



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמינץ ובנו בע"מ

1

לפני כב' השופטת אביגיל כהן, סגנית נשיא

המערערים:

1. דוברת בן דוד
  2. פנחס בן דוד
  3. רחמה שוקרון
  4. סימון שוקרון
  5. חן שורץ
  6. עידן שורץ
  7. מרים חן - איש שלום
  8. דרור איש שלום
- ע"י ב"כ עו"ד פלדמן איתן

נגד

המשיבה:

י.זילברמינץ ובנו בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד גיא הרמלך ועו"ד ברק משה

2

### פסק דין

3

1. לפני ערעור על פסק דינו של בימ"ש השלום בתל אביב – יפו (כב' השופט נמרוד אשכול)

מיום 8.8.23 בארבעה תיקים שאוחדו:

תאד"מ 10645-06-21 הוגשה ע"י מערערים 5 ו- 6 (להלן: "שורץ")

תאד"מ 72299-10-21 הוגשה ע"י מערערים 3 ו- 4 (להלן: "שוקרון")

תאד"מ 38624-12-21 הוגשה ע"י מערערים 7 ו- 8 (להלן: "איש שלום")

תאד"מ 71412-10-21 הוגשה ע"י מערערים 1 ו- 2 (להלן: "בן דוד")

בפסה"ד נדחו התביעות שהוגשו מטעם שוקרון ובן דוד והתקבלו חלקית התביעות מטעם שורץ ואיש שלום.

12

2. עניינן של 4 התביעות בפיצוי בגין איחור במסירת דירות בבניין שבנתה המשיבה - הנתבעת

ברחוב יער יתיר 60 בשכונת נופים במודיעין.

לפי המועד החוזי; מסירת הדירות לבן דוד ושוקרון הייתה אמורה להתבצע לפני פרוץ

מגפת הקורונה בעולם (בחודש מרץ 2020).

16



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

1 הדירות של שוורץ ואיש שלום היו אמורות להימסר לפי החוזים בחודש מרץ 2020, כלומר-  
2 לאחר פרוץ מגפת הקורונה.

3  
4 **לפי תביעת שוורץ** : שוורץ רכשו דירת 4 חדרים בחוזה מכר מיום 15.5.18.  
5 מועד המסירה החוזי הוא : תוך 24 חודשים מיום הוצאת היתר הבנייה או עד יום  
6 **30.5.2020**, לפי המאוחר. צורף כנספח ד' היתר בנייה מיום 10.9.2017.  
7 מועד המסירה בפועל היה 28.4.2021.  
8 הדירה נמסרה לתובעים באיחור של 11.5 חודשים מהמועד שנקבע בחוזה המכר .  
9 הסעד המבוקש : פיצוי מכוח סעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן : "**חוק**  
10 **המכר (דירות)**") בסך 47,600 ₪ וזאת לאחר קיזוז סך של 34,300 ₪ ששילמה להם  
11 המשיבה החל מספטמבר 2020 משך 7 חודשים עלות חודשית בסך 4,900 ₪ .  
12 נטען כי מחיר שכירות דירת 4 חדרים בשכונת נופים במודיעין מתאריך 13.4.21 לפי צילום  
13 מלוח יד 2 – 5,200 ₪.

14  
15 **לפי תביעת בן דוד** : הם רכשו דירת 5 חדרים בחוזה מכר מיום 15.8.2017.  
16 מועד המסירה החוזי הוא : **28.2.2020**.  
17 מועד המסירה בפועל היה **30.5.21**. הדירה נמסרה באיחור של 14.5 חודשים.  
18 נטען כי מחיר שכירות דירת 5 חדרים בשכונת נופים במודיעין בסך של 6,750 ₪ לפחות,  
19 זאת בהתאם להערכת שמאי ששכרו הורי התובעים – שוקרון להערכת שווי דמי שכירות  
20 בתקופה הרלוונטית בדירה דומה בקומה מתחתם.  
21 הסעד המבוקש : פיצוי כספי ללא הוכחת נזק לפי סעיף 5א לחוק המכר (דירות) בסך 72,387  
22 ₪, לאחר קיזוז סך של 67,675 ₪ ששילמה להם המשיבה החל מחודש אוגוסט 2020 באופן  
23 חד צדדי.  
24 בכתב התביעה נטען כי ביום 22.12.2019 הודיעה המשיבה לתובעים על פיגור צפוי במסירת  
25 הדירה וצפי למסירתה בחודש דצמבר 2020. כמו כן, המשיבה התחייבה לתת לתובעים  
26 פיצוי כספי בגין האיחור במסירה לפי חוק המכר (דירות). – להלן : "**המכתב מיום**  
27 **22.12.2019**".  
28 ביום 22.3.2020, כשבועיים לאחר שפרצה מגפת הקורונה, פרסמה המשיבה מכתב לכל  
29 דיירי הבניין, בנייהם התובעים, לפיו : "**לפני כשבועיים הוכרז נגיף הקורונה כמגיפה**  
30 **עולמית... המשק כולו שרוי במצב של חוסר וודאות. קשה לנו להעריך מה תהיה מידת**  
31 **ההשפעה של המשבר הנוכחי על הפרוייקטים השונים שמבוצעים על ידי**  
32 **חברתנו... מכיוון שהמצב שנוצר הינו כח עליון שאין לאיש שליטה עליו**". (נספח ו' לכתב  
33 התביעה). - להלן : "**המכתב מיום 22.3.2020**".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

1 כן הפנו התובעים לעמדת ממונה חוק המכר מיום 24.5.21 ביחס ליישום סעיף 5א(ג) לחוק  
2 המכר (דירות) ובנסיבות לאיחור שאינן בשליטת המוכר כמו גם משבר הקורונה – להלן:  
3 "עמדת ממונה חוק המכר".

4 נטען כי אין משמעות להסכמות בסעיפים 7 ב ו – 7ג לחוזה המכר. כמו כן, המשיבה לא  
5 מצאה לנכון להגיע להסכמות כלשהן עם הקונים והחליטה על דעת עצמה שהקורונה כוח  
6 עליון, ועליה לשלם את מלוא הפרש דמי הפיצוי לפי חוק המכר (דירות).

7  
8 **לפי תביעת שוקרון**: הם רכשו דירת 5 חדרים בחוזה מכר מיום 15.8.2017. (ג)

9 מועד המסירה החוזי הוא: **28.2.2020**.

10 מועד המסירה בפועל היה **11.5.2021**. הדירה נמסרה באיחור של 13.5 חודשים.

11 הסעד המבוקש: פיצוי כספי ללא הוכחת נזק לפי סעיף 5א לחוק המכר (דירות) בסך 70,668  
12 ₪ בתוספת החזר בגין הערכת שמאי לדמי שכירות ראויים בסך 2,340 ₪ - סה"כ: 73,008  
13 ₪, הכל לאחר קיזוז סך של 65,007 ₪ ששילמה להם המשיבה באופן חד צדדי.

14 בכתב התביעה צוין מכתב המשיבה לתובעים מיום **22.12.2019** וכן המכתב הנוסף מיום  
15 22.3.2020.

16 כן הפנו התובעים לעמדת ממונה חוק המכר נטען כי אין משמעות להסכמות בסעיפים 7 ב ו  
17 – 7ג לחוזה המכר. כמו כן, המשיבה לא מצאה לנכון להגיע להסכמות כלשהן עם הקונים  
18 והחליטה על דעת עצמה שהקורונה כוח עליון, ועליה לשלם את מלוא הפרש דמי הפיצוי  
19 לפי חוק המכר (דירות).

20 עוד נטען כי לפי חוות דעת שמאי המקרקעין שווי דמי שכירות ראויים לדירת התובעים  
21 בתקופת הקורונה היה 6,750 ש"ח.

22  
23 **לפי תביעת איש שלום**: הם רכשו דירת 5 חדרים מהמשיבה בחוזה מכר מיום 22.5.2018. (ד)

24 מועד המסירה החוזי הוא: תוך 24 חודשים מיום הוצאת היתר הבנייה או עד יום  
25 **30.5.2020**, לפי המאוחר. היתר הבניה התקבל ביום 10.9.2017.

26 מועד המסירה בפועל היה **13.4.2020**. הדירה נמסרה באיחור של 10.5 חודשים.

27 הסעד המבוקש: פיצוי כספי ללא הוכחת נזק לפי סעיף 5א לחוק המכר (דירות) ₪ בתוספת  
28 החזר בגין הערכת שמאי לדמי שכירות ראויים בסך 2,340 ₪ - סה"כ: 64,590 ₪, הכל לאחר  
29 קיזוז סך של 40,600 ₪ ששילמה להם המשיבה באופן חד צדדי.

30

31





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

1 בכתב התביעה צוין מכתב המשיבה מיום 22.12.2019. נטען כי פורסם בקבוצת הוואטסאפ  
2 של הבניין. לאור מכתב זה פנו למשיבה ביום 16.1.2020 לקבלת מועד מעודכן לקבלת  
3 הדירה, ועל אף שהמשיבה ידעה על הדחיה, הודיעה להם כי אין שינוי במועד המסירה.  
4 כן היפנו למכתב הנוסף מיום 22.3.2020. במכתב מיום 28.4.2020 הודיעה המשיבה  
5 לתובעים שלא תוכל לעמוד במועד המסירה ותודיע בהמשך על מועד מסירה צפוי וביום  
6 25.5.2020 הודיעה על כך שבשל משבר הקורונה כמו גם מחסור בעובדים רק בחודש הבא  
7 תחזור לעבוד באתר.

8 כן הפנו התובעים לעמדת ממונה חוק המכר. נטען כי אין משמעות להסכמות בסעיפים 7  
9 ו- 7 לחוזה המכר. כמו כן, המשיבה לא מצאה לנכון להגיע להסכמות כלשהן עם הקונים  
10 והחליטה על דעת עצמה שהקורונה כוח עליון, ועליה לשלם את מלוא הפרש דמי הפיצוי  
11 לפי חוק המכר (דירות).

12 עוד נטען כי לפי חוות דעת שמאי המקרקעין שווי דמי שכירות ראויים לדירת התובעים  
13 בתקופת הקורונה היה 6,800 ש"ח.

14  
15 **3. בכתבי ההגנה מטעם המשיבה נטען כי התקיימו נסיבות מיוחדות וחריגות, בכללן משבר**

16 מגיפת הקורונה ונסיבות נוספות שלא היו בשליטתה, שהקנו לה את הזכות לדחות את מועד  
17 מסירת החזקה וזאת מבלי שהדחייה תחשב הפרה של חוזה המכר, ומבלי שהתובעים יהיו  
18 זכאים לפיצוי נוסף.

19 לחלופין, אף אם המשיבה אחרה במסירת הדירה לתובעים באופן המהווה הפרת חוזה,  
20 מדובר בהפרת חוזה שהיא תוצאה מנסיבות של סיכול חוזה ואינה עילה לפיצויים נוספים.

21 לחילופי חילופין, אף אם המשיבה הפרה את החוזה ולא עומדת לה הגנת סיכול, הטלת  
22 חובת פיצוי על המשיב מעבר לפיצוי ששילמה, תוביל לתוצאה קשה ובלתי מוצדקת. ראוי  
23 כי בימ"ש יאריך את מועד המסירה החוזי עד למועד בו נמסרה החזקה בפועל מכוח סמכותו  
24 הטבועה.

25 עמידת התובעים על פיצוי מעבר למה שכבר שולם להם, עומדת בניגוד לחובת תום הלב  
26 החלה עליהם לפי סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התש"ל - 1973.

27 ביחס לתביעות שוקרון, בן דוד ואיש שלום נטען כי דמי השכירות הריאליים בגין דירה  
28 דומה בגודלה ובמיקומה במועדים הרלוונטיים הינם בסך 5,800 ₪ וביחס לתביעת שוורץ  
29 - 4,900 ₪.

30  
31  
32  
33





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

- 1 **פסק דינו של בימ"ש קמא:** .4
- 2 **נקבע מועד העמדת הדירות למסירה:** .א
- 3 לגבי שוקרון, איש שלום ושוורץ המועד הוא: 11.4.2021.
- 4 לגבי בן דוד המועד הוא ביום 21.04.2021.
- 5 לאחר שבימ"ש קמא עיין בעדויות הצדדים ובחן את המסמכים שהוצגו לעניין מועד
- 6 המסירה נקבע כי תעודת גמר לדירות ניתנה ביום 16.03.2021. התובעים קיבלו הודעה כי
- 7 הדירה מוכנה למסירה ביום 17.03.2021 ומקבלת ההודעה היה עליהם להשלים את תשלום
- 8 יתרת התמורה ולהמציא את המסמכים הנדרשים. צוין כי ביום 27.3.2021 חל ליל הסדר
- 9 וחופשת חג הפסח בהתאם. נקבע כי מעדויות הצדדים עלה כי נערכו ע"י הרשות המקומית
- 10 הליכי פרצלציה, סמוך למועד המסירה, ומספרי החלקות שונו. כתוצאה מכך היה צורך
- 11 לשנות מסמכים הנוגעים לרישום הערות אזהרה ורישום משכנתא מול הבנק.
- 12 צוין כי התובעים העידו שהיו קשיים בהשגת אותם מסמכים, אולם בימ"ש קמא לא מצא
- 13 לנכון כי האחריות לאיחורים בגין כל אותם עיכובים בהמצאת המסמכים ו/או בתשלום
- 14 יתרת התמורה צריכים לחול על הנתבעת, זאת גם בהתחשב בכך שחופשת חג הפסח הייתה
- 15 בסמוך למועדים הנ"ל.
- 16 לגבי בן דוד נקבע כי הנתבעת לא הוכיחה כי לאחר תשלום התמורה והמצאת המסמכים
- 17 ע"י בן דוד, לא ניתן היה לקבוע מועד מוקדם יותר למסירת הדירה.
- 18 בימ"ש קמא צוין גם כי לא מצא הערות לגבי מערכת החשמל במועד המסירה אצל
- 19 התובעים.
- 20
- 21 **באשר לגובה דמי השכירות החודשיים:** .ב
- 22 לאחר שבימ"ש קמא עיין בחוות דעת השמאי (מטעם התובעים) ובעדותו, בחוות דעת
- 23 המשווק ובעדותו (מטעם המשיבה) וכן במסמך שהוגש כנספח לחוות דעת המשווק - מסמך
- 24 של שמאית וכלכלנית, נקבע כי לצורך חישוב הפיצויים בגין האיחורים במסירת הדירה
- 25 יעמדו דמי השכירות החודשיים בדירותיהם של שוקרון, איש שלום ובן דוד על סך של
- 26 6,000 ₪ לחודש. ובדירת שוורץ: סך 5,050 ₪ לחודש.
- 27 ביחס לבן דוד נקבע כי אף שלא הוגשה חוות דעת בעניינם, הרי שמדובר בדירה עם
- 28 מאפיינים זהים לדירות שוקרון ואיש שלום וכן בדיונים שאוחדו. לכן גובה דמי השכירות
- 29 הראויים שייקבעו יחולו גם עליהם.
- 30 עוד נקבע כי אין מחלוקת של ממש בין הצדדים כי בסיס השומה הראוי הוא לפי מטר מרובע
- 31 ולא לפי מספר חדרים. צוין כי התעריף למטר מרובע שקבע השמאי מטעם התובעים 46.8
- 32 ₪ למ"ר, מוסכם על הנתבעת, אולם יש מחלוקת לגבי שטח הדירה. נקבע כי:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמינץ ובנו בע"מ

1 "כאשר כופלים את דמי השכירות המוסכמים לפי תעריף של 46.80 מטר לדירות  
2 הרלוונטיות, הנתונים שמתקבלים, בשים לב לשטח הדירות, נמוכים מהסכומים להם  
3 טוענים התובעים בחוות הדעת שלהם. הגם שמדובר בחוות דעת שמאי יש לבדוק הנתונים  
4 שבבסיס השומה. אין בשומה והעדות די נתונים רלבנטיים להתבסס עליה. אין שוני  
5 מהותי בין הצדדים כאשר בסיס החישוב הוא בשקלים חדשים למ"ר".

6  
7 ג. צוין כי בחודש מרץ 2020 פרצה מגפת הקורונה. ממחצית חודש מרץ 2020 החלו סגרים.  
8 תקופת הקורונה נמשכה עד סוף שנת 2021.

9 מהעדויות עלה, כי כבר ב-20.3.2020 שלחה הנתבעת לרוכשי הדירות בפרויקט הודעה  
10 שכותרתה "עדכון החברה בדבר התפשטות וירוס הקורונה" בה מפרטת הנתבעת כי הוטלו  
11 הגבלות שונות, המשק שרוי במצב של חוסר וודאות וקשה להעריך את ההשפעה על  
12 הפרויקטים השונים שמבוצעים על ידה. כן הפנה בימ"ש קמא להודעה של הנתבעת מיום  
13 25.5.2020 למשפחת שוקרון, הודעה דומה נשלחה לשאר הדיירים, לפיה משבר הקורונה  
14 גרם למחסור בפועלים והחברה מעריכה שרק בחודש הבא תחזור לעבודה מלאה. הודעה זו  
15 מעדכנת כי יהיה עיכוב במסירת הדירה.

16  
17 הנתבעת בתצהירים מטעמה ובעדות נציגיה פירטה בהרחבה את ההשפעות שהיו למגפת  
18 הקורונה על פעולותיה ובמסגרת זאת צירפה את המסמכים הבאים:

19 א. החלטת רשות מקרקעי ישראל מיום 5.8.2020 לעניין מתן ארכה להשלמת הבנייה  
20 בעקבות משבר הקורונה.

21 ב. הנחיות מנהל התכנון לעניין הארכת תקופות (אישורים רגולטורים) וזאת במסמך מיום  
22 14.1.2021.

23 ג. מסקנות הצוות הבין-משרדי במשרד המשפטים, מסמך מיום 7.7.2020, לעניין השפעות  
24 משבר הקורונה על קיום חוזה.

25 הנתבעת העידה על כך שבשל הקורונה, במועדים מסוימים אתר הבנייה היה שומם, למעט  
26 מספר קטן של פועלים. הנתבעת הציגה דו"חות נוכחות פועלים במועדים הרלוונטיים,  
27 מכתב התאחדות הקבלנים לעניין העסקת עובדים בבנייה במועדים הרלוונטיים וכן הצעת  
28 האגף בהתאחדות הקבלנים למודל העסקה אשר יאפשר את המשך הבנייה.

29 הנתבעת צירפה בקשה לרישיונות בגין עובדים שהגישו והתקבלו רק בחלקן, ובעניין זה  
30 הפנה בימ"ש קמא לתצהיר עדות ראשית ועדות של דב רוטמן שהיה מנהל בחברת ירון בניין  
31 בע"מ ששימשה קבלן מבצע בפרויקט בו מצויות הדירות. בתצהירו ובעדותו פרט על בעיות  
32 ספציפיות שחלקן החל לפני תקופת הקורונה. עוד ציין כי בשל מחסור בעובדים אצל ספקים





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

1 ואצל רשויות, לא ניתן היה להתקדם בבנייה. רוטמן צירף לעדותו אישורים בעניין אספקת  
2 האלומיניום והתקנת אלומיניום וכן בעניין פניות שפנה לרשויות ולגופים הרגולטוריים,  
3 כגון כבאות והצלה, ועל העיכובים בהשגת אותם אישורים, אשר גרמו לעיכובים בקבלת  
4 תעודות הגמר.

5 כן הפנה בימ"ש קמא לתצהיר ועדות זאב מילנר מנהל הנתבעת והנספחים שצורפו לו,  
6 לרבות: הוראות רשות האוכלוסין וההגירה, מסמך מיום 6.8.2020, בנוגע להלנת עובדים  
7 פלשתינאים בשל מגפת הקורונה; החלטת מינהל מקרקעי ישראל שצוינה לעיל ועוד.  
8 וכן צורפו מסמכים לעניין ההתנהלות מול התובעים.

9 הנתבעת טענה כי בשל מגפת הקורונה היה מחסור בעובדים ולמרות שמשק הבנייה הוגדר  
10 כמשק חיוני, מעדויות ומדו"חות עובדים עולה כי בשל מגבלות הקורונה התקדמה העבודה  
11 בקצב איטי מאד ובנסיבות העניין, הם זכאים כי לא כל תקופת האיחורים במסירת הדירות  
12 תיזקף על חשבונם.

13  
14 צוין כי התובעים טענו שלא הוכח קשר סיבתי בין מגפת הקורונה לבין האיחור במסירת  
15 דירותיהם. כמו כן שוקרון ובן דוד היו צריכים לקבל את הדירות בסוף חודש פברואר 2020  
16 והתובעת איננה רשאית ליהנות מהארכה של 60 יום הקבועה בהסכם בנושא זה.  
17 התובעים צרפו מסמך מיום 24.5.2021 שעיקרו עמדת הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי  
18 והשיכון בעניין איחור במסירת הדירות.

19 שוקרון ובן דוד קיבלו מספר חודשים לפני פרוץ המגיפה, הודעות על איחור צפוי במסירת  
20 הדירות וזאת בשל מחסור עולמי בחומרי גלם מסוימים.

21 הנתבעת לא הכחישה זאת אך טענה כי מדובר בחשש שלא התקיים כיוון שנפתרה בעיית  
22 האספקה של אותם חומרי גלם. ציינה שרק הסגרים עיכבו העבודות בלמעלה מ-5 חודשים  
23 וזאת מבלי לגרוע מטענותיה בדבר חוסר בעובדים וקשיים באספקת חומרי גלם והשגת  
24 אישורים רגולטוריים, ראה תשובת מכבי אש, נספח ב' לתצהיר מילנר.

25 עוד טענה הנתבעת כי בכל הנוגע לשוקרון ובן דוד זכותה ליהנות מהארכה בת 60 יום  
26 הקבועה בהסכם ושרובה נמנע ממנה בשל פרוץ המגפה והסגרים וההגבלות בעקבותיה.

27  
28 בימ"ש קמא קבע כי עולה מהעדויות והראיות כי למגיפת הקורונה היו השפעות מהותיות  
29 על יכולת הנתבעת לעמוד בהתחייבותיה כלפי התובעים רוכשי הדירות.

30  
31 בסיכומו של דבר, בימ"ש קמא לא מצא כי הנתבעת פעלה בחוסר תום לב. נקבע כי ממארג  
32 הראיות עולה כי פעלה להשלים את הבניה בהתאם לחוזה המכר. נקבע כי:



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

1 "מאחר ומדובר באירוע מסכל שאינו באשמת מי מהצדדים, אין סיבה ו/או נימוק שכל  
2 הנזק בשל אירוע המגפה יחול על הנתבעת. אין לקבלן אינטרס שלא למסור בזמן את  
3 הדירות זאת מאחר והסנקציות הקבועות בחוק המכר דירות הנן מהותיות. כן יש לקחת  
4 בחשבון שהסגר הכולל שהוטל עם פרוץ המגיפה מנע ממנה מימוש הארכה החוזית של  
5 60 יום וזאת בעניינם של שוקרון ובן דוד".

6  
7 לאור האמור לעיל, נקבע כי יש להפחית סך של 35% מסכום הפיצוי לתובעים באופן  
8 שממשך הזמן שבין המועד בו עמדה הדירה למסירה לבין המועד החוזי למסירה, יופחת  
9 35% והיתרה תחשב כתקופת האיחור על בסיסה, יחושבו הפיצויים.

10 הובהר כי ככל שהנתבעת הייתה מביאה לביהמ"ש ראיות רלבנטיות נוספות, כגון: יומני  
11 עבודה באתר במועדים הרלבנטיים, ניתן היה לבחון הפחתה נוספת.

12 בימ"ש הגיע לתוצאה כדלקמן:

13 על הנתבעת לשלם למשפחת איש שלום סך של 10,588 ₪.

14 על הנתבעת לשלם למשפחת שוורץ סך של 8,783 ₪

15 לגבי שוקרון ובן דוד נקבע כי כאשר מחשבים את הפיצוי שקיבלו ואת ההפחתה של 35%  
16 הנ"ל יוצא כי הם צריכים להשיב כספים לנתבעת. מאחר ולא התבקש סעד של השבה ע"י  
17 הנתבעת כי אם של דחיית התביעות, בימ"ש קמא לא הורה על החזרת כספים לטובת  
18 הנתבעת.

19  
20 על פסק דין זה הוגש הערעור שלפניי.

21  
22 5. תמצית טענות המערערים בהודעת הערעור:

23  
24 א. בימ"ש קמא שגה בכך שבחן את התביעות לפי תיקון מספר 9 לחוק שחל על חוזים שנחתמו  
25 לאחר פרסום החוק (30.6.22) ולכן תחשיבו שגוי.

26  
27 ב. בימ"ש קמא שגה כשהכיר שרירותיות במגפת הקורונה כגורם מסכל שגרם לאיחור במסירת  
28 הדירות לנתבעים, מבלי להישען על אדנים משפטיים בחוק ובפסיקה או על מקור סמכות  
29 כלשהו. הנטל להוכיח כי התקיימו נסיבות שאינן בשליטת הנתבעת, מוטל על הנתבעת –  
30 המשיבה.

31 המשיבה לא הציגה ראיות ולא הגישה חוות דעת מומחה מטעמה שיפרט האם וכיצד גרם  
32 משבר הקורונה לעיכוב במסירת הבניין והדירות הספציפיות של התובעים ומהי תקופת  
33 העיכוב.





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמינץ ובנו בע"מ

- 1 בימ"ש קמא שגה משלא קיבל את הראיה שצירפו המערערים לכתב התביעה במכתב הודעת  
2 הדחיה שנשלח למשפחת שוקרון ובן דוד ביום 22.12.2019 – שלושה חודשים לפני פרוץ  
3 מגפת הקורונה, על דחיית מועד מסירת הדירות שהיו אמורות להימסר לשוקרון ובן דוד,  
4 באיחור של 10 חודשים לפחות. בימ"ש קמא קיבל את טענת הנתבעת על כך שהמכתב נשלח  
5 למערערים בשל חשש מחוסר בחומר גלם מבלי שהביאו אף ראייה לטענתם ועדי הנתבעת  
6 נתנו עדויות סותרות בעניין.  
7
- 8 בימ"ש קמא שגה משקבע שרירותית הפחתה של 35% מתקופת האיחור במסירה מבלי .ג.  
9 לנמק את קביעתו וזאת בניגוד לפסקי הדין שניתנו בעניין והסתמכו ברובם על עמדת  
10 הממונה מיום 24.5.2021. לפי עמדת הממונה תקופת האיחור הממוצעת למסירת דירה  
11 בתקופת הקורונה הייתה 80 ימים. הממונה המליץ לחלק את הנזק בין הצדדים כך שכל  
12 אחד "יספוג" 40 ימים. ובמידה והצדדים לא יגיעו להסכמה, יקבע הפיצוי ללא הוכחת נזק  
13 כפי שנקבע בחוק המכר דירות.
- 14 בענייננו, לא הוצגו ראיות בדבר השפעת משבר הקורונה על התקדמות הקמת הבניין  
15 ובהעדר הסכמה בין הצדדים לדחיית מועד המסירה בשל משבר הקורונה, על המשיבה  
16 לפצות את התובעים בגין מלוא האיחור במסירת הדירות. (הובהר כי שוקרון ובן דוד  
17 אמורים לקבל את מלוא הפיצוי ללא הוכחת נזק שכן מועד מסירת דירתם היה 28.2.20  
18 והם לא כלולים בהסדר המוצע בעמדת הממונה מיום 24.5.21).  
19
- 20 בימ"ש קמא שגה בכך שהכיר במגפת הקורונה כגורם מסכל גם בתביעות של בן דוד .ד.  
21 ושוקרון, שהמועד החוזי לקבלת דירתם היה פברואר 2020, כחודש לפני פרוץ מגפת  
22 הקורונה ולכן עפ"י הפסיקה של בימ"ש השלום מלוא האחריות על תקופת העיכוב במסירה  
23 חלה על המשיבה.  
24
- 25 שגה בימ"ש קמא שקבע כי דמי שכירות חודשיים ראויים יחושבו לפי שטח הדירה בנימוק .ה.  
26 שהייתה הסכמה בין הצדדים. לא הייתה הסכמה כזו, וחוות דעת המומחים מטעם הצדדים  
27 היו לפי מספר החדרים בדירה.  
28
- 29 בימ"ש קמא שגה כשקבע מועד שהדירות היו מוכנות למסירה לתובעים מבלי לנמק את .ו.  
30 קביעתו, ומבלי להישען על העובדות והראיות שהוצגו בתצהיריהם ועדותם של הצדדים .  
31
- 32 בימ"ש קמא התעלם מהנזק, עגמת הנפש והעוול שנגרמו למערערים כתוצאה מהעיכוב .ז.  
33 בקבלת הדירה בניגוד למטרת המחוקק בחוק המכר דירות.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32
6. תמצית טענות המשיבה בתשובה לערעור:
- א. אין מחלוקת בין הצדדים כי הנוסח של הוראת סעיף 5א לחוק המכר לפני תיקון 9 לחוק  
הוא הרלוונטי לענייננו, ולעניין זה נפלה טעות בפסה"ד.  
המשיבה הציעה למערערת להסכים לתיקון פסה"ד באופן שהפיצויים ישולמו לפי חישוב  
מתוקן של 150% בגין 8 החודשים הראשונים, אולם הצעה זו נדחתה ע"י ב"כ המערערים.
- ב. אין הצדקה להתערב בקביעות העובדתיות של בימ"ש קמא לעניין אומדן דמי השכירות  
הראויים. דמי השכירות הראויים נקבעו ע"י בימ"ש קמא בהתבסס על חוות הדעת ועל  
עדות נותני חוות הדעת שנחקרו בחקירה נגדית.
- ג. אין הצדקה להתערב בקביעות העובדתיות של בימ"ש קמא לעניין תקופת האיחור במסירה.  
המועד בו הועמדו הדירות לרשות המערערים נקבע על סמך ראיות הצדדים, כולל העדויות  
שהיו בפני בימ"ש קמא. המועדים שנקבעו הם כחודש לאחר שכבר הושלמה בניית הדירות  
ואף הוצאה בגינן הודעת גמר. אין הצדקה להתערב בקביעות עובדתיות אלה, שדווקא  
מקילות עם המערערים.
- ד. אין הצדקה להתערב בקביעות העובדתיות של בימ"ש קמא בדבר התקיימות נסיבות  
מסכלות.
- (1) אין מחלוקת כי הוסכם בין הצדדים מראש, בעת התקשרות בחוזה המכר ובהתאם להוראות  
חוק המכר (דירות) שלא ישולמו לרוכשים פיצויים בגין איחור במסירה שנגרם כתוצאה  
מנסיבות מסכלות.
- (2) המשיבה הביאה מארג רחב של ראיות לתמיכת טענותיה בדבר התקיימות נסיבות מסכלות  
שאינן באחריותה, שמקורן במשבר הקורונה שפרץ במחצית הראשונה של חודש מרץ 2020  
ונמשך תקופה ארוכה, אף מעבר לאפריל 2021 המועד בו הועמדו הדירות לרשות המערערים  
לפי קביעת בימ"ש קמא.
- בהסתמך על הראיות שהובאו בפניו, בימ"ש קמא דחה את טענת המערערים כי המשיבה  
לא הוכיחה קשר סיבתי בין משבר הקורונה לבין האיחור במסירת הדירות.
- מקור הסמכות לקביעה של בימ"ש קמא כי נגרם עיכוב במסירת דירות בשל התקיימות  
נסיבות מסכלות מצוי בסעיף 5א לחוק המכר (דירות). מדובר בקביעה שנשמכה על **מארג**  
**ראיות רחב**, אליו התייחס בימ"ש קמא.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמינץ ובנו בע"מ

- 1 אין ממש בטענת המערערים כאילו לא ניתן להוכיח את הקשר הסיבתי בין משבר הקורונה (3)  
2 לבין קצב הבנייה והאיחור במסירת הדירות אלא באמצעות מומחה.
- 3 אין בעמדת הממונה להועיל למערערים שכן היא תומכת דווקא בגישת המשיבה ופרשנות (4)  
4 המערערים לה שגויה. מהאמור בעמדת הממונה עולה כי שהפעילות בענף הבניה הושפעה  
5 מהמגבלות שהושתו על הציבור וממצב המשק בתקופת משבר הקורונה.
- 6 טענת שוקרון ובן דוד לפיה מגיע להם בכל מקרה פיצוי סטטוטורי מלא, משום שמועד (5)  
7 המסירה המתוכנן של דירותיהם היה ביום 28.2.2020 בעוד המתווה בעמדת הממונה  
8 התייחס לדירות שמועד מסירתם נקבע בחוזה המכר בין התאריכים 18.3.2020 עד  
9 31.12.2020 ; שגויה.
- 10 גם אם המתווה אינו חל ביחס אליהם, הוראת סעיף 5א(ג) לחוק (בנוסח שקדם לתיקון 9)  
11 חלה על הצדדים. ההסכמה בחוזי המכר לפיה הפיצוי הסטטוטורי לא יחול על איחור שהוא  
12 תוצאה של נסיבות מסכלות מחייבת אותם.
- 13 נטען גם כי ניתן לפרש את המתווה כחל גם על שוקרון ובן דוד, שהרי נשמרה למשיבה בחוזי  
14 המכר זכות לדחות את מועד המסירה ב- 60 ימים. עוד נטען כי בענייננו הנסיבות המסכלות  
15 אירעו במהלך "תקופת החסד" (הגרייס) שחפפה לתקופת שיא המגפה, ועל כן אין בפסה"ד  
16 שניתן בת"א 24911-12-21 לסייע למערערים.
- 17 נטען כי בימ"ש קמא קיבל כראיה את המכתב מיום 22.12.2019, אולם דחה את הפרשנות  
18 שביקשו המערערים לייחס לה נוכח מכלול הראיות.
- 19 הקביעה של בימ"ש קמא כי האיחור במסירה הוא גם בשל הנסיבות המסכלות ויש להפחית (6)  
20 מהפיצוי הסטטוטורי בגינן שכן מדובר באירוע מסכל שאינו באשמת מי מהצדדים ואין  
21 סיבה שכל הנזק בשל אירוע המגפה יחול על המשיבה; ראויה וצודקת. אין הצדקה להתערב  
22 בה. מדובר בקביעה עקרונית שעולה בקנה אחד עם עמדת הממונה והפסיקה בהם הוכרו  
23 נסיבות משבר הקורונה כמצדיקות חלוקת נזקי האיחור במסירה בין הקונה למוכר.
- 24
- 25 ה. אין מקום לגרוע משיעור ההפחתה של 35% שנקבע ע"י בימ"ש. אין מדובר בשיעור הפחתה  
26 חריג. בהעמדת שיעור הפחתה על 35% בלבד ובשל אופן החישוב של ההפחתה הזו בימ"ש  
27 קמא דווקא הקל עם המערערים. לערכאה הדיונית מסור שיקול דעת רחב לעניין קביעת  
28 שיעור ההפחתה.
- 29
- 30 לאחר עיון בטענות הצדדים ושמיעת השלמת טיעונים בע"פ, הגעתי למסקנה לפיה זין 7  
31 הערעור להתקבל ברובו מהנימוקים שיפורטו להלן:  
32  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמינץ ובנו בע"מ

1 נוסח סעיף 5 א' לחוק המכר (דירות) התשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר דירות")  
2 עליו נסמך בית משפט קמא בפסק דינו שגוי.

3 תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות, מיום 30.6.2022 קובע כי הוראותיו לא יחולו על .8  
4 דירות שחוזה המכר לגביהן נכרת קודם לכניסת התיקון לתוקף (סעיף 11 (ד) לחוק,  
5 שנוסף לו במסגרת התיקון).  
6

7 אין מחלוקת כי בענייננו תיקון 9 לחוק המכר לא חל. חוזי המכר בענייננו נכרתו בשנים  
8 2017 ו- 2018. לפני תיקון 9 לחוק המכר.  
9

10 לפיכך, הסעיפים הרלוונטיים בענייננו בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 הם הסעיפים  
11 הבאים:

12 **5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים**  
13 **ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד**  
14 **החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט**  
15 **להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת**  
16 **הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר**  
17 **בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:**

18 (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה  
19 כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור תקופה שתחילתה במועד החוזי  
20 וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

21 (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה  
22 כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים  
23 לאחר המועד החוזי ואילך.

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

27 (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה  
28 המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על  
29 איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר  
30 ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו".  
31  
32



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

1 ב"כ המשיבה לא חולקים על העובדה שבית משפט קמא בפסק דינו לא הפנה לנוסח שהיה  
2 רלוונטי בענייננו.

3 כפועל יוצא מכך, אף הציעו להסכים לתיקון פסק הדין בהתאם וציינו כי "במידת הצורך  
4 וככל שתתעורר מחלוקת בעניין זה, ניתן יהיה לשקול הגשת בקשה להגשת ראיות בקשר  
5 לכך". (סעיף 3 לתשובה לערעור).

6 דומה, כי אכן ניתן לתקן את החישוב ללא מעורבות בית משפט ומכל מקום, מדובר בחישוב  
7 פשוט ביותר כאשר בפסק דיני אקבע מה הם הנתונים המספריים שעל בסיסם יש לבצע את  
8 החישוב.

9  
10 תניה בהסכמי המכר המאפשרת איחור מסוים ללא פיצוי: .9

11 סעיף 7 להסכם המכר שבין הצדדים שכותרתו: "מועד המסירה" קובע: בסעיפים ב'7 ו-7 ג'  
12 כדלקמן:

13  
14 "ב. הצדדים מאשרים, כי ידוע להם, שמועד המסירה המתוכנן נקבע בהתחשב במועדים  
15 הצפויים לסיום הבניה. לפיכך, מוסכם בזה בין הצדדים, כי מועד זה יהיה ניתן לדחייה על  
16 ידי החברה מפאת הוראות כל חוק, תקנה ו/או צו ו/או מצב מלחמה ו/או פעולות איבה ו/או  
17 גיוס כללי ו/או שבתות כלליות ו/או השבתות כלליות ו/או מחסור ארצי ו/או אזורי  
18 בפועלים, בין עקב סגר ובין עקב סיבות אחרות, ו/או מחסור בחומרי בנין ו/או בציוד ו/או  
19 עיכובים כלשהם אשר מקורם בחברת חשמל ו/או ברשויות ממשלתיות ו/או ברשויות  
20 מקומיות ו/או בביצוע עבודות נוספות על פי בקשת הקונה ו/או מפאת כל גורם אחר, שלא  
21 ניתן לחזותו מראש ו/או שאין באפשרות החברה למנעו ו/או מסיבה אחרת כלשהי, אשר  
22 לחברה אין שליטה עליה. במקרה של עיכוב עקב אילו מהסיבות המנויות לעיל, על אף  
23 מאמצים סבירים שנקטה החברה כדי לעמוד במועד המסירה המתוכנן, תהיה רשאית  
24 החברה לדחות את מועד המסירה לתקופה, שבה התארכה העבודה ו/או לא התנהלה  
25 כסדרה וכן לתקופה נוספת, שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב הנ"ל, והחברה לא תחשב  
26 במקרה כזה כמפרה את התחייבויותיה על פי החוזה, ודחייה כאמור לא תהווה עילה  
27 לתביעה, פיצוי, הנחה, הטבה או החזר תשלום כלשהו".

28  
29 ג'. על אף האמור לעיל, מוסכם בזה, כי החברה תהא זכאית לדחות את מועד המסירה –  
30 בנוסף לדחייה עקב נסיבות כמפורט לעיל (אם תהינה) ב- 60 יום נוספים, וזאת – ללא  
31 צורך במתן סיבה או הנמקה כלשהי, ומבלי שדחייה כאמור תיחשב כהפרת תנאי חוזה זה  
32 ו/או תהווה עילה לתביעה, פיצוי, הנחה, הטבה או החזר תשלום כלשהו.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמינץ ובנו בע"מ

- 1 סעיף 20 להסכמי המכר שכותרתו: "הפרות ותרופות" קובע בסעיף 20 ב'.  
 2 "איחרה החברה במסירת החזקה בדירה לידי הקונה, בנסיבות אשר על פי כל האמור  
 3 בחוזה זה מהוות הפרה מצד החברה, יהיה הקונה זכאי לקבל מהחברה, כפיצוי חודשי  
 4 קבוע, מוסכם ומוערך מראש – בגין כל חודש איחור מעבר לאיחור הנקוב בסעיף 7ב' לעיל  
 5 ול- 60 ימי האיחור הנקובים בסעיף 7ג' לעיל, סכום בשיעור דמי השכירות כנקוב לענין זה  
 6 בלוח התשלומים (וחלק יחסי מתאים עבור חלק מחודש). מוסכם, כי הקונה לא יהיה זכאי  
 7 לתבוע כל סעד אחר בגין האיחור במסירת הדירה".  
 8
- 9 הוראת סעיף 5א לחוק המכר (דירות) היא קוגנטית וכאמור בסעיף 7א(א) לחוק המכר דירות, (ג)  
 10 אין להתנות על הוראות חוק זה אלא לטובת הקונה (כן ראה רע"א 6605/15 שמש נ' ספייס  
 11 בניה ויזמות בע"מ (21.2.16)).  
 12
- 13 בסעיף 7ב לחוזי המכר שנחתמו בין הצדדים נכתב, כאמור, כי מועד המסירה המתוכנן יהיה (ד)  
 14 ניתן לדחייה ע"י המשיבה בין היתר מפאת גורם שלא ניתן לחזות מראש או שאין באפשרות  
 15 המשיבה למנוע אותו או מסיבה אחרת, אשר לחברה אין שליטה עליה. במקרה כזה המשיבה  
 16 לא תחשב כמפרה התחבוביותה עפ"י החוזה ודחייה כאמור לא תהווה עילה לתביעה או  
 17 פיצוי.  
 18 התובעים לא חלקו על כך שחוק המכר דירות מאפשר לצדדים להסכים, כי לא יפוצה רוכש  
 19 דירה במקרה שבו האיחור במסירה נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתו של המוכר.  
 20 כך כתבו מפורשות בכתבי התביעה אך הפנו לפסיקה שבה נקבע, כי כאשר הצדדים לחוזה  
 21 אינם במעמד שווה. כדוגמת – קבלן ורוכש דירה, נטל הראיה הוא על הקבלן. הוא זה שצריך  
 22 להניח תשתית ראייתית מספקת לתמיכה בטענה כי האיחור נגרם כתוצאה מגורמים עליהם  
 23 אין לו שליטה. (ע"א 148/77 רוט ואח' נ' ישופה (בניה) בע"מ פ"ד לג (1) 617).  
 24
- 25 באשר לקביעות העובדתיות שבפסק הדין: 10.  
 26 אין צורך להכביר מילים בנוגע לפסיקה המושרשת ולפיה רק במקרים חריגים תתערב  
 27 ערכאת ערעור בקביעות עובדתיות שנקבעו על ידי הערכאה הדיונית. קביעות המבוסס על  
 28 התרשמות מעדים ומחומר הראיות. ראה מיני רבים: ע"א 8688/22 יצחק ג'ורג' אפרגן נ'  
 29 הרב יקותיאל אבן חצירה (25.7.2023) סעיף 8.  
 30 במקרה דנן, באשר לחלק מהקביעות לא מצאתי לנכון להתערב, ובחלקן מצאתי לנכון  
 31 להתערב כפי שינומק.  
 32  
 33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמינץ ובנו בע"מ

- 1 הקביעות העובדתיות שאין מקום להתערב בהן, הן כדלקמן:
- 2
- 3 (א) המועד בו הועמדו הדירות למסירה: 11.4.2021 ביחס לשוקרון, איש שלום ושוורץ.
- 4 ביחס לבן דוד (נימוקים מצויים בסעיפים
- 5 15-19 לפסק הדין).
- 6 (ב) גובה דמי השכירות הראויים: 6,000 ₪ לחודש ביחס לשוקרון, איש שלום ובן דוד.
- 7 5,050 ₪ ביחס לשוורץ.
- 8
- 9 הפער בין הצדדים אינו גדול מאוד גם אם אלך לשיטת המערערים ולפיה שווי דמי שכירות
- 10 נקבע לפי מספר חדרים ולא לפי מטר מרובע.
- 11 הנתבעת סברה כי דמי השכירות הראויים הם 5,800 ₪ לדירות שוקרון, איש שלום ובן דוד
- 12 ו- 4,900 ₪ לדירת שוורץ.
- 13 התובעים סברו כי בדירת שוורץ דמי שכירות הם 5,200 ₪ ובדירות האחרות 6,800 ₪ - 6,750
- 14 ₪. הפערים אינם גדולים יחסית.
- 15 בית משפט קמא נימק קביעתו והיא איננה מצדיקה התערבות.
- 16
- 17
- 18 באשר לקביעה כי האיחור במסירת הדירות כולן נובע ממגפת הקורונה והסגרים בעקבותיה: 11.
- 19 על סמך מארג ראיות, לרבות עדויות הגיע בית משפט קמא למסקנה ולפיה הוכח קשר בין
- 20 האיחור במסירה ובין מגפת הקורונה. אלא שלא נעשתה הבחנה בין התקופות השונות.
- 21
- 22 א. אם אצא מנקודת מוצא ולפיה חלק מהעיכוב הוא בשל מגפת הקורונה, אזי במקרה
- 23 שלפנינו מדובר בעיכוב משמעותי ביותר.
- 24
- 25 ב. כפי שנקבע כבר בפסיקה, צמד המילים "משבר הקורונה" או מגפת הקורונה אינו
- 26 בבחינת מילות קסם, שיש בהן כדי להצדיק באופן גורף כל איחור בבניה וכל איחור במסירת
- 27 דירות.
- 28 הקבלן הוא זה שצריך להוכיח כי מדובר בכוח עליון ובנסיבות אובייקטיביות של ממש
- 29 שהשפיעו על מילוי התחייבויותיו במועד באופן שיצדיק את העיכוב במסירה.
- 30 ראה למשל: רת"ק (בי"ש) 20101-04-23 גלעד מאי חברה להשקעות בניה ופיתוח בע"מ נ'
- 31 איפרגן (2.7.2023) ולפסיקה שצוינה שם בסעיף 22, רת"ק (נצ'י) 47765-09-22 שגראוי יזום
- 32 ובניה נ' הררי, רת"ק (מרכז) 24419-09-21 אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופיתוח בע"מ נ'
- 33 חגאי ואח'.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמינץ ובנו בע"מ

1 בית משפט פוסק במקרים שכאלו על בסיס הראיות שהובאו בפניו. כך למשל ברת"ק (נצ')  
2 10118-05-22 חסון מ.ש. שדרה (1993) בע"מ נ' מתן משה (23.6.2022) נדון מקרה שבו נקבע  
3 כי לא הוכח בראיות מספקות על ידי הקבלן הקשר הסיבתי בין פרוץ משבר הקורונה, לאיחור  
4 במסירת הדירה.

5 במקרה אחר – רת"ק (מרכז) 1346-12-22 אלמוג (כ.ד.א.י) בע"מ נ' אילן חוליו גולדין  
6 (24.5.2022) נדון מקרה שבו נקבע עובדתית, כי עיכוב בשל מגפת הקורונה הוא למשך 11  
7 ימים בלבד שבהם לא התנהלה כל פעילות באתר הבניה. לגבי הימים הנוספים לא הוכח  
8 קשר סיבתי כנדרש.

9 בת"א (הרצ'י) 15343-01-20 שטיינר נ' שרבט 38 יזום ובניה בתחום תמ"א 38 בע"מ  
10 (6.4.2022) נקבע (סעיף 67), כי אין די לטעון "משבר קורונה" אלא יש להראות קשר סיבתי  
11 בין הקורונה והעיכוב לגבי התקופה כולה. נקבע כי ניתן היה להוכיח בנקל באילו ימים לא  
12 עבדו באתר באמצעות יומני עבודה ואלו לא הוגשו.

13 היו גם בתי משפט לתביעות קטנות שמצאו כי חלק מהעיכובים נבעו ממגפת הקורונה  
14 ומצאו לנכון להפחית את סכום הפיצוי המגיע לדייר על מנת לחלוק בנטל הכלכלי שנבע  
15 ממגפת הקורונה בין הקבלן ובין הדייר. בית המשפט המחוזי לא מצא לנכון לתת רשות  
16 ערעור על פסק דינו של בית משפט לתביעות קטנות. ראה: רת"ק (ב"ש) 14472-02-22 ליאם  
17 נחמיאס חברה לבניין בע"מ נ' נדב נעים (16.4.2022).

18 הפסיקה של בתי משפט השלום היא רבה בעניין. כל מקרה נבחן לפי נסיבותיו.

19  
20 ומן הכלל אל הפרט:

21 במקרה שלפנינו, ברור כי למגפת הקורונה היתה השפעה על העיכוב במסירת הדירות אך  
22 ברור כי לא כל העיכוב נובע ממגפת הקורונה.

23 לא מצאתי מחומר הראיות שהונח לפני כי ביכולתי לקבוע איזה מן העיכוב נבע ממגפת  
24 הקורונה ואיזה לא.

25 בית משפט קמא סבר בדרך של אומדן כי יש להפחית מסכום הפיצוי 35% וקבע "יובהר כי  
26 ככל שהנתבעת היתה מביאה לבית המשפט ראיות רלבנטיות נוספות, כגון: יומני עבודה  
27 באתר במועדים הרלבנטיים ניתן היה לבחון הפחתה נוספת" (מתוך סעיף 36 לפסק הדין).  
28 כלומר – קיימת ראיה שקל מאוד להוכיח באמצעותה כמה ימי עבודה ירדו לטמיון בשל  
29 הקורונה וזו לא הובאה.

30 הנתבעת היא זו שהיתה צריכה להביאה כמובן.

31 לו היתה מובאת הראיה, כי אז ניתן היה לדעת בדיוק מה "חלקה" של הקורונה בעיכוב  
32 במסירת הדירות. אין מדובר ברכיב שיש לפסוק בו בדרך של אומדן כיוון שיש דרך לא  
33 מסובכת לקבוע אותו באופן אריתמטי, לפחות בקירוב. (ראה לעניין זה: ע"א 1203/13





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמינץ ובנו בע"מ

1 שמואל טומשובר נ' ארט אופיק בע"מ (3.5.2015), ע"א 355/80 נתן אניסמוב בע"מ נ' מלון  
2 טירת בת שבע בע"מ פ"ד לה (2) 800.

3  
4 על פני הדברים לא כל האיחור במסירת הדירות נבע ממגפת הקורונה. (ד)  
5 שוקרון ובן דוד היו אמורים לקבל את דירותיהם ביום 28.2.2020. כלומר – לפני מגפת  
6 הקורונה. ברור אם כך שהעובדה שדירותיהם לא נמסרו במועד החוזי אינה קשורה  
7 לקורונה, שטרם התפרצה בישראל.  
8 העובדה שלפי הסכמי המכר היה "גרייס" של חודשיים למסירת הדירה איננה מובילה לכך  
9 שבסופו של דבר לא ישולם פיצוי על תקופת ה"גרייס" בין אם העיכוב קשור לקורונה ובין  
10 אם לאו.

11 בפסק דיני שניתן עוד טרם פרצה מגפת הקורונה. רת"ק 30787-01-19 עזר נ' נתנאל גרופ  
12 בע"מ (5.3.2019) קבעתי מפורשות בסעיף 6 ד' לפסק הדין:  
13 "כאשר חולפים 60 הימים מתום המועד החוזי "זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק,  
14 בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה  
15 לרשותו...".

16 כל עוד לא חלפה הארכה החוקית הקבלן אינו חייב בפיצוי כלשהו, אך משנחצה גבול  
17 ששים הימים חייב הקבלן בפיצוי גם בגין אותם חודשיים שחלפו.  
18 לעניין זה ראה פסק דינו של כב' השופט ג'ובראן בע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין (12/4/11)  
19 בסעיף 27. כך גם נקבע בעניין שמש נ' ספייס, לעיל; ובע"א 4337/02 ירמיהו עייני נ' קו-  
20 אופ, פ"ד נח(1) 799 (2003)."

21 במקרה דנן האיחורים מעבר לתקופת ה"גרייס" הם משמעותיים, לכן הפיצוי אמור להיות  
22 משולם מהמועד החוזי אלא אם כן היה מוכח על ידי הנתבעת כי כל תקופת העיכוב נובעת  
23 ישירות ממשבר הקורונה.

24  
25 ביום 22.12.2019 שלחה הנתבעת לשוקרון ובן דוד הודעה על עיכוב במועד המסירה  
26 החודשי.

27 במכתב נכתב מפורשות:  
28 "17... מועד המסירה החוזי של דירתכם עומד על 28.2.2020. נבקש להודיעכם על עיכוב  
29 צפוי במסירת הדירה. בשלב זה אנו מעריכים כי המסירה תתבצע לקראת חודש דצמבר  
30 2020.

31 הודעה מדויקת יותר לגבי מועד המסירה תימסר לכם לקראת גמר הבניה וקבלת טופס 4.  
32 החל מ- 60 יום ממועד המסירה החוזי ישולם לכם פיצוי כספי בהתאם להוראות חוק  
33 המכר (דירות), בגין כל חודש של איחור...".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

- 1 אין מדובר באיחור של מה בכך, אלא איחור של כ- 10 חודשים. כל זאת ללא קשר לקורונה.  
2 בית משפט בפסק דינו התייחס לעניין זה בכך שקבע, כי בסיכומי הנתבעת אושר כי מכתב  
3 שכזה נשלח, אך נטען כי היה מדובר בעיכוב צפוי בשל אי ודאות בנוגע לאספקת חומר גלם  
4 לאתר ולאחר מכן הבעיה נפתרה כפי שטענו עדי הנתבעת.  
5 לעניין זה אציין כי עיכוב באספקת חומר גלם אינו עניין שלא ניתן לצפותו מראש, בבחינת  
6 סיכול.  
7 בכל מקרה, ברור כי חלק מהעיכוב לא נבע ממגפת הקורונה, שכן מחסור באספקת חומר  
8 גלם שאירע עוד לפני מגפת הקורונה, אין לו קשר סיבתי ישיר למגפת הקורונה.  
9
- 10 (ה) לפיכך, לא ניתן לקבוע על סמך התשתית הראייתית שהונחה כי כל האיחור במסירת  
11 הדירות הוא בעל קשר סיבתי ישיר למגפת הקורונה. יובהר כי האיחור הוא משמעותי  
12 ביותר:  
13 בדירת שוקרון – איחור של 13.5 חודשים.  
14 בדירת בן דוד – איחור של 13.75 חודשים  
15 בדירת איש שלום – איחור של 10.5 חודשים.  
16 בדירת שוורץ – איחור של 10.5 חודשים.  
17 (ראה סעיף 37 לפסק הדין – בטבלה שנערכה).  
18
- 19 (ו) כיוון שקשר סיבתי ישיר לא הוכח כאמור, וניתן היה להוכיח מה מתוך תקופת האיחור  
20 מקורו במגרפת הקורונה, אין סיבה בעניינינו שלא לפסוק לכלל התובעים – המערערים  
21 פיצוי בגין האיחור על פי דין. פיצוי שיש לפסוק אותו מהמועד החוזי ולא החל מ- 60 יום  
22 מהמועד החוזי וזאת כפי שכבר ציינתי בסעיף 11ד' דלעיל.  
23
- 24 (ז) לאור התוצאה שאליה הגעתי, אין צורך להידרש לשאלת נפקותה בעניינינו של עמדת  
25 הממונה על חוק המכר במשרד הבינוי והשיכון מיום 24.5.2021 שעסק באיחור במסירת  
26 הדירות בשל מגפת הקורונה.  
27 מדובר בכל מקרה בהמלצה לצדדים, שאין חובה לקבלה, לחלוק באופן מסוים ב"נוקיי"  
28 הקורונה בין הקבלן ורוכש הדירה. המתווה התייחס לדירות שמועד מסירתם החוזי היה  
29 בין 18.3.2020 ל- 31.12.2020.  
30 במקרה דנן, דירות בן דוד ושוקרון היו אמורות להימסר ב- 28.2.2020.  
31 האיחור במקרה שלפנינו הוא משמעותי. עובדה היא שהנתבעת, ובצדק, מצאה לנכון לפצות  
32 את התובעים – המערערים אך לפי תחשיב שלה ולא חשבה כי היא פטורה מפיצוי לחלוטין  
33 בשל "מגפת הקורונה".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

1 היא לא חשבה (ובצדק) כי שילמה ביתר וכי מגיעה לה השבה כלשהי וטוב שכך.  
 2 בכל מקרה, כאשר הצדדים לא מגיעים להסכמה לפי המתווה שהוצע על ידי הממונה, חלות  
 3 הוראות חוק המכר דירות. הוראות קוגנטיות כאמור ויש לפעול על פיהן.  
 4  
 5 לפיכך, חישוב הפיצוי צריך להיעשות לפי המדרגות שנקבעו בחוק – בתוקפו לפני תיקון מס'  
 6 9 לפי הנתונים הבאים:  
 7

שוקרון	בן דוד	איש שלום	שוורץ	
מועד מסירה על פי החוזה	28.02.2020	30.05.2020	30.05.2020	28.02.2020
מועד העמדת הדירה מוכנה למסירה	11.04.2021	11.04.2021	11.04.2021	21.04.2021
חודשי איחור במסירה	13.5	10.5	10.5	13.75
דמי שכירות חודשית בש"ח	6,000	6,000	5,050	6,000
בהפחתת סכומי הפיצויים ששולמו	67,675	40,600	34,300	67,675

8  
 9 ככל שהצדדים ייתקלו במחלוקת חישובית, ניתן יהיה להגיש בקשה לחתימה על פסיקתא.  
 10  
 11

12 **לסיכום:** 13.  
 13 א. לאור האמור לעיל, וכיוון שהערעור התקבל ברובו – מחד ומאידך – המשיבה הודיעה  
 14 מיידית כי היא מוכנה לתקן חישוב הפיצוי על בסיס סעיף החוק הנכון לענייננו, אני  
 15 מחייבת אותה לשלם הוצאות על הרף הנמוך בסך 16,000 ₪ (4,000 ₪ לכל משפחה  
 16 מהתובעים).  
 17  
 18



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ

1 ב. הערבון שהופקד על ידי המערערים יוחזר להם באמצעות בא כוחם.

2

3 המזכירות תשלח פסק הדין לצדדים.

4

5 ניתנה היום, כ"ד סיוון תשפ"ד, 30 יוני 2024, בהעדר הצדדים.

6

7

8

אביגיל כהן, שופטת, סגנית הנשיא  
אביגיל כהן

