



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

לפני כבוד השופט יונה אטדגי

התובעת י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ  
ע"י ב"כ עו"ד שאול צור

נגד

הנתבע שלמה מזגאבקר  
ע"י ב"כ עו"ד יעקב גנים

### פסק דין

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

1. הקבלן מבקש בתביעה זו לבטל את עסקת מכר הדירה עם הקונה, משום שלטענתו הקונה סירב לקבל לחזקתו את הדירה. הקונה מכחיש את טענות הקבלן. מה הוכח עובדתית? ובהנחה שטענת הקבלן נכונה, האם הוא רשאי לבטל את החוזה בעילה זו?

### תקציר עובדתי

2. התובעת, חברה קבלנית, בנתה שני בנייני מגורים בפרויקט מסוים באשקלון. הנתבע רכש ממנה את אחת הדירות באחד הבניינים ("בניין A"), בהתאם להסכם שנעשה ביניהם ביום 19.2.2013 (נספח א' לכתב התביעה, להלן – "ההסכם"). בהתאם להסכם, הדירה היתה צריכה להימסר לנתבע עד יום 31.12.2014, אך אין חולק כי היא לא נמסרה לו במועד זה משום שטרם היתה ראויה למסירה, לכל הפחות עד סוף אוגוסט 2015. התובעת נימקה את העיכוב במחסור בעובדים בשל מבצע "צוק איתן", הנתבע מכחיש זאת (עדותו בעמ' 49 לפרוטוקול). מכל מקום, התובעת שילמה לנתבע פיצוי עבור שמונת החודשים הללו בהתאם לקבוע בהסכם (הנתבע אישר זאת בעדותו, עמ' 66). אין חולק כי הנתבע שילם את מלוא התמורה בהתאם למועדים הקבועים בהסכם, עוד לפני סוף חודש אוגוסט 2015 (עד התובעת, יוסי דבוש, אישר זאת בעדותו, עמ' 11). ביום 31.8.2015 ניתן "טופס 4" לבניין A, שבו הייתה הדירה שרכש הנתבע (נספח ד' לכתב התביעה).



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

3. הצדדים חלוקים באשר לתיאור המדויק של האירוע שקרה בסוף חודש אוגוסט 2015. התובעת טוענת כי הנתבע פנה אליה, עוד לפני קבלתו של טופס 4, בבקשה לקבל מפתח של הדירה כדי להכניס לתוכה את חפציו והיא נענתה לבקשתו, אך הנתבע ניצל זאת כדי לבצע עבודות בדירה וכדי להכניס מהנדס אליה לשם עריכת חוות דעת, בטרם קיבל את הדירה בהתאם להסכם. הנתבע טוען כי התובעת מסרה לו את המפתח לדירה כדי שייכנס אליה והוא אכן הכניס אליה את חפציו, אך הוא ומשפחתו (בת-זוגו וילדם) לא התגוררו בה, משום שהיא לא היתה ראויה למגורים: היא לא הייתה מחוברת לחשמל, הכלים הסניטריים היו חסרים, היו בה ליקויים רבים, היא הייתה מלאה חצץ וחול ועוד.

4. בהתאם לתכתובת בין באי-כוח הצדדים, שצורפה לכתבי הטענות ולתצהירי הצדדים, נעשו לאחר מכן מספר ניסיונות לתאם מועדים לשם "קבלת חזקה" בדירה, שלא צלחו.

5. בין הצדדים מתנהל הליך מקביל בבית משפט השלום (ת.א. 16-11-67843, להלן – "התביעה האחרת"): תביעת הנתבע (כאן) נגד התובעת (כאן), לחייב אותה לתקן ליקויי בנייה המתוארים בחוות דעת מומחה שהוגשה מטעמו, למתן צו הצהרתי ביחס למועד המסירה כך שהוא ייחשב לאחר תום תיקון הליקויים ומתן טופס 4 "מלא ותקין", פיצויים בגין איחור במועד המסירה, פיצויים מוסכמים ועוד; ותביעה שכנגד של התובעת (כאן) נגד הנתבע (כאן) לחייב את הנתבע בפיצויים מוסכמים, לחייבו לשלם את עלויות הערבויות הבנקאיות שהחזיק בהן הנתבע בניגוד לדין עד למסירתן בפועל, ועוד.

### התביעה ותמצית הטענות

6. בכתב התביעה טענה התובעת כי "הנתבע עושה דין לעצמו ומסרב לקבל את החזקה בדירה" (סעיף 4), וכי סירובו זה הוא בגדר "הפרה יסודית של ההסכם מצד הנתבע, המביא לסעד של בטלות ההסכם... " (סעיף 7).

הסעדים הנתבעים (בסעיף 44) הם: להורות על בטלות ההסכם, לקבוע כי הנתבע הפר את ההסכם המכר הפרה יסודית, להורות כי התובעת רשאית למכור את הדירה לאחר ולנכות מהתמורה את שווי הנזקים שנגרמו לה, לחייב את הנתבע בתשלום פיצויים מוסכמים בהתאם להסכם בסך 100,000 ₪ וכן בתשלום ההוצאות שהתובעת נשאה בהן בקשר לדירה מחודש אוגוסט 2015 עד יום ביטול ההסכם בסכום מוערך של 30,000 ₪.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

1 הנתבע טען בכתב הגנתו כי התובעת היא שהפרה את ההסכם, כיוון שעד כה היא לא העמידה  
2 לרשותו את הדירה כשהיא ראויה למגורים ולא תיקנה את ליקויי הבנייה שפורטו בחוות דעת  
3 המומחה מטעמה.  
4 לטענתו, מאחר שקיבל את מפתח הדירה עוד בחודש אוגוסט 2015 והכניס אליה את חפציו, לא  
5 ניתן לטעון כלפיו כי הוא סירב לקבל את החזקה בדירה, למרות שהוא ומשפחתו נמנעו מלהתגורר  
6 בה כיוון שהיא לא היתה ראויה למגורים.  
7 הנתבע טוען כי זכותו שלא להתגורר בדירה והדבר אינו יכול להיחשב להפרת ההסכם.  
8 לדבריו, המניע האמיתי מאחורי התביעה הוא סירובו לדרישת התובעת לחתום על אישור, לפיו  
9 תוקנו כל הליקויים בדירה, וכוונתו שנמסרה לנציגיה להגיש תביעה נגדה לפצות אותו על הנזקים  
10 שנגרמו לו, כולל עבור האיחור במסירת הדירה.  
11

12 בהחלטתי מיום 24.12.2018 הוריתי על מחיקת הסעדים הכספיים שהתבקשו, משום שהם מצויים  
13 בסמכות בית משפט השלום, ויחד עם זאת ניתן לתובעת היתר לפיצול סעדים ביחס לתביעה  
14 הכספית.  
15 ואכן, הסעדים הללו נכללו בתביעה שכנגד שהגישה התובעת בתביעה האחרת.  
16  
17

### דיון והכרעה

18  
19  
20 9. אני סבור כי דין התביעה להידחות, הן בהיבט העובדתי והן בהיבט המשפטי, ולהלן אנמק את  
21 מסקנתי.  
22

### ההיבט העובדתי

23  
24  
25 10. העד היחיד מטעם התובעת היה מר יוסי דבוש, ששימש כמנהל פרויקט הבנייה הנדון כאן (סעיף 2  
26 לתצהירו). בתחילה הגישה התובעת גם תצהיר של בעל החברה ומנהלה, דוד עשׂוש, אך תצהיר זה  
27 נמשך על ידה בפתח ישיבת ההוכחות (עמ' 10).  
28 נמצא, כי בכל הקשור לגרסת התובעת, אנו תלויים בעדותו של דבוש בלבד.  
29

30 11. כך העיד דבוש בתצהירו (סעיפים 8-9):  
31 "8. בסמוך לקבלת טופס האכלוס (טופס 4), ביום 31/8/2015, הנתבע פנה אלי בבקשה לקבל  
32 מפתח בודד לדירה על מנת לאחסן בה ציוד מיטלטלין והתובעת אישרה זאת מלפנים  
33 משורת הדין, על מנת לסייע לנתבע.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

9. אישרתי לנתבע להכניס מיטלטלין לדירה, אך לא העליתי בדעתי כי הנתבע יעשה דין לעצמו וינצל זאת לשם ביצוע שינויים ועבודות בדירה והכנסת מהנדס לדירה לשם עריכת חוות דעת, בטרם קיבל הדירה ובטרם חתם על טופס פרוטוקול מסירה!!".
- ובהמשך (סעיף 12):
- " הנתבע מחזיק בידו שלא כדין את שתי הבטוחות: האחת – לאחר שפלש לדירה הוא מחזיק בה שלא כדין והשנייה – מחזיק בידו ערבויות בנקאיות שערכן כיום הינו בסך של כ-1,086,564 ₪ דבר אשר גורם לנזקים כספיים מהותיים הן לתובעת והן כלפי יתר בעלי הדירות שכן לא ניתן לרשום את הבית כבית משותף, ו/או לבצע העברת זכויות בדירות שכן התיק מופקד בלשכת רישום המקרקעין".
- כאן יצוין, כי בישיבת קדם המשפט מיום 6.3.2019 הודיע ב"כ הנתבע כי הוא הביא עמו את הערבויות הבנקאיות הנזכרות בתצהירו של העד, ב"כ התובעת הסכים לקבלן והערבויות נמסרו לו באותו מעמד (עמ' 5-6 לפרוטוקול).
- אשוב לעניין זה בהמשך.
12. בישיבת ההוכחות שהתקיימה ביום 31.3.2019 העיד דבוש כדלקמן (עמ' 15-16):
- "כב' השופט אטדגי: מתי הוא [הנתבע] קיבל את המפתח?  
העד, מר דבוש: לפני 31 באוגוסט  
כב' השופט אטדגי: מתי?  
העד, מר דבוש: תאריך ספציפי? תאריך ספציפי לפי דעתי אין, כי אם אני לא זוכר אני לא אגיד.  
כב' השופט אטדגי: אז הוא נכנס לדירה?  
העד, מר דבוש: בוודאי.  
כב' השופט אטדגי: ומאז הוא נמצא בה?  
העד, מר דבוש: אני מניח שכן, אני לא עוקב אחריו, לא שמתי חוקר.  
כב' השופט אטדגי: אז מה הבעיה?  
העד, מר דבוש: הבעיה היא שהוא לא חתם על טופס קבלת הדירה, שכל פעם שבאנו לבצע מסירה והיה כמה פעמים, הוא בא ואמר הדירה לא ראויה, פה יש פגם בזה, פה יש פגם במשהו אחר.  
כב' השופט אטדגי: אבל הוא תפס את החזקה.  
העד, מר דבוש: הוא לקח את המפתח כדי להכניס ציוד, לא כדי לגור.  
כב' השופט אטדגי: ומאז הוא נמצא.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

- 1 העד, מר דבוש: כי הוא החליף מפתח, ואנחנו לא נפנה אותו בכוח, כמובן.  
2 כב' השופט אטדגי: הוא נמצא בדירה, אבל מאז הוא נמצא בדירה.  
3 העד, מר דבוש: יכול להיות, תשאל אותו, אני לא יודע אם הוא בא לבקר ויוצא או ישן  
4 שם.  
5 כב' השופט אטדגי: התביעה שלכם היא על זה שהוא לא חתם על טופס מסירה?  
6 העד, מר דבוש: שהוא לא נתן לנו למסור לו את הדירה, בוודאי, היו לנו עלויות מאד  
7 גבוהות בגין זה.  
8 כב' השופט אטדגי: בגלל שהוא לא חתם על הטופס?  
9 העד, מר דבוש: בוודאי, ברגע שהוא לא חתם על הטופס.  
10 כב' השופט אטדגי: כן.  
11 העד, מר דבוש: אני לא יכול ככה או ככה, אני אמנה על יד אחת, לא תפוס אותי במה  
12 שאני אומר, הוא לא יכול לשחרר לי את חשבון הליווי הגדול שאני  
13 משלם עשרות אלפי שקלים מימון בחודש רק שהוא עומד מחכה  
14 לערבויות שלו, כש71 דיירים החזירו בזמן, הערבויות עצמן יש להם  
15 ריביות, ארנונה אני עדיין משלם אותה, התנהלות של עורכי הדין שלנו,  
16 של עורכי הדין שעובדים אצלנו, מרדפים, חוות דעת מומחים, זה העורך  
17 דין השלישי."  
18  
19 בכך "יצא המרצע מן השק".  
20 עילת התביעה האמיתית איננה זאת שהנתבע לא קיבל את החזקה בדירה.  
21 הנתבע "מחזיק" בדירה בפועל מאז סוף חודש אוגוסט 2015, בכך מודה במפורש עדה היחיד של  
22 התובעת.  
23 עילת התביעה האמיתית הינה, שהנתבע מסרב לחתם על "טופס מסירה", ומטעם זה – לטענת  
24 התובעת – היא איננה יכולה "לשחרר" את חשבון הליווי והיא נאלצת לשלם לבנק את העמלה בגין  
25 הערבויות הבנקאיות שהיו עדיין תקפות, עד למסירתן בישיבת קדם המשפט כאמור.  
26 בין אם טענה זו – הקשר שבין סירוב הנתבע לחתום על "טופס המסירה" ובין הנזקים שנגרמו  
27 לתובעת עקב כך – היא נכונה אם לאו – ולא הובאה כל ראיה לכך, מלבד עדותו של דבוש – זו איננה  
28 העילה, שבגללה הוגשה התביעה, והיא: סירובו של הנתבע לקבל את החזקה בדירה.  
29  
30 אמנם, התובעת הפנתה לתכתובת בין באי כח הצדדים (נספח ז' לתצהיר דבוש) ממועדים שלאחר  
31 חודש אוגוסט 2015, שבה הם מנסים לתאם מועד מוסכם ל"מסירת החזקה", ומכאן משתמע  
32 לכאורה כי הנתבע עדיין לא נכנס לדירה, אולם מתוך כל הקשר הדברים ברור היטב שאין הכוונה  
33 לכך, אלא לתיאום מועד כדי לחתום על אותו פרוטוקול מסירה.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

- 1 כך עולה גם מכתבי התביעה ההדדיים בתביעה האחרת, שבהם טענות הצדדים ביחס למועד קבלת  
2 החזקה היו מנוגדות לטענותיהם כאן.
- 3 הנתבע (כאן) תבע באותה תביעה (נספח 1 לכתב ההגנה) פיצויים בגין "איחור במסירה", כשלטענתו  
4 מועד המסירה צריך להיחשב רק לאחר השלמת כל התיקונים הנדרשים (סעיפים 21-22 לכתב  
5 התביעה), בעוד שהתובעת (כאן) טענה בכתב התביעה שכנגד (העתק שלו צורף לסיכומי הנתבע)  
6 שהוגש ביום 7.9.2019, כי הנתבע "מתגורר בדירה כבר 4 שנים" (הכותרת שלפני סעיף 58 לכתב  
7 התביעה), תקופה המביאה אותנו לחודש אוגוסט 2015.
- 8
- 9 14. לצורך תביעה זו – ומבלי להכריע בשאלה האם המסירה נעשתה או לא נעשתה בהתאם להסכם,  
10 שאלה שצריכה להיות מוכרעת בתביעה האחרת – די בכך שהנתבע הכניס את מיטלטליו לדירה כדי  
11 לשלול את טענת התובעת, לפיה, הנתבע סירב לקבל את החזקה בדירה.
- 12 הנתבע לא היה חייב להתגורר ממש בדירה, גם אם לא הייתה נמצאת כל סיבה שלא להתגורר בה  
13 (ולטענת הנתבע היתה לו סיבה טובה לכך), כדי לקבוע שהוא קיבל את החזקה בדירה. לצורך זה,  
14 די בקבלת המפתח ובהכנסת מיטלטליו.
- 15 כיוון שכך נשמט היסוד העובדתי העיקרי שבכתב התביעה: העובדה שהנתבע לא קיבל את החזקה  
16 בדירה, כשהוא נדרש לכך.
- 17 די בכך כדי לגרום לדחיית התביעה, אשר התבססה על זכותה הנטענת של התובעת לבטל את  
18 ההסכם בשל סירובו של הנתבע לקבל חזקה בדירה.
- 19 הטענה שהנתבע סירב לחתום על טופס המסירה והנזקים, שעל פי הטענה, נגרמו לתובעת כתוצאה  
20 מכך – אלה אינם כלולים בכתב התביעה דנו, הסכום הנתבע בשל כך- 130,000 ₪ כולל פיצויים  
21 מוסכמים- מצוי בסמכותו של בית משפט השלום, וממילא הם נדונים או עתידים להיות נדונים  
22 במסגרת התביעה האחרת.
- 23
- 24 15. טרם שאעבור לפרק ההיבט המשפטי, מאחר שהבאתי את גרסתו של עד התובעת, דבוש, לאירועים,  
25 אביא את גרסתו של הנתבע בתצהירו (סעיפים 13-16):
- 26 "13. כאשר קיבלתי את מפתחות הדירה בסוף חודש אוגוסט 2015, כשאני מסתמך על הצהרת  
27 הקבלן כי אכן בניית הדירה הושלמה והיא ראויה למגורים, התברר לי כי הקבלן הנכבד  
28 לא בחל מלמסור לי דירה הנמצאת בקומה הרביעית – ללא חשמל בדירה – ללא חשמל  
29 בבניין בכלל – בגלל כך גם נאלצתי להכניס את התכולה לדירה באמצעות מנוף, כמו כן  
30 הליך הבנייה בכללותו טרם הסתיים: הדירה הייתה ללא כלים סניטריים, ללא ברזים,  
31 מקלחות, מלאה בלכלוך רב, חצץ, חול, מלט, סיד, ואף מטונפת ומלוכלכת בשתן וצואה  
32 של הפועלים, אתר בנייה לכל דבר ועניין.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

14. לא ברור כיצד העזה התובעת, ולא התביישה מלמסור לי דירה בלתי גמורה ועם ליקויי  
בניה כה רבים והשלמות בנייה רבות שנדרשו, שלא לדבר על ללא חשמל בדירה, ללא  
חשמל בבניין וללא מעלית לדירה הנמצאת בקומה הרביעית! – וללא טופס איכלוס טופס  
4 כנדרש!  
15. אני ומשפחתי היינו בהלם מהתנהגות הקבלן ופנינו אליו בשאלה כיצד לשיטתו ניתן לגור  
בדירה זו והקבלן התייחס אלינו בזלזול ותוקפנות, וציין בפנינו שאין לי מה לדאוג שכן  
הבטיח כי הנה בכל רגע יוסדר עניין החשמל ויושלם הליך בניית הדירה.  
16. בנסיבות בלתי אפשריות ובלתי אנושיות אלה נאלצתי – מבלי לפגוע בעובדה כי קיבלתי  
פוזיטיבית קודם לכן את המפתחות – לעזוב את הדירה, שזה עתה נכנסתי אליה, למען  
בטיחותי ושלום משפחתי, ואין צורך להכביר במילים כי לא ניתן לגור בדירה הנמצאת  
הלכה למעשה בהליך בנייה, עם ליקויי בנייה רבים ובעיקר ללא חשמל, דירה בקומה 4,  
ללא מעלית, שלא נדבר כי במועד זה אסור היה לקבלן לאכלס את הדירה שכן לא היה אז  
טופס 4."

- יצוין, כי לכתב התביעה צורף טופס 4 המתייחס לבניין A (אך לא לבניין השני), אך אין ללמוד מתוכו  
שהבניין כבר היה מחובר לחשמל – התובעת לא הכחישה טענה זו של הנתבע – וודאי שאין ללמוד  
מתוכו על מצבה הפיזי של הדירה.  
בהמשך תצהירו (סעיף 22) סיפר הנתבע, כי במצב זה חלק ממיטלטליו נותרו בדירה וחלקם בדירת  
השכירות, בה המשיך להתגורר.  
להשלמת התמונה יצוין, כי לדברי ב"כ הנתבע בישיבת קדם המשפט מיום 4.11.2018 (עמ' 2  
לפרוטוקול), הנתבע נכנס להתגורר בדירה "למעלה משנתיים", כלומר ממועד כלשהו במחצית  
השנייה של שנת 2016.

### ההיבט המשפטי

16. כאמור לעיל, בהיבט העובדתי מסקנתי היא שהנתבע לא סירב לקבל את החזקה בדירה.  
אולם, גם אם מסקנתי היתה אחרת אני סבור שסירובו של הנתבע לקבל את החזקה בדירה, לאחר  
ששילם את מלוא התמורה עבורה, אינו יכול לבסס עילה לביטול ההסכם על ידי התובעת.  
17. "הפרה" על פי סעיף 1 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א – 1970 הינה:  
"מעשה או מחדל שהם בניגוד לחוזה".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

- 1 מובן, כי החובה למסירת החזקה בדירה היא חובתו של המוכר כלפי הקונה, וניתן לומר כי זוהי  
2 חובתו העיקרית של כל מוכר כלפי כל קונה, כאמור בסעיף 7 לחוק המכר, התשכ"ח – 1968 (להלן  
3 – "חוק המכר"): "המוכר חייב למסור לקונה את הממכר ולהעביר לו את הבעלות בו".  
4 חובתו העיקרית של הקונה היא לשלם למוכר את מלוא התמורה עבור הרכישה (סעיף 19 רישא  
5 לחוק המכר).  
6 האם חלה חובה על הקונה לקבל את החזקה בדירה?  
7 חוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 עוסק בחיוביו של מוכר הדירה כלפי קונה הדירה בנושאים  
8 הנזכרים בו. על כל שאר ההיבטים של חוזים למכר דירות חלים דינים אחרים, ובראשם חוק המכר  
9 (ראו: א. זמיר, מכר (דירות), פירוש לחוקי החוזים בעריכת ג. טדסקי, עמ' 45-46).  
10 התשובה לשאלה שהוצגה נמצאת, לכן, בסעיף 19 לחוק המכר, ולפיו, לצד החובה לתשלום התמורה  
11 קיימת חובה על קונה גם לקבל את הממכר: "הקונה חייב לשלם למכור את המחיר ולקבל את  
12 הממכר".  
13 יחד עם זאת, כפי שכותב א. זמיר בספרו מכר, פירוש לחוקי החוזים בעריכת ג. טדסקי, עמ' 409:  
14 "לעומת תשלום המחיר, שהוא החובה הראשית והיסודית של קונה הנכס" [ההפניה בהערת  
15 השוליים היא לדבריו של כב' השופט ברנזון ב-ע"א 207/76 הרשקו נ' וכטר, פ"ד לא(2) 85, 97],  
16 קבלת הממכר הוא חיוב שחשיבותו משנית ופחותה יחסית".  
17  
18 המסקנה הנובעת מכך היא שביטול חוזה מכר על ידי מוכר דירה, בשל כך שהקונה מסרב לקבל את  
19 החזקה דירה, ולמרות שהקונה שילם למוכר את מלוא תמורת הרכישה, הינו סעד בלתי מידתי,  
20 שניתן להצדיקו ולאשרו לעיתים נדירות וחריגות בלבד, שכן ההנחה היא שהאינטרס העיקרי של  
21 המוכר בעסקת המכר – קבלת התמורה – התקיים, ואם נגרם לו נזק כספי מסוים בשל סירובו של  
22 הקונה לקבל את החזקה בנכס, הוא ניתן להיתבע כפיצוי כספי בלא להיזקק לצעד מרחיק הלכת  
23 של ביטול החוזה. זו המסקנה הנובעת מהחובה לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת בשימוש בזכות  
24 הנובעת מחוזה, על פי סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג – 1973 (להלן – "חוק החוזים").  
25  
26 18. בענייננו, היתה בין הצדדים מחלוקת בשאלה, האם מסירת הדירה על הליקויים שלדברי הנתבע  
27 התגלו בה, נחשבת מסירה כדין ובהתאם הסכם.  
28 "לא כל ליקוי או אי התאמה מצדיק, או עשוי להצדיק, את אי קבלת הממכר. ואולם, מקום  
29 שמדובר בליקויים של ממש השוללים שימוש בנכס או הגורמים לאי נוחות רבה ביותר, יהיה  
30 הרוכש זכאי לדחות את קבלת החזקה במועד ולדרוש, כתנאי לקבלת החזקה, את תיקון הליקויים.  
31 יתרה מזו, בגין תקופה זו יהיה הרוכש זכאי לקבל פיצוי בגין איחור במסירה, שכן מסירת הדירה  
32 על ליקוייה, לאו מסירה שמייה" – אביחי ורדי, עו"ד, דיני מכר דירות – ליקויי בנייה והבטחת





## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

1 זכויות הרוכשים, מהדורה שלישית, עמ' 132 (המחבר מסתמך על פסק הדין שניתן ב-ע"א (מחוזי  
2 חי') 4784/97 אוליטל הנדסה וייזום בע"מ נ' בן-זימרה (30.7.1998)).  
3  
4 שאלת משקלם של הליקויים הנטענים והשלכתם על האיחור בקבלת ו/או מסירת החזקה בדירה  
5 תידון כאמור בתביעה האחרת.  
6 לעניינה של תביעה זו נאמר, כי די בקיומה של המחלוקת האמורה, כשלצד זאת הנתבע כבר שילם  
7 את מלוא התמורה לתובעת, כדי לשלול מהתובעת את הזכות לבטל את ההסכם, ולכלל היותר יש  
8 בעיכובים שיצר הנתבע – לטענת התובעת – כדי להקנות לה זכות תביעה כספית, לפיצוי על הנזקים  
9 שנגרמו מכך (ראו ספרו של ורדי הנ"ל, עמ' 132-133).  
10 בהקשר זה אזכיר, כי התובעת העריכה בתביעה זו את הנזקים שנגרמו לה בשל התנהגות הנתבע  
11 ב-30,000 ₪ בלבד (סעיף 44.5 לכתב התביעה), כאשר התמורה ששולמה עמדה כאמור על  
12 1 מיליון ₪.  
13 בנסיבות שתוארו, בחירת התובעת לנקוט בסעד מרחיק הלכת של ביטול החוזה אינו יכול להתפרש  
14 אלא כ"הענשה" הנתבע בגין אותה מחלוקת, "הענשה" בלתי מידתית לנזק שעלול להיגרם לנתבע  
15 מביטול ההסכם, ולכן היא איננה "קיום בתום-לב" בהתאם לסעיף 39 לחוק החוזים.

### מסקנה ותוצאה

16  
17  
18  
19 19. המסקנה בהיבט העובדתי הינה, כאמור, שלא ניתן לקבל את טענתה העובדתית של התובעת, לפיה  
20 הנתבע סירב לקבל את החזקה בדירה במועדים שנטענו על ידה, ומטעם זה היא איננה זכאית לבטל  
21 את ההסכם המכר.  
22 המסקנה בהיבט המשפטי היא, שהתובעת לא היתה זכאית לבטל את ההסכם, מהטעם שהנתבע  
23 סירב לקבל את החזקה בדירה, שעה שהוא שילם לה את מלוא התמורה וכאשר היתה קיימת  
24 מחלוקת כנה בנוגע לקיומם של ליקויים בדירה ובנוגע לשאלה האם הליקויים הללו מצדיקים את  
25 סירובו של הנתבע.  
26  
27 20. התוצאה היא דחיית התביעה.  
28 התביעה נדחית, אפוא.  
29 התובעת תשלם לנתבע שכ"ט עו"ד בסך 35,000 ₪ והוצאות משפט בסכום כולל של 5,000 ₪.

30  
31  
32 ניתן היום, ח' חשוון תש"פ, 06 נובמבר 2019, בהעדר הצדדים.  
33



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 16-09-27927 י.ד. עשׂוש תשתיות בע"מ נ' מזגאבקר

יונה אטדגי, שופט

1  
2  
3  
4