בית משפט השלום בירושלים

ת"א 11393-04-18 דהן ואח' נ' בונייך בנייה פיתוח והשקעות בע"מ ואח'

בפני כבוד השופטת הבכירה מרים קסלסי

תובעים
1. יצחק דהן
2. מרים דהן
3. חיים מאיר צ'וללק
4. טובה לאה צ'וללק
5. תמר פרידה לסקר
6. ניסן לסקר
7. ישי שטרסלר
8. רות שטרסלר
9. צבי משה לסקר
10. ברכה לסקר
11. צבי משה גרינברג
12. דינה טובה גרינברג
כולם באמצעות עו"ד ברק ארד

נגד

נתבעת
בונייך בנייה פיתוח והשקעות בע"מ
באמצעות עו"ד אלעד רוזנברג ואח'

נגד

צדדים שלישיים:
1. א.מ.אדנים בע"מ
באמצעות עו"ד נחום הרפז ואח'
2. גחלת אלומיניום בע"מ
באמצעות עו"ד יוסף אבנרי ואח'

פסק דין

מבוא

1. בפניי תביעה הנוגעת לליקויי בניה ואיחור במסירת החזקה בשש דירות חדשות שנרכשו מידי הנתבעת ברמת בית שמש ג' במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן".

2. הנתבעת הגישה הודעת צד שלישי נגד קבלן המשנה של חלק מעבודות הבניה, וכן נגד החברה הקבלנית שביצעה חלק מעבודות האלומיניום.

3. לאחר שהוגשו חוות דעת מטעם בעלי הדין, מונה מומחה מטעם ביהמ"ש (המהנדס גרשוני נתן), אשר בחן את ליקויי הבניה בכל דירה. הצדדים חקרו את המומחה ולא עמדו על חוות הדעת שהוגשו מטעמם.

4. <u>השאלות שבמחלוקת הן כדלקמן:</u>

א. האם התובעים זכאים לכל הסכומים הנקובים בחוות דעת מומחה ביהמ"ש הנתבעת כופרת בצורך לפצות בגין פיקוח הנדסי, וכן כופרת בדרישה להחלפת זגוגיות חלונות האלומיניום בדירות תובעים 1-2 ו-11-12 (40,000 ₪ לכל דירה).

ב. האם מגיע למי מהתובעים פיצוי סטטוטורי בהתאם לסעיף **5א' לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973,** עבור איחור במסירת הדירה, ואם כן, מה גובה דמי השכירות הנהוגים, והאם זכאית הנתבעת לקזז מתקופת האיחור במסירה את האיחור בתשלומים של מי מהתובעים.

ג. בנוגע לנזקים הנלווים כמו עוגמת נפש ועלות דיור חלופי בעת תיקון הליקויים, הנתבעת טוענת כי נוכח העלות הנמוכה, אין צורך בפינוי הדיירים דהן צ'ולק וגרינברג, וכי לכל היותר יש לאמוד את הנזקים העקיפים בכ-1,000 ₪ לכל זוג תובעים.

ד. במערכת היחסים בין הנתבעת לצדדים השלישיים, נשאלת השאלה האם היא זכאית לשיפוי בגין הפיצוי שתחויב לתובעים (כל אחד בנוגע לעבודתו). צד ג' 1 טוען כי אחריותו מוגבלת לעבודות שביצע בלבד, כשהחומר סופק ע"י הנתבעת. בנוגע לנזקים עקיפים, הסכים לשפות את הנתבעת ב-25% מהסכום שייפסק, בטענה כי גם לה ולצד ג' 2 יש חלק בהם.

ה. צד ג' 2 טען כי סיפק בדיוק את מה שהנתבעת הזמינה, בהתאם להנחיות מומחה מטעם הנתבעת (מר סרנר), ולכן אינו חב דבר.

ת"א 11393-04-18 דהן ואח' נ' בונייך בנייה פיתוח והשקעות בע"מ ואח'

דיון בראיות

5. בפניי העידו העדים הבאים: ששה תובעים (אחד מכל זוג תובעים), יורם בצלאל – נציג חב' אשר אולינק חב' להנדסה בע"מ, שפיקחה על הבניה מטעם משרד השיכון, מנהל הנתבעת שמואל אליהו, מהנדס הנתבעת דב שחם (לגבי העיכובים בבניה), מומחה בית משפט המהנדס נתן גרשוני, מומחית לאיטום הגב' מאירה בית אל (חוות דעתה הוגשה מטעם צד ג')2, איאד מוסטפא מנהל צד ג' 1 ושלמה כהן מנהל צד ג' 2.

6. בנוסף הוצגו מסמכים שונים ביניהם החוזה בין המדינה לנתבעת, חוזי הרכישה בין הנתבעת לתובעים, פרוטוקולי המסירה, תכתובות בין הצדדים, תכתובות בין גורמים שונים שהיו מעורבים בפרויקט כמו משרד השיכון, חב' אולינק, עירית בית שמש, חב' חשמל ועוד.

פיצוי בגין ליקויי בניה

7. בדירות התובעים 1 -2 ו-11-12 (להלן: "דהן" ו"גרינברג" בהתאמה) הממוקמות בצד הצפון מערבי, מצא מומחה ביהמ"ש ליקויי בניה בעלות של 55,000 ₪ ו-58,900 ₪ (ללא מע"מ ופיקוח הנדסי), מתוכם 50,000 ש"ח נוגעים לבעיית הלחות שהתגלתה (10,000 ₪ לקירות ו-40,000 ₪ לצורך החלפת החלונות).

8. בנוגע לאיטום הקירות, מנהל צד ג' 1 איאד מוסטפא העיד כי הנתבעת סיפקה חומרים בכמויות שלא הספיקו לשכבה עבה של איטום, ואף ניכר כי השתמשו בחומרים מאיכות פחות טובה. הוא עצמו ביצע העבודה עם החומרים שסופקו לו (פרו' עמ' 13 ש' 20-18, 26-עמ' 14 ש' 3 ועמ' 16 ש' 23-16). עובי שכבת האיטום שהושמה בפועל אינה ידועה, באשר בוצע עליה חיפוי אבן. בנוסף, יכול ששכבת האיטום תהא טובה במקום אחד וחסרה במקום אחר. איטום לקוי יבוא לידי ביטוי בעיקר בדירות הפונות לכיוונים צפון וצפון-מערב וכן בדירות הצמודות לגב ההר או לגינה, כדוגמת דירות "דהן" ו"גרינברג". קבלן המשנה

שביצע עבודות האיטום אינו יכול להסיט את כל האחריות לנתבעת, מה עוד שהתחייב כלפיה בחוזה, ולכן אני מוצאת לאמץ את ממצאי חוות הדעת של מומחה ביהמ"ש, למעט ברכיב העוסק בהחלפת חלונות האלומיניום כפתרון לעיבוי.

9. בנוגע לעיבוי שנוצר על גבי החלונות, מומחה בית המשפט הורה על החלפתם על אף שלא פירק ולא בדק את עובי הזיגוג. לטעמו, עצם הופעת העיבוי מעידה על אי קיום התקן הנדרש. קביעה זו עם כל הכבוד אין בידי לקבלה. לא הוכח כי הקבלן לא עמד בתקן הנדרש. ישנה אפשרות כעולה מעדותה של המומחית בת אל, שהתקן התרמי ת"י 1045 אינו מתאים לבית שמש וכי היה על מחוקק המשנה להכליל אותה בקבוצה המתאימה לטופוגרפיה הררית. גם אם נכון הדבר, כל עוד הנתבעת התקינה חלונות בהתאם לתקן התרמי שבית שמש הוכללה בו, היא אינה נדרשת ליותר מכך, מה עוד שהמומחית הבהירה בעדותה כי התקן לא מתיימר למנוע בעיית עיבוי, כי אם להפחיתה במידה מסוימת. (חוו"ד עמ' 2 וכן פרו' עמ' 60 ש' 5, עמ' 63 ש' 12-9).

10. קביעת מומחה ביהמ"ש ואמרתו לפיה **"כל עוד שאין הוכחה לגבי עובי הזיגוג בחלונות יש להחליף את כל הזיגוג..."** אינה עולה בקנה אחד עם דיני הראיות. נטל הראיה להוכיח שהזיגוג בחלונות לא עומד בתקן מוטל על התובעים ולא על הנתבעת. הטענה כי הדירות אינן מאווררות דיים בעטיים של התובעים וזו הסיבה או אחת הסיבות להיווצרות עיבוי מוטלת על הנתבעת, ברם גם טענה זו הועלתה כסברה שנדחתה על ידי התובעים.

11. זכוכית החלונות שהזמינה הנתבעת מצד שלישי 2, הייתה זכוכית רגילה ולא זכוכית מבודדת. כך עולה גם מחוות דעתו של המהנדס חיים סרנר (נ/1 סעיף 10) שהוצאה לבקשת הנתבעת. מנהל הנתבעת יודע להבחין היטב בין השתיים, כך העיד על עצמו (פרו' עמ' 32 ש' 27) ולא נטען על ידו כי צד ג' 2 סיפקו חלונות שלא לפי הזמנתו.

12. משלא הוכיחו התובעים כי הנתבעת הפרה התחייבויותיה בנוגע לעובי הזכוכית שבחלונות האלומיניום, אני שוללת את הפיצוי בגין החלפתם, לפיכך יש להפחית סך 40,000 ₪ מחוות הדעת הנוגעות לדירת "דהן" ודירת "גרינברג".

13. ב"כ התובעים ה"ה גרינברג מבקש להוסיף על העלות שנקבעה בחוות דעת מומחה ביהמ"ש גם סך של 1,230 ₪ בגין פתיחת חלון בדלת מסתור הכביסה לצורך אוורור, בהתאם לקבלה שצירף לתצהירו (נספח י"ד, הסכום כולל מע"מ). דלת כזו אינה בהתאם למפרט הטכני ולכן מדובר בהפרת חוזה ובכשל מבני. אין אפשרות אוורור אלא בדרך של השארת הדלת פתוחה (הדלת פונה לחצר). מומחה ביהמ"ש שסבר שחוסר אוורור עשוי להיות אחד המרכיבים לבעיית הרטיבות, ברם הוא לא חיווה דעתו בעניין התכנון המקורי, אלא ציין ש"**יש מקומות שצריכים אוורור...יש פתרונות בחדרי כביסה של אוורור על ידי צינור אוורור שיוצא עם חור בקיר**" ולא ידע לנקוב בסכום (פרו' מיום 4.7.21, עמ' 9 ש' 36-28). היות שגם נציגי הנתבעת בביקורם טענו כי צריך לאוורר, איני רואה מדוע אין להיענות לדרישה זו, מה עוד שניתן לראות את תיקון הדלת על ידי התובע כניסיון להקטין נזקי הרטיבות והעובש. העובדה שמומחה ביהמ"ש לא התייחס לרכיב זה אינה מונעת אישורו. יצוין כי מומחה הנתבעת העריך ליקוי זה בסך גבוה יותר של 1,400 ₪. **אשר על כן אני מחייבת את הנתבעת לפצות את תובעים 11-12 בגין ליקויי בניה בסך של 19,951 ש"ח לפני מע"מ**

14. בדירת ה"ה שטרסלר, מומחה ביהמ"ש העמיד את עלות התיקון על סך 12,550 ₪. בא כוחם בסיכומיו (ס' 115) דורש להוסיף סך של 500 ₪ בגין גירוד הרובה ומילוי מחדש. המומחה בחקירתו הסכים עם הצורך בעבודה של 4-5 שעות של פועל פשוט, אך לא נקב בסכום המדויק (פרו' עמ' 9 ש' 10-9), ולכן אני מסכימה עם הערכה סמלית זו. עוד נדרש (ס' 120) להוסיף לעלות סך של 1,800 ₪ בגין עבודות הכנה למזגן שלא בוצעו בדירה בניגוד להתחייבות החוזית של הנתבעת. על הסכום למד ב"כ התובעים מהסכמת מומחה

הנתבעת המהנדס שמואל יגודייב עם ממצאי מומחה התובעים (ס' 10 ב'). הנתבעת טענה כי אין להסתמך על חוות הדעת שהגישו הצדדים, ברם, כאשר מומחה ביהמ"ש לא התייחס לרכיב זה משום שלא השווה בין ההתחייבויות במפרט למצוי בדירה (פרו' עמ' 9 ש' 12), הסתמכות על חוות הדעת של הנתבעת סבירה הרבה יותר מאשר מתן פטור מפיצוי בגין הפרת חוזה שאינה שנויה במחלוקת. לפיכך אני מקבלת גם טענה זו.

15. סך הפיצוי המגיע לתובעים 7-8 בגין ליקויי בניה יועמד על 14,850 ₪ לפני מע"מ

<u>על העלויות הנקובות בחוות הדעת אין להוסיף פיקוח הנדסי</u>

16. אני מקבלת את טענת הנתבעת כי נוכח אופי הליקויים והעלויות הנמוכות, לא סביר שהתובעים ישכרו פיקוח הנדסי, ולכן אין מקום להוסיף רכיב זה על עלות התיקון. לפיכך על סכומי הליקויים שאושרו יש להוסיף רק מע"מ והפרשי הצמדה וריבית מיום מתן חוות דעת מומחה ביהמ"ש (18.3.20) ועד התשלום בפועל.

<u>פיצוי בגין עזיבת הדירה בזמן התיקונים</u>

17. מומחה ביהמ"ש קבע כי דהן, גרינברג וצ'וללק יצטרכו לפנות דירתם למשך שבוע ימים לצורך ביצוע התיקונים. לאור התיקונים שנותרו לאחר ששללתי החלפת כל חלונות הדירה, בהינתן שחלק מהתיקונים מבוצעים מחוץ לדירה, איני מוצאת שיש הכרח לפנות הדירה ולחייב את הנתבעת בפיצוי עקב כך . אין כל מניעה לבצע העבודה כשהדיירים מתגוררים בדירה, על אף אי הנוחות. אזכיר בהקשר זה כי לניזוק יש חובה להקטין נזקיו ככל האפשר. לא כך הדבר לגבי דירת צ'וללק שם נדרשת עבודת פירוק ריצוף בשטחים נרחבים (ס' 23 בחוות דעת מומחה בימ"ש). הסכום המגיע לו יילקח בחשבון רכיב עוגמת הנפש.

<u>עוגמת נפש</u>

18. הבסיס הנורמטיבי לפסיקת פיצויים בגין עוגמת נפש, מעוגן בסעיף 13 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970 שקובע כך:

> **"גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות העניין".**

השאלה כיצד ייקבע שיעור הפיצויים בגין עגמת נפש בתביעת ליקויי בניה נדונה בהרחבה בפסיקת בתי המשפט. סיכומה של ההלכה הנוהגת הובא **בע"א 5602/03 סגל נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ ואח'** (2005):

> "**בקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת הנפש בגין ליקויי בניה יילקחו בחשבון, בין היתר, טיב הנכס בו נפלו הליקויים - האם מדובר בדירת מגורים, במבנה עסקי או אחר: מה טיב הליקויים, מידת חומרתם, מידת השפעתם על חיי היומיום בדירה: התנהלות הצדדים עובר להליך המשפטי ובמהלכו: עלות תיקון הליקויים ועוד. אף על פי שקביעת שיעור הפיצויים בגין עגמת נפש נתונה לשיקול דעת בית המשפט, גם קביעה זו צריכה לעמוד במבחן של סבירו**ת."

ראו גם **ע"א 611/89 דרוקר זכריה חברה קבלנית לעבודות אזרחיות ופיתוח בע"מ נ' נחמיאס** (1992).

19. סקירה אקראית של מספר פסקי דין בהם נפסקו עוגמת נפש בגין ליקויי בניה, לא לימדה על כלל מתמטי כלשהו. לעתים הפיצוי היווה 10% משווי הנזק (כמו **בת"א (מחוזי ים) 9943-12-11 אהרונוב ו-35 אח' נ' אלקטרה בניה בע"מ** (2.2.2022), **ת.א. (ת"א) 53349/05 דוד נ' דואק מישקיט חב' לייזום ובניה בע"מ** (2007)), במקרה אחר נפסקו 50,000 ₪ בגין רטיבות חוזרת ונשנית במשך עשר שנים **(ע"א(ים) 6481/05 אלי כהן נ' חפציבה חב' לבניין בע"מ** (2000). **בע"א 5602/03 סגל** המוזכר לעיל, הפחית ביהמ"ש העליון את הפיצוי לסך של 5,000 ₪ (שהם כ-10,000 ₪ בערכים

ריאליים), וציין כי אין התאמה מלאה בין עלות תיקון הליקויים לעוגמת הנפש שנגרמה בגינם.

<u>מהכלל אל הפרט</u>

20. דהן וגרינברג הצהירו בקצרה כי עקב הליקויים בדירה בעיקר הרטיבות והעובש נגרמו ויגרמו אי נוחות סבל ועוגמת נפש. צ'וללק שלא סבל מנזקי רטיבות אלא מליקויים כלליים אחרים, הצהיר כי קשה לגרוף המים בעת שטיפת הרצפה בשל השיפוע שהוא מעל לשיפוע התקני (לא התרשמתי במיוחד מטענה זו). שטרסלר ואחרים הצהירו באופן לקוני כי נגרמה להם עוגמת נפש. הליקויים בדירת שטרסלר הוערכו בסך 12,500 ₪ בלבד. העדים לא נחקרו על כך. הנתבעת סבורה כי הפיצוי לכל היותר צריך לעמוד על 1,000 ₪. התובעים דורשים 50,000 ₪ לכל זוג בעלי דירות.

21. בעקבות יישום ההלכה הפסוקה והצהרות התובעים אני מעריכה את עוגמת הנפש שנגרמה בעקבות ליקויי הבניה לה"ה דהן, ה"ה גרינברג על סך 5,000 ₪ לכל זוג תובעים, הפיצוי לה"ה שטרסלר יעמוד על 3,000 ₪, ואילו הפיצוי לה"ה צ'וללק נוכח הצורך לבצע ריצוף בשטחים נרחבים ופינוי הדירה, סך של 8,000 ₪.

22. יובהר כי בגין איחור במסירה לא תיפסק עוגמת נפש נוספת, משום שהפיצוי הסטטוטורי שנקבע בסעיף 5א' לחוק המכר (דירות) ממצה ראש נזק זה, בדומה לחוקים אחרים בהם נקבע פיצוי סטטוטורי ללא הוכחת נזק (כמו חוק איסור לשון הרע וחוק הגנת הפרטיות), וכן באנלוגיה לעמדה לפיה לא ניתן לתבוע פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק בנוסף לפיצוי בגין נזק מוכח, אלא כעילות תביעה חילופיות, אחרת ייחשב הדבר ל"כפל תרופה". (ראו **<u>ע"א (חי) 35450-03-20 אלמוכתאר בע"מ נ' עופר פיתוח והשקעות בע"מ</u>** (22.6.2020); <u>גבריאלה שלו ויהודה אדר דיני חוזים – התרופות:</u> לקראת קודיפיקציה של המשפט האזרחי (2009), בעמ' 99; **<u>ת.א(י-ם) -15318</u>**

11-17 יזהר שבתאי נ' ניצני אריאל בע"מ (28.6.2022)) ו**בת"א (שלום ת"א) 52389-01-19 מיכל גזבר יזכירוביץ נ' א.א. בנין עדי עד השקע** (19.7.2021)). בנוסף אבהיר כי פיצוי בגין איחור במסירה אינו שולל פיצוי עבור עוגמת נפש בגין ליקויי בניה **תא (י-ם) 15318-11-17 יזהר שבתאי נ' ניצני אריאל בע"מ** (28.6.2022)

סיכום ביניים

23. אני מחייבת את הנתבעת לשלם לה"ה דהן סך של 15,000 ₪ בתוספת מע"מ וכן 5,000 ₪ בגין עוגמת נפש, לה"ה גרינברג סך של 19,951 ש"ח בתוספת מע"מ ו-5,000 ש"ח ₪ בגין עוגמת נפש, לה"ה שטרסלר סך של 14,850 ₪ בתוספת מע"מ ו-3,000 ש"ח עוגמת נפש, ולצ'וללק סך של 43,600 ₪ בתוספת מע"מ וכן 8,000 ₪ בגין עוגמת נפש. עלות התיקונים תישא הפרשי הצמדה וריבית מיום מתן חוו"ד מומחה ביהמ"ש (18.3.20) ועד התשלום בפועל, ואילו הסכום בגין הטרחה ועוגמת הנפש יצבור הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל.

השיפוי מצד שלישי

24. בכל הנוגע לליקויים בעבודות הריצוף והאיטום וחיובו של צד ג' 1 (קבלן המשנה), אשר עדות מנהלו (איאד מוסטפא) הייתה מהימנה עלי, הרי שהלה יחויב רק בנוגע לעבודות לקויות שבוצעו על ידו ולכן אין חפיפה מלאה בין הסכומים שחויבה הנתבעת לבין סכומי השיפוי.

25. בגין הליקויים בדירת דהן אני מחייבת את צד ג' 1 לשלם סך של 16,205 ₪ (13,850 ₪ בצירוף מע"מ וללא פיקוח הנדסי, הצדדים אינם חלוקים על סכום זה). בנוסף אני מחייבת אותו בשיפוי מלא של עוגמת הנפש שנפסקה לזכות דהן, משום שמרביתם המוחלט של הליקויים נובעת מעבודתו. **סה"כ 21,205 ₪.**

ת"א 11393-04-18 דהן ואח' נ' בונייך בנייה פיתוח והשקעות בע"מ ואח'

26. בגין הליקויים בדירת צ'וללק – צד ג' 1 מודה בעלות של 28,100 ₪ לפני מע"מ (ס' 8 לסיכומיו), הנתבעת דורשת שיפוי בסך 39,350 ₪ (מתוך סך של 43,600 ₪). לא מצאתי הסברים להפרש (הנתבעת לא הגישה סיכומי תשובה לסיכומי צדדים שלישיים). להבנתי מעיון ברכיבי חוות הדעת וסוג העבודות שביצע צד ג' 1, **יש מקום לחייבו בסך 37,700 ₪** (6,500 + 5,000 + 24,000 + 700+ 1,500 ₪,סעיפים 22 , 23, 26) בתוספת מע"מ, וכן שיפוי מלא בגין עוגמת הנפש והנזקים הנלווים (8,000 ₪), בשל סוגי הנזק והיקפו, כמו גם הערכתי כי לא היה נענה לביצוע תיקונים אלו. ולכן מחייבת אותו **בסה"כ ב- 52,109 ₪.**

27. בגין הליקויים בדירת שטרסלר – צד ג' 1 מוכן לשאת בסך של 1,600 ₪ לפני מע"מ, ואילו הנתבעת דורשת שיפוי בסך 3,800 ₪. אני מקבלת את דרישת הנתבעת שתואמת הסכומים הנקובים בסעיפים 8 , 9 ו-12 בחוו"ד מומחה ביהמ"ש. בנוסף אני מחייבת בשיפוי יחסי של עוגמת הנפש בסך 1,000 ₪, בהתאם לחלקו היחסי בליקויים בדירה זו. **סה"כ 2,872 ₪.**

28. בגין הליקויים בדירת גרינברג - צד ג' 1 מוכן לשאת בסך של 12,700 ₪ מתוך 18,900 ₪ ללא הסבר. הנתבעת לא התייחסה בסיכומיה לשיפוי זה. להבנתי צד ג' 1 אינו אחראי לליקויים המופיעים בסעיפים 48 , 49 , 51 ו-52 ששווים הכולל הוא 2,500 ₪, **ולכן אני מחייבת את צד ג' 1 בשיפוי הנתבעת בסך של 16,400 ₪ ללא מע"מ, וכן שיפוי בגין עוגמת הנפש על סך 5,000 ₪.**

29. **סך כל סכום השיפוי עומד על 97,586 ₪ (קרן).** על סכומי הפיצוי בגין ליקויי הבניה יש להוסיף הפרשי הצמדה וריבית ממועד חוו"ד המומחה ואילו על הנזקים הלא ממוניים, ממועד פסק הדין, ועד התשלום בפועל. בנוסף, אני מחייבת את צד ג' 1 בהוצאות משפט: **החזר אגרה חלקי בסך 4,000 ₪, וכן שכר טרחת עו"ד בסך 11,700 ₪.**

ההודעה לצד שלישי 2 נדחית

30. בנוגע לליקויים ברכיבי אלומיניום שונים בדירות, שאינם קשורים לחלונות שסיפק צד ג' 2, אני מקבלת את טענותיו שלא הוא ביצע אותן אלא קבלן קודם, ואף

הנתבעת התייחסה בסיכומיה לחלונות בלבד. מששללתי הפיצוי לתובעים דהן וגרינברג בגין החלפת החלונות, נדחית ההודעה כלפי צד שלישי מס' 2.

31. אני מחייבת את הנתבעת בהוצאות שכר טרחת עורך דינה בסך 11,700 ₪ וכן ב-2,340 ₪ עבור החזר הוצאות עדות המומחית מאירה בת אל, כפי שנפסקו.

אעבור כעת לדון בסוגיה השנייה הנוגעת לאיחור במסירת הדירות, הפיצוי הסטטוטורי המגיע וטענות הפטור או הקיזוז של הנתבעת.

<u>איחור במסירה</u>

32. **סעיף 5 א' לחוק המכר(דירות) תשל"ג-1973** בנוסחו (תיקון 5) לתקופה הרלוונטית (לפני תיקון 9 שנכנס לתוקף ב-7.7.22) קובע כי איחור של קבלן במסירת הדירה לתקופה העולה על 60 ימים יזכה בפיצוי ללא הוכחת נזק ב"**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"** , ובהכפלה ב 1.25 בעבור יתרת התקופה. (ס"ק א' וב')
סעיף 5א (ג) קובע כך :

> **"(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."**

על סעיף 5 א' אין להתנות אלא לטובת הקונה, כך קובע ס' 7א(א) לחוק.

33. אין מחלוקת כי הדירות לא נמסרו לתובעים במועד החוזי שנקבע, כי אם לאחר תקופה שנעה בין שבעה לעשרה וחצי חודשים. הנתבעת טוענת כי בהתאם לס"ק 5א(ג) הנ"ל היא פטורה מתשלום משום שהאיחור נגרם מנסיבות שאינן בשליטתה ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליה, כפי שאף רשמה בסעיף 4.3 להסכם הרכישה. לחילופין טענה כי היא רשאית לקזז מתקופת האיחור את תקופת האיחור בתשלומים השונים, ע"י מי מהתובעים. עוד טענה כי בסיס הפיצוי החודשי, בהעדר קביעת הסכום בחוזה, והעדר חוות

דעת שמאי לענין גובה שכר הדירה, צריך לעמוד על 2,500 ₪ כך היא מעריכה.

34. אסכם בתמצית כי טענת הפטור בשל עיכוב שנגרם ע"י גורמים אחרים לבד מהנתבעת נדחתה. הקיזוז של תקופת האיחור בתשלומים (אך לא בתשלום הפרשי ההצמדה) הוכר כלגיטימי, ואילו בנוגע לשכר הדירה הנהוג בתקופה הרלוונטית, זה הועמד על סך 2,500 ₪ לדירת 3 חדרים ו-3,500 ₪ לדירת 4 חדרים ודירת 3 חדרים וגינה צמודה.

להלן הדיון שהביאני לקביעות האמורות.

<u>העיכוב במסירת הדירות נצפה ע"י הנתבעת ולכן היא אינה פטורה מפיצוי</u>

35. אביא את ההלכה הנהוגה מפי אומרה:

"נקודת המוצא לדיון בענייננו היא הזהירות היתרה שבה יש לנהוג בכל הקשור להגנה על זכויותיהם של רוכשי דירות. כפי שצוין בע"א <u>7991/07</u> רפאלי נ' רזין [פורסם בנבו] (12.4.2011): "חשוב לשוב ולהדגיש כי רכישתה של דירת מגורים בישראל היא העסקה המשמעותית ביותר בחייה של משפחה ממוצעת ועל כן סוגיה זו מצריכה פיקוח שיפוטי מיוחד לשם הגנה על האינטרס הציבורי" (שם, בפסקה 16. כן ראו: <u>ע"א 148/77 רוט נ' ישופה, פ"ד לג</u>(1) 617, 624 (1979) (להלן: עניין רוט)). הדברים יפים היום כביום כתיבתם, ואף ביתר שאת." (<u>רע"א 6605/15</u> שמש ואח' נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (2016)).

"לוחות זמנים בביצוע פרויקט בנייה ובכלל זה הפעולות שיש לבצע בהכנה ובניהול לוחות זמנים בפרויקט בנייה, הוא עניין שבמומחיות בתחום הנדסת הבניין. (<u>רע"א 9172/17</u> <u>רע"א 12/18</u> בולווארד נדל"ן-שותפות מוגבלת נ' ע.ע. אבו ראס חברה

> **לבניין ופיתוח בע"מ [פורסם בנבו] (15.2.2018), תא"מ (פ"ת) 42039-06-16 אליהו ואח' נ' פלסים חברה לפיתוח ובנין בע"מ ואח', [פורסם בנבו], 3.5.2018. פרופ' איל זמיר, חוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974 (תשנ"ה-1994), עמ' 252-250).**
> **"על מבצע הבנייה לתכנן ולהכין את לוח הזמנים של פרוייקט הבנייה מראש. במהלך הבנייה, לפחות חלק מהמשימות מבוצעות במקביל. בלוח הזמנים מראש נלקחים בחשבון עיכובים אשר יכולים להיגרם על ידי צדדי ג' שונים, לרבות מוסדות ורשויות. בכלל זה אילוצי רשויות מקומיות, הליכי תכנון ובנייה, חברת החשמל ועוד. על הקבלן לנקוט בצעדים כאלה ואחרים במהלך הבנייה לצורך התאמת לוח הזמנים המתוכנן לשינויים נדרשים במהלך ביצוע הפרויקט. בנוסף לאמור, לצד ההצבעה על אירוע או גורם שגרמו לעיכוב הביצוע, רובץ על הקבלן הנטל להוכיח קיומו של קשר סיבתי בין אותו אירוע לבין העיכוב והאיחור במסירה כתוצאה מכך. " (ת.א (פ"ת) 24143-12-14 יהודית קאניאס נ' אאורה ישראל – יזמות והשקעות בע"מ (20.6.2018); וכן תא (מחוזי חי') 23838-09-19 בונה הצפון חברה קבלני בנין בעכו בע"מ נ' חברת חשמל בע"מ (27.3.2022)).**

מהכלל אל הפרט

36. מר שמואל אליהו, הנדסאי בנין ומנהל החברה הנתבעת, העיד כי פיקח על עבודות הפרויקט ונכח במקום לפחות פעם בשבוע, בנוסף לנוכחות מנהל העבודה (פרו' עמ' 32-31). לדברי מנהל צד ג' 1, מר איאד מוסטפא, מר אליהו נכח באתר כל יום ועל מקצועיותו של מנהל העבודה נסאר היתה לו דעה שלילית.

37. מר אליהו הצהיר כי משרד השיכון התעכב במסירת המגרש למשך 4 חודשים וכן התעכב בביצוע עבודות הפיתוח, כשסך העיכוב הכולל עמד על כ-20 חודשים

(סעיפים 4 ו-5 לתצהירו). מר יורם בצלאל שעבד בחברה המפקחת מטעם משרד הבינוי והשיכון (חב' אולינק) אישר כי משרד השיכון איחר בביצוע עבודות הפיתוח הכלליות לתקופה של כחצי שנה (פרו' עמ' 24 ש' 7 וש' 19).

38. מר אליהו העיד: **"זה לא דבר חדש שאפשר להגיד שאין כמעט פרויקט שאנחנו לא פונים למשרד השיכון ומבקשים הארכת לוח זמנים מאותו טעם"** (פרו' עמ' 28 ש' 1), וכי בכל מקרה הפניה לארכה נועדה לסייע לרוכשים בלקיחת משכנתאות, שלא ייטען כי חוזה הפיתוח אינו בתוקף. ייאמר בהקשר זה כי הנתבעת ויתרה על טענותיה כלפי משהב"ש בתמורה לקבלת הארכה. על אף העדות שמדובר בעיכובים ידועים בכל פרויקט, מר אליהו רואה בכך כוח עליון: "**גם אם אני מכיר** (באיחור-מ.ק.) **זה כוח עליון ודברים שלא בשליטתי לקדם או לזרז"** (פרו' עמ' 11 ש' 13)."**בעיניי חברת חשמל זה חד משמעית כוח עליון, בסדר?"** (פרו' עמ' 11 ש' 5).
טענות דומות של חברות קבלניות אחרות נדחו בפסקי דין שונים (ראו לדוגמא **ע"א (מחוזי ים) 27638-07-19 אזורים בנין(1965) בע"מ נ' איתי פלד** (19.3.2020)).

39. הנתבעת לא ניהלה יומני עבודה, לטענת העד היה זה מתפקיד משרד השיכון וקבלן המשנה (פרו' עמ' 6 ש' 17 ו-21). קבלן המשנה השלישי שנכנס לסיים העבודות העיד כי מהיכרותו רבת השנים עם העד, "המפרט והתוכניות זה בראש שלו של היזם", רוצה לומר, לא בצורה מסודרת ופורמאלית (פרו' עמ' 14 ש' 4-1). בהעדר יומני עבודה להצגה, הטענה כי העיכובים נגרמו על ידי גורמים שאינם בשליטת הנתבעת וכי היא עצמה פעלה בשקידה ראויה, עומדת על כרעי תרנגולת (על הראיות הנדרשות בפרויקט בניה גדול ראו **תא (מחוזי חי') 23838-09-19 בונה הצפון חברה קבלני בנין בעכו בע"מ נ' חברת חשמל בע"מ** (27.3.2022).

40. העיכוב בביצוע עבודות שונות בפרויקט בניה הוא בגדר צפיות סבירה של החברה הקבלנית (ראו לדוגמא **ע"א (מחוזי י-ם) 27638-07-19 אזורים בנין (1965) בע"מ נ' איתי פלד** (19.3.2020) והפסיקה שאוזכרה שם). גם מנהל הנתבעת צפה העיכובים והיה מודע להם, אלא שהעריך כי יצליח לעמוד במועד החוזי, אלא שהתבדה (פרו' עמ' 12, ועמ' 13 ש' 24). העובדה שמשרד הבינוי והשיכון התעכב עוד בטרם נחתמו הסכמי הרכישה עם התובעים, היא כשלעצמה מאיינת את תחולת סעיף 5א(ג) לחוק המכר (דירות).

41. עוד טענה הנתבעת כי במשך חצי שנה המתינה לקבלת תעודת גמר (טופס 4) ע"י העיריה (ס' 6 לתצהיר), ורק בעקבות לחצים רבים העיריה הנפיקה אותו ביום 23.11.13 (נספח י"ב, ס' 15 בתצהיר). גם טענה זו אינה מהווה צידוק לפטור את הנתבעת מחובת הפיצוי בהתאם לסעיף 5א' לחוק, כיוון שלא הוכח שמדובר בתקופה בלתי סבירה ביחס לרשויות מקומיות אחרות, ובלתי צפויה. חמור מזה, מחדלי הנתבעת בבניה לא חוקית (פתיחת חללים בצלע ההר לצורך הרחבה עתידית של הדירות וגביית תשלום עבור עבודות אלו), גרמו לביטול טופס 4 ביום 24.12.14. הנתבעת נדרשה למלא החללים בעפר, ואף שכנראה לא מילאה ההוראה במלואה (שכן חלק מהדיירים וביניהם ה"ה דהן משתמשים או יכולים להשתמש בחללים אלו שנמסרו להם כשלד). במהלך חודש פברואר הסירה העיריה את התנגדותה לאכלוס הדירות (אם הוצא טופס 4 חדש, הוא לא הוצג).

42. לשיטתו של מנהל הנתבעת, מר אליהו, הדיירים יכלו לאכלס הדירות גם בלעדי טופס 4, "**עודדנו אותם להיכנס**" אמר (פרו' עמ' 24 ש' 1). אף אם הדבר אפשרי, ונשמעו עדויות התובעים לפיהם ממשרד הנתבעת נאמר שלא ניתן להיכנס לדירות בשל ביטול טופס 4, כך רשם גם המהנדס דב שחם מטעם הנתבעת, בפרק שכותרתו "פירוט הבעיות" נרשם שאין דרך לעקוף את דרישת טופס 4 כתנאי לחיבור החשמל (ראו עמ' 3 בחווה"ד, וכן מכתב חב' חשמל מיום

31.12.14 מסומן 65 בתיק מוצגים התובעים). אכלוס הדירות בלא טופס 4 מנוגד למחויבות החברה הקבלנית כלפי הרוכשים, הוא לא נחשב ל"מסירה", גם כלפי מי שנכנס, ולפיכך הם זכאים לקבל הפיצוי הסטטוטורי כקבוע בסעיף 5 א' לחוק המכר (דירות).

43. הנתבעת עצמה תרמה באופן משמעותי לאיחור במסירה, עת הפסיקה העבודה באתר במשך כשמונה חודשים בבנין אחד וכ-13 חודשים בבנין הרביעי (פרו' עמ' 17 ש' 19-30, לאחר שניכיתי את משך הבניה בשלב 18 שהוא כשלושה חודשים, כפי שהעיד מר יורם בצלאל). הפסקת הבניה נבעה מסכסוך של הנתבעת עם שני קבלני משנה בזה אחר זה (ראו עדות המהנדס שחם מטעם הנתבעת פרו' מתומלל מיום 22 28.2 (בטעות נרשם 13.2.22), עמ' 45 ש' 13-14 ועמ' 46 ש' 10-13). חב' א.מ. אדנים (צד ג' 1) היתה קבלן המשנה השלישי שנכנס לאתר והשלים העבודות שנותרו לביצוע. נטען כי קבלן אחד עבד באיטיות והשני הפך לחדל פירעון. מיותר לציין כי האפשרות של קריסת קבלן מבצע תוך כדי הפרויקט היא בגדר אירוע שהיה על הנתבעת לקחתו בחשבון (ראו **ע"א (מחוזי ת"א) 2176-06-21 ס.י. אבן יזמות בע"מ נ' נסים חדד** (14.04.2022)).

44. די בעיכוב שנגרם על ידי שני קבלני המשנה של הנתבעת, כדי לנתק את הקשר הסיבתי, בין העיכובים שנגרמו על ידי רשויות או מוסדות אחרים לבין מועדי המסירה. ההחלטות את מי להעסיק, מה משך הזמן הדרוש לעבודתו, והאם לסלקו כשלא עמד בהתחייבויותיו ומתי, כל אלו הן החלטות בתחום אחריות הנתבעת.

<u>הויתור בהסכם על פיצוי בגין עיכובי משרד הבינוי והשיכון - בטל</u>

45. בסעיף 4.3 בהסכמי הרכישה, הפסקה השנייה, שבה התובעים הצהירו כי הם מסכימים לכך שעיכוב בביצוע עבודות משרד הבינוי והשיכון אינו בשליטת הנתבעת והם מוותרים על כל טענה או פיצוי, אינה בתוקף, באשר היא מתנה על האמור בסעיף 5 א' הקוגנטי שבחוק המכר (דירות). אף אם לצורך הדיון

אין פסול באמור, הרי שעדיין מוטל הנטל על הנתבעת להוכיח ש"העיכוב במסירת הדירה כתוצאה מאיחור בהשלמת עבודות משהב"ש" (סיפא הסעיף בהסכם).

אחזור ואומר לסיכום, כי אני דוחה טענת הנתבעת לפטור מאחריותה לפיצוי עקב איחור במסירת הדירות.

איחור בתשלומים כעילה לדחיית מועד המסירה לאותו פרק זמן

46. **בע"א (מחוזי ת"א) 2176-06-21 ס.י. אבן יזמות בע"מ נ' חדד ואח'** (14.4.2022) נקבע כי סעיף הקובע הארכת מועד המסירה בהתאם לתקופת העיכוב בתשלום מהווה "**סנקציה סבירה והגיונית כלכלית, אשר אין קשר בינה לבין עקרון הפיצוי ללא הוכחת נזק. סעיף כזה נועד למנוע עיכוב תשלומים על ידי הקונה, אשר לו יצויר שיינקט על ידי כלל הדיירים יכול לסכן את הפרויקט כולו.**"

47. אף שפסיקת ביהמ"ש המחוזי בת"א אינה מהווה תקדים מחייב למותב זה, אני מסכימה עקרונית עם הקביעה הנ"ל, יחד עם זאת אעיר כי בפרויקטים בהם ישנו ליווי בנקאי, כמו הפרויקט הנוכחי, אני מסופקת אם איחור בתשלומים גדול כקטן עלול לסכן הפרויקט, שכן מימון הביניים נעשה ע"י הבנק המלווה, בהתאם לשלבי הבניה ובלי קשר למועדי התשלומים שנקבעו עם הרוכשים ואשר משולמים לחשבון הליווי הבנקאי בלבד.

48. **ברע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ** (21.2.2016), אליו הפנה ב"כ התובעים, קבע בית המשפט העליון כי כעיקרון אין מניעה לקבוע בהסכמה מועד חוזי חדש למסירת הדירה, אלא שקביעה שאינה מוגבלת בזמן ותלויה בקבלן, בטלה. בענייננו, מועד התשלומים תלוי אך ורק ברוכשים ולכן אין כאן חוסר וודאות בנוגע למועד המסירה הנדחה. רוצה הרוכש להימנע

מדחייה במסירה או להקטינה, ישלם התשלומים המוטלים עליו בחוזה במועד הקבוע בהסכם או בהקדם האפשרי מבחינתו.

49. הסכמה משתמעת ללגיטימיות סעיף בהסכם המאפשר קיזוז האיחור בתשלום עם האיחור במועד המסירה, עולה גם **מת"א (מחוזי י-ם) 9943-12-11 אהרונוב ו-35 אח' נ' אלקטרה בניה בע"מ** (2.2.2022), סעיף 36, אם כי יובהר שסעיף 5א' לחוק המכר(דירות) חוקק מאוחר לעריכת הסכמי המכר נשוא פסק הדין הנ"ל.
על דרך האנלוגיה ראו גם **ע"א (מחוזי י-ם) 27638-07-19 אזורים בנין (1965) בע"מ נ' איתי פלד** (19.3.2020), שם התקבל הערעור בחלקו ונקבע כי "**הסכמה לדחיית מועד מסירת דירה מקבלן לתקופה של עד 13 שבועות, אינה מהווה תניית פטור המנוגדת לחוק המכר, כי אם תנייה שעניינה הסכמה על מועד מסירה חדש. משכך, ונוכח הארכת מועד המסירה, יש להפחית מהפיצוי שנפסק לרוכש**" .

50. הטענה שמדובר ב"כפל תרופה" (תשלום ריביות והפחתת פיצוי בגין חלק מתקופת העיכוב) נדחתה אף היא בע"א 2176-06-21 הנ"ל.

51. יחד עם ההכרה בזכות החוזית של הנתבעת לקזז איחורים, לא דומה איחור משמעותי בתשלום הקרן לאיחור בתשלום ההפרש הנובע מההצמדה למדד תשומות הבניה.
למיטב ידיעתי, חברות קבלניות אינן עומדות על מועד מדויק של תשלומי ההפרשים, ובלבד שכל יתרת החוב המנוהלת ומחושבת ע"י החברה הקבלנית, תשולם טרם מסירת החזקה בדירה. אגב כל הפרש תשלום שלא שולם במועד נושא לא רק הפרשי הצמדה למדד לתשומות הבניה אלא גם ריבית של 2% לחודש (ס' 13.5 להסכם). הטענה כי כל רוכש יחשב בעצמו את ההפרשים שעליו לשלם לא מציאותית ומנוגדת לאינטרס של הנתבעת (ראו לדוגמא פניית גרינברג צבי, נספח ה'). בכל מקרה, מדובר בסכומים שוליים ביחס לסכום

הרכישה המקורי אשר אינם מעמידים את הפרויקט בסכנה, בוודאי לא פרויקט המבוצע בליווי בנקאי.

52. אגב ההתחייבות לשלם התשלומים במועדים הנקובים בנספח התשלומים, כשהם כוללים את הפרשי ההצמדה למדד תשומות הבניה, נכתבה במפורש בסעיף 3.2 לנספח ואף הייתה ברורה לרוכשים, למצער לתובע גרינברג צבי (ראו נספח ה' לתצהירו), ולכן ניסיונו של ב"כ התובעים לפרש את ההסכם כאילו אין הכרח לשלם סכומים אלו יחד עם הקרן, נכשל נוכח לשונו הברורה של סעיף 3 בנספח התשלומים.

53. מצד שני, היה מצופה מהנתבעת שתתריע על כוונתה, אם הייתה כזו בזמן אמת, לדחות את מועד המסירה לכל מי שאיחר בתשלום ההפרשים. התשובה של מנהל הנתבעת: "**זה כתוב בחוזה, ולכן אני לא מבין למה אני צריך להוציא**" (פרו' עמ' 24 ש' 18 וש' 25), אינה עולה בקנה אחד עם סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973, לפיו בקיום של חיוב או זכות הנובעים מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב, ואוסיף, במיוחד נוכח פערי הכוחות בין הצדדים. (ע"א 765/90 **סב"ם שיטות בניה מתוחכמות בע"מ נ' דוד רוקח** (1992); **ע"א (מחוזי ת"א) 18944-09-17 נבון ואח' נ' יוסף צליח בע"מ** (22.8.2018).

בחינת סכומי הפיצוי

54. בטרם אעבור לבחינת תקופות האיחור במסירה ולטענות הצדדים בנוגע לכל אחד מזוגות התובעים, אבחן את דמי השכירות החודשיים הנהוגים, כיוון שהסכם הרכישה אינו נוקב בסכום לפיצוי. התובעים הדגימו בחוזה שכירות אחד שאיש מהצדדים לו לא הובא להעיד, כי דירה בת 4 חדרים הושכרה בזמנים הרלוונטיים ב-3,500 ₪, בה בשעה שדירות התובעים (למעט זו של צ'וללק) הן בנות 3 חדרים (ללא החדר הבלתי חוקי שנוסף לחלק מהן), ואילו לדירת דהן וגרינברג צמודה גינה. הנתבעת טענה כי הסכום המקובל אותה עת עמד

על 2,500 ₪ בלא הבדל בין סוגי הדירות, וכי הנטל להוכחת הסכום הוא על התובעים, באמצעות חוות דעת שמאית. אני קובעת כי הנתבעת התייחסה לדירת 3 חדרים, ועל סמך הודאה זו יעמדו דמי השכירות, ברם לגבי דירות בנות 4 חדרים או דירות 3 חדרים וגינה, יעמדו דמי השכירות על 3,500 ₪ כטענת התובעים וכפועל יוצא מהוספת חדר או גינה.

<u>תובעים 1-2 – ה"ה דהן אינם זכאים לפיצוי בגין האיחור במסירה</u>

55. אין מחלוקת כי דהן שילם באיחור את ארבעת התשלומים שנקבעו בנספח התשלומים, החל מה-16.1.12 ועד 16.7.2012. חישוב מצטבר של האיחורים ממועד כל אחד מהם ועד התשלום בפועל ביום 24.8.12 מצביע על 20 חודשי איחור. סכום החוב עמד על 315,148 ₪ קרן.

56. דהן טען כי קיבל עם החתימה על ההסכם פנקס תשלומים שגוי, אזכיר כי ההתחייבות היא להפקדת הסכומים בחשבון הבנק המלווה באמצעות השוברים בלבד, רוצה לומר שמחדלו קשור עם מחדל מקביל ורלוונטי של הנתבעת. הנתבעת כופרת בטענה זו, אולם אני מאמינה לדהן ומוצאת תמיכה לקיומה של תקלה זו בתקלה זהה שארעה עם גרינברג, אשר צירף התכתבות בנושא זה ואף דרש ביטול הריבית (נספחים ב'-ד' לתצהירו). להבדיל מגרינברג שהתריע ביום 16.1.12 ושילם ביום 27.1.12, דהן ישב בחיבוק ידיים עד 24.8.12 ולכן אני זוקפת לחובתו איחור של כשבעה חודשים.

57. גם בתשלום הנוסף שהתקבל מהבנק הממשכן, איחר דהן ושילם ביום 3.4.13 סך של 400,000 ₪, במקום שלושה תשלומים ביום 16.9.12, 16.11.12 ו-16.1.2013. תשלום זה כלל גם חלק מהתשלום האחרון המותנה במסירה. סך האיחורים בתשלום שלושת התשלומים הנ"ל עומד על כ-13 חודשים, הוסף לכך את האיחור הקודם ותגיע ל-20 חודשי איחור בלתי מוצדקים. הטענה כי העתק מהחוזה התקבל לידיו רק חצי שנה לאחר חתימתו ולכן לא יכול היה לטפל בלקיחת משכנתא, מהווה תירוץ דחוק ולא מוכח. גם אם יש בזה מן

האמת, עדיין היו בידיו למעלה משלושה חודשים לטפל בקבלת משכנתא, שהוא זמן סביר לכל הדעות. הטענה הנוספת לפיה לא קיבל מסמכים הדרושים לתהליך קבלת המשכנתא, אף היא לא הוכחה והיה על התובע לפעול לקבלתם, או לפחות להתריע בכתב לנתבעת, כי הוא מאחר או עלול לאחר בתשלום עקב מחדל כזה או אחר שלה, ברם לא הוצגה תכתובת או עדות לפעולה אקטיבית של התובע להשגת החסר. נדמה שזמנו של דהן היה בידיו, כך ניתן ללמוד ממועד כניסתו לדירה - חמישה חודשים לאחר מסירתה בשל שיפוצים שערך (פרו' עמ' 5 ש' 38). אמנם הוא העיד על עצמו שהוא עולה חדש, אך שלט בעברית על בוריה.

58. כשם שהקבלן אינו יכול לחבר "בטור" עיכובים שונים בביצוע העבודות, והיה עליו לפעול לצמצומם ולביצוע פעולות במקביל, כך גם דהן. אין קשר בין אי קבלת שוברים לתשלום לבין האיחור בקבלת משכנתא. חובת תום הלב בקיום חוזה נדרשת משני הצדדים להסכם. גם אם נניח שהשוברים התקבלו לידי דהן רק ב-24.8.12 היו לו שלושה שבועות נוספים כדי להסדיר התשלום הראשון, ואם אלו לא הספיקו, יכול היה לנסות ולגייס הלוואת ביניים. אזכיר כי ב-16.9.12 היה צריך לשלם רק 70,033 ₪ קרן ולא 400,000 ₪.

59. מדובר בסכומים ובאיחורים משמעותיים. בהינתן האיחור במסירה של כ-9 חודשים, לעומת כ-20 חודשים בתשלום, **אני דוחה את דרישת דהן לפיצוי בגין איחור במסירה**.

<u>תובעים 5 ו-6 ה"ה לסקר זכאים לפיצוי</u>

60. התובעים קיבלו את הדירה באיחור של 9 חודשים. מתצהירו של הנ"ל ומלוח התשלומים שצרפה הנתבעת (נספח ט"ז) ניתן ללמוד כי מרבית התשלומים לרבות הפרשי ההצמדה שולמו במועדם, ולעתים אף קודם לכן, ולכן אין מקום לבצע קיזוז בין תקופות האיחור.

61. אשר על כן אני **<u>מחייבת הנתבעת לשלם לה"ה לסקר פיצוי בגין איחור במסירת דירתם סך של 33,125 ₪</u>** (8 חודשים ראשונים לפי 2,500 ₪ X 1.5 ובגין החודש התשיעי 2,500 ₪ X 1.25). הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית מאמצע תקופת האיחור ועד התשלום בפועל.

<u>תובעים 7 ו-8 ה"ה שטרסלר זכאים לפיצוי בקיזוז תקופת האיחור בתשלום</u>

62. התובעים קיבלו דירתם ביום 20.5.15 במקום המועד החוזי - 30.5.14. בכתב התביעה שנסמך על אישור הנתבעת נטען כי המסירה בוצעה ב-16.4.15, ברם תכתובת של שטרסלר עם משרד הנתבעת מלמד על ביצוע תיקונים והשלמות קודם למסירת הדירה, ולכן מדובר באיחור של 12 ושליש חודשים. ממועד זה מבקשת הנתבעת לקזז שלושה חודשי איחור בתשלום אחד (נספח י"ז במוצגי הנתבעת), ואני נענית לדרישתה. אני מקבלת טענת הנתבעת כי ויתור על ריבית בגין תקופה זו, כפי שביקש שטרסלר, אין משמעה גם על ויתור על זכותה לקיזוז איחור זה ממועד המסירה, מה עוד שהנתבעת לא הייתה חייבת לבצע את כל התיקונים שביקש שטרסלר לפני המסירה, אולם ניאותה לעשות כן.

63. **אשר על כן אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים 7-8 <u>סך של 34,167 ₪</u>** (8 ח' X2,500 X 1.25 X 1.33 + 2,500 ₪ X 1.5 ש"ח). הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית מאמצע התקופה ועד התשלום בפועל.

<u>תובעים 9 ו-10 ה"ה לסקר זכאים לפיצוי בקיזוז תקופת האיחור בתשלום</u>

64. המועד החוזי למסירת הדירה בת 3 החדרים, בחוזה עם לסקר צבי משה וברכה היה 30.5.14. בפועל נמסרה הדירה ביום 1.3.15, איחור של תשעה חודשים.

65. בהמשך לדיון לעיל, הנתבעת זכאית לקזז מתקופת האיחור את האיחור בתשלומים להבדיל מהאיחור בתשלום הפרשי ההצמדה, ולכן יש לקזז חודשיים וחצי.

<u>לפיכך אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים 9-10 פיצוי בסך 24,375 ₪</u> (6.5 ח' X 1.5 X 2,500 ₪). הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית מאמצע תקופת האיחור ועד התשלום בפועל.

<u>תובעים 11-12 ה"ה גרינברג זכאים לפיצוי</u>

66. המועד החוזי למסירת הדירה נקבע ל-30.5.14 , בפועל נמסרה הדירה ביום 1.1.15 (נספח ז' לתצהירו – דיווח הנתבעת לעיריה). מדובר באיחור של שבעה חודשים. בהתעלם מאיחור בתשלום הפרשי ההצמדה וכן מהאיחור בתשלום הראשון שנבע מפנקס שוברים שגוי (נספח ב', אימייל מיום 16.1.12), התובעים לא איחרו בתשלום נוסף. טענת הנתבעת לפיה התשלום הקובע ליום 14.9.12 שולם ב-11.3.13 שגוי, התשלום הוקדם ליום 31.8.12 ואף התשלום המותנה במסירה הוקדם בשנה !!

67. **<u>אשר על כן אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים 11-12 שרכשו דירה בת שלושה חדרים וגינה צמודה סך של 36,750 ₪</u>** (7 ח' X 3,500 X 1.5 ₪). הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית מאמצע תקופת האיחור ועד התשלום בפועל.

<u>סוף דבר</u>

68. אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים שפורטו לעיל, לכל זוג תובעים ביחד ולחוד. הסכומים יישאו הפרשי הצמדה וריבית במועדים שנקבעו. על כך יש להוסיף הוצאות משפט כמפורט להלן:

<u>החזר חלקי של אגרת בית משפט</u> – 12,000 ₪ (מתוך 23,216 ₪ ששולמו בגין תביעה בסכומים גבוהים מאוד ביחס לאלו שנפסקו).

<u>החזר תשלומים ששולמו למומחה ביהמ"ש</u> בגין חוות דעתו ועדותו, על פי האסמכתאות שיציגו בתוך 7 ימים.

<u>החזר תשלומים ששולמו למומחי התובעים</u>

(בהתאם לאסמכתאות שיציגו התובעים ולא יותר מ-5,850 ₪ לכל חוות דעת, בכך יבוא לידי ביטוי ההפרשים הגבוהים בין חוות דעתם לבין זו של מומחה ביהמ"ש).

<u>הוצאות העד יורם בצלאל</u> – 750 ₪ (כפי שנקבע בפרו' עמ' 24 ש' 37)

<u>תשלום שכ"ט עורך דין</u> בסך כולל של 30,000 ₪.

69. הוצאות המשפט הנ"ל ישולמו ביחד ולחוד לכל התובעים, באמצעות בא כוחם, וישאו הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד התשלום בפועל. לנוחות הגביה, התובעים רשאים להגיש פסיקתא לחתימה יחד עם האסמכתאות החסרות של הוצאותיהם.

70. אני מחייבת את צד שלישי 1 לשפות הנתבעת בסך של 97,586 ₪ בצרוף הפרשי הצמדה וריבית ממועדים שונים ועד התשלום בפועל (ליקויי בניה– מ-18.3.20 ונזקים נלווים ממועד מתן פסק הדין). בנוסף, אני מחייבת את צד ג' 1 בהוצאות משפט: החזר אגרה חלקי בסך 4,000 ₪, וכן שכר טרחת עו"ד בסך 11,700 ₪. סכומים אלו יישאו הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד התשלום בפועל.

71. אני דוחה את ההודעה לצד שלישי 2 ומחייבת הנתבעת לשלם לצד השלישי הוצאות משפט בסך 11,700 ₪. הסכום יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד התשלום בפועל.

ניתן היום, ט"ז סיוון תשפ"ג, 05 יוני 2023, בהעדר הצדדים.