

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

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 שבית-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 המינוי.....	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 שיתן 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 עתידים 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 בשינויים המחוייבים.....133
139	פרק ה': פסילת חוות-דעת מומחה ומומחה בית-משפט.....139
139	1. פסילת חוות-דעת מומחה של אחד הצדדים.....139
139	2. פסילת מומחה מטעם בית-המשפט או מומחה מוסכם.....139
151	פרק ו': הודעה על רצון לחקור מומחה שהגיש חוות-דעת - דין ישן.....151
151	1. כללי.....151
152	2. חקירה נגדית של מומחים.....152
154	3. ויתור על חקירה נגדית.....154
155	4. חקירה נגדית של מומחה מטעם בית-המשפט.....155
156	5. חקירה נגדית של מומחה מוסכם.....156
156	6. על בית-המשפט להיעתר לבקשת צד להזמין מומחה לחקירה.....156
157	7. אין בשאלות ההבהרה שהוצגו למומחה, משום מיצוי או ויתור על זכות החקירה הנגדית.....157
158	8. כיצד לנהוג בחקירת עד מומחה.....158
158	9. חוסר אפשרות חקירה נגדית עקב מותו של עד.....158
159	פרק ז': חוות-דעת מומחה שמינה בית-המשפט ושליחת שאלות הבהרה - דין ישן.....159
167	פרק ח': תיקון כתב טענות עקב חוות-דעת מומחה - דין ישן.....167
171	שער ד': ליקויי הבניה והפיצוי בגין ירידת ערך.....171
171	פרק א': מבוא.....171
173	פרק ב': ליקויים שהורתם היא בתקופה הטרומ חוזית וביחסים הטרומ חוזיים.....173
173	1. מצג בפרוספקט מול חוזה הרכישה - כללי.....173
173	2. יישום "הלכת צמיתות" בפסיקות בתי-המשפט.....173
178	3. מצג בעת הצגת הדירה למכירה ומצב הדירה בפועל - שטח הדירה - ברוטו או נטו.....178
236	4. הבטחת איכות בניה.....236
255	פרק ג': ליקויים שלא ניתנים לתיקון שהורתם לאחר כריתת חוזה הרכישה.....255
255	1. מבוא.....255
255	2. קומת חניה בגובה נמוך מן התקן - אי-התאמה ברכוש המשותף - הנציגות כתובעת.....255

261.....	3. שטח מגרש קטן
265.....	4. עמודון במטבח.....
269.....	5. מדרגות כניסה לא תקניות.....
272.....	6. התיישנות - תביעה בגין ירידת ערך עקב הקטנת שטח.....
277.....	7. תופעות של שקיעה וסידוק - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך מפאת הצורך בחשיפת המידע על כך לרוכש פוטנציאלי בעתיד.....
279.....	8. פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך בגין רוחב החניה ודחיית הפיצוי בשאלת הקטנת שטח הדירה.....
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.....
408.....	ההתאמה.....

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 "זוהר המוכר"..... 409

פרק ד': ליקויי בניה שניתנים לתיקון ופיצוי בגין ירידת ערך 411.....

1. כללי..... 411

2. תיקונים אסטטים - דחיית תביעה בגין ירידת ערך..... 411

3. ליקויי בניה שונים - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך..... 412

4. עבודות בניה - דחיית תביעה לפיצוי בגין ירידת ערך עקב עבודות הבניה..... 414

5. ליקויי רטיבות..... 415

5.1 נזילות - פגיעה בצנרת - דחיית התביעה בגין ירידת ערך שלא הוכחה..... 415

5.2 חדירת מים מן הקירות לחדרי הבית - פסיקת פיצוי על-פי חוות-דעת המומחה בגין ירידת ערך..... 416

5.3 חדירת רטיבות מצנרת דירת הנתבעים, רצפות - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך היות והבעיות נפתרו..... 418

5.4 רטיבות מחמת פגם בצנרת הדלוחין מתחת לכיור - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך..... 419

5.5 חדירת רטיבות ממספר מוקדים..... 421

5.6 רטיבות בחדר שינה ובחדר דיור..... 426

5.7 דליפת מים מהצנרת..... 427

5.8 רטיבות בתקרת הסלון..... 429

5.9 רטיבות מתחת לסלון..... 436

5.10 חדירת מים דרך המבנה..... 436

6. ליקויי בניה ישפיעו כך או אחרת על שווי התמורה שיקבל עבור הדירה..... 438

7. ליקויי בניה שנותרו לתיקון ופיצוי בגין ירידת ערך..... 438

8. ליקויים הניתנים לתיקון - פיצוי בגין הליקויים וגם בגין ירידת ערך..... 438

9. חוות-דעת מומחה - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך על-פי חוות-הדעת של המומחה מטעם בית-המשפט..... 440

10. אי-התאמת חלון ממ"ד לחדר - דחיית תביעת פיצוי בגין ירידת ערך.....	448
11. ליקויים שונים שניתנים לתיקון - דחיית תביעה לפיצוי בגין ירידת ערך.....	449
12. שיפוץ אקוסטי	450
13. אובדן דמי שכירות - ירידת ערך - התביעה נדחתה בגין רכיב זה ...	452
14. סטיות בקירות	453
15. ההנחה הרעיונית היא כי סביר שליקויי הבניה ישפיעו במידה זו או אחרת על ערך הדירות ועל התמורה שיקבל בעל דירה בעת שיבקש למכרה	456
16. תיקונים שונים וירידת ערך.....	458
שער ה': דוגמאות ותקדימים - פסיקת הפיצוי בגין ירידת ערך בעין	
פסיקת בתי-המשפט 461.....	
פרק א': פסיקת בית-המשפט העליון 461.....	
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 זמרון - 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 (2)91, 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 (1)2006, 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 (4)2005, 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 (1)2009, 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 (2)99, 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 וייזום (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 1305 (3)98, (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 2005(1), 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 2007(1), 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 2004(3), 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 2002(3), 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 2004(1), 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 2012(4), 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 2012(4), 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 2009(1), 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 2012(2), 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 2010(3), 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 (ראשלי"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 (ב"ש) 3272-08 יפים שניידרמן ואח' ני יניב ס.א. לבניין ולפיתוח
 1983 שותפות רשומה ואח', תק-של 2010(1), 89397 (2010) - 8,460
 דולר..... 484

16. ת"א (נצי) 8193-07-09 אלכס גולדברג ואח' ני 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' ני 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' ני מפרם בע"מ, תק-של
 2010(2), 144121 (2010) - התביעה נדחתה..... 485

19. ת"א (ת"א) 19315-08-10 יעל דנינו ואח' ני 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 ני גדילן חב' להשקעות ונכסים בע"מ,
 פורסם באתר נבו (04.03.12) - נפסקו 14,504 ש"ח..... 486

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

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

23. ת"א (חי) 16295-12-09 סוהיל זעארתה 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 (ירי) 11952-04 אילנה חסידים ני פנחס סויסה ואח', תק-של
 2012(4), 10838 (2012) - התביעה נדחתה..... 488

26. ת"א (ראשל"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 ריציקר 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 (אש"י) 1808-05 אילן פרץ נ' אפרידר חב' לשיכון ולפיתוח אשקלון, תק-של 2013(1), 17266 (2013) - התביעה נדחתה 491

34. ת"א (ת"א) 154936-09 רונן ריביץ נ' 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' נ' מצלאוי חברה לבניה בע"מ, פורסם באתר נבו (06.06.11) - התביעה נדחתה 492

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

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

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

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

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

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

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

47. ת"א (חד"י) 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"י) 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 (ירי) 22458/99 נחום גבריאל 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 (פ"ת) 4821-03 חנוכה מונובחוּב 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 (נצ') 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 (09.02.12) - התביעה נדחתה 498

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 (קר') 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' אגבבה מוריס, פורסם באתר נבו (14.03.10) - נפסקו 4,500 ש"ח.....

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

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.....

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 נשטם 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 לפניית 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. כמדנינות, 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 מטרד רעש מהמעלית, לא הוכיחו התובעים מטרדי רעש נוספים מחדר המדרגות או מחדר הרחצה. לפיכך, לא ניתן לייחס את מלוא ירידת הערך בחוות-הדעת למטרד הרעש מהמעלית. בהינתן שרק חלק ממטרדי הרעש הוכחו ומנגד, מטרד 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