



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת**

**לפני כבוד השופט עדי הדר**

**התובעים:**  
**1.דניאל צביבך**  
**2.ברכה יפה**

**נגד**

**הנתבעת:**  
**בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת**

### **פסק דין**

לפניי תובענה של רוכשי דירה לפיצוי בגין איחור במסירה.

#### **כתב התביעה**

1. התובעים טענו כי עקב איחור של 32 חודשים במסירה של הדירה שרכשו מהנתבעת, האחרונה חבה להם הסך של 112,000 ₪ בגין פיצוי מוסכם וכן סך של 25,000 ₪ בגין עוגמת נפש.

#### **כתב ההגנה**

2. הנתבעת טענה כי חישוב התובעים אינו נכון וכי עקב אירועים ו/או גורמים שונים היא הייתה זכאית למסור הדירה לתובעים במועד בו בוצעה המסירה ללא חבות בפיצוי.

#### **הדיון הראשון**

3. ביום 12.12.16 התקיים הדיון הראשון לפני כבוד השופטת קוברסקי. ניתנה הוראה להגשת ראיות.

#### **הדיון השני**

4. ביום 3.10.17 התקיים הדיון השני, שוב לפני כבוד השופטת קוברסקי. מכיוון שהוגשו ראיות, נקבע כי הצדדים יזומנו לשמיעת ראיות.

#### **הדיון השלישי**

5. ביום 15.11.17 התקיים הדיון השלישי, הפעם לפני מותב זה. התיק נקבע לשמיעת ראיות.



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת**

### **הדיון הרביעי**

6. ביום 6.2.18 התקיים הדיון הרביעי. מטעם התובעים נחקרה התובעת ומטעם הנתבעת מר שי פולונסקי. בתום שמיעת הראיות, בימ"ש הודיע כי בכוונתו למנות מומחה מטעם בימ"ש.

### **הגשת חוו"ד**

7. המומחה מטעם בימ"ש, המהנדס יאיר אברהמי, הגיש חוו"ד ביום 14.6.18.

### **הדיון החמישי**

8. ביום 8.7.18 התקיים הדיון החמישי. נקבע מועד לחקירת המומחה ע"י הנתבעת.

### **הדיון השישי**

9. ביום 18.12.18 התקיים הדיון השישי בו נחקר המומחה מטעם בימ"ש ע"י הנתבעת. בתום הדיון בימ"ש הורה לצדדים להגיש סיכומים.

### **סיכומי התובעים**

10. התובעים טענו בסיכומיהם כי הנתבעת הכירה בחובתה לפצות אותם, אך מנסה לחמוק מתשלום הפיצוי בתירוצים שונים. התובעים טענו כי יש להביא בחשבון לעניין פרשנות החוזה יתרון הנתבעת בניסוחו. על פי פרשנות התובעים, יש לתחום מועד קבלת ההיתר ולכן מועד "משוער" הוא המועד המחייב. על יסוד קביעה זאת, התובעים סופרים מניין חודשי האיחור מיום 8.7.12. התובעים טענו כי גרסת הנתבעת לאופן הספירה "אינה מתיישבת עם הדין ונעדרת היגיון חוזי ומקנה כוח בלתי מוגבל" לנתבעת. התובעים טענו שיש לדחות גם טענת הנתבעת לתחולת הפטור המכונה "גרייס". כמו כן, התובעים טענו כי יש לדחות טענת הנתבעת כי אין למנות גם עיכובים שנובעים מ"מניעויות לכאוריות".

### **סיכומי הנתבעת**

11. הנתבעת טענה בסיכומיה כי יש למנות חודשי האיחור מאוקטובר 2013, וגם לאחר אותו מועד אין למנות שלושה חודשים לפי סעיף 4.8 ועוד שלושה חודשים לפי סעיף 5.8 וכן אין למנות עיכובים נוספים שנבעו מסיבות שאינן בשליטתה ולכן אינה חבה כלל בגין איחור במסירה. לעניין טענת התובעים כי



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

נגרמה להם עוגמת נפש, הנתבעת הפנתה ל"רווח העצום שגרפו התובעים לכיסם בעקבות מכירת הדירה (706,897 ₪) שנרכשה על ידם מלכתחילה לצרכי השקעה, ובפרט בשים לב למחיר רכישתה (923,103 ₪)" וכן טענו כי הוכח שלתובעים לא הייתה אפשרות לשלם מלוא התמורה במועד המסירה הנטען על ידם וכי הנתבעת סייעה לתובעים למכור דירתם.

### סיכומי תשובה

12. התובעים טענו בסיכומי התשובה, בין היתר, כי החוזה לא היה מותנה בקבלת היתר בנייה, כי הנתבעת לא הוכיחה מה עשתה על מנת לקבל את היתר הבנייה, התובעים שבו ודחו טענות הנתבעת כי מועד העתקת קו החשמל לא היה בשליטתה, וכן דחו טענות הנתבעת לגבי עיכובים שלא בשליטתה עקב מבצעים צבאיים, עיצומי הכבאים והתמהמהות התובעים בעת קבלת הדירה.

### הדיון השביעי

13. ביום 27.2.19 התקיים הדיון השביעי. הצדדים ענו לשאלות בימ"ש. ניסיון להגיע להסכמה לא צלח.

### דיון והכרעה

14. להלן גרסאות הצדדים :

### גרסת התובעים

15. התובעים טענו כי הנתבעת יזמה, תכננה והקימה את מיזם המגורים "מול צדק" בתל אביב, במקרקעין הידועים כיום כחלקה 185 בגוש 7083 (לשעבר חלקה 164 בגוש 7083, חלק מחלקה 165 בגוש 7083 וחלק מחלקה 170 בגוש 7083). המיזם כולל, בין היתר, 2 בנייני מגורים המזוהים באותיות A+B, מעל קומות מרתפים.

16. ביום 8.7.2009 נכרת חוזה בין התובעים לבין הנתבעת לפיו התובעים רכשו מהנתבעת את הזכויות בדירת מגורים, שזוהתה במספר זמני 16 בבניין A אשר עתידה הייתה להיבנות במסגרת המיזם.

17. על פי החוזה, הנתבעת התחייבה להשלים את בניית הדירה ולמסור את החזקה הבלעדית בדירה לידי התובעים תוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר בניה לבניית המיזם, הבניין והדירה, כשהדירה פנויה מכל אדם וחפץ וכשהיא ראויה לשימוש.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

18. המועד המשווער לקבלת היתר הבנייה היה עד התאריך 8.7.2010.
19. לפי סעיף 4.8 לחוזה, אם חל עיכוב של עד 3 חודשים בקבלת היתר הבנייה מעבר למועד הנקוב בסעיף 4.7 לחוזה - דהיינו, עד התאריך 8.10.2010 – יוארכו המועדים על פי החוזה, לרבות תקופת הבנייה ומועד המסירה, בהתאמה לתקופת העיכוב בהוצאת היתר הבנייה, מבלי שהנתבעת תשלם לתובעים פיצוי כלשהו.
20. לפי סעיף 5.10 לחוזה, במקרה של איחור במסירת הדירה, על הנתבעת לשלם לתובעים פיצוי מוסכם בסך של 3,500 ₪ בגין כל חודש איחור. כן הוסכם כי התובעים אינם רשאים לקזז את סכום הפיצוי המוסכם ממחיר הדירה ו/או מכל סכום שעל התובעים לשלם לנתבעת עלפי החוזה.
21. התובעים טענו כי ביום 2.10.2011, או במועד סמוך אחר, ניתן לנתבעת היתר בנייה לבניית שני בנייני המגורים.
22. התובעים שילמו לנתבעת את תשלומי התמורה בהתאם למועדי התשלום בחוזה, אשר נקבעו על פי התקדמות הבניה, ועל פי דרישת הנתבעת.
23. ביום 30.6.2014 הודיעה הנתבעת לתובעים כי המועד המשווער להשלמת בניין A ואכלוס הדירות בבניין, לרבות דירת התובעים, הינו חודש אוקטובר 2014. כן הודיעה הנתבעת לתובעים כי באשר לפיצויים בגין איחור במועד מסירת הדירה, אם וככל שתעמוד לתובעים זכות לקבלת פיצוי בהתאם לחוזה, אזי, התחשבות מתאימה תעשה לקראת מסירת ואכלוס הדירות.
24. ביום 12.10.2014, או במועד סמוך אחר, זומנו התובעים על ידי הנתבעת לשם בדיקה ראשונה של הדירה, שכונתה 'מסירה ראשונה'.
25. ביום 31.12.2014 הודיעה הנתבעת לתובעים כי הדירה עתידה להימסר לידיהם במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015, וכן כי התקבל טופס 4 לחיבור הבניין למערכות וכי טופס 4 לאכלוס הדירות בבניין צפוי להתקבל במהלך חודש ינואר 2015.
26. ביום 4.6.2015 נערך פרוטוקול מסירה בין הנתבעת לבין התובעים. בפועל, החזקה בדירה נמסרה לידיהם ביום 7.6.2015.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

27. התובעים טענו כי הנתבעת הפרה את החוזה ולא שילמה לתובעים פיצוי בגין איחור במסירת החזקה בדירה, וגם לא רשמה הערת אזהרה לזכותם בפנקס רישום המקרקעין קודם למסירת החזקה בדירה.

28. עוד נטען כי התובעים ניהלו מו"מ למכירת זכויותיהם בדירה לצד ג' ובמהלך המו"מ למכירת הדירה, פנו התובעים לנתבעת לבירור עניין רישום הערת האזהרה לזכותם בפנקס רישום המקרקעין ונענו כי הערת אזהרה כאמור תירשם לאחר ובסמוך לרישום פרצלציה במקרקעין.

29. התובעים טענו כי רק ביום 14.10.2015 רשמה הנתבעת הערת אזהרה לזכותם בפנקס רישום המקרקעין. עוד נטען שזמן קצר לאחר רישום הערת האזהרה כאמור הושלמה העסקה בין התובעים לבין הנעברים.

30. התובעים טענו כי יש למנות את תקופת האיחור במסירה החל מיום 8.10.2012 ועד למועד מסירת החזקה בדירה בפועל ביום 7.6.2015, סה"כ 32 חודשים. לכן, הם זכאים לפיצוי מוסכם בסך של 3,500 ₪ בגין כל חודש איחור, ובסה"כ לפיצוי בסך 112,000 ₪ (32 חודשים \* 3,500 ₪) בגין איחור במסירת החזקה בדירה.

32. בנוסף, התובעים ביקשו לחייב הנתבעת לשלם להם פיצוי בגין עגמת הנפש הרבה שנגרמה להם, לטענתם, בסך של 25,000 ₪.

### גרסת הנתבעת

33. הנתבעת טענה כי בהתאם לזכותה החוזית להאריך את המועד למסירת הדירה, בשל גורמים שונים כאמור, נדחה המועד למסירת הדירה, על פי חישוב שמרני, עד לחודש מאי 2015, כך שתביעת התובעים חסרת כל בסיס.

34. הנתבעת הסבירה כי היתר בנייה ניתן לנתבעת ביום 4.10.2011, קרי כ- 16 חודשים לאחר המועד החוזי. לפיכך, זכאית הנתבעת להאריך את מועד מסירת הדירות ב- 3 חודשים, וזאת בנוסף ל- 3 חודשי גרייס שנקבעו בהסכם.

35. אשר על כן, לאור עיכוב בקבלת היתר בניה, וה"גרייס" הקבוע בהסכם, מועד מסירת הדירות הינו 30 חודשים מיום קבלת ההיתר (שניתן כאמור ביום 4.10.2011), קרי עד לחודש אפריל 2014.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

36. הנתבעת טענה כי נוכח אירועים ו/או גורמים שונים הייתה זכאית למסור את הדירה לתובעים בחודש מאי 2015.

37. הנתבעת טענה כי במהלך הבנייה התרחשו אירועים ו/או גורמים מהותיים אשר אינם בשליטתה, אשר לא היו צפויים במועד חתימת ההסכם, ואשר מקנים לה את הזכות לדחות את מועד המסירה, מחודש מאפריל 2014 ועד לחודש מאי 2015.

38. עוד נטען כי בהתאם להוראות הדין, מחויבת חברת חשמל, לסיים את העבודות שהוזמנו על ידי הנתבעת, בתוך 6 חודשים ממועד התשלום. סיום העבודות להעתקתו של קו המתח הגבוה בבניין צפוי היה להסתיים לכל המאוחר ביום 17.7.2012. בפועל, התעכבה חברת החשמל בהעתקת קו המתח, חרף התחייבויותיה, וסיום ביצוע העבודה הנ"ל היה רק בחודש מרץ 2012 - לאמור, 8 חודשי עיכוב.

39. עוד נטען שבשל המצב הביטחוני החרגי שפקד את מדינת ישראל בקיץ 2014, בעטיו הוכרזו 2 מבצעים צבאיים: שובו אחים וצוק איתן, התמודדה הנתבעת עם הקפאה כמעט מוחלטת למשך 3 חודשים של עבודות הקבלן וזאת, בין היתר, בשל המחסור בעובדים בעלי אשרת עבודה, וכן גיוסים נרחבים שפגעו ביכולת העבודה של קבלני המשנה החיצוניים, כגון אלומיניום, מעליות, מערכות סולאריות, והשבתת מפעלי ספקים מהדרום ועוד.

40. עוד נטען לעיכוב במסירה בשל עיצומים של כיבוי אש. הנתבעת טענה כי ביום 16.12.2014 שילמה את האגרה לכיבוי אש לצורך ביקורת ואישור אכלוס. אולם, בחודשים פברואר - מרץ 2015 שבת מערך הכבאות, כך שלא סיפק היתרים, וביניהם אישורי אכלוס עבור בניינים שבנייתם הסתיימה.

41. הנתבעת טענה כי לנוכח האמור לעיל, הייתה זכאית להאריך את מועד מסירת הדירות ב- 13 חודשים, מחודש אפריל 2014 לחודש מאי 2015, בלי שהדחייה תזכה את התובעים בתשלום כלשהו.

42. עוד נטען כי ביום 4.5.2015 העבירה הנתבעת הסבר מפורט לגבי הליך המסירה והפעולות המוקדמות הנדרשות שעל התובעים להשלים טרם מסירת הדירה. לכן, כל עיכוב שחל מאז המועד שבו הודע לתובעים על זכותם לקבל את הדירה ועד למועד שבו נמסרה הדירה בפועל, הינו עיכוב שמצוי באחריותם המלאה של התובעים, ועל כן גם בעניין זה, אין להם, אלא להלין על עצמם.

43. הנתבעת טענה כי התובעים ידעו כי הדירה, נשוא התביעה דנן, הינה חלק ממיזם אשר נבנה במסגרת עסקת קומבינציה, ומשכך ידעו התובעים כי הנתבעת תלויה בעסקת הקומבינציה בכל הנוגע לביצוע המיזם בכלל, ולרישום זכויות ו/או הערות אזהרה לרוכשים במיזם בפרט.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

44. עוד נטען כי בפועל, במועד מסירת החזקה לא היה באפשרות הנתבעת לבצע רישום הערת אזהרה לטובת התובעים וזאת עד למסירת דירות בעלי הקרקע בבניין. הנתבעת פעלה ללא לאות על מנת לקדם את רישום הערת האזהרה על דירת התובעים והערה זו הייתה הראשונה להירשם מיד לאחר שהייתה האפשרות הראשונה לעשות כן. יתרה מכך, הנתבעת אף נאותה, לבקשת התובעים ולפנים משורת הדין להוציא לתובעים אישור זכויות מותנה וזאת על מנת לאפשר להם למכור את דירתם עוד טרם נרשמה הערת האזהרה לטובתם, והכל כדי לעזור לתובעים לחתום על הסכם המכר של הדירה לצד ג'.

45. לצורך הכרעה במחלוקת יש לקבוע תחילה מועד המסירה שסוכם על פי החוזה.

### מועד המסירה החוזי

46. כאמור לעיל, כל צד הציע פרשנות שונה של המועד החוזי. אולם, הפרשנות של התובעים הינה משאלת לב ואינה מתיישבת עם הנוסח המילולי של החוזה ולא נמצא בראיות שהובאו לפני בימ"ש נימוק המצדיק חריגה מהנוסח המילולי.

47. בשונה מתוכנו הברור והמפורש של החוזה, התובעים מבקשים מבימ"ש לקבוע שמועד קבלת היתר הבנייה שכוונה באופן מפורש "משוער" ו"לא מחייב", הינו מועד קבלת היתר הבנייה, על אף שבפועל, אין חולק שמועד קבלת היתר הבנייה הינו מאוחר יותר.

48. כאמור לעיל, התובעים טענו לחוסר שוויון בין הצדדים בניסוח החוזה שגרם למתן כוח בלתי מוגבל לנתבעת. התובעים טענו כי די באלה כדי שבימ"ש יקבע מועד קבלת היתר הבנייה לעניין מניין חודשי האיחור במסירה כמועד **מוקדם למועד שבו התקבל היתר הבנייה**.

49. בימ"ש לא מצא שניתן כוח לא מוגבל לנתבעת כטענת התובעים. התובעים רכשו זכות חוזית להירשם כבעלי דירה, עוד בטרם נוצרה דירה גשמית, או משפטית, דהיינו, רכשו "דירה על הנייר".

50. התובעים היו מיוצגים ע"י עורך דין במשא ומתן. בנוסף, בימ"ש התרשם מעדות התובעת, מנהלת חשבונות בהכשרתה, שאין היא גברת קשת יום שהנתבעת ניצלה במו"מ מצוקה או מוגבלות שלה. לעניין זה ראה תשובת התובעת בעמוד 7 בשורה 28 כלהלן:

**"וואו, אני גרועה בשמות. הגענו לפגישה עם עורך דין, היו לו כמה הסתייגויות בקשר לניסוח של החוזה. חברת בולווארד תיקנה את ההסתייגויות האלה, וחתמנו על החוזה."**

51. החוזה משקף חלוקת סיכונים סבירה. מצד אחד הנתבעת התנתה תחילת מניין האיחור במסירה במועד קבלת היתר הבנייה ומצד שני אפשרה בסעיף 4.9 לרוכשים תחנת יציאה להשתחרר מהחוזה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

בחלוף 15 חודשים ממועד חתימת החוזה, ללא כל עלות, ככל שיתרשמו שהעיכוב בקבלת היתר הבנייה אינו סביר. לעניין זה אף צוין "מועד משוער" לקבלת היתר הבנייה והוא 12 חודשים ממועד החתימה. לעניין זה ראה גם מודעותה של התובעת לכך שהמועד עליו ביקשה לבסס תביעתה הינו מועד משוער בלבד בעמוד 10 בשורה 19.

52. התובעים ביקשו ליהנות משני העולמות. מצד אחד לדבוק בזכותם לרכוש הדירה על אף העיכוב בקבלת היתר הבנייה מעבר לשניים עשר חודשים ממועד החתימה. מצד שני, לקבל פיצוי על פי משאלת ליבם כי בימ"ש יתעלם מהוראה מפורשת של החוזה ויימנה חודשי האיחור ממועד שאינו המועד בו התקבל ההיתר בפועל.

53. אשר על כן, בימ"ש דוחה פרשנות התובעים וקובע כי המועד החוזי למסירה הינו המועד שנקבע במפורש כבר בסעיף ההגדרות כ"מועד המסירה" והוא "מועד אשר יהיה תוך 24 חודשים ממועד קבלת היתר הבניה כהגדרתו בסעיף 4.7 להלן, הנקבע בזאת כמועד משוער למסירת החזקה בדירה או מועד אחר אשר יקבע בהתאם להוראות סעיף 5 להסכם".

