

בפני השופטת:
ד' ברק-ארז

- נגד -

המשיבה:
ספייס בניה ויזמות בע"מ
עו"ד בועז סובול

המבקשים:
1. אילנה שמש
2. דוד שמש

עו"ד עירד באומל
עו"ד מורן רוטנברג

פסק דין

1. מהי פרשנותו הנכונה של סעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: חוק המכר דירות או החוק) שעניינו הפיצוי המגיע לרוכש דירה מקבלן בגין איחור במסירתה? שאלה זו התעוררה במסגרת הבקשה שבפני בהתייחס לחוזה מכר של דירה, אשר כלל הוראה שעניינה איחור במסירת הדירה במקרה שבו רוכש הדירה ביקש לבצע בה שינויים.

רקע ועיקרי המחלוקת בין הצדדים

2. ביום 5.1.2012 נחתם חוזה (להלן: החוזה או חוזה המכר) בין המבקשים למשיבה למכירת דירה בפרויקט "נחלת בנימין" בקרית אתא (להלן: הדירה), שהיה באותו זמן בשלבי בנייה. על פי החוזה, המשיבה התחייבה למסור את הדירה למבקשים בתום 18 חודשים מיום חתימתו, היינו ביום 4.7.2013. בפועל, הדירה נמסרה למבקשים ביום 20.2.2014, כשבעה וחצי חודשים לאחר המועד הנקוב. המבקשים פנו למשיבה בדרישה כי תשלם להם פיצויים בגין האיחור במסירה, בהתאם לסעיף 5א לחוק. דא עקא, בין הצדדים נתגלעה מחלוקת באשר להיקף הפיצוי. המחלוקת נגעה לשני קריטריונים – אורכה של תקופת האיחור שיש לפצות בגינה וגובה הפיצוי הראוי עבור כל חודש של איחור. עוד בטרם נמסרה הדירה קיזזה המשיבה מסכום התשלום האחרון שהיה על המבקשים לשלם על-פי החוזה סך של 23,625 שקל. מנגד, המבקשים סברו כי היה על המשיבה להעמיד את גובה הפיצוי המגיע להם על סך של 47,250 שקל. מחלוקת זו נסבה על פרשנותם של התנאים בחוזה המכר שעניינם איחור במסירת הדירה ועל אופן החלתו של סעיף 5א לחוק על תנאים אלה, כמפורט להלן.

הוראות החוק אל מול הוראות החוזה

3. בפתח הדברים יש להידרש ללשונו של סעיף 5א לחוק המכר דירות, שנוסף במסגרת תיקון שהוכנס בו (חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשע"א-2011) (להלן: תיקון מס' 5 לחוק)). סעיף זה קובע כדלקמן:

"(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 תקופה 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.

סעיף זה יש לקרוא ביחד עם סעיף 7א(א) לחוק הקובע כי "אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה". אם כן, נקודת המוצא להמשך הדיון היא שהוראת סעיף 5א לחוק היא הוראה קוגנטית.

4. לשם הבנת מלוא המחלוקת בין הצדדים יש להביא גם את הוראות החוזה הרלוונטיות לדיון בענייננו.

סעיף 6(א) לחוזה קובע כך:

"במקרה שהקונה יזמין אצל המוכר שינויים או תוספות בדירה, ותינתן הסכמת המוכר לביצועם, אזי היה ומדובר בשינוי ו/או בהוספה שאינה בנוייה עדיין – יבוצע השינוי על חשבון המוכר, ככל שאיננה כרוכה בתוספת עבודה ו/או בתוספת חומרי בניה ו/או בשינוי תכניות אינסטלציה בדירה. היה ומדובר בתוספת ו/או בכל שינוי אחר יהא על הקונה לשלם למוכר עבור התוספות והשינויים בנוסף למחיר הנקוב בחוזה, בהתאם לחשבונות שיוגשו לו. התשלום יעשה מראש בעת ההזמנה. הזמנת תוספות ו/או שינויים כאמור לעיל, תדחה את המועדים הנקובים בחוזה זה למסירת החזקה בדירה למשך הזמן שבו יבוצעו התוספות והשינויים האמורים, ולפחות לתקופה של 60 יום. בנוסף לאמור לעיל ישא הקונה בכל אגרות, מיסים ותשלומים לרשויות אשר יחולו בגין הזמנותיו, ובכל הוצאה אחרת אשר תיגרם למוכר עקב הדחיה" (ההדגשה הוספה – ד' ב' א').

בנוסף, סעיף 11 לחוזה קובע, בין היתר, כך:

"בכל מקרה ומכל מקום קובעים הצדדים כי איחור של עד 60 יום במסירת הדירה לקונה – מכל סיבה שהיא – לא ייחשב כהפרת החוזה ע"י המוכר ולא יזכה את הקונה בכל פיצוי שהוא ו/או בכל סעד שהוא כנגד המוכר".

עוד יש לציין כי סעיף 22(ב) לחוזה קובע:

"במקרה של איחור במסירת הדירה לקונה, ובכפוף לאמור בסעיף 6א' (שינויים בדירה), 11... ו-17 (איחור התשלום ע"י הקונה) בחוזה זה, ישלם המוכר לקונה סכום בשקלים השווה ל-\$700 ארה"ב שער יציג לכל חודש של פיגור כדמי נזק קבועים ומוסכמים מראש, ופרט לכך מצהיר הקונה כי איננו זכאי לכל סעד אחר מאת המוכר. הפיצוי הנ"ל ישולם ובלבד שהקונה ישלם את מלוא תמורת הדירה למוכר. בכל מקרה, יבוצע התשלום האחרון כנגד מסירת הדירה בפועל"

5. מהוראות אלה עולה כי בנוסף לכך שאיחור בתקופה של עד ששים יום במסירת הדירה לא יהא כרוך בפיצוי, כל בקשת שינוי בדירה מצד הקונה תגרור עיכוב במסירה של ששים יום לפחות, ומכל מקום הפיצוי בגין כל חודש של עיכוב יעמוד על שבע מאות דולר.

ההליכים בין הצדדים עד כה

6. ביום 29.10.2014 הגישו המבקשים תביעת פיצויים לבית המשפט לתביעות קטנות בקריות (ת"ק 48364-10-14, השופט י' טורס). בתביעתם טענו המבקשים, שיש לקבוע כי המשיבה איחרה במסירת הדירה בשבעה וחצי חודשים וכי הם זכאים לפיצוי בגין תקופה זו במלואה. המבקשים הוסיפו וטענו כי יש להעמיד את גובה הפיצוי החודשי על 4,500 שקל, ולהכפיל סכום זה פי 1.5 בהתאם לאמור בסעיף 5א לחוק, כך שהפיצוי הכולל יעמוד על סך של 51,580 שקל. בפועל, במסגרת התביעה נתבקש תשלום של 27,677 שקל בלבד מאחר שיתרת הסכום, כאמור, קווצה.

7. מנגד, המשיבה טענה כי יש לחייבה בגין שלושה וחצי חודשי איחור בלבד. לשיטתה, החוזה מעניק לה פטור מחבות בגין איחור של ששים ימים (לפי סעיף 11 לחוזה). כמו כן, מאחר שהמבקשים ביקשו לערוך מספר שינויים בדירה (שינויים בתכנון החשמל, המיזוג והאינסטלציה, וכן הריסת קיר בחדר ההורים), כך טענה המשיבה, יש להפחית מן התקופה בת הפיצוי ששים ימים נוספים (לפי סעיף 6א לחוזה).

8. ביום 13.4.2015 קיבל בית המשפט לתביעות קטנות את התביעה, לאחר שאימץ את טענותיהם של המבקשים בכל הנוגע לחישוב של תקופת האיחור במסירה. בית המשפט לתביעות קטנות הטעים כי סעיפי החוזה המתנים על מועד זכאותם של המבקשים לפיצויים מנוגדים להוראות הקוגנטיות הקבועות בחוק ועל כן יש לפסוק לטובתם פיצוי מלא בגין תקופת האיחור כולה. גובה הפיצוי בגין כל חודש של איחור הועמד על 4,000 שקל. בהקשר זה, בית המשפט לתביעות קטנות הוסיף וציין כי לא ניתן לקבל את טענתה של המשיבה לפיה האחריות לאיחור במסירת הדירה רובצת לפתחם של המבקשים בשים לב לשינויים שביקשו לערוך בדירה, שכן שינויים אלה נעשו בהסכמתה של המשיבה, היו צפויים מבחינתה ואף היו בשליטתה.

9. המשיבה הגישה בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט לתביעות קטנות לבית המשפט המחוזי בחיפה (רת"ק 53247-04-15, השופט ח' שרעבי). המשיבה טענה בבקשתה כי צדדים להסכם מכר רשאים להסכים על מועד נדחה למסירת החזקה בדירה, כפי שעשו הצדדים במקרה דנן. לטענתה, על פי סעיף 6א לחוזה שנערך עם המבקשים, מועד מסירת החזקה בדירה צריך להידחות בששים ימים לפחות לנוכח התוספות והשינויים שבוצעו בדירה על פי הזמנת המבקשים. לשיטתה, אין מדובר בתניה המאפשרת איחור במסירת הנכס, כי אם בהסכמה על שינוי המועד המקורי שקבוע בחוזה. מנגד, המבקשים ביקשו לסמוך את ידיהם על פסק דינו של בית המשפט לתביעות קטנות.

10. ביום 7.7.2015 בית המשפט המחוזי נעתר לבקשת רשות הערעור וקיבל את הערעור בחלקו. בית המשפט המחוזי סבר כי החוזה מגדיר למעשה שני מועדי מסירה מובחנים: האחד – המועד שנקבע בחוזה המקורי, כשהצדדים לא הסכימו על שינויים ותוספות; והאחר, המועד הנדחה, שהופך להיות מועד המסירה הקובע כאשר הוסכם על ביצוע שינויים ותוספות. בית המשפט המחוזי הוסיף וקבע כי התניה מעין זו יכולה לדור בכפיפה אחת עם הוראותיו הקוגנטיות של החוק. בהתאם לכך, בית המשפט המחוזי קיצר את תקופת האיחור שיש לפצות בגינה והעמידה על חמישה וחצי חודשים (כלומר, תוך הפחתה של ששים יום בהתאם לסעיף 6 לחוזה). כתוצאה מכך הוא הפחית את גובה הפיצוי ב-12,000 שקל.

בקשת רשות הערעור

11. בפתח דבריהם טוענים המבקשים כי הסוגיה שהתעוררה במקרה זה היא בעלת חשיבות ציבורית רבה ביותר. הם מדגישים כי לשאלת פרשנותם של סעיפי החוק השלכות כלכליות רחבות וכי המציאות שבה מוכרי דירות אינם עומדים בהתחייבויותיהם בכל הנוגע למועד מסירתן מסבה נזק רב לציבור רוכשי הדירות. כן מפנים המבקשים לכך שפסק הדין מושא הבקשה הוא

הראשון שניתן ביחס לפרשנותו של סעיף 5א לחוק בבית משפט מחוזי, ולכן הוא צפוי להנחות את הערכאות הנמוכות. לפיכך, לשיטתם, יש צורך בקביעה עקרונית ומנחה של בית משפט זה בנושא שעל הפרק.

12. המבקשים מוסיפים וטוענים כי תכליתו של סעיף 5א לחוק היא להגן על ציבור רוכשי הדירות מפני איחורים במסירת הדירה, על הנזקים הנובעים מהם. על רקע זה, כך נטען, פרשנותו של בית המשפט המחוזי, הנותנת תוקף לתניה גורפת לפיה כל בקשה לשינוי בדירה תוביל לדחייה במועד מסירת הדירה שאינה חייבת בפיצוי, אינה עולה בקנה אחד עם תכליתו האמורה של החוק כמו גם עם פסיקתו של בית משפט זה. הבקשה ממוקדת אפוא בשאלת תחולתו ותוקפו של סעיף 6(א) לחוזה.

13. לגופו של עניין טוענים המבקשים, כי נקודת המוצא הפרשנית בכל הנוגע לעסקאות למכירת דירה שונה מזו של עסקאות רגילות, בהתחשב בכך שנדרשים בגדרן הגנה נוספת ופיקוח שיפוטי מיוחד. לשיטתם, היה מקום לבחון את סעיפי החוזה בשים לב להקשר הרחב של הדיון בהסכמים למכר דירות, המביא בחשבון את פערי הכוחות בין הצדדים ואת המצב המורכב בשוק הדירה בעת הזו.

14. בנוסף, המבקשים מפנים לפסיקתו של בית משפט זה לפיה נודעת חשיבות רבה להבחנה בין מועד מסירה של דירה הקבוע בחוזה המכר, שהוא נקודת זמן קבועה, לבין תניות פטור שונות המאפשרות למוכר להתעכב במסירת הדירה. לשיטתם, הקביעה כי אין מדובר בתניית פטור כי אם רק בתניה הדוחה את המועד החוזי אינה עולה בקנה אחד עם ההלכה הנוהגת ומעקרת מתוכן את הוראות החוק החולשות על העניין.

15. מנגד, המשיבה סומכת את ידיה על פסק דינו של בית המשפט המחוזי. לכך היא מוסיפה כי במקרה דנן אף לא מתעוררת כל שאלה בעלת חשיבות כללית או ציבורית החורגת מעניינם הפרטי של בעלי הדין, שבכוחה להצדיק מתן רשות ערעור למבקשים. לשיטתה, מדובר במקרה אחד מני רבים שבו רוכש הדירה מבקש מהקבלן לבצע בה שינויים ונותן את הסכמתו מראש לאיחור במסירת החזקה בדירה, פרקטיקה שיש בה צורך בחיי המעשה ואין הצדקה למנוע אותה.

16. המשיבה מצביעה על הטעמים העקרוניים התומכים לשיטתה בכך שיתאפשר לקבלן לדחות את מועד מסירת החזקה בדירה לרוכשים. המשיבה מדגישה כי הקבלן נדרש לבנות יחידות דיור רבות, על פי דגם שבלוני אחיד. לטענתה, כל שינוי שמתבקש על ידי רוכש דירה מחייב את הקבלן, כמו גם את קבלני המשנה שעמם הוא עובד, בהיערכות מיוחדת. היערכות זו כוללת, בין היתר: בדיקה האם נדרש שינוי של ההיתר והאם מדובר בשינוי הנדסי המצריך הוצאת תכנית קונסטרוקציה מעודכנת; הכנה של תכנית בניה חדשה לדירה; התייעצות עם יועצי חשמל, מיזוג ואינסטלציה; ולבסוף, ביצוע התכנית בפועל. לטענת המשיבה, היערכות מיוחדת זו (גם אם בסופו של דבר מתברר כי השינוי המבוקש הוא פשוט) אינה מובאת בחשבון בעת שנמכרת הדירה ונקבע מועד המסירה הראשוני שננקב בחוזה המכר. על כן, כך סבורה המשיבה, ניתן להבין כי סעיף 5א לחוק אינו מתייחס למקרה שבו מוסכם עם קונה המבקש שינויים ותוספות על מועד חדש למסירת החזקה בדירה.

17. זאת ועוד, לשיטת המשיבה אימוץ גישה פרשנית השוללת אפשרות להסכים על מועד חוזי נדחה בהינתן דרישה לביצוע שינויים בדירה, תוביל לכך שקבלני בנייה "יגלגלו" את העלויות הכרוכות בפיצויים בגין איחור במסירה אל הרוכש כך שמחיר עריכתם של השינויים יאמיר.

דיון והכרעה

18. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, ובתוקף סמכותי לפי תקנה 410 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984, מצאתי כי יש לדון בבקשה כאילו ניתנה רשות לערער וכאילו הוגש ערעור לפי הרשות שניתנה. בהמשך לכך, הגעתי לכלל מסקנה כי יש לקבל את הערעור עצמו, בכל הנוגע לתשלום פיצויים למבקשים בגין איחור במסירת הדירה על ידי המשיבה בשבעה וחצי חודשים.

19. כידוע, רשות ערעור ב"גלגול שלישי" תינתן רק מקום שבו מתעוררת שאלה כללית ועקרונית, החורגת מדל"ת אמותיו של הסכסוך הקונקרטי שבין הצדדים, כאשר מדובר בסוגיה בעלת חשיבות ציבורית או כאשר קיים חשש שמא ייגרם עיוות דין חמור ללא התערבותו של בית משפט זה (ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982)). דברים אלה אמורים אף ביתר שאת במקרה שבו מדובר בבקשת רשות לערער בגלגול שלישי בהליך שמקורו בתביעה קטנה. בקשה מסוג זה תתקבל רק במקרים חריגים במיוחד המעלים שאלה משפטית בדרגת חשיבות גבוהה ביותר או שהעוול זועק מהם (ראו למשל: רע"א 8190/14 רוזנברג נ' בזק בינלאומי בע"מ, פסקה 29 (3.6.2015) (להלן: עניין רוזנברג); רע"א 4331/15 הופטמן נ' שטרן, פסקה 5 (23.6.2015); רע"א 5204/15 פנחס נ' איל, פסקה 6 (6.10.2015)). בנוסבות העניין, אני סבורה כי הבקשה שבפני עומדת באמות מידה אלה. אמנם, הנזק שנגרם למבקשים (12,000 שקל) אינו גדול. יחד עם זאת, מדובר בשאלה בעלת חשיבות ציבורית ועקרונית, הנוגעת להתנהלותם של קבלנים מול רוכשי דירות באשר לאופן פרשנותן של הוראות החוק החלות על איחור במסירת הדירה שנרכשה, עניין שאף טרם נדון בבית משפט זה.

20. באופן יותר ספציפי, עניינה של בקשה זו בשאלה של גדרי החבות בפיצויים הקבועה בסעיף 5א לחוק, בשים לב לאפשרות לקבוע "מועד חוזי נדחה" להבדיל מ"פטור בגין איחור" בעקבות שינויים ותוספות בבניית הדירה.

חשיבותו של מועד המסירה

21. נקודת המוצא לדיון בענייננו היא הזהירות היתרה שבה יש לנהוג בכל הקשור להגנה על זכויותיהם של רוכשי דירות. כפי שצוין בע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין (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: ע"א 148/77 רוט נ' ישופה, פ"ד לג(1) 624, 617 (1979) (להלן: עניין רוט)). הדברים יפים היום כביום כתיבתם, ואף ביתר שאת.

22. המקרה הנוכחי נסוב לכאורה על עניין מצומצם יחסית בהיקפו – האפשרות להגביל באמצעות תניות בחוזה המכר את זכותו של רוכש דירה לפיצויים בגין איחור במסירתה. אולם, כאמור, אין להקל ראש בקשיים העומדים בפני רוכשי דירות, שעלולים למצוא עצמם שבויים בידיו של קבלן הממאן לפצותם חרף האיחור במסירת הדירה (ובמקרה דנן אף נטען כי נציג המשיבה איים על המבקשים בדחיות נוספות במועד המסירה אם יוסיפו לעמוד על תביעתם). כבר צוין בפסיקתו של בית משפט זה כי "מעמדו של הקונה, מבחינת כוח המיקוח והתמרון וניסוח החוזה אינו זהה, בחלק ניכר של המקרים, לזה של בונה הדירה אף אם אין נזקים לחוזה אחיד והמחסור במצרך ומחירו הגדל והולך יוצרים תלות רבה במצבים מזדמנים אשר בהם חופש הבחירה של הקונה הולך ומתמעט. משמע, מדובר על מערכת יחסים בה נעדר לעתים קרובות מדי הבסיס של שוויון המעמד והאיזון בין הצדדים הכורתים את החוזה" (עניין רוט, בעמ' 625). פערי כוחות אלה בין הקבלן לבין רוכש הדירה באים לידי ביטוי מובהק בהקשר של איחור במסירה. הרוכש – שבמקרה הטיפוסי כבר שילם את מרבית התמורה – חושש כי עמידה על זכויותיו בשלב זה, שבו האיחור כבר הפך למציאות קיימת, עלולה להוביל לעיכוב נוסף במסירה.

23. מועד מסירתה של הדירה, לאחר שזו כשרה וערוכה למגורים, הוא אחד הנתונים הקריטיים ביותר מבחינתו של רוכש הדירה. איחור בקבלת הדירה עלול להותיר את הרוכש ללא פתרון דיור, לגרום לו לנזקים כלכליים ולהותירו במצוקה בשל חוסר הוודאות בכל הנוגע למועד המסירה. על כן, במקרה הטיפוסי, כוללים חוזי המכר תניות מפורטות שעניינן מועד המסירה. קושי שחזר והתעורר במהלך השנים נסב על קיומה של הסדרה חוזית שאינה נותנת הגנה מספקת לרוכש הדירה, בין השאר בשל העדפתם של קבלנים לכלול בחוזי המכר הוראות שהקנו להם "גמישות" באשר למועד המסירה.

24. מאחר שבמקרה הטיפוסי חוזי מכר שנעשים בין קבלנים לרוכשי דירות הם חוזים אחידים, המענה הבסיסי לקושי האמור נמצא בפסיקה שנסבה על פרשנותו של חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982. בית משפט זה הבהיר כי תניות בחוזה אחיד המקנות לקבלנים כוח בלתי מוגבל לדחות את מועד המסירה ייחשבו לתניות מקפחות. כך, בע"א 449/85 היועץ המשפטי לממשלה נ' גז חברה לבניין בע"מ, פ"ד מג(1) 183 (1989) נקבע כדלקמן:

"קביעת מועד המסירה של דירה לפרק זמן בלתי מוגבל ובלתי מתוחם וידוע מראש כופה על הצד השני אי-ודאות מכבידה ביותר, שהיא בלתי מוצדקת בנסיבות העניין. באופן כזה לא נקבע, למעשה, מועד למסירת הדירה, שהרי פרק הזמן שבתוכו תתבצע המסירה יכול להיות גם נקודת זמן כלשהי על פני תקופה ארוכה ביותר, על-פי שיקול-דעתו החד-צדדי של הספק. במצב דברים זה שריו המתקשר השני במצב של אי-ידיעה לגבי נתון מרכזי בהתקשרות, דבר המונע ממנו בצורה מוחלטת את ההיערכות לקראת קבלת הדירה שרכש, הן מבחינת מכירתה של דירה קודמת והן מכל בחינה אחרת שהיא" (שם, בעמ' 190).

באותו עניין בית משפט זה אף נדרש להחלטות קודמות של בית הדין לחוזים אחידים וציין, בין השאר, כי לפי החלטות אלה "הקביעה המקובלת בנוגע לחוזי בנייה היא, כי הדירה תימסר במהלכו של חודש מסוים, ואיחור של 60 יום במסירת הדירה לא יהווה הפרה של החוזה" (שם, בעמ' 191). עובדה זו, כפי שיובהר בהמשך, הייתה בעלת משמעות מבחינת בחירתו של המחוקק – בגדרו של סעיף 5א לחוק – לאפשר דחייה במועד המסירה למשך ששים יום דווקא.

25. סעיף 5א לחוק, שהוכנס בתיקון מאוחר בו, נועד להוסיף רובד נוסף של הגנה לרוכש הדירה, במובן זה שהוא קובע הסדר סטוטורי של פיצוי בגין חריגה מעבר לתקופה של ששים יום, שהוכרה בפסיקה כתקופה "לגיטימית" של איחור. דברי ההסבר להצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשס"ז-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.

השאלה הפרשנית: הסכמה על מועד מסירה חדש או תניית פטור

26. השאלה המתעוררת כאן היא באיזה מובן הסכמה חוזית על דחייה של מועד המסירה תיחשב כעולה בקנה אחד עם התכלית החקיקתית החותרת לכך שמועד המסירה אמור להיות ברור ושקוף, במידה המאפשרת לרוכש לסמוך עליו. למען הסר ספק, אציין שהמשך הדברים יוגבל לאותם מצבים שבהם הוסכם בין הצדדים על מועד מסירה, כמקובל בעסקאות מן הסוג דנן (להבדיל מאותם מקרים נדירים יחסית שבהם מועד המסירה לא הוסדר בחוזה ולכן נגזר מהסדרים דיספוזיטיביים אחרים הקבועים בדין).

27. לכאורה, עצם האפשרות לקבוע מועד חוזי חדש אינה נוגדת את הוראות החוק, שהרי האיחור במסירת הדירה יימנה על פי החוק רק מן היום שעליו הוסכם כיום המסירה. זאת, בשונה מתניית פטור מחבות בגין איחור במסירה. יש אפוא לבחון בכל מקרה ומקרה האם בפנינו הסכמה עדכנית על מועד המסירה או שמא תניית פטור "המוצגת" או "המתחפשת" לתניה שעניינה הסכמה על מועד מסירה חדש, אך בפועל נועדה לפטור את הקבלן מחובת הפיצויים המוטלת עליו מכוח החוק.

28. במקרה זה, אינני נדרשת למצות את הדיון בשאלה זו. די בכך שאקבע כי אין לומר שהצדדים הסכימו על מועד מסירה חדש כאשר ההסכמה החדשה אינה כוללת התייחסות למועד מסירה קונקרטי חדש או מגדירה משך זמן קצוב שבו נדחה המועד החוזי. הדעת נותנת שבחיי המעשה עמידה בדרישה זו תוכל להיעשות בדרכים שונות, שאין זה המקום לדון בהן. כך למשל, אפשר שהחוזה יכלול טבלה המפרטת מועדים חדשים או פרקי זמן קבועים ומוגדרים בגין בקשת שינויים מסוימים. במקרים שבהם החוזה המקורי אינו קובע זאת ייתכן שההסכמה על המועד החדש תהיה פרי של דין ודברים מאוחר יותר בין הקבלן לבין רוכש הדירה (ובלבד שהסכמה מאוחרת זו לא נבעה מיוזמה חד-צדדית של הקבלן שלא הותירה בידי רוכש הדירה כל ברירה). לעומת זאת, כאשר חוזה המכר קובע הוראה רחבה המאפשרת לקבלן לדחות את מועד המסירה בלי לקבוע מועד חדש באופן ברור, הרי שאין לפנינו הסכמה חוזית חדשה אלא תניית פטור מובהקת. תניית פטור היא "הוראה חוזית, השוללת או מגבילה חבותו של צד לחוזה" (ראו: גבריאלה שלו תניות פטור בחוזים 17 (1974) (להלן: שלו); כן ראו: דניאל פרידמן "פרשנות החוזה" חוזים כרך ג 227, 285 (דניאל פרידמן ונילי כהן עורכים, 2003) (להלן: פרידמן)). לעיתים ההבחנה בין "תניית פטור" לבין תניה אחרת בחוזה עשויה להיות מורכבת, שכן לצדדים עומדת האפשרות לנסח כל תניה שלילית במהותה בלשון חיובית תוך הגבלת היקף האחריות הקבוע בחוזה. בהקשר זה העירה המלומדת גבריאלה שלו כבר לפני כארבעה עשורים כך:

"ניסוחן של תניות אינו קנה מידה מכריע לקביעת מהותן. כך, תיתכן תניה, אשר על פי ניסוחה אין פניה לשלילת החבות אלא להגדרת היקפה, אך פועלה הינו כשל תניות פטור ואף היא נכללת בגדרן. הגדרת תניית-פטור כהוראה חוזית, הפוטרת צד לחוזה מחבות, שהיתה מוטלת עליו, הינה הגדרה מהותית... את התוצאה של פטור מחבות ניתן להשיג לא רק באמצעות תניות המנוסחות בלשון פטור, אלא גם באמצעות צמצום או ביטול החבות מעיקרא... פועלה של ההוראה, לא דרך ניסוחה, הוא הקובע בעינינו את דינה של התניה, העולה על שולחן הדיונים. השאלה הרלבנטית תהא, האם התניה יוצרת חבות או, דילמא, פוטרת מחבות קיימת" (שלו, בעמ' 23-24). ההדגשה מופיעה במקור – ד' ב' א'.

מן הכלל אל הפרט: מהותו של סעיף 6(א) לחוזה דנן

29. סעיף 6(א) לחוזה המכר שלפנינו כולל הסכמה לכך שכל שינוי או תוספת אשר הוסכם כי יבוצעו בדירה יביאו לדחייה של המועד החוזי למסירת הדירה "למשך הזמן שבו יבוצעו התוספות והשינויים האמורים, ולפחות לתקופה של 60 יום". הסעיף אינו קובע מועד מסירה חדש, אלא מקנה למעשה למשיבה את האפשרות לקבוע את מועד המסירה. על-פי האמור בסעיף, כל בקשה לשינוי בדירה תאפשר למשיבה לדחות את המועד למסירת הדירה לכל הפחות בחודשיים. בקביעתו של מועד זה המשיבה אינה כפופה לשום הגבלה, לבד מ"משך הזמן שבו יבוצעו התוספות והשינויים האמורים". נקל לראות כי נושא זה מצוי לחלוטין בשליטתה של המשיבה, ולא ניתן לראות בו משום קביעת מועד קונקרטי חדש או קביעה של משך זמן קצוב שבו יידחה מועד המסירה. לא פחות חשוב מכך: הרוכש אינו יכול להסיק מהאמור בסעיף זה מתי הדירה עתידה להימסר לחזקתו, ולא יכול לתכנן את צעדיו כראוי. אם כן, במהותו, סעיף זה מקנה למשיבה פטור מחבות בגין אי-עמידה במועד המסירה המוסכם, מבלי להגדיר מועד מסירה נדחה.

30. מעניין לציין כי בתשובתה ניסתה המשיבה לייחס לתנאים הקבועים בסעיף 6(א) לחוזה המכר משמעות שונה מזו המשתקפת מהם. המשיבה טוענת שנקבעה בסעיף זה תקופת דחייה ברורה ומוסכמת של ששים יום, וזאת בניגוד לנוסח הסעיף המורה על דחייה "לפחות לתקופה של 60 יום", ובלי שהניחה לטענתה זו כל בסיס.

31. זיהויו של סעיף 6(א) לחוזה כתניית פטור מתחייב, אם כן, בראש ובראשונה מלשונו וממהותו של הסעיף. פרשנות זו זוכה למשנה תוקף בשים לב לבחינה של החוזה בכללותו (ראו: שלו, בעמ' 23). בחינה כאמור מגלה כי בחוזה ישנן תניות נוספות אשר נועדו לאמיתו של דבר לאפשר למשיבה להתנער מן החובות הסטטוטוריות המוטלות עליה מכוח סעיף 5א לחוק. כפי שכבר צוין, סעיף 11 לחוזה קובע כי "בכל מקרה ומכל מקום קובעים הצדדים כי איחור של עד 60 יום במסירת הדירה לקונה – מכל סיבה שהיא – לא ייחשב כהפרת החוזה ע"י המוכר ולא יזכה את הקונה בכל פיצוי שהוא ו/או בכל סעד שהוא כנגד המוכר". בבית המשפט לתביעות קטנות טענה המשיבה כי סעיף זה קובע "זכות" לאיחור נוסף של ששים יום במסירת הדירה (לצד זה הקבוע בסעיף 6(א) לחוזה המכר) אשר הרוכשים אינם זכאים בגינו לפיצוי כלשהו, וזאת בניגוד להוראה הקבועה בסעיף 5א(ב) לחוק המקימה לרוכשים זכות לפיצויים בגין ששים ימי האיחור הראשונים מיד לאחר שחלפו. לכך מצטרף סעיף 22(ב) לחוזה המכר. סעיף זה קובע פיצוי מוסכם של שבע מאות דולר לכל חודש של איחור במסירת הדירה, סכום שהוא נמוך בהרבה מן הפיצויים הקבועים בסעיף 5א לחוק. כמו כן, הסעיף מבקש לכאורה לשלול את האפשרות להיזקק, בין היתר, לסעד הפיצויים הסטטוטורי וכן נקבע בו כי הפיצוי יועבר לרוכשים רק לאחר שישלמו למשיבה את מלוא תמורת הדירה, וזאת רק לאחר שהדירה הועברה לחזקתם. כלומר, סעיף זה אף מבקש לאיין את החובה להעמיד לטובת הרוכשים פיצויים מדי חודש. סיכומם של תנאי החוזה מעלה, אפוא, כי המשיבה זכאית לכאורה באופן אוטומטי לפטור מתשלום פיצויים בגין תקופת איחור ארוכה מזו הקבועה בחוק (בנסיבות העניין, ארבעה חודשי איחור מלאים לכל הפחות) כל אימת שרוכש דירה מבקש לבצע בדירתו שינוי כלשהו, בין אם הייתה לכך השפעה על קצב בנייתה ובין אם לאו. ניסיונותיה אלה של המשיבה לפטור עצמה מחובת הפיצויים המוטלת עליה, אם כן, אוצלים אף הם על פרשנותו הראויה של סעיף 6(א) לחוזה המכר.

32. ניתן להוסיף, כי פרשנותו של סעיף 6(א) לחוזה המכר כתניית פטור מתחייבת אף מן הכלל בדבר פרשנותו של חוזה כנגד המנסח. כלל ותיק זה אומץ לאחרונה בסעיף 25(ב1) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (כפי שהוסף בחוק החוזים (חלק כללי), תיקון מס' 2, התשע"א-2011), הקובע כי "חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו". בהתאם לכלל זה כבר נקבע, בין היתר, כי בפרשנות של תניה בחוזה "נכון להעדיף את הפירוש שאין בו כדי לבטא ויתור גורף על זכויות מצד אלה שלא ניסחוהו. זאת, כמובן, כאשר הכתוב סובל יותר מאשר פירוש סביר אחד" (ע"א 769/86 רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' זמרן, פ"ד מב(3) 581, 586 (1988)). ראו גם: פרידמן, בעמ' 280-283). ברי כי אימוץ פרשנותה של המשיבה כמוה כהסכמה לכך שהמבקשים ויתרו על זכותם לפיצויים הקבועים בחוק, ופרשנות זו היא העדיפה פחות. כמובן, משמעותה המעשית של הקביעה כי מדובר בתניית

פטור אינה כי המשיבה זכאית ליהנות מן הפטור, אלא כי מדובר בתנייה שלא ניתן לתת לה תוקף, מאחר שהיא מנוגדת לאמור בסעיף 5א לחוק.

33. המשיבה מבקשת לזכות בפטור עקרוני מפיצוי של רוכשי דירה בגין ששים ימי איחור, לכל הפחות, במסירת דירתם, במקרה שהוסכם עמם על ביצוע שינויים בדירה. ניתן להניח כי בקשות מצדם של רוכשי דירות לבצע שינויים כאלה ואחרים בדירה, ולו הבסיסיים ביותר, אינן תופעה חריגה. אם כן, האפשרות המוצעת על-ידי המשיבה אינה רק מנוגדת ללשונו של סעיף 5א לחוק כאמור לעיל, אלא אף סותרת את תכליתו. ברי כי תוצאה זו אינה יכולה לעמוד.

34. בשולי הדברים, מצאתי לנכון לציין כי במקרה שבפני המחלוקת התמקדה רק בשאלה מהי קביעה של "מועד חדש". אולם, קביעתו של מועד חדש על רקע בקשתו של רוכש הדירה לבצע בה שינויים עשויה לעורר שאלות נוספות כאשר המועד שנקבע לשינוי נמצא ללא כל יחס סביר להיקף השינוי המבוקש. למעשה, אף המשיבה התייחסה בטיעוניה לכך שהסעיף מבחין בין "שינויים בהיקף ממשי" לבין שינויים שאינם כאלה, הגם שאין לדברים אלה זכר בנוסחו של הסעיף. שאלות אלה אינן בפני וממילא לא נדרשתי אליהן.

סיכום

35. המסקנה המתחייבת מן האמור לעיל היא שהתניה האמורה בסעיף 6(א) לחוזה המכר היא תניית פטור המנוגדת להוראות הקוגנטיות הקבועות בסעיף 5א לחוק. הצדדים לא הסכימו על מועד חדש למסירת הדירה, ולכן לצורך קביעת הפיצוי על-פי סעיף 5א לחוק יש להתייחס למועד המקורי שנקבע בחוזה בין הצדדים, קרי שבעה וחצי חודשים טרם מועד המסירה בפועל.

36. המשיבה לא עמדה בהוראותיו של סעיף 5א לחוק בין היתר בכל הנוגע לתשלום הפיצויים בגין האיחור חודש בחודשו, ולא הרפתה מניסיונותיה למנוע מן המבקשים פיצויים שלהם הם היו זכאים על פי חוק. זאת ועוד, מלכתחילה כללה המשיבה בחוזה המכר גם תנאים הנוגדים מפורשות הוראות חוק קוגנטיות, וניסתה להתבסס עליהם. עובדות אלה יש להביא בחשבון בקביעת הוצאות המשפט (ראו והשוו: עניין רוזנברג, בפסקה 39).

37. סוף דבר: הערעור מתקבל. המשיבה תשלם למבקשים את יתרת תביעתם על סך של 12,000 שקל בצירוף ריבית והצמדה מיום 4.9.2013. כמו כן, המשיבה תחויב בהוצאות המשפט של המבקשים – שאף שכרו שירותיו של עורך דין החל בשלב הדיון בבית המשפט המחוזי – בסך של 20,000 שקל.

ניתן היום, י"ב באדר א' התשע"ו (21.2.2016).

ש ו פ ט

[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

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.