



בס"ד, ג' ניסן תשע"ח

19 מרץ 2018

תיק 77058

פסק דין - ראיות על סיום בניית בית

בעניין שבין

הנתבעת

התובעים

חברת יזמית

רוכשי דירה בפרויקט בנה ביתך

א. רקע ועובדות מוסכמות

הנתבעת היא חברה שהחזיקה בזכויות בניה במגרשים לבנייה עצמית ביישוב א'. התובעים רכשו מהנתבעת מגרש ובנו עליו את ביתם. בין הצדדים נחתם חוזה שחייב את התובעים לסיים את הבניה עד לתאריך מסוים ולאחר מכן הם ישלמו לנתבעת קנס בסך \$400 לכל חודש איחור. בסופו של דבר סיכמו התובע והנתבעת על הארכה לתובע עד לתחילת ספטמבר 2011, שאת תנאיה לא נפרט כאן.

בהחלטה שנתנה בתאריך ט"ז טבת תשע"ח נקבע כך:

לפיכך, אנו קובעים שיש לקבל את פרשנות התובע לסעיף 7.11 על פיה הוא התחייב לסיים את בניית הבית בלבד ולא לקבל אישור אכלוס (טופס 4). כאשר סיום בניית הבית פירושו שהבית ראוי למגורים סבירים.

כעת על התובע להוכיח כי אכן הוא עמד בהתחייבות זו, וזאת בין השאר על ידי הצגת דרישות התיקון שהוא קיבל מהעירייה לצורך קבלת אישור אכלוס, ו/או צילומים של הבית כשהוא בנוי ו/או אישור על כך שהוא שילם ארנונה על מגורים ו/או כל ראיה אחרת. אין באמור לעיל קביעה בנוגע למשקלן של כל אחת מהראיות שהוצגו.

לאחר קבלת הראיות יקבע בית הדין האם ומתי עמד התובע בהתחייבויות שלו, וכן האם הנתבעת אחראית לנזק שהתובע טוען שנגרם לו עקב אי המצאת אישור אכלוס. באם יוחלט שהנתבעת אחראית לנזק הנטען, יודיע בית הדין על אופן הערכת נזק זה.

התובע הגיש חומרים, ובפסק דין זה נכריע במחלוקות שנתרו לפנינו.

לשם הפשטות בכל סוגיה נסקור את טענות הצדדים ונכריע במחלוקות.

נבהיר כאן ששלב סיום בניית הבית הוא כל דבר הנצרך לצורך מגורים סבירים, ולא יותר ממה שנדרש לצורך קבלת אישור אכלוס (טופס 4). יודגש שכאמור התובע לא היה צריך להוציא טופס 4 על מנת לעמוד בתנאי סעיף 7.11 לחוזה.

עמוד 1 מתוך 5



ב. נושאי הדיון

1. המועד בו הסתיימה בניית הבית והפיצוי המגיע לנתבעת.

2. הפיצוי המגיע לתובע על אי קבלת אישור זכויות.

ג. המועד בו הסתיימה בניית הבית והפיצוי המגיע לנתבעת

כאמור, הכריע בית הדין בהחלטתו הקודמת כי התובע התחייב לסיים את הבנייה עד לחודש ספטמבר 2011. כעת עלינו להכריע מתי הסתיימה הבנייה בפועל.

התובע טען כי סיים את הבניה בחודש ספטמבר 2011, ונכנס לגור בבית בחודש נובמבר 2011. לטענתו מפקח מטעם הרשות המקומית ביקר בבית ונתן דוח תיקונים לצורך קבלת אישור אכלוס, לטענת התובע המפקח דרש בניית גדר ועוד מספר תיקונים קטנים. למרות מספר בקשות של בית הדין התובע לא הגיש את דוח המפקח, אף שנאמר ונכתב לו שדוח זה משמעותי כדי לקבוע מתי הסתיימה הבניה.

התובע שלח תמונות של הבית. בתמונה אשר לטענת התובע צולמה בחודש אוקטובר 2011 רואים שטרם הותקנו כיורים במטבח. התובע שלח חשבון חשמל ובו רואים שעד סוף 2011 צריכת החשמל היתה נמוכה מאד, ורק בינואר 2012 צריכת החשמל הגיעה לשיעור הצריכה הממוצע ומאז והלאה.

הנתבעת ציינה את העובדה שהתובע לא הגיש את דוח המפקח למרות שהתבקש לעשות זאת, כמו כן, התובעת ציינה כי אין ראיה ברורה לגבי התאריך בו צולמו תמונות הבית שהוגשו על ידי התובע, וכן שבחלק מהתמונות ניתן לראות שהבית לא הושלם.

דין: העובדה שהתובע הצהיר כי הוא יגיש את דוח המפקח ובכל זאת לא עשה זאת ללא כל נימוק, למרות בקשות חוזרות ונשנות של בית הדין, מהווה ראיה כנגדו. החלטה של בעל דין להסתיר מידע מבית הדין מתפרשת על ידי בית הדין כהודאה של בעל הדין שהמידע הוא ראיה כנגדו (שו"ת הרא"ש קז, ו; שו"ע חו"מ טו, ד).

זאת ועוד, אם אכן נקבל את טענת התובע שתמונות שהוא הציג צולמו בחודש אוקטובר 2011 הרי שיש בהן ראיה לכך שבאותה עת הבית לא היה מוכן, שהרי הכיורים במטבח לא הורכבו. יתכן גם שדברים נוספים שאינם מופיעים בתמונות גם לא הושלמו.

זאת ועוד, מחשבון החשמל עולה שעד סוף 2011 משפחת התובע לא התגוררה בבית וגם עובדה זו מעלה ספק לגבי טענת התובע שהבית היה מוכן. שהרי אם הבית היה מוכן למגורים מדוע התובע לא עבר להתגורר בו?

הראיה היחידה למועד בו הבית היה ראוי למגורים היא שהחל מתחילת שנת 2012 צריכת החשמל בבית מגיעה לרמה קבועה וסבירה. אלא שגם בכך אין ראיה מוחלטת שהבית ראוי למגורים כיוון שיש סיכוי שהתובע עבר להתגורר בבית טרם שהוא היה מוכן לגמרי.

עמוד 2 מתוך 5



כיוון ששאלת המועד בו הבית היה מוכן משפיעה על תשלום הקנס בלבד, הרי שלמרות שיש סבירות כי הנתבעת היא המוחזקת (בקרקה), בכל זאת, יש מקום להכרעה על פי שיקול דעתו של בית הדין¹. זאת, כיוון שבהתחייבות לקנס שני הצדדים גומרים בדעתם על פי המנהג שהבורר (או בית המשפט) יוכל להפחית את סכום הקנס בהתאם לנסיבות (ראו בעניין זה: פס"ד ארץ חמדה גזית 74005 סעיפים ע-עב פורסם באתר הרשת).

לאור כל זאת, אנו קובעים בדרך פשרה כי על התובע לשלם קנס בסך \$400 לכל חודש איחור מתחילת ספטמבר 2011 ועד אמצע חודש ינואר 2012. כלומר, 4.5 חודשים כפול \$400, סה"כ \$1800. שער הדולר היציג ביום מתן פסק הדין הוא 3.452 ₪ לדולר. על כן התובע חייב לנתבעת \$6213.6 ₪.

ד. הפיצוי המגיע לתובע על אי קבלת אישור זכויות

לאור הקביעה לעיל, היה על הנתבעת להמציא לתובע אישור זכויות כאשר הבית היה מוכן, דהיינו, בתחילת 2012. בפועל סירבה הנתבעת להמציא את אישור הזכויות במשך תקופה ארוכה, ובשלב מסוים נתנה אישור זכויות ובו ציינה כי התובע חייב לה \$8,400 עבור האיחור, ועוד \$60,000 ₪ עבור הפרת החוזה.

התובע טען שכאשר הציג את אישור הזכויות ליועץ המשכנתאות נאמר לו שלא יוכל למחזור המשכנתא, ולכן נגרם לו נזק כבד בסך 170 אש"ח בקירוב. התובע אמר שנאמר לו שאילו היה כתוב על אישור הזכויות שהנתבעת טוענת לחוב בסך \$8400 בלבד הוא היה יכול למחזר את המשכנתא, אבל הוא לא פנה לנתבעת בבקשה לקבל אישור זכויות מתוקן.

הנתבעת טענה שהיא פטורה מלפצות את התובע בעניין זה מכמה סיבות, בין השאר, כיוון שהראיות שהתובע המציא לגבי הסכומים שהיה חוסך במחזור משכנתא הם בגדר הערכה בלבד של יועץ משכנתא ולא מסמך רשמי של בנק למשכנתאות.

כמו כן, הנתבעת הסכימה בדיון להעביר אישור זכויות מתוקן ובו יוזכר חוב בסך \$8400 בלבד. אולם, התובע לא מימש את ההצעה וסירב לשלם את התשלום הנדרש לעו"ד לשם קבלת האישור.

דיון: מדובר על תביעה למניעת רווח, זאת, כיוון שעל התובעים רבצה משכנתא בתנאים מסוימים, והם רצו לשפר את התנאים. לפיכך, לא מדובר על כסף שהם הוציאו לטענתם בגלל הנתבעת, אלא על משכנתא קיימת שהם רצו לצמצם. כדי לחייב על מניעת רווח (במסגרת ההתחייבות של הצדדים לכך בהסכם הבוררות) יש צורך להוכיח שמדובר ברווח ברור וקל להשגה (כגון, מחנה אפרים גזילה יא; שו"ת חוות יאיר קנא; פתחי תשובה חו"מ רצב, ה; וע"ע בפסק דין 76105

¹ מה גם שאם המוחזק אינו מעוניין בביטול העיסקה אלא רק בתשלום הקנס הוא אינו נחשב מוחזק כפי שכתב ה'אגרות משה חושן משפט חלק ב סימן יג.



ובהרחבה בפס"ד 70072). כמו כן, אם הניזק יכול היה למנוע את הנזק, הרי שלא מדובר על מניעת רווח (שו"ע חו"מ שלג, ב; ש"ך שם, ט), כיוון שהיה ניתן להגיע לרווח בדרך אחרת.

במקרה זה התובע עצמו אמר שאילו היה מקבל אישור זכויות ובו מצוין חוב בסך \$8400 לתובעת הוא היה יכול למחזר את המשכנתא, אלא שהוא לא פנה בעניין זה לנתבעת. הרי לנו שהתובע לא עשה את כל מה שניתן כדי למנוע את הנזק, ולכן הוא איננו זכאי לפיצוי. לכך יש להוסיף שגם אילו היה מדובר במקרה בו הניזק עשה כל שביכולתו למנוע את אובדן הרווח, עדיין היה עליו להוכיח כי אכן נמנע ממנו רווח. התנאי הבסיסי לכך הוא המצאת ראיות לפער בין החיסכון במחזור המשכנתא בשנת 2015 לבין החיסכון במחזור המשכנתא לאחר הדיון הראשון.

בנוסף, דרש התובע (בסעיף 16 לכתב התביעה) סך 210 ₪ לכל שנת איחור מאז חודש מרץ 2013 עבור העיכוב של הנתבעת בהעברת אישור זכויות שתאפשר את ביטול הערבות הבנקאית. בעניין זה אנו מקבלים את דרישת התובע, כיוון שמדובר על נזק ישיר. אשר על כן תשלם הנתבעת עבור 5 שנות איחור 1050 ₪ (אמנם, בכתב התביעה דרש התובע 840 ₪, אלא שמאז עברה שנה נוספת).

לפיכך, אנו קובעים כי הנתבעת אינה אחראית לאובדן הרווח שהתובע טוען שנגרם לו עקב אי מחזור המשכנתא. הנתבעת תשלם לתובע 1050 ₪ עבור העיכוב בביטול הערבות הבנקאית.

ה. הוצאות משפט

מדיניות בית הדין בעניין הוצאות משפט היא לחלק את ההוצאות על אגרה בשווה כאשר התנהלות הצדדים היא סבירה.

במקרה זה, ככלל, עמדות הצדדים בעניין שלפנינו היו סבירות וכך גם התנהלות הצדדים, זאת, למעט שיעור הפיצוי שדרש התובע עבור אי מחזור המשכנתא. פיצוי זה נתבע ללא התייחסות לסכום שהתובע היה חוסך אילו היה ממחזר את המשכנתא בעת הגשת התביעה, וללא התחשבות בכך שהקטנת תשלומי משכנתא לאורך שנים רבות שווה פחות מאשר קבלת פיצוי במזומן כפי שנתבע. לכן, אין הצדקה לחייב את הנתבעת באגרת התובע מעבר לסך 1000 ₪ שהיה משלם עבור צו עשה לקבלת אישור זכויות, ופיצוי מכובד בסך עשרות אלפי ₪. כיוון שהנתבעת שלמה אגרה בסך 500 ₪, הרי שיש לחלק בשווה את יתרת האגרה של התובע מעבר לאגרה ששלמה הנתבעת.

לכן הנתבעת תשלם לתובע 250 ₪ עבור הוצאות משפט.

ו. סיכום

התובע חייב לנתבעת 6213.6 ₪ עבור האיחור בהשלמת הבנייה.

הנתבעת חייבת לתובע 1050 ₪ עבור האיחור בהעברת אישור זכויות ושחרור הערבות הבנקאית.

הנתבעת חייבת לתובע 250 ₪ עבור החזר הוצאות משפט.



ז. החלטות

1. על התובע לשלם לנתבעת 4913.6 ₪ וזאת תוך 40 יום מהתאריך הנקוב על פס"ד זה.
2. על הנתבעת להוציא לתובע אישור זכויות ללא כל הסתייגות, וזאת 14 יום לאחר קבלת התשלום מהתובע.
3. ניתן לערער על פס"ד זה ועל ההחלטה שניתנה בתאריך ט"ז טבת תשע"ח בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פס"ד זה.
4. כל התאריכים נקבעו בהתחשב בחג הפסח הקרב.

פסק הדין ניתן ביום ג' ניסן תשע"ח, 19 מרץ 2018.

בזאת באנו על החתום

הרב שלום אטלי

הרב עדו רכניץ, אב"ד

הרב עקיבא כהנא