



## בית משפט השלום בירושלים

תא"מ 17-08-37721 עטיה ואח' נ' יורו - ישראל (י.ש) בע"מ

בפני כב' השופט גד ארנברג, סגן הנשיא

תובעים 1. מאיר עטיה  
2. לאה עטיה

נ ג ד

נתבעת יורו - ישראל (י.ש) בע"מ

### פסק דין

1  
2 בין הצדדים נחתם הסכם לפיו מכרה הנתבעת לתובעים דירה שבנתה הנתבעת - שהינה  
3 חברה שעוסקת בבניית ומכירת דירות - בפסגת זאב. מדובר בדירה שפוצלה ל- 2 דירות  
4 האחת בת 4 חדרים והשנייה בת 2 חדרים. (שניהם יקראו להלן: "הדירה").  
5  
6 התובעים טוענים כי על אף התחייבות הנתבעת למסור להם את הדירה תוך 12 חודשים  
7 מיום חתימת ההסכם איתם, הסכם שנחתם ביום 1.6.15, מסרה הנתבעת את החזקה  
8 בדירה רק ביום 21.12.16, היינו, באיחור של למעלה מ- 6 חודשים. התובעים טוענים  
9 כי לפי הוראות חוק המכר דירות כיוון שהאיחור עלה על 60 יום הם זכאים לפיצוי החל  
10 מהתאריך החוזי למסירת הדירה. התובעים טוענים עוד כי לפי הוראות החוק הנ"ל  
11 סכום הפיצוי הוא כדמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים  
12 ב- 1.5. לפיכך, ובהתאם לחו"ד שהמציאו התובעים לפיה דמי השכירות לדירה דומה  
13 כאמור הינם 5,850 ₪ לחודש, טוענים התובעים כי על הנתבעת לפצותם בסכום של  
14 57,915 ₪ אותם הם תובעים בתביעה זו.  
15



## בית משפט השלום בירושלים

תא"מ 17-08-37721 עטיה ואח' נ' יורו - ישראל (י.ש) בע"מ

- 1 הנתבעת טוענת כי התובעים הפרו את התחייבויותיהם לפי הסכם המכר, כפי שיפורט  
2 להלן, ולפיכך לא היו זכאים לקבל את הדירה במועד בו הם טוענים שהיו אמורים לקבל  
3 אותה. כמו כן היה עליהם לשאת בתוצאות הכספיות של האיחור ולפיכך הנתבעת לא  
4 חייבת בפיצוי. ואלה ההפרות, לטענת הנתבעת:  
5  
6 א. התובעים היו אמורים לשלם סכום של 190,000 ₪ ביום קבלת טופס 4. טופס 4  
7 התקבל ביום 10.10.16 והתובעים שילמו רק ביום 13.12.16 לפיכך עליהם לשלם הפרשי  
8 הצמדה וריבית על הסכום הנ"ל וכן אין להביא את הפרש הזמנים ממועד קבלת טופס  
9 4 ועד התשלום בחשבון ימי האיחור.  
10  
11 ב. סכום הפיצוי המוסכם לאיחור במסירה, לפי ההסכם שנחתם בין הצדדים הוא 400  
12 ₪ לחדר לחודש ולא הסכום שטוענים התובעים.  
13  
14 ג. התובעים זוכו כבר בסכום של 4,879 ₪ בגין חובות שלהם שלא שולמו עבורה שעון  
15 מים, חיבור גז, הפרשי ריבית ועלות מכתב ההחרגה. לפיכך, ובהתאם למשך האיחור  
16 ולפיצוי המוסכם, היו זכאים התובעים לסכום נוסף של 3,721 ₪ שאותם ואף מעבר  
17 להם הסכימה הנתבעת לשלם על מנת להימנע מהליך זה, ואולם התובעים סרבו ולפיכך  
18 העבירה להם הנתבעת סכום זה, כפיצוי שאינו שנוי במחלוקת.  
19  
20 ד. התובעים פלשו לדירה לצורך ביצוע עבודות במטבח והרכבת מערכות מיזוג וזאת  
21 לפני קבלת המסירה.  
22  
23 ה. הדירה שנמכרה לתובעים היתה דירת 5 חדרים ופיצול הדירה ל- 2 יחידות נעשה על  
24 ידי התובעים ללא אישור הנתבעת.  
25  
26 התובעים טענו בתגובה בישיבה מקדמית שנערכה ביום 13.2.18 כי לא נמסרה להם  
27 הודעה על קבלת טופס 4 ביום 10.10.16. באמצע חודש נובמבר 2016 התבקש התובע  
28 לגשת לחברת החשמל על מנת שיותקן לו מונה. ברגע שהודיעו שיש טופס 4 הם שילמו  
29 את התשלום שהיה מיועד לביצוע בעת קבלת טופס 4. בכל מקרה, לפי ההסכם כל הודעה



