

32181-03-17  
22/12/2020

ת"א  
בית משפט השלום תל אביב - יפו

בפני השופטת:  
חנה קלוגמן

- נגד -

נתבעת:  
אשדר ייזום ובנייה (1997) בע"מ  
עו"ד אלונה נסיקובסקי

תובעים:  
1. אדוארד כץ  
2. ראיסה כץ  
  
עו"ד אברהם שלו  
עו"ד אריאל שלו

פסק דין

1. תביעה זו הוגשה על ידי התובעים עקב ליקויים, אשר לטענתם התגלו בדירה שרכשו מהנתבעת. הם עותרים במסגרת תביעה זו לקבלת פיצוי כספי הן בגין הליקויים והן בגין איחור במסירת הדירה ועוגמת נפש. מנגד, הנתבעת טוענת כי מדובר בתביעה "מנופחת", אשר יש לדחותה.

#### מיהות הצדדים ורקע כללי:

2. התובעים (להלן: "התובעים") רכשו את דירה מספר xx בבניין שברחוב x בטירת הכרמל (להלן: "הדירה" ו- "הבניין" בהתאמה).

3. הנתבעת (להלן: "הנתבעת") היא חברה פרטית אשר יזמה את בניית הבניין ואשר ביצעה את בניית הבניין באמצעות הקבלן המבצע – אשטרום הנדסה ובניה בע"מ, ובכלל זה את הדירה.

4. ביום 01.08.13 נחתם הסכם מכר (להלן: "הסכם המכר" או "ההסכם") בין הנתבעת לבין התובעים, במסגרתה התחייבה הנתבעת למכור לתובעים את הדירה הנ"ל (הסכם המכר צורף כנספח א' לכתב התביעה).

5. התובעים הגישו תובענה זו עקב ליקויי בנייה אשר התגלו בדירה במהלך שנת הבדק, לטענתם. כמו כן, טוענים הם לאיחור במסירה ועוגמת נפש. התובעים והנתבעת הגישו חוות דעת של מומחים מטעמם.

6. לאור הפער בין חוות הדעת שהגישו הצדדים, ביום 15.01.18 מונה מומחה מטעם בית המשפט, המהנדס ארנון פסטרנק (להלן: "מומחה ביהמ"ש"). בכתב המינוי נקבע, כי עליו להתייחס לליקויי הבנייה בדירה ולגובה הנזק. חוות הדעת של מומחה ביהמ"ש הוגשה לתיק ביום 21.05.18 (ולאחר מכן הוגשה בשנית עם צילומים ובפונט מוגדל ביום 11.02.19).

**תמצית טענות הצדדים:****תמצית טענות התובעים:**

7. איחור במסירת החזקה בדירה: לטענת התובעים, החזקה בדירה נמסרה באיחור של 4 חודשים. שכן, החזקה נמסרה ביום 25.06.15, על אף התחייבות ברורה בהסכם למסור את החזקה ביום 28.02.15. התובעים צירפו חו"ד מתווך דירות, לפיה נגרם להם הפסד כספי כולל בסך 27,000 ₪ ובמונחים ריאליים בסך 27,504 ₪ (חו"ד המתווך צורפה כנספח ב' לכתב התביעה, ת/3).

התובעים דוחים את מרבית מטענות הנתבעת בעניין זה. לטענתם, לא זו בלבד שטענת הנתבעת בקשר לעיריית טירת הכרמל סתמית, אלא שאין אסמכתא מטעם הנתבעת מתי העירייה פנתה אליה לראשונה. באשר לטענת הנתבעת בנוגע לאיחור כללי, נטען כי האיחור עלה על 60 ימים ולכן יש לספור את התקופה מתחילתה. לבסוף, התובעים כן מקבלים את עמדת הנתבעים בקשר לעיכוב מוצדק במסירה עקב עריכת שינויים ותוספות, ולפיכך טוענים שיש להעמיד את תקופת האיחור על שלושה וחצי חודשים במקום ארבעה, ולכן סכום הפיצוי יעמוד על 24,066 ₪.

**התייחסות פרטנית לליקויי הבנייה:**

8. באשר לווטרינה במרפסת (ס' 4.3 לחו"ד מומחה ביהמ"ש) נטען כי הנתבעת לא הצליחה להוכיח שלא גרמה לנזק הנטען ולפיכך יש לפצות את התובעים בסך של 1,500 ₪ בצירוף מע"מ, פיקוח ועלויות דייר.

9. באשר לשבר במילואת זכוכית מול הדלת (ס' 4.4 לחו"ד מומחה ביהמ"ש), נטען כי גם בעניין זה הודע לנתבעת בתוך שנת הבדק ומן הדין לפצות את התובעים בסך 2,200 ₪.

10. באשר לסדיקה (ס' 4.6 לחו"ד מומחה ביהמ"ש), התובעים מבקשים לאמץ את גישת המומחה מטעמם לעניין זה. נטען כי אין לגישת הנתבעת בכל הנוגע לסדיקה, כל אחיזה משפטית נורמטיבית. בנוסף, נטען כי אין לקבל את עמדת מומחה ביהמ"ש בעניין זה. שכן, קביעתו אינה עומדת במבחן המציאות וכי לא מספיק לתקן את הליקוי בתיקון חד פעמי.

11. באשר להחלפת האריחים (ס' 4.8 ב' לחו"ד מומחה ביהמ"ש), התובעים מבקשים כי סך הפיצוי עבור ליקוי זה יהיה 4,700 ₪, בהתאם לחו"ד מומחה ביהמ"ש, בצירוף עלויות דייר, מע"מ ופיקוח.

12. באשר לביצוע מישקי הפרדה (ס' 4.9 לחו"ד מומחה ביהמ"ש), נטען כי אין לסמוך על קביעת מומחה ביהמ"ש בעניין זה. לטענת התובעים, יש לפצות את התובעים בסך הנקבע בחו"ד המומחה מטעמם, סך של 12,000 ₪ בצירוף מע"מ, פיקוח ועלויות דייר.

13. באשר להקטנת החלון (ס' 4.10 לחו"ד מומחה ביהמ"ש), נטען כי החלטת הגורם מטעם פיקוד העורף אינה מהווה גושפנקא לעניין זה, ולכן יש לפצות את התובעים בסך 10,000 ₪ בצירוף מע"מ, פיקוח ועלויות דייר.

14. זכות התיקון: נטען, כי בתאריך 11.08.16 הנתבעת ערכה סבב תיקונים קוסמטיים בדירה בלבד, ולכן הנתבעת מיצתה את זכות התיקון.

15. עוגמת נפש, אי נוחות והפסד ימי עבודה: התובעים טוענים שעקב התנהלותה הקלוקלת של הנתבעת, נגרמו להם עוגמת נפש ואי נוחות. זאת ועוד, לטענת התובעים הם הפסידו ימי עבודה וצפויים להפסיד ימי עבודה נוספים היות ונדרשים תיקונים נוספים בדירה. התובעים מבקשים סעד כספי בסך 15,000 ₪.

16. חוות הדעת מטעם הצדדים: לטענת התובעים, בימים 02.03.16 ו-14.07.16 נערכו ביקורות ליקוי בניה הנדסית בדירה, ע"י בן עזרה מתכננים ויועצים בע"מ (להלן: "המומחה מטעם התובעים"). מנגד, העמידה הנתבעת חו"ד נגדית ערוכה בידי המהנדס קרבצ'יק (חו"ד צורפה כנספח ה' לכתב התביעה). לטענת התובעים, יש לקבל את ממצאיו המהימנים של המומחה מטעמם (חו"ד מומחה התובעים צורפה כנספחים ג' ו-ד' לכתב התביעה. חו"ד בעניין הסדיקה צורפה כנספח ו' לכתב התביעה).

17. חוות הדעת של מומחה בית המשפט: התובעים חולקים על חוות הדעת של המומחה מטעם ביהמ"ש וטוענים, כי בניגוד לחו"ד המומחה מטעמם, בחוות דעתו של מומחה ביהמ"ש מצויים כשלים טכניים וכשלים אשר נוגעים למומחיותו ומקצועיותו של המומחה. נטען, שחוות הדעת לא כללה תיעוד, שהיא דלה בפרטים ולאקונית. זאת ועוד, נטען כי מומחה ביהמ"ש אינו מקצועי ואף לא הצליח להסביר האם תקנה ו/או תקן גוברים על החלטה מטעם פיקוד העורף ו/או מכון התקנים (פרוטוקול עמ' 7, ש' 5-6). בנוסף, התובעים חולקים על יכולתו של מומחה ביהמ"ש להיות אובייקטיבי, וזאת משום שגם הוא יזם בתחום הבנייה.

18. הפרת התחייבות מצד הנתבעת: הפרת חוזה- ראשית, לטענת התובעים, הנתבעת הפרה את הסכם המכר בצורה מפורשת ו/או מכללא. נטען, כי הנתבעת לא עמדה בהתחייבותיה להעביר את הדירה בהתאם למפרט הטכני וללא ליקוי בניה ובנוסף לא עמדה בהתחייבותה לתקן את הליקויים בתוך זמן נאות. רשלנות- שנית, נטען כי הנתבעת התרשלה והתנהלה בצורה בלתי מקצועית בעת בניית הדירה. הפרת חובה חקוקה- שלישיית, לטענת התובעים הנתבעת הפרה חובה חקוקה בעת שהפרה תקנות בניה, תקנים רשמיים, תקנים ומפרטים. תניות מקפחות בחוזה אחיד- רביעית, התובעים טוענים שהסכם המכר כולל תניות מקפחות בחוזה אחיד (סעיפים 14.א; 14.ב; 14.ו), וכי מן הדין לבטלן.

19. הסעדים: התובעים מבקשים מבית המשפט לחייב את הנתבעת בסך כולל של 209,535 ₪ לפי הפירוט הבא: בגין הליקויים בדירה, עלויות תיקון לדייר (ללא סעיפי משנה 4.6 ו-4.9) – 85,987 ₪; בגין תיקון הסדיקה (לפי חו"ד מומחה התובעים) – 69,030 ₪; בגין איחור במסירה (לפי 3.5 חד') – 24,066 ₪; בגין עוגמת נפש, אי נוחות והפסד ימי עבודה – 15,000 ₪; בגין שכ"ט מומחים – 15,512 ₪.

התובעים מבקשים לחייב את הנתבעת בסך זה בצירוף ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה ועד לתשלומם בפועל. בנוסף, התובעים מבקשים לחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד.

### תמצית טענות הנתבעת:

20. הנתבעת מבקשת לדחות את התביעה ולחייב את התובעים במלוא הוצאותיה, בנוסף לשכ"ט עו"ד והכל בצירוף הצמדה וריבית מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

21. הטענה לאיחור במסירת החזקה: נטען, כי הדירה נמסרה לתובעים בזמן ובהתאם לתנאי הסכם המכר ביום 25.06.15. התובעים חתמו על פרוטוקול מסירה במעמד מסירת הדירה (פרוטוקול המסירה צורף כנספח 2 לכתב ההגנה).

22. ראשית, סע' 9א' להסכם קובע, כי תאריך המסירה יידחה בעקבות גורם לא צפוי, אשר לנתבעת אין שליטה עליו. ודוק, עיריית טירת הכרמל דרשה מהנתבעת דרישה בלתי צפויה שאין לנתבעת שליטה עליה, ולכן המסירה נדחתה בחודש ושבוע ועל תקופה זו אין לפסוק לתובעים פיצוי. לטענת הנתבעת, עיריית טירת הכרמל אישרה כי מדובר בדרישה בלתי צפויה, במכתב מיום 07.07.16 (נ/8). שנית, בהתאם לסע' 9ד' להסכם, הועמדו לזכות הנתבעת 60 ימים נוספים שלא יהיה בהם פיגור במסירה. שלישיית, בסע' 11ב' להסכם הצדדים הסכימו על דחייה של שבועיים עקב הזמנת שינויים ותוספות. זאת ועוד, הנתבעת טוענת שהתובעים שילמו את יתרת התמורה רק ביום 21.05.15 ורק החל מתאריך זה יכולה הייתה הנתבעת להיערך למסירת הדירה.

23. באשר לויטרינה במרפסת (ס' 4.3 לחו"ד מומחה ביהמ"ש) נטען, כי במעמד מסירת החזקה התובע לא ציין בפרוטוקול המסירה קיומו של ליקוי זה ואף חתם, כי הזיגוג עומד בדרישות (נ/1 למוצגי הנתבעת). בנוסף, הנתבעת טוענת שתלונות בגין ליקוי זה הועלו לראשונה רק בחלוף שנה ממועד המסירה (נספח ת/6 לתצהיר התובעים). הנתבעת מוסיפה וטוענת שמומחה ביהמ"ש דחה את דרישת הפיצוי בעניין זה.
24. באשר לסדיקה (ס' 4.6 לחו"ד מומחה ביהמ"ש): הנתבעת טוענת שחוות דעתו של המומחה מטעם התובעים בעניין זה הופרכה על ידי המומחה מטעמה ואף נדחתה על ידי מומחה ביהמ"ש. זאת ועוד, נטען כי חוות דעתו ועדותו של המומחה מטעם התובעים מלאות בסתירות פנימיות, בנוסף להיותם לא אובייקטיביות (נטען שהמומחה הודה, כי התבסס על דעתו של התובע עת כתב את חוות הדעת). הנתבעת מוסיפה וטוענת, כי שלושת המומחים הסכימו כי מדובר בסדקים חזותיים ו/או אסתטיים קטנים, וכי יש לקבל את עמדת מומחה ביהמ"ש לפיה עלות התיקון אינה עולה על 6,000 ₪.
25. חוות הדעת מטעם הצדדים: הנתבעת מכחישה את מומחיותו של מתווך הדירות, וטוענת שחוות הדעת אינה יכולה לשמש כראיה בעת שאינה חתומה. בנוסף, הנתבעת טוענת שחוות הדעת אינה עדכנית ומכחישה את ממצאיה.
26. באשר לחוות הדעת ההנדסאית מטעם התובעים, נטען כי חוות הדעת אינה רלוונטית והנתבעת מכחישה את הקבוע בחוות הדעת. זאת ועוד, נטען כי התביעה הוגשה על סך 183,959 ₪ בסעיף הליקויים ההנדסאים, בעוד שמומחה ביהמ"ש קבע אומדן לתיקונים ב%20 פחות מסכום זה, סך של 30,850 ₪, וזאת בעת שמומחה מטעם הנתבעת העמיד את סך התיקונים בסך של 2,250 ₪ (נ/2).
27. חוות הדעת של מומחה בית המשפט: הנתבעת טוענת, כי יש להפחית מהסכום שנקבע על ידי מומחה ביהמ"ש סך של 3,400 ₪ (עבור חלון מרפסת שירות, סע' 4.3ב' בחוות-הדעת. ראו תשובה לשאלת הבהרה מס' 1 מטעם הנתבעת) עקב ממצאי מומחה ביהמ"ש בביקור החוזר בדירה, זאת בנוסף לסך של 5,000 ₪ (עקב מענה מומחה ביהמ"ש על שאלת הבהרה מס' 2 מטעם הנתבעת) כך שעלות התיקונים תעמוד על סך של 22,450 ₪ (כולל הפיצוי בגין הסדקים).
28. הנתבעת טוענת, כי כתב המינוי לא הסמיך את מומחה ביהמ"ש לאמוד שיעור ירידת ערך וממילא זו לא נתבעה, ולכן יש לדחות את קביעותיו בעניין זה. לבסוף, הנתבעת טוענת, כי אין לסטות מקביעות מומחה ביהמ"ש בחוות דעתו, כל עוד המומחה הוסמך לקבוע אותן. שכן, לא הוכח כי חלים החריגים שיביאו את ביהמ"ש לסטות מחוות הדעת של מומחה ביהמ"ש.
29. עוגמת נפש, אי נוחות והפסד ימי עבודה: הנתבעת טוענת, כי התובעים מבקשים סכום מופרך ומוגזם. נטען כי ראש נזק זה לא הוכח, זאת בניגוד לתקנה 75 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי"). זאת ועוד, לטענת הנתבעת, לא הוצגו אסמכתאות להפסד ימי עבודה, והטענה נטענה באופן כללי ללא כל ביסוס בראיות.
30. הפרת התחייבות מצד הנתבעת: נטען, כי הנתבעת לא הפרה הסכם כלשהו ו/או הוראות כל דין. הנתבעת טוענת כי לא זו בלבד שלא התרשלה אלא שהתרשלות כלשהי לא הוכחה על ידי התובעים. בנוסף, לטענת הנתבעת, לא נגרם כל נזק המצוי באחריות הנתבעת ו/או מי מטעמה ואף מוכחש כל קשר סיבתי בין התנהגות הנתבעת הנטענת לבין הנזקים הנטענים. הנתבעת מדגישה, כי לא הפרה כל חובה שבדין וכי רוב הליקויים הנטענים הינם כתוצאה מתחזוקה לקויה או היעדר תחזוקה של הדירה.

31. טענה לתנאי מקפח בחוזה אחיד: במעמד החתימה על ההסכם חתמו התובעים על נספח שינויים להסכם, אשר בו ניתן ביטוי להשגותיהם בנוגע להוראות ההסכם, ולכן אין מדובר בתנאי מקפח בחוזה אחיד. יתרה מכך, טענה זו ממילא נזנחה על-ידי התובעים בסיכומים.

#### דין והכרעה:

32. המחלוקת העיקרית שבין הצדדים מתייחסות בעיקרן לגובה הנזק בעניין ליקויים שנמצאו בדירת התובעים ולסוגיית האיחור במסירת החזקה.

33. באשר לליקויים, כאמור לעיל, לאור הפער בין חוות-הדעת שהגישו הצדדים, מונה מומחה על ידי בית המשפט, המהנדס מר ארנון פסטרנק (להלן כאמור: "מומחה ביהמ"ש או "המומחה").

34. מומחה ביהמ"ש הגיש את חוות דעתו לתיק ביום 21.05.18 (ולאחר מכן הוגשה בשנית עם צילומים ובפונט מוגדל ביום 11.02.19). תשובות לשאלות ההבהרה הוגשו לתיק ביום 05.11.18 (ראו תיק מוצגי הנתבעת, נ/4 ו- נ/6). כמו כן, המומחה נחקר על חוות דעתו בדיון ביום 30.01.19.

35. התובעים טוענים, כי חוות דעתו של מומחה ביהמ"ש שגויה בחלקה במס' נושאים. מנגד, הנתבעת מבקשת לקבל את עיקרי הממצאים בחו"ד מומחה ביהמ"ש, ולהפחית מהסכום שנקבע סך של 3,400 ₪ (עבור החלון), בנוסף לסך של 5,000 ₪ (עקב תשובות המומחה לשאלות הבהרה מס' 1 ו- 2 מטעם הנתבעת, מוצג נ/6) ולדחות את טענות התובעים בעניין זה.

להלן התייחסות המומחה לראשי הנזק הנטענים בפרק סיכום ומסקנות (עמ' 10 לחוות הדעת של המומחה):

36. אמדן עלות תיקון ליקויי הבנייה אם יבוצעו על ידי קבלן מטעם התובעים – סך של 49,329 ₪.

אמדן עלות העבודות אם יתבצעו על ידי הנתבעת – סך כולל של 30,850 ₪.

המומחה קבע, כי נדרשים 6 ימי עבודה לצורך ביצוע התיקונים, מהם, יצטרכו התובעים לפנות את הדירה ל-3 ימים.

#### טענה לאיחור במסירת החזקה בדירה:

37. באשר לאיחור במסירה, התובעים טוענים, כי על הנתבעת לפצות אותם בגין איחור במסירה של 3.5 חודשים ובסך של 24,066 ₪. שכן, לטענתם, על אף התחייבות הנתבעת למסור את החזקה ביום 28.02.15, החזקה נמסרה רק ביום 25.06.15 כך שישנה הפרה ברורה של המוסכם בין הצדדים.

38. בנוסף, התובעים טוענים, כי האיחור עלה על 60 ימי ה"גרייס" להם טוענת הנתבעת, ולכן יש לספור את התקופה מלכתחילה. מנגד, הנתבעת טוענת, כי כל איחור במסירה עומד בתנאי ההסכם, ולכן החזקה נמסרה לתובעים בזמן וכמוסכם מראש. המחלוקת נוגעת בעיקרה לשאלה האם במצב של חריגה מתקופת ה"גרייס", האיחור נספר רטרואקטיבית החל מהיום הראשון או רק החל מסיום התקופה.

39. טרם אפנה לבחון את השאלות הנ"ל שבמחלוקת, יש לבחון את המסגרת הנורמטיבית הנוגעת לענייננו. להלן:

#### הפן הנורמטיבי:

מעמד חוות-הדעת של מומחה מטעם בית המשפט:

40. חוות דעתו של מומחה, הממונה על ידי בית המשפט, אינה אלא ראייה במסגרת כלל הראיות המובאות בפני בית המשפט ורשאי בית המשפט להסתמך עליה או לדחותה, כולה או חלקה, כשהוא מוצא זאת לנכון, בהתאם לשיקול דעתו (ראו בעניין זה ע"א 2160/90 רז נ' לאץ, פ"ד מז(5) 170; ע"א 3212/03 יצחק נהרי נ' דולב חברה לביטוח בע"מ (פורסם בנבו), 24.11.2005; ע"א 2541/02 לנגר נ' יחזקאל, פ"ד נח(2) 583).

41. עם זאת, לאור האמון לו זוכה המומחה, כורועו הארוכה של ביהמ"ש במילוי תפקידו (ראו ע"א 409/84 מדינת ישראל ו-2 אח' נ' עו"ד-ד"ר שגב ואח', פ"ד מ(3) 706, עמ' 715-716; ע"א 435/75, 33/75 איר טרמו בע"מ ואח' נ' אתרים בחוף תל-אביב-יפו, חברה לפיתוח אתרי תיירות בתל-אביב-יפו בע"מ, פ"ד ל(1) 551, 547), לא ימהר ביהמ"ש להתערב בחו"ד מומחה כזה והוא יעשה כן רק כאשר הוא משתכנע שיש לכך טעם ראוי, על בסיס חקירת המומחה, או על בסיס ראיות אחרות שהובאו בפניו. כך, למשל, כאשר עולה ממכלול הראיות, שהמסקנות בחוות הדעת נסמכו על תשתית עובדתית בלתי מהימנה (ראו ע"א 3212/03 נהרי נ' חברה לביטוח בע"מ [פורסם בנבו], 24.11.2005).

42. כמו כן, נקבע כי "הכלל הוא כי חוות דעתו של מומחה לא תיפסל אם אין מדובר בפגם היורד לשורשו של עניין, שיש בו כדי לגרום לעיוות דין" (בר"ע 600/96 אדרי מוטי נ' מגדל ח' לביטוח בע"מ, דינים עליון נ"ב 658).

43. הווה אומר, הכלל הוא, כי ביהמ"ש ייטה לאמץ את ממצאי חוות דעתו של מומחה מקצועי שמונה מטעמו, למעט מקרים חריגים בהם קיימים נימוקים כבדי משקל המצדיקים סטייה ממנה, כגון קיומה של טעות בולטת בחוות הדעת (ראו גם ע"א 558/96 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' רוזנטל, פ"ד נב(4) 563, 568-570 (1998)).

איחור במסירת החזקה בדירה:

44. סעיף 5 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר" או "החוק") קובע להלן:

"פיצוי בשל איחור במסירה (תיקון מס' 5) תשע"א-2011

5א. (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:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

45. אם כן, חוק המכר קובע, כי במידה והמוכר לא מעמיד את הדירה לרשותו של הקונה, לאחר תקופה של שישים ימים מתום הזמן הקבוע בהסכם המכר, הקונה זכאי לפיצוי, בלא הוכחת נזק.

46. מקרים של איחור במסירה מדגישים את פער הכוחות האינהרנטי הקיים בין קבלן לבין קונה. שכן, ברוב המקרים, הרוכש כבר שילם על החלק הארי מהתמורה ומועד המסירה הינו חשוב ביותר משום שאיחור בקבלת הדירה עשוי להותיר את הרוכש ללא פתרון מבחינת דיור, לגרום לו לנזקים כלכליים וליצור חוסר וודאות בכל הנוגע למועד המסירה (ראו רע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו, 21.02.2016)).

47. על מנת לאזן את הפער הנ"ל ביחסי הכוחות בין הקבלן לקונה, הפסיקה מבחירה כי במקרה של חוזה אחד, תניות המקנות לקבלן כוח רב לדחות את מועד המסירה, ייחשבו לתניות מקפחות. בע"א 449/85 היועץ המשפטי לממשלה נ' גד חברה לבניין בע"מ, פ"ד מג(1) 183 (1989) נקבע:

"עובדה זו, כפי שיובהר בהמשך, הייתה בעלת משמעות מבחינת בחירתו של המחוקק – בגדרו של סעיף 5א לחוק – לאפשר דחייה במועד המסירה למשך שישים יום דווקא. סעיף 5א לחוק, שהוכנס בתיקון מאוחר בו, נועד להוסיף רובד נוסף של הגנה לרוכש הדירה, במובן זה שהוא קובע הסדר סטטוטורי של פיצוי בגין חריגה מעבר לתקופה של שישים יום, שהוכרה בפסיקה כתקופה "לגיטימית" של איחור. דברי ההסבר להצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשס"ו-2006 כוללים התייחסות מפורשת לכך ש"תקופת הזמן האמורה אושרה על ידי בית הדין לחוזים אחידים כמשך זמן סביר לאיחור במסירה. הפיצוי ישולם מדי חודש החל במועד תחילת הפיצויים". דומה כי באמצעות הסדר זה ביקש המחוקק להקטין את פערי הכוחות בין הצדדים ולחזק את מעמדו של רוכש הדירה, באופן שיבטיח את זכאותו של הרוכש לפיצוי ויתמרץ את הקבלן להימנע מאיחור במסירת הדירה".

48. באשר לשאלת אופן ספירת האיחור במסירה במקרה של חריגה מתקופה של 60 הימים, נקבע:

"כאשר חולפים 60 הימים מתום המועד החוזי "זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו...". כל עוד לא חלפה הארכה החוקית הקבלן אינו חייב בפיצוי כלשהו, אך משנחצה גבול שישים הימים חייב הקבלן בפיצוי גם בגין אותם חודשיים שחלפו. לעניין זה ראה פסק דינו של כב' השופט ג'ובראן בע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין [פורסם בנבו] (12/4/11) בסעיף 27. כך גם נקבע בעניין שמש נ' ספייס, לעיל; ובע"א 4337/02 ירמיהו עייני נ' קו-אופ, פ"ד נח(1) 799 (2003). "רת"ק (מחוזי ת"א) 19-01-30787 סיגלית עזר נ' נתנאל גרופ בע"מ (פורסם בנבו, 05.03.2019)).

49. בע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין [פורסם בנבו] (מיום 12/4/11) כב' השופט ג'ובראן מפנה לדבריו במסגרת ע"א 4337/02 ירמיהו עייני חברה לבנין בע"מ נ' קו-אופ צפון היפרשוק, רשתות שיווק בע"מ, פ"ד נח(1) 799, 806 (2003), להלן:

"הלכה היא כי כאשר קבעו הצדדים בחוזה שביניהם כי איחור של תקופה מסוימת לא ייחשב כאיחור המהווה הפרת החוזה, פרשנות בתי-המשפט לעניין הפיצוי במקרה של הפרה הינה כי איחור מעבר לתקופה שנקבעה מהווה הפרת החוזה, ומשהופר החוזה, זכאי הצד הנפגע לפיצוי מהיום שבו התחייב המפר למסור את החזקה, ולא מתום הארכה, אלא אם קבעו הצדדים אחרת".

50. בהתאם לאמור לעיל, הכלל הוא, כי במידה של איחור במסירה, הגוברת על תקופת ה"גרייס", יש לספור את התקופה מהיום בו התחייב הקבלן למסור את החזקה ולא מתום הארכה, אלא אם קבעו הצדדים אחרת במסגרת ההסכם.

מין הכלל אל הפרט:

הליקויים ותיקונם:

51. כאמור לעיל, הצדדים חלוקים בעיקר על גובה הנזק בעניין הליקויים בדירת התובעים. בעוד הנתבעת טוענת, כי יש לקבל את חו"ד מומחה ביהמ"ש (למעט הסתייגויות מעטות, כמפורט לעיל), הרי שלטענת התובעים שגה מומחה ביהמ"ש במספר פריטים.

52. לאחר עיון בכתבי הטענות, בחומר הראיות, בחוות הדעת ולאחר שמיעת עדותם של המומחים, מצאתי לאמץ את ממצאי חוות דעתו של מומחה ביהמ"ש. לא מצאתי, כי קיימים נימוקים כבדי משקל, או פגמים היורדים לשורשו של עניין בחוות הדעת. מצאתי את חוות דעתו ואת עדותו מהימנה ומנומקת כדבעי.

53. טענות התובעים בעניין טעויות בחוות דעתו של מומחה ביהמ"ש – נדחות. אני מקבלת את טענת הנתבעת בנוגע להפחתה של 3,400 ₪ בגין הערכה חוזרת של מומחה ביהמ"ש בביקור שנערך בדירה בעקבות שאלות הבהרה (סע' 4.3 ב' לחוות הדעת- בעקבות שאלת הבהרה מס' 1 מטעם הנתבעת, מוצג נ/6). בנוסף, אני מקבלת את טענת הנתבעת, כי הוכח כי אין כשל בסעיף 4.7 לחוות דעתו של מומחה ביהמ"ש, ולפיכך אין לפסוק פיצוי בסעיף זה, מדובר בסך של 5,000 ₪ (בעקבות שאלת הבהרה מס' 2 מטעם הנתבעת, מוצג נ/6). יתרה מכך, מומחה ביהמ"ש לא נשאל בחקירה הנגדית אודות התשובות לשאלות הבהרה הנ"ל, וכך גם טענה זו לא נסתרה ע"י התובעים.

54. חוות דעתו של מומחה ביהמ"ש בהירה ומפורטת ולא מצאתי, כאמור, כי נפל פגם היורד לשורשו של עניין בחוות הדעת. כאמור, אני מקבלת את טענת הנתבעת בעניין שתי שאלות הבהרה שהוגשו למומחה ואשר בעקבות תשובות המומחה עליהן, יש להפחית מסכום הנזקים הקבועים בחוות הדעת סך של 8,400 ₪.

55. משכך, ומאחר שמומחה ביהמ"ש קבע בחוות דעתו, כי אמדן עלות תיקון ליקויי הבנייה אם יבוצעו על ידי קבלן מטעם התובעים – יהיה בסך של 49,329 ₪ (וכי אמדן עלות העבודות אם יתבצעו על ידי הנתבעת – יהיה בסך כולל של 30,850 ₪), ומאחר שיש להפחית סך של 8,400 ₪, הרי שככל שירצו התובעים לבצע את התיקונים אצל קבלן מטעמם – גובה עלות התיקונים יהיה בסך של 40,929 ₪ (כולל סוגיית הסדקים).

אני מקבלת את טענת התובעים, כי הנתבעת מיצתה את זכותה לבצע את התיקונים בעצמה ומקבלת את טענתם לקבלת פיצוי לביצוע התיקונים על ידי קבלן שיבחרו. למעשה, מחד – על הקבלן חלה חובה לבצע את התיקונים אם לפי חוק המכר ואם מכוח עילה חוזית או נזיקית, ומאידך – על שני הצדדים קמה החובה החוזית להקטנת הנזק, המתבטאת במקרה הנדון בתיקון על ידי הקבלן עצמו, דהיינו, הנתבעת. יחד עם זאת, חובת הקטנת הנזק, כמו הזכות לביצוע תיקונים הנובעת מהחובה לעשות זאת, אינן מוחלטות, אלא נבדקות בהתאם לנסיבות. במקרה הנדון מצאתי, כי זכות זו מוצתה וכאמור קיבלתי את טענת התובעים לקבלת פיצוי לפי עלות של קבלן מזדמן.

56. יוער בעניין זה, כי לא עלה בידי התובעים להוכיח את ראש הנזק בעניין הסדיקה, אשר לטענתם, תיקון הסדיקה בהתאם לחו"ד המומחה מטעמם (סעיף 4.6) הינו בסך של 69,030 ₪. כאמור, בעניין זה אני מקבלת את חו"ד מומחה ביהמ"ש, אשר פירט בחוות דעתו את רכיבי הנזק וקבע כי עלות תיקון הסדקים בדירה עומדת על 6,000 ₪ בלבד.

#### איחור במסירת החזקה בדירה:

57. לטענת הנתבעת, הדירה נמסרה לתובעים בזמן ובהתאם לתנאי הסכם המכר. זאת, משום שראשית, סע' 9א' להסכם קובע, כי תאריך המסירה יידחה בעקבות גורם לא צפוי, אשר לנתבעת אין שליטה עליו. לטענתה, עיריית טירת הכרמל דרשה מהנתבעת דרישה בלתי צפויה שאין לנתבעת שליטה עליה, ולכן המסירה נדחתה בחודש ושבווע ועל תקופה זו אין לפסוק לתובעים פיצוי. שנית, בהתאם לסע' 9ד' להסכם, הועמדו לזכות הנתבעת 60 ימים נוספים שלא יהיה בהם פיגור במסירה. שלישית, בסע' 11ב' להסכם הצדדים הסכימו על דחייה של שבועיים עקב הזמנת שינויים ותוספות. זאת ועוד, הנתבעת טוענת שהתובעים שילמו את יתרת התמורה רק ביום 21.05.15 ורק החל מתאריך זה יכולה הייתה הנתבעת להיערך למסירת הדירה.



58. מנגד, התובעים טוענים, כי ראשית, אין לקבל את הטענה בעניין הגורם הלא צפוי, אשר לא הוכחה. שנית, האיחור עלה על 60 ימים, ולכן יש לספור את התקופה מתחילתה. שלישית, התובעים כן מקבלים את עמדת הנתבעת בקשר לעיכוב מוצדק במסירה עקב עריכת שינויים ותוספות, ולפיכך טוענים שיש להעמיד את תקופת האיחור על שלושה וחצי חודשים במקום ארבעה חודשים.

59. **ראשית**, אני דוחה את טענת הנתבעת לאיחור בשל התערבות של גורם בלתי צפוי, שכן, דרישות כאלו ואחרות מטעם העירייה, או רשות שלטונית, אינה נופלת תחת הגדרה זו. בענייננו, הנתבעת לא טענה לאיחור בשל רעידת אדמה או פריצת מלחמה, אלא דרישה בירוקרטית אשר אינה מהווה סיבה מוצדקת לטעון טענה שכזו.

60. **שנית**, באשר לאיחור שהינו מעבר ל-60 הימים, אני מקבלת את עמדת התובעים. שכן, במקרה של חריגה מתקופת ה-"גרייס", הספירה תהא ממועד המסירה כפי שהוסכם מראש ועד למסירת החזקה בפועל. אם כן, בהסכם המכר הוחלט, כי מועד המסירה יחול ביום 28.02.15, אך הדירה נמסרה בפועל ביום 25.06.15. על כן, מצאתי, כי יש לפסוק לתובעים פיצוי בגין איחור במסירה.

61. **שלישית**, הצדדים מסכימים בקשר לעיכוב מוצדק במסירה עקב עריכת שינויים ותוספות, ולפיכך טוענים שיש להעמיד את תקופת האיחור על שלושה וחצי חודשים במקום ארבעה חודשים. לכן, יש לפסוק פיצוי בגין איחור במסירה בסך של 24,066 ₪.

#### **עוגמת נפש, אי נוחות והפסד ימי עבודה:**

62. התובעים מבקשים סך של 15,000 ₪ בראש נזק זה. מצאתי, כי בנסיבות התיק דנן יש לפסוק לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש והפסד ימי עבודה. יחד עם זאת, התובעים לא צירפו אסמכתאות המעידות על הפסד ימי עבודה או תלושי שכר (מלבד תלוש שכר אחד שצורף באופן לא קריא, ת/15). מאחר שהשתכנעתי, כי אכן נגרמה בנסיבות המקרה דנן עוגמת נפש לתובעים, לרבות הפסד ימי עבודה, אקבע פיצוי על דרך האומדנא. מצאתי, כי בנסיבות תיק זה יש לפסוק בגין ראש נזק זה פיצוי בסך של 10,000 ₪.

#### **טענה לתנאי מקפת בחוזה אחיד:**

63. טענה זו נזנחה ע"י התובעים בסיכומים, ולכן אינני דנה בה.

64. למעלה מן הצורך יוער, כי אני מקבלת בעניין זה את טענת הנתבעת, כי במעמד החתימה על ההסכם חתמו התובעים על נספח שינויים להסכם, אשר בו ניתן ביטוי להשגותיהם בנוגע להוראות ההסכם, ולכן אין מדובר בתנאי מקפת בחוזה אחיד.

#### **רכיב ההוצאות:**

65. התובעים מבקשים עבור רכיב ההוצאות סך של 15,512 ₪ עבור שכ"ט מומחים. להוכחת רכיב זה התובעים צירפו את מוצג ת/16. מעיון במוצג ת/16, הכולל קבלות עבור שכ"ט של מומחה התובעים, מומחה ביהמ"ש, עדות מומחה ביהמ"ש וכד', וכן לאור תוצאות התיק להבדיל מהסכום הנתבע, מצאתי לקבל את הוצאות התובעים באופן חלקי ובסכום כולל של 11,295 ₪.

#### **סוף דבר:**

66. לאור האמור לעיל, אני קובעת, כי על הנתבעת לשלם לתובעים סך של 40,929 ₪ בגין עלות התיקונים בדירה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום עריכת חו"ד מומחה ביהמ"ש ועד התשלום בפועל וכן סך של 24,066 ₪ בגין

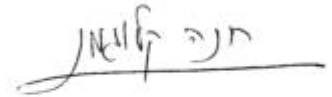
איחור במסירת החזקה בדירה בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום מסירת החזקה ע"פ ההסכם ועד התשלום בפועל וכן סך של 10,000 ₪ בגין עוגמת נפש והפסד ימי עבודה.

בעניין ההוצאות- תשלום הנתבעת לתובעים סך של 11,295 ₪ וכן שכ"ט עו"ד בסך של 10,500 ₪ (כולל מע"מ).

התשלום יבוצע תוך 30 יום.

**המזכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים.**

ניתן היום, ז' טבת תשפ"א, 22 דצמבר 2020, בהעדר הצדדים.



חנה קלוגמן, שופטת

**הורד קובץ**

בעלי דין המבקשים הסרת המסמך מהמאגר באמצעות פניית הסרה בעמוד **יצירת הקשר** באתר. על הבקשה לכלול את שם הצדדים להליך, מספרו וקישור למסמך. כמו כן, יציין בעל הדין בבקשתו את סיבת ההסרה. יובהר כי פסקי הדין וההחלטות באתר פסק דין מפורסמים כדין ובאישור הנהלת בתי המשפט. בעלי דין אמנם רשאים לבקש את הסרת המסמך, אולם במצב בו אין צו האוסר את הפרסום, ההחלטה להסירו נתונה לשיקול דעת המערכת.

**Disclaimer**

**הודעה**

באתר זה הושקעו מאמצים רבים להעביר בדרך המהירה הנאה והטובה ביותר חומר ומידע חיוני. עם זאת, על המשתמשים והגולשים לעיין במקור עצמו ולא להסתפק בחומר המופיע באתר המהווה מראה דרך וכיוון ואינו מתיימר להחליף את המקור כמו גם שאינו בא במקום יעוץ מקצועי.

האתר מייעץ לכל משתמש לקבל לפני כל פעולה או החלטה יעוץ משפטי מבעל מקצוע. האתר אינו אחראי לדיוק ולנכונות החומר המופיע באתר. החומר המקורי נחשף בתהליך ההמרה לעיוותים מסויימים ועד להעלתו לאתר עלולים ליפול אי דיוקים ולכן אין האתר אחראי לשום פעולה שתעשה לאחר השימוש בו. האתר אינו אחראי לשום פרסום או לאמיתות פרטים של כל אדם, תאגיד או גוף המופיע באתר.

