|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית משפט השלום בכפר סבא** | | |
|  | | |
| יזמית בנייה תפצה רוכשים עבור איחור במסירת דירות | | 28 ינו 2021 76600-07-19 |
|  | | |
| **השופטת** | חגית בולמש | |
|  | | |
| **תובעים** | 1. שי לוי 2. חן חנה לוי 3. עינת שרעבי 4. ליאור לירון שרעבי 5. רועי חני 6. הודיה שמרית חני 7. רע אשד 8. ניקול אשד אסרף  ע"י עו"ד דורי ריכטר | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **נתבעים** | מי-טל הנדסה ושרותים בע"מ ע"י עו"ד ראגב חורי | |

**פסק דין**

|  |
| --- |
|  |

1. בפני תביעה כספית לפיצוי בגין איחור במסירת דירה, כהגדרתה בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק מכר דירות או החוק) וליקויי בניה. התביעה הוגשה על ידי שמונה תובעים, המייצגים ארבע דירות, שרכשו דירה בשלבי בניה מהנתבעת – חברת נדל"ן יזמית. השאלות שבמחלוקת נוגעות למעמד החוזי של האורכה שעליה הוחתמו התובעים בנספח השינויים, והאם היא עומדת בדרישות החוק והפסיקה; האם ניתן לדחות את מועד המסירה בגין אירועים נוספים, שלטענת הנתבעת אינם בשליטתה ונכנסים תחת סעיף כוח עליון בחוזה המכר; וכן הכרעה בנוגע לליקויי הבניה בתקופת הבדק.
2. אציין כי מאחר ותלויות ועומדות מספר תביעות נוספות בבתי משפט שונים בגין נסיבות דומות בין הנתבעת לרוכשי דירות נוספים בפרויקט נשוא התביעה, וכן התקיימו מספר תיקים נוספים שהסתיימו בפסקי דין קצרים, כפי שיפורט להלן, מצאתי לנכון לפרט בהרחבה כל אחת מהטענות, על מנת שפסק דין זה יוכל לשמש את הערכאות הנוספות ויחסוך זמן שיפוטי נוסף בתיקים המקבילים.
3. על אף הצעות בעניין זה של בית משפט זה לצדדים, לא אוחדו התיקים בין בתי המשפט השונים, נדחו ניסיונות פשרה שנועדו לחסוך זמן שיפוטי, בשים לב לקיומן של הכרעות קודמות, ונדמה כי זמן שיפוטי רב מידי מוקדש לתביעות דומות בגין נסיבות דומות ובנוגע לאותו הפרויקט ומול אותה הנתבעת.
4. התובעים בסיכומיהם ביקשו להגיש סיכומי תשובה, וזאת על אף שלא הוקנתה להם הזכות לעשות כן במסגרת קביעת המועדים בפרוטוקול. מאחר ולא נותרו לדעת בית המשפט סוגיות שלא לובנו עד תום במסגרת הדיונים והסיכומים, שסיכמו בהרחבה את טיעוני הצדדים, סיכומי הנתבעת לא העלו סוגיות חדשות, ולפיכך לא מצאתי כי הדבר דרוש לצורך ההכרעה ולא נעתרתי לבקשה. בפני בית המשפט עמד מלוא החומר הראייתי והתמונה כולה, כפי שהוצגה על ידי הצדדים.

המחלוקות:

1. התובעים טוענים כי הנתבעת איחרה במספר חודשים הנע בין 8 ל- 10 חודשים ויותר במסירת הדירה ממועד המסירה החוזי עד למסירה בפועל. הם מבקשים לחייב את הנתבעת בסכום חודשי של 4,000 ₪, המהווה, לשיטתם, גובה שכר דירה חודשי לדירה דומה, בגודלה ובמיקומה (דירת 4 חדרים הפונה לאותו כיוון), בהתאם להסכם [ולסעיף 5א](http://www.nevo.co.il/law/72490/5a) ל[חוק המכר דירות,](http://www.nevo.co.il/law/72490) וכן בתוספת ריבית והצמדה מיום קבלת החזקה ועד למועד התשלום. התובעים הוחתמו על נספח שינויים הכולל אורכות במועד המסירה שבין 60-90 יום כל פעם, כאשר אין בין מניין ימים אלה לבין השינויים שנתבקשו כל התאמה, וכאשר השינויים נתבקשו עוד בטרם הגיע המועד ליישומם ובטרם הבניה ולא הוכח כי גרמו לעיכוב בבניה. כמו כן, גם לאחר מסירת הדירות נותרו ליקויי בניה בדירות שלא תוקנן בתקופת הבדק.
2. הנתבעת סבורה כי לא איחרה כלל במסירת דירות. אלה טענותיה:

* התובעים חתמו מרצון על נספח שינויים המאשר איחור במסירה למועדים הקבועים בנספח זה. תקופות אלה נקבעו על ידי הנתבעת על סמך ניסיונה והצורך בהתאמות של התוכניות לשינויים כן הזמן הנדרש לביצועם, התובעים לא חלקו על האורכה בעת החתימה, ויש לאפשר לנתבעת אורכה במועד המסירה על מלוא הימים שנקבעו בנספח השינויים.
* חלק מהתובעים לא שילמו את התשלום האחרון במועד החוזי (ובטרם קבלת החזקה בפועל);
* נסיבות שאינן בשליטת הנתבעת התאם לסעיף 6.3.1 להסכם מאפשרות את דחיית מועד המסירה. כך, יש לדחות את תאריך מסירת הדירות לתקופה נוספת בגין סגר בשטחים שמנע כניסת פועלים וכן אירועים נוספים, כגון שביתת פקחי ועדת התכנון והבניה, עיכובים על ידי חברת החשמל ועוד. התקופה הנוספת הנ"ל כוללת הן את התקופה בה לא התנהלה העבודה כסדרה באתר הבניה הן תקופה נוספת שהיא תוצאה הכרחית מהעיכוב הנ"ל;
* ליקויי הבניה תוקנו ברובם על ידי הנתבעת, הליקויים שהציגו התובעים מוכחשים על ידי הנתבעת, לרבות עלות תיקונם, וכן הנתבעת עומדת על זכותה לתקן את הליקויים במסגרת זכותה בתקופת הבדק.

רקע וההליכים הנוספים:

1. תובעים אלה אינם הראשונים שתובעים את הנתבעת בגין איחור במסירת הדירות בפרויקט, וקיימות תביעות פתוחות ועומדות בגין טענות בגין איחור במסירת דירות בפרויקט נשוא התביעה שבפני, המתנהלות בבית המשפט בחיפה, ומספרן 7687-02-20; 28775-02-20; 22557-07-18. כמו כן, בדיון ההוכחות ציינו הצדדים כי ניתנו שתי הכרעות בתיקים נוספים. בתיק 26163-02-18 ניתן פסק דין על פי סעיף 79א לחוק בתי המשפט (נוסח משולב), התשמ"ד-1984 בו נפסקו פיצויים בגין איחור במסירה. בתיק 56412-04-19 ניתן פסק דין תמציתי (ולא פסק דין לפי סעיף 79א), שיובא בהרחבה בהמשך, שבו נדחו טענות הנתבעת בנוגע לנסיבות שאינן בשליטתה המצדיקות איחור במסירה וכן נדחו טענותיה ונקבע כי נספח השינויים אינו מהווה הסכמה חוזית מפורשת העומדת בתנאי סעיף 5א(ג) לחוק המכר (דירות), תשל"ג- 1973 ("החוק") (להלן: פסק הדין המקביל).
2. בית המשפט הציע במהלך הדיון, ואף בסיום הליך ההוכחות, הצעות פשרה שלא התקבלו על ידי הנתבעת.

כללי:

1. הנתבעת הינה יזמית של פרויקט לבניית בנייני מגורים, הכולל שישה בניינים ברחוב נחל פולג בצור יצחק. התובעים רכשו מהנתבעת 4 דירות בפרויקט, כפי שיפורט להלן. בהסכמי המכר עם התובעים, שנחתמו בין התאריכים 3.9.15 ל- 25.1.16, נרשם תאריך מסירה שאינו אחיד ונע בין 30.10.17 (עבור התובעים 1-2, ותובעים 5-6) ל- 30.11.17 (עבור התובעים 3-4 ו- 7-8). תאריך המסירה של הדירות, על פי פרוטוקול המסירה, נע בין התאריכים 18.8.18 ל- 20.8.18. משכך, קיים פער של כ- 8.5-10 חודשים בין מועד המסירה החוזי לבין המסירה בפועל. פער זה הינו בלב המחלוקת.
2. הסכם המכר כולל סעיף "כוח עליון" (סעיף 6.3.1) המאפשר דחיית מועד מסירת החזרה מפאת הפסקת בניה בפרויקט בגין כוח עליון, הוראות כל דין, מלחמה, סגר בשטחים, שביתה כללית בענף הבנייה, הקפאת בנייה מטעם רשות מוסמכת, מחסור בפועלי בניין ו/או חומרי בניין, עיכובים מצד העירייה או כל גורם אחר שאין למוכר שליטה עליו, לרבות עיכובים במסירת החזקה בממכר הנובעים מביצוע עבודות בממכר שהוזמנו על ידי הקונה. משכך זמן דחיית מועד מסירת החזקה בממכר יהיה שווה למשך הזמן בו נמשך בפועל העיכוב הנובע מהגורמים שפורטו לעיל בתוספת 45 יום המוערכים כימי התארגנות מחדש (להלן: "סעיף כוח עליון").
3. כן נוסף סעיף "גרייס" (סעיף 6.3.2) לפיו איחור של עד חודשיים במסירה ובנוסף איחור בשל הנסיבות המפורטות בסעיף כוח עליון ובנוסף לאיחור בשל שינויים לא יהווה הפרו של ההסכם (תקופות מצטברות של איחורים). איחור מעבר לתקופה זו יזכה את הקונה בפיצוי הקבוע בחוק המכר ולקונה לא תהא טענה מעבר לסכום זה בגין איחור במסירה. ויתור על סעדים נוספים מעבר לפיצוי זה נקבע גם בסעיף 10.10 להסכם.
4. יש לציין כי בהסכם כתובה תניית שיפוט בלעדית למחוז חיפה אולם הצדדים לא טענו לכך והגישו תביעה זו במחוז מרכז.
5. התובעים חתמו על מסמך שינויים שנוסח על ידי הנתבעת, לביצוע שינויים שנתבקשו על ידי התובעים בדירותיהם, הכולל אורכות למועד המסירה בטווחים שמסתכמים בין 3 חודשים (תובעים 1-2 ו- 5-6), 5 חודשים (תובעים 5-6) ל -6 חודשים (תובעים 3-4).
6. על פי חוות דעת שמאי התובעים שווי דירה מקבילה של 4 חדרים, כדירות התובעים, הינו 4,000 ₪ לחודש. הנתבעת לא הגישה חוות דעת נגדית בעניין שווי דירה מקבילה.

טענות התובעים:

1. נספח השינויים: לטענת התובעים, השינויים שביקשו התובעים מהנתבעת לבצע בדירתם סוכמו והיו ידועים לנתבעת כבר בתחילת הבניה ואף עוד בטרם סיום השלד, מדובר בשינויים מינוריים, שאין בהם כדי לדחות את מועד המסירה ובוודאי לא בהיקף הימים שפורט במסמך השינויים עליו הוחתמו. הם הוחתמו על אורכה זו בהטעיה ותוך ניצול תמימותם, באמצעות מסמך אחיד שנוסח על ידי הנתבעת, עליו הוחתמו כל הדיירים שביקשו שינויים, ושאינו עומד בדרישות סעיף 5א(א) לחוק. לטענתם מדובר על שינויים זניחים, שאינם מצדיקים דחיה של חודשים במסירה ואף לא של ימים בודדים. לא קיים כל יחס סביר בין תקופת הדחיה לבין היקף השינויים. לשם כך מפנים התובעים לרע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו, 21.2.16) (להלן: הלכת שמש) שקבעה כי על משך הדחיה במסירה לעמוד בסבירות להיקף השינויים המבוקש.
2. התובעים טוענים כי לא קיבלו הודעות על תאריכי המסירה הנדחים, על אף פניות חוזרות ונשנות.
3. כמו כן, לטענת התובעים, קיימים בדירות ליקויים שונים והנתבעת טרם תיקנה אותם, זאת חלף חלוף תקופת הבדק, תוך התעלמות מהפצרותיהם. הנתבעת מודעת לליקויים, קיימה פגישה עם התובעים אולם התיקונים לא בוצעו או לא בוצעו כנדרש. משכך, ככל שהקבלן יחלוק על הליקויים ועל עלות תיקונם, בית המשפט מתבקש למנות מומחה מטעמו לתיקונם.

להלן פירוט טענות התובעים לגבי איחורי המסירה לכל דירה ודירה:

1. הנתבעים 1-2 (משפחת לוי) חתמו ביום 3.9.15 דירה מס' 14. מסירת הדירה נקבעה בנספח התשלומים ליום 30.10.17. הדירה נמסרה על פי פרוטוקול המסירה ביום 12.8.18 כשלטענת התובעים 1-2 הדירה לא היתה ראוה למגורים, שכן האסלות לא היו שמישות. לטענתם, מגוריהם בפועל החלו בתאריך 4.9.18, או בסמוך לכך, לאחר תיקון האסלות. פניות התובעים לנתבעת וכן אישור פטור מארנונה שביקשו התובעים מהמועצה האזורית דרום השרון לתאריכים 12.8.18 עד ליום 15.9.18 בשל העדר יכולת להתגורר בנכס, צורפו לכתב התביעה.
2. לטענת התובעים 1-2, במעמד חתימת הסכם המכר חתמו על נספחים להסכם, לרבות נספח שכותרתו "דף תוספת למפרט המכר", ובו נכתב כי התובעים 1-2 יהיו זכאים לתוספות. ביום 25.2.16 החתימה הנתבעת את התובעים 1-2 על הסכם שינויים שבו נכתב במסגרת הטופס כי הם מסכימים לדחיה של 90 יום בגין השינויים. לטענת התובעים מדובר בשינויים מינוריים, שהיו ידועים לנתבעת עוד בטרם הבניה, מרביתם הוסכמו כבר במעמד החתימה ונקבע כי לא תדחה המסירה כלל בעטיים, ושאין בהם כדי לדחות את מועד המסירה ובוודאי לא 90 יום. לטענתם מדובר על שינויים זניחים, הכוללים הזזת שקעי חשמל והכנה לרמקולים בסלון, שאינם מצדיקים דחיה של שלושה חודשים במסירה. האיחור של הנתבעת, לטענת התובעים, עומד על 10 חודשים ושלושה ימים, ושוויו הכספי על פי החוק ובשים לב לשווי דירה הינו 61,425 ₪, בתוספת ריבית והצמדה ממועד מסירת הדירה.
3. באשר לליקויים, על פי הצעות המחיר לתיקון הליקויים, שצורפו, אומדן התיקונים הינו 24,499 ₪.
4. התובעים 3-4 (משפחת שרעבי) חתמו על הסכם הרכישה ביום 15.10.15 ונקבע כי מועד המסירה יהא ליום 30.11.17. הדירה נמסרה בפועל ביום 20.8.18. לטענת התובעים 3-4, כבר במעמד חתימת ההסכם הוסכם על השינויים והחתימה על נספח השינויים נערכה ביום 26.2.16, וכללה סעיף דחיה של 90 יום. גם כאן מדובר לטענתם בתיקונים מינויים הכוללים תוספת לנקודת טלויזיה, חציבות בטון עבור מזגן בחדר הורים ותוספת למפסק עבור שני מזגנים. שינויים אלה לא עולים לכדי יום עבודה אחד. בנוסף, ביום 19.5.17 החתימה אותם הנתבעת על הסכם שינויים נוסף בגין הרכבת שקע כפול במקום שקע רגיל, וגם במקרה זה הוחתמו על דחיה של חודשים נוספים במסירה. הנתבעת איחרה במסירה לתובעים 3-4 ב- 8.75 חודשים. לפיכך, על פי החוק, הם זכאים לפיצוי של 54,337 ₪, בתוספת ריבית והצמדה כדין ממועד המסירה.
5. באשר לליקויים, על פי הצעות המחיר לתיקון הליקויים, שצורפו, אומדן התיקונים הינו 18,135 ₪.
6. התובעים 5-6 (משפחת חני) חתמו על הסכם הרכישה ביום 3.9.15 ונקבע כי מועד המסירה יהא ליום 30.10.17. הדירה נמסרה בפועל ביום 15.8.18. לטענתם, כבר בשלב המשא ומתן, בעת שחתמו ביום 21.8.15 על בקשה להרשמה לרכישת דירה, נכלל נספח לבקשה לרכישת דירה שבו הוסכם כי הרוכש יהא זכאי לזיכוי עבור שינויים בדירה בסך 8,000 ₪. על אף האמור, במעמד דרישת התשלום וכתנאי למתן ההנחה, החתימה אותם הנתבעת על מסמך לפיו תחויב להחזיר לקבלן 9,122 ₪ אם הם יתבעו את הנתבעת בכל נושא שהוא.
7. לאחר כ- 5 חודשים ממועד המסירה החוזי, ומאחר והדירה טרם נמסרה, פנו לנתבעת וזו השיבה כי מועד המסירה החוזי טרם הגיע בשל 90 יום על פי הסכם השינויים, 64 ימי איחור בתשלום, 37 ימי עיצומים, 56 ימי סגרים בשטחים, 15 ימי עיכוב בשל חברת החשמל, וכן 60 יום גרייס על פי הדין. התובעים טוענים כי בטרם פנייתם לא נאמר על ידי הנתבעת דבר בנוגע לאיחור בתשלום, וכי האיחור נבע מכך שמועד התשלום היה אמור להיות חודש לפני מועד המסירה בפועל, אולם מאחר והתובעים ידעו כי הדירה לא תמסר במשך 30 הימים הקרובים, לא יכלו התובעים לעמוד הן בעול משכנתא והן בשכירות נוספת. ביום 6.11.17, בטרם המסירה בפועל, שילמו התובעים לנתבעת את התשלומים על פי ההסכם, וכן תוספת ריבית עבור האיחור בתשלום בסך של 10,919 ₪ (בגין 30 יום איחור).
8. בנוסף לאמור, התובעים 5-6 מציינים כי לא קיבלו מהנתבעת כל התראה בזמן אמת על החריגה מתשלום ועל כוונה לעכב את הבניה בשל איחור בתשלום. נהפוך הוא, התנהלות הנתבעת יצרה את הרושם כי אינה רואה באיחור הפרת חוזה וכי יש בכך כדי לדחות את המסירה. זאת, מאחר וטופס 4 והמסירה בוצעו לכלל הדירות וכלל הרוכשים באותו מועד. משכך, לא קיים כל קשר סיבתי בין איחור בתשלום לבין איחור במסירה.
9. הנתבעת איחרה במסירה ב- 10.5 חודשים, ולפיכך עליה לפצותם בסכום של 63,525 ₪, בצירוף ריבית וצמדה כדין ממועד המסירה בפועל ועד התשלום.
10. באשר לליקויים, על פי הצעות המחיר לתיקון הליקויים, שצורפו, אומדן התיקונים הינו 23,610 ₪.
11. התובעים 7-8 (משפחת אשד) חתמו על הסכם הרכישה ביום 25.1.16 ונקבע כי מועד המסירה יהא ליום 30.11.17. הדירה נמסרה בפועל ביום 12.8.18. לטענתם כבר במעמד ההסכם הוסכם על השינויים והחתימה על נספח השינויים לאחר מכן, בתאריך 15.6.16, על פי השינויים שהוסכמו כבר במועד החתימה על ההסכם. מדובר על שינויים מינוריים, והשינויים שנוספו לאחר החתימה כללו ביטול אגנית מקלחת וביצוע ריצוף במקומה, התקנת אינטרפוץ 4 דרך, וביטול התקנת אסלות ומיכלי הדחה וריצוף מאחוריהן. לפיכך, למעשה, הארכה שבה נאחזת הנתבעת כוללת ביטול של עבודות ולא שינויים שמאריכים ביצוע, ומשכך היה על הנתבעת להקדים את המסירה, שכן לולא נתבקש הביטול היה על הנתבעת לבצען.
12. לאחר שהשינויים בוצעו, ובמרמה, הוחתמו התובעים על הסכם שינויים נוסף, רטרואקטיבי, בנוגע לשינויים שכבר בוצעו, והחתמה זו נעשתה אך ורק כתוצאה מפניה בתום לב של התובעים לברר אודות מועד המסירה. מהראיות שהוצגו, כולל תמונות, מציגים התובעים כיצד הוחתמו על הסכם שינויים לאורכה נוספת על אף שהשינויים בוצעו עוד קודם לכן (ריצוף אריחים במרפסת ביום 3.11.17 לכל המאוחר – מועד התמונה, בעוד שההחתמה על השינויים בוצעה כשבועיים לאחר מכן, ביום 16.11.17) ובמטרה להאריך בדיעבד את מועד המסירה החוזי.
13. בהודעה ששלחה הנתבעת ביום 8.10.17 נמסר לתובעים כי מועד המסירה יהיה ביום 31.3.18 לכל המאוחר, ואף קודם לכן, ומבלי שנזכר בהודעה זו האיחור הנוסף בגין הריצוף. כאמור, גם במועד זה לא עמדה הנתבעת.
14. הנתבעת איחרה במסירה ב- 8.33 חודשים (8 חודשים ו- 12 יום), ולפיכך עליה לפצותם בסכום של 52,500 ₪, בצירוף ריבית וצמדה כדין ממועד המסירה בפועל ועד התשלום.
15. באשר לליקויים, על פי הצעות המחיר לתיקון הליקויים, שצורפו, אומדן התיקונים הינו 27,027 ₪.

טענות הנתבעת:

1. הנתבעת שוללת כל איחור במסירה. לטענתה פעלה על פי ההסכמים והחוק, סיימה את בניית הבתים על פי מועד המסירה ומסרה אותן לתובעים במצב מצוין.
2. באשר לנוסח נספחי השינויים – לא כל הנספחים שעליהם חתמו התובעים מציינים 90 יום, ולשיטתה דברי הפרשנות של הנתבעת לחוק אינם סותרים את האמור בו, והם אינם מהווים הסכם אחיד. התובעים, שהיו מיוצגים בעת המשא ומתן, הסכימו על השינויים והעיכוב בשל כך, וכן להוספת סעיפים 2.16 ו- 6.3.1 להסכם המכר (סעיפי כוח עליון).
3. לטענת הנתבעת הן סעיף הכוח העליון והן נספח השינויים אינם חוזה אחיד, שעה שיוצגו התובעים באמצעות עורכי דין, וסעיף כוח עליון אף שונה על ידי חלק מהתובעים. באופן דומה, גם טופס השינויים אינו אחיד וקיימים שינויים בין התובעים בנוגע למועד האיחור.
4. האיחורים נגרמו בשל נסיבות הקשורות בתובעים (שינויים שבצעו בדירות ואיחור בתשלומים) ובנסיבות שאינן קשורות לנתבעת (כגון התמהמהות הועדה המקומית למתן היתר אכלוס, דרישות לא נכונות של הועדה, עיכוב של חברת החשמל, וימי סגר של עובדי שטחים). בנוסף, שביתת המפקחים של ועדות התכנון והבניה גרמו גם הם להארכת המועד ועיכוב בקבלת טופס 4. בנסיבות אלה, שאינן בשליטת הנתבעת, הנתבעת היתה זכאית לדחות את מועד המסירה.
5. צירוף האיחור במסירה בגלל השינויים ביחד עם עיכובים שאינם בשליטתה, מצביעים כי לא היה כל איחור במסירה והדירות אף נמסרו בטרם הסתיים המועד.
6. התובעים 1-2 חתמו על טופס שינויים לפיו הם לא ישלמו על השינויים אם יחתמו על טופס שינויים בתוך 21 יום ממועד החתימה על ההסכם. התובעים לא חתמו על טופס השינויים בתוך 21 יום אלא במועד מאוחר יותר, אולם התובעת לא ביקשה תוספות בגין שינויים אלה, אולם כן לקחה בחשבון את המועד של 90 יום עליו חתמו לצורך דחיית מועד המסירה.

טענות דומות בנוגע לחתימה תוך חריגה מ- 21 הימים נטענו על ידי הנתבעת גם ביחס לכל אחד מהתובעים האחרים (בנוגע לתובעים 5-6 30 ימים).

1. הנתבעת בנספחים לסיכומיה סיכמה את מניין הימים שמצדיקים, לשיטתה, עיכוב במסירה של הדירות. החל ממועד המסירה החוזי לכל תובע נוספו: 90 יום בגין שינויי דיירים, 15 יום בשל שינוי תוכניות על ידי חברת החשמל, 11 יום בשל שביתת מפקחים ראשונה, 26 יום בשל שביתת מפקחים שניה, 68 ימים בשל סגרים מצטברים בתקופת החוזה, 34 ימים עיכוב בגין בניית הקיר וגרייס של 60 ימים.
2. באשר לטענות בנוגע לאסלות התובעים 1-2, והעדר יכולת לגור בדירה לאחר מסירתה לתובעים אלה, טענות אלה נדחות בשעה שהיה לנתבעת טופס 4 במועד המסירה. כמו כן, בחוות הדעת מטעם התובעים מצוין כי רק אסלה אחת לא פעלה, ולפיכך אין מדובר בבעיה שמונעת שימוש וקבלת חזקה בבית. הבעיה באסלה היתה בעיה אסתטית בלבד שלא מנעה שימוש בבית.
3. כן טוענת הנתבעת בנוגע לסכום שכר הדירה שפורט בהיותו לשיטתה מופרז, הוא מסתמך על הערכות מחיר בעת פרסום דירה, בשעה שידוע לכל בפרקטיקה הנוהגת כי קיים פער בין מחיר מוצע למחיר סגירה בפועל.
4. באשר לליקויים, רוב הליקויים תוקנו על ידי הנתבעת, וכראיה פרוטוקול המסירה הסופי אינו כולל את כל הליקויים אלא רק את חלקם. רוב הליקויים שפורטו בפרוטוקול המסירה הסופי תוקנו על ידי התובעת. תיקונים שלא תוקנו יתוקנו על ידי הנתבעת במסגרת תקופת הבדק, ואלה מוערכים על ידי הנתבעת, בהתאם לחוות דעתה, במחיר נמוך משמעותית מזה שנתבע על ידי התובעים.
5. רשימת הליקויים של התובעים מתבססת על רשימות שנעשו על ידי מי שאינו מומחה בדבר, ומאז שהיא קיבלה את פרוטוקולי המסירה הסופיים היא פעלה נמרצות לשפר את הדירות, לטפל ולתקן. הצעות המחיר שהוגשו על ידי התובעים אינן של מומחה, כוללות דברים חדשים שלא הובאו לידיעת הנתבעת וחוות הדעת מטעם התובעים נערכו במועד קבלת הדירה וחלק מממצאיה תוקנו ו/או יתוקנן, במסגרת שנת הבדק.

ההליך:

1. התקיים קדם משפט ביום 2.7.20, בו הצביע בית המשפט לנתבעת על הצורך להציג תימוכין ראייתי לכל אחד מהאיחורים הנטענים על ידה שנכללו במסגרת סעיף הכוח העליון, מעבר לנספחי השינויים, בשעה שהמועד שבו נמסרה הדירה חורג ממניין הימים הקבוע בנספח השינויים.
2. כפי שהתברר בדיון זה, קיימים מספר תיקים תלויים ועומדים ובית המשפט ביקש פירוט של תיקים אלה והאם קיים מעשה בית דין בעניין זה.
3. התובעים הגישו תצהיריהם. הנתבעת ביקשה אורכה להגשת תצהיריה, כך שעמדו לרשותה כ-90 ימים להגשת תצהיריה. אורכה להגשת התצהירים ניתנה בכפוף לכך שמועד ההוכחות לא יפגע. שלושה ימים לפני הדיון, ומשחלף המועד להגשת התצהירים, שלח בית המשפט הודעה לצדדים לפיה תצהירי הנתבעת לא הוגשו וחלף המועד שנתבקש לצורך הגשתם. הנתבעת הגישה באותו היום בקשה רטרואקטיבית להארכת המועד, לאחר שזה חלף, ולבקשה זו צרפה את תצהיר המנהל הכללי, מר עופר שגיב, וכן חוות דעת מומחה לעניין ליקויי הבניה. כמו כן נרשם כי צורף תצהיר מנהל הכספים, על אף שלא צורף בפועל.
4. תצהירו של מנהל הכספים נמסר לב"כ התובעים בערב שלפני הדיון, וב"כ התובעים ציין בפתח הדיון כי הוא לא הספיק לעבור על מלוא התצהיר הנוסף של הנתבעת, לא נתן הסכמתו להגשה כה מאוחרת של התצהיר, ומשכך מבקש שלא לקבלו. בהחלטה מפורטת במועד הדיון, לא אושרה הגשת התצהיר בחריגה מהמועד שניתן וערב לפני הדיון והמצהיר העובדתי היחיד מטעם הנתבעת היה מר שגיב וכן הוגשה חוות דעת מומחה הנתבעת באשר לליקויי הבניה. הנתבעת לא הגישה חוות דעת שמאית או חוות דעת מקצועית של אנשי המקצוע מטעמה שעסקו בבניית הדירות שיפרטו את הבניה בזמן אמת, ועל פי רשימת המצהירים שהוגשה על ידה לא היתה לה כל כוונה לעשות כן. העדים נחקרו על תצהיריהם בדיון.

ההליך המקביל:

1. ביום 23.7.20 ניתן פסק הדין בהליך המקביל. מפאת חשיבותו ראוי להביא את האמור בו:

"עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה בדבר דחיית מועד המסירה בהסכם לאור שינויים שנערכו בדירה. הפסיקה בעניין זה ידועה ויש לבחון בכל מקרה האמנם התגבשה הסכמה בדבר מועד מסירה חדש, שמא יש כאן תניית פטור לטובת הקבלן. לאחר בחינת החומר, שמיעת עדויות ושקילת טענות הצדדים, אני מקבל את עמדת התובעים בהקשר זה. אני מקבל כי התובעים ביקשו שינויים בדירה במועד, בתוך 15 ימים מחתימת ההסכם וכי הובטח להם כי השינוי שהתבקש ואשר חורג באופן מינורי מהרף המוסכם, לא יביא לדחיית המסירה, או לכל היותר יביא לדחייה קצרה ביותר, ולא הייתה כאן הסכמה חוזית מפורשת העומדת בתנאי סעיף 5א(ג') לחוק. גם בעניין האיחור "שלא בשליטת הנתבעת" אני מקבל את עמדת התובעים לאור הפסיקה הנרחבת בהקשר זה שלא הכירה בנסיבות מהסוג דנן – התנהלות מול וועדת התכנון וסגר שהביא למחסור בפועלים – כנסיבות חריגות ובלתי צפויות, המצדיקות איחור. אשר על כן, אני מקבל את טענת התובעים לאיחור במסירה המצדיק פיצוי, גם אם לא לגבי כל התקופה כנדרש בכתב התביעה.

באשר לגובה הפיצוי, אני מקבל את עמדת הנתבעת בדבר גובה הפיצוי החודשי הראוי, ושיטת חישוב ואת הטענה כי אין לפסוק במקרה דנן פיצוי בגין נזק שאינו ממוני, הגם שראיתי לנכון להביא בחשבון נזק מיוחד בגין הוצאות חינוך בתם של התובעים.

טענה נוספת של הנתבעת היתה לגבי אי ביצוע התשלום האחרון. בחינת החומר שהוגש מביאה למסקנה שהגם שלא הייתה הסכמה מפורשת לדחייה בתשלום לאור דחיית המסירה, הרי גם לא הייתה דרישה של הנתבעת לביצוע התשלום בחודש אפריל. לפיכך, יש לתת לטענה זו משקל מוגבל."

דיון:

כללי:

1. בהלכת שמש, באופן חריג אפשרה כב' השופטת פרופ' דפנה ברק ארז רשות ערעור שלישי על תביעה קטנה, שכן ראתה לנכון לדון בנושא איחור במסירת הדירה בהיותו בעל חשיבות ציבורית. נקודת המוצא שנקבעה על ידה היא "הזהירות היתרה שבה יש לנהוג בכל הקשור להגנה על זכויותיהם של רוכשי דירות". כפי שקבעה בפסקה 23:

"מועד המסירה של הדירה, לאחר שזו כשרה וערוכה למגורים, הוא אחד הנתונים הקריטיים ביותר מבחינתו של רוכש הדירה. איחור בקבלת הדירה עלול להותיר את הרוכש ללא פתרון דיוק, לגרום לו לנזקים כלכליים ולהותירו במצוקה בשל חוסר הוודאות בכל הנוגע למועד המסירה."

* א. האם התקיימו "נסיבות מיחדות" המצדיקות הכרה בנסיבות שאינן בשליטת הנתבעת, כדוגמת הסגר, התנהלות הועדה לתכנון ובניה וכוח עליון:

1. סעיף 5א(ג) לחוק אוסר על המוכר להתנות בחוזה את האמור בסעיפים (א) ו- (ב) אלא אם האיחור נגרם "כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו". כאמור, לא זו בלבד שעל הנתבעת להראות שקיימות נסיבות הקשורות לוועדת תכנון ובניה, חברת החשמל, שביתות, סגרים ונסיבות נוספות שפורטו על ידה, אלא שעליה להראות שמדובר בנסיבות אינן בשליטתה ושהסיכון לתוצאותיו אינו מוטל עליה.
2. בעניין זה הכריע בית המשפט בהליך המקביל כי הוא מאמץ את עמדת התובעים ובהתאם לפסיקה לא קיימת כל הצדקה לקיזוז ימים אלה ממועד המסירה ודחיית מועד המסירה החוזי.
3. מאחר ובית המשפט בהליך המקביל פסק על דרך הקיצור, מצאתי לנכון שלא להותיר סוגיה זו ללא פירוט, ולפיכך דנתי בה לגופה של טענה. כפי שיפורט להלן, מצאתי לנכון כי אכן לא קיימת הצדקה לספירת הימים ומתן אורכה בנסיבות כאמור בסעיף 6.3.1.
4. מעבר לרשימת ימים בהם היה סגר כללי, על פי רשימה שפורסמה באתרים כלליים, כגון אתר "כל זכות" ואתר "בצלם" ושרטוט על גבי לוח שנה כללי את מספר ימי הסגר שהיו באותה שנה, במנותק מפירוט העבודות בפרויקט עצמו, צירוף התכתבויות עם רשויות תכנון ובניה, וכן צירוף נספחי השינויים, לא הביאה הנתבעת כל ראיה כי אכן ימי הסגר גרמו בפועל לעיכוב בבניה ומניין הימים שהתעכבה הבניה בשל נסיבות אלה. גם לאחר הבהרת בית המשפט ביום 6.1.21 לפיה על הנתבעת לצרף לסיכומיה תימוכין מהראיות בתיק לכל יום נטען שבו היה עיכוב, לא צורפו לנספחים ראיות שיעידו האם היה עיכוב בשל הסגר, האם היתה הפסקת עבודה, האטה או כל מניעה אחרת להמשיך בעבודות בימים אלה, או כל ראיה שתוכיח עיכוב או הפסקת עבודה. הנספח שצורף לסיכומים הסתמך על אתרים אלה ולא על ראיות מזמן אמת.
5. סעיף 6.3.1 נוקב בלשון ברורה לפיה "משך זמן דחיית מועד מסירת החזקה בממכר יהיה שווה למשך הזמן בו נמשך בפועל העיכוב הנובע מהגורמים שפורטו לעיל". (ההדגשה הוספה). סעיף 5א(ג) הינו סעיף הגובר על האמור בסעיף 6.3.1 ומחייב הוכחה של הנתבעת הן בעניין העיכוב בפועל והן לעניין נסיבות שאינן בשליטתה.
6. לא הוצגו כל ראיות הנתבעת להוכחת טענותיה – על אף שהיו בשליטתה. כך, לא הוצגו יומן עבודה, תצהירים של קבלן, מהנדס הפרויקט והמפקח בגין האיחורים, או מהנדס החשמל והאינסטלציה ששינו את התוכניות על פי בקשת התובעים, כפי שטוענת הנתבעת, ולמעשה לא הוצגה לבית המשפט כל ראיה מזמן אמת כי אכן נסיבות אלה גרמו לעיכוב בפועל בנסיבות שאינן בשליטת הנתבעת או כתוצאה מהשינויים.
7. באופן דומה, לא העידו אנשי המקצוע שהיו בשטח וכן לא קיים לכל תיעוד שיכול להעיד אף לא על יום עבודה בפועל שנדחה הן בשל השינויים והן בשל נסיבות שאינן בשליטתה, ושגרם לעיכוב במסירת החזקה. לו היתה מציגה הנתבעת יומני עבודה ודוחות פיקוח, באמצעות עורכי המסמך, שאכן היה עיכוב בפועל בעבודה, ניתן היה לבחון את טענותיה ולחשב את מספר הימים שבהם אירועים אלה אכן גרמו לאיחור בפועל. לאחר מכן היה ניתן לבחון האם ימים אלה עומדים בתנאי הפסיקה באשר לאיחורים המצדיקים נסיבות שאינן בשליטת הנתבעת או שנבעו כתוצאה מהשינויים.
8. בהצגת ראיות פשוטה, באמצעות יומני עבודה ואנשי מקצוע בשטח, יכולה היתה הנתבעת לאפשר לבית המשפט לבחון את טענותיה העובדתיות הדורשות הוכחה – כאשר נטל ההוכחה על הנתבעת על פי סעיף 6.3.1 להסכם ועל פי החוק, תוך הפניה להלכת שמש לעניין נטל ההוכחה הנדרש והרף הראייתי שיש לעמוד בו.
9. פערי המידע בין הצדדים חייבו את הנתבעת, לצורך הוכחת טענותיה, להצביע על קשר סיבתי והצגת ראיות ברורות באשר למניין הימים בנוגע לאיחור לבין האיחור בפועל של חודשים רבים ועל כך שלא היו לה בנסיבות אלה שליטה על הנעשה. לו היתה הנתבעת מציגה ראיות אלה ניתן היה לבחון טענותיה ולמנות את המועד של כל נספח שינויים, סגר, התנהלות וועדת התכנון והבניה, שביתה וכל טענה אחרת אל מול הפסיקה וההלכות בעניין זה. להבדלים בין נסיבות שבשליטת הקבלן לבין נסיבות שאינן בשליטתו אפנה לתא"מ (כ"ס) 17507-01-19 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ ואח' נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ ואח' (פורסם בנבו, מיום 27.5.20), שבו הוכר איחור שאינו בשליטת היזם בשל צו מניעה שיפוטי שניתן על ידי בית המשפט שאסר על כניסה לאתר, וגם זאת אך לימים שנקבעו בצו ולא למעלה מכך, ולאחר שהיזם הוכיח כי הצו ניתן בשל נסיבות שלא בשליטתו, בניגוד למחאותיו, וכי פעל במרץ למניעתו, ללא הצלחה.
10. התובעים סיפרו כולם בעדותם כי עמדו בקשר עם נציג הנתבעת שעבד בפרויקט בשם מיכאל הן לגבי החתימה על ההסכם, הן לגבי השינויים והן במועד המסירה ולכל אורך הבניה. נציג זה, שהיה עד מרכזי עבור הנתבעת כמי שמבקשת להסתמך על נספח השינויים, וכמי שהחתימם על נספח זה ומסר את החזקה בפועל לידי התובעים, כלל לא העיד מטעם הנתבעת והנתבעת אף לא סיפקה כל תשובה מדוע לא הביאה עד זה לעדות. בעניין זה חלה ההלכה לפיה צד שאנו מעיד עד מרכזי מטעמו ואינו מציג ראיה מרכזית מטעמו יש לזקוף עניין זה לחובתו.
11. בנוסף, יש לציין כי לנתבעת 60 ימים חסד "גרייס" על פי דין והסכם שבהם ניתן לדחות את מועד המסירה ללא פיצוי. הנתבעת מסרה את הדירות חודשים רבים לאחר מכן.
12. משכך, יד לדחות את מלוא טענות הנתבעים באשר לימי החסד, כאשר התנהלותה של הנתבעת בעניין זה מהווה חוסר תום לב קיצוני, בשעה שלא הצביעה על כל ראיה לאיחור בפועל, ומנגד משכה את התובעים, בדיעבד, תוך שימוש באורכות אלה על מנת להימנע מתשלום לקונים. זאת, בפרט לאור הלכת שמש בה הובהר כי מועד המסירה הינו אחד הפרמטרים החשובים ביותר לקונה ועל המוכר לוודא עמידה בו. לנתבעת היו 60 ימים נוספים לאיחור במסירה, כך שלו היתה מסתפקת בימים אלה על מנת לאחר במסירה, לא היתה מפרה את ההסכם.
13. הנתבעת לא הוכיחה כיצד העיכובים בהשגת ההיתר עלו על 60 הימים האמורים או כיצד הם אינם בשליטתה, ולא היה בהם די על מנת למנוע את האיחור המשמעותי של כ- 10 חודשים במסירה.
14. עם זאת, לא זהו המקרה שלפנינו, ולמצער לא הוכח כי קיים איחור בשל נסיבות אלה.
15. לאור זאת, יש לדחות את מלוא טענות הנתבעת בעניין האיחורים על פי סעיף 6.3.1 להסכם.

* ב. משמעות האורכות שנרשמו בהסכם השינויים:

1. רשימת השינויים לכל דירה פורטה בסיכומי הנתבעת (משפחת לוי – סעיף 28 לסיכומים, משפחת שרעבי – סעיף 37 לסיכומים, משפחת חני – סעיף 54 לסיכומים, משפחת אשד – סעיף 70 לסיכומים). נספחי השינויים נשלחו אל התובעים על ידי הנתבעת ביום 3.2.16 (מספחת לוי), 24.2.16 (משפחת שרעבי), 10.6.16 (משפחת אשד), כעולה מתחשיבי ציר הזמן של סיכומי הנתבעת.
2. כפי שיפורט להלן, וברוח הלכת שמש, לא קיימת כל הסכמה בפועל שמאפשרת לנתבעת להאריך את מועד המסירה החוזי – אף לא ביום אחד. לא ניתן לומר שהצדדים הסכימו על מועד מסירה חדש, כאשר הסכמה זו שנקבעה בטופס אחיד עליו הוחתמו הנתבעים אינה מגדירה משך זמן קצוב שבו נדחה המועד החוזי בהתאם לשינויים בפועל.
3. הנתבעת אילצה את התובעים לחתום על הסכם שינויים מבלי שהצביעה על כל ראיה לקיומו של איחור בפועל בגין שינויים אלה. עדויות התובעים, שהתקבלו על ידי בית המשפט כאמינות ביותר, ותואמות את המסמכים מזמן אמת (כולל המועד של החתמת כל הדיירים על נספח שינויים במועדים סמוכים וכן השינויים שנזכרו כבר במועד החתימה על הסכם המכר) מתארות באופן זהה כיצד הדחיות בין החתימה על ההסכם לבין החתימה על השינויים נבעו מעיכובי הנתבעת ולא מעיכובי התובעים. לא ניתן לראות בהחתמה זו משום הסכמה העולה על התנאים המפורטים שנקבעו בהלכת שמש.
4. ההסכמים עליהם הוחתמו התובעים כוללים אורכות של לפחות 60 יום, עבור כל שינוי, כך שכל בקשה לשינוי, גם אם זה לא הוביל לשינוי בפועל במועד הבניה, אפשר לנתבעת לדחות את מועד המסירה בחודשיים לפחות. על שום מה ולמה נדרשים התובעים להמתין חודשים נוספים לדירתם בגין שינויים אלה – לכך לא ניתן כל מענה ראייתי על ידי הנתבעת, גם לא בסיכומיה.
5. זאת ועוד, נושא השינויים וההחתמה על נספח השינויים היה בשליטת הנתבעת, ונערך על ידי מנהל הבניה של הנתבעת - מיכאל, בסמיכות מועדים בין התובעים השונים, כאשר נספחי השינויים נשלחו אל התובעים על ידי הנתבעת חודשים לאחר החתימה על ההסכמים ובסמיכות למועד שבו נחתמו בפועל. אימצתי במלואה את גרסת כל התובעים באשר להתנהלות הנתבעת בנוגע להחתמתם, החל מגרסתם לפיה מנהל הבניה מיכאל ציין בפני התובעים כי אין כל משמעות למועד זה ולא יהיה כל שינוי ועד לעדותם לפיה השינויים הוסכמו כבר במועד החתימה על הסכם המכר והם היו ערוכים לחתום על נספח השינויים כבר במועד זה האיחור, כפי שהעידו, נבע מהחלטה של הנתבעת לקבלם רק במועד מאוחר יותר. העובדה שנספחים אלה נשלחו לתובעים רק חודשים לאחר מכן, תומכת בגרסתם לפיה הנתבעת היא שבחרה את המועד שבו ייחתמו הנספחים, והדבר היה בשליטת הנתבעת ולא בשליטת התובעים.
6. התובעים לא היו יכולים להסיק מתי הדירה עתידה להימסר לחזקתם, ולא יכלו לתכנן צעדיהם כראוי. הנתבעת אף לא ראתה לנכון לציין לתובעים בזמן אמת מועד מסירה חוזי חדש, על מנת שיוכלו לתכנן צעדיהם בהתאם.
7. בית המשפט בעניין שמש לעיל דחה אפשרות של מוכרת לפטור עצמה מתשלום בגין תקופת האיחור כל אימת שרוכש דירה מבקש לבצע שינוי כלשהו בדירתו, בין אם היתה לכך השפעה על קצב בנייתה ובין אם לאו.
8. גם בעניין זה חל סעיף 6.3.1, הדורש הוכחה על עיכוב בפועל, וכן סעיף 5א(ג) לחוק מכר דירות. כמו כן, גם עניין זה נבחן על ידי בית המשפט בהליך המקביל וטענה זו נדחתה. הנסיבות בהליך המקביל דומות לאלה שבענייננו, כאשר השינויים הוסכמו על ידי הרוכשים בסמוך למועד הרכישה והארכה לא הוסכמה במפורש על ידי התובעים. בעניינו, כפי שהעידו כל התובעים, השינויים שהתבקשו נעשו בסמוך לחתימה על ההסכם, והנתבעת פעם נוספת לא צרפה כל ראיה, לרבות הגורם שעמדת בקשר עם התובעים לחתימה, על מנת להצביע מהו היקף הארכה שנגרם כתוצאה מהשינויים ומדוע התעכב האיחור בחתימה על נספח השינויים. התובעים כולם העידו שהיו נכונים לחתום על נספח השינויים מיד לאחר החתימה על ההסכם, ואף פנו לנציג הנתבעת על מנת לחתום על נספח זה, אולם זה קבע עימם פגישות על פי המועדים הנוחים לו ובמועד זה חתמו על ההסכם. עדות זו של התובעים, שתיארו כולם את אותה התנהלות, לא נסתרה על ידי הנתבעת.
9. כפי שעולה מעדותם, מיכאל היה מעורב בשינויים, אולם זה לא הגיש תצהיר מטעם הנתבעת. עד הנתבעת היחיד שהעיד אינו יכול להעיד על התנהלות זו, שכן לא היה מעורב מול הדיירים, עדותו אינה אלא עדות שמיעה, ובעניין זה נותרה עדותם עדות יחידה, מהיימנה, אל מול שתיקה רועמת של הנתבעת. להלן עדויות התובעים:
10. התובע 1 ציין בעדותו (עמ' 11 ש' 18-23) כי נאמר לו שימי העיכוב הרשומים לא יכללו בחשבון, וזאת הן כאשר ישב עם סמנכ"ל הכספים של הנתבעת והן עם מהנדס החברה בעת מעבר על השינויים, והוא היה הגורם שאישר את השינויים (עמ' 15 ש' 31-36). לדבריו, הוא פנה לקבוע עם ספקים ולתאם עימם כמה שיותר מהר. לדבריו, נאלץ לחתום על 90 הימים מאחר והתרעם על כך שכן בגין שינויים בסכום של 1,000 ₪ נאלץ לחתום על 90 יום ואף נאמר לו שככל שלא יחתום בשלב זה, בטרם סיום השלד, עלות התיקונים תהיה גבוהה היותר (עמ' 12 ש' 1-4). במעמד החתימה על השינויים שלד הבניין עמד, לא נפרסו תוכניות חשמל והשינויים נעשו במועד בו ניתן היה לעשות שינויים, כפי שנאמר לו על ידי הנתבעת (עמ' 12 ש' 24-25). מדובר על שינויים נוספים לאלה שהוסכמו כבר בחתימה על החוזה (עמ' 14 ש' 1).
11. התובע 5 ציין אף הוא בעדותו כי השינויים היו ידועים לנתבעת כבר במועד החתימה על ההסכם ותומחרו בסכום של 8,000 ₪ כבר במועד החתימה על ההסכם. תמחור זה נעשה על פי השינויים שנתבקשו. לאחר החתימה הפנו אותו אל מיכאל לצורך חתימה על נספח השינויים. התובע 5 סיפר כי ניסה במהלך כל התקופה להשיג את מיכאל לצורך תיאום החתימה על השינויים, כאשר ממועד החתימה על ההסכם ועד החתימה על נספח השינויים עמדו בקשר עם הנתבעת ומיכאל לצורך כך. משכך, לא איחרו במועד שבו ביקשו את השינויים (עמ' 19 ש' 1-30). לדבריו, במועד החתימה על השינויים שלד הבניין עדין לא היה מוכן והדירה עוד לא היתה בנויה (עמ' 19 ש' 31-36). כאמור, יומן עבודה מסודר מטעם הנתבעת לא הוצג, באופן שהיה מצביע על המועד שבו בוצעו השינויים בפועל אל מול ההחתמה על השינויים. כמו כן, לדבריו, במועד החתימה על ההסכם, לא נאמר לו כי השינויים יגררו עיכוב המסירה. כאשר ישב עם מיכאל על השינויים "תוך 20 דק' הוא שרטט את כל השינויים שאני רוצה לעשות, תוך 20 דק' כל התוכנית הסתיימה". כאשר ביקשו להחתים אותו על האורכה הוא הבין שאין לו ברירה ואמרו לו שזהו סעיף טכני (עמ' 20 ש' 13-19).
12. התובעת 8 העידה גם היא כי הופנתה במועד החתימה על ההסכם למיכאל, וההתנהלות היתה מולו. לדבריה, לאחר שניסתה להשיג אותו מספר רב של פעמים, הסביר לה מיכאל כי עליה להמתין עם השינויים עד שיקראו לה לפגישה, ואכן ממועד הפגישה פעלה במהירות (עמ' 26 ש' 16-18). תיאור הליך החתימה על נספח השינויים דומה גם לזה של התובעים האחרים, בכל הנוגע להתנהלות מול מיכאל והנתבעת, ובעניין זה, בדומה לתובעים האחרים, ניכר כי לא היה כל עיכוב מצידה של התובעת בנוגע לשינויים אלא היא היתה תלויה בקצב ההחתמה על נספחי השינויים כפי שנקבע על ידי הנתבעת.
13. כאשר נשאלה מדוע חתמה על אורכה של 60 יום ציינה כי מיכאל אמר לה שמדובר ב"סטנדרט" ובמידה ולא תחתום על אורכה זו להם לא יוכלו להמשיך לעבוד, ולא השאירו לה ברירה. לדבריה, לא שיערה שהחתימה תוביל לדחיה של 9 חודשים והיא לא הבינה את ההשלכות של החתימה (עמ' 27 ש' 21-28). לא זו בלבד שלא הבינה את ההשלכות של החתימה אלא הבינה ודיברו שהדירה תהיה מוכנה הרבה לפני הזמן (עמ' 28 ש' 5-8). מיכאל שינה את השינויים על גבי תכניות החשמל כבר במעמד הפגישה, ובנוסף באשר לריצוף נאמר לה על ידי מיכאל שהריצוף שבחרה אינו במסגרת הריצופים שהיא זכאית להם אולם היא לא הבינה שיש לכך השלכות מבחינת משך העבודה, ורק לאחר שסיימו לרצף על פי הריצוף שבחרה החתימו אותה פעם נוספת על נספח שינויים ולשלם סכום נוסף עבור הריצוף. התובעת 8 לא הסכימה לשלם שכן מדובר על חתימה בדיעבד לאחר הריצוף. אולם מיכאל אמר לה כי חובה עליה לחתום על נספח השינויים, תוך שהיא מרגישה שאין לה ברירה, תוך שהיא יודעת כי מחתימים אותה על הארכת מועד (עמ' 29 ש' 1-12).
14. באשר לליקויים שהופיעו בדוח בדק הבית מטעמה, ציינה כי גם בנוגע לכך התנהלה מול מיכאל, שוחחה עמו טלפונית אולם לא חזרו לבצע את התיקונים. לדבריה, היא הוציאה כספים על מנת לשכור בעלי מקצוע שיערכו דוח מסודר ויתקנו אולם לא באו לתקן תוך שהיא נתקלה ב"חוסר מענה משווע" (עמ' 29 ש' 22-34). לדבריה כיום היא אינה יכולה לציין מה לא תוקן, שכן יש פער עצום בין הדוח של התובעת לדוח של הנתבעת. מעבר לתיקונים קטנים לא בוצעו יתר התיקונים, ולאחר שהבינה שלא מגיעים לתקן את הליקויים, נאלצה בלית ברירה לבצע חלק מהתיקונים בעצמה, אולם לא קיים תיעוד לתיקונים שביצעה לבד.
15. התובעת 3 העידה גם היא. תיאורה באשר לאיחור, בדומה לתובעים האחרים, דומה. רוב השינויים שנעשו תואמו עם הנתבעת עוד בבקשה להרשמה לרכישת דירה וחתמו על שינויים אלה כבר במעמד החתימה על ההסכם. שינויים נוספים מינוריים נוספו כאשר הגיעו לחתום על נספח השינויים, וכללו, מעבר לשינויים שהוסכמו, הוספת נקודת טלוויזיה ושקע חשמל נוסף. יתר השינויים הוסכמו כבר במעמד הרכישה. במעמד חתימה ציינו התובעת ובן זוגה בפני מיכאל שהם הופתעו מ- 90 הימים עליהם מחתימים אותם, ומיכאל אמר להם שזה "רק לפרוטוקול", ואפשר להתעלם מכך. בזמן החתימה על השינויים כלל לא התחילו לעבוד על הקומה בה מוקדמת דירתם והיא כלל לא היתה בנויה, ולכן עבודות החשמל שנתבקשו לא הצריכו עבודה נוספת (עמ' 32 ש' 1-17). בשל העיכוב נאלצה לגור בדיור חלופי בעיר אחרת, שאינו מתאים לצרכיה, ולהסיע את ילדיה לצור יצחק במשך חודשים, עד למסירת הדירה (עמ' 33 ש' 16-19).
16. כמו כן, תובעת זו הוחתמה על נספח שינויים של 90 יום נוספים בשנת 2017 בגין הכפלת שקע על יד התנור, בעלות של 300 ₪. הגם שלא ביקשה הנתבעת בסופו של יום לסמוך על אורכה זו, נדמה כי די היה בדוגמא זו כדי להעיד על האופן בו התייחסה הנתבעת עצמה לשינויים והאורכות, והעדר קשר בין המועד שנקבע בנספח לאורכה בפועל.
17. באשר לליקויים, מבחינתה היא גרה בבית עם נזילות ורטיבות, ועד למועד עדותה לא הגיעו לתקן את הדירה (עמ' 33 ש' 1-3). המומחה מטעמה העריך את הליקויים, כולל הנזילות שהתגלו במהלך הזמן, אולם אלה טרם טופלו, כולל רטיבות ותיקוני צבע (עמ' 34 ש' 1-10).
18. כלל התובעים הזכירו התנהלות קבועה מול מיכאל, החל ממועד החתימה על ההסכם, בהמשך התנהלותם בעניין השינויים ונספח השינויים, וגם בהמשך במסגרת מסירת הדירה ותיקון הליקויים.
19. הנתבעת העידה בעניין זה באמצעות מנהלה, מר עופר שגיב. מעבר לכך שעדותו ברובה הינה עדות שמועה, שעה שלא היה איש הקשר מול התובעים, הרי שעדותו נמצאה מתחמקת, בלתי מהיימנה, ואשר יש בה ניסיונות להסתיר מידע רב מבית המשפט.
20. בעדותו ציין כי הנתבעת ביקשה לתאם עם התובעים את תיקון הליקויים כולם לפני חצי שנה ממועד ההוכחות, כאשר לא ידע להצביע על תאריך ואף ציין שהם מבצעים את התיקונים בשנת הבדק או בסמוך לה. משכך, לא היה בידיו לציין האם אלה בוצעו בשנת הבדק. כאשר נשאל בנוגע להחתמה בנספח השינויים וכיצד אלה נערכו בימים סמוכים זה לזה, כחצי שנה לאחר החתימה על ההסכם, ציין כי הוא אינו יודע להסביר, ועל התובעים היה לעמוד בלוחות הזמנים שנקבעו בנוגע לזמן ממועד החתימה ועד למועד השינויים (עמ' 37 ש' 7-16). באשר לסגר, ציין כי מדובר על ימי סגרים רבים שלא ניתן לצפות, שכן בשנה קודמת היו רק שני ימי סגר, אולם מרגע שהחלו את הבניה, בשנת 2016, עלו מספר ימים הסגר ל- 18-20 ימים. כשנשאל מדוע לא צרף את יומני העבודה ציין כי כל העובדים הינם פועלי שטחים (עמ' 38 ש' 5-10). באופן דומה, כשנשאל מדוע לא צרף עדות מזמן אמת והשתלשלות מול המפקחים באשר לעיכובים שנגרמו מטופס 4 ענה כי בחודש מאי, כאשר הבניינים היו גמורים, היתה שביתה ארוכה מאוד ולא הצליחו להביא מפקחים ולקבל מסמכים, על אף שניסה דרך מהנדס הוועדה ויו"ר הוועדה (עמ' 38 ש' 21-27). כמו כן, הוועדה לתכנון ובניה הערימה קשיים באמצעות הוספת דרישות חדשות וסירבה לתת טופס 4, כאשר מדובר בדרישות בלתי צפויות שגרמו לעיכוב. לצורך כך שכר שירותים עו"ד שהתעסקה בנושא זה מול הוועדה ולקח כ- 3 שבועות עד חודש על מנת להסיר את התנגדות הוועדה (עמ' 39 ש' 9-28).
21. תצהירו פרט כי השינויים חייבו התאמה מקצועית בתוכניות, והזמן של 60-90 ימים אינו חורג מהזמן הסביר הנדרש לעבודות. אולם, מעבר לטענה זו בסעיפים 12-15, ובאופן דומה גם בסיכומים, לא הובאו כל ראיות להסביר כיצד בוצעה התאמה בין השינויים שביקשו כל תובע ותובע לבין העבודות שנדרשו בפועל לצורך כך. לא צורפה אף לא ראיה אחת לשינויים שנערכו בפועל בתוכניות, משך הזמן, וכיצד השפיעו השינויים על לוח הזמנים לבניית דירות התובעים.
22. באשר לשביתת מפקחי הבניה ועיכובים מצד רשות התכנון והבניה, צרף מצהיר הנתבעת תצהיר של התאחדות בוני הארץ מיום 4.2.18 והתכתבויות נוספות עם ועדת התכנון והבניה, כאשר נטען כי תקופות השביתה היו בינואר 2018 וכן במאי-יוני 2018 (סה"כ 37 ימי שביתה). טופס 4 הוצא לדירות התובעים בסוף חודש יולי 2018, כחודשיים לאחר סיום שביתת הפקחים. גם בסיכומיה לא הצליחה הנתבעת להצביע על עיכובים בגין אותם 37 ימי שביתה לטענתה ואף לא הציגה תיעוד לשביתה במשך כל התקופה האמורה, והאם אכן לא בוצעו בפועל ביקורות שגרמו לדחיית טופס 4.
23. תכתובות אלה, שצורפו לתצהיר אף מצינות כי הדירות אינן ערוכות לקבלת טופס 4, מעבר לשביתת הפקחים. ר' לעניין זה תכתובת מייל בין הועדה לבין הנתבעת, מיום 28.6.18, לפיו יש לדאוג "להשלים את כלל הדירות בפרויקט לכדי אכלוס וגמר (כולל ריצוף, חיפוי, סניטרי, אסלות, כיורים וכד'). ... בנוסף לדאוג לכלל המפגעים שנראו בעת הביקורת הכללית של יובל (כבלי חשמל חשופים, סיום מרתף לחלקי הבניינים לאכלוס." כפי שנכתב במייל זה, ליקויים אלה הועברו למיכאל בתחילת אותו שבוע והוא התבקש לעדכן את הוועדה לאחר שיסיימו את העבודות". גם בפרוטוקול ישיבה מיום 10.7.18 של ועדת התכנון והבניה עולה כי ביום הישיבה בוצעה ביקורת ונמצאו ליקויי בניה שאינם מאפשרים מתן טופס 4 באזורים המשותפים ובדירות עצמן.
24. גם במקרה זה לא הביאה הנתבעת יומני עבודה או כל מסמך אחר שיצביע על הקשר בין השביתה לבין המסירה, ובפרט בנוגע לשביתה של ינואר 2018, שהיתה מספר חודשים לפני פרוטוקול המסירה הראשוני.
25. משכך, ראיות אלה אינן תואמות את הטענה של הנתבעת כי השביתה או הקיר התומך הם שגרמו לעיכוב במסירה, ובעניין זה, בדומה לעדות התובעים, מיכאל הינו איש הקשר עימו היו בקשר גם גורמי הפיקוח, ומשכך גם בעניין זה כשלה הנתבעת כאשר בחרה שלא להעידו על עניין זה. כמו כן, בשים לב להסתייגויות המקצועיות של הוועדה, לא הצביעה הנתבעת כיצד נסיבות אלה מהוות נסיבה שאינן בשליטת הנתבעת.
26. באשר לעיכוב שנבע מוועדת התכנון והבניה, דברים דומים עולים גם מביקור מפקח בניה מטעם וועדת התכנון והבניה ביום 20.6.18, בו ציין כי הנתבעת לא סיימה את העבודות ולפיכך בשל סיבות אלה לא יוכל לעשות ביקורת לטופס 4. במענה מיום 27.6.18 השיב לו מנהל הנתבעת כי הנושא של החוטים שנזכר כליקוי טופל ומעבר לכך אינו מכיר נושאים נוספים המונעים קבלת טופס 4. באופן דומה, במכתב מיום 26.6.18 של הנתבעת למועצה האזורית מודה הנתבעת כי אכן לא הושלמו ריצוף המקלחות, האסלה, כיור ברז ודלת מקלחת בדירות הפנטהאוז בכל אחד מהבניינים, אולם מתבקש טופס 4 לדירות אלה במצב מעטפת בלבד. לאור כך, מתבקשת הוועדה להוציא טופסי 4, על מנת למסור את הדירות שמוכנות לדיירים. גם בעניין זה מדובר על נסיבות שבשליטת הנתבעת ולא הוכח בראיות כי הפוך הדבר, בשים לב לנטלי ההוכחה בהלכת שמש. כפי שציינה הנתבעת בסעיף 22 לסיכומיה, רק טופס 4 מעיד שהדירה ראויה למגורים. לא די בראיות לפיהן חלק מהדירות היו מוכנות למגורים, ובוודאי שאין הנתבעת יכולה להסתמך על עדויות התובעים, לפיהן פרוטוקול המסירה הראשוני יכול להוות ראיה לכך שהדירות היו מוכנות כבר במאי 2018, אולם עיכובים שאינם בשליטת הנתבעת הם שגרמו לדחיה במועד קבלת טופס 4.
27. כמו כן, גם לשיטת הנתבעת, בסיכומיה, העיכוב בשל דרישת הועדה לעניין הקיר התומך היוו עיכוב של 34 ימים, כך שתקופה זו אינה עולה לכדי 60 הימים שניתנו לנתבעת על פי דין לחריגות שאינן מחייבות פיצוי. משכך, לא מצאתי מקום לאשר את החריגה שהתבקשה, כאשר לא הוכח שנסיבות אלה מהוות נסיבות שאינן בשליטת הנתבעת וכן לא הוכח כי יש בהן כדי לחרוג ממניין 60 הימים אורכה שניתנה לנתבעת בכל מקרה.
28. מאחר והנתבעת בסיכומיה מבקשת להסתמך דווקא על עדויות התובעים לכך שהדירות היו מוכנות עוד קודם לטופס 4, יש לתהות האם התובעים הינם בעלי מקצוע מטעם הנתבעת שהכירו את כלל הדרישות להוצאת טופס 4 ויכולים להעיד על כך? היכן בעלי המקצוע מטעם הנתבעת עצמה.
29. טופס 4 הוצא לדירות התובעים ב- 29.7.18. משכך, קיים עיכוב של 15-20 ימים בין מועד קבלת טופס 4 לבין המסירה בפועל.
30. מכל האמור עולה כי לא קיימות ראיות המצביעות על כך שהנתבעת איחרה במסירה בגלל אירועים שאינם בשליטתה, כנדרש על פי החוק והפסיקה. הדירות בקומות העליונות לא היו מוכנות לטופס 4, החניונים לא היו מוכנים, הפקחים הגיעו והעירו הערותיהם, כך שלא מצאתי כל עיכוב בשל שביתת הפקחים, שהסתיימה עוד קודם להערות אלה, ואין אירועים אלה נופלים בגדר "כוח עליון" או אירועים שאינם בשליטת הנתבעת.
31. באופן דומה, על פני פסקה בודדת בתצהיר (ומספר בודד של פסקאות בסיכומים), וללא תימוכין, ביקשה הנתבעת לטעון כי שינויים בתוכניות על ידי חברת החשמל גרמו לעיכוב של 15 יום במסירה. כן יש להוסיף את ימי הסגר בשטחים במשך 66-68 ימים שגרמו לדחיה בבניה – גם זאת ללא כל אסמכתא או נספח שהוא שיעידו על דחיה בפועל (מעבר לרשימה כללית של ימי הסגר באותן שנים).
32. למעשה, בהעדר תיעוד על כך שהשביתה, הסגר או כל עיכוב אחר הם שגרמו לעיכוב כלשהו, ובהעדר הוכחה כי השביתה והתנהלות הוועדה הם שהובילו לאיחור במסירה, ומניין הימים שנגרם איחור כתוצאה מכך, לא ניתן לכלול ימים בנוגע לאיחורים אלה.
33. מנהל הנתבעת טען כי נדרשו שינויים בתוכניות האדריכליות, תכניות חשמל ואחרות, אולם לא הביא איש מקצוע, אף לא אחד, על מנת שיעיד כי שינויים אלה אכן גרמו לעיכובים בפועל, כיצד יושמו השינויים והשפיעו על בניית הדירות. למעשה, הנתבעת מבקשת לסמוך ידה על עדויות התובעים, שאינם בעלי מקצוע, על מנת להוכיח עניינים שבמומחיות של אנשי מקצוע של הנתבעת. כך, לדוגמא, מבקשת הנתבעת להסתמך על עדויות התובעים לכך שהדירות היו מוכנות למסירה חודשים קודם למתן טופס 4, ועל בסיס עדותם, כמי שאינם בעלי מקצוע בתחום וכלל לא מעורבים בבניית הפרויקט, מבקשת להוכיח שהיה עיכוב בטופס 4 שלא באשמת הנתבעת.
34. משאלות אלה, כדוגמת רצף השאלות שנשאל התובע 1 בעמ' 14 לפרוטוקול, עולה כי הנתבעת ידעה כי עליה להראות מהו התהליך שעובר כל שינוי ומשך הזמן הנדרש, אולם בחרה להפנות שאלות אלה לתובעים, שאינם בעלי מקצוע, חלף מתן מענה לשאלות אלה באמצעות חשמלאים ומהנדסים מטעמה, ובפרט באמצעות מיכאל ומנהלי הבניה שנכחו באתר בזמן אמת.
35. בהעדר ראיות כתמיכה לטענות עובדתיות של הנתבעת בנוגע לימי עיכוב בפועל, לא זו בלבד שלא עמדה בנטל המוטל עליה, אלא יש בכך כדי להוות נטל לחובתה, שכן חסרון ראיות עובדתיות מזמן אמת הינו חסרון מהותי בהבאת ראיות לעניין העיכובים בגין השינויים. כפי שפורט על ידי התובעים בעדותם, וכמפורט בנספח השינויים, השינויים שנתבקשו הינם שינויים מינוריים, בבניה שטרם החלה, כבר במועד החתימה, והחתמה על אורכה כה ארוכה מחייבת תימוכין של ממש. ימים ספורים, ככל שישנם, אף הם לא הוכחו וייתכן ולו היו מוגשות ראיות כיצד שינויים אלה גרמו לעיכוב במסירה ניתן יהיה לבחון טענות אלה של הנתבעת.
36. בדומה לראיות בנוגע לכוח עליון ונסיבות חיצוניות לנתבעת, גם בעניין השינויים יש להצביע על ימים בפועל שגרמו לחריגה במסירה, וזאת על פי הדרישה בסעיף 5א לחוק מכר דירות.
37. הנתבעת אחראית כלפי התובעות לדוות בזמן אמת על התקיימותו של כל מאורע שעלול לעכב את המסירה, על מנת לעדכן את התובעים מבעוד מועד מהו הצפי לעיכוב, הוכחה בעניין ימי העיכוב בפועל, בשים לב לשביתות, סגרים ואורכות.
38. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אמירותיו של בית המשפט בהליך המקביל באשר לנספח השינויים תואמות גם הן את המסקנה האמורה לעיל, לפיה השינויים התבקשו בסמוך למועד החתימה על הסכם המכר והאורכות שהוספו להסכם השינויים אינן תואמות את סעיף 5א(ג) לחוק המכר דירות.
39. על פי סעיף זה רשאים הצדדים להסכים כי הפיצוי המוסכם הקבוע בחוק זה לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו. הוראותיו של חוק המכר דירות קוגנטיות, ובהתאם לסעיף 7(א) לחוק המכר דירות לא ניתן להתנות על האמור בחוק זה, אלא לטובת הקונה. סעיף 5א לחוק המכר דירות, שכותרתו "פיצוי בשל איחור במסירה" קובע את האופן שבו יחושב הפיצוי בגין האיחור.

האיחור במסירת דירת התובעים 1-2 בשל האסלה:

1. התובעים 1-2 לא נכנסו לגור בדירה במועד המסירה החוזי כי אם רק לאחר כ- 3 שבועות בין מועד המסירה הנטען על ידי הנתבעת (12.8.18) לבין מועד המסירה הנטען על ידי התובעים (4.9.18). התובעים ציינו כי שני מכלי הדחה לא פעלו בדירתם בעת קבלת החזקה בדירה, ומשכך נאלצו לדחות את מועד הכניסה עד לתיקון, וזאת, בין היתר, מאחר והתובעת 2 היתה בחודש התשיעי להריונה. על פי עדותם, כאמור עמ' 9 ש' 23-26 לפרוטוקול, שני מכלי ההדחה לא פעלו, קבלן הבניין מיכאל מטעם הנתבעת שהיה במועד המסירה אישר ששני המכלים אינם תקינים שכן חסר רכיב באסלות והוא יכול להשיג רכיב זה תוך ימים ספורים.
2. בפרוטוקול המסירה הראשונה במאי 2018 נרשם בחוות הדעת המקצועית שאין מכלי הדחה. משכך, התובעים 1-2 נאלצו להיכנס לדירה ב- 4.9.18.
3. הנתבעת, גם בעניין זה, לא הביאה את העד המרכזי בעניין זה, מיכאל, שיעיד על אשר היה בנוגע למסירת הדירה לתובעים אלה. התובעים אף תמכו טענותיהם בבקשות שהגישו למועצה האזורית דרום השרון לדחיית תשלום הארנונה מאחר ואינם יכולים להתגורר בנכס. ב"כ הנתבעת אף ידע לציין בשאלותיו כי מיכאל, מנהל הפרויקט לא התחלף אלא ליווה את הפרויקט לכל אורכו (עמ' 18 ש' 12-16).
4. התובעים צרפו לכתב תביעתם ראיות מזמן אמת בנוגע לאסלות, ועל כך שדירתם לא היתה ראויה למגורים, שכן אינה כוללת שירותים פעילים בדירה (שני מכלי ההדחה אינם פעילים), ובשל כך אף ביקשו פטור מארנונה.
5. כך צורפו ראיות לפיהן פנו בסמוך לאחר ה- 18.8.18 אל הנתבעת בבקשה לתקן את האסלות, שכן אינן שמישות, ולא ניתן לצפות כי יגורו בדירה ללא אסלות, וכן צרפו רשימת ליקויים נוספת. במייל מיום 21.8.18 ו- 1.9.18 ששלחו התובעים לנתבעת שבים התובעים ומציינים כי הדירה אינה ראויה למגורים והם אינם יכולים להיכנס לגור בה. המייל היחיד של הנתבעת שקיים בפני בית המשפט הוא זה שהוצג על ידי התובעים, שבו השיבה הנתבעת למייל התובעים רק ביום 4.9.18, ובו נאמר שהאסלות תוקנו. לא נרשם במייל מתי תוקנו האסלות, הנתבעת לא הציגה ראיות בעניין זה, על אף שאכן בוצע תיקון על ידה, ומשכך יש לקבל את גרסת התובעים, שמצויה כבר במענה למייל הנתבעת מיום 4.9.19, לפיה האסלות תוקנו יום קודם למייל זה, כפי שהעידה התובעת בתצהירה, ולא בסמיכות למועד שבו נמסרה הדירה לראשונה.
6. הנתבעת לא הביאה ראיות מטעמה לסתור את עדות התובעים, ובפרט לא את אנשי המקצוע שתיקונו את הליקויים בדירה. הנתבעת מודה במייל מיום 4.9.18 כי אכן האסלות תוקנו, אולם לא הציגה מתי בוצע התיקון ומהו התיקון שבוצע. ראיות פשוטות אלה היו יכולות לתמוך בטענתה לפיה אין מדובר בתיקון שמונע שימוש ואכלוס של הדירה.
7. התובעים, שחיכו לדירתם, כתבו לתובעת כבר בזמן אמת כי הדירה אינה ראויה למגורים, הם אינם יכולים להתגורר בדירה ללא שירותים פעילים, ואף ציינו במיילים אלה כי הם פונים בעניין זה לנתבעת עשרות פעמים ללא מענה וכי אינם גרים בדירה. מנגד, הנתבעת לא המציגה ראיות לסתור זאת, מלבד הסתמכות על חוות דעת שנערכה בטרם מסירת הדירה, לפיה רק אסלה אחת תקולה. והרי, מדוע שיבקשו התובעים שלא לגור בדירה לה המתינו זמן כה רב לו יכלו לעשות כן, וישלחו מיילים לנתבעת בבקשה לתקן שירותים שאינם עובדים.
8. משכך, בהעדר ראיות של הנתבעת לסתור גרסה זו, ובכלל זאת מיכאל שהיה במועד המסירה בדירה, ובשים לב לתכתובות מזמן אמת של התובעים, שתומכות באופן מלא בגרסתם, מצאתי לנכון לקבל גרסתם ולקבוע כי הדירה נמסרה להם ראויה למגורים כנדרש על פי ההסכם רק ביום 4.9.21.

סיכום הפערים בין מועד המסירה החוזי למועד המסירה בפועל:

1. הגנת הנתבעת נעדרת כל תיעוד ראייתי מזמן אמת ודיווח לתובעים הן בשל איחורים שאינם בשליטתה והן בשל השינויים שהתבקשו על ידי התובעים. לא קיימת כל הוכחה כי כל אחד מהאירועים, בנפרד, הוא שגרם בפועל לעיכוב, או שנגרם איחור כלשהו בשל נסיבות על פי סעיף 6.3.1 או בשל השינויים, במסירת הדירות לתובעים.
2. בהעדר תיעוד כאמור, יצרה הנתבעת חוסר ראייתי הפועל לחובתה, שכן לא ניתן להפריד בין הטענות השונות, לבודד ימים כלשהם למי מהטענות, ולהצביע על עיכוב בפועל, ולפיכך יש לדחותם כמקשה אחת.
3. משכך, בטענות הנתבעת כי הוכיחה נסיבות המצדיקות איחור במסירה מעבר למועד החוזי אין כל ממש.
4. אני קובעת כי הנסיבות שבהן הנתבעת לא מסרה לתובעים את הדירות במועד המסירה החוזי ואיחרה במסירה מעל 60 יום ממועד המסירה החוזי (תקופת הגריס) קמה לתובעים זכות לקבלת מלוא הפיצוי החל ממועד המסירה החוזי ועד למועד המסירה בפועל.

* ג. האם האיחור בתשלומים הוביל לאיחור במסירת הדירה של התובעים 5-6:

1. התובעים 5-6 איחרו במועד התשלום השני והשלישי הקבוע בהסכם בכחודש ימים, אולם אין מחלוקת כי שילמו תשלום זה, בתוספת ריבית והצמדה, עוד בטרם קבלת החזקה בפועל. תובעים אלה ביקשו מהנתבעת בזמן אמת הבהרה באשר למועד המסירה, וזאת במסגרת השיח על איחור בתשלום. לא זו בלבד שההבהרה של הנתבעת בנוגע למועד המסירה החדש לא היה מועד המסירה בפועל אלא מספר חודשים לאחר מכן, אלא שבתקופת הביניים, עד למסירה בפועל, לא טענה הנתבעת כי האיחור בתשלום גורם לאיחור במסירה.
2. מאחר וקבעתי כי לא היה כל הצדק סביר לאיחור במסירה, מעבר למועד המסירה החוזי, בתוספת תקופת הגרייס, קיבלתי את טענת התובעים בעניין זה כי משעה שאיחרה התובעת בנתבעת במסירה, לא היה בידיהם את האפשרות לשלם הן את המשכנתא והן את השכירות. טענת הנתבעת לפיה היא, מחד, מאחרת במסירה, ומנגד מבקשת לדחות את מועד המסירה בגין איחור בתשלום, שנבע מהצורך לשלם תשלום כפול בגין איחורי הנתבעת, מהווה חוסר תום לב. שהרי, לולא הפרה הנתבעת את חובתה החוזית למסור את הדירה במועד, לא היו נדרשים הנתבעים לשלם הן על משכנתא והן על שכירות ויכולים היו לשלם את התשלומים במועד.
3. כפי שהעיד התובע 5, אף אחד לא הודיע לו כי איחור בתשלום מזכה את החברה באיחור במסירה. לדבריו, נקנס פעמיים, הן בגין ריבית פיגורים של 1% לחודש והן בגלל העיכוב. הוא החליט שלא לשלם את התשלום מאחר ולאחר שהבין שיש דחיה במועד המסירה קיבל החלטה שלא לשלם הן על משכנתא והן על השכירות (עמ' 23 ש' 21-22). כמו כן, מאחר והיה בין שלושת הדיירים הראשונים שקיבלו את הדירה, הוא מסיק כי מדובר בדחיה קולקטיבית, ולא דחיה בגין האיחור (עמ' 23-24).
4. לעניין זה ר' סעיף 5א(ב) לחוק מכר דירות, לפיו היה על הנתבעת לשלם לתובעים בתום כל חודש בחודשו בעד אותו חודש איחור. לא זו בלבד שהנתבעת לא עשתה כן, אלא שהיא טרם שילמה כל תשלום שהוא לתובעים וגרמה להם לשאת הן בעלויות דירה חליפית, הן בעלויות רכישת הדירה שטרם נמסרה לידיהם והן בריבית בגין האיחור בתשלום. סעיף 5א(ב) קובע מפורשות כי: "הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים."
5. משכך, לנתבעת אשם תורם של 100% בגין איחורי התובעים בתשלום, שעה שבסופו של יום שילמו התובעים הן את התשלומים והן את הריבית, על אף שלא קיבלו את הדירה מהנתבעת ולא קיבלו כל תשלום בגין האיחור.
6. כמו כן, הנתבעת לא הציגה כיצד איחור המסירה נבע מאיחור התשלום, שעה שהתשלום בוצע בפועל עוד בטרם המסירה בפועל.
7. משכך, דין טענת הנתבעת בעניין זה להידחות.
8. עוד אוסיף, כי לו לא היו משלמים התובעים 5-6 את הריבית לא היה מוצא בית המשפט לנכון לחייבם בגין כך, ולו היו תובעים השבה של הריבית ששילמו בגין האיחור היו זוכים להשבה כאמור, שכן הפרתם שלובה ונובעת מהפרת ההסכם על ידי הנתבעת, שלא שילמה את הפיצוי בגין האיחור במועד, וכאשר האיחור נבע ממחדליה בניגוד להסכם וללא כל הצדק שמאפשר לה איחור, תוך הפרת ההסכם והדין.
9. מאחר והתובעים לא ביקשו בתביעתם השבה של ריבית זו לא פסקתי להשיב סכום זה לידי התובעים, על אף שנכון היה לעשות כן והנתבעת, בחוסר תום לב משווע, ביקשה מחד לקבל לידה ריבית פיגורים בגין איחור בתשלום, ומנגד הפרה את ההסכם הפרה יסודית וכך גם את הדין, איחרה במועד המסירה ומנגד ביקשה לחייב את הרוכשים לעמוד במחויבותם החוזית.

* ד. מה השלכותיו של מסמך ההסכמות עליו חתמו התובעים 5-8, בו הציעה להם הנתבעת זיכוי בגין הסכמה על נספח אי הגשת תביעות.

1. התובעים חתמו בשנת 2017 על מסמך: "הנחה בגין שינויי דיירים" לפיו הם מאשרים כי קיבלו מהנתבעת זיכוי בגין שינויים בסך של 2,264 ₪ (תובעים 7-8) ו- 9,122 ₪ (תובעים 5-6). בנוסף, נרשם כי: "הסך הנ"ל יוחזר לכם על ידינו (פירעון מידי) אם נתבע את מי-טל הנדסה ושירותים בע"מ בכל נושא שהוא והננו מתחייבים לשלמו עם הגעת דרישה כזו."
2. למעשה, נספח זה מבקש לשלול מהתובעים את זכות התביעה, כאילו צפתה הנתבעת בזמן אמת, כשנה לפני המסירה בפועל, כי אכן תפר את ההסכם. לא קיים כל קשר בין השינויים שנתבקשו בסכומים של אלפים בודדים, לבין תניה חוזית שבה דורשת הנתבעת מהתובעים לוותר על זכות התביעה, שאם לא כן יידרשו לשלם לה את עלות השינויים שנתבקשו.
3. נוסח זה אינו תואם הסדר פשרה, שבו ברור מהי ההסכמה ומדוע קיים תשלום זה. נוסח ההסכם מהווה בפועל מכתב ויתור גורף כנגד כל תביעה שהיא מול הנתבעת, ונוקב את מחירה של תביעה כאמור, וזאת בניגוד לאמור בסעיף 10.10 להסכם, הקובע מנגנון פיצוי חוזי בגין איחור, באופן התואם את סעיף 5א לחוק מכר דירות.
4. למעשה, כיום מבקשת הנתבעת, באמצעות הסכם זה, לעקוף את הפיצוי הקבוע בדין, על אף האיסור המפורש שנקבע בדין להתנות תנאים לרעת הרוכש. הנתבעת ניצלה את השינויים על מנת להכניס סעיף ויתור כללי שלא היה לו כל זכר בהסכם המקורי, וזאת בניגוד לאמור בו ובניגוד לדין, אשר אוסר להתנות שינויים לרעת הקונה ללא הסכמה מפורשת וברורה.
5. התניה זו בין השינויים, כהטבה כספית לרוכשי הדירה, ששוויה נאמד באלפי שקלים בודדים, לבין זכות הגשת תביעה, כאשר נציגי התובעות העידו על מצוקתם שנוצרה כתוצאה מהאיחור במסירת הנכס, מהווה ניגוד לאמור בהסכם בנוגע למועד הכניסה לנכס וכן בנוגע לסיבות על פי ההסכם המאפשרות לנתבעת להימנע מתשלום פיצוי בהיקף שנקבע.
6. לא זו בלבד שלא קיימת הלכה באשר לאפשרות הפחתת הפיצוי הקבוע בדין על פי עקרון תום הלב אלא שלעניין זה לא מצאתי כי התובעים פעלו שלא בתום לב או שקיים אשם תורם מצידם.
7. לא מצאתי הצדק להתיר לנתבעת להחתים את התובעים על נספח המתנה את זכותם להגשת התביעה וכיצד החתמה זו תואמת את סעיף 5א(ג) לחוק המכר דירות וסעיף 7(א) לחוק זה, לפיו לא ניתן להתנות על האמור בחוק אלא לטובת הקונה. מעבר לנדרש, ספק אם התניה כאמור אף עומדת בתקנת הציבור, לפיה הנתבעת יודעת, מבעוד מועד, כי היא צפויה להיתבע ולפיכך מבקשת לקנוס את התובעים בגין תביעה כאמור, על מנת להרתיעם מפני הגשת תביעה. אין מדובר בהסכם פשרה, אלא כותרתו מעידה על תוכנו – הנחה בגין שינויי דיירים.
8. עניין זה תואם גם את הלכת שמש לעיל, בו נקבע כי לא ניתן לקבל תניה שלא ניתן לתת לה תוקף, מאחר שהיא מנוגדת לאמור בסעיף 5א לחוק מכר דירות.
9. התניית התביעה בכתב ויתור חוזי גורף מעין כמותו, שאין לו כל זכר בהסכם, מהווה הפרה של ההסכם, נוגדת את מנגנון הפיצוי הקבוע בחוזה ובדין, כאמור לעיל, ואין לה כל תוקף משפטי כלפי התובעים. משכך, לא ראיתי מקום לייחס חשיבות לחתימת התובעים על נספח זה, אשר לא היווה חלק מההסכמות בהסכם המכר, ונעשה תוך ניסיון הנתבעת להקנות לעצמה יתרון בדמות כתב ויתור והרתעה מפני הגשת תביעות נגדה, המנוסח בצורה כה רחבה וכוללת כפי שנוסח, כשמנגד אין לה כל זכות לעשות כן במסגרת ההסכם ועל פי הדין.

* ה. שווי הדירה:

1. הנתבעת לא הוכיחה כי דמי השכירות החודשיים של דירה באותו גודל ובאותו אזור שונים מחוות הדעת השמאי שהוגשה על ידי התובעים או שסכום זה אינו סביר. אשר על כן יש לקבל את טענת התובעים באשר לשווי הדירה.
2. הנתבעת בתצהירה (סעיף 58) כללה טענה כללית לפיה מדובר בשווי גבוה ומוגזם, אולם לא צרפה ראיות לתמיכה בטענה זו אלא ביקשה לשמור על זכותה להגיש חוות דעת מטעמה בעניין זה, כאשר, כאמור, התצהיר הוגש מספר ימים לפני מועד ההוכחות. ככל שהנתבעת ביקשה לחלוק על סכום זה היה עליה לתמוך ראיותיה כנדרש, באמצעות חוות דעת מטעמה, כבר במועד הגשת התצהירים, אולם היא לא עשתה כן ומשכך יש לקבל את גרסת התובעים שגובתה בחוות דעת.
3. בסיכומיה טענה לקיומו של נוהג וידע כללי ופרקטיקה "הידועה לכל" באשר לשווי דירות ואופן הערכת שווי השכירות (סעיפים 75-77 לסיכומי הנתבעת). הנתבעת ידעה שמדובר בהוכחה שדורשת מומחיות, ולשם כך הציגו התובעים חוות דעת שמאית, והנתבעת בחרה, משיקוליה, שלא להביא ראיות לסתור זאת. גם בעניין זה, בחרה הנתבעת לטעון טענות בעלמא ללא כל תימוכין ראייתי כנדרש.
4. לאור כך, אני מקבלת את חוות דעת התובעים וקובעת כי התובעים זכאים להפרשי הצמדה וריבית החל מתום אותו חודש במועד המסירה הנדחה, עד לתשלום בפועל (ר' סעיף 5(א)(5) לחוק המכר דירות. שווי הדירה הינו 4,000 ₪ בחודש.

* ו. ליקויי הבניה:

1. התובעים טענו כי בדירתם ליקויי בניה שטרם תוקנו על ידי התובעת. כפי שעולה מעדותם, לטענתם, בתקופת הבדק לא פעלה הנתבעת על מנת לתקן את הליקויים בדירתם.
2. כך, לדוגמא מעדות התובע 1 עולה כי לאחר פרוטוקול המסירה שבו ביקשו לתקן ליקויים, לא הגיעה התובעת לתקן את כל הליקויים ונותרו ליקויים שטרם תוקנו או תוקנו בצורה לא מספקת (עמ' 14 ש' 21-35). כמו כן, מאז הפניה נוצרו נזקים נוספים, כדוגמת סדקים, שתוקנו, אולם חזרו שוב ולא תוקנו פעם נוספת. כמו כן קיימים ליקויים נוספים כגון טיח מתקלף וליקויים נוספים (עמ' 15 ש' 20-22).
3. התובע 5 העיד כי הליקויים שהיו בדירה כבר בפרוטוקול המסירה הראשון, בטרם מסירת החזקה, לא תוקנו במועד המסירה אלא נותרו כפי שהם. לאחר המסירה בוצע תיקון פעם אחת ואז נשלח מייל על יד הנתבעת שמבחינתה אין ליקויים. גם במקרה זה מיכאל הוא שהיה בקשר עם התובע 5 על מנת לתקן את הליקויים ונערכה עימו רשימה של ליקויים מוסכמת שטרם תוכנה (עמ' 21 ש' 31-34). הליקויים שנמצאו על ידי המהנדס מטעם התובעים, שחוות דעתו הוגשה לתיק, כוללים את אותם ליקויים, למעט תקלות שפגעו בתפקוד היומיומי ותוקנו (עמ' 22 ש' 11-12).
4. כבכל בניה, ייתכנו ליקויים קטנים ומינוריים ולשם כך נקבעה תקופת בדק אשר במהלכה מבוצעים התיקונים. הנתבעת חולקת על הסכומים שנתבעו, תוך הפניה לחוות דעת מטעמה, ועומדת על זכותה לבצע את התיקונים בעצמה (סעיף 83 לסיכומיה). הדבר, לשיטתה, יאפשר לחסוך זמן, להקטין הוצאות, ולהקטין נזק.
5. כאמור, התובעים הגישו הצעות מחיר לתיקון הליקויים וחוות דעת מטעמם. הנתבעת לא הביאה אנשי מקצוע מטעמה, המבצעים בפועל את התיקונים בדירות, אולם מעדות הצדדים עולה כי בוצעו חלק מהתיקונים, בעוד אחרים טרם בוצעו. תימוכין לכך עולה גם מחוות דעת הנתבעת, בו פורטו חלק מהליקויים, תועדו וצולמו, כאשר לחלקם אף לא צורף אומדן מחיר אלא תיעוד חזותי בלבד של הליקויים. כך, תועדו סדקים, צורך בתיקוני שפכטל, צבע ותיקונים נוספים.
6. כמו כן, מחוות דעת מומחה הנתבעת עולה כי בוצעו תיקונים לחלק מהליקויים בסמוך למועד עריכת חוות הדעת (20.11.20), כשנתיים לאחר מועד המסירה בפועל, וכן עולה כי לא קיימת כל התייחסות לליקויים נוספים ואופן תיקונים. כך, חלק מהליקויים בחוות הדעת נותרו ללא מחיר, חלקם הוצגו כליקויים קלים במחיר של מאות שקלים בודדים, בעוד שלא ניתן להבין כיצד ניתן לבצע תיקוני צבע, שליכט ותיקוני סדקים בעלות כה זניחה.
7. בעניין זה, מאחר וחלק מהתיקונים בוצעו במועדים שונים החל ממסירת הדירה ועד היום, ומאחר וקיים קושי ראייתי קיום לדעת אילו תיקונים בוצעו, וכחלק מזכותה של הנתבעת לשנת בדק מצאתי לנכון לקבל את עמדת הנתבעת באשר לאפשרות לבצע את התיקונים, אולם לתחום את ביצוע התיקונים בזמן סביר, על מנת למנוע מצב בו יתארכו התיקונים מעבר לתקופה סבירה. זאת, בין היתר, לאור האומדן של מומחה הנתבעת לגבי שווי התיקונים, ועל מנת לאפשר לנתבעת זמן סביר לביצועם.
8. לפיכך, הנתבעת תשלים את מלוא התיקונים בבית הנתבעים, על פי רשימת ליקויים עדכנית שתועבר על ידי התובעים, וזאת בתוך 60 יום מקבלת רשימה זו. ככל שלא יושלמו התיקונים על ידי הנתבעת עד למועד זה, יהיה בכך כאילו ויתרה הנתבעת על ביצוע התיקונים על פי זכותה בשנת הבדק, על פי חוק מכר דירות ועל פי כל דין, והתובעים יהיו זכאים לבצע את התיקונים ולתבוע על פי זכותם בחוק, ובכלל זאת את יתרת הסכומים שהוציאו בפועל לביצוע התיקונים.

פיצול סעדים:

1. התובעים מבקשים פיצול סעדים בנוגע לרישום והסדרת זכויותיהם הקנייניות בדירות וברכוש המשותף, כמפורט בסעיפים 126-127 לכתב התביעה. למיטב ידיעתם, מסירת הרכוש המשותף לא התבצעה עד למועד הגשת סיכומיהם, וככל הנראה מתנהל שיח בין הועד הכללי של הבניינים (ששה בניינים) לבין הנתבע בניסיון להגיע לפשרות בנוגע לרכוש המשותף. טרם נמסרו בניינים 5-6, ומשכך מתבקש אישור פיצול סעדים בנוגע לכך.
2. בשים לב לכך שהתביעה כיום דנה במועד המסירה וליקויים בדירות בלבד בתקופת הבדק, כאשר לא נבחנה ולא נדונה שאלת הרישום והשטחים הציבוריים, ניתן אישור פיצול סעדים כך שתביעת התובעים כיום לא תחסום את אפשרותם להגיש תביעות נוספות בגין רישום והסדרת זכויותיהם הקנייניות בדירות וכן תביעות בנוגע לרכוש המשותף בעתיד.

סיכום:

1. אין אלא לאמץ את דברי כב' השופטת פרופ' דפנה ברק ארז בהלכת שמש:

"המשיבה לא עמדה בהוראות סעיף 5א לחוק בין היתר בכל הנוגע לתשלום הפיצויים בגין האיחור חודש בחודשו, ולא הרפתה מניסיונותיה למנוע מן המבקשים פיצויים שלהם הם זכאים על פי חוק. זאת ועוד, מלכתחילה כללה המשיבה בחוזה המכר גם תנאים הנוגדים מפורשות הוראות חוק קוגנטיות, וניסתה להתבסס עליהם. עובדות אלה יש להביא בחשבון בקביעת הוצאות משפט."

1. התובעים לא תבעו פיצויי עוגמת נפש או נזקים עקיפים. משכך, ובשונה מפסק הדין המקביל אשר בחן גם את התביעה לנזקים עקיפים, נפסקים הפיצויים הישירים בלבד, כפי שנתבעו ושיפורט להלן:
2. הנתבעת תשלם לתובעים את מלוא תביעתם החוזית בגין איחור במסירה, החל ממועד המסירה החוזי ועד למסירה בפועל, בצירוף ריבית והצמדה מיום המסירה ועד לתשלום בפועל, כמפורט להלן:
3. לתובעים 1-2 סך של 58,666 ₪, בגין איחור של 10 חודשים ו- 4 ימים.
4. לתובעים 3-4 סך של 51,740 ₪, בגין איחור של שמונה חודשים ו- 20 ימים.
5. לתובעים 5-6 סך של 55,500 ₪, בגין איחור של 9.5 חודשים.
6. לתובעים 7-8 סך של 50,000 ₪ בגין איחור של 8 חודשים ו- 12 יום.
7. בנוסף, הנתבעת תשלים את מלוא התיקונים בבית הנתבעים, על פי רשימת ליקויים עדכנית שתועבר על ידי התובעים, וזאת בתוך 60 יום מקבלת רשימה זו.
8. ניתן היתר לפיצול סעדים לתביעות עתידיות כמפורט לעיל.
9. כמו כן, בשים לב לכך שהנתבעת עיכבה את תשלום הפיצוי על פי סעיף 5א(ב) לחוק ללא הצדק סביר, קיימה הליך זה בידיעה כי קיים פסק דין שדחה תביעתה וטענותיה לעניין מניין הימים שאינם בשליטתה, וברוח תקנות סדר הדין החדשות, 2018, תחויב בהוצאות המשפט הריאליות של התובעים, הכולל שכר שמאי (בעלות של 819 ₪ לכל דירה), מהנדס (600 ₪ לכל אחת משלוש דירות ו- 1800 ₪ לדירה של התובעים 7-8), אגרת בית משפט (2,031 ₪ לכל דירה) והוצאות זמן התובעים וטרחתם בימי ההוכחות והגשת תביעה, חלף עבודה. סכום הוצאות המשפט הכולל נקבע על סך של 10,000 ₪ לכל דירה (4 דירות), אותו נדרשת הנתבעת לשלם לכל אחת מהדירות.
10. כמו כן תישא הנתבעת סך של 15,000 ₪ לכל דירה בגין שכ"ט עו"ד, בתוספת מע"מ כדין, בשים לב לניהולו של התיק עד תום, כולל שלב הוכחות וסיכומים בכתב לבקשת הנתבעת.
11. התשלום יבוצע בתוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישא ריבית והצמדה כדין.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי כדין.

ניתן היום, ט"ו שבט תשפ"א, 28 ינואר 2021, בהעדר הצדדים.