

קבלת תביעה בגין קבלת דירה ששטחה קטן מן המובטח

בעניין: 1. משה

2. נילי

ע"י ב"כ עו"ד אסא התובעים

נגד

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד פרימו הנתבעת

פסק דין

א. מהות התביעה ועיקר טענות בעלי הדין הפלוגתא הצריכה להכרעה בתובענה שבפני עילתה במחלוקת שבין בעלי הדין באשר למצג חוזי שנעשה לגבי שטח דירה, הבנת תוכנו של המצג והיקף האחריות לגבי אי התאמתו הנתענת למציאות. מסתבר כי סוגיה זו, שעמדה במוקדם של פסקי דין לא מעטים טרם מוצתה עד תום.

1. בכתב תביעתם טוענים התובעים-בני זוג שרכשו מן הנתבעת דירת גג בת 4 חדרים (להלן: "הדירה") כי נסמכו על הצהרות ומצגי נציגי הנתבעת לפיהן הדירה תהיה מרווחת במיוחד, והונעו להתקשר עם הנתבעת בהסכם מכר מיום 29.12.99 לרכישתה (להלן: "ההסכם"). התובעים טוענים כי בשל החשיבות המהותית שייחסו לשטח הדירה, דרשו כי הנתבעת תציין בהסכם את שטח הדירה ובמענה לכך ציינה הנתבעת במיפרט הטכני המהווה חלק בלתי נפרד מן ההסכם: "שטח הדירה כ-143 מ"ר + כ-90 מ"ר מרפסות הכל לפי תכנית מצורפת" (להלן: "המצג החוזי").

2. התובעים מוסיפים וטוענים כי רכשו את הדירה טרם החלו בבנייתה וכי עם קבלת החזקה בה ניכר בעיניהם כי שיטחה קטן מן המובטח. מודד שהזמינו אישר את חששם בעוד שמהנדס מטעמם (אינג' אלפרט) חישב ומצא כי שטח הדירה בפועל הינו 104.8 מ"ר בעוד שהמרפסות משתרעות על שטח של 78.6 מ"ר בלבד.

3. התובעים נסמכו על חו"ד של השמאי בועז ברזילי מטעמם (להלן: "השמאי") אשר העריך כי שוויה של הדירה פחת בסכום של 60,000 דולר בשל קיטון שיטחה.

4. התובעים מייחסים אפוא לנתבעת, הפרה של ההסכם המתבטאת בחוסר תום לב בקיומו, ניהול מו"מ בחוסר תום לב, הטעיה ביודעין/ואו ברשלנות, עריכת מצג שואו ועשיית עושר ולא במשפט.

5. בכתב הגנתה הכחישה הנתבעת את טענות התובעים וכפרה בזכותם לגבות ממנה פיצויים. הנתבעת טוענת כי בפני התובעים הוצג תשריט ובו פירוט שטח הדירות" ברטו.

6. אשר למצג החוזי, טענה הנתבעת כי, הודגש ש: "הכול לפי התכנית המצורפת" וכי התובעים ידעו כי השטחים שהוצגו מהווים את השטח הנומינלי של הדירה כהגדרתו בתקן ישראלי 975 (להלן: "התקן").

7. הנתבעת מוסיפה וטוענת כי שטחי הדירה צוינו בבירור בתשריטי המכר שנחתמו ע"י התובעים ומשקפים נאמנה את שטח הדירה וחדריה ובכך מודים גם התובעים.

עד כאן עיקר טענות בעלי הדין.

ב. דיון וממצאים

1. מומחה מטעם בית המשפט

1.1 אינג' יצחק חייט, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין ע"פ הכשרתו, מונה ביום 27.3.05, כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "המומחה"), (ובחו"ד מיום 27.7.05; בחלקה המתייחס לבחינת חו"ד השמאי, קבע המומחה, כי שיטחה האפקטיבי של הדירה מסתכם ל-114.10 מ"ר בעוד ששיטחה הנומינלי (שהינו שיטחה האפקטיבי בצירוף חלקה היחסי בשטח חדר המדרגות) הינו 138.91 מ"ר.

1.2 בהתאם לכך אמד המומחה את סכום ירידת הערך שנגרמה לדירה מחמת קיטון שיטחה האפקטיבי בסכום של 57,800 דולר.

1.3 עם זאת, ציין המומחה כי ככל שבית המשפט יקבע כי: "כוונת ההבטחה שהבטיחה הנתבעת לתובעים במיפרט המכר היתה לשטח דירה נומינלי...אזי לדעתי אין כל ירידה בערך הדירה" (שם בעמ' 49 לחו"ד).

1.4 בעלי הדין ויתרו על חקירת המומחה.

2. מצגים פרסומיים טרום חוזיים

2.1 בעדותו טען התובע כי בפרסומיה הטעימה הנתבעת, כי הדירות בבנין גדולות במיוחד. וכי במחירון שנמסר לו טרם ההתקשרות בהסכם הוצג שטח הברוטו הבנוי של דירה מן הסוג אותה רכש, כ-142 מ"ר (נספח א/2 לתצהירו).

התובע צירף לתצהירו חלק מן הפרסומים שהפיצה הנתבעת ובהם הוצג במפורש כי דירת 5 חדרים היא בת 140 מ"ר + מרפסת שמש (נספח ג' לתצהיר התובע).

2.2 עם זאת, בעדותו הודה התובע כי עסקין בפרסומים שנעשו לאחר חתימת ההסכם (עמ' 8 לפרוטוקול ישיבת יום 2.5.07 שורות 21-23). אשר למחירון - מצאתי כי בשוליו נרשם) באותיות "טל ומטר") כי "השטחים המצוינים במחירון הינם אומדן כללי ואינם מחייבים".

2.3 נסיבות אלו, כמו גם העובדה, שהתובע טען כי עמד על קבלת התחייבות מפורשת מן הנתבעת שתעוג בהסכם (סעיף 13 לתצהירו ועדותו בעמ' 6 שורות 18-19 מפרנסות ממצא לפיו, התובעים הונעו לנהל מו"מ עם הנתבעים לרכישת הדירה בהשראת מצגים לגבי היותה גדולה ומרווחת אך לא הסתפקו בכך אלא דרשו וקיבלו מצג חוזי לגבי שטח הדירה.

3. שטח הדירה "ברוטו"

3.1 הגם שבכיתוב במיפרט הטכני, כפי שצוטט לעיל, לא בא זיכרה של המילה "ברוטו" טען המצהיר מטעם הנתבעת (אבי טורסקי-להלן: "טורסקי:").
"הבהרתי לתובעים כי שטח הדירה שנרשם במיפרט הטכני הינו שטח הדירה ברוטו כולל החלק היחסי ברכוש המשותף" (סעיף 9 סיפא לתצהירו).
על גירסתו זו, חזר טורסקי גם בעדותו בטענו כי:
"אמר לדייר בע"פ שהשטח ברוטו כולל את שטח הדירה נטו בתוספת החלק היחסי של הדייר בשטחים המשותפים" (שם בעמ' 10 שורות. 1-3)

3.2 טורסקי אף ידע להעיד כי הדייר (התובע-מ.ב.ח.) "היה מודע באלף אחוז למשמעות המילה ברוטו ולגודל המילה" (צ.ל. הדירה - מ.ב.ח.) (שם בעמ' 10 שורה. 17)

3.3 גירסה מנוגדת היתה בפי התובע אשר שעה שעומת עם הטענה לפיה ידע כי מדובר בשטח ברוטו השיב:
"אני אומר שלא, לא. למרות המחירון שהייתי מודע לו הייתי בטוח שה-143 מ"ר מתייחסים לתשריט למרקר הצהוב ולא לשום 143 מ"ר בשטח המשותף אני חשבת שה-143 מ"ר זה הנטו של הדירה שלי" (שם בעמ' 8 שורות 1-4).

3.4 בשלב מוקדם יותר בעדותו, הבהיר התובע את התובנה שלו לגבי המונח "ברוטו" בהעידו:
"ברוטו להבנתי הוא אולי עם הקירות" (שם בעמ' 5 שורות 28-29).

3.5 מצאתי כי גירסתו של טורסקי הינה למיצער מעוררת תהיות באשר לאמינותה שכן, לכאורה מה יהלוך ממנו לציון בכתובים כי השטח הוא ברוטו. טורסקי פטר פירכה זו במשיכת כתפיים, בהשיבו:
"אין לי תשובה מדוע זה לא נרשם" (שם בעמ' 10 שורה 15).
יתר על כן, טורסקי מעיד על עצמו כי לא נדרש להסביר בצורה מדויקת מה הם השטחים המשותפים והוא לא יודע להסביר מה נכלל בהם (שם, שורה 9). סבורני איפוא כי גירסה זו תלויה על בלימה מבחינת אמינותה.

3.6 אולם, בכך לא סגי, גם אם הייתי מקבל כמצא, כי טורסקי אמר לתובעים כי מדובר בשטח ברוטו אין בכך כדי לסייע בידי הנתבעת, שכן בע"א 6025/92 צמיתות נ' חרושת חימר (פ"ד נ' (1) 825 (להלן: פרשת צמיתות).

נקבע בין היתר:

"אין זה סביר כי מי שאינו נמנה עם חוגי המקצוע בענף הבנייה יעלה על דעתו כי שטח דירתו ברוטו כולל גם חלקים במדרגות בפיר המעליות בחניה וכדומה... אין לפרש שטח ברוטו ע"פ מובנו בענף הבניה אלא יש לתת לו את משמעותו בלשון הרגילה והמקובלת בחברה."
במובן זה של הדברים, אני מעדיף את גירסתו של התובע, באשר לתובנה שלו את המונח ברוטו כמתייחס לעובי הקירות גרידא.

3.7 ראייה נסיבתית נוספת שיש בה כדי לטפוח על גירסת הנתבעת מצויה בעובדה כי בהתייחסו לתשריט המכר שצורפו להסכם העיד טורסקי:

"מה שממורקר במרקר צהוב זה כל מה שרלבנטי לדירה... שטחי הדירה חנייה ומחסן... נכון שרכוש משותף לא מורקר במרקר צהוב" (עדותו בעמ' 9 שורות 26-29).

3.8 הנה כי כן, נמצא כי הנתבעת טרחה להבהיר כי ההצמדות (חניה ומחסן) מהווים חלק מן הדירה אך נמנעה מלציון במיפרט כי החלק היחסי ברכוש המשותף נכלל אף הוא בשטח הדירה.

3.9 על יסוד מקבץ זה של ראיות אני פוסק כי לא עלה בידי הנתבעת לבסס את טענתה לפיה, הבהירה לתובעים כי שטח הדירה ברוטו כולל גם חלקים ברכוש המשותף.

4. הנפקותם של תשריטי המכר

4.1 אין חולק כי לזיכרון הדברים שנחתם בין הצדדים ביום 23.11.99 צורפו תשריטי מכר שנחתמו ע"י התובעים בו ביום וכי תשריטים אלו צורפו גם להסכם בעדותו, טען התובע כי:

"לא ניסה לבדוק את המידות (בתשריטים - מ.ב.ח) כיוון שחסרות מידות של שטחים מסוימים; במבואות חסרות מידות בחדרי מידות בחדרי השרותים חסרים... נכון שהתעלמתי מבחינת חישוב השטחים מן התשריטים שצורפו לזכרון הדברים" (שם בעמ' 6 שורות 11-22).
בהמשך עדותו חוזר ומוסיף התובע:

"אני אכן בדקתי את התשריטים האלה. אני לא ניסיתי להבין מן התשריטים את שטח הדירה לא עשיתי חישובים של שטח הדירה" (שם בעמ' 7 שורות 29-30).
בחקירתו החוזרת הבהיר התובע:

"לא היתה לי שום אפשרות לבצע את החישוב להכפיל ברדיוסים להכפיל בצלנדרים... גם הקבלן אמר שייקח לאדריכל זמן לחשב את זה" (שם בעמ' 8 שורות 29-31)

4.2 טוריסקי אשר טען בתחילה כי כל אדם יכול לחשב את שטח הסלון, חזר בו ולו במקצת מקביעה זו בהעידו: "אני חוזר בי מן האמירה שאפשר לחשב בצורה מדויקת אפשר לחשב בצורה גסה" (שם בעמ' 11 שורות 30-25).

4.3 חזרתתי ועיינתי בתשריטים ואין בידי לקבל את עמדתו של טוריסקי:

לא זו בלבד ששטחי חדרי השרותים והאמבטיה לא ציינו מידות כלל ועיקר אלא שגם שטחי המבואה (מימין ולשמאל חדר המגורים) המהווים חלק בלתי זניח בדירה אינם מוגדרים ביחידות אורך ורוחב מה גם שבדירה קיימים קירות מעוגלים (בחדר המגורים) קירות קטומים (בחדר הממ"ד) באופן המסכל האפשרות לחשב בנקל את שטח הדירה ולו בקירוב.

4.4 במאמר מוסגר אטעים כי טענתה של הנתבעת לפיה תשריטי המכר שצורפו להסכם כוללים מידות מדויקות מאד לגבי כל חלק וחלל בדירה (פיסקה 30 לסיכומי הנתבעת) נכונה אך בחלקה. אמנם נכון שבתשריטים אלו הובאו יותר נתוני אורך ורוחב, אך לגבי חללים שלמים בדירה (ובעיקר אמורים הדברים לגבי צורתו הבלתי גיאומטרית של חדר המגורים), לוקים התשריטים באותו פגם דהיינו, אינם מספקים אינדיקציה לגבי חללים שלמים.

יתר על כן, התשריט אינו מעיד על עצמו כי נערך בקנה מידה כמתחייב ע"י הדין).

4.5 לא זו אף זו:

גירסתה הבסיסית של הנתבעת לפיה הובהר לתובעים כי שטח הדירה כולל גם חלק יחסי ברכוש המשותף, אין לה דבר וחצי דבר עם האפשרות לחשב את שטח הדירה המותחם בתשריטים, המסקנה הנובעת מכך הינה, כי גם לו היה בידי התובעים לחשב את שטח הדירה הכלוא בסימון המרקר - הרי שבהעדר כל התייחסות לשטח המוסף של חלקם ברכוש המשותף, לא ניתן היה להגיע לממצא באשר לשטח הדירה ברוטו.

4.6 הנתבעת השליכה את יהבה על פסיקת בית המשפט העליון בין היתר בפרשת אוחנה (ע"א 10944/02 פ"ד נ"ח (3), 673) ופרשת מלכה (ע"א 8913/02 פ"ד נ"ח (2), 59),

מצאתי כי אין הנדון כאן דומה לראיה שביקשה הנתבעת ללמוד. שכן, במוקד הפסיקה בפרשת אוחנה, עמדה ההסכמה לפיה, שטח הדירה אותה התחייבה המערערת לספק הוא לפי התכנית המוצרפת להסכם (בעמ' 676) בעוד שבתובענה בה עסקינן התחייבה הנתבעת במצג חוזי לשטח ספציפי (143 מ"ר).
יתר על כן, בפרשת אוחנה קבע בית המשפט:

"חישוב שטח החדרים במקרה בו אנו עוסקים מצריך מכפלה פשוטה של אורך ורוחב החדרים. אני סבור כי מדובר בחישוב פשוט יחסית שהקונה הסביר מסוגל לעשותו. לעניין המידות אשר אינן מסומנות במפורש, אין קושי לחשב גם אותן נוכח העובדה שהתכנית היא לפי קנה מידה נתון... (1:100)."
אני פוסק איפוא, כי יש לאבחן את הגיון הפסק בפרשות אוחיון ומלכה מן הניסיבות העומדות לדין בתובענה זו וזאת לאור ההבדל בבסיסי הנתונים.

5. גילוי יזום ונאות

5.1 מעדותו של טוריסקי נמצאו למדים, כי הנתבעת, שעה שנקבה לגבי הדירה שטח של 143 מ"ר היא לקחה בחשבון גם את החלק היחסי ברכוש המשותף. הגם, שטוריסקי מעיד על עצמו, כמי שאינו איש מקצוע, הוא מעיד:

"שטחים משותפים הם הלובי חדרי המדרגות והלובי הקומתי, ... אני לא חושב שהשטח המשותף כולל את שטח פירי המעליות" (שם, בעמ' 10 שורות 6-8).

5.2. נימקתי לעיל כי לא ניתן לעמוד על שיטחה המדויק של הדירה מתוך התשריטים; לא זו אף זו - פיה של הנתבעת ענה בה כי רק אם יילקחו בחשבון החלקים ברכוש המשותף הצמודים לדירה, שלא הוגדרו בתשריט - ניתן היה לקבוע אם המצג החוזי לגבי שטח הדירה עומד במבחן המציאות. כאמור לעיל, אינני נותן אמון בגירסת טוריסקי לפיה הבהיר לתובעים כי שטח הדירה, ע"פ המצג החוזי, כולל גם את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לה.

5.3. ב"כ הנתבעת טען בסיכומיו כי לו היו טורחים התובעים למדוד את מידות הדירה ע"פ התשריטים, יכלו להגיע ולו בהערכה גסה למסקנה, כי שטח פנים הדירה אינו עולה על 100 מ"ר לכל היותר (סעיף 24 לסיכומיו).

5.4. טענתו הנוספת של ב"כ הנתבעת בסיכומיו הינה כי המצג החוזי הכולל את המילים "הכל לפי תכנית מצורפת" מבטא את המשמעות הרבה שיש לייחס לתשריטים ולמידות המופיעות בהם (סעיף 35 לסיכומיו).

5.5. אניח, כנקודת המוצא המטיבה ביותר עם עמדת הנתבעת כי התובעים יכלו להיווכח, תוך מדידת שטח הדירה הניתנים לחישוב - כי שטח הדירה נופל בהרבה מ-143 מ"ר, כלום יש לראות בכך חזות הכל ולומר כי משלא טרחו התובעים למדוד ולהיווכח כי שטח הדירה נופל, ובמידה מהותית מן השטח שצוין במצג החוזי - יש בכך כדי להצמית את עילת תביעתם? סבורני כי מסקנה זו הינה מרחיקת לכת ולו בשל העובדה שהנתבעת לא גילתה לתובעים כי שטח הדירה שצוין במצג החוזי כולל גם חלקים ברכוש המשותף.

5.6. בכלל של דבר, המפגש העסקי בין מוכר דירה לרוכשה מיועד לקשירת הסכם מכר וככזה אינו צריך להכיל סממנים של עימות והפתעה. על הנתבעת היתה מוטלת בנסיבות העניין חובת גילוי יזומה ומלאה באשר לשטח הדירה, חובה הנובעת הן מפערי המידע הברורים בינה ובין התובעים והן לאור נכונותה להציג מצג חוזי וקונקרטי לגבי שטח הדירה, אין לחובת הגילוי דבר וחצי דבר עם העובדה שהתובעים נמנעו מלמדוד את השטחים.

5.7. במשרעת השיקולים שבין חובתו של רוכש לבדוק את התשריטים מזה, ובין חובת הגילוי המוטלת על הנתבעת הן מכוח הוראות חוק החוזים (חלק כללי) (תשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים") והן וביתר שאת מכוח חוק המכר (דירות) - גוברים שיקולי הגילוי הנאות באופן שצוין השטח במצג החוזי (143 מ"ר) גובר על הסייג שבהפנייה לתכנית המצורפת.

מסקנה זו מתחייבת ביתר שאת, מקום בו התשריטים אינם מאפשרים מדידה מדויקת ויותר מזה - שעה שהנתבעת הודתה כי שטח הדירה כולל גם חלקים ברכוש המשותף אשר ממילא לא באו לידי ביטוי בתשריטים.

5.8. תימוכין להשקפה זו אני מוצא בעמדה שבוטאה ב-ע"א 7298/00 בסט דוד סמואל נ' חממי עזרא (ניתן ביום 4.9.07 פורסם במאגר נבו - להלן: "פרשת חממי"). כזכור, המצג החוזי בעניין שטח הדירה בענייננו הובא במיפרט, לעניין מטרתו של המיפרט, אומר בית המשפט: "מטרת המיפרט היא שהמוכר יציג באופן ברור ביותר את הדירה הנמכרת על תכונותיה השונות כדי שהקונה הסביר יידע בדיוק מה הוא קונה...עיון במפרט במקרה זה אינו חושף בשום פנים ואופן כי הדירה כוללת שטחים נוספים...כדי להסיר כל ספק, אין מדובר רק ב"אמת בפירסום" אלא באי עמידה בחובת הגילוי באשר לשיטחה האמיתית של הדירה שעלתה במקרה זה כדי הטעיה בהתחשב במה שפורסם ונאמר לרוכשים כמפורט לעיל" (שם, בפסקה 49 לפסה"ד).

5.9. ולמעלה מזה נאמר:

"כאמור מקובלת עלינו דעתו של בית משפט קמא; אם רצו המערערים להכליל את שטח הפיר וחדר המדרגות בגודל הדירה, היה עליהם להביא זאת במפורש ובאופן ברור לידיעת הרוכשים. גם אם ניתן במקרים מסוימים להסתפק בתשריט כתחליף להודעה כזו - הרי שהתשריט הנוכחי שלא ניתן לדלות ממנו את מימדי הדירה - אינו יכול לשמש תחליף שכזה..."

5.10. אכן, דברים כדורבנות, אם תמצי לומר, כי ניתן להסתפק בתשריט ברור הכולל קנה מידה, מתווה שטחים גיאומטריים ומציין לגבי כולם מידות אורך ורוחב ברורות ומדויקות הרי, שהנתבעת לא יצאה ידי חובת דרישה זו. יתר על כן וזה עיקר העניין שבפני, משעה שפיה של הנתבעת ענה בה כי כללה בשטח הדירה גם את החלק היחסי בחדרי המדרגות והמבואות - נמצא כי לא נתנה לכך כל ביטוי במצג החוזי, לא כל שכן בתשריטים. אני פוסק איפוא כי הנתבעת הטעתה את התובעים בעריכת מצג שווא באשר לשטח הדירה, תולדה של הפרת חובת הגילוי החלה עליה. כמובהר לעיל, התובעים ייחסו למצג שטח הדירה חשיבות רבה והונעו להתקשר עם הנתבעת בהסכם לרכישת הדירה.

בנסיבות אלו, מתקיימים יסודות "הטעיה" כמשמעותה בסעיף 15 לחוק החוזים כמו גם רכיבי הגדרת "אי התאמה" כאמור בסעיף 4(א)(1) לחוק המכר (דירות). התוצאה היא שעל הנתבעת לפצות את התובעים בגין נזקייהם.

6. גובה הנזק

6.1 נקודת המוצא של התובעים להערכת נזקם הינה ירידת הערך המיוחסת לדירה בשל החסר בשיטחה, ובגין פריט זה בתביעתם עתרו התובעים לפיצוי בסכום של 259,860 ₪, בהתבסס על חוות הדעת של השמאי מטעמם שאמד את ירידת הערך בסכום של 60,000 דולר.

6.2 השמאי אימץ בשומתו את נתוני "שטח הפנים של הדירה" ע"פ ת"י 975 כפי שהוזכרו בחוות הדעת של איג'ל הלפרט מטעם התובעים אשר קבע בחוות הדעת שצורפה לתצהיר התובע :
"בהעדר פרוט המושג שטח הדירה בתכנית, ניתן להתייחס לשטח פנים הדירה" (פרק ממצאים בעמ' 6 לחו"ד.ד.) ולמטה מזה, באמצע את הגדרת שטח פנים של הדירה הקבועה בתקן מציין מהנדס הלפרט: "שטח פנים הדירה מניח מדידת שטח הריצפה על ידי המישור הפנימי של קירות החוץ של הדירה."
הלפרט חישב ומצא כי השטח הפנימי של הדירה הינו 104.8 מ"ר .

6.3 סבורני כי הגדרת "שטח פנים" אינה תואמת את הציפיות הקונקרטיות של התובעים שכן מעדותו של התובע בפני ניתן להבין כי העריך ששטח הדירה לוקח בחשבון את קירות החוץ שלה (עדותו בעמ' 5).

6.4 הנתבעת אשר ביקשה מן הסתם לייחס לתובעים ידיעה כי שטח הדירה כולל גם חלקים ברכוש המשותף טענה בכתב הגנתה כי התובעים ידעו כי השטח שהוצהר כולל את השטח הנומינלי (דהיינו גם חלקים ברכוש המשותף) - הטענה לפיה שטח הדירה כולל את חלקה היחסי ברכוש המשותף, נדחתה על ידי כמפורט לעיל; יתר על כן, לא הובאה בפני כל ראיה לגבי מודעות התובעים באשר לתוכנו של הביטוי "שטח נומינלי" ו/או על עצם היותו נתון מוסכם; אטעים כי, טענה לגבי מודעות הרוכשים שם לשטח הנומינלי - נשללה בפרשת מלכה (שם בפסקה 11 לפסה"ד).

6.5 בבניסבות אלו, סברתי כי יש להשתית את נתון השטח שנגרע מן הדירה בשל אי גילוי העובדה כי זה כולל גם את חלקה ברכוש המשותף - על ניכוי השטח היחסי של המדרגות והמבואות שנקבע ע"י המומחה ל-24.81 מ"ר (פסקה 56.15.3 לחו"ד המומחה).

6.6 נראה בעיני כי נתון זה מבטא הלכה למעשה את הקיטון בשטח הדירה המתבטא בין המצג החוזי מזה ושיטחה "ברוטו" ע"פ הבנתם של התובעים מזה.

6.7 המומחה העריך את השווי של כל מ"ר בדירה בסכום של 2,000 דולר (סעיף 56.18.2 לחו"ד.ד.) הנובע מכאן הוא כי סכום הנזק שנגרם לתובעים המתבטא בירידת ערך הדירה מחמת הקיטון בשיטחה מסתכם לסך של 49,620 דולר.

7. סוף דבר

7.1 אני מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעת לשלם לתובעים סך של 49,620 דולר בערכם השקלי ליום הגשת התביעה דהיינו סך של 214,904 ₪.
לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום הגשת התביעה ועד ליום התשלום בפועל.

7.2 ללאור התוצאה אליה הגעתי אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים הוצאות משפט בסכום של 8,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסכום של 25,000 ₪.

הודעה זכות הערעור .

המזכירות תמציא את פסק הדין בדואר רשום.

ניתן היום, י"ח בטבת, תשס"ח (27 בדצמבר 2007), בהעדר הצדדים.

מרדכי בן־חיים, שופט