

בפני השופטת הבכירה:
מרים קסלסי

- נגד -

הנתבעת:
אזורים בנין (1965) בע"מ
עו"ד שירי שירן ואח'

התובעים:
1. הודיה אביטבול
2. מרדכי אביטבול
3. שלום צרויה
4. אורנה צרויה
5. מיכל צרויה
6. אסף נחמני
7. אריאלה פליקס
8. רחמים פליקס
9. רונן וונטהוך
10. ליאור אליהו
11. מיכל אליהו
12. אורי גולן
13. אילנה גולן
14. שלמה בנימין
15. יפה בנימין

עו"ד אסף שפירא ואח'

פסק דין

מבוא

1. לפני תביעה של חמישה עשר בעלי זכויות אשר רכשו שמונה דירות מהנתבעת, בפרויקט ארזה (מוצא עילית שלב ב' וג'). מדובר בפרויקט בניה שהכיל 21 בניינים (דירות התובעים ממוקמות בששה בניינים). התובעים דורשים פיצוי סטטוטורי בגין איחור במסירת הדירות, לתקופה שנעה בין ארבעה לששה וחצי חודשים. בנוסף נתבעה עוגמת נפש.

2. הנתבעת כפרה בחבותה וטענה בתמצית את הטענות הבאות:

מגפת הקורונה היא בגדר "כוח עליון", והיא זו שסיכלה את קיום ההסכם מצד הנתבעת וגרמה לעיכוב של כארבעה חודשים, לפיכך היא פטורה מלשלם פיצויים. בנוסף, כל מי שביקש לבצע שינויים בדירתו, הסכים לדחיית מועד המסירה החוזי ב-45 ימים או 30 ימים, בהתאם לנספח השינויים שחתם עליו, ולכן יש לעדכן בהתאם את מועד המסירה החוזי.

עוד טענה הנתבעת כי היו תובעים שסירבו לקבל הדירות במועד שנקבע, ולכן יש להתייחס למועד שהודיעה החברה על קבלת טופס 4 כמועד המסירה בפועל.

בנוגע לפיצוי בגין נזק לא ממוני (עוגמת נפש), הנתבעת טענה כי התובעים אינם רשאים לדרוש פיצוי נוסף על הפיצוי הסטטוטורי הקבוע בסעיף 5 א' לחוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, אחרת מדובר בכפל פיצוי.

3. התובעים השיבו כי הנתבעת לא עמדה בנטל הוכחת טענת הסיכול והקשר הסיבתי בין מגפת הקורונה והאיחור במסירה. בנוגע לשינויים בדירות, נטען כי ביצוע השינויים אמור היה לעכב הבניה בימים ספורים (עד 14 ימים), כמפורט בחוות דעתם מטעמם, ולא למלוא התקופה הרשומה בנספחי השינויים (30 או 45 ימים), וכי הנתבעת הפרה התחייבותה בהסכם לפעול "כמיטב יכולתה על מנת לגרום לקבלן לצמצם, ככל שהדבר ניתן, את העיכוב במועד המסירה הנובע מביצוע השינויים" (ס' 3.3.6 להסכם המכר). בנוגע לפיצוי בגין עוגמת הנפש, נטען כי הוא מתייחס להתנהלות הנתבעת במהלך האיחור, ולא לעצם האיחור במסירה, ולכן מדובר בראשי נזק נפרדים שאין מניעה לתבוע פיצוי במצטבר בגינם. בנוסף נטען כי טענה לכפל פיצוי לא הועלתה בכתב הגנתה של הנתבעת.

דיון בראיות

עדות התובעים

4. בפניי הצהירו והעידו שמונה תובעים בשמם ובשם שותפיהם לרכישה.

תובעת 1 (אביטבול) מעצבת פנים במקצועה, הצהירה כי תקופת הדחיה עקב ביצוע שינויים בדירה הוכתבה להם ללא הסבר, "התמקחתי איתם וזה ירד ל-45 יום" (פרו' 1 עמ' 58 ש' 18-19). היא ביקשה להוריד קיר קטן, "ראיתי שתקופה ארוכה לא נעשה כלום ואז שפתאום עשו אני ראיתי שזה פשוט לקח זמן יחסית קצר" (פרו' 1 עמ' 57 ש' 7-8), "זה לקח בדיוק יומיים שלושה סך הכל כל השינויים שאנחנו הזמנו" (שם ש' 25), כשעומתה מול חוות הדעת שהוגשה גם מטעמה ובה העבודה הוערכה ב-10 ימים השיבה "שאלתי באמת בסביבות השבוע שבועיים זה נראה לי באמת המקסימום" (פרו' עמ' 60 ש' 21).

בכל הנוגע לתקופת הקורונה, היא ביקרה במקום והתרשמה שהפועלים עובדים במרץ ולא נראה שהקורונה השפיעה על קצב הבניה. היא לא יודעת כמה פועלים היו "סך הכל הייתה אווירה של עבודה" (פרו' עמ' 59 ש' 16). התובעת הצהירה כי הדירה נמסרה לה ביום 14.1.21 על אף ליקויים ועבודות שטרם בוצעו, וכי בתקופת העיכוב התגוררה עם בני משפחתה בבית אמה, כשהם נושאים בדמי שכירות של מחסן.

5. **תובע 3 (צרויה)** העיד כי הובטח לו בעל פה שביצוע השינויים לא ידחה את מועד המסירה, וכי לא ניתן לשנות את הסעיף שבו נכתב שהעבודות יביאו לדחיית מועד המסירה (פרו' 1 עמ' 7). מדובר בטענה בעל פה נגד מסמך בכתב שלא הוכחה כדבעי. הבנין שבו מצויה דירתו של צרויה (בנין 3) קיבל טופס 4 ביום 31.1.21.

התובע אישר כי סירב לקבל הדירה לפני שהמהנדס מטעמו יגיע ולפני שיושלמו התיקונים (שם עמ' 10). בתצהירו טען כי מועד המסירה – 25.2.21 נקבע על ידי מנהל העבודה ברוך שאמר לו כי ישנן דירות רבות והם מתעדפים בהתאם למי שיותר לחוץ (ס' 11-12 לתצהירו).

6. **תובע 6 (נחמני)** העיד בענין ימי העיכוב עקב בקשת השינויים, כי "היה דיון על הטענה הזאת באותו מועד. בהתחלה היה 45 ימים. רחל עזר (האדריכלית מטעם קבלן המשנה-מ.ק) הסתכלה על כל השינויים שאני מבקש, ושינתה את זה ל-30 יום"... "אז חשבתי, 30 יום, אני לא אריב באותה נקודה, אחרי שקניתי דירה ב-3.5 מיליון שקל, נריב עכשיו על שבועיים? אוקיי" (פרו' 1 עמ' 16 ש' 14-8)... "חתמתי על זה, אני מכיר בזה. לא טענתי אחרת"... ברגע שבחנו את המקרה ועלו כל הטענות שיש לנו כלפי אזורים, עלתה גם הטענה שתקופת הזמן שנקבעה לא הייתה סבירה". (עמ' 17 ש' 16-23).

נחמני אישר בחקירתו כי סירב לקבל הדירה במועד שהודע לו ע"י החברה בטענה שהיו ליקויים שלא תוקנו (פרו' עמ' 21). יצוין כי ב-1.2.21 יום למחרת קבלת טופס 4, הודיעה נציגת הנתבעת בדוא"ל לנחמני: "הקבלן יצור עמך קשר לתאום מסירה בימים הקרובים – כמובן לאחר שהושלמו כל התשלום מולנו ומול הקבלן" (עמ' 63 בנספחי התובעים). נחמני לא הציג חוות דעת ולא הוכיח כי הליקויים שמצא מונעים מגורים ראויים.

7. **תובע 8 (פליקס)** העיד כי השינויים שביקש מול האדריכלית היו הזזות נקודות חשמל, אח"כ אישר שגם ביצע שינויי אינסטלציה, ביטול חדר שירותים, וכי כל אלו התבקשו טרם בניית הבנין ולכן לא אמורים לגרום לעיכוב. "כששאלנו מה

המשמעות, היא אומרת שזה חלק מהפרוצדורה ואני מצטט את המילה, שאם עושים שינויים, שיכול להיות שאם יהיה עיכובים אז X ימים לא יודע למה קבעו לנו 30 יום, יש כאלה קבעו להם 40 יום לא משנה, ואז כששאלתי, זה מעכב במשהו? לא אבל זה חלק מהפרוצדורה... זה לא מעכב כחוק בל יעבור זה סבירות שאם יהיה עיכוב" (פרו' 1 עמ' 47 ש' 2). עוד טען כי היות שהדירה הייתה מוכנה והמתינה לטופס 4, ולכן השינויים לא עיכבו בפועל את מסירת הדירה. טענה זו לא נטענה בכתבי הטענות, לרבות בסיכומים, ודינה להידחות גם לגופה, בהיותה סותרת הסכמתו בחתימתו את האמור בנספח השינויים, לפיו "החברה זכאית לדחות את מועד המסירה בתקופה נוספת של 30 ימי עבודה זאת בנוסף לכל ארכה לה החברה זכאית עפ"י הסכם המכר ו/או כל אישור ו/או הסכמה לארכה שנתנה לידינו עד כה, ומבלי לגרוע מהוראות הסכם המכר הנוגעות לענין". ובמלים אחרות, מדובר בתקופה נוספת על ה-60 ימי החסד שבהסכם ועל כל איחור שאינו בשליטת החברה.

8. **תובע 9 (וונטהו)** אישר שהסכים למסמך השינויים "הסכמתי לזה הכול טוב הכול בסדר" (פרו' 1 עמ' 25 ש' 3), אף שציין כי ביקש השינויים במועד מאוד מוקדם (ב-29.8.18, ולפי מומחה הנתבעת, היה זה לפני סיום השלד). גם הוא סירב לקבל הדירה בחודש פברואר 2021 בשל ליקויים שטרם תוקנו ואשר פורטו בדו"ח מהנדס שהועבר לנתבעת, אלא שדו"ח כזה או ראייה אחרת התומכת בליקויים מהותיים שאינם מאפשרים מגורים ראויים, לא הוצגה על ידו. מתצהירו עלה כי באותה תקופה הוא ומשפחתו התגוררו בעיר רחובות בשכירות, כאשר על פי חוזה השכירות צריך היה למסור הודעה מוקדמת של 60 ימים בנוגע לרצונו לסיים השכירות. הוא מסר הודעה כזו רק אחרי שקיבל את הודעת הנתבעת סמוך לקבלת טופס 4 ב-31.1.21, ולכן לא אצה לו הדרך לקבל הדירה בתוך ימים ספורים, אלא ב-14.3.21.

בסיכומי התובע הוצבע על כך שנספח שינויים חתום לא הומצא ע"י הנתבעת, אלא טיוטא, רוצה לומר שיש להתעלם מההסכם (ס' 17 בסיכומים וס' 9 בסיכומי התשובה). איני מקבלת טענה זו, טיוטת הסכם והודאת התובע כי הסכים לנספח השינויים ואלו בוצעו, מספקת, כדי לשכלל הסכמה חוזית בין הצדדים.

9. **תובע 10 (אליהו)** העיד שביקר באתר הבניה פעמים רבות, הדירה הייתה מוכנה, הוא לא מבין בטופס 4, אך בכתבי הנתבעת נאמר שמסירת הדירה מתעכבת בשל כביש "שבע האחיות". את התשלום האחרון שילם ב-1.9.20, אף שלא היה חייב להקדימו, לבסוף נמסרה הדירה ב-27.12.20, במקום ב-30.6.20 – מועד המסירה החוזי (אליהו לא הזמין שינויים, הסירוב של הנתבעת לפצות אותו נובע מטענת הסיכול בשל קורונה).

10. **תובע 12 (גולן)** הצהיר כי לא נאמר לו שהשינויים כרוכים בדחייה במסירת הדירה, רימו אותו, וכי הוא לא קרא על מה חתם. הוא טען שביקש שתי נקודות חשמל בלבד, תשובה שאינה תואמת לנספח השינויים ולתשובותיו הנוספות (פרו' 1 עמ' 43). הוא אישר כי אחר בתשלום, בשל הקורונה, היה עצמאי שעבד בשדה התעופה, "סגרו את המדינה ישבתי בבית" (פרו' 1 עמ' 42). הוא ביקש ביטול הריבית שנצברה בשל האיחור. לטענתו הופחת לו חלק (1,200 ש"ח). הנתבעת הציגה אישור המנכ"ל לויתור על כל הסכום שהתבקש (3,300 ש"ח, עמ' 1,279 במוצגי הנתבעת). עדות התובע לא הרשימה אותי, וממילא אין לדבריו המהווים טענה בעל פה נגד מסמך בכתב כדי להועיל, וגם לא הטענה שלא קרא על מה חתם.

11. **תובע 14 (בנימין)** הסכים בחקירתו, כי למועד שבו השינויים מבוקשים יש משמעות (במקרה שלו – חצי שנה לפני מועד המסירה החוזי המקורי), לא היו לו טענות בעניין זה, אלא לאחר שהאיחור הכללי במסירה הגיע לטענתו לשבעה חודשים (פרו' 1 עמ' 13 ש' 5). הוא אישר כי סירב למועד המסירה שזומן אליו, משום שאי אפשר היה לגור בדירה, הוא צילם הליקויים, אך התמונות, או חו"ד הנוגעת לדירתו, לא הוגשו כראיה. בסופו של דבר קיבל הדירה ביום 25.3.21 (טופס 4 הונפק ב-31.1.21).

חו"ד רוני אלה

12. **רוני אלה** הנדסאי בנים, מסר חוות דעת לתובעים ובה הוערכו מספר ימי עבודה שנדרשים לביצוע השינויים שהוזמנו ע"י הדיירים. הוברר בחקירתו כי חישב הימים הדרושים לביצוע בפועל של כל עבודה, כשהוא מסתמך על נספח השינויים המפרט את העבודות ומחירן "דקל", כאילו מדובר בקבלן פרטי המוזמן לדירה בודדת. "לא התייחסתי למתי נכנסים. מתי נכנסים זה תזמון של כל שינויי הדיירים" (פרו' 2 עמ' 12 ש' 8), הוא גם לא התייחס לשלב הבניה שבו הייתה הדירה, בעת שנחתם נספח השינויים, ולא בצורך שהעבודות תבוצענה על ידי אותם קבלני המשנה לסוגיהם, שמבצעים/ביצעו את העבודות המקוריות בפרויקט (בדרך זו ניתנת אחריות חוק המכר גם לעבודות השינויים). יומני העבודה של הנתבעת הועברו אליי אך לטענתו לא היו קריאים ולא עשה בהם שימוש (אכן יש קושי לקרוא את כתב היד בשל צפיפות השורות-מ.ק.). המומחה אישר בחקירתו כי ישנה השפעה של מרכיבים נוספים על הערכת ימי העיכוב, אך לדעתו פרק הזמן שייקח "ארוך יותר לא משמעותית" (פרו' עמ' 1).

13 ש' 12)... "אי אפשר לבוא ולכמת את זה היום כשלא יודעים את כל הנתונים" (פרו' עמ' 14 ש' 16). ימי העבודה שהכיר בהם נעו בין 8 ל-14 ימים בלבד, לעומת 31 ועד 94 ימי עבודה, לפי מומחה הנתבעת.

חוו"ד יובל מרקן

13. מטעם הנתבעת העיד יובל מרקן מהנדס תעשייה וניהול, מומחה ללוחות זמנים. המומחה העריך את מספר ימי העבודה הדרושים לביצוע השינויים שהתבקשו בדירות התובעים, כשהוא מתחשב במועד הגשת הבקשה, שלב הבניה, תכנון ותיאום, זמן ביצוע וכיו"ב. המומחה נעזר ב"לוח זמנים בסיסי" שהועבר לו מידי הנתבעת, המתאר את המטלות השונות, ללא תיארוך, כשהלוח המתוכנן לסיום הבניה הוא כשנתיים וחצי מתחילת העבודה (פרו' הוכחות 1, עמ' 25-27). בפועל שלב ב' וג' התבצע במהלך שלוש שנים וחצי (מ-3.8.17 ועד קבלת היתר בניה ב-17.12.20 וב-31.1.21). המומחה חילץ מיומני העבודה שהיו ברשותו (ואשר לא צרפם לחוות הדעת) את השלב שהבנין הגיע אליו, במועד שבו התבקשו השינויים, אך לא בחן מתי בוצעו השינויים בפועל, ולכן חוות הדעת, אף היא כמו של מומחה התובע - הערכה תיאורטית. בחקירתו הנגדית, אף שמומחיותו ונסיונו גדולים יותר מזה של מומחה התובעת, נמצאו בחוות דעתו ובתשובותיו טעויות ואי דיוקים, כמו בענין מצב הבניה במועד שבו ביקש צרויה שינויים, אצל בנימין תוספת המחיצה שהתבקשה הייתה של 30 ס"מ ולא 30 מ' (שם, בעמ' 61 ש' 23, לעומת עמ' 19 בחוות דעתו, שם ייחס לעבודות של 30 מ' - 5 ימי עבודה), או אצל גולן, כאשר ייחס זמני עיכוב לעבודות חשמל חכם, שהינם חלק מהמפרט ונכתב במפורש בנספח השינויים שהם "עפ"י מפרט טכני סטנדרטי של הדירה, ללא שינויים ו/או תוספות". כמו כן נמצאו טעויות בספירת נקודות החשמל המבוקשות (15 ולא 19 אצל צרויה, 9 ולא 16 אצל בנימין). המומחה שינה דעתו וחזר ושינה אותה בנוגע לימי העבודה הנדרשים בחדר הרחצה של פליקס (פרו' עמ' 60 לעומת עמ' 63).

14. מטעם הנתבעת העידו גם העדים הבאים: דוד ברוכים נציג הנתבעת, בזמנים הרלוונטיים עבד מטעם החברה שסיפקה שירותי ניהול ופיקוח, דרור גוראל - בעל החברה שסיפקה שירותי ניהול ופיקוח, הקבלן איסמעיל ושאחי שאחראי על כל קבלני המשנה, הוא זה שקיבל תשלום בגין עבודות השינויים, וכנראה שביחסים בינו לבין הנתבעת, יהיה לו חלק בתשלום הפיצויים.

15. דרור גוראל ביקש לתמוך בטענת הנתבעת לפיה מגפת הקורונה עיכבה את לוחות הזמנים המקוריים שתכנן. בטבלת האקסל שצירף ביקש להדגים ירידה משמעותית של מספר הפועלים לסוגיהם השונים. בחקירתו הנגדית נתגלו כשלים בהכנת הטבלה פרו' 3 מיום 28.10.24 עמ' 13-14). בהתאם לטבלה שערך, השפעת הקורונה גרמה לחוסר בעיקר בשני תחומים: עובדי שלד ובנאי אבן, אך האם החוסר בהם (נטען להפחתה של 50%) היה רלוונטי לשלב בבניה שבו היו מצויות דירות התובעים, או לדירות בבניינים אחרים. לכאורה, בהתאם לטבלה שצירף מומחה הנתבעת יובל מרקן (עמ' 10), אצל כל דירות התובעים שביקשו שינויים (מאוגוסט 2018 ועד 3.3.20), השלד הסתיים או היה בשלבי סיום, כך שהחוסר בעובדי שלד אינו רלוונטי לגביהם, ואילו לגבי בנאי אבן המבצעים חיפוי חיצוני, גם שם אם הבנאי נכון, את סיכום הדיון מול הקבלן מיום 19.4.20 (עמ' 76 במוצגי הנתבעת) בשלושה בניינים טרם בוצע החיפוי (1, 2 ו-7 שהיו בשלבי סיום התקרה בקומה האחרונה), ובכל מקרה אף אחד מהתובעים לא רכש דירה בבניינים אלו. בסיכום הדיון ביום 26.7.20 נכתב "הקבלן מעדכן שבתאריך 20.7.20 כל עבודות האבן בבניינים יסתיימו" (להבנתי צ"ל הסתיימו). מאז חלפו חמישה חודשים נוספים עד קבלת טופס 4, והיות שעבודות החיפוי בחוץ אינן מפריעות לביצוע עבודות הפנים ומדובר בסוג שונה של פועלים, הרי שאם הקורונה גרמה בעיקר לחוסר בבנאי אבן, אלו לא גרמו למלוא העיכוב בבניה, אם בכלל.

16. העד הסכים בחקירתו שמהטבלה שערך היה עליו לנטרל את ימי הגשם בהם בנאי אבן לא עובדים, ואילו לגבי חודש הרמאדן טען שלא בהכרח יש השפעה על מספר הפועלים "כי הם באים ועובדים חצי יום או 3/4 יום משהו כזה" (שם בעמ' 14 ש' 6). תשובה זו לא עולה בקנה אחד עם סיכום דיון מיום 1.3.20, שם הבטיח הקבלן כי חודש הרמאדן ופסח לא יפגעו בקצב העבודה בשל עובדים סינים (עמ' 1155 למוצגי הנתבעת), לא ידוע אם אכן תוגברו הפועלים בעובדים סינים, אך ברור שקיים עיכוב ידוע בחג הרמאדן וחג הפסח, בלא קשר לקורונה. הקבלן הבטיח באותה ישיבה "כי כל צוותי הגמר כולל חיפוי אבן יתוגברו ע"מ שניתן יהיה לעמוד בלוח"ז" שהוצב לו - 30.5.20, אלא שהוא לא עמד בו. בסיכום הדיון מיום 16.8.20 שוב "הקבלן עדכן שבעקבות הקורונה יש מחסור של פועלים", וכי "ההספקה הארחונה של האלומיניום לפרויקט יהיה בסוף חודש 9". עוד ציין כי בסוף אוגוסט ובמהלך ספטמבר יהיו בניינים 1-3, 7-9 מוכנים, התחייבות שרלוונטית לדירתו של בנימיני בלבד, בבנין 8, אך גם בכך לא עמד. ושוב, בסיכום הדיון מיום 1.11.20 תירץ העיכוב בכך ש"בשל הקורונה בשבועיים האחרונים קבלן פיתוח חשמל ואלומיניום עבודה בתפוקה של 25% בעקבות חולי קורונה ובידודים. צומצם כח העבודה לכשליש מהנורמה ולכן הפרויקט עוכב" (עמ' 81 למוצגים, הדגשה לא במקור).

17. בנוסף העידו ספקים שונים שרשמו מכתבים התומכים בטענת הנתבעת לעיכוב בביצוע עבודות בשל הקורונה כמו: אליצור דוד - נציג חב' הילרון - קבלנית משנה שהועסקה ע"י ושאחי בעבודות אינסטלציה, שרשם ביום 21.2.22 כי ביולי 20 היה עיכוב בביצוע העבודה בשל הקורונה (עמ' 65 בנספח). הוצאת המכתב מאוחר להגשת התביעה פוגמת באותנטיות שלו. רפאל

טולידנו – נציג חב' אלומתרמי, שביצעה עבודות אלומיניום, שנרשם במכתבו מיום 1.7.20 (עמ' 66 נספח 5 לתצהיר ושאי), כי המפעל בבולגריה המייצג את האלומיניום סגר את שעריו למשך חודש ימים, בשל כך שרוב הפועלים הוכנסו לבידוד, ירון גראי נציג חב' קרמר ישראל ובנו בע"מ שביצעה עבודות חשמל, שרשם ב-1.7.20 כי "בתאריך יוני 2020 חל עיכוב באספקת החומרים ובעיה של כח אדם עקב משבר הקורונה וכתוצאה מכך הפרויקט התעכב גם כן" (נספח 5, עמ' 69). בחקירתו הוסיף כי "כל ציוד הגיע באיזה 4 חודשים איחור, משהו כזה" (פרו' עמ' 83 ש' 17). לא הוצג כל ביסוס התומך בעיכוב של ארבעה חודשים.

18. גם אילנה ארנון נציגת חב' עוצמת המיזוג בע"מ, הוציאה מכתב לבקשת קבלן הנתבעת, לאחר הגשת התביעה ולאחר שסירב לשלם להם הסכום המגיע. במכתב מיום 17.5.22 נרשם כי עקב מגפת הקורונה נוצר עיכוב באספקת הסחורה ובנוסף עובדים חלו בקורונה ולכן העבודה לא הסתיימה כמתוכנן והפרויקט התעכב. היא העידה שמדובר בפרויקט יחסית גדול שפרוש על שטח מאוד גדול, הם החלו ב-2019, לאחר פרוץ הקורונה ציוד שהוזמן מסין דרך "אלקטרה" התעכב, עובדים חלו, וגם "אנשים אחרים התעכבו באספקות שלהם", "אנחנו עובדים לפי קצב ההתקדמות"..."כל הזמן היינו באתר"..."אם אנחנו גם מגיעים והדירה לא מוכנה לעבודה ואני לא יכולה להרכיב את היחידות, האינסטלטור לא מגיע, לא עשה לי ניקוזים – עיכוב. החשמלאי לא עשה לי – עיכוב. הריצוף לא מוכן – עיכוב...זה עבודה אחד כרוך בשני" (פרו' עמ' 86), לכל דירה נכנסת חב' המיזוג 5-6 פעמים משלב השלד (הכנת תשתית), עובר לגמר טיח (התקנת יחידות הפנים) וכלה בשלב הצבע בדירה (להרכבת ה"גרילים" ובדיקת הפעלה) (פרו' עמ' 88).

19. בנוסף לעדויות צורפו הסכמים, נספחי שינויים ומסמכים נוספים, ביניהם דוחות כספיים של החברה כפי שהוגשו לבורסה, ובהם נרשם כי "להערכת החברה ונכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020, עסקי החברה ותוצאותיה לא הושפעו באופן מהותי מהתפשטות נגיף הקורונה", כך גם לגבי איתנותם הכלכלית של ספקי הקבוצה, לרבות קבלנים. עוד נכתב שם כי "לא התרחשו שינויים מהותיים בקצב ההתקדמות של הקמת פרויקטים מהותיים ומועדי השלמתם, ביחס למפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2019". (נספח אחרון במוצגי התובעים). הצהרה זו לא תואמת את הטענה של הנתבעת כי הקורונה עיכבה הבניה בארבעה חודשים, אלא אם ארבעה חודשים אינם נחשבים ל"שינוי מהותי", שיש לדווח לגביו. הנתבעת צרפה התכתבויות של התאחדות הקבלנים עם משרד האוצר ומשרד השיכון בנוגע לעיכובי הבניה עקב הקורונה. (נספחים 8-12 לתצהירו של דוד ברוכים, מסמך שצורף בעמ' 68 לנספחי קבלן המשנה הוצא מהתיק בשל אי התייצבות הספק גיל פלג מ"פלרו").

מהלך המשפט

20. בישיבה מקדמית מיום 25.10.22 הסכימו הצדדים להצעת ביהמ"ש, כי ככל שייפסק שעל הנתבעת לפצות מי מהתובעים בגין איחור במסירה, סכום הפיצוי הסטטוטורי ייגזר לפי ממוצע שווי שכירות חודשית שנקבעה בשתי חוות הדעת השמאיות של הצדדים (לכל דירה שכר דירה אחר הנע בין 7,150 ש"ח ל-9,350 ש"ח לחודש). מלבד שתי ישיבות מקדמיות, התקיימו עוד שלוש ישיבות הוכחות ולאחריהן סיכמו הצדדים בכתב. ב"כ התובעים התערב פעם אחר פעם בעת חקירת עדיו, בלא קבלת רשות מה שגרר לויכוחים בינו לבין ב"כ הנתבעת, לאי תמלול מדויק – פעמים רבות נרשם "מדברים ביחד", ולהערות חוזרות ונשנות מצד בית המשפט (ראו לדוגמא פרו' 1 עמ' 60 ופרו' 2 עמ' 26).

דיון והכרעה

נספחי השינויים בדירות ומשמעותם

21. בהתאם לחוזה המכר, רשאי הקונה לבקש שיבוצעו שינויים בדירתו (ס' 3.3). במידה ובקשתו אושרה יחולו סעיפים 3.3.1-3.3.9 וכן ייחתם נספח שינויים. בסעיף 3.3.6 להסכם המכר נרשם כך:

"בוצעו שינויים לבקשת הקונה ונגרם עקב כך עיכוב בעבודות הבניה, תהיה החברה רשאית לדחות את מסירת הנכס לקונה בתקופת זמן הנובעת באורח סביר מביצוע השינויים, כפי שזו תיקבע על ידי הקבלן ותאושר על ידי החברה, ולקונה לא תהיה כל טענה כלפי החברה ו/או כלפי הקבלן בקשר לכך....החברה תפעל כמיטב יכולתה על מנת לגרום לקבלן לצמצם ככל שהדבר ניתן, את העיכוב במועד המסירה הנובע מביצוע השינויים".

22. התובעים 1-9 ו-12-15 ביקשו שינויים והסכימו לאמור בנספח השינויים, למחיר ולימי העיכוב הצפויים. אצל תובעים 6-8 נרשמו 30 ימים, ואילו אצל כל היתר – 45 ימים. הקבלן ושאי העיד כי אדריכלית השינויים שהעסיק (רחל) ישבה עם הדיירים ובהתאם לשינויים, ולאחר התייעצות עם המהנדס שהעסיק היתה קובעת כמה ימים צריך "עוד 45 יום, או 60 יום או 90 יום או 10 ימים תלוי בהיקף העבודה" (פרו' 2, עמ' 120 ש' 27-ש' 1 בעמ' 121), וכי החברה לא היתה מעורבת בכך. בהמשך השיב: "אבל פה כולם היה 30, 45 זה לא חריג זה בדרך כלל מה שהיה בפרוייקט הזה" (שם בעמ' 121 ש' 27). אזכיר כי תובעת 1 העידה ש- 45 הימים שנקבעו היו לאחר מיקוח, בתחילה נרשם מספר גבוה יותר לא זכרה כמה "אולי 60", נחמני העיד כי אף הוא הצליח להפחית מ-45 ימים ל-30 ימים.

נספח השינויים אינו חוזה אחיד ואין בו תנאי מקפת

23. ב"כ התובעים טוען כי עצם הטופס הזהה וימי העיכוב האחידים 30 או 45 ימים, מלמדים על כך שמדובר בחוזה אחיד בעל תניה מקפחת, ולכן יש לבטלה. עוד טען כי הנתבעת לא הרימה הנטל לסתור אחת החזקות לכך שהתנאי הוא מקפת, החזקות המנויות בסעיפים 4(4) ו-4(6) בחוק החוזים האחידים תשמ"ג-1982.

טענה זו יש לדחות מהטעמים הבאים: ראשית, נספח השינויים חוזר על האמור בהסכם המכר (ס' 3.3.6) ולגביו לא נטען שמדובר בחוזה אחיד בעל תנאי מקפת. בנספח מאשרים הקונים בחתימתם:

"ידוע לנו ומוסכם עלינו כי בגין הזמנת השינויים דלעיל תהא החברה זכאית לדחות את מועד המסירה בתקופה נוספת של _____ ימי עבודה".

24. שנית, סעיף 3 לחוק החוזים האחידים קובע תנאי מקפת, כזה שמקנה "יתרון בלתי הוגן של הספק העלול להביא לידי קיפוח לקוחות". אין לקבלן ולחברה כל אינטרס לדחות את מועד מסירת הדירה, שכן ערבויות בנקאיות ותשלום אחרון של מאות אלפי שקלים מתעכבים באותה מידה, ובעקבות כך גם התשלומים לקבלני המשנה, לא מצאתי מה היתרון הבלתי הוגן שנספחי השינויים הקנו לנתבעת ואשר קיפח הלקוחות. זכות הבחירה היא של הקונה, והוא בהחלט יכול לבצע שינויים מאוחר לכניסתו לדירה, בוודאי כאשר מדובר בשינויים כמו הזזת נקודות חשמל או שינויים מינוריים אחרים, כפי שהגדירו אותם חלק מהתובעים, ואשר לא מונעים מגורים בדירה, אלא גורמים לאי נוחות זמנית של ימים בודדים, כהערכת מומחה מטעמם.

25. סעיף 4 לחוק החוזים האחידים מדגים באמצעות חזקות, מה מהווה תנאי מקפת באופן ברור, עד כדי כך, שעל הספק הנטל להוכיח את ההפך. החזקה המנויה בס"ק 4(4) לה מכוון ב"כ התובעים, מוגדרת כך:

"תנאי המקנה לספק זכות לקבוע או לשנות, על דעתו בלבד, ולאחר כריתת החוזה, מחיר או חיובים מהותיים אחרים המוטלים על הלקוח, זולת אם השינוי נובע מגורמים שאינם בשליטת הספק"

ושוב, הקונה אינו חייב לבצע שינויים בדירתו לפני מסירת הדירה, החברה בוודאי לא אכפה עליו זאת.

26. שלישית, לא מדובר במחיר או חיוב מהותי – בד"כ אלפי שקלים (רק מקרה של וונטהוך – 61,000 ₪), והם בטלים בשישים ביחס למחיר הדירה – 3.1 - 3.5 מיליון ₪.

רביעית, ס' 4(6) בחוק החוזים האחידים, המגדיר חזקת תנאי מקפת ככזה המגביל זכות העומדת ללקוח על פי דין, ממילא אינו חל, נוכח פסיקת בית המשפט העליון המאפשרת לרוכש להוכיח שאין יחס סביר בין השינויים שהוזמנו לבין הימים המקנים לחברה עיכוב במסירה, כפי שביקשו התובעים להוכיח באמצעות חוות דעתו של ההנדסאי רוני אלה.

ההלכה הפסוקה בעניין איחור עקב שינויים שביקשו הרוכשים לבצע בדירותיהם

27. **ברע"א 6605/15 שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ** (21.02.2016) קבע בית המשפט העליון כי לעיתים, הסכמה חוזית בדבר דחיית מועד מסירתה של דירה עקב בקשת הרוכש להתקשר בהסכם לעריכת שינויים, אינה אלא "תניית פטור" המוצגת או 'המתחפשת' לתניה שעניינה הסכמה על מועד מסירה חדש", ובכך יש כדי להוות התניה על הוראת סעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, סעיף קונגנטי שהתניה עליו מותרת רק לטובת הקונה, כאמור בסעיף 7א(א) לחוק. באותו מקרה החברה הקבלנית לא קבעה מועד מדויק למסירה, נרשם שהשינויים יחייבו עיכוב במסירה של לפחות 60 ימים, ולכן ההתניה לא התקבלה.

28. בניגוד לטענת הנתבעת, התובעים אינם מושתקים מלטעון כנגד הסכמתם לדחיית מועד המסירה עקב השינויים שביקשו, ברם, עליהם הוטל להוכיח שמדובר בתקופה שאינה הולמת את היקף השינויים המבוקשים על ידם. ראו ע"א (מחוזי ים) 27638-07-19 אזורים בנין (1965) בע"מ נ' פלד ואח' (19.3.2020), שאגב עסק באותה נתבעת ובשלב מוקדם יותר של אותו פרויקט ארזה, שם נאמרו הדברים הבאים:

"הסכמת הצדדים לדחיית מועד המסירה לתקופה של 'עד 13 שבועות' אינה מהווה תניית פטור המנוגדת לחוק המכר. מדובר בתנייה שעניינה הסכמה על מועד מסירה חדש, וככל שטענת המשיבים היתה כי הסכמה זו נכפתה עליהם וכי תקופת הדחייה לא נקבעה ביחס לשינויים הספציפיים שנתבקשו ואינה סבירה נוכח השינויים שנתבקשו, עליהם היה הוטל להוכיח את טענתם, ונטל זה לא הורם".

בכך בוטלה למעשה קביעת בימ"ש קמא, לפיה היה על הקבלן להוכיח את סבירות התקופה. בקשת רשות ערעור נדחתה (רע"א 3088/20).

29. מכאן נובע, כי יש לפרש את הסכמת התובעים בנספחי השינויים עליהם חתמו, כהסכמה עקרונית לכך שביצוע השינויים עלול לדחות מסירת הדירה במספר הימים המקסימאלי שנקבע בנספח השינויים, כאשר שמורה לתובעים, על פי ההלכה הפסוקה, האפשרות להוכיח כי אין הלימה בין המועדים שנקבעו לבין עבודות השינויים שבוצעו, טענה שיכולה להתיימר, אם לא יהיה בסופו של דבר איחור במועד המסירה החוזי המקורי, שעמד במקרה של התובעים בין שנה וחצי לשנתיים וחצי, ובתוספת 60 ימי חסד המוקנים לנתבעת בגין איחור מכל סיבה שהיא.

העדר הלימה בין השינויים למספר ימי העיכוב שנקבעו בנספחי השינויים

30. נשאלת השאלה, האם לגופם של השינויים המבוקשים על ידי התובעים, הוכח ברמה המספיקה למשפט האזרחי, כי אין הלימה בין הימים הנקובים בנספח לבין הימים הדרושים לביצוע השינויים, לרבות ימי ההיערכות והעיכובים שעלולים להתרחש בביצוע פעולות בניה שממתינות בטור, לביצוע השלב הקודם. לדעתי, התשובה לכך חיובית, אם כי לא בהפרש הקיצוני לו טענו התובעים, ואסביר;

31. מומחה התובעים כימת את הימים לפי מהות השינוי והזמן שלוקח לקבלן עצמאי פרטי לבצע עבודות השינויים בפועל, מבלי להתחשב בכך שגם קבלן פרטי לא מגיע למחרת היום שבו הוסכם עמו על ביצוע העבודות, וכי ישנו פרק זמן של הכנה ותיאום, על אחת כמה וכמה כאשר מדובר באותו קבלן משנה האחראי לבניית הדירות בפרויקט על פי התכנון המקורי, וכאשר ישנן עבודות בניה מקוריות שמבוצעות בטור ולא במקביל, ולכן תחילתן מותנה בסיום ביצוע עבודות מהשלב הקודם (כמו למשל ריצוף אחרי אינסטלציה, טיח וצבע אחרי תשתיות חשמל ומיזוג וכיו"ב). גם שינויים שהוזמנו כאשר שלד הבנין טרם הסתיים, כמו במקרה של פליקס (ראו טבלה בעמ' 8 בחוות דעתו של יובל מרקו), מצריכים ימי הכנה ותיאום, הנובעים גם מקבלת סחורה אחרת, מזו שסופקה על ידי החברה. הגיונם של דברים הוא, שעבודות המבוצעות באופן אחיד עשרות פעמים, אורכות פחות זמן מביצוע עבודה שמרכיביה השתנו, כמו ריצוף במרצפות גדולות מאלו שסיפקה החברה, או ביצוע שקעי חשמל לפי התכנית הסטנדרטית בהשוואה לתכנית השינויים.

32. מנגד, גם מומחה הנתבעת יובל מרקו הפריז מאוד בהערכתו לטובת מזמינת העבודה, כפי שהודגם לעיל ובסיכומי ב"כ התובעים. לא מצאתי כי המומחה התחשב בכך שעבודות מאותו סוג כמו עבודות חשמל וריצוף התבקשו על ידי שני רוכשים

באותו בנין כמו תובעים 1-2 ותובעים 7-8 שבקשותיהם נחתמו בשלב מוקדם ובהפרש של חודשיים זה מזה, כאשר בדברי ההסבר הוא מציין זאת כשיקול שעשוי לייעל ולקצר הזמנים. זאת ועוד, לגבי תובעים 7-8 (פליקס) ותובע 9 (וונטהוף), היות שהזמנים השינויים בטרם הסתיים השלד הקומתי, הרי שמהזמן שהוקצב לביצוע עבודות השינויים, היה צריך להפחית לפחות חלק מהזמן שהיה מיועד לביצוע העבודה המקורית שלא תבוצע בעקבות השינויים.

33. בדיעבד, אני מצרה על כך שלא מונה מומחה מטעם בית המשפט. בהעדר כזה, לאחר שהתעמקתי בשתי חוות הדעת וטיעוני הצדדים לגביהם, אני מוצאת לנכון לקבוע כי ימי העיכוב ההולמים עבודות השינויים, יעמדו על הממוצע בין חוות דעת מטעם התובעים לבין המועד הנקוב בנספח. בקביעה מראש של ימי העיכוב הצפויים עקב ביצוע השינויים, לא ניתן לדרוש דיוק ברמה של ימים בודדים, ולכן ביצעתי עיגול כלפי מעלה בקפיצות של 5 ימים. הפרש מקסימאלי של 4 ימים (עקב העיגול כלפי מעלה) בוודאי שאינו מביא להעדר הלימה או "תחפושת" לעקיפת חוק המכר (דירות). המיצוע והעיגול כלפי מעלה מקרבים את התוצאה לצודקת יותר כלפי שני הצדדים. לא יכולתי לבחור באחת מחוות הדעת, באשר שתיהן היו מוטות באופן בולט לטובת מזמין חוות הדעת. לא התחשבתי בימי העבודה שנקב מומחה הנתבעת ואשר עולים על פרק הזמן הנקוב בנספח השינויים, בשל חוסר הסבירות להערכה זו ומשום שממילא הנתבעת אמורה לספוג זאת, כיוון שהיא מחויבת למקסימום הנקוב בנספחי השינויים.

העיכוב נמדד בימי עבודה ולא בימי השבוע

34. בנספחי השינויים נרשם "ימי עבודה" ולא "ימים". גם ב"כ התובעים מסכים כי שבתות וחגים אינם באים במניין הימים. המחלוקת היא לגבי יום שישי. הנתבעת טענה כי לא עבדו בימי שישי ויומני העבודה שנמסרו במלואם לב"כ התובעים במסגרת גילוי מסמכים הוכיחו זאת. ב"כ התובעים שטען כנגד צירוף חלקי של יומני העבודה לראיות מטעם הנתבעת, לא הכחיש בסיכומי התשובה הטענה שכל יומני העבודה היו ברשותו, התעמקותו בהם לצורך חקירת מומחה הנתבעת, והעדר הצבעה על ימי עבודה בשישי, מלמדת אותי שיש לקבל טענה זו, ולכן כל חמישה ימי עיכוב ייחשבו לשבוע, וזאת לצורך בחינת האיחור הכולל במסירה והפיצוי הסטטוטורי המגיע לתובעים, הנגזר בדמי שכירות לכל ימי השבוע.

35. להלן סיכום ביניים של ימי העיכוב עקב עבודות השינויים שהוזמנו ע"י כל התובעים למעט תובעים 10-11 (אליהו) שלא ביקשו לשנות דבר, בעיגול כלפי מעלה:

תובעים 1-2 (אביטבול) - 30 ימי עבודה (10 ימים לעומת 45 ימים בנספח השינויים)

תובעים 3-5 (צרויה) - 30 ימי עבודה (9 ימים לעומת 45 ימים).

תובע 6 (נחמני) - 20 ימי עבודה (9 ימים לעומת 30 ימים)

תובעים 7-8 (פליקס) - 20 ימי עבודה (8 ימים לעומת 30 ימים)

תובע 9 (וונטהוף) - 30 ימי עבודה (14 ימים לעומת 45 ימים)

תובעים 12-13 (גולן) - 30 ימי עבודה (11 ימים לעומת 45 ובעיגול)

תובעים 14-15 (בנימין) - 30 ימי עבודה (8 לעומת 45 בנספח ועיגול כלפי מעלה). אזכיר כי ההתייחסות היא לנספח השינויים ולכן טעות המומחה בהתייחסו ל-30 מ' במקום 30 ס"מ אינה רלוונטית לחישוב. לא הוכח שגם רחל עזר מטעם הקבלן העריכה הימים בעקבות אותה טעות.

36. עינינו הרואות כי מדובר בהפרזה של 33% בהערכת כמות ימי העבודה הנדרשת לביצוע עבודות השינויים, בהתחשב במרכיבים שונים של שלבי העבודה ובעבודות עצמן. התובעים בסיכומיהם טענו להפרת סעיף 3.3.6 בהסכמי המכר, שם התחייבה הנתבעת לפעול "כמיטב יכולתה על מנת לגרום לקבלן לצמצם ככל שהדבר ניתן, את העיכוב במועד המסירה הנובע מביצוע השינויים". באופן כללי בישיבותיה מול הקבלן, כפי שתועדו וצורפו לראיותיה, עולה כי מפקחי הפרויקט האיצו בקבלן שיזדרז בביצוע העבודות לקראת המסירה, בלא התייחסות ספציפית לעבודות שינויים, בקביעת ימי העבודה הדרושים לביצוע השינויים, הייתה לקבלן אוטונומיה מלאה.

37. מסיכומי התובעים (ס' 13 לסיכומי התשובה) עולה הטענה כאילו די בכך שהוכיחו העדר הלימה באופן כללי כדי לבטל כליל את זכות הנתבעת לעיכוב בגין ביצוע עבודות השינויים. איני מקבלת טענה זו, מה עוד שאי הלימה בשיעור של 33% כפי שמצאתי לא מלמדת בהכרח על ניסיון הנתבעת לעקוף את חוק המכר (דירות), ולכן יש להתחשב בחישוב תקופת האיחור בימי העבודה שנמצאו סבירים בעיניי, בהתחשב בחוות דעת שני הצדדים.

38. אני דוחה את טענת הנתבעת, לפיה התובעים מנועים מלתבוע בגין ימי העיכוב, משום שחלקם אישרו שלא היו מגישים תביעה, לו היה מדובר בעיכוב הנובע מימים אלו בלבד. צד לחוזה יכול למחול על הפרה כזו או אחרת שנדמית לשולית, ברם בהגיע הפרה משמעותית יותר, הוא זכאי לעמוד על כל זכויותיו הנובעות מההסכם, אלא אם היה נטען לשיהוי והסתמכות על היתור, וזו אינה טענת הנתבעת. מפנה בעניין זה גם לאמור בסיכומי התשובה של התובעים.

39. הפיצוי יחושב לפי דמי שכירות חודשיים בתוספת 50%, עבור שמונת החודשים הראשונים, כאמור בסעיף 5א(א)(1) לחוק המכר(דירות) בנוסחו לפני תיקון 9 (ההסכמים נחתמו לפני 2022), התוספת של 25% החל מהחודש התשיעי לעיכוב אינה רלוונטית בענייננו. להלן חישוב הפיצוי;

תובעים 1-2 – אביטבול

40. הודיה אביטבול לא סירבה לקבל הדירה במועד שבו תואם עם הנתבעת, על אף הליקויים שנמצאו ותוקנו מאוחר יותר. המועד החוזי למסירת הדירה הוא 30.6.20, עליו יש להוסיף 30 ימי עיכוב בגין שינויים, שהם ששה שבועות (כולל ישישי שבת), כך שהמועד החוזי הנדחה הוא 15.8.20, מסירת הדירה התבצעה ביום 14.1.21, ומכאן שהאיחור במסירה עומד על 5 חודשים. ח' X ממוצע שכ"ד מוסכם (בין 8,000 ש"ח ל-9,200 ש"ח לחודש) X 1.5 (תוספת 50% בהתאם לסעיף 5א בנוסחו הקודם), סה"כ 43,000 ש"ח.

תובעים 10-11 – אליהו

41. ה"ה אליהו לא ביקשו שינויים בדירה. המועד החוזי למסירתה נקבע ליום 30.6.20, בפועל נמסרה הדירה ביום 27.12.20. בגין 6 חודשי איחור מגיע לתובעים לפי שכ"ד ממוצע (בין 6,500 ל-7,800 ש"ח) X 1.5, בסה"כ 42,900 ש"ח.

תובעים 12-13 – גולן

42. לה"ה גולן מגיע פיצוי המחושב מיום 30.6.20 בתוספת 30 ימי עבודה בגין שינויים (שהם ששה שבועות), דהיינו מועד מסירה חוזי מעודכן – 15.8.20, בפועל הדירה נמסרה ביום 27.12.20. בגין 4.5 חודשי איחור מגיע לתובעים לפי שכ"ד חודשי ממוצע (בין 6,500 ש"ח ל-8,500 ש"ח) X 1.5 ובסה"כ 50,625 ש"ח.

מחישוב הפיצוי יש להפחית את הימים בהם סירבו חלק מהדיירים לקבל הדירה בשל ליקויים שמצאו

43. לחברה קבלנית יש תקופת בדק שבה יכולה לתקן ליקויים שונים שהתגלו בבניה, ולכן אין הרוכש יכול להתנות מסירת הדירה בתיקון כל הליקויים שמצא, אלא אלו שמונעים מגורים ראויים, וכאלו לא הוכחו בפניי.

44. התובעים 3-5, 6, 9, 14-15 אישרו שסירבו לקבל הדירה במועד שהודע להם על ידי הנתבעת. משלא הוכיחו התובעים כי דירתם לא הייתה ראויה למגורים, במועד המסירה, הרי שיש לחשב את ימי הפיצוי המגיעים להם, מהמועד החוזי המוסכם המעודכן ועד ל-27.12.20 – המועד שבו יכלו לקבל את דירותיהם כמו התובעים האחרים שטופס 4 הוצא ב-17.12.20, אלא שסירבו. הדרישה של הנתבעת לחשב מיום קבלת טופס 4 נדחתה, משום שרק ביום זה או בסמוך לו הודיעה הנתבעת על קבלתו והצורך להסדיר תשלום אחרון, חיבור למונה חשמל וכו'.

45. מעלית בבנין אינה חלק מהגדרת "דירה" בחוק המכר (דירות) ולכן גם אם המעלית לא הופעלה ב-27.12.20 בבנין 13, כטענת פליקס (תובעים 7-8), הפיצוי הסטטוטורי בחוק המכר (דירות) לא חל על הרכוש המשותף. לא ידוע מתי הופעלה המעלית,

46. תובעים 3-5, 6 ו-9 (צרויה נחמני ווונטהוד) שדירותיהם ממוקמות בבנין 3 (שלב ג'), קיבלו הדירות מאוחר יותר, משום שטופס 4 הוצא רק ב-31.1.21. משסירבו התובעים לתאם מועד מוקדם יותר, ובהעדר דיירים אחרים באותו בנין שלא סירבו, אצא מנקודת הנחה כי יכלו לקבל הדירה 10 ימים לאחר הוצאת טופס 4 כפי שאירע עם התובעים בשלב ב', דהיינו – 10.2.21, דרישת הנתבעת לקבוע את מועד המסירה האפשרי ביום הוצאת טופס 5 נדחתה.

להלן חישוב הפיצוי של יתר התובעים;

תובעים 3-5 צרויה

47. מועד המסירה החוזי המקורי הוא – 30.6.20, על כך יש להוסיף 30 ימי עבודה שהם 42 ימים, לפיכך מועד מסירה חוזי מעודכן עומד על 10.8.20, מאז ועד מועד המסירה האפשרי מבחינת הנתבעת כפי שקבעתי לעיל (10.2.21), במקום (25.2.21), עברו ששה חודשים X שכ"ד חודשי ממוצע (בין 7,700 ₪ ל-9,800 ₪) X 1.5, ובסה"כ 78,750 ₪.

תובע 6 (נחמני)

48. על מועד המסירה החוזי המקורי – 30.8.20 יש להוסיף 20 ימי עבודה שהם 28 ימים, וכך המועד החוזי המעודכן עומד על 27.9.20. מהמועד החוזי המעודכן ועד ל-27.12.20 המועד שבו יכול היה לקבל הדירה, חלפו שלושה חודשים המזכים בפיצוי של 42,075 ₪ (3 ח' X שכ"ד (בין 8,500 ₪ ל-10,200 ₪) X 1.5 מקדם הפיצוי הסטטוטורי.

תובעים 7-8 (פליקס)

49. מועד המסירה בפועל ייחשב כ-27.12.20 (כיוון שהסירוב לקבל אינו רלוונטי לפיצוי). על המועד החוזי המקורי (30.6.20) יש להוסיף את ימי העיכוב שהוכרו, עקב בקשת השינויים (20 ימי עבודה שהם 28 ימים). מ-28.7.20 ועד 27.12.20 חלפו חמישה חודשים X שכ"ד ממוצע (בין 7,400 ₪ ל-9,400 ₪) X 1.5 = 63,000 ₪.

תובע 9 (וונטהוד)

50. על המועד המסירה המקורי (30.6.20) יש להוסיף 30 ימי עבודה בגין השינויים שהוזמנו, שהם 42 ימים. מ-11.8.20 המועד החוזי המעודכן ועד 10.2.21 (בנין 10 שלב ג') חלפו ארבעה חודשים X שכ"ד ממוצע (בין 8,600 ₪ ל-9,400 ₪) X 1.5 = 54,000 ₪.

תובעים 14-15 (בנימין)

51. על המועד המסירה המקורי (30.8.20) יש להוסיף 25 ימי עבודה שהם 35 ימים, ממועד ה-4.10.20 ועד 10.2.21 (בנין 8 שלב ג', טופס 4 ב-31.1.21) עד 27.12.20, שהם 4 ח' ו-10 ימים X 8,200 ₪ (לא הוגשה חו"ד מטעמו ולכן אני נסמכת על חו"ד הנתבעת בלבד, ללא עריכת ממוצע) X 1.5 = 53,300 ₪.

השאלה הבאה שתיבחן היא מה דינו של הפיצוי המגיע לתובעים, בהתחשב בטענת הנמתבעת כי הקורונה מהווה גורם עיכוב שלא היה בשליטת הנתבעת.

52. באופן כללי, סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970 – פטור בשל אונס או סיכול החוזה, קובע כך:

"(א) הייתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים"

ס' 18(ב) לחוק קובע כי גם במקרה של סיכול, רשאי בית המשפט בין היתר:

"לחייב את המפר בשיפוי הנפגע על ההוצאות הסבירות שהוציא ועל ההתחייבויות שהתחייב בהן באופן סביר לשם קיום החוזה, והכל אם נראה לבית המשפט צודק לעשות כן בנסיבות הענין ובמידה שנראה לו"

במלים אחרות, גם כאשר פטור המפר מתשלום פיצויים, רשאי בית המשפט לחייב אותו בשיפוי הנפגע על הוצאותיו הממשיות שהוכיח, אך לא יזכה למשל בפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק.

53. מגפת הקורונה צריכה להיות מסווגת ככוח עליון. מדובר בתופעה חריגה כלל עולמית ובלתי צפויה שהביאה לסגרים והגבלות תנועה, שלא הכרנו כמותם, גם לא בכל מלחמות ישראל.

יחד עם זאת, לא די בהכרה במגפת הקורונה כגורם מסכל, על הטוען זאת, להוכיח את הקשר הסיבתי בין הקורונה לבין הפרת החוזה על ידו, ובמקרה זה – בכמה זמן התעכבו עבודות הבניה בדירות התובעים, אך ורק בשל הקורונה ולא בשל גורמים אחרים, כמו עיכוב הקבלן בביצוע התחייבויותיו, עיכוב הרשות המקומית בביצוע עבודות פיתוח שהתחייבה להם, עיכוב גורמים במתן אישורים כמו טופס 4 וכיו"ב.

54. צוות בינמשרדי בראשות עו"ד ארז קמיניץ המשנה ליועמ"ש, המליץ למשרד הבינוי והשיכון ביום 23.6.20, כי יוכרו 60 ימים נוספים על ימי הגרייס (60 ימים) בשל הקורונה וכי יתוקן חוק המכר(דירות) כך שב-60 ימים אלו "לא תחול על הקבלן חובת תשלום של הרכיב העונשי שבפיצוי (50% משכר דירה של דירה דומה), וכן יחולק הנזק ביחס לרכיב הפיצוי ה"רגיל" (100% שכר דירה דומה) חצי חצי בין הקבלן לרוכש. באותה עת היה חשש מפני הצפה של בתי המשפט בתביעות. שר הבינוי והשיכון סבר שיש מקום לקבוע מכסת פטור של 40 ימים (מחצית מתקופת האיחור הממוצעת שחושבה באותה עת), וכי בשלב זה נכון שההמלצות יקבלו תוקף של עמדה ממשלתית, שהוא סמוך ובטוח כי תאומץ בהסכמה, ככל והדבר לא יקרה תיעשה בדיקה מחודשת. (עמ' 1239 במוצגי הנתבעת). בסופו של יום, רוכשים רבים התפשרו, ומכל מקום בתי המשפט לא הוצפו בתביעות, ואלו שתבעו נדונו לגופן. של הנסיבות. בדיווח החברה לבורסה נכון לתשעת החודשים הראשונים בשנת 2020, המעיטה החברה בהשפעת הקורונה על עמידת החברה בלוחות הזמנים, כאמור במסמך אותו צירפו התובעים בהסכמת ב"כ הנתבעת מיום 28.2.23.

בת"א (ב"ש) 31066-04-21 גדעון פנר משרד עורכי דין בע"מ נ' י. משעל ובניו יזמות בע"מ (24.11.22) ביהמ"ש הביע דעתו, לפיה אף שמסקנות הועדה הבין משרדית אינן דבר חקיקה מחייב, בהינתן שהועדה "בחנה עשרות מיזמי בניה ומצאה כי בפועל העיכובים עקב מגפת הקורונה עמדו על כ- 80 יום בממוצע, והציעה לחלק את התקופה בין שני הצדדים – הרי שאם קבלן יוכיח פגיעה קונקרטית בעבודה, כפי שהיה בענייננו, המלצת משרד השיכון עשויה לסייע להערכת אומדן של העיכוב שנגרם". באותו מקרה נקבע שהחברה הוכיחה עיכוב שלא היה תלוי בה של 40 ימים, ו-50 ימים נוספים של עיכוב בעטייה של החברה.

55. הוכחת הקשר הסיבתי בין הקורונה לאיחור במסירה, בהתעלם מגורמים רבים אחרים, אינה פשוטה ובמיוחד לא בפרויקט כה גדול כמו פרויקט מוצא.

"חוזים מורכבים דורשים ביצוע משימות רבות, חלקן בעת ובעונה אחת וחלקן בזו אחר זו. לעיתים נדרש תיאום לא רק בין משימותיו השונות של הקבלן, אלא גם בינו לבין פעולות שמבצעים קבלנים אחרים באותו פרויקט, לפניו, אחריו, ובמקביל לו. [...] בפרויקטים מורכבים מקובל להשתמש בלוח-זמנים מפורט, המאפשר תכנון, פיקוח ומעקב אחר התקדמות הפרויקט [...] לוח זמנים הוא סיכום פורמלי של הפעילויות המתוכננות, הסדר שלהן, הזמן הדרוש לכל אחת מהן, והתנאים הדרושים לביצוען. ככל שהפרויקט מורכב יותר, כן נדרש לוח זמנים מפורט ומתוחכם יותר. [...] בפרויקטים מורכבים מאוד מקובל לערוך לוחות זמנים המתארים לא רק את משך הזמן החזוי של כל משימה, מועדי התחלתה וסיומה, אלא גם את היחס בין המשימות. [...] מאחר שפרויקטים מורכבים עשויים לכלול מאות ואף אלפי משימות, שביניהן קיימים יחסי תלות מורכבים, עשויה הרשת להיות מסועפת ביותר. עריכת רשתות אלה, ביצוע החישובים הנדרשים עבורן ועדכוןן במהלך הפרויקט נעשים בידי מומחים לדבר ובסיוע מחשבים (פרופ' איל זמיר, חוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974 (תשנ"ה-1994), עמ' 250-252).

56. היו בתי משפט שמצאו לנכון להפחית מהפיצוי הסטטוטורי, גם כאשר לא הוכח העיכוב באופן מדויק.

ב"א (מחוזי חי') 58227-12-22 אופיר סולימן ו-41 אח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ (22.7.25). דובר בפרויקט של 139 דירות (מחיר למשתכן) בעיר מעלות שבצפון הארץ. מסירת הדירות התעכבה למשך 16 חודשים בממוצע. החברה טענה לסיכול מסיבות שונות כשהקורונה ביניהן. נקבע כי הקורונה אכן אירוע בלתי צפוי ברמה עולמית, ברם הנתבעת כשלה להוכיח השפעתה על מועד המסירה, בהינתן גורמים נוספים שאינם מוכרים ככוח עליון (כמו קריסת קבלן המשנה, עיכוב ע"י רשויות שונות ומלחמה). אף על פי כן הופחת מרכיב ה-50% הנוספים על שכר הדירה החדושי בפיצוי הסטטוטורי, למשך חודש אחד בלבד. בית המשפט ציטט בהסכמה את הדברים הבאים:

"...סעיף 5א(ג) לחוק המכר אינו מחייב תוצאה בינארית של הטלת מלוא הסיכון או הימנעות מהטלת מלוא הסיכון על כתפי הקבלן. לשון הסעיף, ותכליתו להשיג תוצאה צודקת ויעילה במערך היחסים שבין הקבלן למזמין בהתקיים נסיבה מעכבת שאינה בשליטת הקבלן, מאפשרים לחלק את הסיכון להתרחשות הנסיבה בין הצדדים, ומכאן לחלק ביניהם את הנזק שנגרם עקב הנסיבה המעכבת. חלוקת הסיכון יכולה להיעשות באופן שווה, או באופן יחסי בהתאם לחלק שראוי לייחס לכל אחד מהצדדים בהתאם למכלול הנסיבות (א' פורת, "חלוקת אחריות במקרים של סיכול חוזה" עיוני משפט טז (1991) 65).

57. את האפשרות להפחית מהפיצוי הסטטוטורי, מבלי לפגוע בפיצוי דמי השכירות הריאליים, כמנגנון לחלוקת הסיכון העלה קודם לפסק הדין הנ"ל, כב' השופט אמיר לוקשינסקי-גל בתא"מ (שלום פ"ת) 42039-06-16 (9.1.2020), המצוטט אף הוא בפרשת סולימאן הנ"ל, וכך כתב:

"[...] אפשר שבמצבים חריגים, שבהם האיחור במסירה נגרם עקב אירוע חיצוני שאינו קשור בקבלן, יינתן פטור מסוים לקבלן ביחס לאיחור במסירה. אולם, גם במקרים אלה נראה, כי אין הצדקה בהכרח לפטור את הקבלן ממלוא הסיכון להתרחשות הנסיבה המעכבת, ויתכן שיימצא מוצדק לחלק את הסיכון בין שני הצדדים. על בית המשפט להבטיח שרוכש הדירה לא ייפגע ממתן הפטור במידה העולה על הנדרש. [...] כך למשל, אפשר שיימצא מוצדק לחלק את הסיכון באופן שיישקף מתן פיצוי בגובה דמי השכירות החדושיים של הדירה הנמסרת באיחור, ללא התוספת של 50% או 25% הקבועים בחוק. באופן זה, הקבלן יזכה לפטור מסוים בגין האיחור במסירת הדירה אשר נגרם עקב נסיבה שמחוץ לטווח שליטתו ואחריותו; אולם מנגד, רוכש הדירה - אשר אף הוא אינו אחראי לנסיבה המעכבת - לא יישא בכל הנזק שנגרם עקב כך, ולא ייפגע במידה העולה על הנדרש, אלא יזכה לפיצוי אשר משקף את הנזק הבסיסי שנגרם לו בשל האיחור. [...] יש לשוב ולהדגיש שאפשרות זו של חלוקת הסיכון תקום רק בנסיבות שבהן עמד הקבלן בדרישה הראשונה של סעיף 5א(ג) לחוק, שלפיה הוא הוכיח כי האיחור אכן נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתו, ואין מדובר בחלוקת סיכון בכל מקרה שבו נגרם עיכוב כלשהו במסירה."

ראו גם רת"ק (מחוזי ב"ש) 14472-02-22 ליאם נחמיאס חברה לבנין בע"מ נ' נעים (16.4.2022), בימ"ש לתביעות קטנות הפחית 30% מהפיצוי שהגיע לרוכש הדירה וביהמ"ש המחוזי לא מצא מקום להתערב.

58. מנגד, ניתנו פסקי דין אחרים בהם, בהעדר הוכחה פרטנית של ימי העיכוב עקב הקורונה פוצו התובעים בפיצוי סטטוטורי מלא. ראו למשל ע"א (מחוזי ת"א) 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' יזילברמינץ ובנו בע"מ (30.6.24) (רע"א 39401-09-24 נדחתה). בע"א (מחוזי ת"א) 54677-03-24 אנגל ג'נרל דיבלפרס בע"מ נ' ימין (20/11/24) ביהמ"ש המחוזי ביטל את האומדן שביצע בימ"ש קמא, כאשר ניסה להפריד בין הקורונה לגורמי עיכוב אחרים, שם לא הוגשו יומני עבודה או חוות דעת.

59. הנתבעת הפנתה בסיכומיה לפסק דין שניתן בבימ"ש לתביעות קטנות, ת.ק. 29214-05-21 בר אל נ' אזורים בנין (1965) בע"מ (18.10.21), שם נדחתה תביעת הרוכש, לטענת הנתבעת משום שהתקבלה טענתה לעיכובים בשל הקורונה, ברם, באותו מקרה, העיכוב שחל היה של ימים בודדים מעבר ל-60 ימי החסד בהם רשאית החברה על פי ההסכם לדחות המסירה מכל סיבה שהיא, כשיתר ימי העיכוב נבעו מאי הסדרת התשלום האחרון על ידי הרוכש. יצוין כי מדובר בפרויקט אחר במוצא, במסגרת דיור למשתכן.

60. **ברת"ק (מרכז) 1346-12-22** אלמוג (כ.ד.א.י) בע"מ נ' גולדין (24.5.2023) נדון מקרה שבו בית משפט קמא קיבל את העיכוב בשל מגפת הקורונה רק לגבי 11 ימים בלבד בחודש מרץ 2020 בה הופסקה הפעילות כליל בשל סגר. החברה טענה כי גם עבודה שלא התנהלה כסדרה צריכה להיחשב. ביהמ"ש המחוזי שלא מצא מקום להתערב העיר :

"לא די בכך שהמבקשת תוכיח כי העבודה לא התנהלה כסדרה, על מנת ליתן לה ארכה לביצוע המסירה, אלא היה עליה להוסיף ולהוכיח, כי בנסיבות העניין, היעדר העמידה בלוחות הזמנים נבע ישירות ממשבר הקורונה, כמו גם את משך תקופת העיכוב שנבעה מאותו משבר." והוסיף:

"עיון בהתכתבויות וביומני העבודה שצורפו לתביעה המקורית, מלמד כי גם אם עולה מהם כי במקרים לא מעטים, היו חסרים פועלים או עובדים אחרים, לא ניתן ללמוד מהם כיצד השפיעו חסרים אלה בפועל על התקדמות העבודות, ומהו פרק הזמן בו יש לדחות את מועד המסירה המקורי, בהינתן אותם חסרים."

מהכלל אל הפרט

61. במקרה שלפניי, הנתבעת העידה את מנהלי הפרויקט, הקבלן והספקים. כולם העידו שחל עיכוב בהספקת עבודות או חומרים בשל הקורונה. יחד עם זאת, לא הובאה בפניי כל הוכחה שהקורונה גרמה לעיכוב בן ארבעה חודשים, ובוודאי שלא הוכח כי עיכוב בן ארבעה חודשים חל באופן זהה על כל המגרשים או הבניינים שבפרויקט. לשלב הבניה שבו הגיע הבנין בעת פרוץ הקורונה בוודאי יש משמעות. כדי להוכיח את משך העיכוב היה מקום להביא חוות דעת מומחה חיצוני שינתח את לוחות הזמנים. הנתבעת הציגה חוות דעת של מומחה ללוחות זמנים בפרויקט בניה, לצורך בחינת ימי העיכוב הנובעים מביצוע שינויים בדירות, ולא ביקשה ממנו לבחון את השפעת הקורונה על ביצוע העבודות בפועל. על אותו מומחה היה להציג מה הן העבודות שעוכבו והאם השפיעו בטור על עבודות נוספות. עבודות רבות מבוצעות במקביל ולכן לא נכון יהיה לסכם את כל ימי העיכוב.

62. מועד המסירה החוזי המעודכן של מרבית דירות התובעים עמד על 30.7.20 (לאחר שהוסף כחודש בגין שינויים). על הנתבעת היה להוכיח כי שלב הבניה בכל אחד מהבניינים שבו מצויות דירות התובעים, ב-15.3.20 (לפני פרוץ הקורונה בישראל) עמד בלוח הזמנים המקורי שהוכן על ידי החברה או הקבלן, ואם בכל מקרה חל עיכוב, היה מקום לקזזו מסך תקופת העיכוב, ולא להעמיס את כל תקופת העיכוב, על הקורונה.

63. לא זו אף זו, במסגרת בחינת העיכוב עקב קורונה, בהינתן שהנתבעת הינה יזם ולא קבלן, מן הראוי היה להתייחס גם למועד המסירה החוזי שנחתם בין הקבלן ושאחי לבין הנתבעת, ולאו דווקא למועד המופיע בחוזה הדיירים, זה האחרון רלוונטי

לבחינת הפיצוי, אך לא לבחינת עיכוב עקב כוח עליון. ההסכם בין הנתבעת לקבלן לא הוצג, וגם לא לוחות הזמנים המקוריים והמעודכנים שהגיש הקבלן לנתבעת. בסיכומי הדיון נרשם כי לוחות הזמנים לא אושרו, אך איפשרו לקבלן להמשיך ולנסות לעמוד במועדים החדשים שהתחייב להם, ובכל פעם דחה אותם בשבועיים עד חודש.

64. מתצהירי הנתבעת ומפסק דין שניתן בע"א (מחוזי ים) 27638-07-19 אזורי בנין (1965) בע"מ נ' פלד ואח' (19.3.2020), אותה נתבעת טענה כי איחורה במסירת הדירה, בפרויקט מוצא (שלב א'), בארבעה חודשים (לאחר ניכוי ימי העיכוב בשל שינויים שעמדו שם על 13 שבועות), משום שהמועצה האזורית כשלה במחויבותה בהתאם להסכם שצורף גם בתיק זה, לשפר את כביש "שבע אחיות", כדי שיוכל להכיל את תוספת האוכלוסייה בעקבות אכלוס הדיירים בפרויקט. בשלב א' כנראה המועצה התנתה את מתן טופס 4 בהשלמת כביש הגישה ולכן נטען לעיכוב. באותו פסק דין נדחתה טענה זו, כטענה המצדיקה פטור מתשלום פיצוי. גם כאן חזרה הנתבעת על טענה זו, הפעם כהשלכות הקורונה על גורמים אחרים. אם טענה זו רלוונטית גם לשלב ב' של הפרויקט, ונקבע השתק פלוגתא המחייב את הנתבעת, כי לא מדובר בגורם מסכל, הרי שלפנינו לפחות שני גורמים עיקריים שגרמו לעיכוב: האחד הוכר ככוח עליון והשני לא, שניהם נטען שגרמו לעיכוב של ארבעה חודשים, עיכוב שאמור להיות חופף ולא במצטבר, שהרי אין קשר בין העבודות בבניינים לעבודות בכביש. ברוכים העיד כי בסופו של יום נמסר טופס 4 לפני שעבודות הפיתוח בכביש הסתיימו, ב"כ הנתבעת מצביעה על דברים אלו בסיכומיה כאילו זו הראיה שלא הכביש עיכב. שינוי טענותיה בהתאם לצורך פועל לרעת הנתבעת, בוודאי כשהנטל להוכיח את משך העיכוב והגורם לו, מוטל עליה.

65. הקבלן ושאי העיד כי לפי לוח הזמנים המקורי, הייתה כוונה לסיים את הפרויקט עד דצמבר 2019 (פר' הוכחות 2 עמ' 119 ש' 21). למרבית הדיירים התחייבה הנתבעת למסור הדירה בחודש יוני 2020 (לפני שינויים ו-60 ימי חסד המוקנים לה בהסכם לאיחור מכל סיבה שהיא). מומחה הנתבעת העיר כי לוח הזמנים המקורי לא הגיוני. גם אם מדובר במועד קצר ושאפתני, מקדם הביטחון שלקחה הנתבעת בהתחייבותיה כלפי הדיירים, לכאורה אמור היה להספיק כדי לעמוד בהתחייבותה. הקבלן העיד כי בתחילת חודש מרץ 2020 החל לעבוד בפרויקט הבניה של הנתבעת בשוהם, "ממש בקורונה" (עמ' 120 ש' 3). האם המשאבים שהופנו לשם יכלו לסייע בקיצור הזמנים בפרויקט הנוכחי? יתכן. היות שמדובר בפרויקט של הנתבעת, תחילת עבודתו שם, בוודאי היה על דעתה.

66. לסיכום סוגיה זו, אני מוצאת לקבוע כי מגפת הקורונה גרמה לעיכובים בבניה בכלל (כפי שמצאה הועדה הבינמשרדית) ובפרויקט הנתבעת בפרט, אלא שמשך הזמן המדויק, ללא הפרעות הספקים ובעלי העניין אצל הנתבעת, לא חולץ מתוך סך העיכוב שנגרם גם מגורמים שונים שאינם מהווים כוח עליון. בנתונים שהוצגו בפניי, ובהעדר חוות דעת מומחה, ספק אם ראוי שאפסוק לפי אומדן, ולכן אני דוחה את טענת הנתבעת בסוגיה זו.

67. סעיף 18(ב) לחוק החוזים (תרופות), המאפשר באופן כללי במקרה שהוכר ככוח עליון, פיצוי חלקי של נזקי הנפגע, אם ייראה לבית המשפט צודק, נדמה שאינו רלוונטי בעת מוגשת תביעה ללא הוכחת נזק, בהסתמך על סעיף 5 א' לחוק המכר (דירות). לא כך היה קורה, לו התביעה היתה מוגשת בהתאם לנזקים שנגרמו בפועל לכל תובע. מכל מקום, בהעדר הלכה מחייבת, לא מצאתי לנכון להפחית הפיצוי הסטטוטורי המגיע לתובעים, בהתאם לסעיף 5 לחוק המכר (דירות).

עוגמת נפש

68. ככלל, מי שתובע פיצוי סטטוטורי שאינו מותנה בהוכחת נזק בפועל, אינו יכול לתבוע במצטבר גם פיצוי מוכח ובכלל זה עוגמת נפש, אלא כעילות חלופיות (ס' 7 לחוק המכר (דירות), או אם מדובר בראשי נזק נפרדים. דומה הדבר לפיצוי מוסכם ללא הוכחת נזק, לעומת פיצוי בגין נזקים מוכחים שנגרמו לניפר בעקבות הפרה יסודית של ההסכם על ידי המפר. ב"כ התובעים אינו כופר בכך, אך טען שמדובר בפיצוי הנובע מ"התנהלות הנתבעת". ההפרדה המלאכותית בין הפיצוי בגין האיחור לבין התנהלות הנתבעת בהקשר זה לא תסכון, ובעיניי מדובר באותה התחייבות חוזית שהופרה. לא זו אף זו, יש הסוברים כי התוספת של 50% לדמי השכירות בגין שמונת החודשים הראשונים ושל 25% ליתרת התקופה מגלמת נזקים נלווים (ראו תא(מחוזי חי') 58227-12-22 סולימן הנ"ל ות"א(שלום ראשל"צ) 14461-05-17 נג'ר נ' רום-רימון נכסים ובנין בע"מ (12.2.2020), ויש הסוברים שמדובר בפיצוי עונשי (ראו דו"ח הועדה הבינמשרדית). בין אם מדובר בפיצוי עונשי שמטרתו להרתיע את החברה הקבלנית, ובין אם מדובר למעשה בפיצוי שאמור לכלול את נזקיהם הצפויים והסבירים של הדיירים, לרבות עוגמת נפש, כמו בפיצוי מוסכם, אין מקום לפסוק את שניהם במצטבר.

סוף דבר

69. קבעתי כי השינויים שביקשו התובעים לבצע בדירתם, הקנו זכות לנתבעת לאחר במסירה, בהיקף של כשני שליש מההיקף שנקבע בנספחי השינויים, וכי מנין הימים נעשה לפי ימי עבודה ולא ימות השבוע.

70. קבעתי כי הקורונה היא כוח עליון שגרם לעיכוב מסוים בביצוע העבודות. אך בהעדר חוות דעת והוכחה מדויקת של משך העיכוב, טענה זו של הנתבעת נדחתה.

עוד קבעתי כי עוגמת הנפש שנגרמה לצדדים, נבעה מהאיחור כשלעצמו והטרחת שנגרמה לתובעים במציאת פתרונות דיור חלופיים לתקופה בלתי ידועה מראש, ולא מהפרת רכיב אחר בהסכם שבין הצדדים, לפיכך הפיצוי הסטטוטורי שנבחר על ידי התובעים מונע פיצוי נוסף, בגין אותה התחייבות שהופרה.

71. אשר על כן אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים הבאים, שחישובם פורט בעמ' 13-15 לעיל:

לתובעים 1-2 ביחד ולחוד – 43,000 ₪.

לתובעים 3-5 ביחד ולחוד – 78,750 ₪

לתובע 6 – 42,075 ₪

לתובעים 7-8 ביחד ולחוד – 63,000 ₪.

לתובע 9 – 54,000 ₪

לתובעים 10-11 – 42,900 ₪.

לתובעים 12-13 – 50,625 ₪

לתובעים 14-15 – 53,300 ₪.

סה"כ 427,650 ₪.

כל סכום המגיע לתובעים יישא ריבית שקלית מתום כל חודש עיכוב ועד התשלום בפועל.

הוצאות משפט

72. בנוסף, אני מחייבת הנתבעת לשאת בתשלום הוצאות משפט של התובעים, ביחד ולחוד, בסכומים הבאים: **אגרת בית משפט בסך 23,611 ₪** בצרוף ריבית שקלית ממועד תשלום כל חלק של אגרה ועד התשלום בפועל, החזר שכר טרחה ששולם לשני המומחים מטעם התובעים, בהתאם לאסמכתא שתתקבל בתוך 7 ימים מיום קבלת פסק הדין. סכום זה יישא ריבית שקלית מיום התשלום למומחה ועד התשלום בפועל. בהעדר אסמכתא ייפסק סך כולל של 10,000 ₪ בגין שתי חוות הדעת, בצרוף ריבית שקלית מהיום ועד התשלום בפועל).

73. בנוסף, אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעים ביחד ולחוד שכר טרחת עורך דין בסך כולל של 29,000 ₪ (תואם לתעריף המינימאלי המומלץ ולא יותר מכך, אף שהושקעה עבודה משפטית משמעותית, וזאת בשל ההתנהלות במועד ההוכחות, כמוזכר בפתח פסק הדין). הסכום הנ"ל יישא ריבית שקלית מהיום ועד התשלום בפועל.



מרים קסלסי, שופטת בכירה

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.