

בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 70505-09-24 הלל נ' י.ע.ז ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ

לפני כב' השופט גיא פורר**התובעות:**

1. איריס הלל

2. עמית צור

באמצעות ב"כ עוה"ד ודים מילמן

נגד**הנתבעת:**

י.ע.ז ואנשי העיר תמ"א 2 בע"מ

באמצעות ב"כ עוה"ד פז רימר וצוק רימר

פפרות:**קרב מילר מומחים במשפט האזרחי****חקיקה שאוזכרה:**

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973: סע' 5א, 5א(ג)

פקודת הראיות [נוסח חדש], תשל"א-1971: סע' 24א, 25, 25ג, 26א, 54

חוק המכר, תשכ"ח-1968

תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018: סע' 87(ח)

מיני-רציו:

* הנתבעת לא הצביעה על נסיבות שיש בהן כדי לפוטרה מתשלום פיצוי עקב האיחור במסירת הדירה. למרות זאת, דינה של התביעה להידחות שכן התובעות לא הוכיחו את שיעורם של דמי השכירות.

* חוזים – מכר – דירות

* חוזים – פיצויים – הוכחת שיעור הנזק

התובעות רכשו דירה מהנתבעת שהיא חברה יזמית. הדירה לא נמסרה לתובעות במועד שנקבע לכך בהסכם. התובעות עתרו לחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי לפי הוראת סעיף 5א לחוק המכר (דירות), בסכום הנגזר מדמי השכירות לדירה דומה בגודלה ובמקומה לזו שרכשו.

בית המשפט קבע כלהלן:

הנתבעת לא הוכיחה כי האיחור במסירת הדירה נבע מנסיבות שלא היו בשליטתה והסיכון להתרחשותן אינו מוטל עליה. הליך חדלות הפירעון שהתנהל בעניינו של הקבלן אינו עולה כדי נסיבות שיש בהן כדי

לפטור את הנתבעת מתשלום פיצוי עקב איחור במסירת הדירה. הליך חדלות פירעון כנגד קבלן מבצע והשלכותיו הם סיכון החל על הנתבעת ולא על התובעות.

הנתבעת לא הוכיחה כי המלחמה והשלכותיה הן נסיבות שיש בהן כדי לפוטרה מהצורך לשלם לתובעות פיצוי עקב האיחור במסירת הדירה. הנתבעת לא הוכיחה כי המלחמה גרמה לעיכוב קונקרטי בהקמת הפרויקט. למחדל זה של הנתבעת נודעת משמעות יתירה מקום בו היא עצמה טוענת כי באותה תקופה חל ממילא עיכוב שמקורו בהליך חדלות הפירעון של הקבלן.

על מנת שהתובעות תהיינה זכאיות לפיצוי ללא הוכחת נזק בהתאם לסעיף 5א לחוק המכר (דירות) והואיל והסכם המכר אינו נוקב בסכום פיצוי מוסכם לכל חודש איחור, על התובעות להוכיח את שיעורם של דמי השכירות עבור דירה דומה בגודלה ובמיקומה לדירה שרכשו שהם הבסיס לקביעת הפיצוי.

שיעור דמי השכירות עבור דירה הדומה במאפייניה וגודלה לדירת התובעות הוא נתון שאין קושי להוכיחו, בין אם בדרך של הגשת חוות דעת שמאי ובין אם בדרכים נוספות. למרות זאת, התובעות לא הוכיחו את שיעורם של דמי השכירות. לא ניתן לעשות עבורן את המלאכה בדרך של אומדנא שלא נועדה למצבים מסוג זה. משכך, אין מנוס מדחיית התביעה.

פסק דין

1. _____ התובעות רכשו דירה מהנתבעת שהיא חברה יזמית. הדירה לא נמסרה לתובעות במועד שנקבע לכך בהסכם. התובעות עותרות לחייב את הנתבעת בתשלום פיצוי לפי הוראת [סעיף 5א לחוק המכר \(דירות\)](#), תשל"ג - 1973 (להלן: "**חוק המכר**") בסכום הנגזר מדמי השכירות לדירה דומה בגודלה ובמקומה לזו שרכשו. כפי שיפורט להלן, התובעות הוכיחו קיומו של איחור במסירת הדירה. הנתבעת מנגד לא הוכיחה כי מתקיימות נסיבות שיש בהן כדי לפוטרה מתשלום הפיצוי. למרות זאת, נמצא כי דינה של התביעה להידחות שכן התובעות לא הוכיחו את שיעורם של דמי השכירות עבור דירה דומה לדירתן.

עיקר טענות התובעות

2. ביום 28.12.2020 התקשרו התובעות עם הנתבעת בהסכם לרכישת דירה בת 3.5 חדרים בשטח 95 מ"ר לה צמודה גינה בשטח של 142 מ"ר ו-2 חניות ברח' מוסינזון 5 בתל אביב (להלן בהתאמה: "**הסכם המכר**" או "**ההסכם**" ו-"**הדירה**"). הדירה היא חלק מפרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו נהרס בניין קיים ובמקומו נבנה בניין חדש (להלן: "**הבניין**" ו-"**הפרויקט**").

3. בסעיף 1.4.20 להסכם המכר הנתבעת התחייבה למסור לתובעות את הדירה בתוך **30' חודש ממועד פינוי בעלי הדירות הקיימות והריסת הבניין הקיים, המאוחר ביניהם**. פינוי דיירי הבניין הישן הושלם ביום 1.7.2021 וזה נהרס ביום 29.8.2021. בהתאם, היה על הנתבעת למסור לתובעות את הדירה עד ליום 28.2.2024.

4. ביום 22.8.2023 הנתבעת פנתה אל התובעות בהודעת דוא"ל בה נכתב כי מספר חודשים לפני כן הקבלן המבצע של הפרויקט נקלע לקשיים כלכליים. הנתבעת ציינה כי בתחילת חודש יולי 2023 היא סילקה את ידו של הקבלן מביצוע הפרויקט ובין הצדדים מתנהל הליך משפטי במסגרת הליך חדלות פרעון שננקט בעניינו של הקבלן ([חדל"ת \(מחוזי י-ם\) 37613-07-23](#)) [נבו]. בהמשך, עדכנה הנתבעת על כך שביום 30.1.2024 נערך הסדר בין הנתבעת לקבלן, ביום 21.3.2024 בית המשפט שדן בהליך חדלות הפרעון נתן החלטה האוסרת על סילוק הקבלן מאתר הפרויקט ובחודש נובמבר 2024 הנתבעת התקשרה עם קבלן חלופי אשר המשיך בביצוע העבודות.

