו המתחם על ידי אותו היזם.

בעניין זה השמאי דנוס דוחה את צורת התחשיב של השמאי זעירא המבוסס על השוואה בין המחיר בהן נמכרו דירות בבניין נושא המחלוקת, למחיר בו נמכרו דירות בבניין הסמוך ומגיע למסקנה עצמאית, כי הפער מעסקאות ההשוואה מציג פגיעה של 1,700 ₪ למ"ר בלבד.

עם זאת, השמאי דנוס אינו מקבל את הפגיעה הזאת כירידת הערך לדירות, היות ולטעמו יש להביא בחשבון כי ההשוואה נעשתה עם מבנה שנבנה על ידי אותה חברה יזמית. מכאן לעמדת השמאי דנוס יש להפחית מפער זה שיעור של 50%, כך שירידת הערך הינה על סך של 850 ₪ לכל מ"ר דירה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

ראוי לציין כי השמאי דנוס מכנה ירידת ערך זו גם כ- "עוגמת נפש".

81. אני סבור, כי הניתוח והמסקנה האמורה של השמאי דנוס הינה ראויה, סבירה ונכונה, עם זאת **איני** סבור, כי היה מקום לבצע הפחתה בשיעור של 50% היות והמבנה להשוואה הינו מבנה של אותה חברה יזמית, ואנמק.

82. כמבואר לעיל, לטעמי, על מנת לפסוק ירידת ערך תדמיתית יש להוכיח שני תנאים, הראשון, כי הפגיעה בתדמית הבניין נובעת מליקויים או אי התאמות ממשיים והשני, כי ירידת הערך משתקפת בפועל בשווי הדירות.

מכאן, אני מקבל את עמדת השמאי דנוס, כי הוכחו שני התנאים ויש לפסוק ירידת ערך.

83. ראשית, לעניין ליקויים או אי התאמות ממשיים, אני מקבל את עמדת השמאי דנוס, כי ליקויי הרטיבות החיצוניים, אשר קיים קושי לאתרם ולתקנם, בצירוף יתרת הליקויים הכלליים שנמצאו בבניין כפי שעולה מחוות הדעת של אינג' שנהב ואינג' שטרן, על אף שאלו תוקנו או יתוקנו, יש בהם למסד באופן עקרוני ירידת ערך תדמיתית לבניין, ככל שזו משתקפת בשווי הדירות.

84. שנית, לעניין הוכחת ירידת הערך, מקובל עליי התיקון שעורך השמאי דנוס לתחשיב שמבצע השמאי זעירא ביחס לעסקאות ההשוואה, ואנמק.

בפתח הדברים לנושא זה אציין, כי הניתוח המקצועי שעורך השמאי דנוס ביחס לניתוח של השמאי זעירא הוא ניתוח שמאי המצוי בליבת המקצועיות של השמאי, ומכאן בהעדר שגיאה בולטת או ברורה אין מקום להתערב בניתוח מקצועי זה.

לגופם של דברים, יש להעדיף את הניתוח של השמאי דנוס על פני הניתוח של השמאי זעירא ועל פני ניתוח השמאי ליפא מטעם הנתבעת. ואבאר.

חישוב השמאי זעירא מבוסס על השוואת המכירות בבניין נשוא הערר עם המכירות "על הנייר" של הבניין הסמוך. לטעמו של השמאי זעירא המחיר למ"ר הינו כמעט זה, 23,600 ₪ בבניין נשוא התביעה ו- 23,900 ₪ בבניין הסמוך. מכאן, ניתן היה לסבור כי אין ירידת ערך בבניין נשוא התביעה, כאשר רמת המחירים בו כמעט זהה לרמת המחירים בבניין הסמוך. אלא, שלטעמו של השמאי זעירא, יש להוסיף למחיר למ"ר בבניין הסמוך שיעור של 5% היות ומדובר במכר דירה "על הנייר". כמו כן, לעמדת השמאי זעירא יש להביא בחשבון מקדם היוון של 1.22, היות והדירה מתקבלת רק בעתיד. לאור חישוב זה מגיע השמאי זעירא למסקנה, כי שווי מ"ר בבניין הסמוך הינו למעשה בסך של 29,051 ₪ למ"ר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

מכאן קובע השמאי זעירא שירידת הערך, בגין הנושאים הכלליים בלבד, הינה בסך של 5,451 ₪ למ"ר, כלומר כ- 22 אחוז מהמחיר למ"ר בו נרכשו הדירות.

85. השמאי דנוס אינו מקבל תחשיב זה וקובע, כי זה אינו "משקף בפועל" את הפרש הערכים בין שני סוגי הנכסים. לעניין מקדם ההיוון קובע השמאי דנוס, כי התשלומים לדירה שנרכשת 'על הנייר' נפרסים על פני התקופה מיום החתימה על ההסכם ועד קבלת החזקה בדירה, ומכאן מקדם ההיוון שקבע השמאי זעירא שגוי. השמאי דנוס מאמץ את עמדת השמאי זעירא, כי מחיר למ"ר דירה "על הנייר" נמוך ממחיר למ"ר של דירה בנויה, אולם מציע תחשיב שונה של הפער, כאשר לטעמו הפער הינו בסך של 1,700 ₪ למ"ר.

86. אני מקבל בעניין זה את דעתו של השמאי דנוס באופן מלא, ומעדיף אותה על פני ניתוח שמאי הצדדים, כך שלטעמי הניתוח השמאי של השמאי דנוס והמסקנה שלו מהניתוח נכונים.

לטעמי, יש להעדיף את עמדתו המקצועית האובייקטיבית של השמאי דנוס, כי הפער בין העסקאות בבניינים, כאשר מביאים בחשבון את העובדה כי הבניין השכן בנוי מעל מסחר וללא מקדם דירות הגג, הינו 1,700 ₪, על פני החישוב התיאורטי והבלתי סביר של השמאי זעירא. כך, כאמור, השמאי זעירא אינו מביא כלל בחשבון את פריסת התשלומים לאורך התקופה מיום רכישת הדירה ועד קבלתה וקובע מקדם היוון שאינו סביר והגיוני.

אבהיר, כי מדובר בניתוח מקצועי של שמאי בית המשפט של עסקאות השוואה וביצוע התאמות לעסקאות אלו, העומד אל מול ניתוח מוטה ומוגזם של שמאי התובעים, ומכאן ראוי ונכון להעדיף את עמדת שמאי בית המשפט, ובכל מקרה אין כאן שגיאה בולטת המאפשרת התערבות של בית המשפט.

לפיכך, אני מקבל את עמדת השמאי דנוס וקובע, כי ירידת הערך שהוכחה בעסקאות ההשוואה הינה בסך של 1,700 ₪ למ"ר.

87. כאמור לעיל, במסגרת השלב השלישי של בחינת ירידת הערך קובע השמאי דנוס, כי יש להפחית מסכום זה של 1,700 ₪ למ"ר שיעור של 50%, היות וקיימת סתירה לוגית בהשוואה לבניין שנבנה אף הוא על ידי אותה חברה יזמית, ומאחר וקיימת תקווה בעיני הקונה הסביר שעל טעויות העבר לא חוזרים וכי שיטות הבניה הולכות ומשתפרות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

88. אני סבור, כי בנושא זה אין מקום לקבל את עמדת השמאי דנוס, וכי ראוי לתקן את השומה מטעם שמאי בית המשפט בנושא זה. לטעמי, בהעדר הוכחה מקצועית-שמאית בדבר השפעת זהות החברה היזמית על רמת מחירי הדירות בבניין הסמוך, לא היה מקום להביא בחשבון את זהות החברה היזמית בתחשיב, כך שנפלה בנושא זה שגיאה המחייבת תיקון, ואפרט.

מוניטין של חברה יזמית, בוודאי חברה יזמית בעלת היקף פעילות משמעותי, אינו נגזר רק מבניין אחד שנבנה על ידה. מכאן, אף אם קיים "כתם" מסוים לבניין נשוא התביעה אשר מצדיק פיצוי בגין ירידת ערך, לא ניתן להסיק מכך כי "כתם" זה משפיע על מחירי דירות של בניינים אחרים שנבנו על ידי אותה החברה, אף אם בניינים אלו סמוכים ממש לבניין נשוא הערר.

לטעמי השפעה שכזו טעונה הוכחה שמאית כלשהי, כאשר לא הוצגה הוכחה שכזו במקרה שלפניי על ידי השמאי מטעם בית המשפט.

89. זאת ועוד, אף אם קיימת השפעה לכך שמדובר באותה חברה יזמית, הרי נדמה כי ההשפעה הינה דווקא בכיוון ההפוך משקבע השמאי דנוס, כך שנרמול רמת המחירים בבניין הסמוך למחיר השוק לצורך ההשוואה, וזאת לאחר שנביא בחשבון את התדמית הרעה של הנתבעת, מחייב העלאת מחיר ההשוואה ולא הפחתתו.

עם זאת, מאחר ואיני סבור, כאמור, כי הוכח כי קיימת פגיעה במוניטין של הנתבעת ברמה המשפיעה על מחירי הדירות הנמכרים על ידה בבניינים אחרים, הרי אין הצדקה לערוך שינוי ברמת המחירים בהם נמכרו בפועל הדירות בבניין הסמוך. מכאן, לטעמי, אין לבצע הפחתה, או העלאה, של מחיר דירות ההשוואה מהטעם כי מדובר באותה חברה יזמית.

90. לאור האמור לעיל, אני סבור כי כאשר מצא השמאי דנוס כי הפער המשוקלל בין המחיר למ"ר בבניין הסמוך לבין המחיר למ"ר בבניין נשוא התביעה הינו 1,700 ₪ למ"ר, הרי היה מקום לאמץ פער זה, ולא היה מקום לבצע הפחתה מהטעם כי הבניין האחר הינו בבעלות אותה חברה יזמית.

91. לאור האמור לעיל, אני סבור כי ניתוח השומה של השמאי דנוס ביחס לירידת הערך התדמיתית הנובעת מליקויי הרטיבות והליקויים הכלליים הינה ראויה ונכונה, למעט ההפחתה בגין היותה של הנתבעת גם המוכרת בעסקאות ההשוואה, כאשר יש לבטל הפחתה זו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

92. על רקע קביעות אלו אתייחס בקצרה לטענות הפרטניות של חובב והתובעים מצד אחד, והנתבעת מהצד השני, בנוגע לשומת השמאי דנוס ומסקנותיה.

טענות התובעים בעניין ירידת הערך ושומת השמאי דנוס

"התשובה הקצרה"

93. אני דוחה את טענת התובעים בסיכומיהם, כי קיימת "תשובה קצרה" לשאלת ירידת הערך. המבחן לירידת ערך ומתן פיצוי בגינה, אינו מה סבור אישית וסובייקטיבית המותב הספציפי היושב בתיק, או מה סבור אדם זה או אחר, לגבי קיומה של ירידת ערך. בהחלט ייתכן מצב בו אדם ספציפי סבור כי מסדרון צר בדירה הינו דבר נוראי, המוריד סכום ניכר משווי הדירה עבורו, ואילו אדם אחר יסבור כי אין כל חשיבות לרוחב המסדרון ויישלם את אותו המחיר בגין הדירה.

מכאן, המבחן לירידת ערך הינו מבחן שוק **אובייקטיבי**, המושתת על ליקויים שהוכחו כפי שהם משתקפים **בשווי השוק** של הדירות, ולא מבחן סובייקטיבי, לא בעיניים של מותב זה, ולא בעיניו של אדם ספציפי אחר.

94. מכאן, לא ניתן לתת תשובה קצרה לקיומה או העדרה של ירידת ערך, אלא יש לבחון את קיומה, או העדרה, של ירידת הערך הנתענת, באמצעות חוות דעת שמאית המתבססת על חוות דעת מקצועיות של מהנדסים, ולא על סמך נקודת מבט סובייקטיבית.

דירות קליגמן כמוכחות ירידת ערך

95. התובעים כהוכחה לירידת הערך עקב ליקויי הבניה מפנים לדירות מר קליגמן ומכירתן.

על פי טענת התובעים, מר קליגמן רכש שתי דירת בבניין, וניסה למוכרן לאחר הרכישה, אולם נתקל בקשיים, כאשר בסופם של דברים מכר את הדירות בהפסד עצום. לטענת התובעים, יש בכך להוות הוכחה לירידת הערך המהותית לכלל דירות התובעים ויש לאמץ ירידת ערך זו לכלל הדירות.

איני מקבל טענה זו, ואנמק.

96. ראשית, כפי שציינתי לעיל, הבחינה של ירידת ערך **אינה** בחינה סובייקטיבית של מוכר דירה זו או אחר, אלא בחינה **אובייקטיבית**. לפיכך, לא ניתן להסיק מהמקרה הסובייקטיבי של מר קליגמן, כי הייתה ירידת ערך של כלל הדירות בפרויקט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

97. שנית, בכתב התביעה טען מר קליגמן לירידת ערך על סמך תחשיב תיאורטי, המבוסס על חוות דעת תיאורטית של השמאי זעירא. מכאן, טענתו בתצהיר מטעמו מהווה שינוי חזית לנטען בכתב התביעה, בפרט כאשר מדובר על מכירה שנעשתה **לאחר** הגשת כתב התביעה. בנסיבות אלו, לאחר מכר הדירות, היה על ה"ה קליגמן לבקש לתקן את כתב התביעה בנושא זה, כך שבכתב התביעה המתוקן תטען הטענה כי הדירות נמכרו בפועל במחיר נמוך ממחיר השוק לאור הליקויים והתדמית השלילית. אין מחלוקת כי לא התבקשה בקשה שכזו וכתב התביעה לא תוקן.

98. שלישית, מהותית ולגופם של דברים, כפי שעולה מתצהיר מר קליגמן עצמו, הוא רכש את שתי הדירות בסכום זהה של 2,212,700 ₪ ומכר אותן בסכומים של 2,420,000 ₪ ושל 2,450,000 ₪, **לאחר** הגשת התביעה.

בנסיבות אלו, היה מקום לבחון את העסקאות נכון למועד **הקובע**, ביחס לרמת המחירים בבניין הסמוך, כפי שעשה השמאי דנוס, ולא לתאריך מאוחר לכתב התביעה.

בכל מקרה, לא ברור מחוות דעת השמאי זעירא האם דירות קליגמן נרכשו על הנייר, שאז לשיטתו שלו, יש להתאים זאת ביחס למחיר דירה שכבר מאוכלסת. עוד לא ברור נסיבות המכר של הדירות.

בכל מקרה, כאמור מדובר בשתי עסקאות שנעשו בתנאים מסוימים ואיני סבור שניתן לגזור על בסיסן בלבד ירידת ערך מעבר לירידת הערך שנקבעה על ידי השמאי דנוס.

99. לאור האמור לעיל, אני סבור כי אין לקבל את תחשיב השמאי זעירא ביחס לירידת הערך לאור העסקאות בדירות קליגמן, וזאת לא לגבי הוכחת ירידת ערך לכלל הדירות הנכללות בתביעה ולא לגבי דירות קליגמן עצמו.

הטענה כי השמאי דנוס לא יודע להעריך ירידת ערך פסיכולוגית ואינו מבין את ההבדל בין "ירידת ערך" לבין "עגמת נפש"

100. התובעים טענו בסיכומים מטעמם, כי השמאי דנוס אינו יודע להעריך ירידת ערך "פסיכולוגית", וכי הוא אינו מבדיל בין "ירידת ערך" לבין "עגמת נפש". אני דוחה טענה זו, וזאת כאשר הטענה אינה מתיישבת עם חוות דעתו המפורטת של השמאי דנוס, תשובותיו לשאלות ההבהרה וחקירתו הנגדית.

