



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט אדהם ספדי

תובעים

1. אליהו זנו
 2. סילביה זנו
 3. אורן זנו
 4. שירה זנו
- ע"י ב"כ עו"ד זיו אור

נגד

נתבעת

גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אשר שור

פסק דין

1 לפניי תביעה כספית לפיצוי התובעים אשר רכשו שתי דירות מגורים מהנתבעת וזאת בגין איחור
2 במסירת הדירות וכן בגין חיובם ביתר עבור ביצוע שינויים בדירות וזיכויים בחסר עבור ויתור על
3 רכיבים במפרט הדירה.

4
5 רקע וטענות הצדדים

6
7 1. התובעים 1 ו-2 הם בני זוג והוריו של התובע 3 אשר נשוי לתובעת 4 (להלן יכוננו כולם יחד:
8 "התובעים"). ביום 02/06/2014 חתמו התובעים על הסכמים לרכישת שתי דירות מהנתבעת
9 בפרויקט מגורים "אהבה ראשונה" בעיר חצור הגלילית (להלן: "הסכמי המכר"). התובעים 1 ו-2
10 רכשו דירה 14 בבניין Q14 ואילו התובעים 3 ו-4 רכשו דירה מס' 13 בבניין Q13. יצוין, כי המדובר
11 בשתי דירות זהות במבנן, גודלן, מפרטן הטכני ועלותן. כמו כן, הסכמי המכר לשתי הדירות זהים
12 אף הם, לרבות נספח השינויים להסכם שעליו הסכימו הצדדים (נספח ט' להסכמי המכר).

13
14 2. בהתאם לסעיף 5.1 א. להסכמי המכר (נספח א' לתצהירי התובעים 1 ו-3) היה על הנתבעת למסור
15 לתובעים את הדירות תוך 18 חודשים מיום חתימת הסכמי המכר. דהיינו, ביום 02/12/2015.
16 בפועל נמסרו הדירות ביום 24/05/2016.

17
18 3. לטענת התובעים הנתבעת מסרה להם את הדירות באיחור ניכר ועל כן הם זכאים לפיצוי על פי
19 החוק ותנאי ההסכם. כמו כן, לטענת התובעים הם נדרשו לשלם, ללא הצדקה, תשלום ביתר עבור
20 שינויים בדירות שאינם מצוינים בטופס הבקשה לשינויים שעליו חתמו ושכלל לא בוצעו בדירות



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 בפועל. כן נטען על ידי התובעים כי הם זכאים לפיצוי גם בגין זיכויים עבור חלק מסעיפי מפרט
2 הדירה עליהם ויתרו ואותם ביצעו שלא באמצעות הנתבעת, שכן לטענתם הנתבעת החליטה
3 לזכותם בסכום נמוך שאינו ריאלי ושאינו משקף את הזיכוי הראוי כפי שנהוג בשוק וכפי
4 שמתומחר ב"מחירון דקל" עליו הסתמכו התובעים, וזאת באופן שרירותי לחלוטין, מבלי
5 שסיפקה להם מחירון לעניין סעיפי הזיכוי השונים.
- 6
7 4. מנגד, הנתבעת טענה כי לא חל איחור במסירת הדירות המזכה את התובעים בקבלת פיצוי, וכי
8 מועד מסירת הדירות בפועל נבע מכך שהתובעים לא שילמו את מלוא תמורת הדירות, וליתר דיוק
9 את התשלום האחרון שנתר עבור ביצוע שינויים בדירה. לטענת הנתבעת, התובעים התחמקו
10 וסרבו להסדיר את יתרת התשלום חרף העובדה כי נציגי החברה פנו אליהם בדרישה לתשלום
11 והבהירו להם כי הדירות מוכנות למסירה. לשיטתה, לתובעים עמדה הזכות למסירה רק מהמועד
12 בו שילמו את מלוא התמורה עבור הדירות תוך שהיא מציינת כי מספר ימים לאחר שהתובעים
13 הסדירו את חובם ושילמו את מלוא התמורה נערכו בינם לבין נציג הנתבעת פרוטוקולי מסירה
14 ונמסרה להם החזקה בדירות.
- 15
16 5. עוד טענה הנתבעת בהקשר זה, כי לפי הסכמי המכר היא הייתה רשאית לאחר במועד מסירת
17 החזקה בדירות מבלי שתהיה חייבת בפיצוי למשך תקופה שאינה עולה על 60 ימים מכל סיבה
18 שהיא. כן טענה כי הייתה רשאית לאחר ללא חובת פיצוי בשל נסיבות אובייקטיביות ונסיבות
19 הקשורות בגורמים חיצוניים שגורמות לעיכוב בעבודות הבניה, כפי שאכן ארע במקרה זה, וכן
20 בשל ביצוע שינויים ועבודות נוספות בדירה לבקשת הרוכשים.
- 21
22 6. לעניין טענות התובעים בדבר חיובם ביתר, טענה הנתבעת כי התובעים פנו לחשמלאי החברה
23 ישירות וביקשו להוסיף לדירות נקודות חשמל מבלי שהדבר נרשם בטופס בקשה לשינויים
24 כנדרש. כן הכחישה הנתבעת את הטענות בדבר זיכוי בחסר וטענה כי הזיכויים ניתנו בהתאם
25 לעלויות שנשאה בהן בעצמה וכי התובעים לא הוכיחו את טענותיהם בראיות כלשהן.
- 26
27 דיון והכרעה
- 28
29 פיצוי בגין איחור במסירת הדירות
- 30
31 7. הצדדים נחלקו בשאלה האם האיחור במועד מסירת הדירות יש בו כדי לזכות את התובעים
32 בפיצוי. לצורך הכרעה בשאלה זו יש לבחון את עליות הפטור מפיצוי להן טענה הנתבעת וזאת על
33 רקע הוראות החוק והוראות ההסכם הנוגעות למועד מסירת דירות.



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 עיכוב בשל גורמים חיצוניים, האומנם?
2
3 8. סעיף 5 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות" או "החוק") שעניינו פיצוי
4 בשל איחור במסירה קובע כלהלן:
- 5
6 5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו
7 שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה –
8 המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט
9 להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת
10 הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל
11 איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:
- 12 (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה
13 כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי
14 וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;
- 15 (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה
16 כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים
17 לאחר המועד החוזי ואילך.
- 18 (ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו
19 חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו
20 בתום שישים הימים האמורים.
- 21 (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר
22 רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור
23 במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון
24 להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.
- 25
26 9. כמו כן, קובע סעיף 7 לחוק כי: "אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה
27 המשנה". עולה, כי הוראות חוק המכר דירות, לרבות הוראת סעיף 5 דלעיל, הינן קוגנטיות שניתן
28 להתנות עליהן רק אם הדבר נעשה לטובת הקונה.
- 29
30 10. הסעיף הרלוונטי בהסכם אשר דן במסירת הממכר הינו סעיף 1.5 ב(1) להסכמי המכר, אשר קובע
31 כי במקרה של איחור במועד מסירת הדירה שלא עולה על 60 ימים מכל סיבה שהיא, וכן במקרה
32 של הפרעות ועיכובים בביצוע עבודות הבניה מסיבות שלחברה אין שליטה עליהן – כגון מלחמה,
33 שביתות וכדומה, וכן במקרה של נסיבות אובייקטיביות שגורמות לעיכוב בעבודות הבניה כגון –



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 מחסור באנשי מקצוע, יידחה מועד מסירת הדירה לתקופה השווה לכל התקופות בהן שררו
2 גורמים מעכבים בתוספת 30 ימים, תקופה המכונה בהסכם "דחייה מוצדקת", ומועד המסירה
3 הנדחה יהיה מועד המסירה לצורך הוראות ההסכם.
4
5 11. עוד נקבע בסעיף 5.1.1(1) להסכמי המכר כי במידה ויחולו עיכובים מכל סוג שהוא, שהחברה אינה
6 יכולה למנעם ושבגינם יתעכב החיבור לרשת החשמל או למים או לרשת הביוב, שתלויים בחברת
7 חשמל לישראל ו/או במועצה המקומית חצור הגלילית, הנתבעת תהיה רשאית לדחות את מועד
8 מסירת החזקה בדירה עד אשר יוסרו עיכובים אלה, וזאת בכפוף לכך שהנתבעת עשתה את כל
9 המוטל עליה לפי הסכמי המכר, הגישה את כל הבקשות, המסמכים והטפסים הנדרשים במועד
10 ושילמה את כל האגרות, המיסים וההיטלים במועד על מנת למנוע עיכובים אלה.
11
12 12. בחינת הוראות סעיף 5א לחוק וכן סעיף 5.1.1(1) להסכמי המכר מעלה, כי הנתבעת הייתה רשאית
13 לאחר במסירת הדירה לתקופה שאינה עולה על 60 ימים מבלי שאיחור זה מזכה את התובעים
14 בפיצוי כלשהוא. במידה והאיחור במסירה עלה על 60 ימים זכאי הרוכש לפיצוי בגין כל חודש
15 איחור החל ממועד המסירה המקורי כפי שנקבע בחוזה, אלא אם נגרם האיחור במסירה עקב
16 נסיבות שאינן בשליטת המוכר, כמפורט בסעיף 5.1.1(ב) להסכמי המכר ובסעיף 5א(ג) לחוק.
17
18 13. לעניין זה לא מצאתי לקבל את טענת הנתבעת שלפיה האיחור במסירת הדירה מעבר ל-60 ימים,
19 נבע מנסיבות אובייקטיביות שלא היו בשליטתה ואשר קשורות בגורמים חיצוניים, בשל עיכוב
20 בחיבור הבניין לרשת החשמל מסיבות התלויות בחברת חשמל וכן בשל עיכוב בעבודות הפיתוח
21 מסיבות התלויות במשרד הבינוי והשיכון (סעיף 5(ב) לתצהירו של מר תורג'מן, סעיף 19 לסיכומי
22 הנתבעת).
23
24 14. הנטל בעניין זה מוטל על הנתבעת להוכיח ולהראות כי אכן חלו עיכובים שאינם קשורים בה וכי
25 היא עשתה את כל המוטל עליה ונקטה במאמצים סבירים על מנת למנוע עיכובים אלה, כנדרש
26 ממנה על פי הסכמי המכר (סעיף 5.1.1(ב) להסכמי המכר). דא עקא, הנתבעת לא הביאה כל ראיה
27 שהיא לתמיכה בטענותיה. הנתבעת כלל לא הראתה או פירטה כיצד התעכבו גופים אלה, לא
28 פירטה בדבר מהות העיכובים וכיצד הדבר גרם לאיחור בבניית הדירות, השלמתן ומסירתן
29 לרוכשים, ולמשך כמה זמן. אין בידי לקבל את הסברו של מר תורג'מן, מנהל פרויקטים מטעם
30 הנתבעת, שלפיו חברת החשמל ומשרד הבינוי והשיכון אינם נוהגים למסור אישורים לעניין זה
31 (עמ' 18 לפרוטוקול, שור' 23-25). היה באפשרות הנתבעת לבקש להזמין לעדות נציג מטעם גופים
32 אלה וכן להגיש את המסמכים המצויים ברשותה שלפיהם מילאה את כל שהיה עליה לבצע ופנתה
33 בבקשות לאותם גופים לזרז את עבודתם ולטפל בסיבות שגרמו לעיכוב במסירת הדירות. במסגרת





בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 עדותו אף טען מר תורגימן כי הם נוהגים לפנות לאותם גופים בבקשות לטפל בעיכובים ולזרז את
2 מהלך העבודה הן באמצעות טלפונים והן בהודעות דוא"ל (עמ' 19 לפרוטוקול, שורי 1-5), אלא
3 שלא הוגשו כל הודעות דוא"ל מטעמה של הנתבעת שיש בהן כדי להראות על פניותיה הנטענות
4 לגופים אלה או כל ראייה אחרת כאמור שיש בה כדי להוכיח טענות אלה.
5
6 15. לאור האמור, מצאתי לדחות את טענות הנתבעת כי היא הייתה רשאית לדחות את מועד מסירת
7 החזקה בדירות בשל עיכובים הקשורים בגורמים חיצוניים, טענה שלא הוכחה והסתמכה על
8 הצהרתו הכללית והסתמית של מר תורגימן.
9
10 ע י כ ו ב ב ש ל ב י צ ו ע ש י נ ו י י מ ב ד י ר ה
11
12 16. סעיף 5.1(ב)3) להסכמי המכר קובע כי במידה ויבוצעו שינויים בדירה או עבודות נוספות על פי
13 בקשת הרוכשים, מוסכם כי "מועד מסירת הממכר יידחה לפחות ב-30 יום מתום ביצוע השינויים
14 בגין כל בקשה, אלא כן יצוין במפורש אחרת בבקשה, מבלי לפגוע בהתייבויות הקונה על פי הסכם
15 זה".
16
17 17. התובעים טענו, כי בהתאם להלכה הפסוקה, המדובר בסעיף אשר מנוגד להוראה הקוגנטית
18 שבסעיף 5 לחוק המכר דירות. כן נטען על ידם, כי השינויים בדירות נעשו בשלב מוקדם של הבניה
19 שאין בו כדי להביא לדחייה במסירתן (סעיף ד)5) לסיכומי התובעים).
20
21 18. בטרם אתייחס לטענת התובעים, אציין כי לא מצאתי לקבל את טענת הנתבעת שלפיה הטענה כי
22 סעיף ההסכם נוגד את הוראות חוק המכר דירות מהווה הרחבת חזית אסורה. אכן הטענה עלתה
23 לראשונה במסגרת חקירתו הנגדית של התובע 1 (עמ' 10 לפרוטוקול, שורי 24-29) ולאחר מכן
24 בסיכומי התובעים, אולם המדובר בטענה משפטית אשר כפי שנקבע בפסיקה, להבדיל מטענה
25 עובדתית, אין מניעה להעלותה בשלב מאוחר יותר של ההליך, כאשר היא נמצאת בגדרה של עילת
26 התביעה, נובעת מהנתונים העובדתיים והמשפטיים הפרוסים בפני בית המשפט והצד שכנגד,
27 ובמיוחד עת שלצדדים הייתה הזדמנות להתמודד עמה [ראו: ע"א 9803/01 תחנות שירות ר"ג בע"מ
28 נ' סנוול ישראל בע"מ, פ"ד נח(3) 105 (2004), פסקה 13; וכן רע"א 9123/05 אדמוב פרוייקטים (89)
29 בע"מ נ' סיטי סטייט מקבוצת אלפא בע"מ (25/10/2007), פסקאות 14-15].
30
31 19. הדברים יפים לענייננו עת שמדובר בטענה לעניין משמעותו המשפטית, פרשנותו ותוקפו של סעיף
32 בהסכמי המכר מושא התביעה. אין המדובר בטענה אשר חרגה מהתשתית שנפרסה בפני בית
33 המשפט ואף אין לומר כי מדובר בשינוי משמעותי בחזית הטיעון של התובעים אשר מלכתחילה
34 כפרו בסייגים להסכם ובטענות הנתבעת לעניין מועד מסירת הדירות. כמו כן, ניתנה לנתבעת



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הזדמנות להתייחס לטענת התובעים ולהעלות טענותיה בעניין והיא אכן עשתה כן במסגרת
2 סיכומיה (סעיפים 13-16 לסיכומים). על כן, אני דוחה טענת הנתבעת בדבר שינוי חזית אסור.
3
4 20. לגופו של עניין, יש לבחון האם הסכמת הצדדים על דחייה במסירת הדירה בשל ביצוע שינויים
5 מהווה הסכמה על מועד מסירה חדש או שמא תניית פטור לנתבעת מפיצוי בגין איחור במסירה
6 בעקבות ביצוע השינויים בדירה. סוגיה זו נדונה בהרחבה בפסק הדין בעניין רע"א 6605/15 אילנה
7 שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (21/02/2016), אליו הפנו הצדדים, במסגרתו הוכרה לכאורה
8 האפשרות כי הצדדים ידחו בהסכמה את מועד המסירה החוזי, אולם נקבע כי בכל מקרה שלא
9 נקבע בהסכם המכר מועד חדש קונקרטי למסירת הדירה או פרק זמן תחום, קצוב ומוגדר שבו
10 יידחה מועד המסירה ואשר מגדיר את מועד המסירה החדש, המדובר יהיה, הלכה למעשה,
11 בתניית פטור מחבות עבור הקבלן שאין לתת לה תוקף בהיותה מנוגדת להוראת סעיף 5א לחוק
12 (שם, פסקאות 27-28). הרציונל לכך נוגע לתכליתו של החוק שנועד להגן על רוכשי הדירות וליצור
13 אצלם וודאות לעניין מועד מסירת הדירה על מנת שיוכלו לכלכל את צעדיהם מראש, וכן לצמצם
14 את פערי הכוח שבין הצדדים ואת אפשרויות הקבלן להקנות לעצמו גמישות ועמימות באשר
15 למועד מסירת החזקה. יצוין, כי בעניין שמש הנ"ל נקט הסכם המכר בלשון רחבה וקבע כי מועד
16 המסירה יידחה למשך זמן ביצוע השינויים ולפחות למשך 60 ימים, תוך שמועד המסירה נותר
17 למעשה לא ברור ונתון לקביעת הקבלן.
18
19 21. בענייננו, קובע סעיף 5.1(ב)(3) להסכמי המכר כי במידה ויבוצעו שינויים בדירה יידחה מועד
20 המסירה "לפחות ב-30 יום מתום ביצוע השינויים בגין כל בקשה, אלא אם יצוין במפורש אחרת
21 בבקשה לשינויים". אכן, ניסוח זה הוא בעייתי באשר לא ברור ממנו מהו פרק הזמן שבו יידחה
22 מועד מסירת הדירה והדבר תלוי במועד "תום ביצוע השינויים" שאינו ידוע. עם זאת, בטופס
23 הבקשה לשינויים צוין: "ידוע לי כי ביצוע שינויים יאריך את זמן המסירה ב-30 ימים נוספים"
24 (נספחים ב' ו-ב' לתצהיר מר תורג'מן). במקרה זה ולאור סעיף ההסכם המפנה לבקשה לשינויים
25 הרי שהנוסח הקובע הוא זה המופיע בטופס הבקשה לשינויים שהינו גם מאוחר להסכם. כן יש
26 להפנות לסעיף 14(א) להסכמי המכר שבו נקבע כי בקשות לשינויים ועבודות נוספות מטעם הקונה
27 יבוצעו לפי טופס עבודה שייחתם על ידי הקונה ויקבעו במסגרתו תנאים לעניין ביצוע העבודות
28 וכן לעניין שינוי מועד מסירת הממכר. התובעים אישרו בחתימתם את טופס העבודה שתנאיו היו
29 ברורים לרבות הדחייה במועד המסירה.
30
31 22. סבורני, כי בניגוד למקרה שנדון בעניין שמש לעיל, הרי שבמקרה שלפנינו נוקט טופס הבקשה
32 לשינויים לשון ברורה ומפורשת אשר מגדירה את מועד המסירה הנדחה החדש בבהירות וקובעת
33 כי מועד המסירה החוזי שנקבע בהסכם יידחה למשך זמן קצוב של 30 ימים נוספים, דבר אשר
34 אינו שולל מהרוכשים את הודאות שביקש להעניק להם החוק.



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 16-12-27278-12 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1
2 23. יוצא אפוא, כי בין הצדדים הוסכם על דחיית מועד המסירה למשך 30 ימים, היינו במקום המועד
3 שנקבע לפי ההסכם (02/12/2015), נדחה המועד (בהסכמה) ליום 01/01/2016. ממועד זה יש לחשב
4 תקופת 60 הימים שבהם הנתבעת יכלה לאחר במסירת הדירות בהתאם לסעיף 5א(א) לחוק וסעיף
5 5.1(ב)(1) להסכמי המכר, מבלי שתהיה מחויבת בתשלום פיצוי כלשהוא לתובעים.
6
7 הטענה לאיחור התובעים בביצוע התשלום האחרון
8
9 24. נותר לבחון את טענת הנתבעת שלפיה היא הייתה רשאית לאחר במסירת הדירות היות והתובעים
10 לא שילמו את מלוא תמורת הדירות שכן לטענתה התובעים איחרו בתשלום האחרון עבור
11 השינויים שהתבקשו על ידם ובוצעו בדירות.
12
13 25. המדובר על שינויים המפורטים בטופס בקשה לביצוע שינויים שנחתם על ידי התובעים 1 ו-2 ביום
14 15/01/2015 ועל ידי התובעים 3 ו-4 ביום 29/01/2015 (נספחי ג' לתצהירי התובעים 1 ו-3). נוסף
15 על אלה, בוצעו לטענת הנתבעת שינויים נוספים שלא הועלו על הכתב. יובהר כי עצם ביצוע שינויים
16 אלה כמו גם החיוב בגינם שנויים במחלוקת בין הצדדים. כך, לטענת הנתבעת, הותקנו לבקשת
17 התובעים בכל אחת מהדירות 21 נקודות חשמל נוספות מעבר לאלה המצוינות במפרט, וזאת מבלי
18 שהדבר תועד בטופס בקשה לשינויים ומבלי שנחתם טופס שכזה. לטענתה, התובעים איחרו לשלם
19 את התשלום עבור השינויים שהתבקשו בדירות ובחרו שלא להסדיר אותו על אף פניות חוזרות
20 אליהם מטעם הנתבעת להסדרת התשלום והתחלת תהליך המסירה, על כן עד למועד בו בוצע
21 התשלום, ביום 22/05/2016, כלל לא קמה להם הזכות לקבלת החזקה בדירות – כך לגישת
22 הנתבעת.
23
24 26. מנגד, טענו התובעים כי לא חל כל איחור בביצוע התשלומים על ידם. לטענתם, הנתבעת מעולם
25 לא פנתה אליהם בנוגע למועד המסירה, לא בכתב ולא בעל פה (ראו סעיף ה(6) לסיכומי התובעים
26 וכן סעיף 36 לתצהיר התובע 1 וסעיף 37 לתצהיר התובע 3), כאשר מסירת הדירות נעשתה בעקבות
27 לחץ שהופעל על הנתבעת מצד לקבלת הדירה (סעיף 16 לתצהיר התובע 1 וסעיף 13 לתצהיר
28 התובע 3). כן נטען, כי בדיקת הזיכויים להם היו זכאים מהנתבעת עקב ויתור על חלק מסעיפי
29 המפרט אל מול עלות ביצוע השינויים כמפורט בטופס הבקשה לשינויים מובילה לכך שלא נותר
30 להם חוב כלפי הנתבעת אלא להיפך. כמו כן, הכחישו התובעים כי ביקשו הוספה של 21 נקודות
31 החשמל הנתבעת ועמדו על כך כי בכל דירה הוספו אך ורק נקודות החשמל המפורטות בטופס
32 הבקשה לשינויים (נספחי ג' לתצהירי התובעים 1 ו-3) ולא מעבר לכך.
33



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

27. לאחר שבחנתי את חומר הראיות וטענות הצדדים הגעתי לידי מסקנה כי לא עלה בידי הנתבעת להוכיח כי התובעים איחרו בביצוע התשלום הנטען. אין מחלוקת כי על פי תנאי ההסכם תשלום עבור ביצוע שינויים בדירה מהווה חלק בלתי נפרד מתשלום התמורה והוא מהווה תנאי למסירת החזקה בדירות. כך, בסעיף 14(ג) להסכמי המכר נקבע, כי במקרה של אי תשלום בגין עבודות נוספות ושינויים, יחולו בהתאמה כל הוראות ההסכם החלות על אי תשלום תמורת הממכר, ובסעיף 9.5. להסכם כנוסחו בנספח השינויים שעליו הסכימו הצדדים, נקבע כי איחור בתשלום האחרון שהתחייבו לו הרוכשים יגרום לאיחור במועד מסירת הדירות (סעיף 5(ד) לתצהיר מר תורג'מן, סעיף 21 לסיכומי הנתבעת).
28. אלא שבניגוד לטענת הנתבעת – שהועלתה לראשונה בסיכומיה – שלפיה המועד לתשלום עבור ביצוע השינויים היה במועד חתימת התובעים על טופס הבקשה לשינויים (סעיף 8 לסיכומי הנתבעת), לא מצאתי בהסכם המכר קביעה מעין זו ואף בטופס הבקשה לביצוע שינויים לא נקבע מועד מסוים או פרק זמן שבו יש לשלם עבור השינויים. בסעיף 5(ד)(7) להסכמי המכר נקבע, כי כתנאי לקבלת החזקה בדירה, הקונה מתחייב לסלק כל תשלום שהוא חייב לחברה (הנתבעת). בסעיף 5.1 א. להסכם כנוסחו בנספח השינויים נקבע, כי מסירת החזקה בדירות תיעשה במועד שעליו תודיע החברה לקונה תוך מתן הודעה מוקדמת של לפחות 14 ימים מראש. עולה, כי לא נקבע מועד מפורש לתשלום בגין ביצוע שינויים בדירות שלאחריו יחול איחור, ולכאורה היו התובעים רשאים להסדיר את התשלום עובר למסירת החזקה לידיהם, בהתאם להודעת הנתבעת, במסגרת עריכת גמר חשבון, זאת גם לאור העובדה שעמדו לזכותם זיכויים שהיה עליהם לקבל מהנתבעת ולקזזם מיתרת חובם. לחלופין, היה על התובעים לסלק את התשלום לפי דרישת הנתבעת בהתאם לכלל הקבוע בסעיף 41 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 שלפיו "חייב שלא הוסכם על מועד קיומו, יש לקיים זמן סביר לאחר כריתת החוזה, במועד שעליו הודיע הנושה לחייב זמן סביר מראש".
29. הנתבעת כלל לא הוכיחה כי פנתה אל מי מהתובעים בדרישה להסדרת התשלום כנטען על ידה או בהודעה על כוונתה למסור את הדירות בכפוף לסילוק כל החובות. אין בידי לקבל את טענת הנתבעת שלפיה כבר במהלך חודש פברואר 2016 פנתה נציגת הנתבעת לתובעים מספר פעמים בבקשה לבצע את התשלום האחרון, לסיים התחשבות סופית ולהתחיל בתהליך המסירה (סעיף 10 לתצהיר מר תורג'מן; ראו גם סעיף 23 לסיכומי הנתבעת). לא מצאתי גם לקבל את הטענה שהועלתה לראשונה בסיכומיה של הנתבעת, שממנה עולה כי נעשו פניות רבות אל התובעים להסדיר את התשלום עוד בחודש ינואר 2015 בו התבקשו השינויים (סעיף 7 לסיכומים). הנתבעת לא הביאה כל ראיה שהיא לתמיכה בטענות אלה על אף שהיא באפשרותה לעשות כן. הנתבעת בחרה שלא להגיש תצהיר של הנציגה אשר נטען כי שבה ופנתה לתובעים, על מנת שתעיד על תוכן שיחותיה הנתענות עם התובעים וסירובם הנטען להסדרת התשלום, דבר שהיה בו כדי לשפוך אור





בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 על המחלוקת שבין הצדדים. לא ניתן הסבר כלשהוא לאי הבאתה של הנציגה וממילא לא נטען כי
2 הייתה מניעה כלשהיא לעשות כן. אף מר עזרן השיב במסגרת עדותו כי הוא אינו יודע אם היה
3 קושי כלשהוא להביא נציגה זו למתן עדות (עמ' 17 לפרוטוקול, שור' 5-13). בדומה, לא הביאה
4 הנתבעת כל ראיה שיש בה כדי להעיד כי ביקשה למסור לתובעים את החזקה בדירות לידיהם וכי
5 הודיעה להם על כך בהתאם לחובתה, דבר שחייבם לפעול למילוי כל התחייבויותיהם והסדרת
6 התשלומים שנותרו להם.
- 7
8 30. כידוע, הלכה פסוקה היא, כי הימנעות מהבאת ראיה רלוונטית או עד רלוונטי לעדות והעמדתו
9 בפני חקירה נגדית, מקימה חזקה שבעובדה לפיה דין ההימנעות כדין הודאה בכך שאילו הובאה
10 העדות הייתה פועלת לחובתו של הנמנע [ני קדמי, על הראיות, חלק רביעי (מהדורה משולבת
11 ומעודכנת, תש"ע-2009), בעמ' 1891. עוד בעניין זה ראו: ע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ'
12 סלימה מתתיהו ואח', פ"ד מה(4), 651, בעמ' 658 ה' – ז'; וכן ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית
13 לתעשיות נ' פרץ רזנברג ואח', פ"ד מז (2) 605, בעמ' 615 א']. בנסיבות אלה, הרי שלא הוכח כי
14 הנתבעת פנתה לתובעים כנטען בבקשות להסדרת התשלום האחרון ואף לא בבקשה להתחיל
15 תהליך המסירה ומשכך לא ניתן לקבוע כי חל איחור כלשהוא מצדם בביצוע התשלום.
- 16
17 31. ודוק, הכללת הטענה במסגרת תצהירו של מר תורג'מן אינה מאיינת את הצורך בהבאת אותה
18 נציגה למתן עדות משום שהמדובר הוא בעדות מפי השמועה. הדברים אמורים ביתר שאת במיוחד
19 בהינתן העובדה שהצדדים התנגדו בפתח ישיבת ההוכחות, בין השאר, לעדויות מפי השמועה.
- 20
21 32. למעלה מן הצורך, אעיר כי טענת הנתבעת שלפיה פנתה אל התובעים על מנת שיבצעו את התשלום,
22 יגיעו להתחשבות סופית ויתחילו בתהליך המסירה, אף אינה מתיישבת עם העובדה כי הדירות
23 כלל לא היו מוכנות למסירה בפועל באותה תקופה. בהתאם להסכם, נקבע כי הדירה תיחשב
24 מושלמת למטרת מסירה וראויה למסירה לאחר שניתן אישור מאת המועצה המקומית לאכלוס
25 הבניין (טופס 4), כשהמעלית פועלת וכשהדירה מחוברת לרשתות ביוב, מים, חשמל וגז (סעיף
26 5.1(ג)(1) כנוסחו על פי נספח השינויים להסכם). טופס 4 התקבל בידי הנתבעת ביום 07/04/2016,
27 החיבור לחשמל על ידי חברת החשמל נעשה ביום 19/04/2016 ואילו הפעלת מעלית הבניין נעשתה
28 ביום 08/06/2016 (נספחים ד'-ו' לתצהירי התובעים 1 ו-3). אמנם הנתבעת טענה, כי היא פנתה
29 מבעוד מועד לתובעים לסיים את ההתחשבות ולבצע את התשלום האחרון על אף שטרם התקבל
30 טופס 4 על מנת שמיד עם קבלתו יוכלו התובעים לקבל את החזקה, אלא שהסבר זה אינו מתיישב
31 עם העובדה כי על פי תנאי ההסכם היו רשאים התובעים לשלם את מלוא תמורת הדירה ולשאת
32 בתשלום האחרון עבור מחירה הבסיסי עד שבעה ימים טרם מסירת החזקה בפועל (סעיף 4(ה)
33 לנספח ג' להסכם – "תמורת הממכר, תשלומים, מועדים והצמדה למדד"). אמנם אין מדובר
34 בסעיף זה על תשלום עבור שינויים אלא על תשלום חלק ממחיר הדירה הבסיסי, אך ניתן ללמוד



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 מכך כי גמר חשבון יכול שיעשה בסמוך למסירת הדירה, עת שהיא מוכנה וראויה למסירה על פי
2 תנאי ההסכם.
- 3
4 33. זאת ועוד, בחינת ההתחשבות שנערכה בין התובעים 3 ו-4 לבין הנתבעת במסגרת הפגישה מיום
5 22/05/2016 (נספח ז' לתצהיר התובע 3) וחישוב הזיכויים המגיעים לתובעים 3 ו-4 אל מול
6 חיוביהם, כפי שמופיעים בדף ההתחשבות וכפי שטוענת להם הנתבעת, כולל החיוב בגין 21
7 נקודות החשמל השנויות במחלוקת (בשלב זה, בהתעלם מטענות התובעים באשר לנכונות החיובים
8 והזיכויים), מעלה כי חשבונם של התובעים 3 ו-4 היה כמעט מאופס ולמעשה כל שנותר לחובתם
9 הוא סכום זעום ביותר של- 80 ₪ בלבד, אשר לא סביר כי בגינו נדחתה מסירת החזקה עד ליום
10 24/05/2016. ודוק, התובעים 3 ו-4 שילמו ביום 17/03/2016 את התשלום האחרון בגין מחירה
11 הבסיסי של הדירה, תשלום אשר על פי תנאי ההסכם כאמור היה ניתן לשלמו עד 7 ימים טרם
12 המסירה בפועל (ראו 8 לתצהירו של מר תורג'מן, וכן נספחים ו'1-2 לתצהיר) ונותר להם אך
13 תשלום סך של – 80 ₪ כאמור.
- 14
15 34. עולה, כי התובעים 3 ו-4 היו זכאים לקבל את החזקה בדירה בסמוך לביצוע התשלום ביום
16 17/03/2016 בכפוף לתשלום סכום זעום של 80 ₪ בלבד, אלא שיש לזכור כי במועד זה הדירה כלל
17 לא הייתה מוכנה למסירה ולאכלוס כפי שפורט לעיל. עובדה זו באשר ליתרת חשבונם של
18 התובעים 3 ו-4 אינה מתיישבת עם טענות הנתבעת לעניין איחור בתשלום ואף לא עם הטענות
19 שלפיהן היא פנתה לתובעים בבקשה להתחיל בתהליך מסירת הדירה. יודגש, כי בשום שלב לא
20 נטען על ידי הנתבעת כי ביקשה למסור לתובעים 3 ו-4 את החזקה בכפוף לתשלום הסכום הזעום
21 שנותר כאמור לעיל וכי למרות זאת הם סרבו לקבלה. אף מנהל הפרויקטים אצל הנתבעת, מר
22 תורג'מן, לא ידע להסביר במסגרת חקירתו הנגדית מדוע מועד מסירת הדירה לתובעים 3 ו-4 היה
23 בחודש מאי 2016 חרף העובדה שחשבונם היה כמעט מאופס כבר בחודש מרץ 2016 (עמ' 21
24 לפרוטוקול, שורי' 9-29). אגב, עובדה זו יש בה כדי להחליש את טענות הנתבעת אף לעניין התובעים
25 1 ו-2.
- 26
27 35. עוד יש לציין, כי גם אם היה מוכח כי הנתבעת פנתה בדרישות תשלום לתובעים וכי אלה סרבו
28 לשאת בתשלום, דבר שלא נעשה כאמור, הרי שהפעלת זכותה של הנתבעת לעכב את מסירת הדירה
29 בשל איחור בתשלום האחרון כפופה לעקרון הקבוע בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) שלפיו
30 השימוש בזכות חוזית צריך להיעשות בדרך מקובלת ובתום לב. כבר נקבע, כי בנסיבות מסוימות
31 ייחשב עיכוב במסירת דירה בשל יתרת חוב שנויה במחלוקת בסכום זעום יחסית למחיר הדירה
32 הכולל לא יתיישב עם חובת תום הלב בביצועו של חוזה. כן נקבע, כי גם הפטרת הקבלן מחובתו
33 החוזית לפצות את הרוכשים בשל איחור במסירה בגין חוב נטען בסכום זעום אינה מתיישבת עם
34 הוראות חוק המכר דירות והפסיקה [ראו: ע"א 2981/92 יעקב כהן נ' צמד ע.א. בע"מ, פ"ד (נ2)



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 20 (4) מו"ד (1996), פסקה 10; ע"א 765/90 סב"ס שיטות בניה מתוחכמות בע"מ נ' דוד רוקח, פ"ד מו(4) 20
 2 (1992); וכן ע"א (מחוזי ת"א) 18944-09-17 איריס נבון נ' יוסף צליח בע"מ (22/08/2018). דברים
 3 אלה יפים לעניין התובעים 1 ו-2 ואף ביתר שאת לעניין התובעים 3 ו-4, מקום שכלל לא הוכח כי
 4 הנתבעת פנתה בדרישה לתשלום יתרת החוב, וכאשר מחומר הראיות עלה כי הדירות לא היו
 5 מוכנות למסירה בפועל.
- 6
 7 36. הדברים מקבלים משנה תוקף לאור מסקנתי (כפי שיפורט בהמשך) בעניין חובם הנטען של
 8 התובעים בגין 21 נקודות חשמל שלטענת הנתבעת הוזמנו על ידי התובעים ישירות מחשמלאי
 9 הנתבעת, אשר לפיה לא הוכח ביצועה של העבודות האמורות והחוב הנטען בגין.
 10
 11 37. לאור האמור, מצאתי כי הנתבעת לא הייתה רשאית לאחר במסירת הדירה עקב התשלום שנותר
 12 לתובעים בעבור ביצוע השינויים בדירות.
- 13
 14 סכום הפיצוי עבור האיחור במסירת הדירות
- 15
 16 38. כאמור, מצאתי כי מועד המסירה החוזי כפי שנקבע בהסכם ליום 02/12/2015, נדחה בהסכמת
 17 הצדדים ליום 01/01/2016 עקב השינויים שהתבקשו וכי פרט לכך, יתר טענות הנתבעת לעניין
 18 האיחור במסירה דינן להידחות. בפועל, כאמור, נמסרו שתי הדירות ביום 24/05/2016. קרי,
 19 באיחור של 4 חודשים ו-23 ימים.
- 20
 21 39. בהתאם לסעיף 5א' לחוק המכר דירות, קיימת תקופת איחור בת 60 ימים שאינה מזכה את
 22 הרוכשים בפיצוי כלשהוא, אולם בהתאם לחוק מקום שהקבלן חרג מתקופה זו והאיחור במסירה
 23 עלה על 60 ימים, יימנה פרק הזמן שבו על הקבלן לשאת בפיצוי מהמועד החוזי שנקבע למסירה
 24 ועד למועד מסירת החזקה לידי הרוכש ולא מתום תקופת 60 הימים האמורה כפי שהדבר קבוע
 25 בסעיף 5א(א) לחוק המכר דירות וכפי שגם הייתה ההלכה עוד לפני חקיקת הסעיף האמור [ראו:
 26 ע"א 7991/07 שמעון רפאלי נ' שמואל רזין ואח' (12.04.2011), פסקה 27; ע"א 4337/02 ירמיהו
 27 עייני חברה לבנין בע"מ נ' קו-אופ צפון היפרשוק רשתות שיווק בע"מ, פ"ד נח(1) 799 (2003), בעמ'
 28 805 סיפא – 806 רישא; ע"א 758/87 מרדכי קאופמן נ' גזית קונסוליום השקעות ופיתוח בע"מ, פ"ד
 29 מד(2) 060 (1990), בעמ' 65 ב'ג'; וכן רת"ק (מחוזי ת"א) 30787-01-19 סיגלית עזר נ' נתנאל גרופ
 30 בע"מ (05.03.2019), פסקה 6(ד)]. על כן, בענייננו על הנתבעת לשאת בפיצוי עבור מלוא תקופת
 31 האיחור כאמור החל מיום 01/01/2016.
- 32
 33 40. בהתאם לסעיף 5א(א)(1) לחוק על הנתבעת לפצות את התובעים עבור תקופת האיחור בסכום
 34 השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5. התובעים הגישו





בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 מטעמם את חוות דעתו של בני ציון חורי, שמאי מקרקעין, אשר העריך את דמי השכירות
2 החודשיים הראויים עבור דירה דומה בגודלה ובמיקומה לדירות התובעים בסך של כ- 5,400 ₪,
3 כאשר התובעים העמידו את הסכום שלפיו יש לבצע את חישוב הפיצוי על סך של – 5,000 ₪.
4
5 41. בחנתי את טענות הנתבעת אולם לא מצאתי להסתמך על חוזה השכירות שהוגש על ידה (נספח ח'
6 לתצהיר) כאסמכתא ומדד לדמי השכירות של דירה הדומה בתכונותיה לדירות הנדונות. צודקים
7 התובעים כי הנתבעת לא הביאה לעדות את בעלי הנכס ואת עורכי המסמך ובנסיבות אלה הרי
8 שאין בו כדי לשמש כראיה לנכונות תוכנו משלא הוגש באמצעות עד מגיש.
9
10 42. כמו כן, לא מצאתי לקבל את טענת הנתבעת כי בהתאם לחוות דעת השמאי מטעם התובעים, גובה
11 דמי השכירות החודשיים הממוצעים באזור הנדון נע בין סך של – 2,450 ₪ ועד סך של – 3,500 ₪.
12 גם אם אין להביא בחשבון את שני מקרי הקיצון אותם בחן השמאי, ולא הוכח טעם ענייני לעשות
13 כן, הרי שבהתאם לחוות הדעת וכפי שהסביר השמאי בחקירתו, מדמי שכירות אלה יש לערוך
14 חישוב שוויו דמי שכירות כשהוא מותאם לדירות הנדונות, וזאת על ידי חישוב שוויו דמי השכירות
15 למ"ר והכפלה בשטח הדירות הנדונות (ראו העמודה האחרונה לטבלה בסעיף 13 לחוות הדעת וכן
16 עדות השמאי בעמ' 27 לפרוטוקול, שורי' 25-27), ועל כן, שוויו דמי השכירות הממוצעים על פי חוות
17 הדעת גבוה מהסך לו טענה הנתבעת.
18
19 43. עם זאת, מצאתי כי יש ממש בטענות הנתבעת שלפיהן ההערכה של דמי השכירות כפי שמופיעה
20 בחוות דעת השמאי מטעם התובעים נכונה למועד עריכת חוות הדעת ביום 08/02/18, דבר
21 שהשמאי אישר בחקירתו (עמ' 25 לפרוטוקול, שורי' 16-23), ואילו בענייננו מדובר על תקופת איחור
22 החל מחודש ינואר 2016. דהיינו, שנתיים טרם עריכת חוות הדעת, ובהתייחס אליה יש להעריך
23 את דמי השכירות הראויים. בהקשר זה יש לציין, כי על פי עדות השמאי הרי שעד לשנת 2016 חלה
24 עליה במחירי דמי השכירות והחל ממועד זה ובשל עליה בהיצע הדירות בשוק לא חלה עליה
25 נוספת במחירים. כמו כן, עת שנדרש השמאי להעריך את שיעור עליית או ירידת המחירים באזור
26 הרלוונטי משנת 2014 בה נרכשו הדירות ועד למועד עריכת חוות דעתו, העריך כי מדובר בשיעור
27 של כ-10% (עמ' 29, שורי' 17-23).
28
29 44. סבורני כי בנסיבות המקרה שלנו, בו אין מחלוקת כי חל איחור במסירה שיש בו כדי לזכות את
30 התובעים בפיצוי, אין לקבוע כי חוות הדעת אינה רלוונטית כלל, וניתן לפסוק פיצוי על בסיס
31 מכלול השיקולים ועל דרך האומדן הגלובאלי, על הצד הנמוך והבטוח. בעניין זה אפנה לפסק דינה
32 של כב' השופטת א' חיות (כתוארה אז) ב-ע"א 6720/99 מתן פרפרה נ' ארתור גולדו (28/08/2005):
33



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

1 "אוסיף ואומר כי מקובל עלי העקרון שעל פיו הנחה עצמו בית משפט
 2 קמא בקובעו בעניינים שונים פיצוי על דרך האומדן, אף שהמערערים
 3 לא הציגו באותם עניינים ראיות לביסוס כל תג ותו של הנזק. אכן,
 4 יתכנו מקרים בהם משתכנע בית המשפט כי קיים נזק שמן הראוי לפצות
 5 עליו וכי בהיעדר פיצוי תקופחנה באופן ממשי זכויותיו של הניזוק.
 6 במקרים אלה אין זה מן הנמנע כי בית המשפט יפסוק פיצוי על דרך
 7 האומדן הגלובאלי "על הצד הנמוך והבטוח, לשם שמירה על האיזון
 8 הראוי" (שם, בפסקה 9)

9
 10 45. יש לציין כי מטבע הדברים הבאת ראיות על גובה דמי השכירות המדויקים של דירה דומה
 11 ובתקופה הרלוונטית אינה מן המשימות הפשוטות, הן בכל הקשור לאיתור "דירות דומות", הן
 12 לעניין איתור כאלו שהיו מושכרות במועדים הרלוונטיים והן בעניין שיתוף פעולה עם המשכירים
 13 או השוכרים של אותן דירות דומות. לפיכך, תגבר הנטייה במקרה שכזה להכרה בקיומו של שיקול
 14 דעת שיפוטי לפסיקת פיצוי על דרך האומדנה [ראו: ע"א 8588/06 דוד דלג'ו נ' אכ"א לפיתוח בע"מ
 15 (11.11.2010), פסקה 27].

16
 17 46. על כן, בהתחשב במכלול השיקולים, לרבות חוות דעת השמאי מטעם התובעים, העובדה שחוות
 18 הדעת התייחסה לתקופה אחרת אך בשים לב לעדות השמאי בדבר שיעור עליות המחירים בשנים
 19 הרלוונטיות, ובהתחשב בסכום לו טענו התובעים ובטענות הנתבעת, לרבות טענות המצהיר
 20 תורג'מן באשר לדמי השכירות הראויים כאמור בסעיף 12 לתצהירו, מצאתי לנכון להעמיד את
 21 דמי השכירות הראויים של דירה דומה ולתקופה הרלוונטית על סך של – 4,500 ₪ לחודש.

22
 23 47. על כן, סכום הפיצוי אשר על הנתבעת לשלם לכל אחד מקבוצות התובעים בגין האיחור במסירת
 24 כל אחת משתי הדירות עומד על סך של- 32,170.5 ₪ = $4,500 \times 1.5 \times 4.766$ (4.766 חודשים). סכום
 25 הפיצוי בגין שתי הדירות יחד עומד על סך של- 64,341 ₪.

26
 27 ח י ו ב ה ת ו ב ע י ם ב י ת ר

28
 29 48. במסגרת ההתחשבות הסופית שנערכה בין הצדדים במסגרת הפגישה מיום 22/05/2016 חויבו
 30 התובעים עבור הוספת 21 נקודות חשמל נטענות לכל דירה בסך של- 350 ₪ עבור כל נקודה (ראו
 31 נספח ז' לתצהירי התובעים 1 ו- 3). התובעים הכחישו כי ביקשו הוספת נקודות החשמל וכן
 32 הכחישו את עצם קיומן של הנקודות בדירות, כאשר לטענתם במסגרת ההתחשבות הסופית
 33 שנערכה דרשה מהם הנתבעת תשלום זה כתנאי לקבלת הדירה ולא הותירה בידיהם ברירה אלא
 34 לשלמו. לעומתם, טענה הנתבעת כי התובעים פנו לחשמלאי החברה באופן ישיר ו"במחשכים" –



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 כלשונה, על מנת שיבצע את הוספת הנקודות (סעיף 40 לסיכומי הנתבעת), על כן השינוי לא הועלה
2 על טופס בקשה לשינויים כנדרש.
- 3
4 49. במחלוקת זו שבין הצדדים מצאתי לקבל את טענות התובעים היות שהנתבעת לא הוכיחה את
5 טענתה להוספת נקודות החשמל הנטענות. בהינתן העובדה כי מבחינת התובעים המדובר בהוכחת
6 עובדה בעלת יסוד שלילי (אי בקשה להוספת נקודות החשמל והעדר קיומן בדירות), הרי שבהתאם
7 לפסיקה בעניין זה, ניתן להסתפק בכמות פחותה של ראיות מטעם התובעים לצורך עמידה בחובת
8 ההוכחה, כאשר נטל הראייה עובר למעשה אל הנתבעת להוכיח כי התובעים ביקשו מהחשמלאי
9 את הוספת הנקודות וכי אלה אכן הוספו לדירותיהם [ע"א 7303/01 עסאף נ' מינהל מקרקעי
10 ישראל, פ"ד נז(2) 847 (2003), 852 ה-ז; וכן ע"א 296/82 ד"ר ישעיה נבנצאל נ' ג'רסי ניוקליאר, פ"ד
11 מ(3) 281, בעמ' 301]. בענייננו, מצאתי כי די בהצהרת התובעים 1 ו- 3 כי הנקודות אינן קיימות
12 בדירה, גרסה שלא נסתרה במסגרת חקירתם הנגדית, כדי להעביר את הנטל לנתבעת.
- 13
14 50. ניתן אף לראות בנתבעת כמי שעבר אליה נטל השכנוע להוכיח את טענותיה לעיל שכן "העיקרון
15 הוא, כי כל בעל דין, הטוען טענה מהותית לגירסתו במשפט, הוא הנושא בנטל השכנוע להוכחת
16 אותה טענה. משמע: דיני הראיות הולכים אחר המשפט המהותי" [ע"א 10467/08 עומר חג'אזי נ'
17 אדיב עיאס (03/11/2010), בפסקה 14. כן ראו בעניין זה: רע"א 8744/08 קרנית קרן לפיצוי נפגעי
18 תאונות דרכים נ' דוד ויצמן (21/11/2010), שם נקבע כי "דיני הראיות הולכים אחר המשפט המהותי
19 ונטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט" (שם, פסקה
20 6 לפסק דינו של כבוד השופט י' עמית)]. טענות הנתבעת מהוות טענות הגנה מובהקות שיש בהן
21 כדי לקדם את עניינה במשפט והדעת נותנת כי היו מובאות ראיות מתאימות להוכחת טענות אלה,
22 אלא שהנתבעת בחרה שלא להביא ראיות שכאלה.
- 23
24 51. הנתבעת לא הביאה למתן עדות את החשמלאי אשר על פי הטענה התבקש על ידי התובעים לבצע
25 את השינוי וביצע את הוספת הנקודות, מבלי שניתן הסבר מניח את הדעת לעניין אי הבאתו לעדות
26 (ראו עדותו של מר עזרן בעמ' 16 לפרוטוקול, שור' 25-32), זאת על אף שעדותו חיונית לצורך
27 הכרעה במחלוקת ובהעדרה המדובר בעדות מפי השמועה שאינה קבילה. כמו כן, אין די בעדותו
28 של מר עזרן לבדה שלפיה סייר בדירות ובבדיקה עם נציגת הנתבעת מצא כי הוספו נקודות החשמל
29 הנוספות שבגינן לא שולמה תמורה (סעיף 38 לסיכומי הנתבעת). על הנתבעת היה להגיש תכניות
30 חשמל מקוריות של הדירה בהתאם למפרט, וכן תכניות עדכניות או שרטוטים באשר למיקומן
31 המדויק של 21 נקודות החשמל שהוספו לטענתה מעבר למפרט או תמונות המתעדות אותן נקודות
32 חשמל. מר עזרן העיד כי שרטוטים כגון אלה מצויים ברשותו, אולם לא סיפק כל הסבר באשר
33 לאי הגשתם (עמ' 16 לפרוטוקול, שור' 17-22). כאמור, הימנעותה של הנתבעת באשר להבאת



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 16-12-27278 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ראיות אלה פועלת לחובתה והיא מהווה חיזוק לגרסת לתובעים ובהעדר ראיות אלה לא עמדה
2 הנתבעת בנטל המוטל עליה.
3
4 52. לאור האמור, ובהעדר הראיות הנדרשות, הרי שלא הוכחה עצם הוספת 21 נקודות החשמל
5 הנטענות וכפועל יוצא מכך, הרי שגם לא הוכח כי היה צריך לחייב את התובעים בתשלום עבור
6 נקודות אלה. על כן, אני מקבל את טענת התובעים כי יש לזכותם בגין חיוב כל דירה בתשלום עבור
7 21 נקודות בסך של- 350 ₪ לכל נקודה.
8
9 53. עם זאת, יש לציין כי בהתאם לטופס הבקשה לביצוע שינויים התבקשה על ידי התובעים הוספת
10 12 נקודות חשמל לכל דירה, כאשר הוסכם כי 6 נקודות חשמל יינתנו לתובעים ללא תוספת
11 תשלום, כמפורט בטופס. מסיבה כלשהיא, לא מופיע במסגרת ההתחשבות הסופית, חיוב עבור 6
12 נקודות אלה, וחושב רק החיוב עבור 21 נקודות. על כן מסכום ההשבה המגיע לתובעים יש לקזז
13 תשלום עבור 6 נקודות לפי סך של – 120 ₪ לנקודה (כקבוע בטופס השינויים). יוצא אפוא, כי
14 הפיצוי המגיע לכל קבוצת תובעים בגין חיוב כל דירה ביתר הוא בסך של – 6,630 ₪ = 6×120
15 [נקודות] – [21 נקודות \times 350 ₪].
16
17 ז י כ ו י ה ת ו ב ע י מ ב ד ק ר
- 18
19 54. התובעים טוענים לזיכוי בחסר בגין ויתורם על חלק מסעיפים המפרט, התובעים 1 ו-2 טוענים כי
20 זוכו בחסר עבור המטבח ושיש המטבח, כאשר התובעים 3 ו-4 טוענים כי בנוסף לאלה זוכו בחסר
21 גם עבור דלתות הפנים בדירה. במחלוקת באשר לעניין גובה הזיכוי, מצאתי כי אכן התובעים לא
22 הוכיחו את טענותיהם שלפיהן הסכומים בהם זוכו נמוכים ואינם משקפים את המחירים
23 הריאליים כנהוג בשוק.
24
25 55. למעשה מתמצות טענות התובעים בכך כי לגישתם ומבחינתם סכומי הזיכוי נמוכים, מבלי
26 שטענות אלה נתמכו בראיות אובייקטיביות לצורך הוכחתן. המדובר בעניין שבמומחיות, והיה על
27 התובעים להגיש חוות דעת מומחה או שמאי שיקבע במסגרת חוות דעת ערוכה כדין מהו אופן
28 ההערכה הנכון של שווי הזיכוי עבור כל פריט במפרט שעליו ויתרו התובעים ובהתאם יעריך את
29 סכום הזיכוי הנהוג והמקובל בשוק, דבר שלא נעשה בענייננו.
30
31 56. התובעים הפנו ל"מחירון דקל" כאסמכתא לביסוס טענותיהם ולסכומי הזיכוי הריאליים שלפיהם
32 היה על הנתבעת לזכותם, תוך שטענו כי השוואת הסכומים הנקובים במחירון דקל לזיכוי אותו
33 קיבלו מעידה על כך שהזיכוי היה נמוך באופן ניכר, אלא שבהסכמי המכר כלל לא הוסכם בין
34 הצדדים כי מחירון זה ישמש כאסמכתא לזיכויים ולחיובים השונים, ואף התובע 1 הודה במסגרת



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 16-12-27278 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

1 חקירתו הנגדית כי המחירון אינו חלק מההסכם שבין הצדדים (עמ' 9 לפרוטוקול, שורי 29-35 ;
2 וכן עמ' 10, שורי 1). אין בידי לקבל טענת התובעים שהועלתה במסגרת סיכומיהם ושלפיה נקבעה
3 הלכה כי קיימת אפשרות לפסוק בהתאם למחירון דקל (סעיף ו.13 לסיכומים). פסק הדין שאליו
4 הפנו התובעים [הפ"ב (מחוזי חי') 44-192-05-14 הבונים מושב שיתופי בע"מ נ' יפתח בנאי ובניו
5 ניהול ואחזקות (1995) בע"מ (23.09.2014)], כלל לא קובע הלכה מעין זו אלא דן בעתירה לביטול
6 פסק בורר, כאשר בשולי פסק הדין קיימת התייחסות לטענות אחד הצדדים במסגרתה נקבע כי
7 אין פסול בכך כי הבורר מינה מומחה והתיר לו להסתמך בחישוביו על מחירון דקל או על כל
8 מחירון אחר, להבדיל מקביעה כגון זו שטוענים לה התובעים.

9
10 57. בנסיבות אלה, צודקת הנתבעת כי התובעים אינם זכאים להסתמך על האמור במחירון דקל
11 כראיה לסיכומים שלכאורה היה עליה לזכותם בהם. אוסיף ואציין כי יש היגיון בטענת הנתבעת
12 כי היא צריכה לזכות את הרוכשים לפי מחירי העלות מבחינתה, שכן היא לא אמורה להפסיד
13 כתוצאה מכך שרוכש החליט לוותר על פריט כזה או אחר מסעיפי מפרט הדירה והתובעים לא
14 הוכיחו מהו המקור החוזי עליו הם נסמכים בטענתם כי יש לזכותם במחירי השוק הריאליים ולא
15 במחירי העלות של הנתבעת.

16
17 פיצוי בגין נזק לא ממוני

18
19 58. התובעים ביקשו לחייב את הנתבעת בתשלום סך של – 6,000 ₪ בגין טרחה ועוגמת נפש שנגרמו
20 להם עקב התנהלות הנתבעת לטענתם (סעיף ח.1 ו.1 לכתב התביעה וסעיף ח.7. לסיכומי התובעים).

21
22 59. הסמכות לפסוק פיצוי בגין נזק לא ממוני בגין הפרת חוזה קבועה בסעיף 13 לחוק החוזים (תרופות
23 בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, אשר קובע כי ככל שהפרת החוזה גרמה לנזק שאינו נזק ממון
24 רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות העניין.

25
26 60. על הוראת סעיף 13 לחוק התרופות עמד כב' השופט י' דנציגר ב-ע"א 3807/12 מרכז העיר אשדוד
27 ק.א בע"מ נ' שמואל שמעון (22.01.2015), בצינו דברים אלו:

28
29 "פסיקת פיצויים בגין נזק לא ממוני, המכונים לרוב פיצויים בגין עגמת
30 נפש, הינה סמכות שבשיקול דעת בית המשפט – הן לעניין עצם
31 פסיקתם והן לעניין שיעורם. מבחינה היסטורית מקורם של פיצויים
32 אלו בדיני הניזקין, בתביעות בגין נזקי גוף שכללו פריטים כגון כאב
33 וסבל, אבדן הנאת חיים וכיו"ב, אך עם הזמן "נקלטו" פיצויים אלו גם
34 בדיני החוזים – תחילה במקרים של הפרת חוזה שגרמה לנזקי גוף,
35 ובהמשך גם במקרים שבהם לא נגרמו נזקי גוף אך נגרמו נזקים אחרים



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 כגון פגיעה בשם הטוב, עלבון, עגמת נפש וכיו"ב. יתרה מכך, את
 2 הגישה המסורתית שמקורה במשפט האנגלי, שלא לפסוק בחוזים
 3 מסחריים "רגילים" פיצויים בגין נזקים לא ממוניים, החליפה במשפט
 4 הישראלי גישה גמישה יותר שלא נרתעה עקרונית מפסיקת פיצויים
 5 בגין נזקים לא ממוניים גם בסיטואציות חוזיות מסחריות [ראו: פרידמן
 6 וכהן 676-677]. במיוחד ניכרת בפסיקת בתי המשפט הנטייה לפסוק
 7 פיצויים בגין עגמת נפש במסגרת תיקים שעוסקים בתביעות רוכשי
 8 דירות כנגד הקבלנים-המוכרים, כגון תביעות בגין עיכוב במסירת
 9 הדירות או בגין ליקויים שנתגלו בדירות שנמסרו [ראו: פרידמן וכהן
 10 בעמ' 679]. עם זאת, נקבע גם שעל אף שכמעט כל הפרת חוזה עשויה
 11 לגרום לאכזבה לנפגע, הרי שלא כל אכזבה מצדיקה פסיקת פיצויים
 12 בגין נזק לא ממוני. ראוי להדגיש כי בניגוד לנזק הממוני, שנטל
 13 ההוכחה לקיומו מוטל על כתפי התובע, הן לעניין עצם קרות הנזק והן
 14 לעניין גובה הנזק, הרי שיתרונו של הנזק הלא ממוני הינו בכך שהוא
 15 "אינו טעון הוכחה של ממש, ובית המשפט יכול להסיקו מהנסיבות
 16 ולפסוק לפי שיקול דעתו" (שם, פסקה 74)
- 17
 18 61. כאמור לעיל, "הפיצוי הלא-ממוני כפוף לשיקול דעת שיפוטי, ואין צורך בהבאת ראיות לגביו",
 19 אולם "הגישה השיפוטית להענקת פיצויים על נזק לא ממוני ננקטת על דרך הצמצום וההגבלה"
 20 [ע"א 8588/06 דוד דלג'ו נ' אכ"א לפיתוח בע"מ (11.11.2010), פסקה 31].
- 21
 22 62. פסיקת פיצוי בגין נזק לא ממוני נעשתה גם במקרים של איחור במסירת הדירה [ראו: עניין מרכז
 23 העיר אשדוד הנ"ל, פסקה 74; ע"א 348/79 חנה גולדמן נ' יצחק מיכאלי, פ"ד (4) 31 (1981),
 24 בעמ' 40-42, פסקאות 16-18; וכן ע"א 675/86 רבקה שמייסר נ' יצחק הודסמן, פ"ד מד(1) 133
 25 (1989), בעמ' 138 ו'].
 26
 27 63. התובעים לא פירטו במסגרת תצהירים בעניין זה מלבד דרישתם לקבלת פיצוי בגין הנזק הלא
 28 ממוני (סעיף 38.6 לתצהיר התובע 1 וסעיף 39.7 לתצהיר התובע 3). לפיכך, לא הוכח נזק לא ממוני
 29 מיוחד ונותרנו עם האכזבה ועוגמת הנפש הרגילים והטבעיים שחש כל קונה סביר בגין איחור
 30 במסירת הדירה [ראו עניין גולדמן הנ"ל, בעמ' 41 ז'].
 31
 32 64. עם זאת, סבורני שיש להביא בחשבון את העובדה כי המחוקק מצא להחמיר עם המוכר כאשר
 33 הגדיל את הפיצוי הקבוע בסעיף 5 לחוק המוכר דירות והעמידו על פי 1.5 מדמי שכירות של דירה
 34 דומה בשמונת חודשי האיחור הראשונים ופי 1.25 מדמי השכירות של דירה דומה בתקופת
 35 האיחור שלאחר מכן, וזאת כשיקול להפחתת הפיצוי בגין הנזק הלא ממוני.



בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27

65. לפיכך, בהתחשב במכלול השיקולים, לרבות תקופת האיחור בפועל במסירת הדירות, מצאתי לנכון לפוסק לכל קבוצת תובעים פיצוי בסך של- 2,000 ₪, ובסה"כ סך של- 4,000 ₪ עבור כלל התובעים.

סיכום התוצאה

66. אשר על כן, אני מקבל את התביעה באופן חלקי ומחייב את הנתבעת לשלם לכל אחת מקבוצות התובעים סך של- 40,800.5 ₪ לפי הפירוט שלהלן:

- א. פיצוי בסך של – 32,170.5 ₪ בגין האיחור במסירת הדירה.
- ב. החזר סך של- 6,630 ₪ בגין חיוב ביתר.
- ג. וכן פיצוי בסך של- 2,000 ₪ בגין נזק לא ממוני.

יוצא אפוא, כי על הנתבעת לשלם לכלל התובעים סך של – 81,601 ₪.

67. בנוסף, אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעים הוצאות משפט בסכום כולל של- 6,000 ₪ וכן שכ"ט עו"ד בסכום כולל של- 15,000 ₪ (כולל מע"מ).

68. הסכומים דלעיל ישולמו בתוך 30 יום מהיום שבו יתקבל עותק מפסק הדין במשרד ב"כ הנתבעת, שאם לא כן – הם יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מהיום ועד התשלום המלוא בפועל.

המזכירות תמציא עותק פסק דין זה לצדדים באמצעות באי כוחם.

ניתן היום, ט"ז סיוון תשע"ט, 19 יוני 2019, בהעדר הצדדים.

אדהם ספדי, שופט

28
29
30





בית משפט השלום בבית שאן

ת"א 27278-12-16 זנו ואח' נ' גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ

תיק חיצוני:

1

