



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט ערפאת טאהא

התובעים	דניאל בן דהן ואח'
הנתבעים	נגד 1. יובלים מחיר למשתכן בע"מ 2. יורם כהן
צד שלישי	תנור תאגיד המים והביוט בע"מ
הצד הרביעי	מדינת ישראל – משרד הבינוי והשיכון
הצד החמישי	יובלים מחיר למשתכן בע"מ

מטעם התובעים בת"א 10779-02-22: עו"ד עופר סאני
מטעם התובעים בת"א 6181-08-22: עו"ד סימון טוסון
מטעם הנתבעים: עו"ד חובב ביטון
מטעם הצד השלישי: עו"ד אלי אליאס ועו"ד שירי גז
מטעם מדינת ישראל: עו"ד אורן כ"ץ ועו"ד ג'קי ברקוביץ'

פסק דין

לפניי שתי תביעות שהדיון בהן אוחד.

רקע עובדתי

1. חברת יובלים מחיר למשתכן בע"מ (להלן: "הנתבעת"), זכתה במכרז מס' צפ' 172/2015 של משרד הבינוי והשיכון לבניית 210 יחידות דירות ב-7 מגרשים בשכונת יובלים בקרית שמונה בתנאי מחיר למשתכן. התובעים הם רוכשי דירות שהתקשרו עם הנתבעת בהסכמים עליהם חל חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר"). לפי הסכמי הרכישה היה על הנתבעת למסור את הדירות לתובעים בחודש 8/2021 (להלן: "מועד המסירה החוזי"). הנתבעת לא עמדה במועד המסירה החוזי והדירות נמסרו לתובעים באיחור.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

**ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ**

תיק חיצוני :

2. בשל האיחור במסירת הדירות הגישו הרוכשים שתי תביעות שהדיון בהן אוחד : תביעה אחת הוגשה
על ידי 118 דיירים נגד הנתבעת ונגד מר יורם כהן, אחד הבעלים של הנתבעת (ת"א 10779-02-22)
ותביעה שנייה הוגשה על ידי 104 רוכשים נגד הנתבעת בלבד (ת"א 6181-08-22). בשתי התביעות
עותרים התובעים לחיוב הנתבעת לשלם להם דמי שכירות לפי סעיף 5 לחוק המכר. בתמיכה
בתביעותיהם צירפו התובעים חוות דעת שמאיות שבגדרן הוערכו דמי השכירות הראויים ביחס לכל
אחת ואחת מהדירות. כן עתרו התובעים לחיוב הנתבעת לשלם להם פיצוי בגין עוגמת נפש.

3. אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע למועד המסירה החוזי ואין מחלוקת לגבי מועד המסירה בפועל,
למעט בנוגע לארבע דירות כפי שיפורט בהמשך. עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב טענת
הנתבעת להתרחשותן של נסיבות חריגות שלא היו בשליטתה, אשר גרמו לעיכוב במסירת הדירות
ואשר פוטרות אותה מהחובה לשלם פיצויים.

4. הנתבעת הגישה הודעה לצד ג' נגד תאגיד המים התנור ונגד חברת מקורות (להלן: "**הצדדים השלישיים**"), בגדרה טענה כי אם בית המשפט יחייב אותה לשלם לתובעים פיצוי בשל האיחור
במסירת הדירות, על הצדדים השלישיים לשפותה בגין נזק זה, וזאת מאחר שהתנהלותם במהלך
ביצוע הפרויקט היא זו שגרמה לעיכוב במסירת הדירות. תאגיד המים הגיש הודעה לצד רביעי נגד
משרד הבינוי והשיכון, בגדרה טען לשיפוי או השתתפות מצד משרד הבינוי והשיכון. משרד הבינוי
והשיכון שלח בתורו הודעה לצד חמישי נגד הנתבעת.

5. בישיבת קדם המשפט שקיימתי ביום 03.01.2024 הוריתי על מחיקת ההודעה לצד ג' שהגישה
הנתבעת נגד מקורות וזאת מחמת העדר עילה.

טענות הצדדים בתביעה העיקרית

6. התובעים טענו כי העיכוב במסירת הדירות נגרם כתוצאה ממחדליה של הנתבעת ומהתנהלות כושלת
מצדה, ולא מהתרחשות נסיבות חריגות כטענתה. להוכחת טענה זו הפנו התובעים לצווי הפסקת
עבודה בשל ליקויי בטיחות שקיבלה הנתבעת, ושגרמו לעיכוב בבנייה כפי שהעיד מר אברהם כהן
מטעמה. לטענתם, אילו הנתבעת הייתה מתנהלת אחרת, היא לא הייתה מקבלת צווים להפסקת
עבודה והאיחור במסירת הדירות לא היה נגרם. התובעים בתביעה הראשונה טענו עוד, כי הנתבעת
שילמה להם פיצוי חלקי בגין האיחור במסירת הדירות ויש לראות בכך הודאה מצדה באחריות
לאיחור שנגרם.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

**ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ**

תיק חיצוני:

7. הנתבעת טענה מנגד כי היא בנתה את הפרויקט מאפס ועל כן, התקדמות הבניה הייתה תלויה בגורמים שלישיים שלא הייתה לה שליטה עליהם. כך, בעוד שהסכמי המכר נחתמו החל מחודש 11/2017 בפועל קיבלה הנתבעת את המגרשים ממשד הבינוי רק בחודש 1/2018, קרי בחלוף 3 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר. בגין תקופה זו אין לחייבה בפיצוי שכן המגרשים לא היו בשליטתה. הוסיפה הנתבעת וטענה כי במשך תקופת ביצוע הפרויקט פרצה מגפת הקורונה ובשל כך חל עיכוב בקבלת סחורה הדרושה לביצוע העבודות וכן היה מחסור בכוח אדם. בשל פרוץ המגפה חל עיכוב של כ- 60 ימים בביצוע העבודות ועל כן, אין לחייבה בפיצוי בגין תקופה זו. הנתבעת טענה עוד, כי חל עיכוב בביצוע העבודות בשל סופה חורפית שפקדה את המדינה בחודש 10/2018 ושגרמה לנזק כבד באתר לרבות לקריסת קורות. כן טענה הנתבעת לפעילות צבאית חריגה שבוצעה בשנת 2019 לאיתור מנהרות שבעקבותיה נחסמו כבישי גישה לאתר, דבר שאף הוא עיכב את ביצוע העבודות ובהתאם את מסירת הדירות לתובעים. כן הפנתה הנתבעת את חיציה כנגד עיריית קריית שמונה, אשר עיכבה, לשיטתה, מתן אישור לחיבור זמני של הפרויקט לחשמל.
8. הנתבעת טענה עוד, כי התכניות הנוגעות למיקום גמלי המים שאושרו לפני תחילת ביצוע הפרויקט ושהוכנו על ידי משרד הבינוי והשיכון לא היו ברות ביצוע ועל כן היא ערכה תכניות מתקנות שלפיהן הועתק המיקום של גמלי המים באופן שמאפשר ביצוע הבניה על פי התכניות. לשיטת הנתבעת, תכניות אלה הועברו לתאגיד אשר התעכב במידה בלתי סבירה באישורן. נטען כי העיכוב באישור התכניות והצורך בביצוע התאמות למיקום החדש גרמו לעיכוב בביצוע הבנייה ובהתאם לעיכוב במסירת הדירות לתובעים.
9. על סמך כל האמור טענה הנתבעת כי היא פטורה מתשלום פיצויים לתובעים. טיעון זה מבססת הנתבעת הן על הוראות הסכמי המכר שנחתמו עם התובעים והן על הוראת סעיף 5א(ג) לחוק המכר אשר, לשיטתה, פוטרת אותה מתשלום פיצויים הקבועים בחוק בנסיבות שתוארו לעיל. הנתבעת הוסיפה כי הוסכם עם התובעים על ביצוע שינויים בדירותיהם והסכמה זו מגלמת בתוכה הסכמה לדחיית מועד המסירה. כן טענה הנתבעת אין לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש בנוסף לפיצוי הסטטוטורי שכן פיצוי סטטוטורי הוא בגין מלוא הנזקים הנגרמים עקב איחור במסירה, לרבות נזק בגין עוגמת נפש. הנתבע מס' 2, מר יורם כהן, טען כי לא היה מקום לצרפו כנתבע בתביעה הראשונה, שכן התובעים לא הוכיחו כל נסיבות כלשהן המצדיקות הרמת מסך ההתאגדות והטלת חיוב אישי עליו.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני :

דיון והכרעה

10. ההסדר החקיקתי הקבוע בסעיף 5 לחוק המכר אשר קובע הסדר של פיצוי סטטוטורי ללא הוכחת נזק במקרה של איחור במסירת הדירות הוא הסדר קוגנטי שאין להתנות עליו, אלא לטובת הקונה או לטובת קונה המשנה (ראו רע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (21.2.2016), להלן: "פרשת שמש"). על כן, אין באפשרותה של הנתבעת לקבוע תנאים בהסכם המכר בנוגע למסירת הדירה שאינן מטיבות עם התובעים. לעניין זה התייחס בית המשפט העליון בפרשת שמש שהובאה לעיל וקבע כי כל הוראה המאפשרת לקבלן לדחות את מועד המסירה בלי לקבוע מועד חדש באופן ברור, היא תניית פטור מובהקת ואינה הסכמה חוזית חדשה. במוקד פרשה זו, עמד סעיף בחוזה מכר בין קבלן לקונים אשר קבע כי אם הקונה יזמין שינויים או תוספות בדירה, הזמנת שינויים אלה "תדחה את המועדים הנקובים בחוזה זה למסירת החזקה בדירה למשך הזמן שבו יבוצעו התוספות והשינויים האמורים, ולפחות לתקופה של 60 ימים". בית המשפט העליון קבע כי הוראה זו מהווה תניית פטור מובהקת המנוגדת לתכלית חוק המכר ועל כן, הקבלן לא יכול להתבסס עליה ולפטור את עצמו מתשלום פיצויים בגין איחור במסירת הדירות.

11. בעניינינו ובאופן דומה, הנתבעת קבעה בהסכם המכר ובאופן חד צדדי תנאים עמומים שבהתקיימותם היא רשאית לדחות את מועד המסירה לזמן בלתי מוגבל, מבלי לקבוע תאריך ספציפי. סעיפים אלה, שתכליתם להעניק כוח וגמישות לנתבעת בכל הנוגע למועד המסירה, אינם עולים בקנה אחד עם הוראות חוק המכר ועם פסיקת בית המשפט העליון כפי שהובאה לעיל. על כן, אין הנתבעת יכולה להיבנות מהוראות הסכמי המכר כדי להרחיב את הפטור לאחריות לעיכוב במסירת הדירות מקום שהוראות חוק המכר אינן מעניקות פטור כאמור. על כן, השאלה אם הנתבעת פטורה מתשלום פיצוי בגין האיחור במסירת הדירות תיבחן לפי הוראות חוק המכר בלבד.

12. סעיף 5א(ג) לחוק המכר תוקן במסגרת תיקון מס' 9 לאחר שהתובעים רכשו את דירותיהם ועל כן תיקון מס' 9 אינו חל על מערכת היחסים שבין התובעים לבין הנתבעת. סעיף 5א(ג) לחוק ערב התיקון קבע, כי הצדדים להסכם רשאים להסכים כי הסדר הפיצויים הקבוע בחוק לא יחול על איחור שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושלא יכול היה לצפות. הנטל להוכיח קיומן של נסיבות אלה מוטל על המוכר-הנתבעת. כפי שיפורט מיד, הנתבעת כשלה בהוכחת טענתה כי האיחור במסירה נגרם עקב נסיבות שלא היו בשליטתה ועל כן, יש לדחות את טענתה שאין היא נושאת באחריות לפצות את התובעים בגין האיחור במסירה.

13. לעניין מועד קבלת המגרשים ממשד הבינוי והשיכון (1/2018) – הנתבעת בחרה לחתום על הסכמי מכירה עוד לפני שקיבלה את המגרשים, כך שבמועד החתימה על הסכמי המכר הייתה ידועה לנתבעת



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני:

1 העובדה כי היא טרם קיבלה את החזקה במגרשים. למרות העובדה כי המגרשים טרם נמסרו לה
2 בחרה הנתבעת לחתום על הסכמי מכר ולהתחייב למועד מסירה מסוים. בנסיבות אלה, הטענה כי
3 יש לדחות את מועד המסירה מאחר שבמועד החתימה על הסכמי המכר הנתבעת טרם קיבלה את
4 החזקה במגרשים היא טענה חסרת בסיס, בלשון המעטה. זאת ועוד, הנתבעת לא הוכיחה באיזה
5 מועד היא הייתה אמורה לקבל את המגרשים ממשרד הבינוי והשיכון ולא הוכיחה כי חל עיכוב
6 כלשהו במסירת המגרשים לידיה. גם עובדה זו שומטת את הסיס מתחת לטענת הנתבעת כי יש לנכות
7 תקופה כלשהי בגין מסירת המגרשים לידיה בחודש 1/2018.
8

9 14. אשר להתפרצות מגפת הקורונה – אין די בטענה כי קיימת חפיפה מסוימת בין מועד התפרצות
10 המגפה לבין מועדי ביצוע הפרויקט כדי להרים את הנטל להוכחת הטענה כי התפרצות המגפה גרמה
11 לעיכוב בלתי נשלט בביצוע הבנייה. היה על הנתבעת להוכיח כי אכן בתקופת התפרצות המגפה היא
12 לא עבדה הלכה למעשה וכי קיים קשר סיבתי עובדתי בין התפרצות המגפה ובין הפסקות העבודה
13 שאירעו. בכך כשלה הנתבעת. הנתבעת לא הציגה תשתית ראייתית ועובדתית כלשהי להוכחת
14 טענתה. היא לא ציינה מועדים שבהם הופסקה העבודה, מדוע הופסקה העבודה באותם מועדים ומה
15 הקשר בין התפרצות המגפה לבין הפסקת העבודה באותם מועדים. תשתית עובדתית וראייתית זו
16 נדרשת במיוחד לאור העובדה כי ענף הבנייה הוחרג מהסגרים שהוטלו בעקבות התפרצות המגפה. כל
17 אשר צירפה הנתבעת היו יומני עבודה לתקופה מיום 1.3.2020 ועד 16.3.2020 שאינם קריאים וכן
18 תכתובת מחודשים 11-12/2020 המעידה על עיכוב באספקת חלונות ממ"ד בשל המגפה. לא ניתן
19 ללמוד מתכתובת זו על תקופת העיכוב באספקת החלונות. זאת ועוד, העיכוב באספקת חלונות ממ"ד
20 אינו גורם המעכב את ביצוע יתר העבודות שניתן היה להמשיך בביצוען בצורה סדירה. יתירה מכך,
21 מכתבים אלה נערכו זמן רב לאחר מועד המסירה החוזי ואין בינם ובין העיכוב במסירה ולא כלום.
22

23 15. אשר לסופה החורפית בשנת 2019 ולפעילות הצבאית הנטענת - גם טענות אלו נטענו בעלמא ומבלי
24 שהוצגו ראיות כלשהן על עצם התרחשות אירועים אלה, משכם והשפעתם על ביצוע העבודות באתר.
25 כך, העד מטעם הנתבעת נשאל בחקירה נגדית כיצד הפעילות הצבאית לאיתור מנהרות גרמה לעיכוב
26 בביצוע הבניה ותשובתו הייתה "אין לי מושג" (עמ' 44 לפרוטוקול הדיון מיום 15.12.2024, ש' 21-
27 22). בהעדר ראיות לעניין עצם התרחשות האירועים הנטענים והשפעתם על ביצוע העבודות, אין
28 לקבל את טענות הנתבעת כי חל עיכוב בביצוע העבודות עקב אותם אירועים וכי עיכוב זה אינו
29 באחריותה. זאת ועוד, קבלן המתחייב מול דיירים למועד מסירה מסוים צריך לקחת בחשבון כי
30 במהלך תקופת ביצוע העבודות ייגרמו עיכובים כאלה ואחרים עקב תנאי מזג האוויר. אירועים אלה
31 הם אירועים צפויים ואם נגרמו עיכובים בביצוע הבנייה עקב התרחשותם, אין בעיכובים אלה כדי
32 לפטור את הנתבעת מאחריות לאיחור במסירה.
33



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

**ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ**

תיק חיצוני :

16. **אשר לטענה בדבר הגעה להסכמות עם התובעים** - כאמור, דחיית מועד המסירה מתאפשרת בהתאם לדין רק במקרה שבו הדחייה מתבצעת עד תאריך ספציפי, דבר שלא נעשה במקרה דנן. יתרה מכך, הנתבעת לא הביאה בדל של ראיה לקיומה של הסכמה מצד התובעים לדחיית מועד המסירה. הטענה הסתמית והכללית כי עצם ההסכמה לביצוע שינויים בדירות מהווה הסכמה לדחיית מועד המסירה, היא טענה חסרת בסיס ועדיף אילו לא הייתה מועלית כלל.
17. **אשר לטענות נגד התאגיד** – הנתבעת טענה, כי מיקום גמלי המים לפי התכנית המקורית היה שגוי ועל כן היא נאלצה לשנות את התכנית המקורית ולהעתיק את מיקום גמלי המים. על פי הנטען, התאגיד עיכב את אישור תכנית השינויים ללא כל הצדקה ובשל כך נגרם עיכוב של חודשיים באישור התכנית. זאת, בנוסף לימי העבודה שנדרשו לצורך העתקת מיקום גמלי המים לאחר שתכנית השינויים אושרה.
- טענה זו לא הוכחה. מתצהיר העדות הראשית של לואיס בלכר מטעם התאגיד והנספחים שצורפו לתצהיר זה עולה תמונה שונה לחלוטין מהנטען על ידי הנתבעת. מהתצהיר ונספחיו עולה, כי בחודש 12/2017 אישר התאגיד את התכנית המקורית של גמלי המים. ברם, תכניות הבניה שהכנה הנתבעת לא התאימו לתכנית זו ועל כן, נדרשה הנתבעת לשנות מיוזמתה את תכנית גמלי המים כדי להתאימה לתכנון שלה. לצורך כך פנתה הנתבעת לתאגיד ביום 19.12.2019, וביקשה את אישורו לתכנית המתוקנת. הצורך בתיקון תכנית גמלי המים מקורו, אם כן, בהתנהלות הנתבעת עצמה, אשר בחרה משיקולים היא להכין תכניות בנייה שאינן מותאמות לתכנית המקורית ולא בשל בעיה כלשהי שהייתה באותה תכנית. זאת ועוד, בניגוד לנטען בתצהיר הנתבעת שלפיו, התאגיד עיכב את הטיפול בבקשה לאישור תכנית השינויים, עולה מנספח 7 לתצהירו של מר בלכר, כי פנייתה של הנתבעת בעניין תכנית השינויים זכתה למענה בחלוף 6 דקות בלבד. זאת ועוד, ביום 5.1.2020, קרי כשבועיים בלבד לאחר פניית הנתבעת, התקיימה פגישה בין נציגי הנתבעת, נציגי התאגיד ונציגים מטעם משרד הבינוי והשיכון. במעמד פגישה זו הוצגה לנציגי התאגיד תכנית השינויים שביקשה הנתבעת לאשר והתאגיד אישר באותו מעמד כי אין לו כל התנגדות למוצע במסגרתה. על כן, יש לדחות את טענות הנתבעת המופנות כנגד התאגיד בכל הנוגע לעיכוב באישור תכנית השינויים.
18. בסעיף 21 לתצהירו של אברהם כהן מטעם הנתבעת מועלות טענות כנגד התאגיד בשל אי ביצוע חיבורי ביוב לבניינים. נטען, כי התאגיד לא ביצע הכנות לחיבור בניינים 1 ו-2 למערכת הביוב כפי שנדרש וכפי שהתחייב במסגרת התכנית. בעקבות זאת, כך נטען, נאלצה הנתבעת לבצע קו חדש ובשל כך חל עיכוב של 3 חודשים בביצוע העבודות. כן טענה הנתבעת כי נקודות החיבור שהכין התאגיד בגבולות מגרש 501 היו מנותקות וכלל לא היו מחוברות לשוחות שבכביש. עניין זה עיכב טופס 4 בחודשיים. עוד נטען כי התאגיד לא ביצע הכנה לחיבור בניין מס' 3 למים. לתמיכה בטענותיו צירף מר אברהם כהן לתצהירו תכתובת שסומנה כנספח 7 לתצהירו.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני :

1
2 אין ממש בטענות אלה. עיון בתכתובת נספח 7 לתצהיר מלמד, כי במסמכים אלה הוכחה לאף טענה
3 מהטענות המופנות כנגד התאגיד. כך, המסמך הראשון בנספח 7 הוא פניה של הנתבעת מיום
4 17.3.2020 לתאגיד לקבלת אישורו להתחבר לקו הראשי באמצעות T. פניה זו זכתה למענה מהיר
5 וכבר למחרת אישר התאגיד את המבוקש. המסמך השני הוא מכתב ששלחה הנתבעת לתאגיד מיום
6 14.1.2021 לתיאום פגישה לאישור קו ביוב חדש. אין במסמך זה כל אינדיקציה המלמדת כי הצורך
7 בביצוע קו ביוב חדש מקורו במעשה או במחדל של התאגיד ואין בו כל אינדיקציה שביצוע קו ביוב
8 חדש גרם לעיכובים בביצוע הבנייה או לעיכוב במסירת הדירות. התכתבות זו שצורפה וסומנה כנספח
9 7 לתצהיר אינה מלמדת כי התאגיד התנהל בצורה רשלנית, או שהוא עיכב את אישור התכניות או
10 שלא הגיב לפניות הנתבעת בתוך זמן סביר. אדרבה, מכתבים אלה ויתר הנספחים שצורפו לתצהירו
11 של לואיס בלכר מטעם התאגיד מלמדים, כי התאגיד הגיב לפניות הנתבעת במהירות רבה וכי לא
12 דבק כל רבב בהתנהלותו מול הנתבעת.

13 זאת ועוד, מתצהירו של מר בלכר עולה, כי הכנת קווי הביוב ומים לא היו באחריותו ולא בוצעו על
14 ידו אלא היו באחריות משרד הבינוי והשיכון ועל כן, אם לנתבעת טענות כנגד פגמים כאלה ואחרים
15 שהתגלו בתשתית שבוצעה, אחריות זו נופלת על משרד הבינוי והשיכון. טענות אלה של התאגיד כלל
16 לא נסתרו ואף אושרו על ידי מר אברהם כהן מטעם הנתבעת בחקירה הנגדית. כך, מר כהן אישר כי
17 משרד הבינוי והשיכון הוא זה שתכנן וביצע את תשתיות המים והביוב בפרויקט (עמוד 46 לפרוטוקול
18 הדיון מיום 15.12.2024 שורות 35-38) וכי הוא (משרד הבינוי והשיכון) היה אחראי לעבודות אלה
19 (עמוד 46 לפרוטוקול הדיון מיום 15.12.2024 שורות 30-32). עולה אפוא כי לא זו בלבד שהנתבעת
20 לא הוכיחה נסיבות שאינן בשליטתה ושהביאו לעיכוב במסירת הדירות, אלא הוכח כי כלל הטענות
21 שהפנתה הנתבעת כנגד התאגיד הן טענות חסרות בסיס שיש לדחותן מכל וכול.
22
23

התביעה נגד יורם כהן

24
25
26 19. התובעים בתביעה הראשונה לא הביאו בדל של ראיה המצדיק הטלת חיוב אישי על יורם כהן. עצם
27 העובדה שיורם כהן הוא אחד מבעלי המניות של החברה אינה מצדיקה כשלעצמה הטלת אחריות
28 אישית עליו. התובעים לא הוכיחו רשלנות אישית מצדו של יורם כהן בניהול הפרויקט, ולא הוכיחו
29 נסיבות כלשהן המצדיקות הרמת מסך ההתאגדות וחיובו בחובות בחברה. על כן, דין התביעה נגד
30 יורם כהן להידחות.
31
32



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני:

גובה הנזק

1

2

3 20. התובעים בשתי התביעות צירפו חוות דעת מטעמם ביחס לדמי השימוש הראויים לכל אחת
4 מהדירות. הנתבעת, לא הגישה חוות דעת נגדית. בסיכומים מטעמה טענה הנתבעת כי המומחה
5 מטעם התובעים קבע את דמי השכירות באופן מדגמי ולא בהתייחס לכל דירה ודירה. בטענה זו אין
6 ממש. מעדות המומחה עולה, כי הוא בחן את הדירות בפרויקט ואת כלל השיקולים הרלבנטיים,
7 לרבות עסקאות להשוואה. לא מצאתי כי נפל פגם בדרך עבודתו של המומחה באופן המחייב את
8 דחיית ממצאיו ומסקנותיו. על כן, גובה הפיצוי שזכאים לו התובעים יחושב בהתאם לדמי השימוש
9 הראויים שנקבעו בחוות דעת המומחה ובהתאם להסדר הקבוע בסעיף 5א לחוק.

10

התביעה הראשונה

11

12 21. הצדדים אינם חלוקים על מועד המסירה החוזי ועל מועדי המסירה בפועל, למעט בנוגע לארבע דירות
13 כפי שיפורט להלן:

14

15 א. דירת משפחת כהן - מועד המסירה לפי התובעים הוא 24.8.2021 ואילו מועד המסירה לפי
16 הנתבעת הוא 8.8.2021. בתצהיר העדות הראשית הסביר נתנאל כי אמנם התקבל טופס 4 ביום
17 8.8.2021 ואולם במועד זה הדירה לא הייתה מחוברת לחשמל והיא חוברה לחשמל רק ביום
18 24.8.2021. לתצהירו צירף נתנאל התכתבות וואטסאפ בינו לבין נציגת הנתבעת ממנה עולה כי
19 ביום 15.8.2021 הדירה לא הייתה מחוברת לחשמל. התכתבות זו אינה עולה בקנה אחד עם טענת
20 הנתבעת כי הדירה נמסרה למשפחת כהן ביום 8.8.2021. מאחר שעדותו של נתנאל נתמכת
21 בתכתובת מזמן אמת, אני מקבל את גרסתו בתצהיר וקובע על פיה כי הדירה נמסרה לו ולבת
22 זוגו ביום 24.8.2021.

23

24 ב. דירת משפחת ביטון - מועד המסירה לפי התובעים הוא 9.8.2021 ואילו מועד המסירה לפי
25 הנתבעת הוא 22.7.2021. מתצהיר אפיק ביטון עולה כי חרף העובדה כי פרוטוקול המסירה נערך
26 ביום 22.7.2021, הדירה חוברה לחשמל רק ביום 9.8.2021. כמו במקרה הקודם, לתצהיר צורפה
27 תכתובת וואטסאפ ממנה עולה כי רק ביום 9.8.2021 חוברה הדירה לחשמל. על כן, אני קובע כי
28 הדירה נמסרה למשפחת ביטון רק ביום 9.8.2021 ולא כפי שנטען על ידי הנתבעת.

29

30 ג. דירת משפחת טרונך - מועד המסירה בפועל לפי התובעים הוא 20.1.2022 ואילו מועד המסירה
31 לפי הנתבעת הוא 11.11.2021. בתצהיר מטעם טרונך אשטו הוא מציין כי למרות שטופס
32 המסירה מציג את תאריך המסירה ביום 11.11.2021, רק ביום 20.1.2022 הוא קיבל מפתח נוסף
33 לדירה אולם עדיין לא יכל לעשות בה שימוש כיוון שעד למועד זה הדירה לא הייתה ראויה
34 למגורים. לטענתו, עד לחודש 3/2022 הדירה לא הייתה ראויה למגורים. אינני מקבל טענות אלה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני :

עיון בתצהיר של מר טרונך מלמד כי הטענות שהדירה לא הייתה ראויה למגורים נטענו באופן כללי וסתמי למדי ומבלי לפרט מדוע הדירה לא הייתה ראויה למגורים ומה היה חסר בה. מר טרונך מפנה לנספח א' לתצהירו בתמיכה לטענותיו שהדירה לא הייתה ראויה למגורים. ברם, מעיון במסמכים נספח א' לתצהיר לא ניתן להגיע למסקנה כי הדירה לא הייתה ראויה למגורים. אין בתכתובת שצורפה כל טענה כי הדירה אינה ראויה למגורים, ואין פירוט מדוע הדירה אינה ראויה למגורים. אדרבה, מתכתובת זו עולה כי במהלך התקופה מאז נמסרה הדירה למשפחת טרונך הייתה צריכת חשמל, עובדה המלמדת לכאורה כי הדירה הייתה בשימוש. על כן, אני מקבל את גרסת הנתבעת בעניין זה וקובע כי הדירה נמסרה למשפחת טרונך ביום 11.11.2021.

ד. דירת משפחת לנקרי - מועד המסירה לפי התובעים הוא 5.8.2021 ואילו מועד המסירה לפי הנתבעת הוא 29.7.2021. בתצהירו של לנקרי יונתן שלמה הוא מצהיר כי למרות שטופס המסירה מציג את מועד המסירה ביום 29.07.2021, הוא נכנס לדירה רק ביום 05.8.2021 וזאת מאחר שהדירה לא הייתה מחוברת לחשמל. גרסתם של התובעים שנתמכה בתצהיר מטעמם מקובלת עליי והיא לא הופרכה על ידי הנתבעת. על כן, אני קובע כי הדירה נמסרה למשפחת לנקרי ביום 05.08.2021.

חישוב הפיצוי בתביעה הראשונה

22. להלן אפרט את מועד המסירה בפועל של כל אחת מהדירות, תקופת האיחור החל ממועד המסירה החוזי, דמי השימוש הראויים שנקבעו לכל אחת מהדירה לפי חו"ד המומחה, סך הפיצוי שמתקבל עבור תקופת האיחור לפי הנוסחה הקבועה בחוק (1.5 מדמי השכירות הראויים בשמונת החודשים הראשונים ו- 1.25% מדמי השכירות הראויים בגין כל חודש לאחר מכן), הסכום המתקבל לאחר קיזוז הפיצוי ששילמה הנתבעת וכן הסכום הסופי של הפיצויים כשהוא כולל ריבית והצמדה מאמצע תקופת האיחור ועד היום :

- אדרי יעקב יקי (תובע 1) : מועד המסירה בפועל 03.10.2021 - 13.84 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 64,655 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 1800 ₪ ששולמו = 62,855 ₪. 79,170 ₪ בתוספת ריבית והצמדה.
- אוחנה ניר (תובע 2) + אוחנה מורית (תובעת 3) : מועד המסירה בפועל 21.10.2021 - 14.45 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 67,209.4 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 15,750 ₪ ששולמו = 51,560 ₪. 64,920 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- אזולאי אורן (תובע 4) + אזולאי גלי (תובע 5) : מועד המסירה בפועל 29.7.2021 - 11.71 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 55,735.6 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 14,220 ₪ ששולמו = 41,516 ₪. 52,280 ₪ כולל ריבית והצמדה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 • אזולאי מיטל (תובע 6) + אזולאי משה (תובע 7) : מועד המסירה בפועל 2.9.2021 - 12.87
- 2 חודשי איחור. 4,500 ₪ לחודש, 81,394 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 26,400 ₪ =
- 3 54,994 ₪. 69,220 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 4 • אטיאס שקד (תובע 8) + אטיאס מעין (תובע 9) : מועד המסירה בפועל 10.10.2021 - 14.01
- 5 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 65,367 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 1,800 ₪
- 6 ששולמו = 63,567 ₪. 80,070 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 7 • אליהו אוריאל (תובע 10) + אליהו רועי משה (תובע 11) : מועד המסירה בפועל 5.8.2021 -
- 8 11.94 חודשי איחור. 4,500 ₪ לחודש, 76,163 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 19,800
- 9 ₪ ששולמו = 56,363 ₪. 70,970 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 10 • אלימלך קרן (תובעת 12) : מועד המסירה בפועל 22.8.2021 - 12.48 חודשי איחור. 3,300 ₪
- 11 לחודש, 58,080 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 19,800 ₪ ששולמו = 38,280 ₪. 48,190
- 12 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 13 • אסולין עידן (תובע 13) + אסולין בת אל (תובע 14) : מועד המסירה בפועל 5.12.2021 - 15.9
- 14 חודשי איחור. 3,300 ₪ לחודש, 72,188 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 31,900 ₪
- 15 ששולמו = 40,288 ₪. 50,550 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 16 • אריכא נועם (תובע 15) + אריכא אביטל (תובעת 16) : מועד המסירה בפועל 22.8.2021 -
- 17 12.48 חודשי איחור. 3,800 ₪ לחודש, 66,880 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 16,200 ₪
- 18 ששולמו = 50,680 ₪. 63,790 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 19 • בא כוח שרה (תובע 17) + בא כוח דוד (תובע 18) : מועד המסירה בפועל 7.12.2021 - 16
- 20 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 88,000 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 31,900 ₪
- 21 ששולמו = 56,100 ₪. 70,390 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 22 • בוזגלו יגאל (תובע 19) : מועד המסירה בפועל 28.10.2021 - 14.68 חודשי איחור. 4,000 ₪
- 23 לחודש, 81,400 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 26,400 ₪ ששולמו = 55,000 ₪. 69,250
- 24 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 25 • בוחבוט מתן (תובע 20) + בוחבוט ירדן (תובע 21) : מועד המסירה בפועל 29.7.2021 - 11.71
- 26 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 55,736 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 13,500 ₪
- 27 ששולמו = 42,236 ₪. 53,190 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 28 • ביטון אפיק (תובע 22) + ביטון דורון זרי (תובע 23) : מועד המסירה בפועל 9.8.2021 - 12.06
- 29 חודשי איחור. 4,500 ₪ לחודש, 76,837.5 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 19,800 ₪
- 30 ששולמו = 57,038 ₪. 71,820 ₪ כולל ריבית והצמדה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 • בלאדב אוראל (תובע 24) + בלאדב שבות עמי (תובע 25) : מועד המסירה בפועל 30.7.2021 -
- 2 11.74 חודשי איחור. 3,800 ₪ לחודש, 63,365 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 13,500
- 3 ₪ ששולמו = 49,865 ₪. כולל ריבית והצמדה.
- 4 • בלליס עמירם (תובע 26) : מועד המסירה בפועל 8.3.2021 - 7.03 חודשי איחור. 3,800 ₪
- 5 לחודש, 40,071 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 6,000 ₪ ששולמו = 34,071 ₪. 43,000
- 6 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 7 • בן שישי שי(בר אל) (תובע 27) + בן גיגי מורן (תובע 28) : מועד המסירה בפועל 31.3.2021 -
- 8 7.77 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 39,044 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 4,500 ₪
- 9 ששולמו = 34,544 ₪. 43,440 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 10 • בן ליש איתמר (תובע 29) + לוטס סער בן ליש (תובע 30) : מועד המסירה בפועל 22.9.2021 -
- 11 13.5 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 75,500 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 27,808 ₪
- 12 ששולמו = 47,692 ₪. 60,070 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 13 • אתי בניטה (תובעת 31) : מועד המסירה בפועל 22.07.2021 - 11.48 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 14 לחודש, 54,773 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 13,500 ₪ ששולמו = 41,273 ₪. 51,970
- 15 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 16 • ברזילי טוביה (תובע 32) + ברזילי לידיה (תובעת 33) : מועד המסירה בפועל 05.9.2021 -
- 17 12.97 חודשי איחור. 3,300 ₪ לחודש, 60,101 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 26,400
- 18 ₪ ששולמו = 33,700 ₪. 42,420 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 19 • גולן שחר (תובע 34) + גולן נאווה (תובע 35) : מועד המסירה בפועל 11.3.2021 - 7.13 חודשי
- 20 איחור. 3,350 ₪ לחודש, 35,828 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 4,500 ₪ ששולמו =
- 21 31,328 ₪. 39,540 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 22 • גיסרי מריאנה רננה (תובעת 36) + גיסרי משה (תובע 37) : מועד המסירה בפועל 15.8.2021 -
- 23 12.26 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 69,300 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 19,800
- 24 ₪ ששולמו = 49,500 ₪. 62,330 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 25 • דוד זדה אמיר (תובע 38) + דוד זדה שיר (תובע 39) : מועד המסירה בפועל 16.8.2021 - 12.29
- 26 חודשי איחור. 4,500 ₪ לחודש, 78,131 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 23,100 ₪
- 27 ששולמו = 55,031 ₪. 69,300 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 28 • זינצנקו אנדריי (תובע 40) + זינצנקו ילנה (תובע 41) : מועד המסירה בפועל 5.12.2021 -
- 29 15.9 חודשי איחור. 4,500 ₪ לחודש, 98,438 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 31,900 ₪
- 30 ששולמו = 66,538 ₪. 83,490 ₪ כולל ריבית והצמדה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 • חסין אושרי יעקב (תובע 42) + חסין ליאת (תובעת 43) : מועד המסירה בפועל 27.8.2021 -
- 2 12.65 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 56,672 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 1,800 ₪
- 3 ששולמו = 54,872 ₪. 69,070 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 4 • טורנד בשמת הובר (תובעת 44) + אשטו טרונד (תובע 45) : מועד המסירה בפועל 11.11.2021
- 5 - 15 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 69,512 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 18,000 ₪
- 6 ששולמו = 51,512 ₪. 64,200 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 7 • יניב יהודה (תובע 46) : מועד המסירה בפועל 1.9.2021 - 12.83 חודשי איחור. 3,300 ₪
- 8 לחודש, 59,524 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 23,100 ₪ ששולמו = 36,424 ₪. 45,850
- 9 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 10 • כהן גלי (תובע 47) : מועד המסירה בפועל 16.8.2021 - 12.29 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש,
- 11 58,165 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 9,000 ₪ ששולמו = 49,165 ₪. 61,910 ₪ כולל
- 12 ריבית והצמדה.
- 13 • כהן נתנאל (תובע 48) + כהן אוחיון שני (תובע 49) : מועד המסירה בפועל 24.08.2021 -
- 14 12.55 חודשי איחור. 3,300 ₪ לחודש, 58,369 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 23,100
- 15 ₪ = 35,269 ₪. 44,400 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 16 • כהן רועי (תובע 50) + כהן נתנאלה (תובע 51) : מועד המסירה בפועל 16.8.2021 - 12.29
- 17 חודשי איחור. 4,500 ₪ לחודש, 78,131 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 23,100 ₪
- 18 ששולמו = 55,031 ₪. 69,300 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 19 • כהן רחל (תובע 52) + כהן רב אשי (תובע 53) : מועד המסירה בפועל 29.11.2021, 15.73
- 20 חודשי איחור. 3,300 ₪ לחודש, 71,486 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 31,900 ₪
- 21 ששולמו = 39,586 ₪. 49,670 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 22 • כהן שלומי (תובע 54) + כהן בת אל (תובע 55) : מועד המסירה בפועל 18.10.2021, 14.35
- 23 חודשי איחור. 4,500 ₪ לחודש, 89,719 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 31,900 ₪
- 24 ששולמו = 57,819 ₪. 72,800 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 25 • כהן שני (תובעת 56) + כהן נעם (תובע 57) : מועד המסירה בפועל 11.8.2021 - 12.13 חודשי
- 26 איחור. 4,000 ₪ לחודש, 68,650 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 19,800 ₪ ששולמו =
- 27 48,850 ₪. 61,510 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 28 • לוי שרית (תובע 58) + לוי עופר (תובע 59) : מועד המסירה בפועל 3.9.2021 - 12.9 חודשי
- 29 איחור. 3,300 ₪ לחודש, 59,813 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז 0 ₪ = 59,813 ₪. 75,290 ₪
- 30 כולל ריבית והצמדה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 • לנדו חיים (תובע 60) + לנדו חן (תובע 61): מועד המסירה בפועל 16.8.2021 - 12.29 חודשי
- 2 איחור. 3,300 ₪ לחודש, 57,297 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 24,332 ₪ ששולמו =
- 3 32,965 ₪. 41,510 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 4 • לנקרי יונתן שלמה (תובע 62) + לנקרי מורן (תובע 63): מועד המסירה בפועל 5.8.2021 -
- 5 11.94 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 56,699 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 13,500
- 6 ₪ ששולמו = 43,199 ₪. 54,400 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 7 • מוסרי עדן (תובע 64): מועד המסירה בפועל 2.9.2021 - 12.87 חודשי איחור. 3,300 ₪
- 8 לחודש, 59,689 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 19,800 ₪ ששולמו = 39,889 ₪. 50,210
- 9 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 10 • מור יוסף יעל (תובע 66) + מור יוסף אלמוג (תובעת 67): מועד המסירה בפועל 17.10.2021 -
- 11 14.32 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 79,600 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 31,900
- 12 ₪ ששולמו = 47,700 ₪. 60,100 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 13 • מזרחי עידו (תובע 68) + מזרחי רותם (תובעת 69): מועד המסירה בפועל 16.12.2021 -
- 14 16.61 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 76,255 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 21,750
- 15 ₪ ששולמו = 54,505 ₪. 68,390 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 16 • מיכאל אפרת (תובעת 70) + מיכאל אורי (תובע 71): מועד המסירה בפועל 8.7.2021 - 11.03
- 17 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 63,150 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 19,800 ₪
- 18 ששולמו = 43,350 ₪. 54,560 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 19 • נקש רעות אור (תובעת 72) + מלכה חנניה (תובעת 73): מועד המסירה בפועל 02.1.2022 -
- 20 16.84 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 77,218 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 21,750
- 21 ₪ ששולמו = 55,468 ₪. 69,570 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 22 • עג'מי אברהם (תובע 74) + עג'מי חדד נריה (תובע 75): מועד המסירה בפועל 3.3.2021 -
- 23 6.77 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 34,019 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 4500 ₪
- 24 ששולמו = 29,519 ₪. 37,250 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 25 • עוזרי מרדכי (תובע 76) + עוזרי מוריה (תובע 77): מועד המסירה בפועל 4.8.2021 - 11.9
- 26 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 56,532 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 14,220 ₪
- 27 ששולמו = 42,312 ₪. 53,280 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 28 • עזריה דמארי מורג (תובע 78) + עזריה עמית (תובעת 79): מועד המסירה בפועל 7.9.2021 -
- 29 13 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 73,000 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 23,100 ₪
- 30 ששולמו = 49,900 ₪. 62,810 ₪ כולל ריבית והצמדה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 • עטבאי גד (תובע 80) + עטבאי אילנית (תובעת 81): מועד המסירה בפועל 27.10.2021 -
- 2 14.65 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 68,047 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 18,500
- 3 ₪ ששולמו = 49,547 ₪. 62,380 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 4 • פלבניק רואבן (תובע 82) + פלבניק שיר (תובעת 83): מועד המסירה בפועל 5.12.2021 -
- 5 15.9 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 73,281 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 21,750 ₪
- 6 ששולמו = 51,531 ₪. 64,660 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 7 • אוהד פנחס (תובע 84) + פנחס בתאל (תובע 85): מועד המסירה בפועל 15.3.2021 - 7.26
- 8 חודשי איחור. 3,800 ₪ לחודש, 41,382 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 6,000 ₪
- 9 ששולמו = 35,382 ₪. 44,650 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 10 • פרימור גדמו מקוננט (תובע 86) + פרימור גדמו הדר (תובעת 87): מועד המסירה בפועל
- 11 13.23 - 14.9.2021 חודשי איחור. 4,500 ₪ לחודש, 83,419 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך
- 12 של 23,100 ₪ ששולמו = 60,319 ₪. 75,930 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 13 • פירמט לי מזל (תובע 88) + פירמט גלעד (תובע 89): מועד המסירה בפועל 29.7.2021 - 11.71
- 14 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 55,736 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 22,500 ₪
- 15 ששולמו = 33,236 ₪. 41,850 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 16 • פרץ אדיר (תובע 90) + פרץ אלן (תובע 91): מועד המסירה בפועל 8.8.2021 - 12.03 חודשי
- 17 איחור. 3,350 ₪ לחודש, 57,076 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 13,500 ₪ ששולמו =
- 18 43,576 ₪. 54,870 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 19 • שלומי פרץ (תובע 92): מועד המסירה בפועל 17.8.2021 - 12.33 חודשי איחור. 3,300 ₪
- 20 לחודש, 57,462 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 23,100 ₪ ששולמו = 34,362 ₪. 43,270
- 21 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 22 • צ'ודנובסקי מיכאל (תובע 93) + צ'ודנובסקי יקטרינה (תובעת 94): מועד המסירה בפועל
- 23 11.71 - 29.7.2021 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 55,736 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך
- 24 של 15,750 ₪ ששולמו = 39,986 ₪. 50,350 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 25 • צדקיהו גלעד (תובע 95) + צדקיהו חנה (תובעת 96): מועד המסירה בפועל 20.10.2021 -
- 26 14.42 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 80,100 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 26,400
- 27 ₪ ששולמו = 53,700 ₪. 67,610 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 28 • קנצ'יר אלכסיי (תובע 97) + קנצ'יר אולגה (תובעת 98): מועד המסירה בפועל 22.8.2021 -
- 29 12.48 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 58,960 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 16,590
- 30 ₪ ששולמו = 42,370 ₪. 53,330 ₪ כולל ריבית והצמדה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 • רווח אבישי עזיז (תובע 99) : מועד המסירה בפועל 5.9.2021 - 12.97 חודשי איחור. 4,500 ₪
- 2 לחודש, 81,957 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 26,400 ₪ ששולמו = 55,557 ₪. 69,930
- 3 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 4 • רווח רותם (תובעת 101) + רווח שאול (תובעת 102) : מועד המסירה בפועל 17.8.2021 -
- 5 12.32 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 69,600 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 11,000
- 6 ₪ ששולמו = 58,600 ₪. 73,790 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 7 • רחמים רועי (תובע 103) + רחמים אלכסנדרה (תובע 104) : מועד המסירה בפועל 17.8.2021
- 8 - 12.32 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 69,600 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 19,800
- 9 ₪ ששולמו = 49,800 ₪. 62,710 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 10 • ריד ג'פר דוד (תובע 105) + ריד טיקה מפורן (תובעת 106) : מועד המסירה בפועל 9.9.2021
- 11 - 13.1 חודשי איחור. 3,300 ₪ לחודש, 60,638 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 26,400
- 12 ₪ ששולמו = 34,238 ₪. 43,100 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 13 • שלוש רוז (תובעת 107) + שלוש יוגב (תובע 108) : מועד המסירה בפועל 27.7.2021 - 11.65
- 14 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 55,485 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 13,500 ₪
- 15 ששולמו = 41,985 ₪. 52,870 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 16 • שלמי אבי (תובע 109) + שלמה טליה (תובעת 110) : מועד המסירה בפועל 21.3.21 - 7.45
- 17 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש, 44,700 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 6000 ₪
- 18 ששולמו = 38,700 ₪. 48,670 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 19 • שני עמיחי (תובע 111) + שני לוי רות אסתר (תובעת 112) : מועד המסירה בפועל 14.11.2021
- 20 - 15.23 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 70,476 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 21,750
- 21 ₪ ששולמו = 48,726 ₪. 61,350 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 22 • שנפר שקמה (תובע 113) + אמיר שנפר (תובע 114) : מועד המסירה בפועל 29.7.2021 - 11.71
- 23 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 55,736 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 13,500 ₪
- 24 ששולמו = 42,236 ₪. 53,190 ₪ בתוספת ריבית והצמדה.
- 25 • תורג'מן מאור (תובע 115) + תורג'מן אביגיל (תובעת 116) : מועד המסירה בפועל 9.8.2021
- 26 - 12.07 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 57,244 ₪ לתקופת האיחור, בקיזוז סך של 13,500
- 27 ₪ ששולמו = 43,744 ₪. 55,100 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 28
- 29 23. א. התובעת מס' 65, מוסרי קרסטינה והתובעת מס' 100, רווח צליל, אינן מופיעות ברשימת
- 30 התובעים שצורפה לכתב התביעה וברשימה המוסכמת המפרטת את מועדי המסירה החוזיים ומועדי
- 31 המסירה בפועל ועל כן, לא ניתן לחשב את סכום הפיצוי המגיע לתובעות אלה, אם בכלל.
- 32



