

בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 42747-08-24 בן משה ואח' נ' עטרות 15 רמת גן התחדשות עירונית בע"מ
ת"ק 72044-11-24 בן משה ואח' נ' עטרות 15 רמת גן התחדשות עירונית בע"מ

לפני כבוד השופט ערן גלברד

התובעים:

1. אברהם בן משה
2. סמדר בן משה

נגד

הנתבעת:

עטרות 15 רמת גן התחדשות עירונית בע"מ

חקיקה שאוזכרה:

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973: ס' 5א(א), 5א(א)(1), 5א(ג)(2)

פסק דין

1. בפניי שתי תביעות קטנות שנושאן פיצוי בגין איחור במסירת דירה מרחוב עטרות ברמת-גן על-פי סעיף 5א(א) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "החוק"). הדירה נרכשה ביום 12.4.2021 ומועד המסירה החוזי נקבע ליום 11.4.2024.

2. ביום 18.8.2024 הוגשה התביעה ראשונה. בתביעה זו טענו התובעים לפיצוי בגובה 10,500 ₪ עבור כל חודש איחור בגין החודשים מאי, יוני ויולי לשנת 2024. סכום הפיצוי מתבסס על הערכתם לדמי שכירות ראויים לדירה דומה בגובה 7,000 ש"ח. בהיעדר כתב הגנה, ניתן פסק דין בדיון מיום 23.12.2024. ביום 28.11.2024 הגישו התובעים תביעה נוספת לפיצוי בגין החודשים אוגוסט, ספטמבר ואוקטובר לשנת 2024. פסק הדין שניתן בהיעדר הגנה בוטל ביום 23.12.2024 בכפוף לתשלום הוצאות, והדיון בשתי התביעות אוחד בפניי בהחלטה מיום 5.2.2025.

3. בדיון שנערך לפניי ביום 11.3.2025 חזרו התובעים על טענותיהם. לשיטתם, הוראות החוק ברורות וכך גם עובדות המקרה. מועד מסירת הדירה חלף, ולמעשה כי היום הדירה טרם נמסרה להם. את הערכתם באשר לדמי השכירות הראויים תמכו בשני חוזי שכירות שהציגו בדיון לדירות דומות בגודלן וברחובות סמוכים לדירתם. הנתבעת מצידה טענה כי בית המשפט לתביעות קטנות אינו הערכאה השיפוטית המתאימה לדון בתביעה זו, וכי יש לקיים

הדיון בבית משפט השלום. לגופו של עניין טענה הנתבעת כי העיכוב במסירת הדירה נובע בשל מלחמת חרבות ברזל שפגעה ביכולתה של הנתבעת להשלים את בניית הבניין.

4. בין הצדדים אין מחלוקת באשר למועד המסירה החוזי של הדירה, וכי זו טרם נמסרה לתובעים. לפיכך, יש להכריע בשני נושאים. הראשון, טענת הנתבעת כי הסיבה לאיחור במסירה היא המלחמה שפקדה את מדינת ישראל, וכי מדובר בנסיבות שאינן בשליטתה המקנות לה פטור מתשלום פיצוי. התובעים לא טמנו ראשם בחול, והתחשבו בנסיבות המלחמה כאשר כבר בכתב התביעה ויתרו מלכתחילה על חודש הפיצוי הראשון. ככל שטענת הגנה זו לא תתקבל, הרי שהנושא השני הדורש הכרעה או גובה הפיצוי שייפסק לזכות התובעים.

5. ביום 5.2.2025 כבר ניתנה החלטה הדוחה בקשת הנתבעת להורות על העברת הדיון בתביעות דן לבית משפט השלום. עם זאת, מצאתי להתייחס לנושא פעם נוספת, ולהפנות ל**רת"ק 48720-12-24 חן חיים בע"מ נ' ספיר ואח'** (9.1.2025), שם נכתבו דברים היפים לעניינו:

"השאלות המשפטיות שיש לבחון במקרה זה, אינן חורגות מגדר הנושאים שניתן לעורר במסגרת הליך התביעה הקטנה. המציאות אך מלמדת שנושאים אלה, של דרישת רוכש דירה לפיצוי מקבלן בשל איחור במסירה, עולים בתביעות מסוג זה ונדונות מעת לעת גם בבתי המשפט לתביעות קטנות, כך למשל ת"א 45849-05-18 (ת"א) שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ נ' פנחס צולה (04.07.18), רת"ק 14472-02-22 (ב"ש) נחמיאס חברה לבניין בע"מ נ' נעים ואח' (16.04.22) ועוד." (ההדגשה אינה במקור).

6. באשר לטענת הנתבעת כי אינה חייבת בפיצוי בשל נסיבות שאינן בשליטתה על-פי **סעיף 5א(ג)(2)** לחוק, ואף לפי סעיף 10.4.1 ו-10.6 להסכם בין הצדדים, הרי שנטל ההוכחה באשר לתחולת הנסיבות רובץ לפתחה של הנתבעת. נציג הנתבעת טען בדיון כי עקב מחסור בפועלים, בין כאלו שלא הגיעו כלל לעבודה ובין כאלו שגויסו, ומצב המלחמה הכללי, ביצוע העבודות התעכב. ברם, לטענה זו לא הוצג בדל ראיה. ברי כי המלחמה השפיעה על ענף הבנייה אך אין מדובר במילת קסם ויש לתמוך הטענה בראיות קונקרטיות.

7. לעניין זה ראו ע"א 39401-09-24 י.זילברמניץ ובנו בע"מ נ' דוברת בן דוד (30.6.2024) (ואף את החלטת בית המשפט העליון מיום 22.9.2024 שניתנה בבקשת רשות הערעור על פסק דין זה). הגם שפסק הדין עוסק בעיכובים נטענים עקב מגפת הקורונה, קביעותיו יפות גם לעיכובים בעניינו, ובפרט כיצד ניתן להוכיח כמה ימי עבודה ירדו לטמיון בשל המלחמה. המדובר בסוגיה שניתן להכריע בה באופן אריתמטי אך הנתבעת לא הציגה ראיות בנושא, הגם שהתביעה הוגשה עוד בחודש אוגוסט 2024 והיה לה די זמן לאסוף הראיות הנדרשות.

נציג הנתבעת נשאל מפורשות בדיון כמה זמן מהאיחור נובע בשל המלחמה, ומהו משך הזמן בגינו יש להעניק לתובעים פיצוי. הלה השיב בעלמא כי התובעים אינם זכאים לפיצוי כלל. ברי

כי לא ניתן לקבל תשובה זו, בוודאי כאשר אינה נתמכת בראיות ונטענת כשנה וחצי לאחר תחילת המלחמה.

בנסיבות שפורטו, אין לקבל את טענת ההגנה של הנתבעת.

8. באשר לגובה דמי השכירות הראויים, התובעים טענו בכתב התביעה כי דמי שכירות ראויים לדירה הם בסך 7,000 ש"ח. הנתבעת כלל לא התייחסה לטענה זו בכתב ההגנה. בדיון שהתקיים לפניי הציגו התובעים שני הסכמי שכירות לדירות דומות בגודלן (3 חדרים), ברחובות סמוכים באותה עיר. נוכח ראיות אלו, אף שניתן היה להציג ראיות נוספות וטובות יותר, ובהיעדר התייחסות הנתבעת לסוגיה, מצאתי לקבל את טענות התובעים בעניין זה.

בהקשר זה אפנה לע"א [14808-08-19](#) כ. כוכב הנגב - חברה לבניין ופתוח (1990) בע"מ נ' שמלוב (16.12.2019), העוסק בין היתר בראיות הנדרשות לשם הוכחת גובה דמי שכירות ראויים, לרבות באמצעות הסכמי שכירות (שם, פסקה 14). כמו כן, ישנה התייחסות לגמישות בדיני הראיות בהליך של תביעה קטנה (שם, פסקה 13).

טרם סיום, מצאתי לנכון לציין כי התובעים נכוו להגיע בדיון להסכמות בכלל, ואף לעניין גובה דמי השכירות הראויים בפרט. עם זאת, הנתבעת לא מצאה לנכון לבוא בדברים עם התובעים.

9. סוף דבר. אין מחלוקת באשר למועד המסירה החוזי. טענת הנתבעת לעיכובים שאינם בשליטתה לא יכולה להתקבל בהיעדר ראיות קונקרטיות ונוכח הפסיקה בנושא. ויתור התובעים על חודש הפיצוי הראשון מהווה בעיניי התנהגות בתום לב ומעיד על נפש חפצה בפתרון שאינו דווקא. גובה שכר הדירה הראוי, שהנתבעת לא חלקה עליו ולא הציגה בעניינו כל נתון חלופי, יעמוד על סך של 7,000 ש"ח לחודש. על-פי [סעיף 5א\(א\)\(1\)](#) לחוק, המדובר בפיצוי בסך 10,500 ₪ ש"ח עבור כל אחד מששת חודשי האיחור שנתבעו.

10. לאור האמור, שתי התביעות מתקבלות במלואן.

בת"ק [42747-08-24](#) תשלם הנתבעת לתובעים סך של 30,150 ש"ח.

בת"ק [72044-11-24](#) תשלם הנתבעת לתובעים סך זהה של 30,150 ש"ח.

סכומים אלו ישולמו על ידי הנתבעת תוך 30 יום בצירוף ריבית שקלית כדין מיום הגשת התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

כמו כן, אני פוסק הוצאות התובעים בסך 500 ש"ח. סכום זה ישולם אף הוא על ידי הנתבעת תוך 30 יום, שאם לא כן, יישא דמי פיגורים כדין עד למועד התשלום המלא בפועל.

בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 15 ימים.

ניתנה היום, י"א אדר תשפ"ה, 11 מרץ
2025, בהעדר הצדדים.

ערן גלברד, שופט

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

ערן גלברד 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה