



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16101-01-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 10588-12-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

לפני כבוד השופט עמית יריב

התובעת והנתבעת שכנגד: ליגד השקעות ובנין בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד קלי גניאל אשל

נגד

הנתבעים והתובעים שכנגד: 1. זליג שלגי
2. רחל שלגי
3. אירית גורלי
ע"י ב"כ עו"ד דליה וקסלר

פסק דין משלים

1. לפני תביעה, שראשיתה בחודש ינואר 2012. בתביעה הראשית שהוגשה, תבעה ליגד השקעות ובנין בע"מ, התובעת והנתבעת שכנגד ולהלן: "התובעת", שלוש תביעות שאוחדו לפניי הנוגעות לחוב נטען בגין דמי ניהול, להחזר הוצאות בגין שיפוץ, ולתשלומים בגין צריכת מים והתקנת מוני מים במתחם דירות נופש בעיר נהריה המכונה "סול מארין" ולהלן: "המזים" או "המתחם". הנתבעים והתובעים שכנגד (להלן: "הנתבעים") הגישו תביעה שכנגד, שעיקרה- תביעה לפיצוי בגין נזקים שנגרמו להם, לטענתם, בשל ניהול לקוי של המתחם ע"י התובעת, ובין היתר – ירידת שווי הנכס שרכשו ואובדן דמי שכירות.

2. ביום 6.9.2015 ניתן פס"ד בתיק (להלן: "פס"ד הראשון"), בו מפורטות טענות הצדדים בהרחבה, כאשר בסופו נפסק כי על הנתבעים 1-2 (להלן: "הזוג שלגי") לשלם לתובעת סך של 16,185 ₪ המורכבים מ- 14,085 ₪ בגין דמי ניהול, וכן 2,100 ₪ בגין צריכת מים, ועל הנתבעת 3 (להלן: "גורלי") לשלם לתובעת סך של 17,674 ₪ המורכבים מ- 16,902 ₪ בגין דמי הניהול וכן סך של 772 ₪ בגין מים.

3. הנתבעים הגישו ערעור (ע"א 15-11-17254, הרכב כב' סגנית הנשיא יהודית שבה) ובו טענו כי התובעת חבה בתשלום מלוא רכיבי התביעה שכנגד, וכי הם אינם חייבים בתשלום דמי הניהול ואף זכאים להחזר דמי ניהול ששילמו משך שנים מבלי שקיבלו תמורה, או משום שקיבלו תמורה חלקית בלבד.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 12-01-16101 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 12-12-10588 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

4. ביום 10.11.2016, במסגרת הדיון בערעור, ולאור העובדה שבין מתן פסק הדין הראשון ובין הדיון בערעור מכרו בני הזוג שלגי את דירתם במתחם, הציע בית המשפט – והצעתו התקבלה – כי הדיון יוחזר לבית משפט זה על מנת לבחון את משמעויות המכירה בשלושה היבטים:

א. טענת התובעת כי הזוג שלגי מושתק מלהמשיך בניהול הערעור, לנוכח העובדה שחתם, במסגרת עסקת המכר, על כתב העדר תביעות כלפי התובעת;

ב. קביעתי בפסק הדין הראשון שלפיה לא התגבשה ירידת ערך דירות הנתבעים;

ג. השלמת פסק הדין לעניין פיצוי בגין אובדן דמי שכירות בנכס.

5. עם קבלת החלטת בית המשפט המחוזי, זימנתי את באות כח הצדדים לשיבה מקדמית לפניי. בהחלטתי מאותו דיון, ביום 26.12.2016, קבעתי מועדים להגשת חומר ראיות משלים. הנתבעים הגישו את חומר הראיות מטעמם על פי המועדים שנקבעו, בתוספת ארכה קצרה שאושרה. התובעת, לעומת זאת, הגישה את חומר הראיות מטעמה באיחור ניכר, ימים ספורים לפני המועד שנקבע לשמיעת הראיות בדיון המשלים, ועל כן- בהחלטה בדיון מיום 15.4.2017 קבעתי כי תצהירי התובעת החדשים לא יתקבלו לתיק. בקשת רשות ערעור שהוגשה בעניין זה נדחה ביום 7.6.2017 (רע"א 46519-04-17 כב' השופטת רחל בקראי). על כן, מטעם התובעת עמדו לפניי הראיות שהוגשו במסגרת ההליך המקורי בלבד.

להלן אדון בטענות כסדרן.

כתב הויתור ומשמעותו

6. במסגרת עסקת המכר של דירת הזוג שלגי, ועל מנת לאפשר להם להעביר את רישום זכויותיהם בנכס, נדרשו הם להסכמת התובעת, היא בעלת הנכס. במסגרת זו, חתמו בני הזוג שלגי על מסמך הכולל בתוכו את הצהרה כדלקמן:

"אנו מבקשים בזה להעביר את כל זכויותינו ביחידת נופש על שם הנתבעים, והננו מוותרים בזה באופן סופי ובלתי חוזר על כל זכות ו/או דרישה ו/או טענה ו/או תביעה כלפי החברה ו/או ביחד ליחידת נופש ו/או ביחס לרכוש המשותף, ו/או בקשר עמום לדבות כל זכות הקשורה ו/או נובעת במישרין או עקיפין טיחידת הנופש ו/או מההסכם ביננו ובין החברה לרכישת יחידת הנופש".

7. לטענת התובעת, משמעות הצהרה זו – אשר נחתמה כאשר ערעור הנתבעים תלוי ועומד בבית המשפט המחוזי – היא כי הנתבעים, ולכל הפחות – הזוג שלגי – מוותרים על טענותיהם,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16101-01-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 10588-12-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

ומושכים את ערעורם. טענה זו לא זו בלבד שאינה יכולה לעמוד, אלא שהיא אף משקפת חוסר תום לב עסקי מן המעלה הראשונה.

8. אין ספק, כי ללא הסכמתה של התובעת, לא יכלו בני הזוג שלגי להשלים את עסקת המכר. מכאן, שבמערכת היחסים החוזית, הבאה לידי ביטוי במסמך ההעברה, היה לתובעת יתרון כוח עצום על פני הזוג שלגי: ברצותה – תחתום על העברת הזכויות ותאפשר את השלמת עסקת המכר, וברצותה – תימנע מחתימה, ובכך תמנע, ולמצער תעכב עיכוב ניכר, את השלמתה העסקה. במצב דברים כזה, ברי כי לאור הוראות סעיף 25 (ב) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, יש לפרש את הסעיף נגד התובעת.

9. הסעיף האמור ניתן לקריאה בשני אופנים. האחד – כולל ויתור של הנתבעים על כל טענה – בין שעלתה כבר ובין שטרם עלתה; בין שנדונה ובין שטרם נדונה, ולרבות טענות במסגרת הליכים תלויים ועומדים. פרשנות כזו – שאותה מבקשת התובעת לאמץ בענייננו – הופכת את עצם הדרישה לחתימה על מסמך הכולל סעיף זה כתנאי להעברת הזכויות למעשה שחיטה של ממש: הנה בעלי נכס, אשר רכשו אותו במיטב כספם, ומבקשים לממש אותו – בין משום שהם סבורים כי יוכלו לקבל בעבורו מחיר משתלם, בין משום שהם מבקשים לצאת מהשקעה כושלת, ובין (כטענת הנתבעים כאן) משום שקצה נפשם בהתנהלותה של התובעת – מוחזקים בני ערובה, כאשר תנאי להסכמת התובעת להעברת הזכויות הוא ויתור מוחלט וגורף על כל טענה – לרבות טענות מוצדקות. פרשנות כזו היא כה קיצונית וכה משוללת הגינות בסיסית, שאני סבור שלא רק קבלת הטענה, אלא עצם העלאתה היא בלתי לגיטימית, ומלמדת על פרקטיקה עסקית פסולה, שלא להשתמש בלשון חריפה מזו.

10. הפרשנות המקובלת בענייני, שהיא לגיטימית וסבירה, היא כי כתב הוויתור נועד לאפשר לתובעת לדעת לפני מה היא עומדת, ואילו טענות יש לבעל הנכס העוזב, על מנת שתוכל לכלכל צעדיה. כך, לדוגמה, ברי כי הליכים תלויים ועומדים אינם צריכים להימחק רק משום שבעל הנכס מבקש למכור אותו. להשקפתי, אילו היו לבעלי הנכס טענות כלפי התובעת במועד העברת הזכויות, גם כאלה אשר טרם הובאו לבירור, הם היו יוצאים ידי חובתם אילו פירטו במסמך נלווה את כל הטענות שיש להם ואשר בדעתם לפנות לקבלת סעד בגינן, וסירוב של התובעת להעביר את הזכויות אלא בכפוף לויתור על טענות – לא יכול היה לעמוד משפטית.

על כן אני קובע, כי אין בכתב הוויתור שחתמו בני הזוג שלגי כדי למנוע מהם להמשיך ולנהל הליך זה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16101-01-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 10588-12-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

ירידת ערך:

11. בפס"ד הראשון קבעתי:

"אין מן התובעים שכנגד לא מכר את הנכס, ועל כן וגם אם אני מוכן להניח כי רמת האחזקה במתחם אינה מעלה את שווי הנכס, לא הוכח להנחת דעתי כי נגרמה ירידת ערך בשלב זה".

כעולה מערעור הנתבעים, הזוג שליג מכרו את דירתם ביום 19.11.2015 בסכום של 637,500 ש"ח. לפיכך, כעת ניתן לבחון את שאלת ירידת הערך.

12. לטענת התובעת, ירידת הערך במתחם נרפאה בעקבות שיפוצים שביצעה ב- 2011 במתחם.

בחור"ד העדכנית של השמאי גדעון קרול מטעם הנתבעים (להלן: "השמאי קרול") משנת 2015 (לאחר ביקורו במתחם בשנת 2016), נטען כי רמת השירות והתחזוקה במתחם ירודים וגוררים בלאי מואץ, ולכן אינם תואמים להגדרת הדירות כ"דירות נופש". עוד טען כי:

"קיים שיפור קל "קוסמטי" בלבד... קיימים ליקויים רבים אשר לא תוקנו והמצב עדיין רחוק ממצב התחזוקה המצופה בפרויקט נופש מסוג זה". (ראו סעיף 7 לחור"ד העדכנית).

13. בת"א 4316-09-09 קניז'ינסקי ואח' נ' ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' שם הנתבעת (והתובעת בעניינינו) חזרה על הטענות כי ירידת הערך במתחם נרפאה בעקבות השיפוצים. קבע בימ"ש (כב' השופט ישי קורן):

"אין בשיפוצים הנטענים כדי לרפא את מחדלי העבר, כן שכל לאחר שליגד בוחרת לבצע את השיפוץ ביחמתה ומתכוונת לדרוש מהתובעים לשאת בחלק מן התשלומים. זאת ועוד נראית בעיניי טענת התובעים לפיה מדובר בשיפוצים שאין בהם כדי לשנות מן היסוד את המצב במתחם, כפי שזדווש היה לעשות כדי להפכו למתחם יחידות נופש, עליו התחייבה הנתבעת שכנגד 1 (התובעת בעניינינו) מתחילה".

עמדה זו מקובלת עלי במלואה, בוודאי לאור העובדה שבביקור שערכתי אני במתחם, בראשית ינואר 2015, התרשמתי אף אני כי רמת האחזקה במתחם – נמוכה ביותר, וזאת חרף העובדה שטענות הנתבעים היו ידועות היטב לתובעת (וראו לעניין זה פרוטוקול ביקור בשטח מיום 8.1.2015).

14. טענה נוספת של התובעת, היא שלנתבעים "אשם תורם" לירידת הערך שכן הם נמנעו מתשלום. הנתבעים מצידם טוענים כי המשיכו לשלם דמי ניהול במשך שנים וזאת ללא קבלת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 12-01-16101 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 12-12-10588 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

תמורה, שכן בשנים אלו לא חל כל שיפור ברמת האחזקה במתחם. סקירת המתחם בינואר 2015 מלמדת, כי טענה זו של הנתבעים – אינה משוללת יסוד ואינה מופרכת על פניה.

15. עוד יש לציין, כי התובעת (שהיא בעלת רובן המכריע של היחידות במתחם) טענה מחד גיסא, כי רק הנתבעים ובעלי דירה נוספת במתחם נמנעו מתשלום דמי הניהול (ובסך הכל – שלושה בעלים מתוך חמישים ושש דירות), ומאידך גיסא ניסתה לתלות את רמת התחזוקה הירודה בהעדר תשלום. ברי כי גם ככל שאכן הייתה השפעה להימנעות הנתבעים מתשלום, השפעה זו היא שולית וזניחה, ואת הטעם למחדלי התובעת יש לחפש אצל התובעת עצמה, ולא בשום מקום אחר.

16. התובעת הגישה, במסגרת החליף העיקרי, את חוות דעתו של השמאי יגאל שגיא נלהן: "השמאי שגיא". במסגרת הדיון המשלים, הגישו הנתבעים לבימ"ש את מוצג נא/1, חוות דעת שערך השמאי מר שגיא, אותו שמאי עצמו, ביום 31.3.2013, ואשר מוצין עליה כי היא נכונה ליום 31.12.2012. חוות דעת זו נערכה במסגרת ניסיונותיה של התובעת לגייס הון, והיא הוגשה לרשות ניירות ערך. כותרת חוות הדעת נא/1 היא "שומת מקרקעין מקיפה מתחם דירות נופש 39 יחידות גוש 18207 חלקה 114 (חלק) העלייה 75 נהריה". בסעיף 1 לשומה, טוען השמאי שגיא כי שומה זו נערכה לפי הזמנת מנכ"ל התובעת, ושמטרתה:

"... קביעת השווי ההוגן לנוכס הנדון עפ"י תקן תשבונאי... מטרת השומה להעריך את שווי הדירות בנפרד...".

בסעיף 9 לשומה, קבע השמאי שגיא כי שווי ממוצע לדירת 3 חדרים בפרויקט:

"היינו 560,000 ₪ כולל מע"מ. לדירות הרואות ים מלא עם חצר קיימת פרטיה של כ- 15% דהיינו 625-650 אלף ₪".

17. בחוות הדעת שהגיש השמאי שגיא לבימ"ש, והיא נכונה ליום 13.01.2013 (נפרד של שבועיים ביחס לחוות הדעת שהוגשה לרשות ניירות ערך), חישב את השומה בהתבסס על שלושה חווי מכר משנת 2011 לפיהם קבע שווי של 750,000 ₪ לדירה. בשומה זו לא נזכרו שתי עסקאות מכר משנת 2013 עליהן התבסס בחו"ד שהגיש לבורסה, וניתן לראות הפרש ניכר בין המחירים שנקבעו בשתי השומות, כאשר הערכת השווי לדירה על פי הערכתו בהליך שלפניי גבוהה מזו שהעריך לצורך השווי ההוגן בכ-100 ₪, שהם כ-15%.

18. כשנשאל השמאי שגיא ע"י בימ"ש אם יש הבדל בהערכת השווי שנעשית לצורך הליך משפטי לבין הערכת שווי שנעשית כחלק מעריכת שווי מקיפה, השיב:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 12-01-16101 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 12-12-10588 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

"בהיותי נושה את זה לקרן וצריך להיות שמרו, כיוון שלא ביקרתי בדירות אלא היו מספר עסקאות אז נתתי מחיר לדירות בלי לתת תשומת לב..." (עמ' 176 ש' 21-30 לפרוטוקול).

19. דוק: מסיכומי התובעת עולה כי השמאי שגיא התכוון לכך שבהערכת שווי כללית לצורך הערכת שווי חברה, יש "קיפוח" של הלקוח בקביעת השווי למ"ר בשל העדר בדיקה פרטנית, הצורך בהערכה שמרנית ועוד. התובעת טוענת כי באותה חוות דעת כותב השמאי שגיא "חישוב השווי של כול הדירות לא בוצע בצורה פרטנית, אלא כאומדן גם שמרני לפי מ"ר..." (ראו סעי' ח' עמ' 20 לחו"ד). השמאי קרול טען בחקירתו, כי הערת שווי בשורות לחברות בורסאיות "דומים מאד ומקבילים להערכות שווי רגילות של שמאי מקרקעין" (ראו עמ' 123 ש' 2-6 לפרוטוקול).

20. כבר עתה אציין, כי חוות דעת שונות המעריכות אותו נכס בדיוק בהפרש ניכר ביחס למועדים סמוכים (הפרש של שבועיים), מעלות ספקות ביחס למהימנותו, ונושא זה יידון בהמשך.

21. מתקירתו של השמאי שגיא עולה, שבחוות דעתו שהגיש לבימ"ש לא ערך שמאות לדירות התובעים, לא ערך כל השוואה מול נתונים אובייקטיביים חיצוניים או כל פרויקט אחר, אלא הסתמך על שלושת חווי המכר שהגישה לו התובעת, הא ותו לא.

לחיצוק טענה זו, טען השמאי שגיא בעצמו:

"זה פרויקט ספציפי והמידע בידי הלקוח שהיא חברה שהכנסותיה מדווחות וניתן לאמת אותן".

ואף הוסיף:

"במקרה הזה לא ראיתי צורך לוודא מאחר שזו חברה שלא תעשה פעולות שקריות". (עמ' 9 ש' 16-24 לפרוטוקול).

22. הערכה שמאית המבוססת על נתוני המזמין – בעל ענין מובהק - היא כמעט חסרת ערך של ממש לטעמי, אולם מכל מקום, ככל שאכן התובעת מכרה דירות דומות במתחם בסכומים הגבוהים שעליהם הצהירה, יש בכך חיזוק לטענת הנתבעים כי לדירתם נגרמה ירידת ערך, שכן הווג שלגי מכרו את דירתם בסך נמוך משמעותית מזה שבו נמכרו הדירות האחרות.

23. השמאי קרול, בהן בחוות דעתו את שווי הנכס בשני אופנים, האחד- עסקאות דומות (צורפה טבלת מכירות של התובעת במיזם מאת אתר רשות המיסים) והשני- הצמדה למדד מחירי הדירות. לטענת התובעת, שיטת ההצמדה אינה שיטה שמאית מוכרת ולגיטימית לבחינת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16101-01-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 10588-12-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

עליית שווי נכס או שומתו, אלא זו שיטה שהומצאה ע"י השמאי קרול לצורכי מתן חוות הדעת הנוכחית נשוא תביעה זו.

24. התובעת התייחסה ליחידה אחת (מס' 950) מתוך הטבלה שצירף השמאי קרול, כאשר היא טענה שניתן לראות ששווי היחידה עלה בכ-220,000 ₪. דא עקא, התובעת טענה כי ישנם הבדלים בתמורות בין היחידות הקשורות למצב הנכס, מיקמו, שיפוצו אופן ניהול המשא ומתן ועוד, כך שהתובעת למעשה הכשילה את עצמה בהסבר שנתנה מדוע שווי הדירה עלה. (פסי' 72-75 לסיכומי התובעת, ראו גם עמ' 125 ש' 31-32 לפרוטוקול).

25. התובעת טוענת כי השמאי קרול עיוות נתונים כדי להשיג תוצאה המשרתת את הנתבעים, כאשר קבע בחוות דעתו כי שווי 1 מ"ר נכון להיום הנו בגבולות 15,000 ₪ אך בדיון טען כי ה"מחוצצו כ- 16 אלף שקלים למטר" (עמ' 126 ש' 25 לפרוטוקול). האבסורד בטענה זו של התובעת, היא שכך בדיוק נהג גם השמאי מטעמה - כאשר נראה שהוא כותב את חוות הדעת שלו בהתאם לצורכי התובעת במצבים שונים. עוד לעניין טענה זו, נראה כי השמאי קרול השתמש במילים "בגבולות" ו- "ממוצע" כך שמדובר באומדן של הסכומים ולא בסכום המדויק, מה גם שההפרש בין הסכומים אינו גדול.

26. טענה נוספת שהועלתה ע"י התובעת, היא שהשמאי קרול "שיפץ" את שטח הדירות בכדי להעצים את ירידת הערך, שכן בחוות הדעת שלו הישוב לפי מ"ר גדול יותר בשתי הדירות. אלא שהשמאי קרול לא נשאל על כך בחקירתו הנגדית ומשכך- לא ניתנה לו הזדמנות להתייחס לטענה.

27. מכל האמור לעיל, הגעתי למסקנה שיש להעדיף את חו"ד של השמאי קרול, אשר התבססה על מצג מחירי רכישה והצמדה ועל השוואה לפרויקטים דומים, להבדיל מחו"ד של השמאי שגיא, אשר בתחילת שנת 2013 הגיש לבורסה חו"ד שמסקנה קרובה מאוד לחו"ד של השמאי קרול, ואשר סותרת את חו"ד שהגיש באותה שנה ב"סבב הראשון" בתיק זה. משום שההפרשים בין שתי חו"ד של השמאי שגיא (זו שהגיש לבימ"ש, וזו שהגיש לבורסה) גדולים, ואינני סבור שניתן לייחס משקל משמעותי לתוצרי עבודתו המקצועית של שמאי המגיש שתי הערכות בהפרש של שבועיים, אשר ההבדלים ביניהן - ביחס לאותו נכס עצמו - הן של 15%.

28. לחיזוק מסקנה זו, במוצג נא/2, שהינו דוח כספי של התובעת לרבעון השלישי ב-2011, נכתב כי ברבעון הנ"ל "נזחמו חוזים למכירת שלוש יחידות נופש בתמורה לטכס כולל של כ- 1.9



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16101-01-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 10588-12-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

חיליון נ"מ, מכאן, שמדובר במחיר ממוצע של 633,333 ₪ - מחיר קרוב למחיר המכירה של דירת הזוג שלגי, המלמד כי המחיר שבו נכמרה הדירה אינו חריג ביחס לדירות אחרות במיזם.

29. משכך, על יסוד תווית דעתו של השמאי קרול, אני קובע כי למשפחת שלגי נגרם נזק בדמות ירידת ערך בסך 385,000 ₪.

30. כעת, נותר לדון במחלוקת בין הצדדים הנוגעת לעניין החלת סעיף ירידת הערך על גורלי.

31. הנתבעים טוענים שירידת ערך הינה תוצאה של מצב הזנחה כללי שנגרם, ובענייננו – בגין אי מתן שירותי ניהול שונים אשר היו מוטלים על כתפה של התובעת, אשר גרמה בהעדר שירותים

מלונאיים ותחזוקה לקויה, בנוסף, טענו הנתבעים שע"י בדיקת שמאי ניתן להוכיח ירידת ערך גם טרם המכירה ולא רק ע"י תווית מכירה בפועל.

32. מנגד, טוענת התובעת שתוקנו הליקויים והוסרה ההזנחה ומכאן שנעלם הנזק. עוד טענה כי כאשר מתעניין בא לרכוש את הדירה, התמורה שהוא ישלם תשקף את המתחם לפי מצב הדירה במעוד הרכישה. התובעת בסיכומיה טענה כי יש לפעול על פי "עקרון המימוש", שלפיו רווח בלתי ממומש אינו ממוסה, והואיל וגורלי מעולם לא ניסתה לממש את זכויותיה בדירה לא מומשה ירידת הערך ולכן אין לפסוק פיצוי בגינה.

33. בע"א 9474/03 יורם גדיש תשתית ובנייה (1992) בע"מ נ' בהג'את מוסא, סא (3) 603 (21.11.2006) נפסק:

"לעניין קביעת הערך בדרך זו, אין נפקא מינה אם הניזוק מבקש למכור הנכס או מבקש להשאירו בידו".

מכאן, שיש לפסוק ירידת הערך גם ביחס לדירת גורלי, וזאת משום שהעובדה שגורלי טרם מכרה את דירתה, אינה משנה את העובדה כי נגרמה ירידת ערך. עיר, כי אפשר שעמדתי זו היתה משתנה אילו סברתי כי התובעת תשנה התנהלותה ביחס לדרך ניהול המתחם, אולם העובדה היא, שהתובעת אינה משפרת דרכיה, כך שאין כל אינדיקציה שמה שהיה, שוב לא יהיה. בנסיבות אלה, יש מקום לקבוע כי דירתה של גורלי סבלה ירידת ערך שווה לזו של דירת הזוג שלגי.

34. לחיזוק קביעה זו, מהחומר שלפני עולה כי ביום 14.10.2013 נמכרה דירה במיזם בת 3 חדרים, (מסי חדרים השווה לדירתה של גורלי) למנכ"ל התובעת בסכום של 585,000 ₪. סכום רחוק



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 12-01-16101 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 12-12-10588 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

מחסכומים שנקב בהם השמאי שגיא, שהתעלם מעסקה זו, למרות שהיא נעשתה חודש וחצי לפני עריכת שומתו. (נעמי 21 שי 19-23, ועמי 22 שי 4-9 לפרוטוקול).

35. לסיכום, יש לקבוע את הפסד בעניין ירידת הערך הן בדירת הזוג שלגי, והן בדירת גורלי וזאת על בסיס הערכות העולות מחוות דעתו של השמאי קרול, שבחקירתו סיפק תשובות רציניות וענייניות, ובנוסף חוות דעותיו הוכחו כאמינות יותר מחוות דעתו של השמאי שגיא.

בדירת שלגי – גובה הנזק הוא 385,000 ₪.

בדירת גורלי- גובה הנזק הוא 440,000 ₪.

התובעת תישא בנזקים אלה במלואם.

הפסד שכר דירה

36. הנתבעים טוענים שנגרם להם הפסד הכנסה מדמי שכירות בסך של 1,000 ₪ בחודש כעולה מחוות הדעת של השמאי קרול (1,000 ₪ לדירת הזוג שלגי ו 1,150 ₪ לדירת גורלי).

37. הזוג שלגי צירף לתצהיריהם חוזי השכירות שנעים בטווח של 1,200 – 1,500 ₪ לחודש (נספחי יג'1-יג'5 לתצהירם הראשון). וטענו כי נאלצו לשלם את תשלומי הארנונה ודמי הניהול (ששולמו בפועל עד שנת 2006) בעצמם, שלא כמקובל בהסכמי שכירות, כך שבצירוף התשלומים הנ"ל, הפסד הכולל מדמי השכירות עומד ע"ס 94,368 ₪.

38. לגבי גורלי, חוזי השכירות נעים בטווח של 550-600 \$ בתקופה המוקדמת יותר, ולאחרונה- 2,500-2,700 ₪ לחודש (נספחי יב'1 – יב'5 לתצהירה הראשון) כך שבסה"כ הפסדי שכ"ד של גורלי עומדים ע"ס 98,000 ₪.

39. מנ"א, אותה חוות דעת שהגיש השמאי שגיא לבורסה, צורפה טבלה עם פרטים בנוגע ל- 18 שכירויות של התובעת שנעות בטווח של בין 2,800- 2,100 ₪ לדירות 2 ו-3 חדרים, סכומים אשר דומים לשכ"ד בחוזים שהוצגו ע"י הנתבעים. (ראו סעי' 6.7 בעמ' 19 לחוות דעת השמאי שגיא).

40. התובעת טענה, כי מדובר בדמי שכירות שאינם כוללים דמי ניהול, ארנונה וחשמל. התובעת הוסיפה כי השמאי קרול לא טרח לברר את דמי השכירות המתקבלים בפועל במיזם, לא שאל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16101-01-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 10588-12-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

את רוכש הדירה מאת הזוג שלגי כמה דמי שכירות הוא מקבל, אלא הסתמך על הסכומים שסופקו לו ע"י הנתבעים.

41. הנתבעים הגישו לבימ"ש את מוצג נא/3 שהינו דו"ח שהגישה התובעת לבורסה לניירות ערך ובו הודעה כי החברה "מנהלת מו"ם להשכרת 14 יחידות נופש לתקופה של 5 שנים בתמורה לסך של 2,000 ₪ לחודש בתוספת מע"מ לכל יחידת נופש". הנתבעים טענו בסיכומיהם שסכום זה תואם לסכומי השכירות האמורים בחוות דעתו של השמאי קרול.

42. לטענת התובעת, בהנחה שהדירות מושכרות רק בסופי שבוע, התשואה החודשית יכולה להגיע כדי 5,000 ₪ לחודש לדירת 2 החדרים וזאת בהתבסס על חיפוש באתרים תיירותיים. כך שלטענתה גם אם מפחיתים 30% מהתמורה בגין עלויות תחזוקה שונות, בלאי וכד' הרי שעדיין דמי השכירות המתקבלים בפועל, גבוהים משל הנתבעים.

43. כשנשאל השמאי קרול האם בדק מהם דמי השכירות המתבקשים בדירות מסוג זה השיב:

"ניסיתי באתר יד 2, יש להבדיל בין שכירות קצרת טווח ומועד לבין שכירות ארוכות טווח אז חיפשתי לגבי שכירות ארוכת טווח כי זה הפרמטר" (עמ' 129 ש' 9-10).

ובהמשך אף הוסיף לשאלת בימ"ש אם היה אפשר להגיע לאיזון נוסחה שתציג מה התשואה על הנכס השיב:

"אפשר היה להגיע לנוסחה אבל בגלל שיש הרבה מאוד משתנים ופרמטרים זה היה יכול לזרוק אותנו לכיוונים שאני בתור שמאי מקרקעין היה לי קשה מאוד לבוא ולכמת ולהגיד מה ההבדלים ואיך ולכן הלכתי על הדבר בסיסי והשמרתי ביותר שאני יכול להעריך". (עמ' 130 ש' 12-7 לפרוטוקול).

מכאן, עולה כי השמאי שגיא לא בדק את דמי השכירות לטווח הקצר, ואף לא בדק לעומק את דמי השכירות לטווח הארוך (לדג' ע"י השוואה בין הנתבעים לבין בעלי דירות אחרים במתחם), אלא הסתמך רק על בדיקות באתר "יד 2".

44. יוער, כי יש הבדל משמעותי בתשואה בין השכרה קצרת טווח (במסגרת השכרה מעין מלונאית) וכן השכרה ארוכת טווח. אלא שלא רק ההכנסות שונות, אלא גם אופי ההשכרה וההשקעה בתפעול. משלא הוצגו ראיות לעניין זה, ומשבחרו הנתבעות בהשכרה לטווח ארוך, לא נכון יהיה לבחון את ההפסד על בסיס נתוני השכרות לטווח קצר.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16101-01-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' זליג ואח'

ת"א 10588-12-12 ליגד השקעות ובנין בע"מ ואח' נ' גורלי ואח'

טרם סיום

45. הנתבעים צירפו לסיכומיהם טענות בנוגע לירידת ערך נוספת בשל אי רישום בית משותף, העדר בריכת שחייה, צמצום שירותי ניהול, וטענות בנוגע לשיפוץ. לא אדון בטענות אלה מאחר שבימ"ש המחוזי קבע שהדיון יתמקד רק בשאלת ירידת הערך ודמי השכירות. (הדבר אף נקבע בפרוטוקול בין הצדדים מיום 20.11.2016). מכל מקום, ומשלא הובאו ראיות של ממש להוכחת טענות אלה, אין מקום לקבלן.

סוף דבר

46. מכל האמור לעיל, התביעה שכנגד מתקבלת בחלקה, שכן זכאים הנתבעים לפיצוי בגין הרכיב "ירידת ערך" כנקבע בחוות דעותיו של השמאי קרול וברכיב זה בלבד.

47. התביעה שכנגד מתקבלת, אפוא, כך שעל התובעת לשלם לבני הזוג שלגי פיצוי בסך 385,000 ₪, ולגורלי סך 440,000 ₪. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה שכנגד (27.1.2013 לגורלי ו-28.2.2012 לשלגי) ועד לתשלום המלא בפועל.

48. כן תישא התובעת, באגרת בית המשפט ששילמו הנתבעים בגין התביעה שכנגד וכן בשכר טרחת עו"ד בסך 25,000 ₪ לנתבעים כולם. סכום שכר הטרחה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן היום, י"ד חשוון תשע"ח, 03 נובמבר 2017, בהעדר הצדדים.

(נמית יריב, שופט)