



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

בפני כבוד השופטת אושרית הובר היימן

תובעים 1. שמשון אלישיב
2. אסתר אלישיב

נגד

נתבע דוד אלפי

פסק דין

א. פתח דבר:

1 ביום 01.02.16, נחתם הסכם מכר בין הצדדים, לפיו התחייב הנתבע למכור לתובעים דירה
2 בת 5 חדרים, לה הוצמדו גג, חניה ומחסן, הידועה כדירה מס' 18 ברחוב לוי אשכול 39
3 ברחובות, ואשר מהווה חלק מחלקה 832 בגוש 3701 (להלן: "ההסכם"/ "הסכם המכר" ו
4 - "הדירה", בהתאמה).

5
6
7
8 2. התובענה שלפניי, עניינה בטענת התובעים להפרות הסכם המכר, ע"י הנתבע, ועתירתם
9 לחיבו לשלם להם פיצוי בגין אותן הפרות, בסך של 235,959 ₪.

10
11 3. בראשיתו של ההליך, הוגשה התובענה בבית המשפט המחוזי מרכז – לוד, זאת מאחר
12 שכללה עתירה למתן צו עשה לאכיפת הסכם המכר, המורה לנתבע להשלים את רישום
13 זכויות הבעלות בדירה על שמו, כשהדירה רשומה כיחידה נפרדת בלשכת רישום
14 המקרקעין, ולהעביר לתובעים את כל מסמכי הרישום הנדרשים, לצורך רישום הבעלות
15 בדירה על שםם. אולם, לאחר שהושלם הרישום בפנקסי המקרקעין והתייתר הצורך במתן
16 צו העשה ובשים לב לסכום הפיצוי שנתבע כסעד כספי, הועברה התובענה להתברר לפני בית
17 משפט זה.

18
19 ב. תמצית טענות הצדדים:

20



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 4. לטענת התובעים הנתבע הפר את הסכם המכר, שלוש הפרות עיקריות; **האחת**, הפרת
2 התחייבותו להביא לרישום הדירה כיחידה נפרדת ולרישום הבעלות בדירה על שמו בפנקס
3 הבתים המשותפים, בתוך פרק הזמן הנקוב בהסכם; **השניה**, עניינה באיחור במסירת
4 החזקה בדירה; **השלישית**, הפרת התחייבותו של הנתבע לתקן ליקויי רטיבות בדירה
5 במהלך השנה שלאחר מועד החזקה.
6
- 7 5. בגין ההפרה הראשונה, עתרו התובעים לחיוב הנתבע לפצותם בפיצוי המוסכם, הקבוע
8 בסעיף 19 להסכם המשכר, ע"ס 200,000 ₪, בהיותה הפרה יסודית, ובצירוף הפרשי הצמדה
9 וריבית החל מיום 01.10.16 (מועד תחילת ההפרה); בגין ההפרה השנייה, עתרו התובעים
10 לחייב את הנתבע לשלם להם פיצוי יומי בגין איחור במסירה, כקבוע בסעיף 19 להסכם,
11 בגין כל תקופת ההפרה, סה"כ 19,500 ₪; בגין ההפרה השלישית, עתרו התובעים לחייב את
12 הנתבע בעלות תיקון הליקויים, העומדת -עפ"י הערכתם - ע"ס 15,000 ₪.
13
- 14 6. הנתבע, מאידך, טוען כי דינה של התביעה להידחות; עפ"י טענתו בכתב ההגנה, פרשנות
15 התובעים את הוראות ההסכם ביחס למועד הרישום שגויה, ולחלופין – גם אם חל עיכוב
16 במועד הרישום הרי נבע מכח עליון ולא הייתה לו כל שליטה על כך. לפיכך, לשיטת הנתבע,
17 אין עסקינן בהפרה, וממילא לא בהפרה יסודית של ההסכם. לאור זאת, טוען הנתבע יש
18 לדחות את עתירת התובעים לחייבו בתשלום הפיצוי המוסכם, בפרט שעה שלא נגרם להם
19 כל נזק. לחלופין, נטען כי יש להפחית משמעותית את סכום הפיצוי המוסכם. לעניין הטענה
20 לאיחור במסירת החזקה, טוען הנתבע, כי נבע מהתנהלות התובעים ולא מהתנהלותו שלו
21 וכי למעשה התגבשה בין הצדדים הסכמה לדחיית מועד מסירתה. כמו כן, שולל הנתבע
22 טענות הנתבעים ביחס לליקויים בנכס, וטוען כי עמד בהתחייבותו לתקן כל ליקוי לגביו
23 הלינו התובעים.
24
- 25 **ג. דיון והכרעה:**
26
- 27 7. במסגרת דיון ההוכחות, נשמעו עדויותיהם של התובעים והם נחקרו על תצהירי העדות
28 הראשית שהוגשו על ידם. מטעם ההגנה, נשמעה עדותו של הנתבע וכן של שני עדים נוספים
29 מטעמו – בנו, מר יצחק אלפי, ועו"ד זאב טלמור.
30
- 31 8. כחלק מתצהירי העדות הראשית של התובעים, הובאו לפני בית המשפט מוצגים שונים
32 כראיות, ובהם הסכם המכר; התכתבות בין ב"כ הצדדים בשלב הטרם-חוזי, לרבות
33 טיוטות ההסכם שהוחלפו; התכתבות בין ב"כ הצדדים לאחר חתימת הסכם המכר;



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 תמלילי שיחות טלפון של התובעים עם הנתבע, בצירוף דיסק שמע ובו הקלטת השיחות;
2 אישורי זכויות; מסמכים מתוך תיק הבית המשותף; תמונות של כתמי רטיבות.
3
4 9. לתצהירי הנתבע לא צורפו נספחים כלשהם.
5
6 10. בטרם אדרש לבחינה מדוקדקת של טענות התובעים, אקדים אחרית לראשית ואציין כי
7 התרשמתי מעדויות התובעים שהינן מהימנות וקוהרנטיות, מתיישבות זו עם זו, ועולות
8 בקנה אחד עם מכלול הראיות שהובא לפניי. מאידך, התרשמתי מעדותו של הנתבע הינה
9 שלילית - הנתבע הציג גרסה מתפתחת וכבושה, אשר אינה עומדת בהלימה לראיות ואינה
10 נתמכת בהן. לכל אורך הדרך, גילה הנתבע גישה המזלזלת בהוראות ההסכם, בתובעים
11 ובבאי כוחם, ומצמצמת במחדליו ובהשלכותיהם. תפיסתו של הנתבע את האירועים היא
12 מתקרבת - הנתבע הטיל את האחריות למחדליו על כתפי גורמים שונים ומרובים זולת
13 עצמו - בהם בא כוחו, המפקחת על המקרקעין, התובעים ובאי כוחם, ואף גייס לטובת
14 טיעונו (בראשית ההליך המשפטי) "כח עליון". הנתבע נמנע באופן עקבי מלהכיר באחריות,
15 ולו מינימלית, כלפי התובעים. מן הראיות עולה, כי התנהלותו זו של הנתבע לא באה לידי
16 ביטוי רק במסגרת ההליך המשפטי, אלא עברה כחוט השני באינטראקציה שניהל עם
17 התובעים, במערכת היחסים החוזית ביניהם.
18
19 11. כפי שיפורט להלן, לאחר בירור עובדתי ומשפטי, הגעתי לכלל מסקנה, כי יש לקבל את
20 התביעה בחלקה הארי ולדחות מקצתה, והכל מן הנימוקים שיפורטו להלן.
21
22 12. ומכאן, נעבור לניתוח הטענות גופן;
23
24 11. טענת התובעים להפרה יסודית באיחור בהעברת מסמכי הרישום:
25 11א) הנתבע הפר את ההסכם:
26 13. הצדדים אינם חלוקים על כי הסדרת מצבה הרישומי של הדירה היה מורכב; חברה קבלנית
27 בבעלות הנתבע, רכשה את המקרקעין בעסקת קומבינציה והקימה את הבנין בו ממוקמת
28 הדירה. הדירות בבנין נמכרו, עוד בטרם הושלמו הליכי איחוד וחלוקה ובטרם נרשם המבנה
29 בפנקס הבתים המשותפים והזכויות בדירה מושא התביעה נרכשו ע"י הנתבע עצמו. בעת
30 שנמכרה הדירה ע"י הנתבע לתובעים, טרם נרשם הבנין בפנקס הבתים המשותפים, הדירה
31 טרם נרשמה כיחידה נפרדת בבית המשותף וזכויות הנתבע טרם הועברו על שמו. לפיכך, על
32 מנת להביא לרישום זכויות התובעים בדירה, נדרש היה הנתבע להסדיר את רישום הבית
33 המשותף ורישום הזכויות בדירה על שמו ובהמשך לכך להעביר את כלל האישורים
34 הרלוונטיים לבי"כ התובעים.



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1
- 2 14. אמנם, כטענת הנתבע – התובעים היו ערים למצבה הרישומי של הדירה, עוד בטרם
- 3 התקשרו בהסכם המכר. אולם, בניגוד לטענתו, הבנתם את מצב הדברים אין בו בכדי להוות
- 4 כל אינדיקציה לכך שקיבלו מראש, בהכנעה ובהסכמה, מצב דברים שבו יעבור פרק זמן
- 5 ארוך ובלתי מוגדר עד להסדרתו; ההיפך הוא הנכון – כפי שעולה בבירור מן הראיות,
- 6 התובעים שמו לנגד עיניהם, כל העת, את נושא הסדר הרישום – הן במו"מ עובר לחתימת
- 7 ההסכם, הן באופן ניסוחו והן בהתנהלותם לאחר ההתקשרות.
- 8
- 9 15. כך, כפי העולה מחלופת התכתובות בין ב"כ התובעים לבין ב"כ הנתבע דאז – עוה"ד צנעני,
- 10 במסגרת המו"מ, במהלך החודשים שקדמו לחתימה על ההסכם (החל מחודש אוגוסט
- 11 2016), הושם דגש רב – ע"י ב"כ התובעים, על בירור המצב הרישומי וקידומו (נספח ב'
- 12 לתצהיר התובע), והתובעים נמנעו מהתקשרות בהסכם, עד לאחר שנערכו כלל הבירורים
- 13 הנדרשים, ולאחר שתשריט הבית המשותף אושר ונחתם ע"י עיריית רחובות, וכן הוסדר
- 14 מכתב הכוונות שהוצא ע"י בנק לאומי, בנוגע לשחרור הדירה משעבוד.
- 15
- 16 16. עוד, ניתן ללמוד מטיוטות הסכם המכר (נספח ג לתצהיר התובע), כי גם בניסוחו של הסכם
- 17 המכר, הקפידו ודקדקו ב"כ התובעים, בפרט בהוראות שעניינן בהסדרת הרישום ובאופן
- 18 שיבטיח רישום זכויות התובעים על הדירה בתוך פרק זמן מוגדר מראש.
- 19
- 20 17. סופו של דבר, נחתם הסכם מכר בר תוקף בין הצדדים.
- 21
- 22 18. לאור חשיבותם של הדברים, נביא להלן את הוראות ההסכם, הנוגעות להסדרת רישום
- 23 זכויות התובעים בנכס:
- 24
- 25 18.1 בהקדמה להסכם, המהווה חלק בלתי נפרד ממנו (בהתאם להסכמת הצדדים, סעי' 1)
- 26 נכתב, כך: "הואיל והמוכר הוא המחזיק הבלעדי ובעל הזכות להירשם כבעלים...מכח
- 27 הסכם רכישה מיום 11.02.07 אשר נערך בינו לבין לי-גג מקבוצת אלפי דוד ובניו
- 28 בע"מ... (להלן: "הקבלן")... והואיל וחלקה 832 בגוש 3701 (להלן: "המקרקעין")
- 29 רשומה כיום ע"ש ארבעה בעלים שונים ולקבלן הערות אזהרה על זכויות כל הבעלים
- 30 בחלקה מכח הסכמי רכישה שנערכו עימם במסגרת עסקאות קומבינציה...והואיל
- 31 ועפ"י הסכם הקומבינציה הקבלן התחייב להעניק לבעלים שירותי בניה עבור 4 דירות
- 32 שיבנו בבניין רב קומות על המקרקעין, ובתמורה כל הבעלים הרשומים על המקרקעין
- 33 התחייבו, בין היתר להעביר לקבלן את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין. והואיל
- 34 והקבלן השלים את כל התחייבויותיו עפ"י הסכם הקומבינציה...והואיל והמוכר שילם



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואח' נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 לקבלן את מלוא התמורה בעבור הדירה...והואיל והדירה נקייה מכל שעבוד חוב,
2 עיקול, משכון או זכות של צד שלישי כלשהו, למעט משכנתא בדרגה ראשונה לזכות
3 בנק לאומי...והואיל ולזכות המוכר רשומה הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין,
4 אולם הבניין בו מצויה הדירה טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, הדירה טרם
5 נרשמה כיחידה נפרדת בבית המשותף וזכויות המוכר טרם הועברו על שמו...והואיל
6 וברשות עוה"ד בן ציון צנעני ואורון צנעני יפויי כח בלתי חוזרים מכל הבעלים
7 הרשומים של המקרקעין, מהקבלן ומהמוכר אשר יאפשרו לבצע את רישום הבית
8 המשותף בלשכת רישום המקרקעין, את רישום הדירה כיחידה נפרדת ואת העברת
9 הזכויות בדירה ע"ש המוכר, וכן ברשותם את כל אישורי המיסים הנדרשים ויתר
10 המסמכים הדרושים לשם העברת הזכויות בדירה ורישומן ע"ש המוכר...והואיל
11 וברצון המוכר למכור ולהעביר לקונה את הדירה וכל זכויותיו בדירה וברצון הקונה
12 לרכוש ולקבל מהמוכר את הדירה וכל זכויות המוכר בדירה...".

13

14 18.2 בסעיף 9 להסכם נכתב, כך: "המוכר מתחייב לחתום, במעמד הסכם זה, על יפוי כח
15 בלתי חוזר, המייפה את כוחם של עוה"ד בן ציון צנעני ו/או אורון צנעני ו/או יעקב
16 נאמן ו/או אירית נאמן (להלן: "עוה"ד") לרכוש ולהעביר את הדירה לשמו בלשכת
17 רישום המקרקעין, וכן למכור לרשום ולהעביר את הדירה לשמו של הקונה בלשכת
18 רישום המקרקעין...".

19

20 18.3 בסעיף 14 להסכם שעניינו בתמורה החוזית (סה"כ 2,050,000 ₪), נקבע לו"ז הזמנים
21 המוסכם לביצוע התשלומים. סעיף 14(ד) מתייחס לתשלום האחרון שיבוצע, כהאי
22 לישנא: "יתרת התמורה, בסך של 600,000 ₪, ישלם הקונה למוכר כגד קבלת החזקה
23 בדירה מהמוכר ביום 15.05.16, וזאת בכפוף לכך שעד ליום 20.04.16, ימציא המוכר
24 לידי הקונה מסמכים מקוריים המעידים שבוטל רישום הערת האזהרה לטובת הבנק
25 בדבר המשכנתא בלשכת רישום המקרקעין, בוטל רישום המשכון ברשם המשכונות
26 לטובת הבנק ונמחק הרישום בחברה המשכנת (משרדי ב"כ המוכר) בדבר המשכנתא
27 לטובת הבנק".

28

29 18.4 בסעיף 15(1) הוסכם, כי: "המוכר מתחייב להמציא לקונה במועד מסירת החזקה,
30 וכתנאי לקבלת יתרת התמורה האמורה בסעיף 14(ד) זלעיל את המסמכים הבאים:

31

א. אישור על תשלום מס שבח או על פטור ממס שבח.

32

ב. אישור עירייה הכולל התייחסות ופטור מתשלום היטל השבחה.

33

ג. יפויי הכח האמורים בסעיף 9 להסכם זה.



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני : מסמכים עבים

- 1 ד. שטרי מכר חתומים ומאושרים...
- 2 ה. אישור ועד הבית על פירעון כל החיובים השוטפים.
- 3 ו. נסח רישום מפנקסי המקרקעין המעיד על כך שהדירה נרשמה כיחידה נפרדת ע"ש
- 4 המוכר בפנקסי המקרקעין...לרבות (אך לא רק) מסמכי העברת זכויות במשרדו
- 5 של עו"ד צנעני, המנהל את רישומי הזכויות בבניין, אשר ידרש לצורך רישום
- 6 הזכויות בדירה ע"ש הקונה".
- 7 18.5 בסעיף 15(2), נקבע כי : "אם עד ליום מסירת החזקה לקונה לא ימציא המוכר אישור
- 8 מס שבח ו/או איזה מהמסמכים המפורטים בסעיף 15(1) לעיל, אזי מלוא הסכום
- 9 הנקוב בסעיף 14(ד) לעיל ישולם באמצעות שיק בנקאי לזכות עו"ד צנעני בנאמנות
- 10 עבור דוד אלפי". שיק זה יוחזק בנאמנות ע"י עוה"ד צנעני עד להמצאת כל האישורים
- 11 הנ"ל לקונה..."
- 12
- 13 18.6 סעיף 15(3) להסכם קובע, כהאי לישנא : "המוכר מתחייב לעשות כל מאמץ נחוץ על
- 14 מנת להמציא את המסמכים המפורטים בסעיף 15(1) לעיל לידי הקונה עד לא יאוחר
- 15 מחלוף שישה חודשים ממועד החתימה על הסכם זה, ובכל מקרה מתחייב הוא
- 16 להמציאם עד לא יאוחר משמונה חודשים ממועד החתימה על הסכם זה".
- 17
- 18 18.7 לפי סעיף 15(4) הוסכם בין הצדדים, כי "...רק העברת כל המסמכים המפורטים בסעיף
- 19 15(1) לעיל יקנו למוכר את הזכות לקבלת התשלום המוחזק בנאמנות..."
- 20
- 21 19. טענת התובעים היא, כי הנתבע הפר את התחייבותו בהסכם המכר, בכך שלא המציא להם
- 22 את כלל המסמכים המפורטים בסעיף 15(1) להסכם, בתוך שמונה חודשים ממועד
- 23 החתימה. כך, לא הומצאו לנתבעים אישור עירייה, אישור ועד בית ונסח רישום רשם
- 24 המקרקעין המעיד על כך שהדירה נרשמה כיחידה נפרדת ע"ש המוכר בפנקסי המקרקעין.
- 25
- 26 20. נציין, כבר עתה, כי אין חולק שהמסמך המהותי ביותר – אישור רישום הזכויות בדירה
- 27 ע"ש הנתבע, לא הומצא בתוך שמונה חודשים ממועד החתימה, וזאת מהסיבה הפשוטה כי
- 28 רישום הבניין כבית משותף הוסדר רק בחלוף כשנתיים וחצי לאחר החתימה על הסכם
- 29 המכר, ובמועד המאוחר להגשת התובענה שבכותרת.
- 30
- 31 21. לעניין העיכוב ברישום הזכויות, טען הנתבע כי פעל כמיטב יכולתו לקידום הסדרת הרישום,
- 32 אך העיכוב נבע מנסיבות שלא היו בשליטתו. לעניין זה, הפנה הנתבע להוראות סעיף 18



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני : מסמכים עבים

- 1 לחוק החוזים, וטען כי בעת חתימת ההסכם, אף אחד מהצדדים לא יכול היה לצפות
2 שייגרם עיכוב ברישום הזכויות, אשר נבע מדרישות המפקחת על המקרקעין ומפרקי הזמן
3 הממושכים שטופלה הבקשה על ידה, וכי דרישת התובעים להסדרת הזכויות בתוך 8
4 חודשים היא חסרת תום לב ויש לבטלה.
- 5
6 22. יוער, כי במסגרת כתב ההגנה, טען הנתבע כי לאור הוראות סעיף 2 להסכם (לפיו התחייב
7 המוכר כי הזכויות בדירה יועבר ע"ש הקונה רק לאחר שיוסדר רישום הזכויות), הרי כל
8 עוד לא נרשמה הדירה על שמו לא קמה התחייבותו להעברת הזכויות לקונים. עוד טען, כי
9 העיכוב מהסדרת הרישום נבע מ"כח עליון". הנתבע לא חזר על טענות אלו במסגרת
10 הסיכומים שהוגשו מטעמו, וטוב שכך. אני רואה את הנתבע כמי שוויתר עליהן ולפיכך לא
11 נדרשתי להן כלל.
- 12
13 23. לאחר שעיינתי בהוראות החוזה ובכלל הראיות ושמעתי את העדויות מטעם הצדדים, נחה
14 דעתי, כאמור לעיל, כי הנתבע הפר התחייבותו עפ"י ההסכם, להעביר לתובעים את כלל
15 המסמכים המפורטים בסעיף 15(1), ובפרט את מסמך אישור הזכויות בדירה על שמו, ואלו
16 נימוקיי;
- 17
18 24. כאמור לעיל, עפ"י סעיף 15(3) להסכם, התחייב הנתבע – בלשון מפורשת שאינה משתמעת
19 לשני פנים – "לעשות כל מאמץ נחוץ על מנת להמציא את המסמכים...עד לא יאוחר משישה
20 חודשים ממועד החתימה...ובכל מקרה מתחייב הוא להמציאם עד לא יאוחר משמונה
21 חודשים ממועד החתימה".
- 22
23 25. אין חולק, כי הנתבע לא העביר את מסמכי הרישום, בתוך 8 חודשים ממועד החתימה על
24 הסכם המכר. עוד אין חולק, כי רישום הבית המשותף הושלם רק ביום 12.07.18, היינו
25 כשנתיים ו- 5 חודשים לאחר החתימה. מבחינת נטלי ההוכחה, די לתובעים בכך בכדי
26 לעמוד בנטל להוכיח שהנתבע לא עמד בהתחייבויותיו עפ"י ההסכם. מכאן, עובר הנטל אל
27 כתפי הנתבע להוכיח את טענות הגנתו, קרי, שהאיחור נבע בעטיין ש נסיבות שאינן תלויות
28 בו, שעשה את כל הנדרש על מנת להביא את הרישום לידי גמר, ושהאיחור ברישום אינו
29 מהווה הפרה של ההסכם (ע"א 3807/12 מרכז העיר אשדוד ק.א בע"מ נ' שמואל שמעון).
- 30
31 26. במסגרת טענת הנתבע, כי העיכוב נבע מנסיבות שלא היו בשליטתו, הפנה הוא לפרקי הזמן
32 הממושכים במהלכם טופל התיק ע"י המפקחת על המקרקעין. ואמנם, בכל פעם שהוגשה
33 הבקשה לרישום הבית המשותף למפקחת חלפו חודשים ארוכים, בטרם הושב לנתבע,
34 ונראה כי אין חולק שבמהלך תקופות אלו לא הייתה לנתבע שליטה על קצב הסדרת



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 הרישום. דא עקא שטענתם של התובעים כנגד הנתבע ממוקדת בהתנהלותו שלו, הנגועה
2 במחדלים משמעותיים, בכל הנוגע להגשת הבקשה למפקחת;
3
4 27. כך, עפ"י תצהירו של עו"ד זאב טלמור, שהינו עד מטעם הנתבע, הבקשה הראשונה למפקחת
5 הוגשה ביום 10.12.15 - כחודשיים עובר לחתימה על הסכם המכר. התיק נשלח בחזרה
6 למשרדו של ב"כ הנתבע, עוה"ד צנעני, ביום 15.12.15. רק ביום 16.06.16 – היינו בחלוף
7 חצי שנה ממועד ההחזרה וכ- 4 חודשים ממועד החתימה, הוגש שוב התיק למפקחת. התיק
8 הוחזר לב"כ הנתבע עם דרישה לתיקונים, בשנית, ביום 24.02.17. או אז, הוגשה הבקשה
9 פעם נוספת ע"י עוה"ד צנעני בחלוף כ- 4.5 חודשים נוספים, היינו ביום 06.08.17. גם הפעם
10 דרשה הבקשה תיקונים והוחזרה לב"כ הנתבע, ביום 01.01.18. עוה"ד טלמור העיד, כי רק
11 לאחר האמור, הכניס אותו עוה"ד צנעני לתמונה ("הוא אמר לי, קח תגמור את זה. ואז
12 התחלתי לטפלי", עמ' 48, ש' 4). הבקשה הוגשה, בפעם הרביעית, 17.05.18, והבית המשותף
13 נרשם לבסוף, ביום 12.07.18.
- 14 28. העד מסר בעדותו, כי בשל עומסים כבדים אצל המפקחת, חלפו חודשים ארוכים, בטרם
15 הושב התיק לאחר תיקונים אל עוה"ד. לשאלת בית המשפט, האם זיהה בעיה אובייקטיבית
16 ברישום הבית המשותף, השיב כי "היה צריך לדעת איך עושים את זה. האמת שהיה שינוי
17 באיזה נחלים בתקופה הזו" (עמ' 48, ש' 29 – 30), ובהמשך כשנשאל מדוע נדרשה גם לו
18 תקופה בת 4.5 חודשים להגשת הבקשה המתוקנת, השיב "יכול להיות שהייתי צריך לתקן
19 הכל מהתחלה, בלי התיק אני לא יכול להגיד" (עמ' 49, ש' 1).
- 20
21 29. נמצאנו למדים, כי בטרם החל עו"ד טלמור לטפל בבקשה לרישום הבית המשותף, טופלה
22 הבקשה ע"י ב"כ הנתבע, עוה"ד צנעני. במהלך טיפולו בבקשה, הוגשה שלוש פעמים
23 למפקחת, בכל פעם הוחזרה הבקשה עם דרישות לתיקונים, ובכל אחת מהפעמים הוחזק
24 התיק אצל עוה"ד צנעני, תקופה שנעה בין 4 ל- 6 חודשים. רק כשהוגשה הבקשה ברביעית
25 - בחלוף 4.5 חודשים נוספים, היא אושרה, זאת לאחר שטופלה ע"י עוה"ד טלמור – שעפ"י
26 עדותו, נדרש כפי הנראה להתחיל את כל הטיפול בבקשה מחדש.
- 27
28 30. במסגרת ראיותיו לא ניתן על ידי הנתבע כל הסבר באשר למשך התקופות בהן טופל התיק
29 ע"י באי כוחו, העולות במצטבר לכדי 13 חודשים לערך. לטענת הנתבע, עשה כמיטב יכולתו
30 לקדם את רישום הבית המשותף ופנה לעוה"ד צנעני על מנת לזרז אותו, וכי בכל מקרה
31 הושם הטיפול בידי עוה"ד שהוא הגורם המקצועי מבחינתו.
- 32
33 31. בהתייחס לטענות אלו נדגיש, כי העובדה שהנתבע היה מיוצג ע"י עו"ד אינה מאיינת את
34 התחייבותו האישית כלפי התובעים. ברי, כי עסקינן בענין מקצועי טהור, שבאופן טבעי
35



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני : מסמכים עבים

- 1 נמסר לטיפולם של עורכי דין. לפיכך, המבחן הוא האם עורכי הדין מטעמו של הנתבע, פעלו
2 בנחישות, במקצועיות וביעילות לקידום הרישום, ועל כן, שומה על הנתבע להראות, שעורכי
3 הדין ששכר אכן עשו, בשמו ומטעמו, את כל הנדרש לצורך ביצוע התחייבויותיו. ראיות
4 לעניין זה לא הוצגו, ואף לא הוכח ולו לכאורה, כי הנתבע עשה מאמץ כלשהו להאיץ בעורכי
5 דינו ולוודא כי הם מבצעים עבודתם כראוי.
- 6
7 32. כפי שהובא לעיל, בכל פעם שהוחזרה הבקשה לב"כ הנתבע – היא הוגשה פעם נוספת, רק
8 בחלוף 4 – 6 חודשים. עוד עולה, כי הבקשה הוגשה, ארבע פעמים, בטרם אושרה; כך למרות
9 שהבקשה הוחזרה, בפעם הראשונה מהמפקחת, ביום 15.12.15, היא הוגשה מחדש, רק
10 ביום 16.06.16 – היינו בחלוף חצי שנה ממועד ההחזרה וכ – 4 חודשים ממועד החתימה.
11 גם בפעמיים הנוספות בהן הוגשה הבקשה המתוקנת, היה זאת בחלוף פרק זמן של קרוב ל
12 – 5 חודשים בכל פעם, מן המועד שהוחזרה ע"י המפקחת. למשך הזמן שנדרש לעוה"ד לתקן
13 את הבקשה בכל פעם, לא ניתן כל הסבר ולא הוצע כל נימוק. עוד לא הובהר, מדוע נדרש
14 עוה"ד צנעני לתקן את הבקשה כל כך הרבה פעמים, עד אשר הועבר הטיפול בה לעו"ד
15 טלמור. אין כל ראייה ממשית לכך שהנתבע או באי כוחו אכן עשו את כל הנדרש מהם על
16 מנת לרשום את הבית המשותף, עד לתום שמונה חודשים ממועד חתימת הסכם המכר,
17 ואין תימוכין כלשהם לכך שהעיכוב בהגשות, שמטבע הדברים גרר עיכוב משמעותי
18 ברישום, נגרם מחמת נסיבות שאינן תלויות בנתבע. נזכיר, כי הרישום הושלם רק לאחר
19 שנדרשו התובעים להגיש את התביעה שבכותרת ובעקבות זאת.
- 20
21 33. הנה כי כן, עסקינן בתקופה ממושכת (קרוב לשנתיים וחצי), שחלפה ממועד החתימה על
22 הסכם המכר ועד להשלמת הרישום, ועל כן שומה היה על הנתבע ובאי כוחו לפרט, באורח
23 סדור וכרונוולוגי, מה בדיוק נעשה, מדי חודש בחודשו, כדי לקדם את הליך הרישום ומדוע
24 הדבר לא הסתייע, תוך ציון פרק הזמן שנמשך בעטיו של כל גורם מעכב, וזאת להבדיל
25 מהעלאת טענות כלליות (כגון, שינוי נהלים). פירוט שכזה לא הונח לפני בית המשפט.
- 26
27 34. יתרה מכך, לא הובא במסגרת ראיות הנתבע כל מסמך, שעשויה לעלות ממנו איזו תחושה
28 של בהילות או דחיפות מצד הנתבע ובאי כוחו, להשלים את הרישום. מנגד, הוגשו ע"י
29 התובעים, פניות בכתב של באי כוחם לב"כ הנתבע, מהתאריכים 07.03.17, 09.03.17 ו –
30 17.05.17, בהן הודגשה התחייבותו החוזית של הנתבע כלפי התובעים, שאינה מותנית
31 בקצב התמשכות ההליכים אצל המפקחת, וצוינו הגשת המסמכים באיחור למפקחת, אי
32 ביצוע פעולה אקטיבית ממשית מצד הנתבע לקידום הליכי הרישום והדחיפות להשלמת
33 ההליכים. ביום 03.08.17, אף נשלח לנתבע מכתב דרישה, במסגרתו הובהר לו שהוא מפר



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 את ההסכם בכך שאינו מעביר את מסמכי הרישום, בחלוף 18 חודשים ממועד החתימה על
2 הסכם המכר.
3
4 35. הצדדים אינם חלוקים, על כי הליך הרישום של הדירה מושא התביעה היה מורכב יותר
5 מהרגיל, אלא שמורכבות זו היתה ידועה לנתבע היטב עוד קודם שנכרת החוזה, ועל כן
6 מצופה היה ממנו להיערך ולפעול בהתאם, או לא להתחייב על מועד קלנדרי להשלמת
7 הרישום ולא ליטוע בקרב התובעים ציפייה והסתמכות בעניין זה. אדרבא, למרות הקושי
8 שהיה ידוע מראש, הנתבע בחר להתחייב על מועד ספציפי וחזקה עליו כי התכוון לכך.
9 דברים אלו יפים, מקל וחומר, שעה שאין עסקינן באדם מן הישוב המוכר דירה יחידה
10 שבבעלותו לצד שלישי, אלא בנתבע שהיה בעל חברה קבלנית, ואשר עפ"י עדותו עסק
11 בבנייה במשך עשרות שנים. עוד לדברי הנתבע, עוה"ד צנעני שטיפל עבורו ברישום הדירה,
12 ייצג אותו "קרוב ל – 30 שנה, עשרות של ביניים הוא עבד איתי וייצג אותי" (עמ' 34, ש'
13 33 – 34). עובדות אלו מחזקות, ביתר שאת, את המסקנה שהנתבע ובא כוחו הכירו היטב
14 את מורכבותו של המצב הרישומי של הדירה, ואת הליכי הרישום ככלל, והבינו במה כרוכה
15 התחייבותו כלפי התובעים להשלים את הרישום, בתוך פרק זמן של 8 חודשים לכל היותר.
16 התחייבות זו ניתנה על בסיס הערכה מושכלת, ולא טעות תמימה של הדיוט, כפי שניסה
17 הנתבע להציג את הדברים.
18
19 36. לאור האמור, מקוממת במיוחד טענתו של הנתבע במסגרת סיכומיו, כי "דרישת התובעים
20 מב"כ הנתבע כי ישלים הרישום בתוך 8 חודשים, חזקה כי הועלתה לאור כך שאלו סברו
21 באמצעות ייעוץ משפטי שקיבלו מבא כוחם, כי הדבר אפשרי, אחרת אין להסביר דרישה
22 זו, אלא כדרישה חסרת תום לב ששמה לה למטרה להכשיל את הנתבע ורק בגין כך יש
23 לבטלה". בניגוד לנטען, דרישת התובעים היא לגיטימית, שעה שהיא נסמכת על הסכם
24 בכתב, שנוסח ע"י ב"כ שני הצדדים ונחתם, מתוך גמירות דעת ומסוימות, לאחר שהצדדים
25 קיבלו שניהם ייעוץ משפטי. ככל שישנם פערי כוחות, הרי הם של הנתבע - הקבלן המנוסה
26 והמיומן – על פני התובעים, ולא להיפך. כל טענה כאילו מדובר בתנאי שהוכתב או הוגנב
27 להסכם, שלא מרצונו של הנתבע ובניגוד לדעת בא כוחו, דינה שתידחה מכל וכל. הנתבע
28 שחפץ להגיע לעסקת מכר עם התובעים, לאחר מו"מ ממושך בין הצדדים, גיבש בעצת עורך
29 דינו ויחד עם התובעים, את תנאי העסקה. סעיף 15(3) הוא אחד מהם, והוא מחייב את
30 הצדדים, ככל סעיף אחד בהסכם.
31
32 37. לא נתעלם מן העובדה שכחלק מהתנערוותו של הנתבע מכל אחריות, בחר בעדותו בדרך של
33 השחרתו של עוה"ד צנעני – על שכשל והכשיל אותו ושלא תיפקד כראוי מפאת גילו. עוד
34 טען הנתבע, כי עורך הדין לא הסביר לו את משמעות התחייבותו וכי לא הבין בדיוק על מה



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 חתם. מעבר לכך שמדובר בטענות חמורות, שהושמעו ע"י הנתבע כלפי מי ששימש כעורך
2 דינו משך עשרות שנים, וזאת מבלי שניתנה לו האפשרות להתגונן בפניהן, טענות אלו אף
3 אינן מועילות להגנתו של הנתבע; עמדנו לעיל על העובדה שהתחייבותו כלפי התובעים, היא
4 אישית, והוא זה שנדרש לעמוד בה. היא ניתנה, בכתב ובמפורש, במסגרת הסכם מכר,
5 והנתבע הכיר את הנסיבות היטב ואת הכרוך בהשלמת הליך הרישום. זה המקום להזכיר,
6 בקצרה, את ההלכה הפסוקה לפי חזקה שאדם יודע על מה חתם ונתן את הסכמתו לאמור
7 במסמך החתום על ידו (ראו ע"א 467/64 שוויץ נ' סנדור (1965); ע"א 6799/02 משולם נ'
8 בנק המזרחי המאוחד (2003), ע"א 8800/04 שטיינר נ' בנק המזרחי המאוחד (2004), ע"א
9 6055/04 לנדאו נ' בנק לאומי לישראל (2006)). הנתבע שלפניי לא הפריך חזקה זו.
10
11 38. נמצאנו למדים, איפוא, שהנתבע הוא קבלן מיומן ועתיר ניסיון, שהכיר היטב את המצב
12 הרישומי של הדירה, שהיה מיוצג הן במו"מ לחתימה על הסכם המכר והן לאחריו,
13 באמצעות עו"ד אשר ייצג אותו משך עשרות שנים וטיפל עבורו ברישום של בניינים רבים
14 אחרים, שהתחייב להשלים את רישום הבית המשותף ורישום הזכויות בדירה על שמו בתוך
15 8 חודשים ממועד החתימה, שלא עמד בהתחייבות זו ולא הציג כל ראיה שיש בה בכדי
16 לתמוך בטענתו שפעל כמיטב יכולתו בכדי לקדם הליכים אלו ושהעיכוב נבע מנסיבות שאינן
17 בשליטתו.
18
19 39. העובדה שלנתבע היה תמריץ כספי לקדם את הרישום, בדמות 600,000 ₪ שהוחזקו
20 בנאמנות אצל עוה"ד צנעני, אינה מעלה ואינה מורידה, שכן אין די ברצונו של הנתבע ולנוכח
21 התחייבותו לתובעים היה עליו לנקוט בצעדים אקטיביים לקידום הליך הסדרה והרישום,
22 ומשלא עשה כן וחלף זאת הביע זלזול, חוסר עניין ואדישות, יש לדחות מכל וכל טענותיו
23 בדבר מאמץ כן והשתדלות.
24
25 40. אפנה לדברי כב' השופט חשין, ב - ע"א 345/89 נאות דברת נ' נחול והשקעות בע"מ (פ"ד
26 מו(3), 350, עמ' 361-360), שנאמרו ביחס לקבלני בנין. אמנם בענייננו, מכר הנתבע את
27 הדירה, באופן פרטי, ולא ע"י החברה הקבלנית שהייתה בבעלותו, אך הדברים שיובאו להלן
28 הגיונים יפה לכל מי שנוטל על עצמו התחייבויות, שמראש אינם מתכוונים לעמוד בהן:
29
30 "רעה חולה היא במקומותינו - ולתופעה זו הדים רועמים בפסיקה - שקבלנים
31 נוטלים על עצמם חבויות אלו ואחרות, הגם שיוזעים הם כי לא יוכלו לעמוד בהן
32 אלא בעזרת שמיים, ומכל מקום, כי יקשה עליהם במאד-מאד לעמוד בלוח הזמנים
33 שקבעו לעצמם. ואולם ברצותם למשוך את ליבם של קונים-בכוח, ובאומרם אל-
34 ליבם ואל אותם קונים בכוח, בלשון העם: "יהיה בסדר", עומסים הם על שיכמם



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 נטל זמנים שאין ביכולתם לעמוד בו ... ובבוא יום פקודה, יום בו אין הם עומדים
2 במשא הכבד, מוצאים קבלנים תירוצים וטעמים לרוב מדוע החטאת לא לפיתחם
3 הוא רובץ אלא לפיתחיהם של אחרים. דומה כי רק מיצוי הדין אפשר יעמידנו על
4 רגלינו ויוליכנו קוממיות על דרך הישר; וכך נאמר: הסכמים יש לכבד - זו כל
5 התורה כולה - והמפר ישלם."

6
7 41. מן הטעמים שפורטו לעיל, אף אין לראות בנסיבות המקרה שלפנינו ככאלו המקימות
8 לנתבע טענת הגנה של סיכול, לפי סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה),
9 התשל"א 1970 (להלן: "חוק החוזים (תרופות)"). יפה לעניינו פסק הדין שניתן ב - ע"א
10 4481/90 אהרון ישראל נ' ג. פרץ מ. בן גיאת (פ"ד מז(3), 427, עמ' 438 – 439). באותו ענין
11 התחייב קבלן לרשום דירה על שם הקונה תוך פרק זמן מסוים, ולא עמד בהתחייבותו זו.
12 להצדקת האיחור, טען הקבלן להתרחשותם של אירועים שונים, שעיקבו את הרישום,
13 לרבות פטירתם של מקצת בעלי הזכויות וסירובם של הקונים לשתף פעולה עם הקבלן. בית
14 המשפט דחה את טענות הקבלן, וקבע כי:

15
16 "פטירתו של אדם אכן "מעשה שמייס" היא, אך אין היא - בעניין כעניינו-אנו -
17 בבחינת נסיבות "שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן
18 או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש..." כלשון סעיף 18 לחוק התרופות (הוא
19 סעיף הסיכול). יתירה מזאת: קבלן סביר ואחראי אינו מחייב עצמו לרשום דירה
20 במועד מסויים, אלא אם נוטל הוא מראש יפוי-כוח בלתי-חוזר שיאפשר לו למלא
21 חבותו; ואם לא עשה הקבלן את שאמור היה לעשות, ממילא נטל סיכון על עצמו,
22 ואל-נא יטיל את תוצאות ההפרה על זולתו" (שם, עמ' 437).

23
24 42. סיכומו של דבר, יש לקבוע כי הנתבע לא ביסס את טענת ההגנה כאילו האיחור ברישום
25 נובע מנסיבות שאינן בשליטתו וכי עשה את כל הנדרש ממנו להביא להשלמתו. לפיכך,
26 מסקנתי היא שהנתבע הפר את הסכם המכר, בכך שאיחר בהעברת מסמכי הרישום לפי
27 סעיף 15 להסכם.

28
29 1ג(ב). התובעים זכאים לתשלום הפיצוי המוסכם ע"ס 200,000 ₪:

30
31 43. עפ"י סעיף 19 רישא להסכם המכר, הסכימו הצדדים כהאי לישנא:
32 "על הוראות והפרות הסכם זה יחול חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א
33 1970.



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 צד אשר יפר הסכם זה הפרה יסודית, ישלם לצד המקיים סך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף
2 ₪) כפיצויים כלליים מוערכים ומוסכמים מראש על ידי הצדדים. הסך הנ"ל ישולם ע"י
3 הצד המפר לצד המקיים, מבלי לפגוע בזכותו של כל צד לתבוע ולקבל סעד כלשהו נוסף או
4 אחר עפ"י כל דין, לרבות ביצוע בעין של הסכם זה. הצדדים מאשרים, כי הסכום האמור
5 משקף בצורה סבירה את הנזק המוערך על ידם שייגרם לצד המקיים, כתוצאה מסתברת
6 של הפרה".
- 7
- 8 44. לטענת הנתבע, אין תחולה לסעיף זה בענייננו, שכן גם אם הפר את החוזה, ממילא אין
9 הפרתו של סעיף 15(3) מהווה הפרה יסודית. לעניין זה נטען, כי לא נקבע בהסכם המכר
10 שהפרתו של סעיף זה תיכנס בגדרה של "הפרה יסודית". כמו כן, טען הנתבע כי אין ההפרה
11 נחשבת יסודית, לפי הגדרת סעיף 6 לחוק החוזים (תרופות), שכן עיכוב ברישום לא היה
12 מונע מהתובעים, או מכל רוכש אחר, להתקשר בהסכם הרכישה עם הנתבע, ובנוסף הפגיעה
13 כתוצאה מאי השלמת הרישום במועד לא הייתה משמעותית כלל ועיקר. נדון בטענות אלו
14 להלן;
- 15
- 16 45. הצדדים שלפניי הגדירו, כי זכאות לפיצוי מוסכם תקום בעקבות הפרה יסודית, אך בחרו
17 שלא להגדיר מהם סעיפי ההסכם שהפרתם תהיה עיקרית ויסודית. לפיכך, עלינו לברר,
18 האם הפרתו של סעיף 15 להסכם, שעניינו בהשלמת הליכי רישום הזכויות בדירה, מהווה
19 - עפ"י טיבה ואופיה - הפרה יסודית.
- 20
- 21 46. כאשר הסכם אינו מגדיר מהי "הפרה יסודית" לעניין הפיצוי המוסכם, ובהעדר כוונה אחרת
22 משתמעת, יש לפרש מושג זה בהתאם להגדרתו בסעיף 6 לחוק החוזים (תרופות), (ר' סי' 9 ל
23 ע"א 2688/91 רפפורט נ' מיכאל רוט). סעיף החוק קובע, כהאי לישנא:
- 24
- 25 "לענין סימן זה "הפרה יסודית" - הפרה שניתן להניח לגביה שאדם סביר לא היה
26 מתקשר באותו חוזה אילו ראה מראש את ההפרה ותוצאותיה, או הפרה שהוסכם
27 עליה בחוזה שתיחשב ליסודית; תניה גורפת בחוזה העושה הפרות להפרות
28 יסודיות ללא הבחנה ביניהן, אין לה תוקף אלא אם היתה סבירה בעת כריתת
29 החוזה."
- 30
- 31 47. הלכה פסוקה היא, כי רישום העיסקה מהווה חובה עיקרית בהסכמי מכר מקרקעיו (למשל:
32 ת"א (מחוזי - ת"א) 1/93 חוטר ישי ואחי נ' בירנצווייג, פ"ד מז(3) 353; ע"א 305/87 שרביב
33 בע"מ ואחי נ' פרוביזור משה ואחי, פ"ד מד (3), 40 סעיף 3 לפסק דינו של השופט ת' אור;



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 ע"א 532/83 יהודה סיני השקעות בע"מ נ' ישראל ויהודית, פ"ד מ(4), 319, סעיף 1 לפסק
2 דינה של השופטת נתניהו).

3
4 48. טבעי, כי כל צד לחוזה מכלכל צעדיו בהתאם להתחייבויות שהוטלו על כל אחד מן הצדדים
5 בחוזה. התנערות המוכר מחובתו וודאי מסכלת את יעדו של ההסכם ופוגעת באינטרס
6 ההסתמכות של הקונה. ניתן להקיש בנושא משך הזמן הסביר לרישום הזכויות, מקביעתה
7 של כב' השופטת ע' ארבל ב - ע"א 10474/03 עודד הכהן נ' מלונות היס התיכון בע"מ,
8 בנסיבות שבהן לא קצבו הצדדים מועד ברור להשלמת הליכי הרישום:

9
10 "[...] יש גם חשיבות לעצם היותו של רישום הזכויות על שמו של הרוכש שיקול
11 חשוב ומשמעותי עבורו, עת שהוא מתקשר בחוזה לרכישת נכס מקרקעין. סעיף 7
12 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 קובע כי השתכללותה של עסקה במקרקעין
13 מותנית בהשלמת רישומה כדין ועל כן חוזה לרכישת זכויות במקרקעין שלא
14 הסתיים ברישום הזכויות אינו מקנה לרוכשים את הזכויות במקרקעין עבורן
15 שילמו במיטב כספם. מכאן, ככלל, ובהיעדר הסכמה אחרת, יש אינטרס בהשלמת
16 הרישום במהרה. שיקול זה ועמו העובדה שרישום הזכויות נעשה בלשכת רישום
17 המקרקעין ותלוי גם בסדרי העבודה שם, מאפשרים לטעמי לקבוע, לצורך ההכרעה
18 בערעור, כי ברגיל רישום זכויות אורך לכל היותר חודשים ספורים, מבלי שנקבע
19 פרק זמן מוגדר ונוקשה לעניין זה (ראו לעניין זה: ע"א 305/87 שרביב בע"מ נ'
20 פרוביזור, פ"ד מד(3) 40) (ההדגשות במקור) (שם, בפס' 10)".

21
22 49. מקל וחומר, קיומו של לוח זמנים חוזי מפורש לביצוע הרישום - כבמקרה שלפנינו - יוצר
23 בהכרח הסתמכות מצד הקונים כי אכן יושלם בתוך המועד המוסכם.

24
25 50. גם בחינה פרטנית של נסיבות הענין מלמדות שהתובעים שלפניי לא היו מתקשרים בהסכם
26 לו חזו מראש את האיחור ברישום ואת הסתיימות הליכי רישום הזכויות רק בעקבות
27 תובענה שתוגש על ידם;

28
29 ראשית, ראינו כי במסגרת המו"מ הושם דגש רב מצד התובעים על נושא רישום הזכויות
30 וכי התקשרו בהסכם רק לאחר שנחתם תשריט הבנין ע"י העיריה.

31
32 ראוי להפנות לעניין זה גם לעדותו של התובע, לפיה "אני הבנתי מהעורך דין שלי, עד שהוא
33 לא נותן אישור אנחנו לא חותמים, אני לחצתי על עורך הדין. הוא אמר חכה יש הרבה



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 דברים שצריך לבדוק... היו הרבה בעיות בעירייה...לא אמרו שלא יהיה טאבו, אמרו כל
2 הדרך שיהיה בסדר... "ובהמשך "אני לא הייתי איש של מוכר דירות וקונה. הייתי עולה
3 חדש לקחתי משכנתא לעולים חדשים...אחר כך בהמשך הבנתי מה זה טאבו...אני הבנתי
4 שאתה יכול להיות יותר רגוע אם יש לך טאבו וזה משפיע על מחיר הדירה..." (עמ' 11, ש'
5 28 – 30, עמ' 12 ש' 1, 8, 12).

6
7 העובדה שהתובעים לא התקשרו בהסכם, למשך חודשים ארוכים, עד אשר היה אופק ברור
8 להסדרת רישום הזכויות, מובילה למסקנה, כי לולא נראה אופק שכזה, לא היו מתקשרים
9 בו, מלכתחילה. רק לאחר שהונחה דעתו של הגורם המקצועי מטעם התובעים – היינו, בא
10 כוחם - כי ניתן להתקשר בהסכם, אשר בתוך פרק זמן שיקבע, יוביל לרישום זכויות
11 התובעים בנכס, נחתם הסכם המכר תוך שהצדדים הגדירו מהו אותו פרק זמן.

12
13 שנית, לשון ההסכם קובעת לוח זמנים מוגדר לביצוע הרישום. נוכח קיומה של תניה חוזית
14 מפורשת בענין זה, ברי כי ניתן ללמוד מכך שהצדדים ייחסו לכך חשיבות מרכזית.

15
16 נטען בסיכומי הנתבע (סעי' 34), כי התובע אישר, שהיה קונה את הדירה גם אם היה יודע
17 שזכויותיו בטאבו ירשמו באיחור, אולם ציטוט מלא של תשובת התובע מגלה תמונה אחרת.
18 וכך השיב: "נכון, אבל יש גבולות, אם אני ראיתי שהזמן מתקרב התחלנו לדאוג. אני לא
19 יכול לחכות 30 שנה, בטח שיהיה השאלה מתי, במשך כל הזמן שאני דיברתי איתו הבנתי
20 שאם אני יושב ומחכה עד עכשיו לא היה לנו, עובדה שכל השכנים שלנו כבר התייאשו" (עמ'
21 13, ש' 32 – 34).

22
23 מן האמור עולה, כי נוסח ההסכם יצר אצל התובעים ציפייה לגיטימית, כי ניתן יהיה לרשום
24 את זכויותיהם בדירה, בתוך פרק זמן מוגדר של 8 חודשים לכל היותר, אותו קבעו הצדדים
25 בהסכמה. ספק רב בעיני אם היו התובעים מתקשרים בהסכם, לו היו יודעים שהנתבע לא
26 מייחס כל חשיבות לאותה הסכמה, וכי רישום הזכויות – בסופו של דבר, בחלוף שנתיים
27 וחצי – יהיה תולדה של הפעלת לחץ, דרישות חוזרות, שליחת מכתבים ונקיטה בהליך
28 משפטי.

29
30 שלישית, לאחר שנחתם הסכם המכר, התובעים גילו עניין מירבי בנושא הרישום ולחצו כי
31 יוסדר העניין, פניות נשלחו באמצעות בא כוחם לעוה"ד צנעני, תוך שהובהרה דחיפות
32 הטיפול מבחינתם. יוער, כי העובדה שהתובע עצמו לא פנה לנתבע באופן אישי, בשיחותיהם



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 בנושא הרישום (כפי שנטען בסיכומים על בסיס עדות התובע) אינה מעלה ואינה מורידה
2 לעניין זה, שעה שעורכי הדין פעלו מטעמו ובשמו.
3
4 נפנה לעדותו של התובע, באשר לעיסוק שלו ושל עורכי דינו בנושא הרישום, לאחר חתימת
5 ההסכם: "כשהתאריך התמשך, זה היה אחרי חצי שנה מיום שנכנסנו ולא יותר מ- 8, הוא
6 אמר יש זמן, כשעבר חצי שנה מאז שנכנסנו לדירה. אני אמרתי, אני שילמתי גם על הטאבו
7 וגם על הדירה, העו"ד שלי אמר שיש זמן חצי שנה ולא יותר מ- 8 לפי ההסכם, אבל עבר 8
8 חודשים, כי זה היה התאריך האחרון, ועדיין לא היה, ואז התחלנו לדאוג. הרבה זמן לקח
9 אצלנו. היינו לפי זמנים. ולקח ממש הרבה זמן. אבל אני מדגיש את זה שזה לקח המון זמן
10 שאם לא הייתי לוחץ ודואג, עד עכשיו לא היה נרשם" (עמ' 14, ש' 4 - 8).
11
12 רביעית, לאחר שפניותיהם של התובעים לנתבע ובא כוחו העלו חרס בידם, הגישו הם
13 תביעה לבית המשפט המחוזי, למתן צו עשה לאכיפת הסכם המכר ולהשלמת הליך
14 הרישום. מכאן ניתן ללמוד, כי רצונם של התובעים היה לא רק בפיצוי הכספי בגין ההפרה,
15 אלא בביצוע ההסכם ועל החשיבות שייחסו לרישום הזכויות בדירה על שםם, כחלק
16 מהשלמת הסכם המכר.
17
18 51. לאור משכו של העיכוב בהעברת הזכויות ומכל הטעמים שפורטו לעיל, אני סבורה כי
19 התגבשה די הצורך המסקנה שהתמהמות הנתבע מהעברת הזכויות ואי העברת מסמכי
20 הרישום במועד, היא בגדר הפרה יסודית של ההסכם.
21
22 ג1(ג). הפיצוי המוסכם לפי סעי' 19 רישא להסכם:
23 52. כפי שהוזכר לעיל, סעיף 19 רישא להסכם בין הצדדים, קובע כי "צד אשר יפר הסכם זה
24 הפרה יסודית, ישלם לצד המקיים סך של 200,000 ₪ (מאתיים אלף ₪) כפיצויים כלליים
25 מוערכים ומוסכמים מראש על ידי הצדדים".
26
27 53. ביססנו לעיל מסקנתנו, כי ההפרה בה עסקינן היא הפרה יסודית במהותה ומכאן תחולתו
28 של סעי' 19 רישא להסכם על ענייננו.
29
30 54. סעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות) קובע כך:
31 "הסכימו הצדדים מראש על שיעור פיצויים (להלן - פיצויים מוסכמים),
32 יחיו הפיצויים כמוסכם, ללא הוכחת נזק; אולם רשאי בית המשפט



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 להפחיתם אם מצא שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן
2 היה לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה".

3 55. תניית הפיצוי המוסכם הפכה, עם השנים, לאחת מהתניות הנפוצות בחוזים מסחריים
4 (יצחק עמית "פיצוי מוסכם – סוגיות והיבטים", דין ודברים י 17, 18 (2018); להלן:
5 "עמית"). תנייה זו מזכה את הנפגע מהפרת חוזה בפיצוי, ללא שמוטל עליו להוכיח את עצם
6 קיומו של הנזק ולא את שיעורו. הפיצוי ניתן לצד הנפגע מהפרה, מעצם הסכמת הצדדים
7 בעת כריתת החוזה, כי בקרות מקרה המוגדר מראש בהסכם יהיה זכאי הצד הנפגע לפיצוי
8 ברור עליו הסכימו הצדדים מראש, ללא תלות בקיומו של נזק.

9
10 56. שתי מטרות עיקריות לתניית הפיצוי המוסכם. האחת, היא מתן אפשרות פשוטה ויעילה
11 לצד הנפגע מהפרה לתבוע פיצוי כספי מהמפר (עמית, בעמ' 19). הנפגע מהפרה רשאי לקבל
12 את הפיצוי עליו הסכימו הצדדים מראש, ללא צורך בהוכחת קיומו של נזק, ללא הוכחת
13 הסיבתיות והצפיות של הנזק וללא הוכחת שיעור הנזק שנגרם. בכך, תורמת תניית הפיצוי
14 המוסכם ליעילות ולוודאות במסגרת יישום הסכמים מסחריים. הצדדים קובעים
15 בהסכמה, דרך קלה לקבל פיצויים עקב הפרה, ובכך מסייעים לצד הנפגע להימנע מהליך
16 מתמשך הכרוך, לעיתים, גם בקשיים ראייתיים להוכחת זכותו לפיצויים. מטרה נוספת,
17 היא האפקט ההרתעתי של תניית הפיצוי המוסכם. התנייה עשויה לשמש, במישורין או
18 בעקיפין, כאמצעי לתמרץ את המפר הפוטנציאלי לקיים את חיוביו החוזיים, ובכך
19 מאפשרת את קיום החוזה ומעלה את ערך קיום ההבטחות.

20
21 57. התכלית ההרתעית היא משנית ואין להעמידה כמטרה בפני עצמה. כך, כשחורגים
22 הצדדים מכל פרופורציה סבירה בין הפיצוי שהסכימו עליו ובין הנזק הצפוי מההפרה בעת
23 כריתת החוזה, רק כדי ליצור הרתעה אפקטיבית, יש לבית משפט סמכות להפחית את סכום
24 הפיצוי המוסכם (סעיף 15 לחוק החוזים התרופות; ע"א 1880/19 הליגה למניעת מחלות
25 ריאה תל אביב נ' שיר משכנות וותיקים בע"מ, [פורסם בנבו, 46-47 (2020.10.25)]. עם זאת,
26 הלכה פסוקה היא, כי ככלל התערבות בית המשפט בפיצוי המוסכם היא מצומצמת. כל עוד
27 קיים יחס סביר כלשהו, ולו גם דחוק, לנזק שניתן היה לראותו מראש (ראו ע"א 4630/04
28 קניונים נכסים ובנין בע"מ נ' בני יעקב נדלין בע"מ [פורסם בנבו] (2006); ע"א 1/84 נתן נ'
29 סטרוד, פ"ד מב(1) 661 (1988); ע"א 5806/02 ארביב ואחי נ' קרני, פ"ד נח(5) 193 (2004)).
30 בית המשפט יראה לבצע את הפחתת הפיצוי המוסכם באופן מדוד, בעיקר על רקע הכלל
31 הבסיסי בדיני חוזים - עקרון חופש החוזים וכיבוד הסכמות הצדדים.



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 58. הנה כי כן, תנייה בדבר פיצוי מוסכם היא מחייבת ומהווה ביטוי לרצון הצדדים ולחופש
2 החוזים. מי שמבקש לקעקע את יסודותיה של תניית הפיצוי המוסכם ולטעון כי היא איננה
3 סבירה, הוא זה שצריך להביא ראיות להוכחת טענתו זו (ר' ע"א 4481/90 ישראל אהרן נגד
4 ג. פרץ מ. בן גיאת חברה להנדסה ובנין בע"מ (פ"ד מז(3),427).

5
6 59. ב - ע"א 8506/13 זאבי תקשורת אחזקות בע"מ נ' בנק הפועלים בע"מ [פורסם בנבו], נתן
7 בית המשפט העליון את דעתו לסוגיית ההתערבות של בית המשפט בסכום פיצוי המוסכם
8 (פסק הדין ניתן ביום 26.8.15), וקבע כהאי לישנא:

9
10 "כל עוד מדובר בחוזה שנכרת כדין, שלא מועלות לגביו טענות בדבר פגמים שנפלו
11 בכריתתו או כי מדובר בחוזה למראית עין או בחוזה בלתי חוקי, לא ימהר בית
12 המשפט להטות אוזנו לבקשת אחד הצדדים להתערב בו בדיעבד אף אם מוקנית לו
13 בחוק סמכות להתערבות כזו. כפועל יוצא, על הצד הטוען כי יש הצדקה לפטור
14 אותו באופן מלא או חלקי מחיוב חוזי שנטל על עצמו מרצונו מוטל נטל כבד לשכנע
15 את בית המשפט כי קיימת עילה להתערבותו בדיעבד בחלוקת הסיכונים
16 והסיכויים החוזית שסוכמה מראש בין הצדדים... אכן, מידת נכונותו של בית
17 המשפט להטות אוזנו לטענות של צד לחוזה המבקש להתערב בדיעבד בחלוקת
18 הסיכונים והסיכויים החוזית עשויה להשתנות בהתאם לסוג החוזה שבו
19 מדובר... מקובלת עלי הטענה כי בית המשפט לא יתערב בנקל בחוזים שלכריתתם
20 קדם משא ומתן משמעותי וארוך, שהעסקה ש"נתפרה" במסגרתם הינה ייחודית
21 ובלתי שגרתית ואינה דומה לעסקאות אחרות מסוגה, שהצדדים להם הינם צדדים
22 מנוסים ומתוחכמים, שהמשא ומתן שקדם לכריתתם לווה או נוהל על ידי עורכי
23 דין ואנשי מקצוע מטעם הצדדים, וכיו"ב. כפועל יוצא, הנטל שיוטל על צד לחוזה
24 "מורכב" שכזה, שמבקש בדיעבד לשכנע את בית המשפט להתערב בהוראות
25 החוזה ולפטור אותו באופן חלקי או מלא מחיוב שנטל על עצמו בחוזה, הינו נטל
26 כבד מאד... והתערבות בית המשפט בחוזה כזה תתרחש במקרים חריגים בלבד
27 ולא כדבר שבשגרה..."

28
29 60. לגופו של ענין; עסקינן בנתבע מנוסה ובצדדים שהיו מיוצגים ע"י עורכי דין העוסקים
30 בתחום. המו"מ בין הצדדים נמשך חודשים, הוחלפו טיוטות לא מעטות בטרם נחתם
31 ההסכם, שתוצאתו הסכם שנתפר למידותיהם. חזקה על הצדדים, כי שקלו את מכלול
32 הסיכויים והסיכונים הרובצים לפתחו של כל אחד מהם, וכי רק לאחר מכן התקשרו



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואח' נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 בהתקשרות חוזית מחייבת. בנסיבות אלו, הנטל המוטל על הנתבע לשכנע כי על בית
2 המשפט להתערב בהוראות החוזה, הוא כבד מאוד ובענייננו הנתבע לא עמד בו.
3
- 4 61. הנתבע הקדיש חלק משמעותי מסיכומיו לטענה לפיה לא נגרם לתובעים נזק כלשהו, שכן
5 הדירה נמסרה לידיהם, הם מתגוררים בה ולא העמידו אותה למכירה. לפיכך, לטענתו, אין
6 מקום לפסוק להם את הפיצוי המוסכם. דינה של טענה זו להידחות; כפי שכבר הבהרנו
7 לעיל, שעה שהצדדים קבעו פיצוי מוסכם, והואיל והסכמה זו היא אשר משקפת את רצון
8 הצדדים, הרי שהתובעים, הנפגעים מהפרה, זכאים לקבל את הפיצוי, ללא צורך בהוכחת
9 קיומו של נזק וללא הוכחת שיעור הנזק שנגרם. פנה לעניין זה למשל ל - ע"א 532/83 יחודה
10 סיני השקעות בע"מ ואח' נ' פישל (פ"ד מ(4) 319, 328), שם נפסק, כי "אי הוכחתו של נזק
11 אף היא אינה רלבנטית. הרי זו משמעותו של סעיף 15, כי הפיצוי המוסכם יפסק ללא
12 הוכחת נזק (בכפוף לסמכות בית המשפט להפחיתו כאמור) ואף אם בפועל לא נגרם כלל
13 נזק".
- 14
- 15 62. כאשר הוטח בתובע, בחקירתו הנגדית, כי לא נגרם לו ולרעייתו כל נזק, השיב: "מה זאת
16 אומרת נזק, בוודאי נזק נפשי, כל הזמן היינו מודאגים, לקח הרבה זמן, אנחנו היינו
17 מודאגים ונזק נפשי, איך שהיה תהליך לפני זה דאגנו שזה לא יגמר בטוב, עבר 8 חודשים,
18 10 חודשים, שנה והיינו כבר בלחץ, ואשתי כל הזמן אומר, ואנחנו דורשים מעורך הדין מה
19 קורה, והוא עושה כל מאמץ ושולח מכתבים ומדבר עם צנעני וגם עם הבן שלו, וזה לקח
20 הרבה זמן והרבה דאגה" (עמ' 16, ש' 12 – 16).
- 21
- 22 63. הנתבע נאחז בדבריו אלו של התובע, כמוצא שלל רב, וחוזר וטוען לאורם, כי משלא נגרם
23 נזק כספי, הרי אין עילה לפיצוי. גם דינה של טענה זו להידחות; ראשית, במקרה של קיומו
24 של סעיף פיצוי מוסכם, הרי עצם ההפרה היא העילה לפיצוי. שנית, התובעים אינם נדרשים
25 להוכיח פיצוי, הנטל הוא על כתפי הנתבע להוכיח שמתקיימות נסיבות המצדיקות
26 הפחתתו. שלישית, הנזק אותו תיאר התובע בעדותו, שהוא נזק בלתי ממוני, הוא בדיוק
27 מסוג הנזקים להם מכוונת הסכמה לפיצוי ללא הוכחת נזק. דווקא בשל החשיבות היתרה
28 שייחסו התובעים במסגרת המו"מ ובמועד כריתת ההסכם, למועד רישום הזכויות, אזי
29 המסקנה היא שמדובר בנזק שניתן היה לחזותו מראש, בעת כריתת ההסכם.
- 30
- 31 64. הנתבע הוסיף וטען, כי יש להסתפק בהפקדת סך 600,000 ₪, בנאמנות בידי עוה"ד צנעני,
32 ככזו שיש בה בכדי לגלם את הסכמת הצדדים באשר לסנקציה שנקבעה בהסכם למקרה
33 שהנתבע לא ישלים את הרישום במועד. אולם, דינה של טענה זו שתידחה; הסכמה זו, אולי
34 נקבעה כסוג של תמריץ עבור הנתבע להשלמת הליך הרישום וכבטוחה עבור התובעים כי



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני : מסמכים עבים

- 1 אכן יושלם, אך אינה באה תחת זכותם של התובעים לפיצוי בגין הפרה יסודית, ואינה
2 חליפית לה, לא עפ"י לשונו המפורשת של ההסכם וגם לא עפ"י דיני החוזים.
- 3
4 65. בניגוד לטענות הנתבע, ולהפניות הפסיקה שצוינו בסיכומים מטעמו, אין עסקינן במקרה
5 שבו קבעו הצדדים תניית פיצוי מוסכם גורפת (בגין הפרות קלות ויסודיות כאחד), שאז
6 עפ"י ההלכה יש יותר מקום להתערב בשיעורו של הפיצוי ולהפחיתו. במקרה דנן, הצדדים
7 קבעו בהסכמה, כי בגין הפרה יסודית של ההסכם, ישלם המפר לנפגע את סכום הפיצוי
8 המוסכם, והרי כבר קבענו לעיל כי עניין לנו בהפרה יסודית. כשאין מדובר בתניה גורפת ויש
9 הבחנה, לצורך הפיצוי המוסכם, בין הפרה קלה להפרה יסודית, אזי הנטל להביא ראיות
10 מוטל על הצד שמבקש להפחית בדיעבד את שיעורו של הפיצוי המוסכם. הנתבע שלפניי לא
11 עמד בנטל זה.
- 12
13 66. זאת ועוד, נזכיר, כי בענייננו הפיצוי המוסכם עומד על סך השווה ל-10% ממחיר הדירה, כך
14 שגם עפ"י שיעורו של הפיצוי, אין עילה להתערב בהסכמת הצדדים ולהפחיתו.
- 15
16 67. לאור האמור, נחה דעתי, כי בענייננו לא הוכיח הנתבע שמתקיימות נסיבות חריגות בעטיין
17 בית המשפט יתערב בהסכמה החוזית שבין הצדדים, ומכאן שאין מקום להפחית את שיעור
18 הפיצוי המוסכם.
- 19
20 68. בהתאם למכלול מסקנותיי לעיל, נחה דעתי, כי יש לחייב את הנתבע לשלם לתובעים את
21 הפיצוי המוסכם ע"ס 200,000 ₪, הקבוע בסעיף 19 רישא להסכם המכר, בגין הפרתו
22 היסודית את ההסכם, בכך לא העביר את מסמכי רישום הזכויות במועד החוזי המוסכם.
- 23
24 2ג. טענת התובעים לאיחור במסירת החזקה בדירה :
- 25 69. טענה נוספת שבפי התובעים היא, כי הנתבע הפר את ההסכם בכך שהעביר את החזקה
26 בדירה לידיהם באיחור משמעותי, ביחס למועד שנקבע בהסכם. לעניין זה נטען, כי מועד
27 מסירת החזקה בדירה נקבע בהסכם ליום 15.05.16, אך בפועל קיבלו התובעים את החזקה
28 בדירה ביום 24.07.16.
- 29
30 70. עפ"י סעיף 3 להסכם המכר, המועד החוזי המוסכם שנקבע למסירת החזקה בדירה, הוא
31 יום 15.05.16, וזאת "לאחר שבוצעו בה הפעולות המפורטות בסעיף 5 להלן".
- 32
33 71. סעיף 5 להסכם קובע, כי :
- 34



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 " ... המוכר מתחייב כי עד למועד מסירת החזקה בדירה לידי הקונה, הוא יבצע
2 באמצעות חומרים תקינים ובעלי מקצוע מורשים, את הפעולות הבאות:
- 3 א. ריצוף כל גג הדירה. הוצאות ריצוף הגג יחולו על שני הצדדים בחלקים שווים
4 וישולמו לפני קבלת החזקה בדירה כנגד הצגת חשבוניות המעידות על ביצוע
5 התשלום. מוסכם על הצדדים כי סכום זה לא יעלה על סך של 7,500 ₪ (כולל
6 מע"מ) עבור כל צד, ובסה"כ על עלות כוללת של 15,000 ₪ (כולל מע"מ) לשני
7 הצדדים יחד.
- 8 ב. תיקון רטיבות וצבע סביב דלת הכניסה לדירה (בצד שמחוץ לדירה)..."
9
- 10 72. לטענת התובעים, במהלך חודש מאי 2016, לאחר שהנתבע ביצע את עבודות ריצוף הגג אך
11 טרם טיפל ברטיבויות עפ"י התחייבותו בהסכם, נפגש התובע עם הנתבע ובנו בדירה על מנת
12 לעקוב אחר התקדמות העבודות. אז, התברר לתובע 1 כי חלק ממרצפות הגג שבורות וכי
13 יריעות האיטום מבצבצות מעל גובה הפנלים, באופן היוצר מראה מכוער. בעקבות הצעתו
14 של הנתבע לשיפור המראה, סוכם בין הצדדים כי הנתבע יבצע עבודות לחיפוי קירות הגג
15 וכי התובעים יישאו בעלויות עבודות אלה בסכום של 14,000 ₪.
- 16
- 17 73. לטענת התובעים, לא דובר ולא הוסכם בין הצדדים, בשום שלב, כי ביצוע העבודות דוחות
18 את מועד מסירת החזקה בדירה. חרף זאת, בשל העובדה שלא בוצעו העבודות במלואן,
19 ובשל מחדלים נוספים של הנתבע (איחור בהסרת השיעבוד מהדירה, לא טיפל כיאות בתיקון
20 הרטיבויות ובחיפוי הגג, איחור בפינוי המחסן), נמסרה החזקה בדירה, באיחור של יותר
21 מחודשיים ימים, היינו רק ביום 24.07.16. כתוצאה מכך, נגרם לתובעים לטענתם נזק,
22 בדמות שתי העלאות של גובה הריבית שנדרשו לשלם אל המשכנתא שנטלו מבנק המזרחי
23 טפחות בע"מ.
- 24
- 25 74. לאור האמור, עתרו התובעים כי בית המשפט יפסוק להם פיצוי יומי, בגין מסירת החזקה
26 באיחור, בהתאם לאמור בסעיף 19 להסכם המכר, בסך של 300 ₪ עבור כל אחד מ – 65 ימי
27 האיחור במסירה, בסה"כ 19,500.
- 28
- 29 75. מנגד, טען הנתבע כי בין הצדדים לא נקבעו מועדים לסיום העבודות הנוספות שהתבקשו
30 ע"י התובעים, וכי לפיכך מדובר בהסכמה מפורשת או מכללא של הצדדים לדחיית מועד
31 מסירת החזקה בדירה. עוד נטען, כי העיכוב במסירה נבע מהתובעים עצמם – בעקבות
32 בקשתם לביצוע העבודות הנוספות, מכיוון שהתמהמהו בבחירת החיפוי לקירות המרפסת



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני : מסמכים עבים

1 ובגלל שהיו מעוניינים להתאים את מועד המעבר למועד רישום ביתם לבית הספר בשכונה.
2 לאור זאת, נטען כי יש לדחות עתירת התובעים לפיצוי בגין איחר במסירת הדירה.
3
4 76. נבחן להלן את הטענות ;

5
6 ג)2(א) הנתבע מסר את החזקה בדירה לאחר המועד החוזי :

7
8 77. אין חולק, כי מועד מסירת החזקה בדירה בהתאם להסכם, נקבע ליום 15.05.16, וכי בפועל
9 קיבלו התובעים את החזקה בדירה, ביום 24.07.16. מעובדות מוסכמות עלו עולה, כי הוכח
10 שבניגוד ללשון ההסכם, העביר הנתבע את החזקה בדירה, לתובעים, באיחור של למעלה
11 מחודשיים ימים.
12 78. בנסיבות אלו, עובר הנטל אל כתפי הנתבע להוכיח, שאין מדובר בעיכוב במסירה, אלא
13 בדחייה מוסכמת בעל פה של מועד בו תבוצע. במכלול הראיות, לא שוכנעתי שעלה בידי
14 הנתבע לעמוד בנטל זה ;

15
16 79. עסקינן כאמור, בטענה בעל פה כנגד מסמך בכתב ועל הנתבע לתמוך בראיות טענתו, כי חרף
17 מה שהסכימו הצדדים בהסכם המכר, הרי בהסכמה מאוחרת בעל פה, שונתה הסכמתם
18 המקורית. דא עקא, שראיה להסכמה מפורשת על שינוי מועד מסירת החזקה, לא עלה בידי
19 הנתבע להמציא, וגם טענתו להסכמה משתמעת, לא הוכחה. לפני בית המשפט הוצגו ראיות
20 שיש בהן בכדי לתמוך דווקא בגרסת התובעים והן מחלישות משמעותית את גרסתו של
21 התובע. נפרט להלן את אותן הראיות :

22
23 **79.1 הקלטות שיחות :**

24 התובע הגיש קבצי שמע של שיחות שניהל עם הנתבע וכן את תמלילי אותן השיחות.
25 הנתבע זיהה עצמו בהקלטות, אך טען כי הן מגמתיות וכי אינו יודע מתי נערכו השיחות
26 (עמ' 37 לפרוטוקול). ואולם, ב"כ הנתבע לא טען לאותנטיות ההקלטות, ולמעשה אף
27 עשה בהן שימוש בסיכומים שהוגשו מטעם הנתבע. לאחר האזנה לשיחות ולאור
28 העדויות ומשלא נטענה כל טענה לעניין מהימנות השיחות, אני מוצאת ליתן להן משקל
29 ראייתי מלא.

30
31 מן ההקלטות השונות, ניתן ללמוד על האינטראקציה בין התובעים לנתבע ועל חילופי
32 דברים שנאמרו ביניהם בזמן אמת.
33



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 כד, בשיחה שנערכה בין התובע לנתבע, ביום 01.06.16 (כשבועיים לאחר מועד מסירת
2 החזקה החוזי), נשמע התובע אומר לנתבע "אני דיברתי עכשיו עם עוה"ד שלי, הוא
3 אמר לי להתקשר אליך ולשאל מה קורה עם הדירה..." בהמשך השיחה נשמע הנתבע
4 אומר לתובע "טוב, בסדר אוקי. אז אני אכין את הדירה, אני אנקה אותה. נגמור שמה
5 את הפנלים ואנקה לך אותה קצת וזהו. ותקבל את הדירה. שבוע הבא, אני מקווה
6 לגמור", בתגובה השיב לו התובע "בסדר דוד, אז אתה תתקשר מתי אני אבוא. למה
7 כי כל מה שסיכמנו, כל מה שהבטחת, כל מה שזה, אני רוצה לגמור כבר. כבר נמאס".
8
9 בשיחה מיום 08.06.16, טען הנתבע כלפי התובע, כי לא הגיע לדירה ואז השניים
10 קובעים "ביום שלישי הבא". אלא שבשיחה מיום 13.06.16, בה נשמע התובע יוצר
11 קשר עם הנתבע, כדי לתאם את אותה הפגישה, עונה לו הנתבע "שלום שמשון, אני
12 עכשיו נחתתי, דבר איתי בערב. הייתי בחו"ל", ומבטיח לו "תן לי לנשום קצת את
13 האוויר. תן לי, אני אקבע איתך מחר, אין בעיה".
14
15 דא עקא, שבשיחה מיום 22.06.16, שוב נשמע התובע פונה לנתבע ושואל אותו "נו,
16 אנחנו נפגשים מתי?", מכך אנו למדים, שאותה פגישה מתוכננת לא התקיימה. בהמשך
17 שואל התובע על סיום העבודות בדירה, והנתבע נשמע משיב לו: "אני אעשה את זה
18 עם הקרמיקה, אני לא אביא אנשים לקרמיקה ולתיקוני צבע. יש את תיקוני הצבע,
19 להדביק את הזזה, זה מה שיש. אם זה דחוף לך, אני יכול לעשות את זה", התובע נשמע
20 משיב לו "דוד, אני לא יכול 3 שבועות לחכות, עד שיגמר הרמאדן", בהמשך אומר לו
21 הנתבע "לא עובדים ביום שישי. זה אלה בצום אלה. יש בעיה של רמדאן, מה אני
22 אעשה. אני יום ראשון יכול להכניס שם אנשים, יום שני, שלישי, תקבל את הדירה,
23 בסדר?", בתגובה, נשמע התובע מסביר לנתבע "אני לחוץ, אצלי פעמיים, דוד פעמיים,
24 תשמע פעמיים כבר עלו לי ריביות במשכנתא. עד שאני לא מוציא, הם מעלים"
25 ובהמשך "אותו דבר אמרת לפני 4 שבועות כבר". הנתבע, נשמע משיב לתובע בזלזול
26 "אמרנו, אמרנו, אל תחיה כמו העורך דין שלך...אני אתקן לך" וטוען בפני התובע,
27 שנותרו 4 שעות עבודה בלבד, כדי לסיים. בשלב זה, נשמע התובע שואל את הנתבע
28 אודות המפתחות למחסן, והנתבע משיב לו "אין לי מחסן...תזכיר לי היום אני אקח
29 את המחסן" ומציע לתובע למכור את המחסן לשכן. השיחה מסתיימת בכך שהתובע
30 אומר לנתבע "אני סומך עליך דוד".
31



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 בשיחה שהתקיימה למחרת, ביום 23.06.16, התקשר התובע לנתבע לשאול, שוב, מה
2 עם המפתחות למחסן, והנתבע נשמע מבטיח, "תבוא היו בערב, אני אתן לך את
3 המפתח. אין שום בעיה".

4
5 מן השיחה מיום 11.07.16, אנו מבינים כי החזקה בדירה טרם נמסרה לתובע, והנתבע
6 שוב מודיע לתובע שהוא בחו"ל ויחזור מחר. באותה שיחה, מבקש התובע מהנתבע,
7 אולי בנו יכול לטפל בנושא הדירה בהיעדרו ומסביר "עושים לי בעיות... הריבית עולה
8 ועולה, פעמיים כבר עלה ריבית אצלי... פעם שעברה אמרת יום שני בבוקר תתקשר...",
9 והנתבע עונה באדישות "הייתי בחו"ל, ממיליה אני חוזר היום בערב. אני מחר בבוקר
10 מתחיל. מחר בצהריים מתחיל, טוב?", התובע משיב לנתבע בתסכול "טוב, מחר נדבר.
11 די, זה כבר עבר את כל הגבולות, ביי".

12
13 הנה כי כן, מהקלטות השיחות, שנוהלו בין התובע לנתבע, במועדים הרלוונטיים, עולה
14 כי אף שב – 01.06.16, שבועיים לאחר מועד מסירת החזקה החוזי, טען הנתבע באזני
15 התובע, כי הוא ממש מסיים ומנקה את הדירה ומוסר אותה לידי, הרי גם שבועות
16 ארוכים לאחר מכן הדבר לא נעשה. בשיחות נשמע התובע מבקש מן הנתבע ומפציר
17 בו, שיסיים את העבודות להן התחייב וימסור את החזקה, כפי שהבטיח, תוך שהוא
18 מביע מצוקה ולחץ ומציין כי נגרם לו נזק כתוצאה מהעלאת הריביות על המשכנתא,
19 ומנגד הנתבע דוחה אותו, בלך ושוב, תוך השמעת תירוצים שונים ובנימה מזלזלת.
20 לאורן של השיחות, טענת הנתבע כאילו התובע ביקש לדחות את קבלת מפתח הדירה,
21 כדי להתאים את המועד לתחילת לימודי ביתו בבית הספר, היא בלתי סבירה בעליל.

22
23 אנו למדים, כי לא אצה לנתבע הדרך להשלים את התחייבויותיו כלפי התובע, ואף
24 שטען באזני התובע, ביום 22.06.16, כי נותרו לו עוד 4 שעות עבודה בלבד בדירה,
25 בפועל החזקה בה נמסרה – כידוע – רק למעלה מחודש ימים לאחר מכן. דברים אלו
26 של הנתבע, עומדים בסתירה מוחלטת לגרסתו, כאילו העבודות הנוספות שהתבקשו
27 ע"י התובעים הם אלו אשר הובילו למסירת הדירה לידיהם, רק בשלהי חודש יולי
28 2016.

29
30 עוד אנחנו למדים, כי נכון ליום 23.06.16, לא נמסרו לתובעים מפתחות המחסן – על
31 אף, שאין לפינוי המחסן דבר וחצי דבר עם העבודות שבוצעו בדירה, ולכאורה לא
32 הייתה כל מניעה לנתבע לפנותו עוד קודם לכן, ולהקל – ולו במעט – על התובעים
33 בהליך קבלת החזקה והעברת מטלטליהם אליה. הנתבע אף לא בחל באמצעים, והציע



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 לתובע למכור את מחסן הדירה לשכן, ומתקבל הרושם שעשה כן, רק כדי להוריד
2 מעצמו את העיסוק בעניין.

3
4 הדבר האחרון שניתן לומר על התנהלותו של התובע, הוא שהיה אדיש למועד קבלת
5 החזקה, כפי שנטען בסיכומי הנתבע. מן השיחות עולות בבירור הדחיפות והבהילות
6 ששידר התובע, כל העת, באזני הנתבע, וכי הנתבע מצדו לא התרשם מלחצו של התובע,
7 והמשיך למשוך זמן ולהשמיע שוב ושוב תירוצים ביחס למחדליו. הנתבע עומת בעדותו
8 עם הדברים, אך לא נמצא בפיו הסבר המניח את הדעת, הלה עשה כל מאמץ להתנער
9 מדבריו שלו ובתמצית הייתה טענתו "זה לא נכון, הכל חרטה ברטה" (עמ' 37, 7).

10
11 הנתבע לא נשמע בשיחות, ולו פעם אחת, טוען באזני התובע שהדחייה במועד המסירה
12 היא בעקבות "עבודות נוספות", וודאי לא עולה מחילופי הדברים, כי גובשה, באיזה
13 שהוא שלב, בין הצדדים הסכמה מאוחרת לדחיית מועד מסירת החזקה בדירה.

14
15 79.2 **עדותו של הנתבע**, עומדת בסתירה לתצהירו, בכל הנוגע למסירת החזקה בדירה,
16 וגרסתו כפי שנשמעה בבית המשפט היא בגדר עדות כבושה שלא נשמעה קודם – לא
17 במסגרת כתב ההגנה מטעמו ולא במסגרת התצהיר; כן, עומדת גרסתו בסתירה לעדות
18 בנו והכל כפי שיפורט להלן;

19
20 כך, טען הנתבע בתצהירו, כי ביצע את כל העבודות אותן התחייב לבצע וכי העיכוב
21 המזערי – כלשונו - במסירת החזקה "נבע מהקושי שעמד בפני אלישיב להחליט על
22 סוג המרצפות אשר ביקשו לעשות בהן שימוש לביצוע העבודות".

23
24 בעדותו בבית המשפט, סיפר לראשונה הנתבע כי הציג לתובע מגוון של דוגמאות
25 אריחים לריצוף, התובע בחר ולאחר מכן התחרט, ולכן הביא לו שוב הנתבע "דברים
26 אחרים והוא בחר". לטענות אלו לא נמצא כאמור זכר בתצהירו של הנתבע. כאשר
27 עומת הנתבע עם טענת התובע, לפיה נשלח על ידו לבניין בפרויקט בניה של הנתבע,
28 באזור הרכבת, לראות את סוג החיפוי, טען הנתבע נחרצות: **"שקר, אני מעולם לא**
29 **בניתי באזור הרכבת"** (עמ' 37, ש' 18).

30
31 דא עקא, שכאשר נשאל בנו של הנתבע, מר יצחק אלפי, על הנושא, אמנם טען כי
32 האריחים הובאו לבחירה אל דירת התובע, וכי התובע לא הגיע לשום בנין כדי לבחור
33 אותם, אך כאשר נשאל ע"י ב"כ התובעים, אם הוא זוכר את הבנין המדובר, השיב



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני : מסמכים עבים

1 "בטח שאני זוכר, אני בניתי שם" ואישר כי מדובר בבניין שממוקם ברחובות, ליד
2 הרכבת (עמ' 43, ש' 4 – 10). למען הסר ספק, אין חולק כי בנו של הנתבע עסק בשעתו
3 בבניה במסגרת החברה הקבלנית של אביו. הדברים כאמור, עומדים בסתירה
4 מובהקת לדברי הנתבע.

5
6 זאת ועוד, כאשר נשאל הנתבע בחקירתו הנגדית, על נושא חיפוי קירות מרפסת הגג,
7 סיפר לראשונה כי לאחר שביקש התובע את חיפוי הקירות, הייתה בעיה לאתר את
8 אותו סוג אריחים של ריצוף "היה צריך להזמין וזה לקח כמה שבועות" (עמ' 38, ש'
9 32) – שוב, טענה כבושה, בנושא מהותי, שלא ניתן כל הסבר לכבישתה. יתרה מכך, לא
10 הובאה כל ראיה כתימוכין לגרסה זו – כגון, מסמך שמעיד על הזמנה של אותו סוג
11 אריח, ועל המועד בו נערכה, ככל שאכן נערכה. כאשר נשאל הנתבע, כמה ימי עבודה
12 נדרשו לביצוע עבודת חיפוי הקירות, השיב "לא משמעותי, 4 ימים".
13 לעומת זאת, כאשר נשאל בנו של הנתבע, את אותה שאלה ממש, השיב תשובה שונה
14 בתכלית "היה שם סיפור של לפחות 15 ימי עבודה, היה שם לסדר את הטיח, להכין
15 תשתית, לאטום את הקיר כמו שצריך" וטען שאכן עבדו שם קרוב ל- 15 ימים מלאים
16 (עמ' 43, ש' 26 – 27, ובהמשך ש' 33).

17
18 נמצאנו למדים, גם לעניין זה, נתגלתה סתירה מהותית בין עדות הנתבע לעדות בנו,
19 לגרסה שהיא ממילא כבושה ואינה נתמכת בכל ראיה. יתרה מכך - בין אם משך עבודת
20 החיפוי (שהיא בגדר עבודה נוספת לאלו שהתחייב להן הנתבע בהסכם המכר) דרשה 4
21 ימי עבודה, כדברי הנתבע, ובין אם נדרשו 15 ימים להשלמתה כטענת בנו – תמהתי,
22 מדוע חל עיכוב של למעלה מחודשיים ימים במסירת החזקה בדירה? לכך, לא נמצא
23 כל הסבר המניח את הדעת בעדויות ההגנה.

24
25 ביחס לפינוי המחסן, טען הנתבע בתצהירו, כי לאחר שהתובעים בחרו מחסן, פונה
26 אותו מחסן מחפצים שאוחסנו בו ו"כעבור מספר ימים קיבלו אלישיב את המחסן,
27 פנוי ונקי מכל חפץ"; כאשר עומת הנתבע עם העובדה שעפ"י הקלטות שיחות הטלפון,
28 נכון ליום 23.06.16, טרם נמסרו מפתחות המחסן לתובעים, הכחיש את דבריו, כפי
29 שהם עולים בבירור מהשיחה.

30
31 הנתבע טען לראשונה בעדותו בבית המשפט, כי המפתח לדירה נמסר לתובעים, כבר
32 כחודש וחצי, לאחר החתימה על הסכם המכר, כדי לאפשר להם להכניס מקרר ומכונת
33 כביסה (עמ' 31, ש' 22 – 23), ובהמשך לכך "היה לו מפתח, אני לא לקחתי ממנו את



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

1 המפתח, הוא נכנס ויצא" (שם, ש' 31). דא עקא, שלשאלת בית המשפט, השיב הנתבע
2 כי אין לו כל תיעוד על מסירת המפתח במועד הנטען, וטען "אני אדיוט. אני האמנתי"
3 (שם, ש' 24). דא עקא, לא ניתן כל הסבר ע"י הנתבע או מטעמו, הכיצד טענה כה
4 משמעותית, לא בא זכרה – לא בכתב ההגנה שהוגש מטעמו ולא בתצהירי העדות
5 הראשית מטעם ההגנה. הנה שוב, עולה מפי הנתבע טענה כבושה, בעניין מרכזי, שלא
6 ניתן כל הסבר לכבישתה.

7
8 80. נמצאנו למדים, כי אין בחומר הראיות תימוכין לטענת הנתבע – לפיה הוסכם על ידי
9 הצדדים, בעל פה, במפורש או במשתמע, על דחיית מועד מסירת החזקה בדירה, טענה אשר
10 סותרת את לשונו הברורה של ההסכם הכתוב. הראיות הקיימות, שהינן ראיות
11 אובייקטיביות, בדמות שיחות הטלפון המוקלטות שהובאו ע"י התובעים, עולות בקנה אחד
12 עם גרסתם ומחזקות אותה, ואינן מתיישבות עם גרסת הנתבע. הנתבע, מצידו, הציג בעדותו
13 גרסה כבושה ומתפתחת בסוגיות שהן בלב ליבה של המחלוקת בין הצדדים, גרסה בלתי
14 קוהרנטית, אשר אינה נתמכת בכל ראיה וכזו הסותרת הן את דבריו שלו כפי שהם עולים
15 משיחות הטלפון והן את עדות בנו. בנסיבות אלו, הרי שהמשקל הראייתי שניתן לייחס
16 לעדותו של הנתבע הינו נמוך ביותר.

17
18 81. מנגד, הציגו התובעים גרסה עקבית, המעוגנת בהסכמות הצדדים בהסכם המכר, עולה
19 בקנה אחד עם הראיות ומשתלבת עימן.

20
21 82. לפיכך, מצאתי לאמץ את גרסת התובעים על פני גרסתו של הנתבע, גם לשאלת העיכוב
22 במסירת החזקה בדירה ולקבוע, כי הנתבע הפר את התחייבותו בהסכם, בכך שמסר את
23 החזקה רק ביום 24.07.16, במקום במועד החוזי המוסכם, 15.05.16.

24
25 2ג(ב). המשמעות האופרטיבית של מסקנתנו לעיל:

26 83. ביחס לאיחור במסירה, נקבע בסעיף 19 להסכם כך: "איחר המוכר במסירת החזקה, איחור
27 העולה על 3 ימים, ישלם המוכר סך של 300 ₪ ליום מהיום בו היה על המוכר למסור לו
28 החזקה בדירה ועד למועד שתימסר בפועל וזאת מבלי לגרוע מכל זכות אחרת שתעמוד
29 לקונה בגין הפרת ההסכם ע"י המוכר עפ"י כל דין ואו עפ"י ההסכם."

30
31 84. גם כאן עסקינן בפיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, ולפיכך חלים עליו מכלול הכללים שפורטו
32 לעיל, מכח סעיף 15 לחוק החוזים (תרופות).

33



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 85. כמו לעניין הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית, כך גם לעניין הפיצוי המוסכם בגין מסירת
2 החזקה באיחור, לא מצאתי כי עלה בידי הנתבע לעמוד בנטל ולהוכיח כי יש מקום
3 להתערבות בית המשפט בשיעור הפיצוי שהוסכם. גם לעניין פיצוי זה יש לבכר מתן הכרעה
4 על יסוד הסכמת הצדדים, מכח עקרון חופש החוזים והשמירה על אינטרס הוודאות
5 בהתקשרות מסחרית.
- 6
7 86. באשר לשאלה, האם יש לפסוק את הפיצוי המוסכם היומי, בגין איחור במסירה, בנוסף
8 ובמצטבר לפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית, לדידי - לאור לשונו של ההסכם - התשובה
9 לכך היא חיובית, ואין מדובר בפיצוי בכפל; שהרי, במסגרת סעיף 19 להסכם, בחרו הצדדים
10 להגדיר הן פיצוי בגין הפרה יסודית והן פיצוי בגין איחור במסירת. הצדדים לא הגבילו, לא
11 סייגו ולא קבעו, כי חיובו של המפר בפיצוי מוסכם בגין הפרה יסודית כלשהי, תשלול חיובו
12 בפיצוי בגין איחור במסירת החזקה. הפיצוי היומי, נקבע ע"י הצדדים, כפיצוי ספציפי בגין
13 איחור במסירת החזקה, ובנוסף לכל פיצוי אחר.
- 14
15 87. יתרה מכך, גם מהותית, אין הצדקה לשלול מהתובעים פיצוי גם בגין האיחור במסירת
16 החזקה – עסקינן בהפרה נפרדת, עצמאית ושונה, מזו של העיכוב בהשלמת הליכי רישום
17 הזכויות. הראיה לכך היא, שהחזקה נמסרה לבסוף, ביום 24.07.16, בעוד שהפרת העיכוב
18 ברישום הזכויות, המשיכה עוד תקופה ארוכה לאחר מכן. הפרתו הנוספת של הנתבע את
19 ההסכם בקשר עם העיכוב במסירת החזקה הייתה בוטה ונמשכה פרק זמן משמעותי והיא
20 נבעה מגישה מזלזלת, הן בהוראות ההסכם והן בתובעים ומהתנהלות בחוסר תום לב
21 בביצוע הסכם, בניגוד להוראות סעיף 39 לחוק החוזים. בנסיבות אלו, לא יאה זה ראוי
22 לקבוע כי הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית "בולע" את הפיצוי המוסכם היומי בגין איחור
23 במסירה.
- 24
25 88. אשר על כן, ולאור נימוקיי לעיל, אני קובעת כי התובעים זכאים לפיצוי יומי, בגין העיכוב
26 במסירת החזקה בדירה, ונוכח הפרת הנתבע את התחייבותו למסירתה במועד.
- 27
28 89. באשר לסכום הפיצוי, בסיכומיהם טענו התובעים לאיחור של 65 ימים במסירת החזקה,
29 בניגוד עתרו לפיצוי בסך כולל של 19,500 ₪. ואולם, במסגרת כתב התביעה, טענו התובעים
30 לאיחור בן 60 ימים ולפיצוי ע"ס 18,000 ₪. אף שבפועל הוכח איחור העולה על 60 ימים,
31 מתוך הגינות דיונית ומאחר שכתב התביעה הוגש כאשר על הנתונים היו ידועים לתובעים
32 ובכל זאת הוגשה התביעה כפי שהוגשה, אני דוחה את עתירתם המאוחרת של התובעים,
33 וקובעת כי בגין הפרה זו של ההסכם, יש לחייב את הנתבע, לפצות את התובעים, סך של
34 18,000 ₪.



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני : מסמכים עבים

1
2 3ג. טענת התובעים לנזק בגין הימנעות הנתבע מתיקון נזקי רטיבויות בדירה :

3
4 90. לטענת התובעים, הפרה נוספת של הסכם המכר שבוצעה ע"י הנתבע עניינה בהימנעותו
5 מתיקון ליקויי רטיבויות שהתגלו בדירה, במהלך השנה הראשונה שלאחר מועד מסירת
6 החזקה, וזאת בניגוד להתחייבותו לפי סעיף 5 להסכם המכר, הקובע כי: "בנוסף [בנוסף
7 לעבודות שהתחייב הנתבע לבצע בדירה בטרם מסירת החזקה בה – א.ה.ה] המוכר מתחייב
8 כי במידה ויתגלו בדירה ליקויי ו/או פגמי רטיבות במהלך שנה אשר תחילתה במועד מסירת
9 הדירה לידי הקונה, יתקן המוכר את הליקויים על חשבונו, באמצעות חומרים תקינים
10 ובעלי מקצוע מורשים, בתוך זמן סביר ממועד קבלת הודעה מטעם הקונה".

11
12 91. לעניין זה, טענו התובעים, כי חודשים ספורים לאחר קבלת החזקה, עם בואו של החורף,
13 החלו להופיע סימני רטיבות בתקרת הדירה ובקירותיה, אשר מקורה בעבודות איטום
14 וריצוף לקויות של הגג, אשר בוצעו ע"י הנתבע. נטען, כי כאשר פנו התובעים אל הנתבע
15 לתיקון הליקויים, נענו כי עליהם להמתין לתום עונת החורף, ולייבש מלא של המשטחים.
16 באביב 2017, לאחר פניות חוזרות ונשנות, הגיע הנתבע ופתח את ה"רובה" שמילאה את
17 החריצים שבין אריחי הריצוף של הגג, אך את מלאכת האיטום מחדש לא סיים. בשל כך,
18 מאז ועד היום, טוענים התובעים, נותרה בעיית איטום בגג, אשר גורמת מדי חורף לרטיבות
19 בתקרת הדירה באזור הסלון ופינת האוכל. כתימוכין לטענתם זו, צורפו ע"י התובעים
20 תמונות, שלטענתם מתעדות את כתמי רטיבות בדירה.

21
22 92. לאור האמור, עותרים התובעים, כי בית המשפט יחייב את הנתבע לפצות אותם, פיצוי בסך
23 של 15,000 ₪, בגין רכיב נזק זה. את שיעור הפיצוי העריכו התובעים עפ"י הסכום בו
24 תומחרו עבודות הריצוף על ידי הצדדים, במסגרת הסכם המכר.

25
26 93. מנגד טוען הנתבע, כי התובעים לא הוכיחו ליקויי רטיבות לדירה, ודאי לא כאלו שלא תוקנו
27 ע"י הנתבע, זאת מאחר ולא צורפה ע"י התובעים חוות דעת מומחה מטעמם והתמונות
28 שהוגשו על ידם לא ניתן לדעת מתי ואיפה צולמו ואילו נסיבות. כן, הכחיש הנתבע את הנזק
29 הנטען, בטענה כי כלל לא הוכח. לפיכך, עתר הנתבע כי בית המשפט ידחה טענות התובעים
30 ביחס לקיומם של ליקויי רטיבות בדירה שלא תוקנו על ידו ואת דרישתם לפיצוי בעניין זה.

31
32 94. לאחר שעיינתי בכלל הראיות שהובאו לפניי ושמעתי את העדויות נחה דעתי, כי לא עלה
33 בידי התובעים להוכיח רכיב נזק זה, ואלו נימוקיי;

34



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני: מסמכים עבים

- 1 95. אדגיש, תחילה, כי אני מקבלת את גרסת התובעים, לפיה גם לעניין קיומם של ליקויי
2 רטיבות נאלצו לפנות בפניות חוזרות אל הנתבע, על מנת לבקש כי יעמוד בהתחייבויותיו
3 עפ"י ההסכם ויתקן את אותם הליקויים בתוך השנה שלאחר מסירת החזקה. טענתם זו
4 נתמכת בשתי הקלטות של שיחות טלפון שצורפו לראיותיהם (נספח ב' לתצהירה של
5 התובעת, ונספח כט' לנספח התובע – אשר תומך גם בעדות התובע, לפיה הפועל שנשלח ע"י
6 הנתבע לאטום את הגג עזב לפני שסיים את עבודתו).
- 7
8 96. יחד עם זאת, אין די באמור ובתמונות כתמי הרטיבות שצורפו לתצהיר התובע, בכדי
9 להוכיח כי אותם ליקויי רטיבות קשורים בקשר סיבתי ישיר לליקוי באיטום הגג ומקורם
10 אינו בכשל אחר (לדוגמה, כזה שקשור לרכוש המשותף בבניין). גם טענת התובעים, כי
11 מדובר בבעיה חוזרת, מדי חורף, עובדה שעשויה להצביע על ליקוי באיטום להבדיל מליקוי
12 רטיבות שמקורו אחר, לא הוכחה כדבעי. ביחס לתמונות שצורפו לתצהירי התובע, מקובלת
13 עלי טענת הנתבע, כי לא הוכח מתי, איפה ובאילו נסיבות צולמו, ולכן המשקל הראייתי
14 שניתן לייחס להן הוא נמוך. בנוסף, לא אוכל לאמץ את האופן שבו העריכו התובעים את
15 שיעורו של רכיב נזק נטען זה – איני רואה קשר הכרחי בין הערכת הצדדים בהסכם את
16 עלות ריצוף הגג, ככזו שמשקפת עלות תיקון ליקוי איטום, ככל שקיים בגג. התובעים בחרו
17 שלא לצרף לראיות מטעמם חוות דעת מומחה מתאימה באשר למקור הליקוי וביחס לעלות
18 תיקונו.
- 19
20 97. מנגד, עומדת עדות הנתבע ועדות בנו, לפיה ככל שהיו ליקויים, הם תוקנו. גם אם התעורר
21 בליבי ספק ביחס למהימנות עדויות אלה, לאור הסתירות שעלו מעדויותיהם ביחס לסוגיות
22 האחרות שנידונו, הרי אין די בו בכדי לכפר על החוסר הראייתי שהציגו התובעים בנקודה
23 זו.
- 24
25 98. אדגיש, כי בשים לב לטיבו של רכיב הנזק הנטען, איני יכולה לקבל את טענת התובעים, כי
26 על בית המשפט להסתפק בהערכה על דרך האודמנא. יפים לעניין זה דבריו של בית המשפט
27 העליון, בפסק דינו שניתן ב – רע"א 10124/17 אשקר נ' סלימאן (30.01.18) [פורסם בנבו],
28 אשר עוסק בהחלטתו של בית המשפט לפסוק פיצוי על דרך האודמנא, בהליך של תביעה
29 קטנה, וכך נפסק:
- 30 "אכן, במצבים שבהם קיים קושי – מובנה או פרטני – בהוכחה מלאה
31 ומדויקת של שיעור הנזק, ניתן יהיה להסתמך על התשתית הראייתית
32 החלקית שהוצגה בפני בית המשפט לצורך עריכת אומדנה (שם, בעמ' 809 ;
33 ע"א 3400/03 רובינשטיין נ' עין טל (1983) בע"מ, פ"ד נט(6) 490, 502-504
34 (2005)). אולם, במצבים שבהם טיבו ואופיו של הנזק מאפשרים להוכיח



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני : מסמכים עבים

1 אותו באמצעות נתונים מדויקים, תובע שלא השכיל להרים את הנטל לא
2 יזכה בפיצוי "על אף תחושת אי הנוחות" שבהותרתו בידיים ריקות (רע"א
3 3608/17 הנסון (ישראל) בע"מ נ' ספאלדין [פורסם בבנו] פסקה 13 (10.9.2017);
4 עניין אניסימוב, שם)...פתיחת שערי בית המשפט בפני האזרח הקטן שאינו
5 בקיא בהוויות המחוקק וההלכה הפסוקה, ואינו מודע, בהכרח, לחובת
6 הוכחת שיעור הנזק. אולם, מכאן ועד חריגה מהוראות הדין המהותי באשר
7 לנטלי ההוכחה – ארוכה הדרך, ובלתי עבירה. עם כל התבנה, אין להשלים
8 עם גישת בית המשפט המחוזי לפיה דרך ההתמודדות עם מצב בו לא הובאו
9 ראיות מספיקות היא לפסוק פיצוי מופחת... נבחר כי השאיפה להגיע
10 לתוצאה צודקת יותר נשגבת היא, אך יש לממשה אך ורק בכלים משפטיים
11 ראויים, כגון הסכמות בין הצדדים או דחיית הדיון על מנת לאפשר הבאת
12 ראיות מספיקות."
13

14 99. דברים אלו שנכתבו ביחס להליך של תביעה קטנה, על מאפייניו המיוחדים, יפים מקל
15 וחומר בענייננו, המתנהל בסדר דין רגיל, שעה שהתובעים מיוצגים ונטלי ההוכחה ברורים
16 הם וידועים.

17
18 100. מן הנימוקים האמורים, אני קובעת כי לא עלה בידי התובעים להוכיח טענתם
19 להפרת הסכם נוספת, על דרך של אי תיקון ליקויי רטיבות, וכן לא עלה בידם להוכיח
20 שיעורו של רכיב הנזק הנטען. לפיכך, אני דוחה טענותיהם לעניין זה.

21
22 ג. הערה בטרם סיום:

23
24 101. אציין, כי התובעים טענו טענות נוספות כנגד הנתבע, כך למשל נטען כי הצהיר
25 הצהרה לא נכונה במסגרת ההסכם, לפיה הדירה היא בבחינת "דירה מזכה", כי הותר
26 בדירה חריגת בנייה בדמות קונסטרוקציית זכוכית גדולה, וכן נטען כי התובע לא גילה
27 לתובעים אודות קיומם של סדקים. אף שמצאתי אינדיקציות ראייתיות שתומכות
28 בטענותיהם אלו של התובעים, לא מצאתי לדון בהן לגופן, לאחר שמצאתי שבירור אינו
29 נחוץ ואינו נדרש לצורך ההכרעה ביחס לסעדים שנכללו בתביעה.

30
31 ד. סוף דבר:

32
33 102. מכל הטעמים שפורטו לעיל, אני קובעת כי עלה בידי התובעים להוכיח שהנתבע
34 הפר את הסכם המכר, הפרה יסודית, בכך שאיחר בהעברת מסמכי רישום הזכויות, וכי
35 לפיכך יש לחייבו בתשלום הפיצוי המוסכם הקבוע בסעיף 19 רישא להסכם המכר. כן, אני



בית משפט השלום ברחובות

ת"א 63205-02-18 אלישיב ואחי נ' אלפי

תיק חיצוני : מסמכים עבים

1 קובעת כי הוכיחו התובעים שהנתבע הפר את הסכם המכר בכך שאיחר במסירת החזקה
2 בדירה, וכי בגין הפרה זו יש לחייבו בפיצוי המוסכם היומי, הקבוע בסעיף 19 להסכם, עבור
3 60 ימי איחור. מנגד, אני קובעת כי לא עלה בידי התובעים להוכיח טענתם להפרה בהימנעות
4 הנתבע מתיקון ליקויי רטיבות בדירה.

5
6 103. אשר על כן ולאור מסקנותיי אלו, אני מחייבת את הנתבע לשלם לתובעים סך כולל
7 של 218,000 ₪, בתוספת אגרת בית המשפט כפי ששולמה ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית,
8 ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום המלא בפועל.

9
10 104. כן, אני מחייבת את הנתבע לשלם לתובעים שכ"ט עו"ד בסך של 22,000 ₪, בצירוף
11 הפרשי הצמדה וריבית מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.

12

13

14

זכות ערעור כחוק.

15

ניתן היום, י"ז ניסן תשפ"ג, 08 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.

16

אושרית הובר היימן, שופטת

17

18