54. בסעיף 4.7 נקבע כלהלן:

"הרוכש מצהיר ומתחייב בזאת כי ידוע לו שבמועד חתימת הסכם ניתן ליזם היתר הריסת חפירה ודיפון, אולם טרם התקבל היתר הבניה לבניית הפרוייקט, הבניין והדירה (להלן – "היתר הבניה"), וכי ידוע לו כי היתר הבניה צפוי להתקבל תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה. אין במועד האמור לעיל כדי להוות התחייבות של היזם לקבלת היתר הבניה במועד האמור".

55. אין חולק כי ההיתר התקבל ביום 4.10.11 ולכן על פי הגדרת "מועד המסירה" מועד המסירה הינו 4.10.13.

**טענת הנתבעת לדחייה של מניין חודשי תקופת האיחור בגין עיכוב עד 3 חודשים**

56. הנתבעת טענה לדחייה נוספת בתחילת מניין חודשי האיחור והפנתה בימ"ש לסעיף 4.8 הקובע כלהלן "היה ויחול עיכוב של עד 3 חודשים בקבלת היתר הבניה מעבר למועד הנקוב בסעיף 4.7 לעיל, יוארכו כל המועדים על פי הסכם זה, לרבות תקופת הבניה האמורה בסעיף 5 להלן ומועד המסירה, בהתאמה לתקופת העיכוב בהוצאת היתר הבניה, מבלי שהיזם ישלם לרוכש פיצוי כלשהו".

57. התובעת לא חלקה בסיכומיה על טענה זו, אולם בכפוף לכך שהמועד הנקוב בסעיף 4.7, דהיינו, 12 חודשים ממועד חתימת החוזה הוא המועד המחייב לעניין קבלת היתר ממנו יש למנות תקופת האיחור, גם אם בפועל קבלת ההיתר הייתה במועד מאוחר יותר.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

58. כאמור לעיל, בימ"ש דחה טענה זו ומכאן שאין ליתן לנתבעת ליהנות מההכרעה במחלוקת לגבי המועד הקובע לתחילת מניין תקופת האיחור פעמיים. מרגע שבימ"ש קיבל עמדתה לפיה מניין תקופת האיחור יחל ממועד קבלת ההיתר בפועל ולא מהמועד המשוער, היא אינה זכאית ליהנות מהדחייה הקבועה בסעיף 4.8.

59. זאת, מכיוון שסעיף 4.7 נוקב רק במועד אחד והוא "12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה". לכן, הפרשנות הסבירה פועלת לחובת המנסח והיא כי שלושה חודשים אלה, יש למנות לטובת מתן פטור לנתבעת מתשלום בגין איחור במסירה, רק אם האיחור בקבלת ההיתר היה עד 3 חודשים מחלוף 12 חודשים ממועד החתימה ולא כטענת הנתבעת, בכל מועד בו התקבל היתר הבנייה.

### טענת הנתבעת לדחייה של מניין חודשי תקופת האיחור בגין "גרייס"

60. הנתבעת טענה כי היא נהנית מדחייה נוספת של מניין חודשי האיחור וזאת על פי סעיף 5.8 הוא סעיף ה"גרייס" לפיו "בכל מקרה ובנוסף לכל האמור לעיל לא יראו בפיגור או בהקדמה של עד 3 חודשים מצד היזם במסירת החזקה בדירה לרוכש, מכל סיבה שהיא, משום הפרה כלשהי של הסכם זה ו/או הוראה מהוראותיו, מובהר כי התקופה האמורה בסעיף זה, באה אלא להוסיף על האמור בסעיף 4.9 ו- 5.6 לעיל."

61. התובעים טענו כי על פי הפסיקה תקופת הגרייס לא תביא לדחיית מניין תקופת האיחור אם האיחור יהיה גדול מתקופת הגרייס, אלא אם סוכם אחרת ולא סוכם אחרת.

62. שני הצדדים הפנו בימ"ש לע"א 4337/02 ירמיהו עייני חברה לבניין בע"מ נ. קואופ צפון [פורסם בנבו] שם נקבע כי "בחווה לא נאמר דבר כי במקרה שהאיחור במסירת המושכר יהיה גדול מ"ארכת החס", תוותר קראופ על פיצוי אף בגין תקופת 90 הימים." ונקבע פיצוי בהתאם למסקנה זו.

63. אם סברה הנתבעת שתקופת הגרייס, משמעה שהתובעים מוותרים על פיצוי בגין תקופה זו, גם אם המסירה תהיה במועד מאוחר יותר לסיום תקופת הגרייס, היה עליהם לקבוע זאת במפורש. לנוכח תשובת התובעת בעמוד 20 בשורה 18, אין לקבל טענת הנתבעת שיש ב"הבהרה" בסיפא של סעיף 5.8 כדי להביא למסקנה שהתובעים וויתרו על זכותם לפיצוי בגין תקופת הגרייס, ככל שהמסירה תהיה לאחר תקופת הגרייס. גם בעניין זה, יש להעדיף עמדת התובעים שכן הנתבעת ניסחה החווה ואי בהירות, פועלת לחובתה.

### המועד למניין תקופת האיחור המקנה פיצוי



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

64. מכיוון שבימ"ש דחה טענת הנתבעת לתחולת שתי דחיות למניין תקופת האיחור, בימ"ש קובע כי המועד ממנו יש למנות האיחור הוא שנתיים מיום קבלת ההיתר, דהיינו, ביום 4.10.13.

65. מכיוון שאין חולק שהדירה נמסרה בתחילת חודש יוני 2015, מכאן שהאיחור הוא בן 20 חודשים.

### טענות הנתבעת לעיכובים שאינם בשליטתה

66. כאמור לעיל, הנתבעת טענה לעיכובים נוספים שאין לזקוף לחובתה. בימ"ש מינה מומחה מטעמו לבדוק טענות אלה והגביל בדיקתו למסמכים שהוגשו בעת הבאת הראיות. בימ"ש ידון בטענות הנתבעת לעיכובים שאינם בשליטתה.

### העתקת קו החשמל

67. הנתבעת טענה כי חברת החשמל לא עמדה בהתחייבותה להעתיק קו חשמל עד יום 17.7.11 ובפועל השלימה העבודה רק בחודש מרץ 2012. לכן, נגרם עיכוב של שמונה חודשי עיכוב שאינו בשליטתה ומכוח סעיף 5.6 לחוזה אינה חבה בפיצוי בגינו.

68. הטענה לא נתמכה בראיות מספקות בעת הגשת הראיות ולעניין זה ראה ציפייתה של הנתבעת בעת חקירת המומחה מטעם בימ"ש בעמוד 55 בשורה 1 להתבסס על מסמכים נוספים. לא זומן עד מטעם חברת חשמל או יועץ החשמל של הנתבעת והעד מטעם הנתבעת הפנה בתשובותיו ליועץ החשמל של הנתבעת שכאמור לעיל, לא הגיש תצהיר. המומחה מטעם בימ"ש מצא כי על פי מסמכים שהגישה הנתבעת, העבודה אמורה הייתה להמשך "לכל הפחות כשנה וחודשיים" (ראה בעמוד 5 בשורה 15). בנוסף המומחה העיד בעמוד 55 משורה 29 ואילך כי פגש באתר נציג הנתבעת ולא השתכנע כי לא ניתן היה למצוא פתרון אחר לצורך המשך העבודה, פרט להמתנה להעתקת הקו. המומחה אישר כי לא בדק סוגיית הנפת מקדח כלונסאות לבור, אך עמד על דעתו בעמוד 57 משורה 1 ואילך כי לא נעשו פעולות להחשת קצב הביצוע המתוכנן.

69. בנוסף ועל פני הדברים, הפרת חובה חוזית של חברת החשמל, אינה מצדיקה גלגול הנזק על הרוכש, אלא שליחת הודעה נגד חברת החשמל. הנתבעת, מסיבותיה, לא שלחה הודעה ולכאורה די היה בכך כדי לדחות הטענה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

70. כאמור לעיל, בימ"ש מינה מומחה מטעמו לבחון טענות הנתבעת, על יסוד המסמכים שהגישה הנתבעת לפני מינויו. המומחה דחה טענת הנתבעת וגם לאחר שנחקר ארוכות ע"י הנתבעת, בימ"ש לא מצא כי נפלה כביכול שגיאה בולטת בחו"ד. על פי הפסיקה, בית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה שמינה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת ([ע"א 293/88 חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי](#) 31.12.88, [בר"מ 5171/07 מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון](#) 31.12.07, [א' גורן סוגיות בסד"א 496](#) (מהדורה 11, 2013). בנוסף, ממצאי המומחה מתיישבים גם עם החלטת הנתבעת לא לשלוח הודעה נגד חברת החשמל.

71. אשר על כן, דוחה הטענה כי יש להפחית מתקופת האיחור פרק זמן נוסף לעניין העתקת קו החשמל. **מבצעים צבאיים**

72. הנתבעת טענה כי על פי סעיף 5.6 במקרה של "מלחמה" אין היא חבה בפיצוי. להבדיל מהפרת חוזה ע"י צד שלישי, ברי שלעניין טענה למבצע צבאי לא ניתן לצפות שהנתבעת תשלח הודעה בעניין זה.

73. מכאן שאין מנוס מבדיקה עובדתית של הטענה כי "מפאת" המלחמה (כלשונו של סעיף 5.6 להסכם), נגרם עיכוב. כאן המקום להדגיש, כי במציאות הביטחונית בה שרויה המדינה, מאז הקמתה, כבר נקבע בפסיקה, כי אין די בהפרחת הסיסמא "מלחמה", אלא יש להידרש ולבדוק הקשר בין מלחמה, או מבצע צבאי, לבין האיחור הנטען, גם אם אין מחלוקת כי יש חפיפה בלוח הזמנים, בין הבנייה לבין המבצע הצבאי.

74. הנתבעת לא כללה בראיותיה כל ראיה לביסוס טענתה כי המבצעים הצבאיים גרמו לעיכוב בעבודה, לרבות יומני עבודה ורשימות עובדים ודי היה בכך כדי לדחות הטענה.

75. למרות האמור לעיל, מינוי המומחה מטעם בימ"ש אפשר לבימ"ש, על אף מחדלה של הנתבעת להציג ראיות נדרשות גם בעניין זה, לבדוק האם יש ממש בטענה. המומחה דחה טענת הנתבעת וקבע בחו"ד שהמצב המלחמתי לא השפיע על שוק העבודה בתל אביב בצורה כזו שיש להתיר איחור במסירה.

76. המומחה נחקר ע"י הנתבעת לגבי מסקנה זאת בעמוד 58 והסביר כי ביסס מסקנותיו על רשמי מאותה תקופה. לפי התרשמותו, קבלנים מצאו פתרונות, ככל שחלק מהעובדים נעדרו. בנוסף, עמד על מחדלה של הנתבעת להעמיד מסמכים כגון לוח"ג גנטי ולציין מתי הוזמנו העבודות, באיזה שלב היו, ולעניין עבודות אלומיניום, האם נותר רק להרכיב אלומיניום, תעודות משלוח (ראה תשובתו בעמוד



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

59 (בשורה 18). גם לגבי טענה זאת, לאחר חקירת המומחה, בימ"ש לא מצא כי נפלה שגיאה בולטת המצדיקה קביעה בניגוד לחו"ד של המומחה מטעם בימ"ש.

77. הסבר למחדלה של הנתבעת להעמיד ראיות נדרשות ניתן למצוא ברע"א 9172/17 בולווארד נדלן שותפות מוגבלת נ' אבו ראס חברה לבניין ופיתוח בעמ' (פורסם בנבו) שם קבע כבוד השופט סולברג ביחס למחלוקת בין הנתבעת כאן לבין הקבלן מטעמה (שהמומחה נשאל לגביה בעמוד 60 משורה 1) לגבי הבנייה נשוא המחלוקת כאן כלהלן:

"מסקנתו העיקרית של המהנדס גרשוני לעניין לוחות הזמנים היא שבשל התנהלות הצדדים בזמן אמת, לא ניתן לקבוע כיום – גם לא על-ידי מומחה לסוגיית לוחות זמנים – את חלוקת האחריות בין הצדדים. אם הצדדים היו מנהלים יומני עבודה כנדרש, עוקבים בזמן אמת אחר השינויים וההתפתחויות בביצוע הפרויקט, או אז ניתן היה לחוות דעה הנדסית-מקצועית באשר לסוגיה שבמחלוקת. איני מוצא טעם לסטות ממסקנותיו האמורות של המהנדס גרשוני; ממילא אין תועלת במינוי מומחה נוסף ואין הצדקה להתערב בהחלטת בית המשפט המחוזי בעניין."

78. אשר על כן, דוחה הטענה כי יש להפחית מתקופת האיחור בשל מלחמה.

### עיצומי מכבי האש

79. הנתבעת הוסיפה וטענה שאין לזקוף לחובתה עיכוב שנגרם עקב עיצומים של מכבי האש בחודשים פברואר מרץ 2015, שבאו לידי ביטוי בעיכוב מתן אישורים לצורך קבלת היתר אכלוס. לגבי עיצומי מכבי האש, גם אם הייתה נשלחת הודעה ע"י הנתבעת נגד המדינה, ספק אם הדין היה מתיר גלגול הנזק על המדינה עקב עיצומי הכבאים בשים לב לכך שהנזק נגרם עקב סכסוך עבודה.

80. מכאן שיש להידרש לטענה כי סכסוך עבודה הינו אירוע שאינו בשליטת הנתבעת וכי הוא נופל לגדר הפטורים הרבים הנזכרים בסעיף 5.6 להסכם וכי אכן גרם לעיכוב הנטען.

81. בשונה מקביעות קודמות של המומחה, בעניין זה המומחה קיבל טענת הנתבעת וקבע כי יש לפטור הנתבעת מאחריות לפיצוי לתקופה של עד חודש וחצי.

82. התובעים ביקשו הבהרה לממצא זה, אך לא זימנו המומחה לחקירה. התובעים הלינו על כך שמסקנת המומחה מתבססת על רשמיו מאותה תקופה. כאן המקום לציין שהתובעים הפליגו בסעיף 43 לסיכומיהם בשבחים לגבי חו"ד שהגיש המומחה מטעם בימ"ש ולכן בימ"ש אינו מוצא להתעלם דווקא ממסקנת המומחה בעניין עיצומי מכבי האש, כהצעת התובעים בסעיף 41 לסיכומיהם.



## **בית משפט השלום בתל אביב - יפו**

**ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת**

83. גם בעניין זה, על בימ"ש לנהוג בעקביות ובהעדר שגיאה בולטת, יש לאמץ חו"ד, אולם בימ"ש קובע כי אין לייחס לעיצומים עיכוב של יותר **מחודש**, כאשר ממילא המומחה הותיר פרק הזמן המדויק לשיקול דעת בימ"ש.

84. אשר על כן, מפחית תקופת האיחור לתשעה עשר חודש בלבד.

### **התמהמהות התובעים**

85. הנתבעת טענה כי המסירה בוצעה רק בתחילת יוני, למרות שכבר ביום 21.4.15 הודיעה על קבלת היתר האכלוס והאשימה התובעים בהתמהמהות.

86. אולם, המניין להתמהמהות, הינו לכל המוקדם ביום 4.5 הוא המועד בו נמסרו דרישות הנתבעת לתובעים לביצוע פעולות שונות כתנאי למסירת הדירה. מבדיקת הדרישות עולה שאינן מצדיקות פרק זמן של חודש.

87. שני הצדדים לא פרטו בכתבי הטענות, או בתצהירים מטעמם, הסיבות לחלוף חודש עד מועד המסירה, פרט למכתב הדרישות שהציגה הנתבעת. התובעים נמנעו מהתייחסות מפורשת לטענה זאת בסיכומיהם, אך לנוכח העובדה שהנתבעת שבה בסיכומיה על הטענה כי התובעים התמהמהו, בסיכומי התשובה, התובעים דחו הטענה ללא מתן הסבר מדוע חלף חודש בטרם מילאו הדרישות וכן טענו כי התובעים לא נחקרו בעניין זה.

88. בשים לב לכך שהתובעים לא טענו כי הנתבעת ערמה קשיים במילוי הדרישות, התוצאה היא שבימ"ש מכיר באחריות של התובעים לאיחור במחצית החודש.

89. אשר על כן, מפחית האיחור לשמונה עשר חודשים וחצי בלבד.

90. מכיוון שהצדדים סיכמו כי כל חודש איחור מזכה התובעים בפיצוי בסך של 3,500 ₪ מחייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 64,750 ₪.

### **פיצוי בגין עוגמת נפש**

91. איחור בן שנה וחצי הינו ממושך יחסית ומצדיק פיצוי בגין עוגמת נפש.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

92. אולם, בימ"ש מביא בחשבון טענות הנתבעת כי הדירה נרכשה להשקעה, לתובעים היו במועדים הנוגעים לעניין שלוש דירות (ראה תשובת התובעת בעמוד 21 שורה 13) ובסופו של יום התובעים מכרו אותה ברווח נאה. כמו כן, התובעת לא השיבה לשאלה הכיצד תכננה לשלם התמורה במועד המסירה הנטען.

93. התובעים טענו כי הסתמכו על המועד "המשוער בלבד" למסירת הדירה שציננה הנתבעת במכתבה מיום 30.6.14 (נספח יב לראיותיהם) לצורך איתור רוכש. בסופו של יום, מכרו הדירה מיד לאחר המסירה.

94. התובעים טענו כי גם לאחר המסירה, הנתבעת לא רשמה מידית הערת אזהרה, אך לא תבעו נזק ממוני בעניין זה, והסתפקו בהעלאת הטענה ל"אי וודאות ומצוקה כלכלית". בפועל מתברר, הרוכשים מהתובעים הסכימו לשנות תנאי ההסכם בחודש ספטמבר וכך נפתרה מצוקתם של התובעים ובעמוד 26 בשורה 30 התובעת אישרה כי בסופו של יום הם לא פנו לבנק כדי לקבל הלוואה עקב המצוקה הכלכלית הנטענת.

95. בהעדר נסיבות חריגות, בימ"ש מצא לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש בשיעור כעשרה אחוזים מסכום הפיצוי המוסכם בגין האיחור ולעניין זה ראה ת"א 31174-12-13 בטיטו ואח' נ' יוסף צליח בע"מ (פורסם בנבו).

96. בשים לב לכל אלה, מחייב הנתבעת לשלם לתובעים פיצוי בסך של 6,500 ₪ בגין עוגמת נפש.

### דיון בהוצאות

97. תביעת התובעים לפיצוי מוסכם הייתה כמעט כפולה מהסכום שנפסק וכך גם לגבי הפיצוי בגין עוגמת נפש שם היחס בין סכום התביעה לבין הסכום שנפסק אף גבוה יותר. מכאן שתביעת התובעים לפיצוי בגין איחור ועוגמת נפש הייתה מופרזת ויתכן שגרמה לנתבעת להתחפר בעמדתה ולהעלות טענות ותירוצים שונים, עד כדי הטענה מרחיקת הלכת כי אינה חבה דבר לתובעים.

98. בשים לב לכל אלה בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים שכ"ט ב"כ בסך של 7,000 ₪ ומחצית מאגרת התביעה.

### סוף דבר



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 53377-05-16 צביבך ואח' נ' בולווארד נדל"ן - שותפות מוגבלת

99. בימ"ש מחייב הנתבעת לשלם לתובעים הסך של 71,250 ₪ וכן מחצית האגרה ששולמה ושכ"ט ב"כ התובעים בסך של 7,000 ₪.

ניתן היום, כ"ו אדר א' תשע"ט, 03 מרץ 2019, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט