בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 57338-10-26 כהן ואח' נ' בראשית השחר השקעות ונכסים דיזינגוף 27 תל אביב בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

מספר בקשה:3

לפני **כבוד השופטת חגית בולמש**

מבקשים
1. אורן כהן
2. אמיר ויצנבליט

נגד

משיבים
1. בראשית השחר השקעות ונכסים דיזינגוף 27 תל אביב בע"מ
2. דוד סבן

ב"כ התובעים: עו"ד ליאור הר-צבי
ב"כ הנתבעים: עו"ד רם שמגר

החלטה

לפניי בקשה לסעד זמני מסוג צו עשה, המורה למוכר דירה (הנתבעת והנתבע כערב) לשלם לקונים, התובעים, במהלך ניהול ההליך העיקרי ועד לקבלת אישור אכלוס ומסירת הדירה בהתאם לסעיף 5.1 המתוקן על פי נספח השינויים, את הפיצויים החודשיים בשל איחור במסירה לפי סעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ("חוק המכר (דירות)").

הבקשה מעוררת שלוש שאלות הקשורות זו בזו: באילו נסיבות ייעתר בית המשפט לבקשה לסעד כספי חודשי, האם תשלום הפיצוי במסגרת סעד זמני הוא חפיפה פסולה לסעד הסופי, בהיותו סעד כספי או שמא סעד זמני מוצדק בנסיבות התיק, וכיצד יש ליישם את מאזן הנוחות.

<u>תמצית העובדות:</u>

1. התובעים התקשרו ביום 18.6.2024 בהסכם לרכישת דירת דופלקס (דירה מספר 9) בפרויקט תמ"א 38/2 בתל אביב, תמורת 9 מיליון ₪ (כולל מע"מ), כאשר מועד המסירה החוזי נקבע ליום 18.2.2025. עד כה שילמו התובעים סכום כולל של 8.1 מיליון ₪ ישירות לחשבון הליווי, ונותרה תמורה של כ- 10% נוספים לתשלום. הסכום המדויק שנותר לתשלום מצוי במחלוקת בין הצדדים אף על פי סעיפים 4 ו- 5 להסכם נקבעה הותרת התמורה לתשלום של 10%. אין מחלוקת שמועד המסירה החוזי חלף לפני כ- 20 חודשים.

2. על אף התכתבויות בין הצדדים והתכתבויות מול צדדים נוספים, לרבות העירייה, אין צפי ברור לטופס 4. הדברים באו לכדי ביטוי במהלך הדיון, ואין כיום לפני בית המשפט כל מסמך המצביע על מועד אישור אכלוס ידוע וודאי.

3. הנתבע 2 שהוא מנהל ובעל השליטה בנתבעת 1, ערב אישית להתחייבויותיה על פי ההסכם, ומתגורר כיום בבניין בדירת הפנטהאוז. כתובתו, שהיא כתובת הבניין, צוינה גם ככתובתו בכתבי הטענות.

4. אין טופס אכלוס מעיריית תל אביב, טרם הותקן מתקן החניה, ולא הוצג מסמך המציג צפי להתקנתו וסיום התקנתו, וכך גם לא הוצג אישור כיבוי אש. בנוסף, וכפי שעלה בדיון, קיימת מחלוקת עם חברת החשמל שצפויה להגיע להליך משפטי בנוגע לחדר הטרנספורמציה בבניין.

5. אין מחלוקת שחלק מהדירות מאוכלסות בבניין עוד טרם קבלת טופס האכלוס. כך, הנתבע מתגורר בבניין, על פי כתובתו בכתבי הטענות, וכן הוצג הסכם שכירות שבו מושכרת דירה נוספת בבניין, היא דירה בקומה מינוס 2.

6. ביום 1.7.2025 נחתמה על ידי הצדדים (ללא חברת הליווי) תוספת להסכם המאפשרת קיזוז הפיצוי מהתשלום האחרון (להלן: "תוספת הקיזוז"). במקביל לסעד זמני זה, הוגשה בקשה להטלת עיקולים, שניתנה, ועד כה לא נתפסו עיקולים.

<u>תמצית טענות התובעים:</u>

7. אחד השיקולים היסודיים והעיקריים לרכישת הדירה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" היה הצורך בדירה ממוגנת עם ממ"ד עבור ילדיהם הקטינים. התובעים נושאים בעלויות מימון חודשיות כבדות בסך של כ-25,000 ₪ הכוללת הלוואת בלון ומשכנתאות, אינם מתגוררים בדירה, לא מוכנים להתגורר בדירה שאין לה טופס אכלוס כדין, וכן מסתמכים על חוות דעת שמאית בנוגע לשווי שכירות של דירה דומה בסכום של 20,000 ₪, ובהתאם לפיצוי

הסטטוטורי מבקשים סעד זמני לתשלום תכוף של פי 1.5 מסכום השמאות, קרי סכום של 30,000 ₪ בחודש. בעוד התובעים נאלצו למצוא פתרונות דיור זמניים במהלך שני סבבי לחימה מול איראן, הנתבע מתגורר בדירת הפנטהאוז בבניין, וקיים חשש כבד שאין כל אילוץ שמחייב את הנתבעים לסיים את הליך האכלוס לא נגרם נזק לאף בעלים אחר (הם הבעלים המקוריים של הבניין שאינם כפופים לחוק חוזה מכר (דירות)), ואין כל לחץ כלכלי המניע את הנתבעים לפעול לקבלת היתר אכלוס מעיריית תל אביב. כל מצגי הנתבע במהלך החודשים, לפיהם הדירה מוכנה לקבלת אישור אכלוס, קיים אישור כיבוי אש וכן הצפי לקבלת אישור אכלוס קרוב, התגלו כלא נכונים. התובעים לא מתגוררים בדירה אלא בדירתם הנוכחית, שלא נמכרת עד כה שכן הם מתגוררים בה, ועל כן הם נדרשים לשאת בעלות כפולה. התובעים מסרבים לקבל את החזקה בדירה ללא אישור אכלוס כדין. פרויקט נוסף של הנתבע 2 מצוי תחת נאמן, לאחר שנפתחו הליכי חדלות פירעון וכינוס נכסים וניתן צו הקפאת הליכים. כך גם הנתבע היה בעבר בהליך פש"ר. כל פשרה, שינוי או תוספת לחוזה המכר, כמו תוספת הקיזוז מיום 1.7.2025, טעונים הסכמה מראש ובכתב של החברה הממנת ובלעדיה אין להם כל תוקף.

