

תוכן עניינים

חלק א': כללי	1
שער א': המסגרת המשפטית במסגרתה נבחנות תביעות בגין	
ליקויי בניה	1
פרק א': מבוא	1
פרק ב': דיני החוזים	3
1. כללי	3
2. מידת הוודאות והדיוק המתבקשת מהנפגע בהוכחת הנזק והפיצוי	6
3. הגישה המעמידה את המבחן על מידת הוודאות הסבירה	6
4. דיני החוזים וסעיף 10 - פיצוי ציפיה	7
פרק ג': דיני הרשלנות	9
1. הדין	9
2. יסודות עוולת הרשלנות	9
3. העוולה - גווניה ומרכיביה - מושגי-יסוד - סיכום	10
3.1 כללי	10
3.2 יעילות תחילה	12
3.3 חובת זהירות כללית	13
3.4 שיקולי מדיניות	14
3.5 צפיות	15
3.6 הבחנה בין סוגי הצפיות	16
3.7 הגישה המסורתית והאלטרנטיבה	16
שער ב': מומחים - סדרי דין	19
פרק א': הדין - תקנות 87 עד 93 לתקנות סדר האזרחי, התשע"ט-2018	19
פרק ב': דברי הסבר	23
פרק ג': המומחים - הלכה למעשה	27
1. חוות-דעת בעניין שברפואה	27
2. הוכחת עניין שבמומחיות בעניין שאיננו רפואה	27
3. פסיקות בית-המשפט בהן נדונה התקנה הישנה - ניתן לאמץ בשינויים המחוייבים מהתקנות החדשות בנדון	27
4. עריכת חוות-הדעת	30
5. הצהרת המומחה על-פי סעיף 25 לפקודת הראיות	31
6. ההבדלים בין תקנה 87 לתקנות החדשות לבין סעיפים 24 ו-25 לפקודת הראיות?	31

7.	לא מדובר בתביעה כנגד מומחה מטעם בית-משפט - התביעה נמחקה	32
8.	ויתור על חקירת המומחה	33
9.	מינוי מומחה מטעם בית-המשפט	35
10.	ניגוד עניינים של המומחה	36
11.	פסילת חוות-דעת מומחה מטעם בית-המשפט	36
12.	הקשר שבין המומחה מזה והנתבעת מזה הינו קשר רופף ועקיף - הבקשה לפסלות נדחתה	44
13.	מומחה המשמש יועץ מקצועי קבוע של עורך-דינו של אחד מהצדדים למשפט, פסול מלשמש מומחה מטעם בית-המשפט - הערעור התקבל	45
14.	פסילתם של מומחה וחוות-דעתו אינם עניין שיגרתי	45
15.	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	46
16.	אי-תקינות שאינה יורדת לשורש העניין ואינה פוגעת בעבודתו של המומחה ובאובייקטיביות של חוות-הדעת אינה צריכה להביא לביטול המינוי	47
17.	היה על המומחה להמתין עם חוות-דעתו עד לחלוף התקופות הנזכרות בתקנה 8 לתקנות, כדי לאפשר לצדדים, כולל הנתבעים, להמציא לו מסמכים - הערעור התקבל	47
18.	מאחר ולא נטען כי המומחה מצוי בקשרי עבודה קבועים עם מי מהנתבעות, לא נמצא כל טעם ענייני לפסילת המומחה - הבקשה לפסילת המומחה נדחתה	48
19.	בגין חוסרים בחוות-הדעת היא תשמש אך חלק ממארג הראיות	48
20.	צדדים שהסכימו ביניהם למנות מומחה שייתן מענה לשאלה פלונית מחוייבים להחלטתו מכוח ההסכם שנכרת ביניהם	49
21.	אין לקבל את הטענות של צד שלישי לפסול את המומחה מטעם בית-המשפט	51
22.	הגשת שאלות הבהרה למומחה מטעם בית-המשפט	52
23.	שכרו של המומחה	53
23.1.	כללי	53
23.2.	שכר המומחה - הלכות בתי-המשפט בעבר הניתנות ליישום אף כיום בשינויים המחוייבים	53
24.	חוות-דעת משלימה	58
25.	בקשה לתיקון כתב התביעה על-ידי צירוף חוות-דעת נגדית	58
26.	תקנה 87(ג) לתקנות החדשות לא באה לשנות מעיקרא המשטר הדיוני הקודם שנהג, אלא ביקשה אך לחדד ו"לעשות סדר"	59

27. 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 59	28. בכל הקשור לרכיב בהחלטה קמא, שהשית את תשלום שכר-טרכת המומחה החלופי על שני הצדדים שווה בשווה - אף ברכיב זה בית-המשפט לא ראה מקום להתערב, מאחר שמדובר בהחלטה דיונית באופייה, בה ערכאת הערעור ממעטת להתערב 59	29. בית-המשפט ממנה מומחה מקום בו הוא סבור כי יהיה בכך כדי לסייע לו לברר ולהכריע בשאלות מקצועיות שבמחלוקת. לכן, כאמור, ערכאת הערעור אינה נוהגת להתערב על נקלה בהחלטה שכזו 59
שער ג': מומחים - מהנדסים - ארכיטקטים ושמאי -		
מקרקעין 61		
פרק א': מבוא 61		
פרק ב': מהנדסים 63		
פרק ג': שמאים 65		
1. שמאי מקרקעין 65		
1.1 כללי 65		
1.2 "ירידת ערך" - הגדרה ומהות 65		
2. שמאות מקרקעין - מושגי יסוד 66		
2.1 שווי שוק 66		
2.2 מחיר 67		
3. קביעת שווי למטרות שונות 68		
פרק ד': אחריות מקצועית של שמאים - תמצית ההלכה הפסוקה 69		
1. נדחתה תביעה נגד עו"ד שייצג רוכשים בעסקה לרכישת דירת מגורים, ושמאי מקרקעין, שנטען כי התרשלו כשלא גילו לרוכשים שהנכס שהם רוכשים בנוי בניגוד לתב"ע 69		
2. התקבלה תובענה לפיצוי בגין ליקויי בניה - הנתבעת תשלם לתובעים, ביחד ולחוד, את הסך 188,742 ש"ח 71		
3. התובעים לא הוכיחו את קיומן של חריגות הבניה כפי שנטענו על-ידם - אחריות שמאי שלא ציין החריגות בחוות-הדעת 72		
4. לא נמצאה הצדקה לבירור נוסף - שלישי במספר - שומת היטל השבחה 73		
5. התביעה התקבלה, תוך חיוב הנתבע בפיצוי התובעים בגין הנזק שגרם להם ברשלנותו - שומת היטל השבחה 75		
6. הפעולות שביצע הכונס בניגוד לדין ולהחלטות מפורשות מכוחן פעל 76		
7. התביעה נדחתה - כונס נכסים ושמאי מקרקעין - לא הוכחה טענת תרמית או הטעיה או רשלנות 78		

8.	תביעת בנק - רשלנות שמאי מקרקעין - לא נמצא כי התקיימו המבחנים הנדרשים להענקת רשות ערעור בגלגול שלישי	79
9.	תביעה נגד שמאי מקרקעין - שיהוי בהגשת סעד זמני	80
10.	השמאי שחב חובת זהירות מושגית וקונקרטית כלפי הכונס וכלפי המערערים - התרשל	81
11.	נדחתה טענת התובעים בעניין רשלנות הנתבע לגבי עצם סכום השומה שבחוות-הדעת	83
12.	שמאית מכריעה - בעקבות המינוי לא נקלעה השמאית למצב שבו היה קיים חשש לניגוד עניינים או למשוא פנים	84
13.	התקבלה תביעת בנק נגד שמאית מקרקעין - ערכה שומה באופן רשלני	86
14.	האחריות להערכות השמאיות מוטלת כולה ובאופן בלעדי על כתפי המאמן	87
15.	נדחתה תביעת בנק נגד שמאי בגין נזקים שארעו לו בהסתמכו על חוות-דעת שערך	88
16.	נדחתה תביעת אחריות מקצועית - השמאי הנתבע הגיש חוות-דעת מקצועית ולא רשלנית	89
17.	על המערערים היה לזמן את השמאי לעדות, נוכח הליקויים שהתגלו בחוות-דעתו ומשלא עשו כן - אין להם להלין, אלא על עצמם	90
18.	תביעה טרם זמנה - פוליסת אחריות מקצועית	91
19.	עתירה נגד מועצת שמאי מקרקעין - העתירה נדחתה	92
20.	תביעה כנגד צד שלישי (עורך-דין) שעבד כשכיר אצל הנתבע (משרד עורכי-דין) - ההודעה לצד שלישי נמחקה	92
95	פרק ה': אחריות מקצועית מהנדסים הלכה פסוקה	
1.	פסילת חוות-דעת מומחה בתוארו כמהנדס בניין	95
2.	מומחה יהיה מי שרכש את מומחיותו בלימודים סדירים וזכה לתעודה פורמלית. ברם, אין מניעה לכך ש"מומחה" ירכוש את מומחיותו שלא בדרך פורמלית	96
3.	דחיית בקשה לפסילת מומחה בהתחשב בניסיונו הרב על-אף אי-קיום תנאים להכשרתו כמהנדס	96
4.	דחיית תביעה נגד אדריכלים בגין רשלנות	99
5.	סטיות מתכנית המיזוג	100
6.	ליקויי בניה	101
7.	הוועדה החליטה לשלול את רישיון המבקשים ולבטל את רישומם בפנקס המהנדסים והאדריכלים לצמיתות	101
8.	נזקים שנגרמו לתובעים עקב תכנון קונסטרוקציה (שלד) לקוי של תקרת מרתף החניון שביצע מהנדס הקונסטרוקציה	102
103	חלק ב': חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973	

שער א': כללי	103
פרק א': מבוא	103
פרק ב': תקנות המכר (דירות) (הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות), התשע"ה-2014	113
שער ב': חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 - הגדרות	115
פרק א': מיהו מוכר	115
1. כללי	115
2. הגדרת "מוכר" בהלכה הפסוקה	116
2.1 יזמית נדל"ן והגדרתה כ"מוכר"	116
2.2 הגדרה כ"מוכר" ללא קשר חוזי	117
2.3 נטילת התחייבויות המוכרת	117
2.4 אחריות ישירה כלפי הדיירים	117
2.5 אי-תחולת החוק - דירה לשימוש עצמי	117
2.6 מוכר שהוא קבלן רשום	118
2.7 מטרת הבניה	118
2.8 טענת פטור מאחריות נדחתה	119
2.9 חוזים למראית עין	119
2.10 מהי עסקה הנכנסת לתחולת החוק	121
2.11 הענקת שירותי בניה בלבד אינה מכניסה את הנותן לגדר הגדרת "מוכר"	121
2.12 חלוף הזמן מעיד כי אין מדובר ב"מוכר" על-פי החוק	121
2.13 במקרה הנדון, חוק המכר (דירות) אינו חל על הנתבעים 1 ו-2 ולפיכך אינם יכולים להיחשב כ"מוכר" על-פי חוק זה על כל החובות בהן	122
2.14 האם מכירת הבית במקרה דנן חוסה בגדרו של חוק המכר (דירות)?	122
2.15 עולה איפוא מן האמור כי נתבעת 1 הציגה עצמה בפני רוכשי הדירה, במקרה שלנו התובעים, כ"מוכרת" לכל דבר ועניין, והטילה את האחריות לפגמים וליקויים על נתבעת 2 שהיא הקבלן המבצע	123
2.16 לא ניתן להחיל את חוק המכר (דירות) על עסקה למתן שירותי בניה, באשר עסקה כאמור נעדרת יסוד של מכירה	123
2.17 חברת הניהול אינה עונה על הגדרת המונח "מוכר" שבחוק המכר (דירות)	123
2.18 בתי-המשפט קבעו, כי גם ביחס להסכמים שנכרתו עובר לכניסת התיקון לחוק המכר לתוקף, תעמוד לקונה-המשנה עילת תביעה ישירה לפי חוק המכר כלפי מוכר הדירה בהתקיים תנאים מסויימים	123

2.19	במקרה הנדון, החוק אינו חל על הסכם אבנרי, זאת מן הטעם הפשוט שהמבקשת לא "מכרה" למשיבה את דירותיה, וממילא המשיבה לא "רכשה" מהקבלן דירות.....	123
פרק ב': הגדרת תקן ותקן רשמי		125
פרק ג': הוראות תחזוקה ושימוש		127
פרק ד': קונה וקונה-משנה		129
שער ג': המפרט		131
פרק א': חובת מסירת מפרט		131
פרק ב': פרטי המפרט		133
פרק ג': מוכר שלא מסר מפרט		137
פרק ד': ההלכה הפסוקה		139
1. טופס מפרט ריק		139
2. אי-מסירת מפרט		139
3. אי-מסירת מפרט וחניות		140
4. החתמת הרוכש על מפרט - חובה		140
5. על ההקפדה במילוי הוראות החוק		140
6. מסמך תוספת למפרט		141
7. מוכר המבקש להוציא חלק מן הרכוש המשותף "חייב לכלול במפרט או לצרף לחוזה המכר פרטים על אותו עניין"		142
8. הוראותיו של חוק המכר (דירות) מטילות חובה מפורשת על המוכר לצרף להסכם המכר מפרט טכני ולהציג במסגרתו מידע מלא ומדויק באשר לדירה הנרכשת, על-מנת לאפשר לרוכש להבין את כוונתו האמיתית של המוכר. הצגת מידע חלקי בלבד או תיאור פריט מן הפריטים המופיעים במפרט באופן עמום או תמציתי הינו לפיכך בגדר הפרת חובה זו, העלול לעלות כדי הטעיה של ממש של רוכשי הדירות		142
שער ד': אי-התאמה, הודעה על אי-התאמה וזכות תיקון אי-התאמה		143
פרק א': הדין		143
פרק ב': אי-התאמה - סעיף 4 לחוק		145
פרק ג': ההלכה הפסוקה טרם התיקון		149
פרק ד': הודעה על אי-התאמה - סעיף 4 לחוק		153
1. כללי		153
2. ההלכה הפסוקה - טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11		153

3. עילת התביעה לפי חוק המכר היתה כלפי אלו שלא נתבעו, ולא כלפי הבעלים הקודמים של הדירה. אין לנציגות מעמד משפטי בתביעה לפי חוק המכר דירות, בה כושר התביעה נמצא בידי קונה הדירה בלבד, ולא בידי הנציגות. עם-זאת, בהתאם לחוק השליחות רשאים בעלי הדירות להסמיק צד שלישי, כולל הנציגות, לפעול בשמם לצורך הגשת תביעה משפטית.....	155
4. פיצוי בגין אי-התאמה.....	156
5. ליקויים ברכוש משותף או ברכוש פרטי.....	158
6. לא היה כל מחדל מצד התובעים ביחס להנחת הריצוף, שהרי עבודה זו היתה מוטלת על הנתבעת ועל-כן כל הכרוך בכך מוטל עליה.....	159
7. האם נציגות הבית המשותף יכולה לתבוע בגין ליקויי בניה ברכוש המשותף?.....	160
8. היעדר יריבות בין נציגות הבית המשותף לבין הנתבעת - נדחתה תביעה.....	161
9. לא הוכחה גרסת התובעים לפיה קיבלו כך את הדירה.....	161
10. המחלוקת בין הצדדים אינה על קיום הליקויים, אלא על גובה הפיצוי וחלוקת האחריות בין הנתבעות (לרבות צד ג') והתיישנות התביעה.....	162
11. במועד הגשת התביעה טרם חלפו התקופות המעידות על שיהוי.....	164
12. מעמדו של מומחה בית-המשפט וחוות-דעתו.....	165
פרק ה': זכות תיקון - אי-התאמה - תקופת בדק - סעיפים 34-44	
לחוק.....	167
1. כללי.....	167
2. כללי.....	167
3. זכות התיקון - סיכום.....	169
4. ההלכה הפסוקה טרם התיקון לחוק מיום 06.04.11.....	173
5. סעיף 44 לחוק - תקופת הבדק.....	182
6. התיישנות.....	182
7. כאשר קיים חוסר אמון וקושי בהדברות בין בעלי הדין - לא ניתן לכפות על התובעים את ביצוע התיקון על-ידי הקבלן.....	188
8. צו עשה לביצוע תיקונים.....	190
9. אי-התאמות וליקויי בניה.....	191
10. פיצויים בגין ליקויי בניה והפרת חוזה.....	194
11. לא עלה בידי הנתבעת להרים את נטל ההוכחה של טענתה בנוגע לזכאותה לבצע את כל התיקונים בעצמה מבלי לשלם פיצוי כספי בגובה תיקונים אלו.....	195
12. איזון בין הגשת התביעה בשלב מוקדם בתקופת הבדק, לבין העובדה שעבר זמן לא מועט עד שבוצעו והושלמו התיקונים הנדרשים.....	197

13.	חברה קבלנית תשלם לרוכש דירה פיצויים בסך 18,486 ש"ח בגין ליקויים שנפלו באיטום גג הבניין וגרמו נזקים לדירתו.....	198
14.	מנגנונים ליישוב המחלוקת בהסכמה - אין מדובר בהוספת מבחנים שלא היו קיימים בהסדר הדיוני אלא בהצעת מבחנים אלטרנטיביים.....	199
15.	פיצוי כספי או תיקון עצמי.....	200
16.	התובעים עמדו בדרישה למתן זכות נאותה לנתבעת לתקן את הליקויים.....	202
17.	ליקויי בניה והאחריות לתיקונים.....	203
18.	אחריות החברה היזמית לליקויי הבניה.....	205
19.	אין לחייב את התובעת לאפשר לנתבעת לבצע שוב תיקונים בדירה.....	206
20.	ליקויי הרטיבות לא נראו לעין בעת המכירה, אלא התפתחו לאחריה.....	207
21.	ניתנה לנתבעת הזדמנות נאותה והגונה לתקן את הליקויים אלא שהיא לא ניצלה הזדמנות זו במלואה - בנסיבות אלה אין הצדקה לאפשר לה לבצע תיקונים נוספים.....	209
22.	התובעים פנו אל הנתבעת לביצוע התיקונים לליקויים שהופיעו בבתייהם, אולם הנתבעת לא ביצעה את התיקונים ו/או לא ביצעה אותם כראוי, באופן שהביא לתיקון הליקויים כראוי.....	209
23.	הוראה חוזית ייחודית - הקמת ספא.....	211
24.	על המשיבים היה לאפשר למערערות לתקן הליקויים תוך זמן סביר ואין חולק כי עשו כן.....	213
25.	התובעים מילאו חובתם על-פי ההסכם ועל-פי סעיף 4 לחוק המכר, והיו זכאים לבצע התיקונים בעצמם ולדרוש מהנתבעת את עלותם לאחר מכן.....	217
26.	הזכות לתיקון ליקויים.....	218
27.	קושי בהידברות בין בעלי הדין ובמצב זה ראוי לזכות את התובעים בפיצוי בכדי שיוכלו לבצע את התיקון בעצמם.....	219
28.	לא עלה בידי הנתבעות להרים את נטל ההוכחה של טענתן בנוגע לזכאותן לבצע את כל התיקונים בעצמן מבלי לשלם פיצוי כספי בגובה תיקונים אלו.....	220
29.	ליקויים ברכוש המשותף בשנת הבדק.....	223
30.	ליקויי בניה, ליקויי אקוסטיקה ועוגמת נפש.....	224
31.	ליקויים ואי-התאמות בדירות התובע וברכוש המשותף.....	225
32.	שלב בו אכן אין לתת הזדמנות לסבב תיקונים נוסף, כאשר הקונה מיצה בסבירות חובת מתן ההזדמנות ההוגנת לתיקון עצמי.....	229
33.	ליקויים בעבודות האלומיניום - אחריות קבלנים.....	230
34.	יתרונות של ביצוע התיקונים הנדרשים על-ידי הנתבעת.....	231

35. התובעים לא פעלו לפי חובתם בחוק. הם לא פנו אל הנתבעת ולא הסבו את תשומת ליבה, כי הרטיבות חזרה והם מתבקשים לתקן את הליקוי - התובעים נקטו ביוזמה עצמאית.....	233
36. התקבלה תביעתה של חברה קבלנית לתשלום יתרת חוב עבור עבודות שיפוצים שביצעה - הוכיחה את זכותה לקבלת יתרת התשלום.....	234
37. אומצו מסקנות המומחה בנוגע לליקויים בדירת התובע ועלות תיקונים. הנתבעת לא ניצלה את ההזדמנות שניתנה לה לתקן את הליקויים בדירה ובכך מיצתה את זכותה לתקן את כלל הליקויים.....	235
38. הנתבעת מיצתה את זכותה בביצוע התיקונים, ומשכך, אין מקום להעניק לה הזדמנות נוספת בנסיבות העניין, קל וחומר כאשר בין הצדדים נוצר משבר אמון בקשר לטיב העבודות המבוצעות על-ידה.....	237
39. פרטיכל מסירה - התובעת סבלה במשך תקופה ממושכת מהרטיבות וסימני עובש, ולמרות שלא תיעדה בזמן אמת תלונות אלו, מדובר היה במצוקה כנה.....	238
40. אין לחייב את התובעים לאפשר לנתבעת לבצע את תיקון המדרגות בדירתם - הנתבעת לא הביעה מספיק נכונות ורצינות מצידה לביצוע התיקון.....	240
41. מהו שיעור הפיצוי לו זכאים התובעים בגין ליקויי בניה בדירה שרכשו מהנתבעת? האם עומדת לנתבעת הזכות לתקן את הליקויים תחת מתן פיצוי כספי לתובעים?.....	242
42. התובעים זכאים לתוספת בשיעור של 50%, כפי שקבע מומחה בית-המשפט, לצורך תיקון הליקויים.....	243
43. נדחתה טענת התובעים כאילו משקל חוות-הדעת מטעמם הינו כמשקל חוות-דעת מומחה בית-משפט, זאת מהטעם כי הוא לא מונה כמומחה מוסכם.....	243
44. ליקוי בביצוע העבודה, או ליקוי תכנוני.....	245
45. התובע לא נתן לנתבעת הזדמנות לתקן את הטעון ליקוי.....	247
46. ליקויים ברכוש המשותף.....	249
47. חוסרים וליקויים שהתגלו ברכוש המשותף.....	250
48. "אשם תורם" - התובעים תרמו לנזק רטיבות.....	251
49. אחריות הקבלן לתקינות מערכת הצנרת.....	254
50. הנתבעת איבדה את זכותה לביצוע התיקונים - התובעים זכאים לפיצוי כספי.....	256
51. פסיקת פיצוי על-סמך חוות-דעת מומחה.....	258
52. הזכות לתקן את הליקויים.....	260

53. רוכש דירה ישלם פיצויים בסך 155,155 ש"ח לחברה קבלנית - ביצע בדירתו עבודות שיפוץ שהסבו נזק לבניין.....	261
54. ליקויים בבית המשותף.....	263
55. היש להתיר לנתבעת לתקן את הליקויים?.....	266
56. הנתבעת החמיצה את ההזדמנות שניתנה לה לתקן את הליקויים בדירה.....	267
57. התובעים לא אפשרו לאנשי המקצוע לבצע את התיקונים שנקבעו על-ידי המומחים.....	268
58. נוכח הסכמת הצדדים ולאחר שלא נמצא טעם אשר יצדיק סטיה מן הכלל האמור, יש לאמץ את ממצאיו של המומחה בחוות-דעתו כי על הנתבעת לפצות את התובע בגין ליקויי הבניה.....	270
59. מחלוקת ביחס לפרשנות ההסכם, ועל-כן מסורה ההכרעה בה לבית-המשפט ולא למומחה.....	272
60. תיקונים קוסמטיים ולכן הבעיה לא נפתרה מן היסוד.....	273
61. הנתבעת לא עמדה בנטל הקבוע בחוק המכר לתקן את הליקויים תוך זמן סביר.....	275
62. על המבקשת כמוכרת דירה חדשה נושאת באחריות לתיקון ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה.....	275
63. התובעים לא הוכיחו כי מקור הכשל בריצוף בעבודה או בחמרים בהם עשתה הנתבעת שימוש או כי הנתבעת אחראית לליקויים.....	277
64. אבדן הנאה מאי הקצאת מקומות חניה.....	279
65. התובע לא עמד במאזן ההסתברותי הנדרש במשפט האזרחי להוכיח את תביעתו.....	281
66. לא הוכח שהנתבעת ידעה בזמן אמת על הרטיבות.....	282
67. היה מקום לאפשר לנתבעת לבצע את התיקונים וכי התובעים מנעו ממנה זכות זו.....	283
68. "דניה סיבוס" תשלם פיצויים בסך 17,530 ש"ח לרוכש דירת מגורים בשל תיקונים שנאלצה לבצע עבור רוכש אחר מתוך מרפסת ביתו.....	284
69. דומה שההלכה המנחה לפרשנות חוק המכר, בהינתן יחסי קבלן ורוכש דירה, מצויה בעניין שמש. כך גם דומה שיש חשיבות רבה למועד מסירת החזקה בדירה, זאת לנוכח העובדה שזו העסקה המשמעותית ביותר עבור משק בית בישראל. המערערת, היא המדינה, אינה רוכש "רגיל". אולם, וודאי שיש חשיבות למועד מסירת החזקה ולו בהינתן העובדה שהדירות נדרשו לצורך צירופן למאגר הדירות הציבורי הממשלתי, שאין חולק שמצוי במחסור תמידי.....	285
שער ה': פיצוי בשל איחור במסירה.....	287
פרק א': כללי.....	287
1. מטרת הסעיף.....	287

298.....	2. תניית פטור חוזי
3. איחור במסירה - הנטל על הקבלן להוכיח שהנסיבות אינן בשליטתו	298.....
301.....	4. שינויים בדירה
302.....	5. טופס 4 ומסירת הדירה
303.....	6. פיצוי בשל איחור במסירה
304.....	7. חילוט ערבויות בנקאיות
304.....	8. חובת הקונה לקבל את הדירה
305.....	9. הוראות חוק המכר אל מול ההסכמות החוזיות
306.....	10. פיצוי נוסף
307.....	פרק ב': שיעור מרבי של ריבית פיגורים
309.....	פרק ג': ההלכה הפסוקה
309.....	1. חיוב בפיצוי בגין איחור במסירת דירה
2. הנתבעות לא צלחו בהרמת הנטל להוכחת טענותיהן כי האיחור נובע מאירועים מסכלים, משינוי התכניות, או ממחדלי התובעים	309.....
311.....	3. פיצוי בגין איחור במסירה
4. לא עלה בידי הנתבעת להוכיח כי העיכוב נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתה	313.....
314.....	5. העיכוב במסירת הדירה היה נגרם בכל מקרה
6. עיכוב במסירת דירת מגורים ויחסים בין רוכשי הדירה לחברה הקבלנית	315.....
7. בוטלה את הקביעה בדבר האיחור במסירת החזקה על כל המשתמע מכך - קרי, החיוב הכספי	316.....
8. ציפיתם הסבירה של תושבי חוף הרוכשים בישראל דירה בסכום של כשני מיליון ש"ח צריכה להיות כי ייאלצו לטוס לישראל כדי לעמוד מקרוב אחר התקדמות הדברים ובוודאי כדי לבדוק האם הדירה מוכנה למסירה	318.....
9. איחור במסירת דירה לתקופה של שנה ושמונה ימים	319.....
10. לא הוכחה התרשלות של מי מהצדדים השלישיים	320.....
11. הדירה היתה מוכנה למסירה בזמן ונמסרה בהתאם למועדים המוסכמים והקבועים בחוק המכר	320.....
12. הנטל להוכיח שהשינויים הביאו לאיחור במסירה מוטל לפתחה של הנתבעת - לא הביאה כל ראיה לאמור	322.....
13. שינויים במועד המסירה החוזי	322.....
14. היעדר תשתית מינימלית לגבי גובה דמי שכירות של דירה דומה חייב את דחיית תביעתם של המשיבים	324.....
15. החברה ביצעה הפרה יסודית משלא השלימה את הרישום עד לחלוף שנתיים מקבלת היתר האכלוס, וחייבת בפיצוי המוסכם	325.....
16. היסוד לאיחור במסירה	327.....

17.	סמכות שיפוט ייחודית	328
18.	תניית פטור נוספת מפיצוי במקרה של איחור במסירת דירה -	
329	בהקבלה לאיחור בהעברת תשלומים מצד הקונה	
19.	אין תוקף לתניית דחיית מועד המסירה בהסכם השינויים, בהיותה	
330	התנייה אסורה על הוראתו הקוגנטית של החוק	
20.	פרשנות המונח "ימי עבודה"	332
21.	אומדנה לגבי גובה הנזק כאשר לא ניתן להוכיח במדויק את	
334	שיעורו	
22.	איחור במסירה ואשם תורם חוזי	335
23.	פיצוי בגין תקופת איחור במסירת דירה	336
24.	חברת הבניה "רמי שבירו" תשלם פיצויים בסך 31,200 ש"ח לרוכשי	
337	דירה - האיחור במועד מסירת הדירה רובץ לפתחה	
25.	איחור של קרוב לחמישה חודשים במסירת דירה - הרוכשים יפוצו	
338	בסך של 33,460 ש"ח	
26.	תניית הבוררות שבהסכם שבין המבקשת למשיבים 3-4 הינה ברת	
340	תוקף, באשר היא נחתמה לפני תיקון סעיף 5 לחוק המכר	
342	דמי השכירות הראויים כפיצוי על איחור במסירה	
28.	נדחתה תביעתם של רוכשי דירה בגין איחור במועד מסירת הדירה	
344	- האחריות לאיחור רובצת לפתחם	
29.	אין מחלוקת כי חל איחור במסירה שיש בו כדי לזכות את התובעים	
345	בפיצוי	
30.	חברת "גינדי" תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 62,568 ש"ח בגין	
346	ליקויים שנפלו בדירה ואיחור במסירתה	
31.	פיצויים בגין איחור במסירה ובגין ליקויי בניה	347
32.	שלושה חודשי איחור במסירת דירה	349
33.	הנתבעת אחרה במסירת החזקה בתקופה של 9 חודשים חסר 3	
350	ימים, כנטען על-ידי התובע	
34.	החלפת הקבלן המבצע לא פוטרת את הנתבעת מתשלום הפיצוי בגין	
351	האיחור במסירה	
35.	היקפם של ליקויי הבניה בדירה	352
36.	הנתבעים לא הוכיחו כי האיחור במסירת הדירה נגרם כתוצאה	
357	מסיבה שאינה בשליטתם או כי הסיכון להתרחשותה אינו מוטל עליהם,	
38.	הרי שאין מקום לפטור אותם מתשלום פיצויי לתובע בגין	
355	האיחור	
37.	הנטל להוכיח כי היה ניתן למסור את הדירה טרם המועד בו נמסרה	
357	בפועל וכי לא נמסרה מטעמים הקשורים בתובע מוטל על הנתבעת	
38.	לבד מתשלום דמי תיווך ופיצוי בגין עגמת נפש לא עלה בידי	
359	התובעים להוכיח את הנזק בגינו הם תובעים פיצוי	

39. החברה הוכיחה כי האיחור נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתה.....	362
40. הנטל להוכיח קיומו של הפטור הנטען מתשלום הפיצוי רובץ במקרה זה על הנתבעת, והיא לא עמדה בו, ולא הוכיחה את הטענה.....	363
41. מועד המסירה המוסכם של הדירות הוא כפי שגרשם בתוספות להסכם.....	365
42. ניתן לתבוע בגין איחור במסירה, רק ממועד תשלום מלוא התמורה ואילך, ולא ניתן לתבוע על איחור במסירה קודם לכן.....	368
43. הורם נטל ההוכחה - התובעת זכאית לפיצוי בגין איחור במסירה.....	369
44. ביצוע התיקונים חלף זמן רב ממועד המסירה ועד היום, מהווה טעם של ממש שלא לאפשר ביצוע תיקונים היום.....	370
45. הודעה חד-צדדית לפיקוח על דחיית מועד המסירה בוודאי אינה יכולה לגבור על מועד המסירה החוזי המוסכם.....	371
46. תקופת דחיה בת 90 ימים היא סבירה על רקע בקשתם של התובעים לבצע שינויים בדירה, ולאור היקפם ומורכבותם של השינויים שהתבקשו.....	373
47. אין כל קושי בהענקת פיצוי מלא לתובעים בגין ליקויי הבניה שאין חולק כי הינם באחריות הנתבעת.....	374
48. החזקה בדירה נמסרה לידי התובעת תוך 10 ימים מיום ביצוע כל התחייבויותיה כלפי התובעת תקופה שהיא סבירה לחלוטין.....	376
49. תחולת הוראת סעיף 5(א) לחוק.....	377
50. איחור של שלושה חודשים במסירת דירה- הרוכשים יפוצו בסך של 16,650 ש"ח.....	379
51. עיכוב במסירת דירה, כולו או חלקו, לתובעים או לגורמים שאינם בשליטת הנתבעת, באופן המפחית או מאיין את חבות הנתבעת כלפי התובעים.....	380
52. תכליתו של סעיף 5 לחוק המכר באה בדיוק כדי לוודא כי יזמים וחברות קבלן, ישקלו כל שיקוליהם התכנוניים והביצועיים טרם יתחייבו למועד מסירה.....	382
53. התקנת מטבח סטנדרטי כסיבה לאחור במסירה.....	383
54. האם הוכיחה הנתבעת נסיבות המצדיקות איחור במסירה ויש בהן לפטור אותה מתשלום פיצויים בגין האיחור או חלקו?.....	386
55. פיצוי בגין האיחור החל ממועד המסירה החוזי.....	387
56. פיצוי בגין האיחור צריך להיות עבור 74 ימי איחור ולא בגין 14 כפי שנקבע על-ידי בית-משפט קמא.....	388
57. איחור במסירה בעסקת קומבינציה.....	390
58. קריסה כלכלית של קבלן-משנה - אירוע שאינו בשליטת הנתבעת.....	390

59. האם התובעים התגוררו בדירה בפועל לפני שניתן טופס 4 ואם-כן
האם הדבר מאיין את זכותם לקבל פיצוי בגין האיחור 391.....

60. איחור במסירה של 99 יום 392.....

61. חברת אזורים תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 60,973 ש"ח בגין
איחור במסירת הדירה 394.....

62. הפרת הסכם רכישת דירה 394.....

63. איחור של 15 יום מעבר לשני "חדשי החסד" 395.....

64. "ידיעה שיפוטית" - אומדנה בגין דמי שכירות 399.....

65. הסדר של פיצוי סטטוטורי בנסיבות של איחור במסירה לתקופה
העולה על 60 ימים 400.....

66. ליקויי בניה ואיחור במסירת החזקה 403.....

67. חלק מהתמורה החוזית לא שולם עד היום לעומת הזכות החוזית
להתנות מסירה במלוא התמורה 405.....

68. מהו שיעור הפיצוי לו זכאית התובעת בגין ליקויי בניה ואיחור
במסירת דירה שרכשה מהנתבעת? האם היה הצדק לאיחור במסירה
ולסירוב הנתבעת לתקן את הליקויים בדירה 407.....

69. עילה ל"דחיה מוצדקת" 408.....

70. רכיב הפיצוי בגין איחור במסירה 409.....

71. איחור של 5 חודשים במסירה בפועל 411.....

72. הנתבעת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה להוכיח נסיבות
הפוטרויות אותה מפיצוי בגין איחור במסירה 412.....

73. זכותה של נתבעת לתיקון ליקויים אינה בלתי-מוגבלת 413.....

74. ליקויים שאינם מצדיקים דחיה או שינויי מועד המסירה הקובע של
הדירות 414.....

75. היש להתיר לנתבעת לתקן את הליקויים? 416.....

76. אין בבית שנמכר ליקויים מהותיים 418.....

77. שיעור הפיצוי בגין האיחור 420.....

78. איחור במסירה וחוב הרוכשים 421.....

79. יש לזכור כי המבקשים בחרו, בחירה מודעת, להוסיף ולהתקשר
בנספח השינויים, שהוא בגדר הסכמה חוזית נוספת להסכם המכר.
במסגרת הסכם זה התחייבה המשיבה לבצע שינויים בדירה בהתאם
לרשימה מוסכמת, ומן העבר השני נתנו המבקשים את הסכמתם, בין
היתר, להוספת תשלום בשיעור שנקבע, כמו גם לדחיית מועד מסירת
החזקה בדירה, לתקופה של ארבעים וחמישה ימים. אין עסקינן
בהחלטה חד צדדית של החברה הקבלנית, והנקוב בנספח השינויים אינו
בגדר הפתעה מבחינת מי מהצדדים 422.....

80. על-פי ההלכה הפסוקה, אי-מסירת דירה בבניין עם מעלית תקינה,
כאשר מדובר בקומות גבוהות בבניין, מהווה מסירת דירה שאינה ראויה
למגורים לעניין סעיף 5א לחוק המכר (דירות) 422.....

81. אין זו מדרכה של ערכאת הערעור להתערב בממצאים עובדתיים אשר נקבעו על-ידי הערכאה הדיונית, ואשר מבוססים על התרשמותה הישירה מהעדים ומחומר הראיות. במקרה הנדון, בית-המשפט לא ראה לנכון להתערב בקביעות בית-משפט קמא ככל והדבר נוגע לפסיקה בגין ליקויי הבניה, איחור במסירה, מידות החניה, המזגן.....422	
שער ו': תקנון הבית המשותף - הוצאה מן הרכוש המשותף וניהול הבית המשותף - רישום - הוצאות משפטיות423	
פרק א': תקנון בבית משותף423	
פרק ב': ההלכה הפסוקה429	
1. אי-עמידה בתנאי סעיף 6 לחוק.....429	
2. מחלוקת לגבי הרכוש המשותף.....429	
3. אי-ציון המחסנים במפרט.....430	
4. תביעה למתן צו עשה קבוע שיאסור על הנתבעים לבנות בבנין באופן שתיגרם פגיעה ברכוש המשותף ולהשיב המצב לקדמותו בכל הנוגע לאותה בניה - התביעה התקבלה.....431	
5. תניה בחוזה המכר לפיו "למוכר שמורה הזכות להצמיד חלקים מסויימים של הבית ליחידות דיור מסויימות לפי שיקול-דעתו הבלעדי" הינה תניה כוללנית וגורפת.....431	
6. בהיעדר הוראה מפורשת בדבר גריעת חלקים מן הרכוש המשותף, אין לגריעה תוקף ויחולו הוראות התקנון המצוי שבחוק המקרקעין.....431	
7. הגג שמחלוקת לא הוצא מן הרכוש המשותף בדרך הקבועה בסעיף 6 לחוק.....432	
8. נטל הראיה בעניין הוצאת חלקים מהרכוש המשותף מוטל על שכם הנתבעת.....432	
9. מחובתו של בית-המשפט להקפיד בדיוקנות על עמידת הקבלן בהגבלות אשר נקבעו בחוק המכר (דירות). קבלן אינו יכול להותיר בבעלותו שטח שלא הוצא במפורש מכלל הרכוש המשותף.....434	
10. בעלות בזכות בלעדית לניצול זכויות הבניה על גג.....435	
11. הפרת הסכם מכר דירה בעקבות אי-מסירת הדירה במועד המוסכם, ליקויי בניה, אי-תשלום יתרת התמורה של הדירה.....439	
12. הוצאת חלקים מהרכוש המשותף.....441	
13. החרגת חלקים מהרכוש המשותף.....442	
פרק ג': קביעת מתחזק445	
פרק ד': רישום זכויות455	
1. כללי.....455	
2. אחריותו של מוכר כלפי "קונה-משנה" בכל הקשור לליקויי בניה ורישום.....456	

3. הנתבעים 1-2 הפרו את התחייבותם לפעול לרישום הבית המשותף.....	458
פרק ה': הגבלת גובה ההוצאות המשפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן.....	461
1. כללי.....	461
2. התקבלה בקשת הסתלקות מבקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברה קבלנית - הבקשה הגבירה את המודעות להוראות חוק המכר.....	463
3. חברה קבלנית תשלם לרוכשי דירה פיצויים בסך 2,513 ש"ח בגין גביית הוצאות משפטיות ביתר.....	465
פרק ו': שמירת זכויות.....	467
פרק ז': התניה - לטובת הקונה.....	469
1. כללי.....	469
2. דוגמאות ותקדימים.....	470
3. האם זכאי המשיב, חרף הסכם הפרשה, לתבוע הפרשי פיצוי בגין איחור במסירה בשל סעיף 7א(א) לחוק, הקובע כי אין להתנות על החוק אלא לטובת הקונה?.....	472
4. סירובו של הנתבע לקבל את החזקה בדירה, לאחר ששילם את מלוא התמורה עבורה, אינו יכול לבסס עילה לביטול ההסכם על-ידי התובעת.....	474
5. כוונת הצדדים לא היתה שהאישורים יסופקו עד למועד כניסת הרוכשים-לבית.....	475
פרק ח': חזקה.....	481
1. כללי.....	481
2. החוק אינו מוגבל לחברות וחל גם על אנשים פרטיים.....	481
פרק ט': תחולה.....	483
שער ז': תמצית ההלכה הפסוקה.....	485
פרק א': בית-משפט עליון.....	485
1. הימצאות חיידק הליגיונלה במים.....	485
2. פרשנות תנאיהם של מבצעי המכירות שהנהיגו המשיבות בסניפיהן.....	485
3. טיב הזכויות שהועברו לידי המערערת.....	486
4. תניית הפטור המותנה בהסכם המימון.....	486
5. עיכוב שנגרם כתוצאה מהנסיבות שנקבעו בחוזה המכר כאיחור לגיטימי.....	487
6. הפרת הסכם באופן יסודי.....	487
7. עיכוב ביצוע תשלום הפיצויים.....	488
פרק ב': בית-משפט מחוזי.....	489
1. דמי שכירות בגין איחור במסירה.....	489

2.	האם הוכח כי מדובר באיחור במסירה "שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו", כקבוע בסעיף 5א(ג) לחוק המכר דירות?	489
3.	זכויות לרכישת הנכס	489
4.	טענת המבקש כי המשיבה אינה מסמנת על מוצרים הנמכרים בסניפיה מחיר ליחידת מידה	490
5.	מדידת שטח הדירה	490
6.	פיצוי בגין ליקויי בניה	491
7.	זכאות המבקשים להגנות הקבועות בחוק המכר	491
8.	הדירה נמסרה להם כשיש בה אי התאמות וליקויים	492
9.	אי העברת מלוא התמורה בגין דירות שלגביהן הוצאו ערבויות חוק מכר שטרם בוטלו ובכך הופר התנאי של השבת כל הערבויות	492
10.	נזקים בגין עלויות מימון	493
11.	איחור בתשלום כמזכה באיחור במסירת הדירה	493
12.	על מי חלה האחריות לתיקון הכשלים הנטענים באבני החיפוי?	494
13.	רישום חניה נוספת	494
14.	תביעת פיצויים שהגישו דיירים נגד החברות הקבלניות שבנו את דירותיהן	495
15.	אישור עסקת מכר זכויות	495
16.	החלפת הערבות ברישום הערת אזהרה וקבלת ערבויות אישיות	496
17.	קבוצת רכישה, וטענות סותרות לגבי האחריות לשיבוש התנהלותה	496
18.	גביית סכומים ביתר במסגרת הסכמי המכר	497
19.	תיקון הליקויים בעלות קבלן	497
20.	האם נגרעו מכפילי החניה מהרכוש המשותף כדין?	498
21.	תביעה לתיקון ופיצוי בגין ליקויים ברכוש המשותף	498
22.	אחריות לליקויי בניה	498
23.	היעדר בטוחות ראויות בפרויקט פינני-בינוי	499
25.	סוגיית היקף ואופן חישוב הריבית ההסכמית על-פיו חושבה תביעת החוב	499
26.	תקופת האיחור במסירת הדירה	500
27.	טיבם של חוזי מכר דירות בין קבלן	500
28.	מי גובר בתחרות בנוגע לזכויות בדירה?	501
29.	איחור במסירה	501
30.	חיוב הקבלן בתשלום דמי שכירות בגין איחור במסירת הדירות	502

31.	מועד המסירה מקום בו מדובר בעיכובים בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכר	502.....
32.	החזר הוצאות ופיצויים בגין נזקים עקב ליקויי בניה	502.....
33.	פגמים גלויים לעין	503.....
34.	מועד התיישנות תביעת ליקויי בניה	503.....
35.	ביטול הסכם לרכישת דירה	504.....
36.	שאלת מעמד הנתבעות כמוכרות דירה לפי חוק המכר	504.....
37.	עיכוב במסירה כעיכוב המזכה בפיצוי	504.....
38.	איחור בתשלומים על-ידי הקונה	505.....
39.	תביעה להקצאת חניה נוספת ורישום חניות	505.....
40.	עיקול זמני של כספי יתרת התמורה	506.....
41.	מהן תקופות הבדק והאחריות החלות על קבלן	506.....
42.	על-אף שחברת בניה המקימה מבנה היא הנושאת כלפי הדיירים באחריות, אין מדובר בהכרח באחריות מוחלטת, ואנשי מקצוע שהיא שוכרת, לרבות קבלן מבצע, נושאים אף הם באחריות לעבודתם	507.....
43.	החלפת ערבות חוק המכר כנגד רישום הערת אזהרה	507.....
44.	גביה מרוכשי הדירות בפרוייקט סכומים שלא כדין	508.....
45.	נזקים במסירת דירה	508.....
46.	חיוב המבקשות בפיצוי בגין עיכוב מסירת חזקה בדירה אותה רכשה המשיבה	509.....
פרק ג': בית-משפט השלום		511.....
1.	בעטיו של מי נגרם האיחור במסירת הדירה לעומת מועד המסירה המיועד?	511.....
2.	טענת הקונה שעל המוכרת לשלם לו פיצוי בגין איחור במסירת הדירה	511.....
3.	הזדמנות נאותה לתקן	512.....
4.	פטור מפיצוי - סעיף 5א(ג) לחוק	512.....
5.	מרוץ הימים לקראת מסירת הדירות	512.....
6.	הטענה כי התשלומים שנדרשו לשלם ללא בטוחות מנוגדים לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)	513.....
7.	מועד מסירת החזקה במגרשים נושא ההסכם	513.....
חלק ג': ליקויי בניה - סוגי ליקויים - תיקונים - גובה הפיצויים - ירידת ערך - עוגמת נפש		515.....
שער א': סוגי ליקויים		515.....
פרק א': מבוא		515.....
1.	כללי	515.....
2.	ההבחנה בין הנזק הממוני לנזק הלא ממוני	515.....
3.	הגישות השונות הקיימות לבחינת נזק לא ממוני	516.....

3.1	הגישה האישית	516
3.2	הגישה הפונקציונאלית	516
3.3	הגישה הקניינית	517
3.4	סיכום	517
4	שיקולי בית-המשפט בקביעת הפיצוי בגין ירידת ערך	518
4.1	ירידת ערך פסיכולוגית	518
4.2	גישות בתי-המשפט לנושא ירידת ערך - היסטוריה וביקורת	520
פרק ב': ליקויים שעילתם נולדה בתקופה הטרומ חוזית וביחסים הטרומ		
חוזיים		
523	מצג בפרוספקט מול חוזה הרכישה - כללי	523
523	יישום "הלכת צמיתות" בפסיקות בתי-המשפט	523
527	מצג בעת הצגת הדירה למכירה ומצב הדירה בפועל - שטח הדירה - ברוטו או נטו	527
פרק ג': ליקויים שלא ניתנים לתיקון		
543	מבוא	543
543	קומת חניה בגובה נמוך מן התקן - אי-התאמה ברכוש המשותף - הנציגות כתובעת	543
545	שטח מגרש קטן	545
548	עמודון במטבח	548
550	מדרגות כניסה לא תקינות	550
553	התיישנות - תביעה בגין ירידת ערך עקב הקטנת שטח	553
553	תופעות של שקיעה וסידוק - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך מפאת הצורך בחשיפת המידע על כך לרוכש פוטנציאלי בעתיד	553
555	פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך בגין רוחב החניה ודחיית הפיצוי בשאלת הקטנת שטח הדירה	555
557	הקטנת שטח דירה ושטח גינה	557
557	הפרשי שטח וגובה - מידות ועומק הנכס	557
559	סטיות במידות בפרוזדור הכניסה	559
559	מדרגות טרפזיות, רוחב פנימי של חדר המדרגות והצרת רוחב	559
562	אי-התאמה במידות חדר	562
563	אי-התאמה בשטח הדירה ובמספר החדרים	563
567	חריגות בניה - מצג שווא לעניין הרישוי וירידת ערך	567
573	הסתרת נוף - התביעה פיצוי בגין ירידת ערך נדחתה	573
574	מידות חדר לא תקינים	574
575	הפרשי גובה, בריצפות ובתקרות בין הדירות הקיימות ובין השטח המוסף, מרווחים המשתנים מדירה לדירה	575
579	רוחבן של המדרגות הטרפזיות	579

20.	רוחב המסדרון צר מהנדרש על-פי תקנות התכנון והביה.	580.....
21.	קיטון שטח החצרות והחניה	583.....
22.	גובה מפלס עליון נמוך	584.....
23.	הבדלי שטח בין המוצע לבין הנמכר בפועל - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך	589.....
24.	אקוסטיקה - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך	590.....
25.	ליקויי בניה שלא ניתן לתקנם ופיצוי בגין ירידת ערך	594.....
	פרק ד': ליקויי בניה שניתנים לתיקון	613.....
1.	כללי	613.....
2.	תיקונים אסטטים - דחיית תביעה בגין ירידת ערך	613.....
3.	ליקויי בניה שונים - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך	614.....
4.	עבודות בניה - דחיית תביעה לפיצוי בגין ירידת ערך עקב עבודות הבניה	615.....
5.	ליקויי רטיבות	617.....
5.1.	נזילות - פגיעה בצנרת - דחיית התביעה בגין ירידת ערך שלא הוכחה	617.....
5.2.	חדירת מים מן הקירות לחדרי הבית - פסיקת פיצוי על-פי חוות-דעת המומחה בגין ירידת ערך	618.....
5.3.	חדירת רטיבות מצנרת דירת הנתבעים, רצפות - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך היות והבעיות נפתרו	619.....
5.4.	רטיבות מחמת פגם בצנרת הדלוחין מתחת לכיור - לא נפסק פיצוי בגין ירידת ערך	620.....
5.5.	חדירת רטיבות ממספר מוקדים	622.....
5.6.	רטיבות בחדר שינה ובחדר דיור	627.....
5.7.	דליפת מים מהצנרת	628.....
5.8.	רטיבות בתקרת הסלון	630.....
5.9.	רטיבות מתחת לסלון	635.....
5.10.	חדירת מים דרך המבנה	636.....
5.11.	נזקי רטיבות כתוצאה מעבודות בבית	637.....
5.12.	לבקשת הנתבעת, המומחה העיד בפני בית-המשפט. כעולה מעדותו, ביחס למרפסת האמורה, לא נעשתה בדיקת הצפה. הנתבעת טענה כאמור כי שעה שלא מצטברים מים, הרי אין ליקוי, ולמעשה די בכך שאין תלונות מצד השכנים בגין נזקי רטיבות ממרפסת זו כדי לקבוע שאין נזק. אין בידי לקבל זאת. מדידת המומחה לא נסתרה. גם אם לא בוצעה בדיקה באמצעות התזת מים או הצפת המרפסת, הרי היא בנויה בשיפוע הנדסי לא תקין. הדבר יכול לבוא לידי ביטוי בכך שהמים לא מתנקזים לבדם אלא דרך פעולה חיצונית. די בעצם קיומו של הליקוי כדי לקבוע כי הוא בר-תיקון ולשום את עלות תיקונו	638.....

5.13	למרות שהנתבע היה מודע לעובדה כי התקדמות בניית השלד תלויה גם בביצוע עבודות האיטום ובגורמים נוספים, אשר שלובים יחד, התעלם הנתבע מכל התחייבויות. ואם לא די בכך, עת התגלו ליקויים בעבודות האיטום, לא טרח הנתבע לתקן את הליקויים בהקדם.....	638
5.14	גילוי מקור הרטיבות - התיישנות.....	638
5.15	הוכח שהמוכרים איפשרו לקונים גישה חופשית לדירה לפני החתימה על הסכם המכר, שכן הקונה אישר זאת בעדותו, וכך גם לפני מסירת החזקה ובמסגרת זו, ביקרו הקונים, בני משפחתם והבודקת בדירה ובחנו אותה. כך לא נוהג מי שמנסה להסתיר מידע מהותי מקונה. דוגמא לאופן בו הקונים ניסו לייצר יש מאין הסתרה היא טענת הקונה שהמוכרת סירבה לתאם ביקורים בדירה מהיום למחר. המוכרת הסבירה שעשתה זאת מתוך התחשבות באימא שלה שהמשיכה להתגורר בדירה ובית-המשפט מצא תשובה זו כמניחה את הדעת.....	640
5.16	במועד העברת החזקה בדירה לא היו בדירה נזקי מים ורוב הסיכויים שלא היתה כל נזילה מן הצנרת - טענת התובעים בהקשר זה נדחתה.....	640
6.	ליקויי בניה ישפיעו כך או אחרת על שווי התמורה שיקבל עבור הדירה.....	640
7.	ליקויי בניה שנותרו לתיקון ופיצוי בגין ירידת ערך.....	640
8.	ליקויים הניתנים לתיקון - פיצוי בגין הליקויים וגם בגין ירידת ערך.....	641
9.	חוות-דעת מומחה - פסיקת פיצוי בגין ירידת ערך על-פי חוות-הדעת של המומחה מטעם בית-המשפט.....	642
10.	אי-התאמת חלון ממ"ד לחדר - דחיית תביעת פיצוי בגין ירידת ערך.....	647
11.	ליקויים שונים שניתנים לתיקון - דחיית תביעה לפיצוי בגין ירידת ערך.....	647
12.	שיפוץ אקוסטי.....	648
13.	אובדן דמי שכירות - ירידת ערך - התביעה נדחתה בגין רכיב זה.....	650
14.	סטיות בקירות.....	651
15.	ההנחה הרעיונית היא כי סביר שליקויי הבניה ישפיעו במידה זו או אחרת על ערך הדירות ועל התמורה שיקבל בעל דירה בעת שיבקש למכרה.....	653
16.	תיקונים שונים וירידת ערך.....	655
17.	ליקויי בניה שהתגלו בדירה וכן בשל ירידת ערך.....	656

18.	במקרה דנן נציגות הבית המשותף היא אחד מהתובעים והיא מייצגת את כלל הדיירים העותרים לפיצוי הדרוש לצורך תיקון הליקויים בבית המשותף ולכן אין להפחית את חלק הדיירים שלא הצטרפו אישית לתביעה.....	658
שער ב': ליקויי בניה - פיצויי בגין "עוגמת נפש" ושיקולי בית-המשפט בפסיקתו.....		
659	פרק א': כללי	659
661	פרק ב': התנהלות המפר-הנתבע	661
661	1. קבלן/חברה קבלנית	661
661	2. המדינה וגובה הפיצוי בשל התנהלותה	661
661	3. התנהלות הנתבעת שהתעלמה במשך תקופה ארוכה מפניות התובעים ומשך הזמן שנאלצו התובעים לחיות עם המצב הקיים	661
661	4. נתבעת שאומנם ביצעה מספר נסיונות תיקון, אך לא הקדישה לכך את מלוא תשומת-הלב, אולי בעקבות הכחשתה הראשונית באשר לקיומם של ליקויים בכלל והטלת האשם לליקוי הרטיבות על כתפי התובעים	662
662	5. התנהלות הנתבעות שגררה את התובעים לשני הליכים משפטיים מורכבים ומיותרים	662
663	6. התנהלות בלתי-ראויה של הנתבעת וגורמים מטעמה, כלפי התובע	663
663	7. "רדיפה" אחר הנתבעת לצורך ביצוע התיקונים	663
665	פרק ג': עלות התיקונים	665
665	1. היחס בין הסכום הנדרש לתיקון וסכום הפיצוי	665
665	2. תיקון ליקויים ברכוש המשותף ופיצול הפיצוי בגין עגמת נפש	665
666	3. מגורים בדירה "רטובה"	666
666	4. שהות בת שבוע בדירה ללא מים, ושהות בת שבועיים ללא חשמל ואיחור במסירה	666
667	5. חדירת מי-גשמים ורטיבות חוזרות ונשנות	667
667	6. ריצוף לקוי	667
667	7. ליקוי רטיבות, כאשר התיקון נעשה בגג הדירה ולא בתוך הדירה	667
667	8. חדירת מים לדירה כאשר האחריות לכך מתחלקת בין שני הצדדים	667
669	פרק ד': משך הזמן בו סובל התובע מן הליקויים, טיב הליקויים והיותו של הנכס דירת מגורים חדשה	669
671	פרק ה': התנהלות התובע	671
671	1. התובעים הטריחו את הנתבעת שוב ושוב, בדרישות לתיקונים שעמדו על קוצו של יוד ובטרוניות שלא היה להן בסיס במציאות	671
671	2. ראשי נזק שלא הוכחו	671

3. פער בין סכומי התביעה לבין הסכומים שנפסקו	671
פרק ו': ליקויים בעלי השפעה שלילית על החיים בדירה וכאלה המורגשים פחות	673
פרק ז': נוכחות הדיירים בדירה בעת ביצוע עבודות התיקון, אי-נוחות ודיוור חלופי	675
פרק ח': קבלת הנחה איננה שיקול בהפחתת או מניעת פיצוי בגין עגמת נפש	677
פרק ט': טענה סתמית שלא הוכחה כעגמת נפש ושליטת פיצוי בגין ראש נזק זה	679
שער ג': תמציות הלכה - ליקויי בניה - בערכאות השונות	681
פרק א': פסיקת בית-המשפט העליון	681
פרק ב': פסיקת בית-המשפט המחוזי	687
1. מדידת שטח הדירה	687
2. פיצוי בגין ליקויי בניה	687
3. הדירה נמסרה להם כשיש בה אי התאמות וליקויים	688
4. נזקים בגין עלויות מימון	688
5. על מי חלה האחריות לתיקון הכשלים הנטענים באבני החיפוי?	689
6. רישום חניה נוספת	689
7. תביעת פיצויים שהגישו דיירים נגד החברות הקבלניות שבנו את דירותיהן	689
8. תיקון הליקויים בעלות קבלן	690
9. האם נגרעו מכפילי החניה מהרכוש המשותף כדין?	690
10. תביעה לתיקון ופיצוי בגין ליקויים ברכוש המשותף	691
11. אחריות לליקויי בניה	691
12. הזדמנות נאותה לתקן	692
13. מתי זכאי הקבלן לתקן בעצמו את הליקויים איננה שאלה שיש לה תשובה חד-משמעית, והיא תלויה בנסיבות המקרה	692
14. בנסיבות שבהן ניתנה למוכר דירה הזדמנות נאותה לתקן את הטעון תיקון וזו הוחמצה על ידו - בין אם התעלם מהפניות אליו ובין אם פעל לתיקון הליקויים אך בלא הצלחה - אזי זכות המוכר לתיקון מוצתה	693
15. למעשה מומחה בית-המשפט, לא בחן את התשתית העובדתית טרם בחן את המסקנות העולות מתשתית זו	693
16. דוגמאות נוספות	694
פרק ג': פסיקת בית-המשפט השלום	709