

בבית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

ע"א 6540/05

וערעור שכנגד

ע"א 8992/05

רע"א 8998/05

ע"א 9582/05

בפני :

כבוד השופטת מ' נאור
כבוד השופטת א' חיות
כבוד השופט י' דנציגר

המערערות והמשיבות שכנגד
ב-ע"א 6540/05 :

1. סולל בונה בע"מ
2. חוד בע"מ
3. שיכון עובדים בע"מ

המערער ב-ע"א 8992/05
והמערער שכנגד ב-6540/05 :

אבנר אברמוביץ ועוד 136 אח'

המערערת בע"א 9582/05
והמערערת שכנגד ב-6540/05 :

שיכון ופיתוח לישראל בע"מ

נ ג ד

המשיבים ב-ע"א 6540/05 :

1. אברמוביץ' אבנר ואח'
2. אדיר רגב
3. שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
4. מדינת ישראל

המשיבים בע"א 8992/05 :

1. שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
2. סולל בונה בע"מ
3. חוד בע"מ
4. שיכון עובדים בע"מ
5. מדינת ישראל
6. אדיר רגב

המשיבים ב-רע"א 8998/05 :

1. שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
2. סולל בונה בע"מ
3. חוד בע"מ
4. שיכון עובדים בע"מ
5. מדינת ישראל

6. רגב אדיר

1. אבנר אברמוביץ ואח'
2. רגב אדיר
3. סולל בונה בע"מ
4. חוד בע"מ
5. שיכון עובדים בע"מ
6. מדינת ישראל

המשיבים ב-ע"א 9582/05 :

ערעור וערעור שכנגד ובקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי בירושלים בתיק א' 1042/97 מיום 11.4.2005 שניתן על ידי כבוד השופט רביד משה

כ"א באדר א התשס"ח (27.2.2008)

תאריך הישיבה :

עו"ד ניצן שמואלי

בשם המערערות והמשיבות
שכנגד ב-ע"א 6540/05,
המשיבות 4-2 ב-ע"א 8992/05,
המשיבות 4-2 ב-רע"א
8998/05, המשיבות 5-3 ב-ע"א
9582/06 :

עו"ד אהרן כהן

בשם המשיב 1 והמערער
שכנגד ב-ע"א 6540/05,
המערער ב-ע"א 8992/05,
המבקש ב-רע"א 8998/05,
המשיב 1 ב-ע"א 9582/05 :

עו"ד נדב דרזנין

בשם המשיב 2 ב-ע"א
6540/05, המשיב 6 ב-ע"א
8992/05, המשיב 6 ב-רע"א
8998/05, המשיב 2 ב-ע"א
9582/05 :

עו"ד תמר ורטהיים

בשם המשיבה 3 והמערערת
שכנגד ב-ע"א 6540/05,
המשיבה 4 ב-ע"א 8992/05,
המשיבה 4 ב-רע"א 8998/05,
המערערת ב-ע"א 9582/05 :

עו"ד ישראל בלום

בשם המשיבה 4 ב-ע"א
6540/05, המשיבה 5 ב-ע"א
8992/05, המשיבה 5 ב-רע"א
8998/05, המשיבה 6 ב-ע"א
9582/05 :

פסק-דין

השופטת מ' נאור:

בפנינו שלושה ערעורים, ערעור שכנגד ובקשת רשות ערעור על פסק-דין של בית המשפט המחוזי בירושלים (כב' השופט מ' רביד) אשר קיבל באופן חלקי את תביעת המערערים בע"א 8992/05 וחייב את המערערת בע"א 9582/05 לשלם להם פיצוי כספי בגין נזקים שנגרמו להם כתוצאה מליקויי בנייה בבתים שרכשו ממנה.

העובדות הצריכות לעניין

1. מדינת ישראל יזמה פרויקט בנייה ביישוב קציר הכולל כארבע מאות יחידות דיור צמודות קרקע (להלן: הבתים). לצורך כך התקשר משרד הבינוי והשיכון בחודש מרס 1991 בהסכם עם חברת סולל בונה בע"מ וחברת חוד בע"מ (המערערת 1 והמערערת 2 בע"א 6540/05) שבו התחייבו שתי החברות "לספק למכור ולמסור למשרד את הבתים כשהם מורכבים, מוקמים, ומושלמים באתר ומוכנים מכל הבחינות למגורים" (סעיף 3.א. להסכם). בין החודשים ספטמבר 1992 למרס 1993 ובהתאם למוסכם, המערערות בע"א 6540/05 (שתיקראנה להלן: חברות הבנייה) ייבאו לארץ בתים שנבנו חלקם בארצות הברית וחלקם בהולנד בשיטה המכונה "בנייה קלה" (להלן בהתאמה: בתים אמריקאים ובתים הולנדים) ומיקמו אותם ביישוב קציר. מדינת ישראל המחתה את זכויותיה בבתים לחברת שיכון ופיתוח בע"מ (המערערת בע"א 9582/05, להלן: חברת שיכון ופיתוח) וזו שיווקה ומכרה את הבתים בין השנים 1994-1995 לרוכשים שונים. לאחר אכלוס הבתים גילו בהם רוכשיהם ליקויי-בנייה שבגינם פנו פניות חוזרות ונשנות לחברת שיכון ופיתוח וביקשו לתקן את הליקויים. חלק מן הפניות הושבו ריקם ולחלקן נעתרה חברת שיכון ופיתוח, אולם תיקונים שנעשו – לא צלחו. על כן, הגישו חלק מרוכשי הבתים, לרבות רוכשים שקנו את זכויותיהם מצדדים שלישיים (להלן: רוכשים משניים), תביעות לפיצוי כספי נגד חברת שיכון ופיתוח בגין ליקויי הבנייה שנתגלו לטענתם בבתים. חברת שיכון ופיתוח שלחה הודעת צד ג' לחברות הבנייה ואלה מצדן שלחו הודעת צד ד' למדינת ישראל. תביעותיהם השונות של רוכשי הדירות (המערערים בע"א 8992/05 שייקראו להלן: הרוכשים) אוחדו, וכמו כן צורפו לדיון בהן, אשר התקיים בבית המשפט המחוזי בירושלים, שתי תביעות נוספות. האחת, תביעה שהגיש אדיר רגב (להלן: רגב) לאכיפת ביצוע תיקונים בשני בתים שרכש מחברת שיכון ופיתוח. השנייה, תביעה שהגיש רוני סודאי לבית משפט

לתביעות קטנות ובה עתר לפיצוי כספי בגין נזקי רטיבות בבית שרכש מחברת שיכון ופיתוח.

2. הצדדים השכילו לנהל את הדיון ביעילות: לאחר הגשת התביעות הגיעו הצדדים להסכמה למנות את המהנדס רפאל גיל כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: המומחה). על המומחה הוטל לבחון את ליקויי הבנייה הנטענים והוסכם כי לצורך כך ייבדקו באופן מדגמי שמונה בתים – ארבעה בתים על פי בחירת הרוכשים וארבעה בתים על פי בחירת חברות הבנייה וחברת שיכון ופיתוח. כן הוסכם כי הערכת הנזקים בבתים תיגזר מן הליקויים שיתגלו, אם יתגלו, בבתי המדגם. חוות דעתו של המומחה, כך הוסכם עוד, תבוא במקום חוות הדעת שהגישו הצדדים. בהחלטתו מיום 28.6.2000 אישר בית משפט קמא את ההסדר הדיוני. המומחה בחן לבסוף רק שישה בתים (שייקראו להלן: בתי המדגם), וזאת משום שאחד מן הבתים נבחר על ידי כל הצדדים ואילו בית נוסף שנבחר – לא נבדק כיוון שנעשה בו שיפוץ יסודי.

רוכשי הבתים ההולנדיים העלו טענות רבות בדבר ליקויים בתקרות העץ שבבתייהם. לצורך בחינת טענותיהם בעניין זה החליט המומחה להיעזר במומחה מקצועי נוסף, מר צבי איכבאום (להלן: איכבאום). המומחה נחקר על חוות דעתו בבית המשפט (דיון מיום 28.10.2001) שבמהלך חקירתו תיאר את איכבאום כ"אורים ותומים בנושא של אגדי עץ" והדגיש כי איכבאום משמש כיועץ לוועדות התקנים (עמ' 14 לחקירתו הראשית של המומחה). במהלך ישיבה נוספת מיום 10.12.2004 הגיעו הצדדים להסדר דיוני שהוכתב לפרוטוקול ובו הוסכם כך:

"אנו מוכנים לקבל את ההצעה של בית המשפט, שלפיה חוות הדעת שהוגשו, כולל חקירת המומחה ושאלות ההבהרה וכן התצהירים של הצדדים שיוגשו והמסמכים שיצורפו אליהם יהיו לפני בית המשפט שייתן פסק דין מנומק על פיהם וללא חקירות נגדיות, לאחר שישמע את סיכומי ב"כ הצדדים. פסק-הדין יהיה רק ביחסים שבין התובעים הנתבעים וצדדי ג' ו-ד'. היחסים בין האחרונים יוכרעו בנפרד."

בית המשפט אישר את ההסדר הדיוני וקבע, בהסכמת הצדדים, כי לא תוגשנה חוות דעת נוספות. פסק-דינו של בית משפט קמא התבסס, אפוא, על חוות דעתו של המומחה, על עדותו בבית המשפט ועל טענות הצדדים שהוגשו בתצהירי עדות ראשית וסיכומים שהושמעו על פה. בשים לב להיקף התביעות ולמספר התובעים היתה זו דרך יעילה ביותר להכרעה במחלוקות.

פסק דינו של בית המשפט המחוזי

3. בפסק דינו שיבח בית המשפט המחוזי את עבודתו של המומחה ודחה טענות שהעלו הצדדים נגד יושרו ומקצועיותו. בית המשפט דחה גם את השגותיהם של הרוכשים על חוות דעתו של איכבאום בצינו כי במהלך המשפט לא הוגשה כל התנגדות בעניין זה וכי ההשגות על חוות דעתו של איכבאום הועלו לראשונה בסיכומים. עוד ציין בית המשפט כי בא כוח הרוכשים חקר את המומחה באשר לחוות דעתו של איכבאום מבלי להעלות התנגדות לעצם מינויו או לאמור בחוות דעתו וכי אין כל ראייה הסותרת את האמור בחוות דעתו של איכבאום.

בית משפט קמא אימץ את עיקר ממצאיו של המומחה באשר לקיומם של ליקויי ריצוף, קיומם של ליקויים במבנים ההולנדיים בקירות החיצוניים ובגגות, ליקויים בניקוז הגגות, שיפוע קרקע בלתי סביר (באחד מן הבתים), אי התאמות בצנרת, ליקויים שנתגלו בארונות המטבח ובחלונות הבתים ואי התאמה בגובה מפלסי חצרות (בבית אחד בלבד). כן אימץ בית המשפט את קביעתו של המומחה באשר לצורך בהחלפת שטיחים ובצביעת הבתים. עוד אימץ בית המשפט בפסק-דינו את קביעותיו של המומחה בחוות דעתו ובעדותו בבית המשפט באשר לעלות ביצוע התיקונים הנדרשים. בית המשפט קיבל גם את קביעות המומחה לפיהן יש לדחות את טענות הרוכשים באשר לבידוד לקוי, שיפועי קרקע מוגזמים (למעט בבית אחד בו נמצא שיפוע מוגזם), ליקויים בבניית מסלעות בחצרות הבתים וליקויים בקירות החיצוניים של הבתים האמריקאיים ובגגותיהם.

4. במספר סוגיות לא קיבל בית משפט קמא במלואן את קביעותיו של המומחה. המומחה סבר כי ניתן להחיל את הוראותיו של תקן בנייה אמריקאי לגבי גובה האמבטיות במבנים האמריקאיים וכי גובה האמבטיות בפועל תואם את הוראות התקן האמריקאי. בית המשפט לא קיבל את עמדתו וקבע כי כאשר קיימת הוראה בתקן ישראלי בעניין מסוים, אין לפנות להוראותיו של תקן אחר. נוכח העובדה שמפ"ט מכון התקנים 422 (להלן: מפמ"כ 422) כולל בסעיף 404.2 הוראה באשר לגובה אמבטיה תקני, קבע בית המשפט כי יש להחיל את ההוראה הרלוונטית הקבועה בסעיף זה על המבנים. בית המשפט מצא כי גובה האמבטיות במבנים האמריקאים אינו תואם את הוראת סעיף 404.2 במפמ"כ 422 ועל כן קבע כי יש לפצות את רוכשי הבתים האמריקאים גם עבור פירוק והרכבה מחדש של אמבטיות.

סוגיה נוספת בה לא קיבל בית משפט קמא את האמור בחוות דעתו של המומחה הייתה תקינותן של דלתות הפנים. הרוכשים טענו כי המרווח בין חלקן התחתון של דלתות הפנים לבין הרצפה עולה על המותר על פי תקני הבנייה. המומחה מצא כי המרווחים בין דלתות-הפנים לבין הריצוף נעים בין 12 מ"מ ל-26 מ"מ וקבע כי מרווחים אלה תקינים ואין לפצות בגינם. קביעתו זו התבססה על הנחה לפיה ההוראה הרלוונטית בעניין זה המצויה בתקן ישראלי 23.6, אשר קובעת כי המרווח המרבי המותר הוא 4 מ"מ, אינה חל במקרה דנן משום שנכנסה לתוקף בחודש מאי 1992 – לאחר שניתן היתר הבנייה. בית משפט קמא לא קיבל את עמדתו של המומחה בסוגיה זו וקבע כי הוראות ת"י 23.6 כלל אינן חלות על מבנים שנבנו בבנייה קלה, אך בבחינת למעלה מן הצורך קבע כי המועד הרלוונטי לצורך הכרעה בשאלת תחולתו של תקן בנייה הוא מועד כריתת החוזה או מועד הבנייה – בהתאם לנסיבות, וכי בשני מועדים אלה הייתה הוראת התקן בדבר המרווח המותר בתוקף. בית המשפט הוסיף וקבע כי היעדר הוראה רלוונטית באשר למרווח מקסימאלי מותר בין תחתית הדלתות לרצפה אין בה כדי להביא לדחיית טענתם של הרוכשים בעניין זה. זאת משום שחברת שיכון ופיתוח נושאת בחובה להביא לידיעת הרוכשים בלשון ברורה אילו תקנים אינם חלים על הבנייה, וכמו כן היה עליה להדגיש בפניהם את ההבדלים בין בנייה קלה לבנייה רגילה. עוד קבע בית המשפט כי המרווח הגדול בין הדלתות לרצפות הוא בבחינת אי התאמה משמעותית וציין כי רוכש דירה אינו "חייב להשלים עם סיורים מודרכים של חלקים למיניהם, המתקיימים בביתו או בדירתו, אך בשל אורך הדלתות." בית המשפט הוסיף וקבע כי חובתה של חברת שיכון ופיתוח לשמור על מרווח קטן בין הדלתות לרצפות נובעת מנוהג הקיים בעניין זה, אשר משלים את ההסכמים בינה ובין הרוכשים השותקים בסוגיה זו.

עוד אימץ בית המשפט קביעה נוספת של המומחה בחוות הדעת ולפיה יש להוסיף לפיצויים בגין ליקויי הבנייה סכום של 50% מעלות תיקונם בגין "תוספת ניהול" (או "פיקוח קבלני", כלשונו של בית המשפט בסיכום פסק הדין).

5. הרוכשים תבעו בתביעותיהם פיצויים בגין עוגמת נפש בסך 25,000 ש"ח עבור כל תובע (ראו סעיף 11.5 לכתב התביעה שהגישו חלק מן הרוכשים (ת/200א) וסעיף 15 לתצהיר עדות ראשית מטעם הרוכשים). בית המשפט נעתר לתביעת הרוכשים ופסק את מלוא הסכום המבוקש עבור ראש נזק זה בציינו כי במשך כעשור שנים התעלמה שיכון ופיתוח מחובתה לתקן את הבתים ונהגה בחוסר תום-לב. מנגד, ציין בית המשפט כי הפיצוי בגין עוגמת נפש מביא בחשבון גם את העובדה שחלק מן הרוכשים לא

תחזקו את הבתים כנדרש ועל כן יש לייחס להם אחריות מסוימת למצבם הירוד של הבתים.

6. הרוכשים טענו כי יש לחייב את שיכון ופיתוח גם בפיצוי עבור איחור במסירת הבתים ועבור "נזק מיוחד" שנגרם להם כתוצאה מתשלום עבור מדור חלופי בתקופה בה היו אמורים לקבל חזקה בבתים. בית המשפט קבע כי חלק מן הרוכשים קיבלו פיצוי מוסכם בגין איחור במסירת הבתים, בהתאם לאמור בחוזה בינם ובין חברת שיכון ופיתוח, ועל כן יש לפצות רק רוכשים אשר לא קיבלו מאת חברת שיכון ופיתוח את הפיצוי המוסכם שנקבע בהסכמי הרכישה. טענת הרוכשים בעניין נזק מיוחד נדחתה בהיעדר ראיות.

7. עוד קבע בית המשפט כי רוכשים אשר קנו את בתיהם מן הנתבעת יוכלו לקבל פיצוי של 500 ש"ח עבור ניקוי חצרות הבתים אם יוכיחו כי פנו בעניין זה לחברת שיכון ופיתוח בכתב.

8. בית המשפט המחוזי נדרש לשאלה מהם ראשי הנזק שבגינם יש לפצות את הרוכשים המשניים ואת הרוכשים המקוריים אשר מכרו את בתיהם לרוכשים משניים. עיון בהסכמי הרכישה השונים, כך קבע בית המשפט, מלמד שהרוכשים המקוריים שמרו על זכותם לפיצויים ולא המחו אותה לרוכשים המשניים ואילו הרוכשים המשניים היו מודעים לפגמים בבתים שרכשו. מודעותם של הרוכשים המשניים לפגמים, כך נקבע, התבטאה במחיר העסקה ועל כן אין לפצותם בגין נזקים שהתגבשו לפני מועד רכישת הבתים אלא רק עבור נזקים מאוחרים, קרי, צביעה ופינוי מן הבתים לצורך כך. עוד קבע בית המשפט כי הרוכשים המקוריים אשר מכרו את בתיהם זכאים לפיצוי בגין ליקויי בנייה מאחר שהם לא המחו את זכות התביעה הנתונה להם ומאחר שהתמורה שקיבלו עבור הבתים משקפת את שוויים המופחת כתוצאה מהליקויים. בית המשפט הוסיף וקבע כי הן הרוכשים המקוריים שמכרו את בתיהם והן הרוכשים המשניים יהיו זכאים לפיצוי מופחת בגין עוגמת נפש. ואולם, בעוד שקבע בית המשפט כי פיצויי עוגמת הנפש שיקבלו הרוכשים המקוריים אשר מכרו את בתיהם יופחתו ב-15 אחוזים, לא נקבע במפורש בכמה יופחת הפיצוי בגין עוגמת נפש שיקבלו הרוכשים המשניים.

9. בית המשפט הוסיף וקבע כי אין לשלול פיצוי בגין ליקויי בנייה מתשעה רוכשים אשר לא הגישו תצהירים לבית משפט קמא. בעניין הליקויים ציין בית המשפט כי בהתאם להסדר הדיוני, הפיצוי עבור כל הבתים נגזר מהערכת הליקויים בבתי המדגם

ועל כן יש לפצות גם את הרוכשים אשר לא הגישו תצהיר עבור הנזקים שמצא המומחה. עם זאת, קבע בית המשפט כי הרוכשים אשר לא הגישו תצהירים לא יפוצו בגין עוגמת נפש.

10. לבסוף, סיכם בית המשפט המחוזי את הפיצוי שתשלם חברת שיכון ופיתוח לרוכשים עבור כל בית בגין הנזקים שנגרמו להם כתוצאה מליקויי הבנייה:

- "(א) פיצוי ממוצע לבית מטיפוס "מבנה אמריקאי" יעמוד על – 67,563.1 ש"ח.
- (ב) פיצוי ממוצע לבית מטיפוס "מבנה הולנדי" יעמוד על – 45,157 ש"ח.
- (ג) תובעים שמכרו את בתיהם מטיפוס "מבנה אמריקאי" יקבלו סך 57,479.77 ש"ח.
- (ד) תובעים שמכרו את בתיהם מטיפוס "מבנה הולנדי" יקבלו סך 33,740.25 ש"ח.
- (ה) תובעים שהם קונים משניים של בתים מטיפוס "מבנה אמריקאי" יקבלו – 27,583.34 ש"ח.
- (ו) תובעים שהם קונים משניים של בתים מטיפוס "מבנה הולנדי" יקבלו 27,250 ש"ח.
- (ז) תובעים שלא הגישו תצהירים ורכשו בתים מסוג "מבנה אמריקאי" זכאים לפיצויים בסך – 42,564.17 ש"ח
- (ח) תובעים שלא הגישו תצהירים ורכשו בתים מסוג "מבנה הולנדי" יקבלו 19,481.25 ש"ח."

הסכומים האמורים כוללים את הערכת עלות תיקונם של נזקים שנגרמו כתוצאה מליקויי הבנייה, פיצוי עבור "פיקוח קבלני", מע"מ ופיצוי בגין עוגמת נפש. בית המשפט הבחין בין המועד אשר ממנו יש לחשב את הפיצוי בגין ליקויי בנייה לבין המועד אשר ממנו יש לחשב את הפיצוי בגין עוגמת נפש. מועד הפיצוי בגין ליקויי הבנייה, כך נקבע, יהיה יום מתן חוות דעת המומחה וישא ריבית והצמדה החל מיום זה ואילו מועד הפיצוי שנפסק בגין עוגמת נפש ופינוי הבתים יהיה יום מתן פסק הדין. בית משפט קמא פסק שכר טרחת עורך-דין לטובת הרוכשים בשיעור של 15% מסכום הפיצוי הפסוק ועוד הוא הורה כי חברת שיכון ופיתוח תשא בשליש מסך הוצאות המשפט.

11. לאחר מתן פסק הדין הגישו הצדדים מספר בקשות לתיקון השמטות מקריות וטעויות חישוב ולהבהרת פסק-הדין. בהחלטתו מיום 17.5.2005 דחה בית משפט קמא את עיקר הבקשות, אך הבהיר כי רוכשים המחזיקים בשתי יחידות דיור יזכו בפיצוי כפול בגין ליקויי הבנייה, אך יהיו זכאים לפיצוי יחיד בגין עוגמת נפש בסך 25,000

ש"ח. עוד הבהיר בית המשפט כי לא נפלה טעות בחישוב הפיצויים עבור הרוכשים המשניים. הרוכשים לא השלימו עם ההחלטה מיום 17.5.2005 שניתנה לטענתם במעמד צד אחד, ועל כן הגישו בקשה לביטולה. בהחלטה נוספת מיום 7.7.2005 דחה בית המשפט את הבקשה לביטול ההחלטה מיום 17.5.2005 וכן דחה באותה החלטה בקשות נוספות לתיקון טעויות בפסק הדין. עם זאת, בשל אי בהירות שהתעוררה לגבי זהות הרוכשים אשר לא הגישו תצהירים, הבהיר בית המשפט כי יש להחיל את הפיצוי המלא שנקבע בפסק הדין לגבי תובעים שיוכיחו כי חתמו בעצמם, ולא באמצעות אחר, על תצהירים שהוגשו לבית המשפט. ביום 14.9.2005 ניתן תוקף של פסק-דין להסכמה נוספת של הצדדים ולפיה יפוצו שני רוכשים נוספים בגין עוגמת נפש, אף שבפסק הדין נקבע כי הם לא חתמו על תצהיר.

12. הצדדים לא השלימו עם פסק-דינו של בית המשפט המחוזי ועם החלטות התיקון וההבהרה שניתנו בעקבותיו ומכאן הערעורים שלפנינו. חברות הבנייה וחברת שיכון ופיתוח מערערות על הפיצוי המופרז, לשיטתן, שפסק בית משפט קמא. הרוכשים מצדם טוענים כי גובה הפיצוי שקיבלו הוא נמוך ואינו משקף את הנזקים שנגרמו להם. בבקשת רשות הערעור שבפנינו מלינים הרוכשים על החלטתו של בית משפט קמא מיום 7.7.2005 שבה נדחו כאמור בקשות לתיקון פסק-הדין ונדחתה הבקשה לביטול ההחלטה מיום 17.5.2005. בערעור שהגישו חזרו הרוכשים על הטענות שהעלו בבקשת רשות הערעור ועל כן אין טעם להתייחס אליה בנפרד.

בקשה להוספת ראיה בערעור

13. הרוכשים הגישו לבית משפט זה תיק מוצגים ובו כרכו יחדיו מוצגים שלא היו בפני בית משפט קמא יחד עם מוצגים "כשרים". חברות הבנייה וחברת שיכון ופיתוח הגישו מצדן בקשה להוציא מתיק המוצגים מסמכים שלא היו בפני הערכאה קמא ולמחוק מסיכומיהם של הרוכשים טענות המתייחסות לאותם מוצגים. הרוכשים בתגובה הגישו, למען ה"זהירות בלבד", כלשונם, בקשה להגשת ראיות נוספות בערעור המתייחסת למוצגים שנכללו בתיק המוצגים, אף שטענו כי ניתן להגישם גם בלא בקשה מתאימה. בהחלטתו מיום 6.8.2006 הורה הרשם י' מרזל על הוצאת מוצגים שונים מתיק המוצגים ועל הגשת סיכומים מתוקנים. הרוכשים הגישו בקשה מתוקנת להוספת ראיות חדשות בערעור המתייחסות לחלק מן המוצגים שהוצאו מתיק המוצגים. בבקשתם מציינים הרוכשים כי הראיות החדשות כוללות תצהירים ומסמכים שונים שהוגשו בהליך המתנהל כעת בבית המשפט המחוזי בין חברת שיכון ופיתוח לבין חברות הבנייה. לטענת הרוכשים, יש בראיות אלה כדי להוכיח את אמיתות טענותיהם

בדבר ליקויי הבנייה כבתים. חברת שיכון ופיתוח וחברות הבנייה מתנגדות לבקשה וטוענות כי הראיות אינן עומדות בקריטריונים שנקבעו בפסיקה להגשת ראיות נוספות בשלב הערעור.

14. תקנה 457(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, קובעת כי ככלל אין בעלי הדין בערעור זכאים להביא ראיות נוספות, אך בית המשפט שלערעור רשאי להתיר את הבאת הראיות מקום שבו "בית המשפט שבערכאה קודמת סירב לקבל ראיות שצריך היה לקבלן, או אם בית המשפט שלערעור סבור שכדי לאפשר לו מתן פסק דין, או מכל סיבה חשובה אחרת, דרושה הצגת מסמך או חקירת עד" (לדיון בתנאים להגשת ראיות חדשות בשלב הערעור ראו לדוגמא: ע"א 801/89 כהן נ' שבאם, פ"ד מו(2) 136, 141 (1992); ע"א 325/68 איטונג-בטרום בע"מ נגד בנק לסחר חוץ בע"מ, פ"ד כב(2) 901 (1968)). לא מצאתי כי נתקיימו במקרה דנן התנאים להגשתן של ראיות נוספות בשלב הערעור. בהסדר הדיוני הסכימו הצדדים כי פסק הדין יינתן על בסיס חוות דעת המומחה ועל בסיס טענות הצדדים שיוגשו בתצהירים ושישמעו בסיכומים על פה. בקשתם של הרוכשים לקבל ראיות חדשות בשלב הערעור ולהסיק מהן מסקנות באשר לליקויי הבנייה ולאחריותן של חברות הבנייה ושל חברת שיכון ופיתוח סוטה מההסדר הדיוני וכמוה כניסיון לנהל מחדש את ההליך בשלב הערעור. לכך לא ניתן להיעתר. להסדר הדיוני יתרונות וחסרונות לכל אחד מהמעורבים ולא ניתן רק ליהנות ממנו.

הבקשה להוספת ראיות נוספות בערעור נדחת, אפוא.

ד"ן

15. ההסדר הדיוני שאליו הגיעו הצדדים משמעותו שליקוי בניה שנמצא בבתי המדגם קיים גם בכל אחד מן הבתים שקנו הרוכשים מחברת שיכון ופיתוח. על כן, כל ממצא באשר לקיומו של ליקוי בניה בבתי המדגם הוא בעל משמעות כלכלית רחבה עבור הצדדים. לכל פריט המוכפל במספר התובעים הרלבנטיים לדגם – משקל רב. ניתן להדגים זאת על ידי אחד הפריטים הבולטים בגינו הוגש ערעור – תוספת של 50% לכל דירה בגין דמי ניהול. תוספת זו, בה נדון להלן מעלה את שיעור הפיצוי במידה ניכרת, ולכל הפחתה בנושא זה – השלכות רוחב.

16. נציין בפתח הדברים כי לא מצאנו להתערב בקביעותיו של בית המשפט המחוזי ככל שהן נוגעות לאימוץ המסקנות שבחוות דעתו של המומחה. הכרעה בסכסוכים שענינם ליקויי בנייה מחייבת בדיקה ובחינה מקצועית של הסוגיות שבמחלוקת ולצורך

כך נוהג בית המשפט להיעזר במומחה מקצועי המתבקש לחוות דעתו באותן סוגיות. לבית המשפט שמור, כמובן, שיקול הדעת בשאלה באיזו מידה יש לאמץ את מסקנותיו של המומחה (ראו ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל, פ"ד נב(4) 563, 568-570 (1998); ע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, פסקה 3 (טרם פורסם, 22.8.2005) (להלן: עניין סגל)). כידוע, ערכאת הערעור אינה נוטה להתערב בקביעת ממצאים עובדיים של הערכאה הדיונית, לרבות באימוץ מסקנותיו של מומחה, וביתר שאת נכונים הדברים מקום שבו אימצה הערכאה הדיונית ממצאים של מומחה אשר התמנה על ידי בית משפט בהסכמת הצדדים. יפים בהקשר זה דבריה של השופטת ט' שטרסברג-כהן בפרשה אחרת, אשר נראה כאילו נכתבו ממש לענייננו אנו:

"למרבה הצער, מעוררים פרויקטים של בנייה, מחלוקות והתדיינות בהקשר לליקויי בניה ולאי מילוי ההתחייבויות ההדדיות של כל הגורמים המעורבים. הגיעה העת, שכל הצדדים המעורבים יבינו, שיש סוף פסוק לכל אלה, בחוות דעתו של מומחה המתמנה על ידי בית המשפט בהסכמת באי כוח הצדדים. סביר להניח שאף אחד מהצדדים אינו יוצא – במקרים כאלה – כשכל תאוותו בידו. אולם, על כל צד להבין כי משנתקבלה חוות דעת ניטרלית של מומחה, שיש בה משום נסיון רציני להתמודד עם הבעיות המקצועיות הרבות המובאות בפניו, יש לקבל אותה, גם אם לא כל מה שנקבע בה הוא לטעמם ולרוחם של כל הצדדים וגם אם ניתן להצביע על טעויות או על אפשרויות של קביעות אחרות בנושאים אלה או אחרים. התערבות ערכאת הערעור, תבוא, אם נפלה טעות היורדת לשורש הענין או הפוגעת באופן בוטה בזכות של מאן דהוא..." (ע"א 2934/94 סולל בונה בע"מ נ' איתן, פסקה 4 (לא פורסם, 2.6.1996); וראו גם: ע"א 8939/01 אביצור נ' חפציבה חברה לבניין עבודות ופיתוח בע"מ, פסקה 10 (לא פורסם, 2.9.2003) (להלן: עניין אביצור); עניין סגל, שם)

במקרה דנן, ממצאיו ומסקנותיו של המומחה הם בתחום מומחיותו המקצועית. נוכח אופייה והיקפה הרחב של המחלוקת ובהתחשב בכך שהמומחה מונה בהסכמת הצדדים, אך הגיוני הוא שבית משפט קמא בחר לאמץ את עיקר ממצאיו ומסקנותיו של המומחה לאחר שעיין בחוות דעתו ולאחר שהתרשם ממהימנותו, מקצועיותו ובקיאותו. בית המשפט לא נתן אמון עיוור בממצאיו ובמסקנותיו של המומחה וכפי שהראינו, במספר סוגיות שעניינן תחולתם של צווים ותקני בנייה, לא קיבל בית המשפט את עמדת המומחה וקבע ממצאים שונים. לא מצאתי פגמים או ליקויים מהותיים בחוות הדעת או באימוץ הקביעות שבה על ידי בית משפט קמא המצדיקים את התערבותנו.

אכן, במקרים בהם מתמנה מומחה מוסכם, שמתבקש לחוות דעה לגבי מספר גדול של ליקויים נטענים, אך טבעי הוא שאף צד אינו יוצא מרוצה. הרוכשים הביאו בוודאי בחשבון כי הפיצוי שיקבלו לא ישקף במדויק את הנזק שנגרם להם כתוצאה מליקויי הבנייה בביתם שלהם אלא ייגזר מהערכת הנזקים הנובעים מן הליקויים שיימצאו בבתי המדגם, בהתאם להסדר הדיוני. בהסדר הדיוני ויתר, אפוא, כל רוכש על הערכת נזקים מדויקת לגבי ביתו שלו למען ייעול ההליך, פישוטו וחיסכון בהוצאות משפט. הדברים אמורים באותה מידה באשר לטענות של חברות הבניה לפיהן בבתי המדגם היו ליקויים ייחודיים. על ההסדר הדיוני יש לברך. אלמלא הגיעו הצדדים להסדר הדיוני, היה נדרש בית המשפט להעריך את הנזקים בכל בית בנפרד וניתן להניח כי ההליך היה אורך עוד שנים רבות.

אין צורך למנות את הטענות הרבות שהעלו הצדדים. ערעור בכגון דא אינו יכול להיות פתיחה מחדש של כל פריט ומבין שלל הטענות שהועלו ובעקבות מיקוד הדברים בדיון על פה סברתי כי אלה הן הסוגיות הצריכות התייחסות: פיצוי בגין ביצוע עצמי, פיצויים בגין עוגמת נפש, דינם של הרוכשים אשר לא הגישו תצהירים, היחס בין פיצוי לרוכשים מקוריים לבין רוכשים משניים, טענת המערערים לטעות חישוב בפיצוי עבור פירוק והרכבה של אמבטיות בבתי האמריקאים, מועד חישוב הריבית וגובה שכר הטרחה.

פיצוי בגין ביצוע עצמי

17. בחוות דעתו אמד, כאמור, המומחה את עלות ביצוע התיקונים הנדרשים וציין כי "יש לקחת בחשבון תוספת של עד 50% במידה והדיירים יבצעו תיקונים אלו באמצעות קבלנים מזדמנים". אכן, מדובר בתוספת נכבדה על הסכום הבסיסי שקבע המומחה. בתצהיר עדות ראשית מטעמן של חברות הבניה, אשר התייחס אך ורק לסוגיית הביצוע העצמי, הצהיר עורך התצהיר, המהנדס יעקב דובדבני, כי הוא מעריך את הפער בין עלות תיקון הליקויים על ידי הרוכשים לבין עלות תיקונם לקבלן ב-20% לכל היותר. בפסק-דינו אימץ בית המשפט את אומדן המומחה וקבע כי יש לחייב את שיכון ופיתוח "בתשלום תוספת של 50% לסכום הפיצויים בגין תיקון הליקויים". חברות הבניה וחברת שיכון ופיתוח טוענות כי גובה הפיצוי שנפסק בגין ביצוע עצמי חורג במידה ניכרת מן המקובל והן שבות ומפנות לדבריו של המהנדס דובדבני בתצהיר מטעמן. מנגד טוענים הרוכשים כי אין להתערב בקביעה זו של בית המשפט המתבססת על הערכתו של המומחה המוסכם וכי אין לצפות מן הרוכשים להתארגן ולשכור את שירותיו של קבלן אחד לצורך ביצוע כל התיקונים אצל כל הרוכשים באופן שיוזיל את

עלותם. תיקונים הנעשים לאחר כניסה לבתים הם מטרד לא קטן, שפוגע בשגרת החיים של הרוכשים. אין "לאלץ" אותם להיות תלויים האחד בשני כדי להוזיל את העלות למשיבים.

לא מצאתי מקום להתערב בקביעתו של בית המשפט המחוזי לפיה יש לאמץ את הערכתו של המומחה בעניין עלות ביצוע עצמי של התיקונים הנדרשים. חברת שיכון ופיתוח סירבה כאמור לבצע את התיקונים שנקבע שיש לבצעם, למרות פניות חוזרות ונשנות של הרוכשים, ועל כן זכאים הרוכשים לפיצוי מלא בגין ביצוע עצמי של התיקונים (ראו: ע"א 656/99 בר שירה נ' מעונות ובנין בע"מ, פ"ד נז(5) 1, 15-12 (2003)). אכן, עלות הביצוע העצמי שקבע המומחה המוסכם בחוות הדעת אינה נמוכה, אך היא אינה חורגת באופן קיצוני מעניינים אחרים שעלו בפסיקה (לשיעור פיצוי זה בגין ביצוע עצמי ראו לדוגמא: ע"א 9085/00 אברהם נ' אחים שרבט חברה לבנין בע"מ, פ"ד נז(5), 479-477 (2003) (להלן: עניין אברהם); עניין אביצור, פסקה 9). במהלך עדותו בחקירה ראשית בבית משפט קמא אמר המומחה מספר פעמים כי שיעור הפיצוי שיש לשלם בגין ביצוע עצמי הוא 50% (ראו עמ' 11, 14 ו-19), אולם הוא לא נחקר בסוגיה זו במהלך החקירה הנגדית על ידי בא-כוחן של חברות הבנייה. נוכח חשיבותה של סוגיית הביצוע העצמי ובשל ההיקף הכספי הגבוה הכרוך בה, היה על חברות הבניה להתמקד בסוגיה זו במסגרת חקירתו של המומחה בבית משפט קמא ולא להשאיר עניין זה לשלב הערעור. עמדתו של המומחה בעניין זה לא נסתרה, אפוא, ובהתאם להסדר הדיוני בין הצדדים לא ניתן להתייחס לחוות דעת נוספות, לרבות לאמור בתצהירו של המהנדס דובדבני. אין להתעלם גם מכך שהעובדה שהיישוב מרוחק יחסית מייקרת את עלות הביצוע.

עוגמת נפש

18. בתביעתם עתרו הרוכשים לפיצוי בשיעור של 25,000 ש"ח בגין עוגמת נפש עבור כל בית. בית המשפט נעתר לבקשתם וחייב את חברת שיכון ופיתוח לשלם לרוכשים את מלוא הסכום המבוקש בגין ראש נזק זה, אך קבע כי רוכשים שמכרו את בתיהם ורוכשים משניים יהיו זכאים לפיצוי מופחת. חברות הבנייה וחברת שיכון ופיתוח טוענות כי הפיצוי שפסק בית המשפט בגין עוגמת נפש מופרז ואינו עומד ביחס ראוי למהות ליקויי הבנייה שנמצאו ולגובה הפיצויים שנפסק בגינם ועוד מדגישות הן כי הפיצוי בגין עוגמת נפש עולה בחלק מן הדירות על עלות תיקון הליקויים. הרוכשים מצידם מלינים בערעור שכנגד על קביעתו של בית המשפט בהחלטתו המתקנת מיום

7.7.2005 לפיה רוכשים שבבעלותם יותר מבית אחד יהיו זכאים לפיצוי אחד בגין עוגמת נפש בסך של 25,000 ש"ח.

אני סבורה כי יש להפחית מן הפיצוי שקבע בית המשפט המחוזי עבור עוגמת הנפש שנגרמה לרוכשים. בקביעת גובה הפיצוי עבור עוגמת נפש שנגרמה בגין ליקויי בנייה יש להביא במכלול השיקולים, בין היתר, את ייעודו של הנכס (מבנה מגורים, מבנה עסקי או אחר); את טיב הליקויים; מידת חומרתם; מידת השפעתם על שגרת חיי המשתמשים בנכס; התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו; ועלות תיקון הליקויים (ראו: עניין סגל, פסקה 16; אביחי נ' ורדי דיני מכר דירות – ליקויי בניה והבטחת זכויות הרוכשים (2001) 421). אשר לשיקול האחרון – עלות תיקון הליקויים – נפסק כי אין לדרוש בהכרח תאימות בין עלות תיקון הליקוי לבין הפיצוי שיש לפסוק בשל עוגמת הנפש שנגרמה כתוצאה מאותו ליקוי, שכן לעיתים עלות תיקונו של ליקוי מסוים אינה משקפת את עוגמת הנפש שנגרמה בעטיו (ראו עניין סגל, שם; ע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס, פ"ד מו(2) 60, 65 (1992) (להלן: עניין דרוקר). עם זאת, על הפיצוי בגין עוגמת נפש לעמוד במבחן של סבירות (עניין סגל, שם).

התנהלותה של חברת שיכון ופיתוח בפרשה אכן העצימה את עוגמת הנפש שנגרמה לרוכשים. ממועד אכלוס הבתים (בשנים 1994-1995) ועד למתן פסק-דינו של בית משפט קמא, במשך כעשור שנים, התנערה חברת שיכון ופיתוח מחובתה לתקן חלק מליקויי הבנייה בבתי חרף פניות חוזרות ונשנות של הרוכשים וכפי שכבר צוין, תיקונים שאותם ניסתה לבצע לא צלחו. מפסק דינו של בית משפט קמא עולה כי גם במהלך המשפט לא הסכימה חברת שיכון ופיתוח להצהיר על הסכמתה לתיקון הבתים ואף לא נענתה לאתגר לתקן את ביתו של רגב אשר תבע, כזכור, אכיפה של ביצוע תיקון הליקויים (ראו פסקה 73 לפסק-הדין). הפגיעה באיכות החיים ובהנאתם של הרוכשים ובני משפחותיהם מן הבתים, כמו גם אי הנוחות הנלווית לתיקונים שבוצעו ויבוצעו, המחייבים במקרים רבים פינוי של הבתים, מצדיקים בנסיבות המקרה פסיקת פיצויי עוגמת נפש בשיעור גבוה. יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם מטענת חברות הבנייה וחברת שיכון ופיתוח כי הפיצוי שנפסק בגין עוגמת נפש גבוה מעלות תיקון הליקויים בחלק מן הבתים וחורג מן המקובל בכגון דא. לא ניתן גם להתעלם מכך שבית משפט קמא פסק לבסוף את מלוא הסכום שנתבקש בעניין זה על ידי הרוכשים, אף על פי שקבע כי יש להביא בחשבון בקביעת גובה הפיצוי בגין עוגמת נפש את העובדה כי "...גם לתובעים יש חלק כלשהו במצבם הירוד של הבתים" (פסקה 73 לפסק הדין). בנסיבות

אלה, אני סבורה כי ראוי להעמיד את שיעור הפיצוי בגין עוגמת נפש על סך 20,000 ש"ח עבור כל תובע.

רוכשים אשר לא הגישו תצהירים

19. טענה נוספת בפי הרוכשים היא כי שגה בית משפט קמא בקובעו כי יש לפצות רוכשים אשר לא חתמו על תצהיר רק בגין ליקויי הבנייה ואין לפצותם בגין עוגמת נפש. הרוכשים מדגישים כי מדובר בארבעה תובעים בלבד וטוענים כי בשל סיבות אובייקטיביות לא ניתן היה לאתרם ולהחתימם על התצהירים. עוד טוענים הרוכשים כי אין טעם להבדיל בין רוכשים שחתמו על תצהיר לבין רוכשים אשר לא חתמו על תצהיר, שכן לכל הרוכשים-התובעים נגרמה עוגמת נפש בגין ליקויי הבנייה.

לדעתי יש לקבל טענה זו של הרוכשים. אכן וכפי שקבע בית המשפט המחוזי, לא היה מקום לשלול מרוכשים אשר לא חתמו על תצהיר פיצוי בגין ליקויי בנייה, שכן על פי ההסדר הדיוני בין הצדדים, חוות דעתו של המומחה באשר לליקויים בבתי המדגם יוצרת חזקה בדבר קיומם בכל הבתים נשוא התביעה (השוו: ע"א 6092/00 כדורי פיתוח עירוני בע"מ נ' אוטומגין, פ"ד נו(6) 786, 789-791 (2002)). אולם לא אוכל לקבל את קביעתו הנוספת של בית משפט קמא לפיה אין לפצות את אותם הרוכשים בגין עוגמת נפש "היות שבהיעדר תצהיר אין כל הוכחה לאמיתותם של ראשי הנזק הנטענים" (פסקה 35 לפסק הדין). פסיקת פיצויים בגין עוגמת הנפש במקרה דנן לא נעשתה בדרך של הערכת הכאב והסבל שנגרמו לכל רוכש ורוכש. בית משפט קמא הניח כי עוגמת הנפש שנגרמה לכל רוכש היא זהה. עוגמת הנפש נגרמה כתוצאה מליקויי הבנייה ומשנקבע כי גם בהיעדר תצהיר הוכחו ליקויי הבנייה בדירות הרוכשים שלא חתמו על תצהיר, לא היה מקום לשלול מהם את הפיצוי האחיד שנפסק בגין עוגמת נפש.

רוכשים מקוריים ורוכשים משניים

20. חברות הבנייה וחברת שיכון ופיתוח טוענות לסתירה בקביעותיו של בית המשפט המחוזי בעניין הפיצוי לרוכשים המשניים. חברות הבנייה מפנות בעניין זה לקביעתו של בית המשפט לפיה אין הרוכשים המשניים זכאים לפיצוי בגין ליקויי הבנייה (פסקה 72 לפסק הדין), ולקביעתו הנוספת לפיה יש לפצותם בגין הצורך בצביעת הבתים ופינויים לשם כך ובגין עוגמת נפש (פסקה 68 לפסק הדין). לטענת חברות הבנייה, משקבע בית המשפט כי אין לפצות את הרוכשים המשניים בגין ליקויי

בנייה לא היה מקום לפצותם בגין נזקים הנובעים מליקויי הבנייה (עוגמת נפש והצורך בצביעה). חברות הבנייה מוסיפות וטוענות כי הרוכשים המשניים לא הוכיחו את הנזקים שנגרמו להם ועל כן לא היה מקום לפסוק לטובתם פיצוי עבר עוגמת נפש ועבור צביעת הבתים. שיכון ופיתוח טוענת כי שגה בית משפט קמא בכך שלא קבע את שיעור הפחתת הפיצויים לתובעים המשניים בגין עוגמת נפש, חרף קביעתו כי הם זכאים לפיצוי מופחת. הרוכשים מצידם טוענים כי שגה בית משפט קמא משקבע כי הרוכשים המשניים אינם זכאים לפיצוי בגין ליקויי הבנייה.

21. לא מצאתי כי קביעותיו של בית משפט קמא באשר לפיצוי הרוכשים המשניים סותרות זו את זו. אכן, בית המשפט קבע כי רק הרוכשים המקוריים יפוצו בגין ליקויי הבנייה ואילו הפיצוי בגין הצורך בצביעת הבתים לאחר שיפוצם ישולם אך ורק לרוכשים המשניים. מקביעותיו של בית משפט קמא עולה כי הצורך בצביעת הבתים נובע משיפוצם ומתיקון הליקויים בהם ואינו נכלל בהערכת עלות הנזק הישיר שנגרם בגין ליקויי הבנייה. נראה כי בשל כך סבר בית המשפט כי מן הראוי להעניק פיצוי עבור הצביעה לאחר השיפוץ לרוכשים המשניים כמי שעל פי הגיונם של דברים יבצעו את הצביעה לאחר תיקון הליקויים. זאת ועוד, משנקבע כי פיצוי בגין צביעה לא ישולם לרוכשים מקוריים שמכרו את בתיהם, אין חשש כי שיכון ופיתוח תשלם פיצוי כפול בגין צביעת הבתים ועל כן דומה כי מבחינתה אין חשיבות רבה לשאלה מי יזכה בפיצוי האמור שבו היא חייבת לשאת כך או כך.

מנגד לא ניתן לקבל את טענת הרוכשים המשניים לפיה שגה בית משפט קמא משלא פסק לטובתם פיצויים בגין ליקויי הבנייה. קביעתו של בית משפט קמא כי המחיר הנמוך ששילמו הרוכשים המשניים לרוכשים המקוריים עבור הבתים משקף את שוויים המופחת, הנובע מליקויי הבנייה שנתגלו בהם, היא סבירה והגיונית ולא מצאתי מקום להתערב בה. הפיצוי לו זכאים הרוכשים המקוריים בגין ליקויי הבנייה כולל את הסכום שהפסידו בשל המחיר המופחת שבו מכרו את הבתים. בנסיבות אלה, פסיקת פיצוי בגין ליקויי הבנייה גם לרוכשים המשניים תביא לפיצוי כפול בגין אותו נזק ומכך יש כמובן להימנע.

22. אין גם מקום להתערב בקביעתו של בית המשפט המחוזי לפיה יש לפצות בגין עוגמת נפש הן את הרוכשים המקוריים שמכרו את בתיהם והן את הרוכשים המשניים. מכירת הבתים על ידי הרוכשים המקוריים אינה מאיינת את עוגמת הנפש שנגרמה להם בעת שהיו הבתים בבעלותם (השוו: עניין סגל, פסקה 17), ואף אינה שוללת אפשרות כי לרוכשים המשניים תיגרם עוגמת נפש בשל ליקויים שטרם תוקנו. זאת ועוד, עלות

תיקון ליקויי הבנייה אינה מהווה, כאמור, תבחין יחיד לקביעת גובה הפיצוי בגין עוגמת נפש. בהחלט ייתכן כי גובה הפיצוי הכולל בגין עוגמת נפש שישולם לרוכש מקורי ולרוכש משני שהחזיקו באותו בית יעלה על גובה הפיצוי שישולם לרוכש מקורי שלא מכר את ביתו, אף על פי שעלות תיקון הליקויים בשני הבתים זהה. העובדה כי שני רוכשים (מקורי ומשני) יזכו לפיצוי עוגמת נפש בסכום כולל העולה על הפיצוי שיקבלו רוכשים אשר לא מכרו את בתיהם אינה מצדיקה כשלעצמה את התערבותנו בגובה הפיצוי.

אמנם, כפי שטוענת חברת שיכון ופיתוח, חרף קביעתו כי יש להפחית את גובה הפיצוי בגין עוגמת נפש לרוכשים המשניים, לא נקב בית משפט במפורש בשיעור הפחתת הפיצויים. ואולם, הסכום שנפסק לבסוף לרוכשים המשניים אכן כולל פיצוי מופחת בגין עוגמת נפש ובהחלטה מיום 17.5.2007 בבקשה לתיקון פסק-הדין הבהיר כאמור בית המשפט המחוזי כי לא נפלה טעות בפסיקת הפיצוי לרוכשים המשניים.

פיצוי בגין פירוק והרכבה של אמבטיות בבתים האמריקאים

23. בית משפט קמא לא קיבל כאמור את עמדתו של המומחה לפיה גובה האמבטיות בבתים האמריקאים תקני בהיותו תואם את התקן האמריקאי ותחת זאת קבע כי יש להחיל את הוראות מפמ"כ 422 וכי גובה האמבטיות בבתים האמריקאים חורג מן המותר על פיהן. המומחה לא אמד בחוות הדעת את עלות החלפת האמבטיות, מאחר שסבר כאמור כי אין צורך בהחלפתן. בחקירתו הראשית בבית המשפט נשאל המומחה מהי עלות החלפת האמבטיות ובתשובתו העריך כי עלות פירוק אמבטיה היא 265 ש"ח ועלות הרכבת אמבטיה חדשה היא 964 ש"ח. בית המשפט המחוזי העמיד בפסק דינו את הפיצוי בגין פירוק האמבטיות והרכבתן בבתים האמריקאים על 129 ש"ח (ראו פסקאות 51 ו-80 לפסק הדין). בבקשת התיקון שהגישו לאחר פסק הדין טענו הרוכשים, בין היתר, כי נפלה טעות קולמוס בפסק-הדין בעניין זה. הרוכשים הפנו לעדותו של המומחה וציינו כי חיבור הסכומים בהם נקב מביא לפיצוי בסך 1229 ש"ח (964 ש"ח + 265 ש"ח) וכי הסכום שצוין בפסק הדין (129 ש"ח) שגוי. בהחלטתו מיום 17.5.2005 דחה בית המשפט את בקשת התיקון.

שוכנעתי כי אכן נפלה טעות קולמוס בפסק-הדין וכי יש להעמיד את הפיצוי בגין פירוק האמבטיות והרכבתן בבתים האמריקאים על סך 1229 ש"ח. דומה עם זאת כי העלאת טענות רבות על ידי הרוכשים בבקשת התיקון היה בה משום "תפסת מרובה לא תפסת" ובשל כך לא נעתר בית המשפט המחוזי לבקשתם המוצדקת לתיקון גובה

הפיצוי בגין פירוק האמבטיות והרכבתן. טענה מוצדקת זאת "טבעה" בין שלל טענות שלא היה להן מקום.

מועד חישוב הריבית ושכר טרחת עורך-דין

24. לא ראיתי מקום לקבל גם את טענת חברות הבנייה וחברת שיכון ופיתוח לפיה שגה בית משפט קמא משהורה כי הריבית על הפיצוי בגין ליקויי הבנייה תחושב החל ממועד מתן חוות הדעת ולא מיום מתן פסק-הדין. הפיצוי בגין ליקויי הבנייה נועד לכסות את עלותם הריאלית של התיקונים הנדרשים וקביעת שיעורו מתבססת על הערכתו של המומחה את עלות התיקון. חוות דעתו של המומחה מפרטת את עלות התיקונים נכון למועד עריכתה ולכן צדק בית משפט משהורה על חישוב הריבית החל ממועד זה (ראו עניין אברהם, פסקה 10).

25. חברות הבנייה וחברת שיכון ופיתוח מלינות על שכר הטרחה המופרז לטענתן שפסק בית המשפט המחוזי לטובת המערערים - 15% מגובה הפיצוי. הן מזכירות את האופן היעיל בו התקיים הדיון, כפי שפורט. בהתאם להסדר הדיוני לא נחקרו המצהירים על תצהיריהם (פרט למומחה) ובבית המשפט המחוזי התקיימה ישיבת סיכומים אחת בלבד. שקלתי את הטענות בכובד ראש ובסופו של דבר אני סבורה שאין מקום להתערבותנו בפריט זה. כידוע, ערכאת ערעור לא תיטה להתערב בקביעותיה של הערכאה הדיונית בשאלת הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין (ע"א 423/80 אבדני נ' קסטוטו, פ"ד לז(1) 701, 707 (1983); עניין דדוקר, 68). אין מקום לסטות מכלל זה בענייננו. שכר הטרחה אינו בהכרח נגזרת של כמות העבודה אלא בעיקר של שווי העניין. לא הייתי מתערבת אילו נפסק שכר טרחה נמוך יותר, אך אין מקום להתערבות גם בשכר הטרחה שנפסק.

26. סיכומם של דברים: אם תישמע דעתי, אציע לקבל את ערעורה של חברת שיכון ופיתוח ואת ערעורן של חברות הבנייה בעניין אחד בלבד: הפיצוי בגין עוגמת נפש יעמוד על סך של 20,000 ש"ח בלבד עבור כל בית. רוכשים שבבעלותם יותר מבית אחד יזכו בפיצוי יחיד בסך האמור. הפיצוי בגין עוגמת נפש שיקבלו רוכשים מקוריים שמכרו את בתיהם ורוכשים משניים יופחת בשיעור שנקבע בפסק דינו של בית משפט קמא.

את ערעורם של הרוכשים אציע לקבל בעניינים הבאים:

(א) גם רוכשים אשר לא חתמו על תצהיר יהיו זכאים לפיצוי עבור עוגמת נפש.

(ב) הפיצוי עבור פירוק והרכבה של אמבטיות בבתים האמריקאים יעמוד על סך 1229 ש"ח לדירה.

לא מצאתי כי יש ביתר הטענות שהעלו הצדדים או בבקשות השונות שהועלו במהלך הערעור כדי לשנות מן התוצאה האמורה.

בנסיבות העניין אציע שלא לעשות צו להוצאות.

ש ו פ ט ת

השופטת א' חיות:

אני מסכימה.

ש ו פ ט ת

השופט י' דנציגר:

אני מסכים.

ש ו פ ט

הוחלט כאמור בפסק דינה של השופטת מ' נאור.

ניתן היום, ד' כסלו, תשס"ט (1.12.2008).

ש ו פ ט

ש ו פ ט ת

ש ו פ ט ת