

## תוכן עניינים

1	שער א': כללי
1	פרק א': מבוא
3	פרק ב': דיני החוזים
3	1. איתור הנזק והפיצוי
20	2. מבחנים לקביעת ערכו הכספי של הפיצוי
21	3. מידת הוודאות והדיוק המתבקשת מהנפגע בהוכחת הנזק והפיצוי
21	4. הגישה המעמידה את המבחן על מידת הוודאות הסבירה
13	5. מידת הוודאות הסבירה וההבדל בין סעיף 10 לחוק התרופות לסעיף 13 לחוק זה
22	6. המבחנים שנקבעו בפסיקת בית-המשפט לעניין הוכחת נזק ממוני
23	7. דיני החוזים וסעיף 10 - פיצוי ציפיה
27	פרק ג': דיני הרשלנות
27	1. הדין
27	2. כללי
29	3. העדפת הגישה השמרנית - ע"א 3521/11
	שער ב': שמאות מקרקעין - השמאי והשומה בקביעת הפיצוי בגין
31	ירידת ערך
31	פרק א': "ירידת ערך" - הגדרה ומהות
33	פרק ב': שמאי ושמאות
33	1. שמאי מקרקעין
33	2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד
33	2.1 שווי שוק
35	2.2 מחיר
37	פרק ג': קביעת שווי למטרות שונות
37	1. כללי
37	2. רשימת שומות למטרות שונות
39	פרק ד': נתונים ראשוניים המשפיעים על שווי המקרקעין
39	1. מבוא
39	2. רשימת האיפיונים - נתונים
39	2.1 איפיון סטטוטורי
39	2.2 איפיון פיזי
41	פרק ה': שיטות ההערכה השונות של שוויים של מקרקעין
41	1. כללי
41	2. השיטה השירית
41	3. שיטת החילוץ
41	4. השיטה ההשוואתית

42	5. גישת העלות - THE COST APPROACH
43	6. גישת ההכנסה או גישת היוון ההכנסות
43	7. היוון דמי השכירות כמודל הערכת שווי מקרקעין
45	פרק ו': שיקולי בית-המשפט בקביעת הפיצוי בגין ירידת ערך
47	פרק ז': ירידת ערך פסיכולוגית
49	פרק ח': גישות בתי-המשפט לנושא ירידת ערך - היסטוריה וביקורת ..
51	שער ג': המומחה וחוות-הדעת
51	פרק א': דברי הסבר ליישום התקנות החדשות
57	פרק ב': תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 - מומחים
57	פרק ג': תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 - מומחים - שאלות ותשובות
63	1. האם חוות-דעת רפואית הינה תנאי מוקדם להעלאת תיזה ברפואה?
63	2. האם משהוגשה חוות-דעת רפואית נפתח פתח לעיון בראיות נוספות בתחום זה?
63	3. רצה נתבע להעמיד את התובע לבדיקה - כיצד ינהג?
63	4. האם רשאי תובע להתנגד לבדיקה מטעם הנתבע?
63	5. האם עומדת לתובע זכות להגיש חוות-דעת נגדית לאחר שנתבע הגיש חוות-דעת מטעמו?
65	6. האם יאפשר בית-המשפט לתובע להגיש חוות-דעת נגדית חרף העובדה שקדם המשפט הסתיים?
65	7. האם בית-המשפט יאפשר העמדת תובע לבדיקה שלישית?
66	8. מה ייחשב כ"הצדק סביר"?
66	9. האם בית-המשפט רשאי לפטור בעל דין מהגשת חוות-דעת בעניין של רפואה?
66	10. מהו המועד האחרון שתובע או נתבע יבקשו לפטור מהגשת חוות-דעת כאמור?
66	11. מהם השיקולים שישקול בית-המשפט בבקשת בעל דין לפטור מהגשת חוות-דעת?
66	12. הוכחת עניין שבמומחיות בעניין שאיננו רפואה, כיצד?
67	13. האם רשאי הצד שכנגד להגיש חוות-דעת נגדית?
67	14. פרט פסיקות בית-המשפט בהן נדונה התקנה הישנה שיש לאמץ בשינויים המחוייבים מהתקנות החדשות בנדון?
70	15. כיצד יש לערוך חוות-דעת המוגשת לבית-המשפט?
70	16. מהן הוראות סעיפים 24 ו-25 לפקודת הראיות החלות על צורתה של חוות-דעת על-פי תקנה 87(ח) לתקנות החדשות?
70	17. מה משמעות הצהרת המומחה על-פי סעיף 25 לפקודת הראיות? האם מדובר בפן טכני או מהותי?
71	

18.	מהם ההבדלים בין תקנה 87 לתקנות החדשות לבין סעיפים 24 ו- 25 לפקודת הראיות?	71
19.	האם חובה על המומחה מטעם בעל דין להתייבב לחקירה?	72
20.	האם ניתן להגיש חוות-דעת נוספת מעבר לזו שהוגשה על-פי התקנות?	73
21.	מה המשמעות של ויתור על חקירת המומחה?	73
22.	האם בית-המשפט רשאי לכופ מינוי מומחה בניגוד להסכמת בעל הדין?	74
23.	מהם השיקולים של בית-המשפט במינוי מומחה?	74
24.	מה ההבדל בין מצב שהמומחה מונה בהסכמה למקרה שביית-המשפט אכף את מינוי המומחה על הצדדים?	75
25.	האם ניתן להציג בפני מומחה של בית-המשפט, טרם שנתן את חוות-דעתו, את פרוטוקול עדותו של תובע וסרטי מעקב - היקש מן המקובל בתאונות דרכים?	75
26.	מי הגורם הקובע בשאלת קיומה או היעדרה של אסכולה?	75
27.	האם בסמכותו של בית-המשפט לקבוע קשר סיבתי בניגוד לקביעתו של מומחה רפואי שמונה מטעמו?	75
28.	מה הדין כאשר ממכלול חומר הראיות המונח לפני בית-המשפט עולה מסקנה השונה מחוות-דעתו של המומחה הרפואי?	75
29.	האם חייב בית-המשפט לקבל את חוות-הדעת של המומחה שמינה?	76
30.	מה השינוי שהביאו התקנות החדשות לעומת התקנות הישנות בסוגיית ניגוד העניינים?	76
31.	באילו נסיבות תיפסל חוות-דעת של מומחה?	76
32.	האם המומחה מטעם בית-המשפט רשאי לדרוש העמדת נושא חוות-הדעת לבדיקה?	85
33.	מהו המועד שעל המומחה מטעם בית-המשפט להגיש את חוות-דעתו?	85
34.	מה יצרף המומחה לחוות-דעתו?	85
35.	האם מומחה בית-המשפט זכאי לדרוש העמדת נושא חוות-הדעת לבדיקות נוספות?	86
36.	האם מומחה בית-המשפט זכאי לבקש המצאת מסמכים מבעל הדין או רשומות רפואיות וכיוצא באלה?	86
37.	מהו מסלול הגשת שאלות הבהרה למומחה מטעם בית-המשפט?	86
38.	פרט את המועדים בהם על בעל דין לפעול ככל שירצה לחקור את המומחה מטעם בית-המשפט.	86
39.	הסדרת שכר-טרחת המומחה מטעם בית-המשפט, כיצד?	87
40.	מה דינו של בעל דין שלא נענה להוראות תקנה 92 לתקנות החדשות (העוסקות בשכרו של מומחה בית-המשפט)?	87

41. פרט את הסנקציות הנקובות בתקנה 93 לתקנות החדשות? ..... 87

42. כיצד תיבחן שאלת סבירות התנגדות התובע לבדיקה? ..... 87

**פרק ד': דוגמאות מההלכה הפסוקה** ..... 91

1. פסיקת בית-המשפט לעניין סעיפים 24 ו-25 לפקודת הראיות ..... 91

2. לא מדובר בתביעה כנגד מומחה מטעם בית-משפט - התביעה נמחקה ..... 93

3. נדחתה בקשה לפסול מומחה בית-משפט - בחשש בעלמא שהועלה על-ידי התובעת אין בו כשלעצמו כדי לפסול את אמינותו ..... 94

4. הקשר שבין המומחה מזה והנתבעת מזה הינו קשר רופף ועקיף - הבקשה לפסלות נדחתה ..... 95

5. מומחה המשמש יועץ מקצועי קבוע של עורך-דינו של אחד מהצדדים למשפט, פסול מלשמש מומחה מטעם בית-המשפט - הערעור התקבל ..... 96

6. נדחתה בקשה לפסלות מומחה - לא נמצאה, בשלב זה, עילה להתערב במסקנת הערכאות הקודמות ..... 97

7. פסילתם של מומחה וחוות-דעתו אינם עניין שיגרתו ..... 97

8. נדחתה בקשת הפסלות - למומחה אין קשר מיוחד, לא לחיוב ולא לשלילה, עם משרד ב"כ המבקשת, או עם המשיבה, או עם כל חברת ביטוח אחרת ..... 98

9. נדחתה בקשת פסלות מומחה - זו תיפסל רק מטעמים מיוחדים ..... 99

10. המבקש לא הצביע על עילה כלשהיא לפסילתו של המומחה או לפסילת חוות-הדעת ..... 100

11. אין בכל הנימוקים שהעלה התובע כדי להצדיק את פסילת המומחה ..... 101

12. ביקורת על מסקנותיו הרפואיות של המומחה שהן למעשה טענות לעניין נכונותה ומשקלה של חוות-הדעת, אינן נימוק לפסילת מומחה או פסילת חוות-הדעת ..... 103

13. אין מקום לפסילת חוות-דעתו של המומחה מטעם בית-המשפט, וכך אין מקום לקבלת חוות-דעת של מומחה נוסף ..... 104

14. במקרה הנדון התקיימה נסיבה חריגה ומיוחדת שהביאה לפסילת המומחה ..... 105

15. במקרה הנדון לא נסתרה החזקה בדבר התנהלותו המקצועית של המומחה ..... 107

16. סמכותו של בית-משפט למנות מומחה רפואי נוסף לרופא קודם שמינה כאשר לשופט נותרו ספקות ולדעתו הוא נזקק לחוות-דעת נוספת ..... 108

17. פער בין קביעת נכות על-ידי רופא שמינה בית-משפט לבין קביעת המוסד לביטוח לאומי אינו מצדיק מינוי מומחה רפואי נוסף בתביעה בגין תאונת דרכים ..... 109

18. אי-תקינות שאינה יורדת לשורש העניין ואינה פוגעת בעבודתו של המומחה ובאובייקטיביות של חוות-הדעת אינה צריכה להביא לביטול המינורי.....	109
19. היה על המומחה להמתין עם חוות-דעתו עד לחלוף התקופות הנזכרות בתקנה 8 לתקנות, כדי לאפשר לצדדים, כולל הנתבעים, להמציא לו מסמכים - הערעור התקבל.....	109
20. אימוץ חוות-דעת של מומחה רפואי חיצוני על-ידי מומחה רפואי שמונה על-ידי בית-משפט.....	110
21. הבקשה לפסילת המומחה נדחתה - המידע אליו נחשף המומחה, בפשטות, אינו בעל אופי של מידע משפטי חסוי ואינו כזה שחשיפתו למומחה יכולה לגרום לתובעת לעיוות דין.....	111
22. בקשת פסילת המומחה נדחתה - ביקורתו של התובע על מסקנותיו הרפואיות של המומחה שהן טענות לעניין נכונותה ומשקלה, אינן נימוק לפסילת מומחה או חוות-הדעת.....	114
23. מאחר ולא נטען כי המומחה מצוי בקשרי עבודה קבועים עם מי מהנתבעות, לא נמצא כל טעם ענייני לפסילת המומחה - הבקשה לפסילת המומחה נדחתה.....	115
24. בגין חוסרים בחוות-הדעת היא תשמש אך חלק ממארג הראיות.....	115
25. מערכת היחסים שיש בין המומחה לבין מקום העבודה היא ללא כל קשר ישיר לתובע - הבקשה נדחתה.....	117
26. החלפת מומחה - על-מנת שמראית פני הצדק תראה.....	117
27. ראוי לאפשר למומחה לסיים את מלאכתו ולהגיש חוות-דעת - הערעור התקבל.....	118
28. משניתנה חוות-הדעת, ובהיעדר כל פגם בהתנהלות המומחה, אין מקום להיעתר לבקשה.....	119
29. חשש כי זכויות התובע תפגענה עקב מינוי זה - הבקשה התקבלה.....	119
30. אין סיבה לחשוד במומחה כי בחר להעדיף עמדת צד על פני רעהו או שהטעמים לחוות-הדעת הם פסולים - הבקשה נדחתה.....	121
31. בחינה של היקף העבודות אשר ביצעה המשיבה ואת עלותן, אלה הם תחומים מובהקים בהם נדרשת חוות-דעת של מומחה לדבר.....	122
32. צדדים שהסכימו ביניהם למנות מומחה שייתן מענה לשאלה פלונית מחוייבים להחלטתו מכוח ההסכם שנכרת ביניהם.....	124
33. דחיית כל טענות הנתבעת באשר לחוות-הדעת של מומחה בית-משפט.....	126
34. אין לקבל את הטענות של צד שלישי לפסול את המומחה מטעם בית- המשפט.....	127
35. יישום תקנות סדר הדין האזרחי החדשות (תשע"ט) בפסיקת בתי- המשפט.....	128
35.1 חוות-דעת משלימה.....	128

35.2 בקשה לתיקון כתב התביעה על-ידי צירוף חוות-דעת נגדית...129

35.3 בקשת התובע לפטור אותו מתשלום חלקו בשכר-טרחתם של המומחים הרפואיים בתחום האורתופדיה, הפסיכיאטריה והנירולוגיה, אשר עתידיים להתמנות מטעם בית-המשפט לשם בחינת מצבו הרפואי, וכפועל יוצא להשית את שכר הטרחה במלואו על כתפי הנתבעות.....129

35.4 בקשת התובע, באמצעות הוריו, לפטור אותו מהגשת חוות-דעת רפואית בתחום הפסיכיאטריה ובתחום האורולוגיה, ולהורות על מינוי מומחה מטעם בית-המשפט לבדיקת מצבו של התובע בתחומים אלו.....130

35.5 התובעת לא פעלה בהתאם להחלטת בית-המשפט, ולא הגישה חוות-דעת רפואית במועד שנקבע לכך ואף לא הגישה בקשה להארכת מועד ו/או כל בקשה אחרת מתאימה-אי לכך הורה בית-המשפט על מחיקת התביעה.....130

35.6 תקנה 87(ג) לתקנות החדשות לא באה לשנות מעיקרא המשטר הדיוני הקודם שנהג, אלא ביקשה אך לחדד ו"לעשות סדר".....131

35.7 בקשה להוצאת חוות-דעת שצורפה לתצהיר.....131

35.8 בקשת הנתבעת 2 לסילוקה של התביעה כנגדה על-הסף מן הטעם של היעדר צירוף חוות-דעת רפואית לכתב התביעה לצורך הוכחת "עניין שברפואה".....132

35.9 בקשה לפטור מהגשת חוות-דעת רפואית בתחום הנפשי.....132

35.10 תובע הנסמך על חוות-דעת רפואית בכתב התביעה, מציג חזית דיון בעניינים של רפואה על-פיה מתנהל ההליך. כל שינוי לאחר מכן, אמור לקבל את אישורו של בית-המשפט ואישור כזה יתקבל רק במקום שהדבר מוצדק ונדרש. לתובע אין את הזכות להגיש חוות-דעת חלופיות כרצונו, גם אם הגיע למסקנה שחוות-דעת אחרת תשרת טוב יותר את עניינו.....133

35.11 בהתאם לתקנה 87(ט) לתקנות החדשות רשאי בעל דין להגיש חוות-דעת נוספת, בכפוף לקבלת אישור בית-המשפט. במקרה הנדון לא היה איפוא מקום להגשת חוות-הדעת המשלימה הנוספת מטעם התובעים, בטרם התבקש וניתן אישור בית-המשפט להגשתה.....133

35.12 בהתאם לתקנה 87(ב) לתקנות החדשות "בית-המשפט רשאי, אם מצא הצדקה לכך, לפטור בעל דין מצירוף חוות-דעת בעניין שברפואה לכתב הטענות או לדחות את מועד הגשתה...". ניתן לסבור שבתקנות החדשות קיימת גמישות רבה יותר לגבי האפשרות להפעיל את הסמכות לפטור מהגשת חוות-דעת, שכן אין צורך עוד "בטעמים מיוחדים שירשמו" כנדרש בתקנה 127 לתקנות הישנות.....133

35.13 שכר המומחה - הלכות בתי-המשפט בעבר הניתנות ליישום אף כיום בשניוים המחוייבים.....133

<b>פרק ה': פסילת חוות-דעת מומחה ומומחה בית-משפט</b>	<b>139</b>
1. פסילת חוות-דעת מומחה של אחד הצדדים	139
2. פסילת מומחה מטעם בית-המשפט או מומחה מוסכם	139
<b>פרק ו': הודעה על רצון לחקור מומחה שהגיש חוות-דעת - דין ישן</b>	<b>151</b>
1. כללי	151
2. חקירה נגדית של מומחים	152
3. ויתור על חקירה נגדית	154
4. חקירה נגדית של מומחה מטעם בית-המשפט	155
5. חקירה נגדית של מומחה מוסכם	156
6. על בית-המשפט להיעתר לבקשת צד להזמין מומחה לחקירה	156
7. אין בשאלות ההבהרה שהוצגו למומחה, משום מיצוי או ויתור על זכות החקירה הנגדית	157
8. כיצד לנהוג בחקירת עד מומחה	158
9. חוסר אפשרות חקירה נגדית עקב מותו של עד	158
<b>פרק ז': חוות-דעת מומחה שמינה בית-המשפט ושליחת שאלות הבהרה - דין ישן</b>	<b>159</b>
<b>פרק ח': תיקון כתב טענות עקב חוות-דעת מומחה - דין ישן</b>	<b>167</b>
<b>שער ד': ליקויי הבניה והפיצוי בגין ירידת ערך</b>	<b>171</b>
<b>פרק א': מבוא</b>	<b>171</b>
<b>פרק ב': ליקויים שהורתם היא בתקופה הטרומ חוזית וביחסים הטרומ חוזיים</b>	<b>173</b>
1. מצג בפרוספקט מול חוזה הרכישה - כללי	173
2. יישום "הלכת צמיתות" בפסיקות בתי-המשפט	173
3. מצג בעת הצגת הדירה למכירה ומצב הדירה בפועל - שטח הדירה - ברוטו או נטו	178
4. הבטחת איכות בניה	236
<b>פרק ג': ליקויים שלא ניתנים לתיקון שהורתם לאחר כריתת חוזה הרכישה</b>	<b>255</b>
1. מבוא	255
2. קומת חניה בגובה נמוך מן התקן - אי-התאמה ברכוש המשותף - הנציגות כתובעת	255
3. שטח מגרש קטן	261
4. עמודון במטבח	265
5. מדרגות כניסה לא תקינות	269
6. התיישנות - תביעה בגין ירידת ערך עקב הקטנת שטח	272
7. תופעות של שקיעה וסידוק - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך מפאת הצורך בחשיפת המידע על כך לרוכש פוטנציאלי בעתיד	277
8. פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך בגין רוחב החניה ודחיית הפיצוי בשאלת הקטנת שטח הדירה	279

281.....	9. הקטנת שטח דירה ושטח גינה.....
282.....	10. הפרשי שטח וגובה - מידות ועומק הנכס.....
284.....	11. סטיות במידות בפרוזדור הכניסה.....
285.....	12. מדרגות טרפזיות, רוחב פנימי של חדר המדרגות והצרת רוחב.....
288.....	13. אי-התאמה במידות חדר.....
288.....	14. אי-התאמה בשטח הדירה ובמספר החדרים.....
293.....	15. חריגות בניה - מצג שווא לעניין הרישוי וירידת ערך.....
301.....	16. הסתרת נוף - התביעה פיצוי בגין ירידת ערך נדחתה.....
302.....	17. מידות חדר לא תקינים.....
319.....	18. הפרשי גובה, בריצפות ובתקרות בין הדירות הקיימות ובין השטח המוסף, מרווחים המשתנים מדירה לדירה.....
338.....	19. רוחבן של המדרגות הטרפזיות.....
346.....	20. רוחב המסדרון צר מהנדרש על-פי תקנות התכנון והביה.....
349.....	21. קיטון שטח החצרות והחניה.....
355.....	22. גובה מפלס עליון נמוך.....
360.....	23. הבדלי שטח בין המוצע לבין הנמכר בפועל - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך.....
368.....	24. ליקויים - אקוסטיקה - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך.....
384.....	25. ליקויי בניה שלא ניתן לתקנם ופיצוי בגין ירידת ערך.....
404.....	26. ירידת ערך בגין אי-התאמה.....
406.....	27. חניה טורית למול חניה רגילה.....
407.....	28. אי-התאמת המחסן לקומת המחסן.....
408.....	29. רישום בית משותף לאחר שנים רבות וירידת ערך.....
408.....	30. סעיף 4א(1) לחוק המכר קובע כי תנאי להסתמכות על טענת אי-התאמה היא הודעה בתוך שנה ביום העמדת הדירה לרשות הקונה על אי-ההתאמה.....
409.....	31. ערכאת הערעור תימנע מהתערבות בממצאים עובדתיים של הערכאה הדיונית אלא במקרים חריגים וקיצוניים בהם מתגלה פגם היורד לשורשו של עניין או כשהדברים אינם מבוססים על פניהם, וזאת לנוכח יתרונה הברור והמובנה של הערכאה הדיונית על פני ערכאת הערעור בקביעת העובדות, שכן היא זו שלפניה מתנהל הליך ההוכחות, שבמהלכו היא בוחנת את הראיות ושומעת את העדויות ומתרשמת באופן בלתי-אמצעי ממהימנות העדים.....
409.....	32. על המוכר רובצת החובה להודיע לקונה על קיומה של אי-התאמה במכר, ככל שידע עליה, או שהיה עליו לדעת אודותיה, בבחינת "יזהר המוכר".....
411.....	<b>פרק ד': ליקויי בניה שניתנים לתיקון ופיצוי בגין ירידת ערך.....</b>
411.....	1. כללי.....
411.....	2. תיקונים אסטטים - דחיית תביעה בגין ירידת ערך.....



412.....	3. ליקויי בניה שונים - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך
414.....	4. עבודות בניה - דחיית תביעה לפיצוי בגין ירידת ערך עקב עבודות הבניה
415.....	5. ליקויי רטיבות
415.....	5.1 נזילות - פגיעה בצנרת - דחיית התביעה בגין ירידת ערך שלא הוכחה
416.....	5.2 חדירת מים מן הקירות לחדרי הבית - פסיקת פיצוי על-פי חוות-דעת המומחה בגין ירידת ערך
418.....	5.3 חדירת רטיבות מצנרת דירת הנתבעים, רצפות - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך היות והבעיות נפתרו
419.....	5.4 רטיבות מחמת פגם בצנרת הדלוחין מתחת לכיור - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך
421.....	5.5 חדירת רטיבות ממספר מוקדים
426.....	5.6 רטיבות בחדר שינה ובחדר דיור
427.....	5.7 דליפת מים מהצנרת
429.....	5.8 רטיבות בתקרת הסלון
436.....	5.9 רטיבות מתחת לסלון
436.....	5.10 חדירת מים דרך המבנה
438.....	6. ליקויי בניה ישפיעו כך או אחרת על שווי התמורה שיקבל עבור הדירה
438.....	7. ליקויי בניה שונות לתיקון ופיצוי בגין ירידת ערך
438.....	8. ליקויים הניתנים לתיקון - פיצוי בגין הליקויים וגם בגין ירידת ערך
440.....	9. חוות-דעת מומחה - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך על-פי חוות-הדעת של המומחה מטעם בית-המשפט
448.....	10. אי-התאמת חלון ממ"ד לחדר - דחיית תביעת פיצוי בגין ירידת ערך
449.....	11. ליקויים שונים שניתנים לתיקון - דחיית תביעה לפיצוי בגין ירידת ערך
450.....	12. שיפוץ אקוסטי
452.....	13. אובדן דמי שכירות - ירידת ערך - התביעה נדחתה בגין רכיב זה
453.....	14. סטיות בקירות
456.....	15. ההנחה הרעיונית היא כי סביר שליקויי הבניה ישפיעו במידה זו או אחרת על ערך הדירות ועל התמורה שיקבל בעל דירה בעת שיבקש למכרה
458.....	16. תיקונים שונים וירידת ערך
461.....	<b>שער ה': דוגמאות ותקדימים - פסיקת הפיצוי בגין ירידת ערך בעין פסיקת בתי-המשפט</b>
461.....	<b>פרק א': פסיקת בית-המשפט העליון</b>

1. ע"א 5602/03 אבי ושרה סגל ואח' נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ - סכום הפיצוי בגין ירידת ערך בסכום של 15,000 ש"ח לכל משפחה.....461

2. ע"א 769/86 רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' ד"ר ארי זמרן - בית-המשפט התערב ופסק 200 ש"ח בגין עוגמת נפש .....461

**פרק ב': פסיקת בית-המשפט המחוזי 463.....**

1. ת"א (מחוזי יר') 875/89 מוגדסי יהודה נ' "רסקו" חברה להתיישבות חקלאית ועירונית בע"מ, תק-מח 291(2), 852 (22.05.91) - דחיית התביעה בגין ירידת ערך .....463

2. ת"א (מחוזי חי') 485/95 פרי לאה נ' מבני גזית בע"מ, תק-מח 2006(1), 4835 (20.02.06) בפרשה זו אמנם נפסקו לטובת התובעים סכומים שונים בגין עוגמת נפש, של בין 7,000 - 12,000 ש"ח, כאשר התובעים נאלצו לחיות לצד הליקויים במשך מספר שנים. אולם תביעתם לגבי ירידת הערך נדחתה.....464

3. ע"א (מחוזי ת"א) 2073/03 חן חיים נ' ליגד השקעות ובניין בע"מ, תק-מח 2005(4), 6855 (12.12.05) - בית-המשפט דחה את תביעתם בגין ירידת ערך.....464

4. ע"א (מחוזי ת"א) 1772/05 מילר מלכה נ' אשר אבי, תק-מח 2009(1), 3434 (15.01.09) - נפסק סכום של כפיצוי בגין ירידת ערך של 45,440 ש"ח למרות שהבית נהרס ולא תוקן.....465

5. ע"א (מחוזי יר') 4015/98 די וורולי סיאני הנדסה (1980) בע"מ נ' עמנואל נורמן, תק-מח 299(2), 3548 (11.04.99) - התקבל הערעור בשאלת ירידת הערך ונפסק פיצוי בגין ירידת ערך בסכום של 15,000 ש"ח.....466

6. ע"א (מחוזי חי') 3245/06 לב אסף נ' שי תמר, תק-מח 2007(2), 8413 (16.05.07) - במקרה זה, בית-המשפט קמא פסק לתובעים פיצוי 141,762 ש"ח בגין ירידת ערך ל- 22.02.01.....468

7. ע"א (מחוזי יר') 2387/01 לוי בנימין נ' "חיים זקן בניין והשקעות" בע"מ, תק-מח 2002(4), 1275 (2002) - לא נפסק פיצוי.....468

8. ע"א (מחוזי ת"א) 40985-03-11 אביב שמיר נ' הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, תק-מח 2012(2), 21419 (04.06.12) - בית-משפט של ערעור החזיר את התיק לבית-המשפט קמא לאחר שקבע כי בניית חדרים בניגוד למינימום בתקנות מצדיקה פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך.....469

9. ע"א (מחוזי חי') 4777/97 יעקב פריצקר ושות', חב' לבניין חיפה בע"מ נ' כהן יהודית - אידה, תק-מח 98(3), 1305 (03.09.98) נפסק פיצוי בגין ירידת ערך בסכום של 12,500 דולר בגין שטח דירות קטן מהמוסכם.....469

10. ע"א (מחוזי ת"א) 2113/06 שמולי אורית נ' כהן פתוח דרעד שותפות מוגבלת, תק-מח 2008(1), 14532 (28.03.08) - בית-המשפט השאיר על כנו את פסיקת הפיצוי בסכום של 6,000 דולר בגין היעדר הקשחות אופקיות הן בקירות החוץ והן במחיצות הפנימיות.....470

11. ע"א (מחוזי חי) 2603/04 דוד ויגנסקי נ' אברהם לביא חברה לבניין  
 ופיתוח בע"מ, תק-מח (1)2005, 2274 (01.02.05) - רכישה במחיר נמוך  
 איננה משתיקה תביעה בגין ליקויים אולם בקיומם של ליקויים אין  
 בהכרח המסקנה שקיימת ירידת ערך ..... 470

12. ע"א (מחוזי ת"א) 3569/04 אפריקה ישראל מגורים בע"מ נ' אמיר לזר,  
 תק-מח (1)2007, 1956 (14.01.07) - נדחה ערעור על קביעת המומחה לפיה  
 יש ירידת ערך כתוצאה מהפחתת חלקי הגג המשמשים למתקנים, לכל  
 משפחה משתי המשפחות המשיבות סכום השווה ל- 44,249 דולר לפי  
 השער היציג של הדולר ביום כריתת הסכמי המכר (01.02.94), בצירוף  
 ריבית והפרשי הצמדה מאותו מועד ..... 471

13. ע"א (מחוזי ת"א) 2348/01 סגל יעקב ומלבינה נ' שיכון עובדים בע"מ,  
 תק-מח (3)2004, 9925 (06.09.04) - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך .... 473

14. ע"א (ת) 3191/00 פרי עץ חיים בע"מ נ' ארונסקי ויקטור, תק-מח  
 (3)2002, 68852 (03.09.02) - נדחה ערעור על פסיקת ירידת ערך בשיעור  
 של 30,000 ש"ח בגין שינוי ייעוד מחסנים ..... 474

15. ע"א (מחוזי ת"א) 2046/01 נציגות הבית המשותף ועד הבית נ' נגר  
 כדורי את דוד חי חברה להשקעות ולבניה, תק-מח (1)2004, 6540  
 (11.03.04) - בית-משפט של ערעור אינו מתערב בקביעת המומחה לעניין  
 קביעת ירידת הערך ושיעורה - דובר בליקויים ברכוש המשותף ..... 475

16. ע"א (חי) 48413-10-10 עדין פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' שי בן  
 עזרא, פורסם באתר נבו (12.04.11) - הערעור נדחה ..... 476

17. ע"א (חי) 4772/97 חברת מוחמד עבדאלקאדר ושות' בע"מ נ' פינצי  
 משה, פורסם באתר נבו (08.11.98) - בית-משפט קמא פסק לטובת המשיב  
 פיצויים שכללו גם "סכום מה" על ירידת ערך - הערעור נדחה ..... 476

18. ת"א (יר) 1449-03 יוסף מור ואח' נ' מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ  
 ואח', תק-של (4)2012, 60776 (12.12.12) נקבע לעניין ירידת ערך הדירה  
 ופיצוי עבור הלוואת הגישור 120,000 ש"ח ..... 476

**פרק ג': פסיקת בית-המשפט השלום ..... 479**

1. ת"א (ת"א) 58418-03-11 אליהו שמש נ' פרץ בוני הנגב בע"מ, תק-של  
 (4)2012, 37512 (2012) - נפסקו 5,000 ש"ח ..... 479

2. ת"א (חי) 5135-06 יצחק פרץ ואח' נ' קו רקיע חברה לתיכנון ובניה  
 בע"מ, תק-של (1)2009, 23563 (2009) - הפיצוי קוזז למול הגדלת שטח  
 הדירה ..... 479

3. ת"א (ת"א) 33382/06 גולדנברג ואח' נ' אשדר חברה לבניין בע"מ ואח',  
 תק-של (2)2012, 10447 (2012) - נפסקו 25,965 ש"ח לשמונה  
 משפחות ..... 480

4. ת"א (חי) 8620-06 דניאלה דגני ואח' נ' אנגיל חברה לבניין בע"מ, תק-  
 של (3)2010, 69940 (2010) - נפסקו 12,500 ש"ח ..... 480

5. ת"א (חי') 20280-06 טובה גזית נ' אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ, פורסם באתר נבו (09.01.11) - התביעה נדחתה ..... 481

6. ת"א (חי') 1246-08 עזבון אפרים פישר נ' ורד הזהב (1994) בע"מ, תק-של 2013(1), 80430 (2013) - התביעה נדחתה ..... 481

7. ת"א (יר') 7218-07 ישראל עובדיה נ' שיכון עובדים השקעות בע"מ, פורסם באתר נבו (15.08.10) - נפסקו 23,700 ש"ח ..... 481

8. ת"א (אש') 562-06 ברדה עמוס ואח' נ' ש.ח.א. בניה וייזום בע"מ, תק-של 2011(1), 124797 (2011) - נפסקו 7,500 ש"ח -ליקויי איטום, רטיבות, צביעה ..... 482

9. ת"א (אש') 19631-05-10 יוסף סניק ואח' נ' פרץ בוני הנגב בע"מ ואח', תק-של 2012(4), 73407 (2012) - התביעה נדחתה ..... 482

10. ת"א (הרצ') 6641-06 עמוס גורן ואח' נ' הלה הנדסה בניה וייזום בע"מ ואח', תק-של 2010(4), 157852 (2010) - התביעה נדחתה ..... 483

11. ת"א (חד') 1288-08 אמיתי אורלי נ' אמירי גן יבנה בניה ויזמות בע"מ, פורסם באתר נבו (08.11.11) - נפסקו 2,000 ש"ח ..... 483

12. ת"א (ראשל"צ) 5214-06 ישראל טווילי נ' ירון גירון, פורסם באתר נבו (14.12.11) - התביעה נדחתה ..... 483

13. ת"א (חד') 4915-07 דלית פרוטר ואח' נ' א.י.ו. מבנים בע"מ, תק-של 2011(4), 36917 (2011) - 17,000 ש"ח + 2% מערך הבית ..... 483

14. ת"א (חי') 3522-05-09 עדה גורדון נ' אבירד אחזקות בע"מ ואח', תק-של 2012(2), 49127 (2012) - 4,000 ש"ח ..... 484

15. ת"א (בי"ש) 3272-08 יפים שניידרמן ואח' נ' יניב ס.א. לבניין ולפיתוח 1983 שותפות רשומה ואח', תק-של 2010(1), 89397 (2010) - 8,460 דולר ..... 484

16. ת"א (נצ') 8193-07-09 אלכס גולדברג ואח' נ' ד. דרורי חברה לבניין ולפיתוח בע"מ ואח', תק-של 2012(3), 41586 (2012) - 11,940 ש"ח ..... 484

17. ת"א 9435-07 ראיזברג ואח' נ' ריגי חברה לבניין בע"מ ואח', פורסם באתר נבו (05.09.12) - נפסקו 57,000 ש"ח לשתי משפחות ..... 485

18. ת"א (חי') 15554-01-09 טל בר אל ואח' נ' מפרם בע"מ, תק-של 2010(2), 144121 (2010) - התביעה נדחתה ..... 485

19. ת"א (ת"א) 19315-08-10 יעל דנינו ואח' נ' פלסים חברה לפיתוח ובניין בע"מ ואח', תק-של 2012(2), 18547 (2012) - נפסקו 20,000 ש"ח ..... 486

20. ת"א (חי') 3545-06 משה רווח נ' גדילן חב' להשקעות ונכסים בע"מ, פורסם באתר נבו (04.03.12) - נפסקו 14,504 ש"ח ..... 486

21. ת"א (הרצ') 3972-09-08 אברהם גולדשטיין נ' סולל בונה בע"מ, פורסם באתר נבו (28.06.11) - נפסקו 500 ש"ח ..... 486

22. ת"א (יר') 6037-07 סלומון סבג ואח' נ' שקד - שכונה קהילה דתית בע"מ ואח', תק-של 69619(3), (2012) - התביעה נדחתה ..... 486

23. ת"א (חי') 16295-12-09 סוהיל זעאתרה ואח' ני אנגל חברה לבניין, מגורים והשקעות בע"מ ואח', תק-של 2012(4), 80076 (2012) - נפסקו 3,500 ש"ח..... 487

24. ת"א (חי') 2529-02-09 פנחס רום ואח' ני תורג בע"מ, תק-של 2011(1), 147238 (2011) - נפסקו 20,000 ש"ח..... 487

25. ת"א (יר') 11952-04 אילנה חסידים ני פנחס סויסה ואח', תק-של 2012(4), 10838 (2012) - התביעה נדחתה..... 488

26. ת"א (ראשלי"צ) 14932-11-10 דן חזון ואח' ני א.ש.י פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ ואח', תק-של 2012(2), 77325 (2012) - התביעה נדחתה..... 489

27. ת"א (חי') 13065-07 איתן טל ואח' ני אלונית בניה ופיתוח בע"מ, תק-של 2009(1), 9590 (2009) - התביעה נדחתה..... 489

28. ת"א (ת"א) 45828-08 אביב שמיר ואח' ני הלה הנדסה בניה ויזום בע"מ ואח', תק-של 2013(2), 45433 (2013) - נפסקו 60,000 ש"ח..... 490

29. ת"א (ת"א) 25714-06 ריזיקר גיא ני בית יורב (1997) בע"מ, פורסם באתר נבו (25.08.10) - נפסקו 434,950 ש"ח לשלושה תובעים..... 490

30. ת"א (חי') 12882-07 דליה לשצינסקי ני דר נופית בע"מ, פורסם באתר נבו (20.10.10) - נפסקו 8,750 ש"ח..... 490

31. ת"א (חי') 6140-09-10 רחל סגל ני אבירד אחזקות בע"מ ואח', תק-של 2013(1), 78752 (2013) - התביעה נדחתה..... 491

32. ת"א (קריות) 1372-07 תומר גנון ואח' ני שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ואח', תק-של 2010(4), 53211 (2010) - התביעה נדחתה..... 491

33. ת"א (אשי) 1808-05 אילן פרץ ני אפרידר חב' לשיכון ולפיתוח אשקלון, תק-של 2013(1), 17266 (2013) - התביעה נדחתה..... 491

34. ת"א (ת"א) 154936-09 רונן ריביץ ני ש. בוימן בע"מ, פורסם באתר נבו (31.12.09) - נפסקו 4,000 ש"ח..... 492

35. ת"א (ת"א) 18252-08 אמיר אברמוביץ ני מצלאוי חברה לבניה בע"מ, פורסם באתר נבו (06.06.11) - התביעה נדחתה..... 492

36. ת"א (אשד') 1841-06 משה רדושינסקי ני אמירי גן יבנה בניה ויזמות בע"מ, פורסם באתר נבו (24.07.11) - התביעה נדחתה..... 492

37. ת"א (יר') 5805-09 נציגות הבית המשותף - רח' שאול אביגור 20 ני דליה אליספור חברה קבלנית לבניה 1972 בע"מ, פורסם באתר נבו (12.12.11) - נפסקו 16,000 ש"ח..... 493

38. ת"א (חי') 2734-08 שמואל זומר ני אשל הירדן יזום ובניין בע"מ, פורסם באתר נבו (01.08.12) - התביעה נדחתה..... 493

39. ת"א (יר') 22771/97 עדיקה משה ז"ל ני מצפה ירושלים בע"מ, פורסם באתר נבו (14.07.05) - התביעה נדחתה..... 493

40. ת"א (חי') 3670-03 עמיחי לפיד נ' אינג' דב פרימט, פורסם באתר נבו (21.09.09) - התביעה התקבלה ונפסקו 10,000 ש"ח לחובת כל אחד משלושת הנתבעים ..... 493

41. ת"א (ת"א) 46108-04 גיל צוקרמן נ' גרים בהדרים יזום והשקעות בע"מ, פורסם באתר נבו (08.09.09) - נפסקו 167,200 ש"ח לכל בעלי הדירות שחלה אצלם ירידת ערך ..... 494

42. ת"א (בי"ש) 1345/99 יוסף רפפורט נ' שיכון עובדים בע"מ, פורסם באתר נבו (15.03.04) - התביעה נדחתה ..... 494

43. ת"א (יר') 10353/95 עצמי בועז נ' ירחמיאל יוניוב ובניו בע"מ, פורסם באתר נבו (06.08.00) - התביעה נדחתה ..... 494

44. ת"א (יר') 7272/93 ישראל רונן נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, פורסם באתר נבו (07.06.05) - התביעה נדחתה ..... 494

45. ת"א (יר') 1366/93 לוי בנימין נ' חיים זקן בניין והשקעות בע"מ, פורסם באתר נבו (01.08.01) - נפסקו 48,300 ש"ח למספר בעלי דירות בגין ירידת ערך דירה ..... 495

46. ת"א (חי') 62398/96 איטח דוד ועופרה נ' שיכון עובדים בע"מ, פורסם באתר נבו (23.08.04) - התביעה נדחתה ..... 495

47. ת"א (חד') 1941/98 קלוש נעמי נ' אברהם לביא חברה לבניין ופיתוח בע"מ, פורסם באתר נבו (27.05.03) - נפסקו 10,500 דולר ..... 495

48. ת"א (חי') 17428/98 סגל שמאי נ' שיכון עובדים בע"מ חב' בניה ציבורית, פורסם באתר נבו (18.03.04) - נפסקו 5,000 דולר ..... 495

49. ת"א (יר') 22458/99 נחום גבריאלי נ' עובד לוי תיעוש האבן והבניה בע"מ, פורסם באתר נבו (09.06.04) - נפסקו 8,620 דולר ..... 496

50. ת"א (יר') 16695/93 מגל יפה ויוסף נ' אשדר חב' לבניה בע"מ, פורסם באתר נבו (08.08.02) - נפסקו 16,000 ש"ח ..... 496

51. ת"א (פי"ת) 4821-03 חנוכה מונובחוב נ' אפקים השקעות בע"מ, פורסם באתר נבו (10.12.08) - נפסקו 7,700 ש"ח ..... 496

52. ת"א (יר') 14230/04 צברי רונית נ' טללי נתניה בע"מ, פורסם באתר נבו (07.04.11) - נפסקו 335,674 ש"ח ל- 5 משפחות ..... 496

53. ת"א (חי') 8276-04 עמירם בראלי נ' אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, פורסם באתר נבו (18.08.10) - נפסקו 2,200 ש"ח ..... 497

54. ת"א (נצי') 483/95 יעקב פירסל נ' גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ, פורסם באתר נבו (25.09.05) - נפסקו 1,500 ש"ח ..... 497

55. ת"א (יר') 7444/99 פלור יהודה נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, פורסם באתר נבו (27.06.04) - התביעה נדחתה ..... 497

56. ת"א (חי') 20337/95 אפרתי רפאל נ' מ.ד.י השקעות ובניה בע"מ, פורסם באתר נבו (31.12.06) - נפסקו 11,000 ש"ח לשתי משפחות ..... 498

57. ת"א (יר') 7027/97 חיים נבון נ' עיר דוד חברה לבניה ולניהול בע"מ, פורסם באתר נבו (07.03.02) - התביעה נדחתה ..... 498

58. ת"א (ת"א) 54912-08 יעקב אור נ' אחים שרבט יוזמים ובונים 1989  
 בע"מ, פורסם באתר נבו (03.03.10) - התביעה נדחתה 498.....

59. ת"א (חי') 12211-11-08 לימור אוזן נ' צ.מ.ח המרמן בע"מ, פורסם  
 באתר נבו (17.05.11) - התביעה נדחתה 498.....

60. ת"א (חי') 26826-02-11 לירון קופרט נ' מפרם בע"מ, פורסם באתר נבו  
 498..... (09.02.12) - התביעה נדחתה

61. ת"א (ת"א) 29118-08 אורלי צארף קליר נ' שיכון עובדים בע"מ, פורסם  
 באתר נבו (06.05.12) - התביעה נדחתה 499.....

62. ת"א (חי') 22926-07 יעקב ביתן נ' מבני גרניט א.ד. בע"מ, פורסם באתר  
 נבו (20.03.11) - התביעה נדחתה 499.....

63. ת"א (ת"א) 42746-08 עדי גירון נ' פרידמן חכשורי חברה להנדסה ובניה  
 בע"מ, פורסם באתר נבו (05.09.11) - נפסקו 28,500 ש"ח 499.....

64. ת"א (קרי') 575-06 מירלה ציאר נ' גלרון ישראל חב' לבניין והשקעות  
 בע"מ, פורסם באתר נבו (30.04.2009) - התביעה נדחתה 499.....

65. ת"א (חי') 2805-07 ציפורה שקילת נ' נ. פלדמן ובנו בע"מ, פורסם באתר  
 נבו (02.02.11) - התביעה נדחתה 499.....

66. ת"א (חי') 8695-04-09 אלכסנדר בלגראי נ' צ.מ.ח המרמן בע"מ, פורסם  
 באתר נבו (08.03.11) - התביעה נדחתה 500.....

67. ת"א (ת"א) 70063-07 משה רביזאדה נ' בנימין עיני, פורסם באתר נבו  
 (30.05.10) - נפסקו 16,300 ש"ח 500.....

68. ת"א (חי') 8341-06 עופר סופר נ' פנורמה הצפון חברה לבניה בע"מ,  
 פורסם באתר נבו (30.05.10) - נפסקו 3,300 דולר בגין ירידת ערך 500.....

69. ת"א (אשד') 1771-06 יונה לוי נ' בהרי ושות' ארמונות חן קבלני בניין  
 בע"מ, פורסם באתר נבו (07.04.10) - התביעה נדחתה 500.....

70. ת"א (ת"א) 47489-07 גלעד דוד נ' אגבה מוריס, פורסם באתר נבו  
 (14.03.10) - נפסקו 4,500 ש"ח 500.....

71. ת"א (חי') 9153-07 דב צימרמן נ' רמת חביב בע"מ, פורסם באתר נבו  
 (24.12.08) - נפסקו 16,000 ש"ח 501.....

72. ת"א (ת"א) 160605-09 כרמונה דוד נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ,  
 פורסם באתר נבו (19.01.12) - התביעה נדחתה 501.....

73. ת"א (נת') 3513-08 אינה ציפורניאק ואח' נ' אחוזת עדי - חברה לבניה  
 בע"מ, תק-של 2012(2), 58127 (2012) - נפסקו 2,500 ש"ח 501.....

74. ת"א (חי') 17285-01-15 רענן כהן נ' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, תק-של  
 2017(4), 87115 (2017) - ניקוז ואיטום - ירידת ערך - התביעה נדחתה 501

75. ת"א (בי"ש) 58947-11-12 יצחק אפללו נ' יניב ס.א. לבניין ולפיתוח  
 (1983) - שותפות רשומה, תק-של 2017(4), 32437 (2017) - ירידת ערך  
 והרחבת חזית - התביעה נדחתה 502.....

76. היעדר תמיכה בטענת ירידת ערך על-ידי חוות-דעת שמאי - התובעים נמנעו מלהגיש חוות-דעת מומחה בתחום האקוסטיקה ולא ביססו טענתם בדבר גובה ירידת ערך הדירה בחוות-דעת שמאי ..... 503

77. קביעתו של השמאי מטעם התובעים בדבר ירידת ערך הבית מבוססת על קיומה של רטיבות נטענת במקום. דא עקא, משדחה מומחה בית-המשפט את חלק הארי של אותה טענה, אזי ממילא נשמט הבסיס מתחת חוות-דעתו של השמאי מטעם התובעים ..... 504

78. לנתבעת ניתנו הזדמנויות לבצע את התיקון. למרות-זאת, ועל-אף הזמן שחלף מאז נמסרה הדירות לחזקת התובעים ועד להגשת הליך זה - לא בוצעו התיקונים באופן משביע רצון. נראה כי התובעים איבדו אמון בנתבעת וביכולתה ליתן מענה הולם לליקויים שנמצאו בדירותיהם, ויש לאפשר לתובעים לבצע את התיקונים באמצעות בעלי מקצוע מטעמם. אף אם נניח, לטובת הנתבעת, כי אכן התייחסה לפנייות התובעים ברצינות, הרי שהלכה למעשה, היא לא השכילה לנצל כראוי את פרק הזמן שניתן לה ואת ההזדמנויות שניתנו לה לתיקון הליקויים בטרם הגשת התביעה ..... 504

79. אין מניעה לכרות הסכם מסויים דיו אשר מפנה למסמכים שטרם נערכו ולקבוע שהם יהיו חלק ממנו לכשייערכו כמנגנון השלמה ..... 504

80. ירידת ערך בגין חניה - הוכח שהנתבעת לא התחייבה לספק לתובע שתי חניות נפרדות או רוחביות, אלא חניה כפולה טורית, כפי שסופקה לו בפועל, ולפיכך לא נגרמה לדירת התובע כל ירידת ערך או נזק שהינו באחריות הנתבעת ..... 505

81. כמדיניות, יש לקבל חוות-דעת המומחים של בית-המשפט, למעט מקרים חריגים. בדרך כלל, מומחים אלה הם אובייקטיביים, ענייניים ונותנים תמונה הוגנת וסבירה, הן על הליקוי והן על שווי תיקונו. לפיכך, גם אם קיימים אי-דיוקים או טעויות, יש לקבל את חוות-הדעת ולאמצה. מנגד, ראוי להדגיש כי בית-המשפט הוא הפוסק האחרון והוא אינו כבול לאמור בחוות-דעת המומחה ..... 505

82. ירידת ערך שיורית ..... 505

83. ככלל, פיצוי על ירידת ערך נפסק כאשר נגרמים ליקויים שלא ניתן לתקנם ולפיכך ערך הדירה פוחת בעטיים. ואולם, בענייננו, המומחה מטעם בית-המשפט קבע כי הליקויים תוקנו, ובדיוק בשל החשש שיחזרו, נקבע כי הנתבעת תעניק לתובעים אחריות. משוויתרו הצדדים על הבאת ראיות, אף לא הוגשה כל ראיה קבילה (בדמות חוות-דעת שמאית) לכך שנגרמה לדירה ירידת ערך מסיבות אחרות כלשהן ומה שיעורה בית-המשפט סבר כי אין מקום לפסוק לתובעים פיצוי בגין ירידת ערך קבועה ו/או פסיכולוגית כנטען, שכן זו לא הוכחה ..... 506



84. בעוד שהוכח מטריד רעש מהמעלית, לא הוכיחו התובעים מטרידי רעש נוספים מחדר המדרגות או מחדר הרחצה. לפיכך, לא ניתן לייחס את מלוא ירידת הערך בחוות-הדעת למטרד הרעש מהמעלית. בהינתן שרק חלק ממטרידי הרעש הוכחו ומנגד, מטריד הרעש מהמעלית הוא המטרד העיקרי, אקח בחשבון ירידת ערך בסך של 80,000 ש"ח בלבד, הקשורה ברעש מהמעלית.....506

85. משעה שהוכח כי החברה מכרה לתובעים שטח קטן מזה הנקוב בחוזה המכר וגם הוכחה ירידת ערך, זכאים הם לפיצוי בגין זאת, ולפי שומת המומחה, בסך 75,000 ש"ח.....507

86. התובעים לא עמדו בנטל להוכיח ירידת ערך נטענת בגין הליקויים הנוגעים למיקום רשת המזגן, ובאשר לשטח המחסן שנמסר להם.....507

**פרק ד': תמציות לשנת 2024-2025 - ליקויי בניה וירידת ערך.....509**

1. ההנחה הרעיונית היא כי סביר שליקויי הבניה ישפיעו במידה זו או אחרת על ערך הדירות ועל התמורה שיקבל בעל דירה בעת שיבקש למכרה.....509

2. כפי שאישר ב"כ התובעים במפורש אין בפנינו תביעה העוסקת בקביעת השמאי בגין ירידת ערך הנוגעת לאי-קבלת תעודת גמר/טופס 4 ואינני נדרש להכריע בהקשר זה. מכל מקום, כפי שייאמר בהתייחס לתביעת מטטוב הרי שאין מדובר עוד באחריות מטטוב לקבלת תעודת גמר לבית וממילא אין לתובעים עילת תביעה כנגד מטטוב בהקשר זה.....509

3. חלף תיקון רוחב המסדרון, ניתן לפסוק פיצוי בגין ירידת הערך שנגרמה לדירה עקב היותו של המסדרון צר. לענייננו, תיקון שיפוע בצינור, ואולי אף פירוק חדר אמבטיה, אינו תואם הנסיבות המקנות פיצוי בגין ירידת ערך - הדברים יפים גם לגבי ירידת ערך פסיכולוגית המתוארת בעניין גלילי כ"מצב בו ירידת הערך נובעת ממכלול של ליקויים קיימים בבניין, כאשר מכלול הליקויים גורם לירידת ערך תדמיתית, אשר לעיתים מכונה בעגה המקצועית גם ירידת ערך "פסיכולוגית". לענייננו, על-פי חוות-הדעת ההנדסית המכריעה, אין מדובר ב"מכלול של ליקויים" בניין.....509

4. נראה כי אין ספק כי מגורים בדירה הסובלת מליקויי רטיבות במשך תקופה ארוכה יש כדי להביא לעוגמת נפש למתגוררים בה. עם-זאת, יש לקחת בחשבון את העובדה שהתביעה הוגשה פרק זמן משמעותי ממועד גילוי הליקויים הנטענים על-ידי התובעים, כזכור, לפי עדותו של התובע כבר משנת 2015 בסמוך לאחר רכישת הדירה התגלו הליקויים אולם התביעה הוגשה בראשית שנת 2020 בלבד. בנוסף בשנת 2018 קיבלו התובעים פיצוי בגין נזקי רטיבות שלא טופלו על-ידם ולא ברור מדוע לא נעשה ניסיון כלשהוא מצידם להקטין את נזקייהם.....510

5. בכל הנוגע לירידת ערך עקב גודל גינה קטן ב- 49 מ"ר הרי שהנתבעים לא שאלו את המומחה דבר ובהתאם אין לי אלא לקבוע כי הם קיבלו את קביעות המומחה בשומה ובתשובות לשאלות ההבהרה. יוער כי חוות-הדעת מטעמם עוסקת בנכס אחר וממילא לא התקבלה במסגרת פסק-הדין בהליך בו הוגשה 510.....
6. חניה טורית - לטענת התובעת, החניה שסופקה לה אינה מאפשרת חניה לשני כלי רכב משום שהרכב הקדמי חוסם את הרכב הפנימי. התובעת אינה חולקת על התאמת החניה לתכנית המכר, כי אם מלינה על כך שהיא אינה עונה על הגדרת התקנות לפיה מקום חניה כולל את שטח הגישה אליו - משבוצעה החניה בהתאם לתכנית, כפי קביעת המומחית וכפי העולה מהתשריט עליו חתומה התובעת, משהתובעת עצמה אף אינה חולקת על כך, משהדברים היו ידועים לה מראש, אין מקום לטענותיה בעניין זה ואינני מוצא כל סיבה להתערב בקביעת המומחית כי אין ליקוי 510.....
7. אפשר ובתיאוריה היתה ירידת ערך לדירה ואולם בפועל - ובמבחן המציאות החייב - כל עוד לא היתה ירידת ערך לדירה וזו נמכרה במחיר, בערך וכנגד התמורה הראויה. 511.....
8. בעניין ירידת הערך הזמנית, סבורני כי מסקנת המומחה חורגת מתחום המומחיות וגולשת לליבת שיקול-הדעת המשפטי, כך שאינני מוצא מקום לאמץ את המלצת המומחה ולפסוק פיצוי בגין אובדן הנאה מהדירה, וכאמור, עניין זה יילקח בחשבון בפסיקת הפיצוי בגין עוגמת הנפש 511.....
9. ירידת ערך זמנית - ראשית, לצורך הוכחת זכאות לפיצוי בגין אובדן דמי שכירות על התובע להוכיח אחת משתיים - כי הדירה "אינה ראויה למגורים" כלל, נוכח ליקויי הבניה בדירה. לחילופין, להוכיח קיומה של "ירידת ערך זמנית" - כלומר, הפגיעה בדמי השכירות שזכאי הבעלים לקבל נוכח הליקויים בדירה. במילים אחרות, גובה ה"הנחה" שנדרש הבעלים להעניק לשוכר, ביחס לדמי השכירות המקובלים של דירה זהה, בעטיה של אי-הנוחות הזמנית שיחווה השוכר עד להשלמת תיקון הליקויים (להבדיל מירידת ערך קבועה מקום בו לא ניתן לתקן את הליקוי או כאשר הליקוי גרם לירידת ערך קבועה) 511.....
10. גודל המעלית וירידת ערך - התביעה בפרט זה נדחתה - לעניין המעלית קבע המומחה כי על-פי המפרט הטכני החתום בין הצדדים, הנתבעת התחייבה להתקין מעלית ל- 6 נוסעים, כשבפועל הותקנה מעלית המתאימה ל- 4 נוסעים בלבד. המומחה קבע שאין ירידת ערך, בהשוואה לבנייני תמ"א אחרים וככל שיוחלט לפצות את התובעים, הרי שהפיצוי הינו בגין הזמן שיש לחכות עד לירידת המעלית פעם שניה 511.....
11. ירידת ערך בגין רטיבות 512.....

12. אין מקום להידרש גם לפסיקת פיצוי בגין ירידת ערך כנטען בתביעה. התובע זנח טענה זו בסיכומיו ולא העיד את המומחה לאחר שבחוות-דעת גיל נקבע שלא נגרמה ירידת ערך שעה שהליקוי שעליו מבוססת חוות-דעת השמאי ניתן לתיקון ..... 512
13. באשר לירידת הערך, מר ברלינר אישר כי היא נגזרת מהמחיר הכולל, לרבות התוספות, כאשר התובע שילם 2,048,500 ש"ח ולא 1,815,000 ש"ח עבור רכישת הדירה - ירידת הערך צופה פני עתיד, כך שהיא נגזרת משווי הדירה היום ..... 512
14. אציין כי בחוות-הדעת השמאית, קבע המומחה כי הוא אינו מוצא מקום לקבוע ירידת ערך בגין הליקוי (רוחב פרוזדור - דלת ממ"ד). כמו-כן, גם במענה לשאלות ההבהרה מטעם התובע, נותר המומחה איתן בדעתו, תוך שהבהיר כי גם אם יבוצע התיקון לא תיגרם ירידת ערך ..... 512