101. השמאי דנוס הינו שמאי ולא משפטן ולכן יש לבחון, האם ביצע עבודה שמאית ראויה ומקצועית ולא להיתפס למילה כזו או אחרת של השמאי דנוס בחקירה הנגדית או בשומה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

בפרט נכונים הדברים כאשר המונחים הנוגעים לירידת ערך תדמיתית הינם מונחים שאינם אינטואיטיביים או מוחלטים, כך ראינו שהפסיקה עצמה מכנה את ירידת הערך הזו במונחים שונים, כגון: כירידת ערך תדמיתית, ירידת ערך פסיכולוגית, ירידת ערך בלתי הפיכה ועוד.

102. כמפורט לעיל, אני סבור כי יש לכנות ירידת ערך שכזו כירידת ערך תדמיתית ולא פסיכולוגית, אולם המהות אינה הכינוי שניתן לירידת הערך, האם ירידת ערך 'פסיכולוגית', 'תדמיתית' או מונח אחר, אלא המהות הינה התנאים להכרה בירידת ערך זו ודרכי ההוכחה של ירידת הערך התדמיתית. כאמור, לטעמי, התנאי להכרת בירידת ערך תדמיתית הינו קיומם של ליקויי בניה משמעותיים שהוכחו בחוות דעת מומחה הנדסי וכן ירידת ערך שמוכחת בפועל על ידי עסקאות השוואה.

במקרה שלפניי, בחן השמאי דנוס במקצועיות את שתי היסודות של ירידת הערך התדמיתית, הוא סקר באופן מלא ומדויק את ליקויי הבניה, לרבות התייחסות לתיקון הליקויים והסבירות שיחזור, וקבע את ירידת הערך על סמך ניתוח עסקאות השוואה עם המבנה הסמוך.

בנסיבות אלו, כאשר המתודה של בחינת ירידת הערך התדמיתית בה נקט השמאי דנוס הינה המתודה הראויה והנכונה, לא קיימת חשיבות של ממש למונחים בהם נקט השמאי דנוס בחקירתו הנגדית או בשומה.

103. מאותם נימוקים יש גם לדחות את טענת התובעים וחובב, כי השמאי דנוס לא הבחין בין "עוגמת נפש" לבין "ירידת ערך". אכן, השמאי דנוס טועה בחקירתו הנגדית ומכנה את ירידת הערך, או את הסיבות לה כ- "עוגמת נפש". אולם, וזה העיקר, השמאי דנוס אינו משפטן ואינו אמור לערוך הבחנה משפטית בין "עוגמת נפש" ל- "ירידת ערך", אלא לחשב את ירידת הערך התדמיתית בהתאם לעקרונות שמאיים ובהתאם להנחיית בית המשפט.

כאמור, במקרה שלפניי ירידת הערך שקובע השמאי דנוס, אינה מבוססת על "עגמת נפש" או על "פסיכולוגיה" אלא על ניתוח עסקאות השוואה של השמאי זעירא מהבניין הסמוך. מתודה זו היא המתודה הראויה לבחינת ירידת הערך התדמיתית, וכפי שנימקתי לעיל, אני מקבל אותה, בתיקון ביטול ההפחתה שבוצעה לאור העובדה כי מדובר באותו היזם.

הטענה כי השמאי דנוס לא בדק את ירידת הערך שנגרמה לכל אחת ואחת מהדירות כתוצאה מהרטיבות

104. מדובר בטענה שאינה נכונה עובדתית.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

עיון בחוות דעת השמאי דנוס מגלה, כי השמאי דנוס בחן בקפדנות את דירות התובעים, לרבות הרטיבות בדירות אלו. ר' למשל, בעמ' 29-31 לחוות דעתו דירת משפחת קוך, וכן התמונות שם.

105. לגבי טענות חובב בנושא זה, לאחר שעיינתי בחוות דעת השמאי דנוס ובתשובותיו לשאלות ההבהרה, איני מקבל את הטענה שהשמאי דנוס ערך את חוות דעתו על סמך תשתית שגויה, כאשר ביקר בדירת חובב וכאמור הביא בחשבון את הסיכוי כי ליקויי הרטיבות הפנימיים עלולים לחזור. עוד אציין, כי ליקויים אלו משתקפים גם בעסקאות השוואה.

הטענה כי השמאי דנוס פטר עצמו מחלק ארי מעבודתו בנימוק כי "הנושא מורכב ביותר" או כי הליקויים קיימים בלא מעט נכסים במבנה הנדון

106. יש לדחות טענה זו.

השמאי דנוס לא "פטר" עצמו מעבודתו היות והנושא מורכב.

ההפך הוא הנכון, השמאי דנוס מתמודד בחוות דעתו עם מורכבות הנושא, מסביר את המורכבות ומציג פתרון לכל סוגיה.

איני סבור, כי עצם אמירתו של השמאי דנוס, כי מדובר בנושא מורכב פוגעת או מאיינת את חוות דעתו, ההפך הוא הנכון, הדבר מלמד על תשומת הלב שנתן השמאי דנוס למורכבות הנושא בתיק זה.

הטענה כי השמאי דנוס לא טרח לבדוק את הנכסים נשוא התביעה ובכלל כך לא טרח לבחון באמצעות עסקאות השוואה את התזות של שני הצדדים

107. יש לדחות טענה זו.

בניגוד לטענת התובעים, השמאי דנוס בדק בקפדנות כל אחת מהדירות, כפי שניתן ללמוד מחוות דעתו והתמונות שצורפו לה, כמפורט לעיל.

108. בעניין עסקאות השוואה, הרי מדובר בטענה לא ברורה של התובעים.

סעיף 12.10 לחוות דעת השמאי דנוס, עמ' 118 עד 120, מוקדשים כולם לניתוח תחשיב ירידת הערך של השמאי זעירא מטעם התובעים, לעומת עמדת השמאי ליפא מטעם הנתבעת, ובפרט לניתוח עסקאות השוואה. כאמור ניתוח זה מוביל את השמאי דנוס למסקנה כי נגרמה ירידת ערך תדמיתית בסך של 1,700 ₪ למ"ר בנוי, ולאחר ההפחתה לאור מיהות היזם בבניין הסמוך, סבור השמאי דנוס, כי יש להעמיד את ירידת הערך סך של 850 ₪ למ"ר.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

109. לפיכך, בניגוד לטענת התובעים, המומחה דנוס בחן את דירות התובעים וניתח את עסקאות השוואה, כך שדין הטענה להידחות.

טענות כלליות נוספות של חובב ושל התובעים כנגד השמאי דנוס ושומתו

110. למען שלמות התמונה אציין, כי במסגרת הסיכומים מטעמים מעלים הן התובעים והן חובב טענות כלליות נוספות בדבר סבירות שומתו של השמאי דנוס, אופן ביצוע עבודתו וכדומה.

111. לא מצאתי לנכון להתייחס פרטנית לכל אחת ואחת מטענות אלו, כאשר בהתאם לאמור לעיל, אני סבור כי שומת השמאי דנוס, לרבות תשובותיו לשאלות ההבהרה, וחקירתו הנגדית, מלמדים כי השמאי דנוס עשה עבודה יסודית ומקיפה, הן לגבי דירות התובעים והן לגבי דירת חובב, לא התעלם מליקויים קיימים, ליקויים שתוקנו וליקויים שלא ניתן לתקן, ולא מצאתי עילה של ממש להתערבות בית המשפט בשומת השמאי דנוס, למעט התיקון האמור לעיל.

טענות הנתבעת כנגד שומת השמאי דנוס

112. הנתבעת טענה בסיכומיה, כי אין ירידת ערך לדירות התובעים או לרכוש המשותף, וכי בכל מקרה לא הוכחה ירידת ערך.

113. לעניין חוות דעת השמאי דנוס, טוענת הנתבעת כי זה קבע שאין ירידת ערך תדמיתית, ובכל מקרה לא הוכחה כזו, וכי הפיצוי שקבע הינו "עוגמת נפש" אשר בשיקול דעת ולא ירידת ערך אשר הוכחה כלכלית.

איני מקבל טענה זו של הנתבעת, ואנמק.

114. כפי שציינתי לעיל בהתייחסות לטענות התובעים, אכן השמאי דנוס השתמש במינוח שגוי של "עגמת נפש" בעמ' 120 לחוות דעתו וכן בחקירה הנגדית ביחס לירידת הערך התדמיתית.

אולם, וזה עיקר לעניין זה, הקביעה של ירידת הערך התדמיתית שקובע השמאי דנוס, לא נערכה על סמך הערכת "עגמת הנפש" של התובעים, או על סמך הערכה פסיכולוגית, אלא מבוססת על ניתוח שמאי של עסקאות השוואה עם הבניין הסמוך, וזאת בהתייחס לשומות שמאי הצדדים, ובפרט שומת השמאי זעירא.

יוטעם ויודגש, הניתוח של השמאי דנוס בעמ' 118 עד 120 לחוות דעתו אינו ניתוח של "עגמת נפש" במובן המשפטי המקובל של המונח, אלא ניתוח שמאי מקצועי של עסקאות השוואה בפרמטרים שונים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

מכאן, קביעתו של השמאי דנוס כי ירידת הערך הינה בסך של 1,700 ש"ח לכל מ"ר בנוי, טרם ההפחתה, הינה קביעת מקצועית המבוססת על עקרונות שמאיים ולא הערכה כללית של "עוגמת נפש".

115. לאור האמור לעיל, אני דוחה את טענת הנתבעת כי התובעים לא הוכיחו ירידת ערך תדמיתית וכי השמאי דנוס לא קבע ירידת ערך תדמיתית. אני סבור, כי יש בשומת זעירא הוכחה מספקת לקיומה של ירידת ערך תדמיתית. עם זאת, כמבואר לעיל, איני מקבל את שיעור ירידת הערך שקבע השמאי זעירא, ואני סבור שיש להעדיף את שומת השמאי האובייקטיבי מטעם בית המשפט, השמאי דנוס, וזאת למעט התיקון המפורט לעיל.

116. לגבי הטענות בעניין ירידת הערך בנושאים הפרטניים וברכוש המשותף, לאחר שעיניתי בטענות הצדדים ביחס לנושאים אלו, לא מצאתי בטענות אלו בכדי להצביע על שגיאה מהותית המאפשרת התערבות של בית המשפט בקביעת השמאי מטעם בית המשפט.

סיכום נושא ירידת הערך

117. לאור האמור והמפורט לעיל, אני סבור שיש לאמץ את שומת דנוס לנושא ירידת הערך הכללית, וזאת בכפוף לביטול ההפחתה שנעשתה לאור היותן של עסקאות השוואה מתייחסות לבניין עם יזם זהה. כמו כן אני סבור, כי יש לאמץ את קביעת השמאי דנוס ביחס לירידת הערך הפרטנית וכן לירידת הערך לרכוש המשותף.

אבהיר, כי נושא פיקוד השבת למעלית יוכרע בהתאם להסכמת הצדדים מכוח סעיף 79א' לחוק בתי המשפט.

118. לאור האמור לעיל, תשלם הנתבעת לתובעים פיצויי בגין ירידת ערך כמפורט לעיל:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

מס' דירה	שטח דירה במ"ר	פיצוי בגין רוחב מסדרון בש"ח	פיצוי בגין ירידת ערך תדמיתית בש"ח	פיצוי אי שימוש במחסן בש"ח	פיצוי בגין מיקום חניה ומחסן בש"ח	פיצוי בגין אי שימוש במרפסת בש"ח	סה"כ פיצוי בש"ח
4	81.5		138,000				138,000
5	111.5		190,000	4,100			194,100
6	109.2		186,000				186,000
13	111.5		190,000				190,000
17	111.5	6,300	190,000				196,300
21	111.5		190,000				190,000
25	111.5		190,000				190,000
29	111.5		190,000				190,000
45	111.5	9,000	190,000				199,000
30	109.2		186,000				186,000
31	134.3	6,000	228,000				234,000
32	81.5		138,000				138,000
35	134.3	7,000	228,000				235,000
43	134.3	7,000	228,000				235,000
46	109.2		186,000		30,000		216,000
47	134.3	8,000	228,000				236,000
49	111.5	7,000	190,000				197,000



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

186,000				186,000		109.2	50
190,000				190,000		111.5	53
190,000				190,000		111.5	57
239,000	4,000			228,000	7,000	134.3	59
306,000				306,000		179.9	66
222,000				222,000		130.3	67
150,000							רכוש משותף

עוגמת נפש

119. התובעים טענו במסגרת כתב התביעה לעוגמת נפש בשל הליקויים בדירות ועתרו לפיצויים בסכומים הנעים בין 100,000 ₪ ועד 300,000 ₪.

במסגרת הסיכומים מטעמם מתארים התובעים על פני לא פחות מ- 60 עמודים (כך!) (עמ' 105 ועד עמוד 165 לסיכומים) את התשתית בגינה ראוי לפסוק להם פיצוי בגין עוגמת נפש, עם זאת, במסגרת תיאור זה לא נרשם הסכום המבוקש על ידי כל תובע.
 חובב עותר בסיכומיו לפיצויי עגמת נפש בסך של 90,000 ₪.

120. אציין כי סיכומי התובעים או סיכומי חובב אינם מפנים לפסיקה בנושא עוגמת נפש כאשר מדובר בליקויי בניה, ובפרט אינם מפנים לפסיקה המפצה רכשי דירות בראש הנזק זה של עוגמת נפש בסכומים להם עותרים התובעים כאן.

121. יוטעם, כי הדין הישראלי אמנם מכיר בפיצוי בגין עוגמת נפש, עם זאת בתביעות רכוש הנטייה היא לצמצם פיצוי שכזה, כאשר בכל מקרה פיצויי עוגמת הנפש אינם פיצויים עונשים.

בית המשפט בעניין ע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ [פורסם בנבו] (28.2.2005) (להלן: "עניין סגל") סקר את הפרמטרים שעל בית המשפט לשקול בבואו לפסוק פיצוי עוגמת נפש שמקורה בליקויי בניה:



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

"בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת 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".

ראוי לציין כי בעניין סגל דנא פסק בית המשפט המחוזי פיצויי עגמת נפש על סך של 15,000 ₪ ואילו בית המשפט העליון הפחית את הפיצוי לסך של 5,000 ₪ (אשר בערכים הנכונים להיום הינם כ- 7,500 ₪).

ור' גם בעניין ע"א 6540/05 **סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ' אבנר ואח'** [פורסם בנבו] (1.12.2008) במסגרתו סוקר בית המשפט את הפרמטרים לקביעת שיעור עגמת הנפש עקב ליקויי בניה בדירות, ולמרות שהוא מוצא כי התנהגות הקבלן שם העצימה את עגמת הנפש, ולמרות הליקויים המשמעותיים בדירות שחייבו פינוי הדיירים על מנת לתקנם, הקטין בית המשפט העליון את סכום פיצויי עגמת הנפש מסך של 25,000 ₪ לסך של 20,000 ₪ (השווים לכ- 30,000 ₪ במונחים של היום).

122. עוד ראוי לציין ברקע, כי פיצויי עוגמת נפש תפקידם לפצות את התובעים על הטרדה וחוסר הנחת-פתוצאה מליקויי הבניה ומדובר בפיצוי **שונה** מהפיצוי בגין ירידת הערך התדמיתית.

123. אני סבור, כי במקרה שלפניי אכן נגרמה לתובעים עגמת נפש משמעותית, וזאת לאור תיאור הליקויים בחוות דעת אינג' שנהב, בחוות דעת אינג' שטרן וכן בחוות דעת השמאי דנוס, לרבות התמונות שצורפו. מדובר בליקויים משמעותיים, בפרט בעניין הרטיבות, אשר פגעו באיכות החיים של התובעים למשך שנים רבות. כמו כן התרשמתי בדבר עגמת הנפש האמתית והכנה שנגרמה לתובעים כפי שזו משתקפת בתצהירים שהוגשו מטעמם וכן מהחקירות הנגדיות.

124. ראוי לציין, כי לגבי משפחת פינסון, בתביעת **פינסון** לעיל, קבע בית המשפט לגבי אותו בניין עצמו וליקויי בניה דומים, כדלקמן:

"התובעים עתרו לפיצוי בגין עגמת נפש בסכום של 250,000 ש"ח, סכום זה לכאורה מופרז ובלתי סביר בכלל וגם ביחס לנסיבות שהתבררו במסגרת ההליך שבפניי בפרט. יחד עם זאת אין להתעלם מחלופי הזמן למן מסירת החזקה ועד למועד תיקון הליקויים שבשלב זה נותר בגדר תעלומה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

לאחר ששקלתי את הראיות שהובאו בפניי ובשים לב לאופי הליקויים שהוצגו
 בחוות דעת המומחה ומשך הזמן שהתובעים מתגוררים בדירתם עם הליקויים
 הקיימים, אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים ביחד ולחוד סכום של
 70,000 ש"ח בגין עגמת הנפש שנגרמה להם."

דברים אלו מקובלים אליי, הן בקביעה שהסכומים להם עתרו התובעים כאן הינם מופרזים,
 בלתי סבירים, והן בקביעה כי הליקויים שהתגלו בדירות ומשך הזמן בהם לא תוקנו מצדיק
 פסיקת פיצויי עגמת נפש על הצד הגבוה. עם זאת, אני סבור, כי הסכום שנפסק לפינסון הינו
 גבוה, ואינו עומד בסטנדרט שנקבע בפסיקה.

125. לא מצאתי לנכון לפסוק סכום אחיד של פיצויי עגמת נפש לכל דירה, כאשר הליקויים אינם
 זהים בכלל הדירות, וכן קיים שוני בעגמת הנפש שנגרמה וזאת על סמך התצהירים והעדויות
 בבית המשפט.

126. לאור האמור לעיל אני קובע כי פיצויי עגמת הנפש, כדלקמן:

מס' דירה	פיצויי עגמת נפש
4	₪ 30,000
5	₪ 30,000
6	₪ 45,000
13	₪ 30,000
17	₪ 30,000
21	₪ 30,000
25	₪ 30,000
29	₪ 30,000
45	₪ 30,000
30	₪ 45,000



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

31	₪ 35,000
32	₪ 30,000
35	₪ 30,000
43	₪ 30,000
46	₪ 45,000
47	₪ 30,000
49	₪ 30,000
50	₪ 35,000
53	₪ 30,000
57	₪ 30,000
59	₪ 30,000
67	₪ 30,000

127. אבהיר כי לא פסקתי עוגמת נפש בגין דירה 66 היות והתובעת בדירה זו הינה חברה בע"מ, ואין מקום להורות על פיצויי עוגמת נפש לתובע שאינו בן אנוש, בפרט כאשר אין זהות בין החברה לאדם מסוים, ר' לעניין זה ע"א 8588/06 דוד דלג'ו נ' אכ"א לפיתוח בע"מ [פורסם בנבו] (11.11.2010).

פסיקת פיצויי בגין מנגנון המעלית

128. הצדדים הסמיכו אותי להכריע את הדין בהתאם לסעיף 79א' לחוק בתי המשפט [נוסח משולב] התשמ"ד-1984 בנושא זה.

129. לאחר שעיינתי במכלול הנסיבות אני פוסק, כי הנתבעת תשלם לבעלי דירה 30 סך של 50,000 ₪ בראש נזק זה.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
ישראל מגורים בע"מ ואח'
ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

פסיקת פיצויים בגין ליקויים בחניון

130. הצדדים הסמיכו אותי להכריע את הדין בהתאם לסעיף 79א' לחוק בתי המשפט [נוסח משולב]
התשמ"ד-1984 בנושא זה.

131. לאחר שעיינתי במכלול הנסיבות אני פוסק כי הנתבעת תשלם לנציגות הבית המשותף, סך של
80,000 ₪ בראש נזק זה.

הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין

132. לעניין ההוצאות, הכלל במשפט הישראלי לעניין פסיקת שכר טרחת עורך דין והוצאות משפט
הינו, כי שכר הטרחה וההוצאות אמורות להשתלם לצד הזוכה במשפט, כך שעל צד שטענותיו
נדחו לשלם לצד שטענותיו התקבלו את ההוצאות שהוצאו על ידו.

133. עם זאת, בית המשפט מבהיר כי מדובר בנקודת מוצא בלבד, וכי יש לשקול שיקולים נוספים,
ובפרט יש לבדוק האם מדובר בהוצאות סבירות לניהול ההליך בהתחשב בכלל נסיבות העניין,
ר' ע"א 2617/00 מחצבות כנרת (שותפות מוגבלת) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת
עילית [פורסם במאגר נבו] (30.6.2005).

134. כללים אלו לפסיקת הוצאות עוגנו בפרק י"ח לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט - 2018.
כך, תקנה 151(א) קובעת את החיוב לשפות את הצד שזכה בהוצאות שהוציא מצד אחד, ואת
הצורך להביא בחשבון את המשאבים שנדרשו והתנהלות בעלי הדין מהצד השני, וכך, תקנה
151(ג) קובעת פרמטרים נוספים שיש לשקול עת פסיקת ההוצאות.

בית המשפט העליון חזר על העקרונות הללו בעניין ע"א 7627/20 אייזלר החברה לניהול בע"מ
נ' תמן מדיקל בע"מ [פורסם במאגר נבו] (24.2.2022).

על רקע כללים אלו אבחן את זכאות התובעים וחובב להוצאות.

135. באשר לתובעים 1-32, התביעה מטעם התובעים 1-32 הוגשה על סכום עתק של כ- 29,000,000
₪, כאשר בסופם של דברים נפסק לתובעים סך של כ- 7,500,000 ₪, כלומר כ- 25% בלבד
מסכום התביעה.

אציין, כי הגשת תביעה על סכום כה גבוה הכבידה על ניהול התביעה, והייתה בין הגורמים
להוצאות הגבוהות שנגרמו לצדדים בניהול המשפט.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

- אציין, כי בנסיבות תיק זה, קשה להשתחרר מהרושם כי התובעים "ניפחו" את תביעתם שלא לצורך. דוגמא לכך ניתן למצוא בדרישה לפיצויי עוגמת נפש בסך של מאות אלפי ₪ ליחידת דיור וזאת בניגוד לפסיקה בנושא זה, דרישה מופרזת זו אף השתקפה בהגשת סיכומים בהיקף של עשרות עמודים רק בעניין עוגמת הנפש.
136. מצד שני, לא ניתן להתעלם מהעובדה כי המומחים מטעם בית המשפט מצאו ליקויים משמעותיים בדירות, וכי נפסקו לטובת התובעים סכומים משמעותיים שהנתבעת לא הייתה מוכנה לשאת בהם ללא הליך משפטי.
137. בנסיבות אלו אני קובע כדלקמן לעניין הוצאות התובעים 1 עד 32 :
- א. סכום האגרה - הנתבעת תישא באגרת בית המשפט רק ביחס לסכום אשר נפסק בפסק דין זה;
- ב. הוצאות מומחי התובעים - הנתבעת תישא ב- 65% מהוצאות מומחי התובעים;
- ג. הוצאות מומחי בית המשפט - הנתבעת תישא ב- 75% מעלויות מומחים אלו;
138. לעניין שכר טרחת עו"ד, לאחר שהבאתי בחשבון את הפרמטרים המנויים לעיל, ולאחר שעיינתי בהוצאות הראליות בהתאם לחשבונות שהוגשו במסגרת הסיכומים, אני פוסק כי הנתבעת תישא בשכר טרחת עורך דין התובעים 1-32 בסך של 125,000 ₪ כולל מע"מ.
139. באשר לתובעים ה"ה חובב, תביעתם הוגשה על סך כ-1,100,000 ₪ כאשר בסופם של דברים נפסק להם סכום של כ-400,000 ₪. אני סבור, כי למרות שלחובב נפסק רק חלק מתביעתם, הם הגישו תביעה ראויה לערכאה המתאימה ואף תבעו פיצויי עוגמת נפש סבירים.
140. אשר על כן, הנתבעת תישא בהוצאות ה"ה חובב כך :
- א. הנתבעת תישא באגרת בית המשפט רק ביחס לסכום אשר נפסק בפסק דין זה;
- ב. הוצאות מומחי התובעים - הנתבעת תישא ב- 80% מהוצאות אלו.
- ג. הוצאות מומחי בית המשפט - הנתבעת תישא במלוא הוצאות החלק היחסי של חובב בשכר טרחת מומחי בית המשפט.
141. לעניין שכר טרחת עו"ד, לאחר שהבאתי בחשבון את הפרמטרים המנויים לעיל, אני פוסק כי הנתבעת תישא בשכר טרחת עורך דין ה"ה חובב בסך של 40,000 ₪ כולל מע"מ.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 10513-12-20 נציגות הבית המשותף מרחוב זנגוויל 1 ירושלים ואח' נ' אלעד
 ישראל מגורים בע"מ ואח'
 ת"א 24381-12-21 חובב ואח' נ' אלעד ישראל מגורים החדשה בע"מ

סיכום

142. לאור האמור והמנומק לעיל, הנתבעת תשלם לתובעים את הסכומים הבאים:
- ירידת ערך בהתאם לטבלה המפורטת בסעיף 118, כאשר לסכומים אלו תתווסף ריבית שקלית בהתאם לחוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א - 1961 (להלן: "**חוק פסיקת ריבית**") החל מיום 6.12.2020.
 - עגמת נפש בהתאם לטבלה מפורטת בסעיף 126, כאשר לסכומים אלו תתווסף ריבית שקלית בהתאם לחוק פסיקת ריבית החל מיום פסק הדין.
 - הוצאות משפט כמפורט בסעיפים 137 ו-140, כאשר לסכומים אלו תתווסף ריבית שקלית בהתאם לחוק פסיקת ריבית החל מיום התשלום המפורט בחשבונית.
 - פיצויי בגין מנגנון המעלית - בסך של 50,000 ₪, כאשר לסכום זה תתווסף ריבית שקלית בהתאם לחוק פסיקת ריבית החל מיום 6.12.2020.
 - פיצויים בגין ליקויים בחניון - בסך של 80,000 ₪, כאשר לסכום זה תתווסף ריבית שקלית בהתאם לחוק פסיקת ריבית החל מיום פסק הדין.
 - שכר טרחת עו"ד התובעים בסך של 125,000 ₪ (כולל מע"מ) כאשר לסכום זה תתווסף ריבית שקלית בהתאם לחוק פסיקת ריבית החל מיום פסק הדין.
 - שכר טרחת עו"ד חובב בסך של 40,000 ₪ (כולל מע"מ) כאשר לסכום זה תתווסף ריבית שקלית בהתאם לחוק פסיקת ריבית החל מיום פסק הדין.

ניתן היום, ה' טבת תשפ"ו, 25 דצמבר 2025, בהעדר הצדדים.

גלעד חס, שופט