## בית משפט השלום בירושלים

תא"מ 17-08-37721 עטיה ואח' נ' יורו - ישראל (י.ש) בע"מ

1 שנוגעת למסירת החזקה צריכה היעשות בכתב וגם התובעת מודה שאין מכתב ביום  
2 10.10.16 או בסמוך לו שהתקבל טופס 4.

3  
4 הוגשו בפני תצהירים של התובעים אשר חזרו למעשה על טענותיהם כפי שפורטו לעיל.  
5 מטעם הנתבעים הוגשו תצהירים של סמנכ"לית הנתבעת, של ביתה המשמשת  
6 כאחראית על קשרי דיירים אצל הנתבעת ומנהל העבודה. גם בתצהירים אולי חזרו  
7 המצהירים על טענות הנתבעת כמפורט לעיל כאשר ביתה של המנכ"לית מצהירה כי  
8 היא התקשרה לכל הדיירים, כולל לתובעים, ביום 10.10.16 להודיע שהתקבל טופס 4.  
9 ומנהל העבודה הצהיר כי התובעים נכנסו בפועל לדירה במהלך חודש נובמבר כדי לבצע  
10 עבודות ושינויים מבלי שקיבלו אישור לכך. לדבריו, גם לפני כן הגיעו התובעים לדירה  
11 לעיתים קרובות.

12  
13 בחקירות עלו העובדות הנוספות הבאות:

14  
15 1. הנתבעת אכן קיבלה טופס 4 ביום 10.10.16.

16  
17 2. על אף שהנתבעת התבקשה בישיבה המקדמית על ידי ב"כ התובעים להמציא את פלט  
18 השיחות מהם ניתן יהיה לראות אם אכן בוצעה שיחה ביום 10.10.16 לתובעים, לא  
19 הומצא פלט כזה. בחקירת האחראית על קשרי לקוחות התברר שטופס כזה התבקש  
20 אך לא נמצאה בו שיחה לתובעים. בעקבות כך העידה העדה כי ככל הנראה התובע  
21 התקשר אליה באותו יום או בסמוך לאחר מכן לכן לא ניתן לראות שיחה כזו בפלט.

22  
23 3. התובעים נכנסו בפועל לדירה לפני המועד שבו היא נמסרה להם באופן רשמי, בין אם  
24 ברשות, כפי שהם טוענים, ובין אם בדרך פלישה, כפי שטוענת הנתבעת, לצורך ביצוע  
25 עבודות שיפוץ במטבח והרכבת מזגנים אותה כניסה היתה בחודש נובמבר 2016.

26  
27 לאחר עיון בטענות הצדדים ובעדויות מסקנותיי הם כדלקמן:

28  
29 1. לפי ההסכם הדירה היתה אמורה להימסר לתובעים ביום 1.6.16.



## בית משפט השלום בירושלים

תא"מ 17-08-37721 עטיה ואח' נ' יורו - ישראל (י.ש) בע"מ

- 1 בפועל מועד המסירה היה 21.12.16 הינו אחור של למעלה מ- 6 חודשים.
- 2
- 3 3. הנתבעת קיבלה טופס 4 ביום 10.10.16. הנתבעת לא הצליחה להוכיח שמסרה על כך
- 4 לתובעים. **ראשית**, על אף שהנתבעת התבקשה על ידי ב"כ התובעים להמציא פלט שיחות
- 5 בו ניתן יהיה לראות שנעשתה שיחה לתובעים ביום 10.10.16 או בסמוך, לא הומצא
- 6 טופס כזה. **שנית**, העדה מטעם הנתבעת העידה שהנתבעת ביקשה וקיבלה טופס כזה
- 7 מחברת הטלפונית ולא היתה בו שיחה לתובעים. **שלישית**, על פי ההסכם כל הודעה
- 8 בקשר למועד המסירה צריכה להיעשות בכתב ובוודאי שהנתבעת לא הוכיחה שניתנה
- 9 בכתב לתובעים בקשר לקבלת טופס 4 או למסירת החזקה במועד סמוך לו.
- 10
- 11 4. בפועל התובעים נכנסו לדירה לפני מסירת החזקה הרשמית וכבר בחודש נובמבר
- 12 ביצעו בה שיפוצים והרכבות של מטבח ומזגנים. לטעמי אין חשיבות לשאלה האם הדבר
- 13 נעשה בהסכמה או בדרך פלישה, התוצאה היא שהתובעים קיבלו חזקה למעשה בנכס
- 14 כבר בחודש נובמבר 2016.
- 15
- 16 5. הוראות חוק המכר דירות קובעות את הפיצוי בגין איחור במסירה. הוראות חוק זה
- 17 הינן הוראות כופות ולא ניתן לבטל אותם בהסכם בין הצדדים. הפיצוי לפיכך צריך
- 18 להיות לפי גובהם של דמי שכירות לדירה דומה בהכפלה של 1.5. התובעים המציאו
- 19 חו"ד על דמי שכירות כאמור, הנתבעת לא המציאה חו"ד נגדית ולא ביקשה לחקור
- 20 את נותן חו"ד לפיכך הפיצוי צריך להיקבע לפי אותה חו"ד היינו 5,850 ₪ לכל חודש
- 21 איחור בהכפלה של 1.5.
- 22
- 23 בהתחשב בכל האמור ניתן לקבוע כי למעשה התקבלה החזקה, אף אם לא באופן רשמי,
- 24 ביום 1.11.16 היום בו התחילו התובעים, אף לפי עדותו של התובע עצמו, בשיפוצים
- 25 (עמוד 6 שורות 7-9).
- 26
- 27 משנקבע כי הנתבעת לא עמדה בנטל להוכיח שמסרה הודעה על קבלת טופס 4 ביום
- 28 10.10.16 יש לדחות את טענת הנתבעת על כך שאין לפצות בגין הפרש הזמנים ממועד
- 29 קבלת טופס 4 ועד התשלום וכן טענותיה על פיצוי בגין האיחור בתשלום. לא היה איחור
- 30 כזה ולמצער לא הוכח איחור כזה.





## בית משפט השלום בירושלים

תא"מ 17-08-37721 עטיה ואח' נ' יורו - ישראל (י.ש) בע"מ

1  
2 התוצאה היא איפוא שמדובר באיחור של 5 חודשים במסירה בפועל במקום ביום  
3 1.6.16 בוצעה מסירה בפועל ותחילת שיפוצים על ידי התובעים ביום 1.11.16.  
4  
5 בגין איחור זה על הנתבעת לפצות את התובעים בהתאם להוראות החוק. היינו לפי דמי  
6 השכירות שניתן לקבל עבור דירה דומה בהכפלת הסכום ב- 1.5 .  
7  
8 התובעת שילמה לנתבעים כבר על חשבון הפיצוי סכום שלא היה שנוי במחלוקת בסך  
9 3,721 ₪ (אותם יש להפחית מסכום הפיצוי (ראו סעיף 11 לתצהירו של התובע).  
10  
11 הנתבעת טענה לקיזוז נוסף בגין סכומים נוספים שהיה על התובעים לשלם ולא שילמו  
12 ואולם התובעת לא הצליחה להוכיח כי אכן הסכום הנוסף לו היא טוענת קיזוז בפועל  
13 בגין דמי השכירות. מתוך החשבונות שהוגשו לא ברור שהתובעים היו אמורים לשלם  
14 סכום נוסף זה לאור הפחתת שיעור המע"מ והקיזוזים בגין ויתור התובעים על המטבח.  
15  
16 הפיצוי אותו על הנתבעת לשלם לתובעת הוא כדלקמן:  
17  
18 5 חודשי איחור X 5,850 ₪ לחודש X 1.5 = 43,875 ₪ מסכום זה יש להפחית את הסך  
19 ששולם 3,721 ₪ ולפיכך על הנתבעת לשלם לתובעים סך של 40,154 ₪ וכן את הוצאות  
20 האגרה וכן שכ"ט עו"ד בסך 4,500 ₪. כל הסכומים הנ"ל ישולמו על ידי הנתבעת  
21 לתובעים תוך 30 יום שאם לא כן הם יצברו הפרשי הצמדה וריבית מהיום.

22  
23 ניתן היום, כ"ד טבת תשע"ט, 01 ינואר 2019, בהעדר הצדדים.  
24

25 ג' ארנברג, סגן נשיא  
26  
27  
28

קלדנית: כרמלה עובדיה

