



בס"ד, ז' סיון תשע"ח

21 מאי 2018

תיק 78008

פסק דין - איחור במסירת דירה

בעניין שבין

הנתבעת

חברת בנייה

התובעים

משפחת ה' רוכשת דירה

א. רקע

התובעים והנתבעת חתמו על הסכם מכר של דירה בפרויקט בנייה (להלן, הדירה), בתמורה לסך 1,165,000 ש"ח. בין הצדדים נחתם בתאריך 15.06.15 הסכם מכר (להלן ההסכם).

בתאריך ט' שבט תשע"ח ניתנה החלטה על ידי בית הדין המחייבת את הנתבעת למסור את הדירה לתובעים, בתנאים מסוימים. בקשת רשות ערעור על החלטה זו - נדחתה. כעת עלינו להכריע במחלוקות שבין הצדדים.

ב. אירועים מרכזיים

15.06.15 - מועד חתימת ההסכם בין הצדדים.

15.06.16 - מועד המסירה ע"פ סעיף 2.1.7 להסכם (12 חודש לאחר החתימה).

חודש מאי 17 - קבלת היתר אכלוס (טופס 4) לבניין.

חודש יוני 17 - חיבור הבניין לגנטור.

חודש ספטמבר 17 - חיבור הבית לרשת החשמל (בהחלטה הקודמת נקבע כי הבית חובר בתאריך 21.09.17, אולם, במסגרת בר"ע טענה הנתבעת שהבית חובר כבר בתאריך 14.09.17 והמציאה לכך אסמכתאות).

סוף אוק' 17 (או תחילת נוב' 17) - התקנת והפעלת מעלית בבניין.

16.11.17 - הגשת תביעה לבית הדין.

ג. טענות התובעים

התובעים דורשים פיצוי בשל ראשי התביעה הבאים:

עמוד 1 מתוך 14



1. איחור במסירת הדירה - הנתבעת התחייבה בהסכם לסיים את הבניה תוך 12 חודש, וכן סוכם על פיצוי בסך 3200 ₪ לכל חודש איחור במסירה, פיצוי שינתן לאחר המסירה. בפועל, הדירה היתה מוכנה באיחור גדול. גם לאחר השלמת הבנייה – לא היתה אספקת חשמל סדירה לבנין: היה שלב שבו הבנין חובר לגנטרור, אולם, הרוכשים שנכנסו לדירות התלוננו על הפסקות חשמל מרובות. כמו כן, לטענת התובעים הגנטרור חובר בצורה חובבנית ומסוכנת. לאחר מכן היה עיכוב בהפעלת המעלית, וכיוון שלתובע יש מגבלה רפואית אינו יכול לגור בדירה ללא מעלית (למרות שהדירה נמצאת בקומה השניה). התובע הודה שלא אמר זאת לנתבעת.

התובעים דורשים פיצוי על האיחור לפי חוק המכר דירות, הקובע פיצוי גדול יותר מזה שנקבע בהסכם (הפיצוי בחוק הוא מכפלה של דמי השכירות של דירה מקבילה), וכן שיש לתת אותו באופן מיידי, ולא לאחר המסירה. לטענת התובעים, שכ"ד של דירה דומה לזו שהם קנו באותו איזור עומד על 4000 ₪ לחודש. התובעים הצהירו בדיון שהם שוכרים דירה קטנה מאד בדמי שכירות חודשיים בסך 2800 ₪, ולטענתם הם סובלים מאד מהחיים בדירה כזו.

אמנם, נקבע בהסכם שעל כל שינוי שיבקשו הרוכשים בדירה תקבל הנתבעת ארכה של חודשיים, אבל בפועל השינויים, שהיו מעטים, בוצעו בהסכם ישיר בין הרוכשים לבין הקבלן המבצע, ולא גרמו כל עיכוב בהשלמת הפרויקט. כמו כן, בעת בקשת השינויים לא נאמר לתובעים שהשינויים יגררו דחייה של מועד המסירה, ולכן הנתבעת לא זכאית לארכה בגין שינויים אלה.

בדיון טענו התובעים כי הנתבעת הודיעה להם בע"פ ובדוא"ל על תאריכי מסירה שלא התממשו. הדבר גרם להם למצוא פתרונות זמניים ומאד לא-נוחים כיוון שהם חשבו שמדובר בתקופה קצרה. הנתבעת הציעה להם לאחסן את הציוד בדירה אולם התנאים היו בלתי סבירים.

בפועל, הנתבעת נתנה לתובעים פיצוי בסך 48,262 ₪. אולם, הם דורשים את הפיצוי על פי החוק עד למועד מסירת הדירה (בכתב התביעה הם דרשו 93 אש"ח).

2. הוצאות עקב העיכוב במסירה - כאמור, בעקבות האיחור במסירה, התובעים שכרו דירה קטנה ואחסנו את רוב הציוד שלהם במקום בלתי נגיש. לפיכך, נאלצו התובעים לרכוש מוצרים שיאפשרו את החיים בדירה השכורה. הם מבקשים על כך פיצוי מהנתבעת. להלן הפירוט:

מקרר משרדי - 950 ₪

ביגוד, ציוד לתינוק, צעצועים לילדים וכלי מטבח – כ-5,000 ₪

מיטות מתקפלות וארונות כתר – 580 ₪

מכונת כביסה יד 2 – 350 ₪

הובלה כפולה – 3,500 ₪

סך עלות מוערכת - 10,380 ₪.



3. **נזק בגין עיכוב בקבלת המשכנתא** - התובעים טוענים שנגרם להם נזק בגלל עיכוב בקבלת משכנתא, עקב כך שלא היה בידי הנתבעת היתר בניה בתוקף אלא רק אישור עקרוני. הדבר גרם לעליה של 1% בריבית על המשכנתא. על נזק זה מבקשים התובעים פיצוי בסך 4000 ₪.

4. **מכירת דירות** לציבור אחר מזה שפורסם - התובעים טענו שהנתבעת פרסמה את הפרויקט ככזה המיועד לציבור מסוים, והם אף נדרשו להביא אישור על כך שהם מציבור כזה. כמו כן בסעיף 6.11 להסכם עליו חתמו, ישנה התחייבות יסודית של הקונה לקיום אורח חיים דתי ולהשכרת הדירה לדתיים בלבד. מכאן הם הסיקו שכל הרוכשים חתמו על התחייבות דומה.

אולם, למעשה התברר להם שבפרויקט נמכרו 2 דירות לציבור אחר, ובחווה שנחתם איתם הושמטה ההתחייבות. בנוסף, אדם שרכש שתי דירות השכיר אותן לשוכרים מציבור אחר. אמנם, הוא הבטיח לא לחזור על כך, אבל השאלה היא מדוע הנתבעת לא אוכפת על הרוכשים את ההתחייבות שלהם כלפיה?

בדיון טענו התובעים שהיה חשוב להם מאד לרכוש דירה באיזור עם ציבור כזה, ואיש המכירות (חן) אמר להם שהדירות נמכרו ל"אנשים כמוכם".

התובעים דורשים על כך פיצוי בסך 300,000 ש"ח.

5. **השלמות הבניה** - לטענת התובעים החלק החיצוני של הבניין נראה "זוועה", ואם החברה לא תתקן את שנדרש ידרשו התובעים פיצוי נוסף על כך.

6. **הוצאות משפט** - 25 אש"ח בקירוב.

משיקולי אגרה הגבילו התובעים את התביעה לסך 350,000 ₪.

ד. טענות הנתבעת

1. **איחור במסירת הדירה** - הנתבעת מודה לגבי מועד המסירה שנקבע בהסכם, אולם, לטענתה היא זכאית לארכה מהסיבות המפורטות:

בסעיף 10.2 להסכם נקבע, כי על שני חודשי איחור ראשונים לא ישולם כל פיצוי.

בסעיף 11.2 להסכם נקבע, כי במקרה שהרוכשים יבקשו לבצע כל שינוי בדירה, הדבר יזכה את הנתבעת בדחיית מועד המסירה בחודשיים. בפועל, התובעים בקשו לבצע מספר שינויים בדירה. אין לקבל את טענת התובעים שמדובר בשינוי קל שלא ארך זמן רב, וכן שהוא נעשה באופן ישיר מול הקבלן ולא מול הנתבעת - בפועל בוצע שינוי על ידי הקבלן של הנתבעת, ולכן מועד המסירה נדחה בחודשיים נוספים.

מועד המסירה - הדירה היתה מוכנה בחודש 06.17, לאחר קבלת אישור אכלוס וחיבור הבניין לגנרטור. בחווה לא נקבע שיש לחבר את הבניין לרשת הארצית, ולכן די בחיבור כזה שנעשה על ידי חשמלאי מוסמך ונועד למנוע עגמת נפש מהרוכשים. כאשר הגיעו תלונות מהדיירים על איכות החבור הן טופלו מייד.



כמו כן, העיכוב בחיבור לרשת הארצית היה בגלל העלאת דרישות חדשות של חברת החשמל, ומעיקר הדין הוא היה אמור לזכות את הנתבעת (על פי סעיף 10.2 להסכם) בארכה נוספת למסירה כיוון שמדובר היה בעיכוב שאינו בשליטתה. אולם, הנתבעת כתבה שהיא לא הסתתרה מאחורי טענה זו וחברה את הבניין לגנרטור.

יתירה מזו, לטענתה מעיקר הדין היא יכולה למסור את הדירה לאחר קבלת אישור אכלוס והרוכש יהיה אחראי על החיבור לחברת החשמל.

גם העיכוב בהפעלת המעלית אינו עילה מוצדקת לסירוב התובעים לקבל את הדירה, ובנוסף, הוא נגרם מדרישות חדשות שהנתבעת לא יכלה לצפות. מאז יוני 2017 העיכוב במסירה נגרם על ידי התובעים שסרבו לקבל את הדירה.

ב"כ הנתבעת אמר בדיון שלא ידעו על המגבלה הרפואית של התובע עד לרגע הדיון.

גובה הפיצוי - לטענת הנתבעת גובה שכ"ד לדירה דומה עומד על 2800 ₪ לחודש, אולם הנתבעת הסכימה לשלם פיצוי לפי 3200 ₪. כמו כן נקבע בהסכם שהפיצוי ישולם לאחר המסירה. לטענת הנתבעת, ההסכם (גם אם הצדדים לא הבינו או לא קראו אותו) גובר על החוק, במיוחד כאשר הצדדים קבעו מראש בחוזה כי כל התדיינות תיעשה בבית דין ולא בבית משפט.

בפועל הנתבעת שילמה סך 48,262 ₪ עוד טרם למסירה.

2. הוצאות עקב העיכוב במסירה - הנתבעת טוענת שמטרת הפיצוי המוגדל הקבוע בחוק (הכוונה לכך שהפיצוי הוא פי 1.5 או פי 1.25 משכ"ד המקובל באותו אזור) היא לחסוך לרוכש את הצורך להוכיח את ההוצאות שנגרמו עקב האיחור, ולכן לא ניתן לדרוש גם פיצוי מוגדל ללא הוכחת נזק וגם פיצוי על נזקים ספציפיים.

3. נזק בגין עיכוב בקבלת המשכנתא - בסעיף 7.11 נקבע כי יש לפנות תחילה לבנק עליו תמליץ הנתבעת לצורך משכנתא. במקרה זה, הנתבעת המליצה על בנק מזרחי טפחות, אולם, התובעים פנו לבנק הבינלאומי שלא הסתפק בתחילה באישורים הקיימים. לגופו של עניין, הנתבעת לא טרחה להאריך את תוקף היתר הבניה (שפג לטענתה, 5 ימים אחרי חתימת ההסכם עם התובעים) כדי שלא לגרור הוצאות נוספות שהיו מתגלגלות על התובעים בסופו של יום. למעשה, הסכים גם הבנק הבינלאומי לתת לתובעים משכנתא ללא הארכת תוקף היתר הבניה, מה שמלמד על כך שהדרישה של הבנק מראש לא היתה מובנת מאליה ואינה מלמדת על פשיעה של הנתבעת.

4. מכירת דירות לציבור אחר - בכתב ההגנה טענה הנתבעת:

א. הנתבעת פועלת כדי שהדירות יימכרו לציבור כזה בלבד, ואף מגנה על המדיניות שלה בבתי המשפט.

ב. אין תוקף להבטחה של איש המכירות, רק ההסכם מחייב.

ג. אין ביכולתה לבחון כליות ולב של הרוכשים.



- ד. הנתבעת דרשה הצהרה של הרוכשים.
- ה. הנתבעת מכרה דירות בודדות גם לאנשים מציבור אחר.
- ו. בפועל, ישנו דייר שרכש דירה ממי שרכש דירה מהנתבעת, וכן, אדם שהציג עצמו כשייך לציבור כזה. כיוון שמדובר בדיירים בודדים אין בכך הפרה של ההסכם עם התובעים.
- ז. ככל שהנתבעת תקפיד יותר בעניין זה כך גדולים יותר הסיכויים שבית המשפט יפסול את מדיניות הנתבעת מכל וכל.
- ח. התובעים רכשו את הדירה בשעה שעתירה בעניין זה נדונה בבתי המשפט ולפיכך, היו מודעים לסיכון בכך שהעתירה תתקבל ובית המשפט יורה על שינוי מדיניות החברה.
- ט. אין בחוזה התחייבות של הנתבעת למכור דירות לציבור זה בלבד.
- י. הנתבעת הציעה לרוכשים אחרים שהיא תמחה לנציגות הבית המשותף את זכות תביעתה כנגד רוכשים מפריס, כדי שהנציגות תוכל לפעול משפטית נגד המפריס.
- יא. בתאריך 19.04.17 בית המשפט אסר על הנתבעת לשווק דירות לציבור זה בלבד, והתיר רק להציע את הדירות לציבור זה. מאז שונה נוסח ההסכמים שנחתמו עם הרוכשים.
- בדיון אמר ב"כ הנתבעת, שיש אדם שקנה והתחייב להשכיר לציבור זה בלבד (ואכן הנתבעת הציגה הסכם ברוח זו שנחתם עם אדם שאת שמו הזכירו התובעים). לגבי אנשים שמשכירים בניגוד לחוזה - אין לחברה אחריות על כך. ההתחייבות בחוזה היא של הקונים ולא של הנתבעת.
- 5. השלמות הבניה** - אין בכוחו של דייר אחד לתבוע את תיקון הליקויים כיון שמדובר ברכוש של כל הדיירים, מה גם שחלקם תוקנו וחלקם יתוקנו.
- 7. הנזק שנגרם לנתבעת** - הנתבעת טענה כטענת קיזוז כי סירוב התובעים לחתום על מסמך שחרור הערבויות גרם לה נזק כבד. בשל כך בקשה הנתבעת לבטל את הסכם המכר (כאמור, הבקשה נדחתה), או לחילופין לקזז מחובותיה לתובעים פיצוי מוסכם בסך 10% מהתמורה.

ה. תגובת התובעים

התובעים טענו שגם לאחר שהדירה היתה מוכנה דרשה הנתבעת מהתובעים לחתום על טופס ויתור ערבויות לפני המסירה. התובעים סירבו לכך בגלל חוסר האמון בנתבעת, ולכן הדירה לא נמסרה לתובעים עד לקיומו של הדיון בבית הדין בחודש ינואר 2018.

היו מספר ניסיונות למו"מ. בתחילה הנתבעת דרשה שהפגישה תהיה ללא ליווי משפטי ("מייצגים") והתובעים סרבו, לאחר מכן הנתבעת ויתרה על דרישתה. מועד הפגישה האחרון שתואם בחודש נובמבר 2017 בוטל על ידי הנתבעת.



ו. נושאי הדיון

1. מעמדו ההלכתי של חוק המכר דירות.
2. המועד שבו הדירה היתה אמורה להימסר לתובעים.
3. המועד שבו נחשב שהדירה נמסרה לתובעים.
4. שיעור הפיצוי המגיע לתובעים על האיחור במסירה.
5. התביעה לפיצוי על הוצאות התובעים עקב האיחור.
6. הדרישה לפיצוי על עיכוב בקבלת משכנתא.
7. הדרישה לפיצוי עקב מגורים של חילונים בפרויקט.
8. השלמת עבודות בפרויקט.
9. דרישת הנתבעת לפיצוי עקב עיכוב של התובעים בחתימה על ויתור ערבויות.

ז. מעמדו ההלכתי של חוק המכר (דירות)

טרם שנעסוק בפרטי המחלוקות שלפנינו עלינו להתייחס למעמדו ההלכתי של חוק המכר דירות. התובעים דרשו פיצוי על סמך חוק המכר, ואילו הנתבעת כתבה ואמרה שהחוק אינו חל במקרה של התדיינות בבית דין הדן על פי דיני התורה. בסוגיה זו עסקו שני פסקי דין של שני בתי דין שונים ברשת ארץ חמדה גזית. בפסק דין ארץ חמדה גזית מס' 75030, סעיף ו, נפסק כך:

אשר על כן, מסתבר שיש תוקף הלכתי לסעיף 5(א) לחוק המכר (דירות) המגן על רוכש דירה מקבלן במקרה של איחור. בנוסף, יש תוקף גם לסעיף 7(א) המונע ויתור של הקונה על הזכויות שהחוק מעניק לו, כיון שללא סעיף זה אין משמעות לחוק. שהרי כמעט תמיד הקבלן מכתוב את החוזה, ובכך מתאפשר לו לקבוע תנאים שיקלו עליו ויקפחו את הרוכש. אלא שהחוק עצמו מחריג דחייה במקרה של אונס אם הדבר נקבע בחוזה, וכך נעשה במקרה שלפנינו.

וכך נפסק גם בפסק דין ארץ חמדה גזית מס' 1-76070, סעיף ו:

לסיכום, אין תוקף להסכמות הצדדים בהסכם המכר, הנוגדות את חוק המכר.

אנו מקבלים את קביעתם של שני בתי הדין האמורים מהנימוקים המופיעים שם, וקובעים כי יש תוקף הלכתי לסעיף 5(א) ולסעיף 7(א) לחוק המכר (דירות), ולא ניתן להתנות על חוק זה בהסכם.



ח. המועד שבו הדירה היתה אמורה להימסר לתובעים

על פי החוזה הדירה היתה אמורה להימסר בתאריך 15.06.16.

התובעים ביקשו לבצע בדירה שינויים. הנתבעת טענה שבסעיף 11.2 להסכם נקבע כי במקרה שהרוכשים יבקשו לבצע כל שינוי בדירה, הדבר יזכה את התובעת בדחיית מועד המסירה בחודשיים.

כנגד זה טענו התובעים כי בפועל עבודות השינוי נעשו על בסיס הסכם ישיר מול הקבלן ותשלום ישיר אליו, וכך השינוי לא גרר שום עיכוב בבנייה ובוצע תוך ימים ספורים. כמו כן, הם לא ידעו שכך נאמר בהסכם ולא נאמר להם על ידי נציגי הנתבעת כי השינוי יגרור איחור במסירה.

דיון: בסעיף 11.2 להסכם נכתב כך:

עבודות השינויים ידחו את מועד השלמת בניית הדירה ומסירתה לקונה בתקופה המתחייבת ממשך ביצועם ואשר לא תפחת מ-60 ימים (אא"כ צויין בכתב אחרת). הודעת המוכר לקונה בענין זה תהא סופית ותחייב את הקונה ללא אפשרות השגה או ערעור.

הסעיף בחוזה ברור ומעניק לנתבעת ארכה של חודשיים בכל מקרה של שינוי, אלא אם הוסכם בכתב אחרת. טענת התובעים שלא ידעו על מה חתמו אינה מתקבלת. ע"פ ההלכה, באופן עקרוני מי שחתם על שטר מבלי לקרוא את תוכנו מתחייב לכל הכתוב בו (שו"ע חו"מ מה, ג). אולם, במקרים מסוימים טענת החותם מתקבלת (ראו בפרטי דין זה: הרב ד"ר אלי גורפינקל, "החותם על שטר שלא קרא או לא הבין על מה חתם: "חוזה אחיד" בהלכה", משפטי ארץ ד: חוזים ודיניהם, עמ' 77-88), כגון, כאשר מדובר בתנייה נדירה, או בלתי סבירה (ראו שם, עמ' 81-87). במקרה זה למיטב הבנתנו מדובר בסעיף סביר והגיוני ובוודאי לא בסעיף דרקוני, ולכן, יש לו תוקף מחייב. כיון שלא נראה שמדובר בסעיף שתכליתו לעקוף את חוק המכר (דירות), הרי שאין מקום לערער על תוקפו החוקי וההלכתי של סעיף זה.

כמו כן, כיוון שהשינוי בוצע על ידי קבלן של הנתבעת בתיאום עם הנתבעת, הרי שחלים עליו הוראות סעיף 11.2 להסכם. זאת, כיוון שלשינויים שמבצע הקבלן, יש השפעה על מהלך העבודה הכללי. גם הטענה שהעבודה ארכה זמן קצר אינה מתקבלת, כיוון שבחוזה נאמר במפורש שתנתן ארכה של חודשיים בכל מקרה.

עוד טענה הנתבעת כי על פי סעיף 10.3 להסכם היא פטורה מכל פיצוי עבור שני חודשי האיחור הראשונים. אלא שסעיף זה מנוגד לסעיף 5(א) לחוק המכר (דירות) אשר נקבע בו כך:

(א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:



דהיינו, גם החוק מעניק לקבלן חודשיים ארכה ללא פיצוי, אולם, במקרה והאיחור היה גדול מחודשיים, משולם פיצוי החל ממועד המסירה המתוכנן ועד למועד המסירה בפועל. כאמור לעיל, חוק המכר (דירות) גובר על ההסכמות בין הצדדים.

לסיכום, הנתבעת זכאית לחודשיים ארכה במסירה עקב בקשת התובעים לשינויים, עד לתאריך 15.08.16. אולם, הנתבעת אינה זכאית לפטור מפיצוי על שני חודשי האיחור הראשונים, אם היה איחור מעבר לחודשיים.

ט. המועד שבו נחשב שהדירה היה מוכנה למסירה

בין הצדדים יש מחלוקת מתי הדירה היתה מוכנה למסירה.

דין: בפסק הדין החלקי (שניתן בתאריך ט' שבט תשע"ח) נקבע:

1. ע"פ סעיף 9.1 להסכם יש לבצע את המסירה לאחר שהדירה מוכנה.
2. בסעיף 8.7 נקבע כי הדירה תמסר לאחר חיבור לרשת החשמל, ומשמעות הדבר היא חיבור לרשת החשמל הארצית ולא די בחיבור לגנטור.
3. בסעיף 9.5 נקבע שעל הרוכש לחתום מסמך ביטול ערבויות (נספח 11 להסכם) טרם שיחל הליך המסירה.

זה המקום לציין שבאותו פסק דין חלקי עסקנו בדרישת הנתבעת לבטל את הסכם המכר בטענה שהתובעים הפרו אותו. קבענו, כי למרות שהתובעים בקשו לפעול בניגוד להסכם, לא היה במכלול הנסיבות עילה מספקת לביטול הסכם המכר. אולם, קביעה זו אינה מלמדת בהכרח על כך שהתובעים צדקו בטענתם שהדירה לא היתה מוכנה, ויש לדון בכך.

הנחת היסוד של הדיון היא שהתובעים זכאים לפיצוי על פי חוק המכר (דירות) עד למועד בו הדירה היתה מוכנה למסירה, ואין להתחשב בעובדה שבפועל הדירה לא נמסרה כיון שאי ביצוע המסירה נבע מהתנגדות בלתי מוצדקת של התובעים. כעת יש לבחון מתי הדירה היתה מוכנה למסירה.

כאמור, נקבע שעד לחיבור הדירה לרשת החשמל, היא לא היתה מוכנה למסירה. הנתבעת העירה בכתב ההגנה כי העיכוב בחיבור הבניין לרשת החשמל הוא באשמת חברת החשמל ולא היה ניתן לצפות אותו מראש.

בדיון (פרו' 1 עמ' 7) נציגי הנתבעת אמרו ש"חברת חשמל עובדת בקצב שלה" ולא הזכירו שהיה עיכוב יוצא דופן ובלתי צפוי. כיוון שבדיון נציגי הנתבעת לא טענו טענה זו, אין לנו צורך לדון בשאלת האחריות של הנתבעת לעיכוב בלתי צפוי של חברת החשמל.

למרות זאת, יובהר, שמידת האחריות של קבלן רחבה מזו של אדם פרטי. קבלן מנוסה מכיר את לוחות הזמנים, את חברת החשמל ואת העיכובים הצפויים מצד חברת החשמל, גם אם הם בלתי



מוצדקים. לפיכך, עליו לקבוע לוחות זמנים ומועד מסירה התואמים את המצב כפי שהוא, והמביאים בחשבון גם עיכובים שכיחים שאינם מוצדקים (ראו כתובות ב ע"ב "אונסא דשכיח שאני", שאונסים שכיחים אינם מתקבלים כטענת אונס, ויש להתנות עליהם במפורש).

השלב המשמעותי הבא הוא הפעלת המעלית. בפסק הדין החלקי נכתב כי התנגדות התובעים לקבלת הדירה טרם הפעלת המעלית היתה מוצדקת. אולם, יש לדון האם התנגדות זו מוצדקת במידה המזכה את התובעים בפיצוי על איחור במסירה.

בסעיף 9.7 להסכם נקבע כך:

הקונה יהיה חייב לקבל את החזקה בדירה גם אם יהיו עבודות להשלמה, ובלבד שאין בעבודות ההשלמה הנ"ל כדי לפגוע בזכותו של הקונה לשימוש סביר ובטוח.

וכאן עולה השאלה האם שימוש בדירה הנמצאת בקומה שניה ללא מעלית הוא בגדר "שימוש סביר". לדעתנו התשובה לכך שלילית.

בבניין מודרני הכולל מעלית, שימוש סביר כולל שימוש במעלית. בוודאי כאשר מדובר על משפחות העושות שימוש בעגלות ילדים. אבל מעבר לכך, מעלית נדרשת לצורך קשישים ומוגבלי תנועה אחרים. התובעים היו רשאים להניח שאם הובטחה להם מעלית, הרי שהיא תפעל בעת מסירת הדירה. זאת, למרות שהתובע לא חשף בפני הנתבעת את מגבלתו הרפואית, לא בעת חתימת החוזה ולא במו"מ על מועד המסירה.

להבנתנו, הסעיף האמור נועד לאפשר מסירה בעת שנדרשים תיקונים שאינם פוגעים פגיעה ממשית בשימוש בנכס (כגון, תיקונים אסטטיים).

אשר על כן, אנו קובעים כי הדירה היתה מוכנה למסירה בעת הפעלת המעלית. בדיון (עמ' 6) נאמר שהמעלית הופעלה "בסוף אוקטובר".

לפיכך, אנו מכריעים במסגרת סמכותנו לפשרה הקרובה לדין כי המועד בו הדירה היתה מוכנה למסירה הוא 31.10.17, כלומר, באיחור של 12.5 חודשים.

י. שיעור הפיצוי המגיע לתובעים על האיחור במסירה

נמצא אם כן, שהדירה היתה מוכנה למסירה 12.5 חודשים לאחר המועד. כאמור, לאחר שעברו יותר משני חודשי איחור, על הנתבעת לשלם פיצוי החל מיום האיחור הראשון.

על פי סעיף 5(א) לחוק המכר (דירות) במקרה של איחור על הקבלן לשלם פיצוי בשיעור יחסי לדמי השכירות של דירה דומה לזו שלא נמסרה במועד. בין הצדדים ישנה מחלוקת מה שיעור דמי השכירות לדירה דומה. התובעים טוענים שהוא עומד על 4000 ₪, ואילו הנתבעת טוענת שהוא עומד על לא יותר מ-3200 ₪.

בית הדין ביקש את התייחסות הנתבעת לשאלה הבאה:



בדיקה של בית הדין (בתאריך 23.04.18) מגלה כי בעיר מוצעות להשכרה 62 דירות המוגדרות בעלות 5 חדרים. מתוכן 9 דירות בלבד עליהן דורשים פחות מ-4000 ₪ לחודש, ומתוכן אחת עליה דורשים 3500 ₪ ששטחה 90 מ"ר בלבד והיא משופצת משמע ישנה, ועוד אחת עליה דורשים 2700 ₪ ללא פרטים נוספים.

הנתבעת השיבה כי לדעתה גובה השכירות של דירה כזו באזור זה, הוא 3700 ₪, וכן שיש לחשב ע"פ שכ"ד הנמוך. בעקבות תגובת התובעים, כתבה הנתבעת כי שכ"ד של דירה מקבילה שהושכרה על ידי המנכ"ל עומד על 3800 ₪ לחודש. אנו מקבלים את גרסתה האחרונה של הנתבעת ומצרים על כך שהיא הודתה בכך באיחור גדול כל כך.

על פי החוק במקרה של איחור הרוכש זכאי לפיצוי בשיעור 150% משכר הדירה במשך 8 החודשים הראשונים של האיחור, ולאחר מכן בשיעור 125% משכר הדירה.

במקרה זה יש לחשב כך:

עבור 8 חודשים: $8 \times 1.5 \times 3800 = 44,400$ ₪.

עבור 4.5 חודשים: $4.5 \times 1.25 \times 3800 = 20,812.5$ ₪.

סה"כ חייבת הנתבעת לתובעים פיצוי עבור איחור במסירת הדירה בסך 66,975 ₪.

עד כה שלמה הנתבעת 48,262 ₪.

לפיכך, חובה של הנתבעת לתובעים בעניין זה עומד על 18,713 ₪.

יא. התביעה לפיצוי על הוצאות התובעים עקב האיחור

התובעים דרשו פיצוי נוסף בסך 10,000 ₪ בקירוב עבור ציוד שרכשו עקב האיחור במסירה. הנתבעת טענה שהפיצוי הקבוע בחוק נועד כדי לפצות את הרוכש על הנזקים הנלווים שלו, שיהיה לו קושי להוכיח.

דיון: אנו מקבלים את עמדת הנתבעת, כיון שבמקרה שלפנינו מדובר בהוצאות שמחוייבות באופן טבעי מאיחור במסירה, ושיעורן אינו גדול, הרי שהן כלולות בפיצוי הכללי.

ולכן, תביעת התובעים בעניין זה, נדחית.

יב. הדרישה לפיצוי על עיכוב בקבלת משכנתא

התובעים דרשו פיצוי בסך 4000 ₪ כיוון שלנתבעת לא היה היתר בניה בתוקף, והדבר הוביל להתייקרות במשכנתא שהם נטלו. הנתבעת טענה שבהסכם המכר סוכם שעל התובעים לפנות בשלב ראשון לבנק עליו תמליץ הנתבעת, וזאת, בגלל שלכל בנק יש דרישות משלו. בפועל, התובעים פנו לבנק אחר. בנוסף, בסופו של דבר, אותו בנק ניאות לתת את המשכנתא גם ללא היתר בניה בתוקף.



דיון: ב"הואיל" הרביעי בהסכם נכתב כך:

המוכר מצהיר, כי קיבל היתר בניה כדין לבניית הפרויקט והדירה כהגדרתה להלן;
ולכן, ההנחה של התובעים שתוקף ההיתר אינו עומד לפוג היא סבירה. מצד שני, בסעיף 7.11
להסכם נקבע שהנתבעת תציע לקונה בנק למשכנתאות, ואמנם -

הקונה יהיה רשאי ליטול הלוואה מבנק אחר לפי בחירתו ובתנאי שפנה תחילה אל הבנק
ואפשר לו להציע תנאים זהים לאלה שהוצעו לו על ידי הבנק האחר.

במקרה זה מוסכם שהנתבעת הציעה את בנק המזרחי ואילו התובעים פנו לבנק הבינלאומי מבלי
שאפשרו לבנק המזרחי להציע תנאים דומים. לטענת הנתבעת בנק המזרחי היה מוכן לתת
משכנתא גם ללא היתר בניה בתוקף.

כיוון שהתובעים לא עמדו בתנאי ההסכם עליו חתמו, אינם יכולים לדרוש פיצוי על נזק שנגרם
להם עקב כך. זאת ועוד, בסופו של דבר הבנק הבינלאומי הסכים לתת את המשכנתא גם ללא
היתר בניה בתוקף, כך שהקשר בין היעדר ההיתר לנזק הנטען איננו מובהק וברור.

לפיכך התביעה בעניין זה נדחית.

יג. הדרישה לפיצוי עקב מגורים של חילונים בפרויקט

התובעים דרשו פיצוי בסך 300,000 ₪ עבור העובדה שבפרויקט מתגוררות משפחות מציבור שונה.
הנתבעת השיבה בטענות רבות על טענת התובעים, כפי שפורט לעיל.

בתחילת ההסכם בין הצדדים (ב"הואיל" השישי) נכתב כך:

הואיל והפרויקט מיועד לאנשים מהציבור הזה והקונה מצהיר כי הינו מקיים אורח חיים
והתנהגות ההולמת ותואמת את אופי הפרויקט וכי ההתקשרות עימו בהסכם זה נעשתה
בהסתמך [על] הצהרתו זו.

כמו כן, בסעיף 6.11 להסכם נכתב כך:

הקונה מצהיר ומתחייב בזאת, כי הוא ינהל וינהג באורח חיים המתאים לפרויקט. כמו"כ
מתחייב הקונה, שלא להשכיר את הדירה למי שאינו מקיים אורח חיים כאמור. תנאי זה
הינו תנאי יסודי בהסכם.

וכן בסעיף 18.5 להסכם מתחייב הקונה "לשמור על אופיו של הפרויקט".

נוסף על כך, לטענת התובעים בעת שהפרויקט הוצג להם נאמר להם שהדירות כבר נמכרו
"לאנשים כמוהם". הנתבעת טענה שאין משמעות לדברים אלא רק לחוזה, ובחוזה ישנה
התחייבות של הקונה לקיים אורח חיים כזה, ולא התחייבות של הנתבעת כלפי הרוכשים שכן
יהיה.



שני הצדדים הסכימו כי בפועל נמכרה לפחות דירה אחת למי שאיננו דתי, ובחווה עמו נכתב כי הוא מצהיר שמי שיגור בדירה ישמור מצוות. ואכן, הוא משכיר את דירתו למשפחה שומרת מצוות. עוד טענו התובעים כי אחד הרוכשים משכיר שתי דירות למשפחות שאינן שומרות מצוות.

הנתבעת טענה כי בימ"ש הגביל אותה ואסר עליה למכור דירות לדתיים בלבד, וכן שאין בחווה התחייבות של הנתבעת לאכוף שמירת מצוות. כמו כן, היא מוכנה להמחות לנציגות הבית המשותף את זכותה לתבוע את הרוכשים שהפרו את ההסכם.

דין: הסעיפים המצוטטים לעיל כוללים שני מרכיבים:

א. התנייה של החווה בשמירת מצוות. אולם, אין בכך התחייבות של הנתבעת כלפי הרוכשים שיתר הדיירים בדירה ישמרו מצוות.

ב. הוא יוצר מצג כאילו כל הרוכשים חתמו על סעיף כזה, מה שלכאורה מביטיח את התוצאה שבבניין יגורו דתיים בלבד.

בעניין המרכיב הראשון אנו מקבלים את עמדת הנתבעת שאין כאן התחייבות של הנתבעת, אלא רק זכות שלה לבטל את הסכם המכר אם תרצה. יתר על כן, על פניו, פסיקת בימ"ש שניתנה לאחר חתימת ההסכם עם התובעים מונעת מהנתבעת לאכוף את ההסכם על מי שמפר אותו.

בעניין המרכיב השני, אנו מקבלים את טענת התובעים שהם הניחו שכשם שהם חתמו על סעיף כזה, כך עשו כל שאר הרוכשים. יתירה מזו, לטענתם דברי נציג המכירות חזקו הנחה זו. איננו מקבלים את הטענה שדברי נציג המכירות הם חסרי משמעות משפטית, כיוון שהוא תיאר למי בפועל נמכרו הדירות, ומדובר בתיאור של העובדות שהיווה בסיס להסכם, ולא בהתניה שמחליפה את ההסכם. בשולי הדברים נוסף שלא יתכן שחברה תשלח נציג מכירות מטעמה שיציג פרויקט באופן מסוים ולאחר מכן תאמר שדבריו אינם מחייבים אותה כלל.

אולם, למרות שככל הנראה נציג המכירות הטעה את התובעים (הנתבעת לא טרחה להכחיש את טענת התובעים או לפחות לבדוק אותה), ובוודאי שהסעיף הטעה את התובעים לחשוב שכולם חתמו עליו, עדיין אין לפנינו הפרה המצדיקה פיצוי.

זאת, משום שמכירת דירה אחת לרוכש לא-דתי שמתחייב להשכיר רק לדתיים ונוהג כך בפועל איננה פוגעת בצביונו של הפרויקט.

אמנם, העובדה שאחד הרוכשים משכיר ללא-דתיים (כאמור, הוא התחייב להפסיק זאת בהקדם האפשרי) מהווה פגיעה בצביון הדתי של הפרויקט, אולם, הדבר אינו מעשה שנעשה על ידי הנתבעת (שמכרה לאדם דתי) אלא על ידי הרוכש. וכאן, מן הראוי שהתובעים ישאלו את עצמם, האם מתקבל על הדעת שניתן להבטיח שלעולם-ועד לא יהיה מי שימכור או ישכיר דירה ללא-דתיים? להבנתנו, זו התחייבות בלתי אפשרית, וממילא היא לא עלתה על דעתו של אדם.

אשר על כן, אנו קובעים כי הנתבעת לא הפרה את הסיכומים הכתובים והמשתמעים כלפי התובעים בעניין הצביון הדתי של הפרויקט, והתביעה בעניין זה נדחית.



יד. דרישת הנתבעת לפיצוי עקב עיכוב של התובעים בחתימה על ויתור ערבויות

הנתבעת דרשה לקבל פיצוי ללא הוכחת נזק בסך 10% מהחווזה עבור הפרת ההסכם על ידי התובעים, שלא חתמו על ביטול הערבויות, למרות שהדירה היתה מוכנה.

דיון: לעיל בסעיף ט' הכרענו שעד להפעלת המעלית הדירה לא היתה מוכנה. באופן עקרוני היה על התובעים לקבל את הדירה לאחר הפעלת המעלית. ואכן בתאריך 06.11.17 שלחה הנתבעת מכתב לתובעים ובו כתבה שהם מפריים את ההסכם. אולם, בתאריך 09.11.17 – שלושה ימים לאחר המכתב – פנו התובעים לבית הדין, וכאמור בפסק הדין החלקי, מאותו רגע השעון נעצר.

ולכן, תביעת הנתבעת לפיצוי עקב הפרת ההסכם מצד התובעים - נדחית.

טו. הוצאות משפט

מדיניות בית הדין היא שבמקרה בו התנהלות הצדדים סבירה אין חיוב הוצאות והאגרה מתחלקת באופן שווה.

באופן כללי התנהלות הצדדים מרגע פתיחת התיק היתה סבירה. לפני פתיחת התיק, התנהלות הנתבעת בנוגע למועד המסירה לא היתה סבירה, אולם, מאידך גיסא, לאחר חיבור המעלית התנגדות התובעים למסירה לא היתה מוצדקת או סבירה.

אשר על כן, תתחלק האגרה ששלמו התובעים באופן שווה בין הצדדים. התובעים שלמו אגרה בסך 5050 ₪ והנתבעת תחזיר להם מחצית מסכום זה - 2525 ₪.

לאחר פתיחת התיק, התנהלות הנתבעת בנוגע לגובה שכ"ד באיזור היתה בלתי סבירה ועל כך היא תשלם הוצאות בסך 500 ₪

סה"כ תשלם הנתבעת לתובעים הוצאות משפט בסך 3025 ₪.

טז. החלטות

1. הנתבעת תשלם לתובעים פיצוי עבור האיחור במסירת הדירה בסך 18,713 ₪, זאת, בנוסף לפיצוי שכבר שילמה להם.

2. בנוסף, תשלם הנתבעת לתובעים עבור הוצאות משפט 3025 ₪.

3. התשלום יבוצע תוך 35 מהתאריך הנקוב על פס"ד.

4. ניתן לערער על פסק דין זה תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן ביום ז' סיון תשע"ח, 21 מאי 2018.

בזאת באנו על החתום



הרב מבורך טויטו

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב עודד מכמן

עמוד 14 מתוך 14

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 Fax 02-5379626 Fax 02-5379626
www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois