



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט שרון דניאלי

תובעים

1. שלומי נזרי
2. שלומית נזרי בלסן
3. אברי סטיוארט גרינברג

נגד

נתבעת

א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

פסק דין

1. מונחת לפניי תביעה כספית על סך 383,017 ₪ וכן תביעה לצו עשה בגין איחור נטען במסירת שתי דירות מגורים וכן ליקויי בניה נטענים בשתי הדירות שנבנו במסגרת פרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38), שמכוחו הוקנו לנתבעת זכויות לבנייה של 13 דירות חדשות בבניין מגורים ברחוב שברץ 11 ברעננה.
2. התובעים 2-1, שלומי נזרי ושלומית בלסן (להלן – התובעים 2-1) ערכו עם הנתבעת, חברת א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ (להלן – הנתבעת), הסכם לרכישת דירת 5 חדרים, ולפיו התחייבה הנתבעת למסור לתובעים 2-1 את הדירה לא יאוחר מתאריך 7.10.21.
3. התובע 3, אברי סטיוארט גרינברג (להלן – התובע 3) ערך עם הנתבעת הסכם לרכישת דירת גג, ולפיו התחייבה הנתבעת למסור לתובע 3 את דירתו לא יאוחר מתאריך 1.2.22.
3. התובעים 2-1 והתובע 3 טענו בכתב התביעה (ובכתב התשובה) כי הדירות נמסרו להם באיחור, וכי בדירות נמצאו ליקויי בניה, וכן טענו כי הנתבעת חייבה אותן בתשלום נוסף ולא מוצדק בגין עליית מדד תשומות הבנייה לנוכח ביצוע התשלומים בהתאם למועד הנדחה של מסירת הדירות, וזאת לאחר שהנתבעת עיכבה את מסירתן.
- הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי יש להבחין בין עניינם של התובעים 2-1 לעניינו של התובע 3, במובן זה שהנתבעת חתמה עימם על הסכמי מכר הדירות במועדים שונים, בהם היה פרויקט הבניה במצב שונה בתכלית, וכי העיכובים במסירת הדירות נבעו בעיקרם בשל התנהלות התובעים ודרישותיהם, פעולותיה או מחדליה של חברת החשמל שעיכבה ללא הצדקה את חיבור הבניין לחשמל ובשל מגיפת הקורונה (טענה הרלוונטית לעניינם של התובעים 2-1 בלבד).
- הנתבעת טענה כי בהתאם להסכם שלה עם התובעים 2-1, הוסכם כי הפיצוי החודשי בגין איחור



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 במסירת הדירה לא יעלה על 7,500 ₪, כי לא נמצאו בדירות כל ליקויי בניה, וכי חיובם בתשלום
- 2 בגין עליית מדד תשומות הבניה מתחייב בשים לב למועד ביצוע התשלומים.
- 3 4. ישיבת קדם משפט ראשונה בתיק התקיימה בתאריך 3.4.25, וישיבת קדם המשפט השנייה
- 4 התקיימה לפניי בתאריך 8.7.25, ובסיומה הגיעו הצדדים להסכמה בדבר הפלוגתאות
- 5 שבמחלוקת, והסכימו כי בית המשפט יכריע בהן על סמך סיכומיהם ותיק מוצגים שיוגש לבית
- 6 המשפט. אלו הן הפלוגתאות, כפי שנוסחו על ידי הצדדים:
- 7 א. בגין כמה חודשי איחור זכאי כל אחד מהתובעים (1, 2 ו-3 בנפרד), בין בכלל לא לבין כל
- 8 החודשים הנטענים. בהקשר זה, אין מחלוקת בדבר מועדי המסירה ומועדי ההסכם ביחס
- 9 לתובע 3, אך יש מחלוקת בעניין התובעים 1 ו-2.
- 10 ב. גובה דמי השכירות להם זכאי התובע 3 יוכרע על פי שיקול דעת בית המשפט הנכבד על
- 11 פי חוות דעת הצדדים.
- 12 ג. לגבי דמי השכירות של התובעים 1 ו-2 – האם כטענת התובעים, ישנה התניה לא תקינה
- 13 על הוראות חוק המכר בהסכם, או שמא מוגבלים התובעים לפיצוי בהתאם להוראות
- 14 ההסכם. ככל שבית המשפט יקבל טענת התובעים, יוכרע גובה דמי השכירות באותו אופן
- 15 שיוכרע בעניינו של התובע 3. ככל שבית המשפט יקבל טענת הנתבעת, יחולו הוראות
- 16 ההסכם.
- 17 ד. נושא ליקויי הבניה יוכרע על ידי בית המשפט ובהתאם לחוות הדעת וטענות הצדדים.
- 18 ה. האם זכאי התובע 3 לזיכוי בסך של 5,000 ₪ בצירוף ריבית כפי שנתבע.
- 19 ו. האם זכאים התובעים לפיצוי בגין עליית מדד תשומות הבניה, נוסף על הפיצוי בגין
- 20 האיחור, ככל שייקבע.
- 21 5. תיק המוצגים הוגש לבית המשפט בתאריך 11.8.25 והוא כולל 28 פריטים המשתרעים על פני
- 22 לא פחות מ-1327 עמודים. כן הודיעו הצדדים לבית המשפט בתאריך 11.8.25 כי התייתה
- 23 ההכרעה בשאלה האם התובע 3 זכאי לפיצוי בסך 5,000 ₪.
- 24 התובעים הגישו את סיכומיהם בתאריך 10.9.25 ואילו הנתבעת הגישה את סיכומיה בתאריך
- 25 19.10.25. אציג להלן את העובדות שבמחלוקת ושאינן במחלוקת וכן את טענות הצדדים.
- 26
- 27 עיקרי העובדות שבמחלוקת ושאינן במחלוקת
- 28 6. אלו הן עיקרי העובדות שבמחלוקת ושאינן במחלוקת:
- 29 א. התובעים 1-2 והנתבעת חתמו על "חוזה מכר דירה" בתאריך 26.8.19 (מוצג 3). בהתאם
- 30 לסעיף 5.1 לחוזה זה, התחייבה הנתבעת להשלים את בניית הדירה ומסירתה לתובעים 2-
- 31 1 עד לתאריך 7.10.21, ואין חולק כי בהתאם לדין שחל בעת החתימה על החוזה, איחור של
- 32 עד חודשיים במסירת הדירה מסיבה כלשהי על ידי הנתבעת, לא יזכה את התובעים 1-2
- 33 בפיצוי כלשהו (סעיפים 5.2 ו-5.3 לחוזה המכר);



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ב. בסעיף 14.5 לחוזה המכר בין התובעים 2-1 לנתבעת הוסכם כי התובעים יהיו זכאים לפיצוי
- 2 של 7,500 ₪ בלבד בגין כל חודש איחור;
- 3 ג. ישנה מחלוקת בין התובעים 2-1 בדבר מועד מסירת הדירה: התובעים 2-1 טוענים כי
- 4 הנתבעת מסרה להם את הדירה בתאריך 6.9.22, ואילו הנתבעת טוענת כי דירתם של
- 5 התובעים 2-1 הייתה מוכנה למסירה כבר בתאריך 7.8.22, לאחר שכבר בתאריך 26.7.22
- 6 איפשרה הנתבעת לבעלי מקצוע מטעם התובעים 2-1 לעבוד בדירה, והעבודות הנוספות
- 7 בדירה עיכבו את המסירה עד לתאריך 6.9.22;
- 8 ד. התובע 3 והנתבעת חתמו על "חוזה מכר דירה" בתאריך 18.4.21 (מוצג 4). בהתאם לסעיף
- 9 5.1 לחוזה זה, התחייבה הנתבעת להשלים את בניית דירתו של התובע 3 עד לתאריך 1.2.22;
- 10 ה. בנספח השינויים לחוזה מכר הדירה בין התובע 3 לנתבעת הוסכם כי הפיצוי בגין איחור
- 11 במסירה יהיה "כאמור בסעיף 5א(א)(1) בחוק המכר דירות...".
- 12 כאמור, בין התובעים לנתבעת ישנה מחלוקת ביחס לסיבות שגרמו לעיכובים במסירת
- 13 הדירות, והנתבעת טוענת כי העיכוב נגרם בין היתר כתוצאה מעבודות שונות שבוצעו על
- 14 ידי התובעים 2-1 בדירתם או בשל בקשה שהגיש התובע 3 לשינויים בהיתר הבניה, דרישות
- 15 ובקשות שונות מטעמו, ואף גרירת רגליים מצידו. אתיחס לדברים במסגרת סקירת עיקרי
- 16 טענות הצדדים.
- 17 7. תיק המוצגים המוסכמים שצורף על ידי הצדדים, כולל, בין היתר, את חוזה המכר בין הצדדים,
- 18 חוות דעת הנדסית (מוצג 5), חוות דעת שמאיות מטעם התובעים (מוצג 6), תכתובות דוא"ל
- 19 (מוצג 7), תכתובות בין התובעים 2-1 לב"כ הנתבעת (מוצג 8), תכתובות טלפוניות (ווטסאפ) בין
- 20 התובעים 2-1 לנתבעת (מוצג 9), תמלילי שיחות בין התובעים 2-1 לנציגי הנתבעת (מוצג 10),
- 21 תכתובות בין התובע 3 והמעצבת מטעמו עם הנתבעת (מוצג 11), תכתובות טלפוניות בין התובע
- 22 3 לנציגי הנתבעת (מוצג 12), העתק דרישות תשלום מטעם הנתבעת לתובעים (מוצג 14 ומוצג
- 23 15), צילומי אריח חסר בדירת התובע 3 (מוצג 16), תמונת הבניה בדירת התובע 3 מחודשים מרץ
- 24 עד יולי 2022 (מוצג 17), העתק תעודת גמר מתאריך 25.7.22 (מוצג 18), תחשיב פיצוי סטטוטורי
- 25 (מוצג 20), תחשיבי פגיעה ופיצוי בשל השפעת מדד תשומות הבניה (מוצג 21 ומוצג 22), חוות
- 26 דעת מומחה הנתבעת (מוצג 24), מסמכים בעניין התנהלות הנתבעת עם חברת החשמל (מוצג
- 27 25) וכתבי ויתור של התובעים (מוצגים 26-28).

עיקרי טענות הצדדים

- 28 8. אלו הם עיקרי טענות התובעים בסיכומיהם:
- 29
- 30
- 31 א. בכל הנוגע לאיחור במסירת הדירות, על שני ההסכמים בין הצדדים חלה הוראת סעיף
- 32 5א(א) לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן – חוק המכר) שהייתה בתוקף בעת
- 33 שנערכו שני ההסכמים, ולפיה זכאים התובעים לפיצויים, ללא הוכחת נזק בעבור כל חודש
- 34 או חלק ממנו מהמועד הקבוע למסירת הדירה בחוזה המכר ("המועד החוזי") ועד להעמדת



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הדירות לרשות התובעים או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור
- 2 במסירת הדירה, לפי הגבוה מביניהם;
- 3 ב. התובעים הם רוכשי דירות חדשות והוראות חוק המכר הן הוראות קוגנטיות שלא ניתן
- 4 להתנות עליהם לחובתם כרוכשים, אלא לטובתם בלבד;
- 5 ג. בחוזה המכר (סעיף 5.10) נקבע כי במעמד מסירת הדירה ייערך פרטיכל מסירה, וחתימת
- 6 הקונה על הפרטיכל מהווה תנאי מוקדם למסירת הדירה. פרוטוקול המסירה של דירת
- 7 התובעים 1-2 נערך בתאריך 6.9.22, ואילו דירתו של התובע 3 נמסרה לו בתאריך 23.8.22
- 8 מבלי שנערך פרוטוקול מסירה;
- 9 ד. דירות התובעים נמסרו להן כאשר יש בהן ליקויים ואי התאמות, וטענות התובעים נתמכות
- 10 בחוות דעת מומחים, בעוד שטענות הנתבעת נתמכות בחוות דעת של מי שאינו מומחה, אלא
- 11 על ידי מי שבהשכלתו הוא שמאי מקרקעין, וחוות דעתו אינה מקצועית ואינה נתמכת בכל
- 12 אסמכתא אודות תיקון ליקוי שבוצע;
- 13 ה. מאחר שפניות התובעים לתיקון ליקויים לא נענו, יש לחייב את הנתבעת בתשלום סכום
- 14 התיקון כפי שנקבע בחוות דעת המומחים מטעם התובעים;
- 15 ו. לא היה מקום לחייב את התובעים בתשלומי יתר בגין עליית מדד תשומות הבנייה, כאשר
- 16 הנתבעת מסרה את הדירות באיחור ודרשה מהתובעים כתנאי למסירתן את תשלום המדד
- 17 שנוצר בעקבות האיחור, מה עוד שלטענת הנתבעת בניית הדירות עצמן הסתיימה כבר
- 18 בחודש פברואר 2022;
- 19 ז. הנתבעת לא הציגה כל ראיה המצביעה על קשר כלשהו בין התנהלות התובעים או נסיבות
- 20 שאינן בשליטתה לבין האיחור במסירת הדירות, ובפרט משום שכל הדירות בפרוייקט
- 21 נמסרו לדיירים בחודש אוגוסט 2022, ואין ממש בטענה לפיה הדירות היו מוכנות למסירה
- 22 כבר בחודש פברואר 2022;
- 23 ח. יש לפסוק את גובה הפיצוי החודשי בגין האיחור במסירת הדירות על סמך חוות דעת
- 24 המומחה מטעם התובעים והוראות חוק המכר.
- 25 9. אלו הם עיקרי טענות הנתבעת בסיכומיה:
- 26 א. על בית המשפט לעיין בפרטים העולים מתיק המוצגים, ומהראיות "מזמן אמת"
- 27 המלמדות הן על הנסיבות האובייקטיביות שהובילו לעיכוב במסירת הדירות בפרוייקט,
- 28 והן על התנהלות התובעים שערכה את מסירת הדירות של התובעים;
- 29 ב. הנתבעת הגיעה להסכמות עם דיירים אחרים בפרוייקט, ולא ניתן היה להגיע להסכמות עם
- 30 התובעים 1-2 מאחר שדרשו סכומים מופרזים, בעוד שהתובע 3 הגיש תביעת סרק קלושה;
- 31 ג. הנתבעת תיקנה לפחות 98% מליקויי הבניה הנטענים על ידי התובעים, כפי שעולה מחוות
- 32 דעתו של המומחה מטעמה, וטענות התובעים בדבר היעדר מומחיותו אינן ראויות;
- 33 ד. התובעים היו מודעים לכך שפרוייקט הבניה שביצעה הנתבעת לווה ב"ליווי סגור", על כל
- 34 המשתמע מכך, ויכולים היו להקדים תשלומים טרם קבלת החזקה בדירה, אף אם לא היו





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 "מחויבים חוזית" לעשות כן, וכך לא היו מחויבים בתשלומים בגין עליית מדד תשומות
2 הבניה;
3 ה. התובע 3 חתם על חוזה עם הנתבעת בשלב מתקדם של פרויקט הבניה, ולחובה צורף מספח
4 שינויים בן לא פחות מ-15 עמודים. התנהלות התובע 3 והמעצבת מטעמו, שערכו את
5 מסירת תכניות העבודה של המעצבת, וכן התנהלותו בעצליים בכל הנוגע לבחירת פריטים
6 לדירה, היא שהביאה לעיכוב במסירת דירתו;
7 ו. בהתאם לסעיף 5.6 לחוזה המכר בין התובע 3 לנתבעת (המתייחס בין היתר לסעיף 4.3
8 לאותו חוזה), השינויים והתוספות לדירת התובע 3 וביצועם, אינם חלק מהמועד המקורי
9 שנקבע למסירת הדירה;
10 ז. חברת החשמל גרמה "לעיכוב אדיר בפרויקט", והנתבעת עצמה "לא האמינה" ולא צפתה
11 את גודל "המכה" שתבוא עליה כתוצאה מהתנהלותה של חברת החשמל כפי שעולה
12 מהראיות (מוצג 25 לתיק המוצגים);
13 ח. יש לכבד את הסכמות הצדדים (התובעים 1-2 והנתבעת) ביחס לגובה הפיצוי הראוי בגין
14 איחור במסירה, וליתן משקל לאומד הדעת הצדדים, לפיו סך של 5,000 ₪ שיקף שווי של
15 100% משכר הדירה, מה עוד שנקבע שבמקרה של איחור ישולם סכום משוקלל של 7,500
16 ₪ בגין כל חודש איחור, תוך יישום הוראות חוק המכר. אין מקום להתערב בהסכמה
17 החוזית של צדדים מיוצגים, שקבעו וקיבעו "נתון טכני – יישומי", בהכירם וביישמם את
18 הוראות החוק.

דיון והכרעה

19
20
21 10. לנוכח ההסכמה הדיונית בין הצדדים, מונחות לפני בית המשפט חמש שאלות עובדתיות
22 ומשפטיות במחלוקת, לאחר שבשאלה השישית (זיכוי לתובע 3 בסך 5,000 ₪) הגיעו הצדדים
23 להסכמה. אדון בשאלות אלו להלן.

גובה הפיצוי – הוראה קוגנטית או לא?

24
25
26 11. השאלה הראשונה בה בחרתי לדון נוגעת לטענות הצדדים הרלוונטיות אך למחלוקת בין
27 התובעים 1-2 לנתבעת, בעניין היחס בין הוראות סעיף 5 לחוק המכר להסכמה החוזית בין
28 הצדדים הללו בדבר גובה הפיצוי הראוי בגין האיחור.
29 בתאריך 30.6.22 נכנס לתוקפו תיקון מס' 9 (תשפ"ב – 2022) לחוק המכר וזאת לאחר שהנתבעת
30 חתמה על חוזה המכר עם התובעים 1-2 והתובע 3. תיקון מס' 9 הוא תיקון משמעותי, אך הן
31 טרם התיקון והן לאחריו, נקבע בסעיף 7א(א) לחוק המכר: "**אין להתנות על הוראות חוק זה,**
32 **אלא לטובת הקונה או קונה המשנה**".
33 בתיקון מס' 9 שונתה הוראת סעיף 7א(ב) לחוק המכר, כך שזוהי לשונו החדשה (המילים
34 המודגשות הוספו, הח"מ): "בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), ויתור, לרבות בכתב, על זכויות



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- מצד הקונה או קונה המשנה בקשר לאיחור במסירה לפי סעיף 5א או לא-התאמה או אי-
התאמה יסודית, המהווה תנאי להעברת זכויות מקונה לקונה משנה, לביצוע תיקונים בדירה
או להעמדת הדירה לרשות הקונה – בטל".
- סעיף 5א לחוק המכר, טרם תיקון מס' 9 ולאחריו, קבע בשתי דרכים שונות את אופן חישוב
הפיצוי בשל איחור במסירה.
- סעיף 5א(ג) לחוק המכר, טרם תיקון מס' 9 קבע כי על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב)
לסעיף 5א: "הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו
על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן
ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו".
12. המחלוקת המסוימת בין התובעים 1-2 לנתבעת נוגעת לשאלה האם ההסכמה החוזית לפיצוי
בסך 7,500 ₪ גוברת על הוראת סעיף 5א שהייתה בתוקף בעת עריכת ההסכם בין התובעים 1-2
1 לנתבעת, ולפיה אם חלפו יותר מ-60 יום מהמועד החוזי עד למועד בו הועמדה הדירה לרשות
התובעים 1-2, על הנתבעת לשלם לתובעים 2 פיצוי בשיעור מכפלת "סכום השווה לדמי שכירות
של דירה דומה בגודלה ובמיקומה" ב-1.5 עבור שמונת החודשים הראשונים שחלפו לאחר
המועד החוזי.
- טענת הנתבעת היא כי יש לכבד את ההסכמה החוזית בין הצדדים, גם אם היא פועלת לחובת
הקונה. לא ניתן לקבל טענה זו, לנוכח לשונו הברורה של סעיף 7א(א) לחוק המכר, שכן הוא
קובע מפורשות כי לא ניתן להתנות על הוראות החוק, לרבות הוראת סעיף 5א, אלא לטובת
הקונה. כלומר, חוק המכר מאפשר לצדדים לחוזה להגיע להסכמות שונות בדבר פיצוי בגין
איחור, השונות מהמתווה לפיצוי שנקבע בסעיף 5א, ובית המשפט גם יכול לאשר הסכמות אלו
ולכבדן, ובתנאי שהן "לטובת הקונה".
- כלומר, מדובר בהוראה קוגנטית הנובעת מאופיו של חוק המכר, שנועד במידה רבה להגן על
זכויות הקונה, לנוכח פערי הכוחות בין הקבלן המוכר דירות לעיסוקו ובין הקונה, שעיסוקת
קנייה דירה היא עיסקה יחסית נדירה במהלך חייו, וגם נועד לתמרץ את הקבלן למסור את
הדירה במועד (לעניין זה ר' רע"א 6605/15 שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו,
21.2.16); ע"א (מחוזי – באר שבע) כ. כוכב הנגב – חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ נ' גבריאלי
שמלוב (פורסם בנבו, 16.12.19)).
- בהקשר זה, הוראות חוק המכר מבקשות לקדם מציאות מסחרית הוגנת, ואין כל נפקות לשאלה
האם הקונה היה מיוצג על ידי עורך דין בעיסקה, ואף לא אם ההסכמה בדבר הפיצוי הינה
תוצאת מו"מ מסחרי ממושך.
- על כן, את גובה הפיצוי יש לקבוע בהתאם להוראות חוק המכר שהיו בתוקף בעת החתימה על
חוזה המכר.
- מכאן, אדון בשאלה האם התובעים הוכיחו כי הדירות נמסרו להם באיחור.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 טענות הצדדים בדבר איחור במסירת הדירות
- 2 13. חוק המכר, בנוסחו בעת חתימת שני חוזי המכר מושא הליך זה, מגדיר את המקרים בהם ייתן
- 3 פטור לקבלן מפיצוי בגין איחור שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון
- 4 להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו, בכפוף להסכמה של הצדדים על כך.
- 5 אין חולק כי על הנתבעת היה למסור לתובעים 1-2 את דירתם עד לתאריך 7.10.21 ולתובע 3 את
- 6 דירתו עד לתאריך 1.2.22.
- 7 הנתבעת טוענת כי האיחור במסירת הדירות נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטתה, ומצביעה
- 8 על שלושה טעמים עיקריים למסירה באיחור: מגיפת הקורונה (טעם הרלוונטי רק ביחס לטענות
- 9 התובעים 1-2), קשיים לא סבירים ולא צפויים שהערימה חברת החשמל על הנתבעת (טעם
- 10 הרלוונטי ביחס לטענות שלושת התובעים) ועיכובים בהתקדמות הבניה בשל דרישות שונות של
- 11 הקונה וגרירת רגליים מצידו (טעם הרלוונטי בעיקר – אך לא רק – ביחס לטענות התובע 3).
- 12 14. לנתבעת טענות קשות כלפי התובע 3 שרכש ממנה את דירתו בשלב מתקדם של פרויקט הבניה,
- 13 ובסעיפים 25-31 לסיכומיה גם הציגה פירוט מדויק של פעולות העיכוב שנקט לשיטתה התובע
- 14 3 שנעזר באנשי מקצוע מטעמו לשם ביצוע שינויים בדירה, שעיכבו את המסירה. טענות דומות,
- 15 קשות פחות, הפנתה הנתבעת כלפי התובעים 1-2, אך גם כלפיהם טענה הנתבעת שעיכבו את
- 16 מסירת הדירה ב-70 ימים בשל שינויים שביקשו לערוך בדירתם.
- 17 בהקשר זה ביקשה הנתבעת מבית המשפט, כבר בפתח סיכומיה, להעמיק "בפרטים הקטנים".
- 18 "הפרטים הקטנים", לשיטת הנתבעת, מלמדים למשל כי התובע 3 חתם על חוזה המכר בתאריך
- 19 18.4.21, אך רק בתאריך 13.10.21 העביר באמצעות המעצבת מטעמו תכניות לביצוע, ובכך
- 20 הותיר לנתבעת פרק זמן בלתי סביר של 3 חודשים וחצי בלבד לביצוע עבודות הגמר בדירתו
- 21 (שכן מועד המסירה החוזי חל בתאריך 1.2.22). כך הציגה הנתבעת, בפירוט רב, את אותם
- 22 "פרטים קטנים" הקשורים ללוח הזמנים החוזי בו לא עמד דווקא התובע 3, והפנתה להוראת
- 23 סעיף 5.6 לחוזה המכר, ממנה עולה לטענת הנתבעת כי לצורך בירור השאלה האם היה איחור
- 24 במסירה, יש להתחשב גם בתקופה שנדרשה לביצוע השינויים, ממנה מתעלם התובע 3.
- 25 15. ואכן, "הפרטים הקטנים" חשובים מעין כמותם, אך לא פחות חשוב מכך הוא לתת את הדעת
- 26 "לפרטים הגדולים", ולבחון את התנהלות הצדדים והראיות בראייה רחבה.
- 27 ראייה רחבה כזו מתבקשת לנוכח העובדה כי התובעים שלפניי (רוכשי שתי דירות נפרדות),
- 28 רכשו את דירותיהם מהנתבעת במסגרת פרויקט בניה, במסגרתו בנתה הנתבעת 14 דירות
- 29 חדשות (בשתי כניסות נפרדות לבניין), והעיכוב במסירת הדירות על ידי הנתבעת היה ביחס לכל
- 30 הדירות בפרויקט.
- 31 יתרה מזאת, כפי שעולה מהראיות "בזמן אמת", הנתבעת הסבירה לכלל הדיירים כי הגורמים
- 32 העיקריים לעיכוב הינם כלליים, ובוודאי שלא נוגעים להתנהלות רוכשי הדירות, או מי מהם.
- 33 למעשה, כבר בכתב ההגנה, טענה הנתבעת כי 6 מחודשי האיחור במסירת הדירה נובעים
- 34 מהתנהלות חברת החשמל (ע' 8, פיסקה שלישית מלמעלה).



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעת טוענת בסיכומיה כי ניתן ללמוד על מהימנות טיעוניה בעניין העיכובים שגרמו הדיירים
2 על סמך מכתבי ההתראה "מזמן אמת" שהוחלפו בין הצדדים, אך מכתבים אלו הינם משנת
3 2023 (ע' 838-830 לתיק המוצגים), בעוד שבתאריך 1.8.22 שלחה הנתבעת לכלל רוכשי הדירות
4 בפרוייקט "הודעה בדבר קבלת תעודת גמר (אכלוס)", בה התבקשו הדיירים להסדיר מספר
5 עניינים, וצוין מפורשות כי "במהלך השבועיים הקרובים והסדרת הנ"ל נתאם מולכם את
6 מועדי מסירת הדירות" (מוצג 18).
7 אין טענה, וגם לא יכולה להיות טענה, כי הדרישות של התובעים 1-2 והתובע 3 לשינויים
8 שיבוצעו בדירותיהם, או גרירת הרגליים הנטענת של התובע 3 ומעצבת הפנים מטעמו, גרמו
9 לעיכוב במסירת כלל הדירות בפרוייקט, וברור כי העיכוב במסירת דירותיהם של התובעים 2-
10 1 והתובע 3, נגרם כתוצאה מאותם גורמים שגרמו לעיכוב במסירת כלל הדירות בפרוייקט.
11 16. חיזוק נוסף לקביעה זו נמצא במכתב נוסף ששלחה הנתבעת לכלל הדיירים בפרוייקט (ע' 335
12 למוצגים) בתאריך 10.4.22, בו כתבה הנתבעת לדיירים על העיכובים שגרמו לפרוייקט בשל
13 מגיפת הקורונה, שמקשה גם על ההתנהלות מול הרשויות השונות, לרבות חברת החשמל.
14 במכתב זה כתבה הנתבעת לרוכשי הדירות שמועד המסירה המשווער של הדירות הוא בחודש
15 מאי 2022, אך בוודאי שלא נכתב כי מי מהדיירים גרם לעיכובים במסירת הדירות כתוצאה
16 מדרישה לביצוע שינויים בדירתו.
17 יתרה מזאת, הנתבעת בעצמה טוענת שמדו"ח המעקב של ביצוע הפרוייקט מחודש פברואר
18 2022 עלה כי הדירות היו אמורות להיות מוכנות למסירה כבר בחודש אפריל 2022, וכי הנתבעת
19 עצמה סברה כי מסירת הדירות תיערך בחודשים פברואר ומרץ 2022, באופן שיפטור את
20 הנתבעת מפיצוי הדיירים בגין איחור במסירה (סעיף 37 לסיכומי הנתבעת). משמע, שכל איחור
21 במסירת הדירות לאחר מועדים אלו, לא נגרם כתוצאה מהתנהלות הדיירים, לשיטת הנתבעת.
22 מכאן, שיש לדחות את טענות הנתבעת כלפי התובעים המבקשות להטיל עליהם אחריות לעיכוב
23 במסירת הדירות.
24 אציין, כי עיינתי בתכתובות הרבות בין התובע 3 ומעצבת הפנים מטעמו עם הנתבעת (מוצג 11),
25 ואכן יש בהן כדי ללמד על הזמן הרב שנדרשה הנתבעת להקדיש כדי להיענות לבקשותיו או
26 דרישותיו של התובע 3 (כמו גם של הנתבעת כלפי התובע 3), אך לא אלו גרמו לעיכוב במסירת
27 הדירה, ואין בהן גם כדי להביא לדחיית המועד החוזי למסירתה. הדברים נכונים במשנת תוקף
28 ביחס לתובעים 1-2.
29 17. איני מקבל את טענת הנתבעת לפיה העיכוב שגרמה חברת החשמל הינו כתוצאה מנסיבות שאינן
30 בשליטת הנתבעת, במובן הפוטר אותה מאחריות לפיצוי הדיירים, לרבות התובעים. ניהול
31 פרויקט בניה הוא משימה מורכבת מעין כמותה, המחייב ביצוע פעולות רבות מול גורמים
32 חיצוניים, לרבות רשויות שונות המציבות דרישות שונות למבצע הפרוייקט. במובן זה, ביצוע
33 הפרוייקט עצמו אינו מצוי "בשליטה" מלאה של הנתבעת, אך כדי שניתן היה לקבוע כי מדובר
34 בהיעדר שליטה המצדיק פטור מפיצוי הדיירים בשל ההתנהלות צד שלישי, על הנתבעת להראות





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 כי הופנו כלפיה דרישות בלתי סבירות או בלתי מקובלות שקבלן סביר לא יכול היה לצפות או
- 2 שחברת החשמל (במקרה זה), פעלה למצער ברשלנות, שגרמה לעיכוב המדובר.
- 3 גם בכתב ההגנה, וגם בסיכומיה, לא הראתה הנתבעת מהן אותן פעולות או דרישות של חברת
- 4 החשמל, המצדיקות הענקת פטור מאחריות לפיכיו של התובעים, ולא למותר לציין כי הנתבעת
- 5 גם לא הגישה הודעת צד ג' נגד חברת החשמל.
- 6 18. הנתבעת צירפה לכתב ההגנה וכן לתיק המוצגים את פירוט התכתובות שלה עם חברת החשמל
- 7 כמו גם פעולות שבוצעו על ידי הנתבעת וחברת החשמל החל מתאריך 1.5.19 ועד לתאריך
- 8 28.8.22. עיינתי בכל התכתובות של הנתבעת (בעיקר של האדריכל מטעמה, מר אורי סופר
- 9 ומהנדס החשמל מטעמה, מר משה טמיר) עם נציגי חברת החשמל (מרביתן עם מתכנן בשם טל
- 10 חדד), ואכן ניתן להתרשם מהן על המאמצים הרבים של הנתבעת לעמוד בדרישות הטכניות
- 11 והמקצועיות של חברת החשמל כמו גם לקביעת פגישות וביקורים בשטח או ביצועתשלומים,
- 12 אך במקביל גם ניתן להתרשם מהמענה המהיר של המתכנן חדד לנציגי הנתבעת, הן בתכתובות
- 13 דוא"ל והן בהודעות טלפוניות. כן ניתן ללמוד מהתכתובות על מחלוקת שהתעוררה בין חברת
- 14 החשמל ובין עיריית רעננה (מכתב מתאריך 13.3.22; ע' 1198 למוצגים), אך מכל אלו לא ניתן
- 15 להתרשם שחברת החשמל הקשתה על הנתבעת באופן לא לגיטימי או שגררה רגליה בטיפול
- 16 בפניותיה.
- 17 אכן, בתכתובות אלו כתב לא פעם האדריכלסופר מטעם הנתבעת על הצורך במענה מהיר ודחוף
- 18 לנוכח הפגיעה שתיגרם לנתבעת כתוצאה מהאיחור במסירת הדירות, לרבות הצורך בפיצוי
- 19 דיירים (ושוב, הדבר מלמד כי לא התנהלות התובעים גרמה לעיכוב), אך בשום שלב, גם לא
- 20 לאחר מסירת הדירות, לא העלתה הנתבעת טענות כלפי חברת החשמל, וגם לא הראתה איזה
- 21 מן הפעולות שביצעה זו או שלא ביצעה והייתה צריכה לבצע, גרמה לנתבעת לאיחור במסירת
- 22 הדירות.
- 23 19. לא למותר לציין כי בפסיקה נקבע כי עיכוב שנגרם לקבלן כתוצאה מהתנהלות רשות כלשהי,
- 24 הוא מסוג הסיכון העיסקי הרגיל של הקבלן לקחת בחשבון (רת"ק (מחוזי – נצרת) 10118-05-
- 25 22 חסון מ.ש. שדרה (1993) בע"מ נ' מתן משה (פורסם בנבו, 23.6.22); ת"א (מחוזי - חיפה)
- 26 23838-09-19 בונה הצפון חברה קבלני בנין בעכו בע"מ נ' חברת חשמל בע"מ (פורסם בנבו,
- 27 27.3.22), ועל הקבלן להציג ראיות טובות, לרבות בדרך של חוות דעת מומחה ולמצער יומני
- 28 עבודה, המראים כמה ימי עבודה אבדו כתוצאה מהתנהלות צד ג' (ר' למשל ע"א (מחוזי – תל
- 29 אביב) 56554-08-23 דוברת בן דוד נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ (פורסם בנבו, 30.6.24); תאד"מ
- 30 (שלום – חיפה) 421-07-22 רות באר נ' שתית בע"מ (פורסם בנבו, 12.3.24)). הנתבעת לא עשתה
- 31 כן.
- 32 על כן, יש לדחות את טענותיה של הנתבעת בכל הנוגע לאיחור במסירת הדירות שאינו בשליטתה
- 33 בשל התנהלותה של חברת החשמל.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

20. מכאן יש לבחון את טענות הנתבעת בעניין השפעתה של "מגיפת הקורונה" על האיחור במסירת דירתם של התובעים 2-1 (טענה זו אינה רלוונטית לעניינו של התובע 3). בהחלט ניתן להניח כי מגיפת הקורונה, על השלכותיה הרבות (סגרים, גיוס עובדים, ביצוע עבודות, קבלת מענה מרשויות שונות שעבודתן הושבתה) הקשתה על ביצוע פרויקט הבנייה, וכפי שציינתי לעיל, במכתבה של הנתבעת לדיירי הבניין בתאריך 10.4.22 ציינה בפניהם כי מגיפת הקורונה הקשתה על קידום הפרויקט.
- עם זאת, הנתבעת לא הציגה ראיות המלמדות על עיכוב או הפסקת עבודות בימים מסויימים בשל מגיפת הקורונה (למשל, בשל סגרים), ויש קושי לקבוע תקופה זו על סמך אומדנא, מקום בו ניתן להביא ראיות ישירות (לעניין זה ר' ע"א (מחוזי – תל אביב) 56554-08-23 הנזכר לעיל).
- יתרה מזאת, על הנתבעת היה למסור לתובעים 2-1 את דירתם בתאריך 7.10.21 והיא נמסרה רק בחודש אוגוסט או ספטמבר 2022 (בסוגיה בה אדון מיד בהמשך), כאשר הנתבעת בעצמה טענה כי 6 חודשי עיכוב נגרמו כתוצאה מהתנהלות חברת החשמל (טענה שדחית) וכי כחודשיים וחצי נוספים נגרמו כתוצאה מביצוע שינויים בדירת התובעים (שאף אותה דחית). יוצא כי גם לשיטת הנתבעת מגיפת הקורונה "תרמה" לכל היותר איחור של כחודשיים וחצי לעיכוב במסירת דירת התובעים 2-1.
- כאמור, טענה זו לא נתמכה בראיות של ממש, אף חרף זאת כן מצאתי לקבוע כי מגיפת הקורונה והשלכותיה, שהן בבחינת נסיבות שלא היו בשליטתה של הנתבעת, גרמו לחודש איחור במסירת הדירה.
- למסקנה זו הגעתי הן לנוכח מקרים דומים בהם התקבלה טענה זו, במתינות, בהחלטות שיפוטיות שונות (לרבות ע"א 56554-08-23 הנזכר לעיל), וגם לנוכח ראיות מסוימות המלמדות על הקשיים שגרמה מגיפת הקורונה. כך למשל, מהתכתובות של הנתבעת עם חברת החשמל ניתן ללמוד היעדרות המתכנן מהעבודה בשל מחלת הקורונה, באופן שהקשה על קידום הטיפול בפניות הנתבעת (ע' 1187-1189 למוצגים).
- על כן, מצאתי לקבוע כי יש להפחית חודש אחד מתקופת האיחור במסירת דירתם של התובעים 2-1 בשל מגיפת הקורונה.

מועד מסירת הדירות

21. אין חולק כי דירתו של התובע 3 נמסרה לו על ידי הנתבעת בתאריך 23.8.22, וישנה מחלוקת אד ביחס למועד מסירת דירתם של התובעים 2-1. התובעים 2-1 טוענים כי הנתבעת מסרה להם את הדירה רק בתאריך 6.9.22, ואילו הנתבעת טוענת כי יש לקבוע שמסרה להם את הדירה כבר בתאריך 26.7.22.
- התובעים 2-1 טענו בסיכומיהם כי בהתאם לחוזה המכר (סעיף 5.10), במועד המסירה על הנתבעת לערוך "פרטיכל מסירה", וזה נערך רק בתאריך 6.9.22.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הנתבעת טענה בסיכומיה כי כבר בתאריך 26.7.22 נמסרה הדירה לתובעים 2-1 "לצורך עשיית
2 שימוש בה כרצונם", בעוד שהמסירה הפורמלית נעשתה רק בתאריך 7.9.22, ומי שעיכב את
3 "המסירה הפורמלית" היו לא אחר מהתובעים 2-1, בשל עבודות שביצעו בדירתם במהלך
4 תקופה שחלק מהדירות בבניין כבר אוכלסו על ידי דיירים אחרים.
5 22. בהתאם לסעיף 5.1 לחוזה המכר, שכותרתו "השלמה ומסירה", על הנתבעת "להשלים" את
6 בניית הדירה ואז למסור אותה לרוכשים במועד הנקוב. על פי החוזה, "השלמת דירה" פירושה
7 שהדירה הושלמה ונבנתה כדין, בהתאם להוראות החוזה, וראויה למגורים לאחר שחברה
8 לתשתיות החשמל, המים והגז.
9 סעיף 5.7 לחוזה המכר קובע כי על התובעת לשלוח הודעה מוקדמת לרוכשי הדירות בדבר
10 מסירת הדירה וכי הצדדים מתחייבים להיות יחדיו בדירה במועד המסירה לשם מסירת החזקה
11 בה.
12 סעיף 5.8 לחוזה המכר קובע כי ביקור של הקונה בדירה, לרבות לצורך ביצוע עבודה כלשהי בה,
13 לא ייחשב כמסירת החזקה בדירה ולא יקנה לקונה זכות כלשהי בה.
14 סעיף 5.10 לחוזה המכר קובע כי במעמד המסירה ייערך פרטיכל מסירה, וכי חתימת הקונה על
15 הפרטיכל מהווה תנאי למסירת הדירה.
16 23. כפי שצינתי לעיל, רק בתאריך 1.8.22 שלחה הנתבעת לכלל הדיירים הודעה בדבר קבלת תעודת
17 גמר, ובה גם ציינה כי במהלך השבועיים לאחר מכן, לאחר הסדרת סוגיות שונות על ידי
18 הדיירים, "נתאם מולכם את מועדי מסירות הדירות" (ע' 408 למוצגים). מכאן, שבכל מקרה לא
19 ניתן לקבל את עמדת הנתבעת לפיה מועד המסירה חל כבר בתאריך 26.7.22.
20 עיינתי בתכתובות הרבות בין התובעים 2-1 לנתבעת (מוצג 7; ע' 458-272) וכן בתכתובות
21 הווטסאפ בין התובעים 2-1 למנהל הנתבעת, מר אדי טשרניחובסקי, וניתן ללמוד מהן על
22 התלונות והמחאות של התובעים 2-1 כלפי הנתבעת בדבר העיכוב במסירת הדירה ואי השלמת
23 התיקונים בה (הודעת דוא"ל מתאריך 6.9.22; ע' 447), אך גם מתשובותיה של הנתבעת, "בזמן
24 אמת" מהן עולה התובעים 2-1 התעכבו יותר מדיירים אחרים בהשלמת חובותיהם (משכנתא,
25 ערבויות וכדומה) ביחס לדיירים אחרים, וגם היה קושי לקבוע פגישה עימם בהקדם. כך למשל,
26 בתאריך 18.10.22 שלחה הנתבעת לתובעים 2-1 הודעת דוא"ל בה הציגה את עמדתה ביחס
27 לסיבות שהובילו לעיכוב במסירת הדירה, ובה טענה הנתבעת כי ניתן היה למסור את הדירה
28 בתאריך 7.8.22 "והיא לא נמסרה בגלל עיכוב מצידכם" (ע' 438 למוצגים). בהודעת ווטסאפ
29 ששלח מר טשרניחובסקי לתובע 1 בתאריך 28.8.22, על רקע קושי לקבוע פגישה, כתב
30 טשרניחובסקי: "עוד מעט עברו שבועיים מאז שאפשר לקבל דירה. רוב הדיירים קיבלו את
31 המפתחות. אתם חייבים לעשות מאמץ לסיים. יום שלישי קבענו".
32 מתכתובות אלו ניתן ללמוד הן על המחלוקות בין הצדדים (לרבות בעניין שאלת הפיצוי), אך גם
33 על כך שגם התובעים 2-1 עיכבו במידה מסוימת את מסירת הדירה, ולמעשה את מעמד
34 המסירה בו נערך גם פרטיכל המסירה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

על כן, ולנוכח העולה מכל האמור לעיל, מצאתי לקבוע כי יש לראות את מועד המסירה כתאריך 15.8.22, כשבועיים ימים לאחר שליחת המכתב של הנתבעת לכלל הדיירים, ושבועיים ימים טרם התכתובת המצוטטת לעיל.

סיכומי של דבר בעניין זה: אני קובע כי מועד המסירה של דירת התובעים 2-1 חל בתאריך 15.8.22 ואילו מועד המסירה של דירת התובע 3 חל בתאריך 23.8.22.

מאחר שהנתבעת הייתה אמורה למסור לתובעים 2-1 את הדירה בתאריך 7.10.21, הרי שאיחורה במסירתה בפרק זמן של 10 חודשים ו-8 ימים, ובקיצוץ תקופת החודש בגין מגיפת הקורונה, התובעים 2-1 זכאים לפיצוי בגין איחור למשך תקופה של 9 חודשים ו-8 ימים.

הנתבעת הייתה אמורה למסור לתובע 3 את דירתו בתאריך 1.2.22, ומסרה לו אותה בתאריך 23.8.22. מכאן, שאיחורה במסירת הדירה בפרק זמן של 6 חודשים ו-22 ימים.

מכאן, יש לקבוע את גובה הפיצוי הראוי בגין כל תקופה.

גובה הפיצוי הראוי

24. קבעתי כי את גובה הפיצוי בגין האיחור יש להעמיד בהתאם להוראות חוק המכר שהיו בתוקף בעת החתימה על ההסכמים, ולא בהתאם להסכמה החוזית בין התובעים 2-1 לנתבעת, ככל שהסכמה זו אינה לטובת התובעים 2-1. מכאן, שיש לבחון את חוות הדעת השמאיות של הצדדים. בעניין התובע 3, ממילא מוסכם כי גובה הפיצוי צריך שייבחן על פי חוות דעת הצדדים, והכל בשים לב להוראות סעיף 5א לחוק המכר, לפיהן יש לבחון מהו ה"סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה".

25. אין חולק כי דירת התובעים 2-1 היא דירה ששטחה הוא 124 מ"ר (ועוד מרפסת בשטח 12 מ"ר) ברחוב שברץ 11 ברעננה הקרוב לרחוב אחוזה בעיר, שהוא רחוב מרכזי בעיר. דירת התובעים 2-1 ממוקמת בקומה ה-5 בבניין, שלאחר תוספת הדירות בו במסגרת הפרוייקט, מצויות בו 6 קומות ועוד קומת גג (מעל קומת קרקע).

השמאי מטעם התובעים, גיא שרעבי, סקר בחוות דעתו מתאריך 19.6.23 את נתוני הדירה, ועל סמך "סקר של דירות דומות" והתאמות שונות, קבע כי דמי השכירות הראויים לדירת התובעים 2-1 עמדו בתקופה הרלוונטית על 7,750 ₪.

שמאי הנתבעת, שגיא שער, ערך את חוות דעתו בתאריך 27.5.25. חוות דעתו זו כוללת גם התייחסות לליקויי הבניה הנטענים על ידי התובעים, ולכך אתייחס בהמשך. בסעיף 3.2 לחוות הדעת ציין השמאי שער כי לנוכח הסכמת הצדדים בחוזה המכר בדבר פיצוי מוסכם חודשי בסך 7,500 ₪ (כאשר שווי "הבסיס" של הדירה מועמד על סך 5,000 ₪), מתייתרת לכאורה "קביעה" שלו בדבר דמי השכירות הראויים, אך עשה כן לבקשת ב"כ הנתבעת.

השמאי שער סקר את היצע הדירות להשכרה ברחוב שברץ ברעננה בשנים 2021-2022, והפחית מסכום הדרישה 5% (בשל רכיב מו"מ). משם הראה כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר ברחוב



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 עמדו על 56 מ"ר לדרישת המשכירים, ולאחר הפחתה של 5%, דמי השכירות הראויים למ"ר
- 2 הינם 53 מ"ר (53.2 מ"ר בדיוק).
- 3 מכאן, קבע השמאי שער כי דמי השכירות הראויים לדירת התובעים 1-2, הינם 6,600 ₪ לחודש.
- 4 26. בעניין התובעת 3 ממילא לא הייתה הסכמה בחוזה בעניין גובה דמי השכירות, ועל כן גם אין
- 5 חולק שיש לדון בשאלה מהם דמי השכירות הראויים, או כלשון חוק המכר, מהו הסכום השווה
- 6 לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה.
- 7 ביחס לדירת התובע 3 קבע שמאי התובע 3, מר שרעבי, בחוות דעתו מתאריך 19.6.23 כי דמי
- 8 השכירות הראויים עומדים על סך 12,500 ₪, ואילו שמאי הנתבעת, מר שער, קבע כי דמי
- 9 השכירות הראויים הינם 9,650 ₪, וזאת לאחר שבחן את נתוני דירת התובע 3 באופן דומה
- 10 לאופן שבחן את נתוני הדירה של התובעים 1-2, לאחר השוואה להיצע הדירות להשכרה ברחוב
- 11 שברץ ברעננה בתקופה הרלוונטית.
- 12 27. לאחר שעיינתי בשתי חוות הדעת, מצאתי להעדיף את חוות דעת השמאי מטעם הנתבעת,
- 13 ולקבוע כי דמי השכירות הראויים עבור דירת התובעים 1-2 הינם 6,600 ₪ ועבור דירת התובע
- 14 3 הינם 9,650 ₪.
- 15 במסגרת ההסדר הדיוני הוגשו חוות הדעת השמאיות מבלי שהשמאים נחקרו אודותיהן,
- 16 וממילא גם לא התבקש מינויו של שמאי מומחה מטעם בית המשפט.
- 17 לטעמי, ההשוואה שערך שמאי הנתבעת בין מחירי הדירות להיצע בתקופה הרלוונטית,
- 18 מדויקת יותר מזו שערך שמאי התובעים, מאחר שהראשון התמקד במחירי הדירות להשכרה
- 19 ברחוב בו מצוי בניין המגורים של התובעים, וגם ההפחתה בשיעור 5% בגין מו"מ הינה סבירה.
- 20 איני מתעלם מהעובדה כי לבניינים ברחוב יכולים להיות מאפיינים שונים מהבניין שחידשה
- 21 הנתבעת, אך מאפיינים שונים אלו יכולים להתקיים גם בבניינים אליהם התייחס שמאי
- 22 התובעים בחוות דעתו.
- 23 על כן, מצאתי כאמור להעדיף את קביעותיו של שמאי הנתבעת, אם כי כמובן שיש לדחות את
- 24 הערתו בדבר ההסכמה החוזית בין הצדדים, מאחר שהתברר כי הסכום שהוסכם בין הצדדים,
- 25 נמוך מהערכתו של שמאי הנתבעת, ובשים לב להוראות הקוגנטיות של חוק המכר.
- 26 28. מכאן, מתבקש חישוב הפיצוי ההולם עבור התובעים בגין האיחור במסירת הדירות:
- 27 א. הנתבעת איחרה במסירת הדירה של התובעים 1-2 לתקופה של 9 חודשים ו-8 ימים, ודמי
- 28 השכירות החודשיים הינם 6,600 ₪. בהתאם להוראות 5א(א) לחוק המכר שהיו בתוקף בעת
- 29 עריכת חוזה המכר, עבור 8 החודשים הראשונים של האיחור על הנתבעת לפצות את
- 30 התובעים 1-2 בסכום של 79,200 ₪ (מכפלה של 1.5 ב-8 ומכפלה נוספת ב-6,600), עבור
- 31 החודש ה-9, בסכום של 8,250 ₪ (מכפלה של 1.25 ב-6,600 ₪), ועבור 8 הימים האחרונים
- 32 בסך של 2,200 ₪ (מכפלה של 1.25 ב-6,600 ₪ עבור החלק היחסי של 8 ימים בחודש).
- 33 **בסך הכל, על הנתבעת לפצות את התובעים 1-2 בגין האיחור במסירה של דירתם בסך של**
- 34 **89,650 ₪.**



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 ב. הנתבעת איחרה במסירת הדירה של התובע 3 לתקופה של 6 חודשים ו-22 ימים. על הנתבעת
2 לפצות את התובע 3 בסכום של 86,850 ₪ (מכפלה של 1.5 ב-6 ומכפלה נוספת ב-9,650 ₪),
3 ועבור 22 הימים הנוספים בסך של 10,615 ₪ נוספים (מכפלה של 1.5 ב-9,650 ₪ ועבור החלק
4 היחסי של 22 ימים בחודש).

5 **בסך הכל, על הנתבעת לפצות את התובע 3 בגין האיחור במסירה של דירתו בסך של**
6 **97,465 ₪.**
7

8 הטענות בעניין ליקויי הבניה

9 29. התובעים 1-2 טענו כי נמצאו בדירתם ליקויי בניה, שעלות תיקונם בהתאם לחוות דעת מטעמם
10 עולה כדי 36,058 ₪ ואילו התובע 3 טען כי בדירתו נמצאו ליקויי בניה שעלות תיקונם בהתאם
11 לחוות דעת מטעמם עולה כדי 60,000 ₪. הנתבעת טענה כי ליקויי הבניה בדירות לאחר מסירתן
12 וביצוע עבודות נוספות מטעמה, הינם ליקויים מזעריים שעלות תיקונם מסתכמת במאות ₪,
13 ותמכה את טענותיה בחוות דעתו של השמאי שגיא שער, שגם ערך את חוות הדעת השמאיות
14 מטעמה.

15 30. לחוות הדעת שצירפו התובעים יתרון בסיסי משמעותי על חוות הדעת שצירפה הנתבעת, מאחר
16 שחוות הדעת של התובעים נערכו על ידי המהנדס שאול יונה בתאריך 20.7.22 (עבור התובעים
17 2-1) והמהנדס ארז גוטל בתאריך 22.10.23 (עבור התובע 3), ומכאן שחוות הדעת שערך מצויות
18 בתחום מומחיותם. לעומת זאת, מי שמציגה הנתבעת כמומחה מטעמה בסוגיית ליקויי הבניה
19 הינו שמאי מקרקעין, ואין לו כל מומחיות, נסיון או ידע בתחום ההנדסה.

20 חרף זאת, ובשים לב לעובדה כי עורכי חוות הדעת לא נחקרו אודות חוות הדעת שערך, יש
21 לחוות הדעת שהציגה הנתבעת יתרון מסוים על פני חוות הדעת שהציגו התובעים, לנוכח
22 העובדה כי השמאי שערך את חוות דעתו לאחר ביקור בשתי הדירות בתאריך 24.4.25,
23 ובמסגרת חוות הדעת שערך התייחס לליקויים שתוקנו, ובפרט כאלה שהופיעו בחוות הדעת
24 ההנדסית מטעם התובעים 1-2, שפרוטוקול מסירה נערך לדירתם בתאריך 7.9.22. כך, על פי
25 חוות הדעת שערך השמאי שער, חלק מהליקויים הנטענים בחוות הדעת ההנדסית מטעם
26 התובעים 1-2, כבר לא הופיעו ברשימת הליקויים בפרוטוקול המסירה.

27 בנוסף, ישנו קושי נוסף העולה מחוות הדעת מטעם התובע 3, שכן זו מפרטת ליקויים שונים,
28 אך לא נוקבת בסכום המסוים עבור תיקון כל ליקוי, אלא יש בה אומדן ובו הערכה כללית
29 לעלויות התיקון בסך 30,000 ₪ לצד עלויות נוספות, המסתכמות בסך כללי של 60,000 ₪.

30 31. על רקע זה, ולנוכח ההסדר הדיוני אליו הגיעו הצדדים, מצאתי לקבוע כי כל רכיב שלא צוין על
31 ידי השמאי שער שתוקן על ידי הנתבעת, בהתאם לפרוטוקול המסירה שנערך לדירת התובעים
32 1-2, יוכר על ידי בית המשפט כליקוי המצריך תיקון, לרבות ליקויים הקשורים לספק
33 האלומיניום (התובעים 1-2). ביחס לרכיבים אלו, והערכת שווי תיקונם, קיבלתי באופן מלא את



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הסכומים שנקבו על ידי המומחה מטעם התובעים 2-1, לנוכח העובדה כי השמאי שער אינו
- 2 מומחה בתחום הרלוונטי להערכת עלות התיקון.
- 3 32. בכל הנוגע לליקויים המפורטים בחוות דעת התובעים 2-1, ולאחר שנתתי דעתי להתייחסות
- 4 הנתבעת, מצאתי לקבל את טענות התובעים 2-1 ביחס לרכיבי חוות הדעת שמספרם 1.3 (בשווי
- 5 של 2,000 ₪), 1.4 (450 ₪), 3.2 (200 ₪), 3.3 (800 ₪), 3.5 (50 ₪), 5.5 (400 ₪), 6.2 (150 ₪), 6.3
- 6 (1,200 ₪), ו-9.2 (1,200 ₪). בסך הכל, שווי עלות תיקון הליקויים בדירת התובעים 2-1 מסתכם
- 7 בסך של 6,450 ₪, ובתוספת מע"מ מדובר בסך של 7,611 ₪.
- 8 אע"פ, כי השמאי מטעם הנתבעת העריך את עלות התיקונים בסך 960 ₪ (לפני מע"מ).
- 9 בכל הנוגע לליקויים המפורטים בחוות דעת התובע 3, ולאחר שנתתי דעתי להתייחסות הנתבעת
- 10 (מה תוקן ומה לא, בדרך בה הילכתי ביחס לטענות התובעים 2-1), מצאתי לקבל את טענות
- 11 התובע 3 ביחס לרכיבי חוות הדעת שמספרם 2.1, 3.3, 5.1, 5.2, ו-6.1. שמאי הנתבעת העריך
- 12 תיקון ליקויים אלו בסך של 725 ₪, ובהיעדר פירוט ביחס לעלות תיקון הליקויים המסוימים,
- 13 ובשים לב ליחס בין הערכות מומחה התובעים 2-1 למומחה הנתבעת, מצאתי לקבוע על דרך
- 14 האומדנה כי עלות התיקונים בדירת התובע 3 מסתכמת בסך של 4,871 ₪, ובתוספת מע"מ
- 15 מדובר בסך של 5,748 ₪.
- 16 לסיכום פרק זה: **הנתבעת תשלם לתובעים 2-1 פיצוי בגין עלות ליקויי בניה בסך של 7,611 ₪**
- 17 **(כולל מע"מ) ולתובע 3 סך של 5,748 ₪ (כולל מע"מ).**
- 18 33. לנוכח התביעה לפיצוי, וקבלת התביעה באופן חלקי, לא מצאתי שיש מקום להורות על מתן צו
- 19 עשה המחייב את הנתבעת בתיקון הליקויים שהוכחו.
- 20
- 21 חיוב בגין עליית מדד תשומות הבנייה
- 22 34. התובעים טוענים כי אין מקום לחיובם בגין תשלום שנגרם כתוצאה מעליית מדד תשומות
- 23 הבנייה שהוא תולדה של האיחור במסירת הדירות. הנתבעת טוענת כי התובעים יכלו להקדים
- 24 תשלומים, אף שלא היו מחויבים לעשות כן "מבחינה חוזית", ובכל מקרה הנתבעת לא התעשרה
- 25 שלא כדין מגביית רכיב זה, שכן היא עצמה נדרשה לשאת בעלויות מימון הפרוייקט, שנגזרו
- 26 מלוח הזמנים לביצועו. בנוסף הצביעה הנתבעת על "הכשל" שבתביעת רכיב זה, שכן ממילא
- 27 רשאי בית המשפט לשערך את סכומים הפיצוי לתובעים, ככל שייפסקו ואם הדבר מוצדק.
- 28 35. כאמור, חוזי המכר בין שלושת התובעים לנתבעת נחתמו טרם כניסתו לתוקף של תיקון מס' 9
- 29 לחוק המכר. סעיף 5ג לחוק המכר, שתוקן במסגרת תיקון מס' 9, קובע כדלקמן:
- 30 א. **תשלום שמשלם קונה למוכר בעד רכישת דירה לא יוצמד למדד כלשהו, ולא תתווסף עליו**
- 31 **ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב.**
- 32 ב. **על אף האמור בסעיף קטן (א), צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית**
- 33 **מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים**
- 34 **במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו.**



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ג. הצמדה כאמור בסעיף קטן (ב) תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע
- 2 בחוזה המכר; ואולם הוראות סעיף קטן זה לא יחולו במקרה שבו חל עיכוב במסירה כאמור
- 3 בסעיף 5א(ג).
- 4 ד. בסעיף זה, "מדד תשומות הבנייה" – מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים או מדד מחירי
- 5 תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים, לפי העניין, שמפרסמת הלשכה המרכזית
- 6 לסטטיסטיקה, שפורסם לאחרונה לפני מועד ההצמדה".
- 7 משמע, לאחר כניסתו לתוקף של תיקון מס' 9 לחוק המכר, לא יוצמד כל תשלום שאמור לשלם
- 8 הקונה למדד תשומות הבנייה, אלא אם איחר הקונה בביצוע תשלום כאמור בסעיף 5ב לחוק
- 9 המכר, ובכפוף להסכמה חוזית אליה יכולים הצדדים להגיע במגבלות הקבועות בסעיף 5ג(ב)
- 10 לחוק המכר.
- 11 36. מאחר שהוראות תיקון מס' 9 אינן חלות על חוזי המכר בין התובעים לנתבעת, יש לבחון את
- 12 טענות הצדדים בהתאם להוראות חוזי המכר ודיני החוזים הכלליים.
- 13 עיינתי בחוזי המכר בין הצדדים (ונספחיהם), ולא מצאתי בהם כל הוראה המתייחסת למצב
- 14 שנוצר, ואף לא בסעיף 14.5 לחוזה המכר בין התובעים 1-2 לנתבעת המתייחס לפיצוי המוסכם
- 15 בגין איחור במסירת הדירה (בחוזה המכר בין התובע 3 לנתבעת ישנה הוראה דומה בסעיף 14.4,
- 16 אך שם לא נקב סכום פיצוי מוסכם). לעומת זאת, בסעיף 10.3 לחוזי המכר הוסכם כי אם
- 17 הקונה יפגר בתשלום כלשהו שעליו לשלם לנתבעת מעל ל-15 יום, יהיה עליו לשאת בריבית
- 18 חודשית של 1% על סכום הפיגור בגין תקופת הפיגור.
- 19 גם בלוח התשלומים המצורף כנספח לחוזי המכר, אין כל התייחסות למצב שנוצר, אך כן הוגדר
- 20 למשל כי התשלום האחרון (240,000 ₪) במקרה של התובעים 1-2 ולא פחות מ-2,860,000 ₪
- 21 במקרה של התובע 3) ישולם 14 יום לפני המועד שייקבע למסירת החזקה בדירה לקונה.
- 22 37. מלכתחילה, שתיקתם של חוזי המכר בסוגיה זו, פועלת לחובת הנתבעת, החברה הקבלנית,
- 23 שניסחה את חוזי המכר באופן דומה ביחס לכלל הדיירים בפרוייקט, כפי שעולה מההשוואה
- 24 בין חוזי המכר של התובעים 1-2 והתובע 3. זאת, משום שלא ניתן להתחקות אחר אומד דעת
- 25 הצדדים מתוכן החוזה עצמו, בנוגע לשאלה שהתעוררה בדיעבד.
- 26 לעניין זה ר' רע"א 6810/21 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' ברונבייט בע"מ (פורסם בנבו,
- 27 20.10.22); ע"א 453/11 מ.ש.מוצרי אלומיניום בע"מ נ' "אריה" חברה לביטוח בע"מ (פורסם
- 28 בנבו, 21.8.13); ע"א 3375/06 קמטק מערכות בע"מ נ' מדינת ישראל, משרד הביטחון (פורסם
- 29 בנבו, 20.3.11).
- 30 אך גם אם אניח כי מדובר במקרה זה בשני צדדים שווים, לנוכח המו"מ שקדם לחתימה על
- 31 חוזי המכר והשינויים הרבים שהוספו לחוזים, קשה לקבל את העמדה לפיה במקרה של איחור
- 32 במסירת דירה, שנקבע כי מצדיק את פיצוי הקונה, יהיה מקום לחייב את הקונה בעליית מדד
- 33 תשומות הבנייה. ראשית, משום שהקונה לא היה אחראי לעיכוב במסירת הדירה וגם נדחתה
- 34 הטענה כי מדובר באיחור מסיבות המצדיקות מתן פטור למוכר מפיצוי; שנית, משום שקביעה



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1 כזו תאשרר מצב בו יקוּזז למעשה תשלום מסכום הפיצוי בגין האיחור, מבלי שהקונה תרם
2 לאיחור המדובר.
3 38. אין ממש בטענה כי התובעים יכולים היו להקדים תשלומים, ובכך להימנע מלשאת בעלויות
4 שנגרמו כתוצאה מעליית מדד תשומות הבנייה כפי שאוליעשו דיירים אחרים. נספח התשלומים
5 לחוזי המכר הגדיר בצורה ברורה את המועדים לביצוע התשלומים, ובפרט התשלום האחרון
6 עבור דירת המגורים שרכשו כל אחד מהתובעים, ואין צורך להסביר מדוע ישנה חשיבות כי
7 התשלום האחרון יבוצע רק סמוך למסירת הדירה לאחר השלמת התחייבויות הנתבעת כלפי
8 התובעים, ולאחר קבלת תעודת הגמר של הדירות.
9 כך או כך, רוכשי דירות אינם נדרשים לשלם קנס, הלכה למעשה, כתוצאה מאיחור במסירת
10 דירה מטעמים שאינם תלויים בהם. על רקע זה תוקן גם תיקון מס' 9 לחוק המכר, ובהיעדר
11 הסכמה אחרת בין התובעים לנתבעת בחוזי המכר שנחתמו טרם כניסתו לתוקף של תיקון זה,
12 הפרשנות הראויה להוראות חוזי המכר, בהתאם לדיני החוזים הכלליים, היא שלא היה מקום
13 לחייב את התובעים בגין עליית מדד תשומות הבנייה, שעלה בתקופה שבין מועד המסירה
14 שנקבע בחוזי המכר לבין מועד המסירה בפועל, כתוצאה ממחדלים של הנתבעת.
15 (לעניין זה ר' למשל ת"א (שלום – עפולה) 3383-05-22 **נינל עמק נ' בר ובניו חברה לבניין ופיתוח**
16 **בע"מ** (פורסם בנבו, 27.11.23); ת"א (שלום – פ"ת) 9481-02-18 **לזר נ' חברה לפיתוח שכונות**
17 **מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ** (פורסם בנבו, 4.9.23); ת"א (שלום – באר שבע) **גדעון פנר**
18 **משרד עורכי דין בע"מ נ' י. משעל ובניו יזמות בע"מ** (פורסם בנבו, 24.11.22)).
19 39. על כן, ובהתאם לסכומים שנגבו מהתובעים בגין עליית מדד תשומות הבנייה, על הנתבעת
20 להשיב לתובעים 2-1 סכום בסך של 28,556 ₪ ולתובע 3 סכום בסך של 8,249 ₪.

סיכום הסכומים שהנתבעת חייבת לשלם לתובעים

21
22 40. על הנתבעת לשלם לתובעים 2-1 את הסכומים הבאים:
23 א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה בסך 89,650 ₪;
24 ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בסך 7,611 ₪;
25 ג. החזר עבור גביית תשלום בגין עליית מדד תשומות הבנייה בסך 28,556 ₪.
26 בסך הכל על הנתבעת לשלם לתובעים 2-1 סך של 125,817 ₪ בתוספת ריבית שקלית ממועד
27 הגשת התביעה עד למועד מתן פסק הדין.
28 41. על הנתבעת לשלם לתובע 3 את הסכומים הבאים:
29 א. פיצוי בגין איחור במסירת הדירה בסך 97,465 ₪;
30 ב. פיצוי בגין ליקויי בניה בסך 5,748 ₪.
31 ג. החזר עבור גביית תשלום בגין עליית מדד תשומות הבנייה בסך 8,249 ₪.
32 בסך הכל על הנתבעת לשלם לתובע 3 סך של 111,462 ₪ בתוספת ריבית שקלית ממועד הגשת
33 התביעה עד למועד מתן פסק הדין.
34



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 38095-04-24 נזרי ואח' נ' א.מ. אדר בניה והשקעות בע"מ

תיק חיצוני:

1

2

הוצאות משפט

3 42. קיבלתי חלק ניכר של טענות התובעים, וכפועל יוצא מכך גם מצאתי שיש לחייב את הנתבעת

4 בפיצוי התובעים בשיעור משמעותי ביחס לסכומים שנתבעו בכתב התביעה. עם זאת, טענותיהם

5 של התובעים בעניין שווי ליקויי הבניה נדחו בעיקרן, וגם אימצתי את עמדת שמאי הנתבעת בכל

6 הנוגע לגובה דמי השכירות של הדירות.

7 לנתונים אלו יש ליתן משקל בעת פסיקת ההוצאות וחייב בשכ"ט עו"ד, כמו גם למתווה הדיוני

8 שחסך הוצאות משמעותיות לצדדים, לרבות לתובעים כמובן.

9 משכך, מצאתי לחייב את הנתבעת בתשלום שכ"ט עו"ד בסך 35,000 ₪ (כולל מע"מ) וכן

10 בהוצאות התובעים 2-1 בסך 4,000 ₪ והוצאות התובע 3 בסך 4,000 ₪.

11

12

סיכום של דבר

13 43. הנתבעת תשלם לתובעים 2-1 סך של 125,817 ₪ בתוספת ריבית שקלית ממועד הגשת התביעה

14 עד למועד מתן פסק הדין, ובתוספת הוצאות משפט בסך 4,000 ₪, ולתובע 3 סך של 111,462 ₪

15 בתוספת ריבית שקלית ממועד הגשת התביעה עד למועד מתן פסק הדין, ובתוספת הוצאות

16 משפט בסך 4,000 ₪.

17 כן תישא הנתבעת בשכ"ט עו"ד ב"כ התובעים בסך 35,000 ₪ (כולל מע"מ).

18 הסכומים ישולמו בתוך 30 יום מיום מתן פסק הדין, ואם לא כן, יתווספו להם ריבית שקלית

19 ודמי פיגורים כחוק ממועד הפירעון ועד למועד התשלום בפועל.

20 זכות ערעור כדין. התיק ייסגר.

21

22 ניתן היום, א' שבט תשפ"ו, 19 ינואר 2026, בהעדר הצדדים.

23

שרון דניאלי, שופט

24

25

