



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת קרן מילר

תובעים 1. אלדד אהרן גוטל
2. שולמית פנינה גוטל

נגד

נתבעות 1. קן-התור הנדסה ובנין בע"מ
2. אס.אי.אס _ ש.נ.ח) נדל"ן בע"מ

ב"כ התובעים עו"ד ערן קנר
ב"כ הנתבעות עו"ד טלי כהן אומן ועו"ד חגי מזרחי

פסק דין

- 1 .1 בפני תביעה כספית על סך של 361,887 ₪ אשר הטענות המרכזיות שעולות בה הן ליקויי
- 2 בניה, איחור במסירת דירה מקבלן והחזר כספים שנגבו שלא כדין.
- 3 **רקע**
- 4 .2 ביום 31.3.2016 התקשרו התובעים עם הנתבעת 1 בהסכם לרכישת דירת מגורים בפרויקט
- 5 בניה בפסגת זאב בירושלים. הנתבעת 2 היא זו שביצעה וניהלה בפועל את הפרויקט בשיתוף
- 6 עם הנתבעת 1.
- 7 .3 בד בבד עם ההסכם חתמו הצדדים על נספח תמורה ומועד מסירה. בהתאם לנספח תמורה
- 8 ומועד מסירה היה על הנתבעות למסור את החזקה בדירה לתובעים תוך 26 חודשים מיום
- 9 כניסת ההסכם לתוקף (דהיינו, 31.5.2018), וזאת בכפוף לסעיף 7 להסכם.
- 10 .4 בכתב התביעה נדרשו פיצויים בגין ליקויי בניה בדירה, בגין איחור של 12 חודשים במסירת
- 11 הדירה, החזר ריבית פיגורים שנגבתה על ידי הנתבעות שלא כדין, פיצוי בגין ריבית על
- 12 תשלומים שנדרשו מוקדם מהמוסכם, והחזר כספים שגבו הנתבעות בגין עבודה שלא
- 13 בוצעה. טענות הצדדים יפורטו במסגרת כל סוגיה בנפרד.
- 14
- 15



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

דיון והכרעה – ליקויי בניה

- 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
 - 33
5. במהלך ההליך מונה בהסכמת הצדדים מר אייל שנהב כמומחה מטעם בית המשפט. המומחה, שהינו מהנדס ושמאי, התבקש לחוות דעתו באשר לטענות לליקויי בניה בדירת התובעים, וכן להעריך את שווי דמי השכירות של דירת התובעים בתקופה הרלוונטית.
6. המומחה הגיש את חוות דעתו, ענה לשאלות הבהרה, ולבקשת התובעים אף זומן לחקירה על חוות דעתו. המומחה העמיד את הפיצוי הנדרש בגין ליקויי בניה (ללא פיקוח) על 27,450 ₪ לפני מע"מ בהתאם לאופציה אחת ועל 59,350 ₪ לפני מע"מ לאופציה שניה (בהתאם להנחיית המומחה הופחתו באופציה זו הסכומים בסעיפים 11.5 ו-11.6 והתווסף הסכום האופציונלי שנקבע על סך 38,400 ₪). בתשובות הבהרה לשאלות התובעים התווסף סכום של 350 ₪.
7. הנתבעת טענה באופן כללי כי לא הוכח כי זכות התיקונים של הנתבעות מוצתה. אין לקבל טענה זו.
8. אכן, בהתאם לסעיף 4ב לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן "חוק המכר"), על הקונה לתת הזדמנות נאותה למוכר לתקן את הדרוש תיקון בדירה, ועל המוכר לתקן תוך זמן סביר. עם זאת, האמור מדובר במקרה בו המוכר מודה בליקויים וכאשר נכוונתו לתקן היא רצינית. "אין לכפות על הקונה תיקונים חוזרים של אותו מוכר, שאיבד את אמונו ואת חזקתו באותו עניין" (ע"א 472/95 זלוצין נ' דיור לעולה בע"מ, פ"ד נ(2) 858, 864 (1996)).
9. התובעים פנו לחברה חיצונית שמסרה להם דוח אודות ליקויי הבניה בדירה ביום 17.4.19. כפי שמודים שני הצדדים (סעיף 61 לתצהיר התובע; סעיף 68 לכתב ההגנה), הנתבעות ביצעו תיקונים בדירה לאחר מסירת דוח זה. בהתאם לדוחות התיקונים שצירפו הנתבעות, בוצעו תיקונים בדירה ביום 10.7.19 וביום 10.10.19 (נספח ט' לתצהיר הנתבעות). בעקבות תיקונים אלו הפחיתו התובעים את דרישתם לפיצוי (סעיף 61 לתצהיר התובע). עם זאת, כעולה מחוות דעתו של מומחה בית המשפט גם לאחר תיקונים אלו נותרו ליקויים המצדיקים את פיצוי התובעים. לפיכך, לאחר שניתנה לנתבעות הזדמנות נאותה לתקן, והם תיקנו רק חלק מהליקויים, לא ניתן לומר כי לא ניתנה ההזדמנות הסבירה הקבועה בחוק, ויש לפצות את התובעים בהתאם לחוות דעת מומחה בית המשפט.
10. נוסף על האמור העלו שני הצדדים טענות נקודתיות לעניין קביעות בחוות דעת המומחה.
11. תחילה יש להתייחס לשתי האופציות לפיצוי שנקבעו בחוות דעתו של המומחה. האופציות השונות נובעות מסעיף 11.6 לחוות הדעת המתייחס למרפסת הפתוחה בדירת התובעים. המומחה קבע בהקשר זה כי "במרפסת הפתוחה אותרו 55 אריחים בעלי גוון חריג ושונה. נעשה שימוש באריחים מסדרת ייצור שונה. נדרש להחליף אריחים אלו לאריחים בעלי גוון אחיד. אם לא ימצאו אריחים אלו, נדרש יהיה לפרק את כל הריצוף במרפסת ולבצע תוך הקפדה על גוון אחיד".



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

12. הצדדים לא חקרו את המומחה על נקודה זו, ואף אין התייחסות לכך בתצהירים שהוגשו. הנתבעות אף לא טענו לעניין זה בסיכומיהם אלא לעניין החלפת הריצוף בסלון. מעבר לדרוש אציין כי בחקירתו של נציג הנתבעות, מר שלמה שילה (להלן "שילה"), הוא נשאל האם יש לו ריצוף זהה לריצוף במרפסת והשיב רק כי הוא מבטיח לחפש ולשאוף להתאמה הכי גדולה, ואם לא ימצא הריצוף יוחלף כל ריצוף המרפסת (עמ' 33 לפרוטוקול ש' 18-20). מכאן כי הנתבעות לא הוכיחו כי יש בידיהן ריצוף שיאפשר החלפה חלקית בהתאם לחלופה הראשונה של המומחה.
13. הנתבעות הוסיפו וטענו לגבי הריצוף בסלון כי התובעים הם ששדרגו את הריצוף בסלון ולכן החובה עליהם לשמור ריצוף נוסף. טענה דומה לא עלתה באשר למרפסת הפתוחה, והתובע אף לא נחקר בעניין זה. לפיכך, יש לפצות את התובעים בהתאם לחלופה השנייה.
14. שני הצדדים חולקים על קביעתו של המומחה בעניין החניה. המומחה קבע כי אורך החניה הוא 4.84 מ', בעוד שבהתאם להנחיות לתכנון חניונים נדרש אורך מינימלי של 5 מ'. נקבע כי במצב זה לא ניתן לסגור את החניה עם תריס, ולכן נדרש להתקין מסגרת פלדה ברוחב של 16 ס"מ כדי לאפשר סגירה של החניה. העלות לכך הוערכה על ידי המומחה ב-5,000 ₪.
15. התובעים טוענים כי ניתנה להם חניה שאינה מקורה לפי התקן וכי היה צריך לפצות אותם בגין ירידת הערך של חניה כזו. הנתבעות טענו כי בהתאם למפרט נרשם חניה מקורה חלקית, ולכן אין כל מקום לפיצוי.
16. יש לדחות את טענות שני הצדדים. המומחה הסביר בחקירתו כי אין קושי לחנות בחניה שניתנה לתובעים, אלא שהקירוי של החניה אינו מלא וחסר 16 ס"מ. אכן, בהתאם לסעיף 6.1.1 למפרט שצורף להסכם המכר החניות הן מקורות חלקית. עם זאת, בהתאם לתצהיר התובע, חתמו התובעים עוד טרם החתימה על ההסכם על בקשה להצטרפות לקבוצת קונים ולרכישת דירה (נספח א'1 לתצהיר התובע). יחד עם בקשה זו שילמו התובעים דמי רצינות בסך של 40,000 ₪. בהתאם לבקשה מצוין מספר הדירה המבוקשת וכי מוצמדות לה 2 חניות ומחסן. כמו כן צורף לבקשה תשריט עליו סומנו חניות התובעים ורשום "חניה מקורה". הנתבעות לא הצהירו דבר בתגובה לכך ולכן יש לקבל את טענותיהם העובדתיות של התובעים כפי שהן. השאלה היא האם מצג זה מחייב את הנתבעות על אף שהוא סותר את המפרט עליו חתמו התובעים במצורף להסכם המכר.
17. ניתן להקיש מהפסיקה בנוגע למצגים שניתנים לרוכשים במסגרת פרוספקטים הנמסרים להם לפני חתימה על הסכם מכר. בסוגיה זו נקבע כי "רואים את הפרוספקט כמעין-הצעה לניהול משא ומתן, ובהיעדר מסמך אחר בחוזה המשנה את התנאים שנכללו בפרוספקט, יראו בתנאים אלה חלק מתנאי החוזה" (ע"א 5888/08 אלרומלי ואח' נ' החברה הכלכלית לפיתוח רהט בע"מ, פסקה 31 (3.2.2011)). במקרה דנן, חוזה המכר והמפרט המצורף אליו, שנחתמו לאחר החתימה על הבקשה להצטרפות והתשריט המצורף אליה, קבעו במפורש כי החניות יהיו מקורות חלקית. כך גם הבקשה להצטרפות כוללת הסתייגות לפיה התנאים



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 המחייבים יהיו רק אלו שיופיעו בהסכם הרכישה על נספחיו השונים (סעיף 7.1). בנסיבות
2 אלו קשה לקבל את הטענה כי התשריט שצורף לבקשה להצטרפות מהווה חלק מהסכם
3 המכר.
4 18. עם זאת, הפסיקה והספרות הכירו באפשרות לפסוק פיצוי בגין הפרת חובת תום הלב במשא
5 ומתן, בין בהתאם לדיני החוזים ובין בהתאם לדיני הנזיקין, שעה שבמהלך המשא ומתן
6 הוצג מצג כלשהו שנועד להשפיע על הקונה להתקשר בחוזה, ואשר לאחר מכן לא נכלל
7 בחוזה הכתוב תוך הטעייתו של המתקשר:
8 "הצהרתו של מוכר דירה, אשר לא נכללה בחוזה בכתב בין הצדדים ואשר נעשתה
9 בעל-פה עובר לכריתת החוזה בכוונה להשפיע על הקונה להתקשר בחוזה ובפועל
10 השפיעה עליו, פירושה מצג שווא בתרמית, הנותן בידי הקונה את הזכות לבטל את
11 החוזה; ואם זכות הביטול אבדה, עדיין יכול הוא למנוע את הנזק, שנגרם לו על-
12 ידי התרמית" (ע"א 481/81 טבוליצקי נ' פרלמן, פ"ד לח(4) 421 (1984), וההפניות
13 שם; כן ראו דניאל פרידמן ונילי כהן חושים - כרך א' 601, 625-626 (1991)).
14 19. אעיר כי יתכן שהלכה זו יפה בעיקר לחוזים צרכניים בהם קיים מתקשר חזק מול מתקשר
15 חלש, אך מכל מקום החוזה דגן מקיים זאת. כאמור בענייננו חתמו התובעים על בקשה
16 להצטרפות שכללה מצג ברור לפיו החניות יהיו מקורות. הנתבעות לא העמידו את התובעים
17 בטרם החתימה על החוזה על העובדה שבסופו של יום מצג זה אינו נכלל בחוזה המכר
18 ובמפרט.
19 20. מסקנה זו מתחדדת לאור העובדה שהמצג שניתן לתובעים הוצג בכתב, במסגרת תשריט,
20 ובמקביל לתשלום דמי רצינות משמעותיים, כך שהתובעים יכלו לסבור כי מדובר במצג
21 רציני שניתן להסתמך עליו; וכן על העובדה שהחזרה ממצג זה נעשתה במסגרת אחד
22 מהסעיפים הרבים המפורטים במפרט, אשר יש להניח כי הרוכש הסביר אינו עובר עליהם
23 באופן דקדקני. כאמור, לא נטען על ידי הנתבעות כי הוסבר לתובעים שבהסכם המכר,
24 בניגוד לתשריט שנמסר להם, החניות יהיו מקורות חלקית בלבד. לפיכך, יש מקום לפיצוי
25 התובעים בגין הפער בין המצג לבין המציאות בפועל.
26 21. כאמור, המומחה קבע פיצוי של 5,000 ₪ שיש בו כדי לאפשר בניית מסגרת שתאפשר את
27 סגירת החניה על ידי תריס. אין לקבל את טענת התובעים כי היה על המומחה לקבוע את
28 ירידת הערך בגין החניה שאינה מקורה במלואה. המומחה הסביר כי כאשר יש פתרון הנדסי
29 סביר לליקוי, יש מקום לפסוק פיצוי עבור פתרון זה ואין לקבוע פיצוי שמאי. כמו כן ציין
30 המומחה כי בחוות דעת המהנדס מטעם התובעים לא נערך אומדן שמאי וכל שנכתב הוא
31 שיש לתת פתרון מקצועי לעניין החניה, וכך נעשה. שני הסבריו של המומחה מקובלים עלי
32 ולפיכך הפיצוי יוותר בהתאם לקביעת המומחה.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן- התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 22. המומחה קבע פיצוי גם בגין פרגולה שסומנה בתוכניות הנתבעות אך לא בוצעה בפועל.
- 2 הנתבעות לא טענו דבר בעניין זה בסיכומיהן ולכן יש להסיק כי הן זנחו את טענותיהן בעניין
- 3 זה.
- 4 23. התובעים טענו שלא נפסק להם פיצוי בגין מספר ליקויים שתוקנו על ידם במועד בדיקת
- 5 המומחה (סעיפים 9.5, 10.5, 10.8, 10.9 לחוות הדעת). המומחה קבע בחוות דעתו כי אינו
- 6 יכול להעריך את הליקוי לאחר שכבר תוקן. לא מצאתי כי יש לסטות מקביעותיו עליהן חזר
- 7 בחקירתו והבהיר כי לא הוצגו לו תמונות בנוגע לסעיפים אלו, וכי מהתמונות שכן הוצגו לא
- 8 ניתן להסיק ליקוי (עמ' 16 לפרוטוקול ש' 17).
- 9 24. התובעים טענו לאבן מתפוררת וכי ליקוי זה לא קיבל את התייחסות המומחה. יש לקבל
- 10 את טענת המומחה כי נושא זה לא עלה ולא תומחר בחוות הדעת מטעם התובעים. התובעים
- 11 הפנו לעמ' 245 לתיק המוצגים שלהם, אך ממנו עולה כי המומחה מטעם התייחס
- 12 במסגרת הערה כללית לכך שמומלץ לבדוק ע"י מעבדה מוסמכת תכונות פיזיקליות של אבן
- 13 החיפוי. הערה זו אינה מצדיקה בדיקת הליקוי על ידי המומחה ולפיכך גם הטענה בעניין
- 14 זה נדחת.
- 15 25. הסוגיה האחרונה הנוגעת לליקוי הבנייה עוסקת בריצוף בסלון. סעיף 11.2 לחוות דעת
- 16 המומחה קובע כי בריצוף בסלון נמצאו 6 אריחים עם סימני השחזה שנדרש להחליפם.
- 17 המומחה העריך את עלות סעיף זה ב-1,500 ₪.
- 18 26. התובעים טוענים כי היה על המומחה להביא את התובעים למצב בו היו לולא הליקוי,
- 19 ולפיכך אם אין אריחים זהים יש להחליף את כל הריצוף. עוד נטען כי יש חשש לפגיעה
- 20 באריחים צמודים בעת ההחלפה. הנתבעות טענו כי החובה לשמור על אריחים נוספים
- 21 בסלון היא על התובעים שהם אלו ששדרגו את הריצוף.
- 22 27. לא מצאתי גם בעניין זה לסטות מקביעות המומחה. המומחה הבהיר בחקירתו כי מדובר
- 23 בליקוי לא בולט, ולכן ככל שלא ימצאו אריחים זהים להחלפה יש להסתפק בפיצוי כספי
- 24 בגין הליקוי. עוד ציין המומחה כי אין זה סביר בעיניו כי עבור ליקוי לא בולט נדרש יהיה
- 25 להחליף את כל הריצוף בדירה. יש לקבל את עמדתו של המומחה, ולפיכך יש להותיר את
- 26 הפיצוי שנקבע כפי שהוא. בהתחשב בכך אין צורך להכריע בדבר טענת הנתבעות באשר
- 27 לחובת התובעים לשמור על ריצוף נוסף.
- 28 28. המסקנה היא כי בהתאם לחוות דעת המומחה על הנתבעות לשלם לתובעים בגין ליקויי
- 29 הבניה סך של 59,700 ₪. לסכום זה יש להוסיף פיקוח בגובה 10% ומע"מ, כך שהסכום
- 30 הסופי לתשלום עומד על 76,834 ₪, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום חוות הדעת
- 31 (17.5.22) עד היום יעמוד הסכום על 80,135 ₪.

32

33



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

עבודות שלא בוצעו

- 1
2 29. התובעים טענו כי הנתבעות גבו מהם סך של 40,000 ₪ בגין העלאת תשתיות לגג בדירה וכן
3 הכנת הגג לבניה עתידית. עוד נטען כי הנתבעות גבו מהם 1,500 ₪ בגין ביטוח, נקודת חשמל
4 נוספת וכן מכסים לנקודת ביקורת. כל אלו לא בוצעו בפועל ולכן נדרש להשיב כספים אלו
5 לתובעים (סעיפים 63-64 לתצהיר התובע).
6 30. כפי שטענו התובעים, הנתבעות לא התייחסו כלל לנושא זה בתצהיר מטעמם. עם זאת,
7 שילה, המצהיר מטעם הנתבעת, נשאל על כך בחקירתו והשיב כי הוא לא מכיר כל סיכום
8 בנוגע להכנות בגג וכי לא קיים כל מסמך כזה.
9 31. התובעים הפנו למייל ששלח התובע לנתבעות בדבר השינויים המבוקשים בדירה (נספח ט"ו
10 לתצהיר התובע). במייל ישנה התייחסות לבקשת התובע להעלאת תשתיות לגג, ויש גם מייל
11 תשובה בעניין, אך אין כל התייחסות להסכמה בעניין זה וכך גם אין כל התייחסות לנושא
12 התשלום בגין שינוי זה. מאחר שאין כל תמיכה לטענת התובע מלבד עדותו ומאחר
13 שהסיכום הנטען הוכחש על ידי שילה בחקירתו, לא מצאתי כי התובעים הרימו את נטל
14 ההוכחה בעניין זה ויש לדחות את טענותיהם בסוגיה זו.
15 32. אעיר כי לראשונה בסיכומיהם העלו התובעים טענה לפיה חישוב התשלום עליו סוכם תומך
16 בטענת התובעים. חישוב זה לא הובהר דיו ושילה אף לא נחקר עליו כך שלא ניתנה לו
17 הזדמנות להסביר את הדברים. לפיכך גם טענה זו אינה מצדיקה את קבלת דרישת
18 התובעים בעניין זה.

איחור במסירה

- 19
20 33. הסוגיה המרכזית בה התמקדו הצדדים בהליך הינה טענת התובעים לאיחור במסירה.
21 34. כזכור, לפי הסכם המכר נקבע מועד המסירה ליום 31.5.2018. הנתבעות טוענות לדחייה של
22 30 יום על בסיס הסכם שינויים עליו חתמו הצדדים ביום 23.2.2017. התובעים מפנים
23 לנוסח ההסכם המדבר על עד 30 יום דחיה.
24 35. יש לקבל בעניין זה את טענת הנתבעות. בית המשפט העליון בעניין שמש (רע"א 6605/15
25 שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ, פסקה 23 (21.2.2016)) עמד על הצורך להבחין בכל
26 מקרה ומקרה בין הסכמה חוזית עדכנית לגבי מועד מסירה חדש, לבין תניית פטור מחבות
27 בגין איחור במסירה המתחפשת לתניה לגיטימית הקובעת מועד מסירה חדש. באותו עניין
28 נקבע כי ההסכמה החוזית על דחיית מועד מסירה לא כללה התייחסות למועד מסירה
29 קונקרטי חדש או הגדירה משך זמן קצוב שבו נדחה המועד החוזי. לפיכך קבע בית המשפט
30 כי מדובר הלכה למעשה בתניית פטור הנוגדת את הוראות חוק המכר.
31 36. בענייננו נקבע מועד של עד 30 ימים לדחיית מועד מסירת החזקה בדירה. מדובר בפרק זמן
32 מוגדר וברור, ואף אינו ארוך במיוחד בהתחשב בשינויים המשמעותיים שביצעו התובעים,
33 כגון הוספת מטבח. כפי שנקבע על ידי בית המשפט העליון, המשמעות של התיבה "עד" היא
34 כי אין לשלול אפשרות שהקבלן יצליח להאיץ את קצב הבנייה כך שיעלה בידיו למסור את



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 20-06-31676 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הדירה עוד קודם למועד הנקוב" (רע"א 3088/20 פלד נ' אזורים בנין (1965) בע"מ
2 (25.10.2020)). לפיכך יש לכבד את הסכמת הצדדים בעניין זה, ובהתאם לכך להעמיד את
3 מועד מסירת החזקה החוזי על יום 30.6.2018.
- 4 37. מחלוקת נוספת בין הצדדים היא מהו מועד המסירה של החזקה בדירה בפועל לידי
5 התובעים. התובעים טוענים כי הנתבעות סירבו למסור להם את הדירה, ורק ביום 2.4.19
6 ניאותו לערוך פרוטוקול מסירה של הדירה, כאשר רק ביום 8.4.19 נמסרו לתובעים
7 מפתחות הדירה. בנוסף טוענים התובעים כי גם במועד זה הדירה לא היתה ראויה למגורים,
8 וכי רק בחודש יוני 2019 נערכו תיקונים של ליקויים מהותיים ודחופים על ידי הקבלן, כך
9 שיש לקבוע את מועד המסירה רק אז. הנתבעות סבורות כי היה ניתן לבצע השלמות
10 ותיקונים לאחר מסירת החזקה, וכי אפילו בהתאם לחוות דעת התובעים מדובר בשלושה
11 שבועות בלבד.
- 12 38. אין מחלוקת כי פרוטוקול המסירה ומסירת מפתחות נערכו ביום 8.4.19 בפרוטוקול
13 המסירה מיום זה מפורטים ליקויים שונים אך נדמה כי המרכזי בהם הוא חוסר בברזים,
14 אך לא הובהר אילו ברזים היו חסרים בדירה ומתי בדיוק תוקן ליקוי זה. מנגד, שילה מטעם
15 הנתבעות טען כי לא מדובר בכל הברזים וכי החוסר הושלם יום-יומיים לאחר מכן (עמ' 32
16 לפרוטוקול ש' 23-24). בהעדר סתירה לעדות זו יש לקבלה. טענות אחרות של התובעים כגון
17 הצורך בתיקון מערכת החשמל, אינן נתמכות במסמכי הצדדים, בפרוטוקול המסירה או
18 בדוחות התיקונים שבוצעו לאחר המסירה. יש לציין כי מחוות דעת התובעים שנערכה על
19 בסיס ביקור ביום 2.4.19 עולה רק חוסר בחשמל במחסן, גוף תאורה לא עובד בחדר שינה
20 של ההורים, וכי חסרים כלים סניטריים, אם כי לא מפורט באילו כלים מדובר. מעבר לכך
21 לא צוינו ליקויים מהותיים שלא ניתן לתקנם לאחר המסירה. לפיכך יש לקבוע כי מועד
22 מסירת החזקה הוא 8.4.19. בהתאם לכך האיחור עומד לכאורה על 9 חודשים ו-8 ימים.
- 23 39. הנתבעות טוענות כי איחור זה נבע מעיכובים באשמת התובעים וכי טופס 4 ניתן כבר ביום
24 20.8.18, כך שניתן היה למסור לתובעים את הדירה במועד ה"גרייס" לולא העיכובים מצד
25 התובעים. לטענתן, מדובר בשני עיכובים מרכזיים- האחד עיכוב של התובעים בתשלום
26 לחברת המטבחים; והשני עיכוב בשל התקנת מטבח נוסף בדירה.
- 27 40. אין מחלוקת כי התובעים ביקשו לשדרג את המטבח שניתן על ידי הקבלן ולצורך כך בחרו
28 באחד מהספקים של הנתבעות, חברת "גל מטבחים". הנתבעות טוענות כי התובעים עיכבו
29 תשלומים לחברת המטבחים, דבר שגרם לעיכוב בייצור, בהתקנת המטבח בדירה ובמסירת
30 הדירה. הנתבעות אף טוענות במענה לטענת התובעים, כי על התובעים לוודא מילוי
31 חובותיהם החוזיות ואין זה מתפקידן של הנתבעות לתזכר אותם. אין לקבל את טענות
32 הנתבעות.
- 33 41. יש לשוב ולהזכיר את יחסי הכוחות בין הצדדים. הקבלן הוא הגורם המקצועי והמיומן
34 בעבודת הבניה, בעל מיומנות בתיאום מול הספקים, ובעל הידע הנדרש באשר למועד שיש



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 להתחיל ייצור והתקנה על מנת לסיים את הבניה במועד ולא לעכב את שרשרת הפעולות
2 הנדרשות להשלמת הבניה. לעומתו, הרוכשים הם לרוב הדיוטות כך שעל הקבלן להנחות
3 אותם, ועל הרוכשים לפעול בהתאם להוראות הקבלן.
4 42. מהחוזים שחתמו התובעים מול גל מטבחים (נספח י"ד לתצהיר התובע) עולה כי לא נקבעו
5 מועדים ברורים לתשלום עבור המטבחים שהוזמנו ואף לא נקבעה תניה לפיה המטבח
6 יסופק רק לאחר השלמת התשלום. התובעים שילמו מקדמה בעת הזמנת המטבח (נספח ד'
7 לתצהיר הנתבעת), והמשיכו לשלם תשלומים נוספים ביום 11.4.18, ביום 24.4.18 וביום
8 2.5.18. יש לקבל את טענת התובעים כי עמדו בכל דרישות התשלום שהוצגו להם מטעם גל
9 מטבחים, וכי אין לתלות כל איחור בתשלומים שבוצעו בהתאם לדרישת ספק המטבחים.
10 למעשה אף שילה מטעם הנתבעות לא ידע להצביע על הפרה של התובעים מול גל מטבחים
11 והודה כי בחוזה איתה לא קבעה גל מטבחים מועדי תשלום (עמ' 29 לפרוטוקול ש' 4, 19).
12 43. הנתבעות טענו כי רק בעקבות פנייתן לחברת גל מטבחים, ביום 25.4.18, התברר כי
13 התובעים לא שילמו כנדרש, אך המסמכים מוכיחים אחרת. ניתן לראות מהמסמכים
14 כמפורט לעיל כי התובעים המשיכו להעביר תשלומים לגל מטבחים עוד לפני פנייתן של
15 הנתבעות לחברת המטבחים. לפיכך לא ברור מהי האשמה שתולות הנתבעות בתובעים.
16 44. ההתכתבויות בין התובע לנתבעות תומכות אף הן בטענות התובעים. הנתבעות פונות לתובע
17 ביום 26.4.2018 בתלונה כי הוא טרם הסדיר את הזמנת המטבח. התובע משיב כי שבועיים
18 לפני כן ערכה חברת המטבחים מדידה של המטבח בתיאום עם הנתבעות ולא עלתה כל
19 טענה בעניין, וכי לא הנתבעות ולא חברת המטבחים לא פנו אליו בנושא התשלום ויידעו
20 אותו כי עליו לסיים את התשלום. כך גם מודיע התובע מיד כי אין לו בעיה להשלים את
21 מלוא התשלום ביום יומיים הקרובים (נספח ה'1 לתצהיר הנתבעת).
22 45. בניגוד לטענת הנתבעות, הנתבעות הן אלה שהיה עליהן לפנות לספק המטבחים שלהן זמן
23 מספיק מראש על מנת לוודא שהמטבח יצא לייצור ושיהיה מוכן במועד. למעשה, שילה
24 שהעיד מטעם הנתבעות הודה כי האחריות לוודא שהמטבח יהיה מוכן בזמן להתקנה
25 בדירה מוטלת כעיקרון על הקבלן (עמ' 29 לפרוטוקול ש' 23-21). כך גם לא הובאה כל ראיה
26 מטעם הנתבעות כי הן סיפקו לגל מטבחים מועד בו אמור להיות המטבח מוכן להתקנה.
27 משלא עשו כן הנתבעות ופנו במועד מאוחר מדי, אין להן להלין אלא על עצמן. אעיר כי
28 מהמסמכים שצורפו לתצהיר התובע עולה כי לנתבעות ישנו קשר ישיר מול גל מטבחים,
29 ללא תיווך כלשהו של התובעים בין שתי החברות.
30 46. יתרה מכך, גם אם אניח כי האשם נעוץ בחברת גל מטבחים שהתעכבה בדרישת התשלום
31 מול התובעים או בייצור המטבח, אין בכך כדי לסייע לנתבעות, שהרי הסעיף בחוזה אליו
32 מפנות הנתבעות (סעיף 7.8) מאפשר את דחיית המסירה רק במקרה של עיכוב מסיבות
33 התלויות בקונה. הנתבעות יכולות היו במקרה כזה להגיש הודעת צד ג' נגד גל מטבחים
34 ומסיבותיהן שלהן בחרו שלא לעשות זאת.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 גם את טענתן השניה של הנתבעות, לפיה התובעים הסתירו מהם כי הזמינו מגל מטבחים
2 מטבח נוסף, דבר שגרם לעיכוב נוסף במסירת הדירה, אין לקבל. מההזמנות שצורפו
3 לתצהיר התובע (נספח י"ד) עולה כי שתי ההזמנות מול גל מטבחים, הן של המטבח הגדול
4 והן של מטבח פסח, בוצעו באותו יום יחדיו, ביום 4.9.2017.
- 5 48. כמו כן, מהמסמכים שהוצגו עולה כי הנתבעות היו מודעות להזמנת המטבח הנוסף משלב
6 מוקדם והתובעים לא הסתירו דבר בעניין זה בניגוד לטענת הנתבעות. כך, עוד ביום
7 9.2.2017 שולח התובע מייל מפורט ביותר המסכם פגישה שהיתה בין הצדדים (התובעים
8 והנתבעות) בנוגע לשינויים נדרשים בדירה. המייל כולל התייחסות מפורשת לתוכניות שני
9 המטבחים, כולל מידות ושקעי חשמל (נספח ט"ו לתצהיר התובע). בהמשך, ביום 4.9.2017,
10 אותו יום בו בוצעה הזמנת המטבחים, מודיע התובע לנתבעות במייל כי הוא סגר עם גל
11 מטבחים, והוא מציין במפורש כי לקח אצלם מטבח ואת הסטנדרט יתקין כמטבח פסח
12 (נספח י"ג לתצהיר התובע; כן ראו דברי התובע בעמ' 20 לפרוטוקול ש' 26-23). לפיכך אין
13 לקבל את עדותו של שילה לפיה עד ליום 30.4.2018 בכלל לא ידע על הכוונה להתקין שני
14 מטבחים.
- 15 49. למעשה, שילה סתר עצמו בעדותו שעה שתחילה טען במפורש כי "ביום 30.4 נודע לנו
16 שהתובע הזמין שני מטבחים" (עמ' 30 לפרוטוקול ש' 31), ולאחר שעומת עם האמור במייל
17 מיום 4.9.2017 הוא נאלץ לשנות מגרסתו ולטעון כי הוא ידע שהתובעים סגרו על עוד מטבח,
18 אך זה לא היה אמור להיות חלק מהעבודות של הנתבעות או מאחריותן (עמ' 31 לפרוטוקול
19 ש' 25-26). כאשר עומת לאחר מכן עם המייל מיום 9.2.2017, בו מדובר מפורשות על
20 תוכניות שני המטבחים, שב שילה וסותר את עצמו וטוען כי יש להבחין בין הכנות לשני
21 מטבחים לבין עבודות נלוות אחרות כגון התקנת שיש, כיורים, ברזים וכדומה (עמ' 32
22 לפרוטוקול ש' 5-2). הסתירות בעדות אינן מאפשרות לקבל את גרסת הנתבעות.
- 23 50. בהתכתבות ווטסאפ ישירה בין שילה לנציגת גל מטבחים מיום 30.4.2018 מציינת הנציגה
24 כי מתוכנן ייצור שני מטבחים עבור התובעים, האחד גדול והשני מטבח פסח (נספח ט"ו
25 לתצהיר התובע). אלא ששילה אינו מאשר הורדה לייצור של שני המטבחים אלא מאשר
26 ייצור רק של מטבח אחד, ובכך מעכב למעשה את ייצור המטבח השני ללא כל הצדקה.
27 הנתבעות ידעו מתחילת הדרך כי התובעים הזמינו שני מטבחים ולכן לא ברורה ההפרדה
28 שהן עורכות בייצור שני המטבחים, דבר שיצר עיכוב בהמשך.
- 29 51. מההתכתבות עולה כי התובעת פנתה לגל מטבחים ושאלה מה קורה עם המטבח השני ואז
30 הם הורידו גם אותו מהר לייצור. שוב נראה כי ישנה בעיה בתיאום בין גל מטבחים
31 לנתבעות, תיאום שאינו תלוי בתובעים.
- 32 52. הנתבעות טוענות כי היה על התובעים לחתום בצורה מסודרת על הסכם שינויים מולם
33 בעניין המטבח השני שהתווסף. גם טענה זו אין לקבל. התובעים התנהלו מול הנתבעות
34 בשקיפות ובתמימות והודיעו להם מראש על הזמנת המטבח הנוסף. אם סברו הנתבעות כי



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 יש לעגן הזמנה זו במסגרת הסכם שינויים היה עליהן להפנות דרישה כזו לתובעים, דרישה
2 שלא הוצגה לי. מעבר לכך אציין כי הנתבעות הציגו הסכם שינויים שמנוסח באופן כללי,
3 ולא הוצג כל נספח המפרט את השינויים הספציפיים שהתבקשו, כך שלא הוכח כי אכן כך
4 נדרש היה על ידי הנתבעות בנוגע לשינויים אחרים. יש להוסיף בעניין זה כי התובע העיד כי
5 ביצע שדרוגים נוספים מול ספקים של הנתבעות ויידע את הנתבעות. לא הוכח כי
6 ההתנהלות בעניין שדרוגים אלו היתה שונה מטעם התובעים.
- 7 53. הנתבעות טענו כי מחודש אוקטובר 2018 התובעים הם שעכבו את קבלת החזקה בדירה.
8 טענה זו סותרת את האמור בתצהיר מטעמן, שם נטען כי עם סיום התקנת מטבח פסח,
9 שהיווה הגורם המעכב היחיד, נמסרה החזקה לתובעים ביום 8.4.19 (סעיף 51 לתצהיר
10 שילה).
- 11 54. מעבר לכך יש לקבל את עדות התובע כי הוא עצמו התחנן לקבל את החזקה בדירה
12 והנתבעות הן אלו שסירבו למסור את החזקה מאחר שהדירה לא היתה מוכנה (עמ' 25
13 לפרוטוקול ש' 10-24). עדותו של התובע נתמכת בהתכתבות דואר אלקטרוני בינו לבין
14 הנתבעות מיום 13.9.2018 (נספח ט לתצהיר התובע). הנתבעות מודיעות לתובע על ביטול
15 פרוטוקול מסירה ראשוני שנקבע ליום 16.9.18 "עקב הודעה מהשטח". במייל נוסף
16 מבקשות הנתבעות לתאם מועד מסירה ליום 17.9.18 והתובע משיב תוך שעות ספורות כי
17 הוא ישמח. מועד זה בוטל טלפונית בהתאם לעדות התובע (עמ' 25 לפרוטוקול ש' 30), ואכן
18 ביום 21.9.18 שולח התובע מייל לנתבעות ומבקש לדעת מתי יותקן השיש במטבח
19 והקרמיקה ומתי תהיה הדירה מוכנה לאכלוס. הוא מצייין כי כבר תקופה ארוכה שהאנשים
20 באתר אומרים שמדובר על מספר ימים אך בפועל דבר לא מתקדם. התכתבות זו מלמדת
21 אם כן כי העיכוב במסירת החזקה בדירה לא היה נעוץ בתובעים שמצידם היו נכונים לקבל
22 את החזקה בדירה.
- 23 55. המסקנה העולה מהאמור היא כי יש להכיר באיחור של 9 חודשים ו-8 ימים ממועד המסירה
24 החוזי.
- 25 56. בהתאם לסעיף 5א לחוק המכר כפי נוסחו בעת החתימה על הסכם המכר, על הנתבעות
26 לפצות את התובעים ב"סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה
27 כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה
28 חודשים מאותו מועד"; וב"סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה
29 כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי
30 ואילך".
- 31 57. מר שנהב, שמונה גם כשמאי מטעם בית המשפט, העמיד את גובה דמי השכירות עבור דירת
32 התובעים בתקופה הרלוונטית על 6,500 ₪ לחודש. הוא לא נחקר על קביעה זו כלל ולפיכך
33 יש לקבלה כפי שהיא.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 58. עבור 8 חודשי האיחור הראשוניים זכאים התובעים לפיצוי בסך של 78,000 ₪. בהוספת
2 ריבית והצמדה מאמצע התקופה עומד סכום זה על 88,000 ₪ במעוגל. עבור החודש הנוסף
3 ו-8 ימים זכאים התובעים לפיצוי בגובה של 10,291 ₪, ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית
4 מיום 8.4.19 עומד סכום הפיצוי על 11,600 ₪ במעוגל. סך הפיצוי עומד אם כן על 99,600
5 ₪.

גביית תשלומים בניגוד להסכם

6 59. התובעים טוענים כי הסכימו לשלם 2.5% תוספת לתמורה ובתמורה לדחות את תשלום רוב
7 התמורה למסירת החזקה בנכס. לטענתם, למרות סיכום זה כפו עליהם הנתבעות לשלם
8 תשלומים קודם למועד המסירה בפועל ואף הם נדרשו לשלם ריבית פיגורים. התובעים
9 דורשים את החזר ריבית הפיגורים ששולמה וכן להשיב להם ריבית בגין החזקת סכומים
10 בידי הנתבעות טרם המועד החוזי לתשלום. הנתבעות טוענות כי היה על התובעים לשלם
11 בהתאם להסכם את יתרת התמורה במועד מסירת החזקה כפי פירושו על פי ההסכם,
12 דהיינו ביום 25.5.2018. תוספת התמורה של 2.5% היא עבור דחיית התשלום עד שלב
13 מאוחר ללא צורך לקחת משכנתא עד למועד זה. לפיכך נטען כי כל הגבייה נעשתה כדן
14 והתובעים הם שאיחרו בתשלום.

15 60. יש לפתוח ולציין כי בעניין סוגיה זו לא נחקר התובע כלל על תצהירו ולכן יש לקבל את
16 התיאור העובדתי בתצהירו ולבחון את הסוגיה המשפטית.

17 61. בנספח התמורה ומועדי התשלום עליו חתמו הצדדים נקבעו בסעיף 3 תנאי התשלום. סעיף
18 3.2.2 קובע: "שבעה ימים לפני מועד מסירת החזקה, כאמור בסעיפים 2 לעיל ו-7 להסכם
19 על כל סעיפי המשנה שלו, ישלם הקונה למוכרת את יתרת התמורה". המחלוקת בין
20 הצדדים היא מה משמעות המונח "מועד מסירת החזקה". סעיף 2 לאותו נספח מגדיר את
21 מועד מסירת החזקה: "בכפוף לאמור בסעיף 7 להסכם, תימסר החזקה בדירה לקונה בתום
22 26 חודשים מיום כניסת ההסכם לתוקף". סעיף 7 להסכם מגדיר תנאים כלליים באשר
23 למסירת הדירה וקובע מקרים בהם ניתן יהיה לדחות את מועד מסירת הדירה.

24 62. מניתוח פרשני של סעיפים אלו עולה כי לא ניתן לקבל את פרשנות הנתבעות לפיה מועד
25 יתרת התשלום הוא 25.5.2018. סעיף 7 להסכם בין הצדדים קובע עילות שונות לדחיית
26 "מועד מסירת החזקה" באופן שאינו מתיישב עם פרשנות הנתבעות למועד ברור שאינו
27 משתנה. כך גם קושר סעיף 7.11 להסכם את מועד מסירת החזקה עם חתימה על פרוטוקול
28 מסירה, וסעיף 7.13 קובע כי החל ממועד מסירת החזקה תחלנה תקופות הבדק והאחריות.
29 מובן כי פרוטוקול מסירה נערך בעת מסירת החזקה בפועל, וכי תקופת הבדק אינה יכולה
30 להתחיל לפני מסירת הדירה בפועל לרוכשים, כך שברי הוא שהכוונה היא למועד המסירה
31 של הדירה בפועל.



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

63. למעשה מבקשות הנתבעות לאחוז בחבל משני קצותיו. מחד גיסא הן טוענות כי מועד המסירה של הדירה נדחה בחודשים רבים, הן בשל נספח שינויים והן בשל עיכובי התובעים, וזאת לפי סעיף 7 להסכם; ומאידך גיסא הן טוענות שלצורך תשלום התמורה לא נדחה מועד המסירה כמשמעותו בחוזה, והוא עומד על 26 חודשים מיום חתימת ההסכם. קשה לקבל הבחנה זו שאינה עולה מלשון ההסכם ואף להיפך.
64. לכך יש להוסיף כי גם אם שתי הפרשנויות היו סבירות במידה שווה, הרי שהיה מקום להפעיל את כלל הפרשנות נגד המנסח (ע"א 779/89 שלו נ' סלע חברה לבטוח בע"מ, פ"ד מח(1) 240, 221 (1993)). ככל שחפצו הנתבעות, שהן אלו שניסחו את ההסכם, להפריד את מועד מסירת החזקה בפועל ממועד תשלום התמורה, היה עליהן להבהיר זאת מפורשות. הקישור שנעשה בהסכם בין הסעיפים המגדירים את התנאים למסירת החזקה בפועל לבין יתרת התמורה יוצר אפשרות פרשנית סבירה שיש לאמצה לטובת הרוכשים.
65. באשר לגובה החוזרים, התובע פירט בתצהירו (סעיפים 53-59) את החוזרים הנדרשים. הנתבעות לא טענו כנגד חישובי התובעים דבר, לא בתצהיר מטעמן ולא בסיכומיהן. לפיכך יש לקבל את החישוב כפי שהוא: החזר ריבית פיגורים שנגבתה שלא כדין, מאחר שהתובעים לא איחרו בתשלום האחרון אלא אף הקדימו אותו, אשר עומד על סך של 8,806 ₪; ותשלום ריביות עבור הסכומים שנגבו מהתובעים מוקדם מהנדרש בחוזה, בסך כולל של 55,000 ₪. סך כל החזר הכספי עומד על 63,806 ₪. בתוספת ריבית והצמדה מיום הגשת התביעה (14.6.2020) ועד היום יעמוד סכום זה על 71,095 ₪.

סיכום ותוצאה

66. לסיכום, בגין ליקויי בניה על הנתבעות לשלם לתובעים סך של 80,135 ₪; בגין איחור במסירה על הנתבעות לשלם לתובעים סך של 99,600 ש"ח; בגין גביית כספים מוקדם מהמועד החוזי על הנתבעות לשלם לתובעים סך של 71,095 ₪. סך הכל על הנתבעות לשלם לתובעים סך של 250,830 ש"ח.
67. באשר לשכר טרחת עורך דין, התובעים הציגו הסכם שכר טרחה על סך של 64,350 ₪ כולל מע"מ. עם זאת, לא הוצגו קבלות וכן בהתחשב בסכום שנפסק לטובת התובעים, מצאתי להעמיד את התשלום בגין שכר טרחת עו"ד על סך של 35,000 ₪.
68. באשר להוצאות משפט, התובעים פירטו את הוצאותיהם וצירפו קבלות (ת/1). יש לאשר את ההוצאות הכוללות אגרות, שכר טרחת מומחה מטעם התובעים, שכר טרחת מומחה בית משפט, שליחויות וצילומים. אין מקום להורות על החזר תשלום עבור זימון המומחה לעדות, מאחר שעדותו של המומחה לא הביאה לשינוי הסכום שנפסק ואשר נקבע כבר בחוות דעתו. באשר להוצאות הגישור שהתנהל בין הצדדים, ישנן דעות מנוגדות בפסיקה לגבי הכללת הוצאות גישור בהוצאות משפט, תוך התייחסות בין היתר לחשש מאפקט מצנן מפניה לגישור שיכול לפעול לשני הכיוונים (ראו למשל ת.א. (מחוזי י-ם) 41255-06-14 גורדו



בית משפט השלום בירושלים

ת"א 31676-06-20 גוטל ואח' נ' קן-התור הנדסה ובנין בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 נ' ימין (1.9.2016); אל מול ת.א. (מחוזי חי') 524/02 גוברין יהודאין נ' לבנשטיין
- 2 מאחר שלא הובאה אינדיקציה לפנית הצדדים לגישור שלא בתום לב או
- 3 באופן כנה, אני סבורה כי יש לפסוק חלק משכר המגשר. בהתחשב בכל האמור יעמוד הסך
- 4 הכולל של הוצאות המשפט על 23,000 ₪.
- 5 69. התוצאה היא כי על הנתבעות לשלם לתובעים סך של 250,830 ₪; שכ"ט עו"ד בסך של
- 6 35,000 ₪; והוצאות משפט בסך של 23,000 ₪. כלל הסכומים ישולמו תוך 30 יום.
- 7 **המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.**
- 8 ניתן היום, כ"ו אדר תשפ"ג, 19 מרץ 2023, בהעדר הצדדים.
- 9

קרון מילר, שופטת

10
11