<u>תמצית טענות הנתבעים:</u>

8. מדובר בסעד זמני כספי החופף לסעד העיקרי, שלא ניתן כדוגמתו. הוראות חוק המכר לא חלות על העיכובים והתובעים הם שמפרים את ההסכם ולא שילמו את התמורה. הדירה כוללת ריהוט, המפתח נמסר לתובעים, ובוצעה מסירה בפועל. אין מחלוקת שלא קיים טופס אכלוס אך זה צפוי להתקבל בטווח נראה לעין. לצורך הליך הסעד הזמני מוכנים הנתבעים להכיר בקיומן של ראיות לכאורה, כשעיקר המחלוקות נוגעות למשמעות הסעד הכספי, שהוא סעד החופף את התביעה העיקרי, וחריג שבחריגים, שלא מתקיימים בענייננו והבקשה, החריגה ביותר, שמהווה תקדים. כך גם חולקים על גובה שכר הדירה שהוצג, והיעדרו של השמאי מהדיון. חוות הדעת נסמכת על מחירי שכירות "מבוקשים" מאתרי אינטרנט ולא עסקאות שבוצעו בפועל, כנדרש. כך גם מוסיפים הנתבעים שהתובעים לא כימתו את האגרה של הסעד צופה פני עתיד, הוא הסעד נשוא הצו הזמני. כך גם נטען שעל פי הסכם המכר לא ניתן לקזז מהתשלום האחרון תשלומים שונים. התובעים פתחו ב"מסע צלב" נגד הנתבעים, כולל תלונות חוזרות לעירייה והגשת עתירה מנהלית. בכך גרמו בעצמם לעיכוב בקבלת טופס 4. כן מפנים לפסקי דין לעניין העדר יכולת לעקוף את הסעד המהותי באמצעות סעדים זמניים.

<u>התשתית הנורמטיבית:</u>

9. הזכות לפיצוי בשל איחור במסירה וכן מנגנון ההכפלה נקבעו בסעיף 5א לחוק המכר (דירות), בנוסחו לאחר תיקון מס' 9, התשפ"ב-2022.

10. הסעיף קובע זכות לפיצוי "בלא הוכחת נזק", בשיעור הנגזר מדמי שכירות של דירה דומה, ומועד תשלום "בתום כל חודש בעד אותו חודש". המחוקק מצא לנכון לקבוע הסדר סטטוטורי חודשי, שלא ממתין למסירת החזקה, אלא קובע פיצוי חודשי תכוף עד למועד המסירה. בהתאם להוראות המחוקק, החיוב נעשה בר תביעה חודש בחודשו, עוד בזמן שהאיחור נמשך.

11. הסעיף אינו קובע מנגנון אכיפה מיוחד לתקופת הביניים, אינו מסמיך במפורש את בית המשפט לחייב בתשלום שוטף לפני הכרעה, ואינו מסדיר השבה אם יתברר בדיעבד שחלה אחת החלופות שבסעיף קטן (ג).

12. על תכלית ההסדר עמד בית המשפט העליון בהלכת שמש (רע"א 6605/15 **שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ**, פסקה 3 (21.2.2016) ("עניין **שמש**")), שהפנה גם להצעת החוק לפיה הרוכש זכאי לפיצוי חודשי. הפיצוי הסטטוטורי, לרבות התוספת מעל דמי השכירות, אינו "עונשי" אלא נועד לפצות על נזקים נלווים כתוצאה מהאיחור במסירת הדירה, מעבר לדמי השכירות עבור דירה חלופית. להבחנה זו בין רכיב הבסיס לבין המקדם תהיה חשיבות בהמשך.

13. תקנות 94 ו-95 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 ("התקנות") קובעות את מטרות הסעד הזמני והשיקולים שיש לשקול.

14. בפסיקת בית המשפט העליון, נקודת המוצא היא שסעד זמני נועד לשמר את המצב הקיים. הרציונל של הסעד הזמני הוא "לשמור על המצב הקיים בהתאם לחוזה ערב ההפרה", ו"יש להיזהר מליתן משקל יתר לטענה כי אין להעניק, ככלל, סעד זמני המתלכד עם הסעד הסופי", שכן כוחו של כלל זה פוחת כשסיכויי התביעה טובים ומאזן הנוחות נוטה לטובת המבקש (רע"א 5711/12 **נ. מצה בע"מ נ' דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ**, פסקה 11 (25.2.2013) ("עניין **מצה**")). ודוק: הדברים נאמרו בהקשר של צו מניעה שחייב להמשיך ולקיים חוזה, ולא בהקשר של סעד כספי.

15. מאחר ולצורך הסעד הזמני מוכנים הנתבעים להניח שהתמלאו התנאים להוכחת זכות לכאורה, והתנאים המינימאליים בעניין זה נתמלאו, הרי שניתן לעבור לשאלת מאזן הנוחות ושינוי המצב הקיים, וכן לטענות כבדות המשקל בשאלת החפיפה בין הסעד העיקרי הכספי לבין הסעד הכספי הזמני.

16. בעניינו, נדמה שהנתבעים מחזיקים במקל משני קצותיו. האחד, לטענתם הצפי לקבלת טופס 4 נראה לעין (שבועות ספורים בלבד), כך שהתשלומים התכופים לא צפויים להוות סכום משמעותי אותו יידרשו לשלם, ככל ויינתן הסעד, ומנגד טוענים טענות הנוגעות לחוסר הוודאות בבקשה לסעד צופה פני עתיד לא וודאי.

17. ככל ומדובר בחודשים ספורים בלבד, הרי שעד להגשת כתב ההגנה ובוודאי עד למועד הדיון הראשון בתיק זה, יהיה ניתן לכמת את הסעד הכספי שהתבקש. ב"כ הנתבעים לא ידע להשיב מהו הצפי לקבלת אישור אכלוס, על אף שהמידע בשליטת הנתבעים, על מנת שיהיה ניתן לכמת את שווי הסעד העתידי. בעניין זה, השליטה המלאה במידע הוא בידי הנתבעים, כפי שיפורט בהרחבה. אם כן, על מנת להציג את מאזן הנוחות, יכולים היו הנתבעים להציג את הצפי לקבלת טופס 4, כך שיכול וזה אינו מהווה סכום משמעותי עבורם, כמי שצפויים לקבל סכום משמעותי בעת המסירה על פי החוזה של ההסכם, ולאחר קבלת טופס אכלוס. ככל וכך הדבר, אין מדובר במתן יתרון משמעותי לטובת התובעים, שכן מדובר בחודשים ספורים בלבד, ככל ואכן יתקבל אישור אכלוס.

18. עניין זה נוגע לשאלת שינוי המצב הקיים ומהו הנזק שייגרם לצדדים. ברע"א 2553/20 **אביב נ' סמדג'ה** (7.6.2020) נקבע כי צו עשה זמני העשוי לשנות את המצב הקיים לא יינתן על דרך השגרה, וכי הנזק הנובע מ"הצורך לשכור דירת מגורים חלופית הוא כספי בעיקרו, וככזה הוא בר-פיצוי" (שם, פסקה 20) ("עניין **אביב**"). בשלב זה אין מדובר בשינוי מצב קיים כי אם מקרה חריג שבו נוצרו מצבים חדשים, לא ידועים, שהתווספו במסגרת ההליך. כך, התגלה שקיימת מחלוקת עם חברת החשמל, שלא ידוע טיבה, שאף צפויה להימשך מספר שנים (המידע הוצג לראשונה בדיון במסגרת עדותו של הנתבע, ולא בתצהירים), שכן קיימת מחלוקת בנוגע לחדר טרנספורמציה. כך גם התברר שהתקנת החניה החלה רק אתמול, וכן קיימת מחלוקת (ולכל הפחות קיים ספק, בשים לב לשתיקת הנתבע בשאלה זו) האם הוסדר התשלום בנוגע למתקני החניה. מסמך של חברת ההתקנה שהצביע על סיום ההתקנה בספטמבר 2026 אינו תקף עוד, שכן מועד זה חל, והצפי בנוגע לחניה הוערך על ידי הנתבע בכשמונה חודשים לפחות. כך גם עד היום לא ידוע מהן המחלוקות מול שירותי הכבאות שמנעו את אישור הכבאות, ובנוגע לחניה התברר שהעירייה, לטענת הנתבעים, אפשרה להפיק ערובות בסך של 70,000 ₪ בגין כל חניה שטרם הושלמה, ולא ברור עד כה מדוע זה לא נעשה. זאת, לאחר שהוצהר על ידי הנתבע, בשיחות קודמות עמו עוד בשנת 2025, שקיימים אישורי כבאות. לכאורה, ככל ואכן קיימים כלל האישורים וניתן להוציא אישור אכלוס בכפוף להפקדת הערבויות, אין כל מניעה להוצאת אישור אכלוס כבר היום. לא הוצג, אף לא במעט, אותו קושי מול רשויות כיבוי אש, אותה מניעה מול חברת החשמל, וכך גם מתי תסתיים התקנת החניות.

19. למעשה, מול בית המשפט אין כיום אף לא מסמך אחד של גורם רשמי, לרבות חברת החניות, דרישות כיבוי אש, דרישות חברת החשמל או הצעת העירייה לערבויות חלף חניה, שיתמכו בטענת הנתבעים להוצאת אישור אכלוס בקרוב. אם כן, אין מדובר בהותרת המצב הקיים, שכן המצב הקיים הוא שלא קיים מצב קיים של אכלוס. מדובר בנסיבות משתנות בכל חודש, בהן נגרמות לתובעים הוצאות נוספות שממשיכות להיערם. אין הם יכולים להתגורר בביתם, שעד כה שילמו עליו מעל 8 מיליון ₪, ועל אף האמור רואים את דירתם מרחוק, ואינם יכולים להתגורר בה.

20. לו היתה מציגה הנתבעת, כפי שניתן היה לצפות, אישורים אובייקטיביים, או אף אישורים של המפקח על הבניה, המהנדס, חברת הליווי או כל גורם אחר, שיכולים היו לתמוך בטענותיה, ניתן היה לבחון האם אכן יש ממש בטענותיה. החשש, כפי שעלה בדיון, ואף לאחר שבית המשפט היה מוכן להיעתר ולהעניק לנתבעים חודשיים "גרייס" נוספים להצגת אישור אכלוס, שאין מדובר בחודשים בודדים ושהמידע בעניין זה טרם נחשף במלואו. רק בדיון, ולא בתצהירי הנתבע, הוצגו קשיים לא מבוטלים.

21. עד כה לא ברור מהו אותו קושי מול רשות הכבאות, ובפרט, מדוע, חרף הצהרות והבטחות, לא הוסר מכשול זה. כך גם עלו קשיים לא מבוטלים בשאלת המימון והליווי הבנקאי.

22. בעוד מבחינת הנתבע, כמי שמתגורר בבניין, אין מדובר בשינוי מצב קיים כדייר, שכן הוא בחר להתגורר בדירה על אף העדרו של אישור אכלוס, התובעים הם שנדרשים כל חודש לשאת בעלויות מימון כפולות, כשמדובר בסכום משמעותי ביותר של 8.1 מיליון ₪ אותו שילמו לנתבעת. כך גם חיבר הנתבע ליתר הדיירים בבניין את החשמל, כך שאלה משלמים עבור חשמל, על אף שטרם ניתן אישור של חברת החשמל. ראוי בעניין זה להפנות לסעיף 5.1 המתוקן בנספח השינויים ולעניין הגדרת מועד המסירה, לרבות חיבור חשמל כנדרש.

23. אכן, נותר סכום נוסף לתשלום, של כ- 10%, אולם אין בכך כדי לייתר את ההוצאות שנגרמו לתובעים כל אותם חודשים שבהם טרם נמסרה הדירה ממועד המסירה החוזי. בפער בין הרווחים שהתקבלו מהחזקה של סכום זה לבין הותרת הסכום של 10% בלבד (וגם על כך קיימת מחלוקת, שכן התביעה הוגשה בגין 20 חודשי איחור המהווים כמחצית מסכום זה), הרי שבכל חודש נצברת ריבית זכות בסכום של 8 מיליון ₪ לטובת הנתבעים, המחזיקים בסכום זה ובנו דירה שלא ניתן לאכלס אותה, אל מול הוצאות התובעים המשלמים הלוואה ומשכנתא. החסר של הנתבעים הוא בשווי 10%, ואילו התשלום של הלוואה (תשלום והפרשי הצמדה להלוואת ה"בלוט" שנטלו מבנק לאומי) והמשכנתא על דירתם, בהעדר יכולת למכור אותה ולעבור לדירתם החדשה, כפי שהוצג, עומד על כ- 25,000 ₪.

24. כך גם מאיין הסעד הזמני את אותו חשש שהביע ב"כ הנתבעים בנוגע לאי ידיעת היקפו של סעד צופה פני עתיד, שהרי כל תשלום עתידי יקוזז מסכום התביעה העתידית, כך שבעניין זה ככל ותקדים הנתבעת בהוצאת אישור אכלוס, כך יפחת סכום התביעה הנוגע לסעד עתידי. סכום התביעה העיקרי, בשלב זה, אינו בנוגע לצפי עתידי אלא דווקא לסעדי עבר, שלא נתבקשו בסעד הזמני. הדבר נכון גם לשאלת הכימות של האגרה, כשהמידע בעניין זה מצוי בידי הנתבעים, וטוב יעשו אם יציגו בכתב ההגנה או בבקשה פרטנית מידע ממשי בנוגע לצפי, כך שיהיה ניתן לכמת גם את האגרה וגם את תקופת הסעד. המידע כולו מצוי בידיהם.

25. כך גם בנוגע לטענת השיהוי - ככל והיו פונים התובעים מוקדם מידי, היה נטען כי מאזן הנוחות נוטה באופן מובהק לטובת הנתבעים, שכן לא חלף די זמן והצפי לקבלת אישור אכלוס קרוב. התובעים המתינו 20 חודשים עד להגשת התביעה והסעד. בכך יש גם כדי להשיב לשאלת מקבילית המוחות ובפרט לשאלת מאזן הנוחות. התובעים נשאו עד כה ב- 20 חודשי חפיפה, ובעלויות המימון בסך של 8 מיליון ₪ המצויים בידי הנתבעת.

26. לא מתבקשת הפקדה של סכום התביעה הנוגע לתשלומי עבר, וכך גם לא לקבלת תשלומים נוספים, מעבר לאותו פיצוי סטטוטורי שנקבע על ידי המחוקק ושייפסק ברגע שיהיה אישור אכלוס המצוי בשליטת הנתבעים, ולא בשליטת התובעים. אכן, ברע"א 7373/16 **פלוני נ' קופת חולים מאוחדת** (7.11.2016) ("עניין **קופת חולים מאוחדת**") נקבע כי "סעד כספי זמני הוא סעד חריג שבחריגים, שברגיל לא ניתן במסגרת תביעה כספית, אלא במקרים בהם מתן הסעד מוסדר בדין"; בענייננו, המחוקק הביע עמדתו שיש לתת סעד תכוף בכל חודש בחודשו, כך שמדובר בסעד כספי שאין המתנה למועד המסירה אלא הבעת עמדה ברורה בנוגע לקבלת תשלומים תכופים.

27. ויובהר כי העובדה שבמקרה דנן המתינו התובעים כ-20 חודשים בטרם עתרו לקבלת הפיצוי הסטטוטורי, לא תוכל לשמש כטענת הגנה עתידית מטעם בעלי דין ובפרט קבלנים ויזמי נדל"ן כנגד דרישת רוכשי דירות בבואם לקבל את הפיצוי הסטטוטורי. ודוק, נקודת המוצא הינה שרוכשי הדירות זכאים לקבלת הפיצוי אותו קבע המחוקק בסעיף 5א' במקרים בהם אין מחלוקת בדבר האיחור במסירת הדירה כבר מראשיתו של האיחור, ללא כל צורך בתקופת המתנה. להבדיל מכך, דווקא הפניה לסעד הזמני היא החריג שבחריגים ולא יישום לשון החוק. לשון החוק הברורה יש בה כדי לבטא אף גישה המעקרת את היכולת של קבלנים מפני ניצול של הפנייה לסעד הזמני כחריג שבחריגים ובכך להביא לדחיית הפיצוי הסטטוטורי רק לאחר תקופה ממושכת שבעטיו אף יידרשו הרוכשים להגיש תביעות לבית המשפט. בהעדר מחלוקת ביחס לאיחור במסירת דירה עומדת לרוכש הזכות לקבלת הפיצוי הסטטוטורי כבר החל מהיום הראשון לאיחור במסירה.

28. קיים חשש שדחיית הבקשה יעודד מוכרים להימנע מתשלום הפיצוי הסטטוטורי שנקבע, ואף יאפשר ניסיונות ללחוץ על קונים להסכים לתשלומים פחותים מאלה שנקבעו על ידי המחוקק, תוך המתנה להליך משפטי ממושך, גם כאשר אין מחלוקת בנוגע לתקופת האיחור. הפחתה של מנגנון הפיצוי שנקבע על ידי המחוקק או הימנעות ממתן סעד כספי זמני בכלל, חותרים תחת כוונת המחוקק להעניק לרוכשים סעדים חודשיים לכיסוי הוצאותיהם, ולא להמתין לתוצאות ההליך. מדובר בדין ספציפי שבו המחוקק הביע דעתו בצורה מובהקת, תוך כימות הסעד וקביעת מועדי תשלום.

29. האיזון שנעשה על ידי המחוקק, בעת שנקבע פיצוי זה, ייפגע ככל ויותר למוכרים שלא לשלם בכל חודש וחודשו, לא יהיה ניתן לקבל סעד זמני, וכך לגרור את התשלום בגין האיחור במסירה, גם כשאין מחלוקות בנוגע לחודשים אלה, עד לסיום הליך משפטי. כך גם הדבר לו היה ניתן סעד זמני בסכום שכר הדירה בלבד (כאשר בענייננו ההוצאות קרובות לשווי של הפיצוי שנקבע על ידי המחוקק). המחוקק בחן מהו הסעד הנכון שיפצה את הקונים, הוא שערך את האיזונים, ולאחר בחינת מלוא הנושא, מצא לנכון לפסוק הוצאות בגובה פי 1.5 מגובה השכירות. המחוקק קבע שלא ניתן לסתור בחוזה המכר את התנאים המפורטים בסעיף 5א(א) לחוק המכר (דירות). מדובר בהסדר קוגנטי שלא ניתן להתנות עליו.

30. ראוי להביא את דברי ההסבר להצעת החוק (תיקון מספר 9) (הצעת חוק הממשלה – 1548, כ"ט באייר התשפ"ב, 30.5.2022, עמ' 1022):

"לפי המצב הנוהג היום, מוכרי הדירות עושים שימוש נרחב בסעיף 5א(ג) לחוק המכר וטוענים, במקרה של איחור במסירה, שהאיחור נבע מנסיבות שאינן בשליטתם, וכך לרוכש יש יכולת התנגדות מוגבלת המביאה לכך שיכולתו לקבל פיצוי היא רק לאחר הליך משפטי ממושך. זאת, עף על פי שטענות הנוגעות לנסיבות שאינן בשליטת המוכר נפסלות לרוב בבתי המשפט. בדרך זו, סעיף 5א לחוק המכר אינו ממומש בצורה מיטבית."

31. המחוקק ביקש להימנע ממצב זה בדיוק - הוא היה ער לשימוש נרחב בהליך המשפטי שעושים מוכרים על מנת להעלות טענות שנדחות ברובן. הוא היה מודע לפערים הצרכניים ופערי המידע בין הצדדים (ואף בדברי ההסבר קרא לפערי כוחות אלה: "פערי כוחות ניכרים בין הרוכש למוכר, לטובת המוכר"). הוא ביקש להימנע מכך ולשם כך תיקן את החוק בנקודה זו ובהתבסס על שיקולים הדומים לאלה של צו מניעה. חתירה תחת הוצאת צו עשה חותרת אף נגד רצונו של המחוקק, שביקש להימנע מגרירת הרגליים בתשלומים עד לסיום ההליך המשפטי. יו"ר ועדת הכספים, שדן בהצעת חוק זו, הביע חששו מהיפוך היוצרות. ראוי להביא בעניין זה את דבריו, מישיבת הכנסת מיום 29.6.2022 (ישיבה 149):

"עשינו עוד דבר: נכון להיום אותו רוכש, כדי לקבל את הפיצוי מהקבלן עבור איחור במסירה, צריך לעבור שבעה מדורי גיהינום, ואנחנו גם יודעים שמימוש הזכאות הוא מאוד מאוד נמוך. הפכנו את היוצרות, וקודם כול הקבלן צריך לשלם. אז הקבלן ישלם את הפיצויים לרוכשים בעקבות האיחור במסירה כמעט בכל המקרים, פרט למקרים שבהם הרוכש עצמו אשם בכך שמועד המסירה מתאחר."

32. בענייננו, לו היו מציגים הנתבעים מועד וצפי בוודאות קרובה לוודאי לקבלת אישור אכלוס או לחלופין עמדת בעלי המקצוע לקבלת טופס כאמור, לאחר 20 חודשים והצהרות סותרות, ניתן היה לבחון האם הסעד הזמני אינו בשל דיו. אולם, לאחר שאין אף לא עמדה של בעל מקצוע אחד, לא מהנדס, לא חברת הליווי, לא חברת החניות, לא העירייה, לא מסמכים מכיבוי אש, לא אישורים של עיריית תל אביב, לא אדריכל ואף לא מפקח בניה, לכך שיש צפי לקבלת אישור אכלוס בעתיד הנראה לעין, אין יכולת לקבל הצהרות בעל פה בנוגע לכך.

33. נהפוך הוא - הוצגו לבית המשפט ראיות המעלות **חשש ממשי ביותר שמא לא יתקבל אישור אכלוס אף בחודשים הקרובים**. כך, לא הוצג שאכן מתקני החניה ממוקמים במקום, מלבד תמונה של חבילת ברזלים מונחת, ועדות הנתבע לפיה ההתקנה החלה רק היום, ואי מתן מענה בנוגע לסיום התשלום על מתקנים אלה. בין תמונה זו לבין 12 מתקני חניה שאמורים להיות במקום לצורך התקנה אין כל קשר. בנקל היה ניתן להביא מכתב של חברת החניה לקיומם של המתקנים במלואם, התחלת התקנתם וצפי לסיומם, כפי שנעשה במכתב קודם. אי הצגת מכתב כאמור, מעלה את החשש שמא התקנת מתקן החנייה אינו צפוי להסתיים בתוך חודשים בודדים.

34. כך גם לא התייצב לדיון ולא הובא כל מסמך של פיקוח, ליווי בנקאי (שאף נטען בדיון שיש להם מפקח מהנדס לפרויקט) או כל גורם מקצוע. בשיחות שהוצגו ניכר שיש גורם שאמון על הוצאת אותם אישורים, אך גם זה לא הובא לעדות. למעשה, מלבד אמירות בעל פה, שנסתרו על ידי ראיות בכתב בהן הוצגו מצגים קודמים, וכן אישור מהעירייה לפיו לא תעניק אישור אכלוס ללא החניות, אין לנתבעים כל מסמך המצביע על מועד האכלוס.

35. הוצאות התובעים הוצגו, לרבות עלויות המימון. במקביל, הנתבע מתגורר בבניין, כך שזה לא נדרש לשאת בעלויות דומות. ברע"א 13575-10-24 **פלוני נ' התאגיד המנהל של המאגר לביטוח רכב חובה ("הפול") בע"מ** (26.1.2025) חזר בית המשפט העליון על הקביעה כי מדובר ב"סעד חריג שבחריגים" המחייב "נסיבות מיוחדות ונדירות" (שם, פסקה 10).

36. בתי המשפט המחוזיים העניקו סעדים כספיים, כך שעל אף הטענות לפיהן טרם ניתנו סעדים כספיים תכופים בתביעה כספית, אין כך הדבר. פסק הדין המנחה הוא בש"א (מחוזי י-ם)

8305/01 **דורון נ' המועצה המקומית מבשרת ציון** (16.2.2003) ("עניין **דורון**"). באותו עניין נשאו התובעים בדמי שכירות בעד דירה חלופית, משום שביתם נמצא בלתי ראוי למגורים, ובד בבד המשיכו לשלם את המשכנתא שנטלו לבנייתו. בית המשפט (השופט י' ענבר) קבע כי סעד כספי זמני הוא במהותו צו עשה זמני, וכי הסמכות לתתו נובעת מסעיף 75 לחוק בתי המשפט (שם, פסקות 7-9), וכי ההסדרים הספציפיים בעניין תשלום תכוף ומזונות זמניים אינם הסדרים שליליים (שם, פסקה 11); וכי "ניתן להעלות על הדעת מקרים, שבהם אי מתן סעד כספי זמני יסכל את תכליתו של ההליך העיקרי, שכן זכייתו של התובע תהיה מאוחרת מדי וריקה מתוכן" (שם, פסקה 9).

37. בית המשפט קבע תנאים מצטברים (שם, פסקה 16), שניתן להחילם על עניינו:

א. אחריות הנתבע אינה שנויה במחלוקת, או שקיימת סבירות גבוהה שתוכר. בענייננו, הנתבעים הכירו לצורך הדיון בעמידה במבחן זה, מבלי להיכנס לגופן של הטענות.

ב. קיימת סבירות גבוהה שהתובע יזכה בסכום משמעותי, הגדול מזה המבוקש בסעד הזמני. בית המשפט הוסיף כי תנאי זה "נותן מענה לטענה, כי הסעד הזמני הכספי חופף את הסעד הסופי. אם במסגרת הסעד הזמני לא מוענקים לתובע אלא מקצת הסכומים שהוא עתיד לזכות בהם בפסק הדין הסופי, אזי אין חפיפה כזו". בענייננו, מדובר ב- 20 חודשי איחור מהמועד החוזי, בדירה ששוויה משמעותי, וכך גם סכום הפיצוי, ככל וייפסק, כשכל השינויים שהתבקשו היו בעת עריכת ההסכם ולא הוצגו תוספות ושינויים לאחריו. משכך, קיימות ראיות בסבירות גבוהה כבר בשלב זה לכך שלכל הפחות חלק מהסכום ייפסק לטובת התובעים. לא הוצג תחשיב נגדי של הנתבעים לסכומים שהוצגו על ידי התובעים, באשר לחוב שנשאר או טענות ממשיות לתשלומים ותוספות. אין אף לא מכתב דרישה אחד של הנתבעת לדרישת תשלום לתוספות ושינויים, מעבר לטענות בעל פה.

ג. לאחר שנשאו התובעים בעלויות של כ-20 חודשי איחור ומימון לאחר תשלום סכום של 90% משווי הדירה, הרי שיש בכך כדי לקרב את התובעים עד מאוד לנסיבות של תשלום מלוא הסכום של שווי הדירה, ומנגד אלה מממנים בכל חודש סכום זה, כך שמאזן הנוחות נוטה "בצורה ברורה" לטובת התובעים, במובן זה שהנזק העלול להיגרם לו "הנו ממשי ומיידי, בלתי הפיך במהותו, ועולה במידה ניכרת על הנזק העלול להיגרם לנתבע". מאחר ואין צפי של ממש לקבלת אישור אכלוס ולא הוצגו אף ראיות לכאורה בשלב זה למועד צפי אפשרי, קיים חשש כבד שמדובר בהתדיינות משפטית ארוכה, עוד לפני קבלת אישור אכלוס, ולאור הקשיים שעלו בנוגע ליתר הגורמים האמונים על אישורים, לרבות עיריית תל אביב וכיבוי אש, קיים חשש אף להתדיינות ארוכה ביותר. בעניין זה היה מוכן

בית המשפט להעניק לנתבעת "גרייס" של חודשיים, כך שהנתבעים לא יידרשו לשלם כלל את הסעד הזמני אם יוצא אישור האכלוס בחודשיים הקרובים, כחלק מפשרה ולצורך איון חששות הנתבעים, וככל ולא יוצא יחלו לשלם החל ממועד הדיון. הנתבעים לא הסכימו להתחייב לכך וביקשו לקשור את ההסכמה בביטול העיקולים, דבר שאין בידי התובעים להסכים.

ד. התנאי הרביעי שנקבע בפס"ד דורון, והוא נוגע גם לשאלת היקף שכר הדירה, ייפסקו רק אותם סכומים ש"הכרחי וצודק לפוסקם בשלב מוקדם".

ה. יש לבחון את תום הלב, הצדק שבסעד והיעדר פגיעה בנתבע מעבר לנדרש.

ו. יש להבטיח כדבעי את זכויות הנתבע למקרה שהתביעה תידחה.

38. ביישום התנאים נתן בית המשפט משקל לכך שהתובעים "אינם מסוגלים לעמוד בנטל הכפול של תשלום המשכנתא שנטלו לצורך הבניה ושל תשלום דמי שכירות עבור דירה חלופית". נפסק רק "המינימום ההכרחי הנדרש" לדיור חלופי על פי אמות מידה אובייקטיביות (שם, פסקה 19), רק כלפי הנתבעים שבמעגל האחריות הקרוב (שם, פסקה 20), והצו הותנה בהתחייבות עצמית, בערבות צד ג' ובהתחייבות להשיב את הסכומים בצירוף הפרשי הצמדה וריבית אם התביעה לא תתקבל (שם, פסקה 22). יש להפנות בעניין זה גם להחלטה שניתנה אך לאחרונה בת"א 76779-04-26 **אבישר נ' התחדשות עירונית – חיים כהן 28 פתח תקווה** (מיום 8.11.2026). גם במקרה זה, ובגין איחור במסירה על אף תשלום מלוא סכום התמורה (ובעניינו 90% מהתמורה) נפסקו פיצויים חודשיים במכפלה של 1.25.

39. להבדיל מתשלומים בסעד זמני כשלא נקבע סכום סטטוטורי, יש לייחד את הפיצוי שנקבע על ידי המחוקק לפי סעיף 5א. המחוקק ראה לנכון לייחד פיצוי זה, כתשלום תכוף, בשל חשיבות דירת המגורים לרוכשים. כך גם נקבע שמדובר בפיצוי "ללא הוכחת נזק", כך שבירור שיעור הנזק מצטמצם לשאלת דמי השכירות של דירה דומה. שנית, המחוקק עצמו קבע מועד תשלום חודשי שוטף (סעיף 5א(ב)), כך שהחיוב אמור היה להיות משולם **בזמן אמת** עוד בטרם הוגשה התביעה. שלישית, תכלית ההסדר כפי שתוארה בעניין **שמש** (פסקות 22-25) היא להבטיח לרוכש פתרון בזמן האיחור עצמו ולצמצם את פערי הכוחות, כך שהמחוקק עיגן את פערי הכוחות בפתרון אותו מצא לנכון, ובית המשפט מיישם עיגון זה במסגרת אותו סעד כספי. לפיכך, מאפיינים אלה עשויים להקל על עמידה בתנאים, אך אינם מייתרים אותם.

40. הנתבעים אינם כופרים בקשיים בהוצאת אישור האכלוס, ואף הפנו לקשיים נוספים שהתגלו רק בדיון, כגון קשיים מול הכיבוי וכן בעניין החניה וחברת הליווי, עד כדי רצון הנתבע בשלב מסוים לבטל את הליווי. כך גם נכונים היו התובעים לקזז מהסכום הסופי ולא לדרוש תשלומים תכופים, בהתאם למצגים, וכל עוד סברו שאכן מדובר בחודשים בודדים של עיכוב.

הדירה טרם נמסרה והאיחור נמשך, כך שהנזק מתחדש מדי חודש. התובעים הציגו במסמכים כי הם נושאים בפועל בדמי שכירות ובתשלומי משכנתה והלוואה בסכום ניכר של 25,000 ₪. לאור הקשיים שעלו, ניכר כי מדובר בהתדיינות ממושכת שתיקח מספר שנים. קיים חשש ממשי גם מקושי מימוני, שכן לא הוצג מדוע לא שולמה לעירייה הערבות חלף החניה (כדברי הנתבע, 70,000 ₪ עבור כל חניה), אל מול מכתב העירייה שתסכים להעניק אישור אכלוס רק בכפוף להשלמת החניה. הבקשה הוגשה ללא שיהוי, ודווקא המתנה ממושכת עד לבירור הנושא, לרבות המתנה לתאריך שננקב על ידי חברת החניה (סוף ספטמבר 2026) ממחיש את הרצון להגיע למסירת הדירה בטרם הגשת הבקשה לסעד. לא מדובר בדירה להשקעה כי אם למגורי משפחה עם ילדים, הממתינים לדירה עם ממ"ד.

41. לא הוצגה היתכנות של ממש לקיזוז, לכל הפחות בשלב זה, ללא עמדת חברת הליווי, וכך גם מדובר בהסכמות לפני תקופה ממושכת (חודש יולי 2025), בטרם התגלו מלוא העובדות ולאחר שהוצגו מצגים לפיהם תיתכן קבלת אישור אכלוס בתקופה הקרובה. חלפה שנה מאז נספח זה, מצגים בעל פה יש, אישור אכלוס אין.

42. גם הסעד ברובו אינו חופף את הסעד שהתבקש, בפרט לו תתקבל טענת הנתבעים לטווח זמנים קצר. הסעד מוגבל לרכיב הוצאות המימון והעלויות כפי שנקבעו על ידי המחוקק על מנת לפצות רוכשים בגין ההוצאות הכפולות שבהן נושאים התובעים. הסעד יחול מכאן ולהבא, ויכול (ובתקווה) שיהיה סעד קצר ביותר, עד למסירה ולא על הפיצוי בעד העבר, שיוותר להכרעה בפסק הדין. על מנת להבטיח את מעמד הכספים, התשלום ייעשה על חשבון הפיצוי שייפסק, ותינתן התחייבות של התובעים להשבה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית אם התביעה תידחה או יפסק סכום נמוך יותר. בדרך זו נותרות להכרעה בהליך העיקרי השאלות העיקריות: תחולת סעיף 5א(ג), המועד החוזי, שיעור דמי השכירות והמקדם.

43. המחוקק ראה לנכון לפצות באופן חודשי בגין התשלום הכפול. מדובר בדירת מגורים, לא דירה להשקעה, הסכום ששולם עד כה משמעותי, וצורפו אישורי התשלומים. **לא הוצג מהו אותו נזק שייגרם לנתבעים מעצם הטלת הצו, בפרט אם מדובר בחודשים בודדים (להבדיל מטענותיהם בנוגע לנזקים שנגרמים מהטלת העיקולים). הנתבע גר בדירת פנטהאוז בבניין ואף משכיר דירה נוספת בבניין, כך שזה נהנה מדמי שכירות. זאת, על אף העדרו של אישור אכלוס. אם כן, הרווחים מפירות הבניין נכנסים לקופת הנתבעים, וכך גם נהנה הנתבע אישית מפירות הבניין, אך פירות אלה לא מועברים לתובעים, כפיצוי על המתנה לאישור האכלוס.** כשהמוכר אינו מצביע על נזק ממשי שיגרם לו מתשלום סכומים מוגבלים, ובפרט כשהוא אינו כופר באיחור (שכן הסכים לעצם דיון זה לשאלת סיכוי לכאורה), הכף נוטה לטובת התובעים.

44. באשר לשאלת היקף הפיצוי - התובעים הציגו חוות דעת שמאי לפיה שכר דירה בגין דירתם הוא בסך של 20,000 ₪, ולכן הם מבקשים לקבל בכל חודש סכום של 30,000 ₪ (מכפיל 1.5). התובעים הציגו ראיות להוצאות חודשיות ישירות כתוצאה מהאיחור של 25,000 ₪. הנתבעים טענו שהשמאי לא הגיע לדיון להעיד על השמאות וכך גם כפרו באופן שבו חושב שכר הדירה. אלה הציגו הסכם שכירות לדירה נוספת בבניין המושכרת בסכום של 11,000 ₪. מדובר בדירה בבניין המושכרת כיום בקומה מינוס 2 בבניין, והנתבעים לא מצאו לנכון לאבחן בין הדירה (גודלה, מיקומה, מאפיינה) לבין דירת הדופלקס של התובעים והמידע מצוי גם הוא בידי הנתבעים.

45. כך גם עלה שדירות נוספות מאוכלסות בבניין, והנתבעים, כמי שבעלי שליטה במידע (ור' לעניין זה תכתובות בין הנתבע לבעלי הדירות בעניין הדירות ואכלוסן) לא מצא לנכון להציג הסכמי שכירות נוספים. הסכום שהוצג על ידי התובעים כהוצאות, בסך של 25,000 ₪, קרוב לסכום השמאי לעניין שווי הדירה ולאותו מכפיל שמצא לנכון המחוקק לקבוע.

46. וגם בעניין זה הדלת לא נעולה לצדדים שניהם - בהליך העיקרי, לאחר שיוגש כתב הגנה, וככל ויבקשו הצדדים לשנות את אותם תשלומים עיתיים באמצעות מומחים מטעמם (לרבות חוות דעת מומחה בית המשפט) כך שאם יוצג אותו פער משמעותי בין הסכום שבשמאות לבין הסכום שנפסק לעיל, יהיה ניתן לשוב ולהגיש בקשה מתוקנת בנוגע לשווי הדירה.

47. בכך פתוחה הדלת לשני הצדדים להציג את מלוא המידע הנוגע לבניין ולדירה, הן בנוגע לצפי לטופס 4 והן שווי דמי השכירות של דירות בבניין (ולא רק דירה אחת שאינה דופלקס וגודלה לא ידוע). סעד זמני, כשמו כן הוא, זמני. לשני הצדדים פתוחה הדרך לעניין שווי הדירה, כאשר התובעים הגישו שמאות והנתבעים טרם עשו כן, וכך גם טרם מונה שמאי מטעם בית המשפט.

48. יש לציין שבתחילה הנתבע אף טען בעדותו שההסכם כלל לא נחתם והדיירים כלל לא גרים בבניין, ורק לאחר שנדרש להשיב על כך ציין שהדירה מאוכלסת. כך גם לא הציג את המועד שבו אוכלסה הדירה בפועל וכן המועד בה הוא עצמו אכלס את הדירה בה הוא גר בבניין, ובחר לשמור על שתיקה בעניין זה. למעשה, הנתבעים לא הציגו מידע שבשליטתם, בנוגע לבניין בו גר הנתבע, נבנה על ידו, והוא בקשר עם בעלי הדירות.

49. לאור כך, ועל אף שהשמאי של התובעים לא הגיע לעדות על השמאות, **מצאתי כי יש לשפותם בסכום מוערך בשלב זה של 30,000 ₪ לחודש** (מכפיל של 1.5 כאמור בסעיף 5א(א)(3),, מתוך חתירה לכוונת המחוקק וסעיף 5א לחוק המכר (דירות). עם זאת, אשוב ואדגיש כי אין בקביעה זו כדי לקבוע מסמרות או ממצאים שכן מצויים אנו בראשיתו של ההליך טרם הוגש כתב הגנה. משכך, ככל והנתבעים יציגו ראיות בכתב כגון חוות דעת שמאית והסכמי שכירות של

דירות דומות לאלו של התובעים או דירות נוספות בבניין (בניגוד להצגת הסכם שכירות של דירה בבניין המצויה בקומה 2-), מהם ניתן יהיה ללמוד כי סכום שכר הדירה הנו מופחת מן הסכום לעיל, יהיו רשאים הנתבעים לעתור להפחתתו. מאחר ומדובר בתשלומים עיתיים, מידי חודש, יהיה ניתן אף לבחון אפשרות לקזז מיתרת התשלומים העתידיים את אותו פער נטען, בכל הנוגע לחודשי עבר החל ממועד הצו ועד להחלטה אחרת.

50. וכאמור, קיימת יתרת חודשים נוספת, לא מועטה, העומדת בבסיס התביעה, בנוגע ל- 20 חודשים נוספים, כך שגם בעניין זה קיימת יתרת תמורה משמעותית שבמסגרתה יוכלו הנתבעים לבקש הפחתת הסכום וקיזוזה, ככל ויימצא שמדובר בתשלום ביתר, וכאשר לצורך צו המניעה הנחת המוצא של ב"כ הנתבעים היתה שאכן קמה זכות כאמור.

51. מדובר בשלב ראשוני שבו המידע שאוחזים הנתבעים רב בצורה ניכרת על זה המצוי בידי התובעים, ויש לצפות במסגרת כתב ההגנה וגילוי המסמכים להגשת מלוא המידע, הן בנוגע לשווי הדירה והן בנוגע להתקדמות הוצאת אישור האכלוס, וכך כבר עתה גם לחוות דעת שמאי, ככל ולא ישכילו הצדדים להגיע להסכמות בנוגע לשווי דירה.

52. הנתבע 2 ערב, ביחד ולחוד, לחובות הנתבעת. שעה שניתן סעד זמני בהתאם לחבות על פי ההסכם, חלה חבות זו גם על הנתבע, ככל והנתבעת לא תשלם חובותיה אלה. ככל ולא תשלם הנתבעת את חובה, והיא נטולת יכולת כלכלית לעשות כן, הרי שלשם כך נועדו ערבויות אישיות, גם במקרים של סעד זמני.

53. החברה המלווה לא צורפה להליך, אין כל מידע מהו המידע שהוצג לה בנוגע להליך זה, ואין באמור בסעד הזמני ובהחלטה זו כדי לגרוע מאיזה מזכויות הצדדים בהליך העיקרי, וכן זכויות החברה המלווה, לרבות טענות הקיזוז.

<u>סיכום:</u>

54. הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו לתובעים, על חשבון הפיצוי שייפסק בהליך העיקרי, סך של 30,000 ₪ בתום כל חודש, החל מיום 20.10.2026 (יום הגשת הבקשה) ועד למועד קבלת אישור אכלוס ומסירת הדירה על פי ההסכם או עד להחלטה אחרת.

55. תוקף הצו מותנה בהפקדת התחייבות עצמית לפי טופס 7, וכן בהתחייבות התובעים להשיב לנתבעת כל סכום שישולם לפי צו זה, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד כל תשלום, אם התביעה תידחה או יפסק סכום נמוך מן הסכומים ששולמו. אין בהחלטה זו כדי להביע עמדה לגופן של טענות הצדדים, השמורות להן במלואן להליך העיקרי. <u>המסמכים יוגשו בתוך 7 ימים מהיום לתיק בית המשפט</u>.

56. הצדדים ניהלו הליך מהיר וענייני, וכך גם התיר בית המשפט לשני הצדדים להציג ראיות ולא מנע תשובות, ראיות וכן טיעונים, לא מהתובעים ולא מהנתבעים. הנתבעים יישאו בהוצאות התובעים בגין בקשה זו בסך של 10,000 ₪.

ניתנה היום, ט' כסלו תשפ"ז, 19 נובמבר 2026, בהעדר הצדדים.

חגית בולמש, שופטת