5. ביום 25.10.2023 הודיעה הנתבעת לתובעות כי בשל המצב הביטחוני עקב המלחמה שפרצה ביום 7.10.2023 והשלכותיו צוות הנתבעת עובד במתכונת מצומצמת ורוב העבודות הוקפאו בשל המצב ומחסור בפועלים. ביום 1.11.2023 הודיעה הנתבעת כי היא נאלצה לעבור למתכונה של עבודה בשעת חירום והיא צופה שיבושים ועיכובים בפרויקטים שהיא מבצעת. במכתב מיום 28.3.2024 ציינה הנתבעת כי בשל המלחמה החל מיום 7.10.2023 ועד ליום 29.10.2023 נעצרה העבודה באתר הפרויקט.

6. התובעות טוענות כי עד למועד הגשת הסיכומים מטעמן, 26 חודשים לאחר מועד המסירה שנקבע בהסכם, הן לא קיבלו את החזקה בדירה.

7. התובעות פנו אל הנתבעת ודרשו לקבל את הפיצוי המגיע להן עקב האיחור במסירה בהתאם להוראת [סעיף 5א](#) לחוק המכר ולסעיף 5.13 להסכם המכר. הנתבעת דחתה את דרישת התובעות וטענה כי האיחור נגרם מסיבות המקנות לה פטור מתשלום פיצויים בהתאם להוראותיהם של חוק המכר וההסכם.

8. במשך לכך, הגישו התובעות את התביעה שכאן בה דרשו פיצוי בהתאם [לסעיף 5א](#) לחוק המכר בגין התקופה שהחל מיום 28.2.2024 ועד ליום 28.2.2025 (מועד המסירה הצפוי נכון למועד הגשת התביעה). הפיצוי חושב תחת ההנחה שדמי השכירות החודשיים בגין הדירה עומדים על 17,000 ש"ח. הערכה זו התבססה על דו"ח שנתן השמאי מר ערן עומר מיום 10.9.2023 (נספח 24 לתצהיר התובעות) ושימש את התובעות לנטילת משכנתא לצורך רכישת הדירה. בהתאם לקבוע [בסעיף 5א](#) לחוק המכר בגין כל חודש מתוך 8 חודשי האיחור הראשונים נתבע פיצוי בשיעור של 150% מדמי השכירות. בגין כל חודש מחודשי האיחור הנוספים נתבע פיצוי בשיעור של 125% מדמי השכירות. לסכומים אלו הוספו הפרשי הצמדה וריבית ממועד המסירה החוזי ועד למועד הגשת התביעה. סכום התביעה הכולל עמד על 301,272 ש"ח. בהמשך, התובעות הודיעו כי חלה טעות בחישוב סכום התביעה והסכום הנכון הוא 299,472 ש"ח (סעיף 72 לסיכומי התובעות).

עיקר טענות הנתבעת

9. הנתבעת טוענת כי מועד המסירה הוא 30 חודשים ממתן הודעת הפינוי או הריסת הבניין לפי המאוחר שבהם. הואיל והריסת הבניין הושלמה ביום 5.9.2021 המועד החוזי למסירת הדירה חל ביום 5.3.2024. עוד נטען כי בהתאם לסעיף 5.12 להסכם המכר הנתבעת זכאית לדחות את מועד המסירה בפרק זמן של 60 יום.

10. בסעיף 5.12 להסכם נקבע גם כי בהתקיים נסיבות של כח עליון, מגיפה, סגר, גיוס מילואים, מחסור בחומרי בניה או בעובדים, מצב חירום, מלחמה או כל מאורע אחר שאין לצפותו מראש ואינו בשליטת הנתבעת, אשר גרמו להתארכות משך הבנייה או לעיכוב בקבלת האישורים הדרושים לאכלוס הדירה, הדבר לא ייחשב כהפרה של ההסכם מצד הנתבעת והתובעות לא יהיו זכאיות לפיצוי בגין תקופת העיכוב וכן למשך 30 ימים נוספים.

11. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי בתקופת הקמת הפרויקט ארעו שני אירועים חריגים, בלתי צפויים מראש ובלתי נשלטים על-ידה אשר השפיעו באופן ישיר על הנתיב הקריטי של לוח הזמנים לביצוע הפרויקט.

האירוע הראשון הוא כניסתו של הקבלן המבצע של הפרויקט להליכי חדלות פרעון במחצית שנת 2023. לאחר שהוטל עיקול על נכסי הקבלן בחודש יוני 2023 הנתבעת הודיעה לו כי הוא הפר את ההסכם באופן יסודי ודרשה ממנו לסלק את ידו מהאתר. בחודש יולי 2023 פתח הקבלן בהליך חדלות הפירעון. בתוך כך, השליטה באתר הפרויקט ובעבודת הקבלן ניטלה מיד הנתבעת ועברה לבעל תפקיד שמונה ולבית המשפט. הנתבעת טוענת כי עשתה כל שביכולה על מנת לקדם את הפרויקט חרף הליך חדלות הפרעון ואף הגיעה להסדר דיוני אשר קיבל תוקף של החלטה שאפשר את המשך פעילות הקבלן. למרות זאת, הקבלן הפר את התחייבויותיו, ביצע את העבודות בעצלתיים עד לחודש פברואר 2024 ולאחר מכן חדל מכך לחלוטין. לאחר שהנתבעת הודיעה לקבלן על סילוק ידו מאתר הפרויקט בית המשפט הוציא ביום 21.3.2024 צו מניעה שאסר על הדבר. כתוצאה מכך, הקבלן נותר באתר הפרויקט למרות שהוא לא ביצע עבודה כלשהי. כך, עד שביום 16.9.2024 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה במסגרתו שילמה הנתבעת מיליוני ש"ח לקופת הנאמן. רק אז יצא הקבלן מהאתר והנתבעת התקשרה עם קבלן חלופי שהמשיך בהוצאת הפרויקט אל הפועל החל מחודש נובמבר 2024.

האירוע השני הוא פרוץ המלחמה ביום 7.10.2023. נטען כי הסגרים וההגבלות על תנועת עובדים פלסטינים שהוטלו בעקבות המלחמה פגעו באופן ממשי בענף הבניה. עוד נטען, כי בעקבות המלחמה גויסו עובדים של הנתבעת, קבלני הביצוע נותרו ללא עובדים, חומרי גלם התייקרו, לא ניתן היה לקבל אספקה וגם הרשויות לא נתנו מענה.

12. הנתבעת טוענת כי האירועים האמורים סיכלו את יכולתה להשלים את הדירה ולמסרה לתובעת במועד שנקבע בהסכם המכר. בהתאם, נטען כי אין לחייב את הנתבעת לפצות את התובעות בגין האיחור במסירת הדירה.

13. במסגרת ראיותיה טענה הנתבעת כי גם מגיפת הקורונה והשלכותיה היו אירוע מסכל. כך גם נטען לגבי השפעותיה של מלחמת רוסיה - אוקראינה. התובעות ביקשו למחוק סעיפים מראיות הנתבעת המתייחסים לטענות אלו שכן אלו חורגות מחזית המחלוקת בין הצדדים. בהחלטה מיום 17.9.2025 התקבלה הבקשה והסעיפים העוסקים בטענות האמורות נמחקו.

14. הנתבעת טענה בנוסף שהתובעות לא הוכיחו את שיעורם של דמי השכירות בהתייחס לדירה דומה בגודלה ובמיקומה לזו שרכשו. נטען כי האסמכתא היחידה שהוגשה לביסוס טענתן של התובעות לכך שדמי השכירות החודשיים עומדים על 17,000 ש"ח היא דו"ח השמאי שצורף לתצהיר התובעת 1. נטען כי מדובר במסמך שלא נערך כחוות דעת מומחה כנדרש [בסעיף 25 לפקודת הראיות](#) [נוסח חדש], התשל"א - 1971 (להלן: "**פקודת הראיות**") ובכל מקרה לא הוגש באמצעות עורכו וממילא השמאי לא זומן ולא התייצב לחקירה. לכן, הנתבעת סבורה כי מדובר במסמך שאינו קביל וחסר ערך ראיתי. בנסיבות אלו, וכאשר התובעות לא הביאו כל ראיה לשיעורם של דמי השכירות, נטען כי זה לא הוכח ויש לדחות את התביעה ולו מטעם זה.

ההליך

15. ביום 9.4.2025 התקיים דיון קדם משפט במסגרתו ניתנה החלטה שהתירה לתובעות לפצל את סעדיהן, כך שהן יוכלו להגיש תביעה נפרדת בגין תקופת האיחור במסירה שלאחר חודש פברואר 2025. בהמשך, הגישו הצדדים את ראיותיהם. מטעם התובעות הוגש תצהיר של התובעת 1. מטעם הנתבעת הוגשו תצהיריהם של מר רון חן, מנכ"ל משותף בנתבעת, מר קובי אפק, מנהל הפרויקט, וכן חו"ד של מומחה לוחות זמנים, המהנדס מר טוני לופו. ביום 10.9.2025 התקיים דיון קדם משפט מסכם. בדיון זה

ציינתי בפני בא-כוח התובעות כי דו"ח השמאי לא הוגש כחוות דעת מומחה על-ידי עורכו. ביום 28.1.2026 התקיים דיון הוכחות. לאחר מכן, סיכמו הצדדים את טענותיהם בכתב.

דיון והכרעה

16. בכדי לבחון האם חל איחור במסירת הדירה המזכה את הקונה בפיצוי ללא הוכחת נזק לפי [סעיף 5א](#) לחוק המכר על בית המשפט להידרש למספר שאלות: (א.) האם חל איחור במסירת הדירה בשים לב למועד המסירה החוזי; (ב.) האם המוכר הוכיח כי התקיימו נסיבות שאינן בשליטתו והסיכון להתרחשותן אינו מוטל עליו הפוטרת אותו מתשלום הפיצוי; (ג.) ככל שחל איחור במסירה והמוכר לא הוכיח כי התקיימו נסיבות הפוטרות אותו מלפצות את הקונה בגינו, על בית המשפט לבחון האם הקונה הוכיח מהו שווי דמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה, שהוא הבסיס לחישוב הפיצוי (בתוספת האחוזים הקבועים [בסעיף 5א](#) לחוק המכר), והאם הוסכם בהסכם המכר על פיצוי חודשי בסכום נקוב (שאו יעמוד הפיצוי על הגבוהה מבין שתי החלופות).

להלן נבחן את השאלות האמורות ואת המענה להן בענייננו. תוצאת הבחינה, כפי שיפורט להלן, היא שבעוד שהתובעות הוכיחו כי חל איחור במסירת הדירה והנתבעת לא הוכיחה כי האיחור נבע מנסיבות שלא היו בשליטתה והסיכון להתרחשותן אינו מוטל עליה, התובעות לא הוכיחו את שיעור דמי השכירות בגין דירה דומה.

האם חל איחור במסירת הדירה?

17. מועד המסירה הוגדר בסעיף 1.4.20 להסכם המכר כ-30 חודשים ממועד השלמת פינוי בעלי הדירות הקיימות או הריסת הבניין הקיים, לפי המאוחר. בהתאם לאישורים שצורפו לתצהיר התובעות הבניין הקיים פונה מדיירים ביום 1.7.2021. בהתאם להודעת הדוא"ל ששלח בא-כוח הנתבעת ביום 30.8.2021 הבניין הקיים נהרס ביום 29.8.2021 (האישורים וההודעה הנ"ל צורפו כנספח 2 לתצהיר התובעת 1). בהתאם, יש למנות מיום 29.8.2021 את 30 החודשים עד למועד המסירה החוזי וזה חל ביום 28.2.2024.

18. הנתבעת טוענת כי יש להתחיל למנות את החודשים עד למועד המסירה מהשלמת פינוי חומרי ההריסה מהאתר שרק אז הושלמה הריסת הבניין הקיים. מועד זה חל לטענתה ביום 5.9.2021. איני מקבל טענה זו. הנתבעת גילתה את דעתה בהודעת בא-כוחה מיום 30.8.2021 (נספח 2 לתצהיר התובעת (1) כי מועד ההריסה חל ביום 29.8.2021. באותה הודעה צוין גם כי ממועד זה מתחילה ההצמדה למדד (זאת בהתאם לסעיף 1.4.12 להסכם, כפי שתוקן בנספח התיקונים, בו נקבע כי ככל שיחול עיכוב בהריסת הבניין מעבר ל-120 ימים ממועד קבלת היתר הבניה, "למדד הבסיס ידא המדד שידא ידוע במועד הריסת הבניין"). כאשר הנתבעת טענה בזמן אמת כי יום 29.8.2021 הוא מועד ההריסה לצורך הצמדת התמורה יש לקבוע כי זהו מועד ההריסה אף לצורך מועד המסירה והנתבעת מנועה מלטעון אחרת. לא זו אף זו, חוות דעת המומחה מטעם הנתבעת מתייחסת אף היא למועד מסירה שחל ביום 28.2.2024 (סעיף 2.1 לחוות דעת המומחה מטעם הנתבעת).

19. הנתבעת טוענת כי בהתאם לסעיף 5.12 להסכם היא זכאית בכל מקרה לדחות את מועד המסירה בפרק זמן של 60 ימים. איני מקבל טענה זו. [סעיף 5א](#) לחוק המכר, כנוסחו במועד חתימת הסכם המכר, קבע כי אם המוכר לא העמיד את הדירה לאחר שחלף המועד הקבוע לכך בחוזה המכר, הקונה זכאי לפיצויים בלא הוכחת נזק "לעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו..." [ההדגשה הוספה - ג.פ.], דהיינו ככל שהדירה לא נמסרה בתוך תקופת החסד של 60 הימים לאחר מועד המסירה החוזי, על המוכר לשלם את הפיצוי החל ממועד המסירה החוזי (ראו גם: [ע"א \(מחוזי ת"א\) 56554-08-23 בן דוד נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ](#) [נבו] (30.6.2024), פסקה 11.ד)). כך גם נקבע בסעיף 5.13 להסכם המכר כפי שזה תוקן בנספח התיקונים.

20. נמצא אפוא כי מועד המסירה החוזי חל ביום 28.2.2024. התביעה התייחסה, כאמור, לתקופת איחור שסופה ביום 28.2.2025, מועד שאין חולק כי גם בו הדירה לא נמסרה לתובעות (כאמור, הדירה לא נמסרה גם במועדי הגשת הסיכומים). לפיכך, הוכח קיומו של איחור במסירת הדירה בתקופת 13 החודשים אליה מתייחסת התביעה.

האם הנתבעת הוכיחה כי התקיימו נסיבות הפוטרות אותה מלשלם פיצוי?

21. [בסעיף 5א\(ג\)](#) לחוק המכר, כנוסחו במועד חתימת ההסכם, נקבע כי צדדים להסכם מכר רשאים להסכים שהוראות הסעיפים הקובעים פיצוי בגין איחור במסירה לא יחולו על איחור שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר והסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו. מדובר בתנאים מצטברים שנטל הראיה והשכנוע להוכחתם מוטל על המוכר (ראו: [ת"א \(חי'\) 23838-09-19 בונה הצפון חברה קבלני בנין בעכו בע"מ נ' חברת חשמל בע"מ](#) [נבו] (27.3.2022), פסקה 38)).

22. בענייננו, הסכם המכר כולל את סעיף 5.12 בו נקבע כי בהתקיים נסיבות שונות של כח עליון המפורטות באותו סעיף, עיכוב במסירת החזקה בדירה שנגרם בשל אותן נסיבות לא ייזכה את התובעות בפיצוי. הנתבעת טוענת כי בתקופת הפרויקט התקיימו נסיבות כאלו הן בשל כניסתו של הקבלן המבצע לחדלות פרעון והן בשל המלחמה שפרצה ביום 7.10.2023 והשלכותיה.

בראיותיה טענה הנתבעת כי גם מגיפת הקורונה ואירועים נוספים היוו גורם מסכל. טענות אלו נמחקו, כאמור, מראיות הנתבעת בהחלטה מיום 17.9.2025 בשל היותן הרחבת חזית אסורה. בסיכומיה הנתבעת טוענת כי מאחר שהמומחה מטעם הנתבעת נחקר גם בנושא מגפת הקורונה, התובעות הכשירו את הרחבת החזית. איני מקבל טענה זו. חקירה נגדית בעניין המהווה הרחבת חזית אכן יכולה להחשב בנסיבות מסוימות כהסכמה מכללא לכך ואולם אין זה המצב בענייננו. כאמור, התובעות התנגדו להרחבת החזית עוד בטרם דיון ההוכחות ואף ביקשו למחוק סעיפים מראיות הנתבעת ובקשתן התקבלה. הצגת שאלות למומחה מטעם הנתבעת לאחר שזה הזכיר את נושא הקורונה, תוך הבהרה כי מדובר בנושא שלא היה צריך להתייחס אליו (ראו למשל: הפרוטוקול, עמ' 95, שורות 12-17), אינה יכולה להחשב לטעמי כהסכמה מכללא להרחבת החזית.

23. נבחן אם כן את הנסיבות שהעלתה הנתבעת בכתב ההגנה ואת השאלה האם יש בהן כדי לפוטרה מתשלום פיצוי לתובעות בגין האיחור במסירת הדירה.

הקלעותו של הקבלן המבצע לחדלות פרעון

24. הנתבעת טוענת כי כניסתו של הקבלן המבצע לחדלות פרעון בחודש יוני 2023 בעקבותיה נפתח בענייננו הליך חדלות פרעון בחודש יולי 2023, במסגרתו נאסר על הנתבעת לסלק את ידו של הקבלן מהאתר מכוחו של צו אשר עמד בתוקף מיום 21.3.2024 ועד ליום 16.9.2024, היוו נסיבות שלא היו בשליטתה והסיכון להתרחשותן לא היה מוטל עליה. איני מקבל טענה זו.

25. בהתאם לגרף המשווה את אחוז הביצוע המתוכנן של הפרויקט לעומת אחוז הביצוע בפועל המופיע בעמ' 14 לחוות דעת מומחה לוחות הזמנים מטעם הנתבעת, מר לופו, **בתחילת שנת 2023** הפרויקט כבר היה אמור להסתיים. לכן, קשה לתלות את העיכוב בהשלמתו בחדלות הפרעון אליה נקלע הקבלן **במחצית שנת 2023**. גם מר לופו הודה בחקירתו כי בעיית קצב ההתקדמות הנמוך של הפרויקט החלה כבר בחודש אפריל 2022, הרבה לפני שהקבלן נקלע לחדלות פרעון (הפרוטוקול עמ' 91, שורות 8-16).

26. מבלי לגרוע מכך, אציין כי מקובלת עלי טענת התובעות לפיה הנתבעת לא הצביעה על השפעתם הקונקרטי של הליכי חדלות הפרעון על קצב ביצוע העבודות ועל הנתיב הקריטי להשלמת הפרויקט.

בפרק המסקנות בחוות דעת המומחה (עמ' 73 לחוות הדעת, סעיף 6.4) מר לופו מציין כי ההליכים המשפטיים בעניינו של הקבלן גרמו לפיגור של כ-9 חודשים שכן "במשך שנה בית המשפט מנע את חידוש העבודה בגלל אירוע של הקריסה הכספית של הקבלן" אלא שמסקנה זו נטענה בכלליות ואינה נתמכת בחומר הראיות.

בהחלטת בית המשפט בהליך חדלות פרעון מיום 21.3.2024 (נספח 29 לתצהירי הנתבעת), בה נאסר על הנתבעת לסלק את ידו של הקבלן, צוין כי בית המשפט התרשם שהנתבעת החלה לפעול לאחר אישור ההסכמות בינה לבין הקבלן בחודש ינואר 2024 בחוסר תום לב לצורך סילוק ידו של הקבלן מהאתר מבלי לשלם לקופת ההסדר עבור עבודות שבוצעו בתקופת ההפעלה. בית המשפט קבע כי "לא ניתן, ביד אחת, שלא לשלם עבור חומרי הגלם שסופקו לפרויקט ועבור הפועלים שביצעו עבודות בתקופת ההפעלה, וביד שנייה לטעון טענות כנגד אי ביצוע העבודות באחר". בית המשפט גם קיבל את טענות מנהלת ההסדר לפיהן אף בתקופת הליך חדלות הפרעון עבדו בפרויקט בין 14 ל-18 עובדים ליום (סעיף 25 להחלטה). זאת ועוד, מדוחות המפקח מטעם הנתבעת עולה כי בתקופת הליך חדלות הפרעון פעלו עובדים מטעם הקבלן באתר, גם אם במספר נמוך מזה שהיה צריך להיות לעמדת המפקח (ראו: נספחים 17 ו-18 לתצהירי הנתבעת).

מדברים אלו עולה כי בניגוד לטענת הנתבעת לפיה בתקופה בה עמד בתוקפו הצו שניתן על-ידי בית המשפט בהליך חדלות הפרעון לא היתה בפרויקט כל פעילות, בפועל הקבלן פעל באתר. בנסיבות אלו, וכאשר הנתבעת לא הראתה אילו עבודות התעכבו, לאיזה פרק זמן וכיצד הן השפיעו על הנתיב הקריטי, די בכך כדי לקבוע כי הנתבעת לא הוכיחה שהליך חדלות הפרעון גרם לעיכוב הנטען. נוכח קביעותיו של בית המשפט של חדלות פרעון בנוגע לאי תשלום מצד הנתבעת עבור עבודות, חומרים ועובדים גם לא ניתן לקבוע כי עיכובים בשל הליך חדלות הפרעון, ככל שנגרמו, מקורם בנסיבות שאינן בשליטת הנתבעת.

27. גם אם הנתבעת היתה מוכיחה כי הליך חדלות הפרעון שהתנהל לגבי הקבלן גרם לעיכוב בהשלמת הפרויקט ונגרם כתוצאה מנסיבות שלא היו בשליטת הנתבעת, לא היה בכך כדי לפוטרה מתשלום פיצוי שכן לטעמי אין מדובר בנסיבות שהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליה.

הגישה הרווחת בפסיקה בשאלה על מי מוטל הסיכון שקבלן ייקלע לחדלות פרעון ועקב כך תעוכב הבניה היא שמדובר בסיכון המוטל **על המוכר** ולא על הקונה. יפים לעניין זה דברים שנקבעו בע"א (מחוזי חי') [41741-10-20 ספייס בניה ויזמות בע"מ נ' אקרברג](#) [נבו] (9.3.2021), בפסקאות 8 ו-9:

"...אף אם מדובר בקבלן שלא נכשל קודם לכן, הסיכון של קריסת הקבלן הוא סיכון ידוע, שעל היום להביאו בחשבון, ונראה שהוא אכן הביאו בחשבון, והבטיח את עצמו על ידי קבלת ערבות בגין המקדמה ששילם וערבות ביצוע.

בחלוקת הסיכונים שבין קונה דירה לבין יזם המוכר דירות במסגרת פרויקט מגורים, אין ספק שליוזם אפשרויות טובות יותר לגדר את הסיכון של קריסת הקבלן מאשר לקונה. די בכך על מנת שבחלוקת הסיכונים בין הצדדים, הסיכון של קריסת הקבלן המבצע יוטל על היום ולא על הקונה, אך במקרה זה נכונים הדברים שבעניינם, כאשר היו בידי המערערת ערבויות שיבטיחו אותה מפני נזקים עקב הקריסה, וערבויות אלה חולטו על ידי המערערת. אם הסיכון בשל הקריסה של הקבלן המבצע יוטל על הקונים, כאשר היום מפוצה על הנזקים שגרמה הקריסה בערבויות שחולט, ימצא היום מפוצה על ידי הקבלן המבצע עבור פיצויים שלא ישלם לקונים..."

וראו גם: ע"א (מחוזי ת"א) [2176-06-21 ס.י. אבן יזמות בע"מ נ' נסים חדד](#) [נבו] (14.4.2022), פסקאות 40 - 44 והאסמכתאות שם; ע"א (מחוזי מרכז) [34153-10-23 מליבו - אפי קפיטל ייזום בע"מ נ' שמילוביץ](#) [נבו] (5.3.2024), פסקאות 21 - 23.

גישה זו מקובלת גם עלי בנסיבות בהן אין לקונה נגיעה והשפעה על התקשרות המוכר עם הקבלן המבצע וממילא גם אין כל הצדקה שיישא בסיכון של קריסתו הכלכלית של הקבלן ככל שהתממש. לא כל שכן שכך הם הדברים כאשר כפי שהובהר לעיל בענייננו קריסתו של הקבלן לא מנעה לחלוטין ביצוע עבודות באתר וכאשר נמצא כי גם להתנהלותה של הנתבעת היה חלק בעיכובים שנטען כי נוצרו בעקבות הליך חדלות הפרעון.

28. הנה-כי-כן, הנתבעת לא הוכיחה שהליך חדלות הפרעון והשלכותיו גרמו לעיכוב הנטען ובכל מקרה, הליך חדלות פרעון כנגד קבלן מבצע והשלכותיו הם סיכון החל לטעמי על הנתבעת ולא על התובעות. משכך, הליך חדלות הפרעון שהתנהל בענייננו של הקבלן אינו עולה כדי נסיבות שיש בהן כדי לפטור את הנתבעת מתשלום פיצוי עקב איחור במסירת הדירה.

המלחמה והשלכותיה

29. טענה נוספת אותה העלתה הנתבעת היא שהמלחמה שפרצה ביום 7.10.2023 והשלכותיה גרמו לעיכובים בהקמת הפרויקט ומדובר בנסיבות הפוטרות את הנתבעת מהצורך לפצות את התובעות. גם טענה זו אין בידי לקבל.

30. בפסיקה נקבע כי אין בקיומו של מצב מלחמה כדי לפטור את המוכר מלהוכיח בראיות את טענותיו בדבר השפעותיה הקונקרטיות של המלחמה על הפרויקט שבו מדובר (ראו: [רת"ק \(י-ם\) 24889-03-26 בניני בר-אמנה חברה לבניין ופיתוח בע"מ נ' הדר טננבאום](#) [נבו] (16.3.2026), פסקה 11; ראו והשוו גם לדברים שנקבעו בנוגע לצורך להוכיח בראיות את השפעותיו של משבר הקורונה על פרויקטי בנייה בע"א 39401-09-24 י. זילברמינץ ובנו בע"מ נ' דוברת בן דוד [נבו] (30.6.2024); להלן: "עניין זילברמינץ").

בענייננו, הנתבעת לא הוכיחה כיצד המלחמה גרמה לעיכוב בהקמת הפרויקט ובאיזה היקף. הנתבעת הסתפקה בהעלאת טענות כלליות בדבר מגבלות שנבעו מסגרים, גיוס מילואים וקשיים בהשגת חומרי גלם. טענות אלו לא נתמכו בראיות כגון יומני עבודה, אסמכתאות בעניין מספר העובדים שהגיעו לעבודה והקשיים בהשגת חומרי גלם ואישורים. גם מר לופו התייחס בחוות דעתו באופן כללי למועדי סגרים ולמצב הכללי במשק בלי ליישם את הדברים על הפרויקט דנן ובלי להסביר כיצד זה הושפע מאילוצי המלחמה ובאיזו דרך אלו השפיעו על הנתיב הקריטי של הפרויקט (ראו: סעיף 6.7 לחוות הדעת). חוות הדעת אפילו אינה מייחסת פרק זמן קונקרטי של עיכוב לאילוצי המלחמה.

הראיה היחידה שהובאה בעניין זה היא אמירת התובעת 1 לפיה בתחילת המלחמה אתרי הבניה בתל אביב היו סגורים למשך כשבועיים (ראו: סעיף 58 לתצהיר התובעת 1; הפרוטוקול, עמ' 79, שורות 5-6). גם אם אניח כי די בדברים אלו כדי להוכיח את הדבר, הרי שעדיין אין די בכך כדי לקבוע כי הפרויקט התעכב בתקופה כזו. גם אם נמנעה עבודה בפרויקט למשך שבועיים ימים עדיין היה על הנתבעת להראות כיצד אותם שבועיים השפיעו על הנתיב הקריטי לקידומו של הפרויקט בשים לב לשלב בו הפרויקט היה מצוי באותה העת ומדוע לא ניתן היה לפצות על אותו עיכוב בדרכים אחרות. כאמור, הנתבעת לא עשתה זאת.

מנגד, מעיון בדו"ח המפקח מיום 8.12.2023, שנכתב כחודשיים לאחר פרוץ המלחמה, לא עולה כי קיימים עיכובים שבמקורם במלחמה. המפקח מציין אמנם שכוח האדם העובד בפרויקט אינו משביע רצון אך הוא אינו תולה זאת באילוצי המלחמה. גם מדו"ח הבנק המלווה מיום 31.10.2023 אותו מצטט מר לופו בחוות דעתו (בעמ' 52) עולה כי מחסור בעובדים, ככל שקיים, אינו נובע מאילוצי המלחמה שכן "לכונן לשלב זה גייס הקבלן כח אדם ישראלי/ עובדים זרים בעלי אשרת עבודה בישראל לטובת המשך עבודות הבנייה". בהמשך הדברים אמנם נכתב כי "למזעזא הממצב במדינה... יתכן דחיית לוי" הפרויקט" ואולם צוין כי הדבר יבחן בהמשך מבלי להתייחס לקיומם של עיכובים קונקרטיים.

בנסיבות אלו, איני סבור כי הנתבעת הוכיחה כי המלחמה גרמה לעיכוב קונקרטי בהקמת הפרויקט. למחדל זה של הנתבעת נודעת משמעות יתירה מקום בו היא עצמה טוענת כי באותה תקופה חל ממילא עיכוב שמקורו בהליך חדלות הפרעון של הקבלן (וראו בהקשר זה דבריו של מר לופו בחקירתו בהם אישר כי קצב התקדמות הפרויקט לאחר חודש אוקטובר 2023 דומה לקצב ההתקדמות שלפני חודש אוקטובר 2023; הפרוטוקול, עמ' 94, שורה 31 - עמ' 95, שורה 8).

31. משנקבע כי השפעת המלחמה על מועד מסירת הדירה לא הוכחה ניתן לסיים את הדיון בשלב זה ואין צורך לעסוק בשאלה האם המלחמה היא "כוח עליון" המקנה פטור מתשלום פיצויים לפי [סעיף 5א](#) בחוק המכר. אסתפק בלציין כי מדובר בשאלה שיש לה פנים לכאן ולכאן.

ידועים דבריו של מ"מ הנשיא (כתוארו אז) השופט לנדוי בנוגע למלחמת יום הכיפורים לפיהם "זעזע מלחמה ושלום הבלתי צפוי הוא לעולם בגדר הצפוי עבור אדם מישראל" (ראו: [ע"א 715/78 כץ נ' נצחוני מזרחי בע"מ \[נבו\]](#) (13.9.1979)). לימים, גישה נוקשה זו רוככה מעט, דבר שבא לידי ביטוי בדבריו של השופט אנגלרד באחת הפרשות: "גישתו הכללית של בית משפט זה - כפי שבאה לידי ביטוי בפרשת כץ... על נסיבותיה המיוחדות - נראית בעיניי נוקשה מדי. מבחינה עקרונית, יש לטעמי, לבחון בכל מקרה ומקרה את השפעתו של אירוע חריג, כגון פרוץ מלחמה, על מהותם של היחסים החוזיים. כלומר, את מבחן הצפיות יש להחיל לא על עצם פרוץ המלחמה, אלא על ההשלכות המעשיות של האירוע על מהות היחסים החוזיים" (ראו: [ע"א 6328/97 רגב נ' משרד הביטחון \[נבו\]](#) (23.11.2000)).

לאחרונה קבע בית המשפט העליון ב**בג"ץ 27036-04-25 ג.ג.א.ב. יזום נכסים והשקעות בע"מ נ' ממשלת ישראל [נבו]** (22.4.2025), פסקה 4) כי "הכרעה בשאלה האם המלחמה מבססת טענת סיכול לפי סעיף 18(א) לחוק התרופות או לפי סעיף 5א(ג) [לחוק המכר](#), מסורה לבית המשפט אשר דן בתביעה בהתאם לנסיבותיו הקונקרטיות של המקרה, ולא לבג"ץ. זאת, בין היתר, משום כך שכל מקרה ומקרה צריך להיבחן לגופו שכן 'לא כל החוזים נולדו שווים'...". מדברים אלו עולה כי קיימת אפשרות עקרונית להכיר בטענת סיכול לפי [סעיף 5א\(ג\)](#) לחוק המכר גם בנסיבות של מלחמה, ככל שנסיונותיו של המקרה מעידות על כך. כאמור, בענייננו לא הוכח כי בנסיבותיו של הפרויקט בו מדובר המלחמה גרמה לעיכובים מזוהים וממילא מתייתר הצורך לדון בשאלה האם אלו עולים כדי נסיבות שהסיכון להתרחשותן ותוצאותיהן אינו מוטל על הנתבעת.

32. סיכומי של דבר: הנתבעת לא הוכיחה כי המלחמה והשלכותיה הן נסיבות שיש בהן כדי לפוטרה מהצורך לשלם לתובעות פיצוי עקב האיחור במסירת הדירה.

האם התובעות הוכיחו מהו שווי דמי השכירות של דירה דומה?

33. הדיון עד כה העלה, כאמור, כי התובעות הוכיחו כי הנתבעת איחרה במסירת הדירה בעוד שהנתבעת לא הצביעה על נסיבות שיש בהן כדי לפוטרה מתשלום פיצוי. אלא שבכך לא מסתיים הדיון. על מנת שהתובעות תהיינה זכאיות לפיצוי ללא הוכחת נזק בהתאם [לסעיף 5א](#) לחוק המכר והואיל והסכם המכר אינו נוקב בסכום פיצוי מוסכם לכל חודש איחור, על התובעות להוכיח את שיעורם של דמי השכירות עבור דירה דומה בגודלה ובמיקומה לדירה שרכשו שהם הבסיס לקביעת הפיצוי (ראו: [ע"א \(מחוזי ב"ש\) 14808-08-19 כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח \(1990\) בע"מ מ' גבריאל שמלוב \[נבו\]](#) (16.12.2019), פסקה 13 (להלן: "**עניין כוכב הנגב**").

34. דרך המלך להוכחת שיעור דמי השכירות היא באמצעות חוות דעת של שמאי מקרקעין. עם זאת, הפסיקה הכירה גם בראיות אחרות שניתן להביא לצורך זה כגון הסכמי שכירות של דירות דומות ואף הסכם שכירות שנערך לגבי הדירה עצמה (בגין התקופה שלאחר מסירתה) תוך הפחתת דמי השכירות על דרך האומדנא בכדי להתאים את שיעור דמי השכירות לתקופה בה התקיים האיחור (ראו: [ת"א 32970-03-22 אלון נ' גיורא שרבט נדל"ן בע"מ](#) [נבו] (7.8.2023), פסקה 18; [ת"א 39931-10-18 שלום ראשל"צ](#)) **שלומי עסיס נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ** [נבו] (20.7.2021), פסקה 17). קיימת גם פסיקה בה נקבע שיעור דמי השכירות על סמך מודעות בהן הוצעו דירות דומות להשכרה ועל עדות של מתווכים במקרקעין (ראו: [ת"א \(שלום הרצ\) 15343-01-20 שטיינר נ' שרבט 38 יזום ובניה בתחום תמא 38 בע"מ](#) [נבו] (6.4.2022), פסקאות 87 - 89).

35. יחד עם זאת, במקרים בהם שיעורם הנטען של דמי השכירות לא נתמך בכל ראיה מלבד עדות התובע או בראיה המהווה עדות שמועה נקבע כי בהעדר הוכחה לגבי גובה דמי השכירות יש לדחות את התביעה, גם אם הוכח איחור במסירת הדירה.

כך למשל נקבע **בעניין כוכב הנגב** בפסקה 15:

"לטעמי הועדר תשתית מינימלית לגבי גובה דמי שכירות של דירה דומה חייב את דחיית תביעתם של המשיבים. הגם שהיה איחור במסירת הדירה, בהעדר תשתית ראיתית מינימלית, לא ניתן היה לפסוק פיצוי למשיבים. בית משפט אינו רשאי לפסוק פיצוי לפי מאווי ליבם של תובעים... [חוק המכר \(דירות\)](#) צועד כברת דרך לקראת רוכשי דירות, תוך התרחקות מהכללים הרגילים של פיצוי חוזי או נזיקי, שמבוססים על פיצוי כפי גובה הנזק שנגרם בפועל לתובע. לא ניתן לטעמי ללכת כברת דרך נוספת ולהסתפק בהצדקה סתמית של התובע על דמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה".

וראו גם: [ת"א \(חי'\) 79839-12-20 רון מחטר נ' סלע בינוי והשקעות מקבוצת אמנון מסילות בע"מ](#) [נבו] (17.11.2022), פסקה 11; [ע"א \(י-ם\) 57221-12-16 גילה צירל שם טוב נ' אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ](#) [נבו] (16.8.2017), פסקאות 43 - 46; להלן: **"עניין שם טוב"**; [ת"א \(שלום נצ'\) 73065-12-20 דימיטרי מלכין נ' י.א. אלון בניה בע"מ](#) [נבו] (26.8.2024), פסקאות 52 - 55; [ת"א \(ת"א\) 42627-11-20 גולדפיין נ' אייל פרץ יזמות ונדל"ן 2011 בע"מ](#) [נבו] (17.6.2025), פסקה 28).

36. בענייננו, טענתן של התובעות לדמי שכירות חודשיים בסך של 17,000 ש"ח נסמכת אך ורק על דו"ח השמאי שצורף כנספח 24 לתצהירן. כאמור, מדובר בדו"ח שנערך עבור הבנק ממנו נטלו התובעות

הלוואה מובטחת במשכנתא ולכן הוא אינו כולל הצהרת מומחה כנדרש בהתאם [לסעיפים 24\(א\) ו-25\(ג\)](#) [לפקודת הראיות](#) ולטופס "חוות דעת מומחה" שבתוספת הראשונה לפקודה.

ההצהרה והפרטים שצריכים להופיע בחוות דעת מומחה בהתאם [לפקודת הראיות](#) אינם טכניים בלבד אלא מהותיים. ההצהרה והפרטים האמורים נועדו להבטיח את הבנת המומחה כי מדובר בחוות דעת המוגשת לבית המשפט והוא עתיד להיחקר עליה (ראו: קרן [מילר, מומחים במשפט האזרחי](#) (2025), עמ' 43). בענייננו, לא זו בלבד שדו"ח השמאי אינו כולל הצהרה המבטיחה את ידיעת השמאי על כך שהדו"ח יוגש לבית המשפט, אלא שאף עולה ממנו כי השמאי ביקש שהדו"ח **לא יוגש** לכל גורם אחר מלבד הבנק (ראו: כותרת הדו"ח בו נכתב "לשימוש הבנק בלבד" וסעיף 14 לדו"ח בו נכתב "חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד, ואין לעשות בה שימוש אחר ללא אישור בכתב מאת החתום מטה").

אם לא די בכך, הדו"ח אף לא הוגש על-ידי עורכו וממילא לא התאפשר לנתבעת לחקור את השמאי על הדו"ח כפי שהיא היתה זכאית לעשות בהתאם [לסעיף 26\(א\)](#) [לפקודת הראיות](#) ולתקנה [87\(ח\)](#) [לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט](#) - 2018 לו הדו"ח היה מוגש כראיה. הנתבעת התנגדה בפתח דיון ההוכחות להגשת הדו"ח שלא על-ידי עורכו (הפרוטוקול, עמ' 27, שורות 13 - 16).

37. התובעות לא ביקשו לתקן מחדלים אלו ולצרף ראיות מתאימות להוכחת דמי השכירות הנטענים, גם לא לאחר שבקדם המשפט המסכם בית המשפט הצביע על כך שדו"ח השמאי לא הוגש כראיה ולאחר שהתובעת 1 נשאלה בעניין זה בחקירתה (ראו: הפרוטוקול, עמ' 65, שורה 25 - עמ' 66, שורה 10). תשובתה של התובעת 1 בחקירתה לפיה לא הוגשה חוות דעת מומחה כדבעי מאחר שלתובעות לא היה כסף לכך, עם כל ההבנה שהיא מעוררת, אינה יכולה לגרוע ממחדלן הראייתי של התובעות. כך הם בוודאי הדברים כאשר כפי שצויין לעיל אין הכרח להביא דווקא חוות דעת שמאי וניתן להסתפק אף בראיות אחרות שאין בצידן עלות משמעותית.

38. בנסיבות אלו, אין מנוס מהמסקנה כי הדו"ח שהוגש הוא מסמך נטול כל משקל ראייתי המהווה עדות שמועה ולא ניתן להסתמך עליו. למעלה מן הדרוש אציין כי גם אם ניתן היה לראות בדו"ח כחלק מעדותה של התובעת 1 עדיין לא ניתן היה לבסס עליו ממצאים שכן מדובר בעדות יחידה של בעל דין שאין לה סיוע (ראו: [סעיף 54 לפקודת הראיות](#)).

39. משדו"ח השמאי אינו מהווה ראיה וכאשר התובעת מתבססת עליו בלבד הרי שהתובעות לא הרימו את הנטל וממילא לא קמה לנתבעת חובה להגיש חוות דעת נגדית או כל ראיה אחרת בעניין דמי השכירות כנטען על-ידי התובעות.

40. בשולי הדברים אציין כי לא נעלמה מעיני התייחסותו של הבנק המלווה בדו"ח מיום 31.12.2024 שצוטט בחוות דעתו של מר לופו (בעמ' 71) לכך ש-"**צפויים פיצויי רוכשים ע"ס 1,415 א' ש"ח**". גם בדברים אלו אין די כדי להוכיח את סכום דמי השכירות עבור דירה דומה לדירת התובעות. מדובר בציטוט הערכה של מי מטעם הבנק ולא בקביעה של המומחה מטעם הנתבעת (הפרוטוקול, עמ' 99, שורות 18-25). ההערכה הובאה כמובאה חלקית מתוך מסמך של הבנק כאשר המסמך השלם לא צורף ולא הוגש על-ידי עורכו. בנוסף, לא ידוע על מה ההערכה מבוססת ולא יזהה תקופת איחור היא מתייחסת. סכום הפיצוי הנזכר בדו"ח הבנק אף מתייחס לכל הדירות כאשר אין מחלוקת כי תאריכי המסירה שננקבו בהסכמי המכר מול הרוכשים אינם אחידים וגם מאפייני הדירות החדשות אינם זהים (ראו למשל: הסכם המכר שצורף כנספח 14 לתצהיר התובעת 1).

41. בנסיבות בהן הוכח כי מתקיימים התנאים המזכים תובע בפיצוי אך לא הוכח סכומו, לעיתים פוסקים בתי המשפט **פיצויים על דרך האומדנא**. פסיקה בדרך זו היא חריג לכלל המחייב תובע להוכיח הן את קיומו של הנזק והן את שיעורו המדויק. לכן, היא נעשית במקרים חריגים בהם בשל טבעו של הנזק קשה להוכיח את שיעורו. במקרים כאלו התובע יצא ידי חובתו אם יביא את הנתונים אשר באופן סביר ניתן להביאם שאז בית המשפט יערוך אומדן להשלמת החסר (ראו: **ע"א 355/80 נתן אניסמוב בע"מ נ' מלון טירת בת שבע בע"מ [נבו]** [9.3.1981], בפסקה 4). בפסיקה הובהר כי קביעת פיצוי על דרך האומדנא אין משמעה פסיקת סכום שרירותי ועל בית המשפט לבסס את סכום הפיצוי על עוגנים ראייניים המאפשרים לו להעריך את שיעור הנזק (ראו: **ע"א 10085/08 תנובה - מרכז שיתופי נ' עיזבון המנוח ראבי [נבו]** [4.12.2011], פסקה 53).

עם זאת, כאשר לאור טבעו ואופיו של הנזק ניתן להביא נתונים מדויקים על שיעורו, התובע צריך לעשות זאת וככל שלא עשה לא ייפסק לו פיצוי (ראו: **עניין אניסמוב** לעיל; **ע"א 294/92 דרוק נ' אליאסיאן [נבו]** [15.6.1993], פסקה 12; **ע"א 3608/17 הנסון (ישראל) בע"מ נ' אל סייד ספאלדין [נבו]** [10.9.2017], פסקה 13; **ענין זילברברג**, פסקה 13).

בענייננו, לא יכול להיות ספק כי דמי השכירות עבור דירה הדומה במאפייניה וגודלה לדירת התובעות הוא נתון שאין קושי להוכיחו, בין אם בדרך של הגשת חוות דעת שמאי ובין אם בדרכים נוספות שפורטו לעיל

(הסכמי שכירות, תצהיר מתווך, מודעות וכו'). כאשר למרות זאת, התובעות לא הוכיחו את שיעורם של דמי השכירות, לא ניתן לעשות עבורן את המלאכה בדרך של אומדנא שלא נועדה למצבים מסוג זה.

סוף דבר

42. התובעות הוכיחו את קיומו של האיחור הנטען במסירת הדירה. הנתבעת מנגד לא הצביעה על נסיבות שיש בהן כדי לפוטרה מתשלום פיצוי עקב האיחור במסירת הדירה. למרות זאת, דינה של התביעה להידחות שכן התובעות לא הוכיחו את שיעורם של דמי השכירות.

אין לכחד, כאשר ידוע כי קיימת חבות ואף נגרם נזק (שהרי אין ספק כי קיים סכום דמי שכירות כלשהו המתייחס לדירה דומה) ולמרות זאת נדחת התביעה - מדובר בתוצאה שאינה פשוטה. עם זאת, כאשר אין בפני בית המשפט תשתית ראייתית מינימאלית בדבר שיעורם של דמי השכירות, פסיקת פיצוי לתובעות לפי רצונן רק משום שכך הן מבקשות תביא לתוצאה החותרת תחת עקרון הבסיס המחייב את בית המשפט לפסוק על סמך חומר הראיות שבפניו ולא באופן שרירותי. בהתנגשות זו בין השאיפה להביא לתוצאה צודקת לבין הצורך שהפסיקה תהיה נטועה בחומר הראיות גובר לטעמי האינטרס האחרון. אם לא כן נמצא עם פסיקה שרירותית החותרת תחת עקרונות היסוד של השיטה המשפטית וממילא גם לא תהיה ערובה לצדקתה.

43. משכך, אין מנוס מדחיית התביעה וכך אני מורה.

44. הואיל ונקבע כי הנתבעת אחרה במסירת הדירה (ונכון למועד הגשת הסיכומים - עודנה מאחרת) ולא הוכחו נסיבות שיכולות להצדיק תוצאה זו, לא ראיתי לעשות צו להוצאות על אף דחיית התביעה.

45. זכות ערעור כדין.

46. **המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.**

ניתן היום, כ"א תמוז תשפ"ו, 06 יולי
2026, בהעדר הצדדים.

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

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה