<u>בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים</u>

ע"א 5602/03

ע"א 7280/03

ע"א 8028/03

בפני:	כבוד השופטת א' פרוקצ'יה
	כבוד השופטת מ' נאור
	כבוד השופטת ע' ארבל
המערערים בע"א 5602/03	
המשיבים 1 בע"א 8028/03	
המשיבים 1 בע"א 7280/03:	אבי ושרה סגל ואח'

נ ג ד

המשיבה 1 בע"א 5602/03	
המשיבה 2 בע"א 8028/03	

המערערת בע"א 7280/03: שיכון ופתוח לישראל בע"מ

המשיבה 2 בע"א 5602/03

המערערת בע"א 8028/03

המשיבה 2 בע"א 7280/03: אברהם יצחק בע"מ

המשיבה 3 בע"א 5602/03

המשיבה 3 בע"א 8028/03

המשיבה 3 בע"א 7280/03 רצף תעשיות מוצרי בנין בע"מ

ערעורים על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה מיום 1.6.03 בתיק א' 1089/94 שניתן על ידי כבוד השופט ח' פיזם

תאריך הישיבה: ג' בחשון תשס"ה (18.10.04)

בשם המערערים בע"א 5602/03: עו"ד אסי פוטר ועו"ד אלי הכהן

בשם המשיבה 1 בע"א 5602/03: עו"ד תמר ורטהיים

בשם המשיבה 2 בע"א 5602/03: עו"ד האני חדד

בשם המשיבה 3 בע"א 5602/03: אין הופעה

פסק-דין

השופטת ע' ארבל:

שלושה ערעורים על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (כב' השופט ח' פיזם) שעניינם ליקויי בניה שנתגלו בדירות שרכשו המערערים מהמשיבה 1 ואשר נבנו על ידי המשיב 2 וכן ליקויים ברכוש המשותף בבנייני מגוריהם בעפולה. בית המשפט חייב את המשיבים 2-1 בתשלום פיצויים למערערים בגין הליקויים, בסכומים כפי שפורטו בפסק דינו.

הרקע העובדתי

1. המערערים בע"א 5602/03 הינם 20 בעלי דירות (להלן: המערערים או בעלי הדירות) בשני בניינים בעפולה, האחד ברח' העליה 52 והשני ברחוב הבנים 29 (להלן: הבניינים). הדירות נרכשו בין החודשים דצמבר 1992 - ינואר 1993 והחזקה בהן נמסרה לרוכשים בין החודשים אוקטובר-נובמבר 1993. בבניינים נתגלו ליקויי בניה. ביום 10.8.94, במהלך תקופת הבדק על פי החוזה, הגישו בעלי הדירות תביעה נגד המשיבה 1 בע"א 5602/03, חברת שיכון ופיתוח בע"מ (להלן: שיכון ופיתוח). בעקבות הגשת התביעה, הגישה שיכון ופיתוח הודעת צד ג' נגד החברה אשר בנתה את הבניינים, חברת אברהם יצחק בע"מ (להלן: הקבלן). הקבלן הגיש הודעת צד ד' נגד החברה אשר סיפקה לו את המרצפות ששימשו לריצוף הדירות בבניינים האמורים, חברת רצף תעשיות מוצרי בניין בע"מ (להלן: רצף). למען שלמות התמונה יצוין כי בעלי הדירות שהם צד להליך שבפנינו אינם מהווים את כלל בעלי הדירות בבניינים, אלא אך את חלקם.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

2. בית המשפט המחוזי, בפניו התבררה התביעה, מינה מומחה מטעמו לבדיקת הליקויים הנטענים, המהנדס קרלוס וגמן ז"ל (להלן: וגמן). וגמן הגיש חוות דעת מומחה בעניין ליקויי הבניה בדירותיהם של המערערים ובהמשך הגיש אף חוות דעת משלימה. הוא נחקר בבית המשפט ארוכות. לאחר שסיים עדותו נרצח וגמן בפיגוע, אולם חוות דעתו ועדותו המפורטת היו בפני בית המשפט המחוזי עוד קודם לכן. בית המשפט אימץ את חוות דעתו של וגמן רובה ככולה והיא שימשה בסיס עיקרי לפסק דינו.

בית המשפט המחוזי אימץ את ממצאיו של וגמן באשר לליקויים בריצוף בדירות המערערים, וכן באשר לליקויים שעניינם רטיבות, סדקים, ליקויים במימדי הדלתות וליקויים באוורור חדרי הארונות, חדרי המקלחת והמחסנים. כן אימץ בית המשפט את הערכתו של וגמן באשר לעלות התיקונים הנדרשים. בית המשפט דחה את טענות המערערים בדבר ליקויים בגובה המעקים ובמשקל החלונות, כמו-גם את טענתם כי המחסנים אינם מאווררים דיים. כן נדחתה דרישתם של שבעה מבעלי הדירות לפצות אותם על תיקונים שבוצעו בדירותיהם היות שטענה זו לא הוכחה.

בהתייחס לליקויים ברכוש המשותף קבע בית המשפט כי ליקויים בפירי המעליות ובמעליות עצמן הביאו לחדירת מים שתוצאתה קורוזיה בחלקי המתכת של המעליות, במגעי החשמל, ובפיקודי המעליות, באופן שגרם למפגע בטיחותי חמור. האחריות לליקויים אלה, כך נקבע, משותפת לשיכון ופיתוח ולבעלי הדירות אשר לא דאגו לתחזוקה תקינה של המעליות וכן יש להביא בחשבון בקביעת הפיצוי את העובדה שהאחריות על התחזוקה הלקויה של המעליות משותפת הן לדיירים שהגישו את התביעה והן לאותם דיירים שאינם צד לה. בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט לעניין הליקויים במעליות, אינג' דב יהלום (להלן: יהלום), עלות תיקונן של שתי המעליות, לרבות שכר טרחת המומחה, עומדת על 60,000 ש"ח. בית המשפט המחוזי קבע, כי המערערים זכאים לפיצוי בסך 2,000 ש"ח לכל בעל דירה בגין הליקויים במעליות.

גם ביחס לליקויים נוספים ברכוש המשותף בשני הבניינים קבע בית המשפט כי המערערים זכאים לפיצוי כפי חלקם היחסי ברכוש המשותף. וגמן העריך את עלות הליקויים ברכוש המשותף בסך של כ- 24,000 ש"ח הכוללים מע"מ ודמי פיקוח. בית המשפט המחוזי קבע, בהתבסס על חוות דעתו של וגמן, כי המערערים זכאים לפיצוי מאת שיכון ופיתוח בסך של 2,000 ש"ח לכל בעל דירה בגין ליקויים אלה.

בית המשפט הכריע גם בטענתם של בעלי הדירות לפיה הובטח להם בפרוספקט של הקבלן כי שטח הדירות יהיה 114 מ"ר, בעוד בפועל הדירות שנמכרו להם שטחן כ- 100

מ"ר כל אחת. בית המשפט קיבל את טענת בעלי הדירות כי הראו להם עובר לרכישת הדירות את הפרוספקט של הקבלן לפיו שטח כל דירה הינו 114 מ"ר. הפרוספקט לא תאם את חוזי המכר, ועל כן נקבע כי שיכון ופיתוח הפרה את חובת תום הלב במשא ומתן באופן שהביא לידי כך שבעלי הדירות הוטעו. בגין נזק זה פסק בית המשפט המחוזי פיצויים בסך 15,000 ש"ח לכל אחד מבעלי הדירות.

בנוסף, פסק בית המשפט המחוזי לכל אחד מבעלי הדירות סך של 1,500 ש"ח כפיצוי עבור ההוצאות שייגרמו להם כאשר יאלצו לפנות את דירותיהם לצורך תיקון הליקויים. כמו-כן חויבה שיכון ופיתוח לשלם לכל אחד מבעלי הדירות סך של 15,000 ש"ח בגין עגמת הנפש שנגרמה להם בעטיים של הליקויים המתמשכים בדירות. סך הפיצויים שנפסקו לכל בעל דירה פורט בטבלה בפסק דינו של בית המשפט קמא.

בהתאם להסכמה דיונית בין שיכון ופיתוח לבין הקבלן, ביחסים שביניהם סוכם שהקבלן ייטול על עצמו את האחריות לליקויי הבניה אם ייפסק פיצוי בגינם – כפי שאכן נפסק – למעט ליקויים בעניין דלתות ההזזה. בית המשפט קבע, כי הסכמה זו אינה פוטרת את שיכון ופיתוח מאחריותה הישירה כלפי התובעים וחלותה היא במישור היחסים שבין שיכון ופיתוח לבין הקבלן. בית המשפט קבע כי שיכון ופיתוח אחראית כלפי בעלי הדירות ביחס לכל הנזקים והליקויים שנגרמו להם וכי הקבלן אחראי כלפי שיכון ופיתוח ביחס לליקויי הבניה בשיעור של 50%, בהתאם לחיובה של שיכון ופיתוח.

שיכון ופיתוח חויבה גם בהוצאות המשפט של המערערים ובאגרת בית משפט על הסכום שנפסק וכן בשכר טרחתו של ב"כ המערערים בשיעור של 20% מהסכום שנפסק, בתוספת מע"מ. הקבלן חויב לשאת בתשלום ההוצאות, האגרה, שכר הטרחה והמע"מ בהם חויבה שיכון ופיתוח בשיעור של 50% וכן הוא חויב לשלם לרצף 90% מהוצאות המשפט שלה ו-20% משכר טרחת עורך דינה בתוספת מע"מ. רצף חויבה לשלם לקבלן באופן חלקי את ערך תיקון ליקויי הריצוף בדירות יצחק וחדד, בהתאם לחוות דעתו של וגמן.

3. כאמור, מונחים בפנינו שלושה ערעורים – ערעורם של בעלי הדירות (ע"א 5602/03), ערעורו של הקבלן (ע"א 8028/03) וערעורה של שיכון ופיתוח (ע"א 7280/03). הצדדים העלו בטיעוניהם שורה ארוכה ומפורטת של טענות, מהן עובדתיות ומהן משפטיות, מהן מכוונות נגד חוות דעתו של המומחה ומהן מכוונות נגד קביעות בית המשפט קמא.

לא מצאנו להתערב בקביעותיו של בית המשפט המחוזי, בעיקר לא ככל שהן נוגעות לאימוץ חוות דעתו של המומחה באשר לליקויים שנמצאו. סכסוכים שעניינם ליקויי בניה מחייבים היכרות מעמיקה עם תחום מקצועי זה. כאשר מתעוררות שאלות הדורשות מומחיות מקצועית לצורך הכרעה בסוגיות שבמחלוקת, נעזר בית המשפט במומחה הבקיא ברזי התחום המקצועי בו התבקש לחוות דעתו. כמובן, לבית המשפט שיקול דעת עד כמה להסתמך על חוות דעת המומחה (ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל ואח' פ"ד נב (4) 563, 570-568). דברים שנכתבו בשעתו על ידי השופטת ט' שטרסברג-כהן מיטיבים לבטא את הקשיים הטבועים בתיקים אלה ואת אופן ההתייחסות הראוי אל חוות דעת המומחה:

> "למרבית הצער, מעוררים פרוייקטים של בניה, מחלוקות והתדיינויות בהקשר לליקויי בניה ולאי מילוי ההתחייבויות ההדדיות של כל הגורמים המעורבים. הגיעה העת, שכל הצדדים המעורבים יבינו, שיש סוף פסוק לכל אלה, בחוות דעתו של מומחה המתמנה על ידי בית המשפט בהסכמת באי כח הצדדים. סביר להניח שאף אחד מהצדדים אינו יוצא - במקרים כאלה - כשכל תאוותו בידו. אולם, על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת ניטרלית של מומחה, שיש בה משום נסיון רציני להתמודד עם הבעיות המקצועיות הרבות המובאות בפניו, יש לקבל אותה, גם אם לא כל מה שנקבע בה הוא לטעמם ולרוחם של כל הצדדים וגם אם ניתן להצביע על טעויות או על אפשרויות של קביעות אחרות בנושאים אלה או אחרים. התערבות ערכאת הערעור, תבוא, אם נפלה טעות היורדת לשורש הענין או הפוגעת באופן בוטה בזכותו של מאן

דהוא..." (ע"א 2934/94 סולל בונה בע"מ נ' איתן ואח' (לא פורסם, ניתן ביום 2.6.96).

במקרה דנן, קביעותיו ומסקנותיו של וגמן הן בתחום המומחיות שלו ואני סבורה, כי בשים לב לאופי העניינים שבמחלוקות ולהיקפם, אך הגיוני הוא כי בית המשפט בחר לסמוך ידיו על חוות דעתו, לאחר שעיין בה ולאחר שווגמן נחקר בפניו על חוות דעתו וניתנה לבית המשפט ההזדמנות להתרשם ממנו, מבקיאותו ומומחיותו, והדברים מצאו ביטויים בפסק הדין. טענות נגד ממצאיו של המומחה, לא כל שכן כאשר מדובר במומחה מטעם בית המשפט, אין ערכאת הערעור נוטה להתערב בהן אם נדונו בבית המשפט קמא (ע"א 8939/01 אביצור ואח' נ' חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ (לא פורסם, ניתן ביום 2.9.03). במקרה שבפנינו הועלו טענות הצדדים נגד חוות דעתו של וגמן אולם בית המשפט בחר לאמצה חרף טענות אלה ולא מצאנו כי מתקיימת טעות היורדת לשרשו של עניין בנקודה זו המצדיקה את התערבותנו. לפיכך, לא נידרש לטענות הצדדים באשר לקביעותיו של וגמן לעניין הליקויים. כן לא מצאנו להידרש לממצאיו העובדתיים של בית המשפט המחוזי באשר אין זו דרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאי עובדה ובהערכת עדויות ולא מצאנו מקום לסטיה מכלל זה במקרה דנן.

בסופו של יום, סברנו כי מבין שלל הטענות המועלות בכתבי הטענות של הצדדים, ארבע הן הסוגיות הראויות להתייחסותנו: אי ההתאמה בין שטח הדירות כפי שצוין בפרוספקט לבין שטחן בפועל; הגשת התביעה בתוך תקופת הבדק ומבלי שניתנה לשיכון ופיתוח ולקבלן האפשרות לתקן הליקויים; הפיצויים בגין הליקויים ברכוש המשותף; מועד הריבית ממנו יש לחשב את תשלום הפיצויים.

4. התלבטנו האם להחזיר התיק לבית המשפט המחוזי על מנת שיבהיר סוגיות מסוימות בפסק דינו, בעיקר ככל שדברים אמורים בקביעות העובדתיות שבפסק הדין. יחד עם זאת, בהתחשב בכך שפסק הדין מתבסס בחלקו המכריע על חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט ובעיקר בשים לב לכך שמדובר בהליכים המתנהלים זה כעשור, סברנו כי אך ראוי הוא כי נסייע לצדדים להביא ההליך לסיומו ונכריע בערעור, תחת שנשלח את הצדדים להמשיך ולהתנהל במסדרונות בית המשפט ובאולמותיו לפרק זמן

נוסף ובלתי ידוע.

בעת שמיעת הערעור הצענו לצדדים כי נכריע בערעורים בהתאם לסמכותנו על פי סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984. אולם, משהודיעונו באי כוחם של שיכון ופיתוח ושל הקבלן כי הם אינם מסכימים להצעתנו, לא נותר לנו אלא להכריע בערעורים לגופם.

יצוין, כי בהתאם לעיקרי הטיעון שהוגשו מטעם רצף הודיעו לה שיכון ופיתוח והקבלן כי אין להם כל טענה כנגדה במסגרת היחסים ביניהם. בעלי הדירות אף הם לא העלו טענות כלשהן נגד רצף ולפיכך לא מצאנו להתערב ברכיבי פסק דינו של בית המשפט המחוזי ככל שהם נוגעים אליה.

אי התאמה בשטחי הדירות

5. שיכון ופיתוח טוענת, כי הפרוספקטים שבית המשפט קבע שהוצגו לבעלי הדירות עובר לרכישת הדירות, בהם צוין כי שטח כל דירה הינו 114 מ"ר, הינם פרוספקטים של הקבלן. לטענתה, היא חייבת על פי דין בהתאמת הנכס הנמכר להוראות הסכם המכר ואין היא חייבת בהתאמתו למסמך חיצוני לחוזה דוגמת הפרוספקט, ואכן שטח הדירות תואם את שצוין בחוזי המכר. כן טוענת שיכון ופיתוח כי שגה בית המשפט קמא כאשר קבע כי בעלי הדירות עמדו בנטל הוכחת ירידת ערכן של הדירות בשל אי ההתאמה. לטענתה, לא הוכח כי המחיר ששולם על ידי בעלי הדירות שיקף שטח דירה גדול יותר ואף חוות דעת השמאי עליה התבססו בעלי הדירות להוכחת טענתם בדבר ירידת ערכן של הדירות לא הושתתה על נתונים ראויים ועל אמות מידה מקצועיות. שיכון ופיתוח מוסיפה וטוענת כי לא היה מקום לפסוק לבעלי הדירות פיצויים בגין הפרת חובת תום הלב במשא ומתן לכריתת חוזה, באשר פיצויים שכאלה כלל לא נתבעו.

בעלי הדירות מצידם טוענים, כי בתשריט הדירה שנכלל בחוזי המכר קיימים שטחים רבים

שמידותיהם אינן ברורות ואינן ניתנות לחישוב. לטענתם, על בית המשפט להנחות מפורשות כי על קבלן לציין בתכניות בבירור מהו שטח הדירה הנמכרת. כן טוענים הם, כי משקבע בית המשפט כי זכאים הם לפיצויים בשל גריעת שטח מדירותיהם, היה עליו לפסוק להם, בנוסף לפיצויים בגין הנזק הבלתי ממוני, גם פיצויים בגין הנזק הממוני שנגרם להם, בסך 10,000 ש"ח לכל מערער, בהתאם להערכת השמאי מטעמם אשר לא נסתרה. על טענה אחרונה זו משיבים שיכון ופיתוח והקבלן בטענה כי חוות דעת השמאי מטעם המערערים הופרכה. לטענתם, המערערים תבעו בגין ירידת ערך מחצית הסכום שקבע השמאי מטעמם ולא ביקשו לתקן את כתב התביעה בעניין זה ועל כן אין הם זכאים לסכומים שקבע, ומכל מקום, תביעתם בגין הנזק הבלתי ממוני שנגרם להם לטענתם בשל גריעת שטחי הדירות הועלתה אך בשלב הערעור וראוי לדחותה מטעם זה בלבד.

6. אין מחלוקת על כך שלכל חוזה מכר שנכרת בין שיכון ופיתוח לבין כל אחד מהמערערים צורף מפרט הכולל את מידות רובם המכריע של החללים בדירות שנרכשו. בכך פעלה שיכון ופיתוח בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (להלן: חוק המכר(דירות)), שמטרתו להעמיד את הקונה על פרטי הממכר ו"על כוונתו המפורטת והאמיתית של המוכר. החוק האמור בא למנוע, ככל האפשר, הפתעות לאחר מעשה וכך יש לפרשו ולקיימו" (ע"א 118/78 גוב ארי חברה לבניין ולהשקעות בע"מ נ' כהן ואח' פ"ד לג (1) 805, 812).

סעיף 3 לחוזה המכר קובע כי:

"3. מוצהר ומוסכם בין הצדדים והחברה מתחייבת כי: -

א. (1) הנכס נבנה והושלם או יבנה ויושלם (-לפי המקרה וכמפורט בנספח א' הנ"ל) ע"י הקבלן/ים בונה/י הבית והנכס עבור החברה ו/או אחרים ותאורו הינו כמפורט במפרט (לפי חוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973), המצורף להסכם זה כנספח ב' (להלן:

"המפרט")".

במפרט מצוין בסעיף 4.1, שעניינו תיאור הדירה:

"דירה בת 4 חדרים, בשטח לפי התכנית המצורפת בזה".

חוזה המכר מפנה איפוא את הצדדים לתכנית המצורפת לחוזה בכל הקשור לתיאור הנכס. בחוות דעתו של וגמן, תחת הסעיף "ליקויים כלליים בדירות", נכתב: "נמדד שטח של דירה ונמצא שכל מידות החדרים מתאימות למידות הרשומות בתכניות, בהפחתה של עד 2 ס"מ בכל קיר עבור שכבת הטיח. הדירות נבנו על פי התכניות המוצגות". בהמשך צוין, כי "שטח הדירה ברוטו, כולל קירות חוץ, לא כולל שטחים משותפים 99.7 מ"ר". בית המשפט המחוזי קיבל את טענת שיכון ופיתוח כי "היא לא מכרה לתובעים דירות בשטח של 114 מ"ר, אלא כפי שמצוין בחוזי המכירה". במילים אחרות, שיכון ופיתוח קיימה התחייבותה על פי חוזה המכר באשר לשטח הדירות שסופקו למערערים.

מקובלת עלי העמדה לפיה מקום שמצוינים בחוזה מימדי הדירה יש לראות את הדייר כמי שהסתמך על האמור בחוזה, כאשר המפרט הינו חלק מחוזה זה, ואין לראותו כמי שהסתמך על האמור בפרוספקט חיצוני לחוזה. אכן, במידה שהמקור היחידי ממנו ניתן ללמוד על מידותיה של הדירה הוא פרוספקט חיצוני לחוזה, ולא ניתן לאתרן בחוזה המכר על נספחיו וחלקיו השונים, אפשר שפני הדברים יהיו שונים (ראו בהקשר זה את עמדת חברתי, השופטת פרוקצ'יה, בע"א 9085/00 שטרית ואח' נ' אחים שרבט חברה לבניין בע"מ פ"ד נז (5) 462, בעמ' 472). דא עקא, אין זה המצב בענייננו. אמנם, שטחה הכולל של הדירה אינו מצוין לא בחוזה ולא במפרט וכן אין מצוינות במפרט מידות חדר האמבטיה, השירותים והמסדרון. יחד עם זאת, אין באלה כדי להביא לידי מסקנה כי לא נתקיימה דרישת סעיף 2 לחוק המכר (דירות), היות שלהערכתי, כל אחד מהרוכשים יכול לחשב את שטחי החללים השונים בדירה שלא צוינו מידותיהם במפרט ללא צורך בסיועו של מומחה לדבר, על ידי מכפלת מידות האורך והרוחב המצוינות במפרט ביחס למרבית החללים בדירה ותוך הסתייעות בקנה המידה המצוין במפרט (ע"א 10944/02 שיכון ופיתוח לישראל בע"מ נ' אוחנה ואח' (טרם פורסם, ניתן ביום 1.3.04)).

יחד עם זאת, אני מוצאת לנכון להעיר בהקשר זה, כי ייטיבו מוכרים לעשות אם יציינו בתכניות הדירה את מידותיהם של כל החדרים והחללים בדירה, וכן את שטחה הכולל. בנוסף, ראוי כי מוכרים המפרסמים, הם עצמם או באמצעות אחר, פרוספקטים או מסמכים שיווקיים אחרים, יפנו את שימת ליבם של המעיינים באותם מסמכים לכך שהפרטים המצוינים בהם אינם מחייבים את המוכר. בכך יועמד הציבור על כך שתיתכן סטיה מתיאור הממכר בפרוספקט.

7. לצורך ההכרעה בסוגיה זו, לא די שנקבע האם יש להכיר בהסתמכותו של רוכש על פרוספקט חיצוני לחוזה ולא על הפרטים המצוינים בחוזה עצמו, שכן במקרה דנן קיימים ממצאים עובדתיים וממצאי מהימנות של בית המשפט המחוזי. בית המשפט המחוזי, בפניו התברר התיק מספר שנים, בפניו נשמעו העדים והובאו ראיות נוספות, נתן אמון בגרסת בעלי הדירות וקיבל את עדותם בעניין זה, הגם שלא פירט את הבסיס לקביעתו זו. כפי שצוין כבר, שקלנו להחזיר את התיק אל בית המשפט המחוזי מאחר שבית המשפט מיעט לפרט ממצאיו ולא התייחס לחקירותיהם הנגדיות של העדים. ואולם, נוכח התמשכות ההליכים ומאחר שבפסק דינו של בית המשפט המחוזי נקבעו ממצאים עובדתיים וממצאי מהימנות שהיוו בסיס להכרעה, החלטנו, בסופו של יום, שלא לסטות ממנהגנו כערכאת ערעור ולהימנע מלהתערב בממצאים שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית.

בהתאם לגרסת בעלי הדירות, הוצג בפניהם עובר לרכישת הדירות הפרוספקט – שאינו תואם, כאמור, את פרטי המפרט – באופן שהביא להטעייתם. בית המשפט המחוזי ראה בהתנהלות זו של שיכון ופיתוח חוסר תום לב במשא ומתן לכריתת חוזה וקבע כי שיכון ופיתוח תשלם לכל אחד מהמערערים סך של 15,000 ש"ח. חזקה על בית המשפט כי הביא בחשבון לצורך קביעותיו אלה גם את חוות דעת השמאים שהונחו בפניו מטעם הצדדים לעניין ירידת ערך הדירות ואת עדותם של השמאים, הגם שמיטיב היה לעשות לו פירט את השיקולים שהדריכוהו בקביעת סכום הפיצויים. לאחר שעיינו בטענות הצדדים ושקלנו אותן אחת לאחת, סברנו כי סכום הפיצויים שהושת על שיכון ופיתוח בגין הגריעה משטחי הדירות הוא מופרז וכי יש להעמידו על סך של 7,500 ש"ח לכל מערער. כן אנו סבורות כי יש לחלק האחריות בעניין זה בין שיכון ופיתוח לבין הקבלן. לפיכך יחויב הקבלן

לשאת ב- 30% מסכום הפיצויים שהושת על שיכון ופיתוח בגין גריעת שטחי הדירות. מעבר לסכום זה לא מצאנו שיש לפסוק למערערים כל סכום נוסף בגין גריעת שטחי דירותיהם.

הגשת התביעה בתוך תקופת הבדק ואי מתן הזדמנות לתקן הליקויים במהלך תקופה זו

8. שיכון ופיתוח והקבלן טוענים כל אחד בערעורו כי התביעה הוגשה לבית המשפט קמא במהלך תקופת הבדק מבלי שהמערערים הודיעו קודם לכן לשיכון ופיתוח על הליקויים כמתחייב על פי החוזה ומבלי שאפשרו לה לתקנם. בעלי הדירות טוענים, כי חוות הדעת של המומחה מטעמם, כמו גם כתב התביעה, שנמסרו לשיכון ופיתוח מהווים, כל אחד בנפרד, הודעה מטעמם על איתור הליקויים. כן הם מוסיפים וטוענים כי אפשרו לשיכון ופיתוח לתקן הליקויים בפיקוחו של וגמן, אך שיכון ופיתוח והקבלן לא נענו להצעה.

הקבלן טוען, כי הגשת התביעה בתוך שנת הבדק מהווה הפרת החוזה על ידי בעלי הדירות וכי הם איינו במעשיהם את משמעות שנת הבדק. לטענתו, התנהלותם זו עולה כדי קיום החוזה בחוסר תום לב בהתאם להוראת סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973. עוד טוען הקבלן, כי אי ההודעה על הליקויים וחוסר נכונותם של בעלי הדירות לאפשר את תיקונם מהווים אף הם הפרה של ההסכמים ומנוגדים להוראות חוק המכר (דירות). חוות הדעת של וגמן ניתנה כארבע שנים לאחר מסירת החזקה בדירות למערערים וחוות דעתו המשלימה ניתנה כשבע שנים לאחר מסירת החזקה. לפיכך, הוא טוען כי אין הוא אחראי לליקויים שצוינו בחוות הדעת המשלימה בשל התיישנות עילת התביעה במועד זה. כן טוען הוא כי בית המשפט קבע את האחריות בגין הליקויים בריצוף, בטיח וצבע ובמעליות, אף על פי שחוות הדעת בנושא ניתנה לאחר שחלפו כבר

תקופות ההתיישנות בנוגע לליקויים אלה בהתאם לחוק המכר (דירות). בעלי הדירות טוענים, במענה לטענה זו, כי הגשת התביעה עוצרת את מירוץ ההתיישנות.

9. החזקה בדירות נמסרה למערערים בין החודשים אוקטובר – נובמבר 1993. התביעה הוגשה ביום 10.8.94. דהיינו, עוד בטרם חלפה שנת הבדק הקבועה בחוזה. בתקופת הבדק אחראי המוכר לכל פגם בדירה, למעט פגם שנגרם באשמת הקונה. אחריות המוכר לתיקון הליקויים קבועה בחוזה ובחוק.

תקופת הבדק מיועדת לאפשר איתורם של פגמים ואי התאמות בדירה בתוך תקופה קצובה ותיקונם על ידי המוכר. לתקופת הבדק חשיבות במישור של יחסי הצדדים לחוזה, היות שבקביעת תקופת הבדק נלקח בחשבון אופיו המיוחד של הממכר – דירה חדשה אשר ליקויים בבנייתה עשויים להתגלות אך לאחר זמן – וניתנת אפשרות למוכר לעמוד בקיום חיוביו החוזיים ולמסור ממכר תקין לקונה בעבור התמורה החוזית. כן יש לתקופת הבדק חשיבות במישור רחב יותר – תקופת הבדק תורמת ליעילות המערכת המשפטית ומונעת הקצאה בלתי יעילה של משאבים על ידי שהיא מייתרת, ולו באופן זמני, את הצורך בהגשתן של תביעות בגין פגמים ואי התאמות שנתגלו בדירה במהלך תקופה זו. אלה יתוקנו על ידי המוכר בלא שתידרש פניה לבית המשפט. כמובן, במידה שסבורים הקונים כי המוכר לא כיבד חיובו החוזי לתקן הליקויים בשנת הבדק, פתוחה בפניהם האפשרות לפנות לערכאות בתביעה. מכאן, ככלל, לצדדים כולם, כמו-גם למערכת המשפט, אינטרס בהקפדה על כך שקונים לא יגישו תביעתם בגין ליקויי בניה בטרם הודיעו למוכר על הליקויים ויאפשרו לו לתקנם עד תומה של שנת הבדק.

אף על פי שלמתן הודעה מוקדמת על קיומם של הליקויים נודעת חשיבות מבחינות רבות, הוכרה בפסיקה גם אפשרות לוותר על דרישת ההודעה הפורמלית על הליקויים מקום שהמוכר ידע על אי ההתאמות, וייתכן שאף מקום שהיה עליו לדעת עליהם (ראו בהקשר זה הטעמים שמעלה השופט חשין, ע"א 2299/99 שפייר ואח' נ' חברת דיור לעולה בע"מ ואח' פ"ד נה (4) 213, בעמ' 225-223). יחד עם זאת, איני סבורה כי המקרה דנן נכנס בגדרם של מקרים אלה.

איני מקבלת את טענת המערערים כי עצם הגשת כתב התביעה ומסירת חוות דעת המומחה מטעמם לידי שיכון ופיתוח היוו הודעה על הליקויים כנדרש ואיני סבורה כי יש לראות באלה משום מתן הזדמנות הולמת וראויה לתקן את הליקויים (ע"א 8939/01 אביצור ואח' נ' חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ (לא פורסם, ניתן ביום 2.9.03)). הגשת תביעה בגין ליקויי בניה צריכה להיעשות ככלל לאחר שחלפה תקופת הבדק ולאחר שניתנה לקבלן הזדמנות אמיתית – ולא כזו שהיא בבחינת מן השפה ולחוץ – לתקן הליקויים בתקופת הבדק או בסמוך לסיומה. המערערים טענו בפנינו כי הם אפשרו לקבלן לתקן הליקויים לאחר הגשת התביעה אולם לטענתם נוצלה הזדמנות זו לרעה ונעשה ניסיון להחתים דיירים על כתב ויתור על כל תביעותיהם. בית המשפט המחוזי לא הכריע בשאלה האם ניתנה לשיכון ופיתוח ולקבלן הזדמנות לתקן הליקויים אולם מכל מקום אין חולק כי גם כאשר ניתנה לקבלן אפשרות לתקן הליקויים היה זה לאחר הגשת התובענה.

10. אציין, כי ספק בעיני אם היה מקום לברר התביעה בטרם חלפה שנת הבדק, אך איני סבורה שנכון ושאפשר יהא לבחון שאלה זו כיום, כעשור לאחר שנפתח ההליך המשפטי בין הצדדים. יחד עם זאת, אני סבורה כי בסופו של יום לא ניתן להתעלם מכך שהתביעה הוגשה על ידי המערערים בתוך שנת הבדק, בניגוד למוסכם בחוזה המכר ובטרם ניתנה לשיכון ופיתוח ולקבלן האפשרות לתקן הליקויים (ראו בהקשר זה את פסק דינה של חברתי, השופטת מ' נאור בע"א 656/99 בר-שירה ואח' נ' מעונות ובניין בע"מ ואח' פ"ד נז (5) 1, 14). לפיכך, סבורנו שראוי להפחית את שיעור הפיצויים בגין ליקויי הבניה בשליש לגבי כל אחד מהמערערים בשל אי מיצוי תקופת הבדק. שיעור זה מבטא איזון ראוי לטעמנו בין ההכרה בליקויים בדירות המערערים ובצורך לתקנם, לבין ההכרה בכך שהמערערים פעלו בניגוד לחוזה ובחרו שלא להמתין עד סיום שנת הבדק ולאפשר לקבלן, כמקובל, את תיקון הליקויים שהתגלו.

11. טענה נוספת שמעלים שיכון ופיתוח והקבלן הינה כי שגה בית המשפט המחוזי כאשר אימץ את קביעותיו של וגמן בדבר עלויות ביצוע התיקונים על ידי בעלי הדירות. לטענתם, היה על בית המשפט לאפשר לקבלן לבצע את התיקונים ולהעמיד את

הפיצויים בגין ליקויי הבניה על עלות ביצוע התיקונים על ידי שיכון ופיתוח או על ידי הקבלן.

התשובה לשאלה האם יש לאפשר למוכר לתקן בעצמו את הליקויים שנתגלו בדירה, או שמא יש לחייבו בפיצויים תלויה בנסיבותיו של כל מקרה. ההחלטה בעניין זה נתונה לשיקול דעתו של בית המשפט. בשים לב לניסיון שכשל לתקן את הליקויים על ידי הקבלן (כאשר קיימת מחלוקת שלא הוכרעה על ידי בית המשפט קמא באשר לסיבת כישלונו של ניסיון זה), סברנו שאין לכפות – לאחר תקופה כה ארוכה - על המערערים את תיקון הליקויים על ידי הקבלן או על ידי שיכון ופיתוח. את טענת שיכון ופיתוח והקבלן כי עלות התיקונים, לו בוצעו על ידיהם, היתה נמוכה באופן משמעותי מסכום הפיצויים שנקבע בגין ליקויי הבניה הבאנו בחשבון בגדרה של הפחתת הפיצויים שלעיל בגין אי מיצוי תקופת הבדק ואיננו סבורות כי היא מצדיקה הפחתה נוספת של סכום הפיצויים.

פיצוי עבור ליקויים ברכוש המשותף

12. בעלי הדירות טוענים, כי היה על בית המשפט קמא לפסוק להם פיצוי מלא בגין הליקויים במעליות על ידי שיאמץ את חוות הדעת של המומחה יהלום, תחת שיפסוק סכום שרירותי לכל דייר, כפי שעשה. שיכון ופיתוח אף היא טוענת בעניין הפיצויים שנפסקו בגין הליקויים במעליות. לטענתה, שגה בית המשפט כאשר קבע את עלות תיקון המעליות על סך של 60,000 ש"ח בעוד עלות התיקון שהוערכה על ידי המומחה מטעם בית המשפט עומדת על 24,050 ש"ח וכן שגה כאשר כלל את שכר המומחה במסגרת עלות תיקוני המעלית, תחת שיכלול אותה בחיוב בגין הוצאות משפט. בנוסף, טוענת שיכון ופיתוח כי שיעור הפיצויים שנפסק לבעלי הדירות – 2,000 ש"ח לכל אחד מבעלי הדירות - בגין תיקון המעליות אינו מביא בחשבון את אחריותם החלקית לליקויים במעליות ואת חלקם היחסי ברכוש המשותף. בדומה, היא טוענת, שגה בית המשפט כשקבע פיצוי בסך 2,000 ש"ח לכל מערער בגין ליקויים נוספים ברכוש המשותף, כאשר עלותם הוערכה ב-24,000 ש"ח, ובכך פסק לכל מערער פיצוי העולה על סכום הפיצויים המגיע לו על פי חלקו היחסי ברכוש המשותף. כמו-כן היא טוענת כי נפלו טעויות חשבוניות בחישוב סכומי הפיצויים בגין נזקים אלה.

13. האם שגה בית המשפט המחוזי בפסיקת הפיצויים למערערים בגין הליקויים ברכוש המשותף? לעניין זה יש לבחון בנפרד את הפיצויים שניתנו למערערים בגין הליקויים במעלית ואת הפיצויים בגין יתר הליקויים ברכוש המשותף.

בית המשפט המחוזי קבע, כי בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט לעניין הליקויים במעליות, אינג' דב יהלום, עלות תיקון הליקויים בשתי המעליות היא כ-60,000 ש"ח כולל שכר טרחת המומחה. מאחר שמצא כי האחריות לליקויים אלה משותפת לשיכון ופיתוח ולדיירים, קבע כי שיכון ופיתוח תחויב לשלם למערערים חלק יחסי מעלות תיקון המעליות והפיר בסך 2,000 ש"ח לכל תובע. במילים אחרות, שיכון ופיתוח חויבה בתשלום סך של 40,000 ש"ח בגין הליקויים במעליות.

בהתאם לחוות דעת המומחה יהלום, עלות תיקון המעלית בכל אחד מהבניינים עומדת על 24,050 ש"ח, ובסך הכל 48,100 ש"ח. ברי, אם כן, כי הסך של 40,000 ש"ח בו חויבה שיכון ופיתוח אינו מביא בחשבון לא את אחריותם המשותפת של המערערים לליקויים במעליות ולא את חלקם היחסי ברכוש המשותף. כפי שמציינת שיכון ופיתוח בעיקרי הטיעון שהגישה, שווי חלקו היחסי של כל אחד מהמערערים בעלות תיקון המעליות עומד על 1,603 ש"ח, מאחר שבכל אחד מהבניינים ישנן 15 דירות. סך זה, הגם שהוא מבטא את חלקם היחסי של המערערים ברכוש המשותף, אינו מבטא את אחריותם המשותפת לליקויים במעלית. אני סבורה כי נכון יהא להעמיד את סכום הפיצויים שיינתן לכל מערער על סך של 1,300 ש"ח. סכום זה מבטא, לטעמי, באופן ראוי את השיקולים הרלוונטיים לעניין זה, כפי שפורטו.

אשר לפיצויים בגין יתר הליקויים ברכוש המשותף, עלות תיקונם של ליקויים אלה הוערכה על ידי וגמן, כך מציין בית המשפט בפסק דינו, בכ- 24,000 ש"ח הכוללים מע"מ ודמי פיקוח. בית המשפט קבע כי המערערים זכאים לפיצוי רק כפי חלקם היחסי ברכוש המשותף, היות שישנם בבניין בעלי דירות נוספים שלא היו צד להליך, וחייב את שיכון ופיתוח לשלם לכל אחד מהמערערים סך של 2,000 ש"ח. מדובר אם כן בסך של 40,000

ש"ח, סכום אשר גלוי וברור על פניו שהוא עולה על עלות תיקון הליקויים שנקבעה על ידי וגמן ולפיכך גם אינו משקף את חלקם היחסי של המערערים ברכוש המשותף. שיכון ופיתוח טענה כי שגה בית המשפט המחוזי גם בחישוב עלות תיקון הליקויים ביחס לכל אחד מהבניינים. אלא, שהתחשיב שהציעה שיכון ופיתוח אף הוא אינו מדויק היות שעלויות התיקון בחוות הדעת הראשונה אינן כוללות את סכום המע"מ בעוד העלויות בחוות הדעת האחרונה כוללות גם את המע"מ. בסופו של יום אני סבורה כי די יהיה אם נתבסס על סכום הפיצויים הכולל שקבע בית המשפט המחוזי – 24,000 ש"ח - ונקבע לכל מערער פיצוי כפי חלקו היחסי, דהיינו סך של 800 ש"ח לכל מערער.

ריבית

14. בעלי הדירות טוענים, כי שגה בית המשפט קמא שלא פסק להם ריבית מיום מסירת הדירות לידיהם, ולמצער מיום הגשת התביעה. שיכון ופיתוח והקבלן טוענים, כי שגה בית המשפט המחוזי כאשר קבע כי לסכומי הפיצויים יש להוסיף תשלום ריבית והפרשי הצמדה מיום 30.11.97, אז ניתנה חוות דעתו הראשונה של המומחה וגמן. שיכון ופיתוח טוענת, כי סכומי הפיצויים שנקבעו לכל בעל דירה מתייחסים לליקויים שנקבעו במספר חוות דעת שניתנו במועדים שונים. לטענתה, סכום הפיצויים כולל גם פיצויים בגין הגריעה משטחי הדירות, פיצויים בגין עלויות הפינוי מהדירות לצורך ביצוע התיקונים ופיצויים בגין עגמת נפש, רכיבים שאין להם דבר עם מועד הגשת חוות הדעת הראשונה של וגמן. הקבלן טוען, כי שגה בית המשפט המחוזי בקבעו הפרשי הצמדה וריבית בסך 4% על הסכומים שפסק לבעלי הדירות, מאחר שאין מדובר בכספים שהוחזקו בידי הקבלן או בידי שיכון ופיתוח. עוד הוא טוען, כי פסיקת הריבית מיום מתן חוות דעתו של וגמן אינה ראויה, בשים לב לכך שבעלי הדירות פעלו בחוסר תום לב ובניגוד לחוזה. בעלי הדירות טוענים בתגובה, כי בית המשפט קבע את הפיצויים בגין עגמת הנפש ובגין הגריעה משטחי הדירות ליום 30.11.97 היות שמרבית החיובים שוערכו למועד זה, ומכל מקום אין זה ממנהגה של ערכאת הערעור להתערב בקביעת שיעור הריבית.

15. פסיקת הריבית מיועדת להעמיד את הנפגע במצב בו היה אלמלא ההפרה או אילו תוקנה זו במועד, שאחרת יוצא המפר נשכר מחלוף הזמן והנפגע יוצא חסר (ע"א

611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס פ"ד מו (2) 60, 67-68). קביעת המועד ממנו תחושב הריבית נתונה לשיקול דעת בית המשפט. ככל שמדובר בפסיקת ריבית ביחס לליקויי הבניה, אין לקבל את טענת בעלי הדירות לפיה שגה בית המשפט המחוזי בקבעו כי הריבית המגיעה להם תחושב ליום מתן חוות דעתו הראשונה של וגמן וכי היה עליו לקבוע את הריבית למועד היווצרות העילה, דהיינו למועד מסירת הדירות לידיהם. מוקדם של הפיצויים שנפסקו למערערים הוא בליקויים שנמצאו בדירותיהם וברכוש המשותף ועל כן ראויה קביעתו של בית המשפט המחוזי כי הריבית תחושב למועד קביעת שווים של מרבית הליקויים – מועד עריכת חוות הדעת (ראו גם: ע"א 9085/00, שם, בעמ' 479; ע"א 2934/94 סולל בונה בע"מ נ' איתן ואח' (לא פורסם, ניתן ביום 2.6.96)).

שונה עמדתי ביחס ליתר רכיבי הפיצויים שנפסקו למערערים. אני סבורה כי לא היה מקום לקבוע את מועד הריבית למועד חוות דעתו של וגמן ככל שמדובר בפיצויים בגין עגמת הנפש, הגריעה משטחי הדירות ועלות הפינוי, שכן אין לאלה דבר עם המועד של חוות דעתו של וגמן. לפיכך אני מציעה לקבוע את מועד הריבית לעניין הפיצוי בגין עוגמת הנפש ליום מתן פסק הדין, בעוד מועד הריבית לעניין עלויות הפינוי לצורך ביצוע התיקונים ולעניין הגריעה משטחי הדירות ייקבע ליום הגשת התובענה.

עניינים נוספים

16. אבקש להתייחס לרכיבי פיצוי נוספים שנפסקו למערערים.

אשר לפיצויים בגין עגמת נפש שנפסקו לבעלי הדירות. שיכון ופיתוח והקבלן טוענים, כי הסך של 15,000 ש"ח שנפסק לכל מערער בגין עגמת נפש הוא מופרז ואינו מביא בחשבון את עלות התיקונים בדירות. לטענתם, שגה בית המשפט המחוזי בקבעו שיעור פיצוי אחיד לכל המערערים בגין עגמת נפש, תחת שיבחן כל דירה בפני עצמה – מה טיב הליקויים בכל דירה, האם מצויה היא עדיין בבעלותו של בעל הדירה המערער או שמא הוא מכרה בינתיים לאחר וכיו"ב. כמו כן טוענת שיכון ופיתוח כי לגבי חלק מבעלי

הדירות, עולים הפיצויים בגין עגמת הנפש על עלות התיקונים בדירות ועל כן שיעורם בלתי סביר ומביא להתעשרותם שלא כדין. בנוסף, לא ניתן המשקל הראוי לכך שעגמת הנפש של המערערים נגרמה בחלקה בשל הימנעותם מלהודיע על הליקויים ובשל סירובם לאפשר את תיקונם. המערערים מצידם טוענים, כי לא נדרשת קורלציה בין שומת הליקויים לבין סכום הפיצויים בגין עגמת נפש. לטענתם, העובדה שחלק מהדירות נמכרו אינה משפיעה על זכאותם של בעלי הדירות המקוריים לפיצויים בגין עגמת נפש.

מטרתו של הפיצוי הינה להעמיד את הניזוק במצב בו היה נמצא אלמלא אירעה ההפרה והנזק שנגרם בעקבותיה. 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 (ראו גם: א' נ' ורדי דיני מכר דירות – ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים (2001) עמ' 421).

אני סבורה כי בסופו של יום, אין מנוס מלהתערב בקביעת בית המשפט המחוזי בעניין זה. אכן, לא אחת עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת בהכרח את עגמת הנפש הנגרמת בשל ליקוי זה ולא קיים בהכרח מיתאם בין עלות תיקון הנזק לבין עגמת הנפש הנגרמת בעטיו של ליקוי זה (ע"א 611/89, שם, בעמ' 64-65). יחד עם זאת, אף על פי שקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת נפש נתונה לשיקול דעת בית המשפט (ע"א 4445/90 "עמיגור" ניהול נכסים בע"מ נ' מאיוסט ואח' (לא פורסם, ניתן ביום 17.4.94)) הרי שגם קביעה זו צריכה לעמוד במבחן של סבירות. במקרה דנן אין באפשרותי להתעלם משיעורי הפיצויים המקובלים בכגון דא ומטענת שיכון ופיתוח כי פיצוי בשיעור של 15,000 ש"ח לכל מערער בגין עגמת נפש קרוב ביותר בחלק מהמקרים לעלות התיקונים שנקבעו על ידי וגמן. לפיכך, ראוי לדעתי להעמיד את סכום הפיצויים בגין עגמת נפש על סך של 5,000 ש"ח לכל מערער.

17. הערה שנייה נוגעת לטענת שיכון ופיתוח כי לא הובאה בחשבון לגבי חלק מהמערערים העובדה כי הם כבר אינם בעלי הדירות. אני סבורה כי מכירת הדירה שבעטיה נתבעים הפיצויים אינה שוללת את זכאותו של בעלים לשעבר לפיצוי בגין עגמת

הנפש שנגרמה לו עת היתה הדירה בבעלותו, שהרי עצם מכירת הדירה אינה מאיינת את עגמת נפש שנגרמה לו בתקופה שהיתה הדירה בבעלותו. הערכת שיעורה של אותה עוגמת נפש היא עניין לבית המשפט לענות בו ואיני סבורה, כאמור, כי המקרה דנן מצדיק התערבות בשיקול דעתו של בית המשפט. יחד עם זאת, לעובדת מכירת הדירה יכול שתהיה, בנסיבות מסוימות, השפעה על שיעור הפיצוי בגין עגמת הנפש, אולם לא אדרש לכך כאן היות שאין הדבר נדרש להכרעה בעניין שבפנינו.

18. אשר לטענת שיכון ופיתוח והקבלן כי שגה בית המשפט בפסקו פיצויים בגין הצורך בפינוי הדירות לשם תיקון הליקויים, תוך שהתעלם מכך כי חלק מבעלי הדירות כבר מכרו את דירותיהם, אני סבורה כי אין מקום להתערב בהחלטת בית המשפט המחוזי לעניין זה. בידוע הוא כי מקובל לפסוק פיצוי מתוך הנחה רעיונית כי הכסף ייועד למטרה שלשמה נפסק, אך אין מחייבים את התובע בהוכחת אופן השימוש העתידי בו (ע"א 9085/00, שם, בעמ' 477). אמנם, במקרה שבפנינו חלק מבעלי הדירות מכרו כבר את דירותיהם ואין כל אפשרות שיעשו בכסף שימוש למטרות בעבורן ניתן. יחד עם זאת, עילת תביעה זו קמה למערערים עת נמסרו להם הדירות הפגומות ועל כן איני רואה מדוע זה יחול דין שונה על בעלי הדירות שמכרו כבר את דירותיהם.

19. גם טענת שיכון ופיתוח כי שגה בית המשפט קמא כאשר חייב אותה בעלות התיקונים בגין ליקויי הבניה מבלי שהוכח, כך לטענתה, כי הליקויים הביאו לירידת ערכן של הדירות, דינה להידחות. רוכש אשר בדירה שנמסרה לחזקתו נתגלו ליקויי בניה או אי התאמות אחרות, קיבל ממכר פגום בתמורה לכספו. ההנחה הרעיונית היא כי סביר שליקויי הבניה ישפיעו במידה זו או אחרת על ערך הדירות ועל התמורה שיקבל בעל דירה בעת שיבקש למכרה (ע"א 472/95 זלוצ'ין ואח' נ' דיור לעולה בע"מ פ"ד נ (2) 858, בעמ' 864-865).

סיום

20. סיכומם של דברים, לו תישמע דעתי אציע לקבל את ערעורה של שיכון ופיתוח

ככל שהוא נוגע לחיובה בפיצויים בגין גריעה של שטחי הדירות במובן זה שהיא תחויב לשלם לכל מערער סך של 7,500 ש"ח. הקבלן יהא אחראי כלפי שיכון ופיתוח בגין עניין זה בשיעור של 30% מהסכום בו חויבה, בצירוף דמי הצמדה וריבית.

אשר לפיצויים בגין ליקויי הבניה, אני מציעה לקבל את ערעורם של שיכון ופיתוח ושל הקבלן על כך שהתביעה נגדם הוגשה במהלך שנת הבדק ומבלי שניתנה להם הזדמנות לתקן הליקויים בתקופה זו, במובן זה שיופחת שיעור של שליש מסכום הפיצויים שהושת על שיכון ופיתוח בגין ליקויי הבניה לגבי כל מערער. כמו-כן אציע להתערב בשניים מרכיבי הפיצוי בגין ליקויי הבניה ולהעמיד את הפיצויים למערערים בגין הליקויים במעליות על סך של 1,300 ש"ח לכל מערער ואת הפיצויים בגין יתר הליקויים ברכוש המשותף על סך של 800 ש"ח לכל מערער. הקבלן יהא אחראי כלפי שיכון ופיתוח בשיעור של 50% בגין ליקויי הבניה, כפי שנקבע על ידי בית המשפט המחוזי.

עוד אציע כי הפיצויים בגין עגמת נפש יועמדו על 5,000 ש"ח. הריבית בגין הפיצויים שעניינם עגמת נפש תחושב ליום מתן פסק דינו של בית המשפט המחוזי, בעוד הריבית בגין פיצויים שעניינם עלויות הפינוי לצורך ביצוע התיקונים והגריעה משטחי הדירות תחושב למועד הגשת התובענה.

יתר רכיבי פסק דינו של בית המשפט המחוזי יעמדו על כנם. ככל שתידרש הנחיית בית המשפט באשר לחישוב סכום הפיצויים המדויק בעניינו של כל מערער, יפנו הצדדים לבית המשפט המחוזי אשר יכריע בנושא בהתאם לפסק דין זה.

התוצאה איפוא היא שערעורם של הדיירים נדחה. ערעורם של שיכון ופיתוח ושל הקבלן מתקבלים בחלקם הכל כפי שפורט לעיל.

בהתחשב בתוצאה אליה הגענו, אין צו להוצאות.

ש ו פ ט ת

<u>השופטת א' פרוקצ'יה</u>:

אני מסכימה.

ש ו פ ט ת

<u>השופטת מ' נאור</u>:

אני מסכימה.

ש ו פ ט ת

הוחלט כאמור בפסק-דינה של השופטת ע' ערבל.

ניתן היום, י"ט באדר א' תשס"ה (28.2.05).

ש ו פ ט ת ש ו פ ט ת ש ו פ ט ת

_____