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני :

ב. ב"כ הצדדים יגישו בתוך 14 ימים מהיום הודעה מוסכמת לעניין סכום הפיצוי המגיע לתובעות הנ"ל שיחושב לפי העקרונות שנקבעו לעיל. בהעדר הסכמה יגישו התובעות בתוך אותו פרק זמן בקשה לחתימה על פסיקתה שתועבר לתגובת הנתבעת לפני אישורה.

ג. לא תוגש הודעה מוסכמת או בקשה לחתימה על פסיקתה כאמור לעיל, אורה על מחיקת התביעה של התובעות הנ"ל בהעדר עילה.

חישוב הפיצוי בתביעה השנייה

24. בטרם אתחיל בחישוב הסכומים המגיעים לתובעים בתביעה השנייה, ראוי לציין שלוש הערות חשובות :

א. בתביעה השנייה הגיעו הצדדים להסכמות לעניין מועד המסירה החוזי ומועדי המסירה בפועל לגבי מרבית הדירות ומועדים אלה פורטו בטבלה מוסכמת שצירפו התובעים כנספח 4 לתצהירי העדות הראשית מטעמם. לפי המועדים הכלולים בטבלה זו יבוצע חישוב הפיצוי המגיע לתובעים.

ב. מהתכתבות שהתנהלה בין ב"כ הצדדים ושצורפה כנספח 5 לתצהירי התובעים עולה כי הצדדים הגיעו להסכמות שונות מאלה המפורטות ברשימה הנ"ל בנוגע למועדי המסירה של התובעים שלהלן: **הייב, ירדני, אסולין, שנפר ומלכה (שתי משפחות מלכה)**. ברם, לא ניתן לקבוע על סמך אותה התכתבות מהן ההסכמות שאליהן הגיעו הצדדים בנוגע למשפחות הנ"ל. על כן נדרשים הצדדים להגיש בתוך 14 ימים מהיום הודעה מוסכמת המפרטת את סכומי הפיצוי המגיע לתובעים אלה לפי העקרונות שנקבעו לעיל. לא יגיעו הצדדים להסכמות יגישו התובעים בתוך אותו פרק זמן בקשה לחתימה על פסיקתה שתועבר לתגובת הנתבעת בטרם בחינתה. לא תוגש בקשה מוסכמת או בקשה לחתימה על פסיקתה במועד שנקבע, אורה על מחיקת התביעה של המשפחות הנ"ל.

ג. כלל התובעים בתביעה השנייה לא קיבלו פיצוי כלשהו מהנתבעת ועל כן, לא ינוכה סכום כלשהו מסכומי הפיצוי שייקבעו בגין האיחור במסירת הדירות.

25. להלן אפרט את מועדי המסירה בפועל, את מספר חודשי האיחור לפי הטבלה נספח 4 לתצהירי התובעים ואת סכום הפיצוי הכולל המגיע לכל משפחה לפי הנוסחה הקבועה בחוק כשהוא כולל ריבית והצמדה מאמצע תקופת האיחור ועד היום :



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 • דניאל בן דהן + שמעון בן דהן: מועד המסירה בפועל 12.10.2021 – 13.8 חודשי איחור. 3,350
- 2 ש, לחודש, 64,488 ₪ לתקופת האיחור. 81,200 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 3 • ליז כהן + שי כהן: מועד המסירה בפועל 10.08.2021 - 11.67 חודשי איחור. 4,000 ₪ לחודש,
- 4 66,350 ₪ לתקופת האיחור. 83,550 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 5 • אליאור אדרי + מורן רבינוביץ: מועד המסירה בפועל 14.12.2021 - 15.8 חודשי איחור.
- 6 3,300 ₪ לחודש, 71,775 ₪ לתקופת האיחור. 90,060 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 7 • ספיר בוהדנה + דולב בוהדנה: מועד המסירה בפועל 17.08.2021 - 11.9 חודשי איחור. 4,500
- 8 ש, לחודש, 75,938 ₪ לתקופת האיחור. 95,620 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 9 • דריה מקלסקי: מועד המסירה בפועל 1.8.2021 - 11.33 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש,
- 10 54,145 ₪ לתקופת האיחור. 68,180 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 11 • שלומית אהרון ביטון + יואב ביטון: מועד המסירה בפועל 19.09.2021 - 12.97 חודשי
- 12 איחור. 3,350 ₪ לחודש, 61,012 ₪ לתקופת האיחור. 76,800 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 13 • יהודית דיין + רפאל ברוך דיין: מועד המסירה בפועל 15.8.2021 - 11.83 חודשי איחור.
- 14 3,350 ₪ לחודש, 56,239 ₪ לתקופת האיחור. 70,820 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 15 • שחר ברק + נטע ברק: מועד המסירה בפועל 13.9.2021 - 12.77 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 16 לחודש, 60,175 ₪ לתקופת האיחור. 75,750 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 17 • אלישיב מלמד + שריי מלמד: מועד המסירה בפועל 1.9.2021 - 12.33 חודשי איחור. 3,350
- 18 ש, לחודש, 18,132 ₪ לתקופת האיחור. 22,830 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 19 • שי אברהם + שירן אברהם: מועד המסירה בפועל 1.12.2021 - 15.33 חודשי איחור. 3,350
- 20 ש, לחודש, 70,895 ₪ לתקופת האיחור. 88,950 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 21 • יוסף פרץ + הודיה פרץ: מועד המסירה בפועל 15.9.2021 - 12.83 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 22 לחודש, 60,426 ₪ לתקופת האיחור. 76,060 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 23 • אלי הרוש + תמי הרוש: מועד המסירה בפועל 1.12.2021 - 15.33 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 24 לחודש, 70,895 ₪ לתקופת האיחור. 88,950 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 25 • גלינה קריסקו: מועד המסירה בפועל 19.12.2021 - 15.97 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש,
- 26 73,575 ₪ לתקופת האיחור. 92,280 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 27 • מיכאל איבגי + אודליה איבגי: מועד המסירה בפועל 23.9.2021 - 13.1 חודשי איחור. 3,300
- 28 ש, לחודש, 60,638 ₪ לתקופת האיחור. 76,380 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 29 • דניאלה גבאי + רז גבאי: מועד המסירה בפועל 12.8.2021 - 11.73 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 30 לחודש, 55,820 ₪ לתקופת האיחור. 70,290 ₪ כולל ריבית והצמדה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 • אשר סולימני + הדר סולימני : מועד המסירה בפועל 9.6.2021 - 10.3 חודשי איחור. 4,000
- 2 שם לחודש, 59,500 שם לתקופת האיחור. 74,910 שם כולל ריבית והצמדה.
- 3 • רעות הרוש + ניר הרוש : מועד המסירה בפועל 13.12.2021 - 15.77 חודשי איחור. 4,000 שם
- 4 לחודש, 86,850 שם לתקופת האיחור. 108,970 שם כולל ריבית והצמדה.
- 5 • קרין נוריאלי + חי נוריאלי : מועד המסירה בפועל 29.12.2021 - 16.3 חודשי איחור. 4,000
- 6 שם לחודש, 89,500 שם לתקופת האיחור. 112,260 שם כולל ריבית והצמדה.
- 7 • אור חגי' + סתיו חגי' : מועד המסירה בפועל 24.11.2021 - 15.13 חודשי איחור. 3,300 שם
- 8 לחודש, 69,012 שם לתקופת האיחור. 86,590 שם כולל ריבית והצמדה.
- 9 • ספיר דגבלי + שני שגבלי : מועד המסירה בפועל 12.9.2021 - 12.73 חודשי איחור. 3,350 שם
- 10 לחודש, 60,007 שם לתקופת האיחור. 75,550 שם כולל ריבית והצמדה.
- 11 • אורית זית : מועד המסירה בפועל 22.7.2021 - 11.07 חודשי איחור. 3,350 שם לחודש, 53,056
- 12 שם לתקופת האיחור. 66,810 שם כולל ריבית והצמדה.
- 13 • אלירן עקיבא + שלי עקיבא : מועד המסירה בפועל 5.9.2021 - 12.5 חודשי איחור. 3,350 שם
- 14 לחודש, 59,044 שם לתקופת האיחור. 74,320 שם כולל ריבית והצמדה.
- 15 • נופר פחימה + אבירם פחימה : מועד המסירה בפועל 6.6.2021 - 9.53 חודשי איחור. 3,350
- 16 שם לחודש, 46,607 שם לתקופת האיחור. 58,680 שם בתוספת ריבית והצמדה.
- 17 • בנימין אילוז + שירה אילוז : מועד המסירה בפועל 5.9.2021 - 12.5 חודשי איחור. 3,300 שם
- 18 לחודש, 58,163 שם לתקופת האיחור. 73,210 שם כולל ריבית והצמדה.
- 19 • שחר גולדפינגר + רחלי גולדפינגר : מועד המסירה בפועל 12.9.2021 - 12.73 חודשי איחור.
- 20 3,350 שם לחודש, 60,007 שם לתקופת האיחור. 75,530 שם בתוספת ריבית והצמדה.
- 21 • חן טולדנו + צחי טולדנו : מועד המסירה בפועל 3.8.2021 - 11.43 חודשי איחור. 3,350 שם
- 22 לחודש, 54,564 שם לתקופת האיחור. 68,710 שם כולל ריבית והצמדה.
- 23 • נתנאל טוויזר + אורפז טוויזר : מועד המסירה בפועל 13.10.2021 - 13.77 חודשי איחור.
- 24 4,500 שם לחודש, 86,457 שם לתקופת האיחור. 108,900 שם כולל ריבית והצמדה.
- 25 • ציון גחם + ספיר גחם : מועד המסירה בפועל 17.8.2021 - 11.9 חודשי איחור. 3,350 שם
- 26 לחודש, 56,532 שם לתקופת האיחור. 71,190 שם כולל ריבית והצמדה.
- 27 • ישראל פרץ : מועד המסירה בפועל 10.8.2021 - 11.67 חודשי איחור. 3,350 שם לחודש, 55,569
- 28 שם לתקופת האיחור. 69,970 שם כולל ריבית והצמדה.
- 29 • שירן פיינגולד + ליאור פיינגולד : מועד המסירה בפועל 1.8.2021 - 11.33 חודשי איחור.
- 30 4,500 שם לחודש, 72,732 שם לתקופת האיחור. 91,590 שם כולל ריבית והצמדה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 • עומר פחימה + הדר פחימה: מועד המסירה בפועל 16.8.2021 - 11.87 חודשי איחור. 4,000 ₪
- 2 שם לחודש, 67,350 ₪ לתקופת האיחור. 84,810 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 3 • זוהר איתן + ספיר איתן: מועד המסירה בפועל 1.9.2021 - 12.33 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 4 לחודש, 58,332 ₪ לתקופת האיחור. 73,450 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 5 • אילה לנדאו + ירוחם לנדאו: מועד המסירה בפועל 20.12.2021 - 16 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 6 לחודש, 73,700 ₪ לתקופת האיחור. 92,440 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 7 • בני טורג'מן + פרח טורג'מן: מועד המסירה בפועל 17.8.21 - 11.9 חודשי איחור. 4,000 ₪
- 8 לחודש, 67,500 ₪ לתקופת האיחור. 85,000 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 9 • אדיר זכריה + גפן זכריה: מועד מסירה בפועל 10.8.2021, 11.67 חודשי איחור. בחוות דעת
- 10 השמאי הושמטה, ככל הנראה בטעות. בנסיבות אלה ראיתי לנכון לפסוק למשפחת זכריה
- 11 דמי שימוש לפי 3,350 ₪ לחודש שהוא הסכום הנמוך ביותר לדירה באותו בניין. בהתאם
- 12 לכך, הסכום הכולל המגיע למשפחת זכריה עומד על סך 70,000 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 13 • אלי אלימי + עדי אלימי: מועד המסירה בפועל 22.8.2021 - 12.07 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 14 לחודש, 57,244 ₪ לתקופת האיחור. 72,100 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 15 • ניצן שלסון + הדס שלסון: מועד המסירה בפועל 27.7.2021 - 11.23 חודשי איחור. 4,000 ₪
- 16 לחודש, 64,150 ₪ לתקופת האיחור. 80,780 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 17 • שחר דוד + מיטל דוד: מועד המסירה בפועל 9.9.2021 - 12.63 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 18 לחודש, 59,589 ₪ לתקופת האיחור. 70,010 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 19 • שחר חימי + חן חימי: מועד המסירה בפועל 3.6.2021 - 11.43 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 20 לחודש, 54,564 ₪ לתקופת האיחור. 68,700 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 21 • אליס בכר+ בועז בכר: מועד המסירה בפועל 14.9.2021 - 12.8 חודשי איחור. 4,000 ₪
- 22 לחודש, 72,000 ₪ לתקופת האיחור. 90,660 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 23 • חנה ייטב + גדי ייטב: מועד המסירה בפועל 22.9.2021 - 13.07 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 24 לחודש, 61,431 ₪ לתקופת האיחור. 77,380 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 25 • איילת רווח + לידור רווח: מועד המסירה בפועל 1.12.2021 - 16 חודשי איחור. 4,500 ₪
- 26 לחודש, 99,000 ₪ לתקופת האיחור. 124,220 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 27 • חן מזוז + מקס מזוז: מועד המסירה בפועל 28.12.2021 - 16.27 חודשי איחור. 3,350 ₪
- 28 לחודש, 74,831 ₪ לתקופת האיחור. 93,860 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 29 • אביתר אקועד + הודיה אקועד: מועד המסירה בפועל 14.3.2021 - 7.8 חודשי איחור. 4,000 ₪
- 30 שם לחודש, 46,800 ₪ לתקופת האיחור. 59,060 ₪ כולל ריבית והצמדה.



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 • יוסי סולימני + אושרת סולימני: מועד המסירה בפועל 5.9.2021 – 12.5 חודשי איחור.
- 2 4,000 ₪ לחודש, 70,500 ₪ לתקופת האיחור. 88,740 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 3 • חזי נאטי + עירית ישראלי: מועד המסירה בפועל 11.8.21 - 11.7 חודשי איחור. 3,300 ₪
- 4 54,863 ₪ לתקופת האיחור. 69,090 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 5 • נועם כשרי: מועד המסירה בפועל 30.9.2021 - 13.33 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש, 62,520
- 6 78,750 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 7 • מתי אלמקייס + אודליה אלמקייס: מועד המסירה בפועל 11.11.2021 - 14.33 חודשי איחור.
- 8 4,500 ₪ לחודש, 89,607 ₪ לתקופת האיחור. 112,820 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 9 • סיגל נחמני: מועד המסירה בפועל 15.2.2022 - 17.83 חודשי איחור. 3,300 ₪ לחודש, 80,149
- 10 99,890 ₪ כולל ריבית והצמדה.
- 11 • חוה אפיק וגד אפיק: מועד המסירה בפועל 5.8.2021 - 11.5 חודשי איחור. 3,350 ₪ לחודש,
- 12 54,857 ₪ לתקופת האיחור. 60,080 ₪ כולל ריבית והצמדה.

פיצוי בגין עוגמת נפש

- 15 26. כזכור, התובעים עתרו לפסיקת פיצוי בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם עקב האיחור במסירה.
- 16 הנתבעת טענה מנגד, כי אין לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש מקום שנפסק לתובעים פיצוי סטטוטורי
- 17 לפי סעיף 5א לחוק המכר דירות.
- 18 27. הדין עם הנתבעת. אכן, אין בהלכה הפסוקה תשובה חד משמעית בשאלה אם ניתן לפסוק פיצוי בגין
- 19 עוגמת נפש בנוסף לפיצוי סטטוטורי לפי סעיף 5א לחוק המכר דירות. יחד עם זאת, המגמה הרווחת
- 20 בפסיקה היא שבמקרים שבהם בית המשפט פוסק פיצוי סטטוטורי אין מקום לפסיקת פיצוי נוסף
- 21 בגין עוגמת נפש, שכן הפיצוי הסטטוטורי כולל בתוכו כלל הנזקים שנגרמו לתובעים עקב האיחור
- 22 במסירה, לרבות בגין עוגמת נפש (ראו ת"א 7987-12-20 מלון נוף הכרמל חיפה בע"מ נ' עודד פלר
- 23 (07.09.2023), ע"א 28167-07-19 עו"ד איציק מועלם נ' אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
- 24 (24.12.2019), ת"א 21528-06-16 תומר עזריה נ' כ.כוכב הנגב- חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ
- 25 (23.07.2020). עמדה זו הרווחת בפסיקה מקובלת עליי.

סוף דבר

- 28 28. סוף דבר ועל יסוד כל המפורט לעיל, אני מורה כדלקמן:
- 29
- 30
- 31
- 32



בית המשפט המחוזי בנוף הגליל-נצרת

ת"א 6181-08-22 בן דהן ואח' נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ ואח'
ת"א 10779-02-22 אדרי יעקב יאקי נ' יובלים מחיר למשתכן בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 א. אני מקבל את שתי התביעות ומחייב את הנתבעת, חברת יובלים מחיר למשתכן בע"מ,
- 2 לשלם לתובעים בשתי התביעות את הסכומים המפורטים בסעיפים 22 ו-25 לעיל.
- 3 ב. כן תשלם הנתבעת לתובעים בתביעה הראשונה הוצאות משפט בסך 160,000 ₪ ושכ"ט עו"ד
- 4 בסכום של 175,000 ₪ (כולל מע"מ) ולתובעים בתביעה השנייה הוצאות משפט בסכום של
- 5 126,000 ₪ ושכ"ט עו"ד בסכום של 175,000 ₪ (כולל מע"מ).
- 6 ג. התביעה הראשונה שהוגשה נגד יורם כהן נדחתה. התובעים בתביעה הראשונה ישלמו ליורם
- 7 כהן הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, בסכום כולל של 30,000 ₪.
- 8 ד. ההודעות לצדדים שלישיים שהגישה הנתבעת כנגד תאגיד המים נדחות. הנתבעת תשלם
- 9 לתאגיד המים הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, בסכום של 75,000 ₪. בהקשר זה יצוין כי לא
- 10 ראיתי לחייב את הנתבעת לשלם לתאגיד את ההוצאות שנגרמו לו בהליכי ההודעות
- 11 לצדדים שלישיים שהגיש נגד מדינת ישראל. זאת, מאחר שלא היה כל בסיס להגשת
- 12 ההודעה לצדדים רביעיים נגד המדינה.
- 13 ה. ההודעות לצדדים רביעיים שהגיש תאגיד המים נגד המדינה נדחות. תאגיד המים ישלם
- 14 למדינה הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד, בסכום של 30,000 ₪.
- 15 ו. ההודעות לצדדים שלישיים שהגישה המדינה נגד הנתבעות נדחות. בנסיבות העניין ומאחר
- 16 שהנתבעת נושאת במלוא האחריות לאיחור במסירה וחויבה לשלם את מלוא הנזק שנגרם
- 17 לתובעים, אינני עושה צו להוצאות לטובתה בהליכי ההודעות לצד חמישי.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ג אייר תשפ"ה, 21 מאי 2025, בהעדר הצדדים.

גרפאת טאהא, שופט

22
23