

בית משפט השלום בתל אביב - יפו**ת"א 19102-06-22 חסון ואח' נ' אלציון עולה בע"מ**

תיק חיצוני:

לפנ כב' השופט אבי כהן

,

תובעים**1. מאיר חסון ז"ל****2. מרים חסון****ע"י ב"כ עוה"ד חגי צברי****נגד****נתבעת****אלציון עולה בע"מ****י"י ב"כ עוה"ד מיכל נבון**

חקיקה שאוזכרה:

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973: סע' 4, 4ב(א), 5א, 5א(א)(1), 5א(א)(2), 5א(ג), 7א(א), 11(ד)

חוק המכר, תשכ"ח-1968

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 167(א)

מיני-רציו:

* אף כי הוכח קיומו של איחור במסירת הדירה, משלא הרימו התובעים את הנטל להוכיח את שיעור דמי השכירות הראויים, אין לקבוע את סכום הפיצוי בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5א לחוק המכר דירות.

* חוזים – מכר – דירות

* חוזים – מכר – אי-התאמה

* חוזים – הפרה – ליקויי בנייה

תביעה כספית, חוזית ונזיקית, על סך של 377,035 ₪, בגין איחור במסירת דירת מגורים שנרכשה על ידי התובעים מהנתבעת ובגין ליקויי בנייה שנמצאו בה.

בית המשפט פסק כלהלן:

הנתבעת לא הרימה את הנטל להוכיח כי האיחור במסירת הדירה נבע מנסיבות חיצוניות שאינן בשליטתה, באופן המצדיק פטור מחובתה לפיצוי. אין לקבל את טענת הנתבעת שלפיה השינויים שביצעו התובעים בדירה הקנו לה זכות לדחות את מועד המסירה שנקבע בהסכם המכר.

סעיף 12.5 להסכם המכר מהווה תניית פטור בלתי חוקית, והנתבעת לא הוכיחה שהשינויים שבוצעו בדירה גרמו בפועל לעיכוב במסירה. משכך, אין בנסיבות העניין כל הצדקה לדחיית מועד המסירה מעבר למועד החוזי, והנתבעת אינה פטורה מחובתה לפצות את התובעים בהתאם להוראות החוק.

התובעים לא הוכיחו את שיעור דמי השכירות הראויים לצורך חישוב הפיצוי לפי סעיף 5א לחוק המכר דירות. על כן, למרבה הצער ואף כי הוכח קיומו של איחור במסירת הדירה, משלא הרימו התובעים את הנטל להוכיח את שיעור דמי השכירות הראויים, אין לקבוע את סכום הפיצוי בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 5א לחוק המכר דירות. משכך, רכיב התביעה לפיצוי סטטוטורי בגין האיחור במסירה נדחה.

לא נמצא כי התובעת מנעה מהנתבעת את האפשרות לממש את זכותה לתקן את אי ההתאמות בדירה. התובעת לא מנעה מהנתבעת את האפשרות להיכנס לדירה ולבצע את התיקונים, הראיות מצביעות על שיתוף פעולה מצידה של התובעת ולא על חסימה או סירוב מתמשך. משכך, ובהתחשב בכך שהליקויים הוכחו במסגרת דו"ח בדק הבית השני, יש לקבוע כי הליקויים המפורטים בדו"ח בדק הבית השני הם הליקויים המחייבים לצורך קביעת הסעד הכספי בסכום כולל של 72,200 ₪. יש מקום לפסוק לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 40,000 ₪.

פסק דין

לפניי תביעה כספית, חוזית ונזיקית, על סך של 377,035 ₪, בגין איחור במסירת דירת מגורים שנרכשה על ידי התובעים מהנתבעת ובגין ליקויי בנייה שנמצאו בה. לטענת התובעים, עקב האיחור במסירה וליקויי הבנייה, נגרמו להם נזקים שונים, בסכום מצטבר של סכום התביעה. בהתאם לכך נתבע פיצוי ע"ס של 198,995 ₪ בגין האיחור במסירה, פיצוי ע"ס 72,200 ₪ בגין ליקויי הבנייה, פיצוי ע"ס 60,000 ₪ בגין עוגמת נפש, וכן פיצוי ע"ס 45,840 ₪ בגין נזקים נוספים שונים אשר נגרמו עקב הפרת ההסכם.

הערות מקדמיות

1. במהלך בירור התביעה הלך התובע 1 ז"ל לבית עולמו. עוד בטרם פטירתו לא היה כשיר משפטית, ולפיכך שימשה התובעת 2 כאפוטרופוסית שלו וניהלה את ההליך בשמו. לאחר פטירתו נמשך ההליך ע"י התובעת 2.

2. מכאן ואילך בפס"ד זה אתייחס אל התובעת 2 כאל "התובעת", מטעמי נוחות ומאחר שהיא למעשה התובעת הפעילה היחידה בתיק.

עיקר הקיים והרלוונטי בתיק

3. כתבי טענות שהוגשו

3.1. ביום 9.6.2022 הוגש כתב תביעה. מדובר בתביעה כספית ע"ס 377,035 ₪, שהגישו התובעים כרוכשי דירת מגורים מהנתבעת עפ"י הסכם מכר מיום

28.3.2018. בכתב התביעה נטען כי הנתבעת הפרה את התחייבותיה כלפי התובעים, בכך שמסרה להם את הדירה באיחור של כ-17 חודשים ו-5 ימים, וכן בשל ליקויים רבים שהתגלו בדירה, וכתוצאה מכך נגרמו לתובעים נזקים שונים בהתאם לכך נתבע פיצוי בסך של 198,995 ₪ בגין האיחור במסירה, 72,200 ₪ בגין ליקויי הבנייה, 60,000 ₪ בגין עוגמת נפש, וכן, 45,840 ₪ בגין נזקים שונים אשר נגרמו עקב הפרת ההסכם. עוד ציינו התובעים כי הם מותירים לשיקול דעת בית המשפט את ההכרעה בשאלת פסיקת פיצויים נוספים בגין הפרת החוזה.

3.2. ביום 27.12.2022 הוגש כתב הגנה. בכתב ההגנה טענה הנתבעת כי האיחור הנטען במסירת הדירה נבע מנסיבות שאינן בשליטתה ושאינן נושאת בסיכון להתרחשותן, שכן עיריית ראשון לציון התקינה נוהל חדש שלפיו לא ניתן עוד לקבל תחילה טופס 4 ולאחריו טופס 5, אלא יש לקבל את שני האישורים יחד, דבר אשר הוביל לעיכוב במסירת החזקה בדירה עד לקבלת טופס 5. עוד נטען כי התפשטות מגפת הקורונה, אשר פגעה קשות בענף הבנייה, תרמה אף היא לעיכוב, ובנוסף, התוספות והשדרוגים שביקשו התובעים לבצע בדירה האריכו גם הם את מועד המסירה. באשר לליקויי הבנייה הנטענים, טענה הנתבעת כי מרביתם תוקנו על ידה זה מכבר, וכי לגבי הליקויים המעטים שנותרו עומדת לה הזכות לתקנם במסגרת שנת הבדק, אולם התובעים סירבו לאפשר לה להיכנס לדירה ובכך נהגו בחוסר תום לב ובהיעדר ניקיון כפיים כאשר הגישו תביעה זו. בנוסף העלתה הנתבעת טענת קיזוז, שלפיה נותר לתובעים חוב בסך 56,875 ₪ בגין הפרשי הצמדה למדד אשר לא שולמו.

4. ראיות שהוגשו

4.1. ביום 3.7.2023 נתתי החלטה ובה הוראות בדבר אופן ועיתוי הגשת ראיות הצדדים.

4.2. ביום 20.8.2023 הוגשו ראיות התובעים:

4.2.1. תצהיר עדות ראשית מיום 18.8.2023 של התובעת.

4.2.2. תצהיר עדות ראשית מיום 16.8.2023 של מר טלאור חסון, בנם של התובעים, אשר היה מעורב בהתנהלות מול הנתבעת ונכח בפגישה שהתקיימה בין הצדדים (להלן – "עד התביעה חסון").

4.2.3. תצהיר עדות ראשית מיום 19.8.2023 של עו"ד סיון ברקו, אשר ייצגה את התובעים בהתנהלותם מול הנתבעת (להלן – "עדת התביעה ברקו").

4.2.4. תצהיר עדות ראשית מיום 17.8.2023 של גב' רעות שדה, אשר שימשה כמעצבת הפנים של דירת התובעים (להלן – "עדת התביעה שדה").

4.2.5. שתי חוות דעת מומחים שנערכו במשותף על ידי מהנדס הבניין גיורא יעקובוב ושמאי הרכוש והבנייה אלון אדוני (להלן "מומחה התביעה יעקובוב", ו-"מומחה התביעה אדוני", בהתאמה) כמפורט להלן:

4.2.5.1. דוח בדק בית ראשון מיום 1.6.2021 (להלן – "בדק הבית הראשון").

4.2.5.2. דוח בדק בית שני מיום 26.1.2022 (להלן – "בדק הבית השני").

4.2.6. התובעים צירפו לתיק החסן נייד ובו חמישה קבצי שמע של הקלטות ממפגשי הצדדים, בצירוף תמלילים של כל ההקלטות. בהמשך הועלו לתיק גם עותקים דיגיטליים של אותם קבצי שמע (להלן – "השיחות המוקלטות").

יצוין כי חלק מהדוברים בהקלטות זוהו עפ"י דברי התובעת בלבד, וביחס לאחרים לא נמסרה זהותם המלאה.

4.2.6.1. הקלטה מס' 1 – אורך של 19:01 דקות. הקלטה בוצעה על ידי התובעת באמצעות מכשיר הטלפון הנייד שלה. הדוברים הם: התובעת, עד ההגנה ארביב נציג מטעם הנתבעת ששמו צוין "שלום", אשר לפי דברי התובעת שימש כמנכ"ל הנתבעת (להלן – "נציג הנתבעת שלום"; ראו תמליל כנספח 9 לכתב התביעה).

4.2.6.2. הקלטה מס' 2 – באורך של 22:57 דקות. ההקלטה בוצעה על ידי התובעת באמצעות מכשיר הטלפון הנייד שלה. הדוברים הם: התובעת 1, עד ההגנה ארביב, ונציג הנתבעת שלום (ראו תמליל כנספח 10 לכתב התביעה).

4.2.6.3. הקלטה מס' 3 – באורך של 11:28 דקות. ההקלטה בוצעה על ידי עד התביעה חסון. הדוברים הם: התובעת, עדת התביעה ברקו, עד ההגנה ארביב, ונציג הנתבעת שלום ראו תמליל כנספח 12 לכתב התביעה).

4.2.6.4. הקלטה מס' 4 – באורך של 01:04:02 שעות. ההקלטה בוצעה על ידי עד התביעה חסון. הדוברים הם: התובעת, עד התביעה חסון, עדת התביעה ברקו עד ההגנה ארביב ונציג הנתבעת שלום (ראו תמליל כנספח 13 לכתב התביעה).

4.2.6.5. הקלטה מס' 5 – באורך של 33:01 דקות. ההקלטה בוצעה על

ידי התובעת באמצעות מכשיר הטלפון הנייד שלה. הדוברים הם: התובעת, עד ההגנה ארביב, וכן שני משתתפים נוספים ששמותיהם צוינו כ"שי" ו"אסי", אך תפקידם או שיוכם לא הובהרו (ראו תמליל כנספח 18 לכתב התביעה).

4.3. ביום 27.9.2023 הוגשו ראיות הנתבעת:

4.3.1. תצהיר עדות ראשית מיום 27.9.2023 של עד ההגנה ארביב (להלן "עד ההגנה – ארביב").

5. דיונים שנערכו

5.1. ביום 2.3.2023 קבעתי כי לדיון קדם המשפט הראשון יתייצבו רק באי כוח הצדדים, וזאת נוכח בקשת הנתבעת מאותו יום לדחות את מועד הדיון שנקבע למחרת בשל מצבו הרפואי של עד ההגנה ארביב.

5.2. ביום 3.7.2023 נערך דיון קדם משפט ראשון.

5.2.1. הדיון הוקלט במסגרת מערכת תיעוד דיונים כך שקיים בתיק קובץ שמע המהווה את פרוטוקול הדיון וביום 7.9.2025 נסרק תמליל הדיון המוקלט כמסמך עזר (להלן – "תמליל הקדם הראשון").

5.3. ביום 13.2.2024 נערך דיון קדם המשפט השני.

5.3.1. הדיון הוקלט במסגרת מערכת תיעוד דיונים כך שקיים בתיק קובץ שמע המהווה את פרוטוקול הדיון וביום 8.4.2024 נסרק תמליל הדיון המוקלט כמסמך עזר (להלן – "תמליל הקדם השני").

5.3.2. בדיון חקרתי עפ"י סמכותי בקדם משפט, תחילה את התובעת (ראו בעמ' 9-16 לתמליל קדם השני) ולאחר מכן את עד ההגנה ארביב (ראו בעמ' 17-22 לתמליל הקדם השני).

5.4. ביום 10.9.2025 קבעתי כי שמיעת ראיות הצדדים תפוצל לשני ימי דיוני הוכחות נוכח בקשת התובע מאותו יום לדחות את מועד הדיון הקבוע ליום 15.9.2025, בשל מצבו הרפואי המדווח של נציג ההגנה ארביב. קבעתי בהחלטה כי בדיון ביום 15.9.2025 יישמעו עדי התביעה ואילו עד ההגנה ארביב יישמע בנפרד.

5.5. ביום 15.9.2025 נערך דיון הוכחות ראשון.

5.5.1. הדיון הוקלט במסגרת מערכת תיעוד דיונים כך שקיים בתיק קובץ שמע המהווה את פרוטוקול הדיון וביום 30.9.2025 נסרק תמליל הדיון המוקלט כמסמך עזר (להלן – "תמליל ההוכחות הראשון").

5.5.2. בדיון העידו שישה עדים, בסדר ההעדה הבא:

- 5.5.2.1. מטעם התובעים – עדת התביעה שדה (ראו בעמ' 2-5 לתמליל).
- 5.5.2.2. מטעם התובעים – עד התביעה חסון (ראו בעמ' 5-11 לתמליל).
- 5.5.2.3. מטעם התובעים – עדת התביעה ברקו (ראו בעמ' 11-18 לתמליל).
- 5.5.2.4. מטעם התובעים – עד התביעה מר שניר שמעוני (ראו בעמ' 18-23 לתמליל; להלן – "עד התביעה שמעוני").
- 5.5.2.5. מטעם התובעים – מומחה התביעה אלוני (ראו עמ' 23-32 לתמליל).
- 5.5.2.6. מטעם התובעים – התובעת בעצמה (ראו בעמ' 33-38 לתמליל).

5.6. ביום 19.10.25 נערך דיון הוכחות שני.

5.6.1. הדיון הוקלט באמצעות הקלטה מסוג אחר מזו של הדיונים הקודמים (על ידי מקליט באולם) וביום 19.10.2025 נסרק לתיק תמליל של הדיון המוקלט כפרוטוקול (להלן – "פרוטוקול ההוכחות השני").

5.6.2. בדיון זה נשמעה עדותו של עד ההגנה ארביב בלבד (ראו בעמ' 2-25 לפרוטוקול ההוכחות השני).

6. סיכומים שהוגשו

6.1. ביום 19.10.2025 נתתי החלטה ובה הוראות לגבי אופן ומועד הגשת סיכומים בכתב.

6.2. ביום 2.11.2025 הוגשו סיכומים מטעם התובעים.

6.3. ביום 12.11.2025 הוגשו סיכומים מטעם הנתבעת.

6.4. ביום 27.11.2025 הוגשו סיכומי תשובה.

7. סיכומים משלימים

7.1. ביום 13.11.2025 מצאתי להורות לצדדים להגיש סיכומים משלימים וזאת נוכח חסר מהותי בטיעוניהם בנוגע לשאלת האופן החוקי והמקובל להוכחת גובה דמי השכירות מושא התביעה.

7.2. ביום 23.11.2025 הוגשו סיכומים משלימים מטעם התובעים.

7.3. ביום 19.11.25 הוגשו סיכומים משלימים מטעם הנתבעת.

דיון והכרעה

דין התביעה להתקבל, באופן חלקי.

עובדות בסיסיות שאינן שנויות במחלוקת

8. בין התובעים כקונים לבין הנתבעת כמוכרת נחתם הסכם מכר ביום 28.3.2018 של דירת מגורים בראשון לציון (להלן "**הסכם המכר**") ו/או "**הדירה**" בהתאמה; ראו נספח 3 לכתב התביעה).

יודגש כי על גבי הסכם המכר נכתב כי מועד חתימת ההסכם הינו ביום 27.3.2017, אולם, ובהתאם לעמדת שני הצדדים, אין מחלוקת כי מועד החתימה הנכון בפועל הינו ביום 28.3.2018.

ואלו ההוראות הרלוונטיות לענייננו של הסכם המכר:

8.1. עפ"י סעיף 10.4 להסכם המכר "החברה מתחייבת להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה בה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה, עד ליום 30.11.2019 וזאת בכפוף לעמידת הרוכש בכל התחייבויותיו לרבות תשלומים בפועל של כל התשלומים החלים עליו והשבת הבטוחות אותן קיבל מהמוכר, ובכפוף לאמור בסעיף זה להלן (לעיל ולהלן: "מסירת החזקה" או "מועד המסירה", לפי העניין).

8.2. עפ"י סעיף 10.16 להסכם המכר "ידוע לקונה, כי מועד המסירה נקבע על-ידי המוכר בהתחשב במועדים הצפויים לסיום הבנייה. מועד המסירה יהא ניתן לדחייה על-ידי המוכר לתקופה נוספת בשל עיכובים הנוצרים בכוח עליון ו/או פגעי טבע ו/או איסור או הגבלה על בנייה על-ידי רשות מוסמכת ו/או הקפאת בנייה על פי דין ו/או מעשי זדון ו/או שביתה כללית או חלקית ו/או השתה כללית או חלקית ו/או גיוס כללי ו/או מלחמה ו/או מחסור בחומרי בניה ו/או מחסור בפועלי בניה מקצועיים ו/או בשירותי

ציוד ו/או מסיבה אחרת כלשהי שאינה תלויה במוכר ו/או אשר למוכר אין שליטה עליה. במקרה של עיכוב כנ"ל ידחה מועד מסירת הדירה לתקופה שבה לא התנהלה העבודה כסדרה או לא נעשו דברים כסדרם מהסיבות הנ"ל, וכן לתקופה נוספת שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב הנ"ל. המוכר לא יחשב במקרה כזה כמפר את התחייבויותיו כלפי הקונה על פי הסכם זה."

8.3. עפ"י סעיף 12.5 להסכם המכר "הקונה מאשר בזאת, כי ידוע לו שייתכן שעקב הזמנת עבודות השינויים, ידחה מועד המסירה לתקופה שתצוין על גבי טופס הזמנת השינויים, ולקונה לא תהא שום טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או הקבלן ו/או קבלי המשנה. דחייה זו תיוסף על ההארכות הנקובות בסעיף 10 ולא תבוא במקומן. מוסכם, כי במקרה בו יידחה מועד המסירה מפאת עבודות השינויים שהתבקשו על-ידי הקונה, יחולו כל תשלומי החובה על הקונה, ממועד המסירה שהיה חל, אילולא בוצעו עבודות השינויים הנ"ל. מבלי לפגוע באמור לעיל, ולמען הסר ספק, מובהר כי תקופת דחיית מעד המסירה בגין שינויים ותוספות יחושבו במצטבר, כך שכל שינוי שאושר יוסיף תקופת דחייה נוספת, לשינוי אחר שאושר. כמו כן, ככל שבטופס השינויים, לא יצוין בכמה זמן יידחה מועד המסירה עקב השינוי, הדבר לא יפגע בזכותו של המוכר לדחות את מועד המסירה בגין השינוי שאושר והדבר לא יהיה הפרתו של הסכם זה, ואולם, לעניין אורך תקופת הדחייה, יכריע מהנדס/אדריכל שיחשב כבורר לכל דבר ועניין. שכרו של המהנדס/אדריכל ישולם על ידי הצדדים באופן שווה."

9. יום לאחר חתימת הסכם המכר, ביום 29.3.2018, הסכימו הצדדים על ביצוע שינויים בדירה, אשר פורטו בנספח השינויים שצורף להסכם המכר (להלן – "נספח השינויים"; ראו נספח 4 לכתב התביעה).

10. ביום 28.4.2021 נחתם בין הצדדים פרוטוקול מסירה, ולפיו החזקה בדירה תימסר לתובעים עד ליום 5.5.2021, בכפוף לתיקון הליקויים המפורטים בנספח א' לפרוטוקול (ראו נספח 14 לכתב התביעה).

11. ביום 5.5.2021 נמסרה לתובעים החזקה בדירה בפועל.

12. ביום 21.5.2021 נערך בדק הבית הראשון בדירה (ראו נספח 6 לכתב התביעה).

13. ביום 26.1.2022 נערך בדק הבית השני בדירה (ראו נספח 15 לכתב התביעה).

אדון ואכריע בנפרד בשאלות הרלוונטיות העיקריות שבמחלוקת.

איחור במסירת הדירה

מסגרת נורמטיבית

14. במסגרת תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, (להלן – "חוק המכר דירות"), שונה באופן מהותי סעיף 5א לחוק, אשר מסדיר את נושא הפיצוי בגין איחור במסירת דירה. בהתאם לסעיף 11(ד) לחוק המכר דירות, נקבע כי הוראות תיקון מס' 9 יחולו רק על הסכמי מכר שנכרתו לאחר יום 7.7.2022 (מועד כניסתו של התיקון לתוקף) ואילו על הסכמי מכר שנחתמו קודם לכן יחול נוסחו הקודם של סעיף 5א.

14.1. בענייננו, הסכם המכר נחתם ביום 28.3.2018 ולפיכך חלות הוראות סעיף 5א בנוסחו הקודם, אשר קובע כך:

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

15. תכליתו של סעיף 5א לחוק המכר דירות, היא לקבוע מנגון פיצוי ברור, חד משמעי, ואחיד, אשר נועד לייצר וודאות ושקיפות ביחסים החוזיים שבין הקבלן לרוכש, המאופיינת בחוסר שוויון מובנה. ברע"א 6605/15 שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ, פס' 25 (פורסם בנבו 14.3.2016), עמדה כב' השופטת דפנה ברק-ארז על תכלית הסעיף כך: "באמצעות הסדר זה ביקש המחוקק להקטין את פערי הכוחות בין הצדדים ולחזק את מעמדו של רוכש הדירה, באופן שיבטיח את זכאותו של הרוכש לפיצוי ויתמרץ את הקבלן להימנע מאיחור במסירת דירה." (להלן – "עניין שמש").

16. בעניין שמש אף נקבע כי עצם האפשרות לקבוע מועד חוזי חדש עקב שינויים בדירה אינה נוגדת את הוראות החוק. עם זאת, יש אפוא לבחון בכל מקרה ומקרה לגופו אם אכן נקבע מועד מסירה חדש וקונקרטי בעקבות השינויים, או שמא מדובר בתניית פטור, שמטרתה למעשה לשלול את זכות הרוכש לפיצוי. כאשר חוזה המכר קובע הוראה רחבה המאפשרת לקבלן לדחות את מועד המסירה בלי לקבוע מועד חדש באופן ברור, הרי שאין לפנינו הסכמה חוזית חדשה, אלא תניית פטור מובהקת (ראו פס' 27-28 לעניין שמש).

17. בהמשך לכך, נפסק כי במקרים שבהם הקבלן מבקש להסתמך על השינויים שבוצעו כדי להצדיק את האיחור במסירה, עליו להוכיח כי השינויים אכן עיכבו בפועל את מועד המסירה. [ראו [ע"א 769/86 רובינשטיין ושות' נ' חברה קבלית בע"מ נ' ד"ר ארי זמרן](#) (פורסם בנבו, 6.10.1998; להלן – "עניין רובינשטיין")].

18. בהתאם להוראות [סעיף 5א\(ג\) לחוק המכר דירות](#), הצדדים להסכם המכר רשאים להסכים כי הפיצוי בשל איחור במסירה לא יחול אם העיכוב נגרם בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו. עם זאת, הפסיקה פירשה חריג זה בצמצום. כך למשל, [בע"א \(מחוזי ת"א\) 56554-08-23 בן דוד ואח' נ' י.זילברמיץ ובנו בע"מ](#) (פורסם בנבו 27.9.2023) קבעה כב' השופטת אביגיל כהן: "צמד המילים "משבר קורונה" או "מגפת הקורונה" אינו בבחינת מילת קסם שיש בהן כדי להצדיק באופן גורף כל איחור בבנייה וכל איחור במסירת דירות. הקבלן הוא זה שצריך להוכיח כי מדובר בכוח עליון ובנסיבות אובייקטיביות של ממש שהשפיעו על מילוי התחייבויותיו במועד באופן שיצדיק את העיכוב במסירה." (להלן – "עניין בן דוד").

19. לבסוף, [סעיף 5א לחוק המכר דירות](#) הוא סעיף קוגנטי, שלא ניתן להתנות עליו אלא לטובת הקונה, בהתאם להוראות [סעיף 7א\(א\) לחוק](#). לפיכך, כל ניסיון חוזי לסתור את מנגון הפיצוי הקבוע בחוק או לשלול את תחולתו במקרה של איחור במסירה, אינו תקף מבחינה משפטית.

הכרעה בשאלת איחור במסירה

לצורך ההכרעה בשאלה האם הדירה נמסרה באיחור באופן המצדיק פיצוי לפי [סעיף 5א לחוק המכר דירות](#), יש לבחון מספר שאלות משנה אשר עולות מטענות הצדדים.

שאלת משנה (1): האם האיחור במסירת הדירה נגרם עקב נסיבות שאינן בשליטת הנתבעת?

עמדת הנתבעת

20. לטענת הנתבעת, האיחור במסירת הדירה נבע מנסיבות חיצוניות שאינן בשליטתה והסיכון להתרחשותן אינו מוטל עליה. לפיכך, הנתבעת סבורה כי מתקיימות הנסיבות החריגות הקבועות [בסעיף 5א\(ג\) לחוק המכר דירות](#), הפוטרות אותה מתשלום פיצוי בשל האיחור.

20.1. הנתבעת טוענת כי במהלך תקופת הבנייה שינתה עיריית ראשון לציון את נהליה. לפי הנוהל החדש, לא ניתן עוד להנפיק תחילה טופס 4 ולאחר מכן טופס 5, כפי שהיה נהוג במשך שנים, אלא ששני הטפסים נדרשים להנפקה במאוחד. שינוי זה,

כך נטען, גרם לעיכוב במסירה, מאחר שההליך מול הרשות המקומית התארך ולא היה בשליטת הנתבעת. עוד נטען כי הנוהל גובש לאחר החתימה על הסכם המכר, לא היה בידיעתה, והיא לא יכלה לצפות את כניסתו לתוקף או למנוע את השלכותיו (ראו סע' 32-37 לכתב ההגנה).

20.2. בנוסף, הנתבעת מציינת כי בתקופה הרלוונטית התפרצה מגפת הקורונה, שבעקבותיה הוטלו סגרים והגבלות נרחבות על כלל האוכלוסייה, לרבות בענף הבנייה. בשל תקנות לשעת חירום שהותקנו באותה עת, פעלה עיריית ראשון לציון במתכונת חירום בלבד, מה שגרם לעיכוב נוסף בהנפקת טפסי האכלוס והשפיע ישירות על מועד מסירת הדירה. לפיכך, לשיטת הנתבעת, מדובר בעיכוב שנבע מנסיבות חיצוניות שאינן בשליטתה, ולכן אין להטיל עליה אחריות לאיחור במסירה (ראו סע' 38-39 לכתב ההגנה).

עמדת התובעים

21. מנגד, טוענים התובעים כי אין בנסיבות שתיארה הנתבעת כדי לפטור אותה מחובתה למסור את הדירה במועד שנקבע בהסכם. לשיטתם, האיחור במסירה נבע מהתנהלות הנתבעת עצמה, ולא מנסיבות חיצוניות שאינן בשליטתה, ולכן אין להחיל את החריג הקבוע [בסעיף 5א\(ג\) לחוק המכר דירות](#).

21.1. באשר לטענת הנתבעת בדבר שינוי הנהלים בעיריית ראשון לציון, טוענים התובעים כי מדובר בטענה כללית שאינה נתמכת בכל ראיה. לדבריהם, הנתבעת לא הציגה מסמך רשמי כלשהו המעיד על קיומו של נוהל חדש, לא פירטה מתי נכנס לתוקף ומה תוכנו, ולא צירפה כל תכתובת או אישור מהרשות המקומית שתומכים בגרסתה. בנוסף, הנתבעת לא זימנה לעדות אף גורם עירוני רלוונטי ולא הגישה תעודת עובד ציבור שתאשש את טענתה. בנסיבות אלו, טוענים התובעים כי הנתבעת לא הוכיחה שקיים קשר סיבתי בין אותו נוהל נטען לבין העיכוב במסירת הדירה, ומשכך אין בסיס לטענה זו ויש לדחות (ראו סע' 9 לסיכומי התובעים).

21.2. בנוסף, באשר לטענות הנתבעת הנוגעות למגפת הקורונה טוענים התובעים כי הנתבעת לא הוכיחה שהמגפה הייתה הסיבה לעיכוב במסירת הדירה. לדבריהם, מועד המסירה החוזי נקבע ליום 30.11.2019 – כחמישה חודשים לפני שהתפרצה המגפה, ולפני שנכנסו לתוקף תקנות החירום הראשונות במרץ 2020, כאשר ענף הבנייה הוחרג ברובו מההגבלות. לכן, לשיטתם, אין קשר סיבתי בין הקורונה לבין האיחור. בנוסף, הנתבעת לא הציגה כל ראיה שתומכת בטענתה – לא מסמכים, לא תכתובות עם רשויות ולא דיווחים על סגירת אתר הבנייה או היעדרות עובדים. יתרה מכך, הנתבעת עצמה הודתה כי אתרי הבנייה שלה המשיכו לפעול גם בתקופת

הקורונה, ולכן ברור שהעיכוב נבע מהתנהלות פנימית שלה ולא מנסיבות חיצוניות שאינן בשליטתה (ראו סע' 8 לסיכומי התובעים).

הכרעה בשאלת משנה (1)

22. לאחר בחינת מכלול הראיות וטענות הצדדים, הגעתי לכלל מסקנה כי הנתבעת לא הרימה את הנטל להוכיח שהאיחור במסירת הדירה נבע מנסיבות חיצוניות שאינן בשליטתה.

ואלו נימוקיי

22.1. ראשית, יש לזכור כי בהתאם להלכה שנקבעה בעניין בן דוד, הנטל להוכיח קיומן של נסיבות חיצוניות, חריגות, ובלתי צפויות, המונעות מן הקבלן לעמוד במועד המסירה החוזי – מוטל על הקבלן עצמו. על הקבלן להניח תשתית ראייתית מספקת לטענותיו, ולהראות כי אותן נסיבות השפיעו בפועל ובאופן ממשי על מועד המסירה. טענות כלליות אינן יכולות לשמש בסיס לפטור מחובת הפיצוי.

22.2. במקרה שלפניי, הנתבעת ייחסה את האיחור במסירת הדירה לשני גורמים עיקריים: שינוי נוהל בעיריית ראשון לציון ופעילות העירייה במתכונת חירום מצומצמת בתקופת מגפת הקורונה. ואולם, לאחר בחינת טענות וראיות הנתבעת, לא מצאתי כי הונחה תשתית ראייתית מספקת להוכחת טענות אלו:

22.3. באשר לטענה בדבר שינוי נוהל של עיריית ראשון לציון, מצאתי כי הנתבעת לא הציגה כל מסמך רשמי המעיד כי אכן חל שינוי כזה, לא פירטה מתי נכנס הנוהל לתוקף, ולא הציגה תכתובת כלשהי עם העירייה המעידה כי פעלה בהתאם לנוהל חדש או שנתקלה בעיכוב הנובע ממנו. גם עדות מטעם גורם עירוני רלוונטי או תעודת עובד ציבור לא הובאו. בנוסף, הנתבעת לא הציגה מועדי פנייה לעירייה, אישורים, דו"חות התקדמות או כל ראיה אחרת שיכולה ללמד כי העיכוב אכן נגרם כנטען בשל שינוי מדיניות כלשהו מצד הרשות. בהיעדר נתונים ממשיים ובהיעדר ראיות רלוונטיות מספיקות, הטענה נותרה כללית בלבד, ואינה מבוססת על תשתית עובדתית או ראייתית כלשהי.

22.4. בנוסף, גם טענת הנתבעת בדבר השפעת מגפת הקורונה איננה מבוססת. הנתבעת טענה כי בשל תקנות שעת חירום פעלה עיריית ראשון לציון במתכונת מצומצמת, דבר שגרם לעיכוב בקבלת טפסי האכלוס. אולם, לא הוצגה כל ראיה לכך שהעירייה הפסיקה בפועל את מתן השירותים, או כי פניית הנתבעת לקבלת טפסי האכלוס נפגעה עקב הגבלות הקורונה. הנתבעת לא הראתה מתי פנתה לעירייה,

מה הייתה תגובתה, כמה זמן ארך הטיפול בבקשה, או כיצד ניתן לייחס את העיכוב דווקא למתכונת העבודה בזמן המגפה.

22.5. פער זה מתחדד נוכח עדותו של עד ההגנה ארביב אשר לא סיפק כל מענה ענייני לשאלות שנשאל ביחס לראיות החסרות. כאשר נשאל מדוע לא צורף כל מסמך רשמי או מדוע לא זומן גורם עירוני שיכול לאשר את טענתו בדבר שינוי הנוהל, השיב: "אתה נכנס עכשיו, אתה יודע מתי הרשות שינתה את זה" ובהמשך אמר: "תטרטור את מהנדס העיר בשביל שטויות? ; אני חושב שלא צריך לזמן, אתה בשנייה רואה מתי זה השתנה." (ראו עמ' 14 לתמליל ההוכחות, ש' 28-14). תשובות אלו מדגישות כי הנתבעת לא ראתה לנכון להוכיח את טענתה באמצעים ראייתיים ממשיים, אלא ביקשה למעשה להטיל את מלאכת בירור העובדות על התובעים או בית המשפט, באופן בלתי רצוני בעליל. גם כאשר נשאל עד ההגנה על השפעת מגפת הקורונה, הסתפק בתשובה כללית: "מה אתה לא יודע שהיה קורונה?" (ראו עמ' 15 ש' 7 לתמליל ההוכחות), מבלי להבהיר כיצד נסיבה זו השפיעה בפועל על מועד המסירה. דברים אלה מדברים בעד עצמם. הנתבעת לא הציגה ולו ראיה אחת לקיומן של הנסיבות החריגות שעליהן ביקשה להסתמך, והעד היחיד מטעמה לא סיפק ביסוס ממשי לגרסתה. הימנעותה מהבאת עדים רלוונטיים נוספים או ראיות המצויות בשליטתה מחזקת את המסקנה כי טענותיה נותרו בעלמא. על כן, בהיעדר תשתית ראייתית של ממש, לא ניתן לקבוע כי שינוי נוהל כלשהו או מגפת הקורונה הם שגרמו לעיכוב במסירת הדירה.

22.6. לאור האמור, אני קובע כי הנתבעת לא הרימה את הנטל להוכיח כי האיחור במסירת הדירה נבע מנסיבות חיצוניות שאינן בשליטתה, באופן המצדיק פטור מחובתה לפיצוי.

שאלת משנה (2) האם השינויים שביצעו התובעים בדירה מקנים לנתבעת זכות לדחות את מועד המסירה שנקבע בהסכם המכר?

עמדת הנתבעת

23. לטענת הנתבעת, העיכוב במסירת הדירה נבע, בין היתר, מהשינויים והתוספות שביקשו התובעים לבצע בדירה במהלך תקופת הבנייה. הנתבעת טוענת כי נציגיה הבהירו לתובעים באופן מפורש, עוד במועד הזמנת השינויים, כי כל שינוי או תוספת מעבר לתכנון המקורי עלולים להביא לדחייה במועד המסירה (ראו סע' 42-41 לכתב ההגנה).

24. עוד גורסת הנתבעת, כי התובעים ידעו על ההשלכות של השינויים, וניתן ללמוד מכך במפורש מהוראות סעיף 12.5 להסכם המכר, אשר קובע כי הקונה מאשר שייתכנו שינויים במועד המסירה עקב הזמנת עבודות שינוי, וכי מועד המסירה יידחה בהתאם

לתקופה שתצוין בטופס הזמנת השינויים. בנוסף נקבע, כי אף אם לא צוין בטופס השינויים פרק הזמן המדויק של הדחייה, אין בכך כדי לשלול את זכותו של המוכר לדחות את מועד המסירה עקב אותם שינויים, וכי דחייה זו לא תיחשב כהפרת ההסכם (ראו סע' 43 לכתב ההגנה).

25. לפיכך, לשיטת הנתבעת, יש לראות בעיכוב שנגרם במסירת הדירה תוצאה צפויה ומוסכמת של ביצוע השינויים ביוזמת התובעים, בהתאם להוראות ההסכם ותוך ידיעתם המלאה של הצדדים בדבר השלכותיהם (ראו סע' 43-44 לכתב ההגנה).

עמדת התובעים

26. מנגד, טוענים התובעים כי הנתבעת לא הוכיחה שהשינויים או התוספות שביקשו לבצע בדירה הם שגרמו לעיכוב במסירתה. לשיטתם, נטל ההוכחה בעניין זה מוטל על הנתבעת, אשר הייתה נדרשת להציג אסמכתאות ברורות התומכות בטענתה – ובכלל זה טפסי הזמנת שינויים או תוספות חתומים על ידי הצדדים, הכוללים פירוט של מועדי ההזמנה, היקף העבודות, העלויות, וכן הודעה בכתב על דחייה במועד המסירה עקב אותן עבודות (ראו סע' 10 לסיכומי התובעים).

27. לטענת התובעים, מאחר שהנתבעת לא צירפה מסמכים אלה, ולא הציגה כל יומני עבודה, דו"חות ביצוע או ראיות אחרות המוכיחות את קיומם של שינויים מהותיים שנעשו ביוזמתם, אין בסיס לטענה כי השינויים הם שגרמו לאיחור. עוד מוסיפים התובעים, כי גם אם היו שינויים כאלה, היה על הנתבעת להוכיח באמצעות חוות דעת הנדסית, מסמכים או עדים מומחים כיצד בדיוק השפיעו אותם שינויים על לוחות הזמנים של הפרויקט, ובאילו מועדים נגרם העיכוב בפועל (ראו סע' 10 לסיכומי התובעים).

28. בהיעדר ראיות כאמור, סבורים התובעים כי הנתבעת לא עמדה בנטל להוכיח את טענתה, ואין כל עילה להכיר בשינויים שבוצעו כסיבה מוצדקת לדחיית מועד המסירה או לפטור את הנתבעת מאחריותה לאיחור (ראו סע' 10 לסיכומי התובעים).

הכרעה בשאלת משנה (2)

29. לאחר בחינת טענות הצדדים והראיות שהוצגו, מצאתי כי אין לקבל את טענת הנתבעת שלפיה השינויים שביצעו התובעים בדירה הקנו לה זכות לדחות את מועד המסירה שנקבע בהסכם המכר.

ואלו נימוקיי

29.1. כאמור, בעניין שמש הובהר כי אין מניעה עקרונית להסכים על דחיית מועד המסירה עקב שינויים שמבקש רוכש לבצע בדירה, אולם תנאי הכרחי לכך הוא שהצדדים יקבעו מועד חדש, קונקרטי וברור, שניתן לעמוד עליו במדויק. כאשר החוזה מותיר למוכר אפשרות לדחות את המסירה באופן כללי, ללא תאריך מוגדר וללא מנגנון ברור לקביעתו, מדובר למעשה בתניית פטור, המנוגדת לתכלית החוק ולדרישת הוודאות שביסודו. מטרת ההסדר שבחוק המכר היא להבטיח שקיפות וצפיות ביחסי המוכר והרוכש, כך שהרוכש יוכל לדעת מראש מתי עליו לצפות למסירת דירתו, ולא להיות תלוי בשיקול דעת חד צדדי של הקבלן.

29.2. בענייננו, סעיף 12.5 להסכם המכר קובע כך: "הקונה מאשר בזאת, כי ידוע לו שיתכן שעקב הזמנת עבודות השינויים, ידחה מועד המסירה לתקופה שתצוין על גבי טופס הזמנת השינויים, ולקונה לא תהא שום טענה ו/או תביעה כלפי המוכר ו/או הקבלן ו/או קבלי המשנה. דחייה זו תיוספף על ההארכות הנקובות בסעיף 10 ולא תבוא במקומן. מוסכם, כי במקרה בו יידחה מועד המסירה מפאת עבודות השינויים שהתבקשו על-ידי הקונה, יחולו כל תשלומי החובה על הקונה, ממועד המסירה שהיה חל, אילולא בוצעו עבודות השינויים הנ"ל. מבלי לפגוע באמור לעיל, ולמען הסר ספק, מובהר כי תקופת דחיית מעד המסירה בגין שינויים ותוספות יחושבו במצטבר, כך שכל שינוי שאושר יוסיף תקופת דחייה נוספת, לשינוי אחר שאושר. כמו כן, ככל שבטופס השינויים, לא יצוין בכמה זמן יידחה מועד המסירה עקב השינוי, הדבר לא יפגע בזכותו של המוכר לדחות את מועד המסירה בגין השינוי שאושר והדבר לא יהווה הפרתו של הסכם זה, ואולם, לענין אורך תקופת הדחייה, יכריע מהנדס/ אדריכל שיחשב כבורר לכל דבר וענין. שכרו של המהנדס/ אדריכל ישולם על ידי הצדדים באופן שווה."

29.3. עיון בלשון סעיף 12.5 מלמד כי הוראות הסעיף אינן קובעות מועד מסירה חדש, ואף מעניקות לנתבעת שיקול דעת רחב לדחות את המסירה גם כאשר לא ננקב כל פרק זמן בטופס השינויים. בכך נשללת למעשה מהרוכש כל ודאות באשר למועד שבו יימסר לו הנכס, והוראה זו חותרת תחת עקרונות הוודאות והשקיפות שבבסיס חוק המכר דירות, אשר נועדו להבטיח לרוכש יכולת ממשית לתכנן את חייו ולדעת מתי יקבל את דירתו. נוסח זה מותיר את מועד המסירה תלוי כולו ברצונה של הנתבעת, ללא מגבלה וללא מנגנון ברור לקביעת מועד חלופי, ובכך פוגע באופן מהותי באיזון שבין הצדדים. מדובר למעשה בתניית פטור מובהקת במסווה של הסכמה חוזית, המעניקה לנתבעת יתרון בלתי הוגן ויכולת לדחות את מועד המסירה לפי שיקול דעתה הבלעדי, ללא נקיבת פרק זמן מוגדר וללא אחריות ממשית להשלכות הדחייה; לפיכך, אין ליתן תוקף לתניה מסוג זה.

29.4. בנוסף לאמור, ובהתאם להלכה שנקבעה בעניין רובינשטיין, על קבלן הטוען כי השינויים שביצע הרוכש הביאו לעיכוב במסירה – להוכיח בראיות ברורות כי אותם שינויים השפיעו בפועל על מועד המסירה. בענייננו, הנתבעת לא הרימה נטל זה ולא

הניחה כל תשתית עובדתית המוכיחה קשר סיבתי בין השינויים לבין העיכוב. היא לא הציגה לוחות זמנים מעודכנים, דו"חות ביצוע, תכתובות עם גורמים מקצועיים או חוות דעת הנדסית שיכולים להצביע על עיכוב הנובע מהשינויים. העד היחיד מטעמה לא ידע לפרט מתי בוצעו השינויים, מה היקפם וכיצד השפיעו על קצב העבודה. עדותו נותרה כללית, חסרת תיעוד או ביסוס עובדתי. בהיעדר תשתית ראייתית מינימלית, לא ניתן לקבוע כי השינויים שביצעו התובעים הם שגרמו בפועל לאיחור במסירה. הימנעות הנתבעת מהצגת ראיות המצויות בהישג ידה הישיר מחזקת מסקנה זו ומעידה כי טענת העיכוב מחמת השינויים נטולת בסיס עובדתי ממשי.

29.5. לאור כל האמור, אני קובע כי סעיף 12.5 להסכם המכר מהווה תניית פטור בלתי חוקית, וכי הנתבעת לא הוכיחה שהשינויים שבוצעו בדירה גרמו בפועל לעיכוב במסירה. משכך, אין בנסיבות העניין כל הצדקה לדחיית מועד המסירה מעבר למועד החוזי, והנתבעת אינה פטורה מחובתה לפצות את התובעים בהתאם להוראות החוק.

שאלת משנה (3) שאלת גובה דמי השכירות הראויים

נוכח חשיבותו של רכיב זה להכרעה ובהיעדר תשתית ראייתית מספקת, מצאתי לנכון לפרט להלן את הטענות והממצאים בהרחבה.

טענות הצדדים והראיות שהוגשו לאורך ההליך

30. בכתב התביעה התובעים טוענים כי הדירה הועברה לחזקתם באיחור ניכר של 17 חודשים ו-5 ימים, ומשכך הם זכאים לפיצוי בהתאם [לסעיף 5א לחוק המכר דירות](#). לטענתם, הפיצוי נגזר משווי דמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה, כפי שקובע מנגנון החישוב [שבסעיפים 5א\(א\)\(1\) ו-5א\(א\)\(2\) לחוק](#).

התובעים מציינים כי שטח הדירה הוא 234 מ"ר, הכולל 130 מ"ר שטח עיקרי, מרפסת בשטח 74 מ"ר, מחסן בשטח 6.2 מ"ר ושתי חניות בשטח כולל של 24 מ"ר. לשיטתם, סכום דמי השכירות הראויים של דירה דומה באזור הינו בסך של 8,500 ₪ לחודש. לתמיכה בטענה זו צירפו התובעים, כנספח 21, שני תצלומי מודעות להשכרת שתי דירות באזור: האחת, דירת ארבעה חדרים בשטח של 98 מ"ר, המוצעת להשכרה בסך של 6,200 ₪ לפי פרסום מיום 22.5.2022 באתר "מדלן"; והשנייה, דירת מיני פנטהאוז בשטח של 140 מ"ר, המוצעת להשכרה בסך של 11,900 ₪ לפי פרסום מאותו מועד, ביום 22.5.2022, באתר "הומלס" (להלן – "המודעות").

בהתאם למנגנון הקבוע [בסעיף 5א](#) לחוק, ביחס לשמונת החודשים הראשונים שמיום המסירה החוזי, טוענים התובעים כי הם זכאים לפיצוי בשיעור של פי 1.5 מדמי השכירות הראויים, העומדים על סך של 12,750 ₪ לחודש, ובסה"כ 102,000 ₪ עבור תקופה זו (ראו סע' 45 לכתב התביעה). באשר לתקופה שלאחר מכן, החל בתום שמונת החודשים ועד למועד המסירה בפועל, טוענים התובעים לזכאות לפיצוי בשיעור של פי 1.25 מדמי השכירות הראויים, דהיינו 10,625 ₪ לחודש, סכום המגיע, לפי חישובם, לסך של 96,995 ₪ משכך, לטענת התובעים, הפיצוי המצטבר המגיע להם בגין מלוא תקופת האיחור מסתכם בסך של 198,995 ₪ (ראו סע' 46 לכתב התביעה).

31. בכתב ההגנה לא נטענה כל טענה קונקרטית באשר לגובה דמי השכירות הראויים, ולא הוצגה עמדת נגד כלשהי ביחס להערכת התובעים. הנתבעת הסתפקה בהכחשה כללית בלבד במסגרת פסקה 81 לכתב ההגנה.

32. בתצהירים שהוגשו מטעם הצדדים קיימת חפיפה מלאה למעשה לטענות שהועלו בכתבי הטענות. התובעים חזרו על עיקרי טענותיהם כפי שהוצגו בכתב התביעה וצירפו בשנית את מודעות התובעים כנספח 21, ואילו הנתבעת לא הרחיבה במסגרת תצהירה מעבר למעט האמור בכתב ההגנה ולא התייחסה באופן פרטני לסוגיית גובה דמי השכירות הראויים.

33. במהלך דיון ההוכחות ביקשה ב"כ הנתבעת לברר מדוע לא הוגשה מטעם התובעים חוות דעת שמאית שתבסס את שיעור דמי השכירות הראויים, שעל יסודה מבוקש הפיצוי לפי [סעיף 5א](#) לחוק. התובעת העידה כי עוד בטרם הוגשה התביעה הציעה לעד ההגנה ארביב כי כל אחד מהצדדים יגיש חוות דעת מטעמו וכי הסכום ייקבע בהתאם לממצאים, אך הצעה זו לא התקבלה. בשלב זה ציין בית המשפט כי שאלת דמי השכירות הראויים היא סוגיה מקצועית המחייבת מומחיות, וכי לשם הכרעה בה נדרשת חוות דעת שמאית. משנשאלה התובעת מדוע התובעים לא צירפו חוות דעת כאמור, השיבה: "אני לא יודעת" (ראו עמ' 38 לתמליל ההוכחות הראשון). מכך עולה כי לא נמצאה הצדקה לאי הגשת חוות הדעת, וכי לא הונחה תשתית ראייתית מקצועית לביסוס רכיב זה.

34. בסיכומי התובעים חזרו התובעים על עמדתם כפי שהובאה בכתב התביעה ובראיותיהם, מבלי לפרט את אופן קביעת דמי השכירות הראויים ומבלי לציין תשתית נורמטיבית כוללת של הדין הרלוונטי ויישומו במקרה דנן (ראו סעיף 12 לסיכומי התובעים).

35. בסיכומי הנתבעת (הדלים) לא נכללה התייחסות לסעדי התביעה בכללותם, לרבות סוגיית דמי השכירות והחישובים שהציגו התובעים, ואף לא הובאה הפניה לדין הרלוונטי או ליישומו.

36. סיכומים משלימים

נוכח החוסרים שפורטו לעיל בסיכומים המקוריים מטעם שני הצדדים, ובהיעדר הפניה לדין הרלוונטי להכרעה בשאלת גובה דמי השכירות הראויים, נתתי ביום 13.11.2025 החלטה יזומה המורה לצדדים להגיש סיכומים משלימים בסוגיה זו בלבד, בו זמנית ועד ליום 20.11.2025.

36.1. ביום 23.11.2025 הוגשו סיכומים משלימים מטעם התובעים.

בסיכומים המשלימים מטעם התובעים לא ניתנה כל התייחסות לסיבה בעטייה לא פורטו מלכתחילה הסעדים הנתבעים או אופן חישובם במסגרת הסיכומים העיקריים, ולא הובא כל נימוק להיעדרו של פירוט זה.

התובעים טוענים כי הוכחת דמי השכירות הראויים נסמכת על מודעות התובעים שצורפו כנספח 21 לכתב התביעה ולתצהירי העדות. לטענתם, הדירות המופיעות במודעות אלו נחותות מן הדירה נשוא ההליך, ומשכך העמדת דמי השכירות הראויים על סך של 8,500 ₪ מוצדקת בנסיבות העניין (ראו סעיף 3 לסיכומים המשלימים).

התובעים מוסיפים כי הדין אינו מחייב הגשת חוות דעת שמאי לצורך הוכחת דמי השכירות הראויים. לטענתם, סוגיה זו ניתנת להוכחה גם באמצעות ראיות השוואתיות, מודעות פומביות, נתוני שוק ועדויות מטעם בעלי הדין, ובמקרים מתאימים ניתן להשלימה באמצעות אומדן שיפוטי, ובלבד שקיימת תשתית עובדתית מספקת בתיק. לשיטתם, מכלול הראיות שהוגשו, מספקות בסיס עובדתי כזה (ראו סע' 4 לסיכומים המשלימים של התובעים). התובעים מפנים למספר פסקי דין, אשר אתייחס אליהם בהמשך במסגרת ההכרעה.

עוד טוענים התובעים כי הנתבעת לא הציגה כל ראיה מטעמה לסתירת שיעור דמי השכירות הראויים כפי שהוצג על ידם. לטענתם, אומדן השוק שהוצג באמצעות מודעות התובעים מהווה תשתית מספקת להוכחת רכיב זה. לחלופין, וככל שבית המשפט ימצא כי נדרש חיזוק נוסף, סבורים התובעים כי ניתן להשלים את החסר באמצעות אומדן שיפוטי המבוסס על גודל הדירה, מיקומה וסטנדרט הביצוע, כפי שעולה מחומר הראיות (ראו סעיפים 5-8 לסיכומים המשלימים מטעם התובעים).

36.2. ביום 19.11.2025 הוגשו סיכומים משלימים מטעם הנתבעת.

בפתח הסיכומים המשלימים ציינה הנתבעת כי לא התייחסה בסיכומים העיקריים לגובה דמי השכירות הראויים, מאחר שלשיטתה האיחור במסירה לא נבע מאירועים המצויים בשליטתה. עוד טענה כי נטל ההוכחה בעילה זו מוטל על התובעים, וכי הם

לא הרימו את הנטל ולא הציגו כל ראיה לביסוס רכיב התביעה. ומשכך, לטענת הנתבעת, יש לדחות רכיב זה על הסף (ראו סעיף 1 לסיכומים המשלימים מטעם הנתבעת).

לדברי הנתבעת, הפסיקה קובעת כי מקום שבו לא הובאה אפילו תשתית ראייתית מינימלית, אין לפסוק פיצוי. לטענתה, היה על התובעים להציג ראיות כגון השוואות שוק, חוזי שכירות, מודעות או מומחה מטעמם, אולם התובעים בחרו שלא להמציא כל אסמכתא לשווי דמי השכירות הנטענים ולשיעור הנזק הנטען (ראו סעיף 3 לסיכומים המשלימים מטעם הנתבעת).

הנתבעת מוסיפה כי בסעיף 9 לתצהיר התובעת צוין שהתובעים נאלצו לעבור להתגורר בשכירות, אולם לא הוצגה כל ראיה לקיומו של הסכם שכירות או לתשלום דמי שכירות בפועל. לטענתה, הפסיקה קובעת כי בית המשפט אינו משמש כשמאי, אינו רשאי לבסס ממצאים על השערות, ואינו יכול לפסוק פיצוי בהיעדר תשתית ראייתית הולמת. לפיכך, ובהיעדר נתונים וראיות מטעם התובעים, עותרת הנתבעת לדחיית רכיב התביעה (ראו סעיפים 4-7 לסיכומים המשלימים מטעם הנתבעת).

37. בסיכומי התשובה חזרו התובעים על טענתם שהועלתה בסיכומים המשלימים, ולפיה הנתבעת לא סתרה את עמדתם. לטענתם, משעה שהם הציגו מודעות, עדויות, ונתוני דירה, הרי שהם עמדו בנטל להוכחת דמי השכירות הראויים (ראו סעיף 5 לסיכומים המשלימים מטעם התובעים).

הכרעה בשאלת משנה (3)

38. לאחר בחינת מכלול טענות וראיות הצדדים שהובאו לפניי, מצאתי כי **התובעים לא הוכיחו את שיעור דמי השכירות הראויים לצורך חישוב הפיצוי לפי סעיף 5א לחוק המכר דירות**. בנסיבות ומפאת חשיבות הדברים, אדרש בשורות הבאות לכלל פסקי הדין שאליהם הפנו התובעים, כאשר הנתבעת מצדה לא מצאה להפנות בסיכומיה לפסיקה רלוונטי, באופן תמוה.

ואלו נימוקי

38.1. הפסיקה קבעה כי על הניזוק מוטלת החובה להוכיח הן את עצם הנזק שנגרם לו והן את שיעורו. כלומר, אין די בכך שהתובע יוכיח כי נגרם לו נזק, אלא עליו להציג תשתית עובדתית שתאפשר לביהמ"ש להעריך את מידת הנזק ואת שיעור הפיצויים. כאשר ניתן להביא נתונים מדויקים, על התובע לעשות כן, ואם לא עשה כן – לא ייפסק לו פיצוי. ואולם, כאשר בשל טיבו של הנזק או מגבלות ראייתיות אין אפשרות

להוכיח את שיעורו במדויק, די שהתובע יביא את הנתונים שניתן להביא באופן סביר, ובית המשפט ישלים את החסר לפי אומדן סביר ושיקול דעתו [ראו: [ע"א 355/80 אניסמוב בע"מ נ' מלון טירת בת שבע בע"מ](#), פ"ד לה(2) 800 (1981); (להלן – "עניין אניסמוב")].

38.2. על רקע עיקרון זה, [סעיף 5א לחוק המכר דירות](#) מטיל על רוכש הטוען לאיחור במסירת דירה להוכיח לא רק את עצם האיחור במסירה, אלא גם את שיעור הפיצוי הנתבע בגינו. לשם כך, החוק קובע כי הנתון היחיד שיש להביא בפני בית המשפט לשם קביעת הפיצוי, הוא "דמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה" נתון זה הוא חלק מרכיבי התביעה והתובע נדרש להוכיח אותו כדי לבסס את תביעתו [ע"א [\(מחוזי ב"ש\) 14808-08-19 כ. כוכב הנגב חברה לבניין ופיתוח \(1990\) בע"מ נ' שמלוב](#) (פורסם בנבו, 16.12.2019)].

38.3. כך למשל, [בת"א \(שלום ירושלים\) 55025-01-15 שם טוב נ' אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ](#) (פורסם בנבו, 15.11.2016), נקבע כי אכן היה איחור במסירה, אולם בית משפט השלום קבע כי אין בכך כדי להצדיק פיצוי, מאחר שהתובעים לא הוכיחו את שיעור דמי השכירות של דירה דומה. לפיכך דחה בית משפט השלום את טענותיהם באשר לסכום הפיצוי הנטען, בציינו כי לא הונחה לפניו כל תשתית עובדתית המאפשרת לכמת את הנזק, וכי בהיעדר נתון קונקרטי לא ניתן לפסוק פיצוי. בערעור אימץ בית המשפט המחוזי את קביעות הערכאה הדיונית ומצא כי משלא הוכח שיעור הנזק, לא ניתן לפסוק פיצוי כלל. עוד הודגש כי בית המשפט אינו רשאי לקבוע סכום פיצוי "על פי מאווי ליבם של התובעים" בהיעדר תשתית ראייתית מינימלית [ע"א [\(מחוזי ירושלים\) 57221-12-16 גילה צירל שם טוב נ' אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ](#) (פורסם בנבו, 16.8.2017)].

38.4. לאחר ניתוח הראיות שהוצגו ובהתאם לכללים הנ"ל שנקבעו בפסיקה, מצאתי כי התובעים לא הרימו את הנטל להוכיח (בראיות מספיקות) את שיעור דמי השכירות הראויים לצורך חישוב הפיצוי לפי [סעיף 5א לחוק המכר דירות](#). התובעים ביססו את טענותיהם על המודעות שצורפו, ועל סמך שתי מודעות אלה בלבד, קבעו התובעים, באופן עצמאי ובלתי מנומק, כי סכום דמי השכירות הראויים לדירתם עומד על סך של 8,500 ₪ לחודש. התובעים לא הבהירו מדוע בחרו להגיש דווקא את המודעות האלו ורק אותן, מה הדמיון הרלוונטי בין לבין הדירה נשוא ההליך, ככל שקיים כזה, או כיצד ניתן ללמוד מנתניהן המעטים על סכום דמי השכירות של הדירה בענייננו. מעבר לכך, לא ידוע מהם התנאים והנסיבות שבהם הוצעו הדירות המופיעות במודעות להשכרה, לרבות מצב השוק באותה עת, מצב הדירה עצמה, או מאפיינים ייחודיים נוספים שעשויים להשפיע כידוע על המחיר המבוקש או על המחיר הסופי המוסכם. כידוע, שכר דירה מושפע ממכלול רחב של פרמטרים המשתנים מדירה לדירה, ממקום למקום ומתקופה לתקופה. לפיכך, קשה ואף בלתי אפשרי (ודאי למי שאינו מצויד במומחיות ובמקצועיות מתאימות כמו שמאי מקצועי) להסיק מנתוני

שכירות של דירה מסוימת על שווי השכירות של דירה אחרת ללא בחינה מקצועית של מאפייני שתי הדירות והקשר ביניהן. יצוין, כי דרך המלך להוכחת גובה דמי השכירות הראויים היא באמצעות חוות דעת מומחה שמאית מקצועית או לכל הפחות הצגת תשתית עובדתית רחבה ומספקת שתאפשר לזהות מכנה משותף, ככל שקיים, בין הדירות המוצגות לבין הדירה נשוא ההליך. תכלית הדרישה להצגת נתונים עובדתיים מלאים ומבוססים היא לאפשר לבית המשפט לקבוע את שיעור הפיצוי על בסיס נתונים אובייקטיביים, מבוססים ומספיקים שמשקפים את מציאות השוק, ולא על יסוד השערות, תחושות כלליות או נתונים חלקיים מאוד שאינם מאפשרים גזירת מסקנה רצינית ומהימנה.

38.5. במקרה שלפנינו, הדירות במודעות שצורפו אינן דומות לכאורה לדירת התובעים – לא בגודלן, לא במספר החדרים ולא במאפיינים מהותיים נוספים שיש בהם להשפיע באופן ישיר על גובה דמי השכירות. כאמור, התובעים לא הסבירו מדוע בחרו דווקא במודעות אלה, מהו הדמיון ביניהן לבין דירתם, או כיצד הסיקו מהן את השווי של 8,500 ₪. מעבר לכך, המודעות אינן מתבססות על עסקאות שכירות שבוצעו בפועל, אלא על מחירים מבוקשים בלבד (וודאי אין לשלול אפשרות שבסופו של משא ומתן שולם מחיר אחר ונמוך יותר), שאין לדעת אם שיקפו את התמורה הסופית או את מצב השוק בזמן אמת. בהיעדר ניתוח השוואתי רציני ומקצועי, הסבר שיטתי או בסיס מקצועי כלשהו, מדובר בהערכה כללית ובלתי רצינית ובלתי מבוססת, שאין בה כדי לשמש ראיה ממשית ומספיקה להערכת ולקביעת גובה דמי השכירות המגיעים. לפיכך, לא ניתן לראות בשתי מודעות אינטרנט בודדות, שונות לכאורה באופיין ובמאפייניהן, כבסיס ראייתי מספק לקביעת שיעור הפיצוי של דירה דומה בגודלה ובמיקומה.

38.6. לאו האמור, מצאתי כי לא ניתן לקבוע את שיעור הפיצוי בדרך של אומדנה. כפי שנקבע בעניין אניסמוב, השימוש באומדנה שמור למקרים חריגים בלבד, שבהם אין לתובע אפשרות מעשית להוכיח את שיעור הנזק שנגרם לו בשל מגבלות ראייתיות או נסיבות חיצוניות שאינן בשליטתו. עם זאת, כאשר ניתן להציג נתונים מדויקים, חלה על התובע חובה לעשות כן, ומשלא עשה זאת, לא ייפסק לו פיצוי. האומדנה אינה תחליף לראיות, אלא כלי עזר שיפוטי להשלמת החסר בנסיבות שבהן קיימת תשתית עובדתית מינימלית המאפשרת הערכה סבירה. במקרה שלפנינו לא קיים ואין מדובר בקושי ראייתי אובייקטיבי, אלא במחדל ראייתי של ממש מצד התובעים. היה באפשרותם להניח בפני בית המשפט תשתית עובדתית מספקת – כדוגמת חוות דעת שמאית מקצועית, מספר דוגמאות השוואה מדירות דומות באותו אזור, נתונים ממאגרי שכירות ציבוריים או עדויות של דיירים ושכנים, ודוגמאות של הסכמי שכירות רלוונטיים – אך הם בחרו שלא לעשות כל אלה, מבלי לספק לכך כל הסבר מניח את הדעת לבחירה משונה זו. בהיעדר ראיות אלה, לא ניתן לבסס אומדן כלשהו של שיעור הפיצוי. יש לזכור כי בית המשפט אינו רשאי לפסוק פיצוי על פי

מאוויו ליבם של התובעים, אלא עליו להישען על ראיות קבילות, מהימנות ומבוססות. משכך, משהתובעים לא הציגו תשתית עובדתית מינימלית המאפשרת הערכה סבירה של דמי השכירות, אין מקום לקבוע את שיעור הפיצוי על דרך האומדנה (ראו למשל: [ע"א \(מחוזי ירושלים\) 57221-12-16 גילה צירל שם טוב נ' אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ](#), פורסם בנבו, 16.8.2017).

38.7. בנוסף, אין בידי לקבל את טענת התובעים כי בהיעדר ראיות סותרות מצד הנתבעת או השגה מצד הנתבעת יש לאמץ את הסכום הנטען על ידם. נטל ההוכחה להוכחת שיעורו של הפיצוי רובץ לפתחם של התובעים, לאורך כל הדרך, ואינו מתרוקן מתוכן בשל העדר תגובה מצד הנתבעת וודאי אינו עובר לנתבעת בשום שלב. הכלל הבסיסי של דיני הראיות, לפיו "המוציא מחברו עליו הראיה", מחייב את התובעים להניח לפני בית המשפט תשתית עובדתית פוזיטיבית המאפשרת לבחון את שיעור הנזק ולאמוד אותו באופן מושכל. בהיעדר ראיה קונקרטית המוכיחה את הנתון העובדתי הדרוש לכימות הפיצוי – אין בית המשפט רשאי לקבוע פיצוי. קבלת עמדת התובעים בנסיבות אלה הייתה מביאה למעשה לעקיפת היסודות הראייתיים של שיטת המשפט ולהטלת חוב כספי ללא בסיס עובדתי מספק, תוצאה שאין לקבלה. אכן, סביר שגם הנתבעת יכולה הייתה, לו רצתה בכך, להציג ראיות מטעמה, אך היא אינה חייבת לעשות ומותר לה "ליהנות" ממחדלם (הבוטה) של התובעים. הדבר אינו גורע מכך שהמחדל הראייתי המהותי רובץ על כתפי התובעים, אשר חרף הנטל המוטל עליהם בחרו להציג תשתית דלה וחסרה שאינה מאפשרת לקבוע את שיעור הפיצוי הנטען.

38.8. לאחר שעיינתי בפסקי הדין אליהם הפנו התובעים, מצאתי כי אין באף אחד מהם כדי לבסס את עמדתם. התובעים הציגו שמונה פסקי דין כמקשה אחת וטענו כי הם מבססים את עמדתם הנטענת בנטל ההוכחה לפי [סעיף 5א לחוק המכר דירות](#), וזאת מבלי לפרט את תוכן פסקי הדין, את נסיבותיהם, או כיצד ניתן להקיש מהם לעניין שיעור דמי השכירות הראויים במקרה זה (ראו סע' 14-17 לסיכומים המשלימים מטעם התובעים), להלן התייחסותי לכל פסק דין בנפרד:

38.8.1. התובעים הפנו לפסק דינו של בית משפט השלום בעניין שמלוב, שבו קבע בית משפט השלום את דמי השכירות הראויים על בסיס עדות התובעת ביחס לדירה זהה לכאורה. אולם, בערעור על פסק דין זה הפך בית המשפט המחוזי את ההכרעה וקבע כי בהיעדר תשתית ראייתית מינימלית לא ניתן לפסוק פיצוי כלל, אף כאשר האיחור במסירה הוכח. לפיכך, פסק הדין אינו מסייע לתובעים, שכן התוצאה הסופית דווקא מחזקת את המסקנה כי ללא ראיות קונקרטיות, אין לפסוק פיצוי [\[תא"מ \(שלום ק"ג\) 65702-06-18 שמלוב נ' כוכב הנגב- חברה לבנין ופיתוח \(1990\) בע"מ \[נבו\]; ע"א \(מחוזי ב"ש\) 14808-08-19 כ. כוכב הנגב חברה לבנין ופיתוח \(1990\) בע"מ נ' שמלוב \(פורסם בנבו 16.12.2019\)\]](#).

38.8.2. בפסק הדין בעניין לוי נקבע כי מאחר שהתובעים לא הוכיחו את דמי השכירות הראויים לדירה דומה, יש להסתמך על הסכום שנקבע בהסכם המכר ואין מקום לפסוק לפי אומדנה. פסק הדין אינו תומך בעמדת התובעים, שכן גם בענייננו לא הונחה כל תשתית ראייתית מבוססת לשיעור דמי השכירות [ת"א [\(שלום נת'\) 29801-11-18](#) לוי נ' ס.י. אבן יזמות בע"מ (פורסם בנבו 8.2.2022)].

38.8.3. בפסק הדין בעניין פילו לא הייתה מחלוקת בין הצדדים לגבי גובה דמי השכירות ששימשו בסיס לפיצוי. משכך, פסק הדין אינו רלוונטי למקרה דנן ואינו מחזק את טענת התובעים [ראו תא"מ (פ"ת) [28421-04-17](#) פילו נ' האחים י.ד. כהן נ' החברה לבנין בע"מ (פורסם בנבו 24.10.19)].

38.8.4. בפסק דין בעניין קדרון נפסק חלק מהפיצוי על יסוד חוות דעת מקצועית מטעם התובעים שלא נסתרה, וליתר התקופה נקבע הפיצוי לפי הסכם המכר. בענייננו לא הוגשה כל חוות דעת, ולא נקבע בהסכם המכר פיצוי מוסכם, ולכן פסק הדין אינו מסייע כלל לטענת התובעים בענייננו [ראו ת"א [\(י-ם\) 3584-09](#) קדרון נ' אחים חסיד חברה קבלנית בע"מ (פורסם בנבו 30.07.2012)].

38.8.5. בפסק דין בעניין שבתאי נקבעו דמי השכירות בהתאם לסכום שנקבע בחוזה המכר. בענייננו אין כל סכום מוסכם או קבוע בחוזה שניתן להסתמך עליו, ולכן פסק הדין אינו רלוונטי [ראו ת"א [\(י-ם\) 15318-11-17](#) שבתאי נ' ניצני אריאל בע"מ (פורסם בנבו 28.6.2022)].

38.8.6. בפסק דין בעניין אקרברג נקבעו דמי השכירות בהתאם לחוות דעת שמאית מטעם הנתבעת, לאחר שהתובעים לא הגישו חוות דעת נגדית. בענייננו לא הוגשה חוות דעת כלל, לא מטעם התובעים ולא מטעם הנתבעת, ולכן אין אפשרות להקיש ממקרה זה לענייננו [ת"א [\(חי'\) 19738-08019](#) אקרברג ואח' נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו 16.08.2020)].

38.8.7. בפסק דין בעניין צנציפר נקבע הפיצוי בהתאם לחוות דעת מטעם הנתבעת, ולא לפי חוות דעת שהגישו התובעים. גם כאן, עמדת בית המשפט התבססה על חוות דעת מומחה, מה שחסר לחלוטין בענייננו, ולכן פסק הדין אינו רלוונטי [ת"א [\(פ"ת\) 33792-07-15](#) צנציפר נ' ניצני אריאל בע"מ (פורסם בנבו 22.11.2017)].

38.8.8. בפסק הדין סטרון תבעו התובעים תחילה 10,000 ₪ כדמי שכירות, ורק בשלב מאוחר יותר צירפו חוות דעת שמאית שהעריכה את הסכום ב-10,250 ₪. בית המשפט לא אימץ את הסכום הגבוה יותר, משום שהסכום

שנתבע נמוך יותר. בנסיבות אלו, פסק הדין אינו רלוונטי לענייננו ואינו תומך בעמדת התובעים [ראו [ת"א \(ת"א\) 22593-02-19](#) סטרון נ' יפת- השמש חברה לנכסים ולהשקעות בע"מ (פורסם בנבו 19.2.2022)].

38.8.9. מן האמור עולה כי פסקי הדין שאליהם הפנו התובעים אינם תומכים בעמדתם ואינם משליכים על ההכרעה בענייננו. בכל אותם מקרים נפסק פיצוי רק כאשר הוצגה תשתית ראיתית ברורה ומלאה לדמי השכירות הראויים, ואילו בהיעדר ראיות – נדחתה הטענה לפיצוי. משלא הניחו התובעים כל תשתית עובדתית מינימלית להוכחת שיעור דמי השכירות, אין ביכולתם להיבנות מפסקי הדין שאליהם הפנו, והם אינם מקימים בסיס לקביעת הפיצוי המבוקש.

38.9. על כן, למרבה הצער ואף כי הוכח קיומו של איחור במסירת הדירה, משלא הרימו התובעים את הנטל להוכיח את שיעור דמי השכירות הראויים – אין בידי לקבוע את סכום הפיצוי בהתאם למנגנון הקבוע [בסעיף 5א לחוק המכר דירות](#). משכך, רכיב התביעה לפיצוי סטטוטורי בגין האיחור במסירה נדחה.

ליקויי בנייה

מסגרת נורמטיבית רלוונטית

39. [סעיף 4 לחוק המכר דירות](#), שכותרת השוליים שלו היא "אי-התאמה", קובע כך:

4. (א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה או קונה המשנה אם התקיים אחד מאלה:
- (1) הדירה או כל דבר שבה (להלן – הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;
 - (2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;
 - (3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה או קונה המשנה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;
 - (4) בתוך תקופה של 20 שנים שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הקונה בידי המוכר (להלן – תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית), התגלתה אי-התאמה יסודית, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה היסודית נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או קונה המשנה;
 - (5) התגלתה אי-התאמה יסודית, אף לאחר תקופת הבדק לאי-התאמה יסודית, והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;
 - (6) המוכר לא מסר לקונה הוראות תחזוקה ושימוש.

40. סעיף 4ב(א) לחוק המכר דירות, שכותרת השולים שלו היא "זכות תיקון אי-התאמה", קובע כך:

"ב. (א) התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר.

(ב) חזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון."

41. בפסיקה נקבע כי במקרה שבו הקונה מונע מהמוכר לתקן את הליקויים ללא הצדקה, הדבר עלול להשפיע על זכאותו לפיצוי כספי, ואף להוביל לשלילת פיצוי כספי לחלוטין או מופחת. עם זאת, אם המוכר לא ניצל את ההזמנות שניתנה לו לתיקון, או שהתיקונים שביצע היו לקויים, הקונה אינו נדרש לאפשר לו לתקן שוב ורשאי לתקן בעצמו ולדרוש את עלות התיקון ורשאי לתקן בעצמו ולדרוש את עלות התיקון מהמוכר [ראו ע"א 4050/15 יהודאין נ' לבנשטיין (פורסם בנבו 28.12.2017)].

עמדת התובעים

42. לטענת התובעים, כבר בטרם נמסרה החזקה בדירה, הבחינה התובעת, בעין בלתי מקצועית, בליקויים שונים ופנתה מספר פעמים לנציגי הנתבעת בדרישה לתקנם. פניות אלה תועדו בהודעות ותכתובות שנערכו בזמן אמת בין הצדדים (ראו סע' 27 לכתב התביעה; נספחים 10-11 לכתב התביעה). ביום 28.4.2025, נחתם בין הצדדים פרוטוקול מסירה הכולל נספח מפורט של כלל הליקויים שנמצאו, בצירוף התחייבות מפורשת של הנתבעת לתקנם עד מועד מסירת החזקה (ראו סע' 29 לכתב התביעה; נספח 14 לכתב התביעה).

43. לטענת התובעים, אף על פי שהנתבעת התחייבה לתיקון הליקויים, במועד קבלת החזקה בדירה ביום 5.5.2021, הליקויים טרם תוקנו. בשל כך, הזמינה התובעת בדק בית ראשון מטעמה אשר נערך ביום 21.5.2021, וממצאיו הועברו לנתבעת. לטענת התובעים, גם לאחר מכן, הנתבעת לא ביצעה את התיקונים הנדרשים. בהמשך, ביום 26.1.2022 נערך בדק הבית השני, ממנו עלה כי מרבית הליקויים נותרו בעינם ואף נוספו ליקויים חדשים, לרבות נזילות ורטיבויות שהתגלו במהלך הגשמים בשנת הבדק (ראו סע' 30 לכתב התביעה).

44. על בסיס התנהלות זו טוענים התובעים כי הנתבעת לא קיימה את התחייבויותיה לפי סעיף 11 להסכם המכר, לא תיקנה את הליקויים במועד, ולא פעלה בהתאם למה שהתחייבה בפרוטוקול המסירה. לפיכך הם מבקשים לחייב את הנתבעת בעלות תיקון כלל הליקויים כפי שהוערכה בדוח בדק הבית השני בסך של 72,200 ₪ (ראו סע' 49 לכתב התביעה; נספח 15 לכתב התביעה).

עמדת הנתבעת

45. מנגד, טוענת הנתבעת כי מרבית הליקויים בדירה תוקנו במהלך שנת הבדק במסגרת סיורים חוזרים שנערכו בדירת התובעים על ידי מנהל הפרויקטים מטעמה, מר עמירן סעדון. במסגרת ביקורים אלה, בוצעו עבודות תיקון שונות ובהן סידור מכסי שקעים, תיקון מערכת המיזוג, השלמת רובה ותיקוני סף אלומיניום, ובמעמד הסיורים לא נצפו נזילות או רטיבויות (ראו סע' 48-49 לכתב ההגנה).

46. לטענת הנתבעת, נכוו למועד הגשת כתב ההגנה, הנזילות תוקנו, הרצפה יובשה, וכל שנותר הוא לבצע עבודות צבע ותיקונים באמבטיה. לשיטתה, התובעת מצויה בקשר עם מנהל הפרויקט לצורך השלמת עבודות אלו, והמשך הטיפול מותנה בשיתוף הפעולה של התובעת (ראו סע' 53 לכתב ההגנה).

47. בנוסף, טוענת הנתבעת כי במשך תקופה בת כמה חודשים, סירבה התובעת לאפשר לנתבעת להיכנס לדירה ולתקן את הליקויים. הנתבעת הפנתה להודעת וטסאפ מיום 29.5.2022, שבה כתבה התובעת: "תבטל בבקשה את העבודה מחר אצלי." (סע' 54-55 לכתב ההגנה; נספח 6 לכתב ההגנה). בהסתמך על כך ובהתאם [לסעיף 4 לחוק המכר דירות](#), טוענת הנתבעת כי על הקונה לאפשר למוכר הזדמנות נאותה לתקן את אי ההתאמות הניתנות לתיקון, ומשכך, מבקשת הנתבעת לדחות את הסעדים המבוקשים ולהורות לתובעים לאפשר לנתבעת לתקן את הליקויים (ראו סע' 60 לכתב ההגנה).

שאלת משנה (1) האם התובעים הוכיחו את קיומם של ליקויי הבנייה בדירה?

הכרעה בשאלת משנה (1)

48. לאחר בחינת מכלול הראיות, וטענות הצדדים בשאלה זו, מסקנתי היא כי **התובעים הוכיחו את קיומם של ליקויי הבנייה בדירה, בהתאם לדוח בדק הבית השני בסך כולל של 72,200 ₪.**

ואלו נימוקי

48.1. מן הראיות שהוצגו עולה תמונה עובדתית ברורה, עקבית וקוהרנטית: התובעים דיווחו על ליקויי בנייה בדירה כבר סמוך למועד המסירה, והתרעותיהם נמשכו ברצף

לאורך תקופה משמעותית. התובעים הציגו תיעוד רב, הכולל הודעות ווטסאפ, תכתובות מייל ושיחות מוקלטות, אשר כולם מצביעים על אותם ליקויים עצמם, המתוארים באופן זהה ובאותם מאפיינים לאורך זמן ובמועדים שונים. תיעוד זה אינו משקף פנייה נקודתית, אלא רצף מתמשך של דיווחים בזמן אמת על ליקויים שנצפו בשטח והובילו שוב ושוב לפניות לנתבעת.

48.2. לכך מצטרפות שתי חוות הדעת שנערכו על ידי מומחי התובעים בהפרש של כשמונה חודשים, אשר שתיהן מציגות תמונה מקצועית זהה ועקבית של ליקויים מהותיים בדירה. שתי הבדיקות כללו ביקור פיזי בדירה, מדידות מקיפות, תיעוד הנדסי וצילום הליקויים. העובדה שממצאי הבדיקה הראשונה שבו וחזרו גם בבדיקה המאוחרת, שנערכה במועד שונה, מחזקת באופן משמעותי את המסקנה כי מדובר בליקויים קיימים, ממשיים ורציפים לאורך זמן, ולא בפגם חולף או התרשמות נקודתית. ההתאמה בין שתי הבדיקות מהווה אינדיקציה ראייתית בעלת משקל רב ביותר לקיומם של הליקויים ולמהימנות עבודתם של המומחים.

48.3. בנוסף לכך, מומחה התביעה אדוני פירט בעדותו את אופן עריכת הבדיקה המשותפת, את חלוקת התפקידים בין שני המומחים, את המתודולוגיה שהופעלה, ואת הבסיס המקצועי שהוביל לקביעת הליקויים ולחישוב עלות התיקון. עדותו הייתה עקבית, מקצועית וברורה, ולא עלו בה סתירות או פערים העלולים לפגום במשקל דוח בדק הבית השני. מהעדות עלה כי שני המומחים פעלו יחד בשטח, בחנו את הליקויים באופן בלתי אמצעי, וגיבשו מסקנות משותפות המשקפות הסכמה מקצועית (ראו עמ' 32-24 לתמליל ההוכחות הראשון).

48.4. טענת הנתבעת שלפיה אין לקבל את דוחות בדק הבית כראיות לתיק מאחר שרק אחד משני המומחים התייצב לעדות אינה מתקבלת. הפניית הנתבעת [לתקנה 167\(א\) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018](#), אינה רלוונטית לענייננו, שכן תקנה זו עוסקת בנושא אחר לחלוטין ואינה נוגעת למשקל חוות דעת מומחה. מעבר לכך, עדותו של מומחה התביעה אדוני הייתה מלאה, ברורה ומקיפה דיה כדי לבסס את ממצאי הדוח, ולא מצאתי כי היעדר התייצבותו של מומחה התביעה יעקובוב, פוגמת בקבילות או במשקל הראיה.

48.5. בנסיבות אלה, ולאחר בחינת שתי הבדיקות יחד עם העדות המקצועית, אני מקבל את דוח בדק הבית השני במלואו, וקובע כי ליקויי הבנייה הוכחו וכי עלות תיקונם עומדת על סך של 72,200 ₪.

שאלת משנה (2) האם הנתבעת הוכיחה את טענתה לפיה ליקויי הבנייה בדירה תוקנו?

הכרעה בשאלת משנה (2)

49. לאחר בחינת הראיות שהוצגו ביחס לטענת הנתבעת בדבר תיקון הליקויים, הגעתי למסקנה כי **הנתבעת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח כי הליקויים בדירה תוקנו בפועל.**

ואלו נימוקיי

49.1. לאחר בחינת הראיות שהוצגו לפניי, מצאתי כי הנתבעת לא הניחה תשתית עובדתית מספקת להוכחה כי הליקויים תוקנו בפועל. גרסתה של הנתבעת, כפי שעלתה מכתבי הטענות ומהעדויות, נותרה כללית, עמומה וחסרת עיגון ראייתי ממשי. הנתבעת לא הציגה כל חוות דעת נגדית או ראיה מקצועית מטעם מומחה מטעמה, אשר תפריך את ממצאי שתי חוות הדעת שהוגשו מטעם התובעים או תראה כי הליקויים המפורטים שם אכן תוקנו. כמו כן, הנתבעת לא הציגה כל תיעוד מקצועי המאשש כי נערכו עבודות תיקון בדירה. היעדרן של ראיות בסיסיות מסוג זה מחליש את גרסת הנתבעת באופן מהותי, במיוחד כאשר מדובר בטענה שבמהותה מחייבת תמיכה מקצועית ברורה ולא הסתפקות באמירות כלליות.

49.2. נוסף על היעדר תיעוד מקצועי, הנתבעת לא הביאה לעדות אף אחד מן הגורמים שלטענתה ביצעו את עבודות התיקון בפועל. אף אחד מבעלי המקצוע שביצעו, לפי הנטען, עבודות בדירה, לא הובא למסור עדות על אודות היקף העבודות, מועדי ביצוען ותוצאותיהן. שמו של מר עמירן סעדון הוזכר בכתבי הטענות כמי שהיה מעורב בביצוע העבודות, אך הוא לא זומן לעדות ולא הוגש כל תצהיר מטעמו. בהיעדר עדות ישירה מצד מי שהיה אמור להיות בעל הידיעה הממשית על ביצוע התיקונים, נותרה טענת הנתבעת בלתי נתמכת וחסרה בסיס עובדתי.

49.3. הדברים מתחזקים נוכח תשובותיו של עד ההגנה ארביב בעדותו. כאשר נשאל מדוע הנתבעת לא הביאה לעדות את העובדים שביצעו את התיקונים, הוא השיב: "מה יש להם להעיד? הם תיקנו לה את הדברים" (ראו עמ' 22, ש' 6-1 לפרוטוקול ההוכחות השני), תשובה זו אינה מספקת כל ביסוס עובדתי לטענה ומדגישה כי הנתבעת הסתפקה באמירה כללית בלבד, מבלי להציג ראיה פוזיטיבית כלשהי. לכך מתווספת טענתו של עד ההגנה ארביב בחקירתו כי קיים מומחה מטעמו שהגיע לבדוק את הליקויים, אך גם מומחה זה לא הובא לעדות ולא הוגשה חוות דעת מטעמו (עמ' 23 ש' 23 לפרוטוקול). הימנעות זו מהבאת עדים ומומחים המצויים בשליטתה הישירה של הנתבעת מקימה את החזקה הראייתית שלפיה אילו הובאו, עדותם לא הייתה תומכת בגרסתה. בהיעדרן של עדויות אלה, טענת הנתבעת בדבר תיקון הליקויים נותרת בלתי מבוססת ואינה עומדת בנטל ההוכחה המוטל עליה.

49.4. הנתבעת צירפה כנספח 5 מספר חשבוניות, אך לא הבהירה כיצד חשבוניות אלה נוגעות דווקא לדירת התובעים, לא ציינה אילו מן הליקויים שפורטו בחוות הדעת נכללו בעבודות אלה, מתי בוצעו התיקונים בפועל, ומה הייתה תוצאתם. החשבוניות אינן כוללות כל אינדיקציה לכך שהתיקונים נגעו לליקויים נשוא התביעה או שהביאו לסילוקם. בהיעדר פירוט מינימלי זה, אין בראיות אלו כדי להפריך את ממצאי בדק הבית או להוכיח כי הליקויים תוקנו בפועל (ראו נספח 5 לכתב ההגנה).

49.5. לסיכום, ובהיעדר ראיות מקצועיות, תיעוד מסודר או עדויות ישירות המוכיחות את ביצוע התיקונים, אני קובע כי הנתבעת לא עמדה בנטל ההוכחה המוטל עליה, ולא הוכיחה כי ליקויי הבנייה בדירה תוקנו בפועל.

שאלת משנה (3) האם התובעת מנעה מהנתבעת את האפשרות לממש את זכותה לתקן את ליקויי הבנייה בדירה?

הכרעה בשאלת משנה (3)

50. לאחר בחינת הראיות והטענות שהוצגו לפניי, לא מצאתי כי התובעת מנעה מהנתבעת את האפשרות לממש את זכותה לתקן את אי ההתאמות בדירה.

ואלו נימוקיי

50.1. הנתבעת מבססת את טענתה על הודעת ווטסאפ אחת בלבד, מיום 29.5.2022, בה כתבה התובעת: "תבטל בבקשה את העבודה מחר אצלי" (ראו נספח 6 לכתב ההגנה). הודעה יחידה זו, שנעדרת כל הסבר או הקשר רחב יותר, אינה יכולה להקים טענה של מניעה מצידה של התובעת. אין בה כדי ללמד על סירוב שיטתי או על דפוס התנהגות החוסם את ביצוע העבודות, אלא על ביטול נקודתי בלבד, שסיבתו לא פורטה.

50.2. יתרה מכך, במסגרת אותו רצף הודעות שצורף על ידי הנתבעת, ובהודעה מאוחרת יותר מיום 13.11.2022, כותבת התובעת לעד ההגנה ארביב כך: "בוקר טוב, לפי התוכניות יגיעו אליי לעבוד מחר... מגיעים מחר בשעה 12:00 תעדכן אותי בבקשה". הודעה זו משקפת נכונות ברורה ושיתוף פעולה מצד התובעת, ומעמידה באור אחר לחלוטין את טענת הנתבעת בדבר סירוב מתמשך (ראו נספח 6 לכתב ההגנה).

50.3. מעבר לכך, מן ההתכתבויות והראיות שהוגשו על ידי התובעים עולה תמונה ברורה ועקבית, לפיה התובעת פנתה לנתבעת פעמים רבות בבקשה לטפל בליקויים, יזמה פניות מיוזמתה, ותיאמה מועדים לצורך ביצוע העבודות. בשום שלב לא עולה מן הראיות אינדיקציה להתנהלות החוסמת את כניסת הנתבעת לדירה או

מעכבת את ביצוע התיקונים. להפך, ריבוי הפניות מצידה מעיד על רצון ממשי להביא לסיום הליקויים ועל נכונות לשתף פעולה עם הנתבעת.

50.4. לאור האמור לעיל אני קובע כי התובעת לא מנעה מהנתבעת את האפשרות להיכנס לדירה ולבצע את התיקונים, הראיות מצביעות על שיתוף פעולה מצידה של התובעת ולא על חסימה או סירוב מתמשך. משכך, ובהתחשב בכך שהליקויים הוכחו במסגרת דוח בדק הבית השני וקיבלתי את ממצאיו במלואם, אני קובע כי הליקויים המפורטים בדוח בדק הבית השני הם הליקויים המחייבים לצורך קביעת הסעד הכספי – בסכום הכולל של 72,200 ₪.

רכיבי התביעה הנוספים

התובעים הפנו למספר רכיבי נזק נוספים שלטענתם נגרמו עקב הפרת ההסכם. בין היתר ציינו כי הם "משאירים לשיקול דעתו של בית המשפט את ההחלטה בדבר פסיקת פיצויים בגין הפרת חוזה, ללא תחשיב רכיב הפיצויים באופן חד צדדי". ואולם, אין לבית המשפט סמכות לפסוק פיצוי כללי ללא שננקב סכום נתבע ומבלי שהונחה תשתית ראייתית המאפשרת לאמוד את הנזק. הנטל לכימות ולהוכחת הנזק מוטל על התובע, ובהיעדר נתונים עובדתיים לא ניתן לפסוק פיצוי בדרך זו. בנוסף, חלק מן ההוצאות שתבעו התובעים, ובהן עלות דוח בדק הבית – אינן מהוות ראש נזק עצמאי, אלא יתבררו, ככל שיידרש, במסגרת פסיקת ההוצאות בסיום פסק הדין.

על כן, אדרש להלן רק לרכיבי הנזק שנותרו ונתבעו כדין.

שאלת משנה (1) האם התובעים זכאים להחזר עבור אחסון ציוד?

עמדת התובעים

51. התובעים טוענים כי עקב האיחור במסירת הדירה נאלצו לשאת בעלות אחסנת ציוד בסך של 23,212 ₪. לטענתם, סכום זה משקף את עלות האחסון שנדרש בתקופת האיחור עד קבלת החזקה בדירה, והם צירפו לשם כך חשבונית מס קבלה מרוכזת מטעם חברת האחסון (נספח 7 לכתב התביעה; ראו סעיף 22 לכתב התביעה).

עמדת הנתבעת

52. הנתבעת לא התייחסה באופן ממוקד לרכיב הנזק הנתבע בגין אחסנת הציוד, ולא העלתה טענה נגדית ביחס לעצם ההוצאה או לגובה הסכום. עמדתה הסתכמה בהכחשה כללית של החבות ובטענה כי אינה אחראית לאיחור במסירה, מבלי להתמודד עם הראיה שהוצגה או עם ההוצאות שנגרמו לתובעים בפועל.

הכרעה בשאלת משנה (1)

53. עלות אחסנת ציוד נכללת, ככלל, במסגרת הפיצוי הסטטוטורי הקבוע בסעיף 5א לחוק המכר דירות. ואולם, מאחר שהתובעים לא הוכיחו את שיעור דמי השכירות הראויים, לא נפסק להם פיצוי לפי סעיף זה, ולפיכך אין חשש לכפל פיצוי בגין אותו נזק. על כן, מצאתי כי יש לפסוק לתובעים פיצוי בגין אחסנת ציוד. שכן, במקרה הזה הוצגה חשבונית המוכיחה תשלום בפועל עבור אחסנת הציוד בתקופת האיחור, והנתבעת מצדה לא חלקה על עצם ההוצאה, לא טענה כי הסכום מופרז, ולא הצביעה על כל נימוק הסותר את הקשר הסיבתי בין האיחור במסירה לבין הצורך באחסון הציוד של התובעים. בנסיבות אלה, מצאתי כי **התובעים זכאים להשבת הסכום בסך של 23,212 ₪**.

שאלת משנה (2) האם התובעים זכאים להחזר בגין עלות עבודות שבוצעו על ידי בעלי מקצוע?**עמדת התובעים**

54. התובעים טוענים כי בשל נזילות ואי טיפול מתמשך בליקויים מצד הנתבעת, נאלצה התובעת לשכור באופן עצמאי שירותי אינסטלטור. לטענתם, העבודות שבוצעו כללו, בין היתר, טיפול בצינור שלא חובר כראוי לקופסה על ידי הנתבעת, וכן תיקון קו ניקוז לכיור שהוביל לריחות קשים ולא נעימים. התובעים מוסיפים כי אלמלא מחדלי הנתבעת בטיפול בליקויים, לא היו נדרשים להוציא כספים אלה מכיסם. התובעים מצרפים כנספח 19 חשבונית מס/קבלה מיום 15.02.2022 בסך של 2,925 ₪ וחשבונית מס/קבלה מיום 7.3.2022 בסך של 2691 ₪ (ראו סע' 41 לכתב התביעה).

עמדת הנתבעת

55. הנתבעת לא התייחסה באופן ממוקד לרכיב נזק זה ולא הציגה טענה עניינית ביחס לעצם ביצוע העבודות, לצורך בהן או לגובה ההוצאה הנטענת. עמדתה הסתכמה בהכחשה כללית של אחריותה, ללא כל התמודדות עם החשבוניות שצורפו או עם התשתית העובדתית שהוצגה על ידי התובעים.

הכרעה בשאלת משנה (2)

56. לאחר בחינת טענות הצדדים והמסמכים שצורפו, לא מצאתי כי התובעים הרימו את הנטל הנדרש להוכחת נזק נוסף בגין עבודות האינסטלציה הנטענות. החשבוניות שצורפו, מיום 15.2.2022 ומיום 7.3.2022, נערכו לאחר מועד עריכת דוח בדק הבית השני שנערך ביום 26.1.2022 (ראו נספח 19 לכתב התביעה; נספח 15 לכתב התביעה). בנסיבות אלה, ובהיעדר כל הסבר מצד התובעים, סביר כי העבודות שבוצעו משקפות טיפול בליקויים שהיו קיימים עוד במועד עריכת דוח הבית השני, ושעלותם

כבר נכללה בהערכת המומחים. התובעים לא הציגו כל תשתית עובדתית או מקצועית המלמדת כי העבודות שבוצעו נגעו לליקוי חדש שנוצר לאחר עריכת דוח בדק הבית השני, או כי מדובר בנזק נוסף שלא הוערך על ידי המומחים. לא הוצגו מסמכים, חוות דעת משלימה, או תיעוד כלשהו שיבהיר כי חל שינוי במצב הדירה לאחר הבדיקה או כי התגבשה עילת נזק נוספת המצדיקה פיצוי נוסף. בהיעדר הבחנה זו, אין בידי לקבל את הטענה כי מדובר בהוצאה עצמאית שאינה כלולה כבר במסגרת הערכת הליקויים, ומשכך לא מצאתי הצדקה לפסוק פיצוי נוסף בגין רכיב זה.

שאלת משנה (3) האם התובעים זכאים להחזר הוצאות עבור ההתנהלות מול ספקי הנתבעת?

עמדת התובעים

57. התובעים טוענים כי התובעת התקשרה עם ספקים מטעם הנתבעת לשם ביצוע השינויים בדירה, אולם בשל תקלות שנוצרו בין הנתבעת לבין ספקיה, ובהם "כורש קרמיקה" – נאלצה התובעת לעבור ולעבוד עם ספק חדש מטעם הנתבעת, "עוז קרמיקה". לטענתם, עקב החלפת הספקים וכן עקב שדרוג האריחים לכלים סניטריים ואריחי קרמיקה מעוצבים, נגרמו לתובעת נזקים רבים. כך, התובעת שילמה לכורש קרמיקה סך של 83,000 ₪ אך לא קיבלה את מלוא התמורה בשל סכסוך שהתעורר בין הנתבעת לבין ספקיה.

עוד הם טוענים כי ספק הדלתות "רימונים", שאף עמו הפסיקה הנתבעת לעבוד, הוחלף בספק אחר מטעם הנתבעת, אשר התקין את הדלתות בצורה לא מקצועית. בנוסף, עקב קשיים כלכליים של ספק המטבח "לוגת", לא הוחזרו לתובעת דלתות שנלקחו; באישור הנתבעת נאלצה התובעת להביא נגר מטעמה ולשאת בעלות של 1,800 ₪, מבלי שקיבלה מהנתבעת כל השבה כספית.

התובעים מוסיפים כי החלפת הספקים לוותה בהחלפת קבלן מבצע ומנהלי עבודה, ובשל כך נאלצה התובעת להשלים ולתקן רכיבים שונים על חשבונה. בהתאם למפרט ובשל ביצועי השדרוג, מבקשים התובעים כי הנתבעת תשיב להם את ההוצאות הבאות, המסתכמות בסך כולל של 12,566 ₪: 1,070 ₪ עבור פריטי סנטריה בסיסיים למטבח, 920 ₪ עבור השלמת אריחי רצפה שלא נמצאו מאותה סדרה, 4,020 ₪ עבור רכישות משלימות שבוצעו בכורש קרמיקה, 2,086 ₪ בגין החלפת אריחים שבורים בחדר הרחצה של ההורים בהתאם לאישור הנתבעת, 1,036 ₪ בגין רכישת קולב כפול, 690 ₪ עבור תעלת ניקוז ו-590 ₪ בגין ספסל מתקפל במקלחת. לשיטתם, כל ההוצאות הללו נגרמו כתוצאה ישירה מהחלפת הספקים על ידי הנתבעת ומהתנהלותה מול ספקיה, ולכן על הנתבעת להשיבם במלואם. לתמיכה בגרסתם מפנים התובעים לנספח 8 לכתב

התביעה הכוללת התכתבויות דוא"ל והזמנות שבוצעו מול ספקי הנתבעת (ראו סע' 24 לכתב התביעה).

עמדת הנתבעת

58. מנגד, טוענת הנתבעת כי לא חייבה את התובעת לבחור בספק קרמיקה מסוים, וכי אינה קשורה כלל לספק זה. לשיטתה, לא ברור במה מאשימים התובעים את הנתבעת, וככל שלתובעים טענות לגבי התקשרותם עם ספק הקרמיקה ואי קבלת תמורה, עליהם להפנות טענותיהם ישירות לספק הקרמיקה, ולא לנתבעת.

הנתבעת מוסיפה כי טענות התובעים בעניין אספקת הציוד על ידי ספקים שונים אינן ברורות. לשם הבהרה, טוענת הנתבעת כי הספקים עמם התקשרו התובעים אינם חלק משירותי הנתבעת ואינם קשורים לחברת הנתבעת. ככל שלתובעים טענות ביחס לתמורה שקיבלו מהם, עליהם להפנות טענות אלו ישירות לספקים עצמם (ראו סעיף 72 לכתב ההגנה).

הכרעה בשאלת משנה (3)

59. לאחר בחינת טענות הצדדים והמסמכים שצורפו, מצאתי כי **אין בידי לקבל את דרישת התובעים להשבת ההוצאות שנגרמו להם בגין ההתקשרות עם ספקי השיניים**. טענות התובעים הועלו באופן חלקי, לא מסודר, וללא הבחנה ברורה בין הרכיבים השונים, בין הגורמים המעורבים ובין הסכומים הנטענים. התובעים לא הניחו תשתית עובדתית המאפשרת להבין מהו הנזק שנגרם להם, מהו הקשר הסיבתי בין פעולות הנתבעת לבין אותו נזק, או כיצד נגזרו הסכומים הנטענים. כבר מטעם זה, ובהיעדר מסכת עובדתית סדורה, דין רכיב זה להידחות.

60. מעבר לכך, התובעים לא הוכיחו כי הספקים עמם התקשרו הם "ספקי הנתבעת" במובן המטיל על הנתבעת אחריות להתנהלותם. לא הוצג כל מסמך המראה כי הנתבעת חייבה את התובעת לבחור בספק מסוים, כי יצרה מצג המחייב את ההתקשרות, או כי הייתה לה שליטה או אחריות חוזית על אופן עבודת הספקים או טיב השירות שסיפקו. העדר הוכחה לקשר חוזי או נורמטיבי בין הנתבעת לבין הספקים שולל, כשלעצמו, את האפשרות להטיל על הנתבעת אחריות לנזקים הנטענים.

61. בנוסף, גם הסכומים שפורטו בכתב התביעה לא הוכחו כלל. חלקם הוצגו ללא קבלות, חלקם ללא פירוט של מה סופק ומה לא סופק, וביחס לחלקם כלל לא ניתן להבין מהו הנזק הנטען. כך למשל, סכום של 4,020 ₪ בגין "השלמת אריחי קרמיקה וחלקים חסרים" נטען באופן כללי בלבד, ללא הסבר מה נרכש, מדוע היה צורך בהשלמה, האם ההוצאה נובעת משדרוג שבחרו התובעים על דעת עצמם או מליקוי כלשהו, ומהו הקשר

שלו לנתבעת דווקא. היעדר פירוט בסיסי זה מונע אפשרות לבחון את הקשר הסיבתי ואת עצם ההוצאה.

62. יתרה מכך, התובעים נמנעו מלזמן לעדות את מי מהספקים המעורבים, לא את נציג "כורש קרמיקה", לא את "עוז קרמיקה", לא את ספק הדלתות ולא את ספק המטבח. גורמים אלה הם העדים הרלוונטיים ביותר לבירור טיב ההתקשרות, הסכסוך הנטען, טיב המוצרים שסופקו, והטענה בדבר אי קבלת התמורה. הימנעות זו פועלת לחובת התובעים ומחלישה באופן מהותי את גרסתם.

63. בהיעדר זיקה חוזית או ראייתית בין הנתבעת לבין הספקים, בהיעדר בסיס עובדתי להוכחת הנזקים, ובהיעדר עדויות רלוונטיות התומכות בגרסת התובעים, לא ניתן להטיל על הנתבעת אחריות להוצאות הנטענות. מדובר ברכיב תביעה שלא הונחה לגביו תשתית מספקת, לא עובדתית ולא משפטית, ועל כן אני דוחה את הרכיב במלואו.

עוגמת נפש

64. לאחר בחינת מכלול נסיבות העניין, **מצאתי לנכון לפסוק לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש בסך של 40,000 ₪**. שכן, הפגיעה בתובעים אינה נובעת רק מן האיחור במסירת הדירה או מן הליקויים שנמצאו בה, אלא מרצף מתמשך של אירועים שיצרו עבורם מציאות חיים בלתי יציבה לאורך תקופה ממושכת. האיחור המשמעותי במסירה אילץ אותם להתגורר בדירה חלופית, לשאת בהוצאות בלתי צפויות ולנהל את חייהם בתקופת ביניים ממושכת ומכבידה. גם לאחר קבלת החזקה התברר כי ליקויים מהותיים נותרו ללא תיקון, והדבר חייב את התובעים להמשיך ולפנות לנתבעת שוב ושוב, לתאם ביקורים, ולנהל תכתובות חוזרות. לכך מצטרפות נסיבותיו האישיות של תובע 2, אשר התמודד עם מגבלות רפואיות, דבר שהעצים את הצורך בסביבת מגורים יציבה ומתאימה. נסיבות מצטברות אלו מעידות על פגיעה ממשית ומתמשכת באיכות חייהם של התובעים, המצדיקה פיצוי הולם בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם.

טענת קיזוז

עמדות הצדדים

65. הנתבעת טוענת כי יש לקזז את יתרת החוב של התובעים כלפיה, העומדת לטענתה על סך של 56,875 ₪ (ראו סע' 84 לכתב ההגנה). הנתבעת מצרפת כנספח 7 לכתב ההגנה תחשיב המפרט את יתרת החוב הנטענת.

66. מנגד, התובעים מודים בקיומו של חוב לנתבעת, אך לטענתם סכומו עומד על 50,000 ₪ בלבד, וזאת בגין שיק שנמסר לנתבעת ולא נפרע (ראו סע' 31 לכתב התביעה).

הכרעה

לאחר בחינת טענות הצדדים והמסמכים שצורפו, מצאתי לקבל את טענת הנתבעת ביחס לקיומה של יתרת חוב לתובעים. התובעת עצמה מודה לאורך ההליך בקיומו של חוב בסך 50,000 ₪ ומצרפת מכתב מטעם הנתבעת המפרט יתרת חוב בסך 56,875 ₪. מאחר שהתובעים לא הבהירו מהו מקור הפער בין הסכומים ולא הציג כל תשתית לסתירת התחשיב המפורט שהוצג על ידי הנתבעת, אני מקבל את עמדת הנתבעת וקובע כי **יתרת החוב העומדת לקיזוז היא בסך 56,875 ₪.**

סיכום

התביעה מתקבלת, באופן חלקי.

הנתבעת תשלם לתובעים סך כולל של 78,537 ₪, לאחר קיזוז הסכום שנטען כחובם, וזאת בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה (9.6.2022) ועד יום התשלום המלא בפועל.

כמפורט להלן:

1. סך של 72,200 ₪ עבור ליקויי הבניה.
2. סך של 23,212 ₪ עבור אחסנת ציוד התובעים.
3. סך של 40,000 ₪ עבור עוגמת הנפש.
4. כל זאת, בקיזוז החוב של התובעים לנתבעת בסך 56,875 ₪.

בנוסף, תשלם הנתבעת לתובעים סך כולל של 30,000 ₪ בגין הוצאות משפט ובגין שכ"ט עו"ד גם יחד.

המזכירות מתבקשת לשלוח את פסה"ד לצדדם ולסגור את התיק.

ניתן היום, י"א כסלו תשפ"ו, 01 דצמבר 2025, בהעדר הצדדים.

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה