



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

לפני כבוד השופטת אספרנצה אלון

התובעים

אופיר סולימן ת.ז. 060160975 ו-41 אח'
כולם ע"י ב"כ עו"ד ליאור לוי ואח'

נגד

הנתבעת

ורדים השקעות ונכסים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד נועם בר דוד ו/או מעיין חדש ואח'
ממשרד עוה"ד סלומון, ליפשיץ, יוסי לוי ושות'

פסק דין

- 1
- 2 1. לפני תובענה לפיצויים בגין איחור במסירת דירה מחברה יזמית בהתאם לסעיף 5א לחוק
- 3 המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר (דירות)") וכן לפיצויים שאינם ממוניים בגין
- 4 עוגמת נפש בגין הפרות חוזיות נוספות והעברת מועדי מסירה "פיקטיביים". במוקד המחלוקת
- 5 ניצבת השאלה האם נבע האיחור במסירת הדירות בשל מגפת הקורונה, מלחמת "חרבות ברזל",
- 6 קריסה כלכלית של הקבלן ומחדלים מצד הרשות המקומית, וככל שהתשובה לכך חיובית, האם
- 7 זכאית החברה הקבלנית לפטור מתשלום הפיצוי הסטוטורי הקבוע בסעיף 5א(ג) לחוק המכר
- 8 (דירות).
- 9
- 10 2. ברקע אציין כי הנתבעת, חברת "ורדים השקעות ונכסים בע"מ" (להלן: "חברת ורדים")
- 11 הינה חברה יזמית, אשר זכתה במכרז מס' צפ/253/2017, לבניית 139 יחידות דיור בעיר מעלות.
- 12 התובעים רכשו מחברת ורדים דירות, אשר חלקן שווקו ונמכרו במסגרת מסלול "מחיר למשתכן"
- 13 וחלקן במסגרת "השוק החופשי", בפרויקט מגורים "ורדים באגס", שנבנה במקרקעין הידועים
- 14 כגוש 18407 חלק מחלקה 34, גוש 18428 חלק מחלקה 1-4, 13, 14, גוש 19112 חלקה 1, גוש 19892
- 15 חלקה 1, מגרשים 200-208, 211, 215, בעיר מעלות (להלן: "הפרויקט").
- 16
- 17 3. ביום 27.12.2022 הוגש כתב התביעה המקורי. כתב התביעה המקורי כלל 65 תובעים וסך
- 18 התביעה (סעד מבוקש) עמד על סך של 2,667,950 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. ביום 05.07.2023
- 19 הוגש כתב תביעה מתוקן, אשר כלל 88 תובעים וסך התביעה (סעד מבוקש) עמד על סך של 4,748,444
- 20 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. ביום 27.08.2023 ניתן תוקף להסכם פשרה בין הנתבעת לבין 44
- 21 תובעים, ומכאן שהתביעה נמחקה ביחס ל-44 תובעים אלה (ביום 20.09.2023 התביעה ביחס ל-44
- 22 תובעים אלה נדחתה). ביום 27.09.2023 הוגש כתב תביעה מתוקן, אשר כלל 46 תובעים וסך התביעה
- 23 (סעד מבוקש) עמד על סך של 2,755,583 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית. ביום 13.10.2024 ניתן
- 24 תוקף להסכם פשרה בין הנתבעת לבין 4 תובעים. כיום מדובר בתביעה של 42 תובעים.
- 25





בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

תמצית טענות התובעים

4. עניינה של תובענה זו הינה בנוגע לזכותם של התובעים, רובם זוגות צעירים אשר זו היא להם הדירה הראשונה שרכשו בחייהם, לקבל פיצוי מחברת ורדים בגין איחור מסירת דירותיהם כקבוע בהסכמי המכר. על אף התחייבותה של חברת ורדים לפצות את התובעים בגין איחור במסירת הדירות, החל מהיום הראשון לאיחור במידה והאיחור יהיה מעל 60 ימים, החברה מיאנה וממאנת לשלם לתובעים את הפיצוי המגיע להם בשל טענות "שונות ומשונות".

5. רק בחודש דצמבר 2021 עדכנה חברת ורדים כי ייתכנו עיכובים במועדי המסירה של הדירות או חלקן, ולאחר ארבעה חודשים נוספים הודיעה שיחול עיכוב משמעותי במסירת הדירות. בהתנהלותה זו הפרה חברת ורדים את המוטל עליה בהסכמי המכר וכן החוק, הקובע כי חובתה להודיע ולעדכן על עיכובים ואיחורים בסמוך לאחר שנודע לה על הצורך לדחות את מועד המסירה.

6. בנוסף לפיצוי בגין איחור במסירת הדירות, אשר הינו פיצוי סטטוטורי, דורשים התובעים לקבל פיצוי בגין נזק לא ממוני שבא לידי ביטוי בעוגמת נפשם, שכן חברת ורדים המציאה לתובעים מועדי מסירה פיקטיביים, אשר גרמו להם לשנות את התנהלותם שוב ושוב, ובכך פגע באינטרס ההסתמכות והציפייה לקבל את דירתם במועד החוזי הקבוע, לחלופין במועד הפיקטיבי שנמסר. התובעים הבהירו כי המשמעות של איחור במועד מסירת הדירות פגע בהם קשות, לא רק בהיבט הכלכלי אשר בא לידי ביטוי באילוץ תשלום של דמי שכירות במקביל לתשלומי המשכנתא, אלא גם בהיבטים נוספים כגון רישום למסגרות חינוך, מקומות עבודה, אפשרויות להיערך בהתאם וכיו"ב. חלק מהדירות שנמסרו לתובעים, נמסרו כשהן אינן ראויות למגורים, חלקן בהיעדר חיבור לחשמל, חלקן ללא מטבח, לחלופין עם ליקויים משמעותיים ביותר אשר לא ניתן היה לגור בהן.

7. חברת ורדים לא הצליחה לעמוד בנטל ההוכחה המוטל על כתפייה, לעניין טענותיה שהעיכוב במסירת הדירות לתובעים אירע בשל משבר הקורונה, מלחמת "חרבות ברזל", קריסתה ונטישתה של החברה הקבלנית והמחדלים שאירעו מצד הרשות המקומית מעלות תרשימא. כלל הטענות לעיל בנוגע לגורמים ולנסיבות העיכוב במסירת הדירות, נטענו בעלמא, ללא כל הוכחה או אסמכתא.

תמצית טענות חברת ורדים

8. התובענה כפי שהוגשה, מופרכת ומנופחת יתר על המידה. התובעים מתעלמים ומתנערים לחלוטין מהאירועים החריגים ויוצאי הדופן שפקדו את חברת ורדים והפרויקט במפתיע.

9. משבר הקורונה - בסוף חודש פברואר 2020 פרצה מגפת הקורונה אשר "טרפה את הקלפים". ממשלת ישראל הטילה הגבלות על המשק, קבעה הנחיות שהשתנו מעת לעת, הטילה הגבלות ביחס לחופש התנועה, קבעה חובת בידוד וסגרים, שכל אלה הובילו למשבר לאומי ממשי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

1 במשק כולו ובענף הבניה. ממשלת ישראל הורתה על שלושה סגרים הרמטיים שאסרו על קיום כל
2 פעילות שאינה חיונית בין החודשים מרץ-מאי 2020, ספטמבר-אוקטובר 2020 וכן דצמבר-פברואר
3 2021-2020. ההשפעה על ענף הבניה והפרויקט בפרט היו מיידיות והרסניות, הבידודים וההגבלות
4 מנעו מעשרות גורמים שפעילותם הייתה נחוצה והכרחית לצורך קידום הפרויקט להתייצב
5 לעבודתם, כמו כן נפגעה אספקת הציוד והחומרים לאתר הפרויקט מקבלנים וספקים שערכו גם
6 כן את התקדמות הפרויקט. האירועים האמורים השליכו בפועל ובאופן ישיר על לוחות הזמנים של
7 הפרויקט ושיבשו לחלוטין את רציפות העבודה ללא היכר, ומבלי שלחברת ורדים הייתה כל יכולת
8 לשלוט על כך ולצפות זאת.

9
10 10. מלחמת "חרבות ברזל" – מלחמת חרבות ברזל שפרצה באוקטובר 2023 ועודנה נמשכת,
11 הינה מלחמה שאף גורם במדינה לא יכול היה לחזותה, שכן האירועים הקשים שפקדו את המדינה
12 הפתיעו את כלל הגורמים, לרבות הצבא, השב"כ, המוסד ושאר מוסדות המדינה. לא ניתן לקבוע כי
13 חברת ורדים יכולה או צריכה הייתה לצפות את המלחמה האמורה. לא ניתן להתעלם מהמצב
14 הקשה ששרר במדינה ובפרט בצפון הארץ, לרבות מטחי הרקטות והלחימה מול חיזבאללה, דבר
15 שפגע קשות בניהול וקידום פרויקט הבניה. אציין במעמד זה כי טענות אלה של חברת ורדים נטענו
16 אך בסיכומיה ולא בכתב הגנתה, שכן זו הודיעה לבית המשפט בימים 26.09.2023 וכן 08.10.2023
17 כי היא מסתמכת על כתב הגנתה המקורי שהגישה ביום 01.03.2023, טרם פריצתה של מלחמת
18 חרבות ברזל.

19
20 11. קריסתה ונטישתה של החברה הקבלנית – החברה קבלנית עמה התקשרה חברת ורדים
21 אשר הציגה עצמה כחברה מנוסה, מיומנת ומקצועית היכולה ליטול על עצמה את מלוא האחריות
22 לביצוע פרויקט הבניה מתחילתו ועד סופו, היא חברת "כהן יעקב - עבודות הנדסה, בניין ופיתוח
23 בע"מ" (להלן: "החברה הקבלנית"), שקעה בחובות כלכליים כבדים, נטשה את הפרויקט באופן
24 פתאומי, וכיום נמצאת בהליכי חדלות פירעון תוך שהיא שקועה בחובות הנאמדים בהיקפים של
25 עשרות מיליוני ₪. כתוצאה מכך, השתמטה החברה הקבלית מהעברת תשלומים שטופים ומחויבים
26 לספקים, התנהלות אשר גרמה להפסקת פעילות הבניה ולעיכובים נוספים בפרויקט. על אף האמור,
27 חברת ורדים "שינסה מותניה" והחלה לפעול במרץ, תוך גיוס פתרונות שונים לצורך איתור קבלן
28 חלופי, תוך שהיא משלמת עלויות נוספות וניכרות שלא נדרשה לשאת בהן מלכתחילה, והכל רק כדי
29 להציל את הפרויקט, כך שעל אף כל הקושי והתרחשויות האירועים, אותם לא צפתה ולא יכלה
30 לצפות, יקבלו התובעים את דירותיהם כמובטח ובסטנדרט בנייה מצויים.

31
32 12. מחדלים מצד הרשות המקומית מעלות תרשיחא – חרף פניות רבות לרשות המקומית
33 עיריית מעלות תרשיחא, זו טרם פעלה בכלל התשתיות המרכזיות הקשורות לפרויקט, אשר
34 נמצאות ללא עוררין באחריותה, לרבות תשתיות ביוב, תשתיות המים, אינסטלציה, הקמת מדרכות
35 בהתאם לתקני בטיחות וכיו"ב. בנוסף, קיימת הצפה חוזרת ונשנית בחדר הטרנספורמציה של



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

הבניינים בפרויקט, המונע הלכה למעשה מחברת החשמל ובזק לחבר הדירות לתשתיות. בנוסף, קיימות בעיות חריגות ביותר של סתימת בטון בביבים הציבוריים בשכונה, וכתוצאה מכך לא יכול תאגיד המים המקומי לחבר את הבניינים לחיבורי המים כנדרש, וחברת וורדים אינה יכולה להוציא "טופס 4" על מנת לאכלס את הפרויקט. חברת ורדים פעלה משך חודשים ארוכים מול הרשות המקומית, ועל אף פניות רבות, הרשות המקומית גוררת רגליים בנושא ובכך גורמת לעיכוב המדובר במסירת הדירות.

13. הוראות הסכמי המכר קובעות מפורשות, כי ככל שיחול עיכוב במסירת הדירה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בה, ושאינן לה כל שליטה עליהם, יידחה מועד המסירה של הדירות בתקופת זמן המתחייבת מכך בהתאם, ובמקרה זה אף יידחה התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. בנוסף לקבוע בהסכמי המכר, מתקיימות אף הנסיבות בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן: "**חוק החוזים (תרופות)**").

14. חברת ורדים הבהירה וציינה כי מעולם לא זלזלה בתובעים, וכי מתחילתו של הפרויקט עשתה כל מאמץ לסיימו באופן מלא ושלם, במועדים הנקובים בהסכמי המכר. על אף האמור, שילוב האירועים הקיצוני והנדיר, כאמור לעיל, הם אלו שגרמו לעיכובים המשמעותיים, אשר מטבע הדברים, הביאו בשרשור, גם לעיכוב במסירת הדירות. נוכח כל האמור, אין מקום להטיל על חברת ורדים את כל האחריות בגין האיחור במסירה, מקום שזו לא התרשלה ולא הפרה התחייבויותיה.

דין והכרעה

15. אין מחלוקת כי חברת ורדים איחור משמעותי – בממוצע של 16 חודשים – במסירת הדירות נשוא התובענה. למועד מסירת הדירה במועד שנקבע בחוזה קיימת חשיבות מיוחדת, שכן איחור בקבלת הדירה מותיר את הרוכש ללא פתרון דיור, גורם לו לנזקים כלכליים ומותירו במצוקה ובחוסר ודאות (עיינו רע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (נבו 21.2.2016) להלן: "**עניין שמש**"), ת"א (מחוזי חי') 23838-09-19 בונה הצפון חברה קבלני בנין בעכו בע"מ נ' חברה חשמל בע"מ (נבו 27.3.2022) (להלן: "**עניין בונה הצפון**").

16. כאמור, המסגרת הנורמטיבית בה עסקינן, סבה סביב סעיף 5א לחוק המכר (דירות), הנושא כותרת "**פיצוי בשל איחור במסירה**".

נוסח הסעיף המדובר (5א), עת חתמו הצדדים על הסכמי המכר, הינו כדלקמן:

5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

- (1). סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;
- (2). סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

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

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

17. סעיף 5א לחוק המכר (דירות) כולל הוראת סיכול מיוחדת, המצויה בסעיף 5א(ג), המאפשרת לפטור את הקבלן מחובת תשלום הפיצוי הסטטוטורי. בהתאם לסעיף חוק המכר (דירות) המדובר, הצדדים רשאים להסכים כי הפיצוי הסטטוטורי לא יחול "על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו". "סעיף זה מלמדנו כי הנושא בנטל הראיה והשכנוע בתיק המשפטי שבפניי הינו היזם, הנתבע, זאת להבדיל ממרבית המקרים בהם הנושא בנטלים אלה הינו התובע", וכן: "הקבלן המבקש להיבנות מהוראת הסיכול המיוחדת נדרש להוכיח כי האיחור נגרם כתוצאה מנסיבות מעכבות, שאינן בשליטתו, וכי הסיכון להתרחשות הנסיבות האמורות ותוצאותיהן, אינו מוטל עליו" (עניין בונה הצפון).

18. אבהיר כבר עתה כי טענת חברת ורדים שקמה לה הגנה מכוח סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות), נדחית. חוק המכר (דירות) הינו חוק ספציפי וייעודי. סעיף 5א(ג) לחוק זה, כנוסחו כפי שהיה ביום החתימה על הסכמי המכר. סעיף זה שונה בתיקון מס' 9 (תשפ"ב-2022), כך שכיום, בניגוד למועד החתימה, הוא כולל בחובו התייחסות לסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות) (עיינו סעיף 5א(ג)(2) לחוק המכר (דירות) כנוסחו היום). מן ההן ניתן ללמוד על הלאו, ומכאן טענת הגנה זו נדחית על ידי.

19. עתה אבחן את הסעיפים הרלוונטיים לענייננו בהסכמי המכר שנחתמו עם התובעים במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן", והן ביחס להסכמי המכר שנחתמו עם התובעים במסגרת "השוק החופשי":



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

סעיף 7.16 הינו הסעיף הרלוונטי להסכמי המכר ששווקו ונמכרו במסגרת תוכנית מחיר למשתכן:

7.16. הודע לקונה כי אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים במוכר ושאינו למוכר שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון, לרבות מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת המוכר, צווים ממשלתיים או עירוניים, ובלבד שלא הוצאו באשמת המוכר, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה, בהתאם ללוח התשלומים. המוכר ינקוט באמצעים סבירים על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הנכס. (להלן: "נסיבות מצדיקות / כוח עליון"). למען הסר ספק, יובהר כי דחיית מועד המסירה כאמור בסעיף זה לא תחול לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליו לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

סעיפים 7.17-7.18 הינם הסעיפים הרלוונטיים להסכמי המכר ששווקו ונמכרו במסגרת "השוק החופשי":

7.17. על אף האמור לעיל הובהר לקונה שהמועד בו מתחייב המוכר להשלים את בנית הדירה הינו מועד מתוכנן, וכי יחד עם זאת, בשל נסיבות החיים ותנאי המשק בישראל, עלולים להיווצר עיכובים בבניה ובביצוע עבודות הפיתוח אשר יגרמו לפיגור בהשלמת בניית הדירה וממילא יגרמו לדחיית מועד המסירה. עיכוב כאמור יכול שיהא בשל נסיבות שאף שהמוכר יכול לצפותן אין לו שליטה עליהן ו/או לא ידע עליהן והיזם עשה מאמצים סבירים למרות העיכוב לעמוד בהתחייבות למסור את הדירה במועד (להלן: "נסיבות מצדיקות" ו/או "כוח עליון"). במקרים שכאלה ידחה מועד השלמת הדירה באורך התקופה בה לא התנהלה העבודה באופן ומסודר בתוספת זמן סביר להתארגנות.

7.18. נסיבות מצדיקות, תהיינה, בין היתר, הוראת כל חוק, תקנה או צו של הממשלה או של הרשות או של ערכאה שיפוטית שבגינן נגרם עיכוב ובלבד שהוראות תקנות צווים אלה לא הוצאו באשמת המוכר, השבתות כלל ארציות בענף הבניה או בענף שיש לו השפעה על ענף זה, מזג אוויר חריג כגון ריבוי גשמים, מחסור כלל ארצי בחומרים או פועלים, סגר, מצב חירום רחב היקף כלשהו, מלחמה, פעולות איבה, עיכובים בהשלמת התשתיות ועבודות הפיתוח המבוצעות על ידי רשויות אחרות כלשהן, לרבות חברות ממשלתיות, הרשות המקומית, חברת חשמל, בזק וחברת הגז, גילוי עתיקות או אתר קבורה, או מי מטעמן ובלבד שעיכובים אלה לא נגרמו באשמת המוכר, והכל, אך ורק אם אינן בשליטת המוכר חרף השקעת אמצעים סבירים על מנת למונעם ו/או לצמצם את השפעתם הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על המוכר, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

20. חברת ורדים נטלה על עצמה לבנות יחידות דיור רבות. מדובר במשימה המחייבת ידע מקצועי רב, והכוללת בחובה עבודה בסביבה עם תנאים משתנים רבים, לרבות עובדי מנהלה, עובדי שטח ופועלי בנייה, ספקים, נותני שירותים שונים, קבלני משנה, ציוד הנדסי, חומרי גלם, אישורים, עבודה מול רשויות שונות, וכן סיכונים שונים מבית ומחוץ.

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 בין לבין



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

פעולות שמבצעים קבלנים אחרים באותו פרויקט, לפניו, אחריו, ובמקביל לו. [...] בפרוייקטים מורכבים מקובל להשתמש בלוח-זמנים מפורט, המאפשר תכנון, פיקוח ומעקב אחר התקדמות הפרוייקט [...] לוח זמנים הוא סיכום פורמלי של הפעילויות המתוכננות, הסדר שלהן, הזמן הדרוש לכל אחת מהן, והתנאים הדרושים לביצוען. ככל שהפרוייקט מורכב יותר, כן נדרש לוח זמנים מפורט ומתוחכם יותר. [...] בפרוייקטים 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 שפרוייקטים מורכבים עשויים לכלול מאות ואף אלפי משימות, שביניהן קיימים יחסי תלות מורכבים, עשויה הרשת להיות מסועפת ביותר. עריכת רשתות אלה, ביצוע החישובים הנדרשים עבורן ועדכון במהלך הפרוייקט נעשים בידי מומחים לדבר ובסיוע מחשבים (פרופ' איל זמיר, חוק חוזה קבלנות, תשל"ד-1974 (תשנ"ה-1994), עמ' 250-252).

כן ראו תא"מ (שלום פ"ת) 42039-06-16 פלסים חברה לפיתוח ובנין בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראש העין (נבו 9.1.2020); (ת"א (שלום פ"ת) 24143-12-14 יהודית קאניאס נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ (נבו 20.6.2018); רע"א 9172/17 בולווארד נדל"ן שותפות מוגבלת נ' ע.ע. אבו ראס חברה לבניין ופיתוח בע"מ (נבו 15.2.2018).

21. חברת ורדים טענה כי האיחור במסירת הדירות נבע ממגפת הקורונה, ממלחמת "חרבות ברזל", מנטישת החברה הקבלנית וממחדלי הרשות המקומית מעלות תרשיחא. חברת ורדים לא הגישה חוות דעת מומחה ללוחות זמנים של הפרוייקט, והסתפקה בעדותו של מר כמיל עלי, הבעלים של החברה (להלן: "בעל החברה"), וכן מר גיא שלום, מפקח הפרוייקט מטעמה של חברת ורדים (להלן: "מפקח הפרוייקט").

22. בהיעדר חוות דעת מומחה ללוחות זמנים של הפרוייקט והתייחסותו לפרוייקט הפרטני של חברת ורדים, לא ניתן להסיק את הקשר הסיבתי, לכמת ולדעת כיצד וכמה השפיע כל אחד מהאירועים על האיחור במסירה. בהיעדר חוות דעת מומחה ללוחות זמנים של הפרוייקט את האיחור לדעת האם הגורמים והנסיבות הנטענים הם אלו שגרמו לאיחור במסירה, בבחינת "גורם שבלעדיו אין", היינו גורם עיקרי ומרכזי שבגינו נגרם העיכוב בלוחות הזמנים, או שמא האיחור היה נגרם ממילא, בשל תכנון לקוי של לוחות הזמנים. "בנוסף, לא די בממצא כי נסיבה מסוימת גרמה לעיכוב, אלא על הקבלן הנטל לכמת את משך העיכוב שנגרם בשל אותה נסיבה" (עניין פלסים).

23. טענות על השפעה כללית, אין בהן די. אין בכוחן של טענות כלליות על אירועים שאירעו כדי לפטור מאחריות חוזית. חברת ורדים נדרשת הייתה להוכיח כי אירוע מסוים גרם לעיכוב מסוים בזמן. רק כך ניתן היה "לצבוע" את פערי הזמן בין המתוכנן מראש לאשר אירע בפועל. בנוסף, בהיעדר חוות דעת מומחה של לוחות זמנים של הפרוייקט, לא ניתן לדעת האם היו פעולות שניתן היה לבצען ולקדמן באופן חופף ובמקביל, כך גם לא ניתן לדעת מתי פנתה חברת ורדים לרשות המקומית מעלות תרשיחא בקשר לטענותיה ודרישותיה לקידום הפרוייקט וכיו"ב.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

24. לבחירה שלא לצרף חוות דעת מקצועית כגון זו – משמעות ראייתית כבדה לחובת חברת ורדים. משלא הוצגו יומני עבודה, "גאנט זמנים" מתוכנן, התכתבויות שונות, אישורי הזמנה והודעות דחייה, פרוטוקולים של ישיבות וכיו"ב – לא ניתן ללמוד במישרין או בעקיפין, כי אילולא הנסיבות והגורמים שאירעו, הייתה חברת ורדים עומדת במשימתה לספק את הדירות במועד הנקוב. גם עניין זה נושא בחובו משמעות ראייתית לחובתה.
לאחר שאמרתי את דבריי לעיל, אפנה עתה לבחינה מדוקדקת יותר של טענות ההגנה של חברת ורדים.

8
9 **משבר הקורונה ומלחמת "חרבות ברזל"**

25. משבר הקורונה, אשר בימים אלה נראה כאילו מדובר ב"אירוע ישן נושן", השבעה באוקטובר ומלחמת "חרבות ברזל" שעודנה מתנהלת בימים אלה, הם ללא ספק אירועים דרמטיים שהשפיעו על כלל רבדי החיים. "לא יכולה להיות מחלוקת כי מגפת הקורונה אשר התפרצה לחיינו בשלהי חודש פברואר 20, לא הייתה צפויה ולא ניתן היה לחזות את התרחשותה או השפעותיה קודם להתפרצותה. המגפה הובילה לשינוי סדרי החיים הן בטווח המידי מיד עם התפרצותה; והן בטווח הארוך יותר. [...] אין זו הפרזה לומר כי מגפת הקורונה השפיעה על כל תחומי חיינו - במישור הבריאותי, במישור החברתי והמשפחתי ובמישור הכלכלי, הן ברמת הכלל והן ברמת הפרט" (עיינו לדוגמה ת"ק (תביעות קטנות ת"א) 29214-05-21 דיויד בראל נ' אזורים בנין (1965) בע"מ (נבו 18.10.2021), להלן: "פסק דין אזורים בנין").

26. כידוע, הסגרים במגפת הקורונה נמשכו כארבעה חודשים וענף הבנייה הוחרג מן המגבלות שהוטלו על כלל המשק כתוצאה מסגרי המגפה. למרות החרגה זו, אך ברור כי ענף הבנייה לא התנהל בחלל ריק, והוא הושפע מגורמים סובבים ומשיקים, לרבות כוח אדם, פעילות ספקים ונותני שירותים חיצוניים, פעילות של רשויות מקומיות וכיו"ב. על אף האמור, [...] "משבר קורונה" אינן מילות קסם המזכות את הקבלן בדחייה אוטומטית של מועד המסירה. על הקבלן המבקש לשנות את הוראות ההסכם בשל משבר קורונה להוכיח כי המשבר יצר אצלו נסיבות אובייקטיביות אמתיות שהשפיעו על יכולתו לקיים את חוזה המכר באופן המצדיק דחיית מועד המסירה. (ההדגשה במקור - א.א.). רת"ק (מחוזי נצי') 47765-09-22 שגראוי ייזום ובניה (אס.בי.סי) בע"מ נ' יקיר יובל הררי (נבו 12.10.2022).

27. חובת הוכחה ביחס להשפעת מגפת הקורונה, באופן פרטני ולהבדיל מהנחה בעלמא, עוברת כחוט השני בכל פסיקות בתי המשפט השונים, לרבות בפסק דין אזורים בנין, אותו ציטטה ואליו הפנתה חברת ורדים בכתב הגנתה. "יחד עם זאת, קיומה של המגפה אין בו כשלעצמו כדי לבטל חיובים ולאיין מערכות חוזים שנכרתו בין הצדדים. על אף קיומה של ההנחה כי מגפת הקורונה שינתה את שגרת הקיום והשפיעה על קיומם של מערכות הסכמיות ועסקיות, על המבקש לטעון



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

להשפעה של המגפה על ההתנהלות החוזית להוכיח קיומה של השפעה כאמור ואין די בטענה או בהנחה בעלמא" (ההדגשה אינה במקור - א.א.).

28. אכן, ייתכן בהחלט כי משבר הקורונה גרם לאי הגעתם של עובדים ו/או פועלים לאתר הפרויקט, לחלופין שיבש את אספקת הציוד ו/או חומרי הבנייה שנדרשו, אולם בכדי לזכות בהארכת זמן על סמך טענה זו, יש להוכיח כי מדובר היה בתקופה בה אכן נדרשו עובדים ו/או פועלים להגיע לאתר הפרויקט, לחלופין כי ציוד ו/או חומרי הבנייה שנדרשו, הוזמנו והיו אמורים להגיע במועדם, אולם אלה לא הגיעו בשל מגפת הקורונה. להוכחת טענות אלו נדרש היה להציג את יומני העבודה של הפרויקט ו/או אישורי הזמנות והתכתבויות שונות המעידות על גורמי השיבוש באספקה, והדבר לא נעשה.

29. כך למשל, מפקח הפרויקט העיד כי לא הייתה לו כל גישה ליומני העבודה של הפרויקט, כדלקמן: "ש: [...] נגיד הגעת עכשיו לאתר ברגע שלא היו מספיק עובדים. כמה ימים כאלה היו? קצת, הרבה? ת: לא יודע לענות על השאלה. ש: למעשה כל הנושא הזה של קצת או הרבה, כל זה היה מגובה למעשה ביומני עבודה שהיו אצלך. ת: אצלי לא היו יומני עבודה. ש: [...] הייתה לך גישה ליומני העבודה. ת: לא. ש: לא ראית אף פעם יומן עבודה? [...] ש: לך, כמפקח עליון של הפרויקט, מעם המזמין. ת: לא ראיתי יומני עבודה. ש: לא ראית יומני עבודה? ת: לא." (פרוט' 20.11.2024, עמ' 6, ש' 24-6, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

30. כשנשאל מפקח הפרויקט האם יש בידו תיעוד לחיסורי פועלים ו/או עובדים בשל מגפת הקורונה, השיב בשלילה, כדלקמן: "ש: היו גם פועלים שחלו בקורונה. ת: פועלים שחלו בקורונה. ש: עכשיו, לדברים האלה שאתה מספר כרגע, יש תיעוד? למשל העובדים שחלו בקורונה. ת: אני לא מתעד עובד אם הוא חלה בקורונה, אני לא מנהל יומן עבודה. ש: זה אמור להיות רשום ביומן עבודה. ת: אני לא ראיתי את יומני העבודה." (פרוט' 20.11.2024, עמ' 10, ש' 21-16, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

31. גם בעל החברה העיד כי לא נחשף או בדק את יומני העבודה של הפרויקט, כדלקמן: "ת: הקורונה עיכבה אותנו, בתקופה שאמרתי, עד 8 חודשים היה... ש: אבל בתקופת הקורונה, שינייתם את לוחות הזמנים, היה לכם לוחות זמנים אחרים? עדכנתם את לוחות הזמנים? ת: אני לא הייתי בעדכונים. [...] ש: הבנתי. תגיד, היה לך יומני עבודה, היה לך גישה ליומני עבודה של הפרויקט? [...] ש: הייתה לך גישה ליומנים האלה? ת: ברור שהייתה לי, אבל אף פעם לא בדקתי אותם. אני יזם [...] לא נכנסתי ליומנים של העובדים, של העבודה ושל כל הדברים." (פרוט' 20.11.2024, עמ' 48, ש' 37-24, ההדגשה אינה במקור - א.א.).



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

32. בעל החברה, גם הוא כשל בהוכחת הטענה כי מגפת הקורונה היא זו אשר גרמה לחיסורי עובדים ו/או פועלים לאתר הפרויקט, וזאת חרף הטענה כי בידי חברת ורדים פרוטוקולים להוכחת הטענה האמורה, כדלקמן: "ת: [...] העובדים שהיו צריכים להגיע לאתרים, לא היו מגיעים בגלל הבידודים שהיו שולחים להם את ההודעות של הבידוד, וגם בחוסר העובדים שהיו בשטח. ש: תגיד, יש לך תיעוד לדברים האלה שאתה אומר? ת: עוד פעם תיעוד? אני אביא לך צילומים אם אתה רוצה. ש: איזה צילומים? ת: צילומים של האתרים כל יום שעבדנו שם. ואתה יכול גם לקחת את הפרוטוקולים של הישיבות שעשינו באתר. ש: איפה הפרוטוקולים האלה? ת: נמצאים אצלנו. ש: למה לא צירפת אותם? ת: לא שאלת. לא ביקשת ממני שאני אתן לך כל פרוטוקול. [...]". (פרוט' 20.11.2024, עמ' 39-40, ש' 1-29, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

33. בנוסף לכל האמור לעיל, מפקח הפרויקט הודה בחקירתו, כי לא נשמעו או הועלו טענות בנושא הקורונה מאת החברה הקבלנית שפעלה לבניית יחידות הדיוור, כדלקמן: "ת: נכון, הוא היה ענף חיוני, אבל עדיין בתקופה שהוא היה חיוני, עדיין היו בעיות של אספקות והיו בעיות של כוח אדם. זה בשלב של הקורונה, אני לא מדבר על מה שקרה לנו מאז המלחמה. ש: האם עלו טענות כאלה מיעקב כהן? ת: אני לא זוכר. ש: אתה לא זוכר שעלו טענות לגבי הקורונה מיעקב כהן? ת: לא." (פרוט' 20.11.2024, עמ' 10-11, ש' 3-36, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

34. בעל החברה העיד גם הוא כאמור לעיל, כדלקמן: ש: [...] בהסכם שלך מול הקבלן, יעקב כהן [...] הוא פנה אליך פעם יעקב כהן לגבי הדברים האלה שיש לו בעיות? ת: לא. ש: גם בתקופת הקורונה הוא לא פנה? ת: לא." (פרוט' 20.11.2024, עמ' 51, ש' 14-24, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

35. על אף שכתב ההגנה לא תוקן וטענות ההגנה של חברת ורדים ביחס לאירועי השבעה באוקטובר ומלחמת חרבות ברזל נוספו אך במסגרת סיכומי ההגנה, מצאתי להתייחס אליהן ולא להגדירן כהרחבת חזית. ועדיין, כל אשר כתבתי ביחס למשבר הקורונה, תקף משפטית לענייננו, גם כאן.

36. בעל החברה ומפקח הפרויקט, שני המצהירים היחידים מטעמה של חברת ורדים, לא הציגו ראיות שבכוחן להעיד כי מלחמת חרבות ברזל גרמה לירידה בכמות העובדים והפועלים שהגיעו לאתר הפרויקט לצורך עבודה. לא צורפו יומני עבודה, לא צורפו אישורי גיוס ומילואים של עובדים, לא צורפו מצבת עובדים "לפני ואחרי", לא צורפו התכתבויות על ביטולים. יוצא אפוא, כי כל טענות ההגנה נטענו בעלמא ללא כל ביסוס ראיתי.

37. כך למשל, מפקח הפרויקט לא ידע להשיב תשובה ברורה ביחס למצבת העובדים, לפני מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על המצבה, כדלקמן: ש: לא, אני לא רוצה דוגמה, אני שואל על



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

1 הפרויקט הזה. אתה אומר שמצבת העובדים הצטמצמה, אז אני שואל אותך איך היא הייתה לפני
2 המלחמה. איך מצבת העובדים הייתה לפני המלחמה? ת: אם היא הייתה איקס, היא הפכה להיות
3 שליש, כב' השופטת: אדוני, הוא לא שואל אותך באופן מתמטיקה שאנחנו גם מבינים את זה.
4 בחברה הספציפית הזאת, ובפרויקט הספציפי הזה, מה הייתה מצבת העובדים לפני המלחמה?
5 זאת השאלה. ת: היו לנו עובדים ערבים, כב' השופטת: כמה היו לכם עובדים? ת: לא יודע, אני
6 לא יודע להגיד מספר, לא יודע להגיד מספר. כב' השופטת: או-קיי, בסדר. ת: אבל היו, בגדול היו
7 איקס עובדים, כב' השופטת: לא בגדול, לא בגדול, 20 עובדים או 100 עובדים? כמה עובדים
8 היו לכם? ת: לא יודע להגיד. [...] (פרוט' 20.11.2024, עמ' 13, ש' 5-17, ההדגשה אינה במקור -
9 (א.א.)

10
11 38. הטענות האמורות, נטענו ללא כל תיעוד, כדלקמן: "ש: תגיד, בסעיף 11 שאתה מדבר על
12 המלחמה, ת: כן, ש: שאתה אומר שמצבת העובדים הצטמצמה. ת: כן, ש: יש לך איזשהו
13 תיעוד של זה? ת: הסברתי מקודם. ש: [...] אני רוצה לשאול אם יש תיעוד לזה. התיעוד הזה
14 לדוגמה, הוא נמצא למשל בפרוטוקולים אצלך במחשב? ת: לא. ש: אז איפה קיים תיעוד לזה
15 שמצבת העובדים ירדה? חוץ מיומני עבודה, שאמרת שאתה לא מתעסק. ת: אנחנו מרגישים,
16 אנחנו רואים את זה ביום-יום. מדברים עם קבלנים. אנשים לא רוצים להגיע לאתר, ספקי מעליות
17 לא מוכנים לבוא לשטח... [...] ש: [...] יש לך תיעוד לדברים האלה? הרי אתה מדבר על מלחמה
18 שהתעצמה בצפון, אפילו בחודשים האחרונים, נכון? ת: אם היה לי פה את הטלפון, הייתי מראה
19 לך תשובה שקיבלתי מספק מעליות. ש: אז למה את התשובות האלה, ואת התיעודים האלה אתה
20 לא הבאת? יש לך מושג? ת: למה לא ביקשו ממני. (פרוט' 20.11.2024, עמ' 20-21, ש' 8-11,
21 ההדגשה אינה במקור - א.א.).

22
23 39. האמור לעיל, תקף גם ביחס לבעל החברה, אשר בחר שלא להדגיש מטעמו ראיות לגיוסי
24 מילואים של עובדים, כדלקמן: "ת: הכל קודם כל, כמו פאדי טפי שאמרת לכם שהוא המפקח
25 מטעמי, בשמיני לחודש, גויס בצו 8, ועד היום הוא במילואים. את העובדים שלנו, כל הצוות שלי,
26 גייסו למילואים. לא נשאר אף אחד. גם נהגים שלי, גם הסמנכ"ל שלי, כולם גויסו. מה זאת
27 אומרת... ש: תגיד, למה לא צירפת את הצווים האלה? [...] ת: אין לי מה לענות. לא ביקשת ממני,
28 אז לא הבאתי. (פרוט' 20.11.2024, עמ' 61, ש' 8-16, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

29
30 40. יחד עם זאת, אינני יכולה לעצום עיניי וידעתי מסדר גודל האירועים. מגפת הקורונה
31 הייתה בבחינת "אירוע מאקרו" ובאה לידי ביטוי בין היתר במסמכים כגון מסקנות הצוות הבין-
32 משרדי לבחינת השפעות משבר הקורונה על קיום חוזים (07.07.2020), וכן ראו השפעת מלחמת
33 "חרבות ברזל" במכתבים שונים בדבר השפעת המלחמה על חוזי הקבלנות בענף התשתיות והביצוע
34 החוזי (21.04.2024) שנרשם מאת אגף התשתיות ובניה חוזית התאחדות הקבלנים בוני הארץ,
35 כתבות בנושא הפגיעה בענף הבנייה בשל מלחמת חרבות ברזל שעודנה מתנהלת, וכיו"ב.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

41. משבר הקורונה לא ניתן היה לחיזוי והשפיע באופן משמעותי ביותר על כלל העולם. מלחמת "חרבות ברזל" השפיעה על כל תושבי ישראל וביתר שאת על צפון הארץ ועודנה מתרחשת. סבורתני כי גם התובעים עצמם יסכימו עמי שאין מדובר באירועים שוליים, אלא מדובר באירועים בעלי השפעה עוצמתית ביותר. על אף האמור לעיל ביחס להוכחת טענות ההגנה מצד חברת ורדים באשר לעניין משבר הקורונה ומלחמת "חרבות ברזל", המשפט אינו מכונה מתמטית גרידא. תכליתו השגת תוצאה צודקת ומאוזנת במערך היחסים שבין בעלי הדין. הדבר מקבל משנה תוקף נוכח סעיף 5א(ג) לחוק המכר (דירות) החל בענייננו, כדלקמן: "נקודה מהותית הינה, כי 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 ליחס לכל אחד מהצדדים בהתאם למכלול הנסיבות (ראו מאמרו של א' פורת, "חלוקת אחריות במקרים של סיכול חוזה" עיוני משפט טז (1991) 65)." (עניין פלסים, ההדגשה אינה במקור - א.א.). חברת ורדים הינה חברה עסקית שמטרתה השאת רווחים. ועדיין, מאחוריה אנשים בשר ודם. התרשמתי לטובה מבעל החברה, שוכנעתי כי ניסה לפעול ככל יכולתו והבנתו, כדי לעמוד במסירת הדירות בזמנים הנקובים.

42. אחריותה החוזית של חברת ורדים כלפי התובעים הינה ברורה ותיפסק בהתאם, יחד עם זאת: "[...] 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 החודשיים 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. (עניין פלסים).

43. **מסקנת ביניים** – מגפת הקורונה פרצה בישראל בחודש פברואר 2020. מלחמת "חרבות ברזל" פרצה בישראל בשבעה באוקטובר 2023 ועודנה. בשל צירופם של שני משברים אלו, האחד



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

1 בקנה מידה עולמי והשני בקנה מידה ארצי, הגעתי למסקנה כי בגין אירועים אלו יש לזכות את
2 חברת ורדים בפטור יחסי, בשים לב לכשלי ההגנה אותם מניתי לעיל, מתשלום הפיצוי הסטטוטורי
3 הקבוע בסעיף 5(א)(ג) לחוק המכר (דירות). אני אומדת את הפחתת הפיצוי הסטטוטורי **מרכיב**
4 **ה-50% למשך חודש אחד**. בנוסף, לתובעים שקיבלו את דירתם לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל"
5 יופחת מהפיצוי הסטטוטורי **מרכיב ה-25% למשך חודש**.
6

נטישת החברה הקבלנית

7
8 44. קריסתה הכלכלית של החברה הקבלנית עמה התקשרה חברת ורדים, לרבות נטישתה את
9 אתר הפרויקט במפתיע, הינו מאורע מצער וקשה לגורמים רבים. גלי הפגיעה של חברה הקורסת
10 כלכלית, שוטפים ופוגעים הן צדדים ישירים כדוגמת חברת ורדים, והן צדדים עקיפים כדוגמת
11 הדיירים. אכן, אינני סבורה כי קריסתה של החברה הקבלנית הייתה בשליטתה של חברת ורדים
12 וכי היה בידה האפשרות למנוע את קריסתה. קיבלתי גם את הטענה כי במעמד החתימה עם החברה
13 הקבלנית, לא היה כל חשד לקריסה הכלכלית שתתרחש לעתיד לבוא, וכי זו נחזתה כגוף, מקצועי,
14 יציב ומבוסס.

15
16 45. על אף האמור, אני סבורה כי הסיכון של קריסת חברה קבלנית, המשמשת בפועל "ידו
17 הארוכה" של החברה היזמית, ובענייננו חברת ורדים, **מוטלת כולה לפתחה**. חברת ורדים היא זו
18 שבחרה בחברה הקבלנית שקרסה, מטעמיה היא ולאחר שכלול כל הסיכונים והסיכונים שבדבר.
19 החברה קבלנית הינה "ספק פרטי" של חברת ורדים. חברת ורדים היא זו ששקלה ובחרה בחברה
20 הקבלנית מבין שלל האפשרויות השונות שהיו קיימים לה בשוק הבנייה. חברת ורדים היא זו
21 שהייתה נהנית לו החברה הקבלנית הייתה עומדת במשימתה לבניית יחידות הדיור במועד הקבוע.
22 חברת ורדים הייתה עדיפה ביכולת ובידע להתמודד עם הסיכון האמור של הקריסה הכלכלית,
23 לרבות באופן של פיקוח על העבודה, דרישת ערבויות שונות, וכלה ברכישת פוליסות ביטוח שונות
24 מפני הסיכונים שהתממשו.

25
26 46. יפים לענייני הדברים הבאים, כדלקמן: "[...] **אולם, גם אם הנתבעת עומדת בתנאי**
27 **הראשון, הרי שהיא אינה עומדת בתנאי השני**. זאת, שכן הסיכונים הקשורים לקבלן, לרבות
28 הסיכון לקריסה כלכלית שלו, מונחים במלואם לפתחה של הנתבעת, כיזמית הפרויקט. הקבלן
29 הוא ספק "פרטי" של הנתבעת. הנתבעת היא זו שבחרה בו. היא זו ששקלה את היתרונות
30 והחסרונות שבהתקשרות איתו. אילו היה הקבלן מבצע את עבודתו ללא דופי, הנתבעת היא זו
31 שהייתה נהנית מכך. ממילא, היא גם זו שנושאת בסיכונים שבהתקשרות. אין כל הצדקה להטיל
32 על הקונה, ולו באופן חלקי, את סיכוני הקבלן שנבחר על ידי היזם. [...] כאשר הסכימה הנתבעת
33 למועד מסירה מסוים, היא שקללה את הסיכונים שבהתחייבות למועד זה אל מול היתרונות
34 שיצמחו לה במשא ומתן כתוצאה מיכולתה להבטיח מועד מסירה קרוב ככל האפשר. חלק
35 מהסיכונים הם, כמובן, קשיים כלכליים של הקבלן. העובדה שהסיכון התממש אינה מצדיקה



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

1 לשחרר את הנתבעת ממחויבותה כלפי הקונה, לאחר שהיא הפיקה, בשלב המשא ומתן, את טובת
2 ההנאה הטמונה בנטילת הסיכון - היכולת להבטיח מועד מסירה קרוב [...]. הטלת סיכונים הקבלן
3 על היזם מוצדקת, לדעתי, גם מנקודת המבט של יעילות כלכלית. לקונה אין כל שליטה על זהות
4 הקבלן או על פרטי ההסכם איתו, וממילא אין ביכולתו להשפיע בעניין זה. היזם הוא זה שמתקשר
5 עם הקבלן, וביכולתו לבדוק אודותיו ולהעריך את מידת הסיכון שבהתקשרות איתו. על סמך
6 הערכה זו, יכול היזם להחליט אם להתקשר עם קבלן פלוני, וככל שכן מהם הביטחונות שיש
7 להתעקש לקבל ממנו. מכיוון שהיזם נמצא בעמדה הטובה ביותר להעריך את סיכונים הקבלן
8 ולהתחשב בהם, הרי שגם מנקודת מבט זו ראוי להטיל עליו את הסיכונים הקשורים בו. לאור כל
9 האמור, המסקנה המתחייבת היא כי הנתבעת היא זו שנושאת בסיכון להתמוטטות הקבלן. גם
10 אם נניח כי ברמה העקרונית ישנן נסיבות בהן ניתן לפי סעיף 5א(ג) לחוק המכר (דירות) לחלק את
11 הסיכון בין המוכר לקונה, אין לכך מקום בו הסיכון שהתממש וגרם לאיחור במסירה הוא קריסה
12 כלכלית של הקבלן. במקרה כזה הסיכון מוטל במלואו על היזם-המוכר. " (תא"מ (שלום ראש"צ)
13 39450-03-17 נכסי יונט יגאל אלון תל אביב בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ (נבו 4.9.2018)
14 (להלן: "עניין נכסי יונט").

15
16 47. וכן: [...] ביסוד גישת הקצאת הסיכונים המלאה לדוקטרינת הסיכון, מצוי אינטרס
17 הוודאות החוזית שמכוחו מניחים כי הנושא בחיוב החוזי הוא בעל יכולת וידע עדיפים להתמודד
18 עם הסיכון, ומשכך יש לראות בו כמי שנטל אותו על עצמו. על אחת כמה וכמה כאשר על כף
19 המאזניים מונח האינטרס היצוק במסדו של החוק דנא והחותר לוודאות חוזית צרכנית. נוסף על
20 כך, ברי כי מוכר הדירה הוא הנושא היעיל בסיכון הכרוך בהתנהלות הקבלן המבצע. למוכר עדיפות
21 מוחלטת מבחינת יכולותיו המקצועיות, הניהוליות והמשפטיות הן בבחירת הקבלן המבצע, הן
22 בפיקוח על עבודתו, והן בביטוח מפני סיכונים הנובעים מהתנהלותו או מניעתם [...]. " (תא"מ
23 (שלום ת"א) 32540-07-16 זאב מוסקוביץ' השקעות בע"מ נ' עתידים איילת השחר בע"מ (נבו
24 3.9.2017)

25
26 48. וכן: [...] בית משפט קמא מצא שהאפשרות של קריסת קבלן מבצע תוך כדי הפרויקט
27 היא בגדר אירוע שעל המוכרת היה לקחתו בחשבון שיקוליה ואין מקום להאריך בשל כך את מועד
28 המסירה. לטעמי, בהתחשב בכך שעסקינן בסוגיה שהיא בגדר סעיף 5א(ג) דהיינו סיכון,
29 ובהתחשב בכך שהנוסח הוא נוסח של סיכון, כפי שהוסבר לעיל, הרי כאשר בחירת הקבלן נעשית
30 באופן בלעדי על ידי המוכרת, מן הראוי שהסיכון לכישלון הבחירה ייפול לפתחה במלואו. " (ע"א
31 (מחוזי ת"א) 2176-06-21 ס.י. אבן יזמות בע"מ נ' נסים חדד (נבו 14.4.2022), ההדגשה אינה במקור
32 – א.א.).

33
34 49. לאמור לעיל יש להוסיף ולציין כי במקרה דנן, עסקינן בעסקה לרכישת דירה על ידי אנשים
35 פרטיים, חלקם זוגות צעירים שרכשו דירתם הראשונה במסגרת תכנית "מחיר למשתכן". עסקת



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

רכישה זו נושאת בחובה מאפיינים ייחודיים, המצדיקים מתן הגנה מוגברת לרוכש הדירה, ומהווה שיקול נוסף התומך בהטלת הסיכון על חברת ורדים (עיינו עניין נכסי יונט, פסקה 33 סיפא). שיקול נוסף הינו תכלית החקיקה המדוברת, בה "ביקש המחוקק להקטין את פערי הכוחות בין הצדדים ולחזק את מעמדו של רוכש הדירה, באופן שיבטיח את זכויותו של הרוכש לפיצוי ויתמרץ את הקבלן להימנע מאיחור במסירת הדירה" (עיינו עניין שמש, פסקה 25).

50. באשר לפסיקה אליה הפנתה אותי חברת ורדים, ומבלי לדון בכל אחת מהן באופן פרטני, הרי שאין מדובר בפסיקה מאת בית המשפט העליון ומכאן שלא מדובר ב"הלכה הפסוקה", כפי שציננה בסעיף 16 לסיכומיה. כידוע, לפי סעיף 20 לחוק יסוד השפיטה: "הלכה שנפסקה בבית משפט תנחה בית משפט של דרגה נמוכה ממנו." ("הלכה פסוקה"), ומכאן שלא מצאתי כל כבילות, הכרח או חובה לפסוק בהתאם לאסמכתאות חברת ורדים.

51. מסקנת ביניים - הסיכון בנטישת החברה הקבלנית, אשר התממש, מוטל היה על חברת ורדים ולפיכך אינו מזכה לפטור מתשלום הפיצוי הסטטוטורי הקבוע בסעיף 5(א)(ג) לחוק המכר (דירות).

הרשות המקומית מעלות תרשיחא

52. חברת ורדים טענה בכתב הגנתה כי התקיימו מחדלים רבים מצדה של הרשות המקומית מעלות תרשיחא, אשר הובילו לעיכובים בהתקנה וביסוס תשתיות הביוב, המים, האינסטלציה, כי זו לא טיפלה באירועים שבאחריותה אשר מנעו חיבור הדירות לחשמל ומים, כי מחדליה הרשות המקומית מנעו מחברת ורדים הוצאת "טופס 4" וכיו"ב. על אף כל האמור, חברת ורדים לא מצאה לנכון לזמן מי מעובדי הרשות המקומית, לחלופין חברת החשמל ו/או המים, לצורך מתן עדות בנושא.

53. סבורתני כי ככלל, נכון להטיל את הסיכון של איחור במסירת דירה, כתוצאה מעיכובים ומחדלים מצד רשויות מקומיות - על היזם ולא על רוכשי הדירות. "סביר בעיני כי ככלל הסיכון כי יהיו עיכובים בהשלמת הבנייה כתוצאה ממחדלים של הרשויות רובץ על היזם, והוא אינו יכול במקרה כזה לזכות בפטור מחובת פיצוי [...]". (ת"א (שלום ת"א) 40202-11-15 פנינה סיון שושן נ' גינדי ישראל 2010 בע"מ (נבו 10.11.2020)).

54. טענות הגנה בתביעות על בסיס איחורים במסירת דירה, כוללות בדרך כלל טענות כנגד עמידה בחובות וזמנים מצד רשויות מקומיות. קבלן הניגש לביצוע פרויקט בנייה, יודע מראש כי הינו נתון לפעולות ואישורים רבים מצד הרשויות. "מדובר בסיכון שגרתי הידוע לכל העוסק בתחום, והקבלן יכול להעריך אותו בעת תכנון הפרויקט ולהתחשב בו בעת קביעת מועדי המסירה. כמו כן, בידי הקבלן ישנם אמצעים להפעיל לחצים על הרשויות לצורך סיום הליכי הפיתוח



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

הנדרשים. שכיחותן של טענות אלו מצביעה על הסיכון השכיח בעניין זה, שלטעמי יש להטיל אותו במקרים המתאימים על הקבלן ולא על רוכשי הדירות. במקרים מעין אלה אף קיימת כתובת בידי הקבלן להגשת תביעות נזיקיות או חוזיות כלפי הרשות בגין מחדליה, ואין סיבה לגלגל עלויות אלו על רוכשי הדירות" (תא"מ (שלום י-ם) 34181-08-17 איתי פלד נ' אזורים בנין (1965) בע"מ (נבו) 28.5.2019)).

55. על אף האמור, לא הוצאתי מחשבון כי יהיו מקרים יוצאי דופן בהם מחדלי הרשות הם כה חריגים ובלתי צפויים, עד כי הם חורגים מ"מרחב הסיכון" של היזם, אשר יוחרגו מכל האמור לעיל. "למותר לומר, כי נטל ההוכחה בעניין זה הוא על היזם". (ת"א (שלום ראשל"צ) 14461-05-17 סימה נג'ר נ' רום-רימון נכסים ובניין בע"מ (נבו) 12.2.2020)).

56. מפקח הפרויקט לא הצליח להראות בפני בית המשפט תלונות, דרישות והתכתבויות שנערכו לרשות המקומית ו/או לחברת החשמל, כדלקמן: ש: תגיד, יש לך איזה שהם התכתבויות עם העירייה? פנית לעירייה? פנית לחברת חשמל? ת: לא, אני הסברתי, עוד פעם, שאני לא התעסקתי, אני לא מתעסק בשוטף, ש: מי כן התעסק עם זה? ת: מי שהיה בשטח. ש: מי היה בשטח? ת: המנהלים שהיו בשטח. ש: מי היה המנהל למשל שהיה בשטח? ת: היו כל מיני. (פרוט' 20.11.2024, עמ' 18, ש' 4-11, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

57. מפקח הפרויקט לא הצליח להוכיח כי נאלץ לסגור את אתר הבנייה לתקופה משמעותית, כדלקמן: "ש: הבנתי, תגיד, בסעיף 12, אתה גם רושם שבעקבות הוראת עיריית מעלות, נאלצתם לסגור את האתר לתקופה משמעותית. לכמה זמן? ת: אין לי, לא יודע להגיד לך." (פרוט' 20.11.2024, עמ' 21, ש' 9-11, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

58. הטענה מטעמו של בעל החברה, כי לא היה לרשות המקומית מהנדס עיר תקופה ארוכה, לא הוכחה, כדלקמן: ש: אמרת קודם שהייתה תקופה שלא היה מהנדס עיר והיה שם כל מיני בעיות, ת: נכון, ש: יש לך תיעוד לדברים האלה? ת: אני יכול להביא לך גם מעירייה אישור כמה זמן לא היה להם מהנדס עיר. ש: או-קיי, ת: רק בתקופה האחרונה, מחודש 8 עד 06/11 לא היה בכלל מהנדס עיר, חדר המהנדס היה סגור. ש: איזה אישור צירפת לתצהיר שלך שמוכיח את מה שאתה אומר? ת: כתבתי לך, בעיות שבני לבין העירייה, יש מכתב, ש: איזה אישור צירפת? ת: לא צירפתי. (פרוט' 20.11.2024, עמ' 30-31, ש' 7-36, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

59. בעל החברה העיד כי לא צירף מסמכים המוכיחים את טענות חברת ורדים, ביחס לרשות המקומית ומחדליה, כדלקמן: "ש: למה לא הבאת את אנשי העירייה של מעלות? ת: מה? ש: למה לא הבאת את עיריית מעלות? ת: אני לא הזמנתי עדים, יש עו"ד, הם יטפלו בזה. אמרתי לך, אני נכנסתי רק בתקופה האחרונה בעניין של המכתבים והמשפטים. ש: אז אין לך תיעוד מהדברים



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

שאתה אומר? ת: מה שכתוב בתצהירים, זאת בעיה שכתוב בנספחים. אין לי, אין לי תיעוד. מה שכתוב בנספחים זה מה שיש. ש: ביקשתי שתפנה אותי. ת: אני אמרתי, אני לא קראתי את המסמכים, אין לי מה להפנות אותך" (פרוט' 20.11.2024, עמ' 32, ש' 17-25, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

טעויות ומחדלים פנימיים של חברת ורדים בניהול הפרויקט

60. במסגרת נטל ההוכחה המוטל על חברת ורדים, נדרשה זו להוכיח כי הייתה נעדרת שליטה על אותם נסיבות וגורמים מעכבים במסירת הדירות, היינו כי אילולא אירועים חיצוניים אלה, הייתה עומדת במשימה שלקחה על עצמה, בזמן. אני סבורה כי גם בעניין זה, חברת ורדים כשלה.

61. בעל החברה, הודה בחקירתו כי מנכ"ל חברת ורדים, היה חסר ניסיון בתחום הנדל"ן, וכי חתם עם הדיירים על הסכמים לא הגיוניים, כי בשל פעולות ואירועים כגון אלה עובדים בחברת ורדים פוטרו, כי עובדיו ביצעו טעויות ("פיקשושים"), כדלקמן: "ת: העובדים שעבדו אצלי, גברתי, כמו המנכ"ל דני גיטל שהיה אצלי בתור מנכ"ל, שהיה מנכ"ל בנק בכלל, הוא לא בא מזה, חתם הסכמים לא הגיוניים. [...] הוא עשה כל-כך הרבה פיקשושים [...]". (פרוט' 20.11.2024, עמ' 40, ש' 21-28, ההדגשה אינה במקור - א.א.), וכן: "ת: [...] הוא עשה הרבה דברים מחוסר ניסיון בענף הבנייה שאני לא הייתי מודע אליהם ואני מצהיר שאני לא ידעתי מהם, [...] לא ידעתי בכלל שכל הדברים האלה נעשו אצלי בתוך החברה. היום בגלל זה הוא הלך הביתה, אותו בן-אדם, ב-02/09 הוא נשלח הביתה והיום אני מטפל בשאר הדברים. אלה נזקים שנגרמו עקב חתימה של הסכמים לא הגיוניים בכלל. [...] אני אומר לך, אצלנו נעשו הרבה פיקשושים או הרבה טעויות שאנשים שלי ביצעו אותם [...]". (פרוט' 20.11.2024, עמ' 40-41, ש' 4-30, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

62. בנוסף, בעל החברה הודה בחקירתו כי ההתחייבות לתאריכי מסירת הדירות בחודשי אמצע שנת 2022, הייתה שגיאה מלכתחילה, ללא שום קשר לגורמים והנסיבות המעכבים, כדלקמן: "ש: אם היתרי הבנייה התקבלו במהלך תחילת 2020 ואתה אומר שלוחות הזמנים הם 38 חודשים, זאת אומרת שאנחנו מגיעים לאמצע 2023. אז איך אתה מתחייב למועדי מסירה של מרץ, אפריל, מאי 2022? אתה כבר בשנה איחור. מה יש לך לענות לגבי זה? ת: אמרתי לך זה אנשים שפעלו אצלי, עשו צעדים לא-נכונים ואני גם לא ידעתי על כל המכתבים שיצאו. [...]". (פרוט' 20.11.2024, עמ' 47, ש' 18-23, ההדגשה אינה במקור - א.א.), וכן: "ת: [...] בהתחלה, הטעות שלקחו את הסכם של שוק חופשי, הביאו את המחיר למשתכן לשוק חופשי, וזה היה אסון בשבילי. [...]". (פרוט' 20.11.2024, עמ' 48, ש' 1-2, ההדגשה אינה במקור - א.א.).

63. במכתב ששלחה חברת ורדים לב"כ החברה הקבלנית, נושאת תאריך 04.05.2022 (נספח 7 לכתב ההגנה), נרשם מטעמה כי: "כבר מתחילת הדרך התנהלה מרשתכם בקצב שאינו מספק ובלתי מקצועי, לשון המעטה, תוך יצירת פערם משמעותיים בלוחות הזמנים. [...] אגב כך,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

השתמטה מרשתכם מביצוע תשלומים שוטפים ומחויבים לספקים שונים, התנהלות אשר גרמה אף היא להפסקת הפעילות ע"י הספקים האמורים, ולעיכובים נוספים בפרויקט. [...] (סעיפים 4-5 למכתב), משמע, כי האיחור במסירת הדירות לא נבע אך בשל קריסתה של החברה הקבלנית, אליבא חברת ורדים, אלא שהחברה הקבלנית התנהלה באופן שאינו מספק ושאינו מקצועי מלכתחילה, "תוך יצירת פערים משמעותיים בלוחות הזמנים [...] ולעיכובים נוספים בפרויקט."

64. בעל החברה אישר את האמור לעיל, כדלקמן: ש: אתה מכיר את המכתב הזה? ת: כן. ש: יופי. יש לך משהו לומר את זה על זה? על לוחות זמנים, שהקצב לא היה מספק? ת: כן, הקצב של יעקב כהן לא היה לפי שביעות רצוני [...]. את הפרויקט הוא נתן לחבר'ה, בחור בשם סואל פטפוט ועו"ד יוסף עמר, ובאמת הם לא התנהלו כמו שאני רציתי שיתנהלו בהתחלה, עקב ההתקדמות של הבנייה. [...] (פרוט' 20.11.2024, עמ' 53-54, ש' 7-37, ההדגשה אינה במקור – א.א.).

65. מפקח הפרויקט לא ידע לתת תשובה מה היא אותה נקודת הזמן ממנה החלו העיכובים, וכפועל יוצא, האיחור במסירת הדירות, כדלקמן: "ש: [...] אותם פערים בלוחות הזמנים, אתה מפקח על הפרויקט מטעם ורדים. ממתי התחילו הפערים האלה? אתה מאשר לי שהיו פערים כבר מההתחלה? ת: אני מסביר לך, ש: כן? ת: שהיו גורמים שלא היו תלויים גם ביעקב כהן שגרמו לכל מיני עיכובים, אתה לא רוצה לקבל את זה. כב' השופטת: סליחה, אבל זה לא מה שהוא שאל. הוא לא שאל מי הגורמים שגרמו לזה. מה שהוא שאל זה ממתי יש עיכובים, גם ליעקב כהן. ת: אני לא יודע להצביע על נקודת זמן." (פרוט' 20.11.2024, עמ' 16, ש' 1-10).

66. מסקנת ביניים - חברת ורדים לא הוכיחה כי האיחור במסירת הדירות נובע ממחדלי המועצה המקומית, ואלמלא היו מתרחשים, הייתה עומדת במועד מסירת הדירות.

פיצוי בגין עוגמת נפש

67. סבורתני כי אין חולק ששלל המאורעות שתוארו בתובענת התובעים ותצהירים, גרמו להם לעוגמת נפש. יחד עם זאת, מכאן ועד פסיקת פיצוי בגין ראש נזק זה, קיים פער. [...] למעשה, בכל מקרה של הפרת חוזה, ניתן יהיה לטעון, כי נגרמת "עוגמת נפש" לצד שהחוזה כלפיו הופר ובכל זאת, אין פוסקים לרוב נוסף לפיצוי הממוני בגין נזק שנגרם כתוצאה מהפרת החוזה, גם פיצוי בגין "עוגמת נפש". לרוב פוסקים פיצוי בגין רכיב זה, כאשר לא ניתן לפסוק לטובת התובע פיצוי בגין רכיב אחר באופן שישקף עוולה שנעשתה ביחס אליו או את הפרת החוזה כלפיו. (ע"א (מחוזי ת"א) 28167-07-19 עו"ד איציק מועלם נ' אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (נבו 24.12.2019)).

68. התביעה הוגשה על בסיס סעיף 5 לחוק המכר (דירות), אשר קובע פיצוי נזק שאינו נדרש להוכחה, היינו פיצוי סטטוטורי. במסגרת הפיצוי הסטטוטורי ניתן תוספת של 50% לדמי השכירות



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

עבור שמונת החודשים הראשונים ושל 25% ליתרת התקופה. תוספת זו מגלמת נזקים נלווים. תוספת זו של 50%-ו-25% לאחר מכן לדמי השכירות, אינה בגדר פיצוי עונשי, אלא כזו המשקללת לכאורה מלכתחילה נזקים נוספים המחייבים מבחינה עקרונית פיצוי, לרבות את רכיב "עוגמת נפש". משהפיצוי הסטטוטורי הורחב למעשה על ידי המחוקק מלכתחילה, ומזה כולל בחובו פיצוי על רכיבים נזיקים נוספים, אין זה ראוי ונכון להרחיבו פעם נוספת.

[...] כשם שלא ניתן לתבוע במצטבר פיצוי מוסכם ופיצוי בגין נזק מוכח כאשר קיימת חפיפה בין שני המרכיבים [...], כך לא ניתן לתבוע פיצוי סטטוטורי לפי סעיף 5א לחוק המכר (דירות) במצטבר לפיצוי בגין נזקים שנגרמו בפועל עקב האיחור במסירה, אלא אם מדובר בראשי נזק נפרדים מאלו שהפיצוי הסטטוטורי נועד לכסות. השאלה היא, אפוא, מהם הנזקים שהפיצוי הסטטוטורי נועד לפצות בגינם, מעבר לנזק המובן מאליו של דמי השכירות עבור דירה אחרת. הפיצוי הסטטוטורי מקנה לקונה תוספת של 50% לדמי השכירות בשמונת החודשים הראשונים, ושל 25% ליתרת התקופה. מדובר בתוספת ניכרת, אשר נועדה לפצות את הקונה על נזקים נלווים כתוצאה מהאיחור במסירת הדירה, מעבר לדמי השכירות עבור דירה חלופית. תוספת זו מגלמת, לדעתי, פיצוי של הקונה עבור עוגמת נפש ועלויות נוספות הכרוכות בכך שהוא נאלץ למצוא דירה חלופית לתקופת האיחור, כגון עלויות הובלה, אחסון, נסיעות, תיווך וכדומה. אין זה סביר שהמוכר יאלץ לשלם בגין עלויות אלו בנוסף לפיצוי הסטטוטורי. מובן, כי ככל שהקונה סבור כי הנזק שנגרם לו בפועל גבוה מהפיצוי הסטטוטורי, בידו לתבוע פיצוי "רגיל" בגין הפרת חוזה (ככל שיש לו עילה לכך). ניתן לתבוע בשני המסלולים באופן חלופי, אך לא במצטבר (עיינו ת"א (שלום ראשלי"צ) 14461-05-17 סימה נג'ר נ' רום-רימון נכסים ובניין בע"מ (נבו) 12.2.2020).

69. מסקנת ביניים - דין התובענה ביחס לפיצוי בגין עוגמת הנפש, להידחות.

סכומי הפיצוי אד הוק - מן הכלל אל הפרט

70. חישוב הפיצויים מתבסס על חוות דעת שהגישו התובעים, והנתבעת לא חלקה במסגרת סיכומיה על השווי שקבע המומחה מטעם התובעים, לשווי דמי שכירות ראויים בפרויקט -דמי שכירות חודשיים לדירת 4 חדרים נאמד בסך 3,600 ₪, ודמי שכירות חודשיים לדירת 5 חדרים נאמד בסך 4,100 ₪. כן אני מורה כי יופחת מהפיצוי הסטטוטורי מרכיב ה-50% למשך חודש אחד לכל התובעים. לתובעים שקיבלו את דירתם לאחר פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" יופחת מהפיצוי הסטטוטורי גם מרכיב ה-25% למשך חודש (ראו סעיף 43 לעיל).

71. התובעים אופיר ודנה סולימן - דירת 4 חדרים (דירה מס' 4) בבניין 204. הסכם המכר נחתם ביום 07.10.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. מועד מסירת הדירה בפועל היה ביום 06.07.2023. יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 15 חודשים ו-6 ימים. טענת ורדים בסיכומיה כי במהלך תקופת העיכוב התובעים 1-2 התגוררו בדירת הוריו של תובע 1, משמע לא שילמו הלכה למעשה כל דמי שכירות בפועל, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

1

2 **72. התובעים אבירן וקארין ביטון - דירת 4 חדרים (דירה מס' 8) בבנין 204.** הסכם המכר
3 נחתם ביום 25.07.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. התובעים טוענים כי מועד
4 מסירת הדירה היה ביום 12.07.2023. חברת ורדים טענה מנגד כי מועד מסירת הדירה היה ביום
5 13.06.2023. עיינתי בפרוטוקול המסירה והריני לקבוע כי **מועד המסירה הינו יום 12.07.2023,**
6 **כטענת התובעים. יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 15 חודשים ו-12 ימים.**
7 טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 5-6 קראו את הסכם המכר והבינוהו טרם חתימה, כמו
8 כן כי התגוררו בדירה אחרת משך כל תקופת העיכוב וכי כיום הם משכירים את הדירה מושא
9 התובענה ברווח משמעותי, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.

10

11 **73. התובעים טל ועדן שיון - דירת 4 חדרים (דירה מס' 5) בבנין 204.** הסכם המכר נחתם
12 ביום 14.07.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. מועד מסירת הדירה בפועל היה
13 ביום 18.06.2023. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 14 חודשים ו-18 ימים.**
14 טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 5-6 התגוררו בדירת הוריה של התובעת 6 משך כל תקופת
15 העיכוב, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.

16

17 **74. התובעים אדיב ושאהדה מתרי - דירת 4 חדרים (דירה מס' 8) בבנין 203.** הסכם המכר
18 נחתם ביום 23.02.2020. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. התובעים טוענים כי מועד
19 מסירת הדירה היה ביום 07.09.2023. חברת ורדים טענה מנגד כי מועד מסירת הדירה היה ביום
20 26.05.2023. עיינתי בפרוטוקול המסירה שצורף לתצהירו של בעל החברה, והריני לקבוע כי **מועד**
21 **המסירה הינו יום 07.09.2023** כטענת התובעים. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה**
22 **עומד על 17 חודשים ו-10 ימים.** טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 9-10 התגוררו בדירת
23 הוריו של התובע 9 משך כל תקופת העיכוב, וכן כי הם משכירים את הדירה מושא התובענה
24 לאחרים, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.

25

26 **75. התובעים סמי וג'מילה ח'יר - דירת 4 חדרים (דירה מס' 9) בבנין 206.** הסכם המכר נחתם
27 ביום 15.07.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.04.2022. התובעים טוענים כי מועד מסירת
28 הדירה היה ביום 10.09.2024. חברת ורדים טענה מנגד כי מועד מסירת הדירה היה ביום
29 05.08.2024. עיינתי בפרוטוקול המסירה שצורף לתצהירו של בעל החברה, והריני לקבוע כי **מועד**
30 **המסירה הינו יום 05.08.2024** כטענת חברת ורדים. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה**
31 **עומד על 27 חודשים ו-6 ימים.** טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 11-12 התגוררו בבית
32 הוריו של התובע 11 משך כל תקופת העיכוב וכי הדירה הינה להשקעה, אינה משנה לעניין חובת
33 הפיצוי הסטטוטורי.

34



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

76. התובעים נגורה וסרגיי נגורה - דירת 4 חדרים (דירה מס' 6) בבניין 215. הסכם המכר נחתם ביום 24.10.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.05.2022. הדירה טרם נמסרה ומכאן שגובה הפיצוי יוכל להיות מחושב לאשורו אך ורק ביום מסירת הדירה בפועל. טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 13-14 קראו את הסכם המכר והבינוהו טרם חתימה, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי. משך זמן העיכוב במסירת הדירה, נכון ליום מתן פסק הדין (21.07.2025) עומד על 37 חודשים ו-22 ימים.
77. התובעים ניסן ושרון ביטון - דירת 4 חדרים (דירה מס' 6) בבניין 215. הסכם המכר נחתם ביום 31.10.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.05.2022. הדירה טרם נמסרה ומכאן שגובה הפיצוי יוכל להיות מחושב לאשורו אך ורק ביום מסירת הדירה בפועל. טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 15-16 קראו את הסכם המכר והבינוהו טרם חתימה, כי לקחו הלוואה ללא קשר לעיכובים במסירת הדירה, כי ידעו על העיכובים ולא יצרו קשר עם חברת ורדים, כי עוד בשנת 2019 חתם התובע 15 על הסכם שכירות לחמש שנים בראש העין בשל קרבה למקום עבודתו, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי. משך זמן העיכוב במסירת הדירה, נכון ליום מתן פסק הדין (21.07.2025) עומד על 37 חודשים ו-22 ימים.
78. התובעים ישי ורוית אלקסלי - דירת 5 חדרים (דירה מס' 2) בבניין 200. הסכם המכר נחתם ביום 25.11.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. התובעים טוענים כי מועד מסירת הדירה היה ביום 02.02.2023. חברת ורדים טענה מנגד כי מועד מסירת הדירה היה ביום 11.01.2023. על פי פרוטוקול המסירה, הדירה נמסרה ביום 11.01.2023, כטענת חברת ורדים. לא מצאתי אישור שהדירה חוברת לחשמל רק ביום 02.02.2023, כטענת התובעים, בתצהיר. מדובר בחשבונית לתשלום עבור חשמל לתקופה של 10 ימים, מיום 02.02.2023 ועד ליום 11.02.2023. בפרוטוקול המסירה מצויה נרשמה הערה כי נשאר סט מפתחות "לתיקונים באישור הדייר". נוכח האמור, הריני לקבוע כי מועד המסירה הינו יום 11.01.2023. כטענת ורדים. יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 9 חודשים ו-11 ימים. טענת ורדים בסיכומיה כי התובעים 17-18 קראו את הסכם המכר והבינוהו טרם חתימה, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.
79. התובעים לבוב ויגור ירושנקו - דירת 5 חדרים (דירה מס' 2) בבניין 205. הסכם המכר נחתם ביום 10.01.2022. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.10.2022. התובעים טוענים כי מועד מסירת הדירה היה ביום 05.03.2024. חברת ורדים טענה כי מועד מסירת הדירה היה ביום 18.08.2023. על פי פרוטוקול המסירה, הדירה נמסרה ביום 18.08.2023, כטענת חברת ורדים. יחד עם זאת, עיון מדוקדק מעלה כי אין מדובר בפרוטוקול מסירה רגיל, אלא בפרוטוקול "מסירה ראשונית", וכי נוספו הערות לעניין לוח החשמל ודלת הכניסה ביום 16.01.2024, משמע מאוחר יותר מהמועד הנטען על ידי חברת ורדים. לא מצאתי אישור כי ניתן טופס 4 רק ביום 07.01.2024, כטענת התובעים. לא מצאתי אישור שהדירה חוברת לחשמל רק ביום 05.03.2024, כטענת התובעים,



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

בתצהיר. מדובר באישור החלפת לקוחות כך שהמונה נרשם על שם התובע 20, יחד עם זאת מועד זה אכן נוטה ליום בו התובעים טענו כי דירתם חוברה לחשמל. לאחר שקלול של כל האמור, הריני לקבוע כי **מועד המסירה הינו יום 16.01.2024**, היום בו נוספו הערות לעניין לוח החשמל ודלת הכניסה. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 14 חודשים ו-15 ימים**. טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 19-20 קראו את הסכם המכר והבינוהו טרם חתימה, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.

80. **התובעים אופיר ורעות דנינו - דירת 5 חדרים (דירה מס' 3) בבניין 201**. הסכם המכר נחתם ביום 14.07.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. התובעים טוענים כי מועד מסירת הדירה היה ביום 24.05.2023. חברת ורדים טענה כי מועד מסירת הדירה היה ביום 08.05.2023. עיינתי בפרוטוקול המסירה שצורף לתצהירו של בעל החברה ושל התובעים, ממנו עולה כי מועד המסירה הינו יום 08.05.2023 כטענת התובעים. אין מדובר בפרוטוקול מסירה ראשונית. יחד עם זאת, התובעים צירפו אישור התקנת מונה חשמל מיום 24.05.2023, המוכיח את הטענה כי דירתם חוברה לחשמל בתאריך זה. לאחר שקלול האמור, הריני לקבוע כי **מועד המסירה הינו יום 24.05.2023**, היום בו חובר לדירה מונה חשמל. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 13 חודשים ו-24 ימים**.

81. **התובעים יבגני וסבטלנה קוטקיס - דירת 5 חדרים (דירה מס' 4) בבניין 201**. הסכם המכר נחתם ביום 14.07.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. התובעים טוענים כי מועד מסירת הדירה היה ביום 08.05.2023, אך הדירה חוברה לחשמל רק ביום 24.05.2023. חברת ורדים טענה כי מועד מסירת הדירה היה ביום 01.03.2023. נלמד במסגרת דיון ההוכחות והן מסיכומי הצדדים, כי חברת ורדים אכן נתנה לתובעים דירה חלופית להתגורר בה משך 3 חודשים, בחינם וללא כל דרישה כספית. (ש.: [...]) **כאמיל אכן נתן לכם 3 חודשים על חשבוננו, ממרץ 23 עד יוני 23 ואתה צודק, ואני מסכים איתך, למה לא כתבת את זה בתצהיר? כי אתה תבעת גם על ה-3 חודשים שקיבלת דירה, למה לא כתבת בתצהיר שכאמיל נתן לך מיוזמתו לגור שם? ת.: זה לא היה בדיוק מיוזמתו, אבל בסדר, אתה צודק, הייתי צריך, זה די ברח לי מהראש, [...]...** עיינו פרוט' 13.10.2024, עמ' 70, שי' 14-19). משכך אני קובעת כי **מועד המסירה הינו יום 01.03.2023**. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 11 חודשים ויום אחד**.

82. **התובעים אוראל ואלמוג גמליאל - דירת 5 חדרים (דירה מס' 4) בבניין 204**. הסכם המכר נחתם ביום 11.12.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. מועד מסירת הדירה בפועל היה ביום 13.06.2023. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 14 חודשים ו-13 ימים**. טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 23-24 קראו את הסכם המכר והבינוהו טרם חתימה, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

- 1
2 **83. התובעים פאר ומיכאל כהן - דירת 5 חדרים (דירה מס' 3) בבניין 203.** הסכם המכר נחתם
3 ביום 15.07.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. מועד מסירת הדירה בפועל היה
4 ביום 05.06.2023. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 14 חודשים ו-5 ימים.**
5 טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 29-30 קראו את הסכם המכר והבינוהו טרם חתימה,
6 אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.
7
8 **84. התובעים דוד ואלכסנדרה פוגוסוב - דירת 5 חדרים (דירה מס' 4) בבניין 203.** הסכם המכר
9 נחתם ביום 18.12.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. מועד מסירת הדירה בפועל
10 היה ביום 30.07.2023. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 16 חודשים.** טענת
11 חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 31-32 קראו את הסכם המכר והבינוהו טרם חתימה, אינה
12 משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.
13
14 **85. התובע אלעד ביטון - דירת 5 חדרים (דירה מס' 1) בבניין 205.** הסכם המכר נחתם ביום
15 11.08.2021. מועד המסירה החוזי נקבע "עד ולא יאוחר מ-38 חודש מיום קבלת היתר הבנייה ו/או
16 מיום קבלת החזקה על הקרקע, המאוחר מביניהם." היתר הבניה ניתן ביום 01.01.2020, כך יוצא
17 שמועד המסירה הינו יום 01.03.2023. התובע טוען כי מועד מסירת הדירה היה ביום 11.08.2023,
18 כאשר היא אינה ראויה למגורים ובטרם התקבל טופס 4, כשזה ניתן ביום 07.01.2024 והדירה
19 חוברה לחשמל רק ביום 05.03.2024. חברת ורדים טענה כי מועד מסירת הדירה היה ביום
20 11.08.2023. לא מצאתי ביסוס ראיתי לטענת התובע. עיינתי בפרוטוקול מסירת הדירה וזה נושא
21 תאריך מיום 11.08.2023. **יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 5 חודשים ו-10 ימים.**
22
23
24 **86. התובעים מאיר ולאה עקיבא - דירת 5 חדרים (דירה מס' 8) בבניין 211.** הסכם המכר
25 נחתם ביום 02.08.2021. מועד המסירה החוזי נקבע "עד ולא יאוחר מ-38 חודש מיום קבלת היתר
26 הבנייה ו/או מיום קבלת החזקה על הקרקע, המאוחר מביניהם." היתר הבניה ניתן ביום
27 20.01.2020, כך שיוצא שמועד המסירה הינו יום 20.03.2023. התובעים טוענים כי מועד מסירת
28 הדירה היה אמור להתקיים בחודש מרץ 2022 זאת בשל הבטחות שניתנו מבעל החברה. חברת ורדים
29 טענה כי מועד מסירת הדירה היה ביום 08.03.2024. לא מצאתי ביסוס ראיתי לטענת התובעים.
30 עיינתי בפרוטוקול מסירת הדירה וזה נושא תאריך מיום 11.08.2023. **יוצא אפוא כי משך זמן**
31 **העיכוב במסירת הדירה עומד על 4 חודשים ו-21 ימים.**
32
33 **87. התובעים פאינה ודורון ג'ורדן - דירת 5 חדרים (דירה מס' 4) בבניין 202.** הסכם המכר
34 נחתם ביום 10.12.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. התובעים טוענים כי מועד



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

מסירת הדירה היה ביום 11.05.2023, אך חוברה לחשמל רק ביום 23.05.2023 ומכאן שזה אמור להיחשב כמועד המסירה הרלוונטי. חברת ורדים טענה כי מועד מסירת הדירה היה ביום 11.05.2023. לא מצאתי ביסוס ראיתי לטענת התובעים. עיינתי בפרוטוקול מסירת הדירה וזה נושא תאריך מיום 11.05.2023. יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 13 חודשים ו-11 ימים. טענת התובעים בסיכומיהם כי אלה ניזוקו נזק שאינו ממוני (עוגמת נפש) גדול לאין שיעור מיתר התובעים, לא הוכחה כדבעי מכאן שאינה מתקבלת על ידי.

88. התובעים זהראלדין ואינאס בדר - דירת 5 חדרים (דירה מס' 11) בבניין 203. הסכם המכר נחתם ביום 19.05.2021. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 30.04.2022. מועד מסירת הדירה בפועל היה ביום 20.07.2023. יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 14 חודשים ו-20 ימים. טענת חברת ורדים בסיכומיה כי התובעים 38-39 קראו את הסכם המכר והבינוהו טרם חתימה, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.

89. התובע נזאר בולוס - דירת 5 חדרים (דירה מס' 2) בבניין 211. הסכם המכר נחתם ביום 19.08.2021. מועד המסירה החוזי נקבע "עד ולא יאוחר מ-38 חודש מיום קבלת היתר הבנייה ו/או מיום קבלת החזקה על הקרקע, המאוחר מביניהם". ב"כ חברת ורדים טען שיש לקבוע את מועד המסירה החוזי כך שייקבע ליום 19.10.2024. ב"כ התובעים טען בסיכומיו כי יש לקבוע שמועד המסירה החוזי הינו יום 31.08.2022, בשל חתימה מאוחרת על נספח שינויים התומך לכאורה בטענתו. מסמך השינויים האמור לא נשא כל חתימה, לא של התובע 40 ולא של חברת ורדים, ומכאן שאינני מקבלת הטענה ו/או המסמך האמור כראיה. מנגד, היתר הבנייה ניתן ביום 20.01.2020, כך יוצא שמועד המסירה, אינו כטענת ב"כ הצדדים, אלא הינו יום 20.03.2023. עיינתי בפרוטוקול מסירת הדירה וזה נושא תאריך מיום 26.06.2024. יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 15 חודשים ו-6 ימים. עוד יצוין כי ביום 16.03.2023 התובע 40 מכר את דירתו לאחרים (סארי ודונא סויד), אך לתצהירו צורף כתב המחאת זכויות, אשר המחאה את זכות הפיצוי בגין העיכוב מהרוכשים המאוחרים לתובע 40. נוכח האמור, לא קיבלתי את טענת חברת ורדים כי התובע 40 נעדר זכות עמידה. על אף האמור, התובע 40 הינו היחיד מכלל התובעים, אשר מצאתי לנכון להורות כי זה יקבל פיצוי בשווי חודשי השכירות הקבועים בחוק בלבד, ללא מרכיב התוספות. התובע 40 מכר את דירתו לאחרים עוד בזמן תהליך הבנייה, ונהנה מרווח של 400,000 ₪ (פרוטי דיון 29.10.2024, עמ' 25, ש' 4-6). כאמור לעיל בפסק דיני, הפיצוי הסטטוטורי שמקנה תוספת של 50% לדמי השכירות בשמונת החודשים הראשונים, ושל 25% ביתרת התקופה, נועד לפצות על נזקים נלווים כתוצאה מהאיחור במסירת הדירה, מעבר לדמי השכירות עבור דירה חלופית. אני סבורה שחוק המכר (דירות) לא חוקק ולא נועד לצורך מצבים כגון אלה, ביחס לתוספות הקבועות בחוק ולהבדיל מחודשי הבסיס. תובע 40 הינו היחיד מבין כלל התובעים שיפוצה בשווי דמי השכירות בלבד, וללא מרכיבי התוספות (50%, 25%) הקבועים בחוק.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

1
2 90. התובעים ליאוניד וסבטלנה קוטיק - דירת 5 חדרים (דירה מס' 6) בבניין 206. הסכם
3 המכר נחתם ביום 06.12.2021. ב"כ התובעים טען בסיכומיו כי מועד המסירה החוזי נקבע ליום
4 31.10.2022. ב"כ חברת ורדים טען בסיכומיו כי מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. הואיל
5 ומדובר בבניין מס' 206 סבורתני כי מועד המסירה החוזי הנכון נקבע ליום 31.04.2022. ב"כ
6 התובעים טען בסיכומיו כי מועד המסירה בפועל התרחש ביום 18.07.2024, לאחר שחברת ורדים
7 החתימה בעורמה את התובעים 41-42 על פרוטוקול מסירת דירה ביום 11.02.2024, כאשר זו אינה
8 מוכנה למגורים וללא טופס 4, אשר התקבל כאמור רק ביום 18.07.2024. חברת ורדים מנגד טענה
9 כי מועד המסירה בפועל התרחש ביום 01.03.2023. לא מצאתי ביסוס ראיתי לטענת התובעים.
10 עיינתי בפרוטוקול מסירת הדירה וזה נושא תאריך מיום 11.02.2024, ומכאן אני קובעת שזה מועד
11 המסירה בפועל. יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 21 חודשים ו-12 ימים.

12
13 91. התובעים הילה ושי מוזס - דירת 5 חדרים (דירה מס' 6) בבניין 206. הסכם המכר נחתם
14 ביום 21.07.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.04.2022. התובעים טוענים כי מועד מסירת
15 הדירה היה ביום 22.10.2024. חברת ורדים טענה כי מועד מסירת הדירה היה ביום 18.07.2024.
16 בתצהירו של בעל החברה, סעיף 60, הוצהר כי "כלל התובעים כבר קיבלו את דירותיהם, למעט
17 שלושה תובעים... והילה ואנונו מוזס בבניין 206, אשר כבר קיבל טופס 4 והדירה אמורה להימסר
18 לה במהלך חודש אוגוסט 2024". בפרוטוקול הדיון נלמד כי התובעים 43-44 נמנעו מלחתום על
19 טופס מסירת הדירה בשל ליקויים, כדלקמן "ת: הלכנו לראות את הדירה על מנת לקחת אותה, רק
20 לא היו ברזים ולא היו הרבה דברים שמנעו מאיתנו להיכנס לדירה. ש: מתי הלכתם לראות את
21 הדירה? ת: לפני כחודש?" (פרוט' דיון מיום 13.10.2024, עמ' 41, ש' 22-25). אינני סבורה
22 שהתובעים היו רשאים שלא לחתום על טופס מסירת הדירה בשל ליקויי ברזים שכן אין מדובר
23 בליקוי מהותי. "דברים נוספים" שמנעו את הכניסה לדירה לא צוינו בפרוטוקול הדיון. נוכח כל
24 האמור אני קובעת כי מועד המסירה בפועל הינו יום 13.09.2024. יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב
25 במסירת הדירה עומד על 28 חודשים ו-14 ימים. טענת חברת ורדים כי הדירה נרכשה למטרת
26 השקעה וכי התובעים מעולם לא תכננו לגור בה, אינה משנה דבר לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.

27
28 92. התובעים אלדד ותמי אלקובי - דירת 5 חדרים (דירה מס' 7) בבניין 200. הסכם המכר
29 נחתם ביום 14.07.2019. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.03.2022. מועד מסירת הדירה בפועל
30 היה ביום 18.04.2023. יוצא אפוא כי משך זמן העיכוב במסירת הדירה עומד על 12 חודשים ו-18
31 ימים. טענת חברת ורדים כי במהלך תקופת העיכוב התובעים 45-46 התגוררו בדירת הוריו של תובע
32 45 ולא שילמו הלכה למעשה כל דמי שכירות בפועל, אינה משנה לעניין חובת הפיצוי הסטטוטורי.



בית המשפט המחוזי בחיפה

ת"א 58227-12-22 אברג'ל ואח' נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ

סוף דבר

93. דין התביעה להתקבל ברובה.

התובעים זכאים לפיצוי מאת חברת ורדים, כל אחד על פי חישובו הוא – דירת 4 חדרים או דירת 5 חדרים (ראו סעיף 70 לעיל), כאשר סכומים אלו מוצמדים למדד מיום הגשת התביעה ועד ליום פסק הדין, ובהתאם לפרק "סכומי הפיצוי אד הוק - מן הכלל אל הפרט" (סעיפים 71–92 לעיל). בנוסף תירשם הערה בפסיקתה כי התשלום ישולם תוך 30 מיום מתן פסק הדין, שאם לא כן הסכום יישא בריבית והצמדה כקבוע בחוק.

התובעים שדירתם טרם נמסרה להם – נגורה וביטון (סעיפים 76 ו-77 לפסק הדין) – יהיו זכאים לפיצוי בגין תקופת העיכוב כקבוע בפסק הדין, וכן יהיו זכאים לפיצוי בהתאם להוראות פסק דין זה, עד למועד מסירת הדירה בפועל.

הצדדים יגישו לבית המשפט פסיקתה לחתימה על בסיס פרק "סכומי הפיצוי אד הוק - מן הכלל אל הפרט", וזאת עד ליום 04.08.2025.

חברת ורדים תישא בהוצאות ושכ"ט עו"ד התובעים, בסך 74,000 ₪, שישולמו תוך 30 ימים מיום מתן פסק הדין, שאם לא כן הסכום יישא בריבית והצמדה כקבוע בחוק.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים ותסגור התיק.

ניתן היום, כ"ו תמוז תשפ"ה, 22 יולי 2025, בהעדר הצדדים.

אספרנצה אלון, שופטת