

בית משפט השלום בהרצליה

19 פבר 2023
78578-12-20

מנשרוב נ' דקורטקס בע"מ ואח'

אמיר ויצנבליט

השופט

ציפורה מנשרוב
ע"י עו"ד ליאור לוי ועו"ד פלג לוי

התובעת

- נגד -

1. דקורטקס בע"מ
2. ג'י.אר.אס.אס. בע"מ
3. אמנדה ומקסין חב' להשקעות בע"מ

הנתבעות

ע"י עו"ד עמיחי סגל

פסק דין

1. לפניי תביעה לפיצוי בגין איחור במסירת דירה.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

2. התובעת, בת 68 במועד הגשת התביעה, רכשה דירה מהנתבעות. בהתאם להסכם המכר מיום 17.1.2019, מועד מסירת הדירה הוא עד יום 16.4.2020. אולם בהגיע המועד, הדירה לא הייתה מוכנה למסירה. לדירה טרם ניתן טופס 4, והיא טרם חוברת לרשת החשמל. על-פי הנטען בכתב התביעה ובתצהירה של התובעת, היא פנתה למנהל השותפות של הנתבעות, מר דוד סגל, בשאלה מתי תהיה הדירה מוכנה, אולם זה לא מסר לה מה המועד שבו תקבל את הדירה לידיה. לדברי התובעת, היא נאלצה בינתיים להתגורר בשכירות. לגרסת התובעת, בתחילת חודש אוגוסט 2020 מסר לה המשכיר שעליה לפנות את הדירה המושכרת עד יום 16.8.2020. התובעת טוענת בתצהירה כי הדבר הכניס אותה ואת בן זוגה ללחץ גדול ולחרדה. לגרסת התובעת, היא חיפשה דירה חלופית להשכרה, אך לא עלה בידיה לאתר דירה שכזאת, גם מן הטעם שלא ידעה לאיזו תקופה תידרש השכירות. בנסיבות אלו, הסכימה התובעת לקבל לחזקתה את הדירה שרכשה מהנתבעות, הגם שזו לא הייתה מוכנה למסירה.

לפי המתואר על-ידי התובעת בתצהירה, ביום 12.8.2020 היא נפגשה בבניין עם נציג הנתבעות, והוא מסר לעיונה מסמך המכונה על-ידיה "טופס ויתור". לגרסתה בתצהירה, התובעת חתמה על הטופס הן ביום 12.8.2020, הן ביום 16.8.2020 כשהגיעה לבניין עם מזוודותיה. במסמך זה נרשם, כי הוא נעשה הואיל ועבודות בניית הבניין הסתיימו בחודש מאי 2020 אולם בגלל מגפת הקורונה חלים עיכובים בקבלת תעודת אכלוס ובחיבור הסופי של הבניין לחשמל, והואיל והתובעת פנתה בבקשה לקבל את החזקה בדירה קודם לקבלת תעודת אכלוס מן הטעם שאין לה מקום חלופי למגורים. במסמך נרשם כי התובעת, "מחוסר מקום מגורים חלופיים, הסכימה ליטול על עצמה את האחריות להתגורר בדירה טרם קבלת תעודת אכלוס", וכי היא "לאחר קבלת כל ההסברים, החליטה לקבל החזקה ולהכנס לגור בדירה טרם קבלת טופס 4". במסמך זה מוותרת התובעת על זכותה לפיצוי בגין האיחור במסירת הדירה, כדלקמן:

"הקונה מצהירה כי היא מודעת לכך ומסכימה לכך שהעיכוב בקבלת טופס אכלוס מקורו בסיבות מוצדקות אשר אין לקבלן כל אפשרות להשפיע עליהן] וכי אין לה ולא תהא לה כל תביעה כספית כנגד הקבלן ו/או טענה בגין איחור במסירת] דירה על ידי הקבלן, הואיל והעיכוב מקורו בנסיבות מוצדקות המקנות לקבלן הזכות לאחר במסירת החזקה בדירה לידי הקונה.

הקונה מצהיר כי סעיף זה הוא סעיף יסודי לכתב הסכמה זה והקונה מתחייב לקיימו ללא כל סייג. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה שנחתם בין הצדדים ביום 17/01/2020 [צ"ל – 2019, א.ו.]".

בהמשך המסמך נרשם בדומה:

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

"הקונה מוותר בזאת וויתור מלא וסופי לקבלן על כל תביעה ו/או נזק ו/או טענה מכל מ[י]ן וסוג שהן בגין כל נזק ישיר או עקיף, לגוף ו/או לרכוש שייגרמו לה ו/או לצד ג' כתוצאה מכניסתה לגור בדירה טרם קבלת אישור אכלוס ו/או בגין עיכוב בכניסה לדירה לאור היותו האיחור איחור מוצדק המאפשר לקבלן לאחר במועד מסירת החזקה כקבוע בחוזה המכר. הקונה מצהיר כי סעיף זה הוא סעיף יסודי לכתב הסכמה זה והקונה מתחייב לקיימו ללא כל סייג. הפרת סעיף זה מהווה הפרה יסודית של החוזה שנחתם בין הצדדים ביום 17/01/2020 [צ"ל – 2019, א.ו]."

כן נרשם במסמך זה שהתובעת מצהירה כי היא חתמה עליו בכובד ראש, לאחר שהוסבר לה המצב המשפטי, ושהיא עושה כן מרצונה הטוב והחופשי, ללא שום לחץ או השפעה בלתי הוגנת מצד הקבלן.

כך קיבלה התובעת לידיה את הדירה טרם התקבל טופס 4, וזאת מבלי שהדירה מחוברת לחשמל, ולדברי התובעת ללא תנאי מחיה נאותים. בלשון התובעת בתצהירה, הכניסה לדירה הייתה "מבזה, חשוכה ומדכאת". לגרסת התובעת, הגישה לחשמל נעשתה באמצעות כבל מאריך שנמתח מחדר המדרגות. לטענת התובעת, במשך תקופה זו היא ובן זוגה התגוררו בדירה ללא מיזוג אוויר בקיץ ובחורף וללא מים חמים. כן טוענת התובעת כי נאלצה לרכוש מידי יום אוכל, מים ושקיות קרח, וכן שהיא לא יכולה הייתה לבשל ולכבס באורח נורמטיבי. כן נטען שהיא ובן זוגה לא היו יכולים לאחסן תרופות במקרר. נוסף על כך, לדברי התובעת המעלית בבניין לא עבדה.

ביום 9.9.2020 שלחה התובעת לנתבעת מכתב, באמצעות בא-כוחה, שבו נטען כי טופס הוויתור נחתם תוך ניצול מצבה של התובעת ועושה, והתובעת דרשה במכתבה פיצוי בגין האיחור במסירת הדירה. למחרת השיבו הנתבעות לתובעת, באומן שהתובעת קיבלה את הדירה לפני מסירת הדין, ושהיא מזמנת לפנותה אם היא אינה ראויה למגורים. במכתב מטעם התובעת מיום 21.9.2020 שבה וביקשה התובעת לדעת מהו מועד המסירה העדכני. כן הוסיפה התובעת כי טופס הוויתור מנוגד לחוק, ונחתם בעושה ובמרמה. לגרסת התובעת, מכתב אחרון זה לא נענה (התכתובות צורפו כנספחים ד'-ו' לכתב התביעה).

לטענת התובעת בכתב התביעה, הדירה לא הייתה ראויה למגורים גם במועד הגשת התביעה ביום 31.12.2020. לגרסת התובעת בתצהירה, הדירה חוברה לחשמל ביום 18.1.2021 או בסמוך לכך.

בכתב התביעה נתבע פיצוי בגין שמונה וחצי חודשי איחור במסירת הדירה, ממועד המסירה החוזי ועד מועד הגשת התביעה. בכתב התביעה נטען כי דמי השכירות הראויים עבור הדירה הם בשיעור של 6,500 ש"ח (שאותו לעמדת התובעת יש להכפיל ב-150% על-פי הוראות הדין). ראש נזק זה נאמד בכתב התביעה בסך של 82,875 ש"ח. כן נתבע בכתב התביעה פיצוי בגין נזקים נוספים שנגרמו לתובעת, שהם הוצאות בשל העובדה שלא היה ברשותה מקרר והיא נאלצה לרכוש אוכל מידי יום מחדש ולזרוק תרופות שלא ניתן היה להחזיקן בקירור, וכן בשל רכישת מוצרים חד פעמיים ומוצרי חשמל. ראש נזק זה נאמד בכתב התביעה בסך של 15,000 ש"ח. בנוסף תובעת התובעת פיצוי בגין עוגמת נפש והנזק הנפשי שנגרם לה, בסך של 25,000 ש"ח.

3. הנתבעות טוענות מנגד, כי האיחור במסירת הדירה נבע ממגפת הקורונה, ושכנוצאה מהמגפה לא יכולות היו לקבל טופס 4. הנתבעות טוענות כי אין התובעת יכולה להתעלם מהצהרותיה ומהתחייבויותיה בכתב הוויתור, שבו אישרה שהאיחור במסירת הדירה אכן נובע ממגפת הקורונה. הנתבעות טוענות כי התובעת ידעה על מה היא חותמת, הסכימה שלא תהיה לה כל תביעה כספית נגד הנתבעות בגין האיחור במסירה, וייתרה על טענותיה. כן מצביעות הנתבעות על כך שהפרת כתב הוויתור מהווה הפרה יסודית של הסכם המכר. לעמדת הנתבעות, גם אם יקבע שהתובעת זכאית לפיצוי, היא אינה זכאית לפיצוי כרוכש שאינו קיבל את הדירה כלל.

הנתבעות מוסיפות שהעיכוב במסירת הדירה נבע מכוח עליון. לטענת הנתבעות, לשם קבלת טופס 4 היה עליהן להיפגש עם גורמים בעירייה, אולם הדבר לא התאפשר בשל מגפת הקורונה. הנתבעות טוענות כי אכן לא עדכנו את התובעת על מועד מסירת הדירה הצפוי, אולם זאת מאחר שהמועד לא היה בידיעתן ולא היה תלוי בהן. הנתבעות טוענות כי ביום 17.1.2021, ולאחר שהתקבל טופס האכלוס, נמסרו לתובעת הרכוש המשותף, שעוני המים, הגז והחשמל ומתקני החניה. הנתבעות מייחסות לתובעת "נוכלות" ו"מעשה מרמה" בכך שחתמה על כתב הוויתור כדי לקבל את החזקה בדירה, וכשכבר באותה עת היה בדעתה להתנער ממנו.

4. בקדם המשפט אישרו הנתבעות כי התובעת התגוררה בדירה ללא חיבור קבע לחשמל, וכשהחשמל מגיע באמצעות כבל מאריך, למן קבלת החזקה בדירה ביום 16.8.2020 ועד יום 17.1.2021 (בלשון בא-כוחן: "לשאלת ביהמ"ש החשמל לא היה מהשקעים אלא היה כבל חשמלי שמסכה מחדר המדרגות. לשאלת ביהמ"ש כמה זמן התובעת גרה עם חשמל באמצעות כבל אני משיב שזה היה מ-17.1.2021-16.8.2020"; עמ' 2 שורות 20-22 לפרוטוקול מיום 14.6.2021). נראה שהתובעת אינה חולקת על מועד חיבור הקבע של הדירה לחשמל (התובעת גרסה בתצהירה ובסיכומיה כי החיבור לחשמל נעשה ביום 18.1.2021 או סמוך לכך, ואין מדובר

בפער משמעותי; סעיפים 27 ו-38 לתצהירה ועמ' 108 שורה 11 לפרוטוקול מיום (6.12.2022).
אניח שחיבור הדירה לחשמל נעשה במועד שבו הודו הנתבעות, ביום 17.1.2021.

5. כתב התביעה הוגש ביום 31.12.2020, טרם חוברה הדירה לחשמל (כאמור, ביום 17.1.2021). כפי שצוין, בכתב התביעה נטען שדמי השכירות הראויים לדירה הם 6,500 ש"ח לחודש. ביום 2.9.2021 הגישה התובעת בקשה לתיקון כתב התביעה, כך שהפיצוי הנתבע יתייחס לתקופה שעד המועד שבו חוברה הדירה לחשמל, וכן שדמי השכירות הראויים יעמדו על סכום גבוה יותר, שהוא 7,500 ש"ח. לעניין אחרון זה תמכה התובעת טענותיה בחוות-דעת שמאית. הבקשה התקבלה כפוף לתשלום הוצאות לזכות הנתבעות בסך 2,000 ש"ח (החלטה מיום 6.10.2021). בקצרה, באותה החלטה נאמר שיש לתת לתובעת את מלוא יומה בבית המשפט, ושיש בתיקון המבוקש כדי להעמיד לדיון את המחלוקות האמיתיות בין בעלות הדין, אולם גם נקבע שהבקשה הוגשה בשיהוי (הבקשה אף הוגשה באיחור למועד שנקבע להגשת תצהירי התובעת, ומבלי שאלו הוגשו) – ומכאן החיוב בהוצאות. לאחר מכן הודיעה התובעת שהיא חוזרת בה מן הבקשה לתקן את כתב התביעה (הודעה מיום 24.10.2021).

6. בעלות הדין הגישו תצהירי עדות ראשית. מטעם התובעת העידו היא עצמה ובן זוגה, מר רוני גבע. הנתבעות הגישו תצהירי עדות ראשית מאת מר דוד סגל, שהוא המנהל של השותפות בין הנתבעות, וכן מאת מר אהוד גולדברג, שהוא מהנדס שהועסק על-ידי הנתבעות.

7. אשר לחוות-הדעת שהגישו בעלות הדין, כאמור, התובעת תמכה טענותיה בחוות-דעת שמאית שלפיה דמי השכירות החודשיים הראויים לדירה הם בסך 7,500 ש"ח. כפי שצוין, התובעת בחרה שלא לתקן את כתב תביעתה בנושא זה, שבו נטען לדמי שכירות בגובה 6,500 ש"ח לחודש.

מנגד, הנתבעות תמכו טענותיהן בחוות-דעת שמאית שבה נאמר כי דמי השכירות הראויים לדירה הם בסך 6,700 ש"ח. כלומר, סכום זה הוא גבוה מהנטען בכתב התביעה. כן חיווה מומחה הנתבעות את דעתו כי בתקופה שבה לא היה חשמל בדירה אלא באמצעות כבל מאריך, לתובעת נגרם נזק בשיעור של שליש משכר הדירה האמור, כך שדמי השכירות הראויים לדירה בתקופה זו הם 4,470 ש"ח. בסיכומיהן טענו הנתבעות כי לגבי התקופה שבה התגוררה התובעת בדירה טרם חיבורה לחשמל, יש לקזז סכום זה מהפיצוי החודשי שייפסק לטובת התובעת, ככל שיפסק.

שני המומחים לא התייצבו לחקירה על חוות-דעתם. במהלך ישיבת ההוכחות טענו הנתבעות שיש להוציא את חוות-הדעת השמאית של התובעת מהתיק, שכן שמאי התובעת לא התייצב לישיבת ההוכחות, וכן נטען כי הנתבעות לא היו צריכות להודיע על רצון לחקור אותו לפי סדרי הדין. אע"פ, כי בשל מועד הגשת התביעה קודם ליום תחילת תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, חל בעניינו פרק המומחים בתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984. זאת מאחר שפרק זה לא הוחל בתקנות הנוכחיות על תביעות שהוגשו קודם ליום התחילה של התקנות (תקנה 181 לתקנות הנוכחיות). לפי התקנות הקודמות, בעל דין המעוניין לחקור מומחה צריך להודיע על כך לבעלי הדין שכנגד ולבית המשפט (תקנה 130א; והשוו, תקנה 87(ח) לתקנות הנוכחיות; כן ראו, ע"א (מחוזי נצ') 50958-01-22 מנורה מבטחים ביטוח בע"מ נ' דיבה, פסקה 26 (20.10.2022)). דהיינו, על-פי סדרי הדין, בהעדר הודעה על חקירת המומחה, דומה שלא היה צורך בהתייצבותו.

אולם כך או אחרת, נאה דורש נאה מקיים, וכשביקשו הנתבעות להוציא את חוות-דעת התובעת מן התיק, נשאלו היכן אם כן המומחה מטעמן ומדוע גם הוא לא התייצב לחקירה. אז השיבו הנתבעות שהמומחה מטעמן נמצא בחוץ-לארץ (עיינו, עמ' 57 לפרוטוקול).

לסיכום נקודה זו, בהתאם לתקנות הקודמות, אם לא הוגשה הודעה לבית המשפט ולבעל הדין שכנגד על הרצון לחקור את מומחה הצד שכנגד, לא היה צורך בהתייצבות המומחה לעדות. מכל מקום, אין הנתבעות יכולות לטעון לדין אחד לתובעת ולדין אחר לעצמן באשר להתייצבות המומחים. מלבד זאת, ממילא נושא ההתייצבות של המומחים אינו בעל נפקות. זאת שכן בחוות-הדעת מטעם הנתבעות דמי השכירות הראויים לגבי הדירה (במצבה המחובר לחשמל) עולים על הנטען בכתב התביעה, כך שאין הנתבעות יכולות לחלוק על הסכום הנטען בכתב התביעה.

דיון והכרעה

8. למען הסדר הטוב, להלן מועדים מרכזיים הרלוונטיים לגדרי המחלוקת:

17.1.2019	-	כריתת הסכם המכר
16.4.2020	-	מועד המסירה החוזי
16.8.2020	-	חתימת כתב הוויתור והכניסה הפיזית של התובעת לדירה

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

17.12.2020	-	מתן תעודת גמר
31.12.2020	-	הגשת התביעה
17.1.2021	-	פרוטוקול מסירה וחיבור הדירה לחשמל

אציין כי בעלות הדין לא הבחינו בין "תעודת הגמר" לבין טופס 4 (תעודת הגמר צורפה בעמוד האחרון לנספח 1 לתצהירו של מר דוד סגל). מכל מקום, אין חולק כי בעת שהתובעת ובן זוגה נכנסו לגור בדירה, לא היה לדירה טופס 4 וכן היא טרם חוברת לחשמל. כן אין חולק שחיבור הדירה לחשמל נעשה לאחר הגשת התביעה.

א.העמדת הדירה לרשות התובעת

סעיף 5א(א) לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן – חוק המכר (דירות)) קובע שלרוכש זכות לפיצויים למשך האיחור שבמסירת הדירה, "עד להעמדת הדירה לרשותו". מה משמעות ביטוי זה, ומתי תיראה הדירה ככזו שהועמדה לרשות הרוכש באופן המפסיק את זכאותו לפיצויים על-פי החוק?

10.תחילה, על-פי ההלכה הפסוקה, גם אם הדירה נמסרה בפועל לרוכש, אין הדבר נחשב למסירה כדין המפסיקה את זכאות הרוכש לפיצוי אם הדירה נמסרה שלא על-פי הוראות הדין העוסקות בעניין, קרי, לאחר מתן טופס 4 (הניתן בהתאם לתקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), תשמ"א-1981).

עינינו, ע"א (מחוזי ים) 21885-09-11 טללי נתניה בע"מ נ' ברונפן (2.4.2012) (להלן – עניין טללי נתניה): "מתן הטופס מאשר שהבנייה תואמת את תוכנית ההיתר מבחינת הצורה האדריכלית ואחוזי הבנייה, ומתיר לחבר את הבניין למערכות המים, החשמל והטלפון. דעתנו היא, כדעת בית משפט קמא, כי מסירת החזקה בדירה מתקיימת על פי הדין והפסיקה כאשר בצידה טופס 4 חתום כדת וכדין על ידי הועדה המקומית לתכנון ובנייה... לפיכך, אף אם נמסרה הדירה בפועל למשיבים, אולם למסירה זו לא נילוה טופס 4, ואף אם הם השכירוה, אין לראות בכך משום קיום של התנאי הקבוע בחוזה, בדבר מסירת דירה מושלמת וראויה למגורים"; ולעניין טופס 4 (וכן לגבי חיבור לחשמל) ראו גם, להרחבה, ת"א (שלום ים) 22994/97 בקאל נ' "לי-מעון" חברה קבלנית לבנין בע"מ (30.9.2002) (להלן – עניין בקאל); ע"א (מחוזי ת"א) 11122-06-21 באבאדז'נוב רושל בע"מ נ' מירזייב, פסקה 20 (28.6.2022) (להלן – עניין באבאדז'נוב);

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

כן עיינו, ת"א (מחוזי י-ם) 1651/97 חי נ' פסגת חנה (נכסים דירות והשקעות) בע"מ, פסקאות 55-57 (31.12.2006) (להלן – עניין חי) ("רק הליכה בדרך זו תביא עימה להקפדה על שלטון החוק ועל בטיחותם של רוכשי הדירות"); וכן עיינו, פסק-דין בת"א (שלום הרצ') 60323-05-17 שושנה נ' קבוצת מזרחי ובניו השקעות בע"מ, פסקה 12 (7.4.2019), וראו שם את ההערה בפסקה 20 לפסק-הדין בדבר נסיבות מיוחדות שבהן לדעתי ניתן לסטות מכלל זה, למשל, כאשר מדובר בקונה "מתוחכם" ובהסכם שבו נקבע במפורש אחרת – ומובהר שנסיונות אלו אינן קיימות בענייננו.

11. מלבד קיומו של טופס 4, על מנת שמסירת הדירה תהא כזו המביאה לתום זכאות הרוכש לפיצויים, על הדירה הנמסרת להיות ראויה למגורים מהבחינה המהותית. ברי כי לא כל ליקוי בנייה בדירה הוא כזה שמשמעותו שהדירה אינה ראויה למגורים עד שיש לראותה כדירה שכלל לא נמסרה. עם זאת, תתכנה אי-התאמות שהן כה מהותיות, עד שנראה את הדירה, גם אם היא נמסרה פיזית לרוכש, כדירה שאינה ראויה למגורים ועל כן תחשב ככזו שלא הועמדה לרשותו. כך, בע"א 8343/01 עובדיה נ' סיבל נהריה בע"מ (24.6.2004) נקבע, לצרכי מימוש ערבויות, כי כאשר אי-ההתאמה של הדירה היא חמורה ויורדת לשורש עסקת המכר, ניתן לראות את הדירה ככזו שלא נמסרה (עיינו, פסקי-הדין של כב' השופטים א' ריבלין ו-א' חיות). בת"א (שלום ת"א) 67099-05-18 הרצנשטיין נ' גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ (11.2.2021) נקבע למשל לגבי דירה ללא מים חמים:

"107. כך או אחרת, החובה לפי חוק המכר דירות למסור דירה בזמן, מתייחסת כמובן לדירה שראויה למגורים.

108. דירה שנמסרת עם ליקויים, שאינם הופכים את הדירה לבלתי ראויה למגורים, לא תזכה את הקונה שלה בסירוב לקבל את החזקה בדירה או בפיצוי על איחור במסירתה לתקופה שעד לתיקון הליקויים, אשר חובת המוכר לתקנם לפי הוראות החוק, תוך זמן סביר מפניית הקונה.

109. דא עקא, דירה שנמסרת עם ליקוי שלא מאפשר מגורים בדירה, פשיטא כי יש לראותה כמי שלא נמסרה כלל.

110. אני סבור, שדירה שאין בה מים חמים, אינה ראויה למגורים מסיבות מובנות, שאין צורך להכביר מילים לגביהן".

כך, בפסיקה הדנה בחשיבותו של טופס 4 לשם ביצוע מסירה כדין של הדירה, נדון גם חיבור קבע לחשמל ככזה שמאפיין דירה הראויה למגורים (ראו, עניין טללי נתניה, עניין באבאדז'נוב,

עניין חי ועניין בקאל שהובאו לעיל; עיינו גם, הדיון וסקירת הפסיקה בת"א (שלום רח') 68210-18-10 לנגר נ' אביגדור שטרן בע"מ, פסקאות 76-79 (4.9.2020).

12. האמור לעיל מתיישב עם הוראות הסכם המכר בענייננו. על-פי הוראות ההסכם, עד מועד המסירה, הנתבעות מתחייבות "להשלים את בנית הדירה" (סעיף 3(ג) להסכם המכר). השלמת בניית דירה, משמעותה לטעמי – בפרשנות ראויה העולה בקנה אחד עם התכלית הצרכנית של חוק המכר (דירות), הוראות הדין בדבר טופס 4 וההלכה הפסוקה – דירה שניתן לה טופס 4 ושראויה למגורים, לרבות עם חיבור קבע לחשמל. תמונה דומה עולה גם מסעיף 7(ג) להסכם המכר, שלפיו התחייבות הקונה לקבל לידיה את הדירה, היא לאחר קבלת הודעה מהמוכר שהדירה "גמורה". גם ביטוי זה צריך להתפרש באותו האופן.

יתרה מכך, סעיף 7(ו)(1) להסכם המכר קובע כי אם בעת מסירת הדירה טרם הושלמו המתקנים המשותפים של הבית ועבודות הפיתוח, אזי המוכר יהיה רשאי להשלים תוך ששה חודשים מיום מסירת הדירה, "והדבר לא יחשב כאחור במסירת הדירה לקונה, ובלבד שלא תהיה מניעה לעשות שימוש בדירות וניתן טופס 4". מכאן למדים, שכל עוד לא ניתן טופס 4 וקיימת מניעה לעשות שימוש בדירות – ולטעמי העדר חיבור קבע לחשמל כדין מהווה מניעה לעשות "שימוש" בדירות בפרשנות ראויה להסכם לאור הוראות חוק המכר (דירות) – הדבר נחשב לאיחור במסירת הדירה. זאת, על-פי הוראה זו להסכם המכר, אף אם נמסרה הדירה.

13. עם זאת יודגש, שנפסק שהתוצאה אינה משתנה גם אם הסכם המכר אינו קובע במפורש מה יהיה מצב הדירה בעת מסירתה או אינו קובע שמסירת הדירה תעשה לאחר קבלת טופס 4. זאת לאור הקוגנטיות של הוראות חוק המכר (דירות) (סעיף 7א(א) לחוק; ועיינו, ת"א (שלום עפ') 12383-02-13 הלוי נ' שבח את שבח בע"מ (27.3.2018) (ערעור הסתיים בהסכמה, ע"א (מחוזי נצ') 14880-05-18): "...גם אם לשונו של החוזה בין הצדדים כאן, אינו נוקט בלשון ברורה לפיה מסירת הדירה תעשה בכפוף לקבלת טופס 4, ברי כי אין לקבל זאת והצדדים לא יכולים להתנות על כך").

14. חזרה לענייננו, נכון למועד הגשת התביעה, אין לראות את הדירה ככזו שהועמדה לרשות התובעת באופן שמביא להפסקת זכאותה לפיצוי. ראשית, כך הוא הדבר באשר לתקופה שבה טרם התקבל טופס 4, ובהתאם להלכה הפסוקה.

15. **שנית**, כך הוא הדבר באשר לתקופה שבה טרם חוברה הדירה חיבור קבע לחשמל, שכן בתקופה זו הדירה לא הייתה ראויה למגורים מהבחינה המהותית.

16. הכיצד נראו החיים בדירה ללא חיבור קבע לחשמל משך מספר חודשים? בתקופה זו הגיע החשמל לדירה באמצעות כבל מאריך הנמתח מחדר המדרגות. התובעת גרסה בתצהירה, כי היא ובן זוגה התגוררו בדירה חשוכה וללא חיבור ראוי לחשמל, ללא חימום בחורף או קירור בקיץ, וללא מים חמים. לפי גרסתה, לכבל המאריך לא ניתן היה לחבר מכשירים חשמליים רבים בו זמנית. לדברי התובעת, היא נאלצה לרכוש מזגן נייד ורדיאטור. התובעת ובן זוגה נאלצו לדבריהם לרכוש בכל יום אוכל, והם לא יכלו לבשל או לכבס כראוי (סעיפים 23-38 לתצהיר התובעת). נוסף שלפי עדות התובעת, בבניין לא פעלה המעלית, ולא היו בבניין פחי זבל (עמ' 36 שורות 34-36 לפרוטוקול).

דברים דומים עולים מתצהיר בן זוגה של התובעת, מר רוני גבע. מר גבע גרס בתצהירו כי החשמל "קפץ" באופן תכוף, וכי התריסים בדירה היו פתוחים כל הזמן בשל העדר החשמל. מר גבע העיד כי "זה היה פשוט עינוי, פשוט עינוי, אין מילה אחרת" (עמ' 23 שורות 4-5 לפרוטוקול). מר גבע הוסיף שלא ניתן היה להפעיל בדירה מקרר, ועל כן נאלצו הוא והתובעת להשתמש בקרח (עמ' 25 שורות 11-22 לפרוטוקול).

מר רוני גבע נשאל בחקירתו הנגדית, אם תנאי המחיה בדירה כה גרועים, מדוע לא עברו הוא והתובעת לדירה אחרת, והשיב שלא היה לו כסף לעשות כן, והוסיף שגם לא ידע לאיזו תקופה תידרש הדירה המושכרת (עמ' 18 שורות 32-36, עמ' 19 שורות 12-15 ועמ' 21 שורה 27 עד עמ' 22 שורה 6 לפרוטוקול). מענה זה מקובל עלי. למעשה, לא ברורה חקירת הנתבעות את העד בנושא זה: אילו היו הנתבעות משלמות את הפיצוי בגין האיחור במסירת הדירה בזמן אמת בהתאם לתכלית חוק המכר (דירות) (וכמתחייב בסעיף 5א(ב) לחוק), היה לתובעת מקור כספי לשכור דירה מתאימה. הנתבעות גם לא שילמו את הפיצוי בזמן אמת, וגם תהו בחקירתו הנגדית של מר גבע מדוע לא יצאו הוא והתובעת מהדירה ועברו לגור בדירה מושכרת.

17. מר דוד סגל, בעדותו, השיב אופן מתחמק לגבי מצב הדירה בפרק זמן זה. כשנשאל האם הייתה תאורה בדירה בעת עשיית כתב הוויתור, השיב, "אני לא זוכר". מר דוד סגל הודה שהחשמל בדירה נלקח מהרכוש המשותף באמצעות כבל מאריך. כשנשאל האם התריסים החשמליים בדירה היו מורמים, השיב, "אני לא יודע לענות לך", הגם שהוסיף שהם "היו פתוחים כנראה". לאחר מכן השיב שאינו זוכר האם לוח החשמל בדירה עבד. כשנשאל מר דוד סגל האם בדירה היו מים חמים, השיב, "אני לא יודע, זה תשאל אותם אם היה להם או לא היה להם", אך

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

הוסיף שהיה לדירה דוד שמש. התרשמותי הייתה שתשובותיו מתחמקות (עיינו, עמ' 64-66 לפרוטוקול). מר דוד סגל הודה שהמעליות בבניין לא עבדו (עמ' 69 שורות 3-13 לפרוטוקול). כן הודה מר דוד סגל שבבניין לא היו פחים, שכן אלו מוצבים לאחר קבלת טופס 4 (עמ' 71 שורות 24-26 לפרוטוקול). מר דוד סגל הוסיף שכך גם לגבי חיבור הדירה לגז (עמ' 71 שורות 24-28 לפרוטוקול).

18. אוסיף שמר גולדברג העיד כי בעת שהתובעת ובן זוגה התגוררו בדירה היה בה חשמל, שכן התובעת חיברה את הכבל המאריך ללוח החשמל. אולם כשעומת העד עם שאלות בנושא, השיב שאינו זוכר זאת (עמ' 78 שורה 16 עד עמ' 79 שורה 5 לפרוטוקול). התרשמותי היא שעדותו בנושא זה היא השערה שלא ברור על מה בוססה. נזכור כי בקדם המשפט הודו הנתבעות לגבי משך התקופה שבה גרו התובעת ובן זוגה בדירה ללא חשמל מן השקעים.

19. לזאת אוסיף שלבית המשפט הוצגו תמונות בדבר האופן שבו התגוררו התובעת ובן זוגה בדירה, כשמקור החשמל הוא בכבל מאריך (נספח 6 לתצהירה). ההתרשמות היא שמדובר במגורים שאינם סבירים באורח קיצוני.

20. אם כן, משך מספר חודשים התגוררו התובעת ובן זוגה בדירה כשזו נטולת חיבור קבע לחשמל, ומן הראיות והעדויות עולה כי מדובר בתנאי מחיה עגומים ביותר. בנסיבות אלו, קבלת הדירה פיזית על-ידי התובעת אינה מהווה מסירה והעמדה של הדירה לרשותה, באופן המפסיק את זכאותה לפיצויים על-פי חוק המכר (דירות). העמדת הדירה לרשות התובעת באופן המפסיק את זכאותה לפיצויים נעשתה לאחר הגשת התביעה, עם חיבור הדירה לחשמל ביום 17.1.2021.

ב. כתב הוויתור

ב. (1) כתב הוויתור והוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות)

21. חוק המכר (דירות) קובע שלקונה דירה זכות לפיצוי בגין איחור במסירתה (סעיף 5א לחוק). סעיף 7א(א) לחוק המכר (דירות) קובע: "אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה". בכך, סעיף 5א לחוק המכר (דירות) מהווה הוראה קוגנטית, ותנאי בחוזה אשר פוטר את המוכר מתשלום הפיצויים הוא חסר תוקף (עיינו, רע"א 6605/15 שמש נ' ספייס בניה

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

ויזמות בע"מ (רמ;21.2.2016). כפועל יוצא מכך, בתי המשפט קבעו לא אחת כי הסכם שבו מוותר הרוכש על זכותו לפיצוי מכוח החוק הוא חסר תוקף. זאת גם כשמדובר בהסכם המאוחר להסכם המכר, אשר נעשה כחלק מקבלת הדירה לידי הרוכש. יתרה מזו, במעמד קבלת הדירה הרוכש ככלל נמצא בעמדת נחיתות: הוא עשוי להיות תחת לחץ לקבל את הדירה שרכש לידו, ובמעמד זה הוא עלול לעשות ויתורים מפליגים על זכויותיו בניגוד לתכלית החוק.

כך, ברת"ק (מחוזי ב"ש) 33928-09-15 חברת זיו ישראל בע"מ נ' שרון (25.11.2015), חתמו רוכשי דירה קודם לקבלתה על הסכם שבו הועמד הפיצוי בגין האיחור במסירת הדירה על סכום מסוים, ולאחר מכן הגישו תביעה בגין יתרת הפיצוי. נקבע כי החתימה על ההסכם נעשתה תחת לחץ ותוך עקיפה של הוראות החוק הקוגנטיות. בקשת רשות הערעור נדחתה, ונקבע (סעיף 7 להחלטה; ההדגשה הוספה, א.ו.):

"...בדין ציין בית המשפט קמא כי ההוראה בחוק המכר בדבר גובה הפיצוי המגיע לרוכש דירה במקרה של איחור במסירת הדירה כאמור, הינה הוראה קוגנטית אשר לא ניתן להתנות עליה. על כן אף אם ההסכם לפיצוי האמור היה נחתם מרצון הרי שאין לאותה הסכמה תוקף, וזאת לאור הוראות סעיף 7א(א) לחוק המכר לפיהן: "אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה...".

מטרתו של סעיף זה היא להתמודד עם מציאות בה לרוב רוכשי דירות אינם מקבלים את הדירה אותה רכשו בזמן, כאשר לאיחור זה ישנן השלכות הן מבחינת הצפיות של הקונה והן מבחינה כלכלית בשל הצורך במציאת מקום מגורים חלופי ותשלום שכר דירה (ראו: ה"ח הממשלה תשס"ז מס' 263 עמ' 140). סעיף זה בחוק המכר מנסה לשנות את מאזן הכוחות לטובת הרוכשים, כך שלחברה הקבלנית תהיה יכולת פחותה יותר להפעיל לחץ על הקונה תוך שימוש במסירת הדירה או כל עניין אחר בקשר אליה כקלף מיקוח, בדיוק כפי שבית המשפט התרשם שנעשה במקרה זה".

בתי המשפט חזרו על קביעות מסוג זה פעם אחר פעם. ראו, ת"א (מחוזי ת"א) 38922-07-16 זמר טוב נ' גינדי החזקות בע"מ, פסקה 28 (30.6.2021) (ערעור הנתבעות נדחה וערעור חלק מהרוכשים התקבל, ע"א 7087/21): "מכל מקום, אף לו הייתה הסכמה מרצון לחתום על הטפסים, הרי בתי המשפט חזרו וקבעו כי מאחר שהוראות סעיף 5א לחוק המכר הינן קוגנטיות הרי שהסכם לקבלת פיצוי מוקטן גם אם נחתם מרצון, הינו חסר תוקף"; כן עיינו, ת"א (מחוזי מרכז) 30119-11-12 חורי נ' אאורה השקעות בע"מ, פסקאות 6-8 (16.1.2015); ת"א (שלום אש) 48138-03-18 פנחסוב נ' קלוד נחמיאס יזום והשקעות בע"מ (3.10.2021) (ערעור התקבל בהסכמה תוך הגדלת הפיצוי, ע"א (מחוזי ב"ש) 10501-12-21 (להלן – עניין פנחסוב): "בשורה של פסק[ין] דין נקבע למעשה כי גם במקרה בו נחתם מרצון הסכם לקבלת פיצוי מוקטן

מהשיעור לו זכאי הרוכש ע"פ סעיף זה, הרי שהוא חסר תוקף", ועיינו בסקירת הפסיקה שם; ת"א (שלום כ"ס) 76600-07-19 לוי נ' מי-טל הנדסה ושרותים בע"מ, פסקה 133 (28.1.2021) (ערעור נדחה, ע"א (מחוזי מרכז) 1994-04-21): "התניית התביעה בכתב ויתור חוזי גורף מעין כמותו, שאין לו כל זכר בהסכם, מהווה הפרה של ההסכם, נוגדת את מנגנון הפיצוי הקבוע בחוזה ובדין, כאמור לעיל, ואין לה כל תוקף משפטי כלפי התובעים. משכך, לא ראיתי מקום לייחס חשיבות לחתימת התובעים על נספח זה, אשר לא היווה חלק מההסכמות בהסכם המכר, ונעשה תוך ניסיון הנתבעת להקנות לעצמה יתרון בדמות כתב ויתור והרתעה מפני הגשת תביעות נגדה, המנוסח בצורה כה רחבה וכוללת כפי שנוסח, כשמנגד אין לה כל זכות לעשות כן במסגרת ההסכם ועל פי הדין"; ת"א (שלום ת"א) 19834-08-19 עתידים יסוד המעלה בע"מ נ' ספר, פסקאות 23-24 (4.2.2020): "הסכם הפרשה נחתם בטרם קבלת החזקה בדירה. בשלב כזה, הכוח בידי המבקשת. המחוקק מצא לנכון להגביל את כוח המוכר באמצעות סעיף 7א'(א)... כפי שלא היה תוקף להסכם בין הצדדים לקבלת פיצוי הנמוך מהקבוע בחוק המכר לו הסכם כזה היה נחתם כחלק מהסכם המכר, אין תוקף להסכם כזה, גם אם נחתם לאחר חתימת הסכם המכר, אם נחתם לפני קבלת הדירה, כפי שארע במקרה דנא"; תא"מ (שלום י-ם) 34181-08-17 פלד נ' אזורים בנין (1965) בע"מ, פסקאות 48-54 (28.5.2019) (ערעור התקבל אך לא בנקודה זו, ע"א (מחוזי י-ם) 27638-07-19; בקשת רשות ערעור נדחתה, רע"א 3088/20).

22. יצוין כי לאחרונה תוקנה הוראת סעיף 7א'(ב) לחוק המכר (דירות), והוספו לה המילים הבאות שיובאו בהדגשה: "בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), ויתור, לרבות בכתב, על זכויות מצד הקונה או קונה המשנה בקשר לאיחור במסירה לפי סעיף 5א או לאי-התאמה או אי-התאמה יסודית, המהווה תנאי להעברת זכויות מקונה לקונה משנה, לביצוע תיקונים בדירה או להעמדת הדירה לרשות הקונה – בטל" (סעיף 7א'(ב) לחוק). הוראה זו אינה חלה בענייננו לאור הוראת המעבר של התיקון (חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022). אולם כעולה מהפסיקה הענפה שהובאה לעיל ושניתנה לפני תיקון החוק, יש לראות בהוראה זו כבאה להבהיר את המצב המשפטי הקיים, ולא לשנותו.

23. עם זאת אבקש להעיר, למעלה מן הנדרש, כי לא מן הנמנע שיתכנו מצבים שבהם נכון יהיה לכבד את רצון הרוכש והמוכר להסדיר מחלוקות ביניהם באשר לשיעור הפיצוי בגין איחור במסירת דירה, אף לפני הגשת תביעה לבית משפט. ככל שהסכמים שכאלו לא יכובדו לעולם, הצדדים לא יעשו אותם, והדבר יביא לכך שלא תהא לרוכשי דירות ברירה אלא להגיש תביעה לבית המשפט על הטירחה והעלות הכרוכים בכך, ורק לאחר מכן לבוא בדין ודברים עם המוכר. זאת הגם שיתכנו נסיבות שבהן הרוכש יעדיף להגיע להסדר סביר עם המוכר, למשל, כשמדובר ברוכש אשר חלק מטענותיו נושאות סיכון להידחות. יש לעודד את הצדדים להגיע להסדרים מוסכמים גם ללא פנייה לערכאות, על החסכון בעלויות הנובע מכך, להם ולציבור. בנוסף, כשרוכש מגיע להסדר עם המוכר, ולאחר מכן מגיש תביעה שבה הוא תובע את היתרה, הוא

עשוי בנסיבות מסוימות להיחשב כמי שנוהג בחוסר תום-לב (עיינו, עניין פנחסוב, לקראת סוף פסק-הדין).

עם זאת, מובן שיש להקפיד בכך שענייננו בהסדר מוסכם שהוא מושכל וסביר, ולא בויתור של הרוכש על זכויותיו הקוגנטיות על-פי חוק. ניתן לשקול לעניין זה מספר שיקולים. כך, נראה שעל ההסדר המוסכם לשקף באורח סביר הערכת סיכונים של מחלוקות אותנטיות בין הצדדים. על ההסדר להיות מצוי במתחם הגיוני של פשרה בין עמדות סבירות של כל אחד מן הצדדים. כן ניתן לשקול האם הרוכש היה מודע לזכויותיו, למשל, באמצעות ייצוג משפטי. כן מצופה שהסדר שכזה ייעשה לאחר שהדירה כבר נמסרה, כך שהרוכש לא יהיה שרוי תחת הלחץ לקבלה, לא יהיה בעמדת נחיתות, יהיה מודע למשך האיחור הכולל וערכו הכספי ויוכל להעריך באורח מושכל את טיב הפשרה. אני גם מוכן להניח שבשל פערי הכוחות, הנטל לשכנע בהתקיימות הקריטריונים האמורים מוטל על כתפי המוכר.

24. חזרה לענייננו, המסמך שעליו חתמה התובעת שבו ויתרה על זכותה לפיצוי בגין האיחור במסירת הדירה הוא חסר תוקף, בהיותו עומד בסתירה להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות).

25. מעבר לכך, מאפייניו הספציפיים של כתב הוויתור בענייננו הם כאלו המביאים לחוסר תוקפו ביתר שאת. ראשית, במסמך זה ויתרה התובעת על זכותה לפיצוי כליל. אין מדובר בהסכם סביר המשקף סיכונים וסיכויים לכל צד באורח מידתי.

שנית, מאחר שבעת שנעשה הוויתור הדירה עוד לא הייתה מוכנה להעמדתה לרשות התובעת כדין – לא היה בה חשמל וטרם ניתן טופס 4 – ויתור זה נעשה בעת שהתובעת אינה יודעת מתי תימסר הדירה באורח תקין בעתיד. לעניין זה יוער כי הנתבעות, בכתב הגנתן, מסכימות לכך שלא היו יכולות למסור לתובעת מה יהיה מועד המסירה, מאחר שזה לא היה ידוע להן (סעיפים 12 ו-18 לכתב ההגנה). דהיינו, התובעת באותה העת לא יכולה הייתה להעריך מה שיעור הוויתור שהיא עורכת כלפי העתיד.

שלישית, במסמך זה לא ויתרה התובעת אך על הפיצוי כלפי העתיד כנגד קבלת דירה שאינה מוכנה לידיה, אלא גם ויתרה על זכות הפיצוי לגבי תקופת העבר, באשר לאיחור בן מספר חודשים שכבר אירע. זאת תוך קבלת עמדת הנתבעות לגבי ההצדקה לאיחור במסירה במלואה, וכשהדבר סוטה באורח בולט מהסדר סביר ומידתי המשקף סיכויים וסיכונים לכל אחד מהצדדים.

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

רביעית, אין זה ברור מה העניקו הנתבעות כתמורה מצידן, כנגד הוויתור המפליג שערכה התובעת. זאת, אולי, למעט עלויות חשמל המסופק באמצעות כבל מאריך, שניתן להניח שאינן גבוהות יחסית, וממילא לא הוכחו על-ידי הנתבעות. הנתבעות נשאלו בקדם המשפט מה התמורה שנתנו עבור הוויתור על הזכאות לפיצוי בגין האיחור במסירה, ומסרו שהיו יכולות להשכיר את הדירה כמחסן (עמ' 2 שורות 25-29 לפרוטוקול) – אולם ההיתכנות להשכרת הדירה שרכשה התובעת כמחסן אינה ברורה, ונראה שמדובר בטענה קלושה.

חמישית, הסכמה זו נעשתה טרם נמסרה הדירה וכתנאי למסירתה. בעת הזו התובעת מצויה תחת לחץ לקבל את הדירה, ונמצאת בעמדת נחיתות מול המוכר. כך ברגיל לגבי כלל רוכשי הדירות שטרם קיבלו את דירתם. אולם כפי שנראה, בנסיבות הקונקרטיות שלפנינו הלחץ שבו הייתה שרויה התובעת אף עלה לכדי עושק המהווה טעם נפרד להעדר תוקף כתב הוויתור, ועל כך עוד יפורט להלן.

שישית, החתימה על כתב הוויתור נעשתה מבלי שהתובעת התייעצה עם עורך-דין (עמ' 26 שורות 33-34 לפרוטוקול).

שביעית, בכתב הוויתור לא אך שהתובעת מוותרת על זכותה לפיצוי, אלא גם מודה במסגרתו, ומספר פעמים, בנכונות טענות הנתבעות לגופן בדבר ההצדקה לאיחור במסירה. זהו נוסח שאינו משקף עמדה לכאורית סבירה של המחלוקות בין הצדדים.

שמינית, אני מוצא טעם רב לפגם בכך שבכתב הוויתור מצאה הנתבעת לכלול הוראה שלפיה הפרת ההוראה על הוויתור, מהווה כשלעצמה הפרה יסודית של הסכם המכר (עיינו, סעיפים 3 ו-4(ג) למסמך זה). הוראה זו מרתיעה את הרוכש מלעמוד על מלוא זכויותיו, שכן הוא יחשוש שמא עצם עמידתו על הפיצוי המגיע לו יקנה למוכר סעדים הנובעים מהפרת הסכם המכר, למשל, פיצוי מוסכם או אף זכות לבטל את הסכם המכר. ואכן, בתצהירו של מר דוד סגל הבהיר הוא כי לגישתו, ככל שהתובעת לא תחזור בה מתביעתה, הדבר מהווה הפרה המקנה לנתבעות את הפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם המכר (סעיף 17 לתצהירו; כך גם עלה מהשאלות שנשאל מר רוני גבע בחקירתו הנגדית, עמ' 28 שורה 29 עד עמ' 29 שורה 17 לפרוטוקול). נושא זה עולה לכדי חומרה מיוחדת בכתב הוויתור.

26. אם כן, הוויתור שערכה התובעת על זכותה לפיצוי בגין האיחור במסירת הדירה הוא חסר תוקף בהיותו סותר את הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), ומאפייניו הספציפיים של כתב הוויתור מביאים לכך ביתר שאת.

ב. (2) כתב הוויתור ועושה התובעת

27. ממכלול הראיות עולה, כי כתב הוויתור נערך בעושה של התובעת. לאחר החתימה עליו, התובעת הודיעה על ביטולו תוך זמן סביר. גם בשל כך, כתב הוויתור חסר תוקף.

28. סעיף 18 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן – חוק החוזים), אשר כותרתו "עושה", קובע: "מי שהתקשר בחוזה עקב ניצול שניצל הצד השני או אחר מטעמו את מצוקת המתקשר, חולשתו השכלית או הגופנית או חוסר נסיונו, ותנאי החוזה גרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל, רשאי לבטל את החוזה". כפי שנפסק, צד לחוזה רשאי לבטלו מחמת עושה בהתקיים שלושה תנאים מצטברים: "(א) מצוקה, חולשה שכלית או גופנית או חוסר ניסיון של הנעשה בזמן כריתת החוזה; (ב) ניצול מצבו של הנעשה על-ידי העושה כדי לגרום לו להתקשר בחוזה; (ג) תנאי חוזה הגרועים במידה בלתי סבירה מן המקובל" (ע"א 4839/92 גנז & Irm; & Irm; נ' כץ, פ"ד מח(4) 756, 749 (1994); כן עיינו, למשל, ע"א 9207/04 כמיסה נ' גרטלר, פסקה 9 (14.8.2008)). אשר ליסוד הראשון מבין האמורים, יש להוכיח שינוי פתאומי המביא ללחץ כלכלי או פסיכולוגי חמור, ומצוקה כבדת משקל וממשית אשר מביאה להסטת שיקול דעתו של המתקשר בחוזה (ראו, ע"א 5812/19 עזר נ' ויצמן, פסקה 12 לפסק-דינה של כב' הנשיאה א' חיות (13.7.2022 & Irm)). שלושת היסודות הנזכרים הם מצטברים, אולם גם שלובים, דהיינו, ככל שאחד מהם מתקיים באורח מובהק יותר, כך האחרים יכולים להיות מובהקים פחות (עיינו, רע"א 617/08 מלון עדן נהריה בע"מ נ' קסל, פסקה 37 (21.9.2014 & Irm)). כן יש להוכיח קשר סיבתי בין המצוקה וניצולה לבין ההתקשרות בחוזה (עיינו, ע"א 7850/17 פלוני נ' בנק מזרחי טפחות בע"מ, פסקה 24 (18.11.2019 & Irm)).

29. חזרה לענייננו, כתב הוויתור נעשה תוך עושה התובעת. ראשית, בעת עשיית כתב הוויתור התובעת הייתה תחת לחץ גדול, העולה לכדי מצוקה כבדת משקל וממשית אשר פגמה בשיקול דעתה. התובעת תיארה בתצהירה את המצב שבו הייתה שרויה בעקבות האיחור במסירת הדירה. החל מחודש אוקטובר 2019, התגוררה התובעת עם בן זוגה בשכירות כשהוסכם בינם לבין המשכיר שהשכירות תתחדש מידי חודש בחודשו. לגרסת התובעת, כשהחלה מגפת הקורונה (בחודש מרץ 2020), מסרו הנתבעות שיהיה עיכוב במסירת הדירה, ולא ניתנה תשובה מפיהן מתי הדירה תהיה מוכנה. יודגש שבכתב ההגנה מסכימות הנתבעות לכך שלא מסרו

לתובעת מתי תהיה הדירה מוכנה, שכן לטענתן לא ידעו זאת גם בעצמן (סעיפים 12 ו-18 לכתב ההגנה). לגרסת התובעת, שבה אני נותן אמון, בתחילת חודש אוגוסט 2020 הודיע המשכיר כי עליהם לפנות את הדירה ביום 16.8.2020. התובעת גרסה בתצהירה כי הודעה זו הכניסה אותה ללחץ גדול מאוד ולחרדה. התובעת טענה בתצהירה כי חיפשה דירה חלופית להשכרה, אולם לא מצאה דירה שכזו גם מכיוון שלא ידעה לאיזו תקופה היא תצטרך לשכור את הדירה.

בנסיבות אלו, התובעת אכן הייתה שרויה במצוקה כבדת משקל וממשית אשר פגמה בשיקול דעתה, וזו מהווה את התשתית לעילת העושה. היא ובן זוגה עמדו בפני סיכון ממשי להיוותר ללא קורת גג. כפי שהעידה התובעת כשנשאלה מדוע לא פנתה לייעוץ משפטי טרם החתימה על כתב הוויתור: "...הייתי צריכה דירה. תעזוב אותי עכשיו מה חתמתי, מה לא חתמתי, מה מעניין אותי? אני צריכה דירה לגור" (עמ' 44 שורות 4-5 לפרוטוקול), ובהמשך, "עכשיו אני צריכה קורת גג, עכשיו לא רצים לעורך דין" (עמ' 44 שורה 26 לפרוטוקול).

30. אוסיף שהתובעת הצהירה כי הגם שחוזת השכירות בכתב בתקופה שבה גרה בשכירות היה לתקופה ארוכה יותר, הייתה הסכמה בינה לבין המשכיר שהשכירות מתחדשת מידי חודש בחודשו ומן הטעם שהיא לא ידעה מתי תקבל לידיה את הדירה מושא התביעה (סעיף 7 לתצהירה; הסכם השכירות צורף כנספח ב' לתצהירה). ראייה התומכת בגרסת התובעת בדבר השכירות המתחדשת מידי חודש בחודשו ודרישת המשכיר לקבל את הדירה חזרה לידי, היא מסמך מיום 10.8.2020 שבו הזמינה התובעת שירותי תיווך במקרקעין למטרת איתור נכס לשכירות (נספח ג' לתצהיר התובעת). מר רוני גבע נחקר על הנושא, והוא אישר את גרסת התובעת ותשובותיו הותירו בי רושם מהימן (עמ' 12-14 לפרוטוקול). גם התובעת חזרה על גרסתה בחקירתה הנגדית (עמ' 38 שורה 30 עד עמ' 39 שורה 4 לפרוטוקול).

31. **שנית**, מצוקת התובעת נוצלה על-ידי הנתבעות. התובעת העידה כי משכיר הדירה הודיע לה שהוא זקוק לדירתו חזרה, והוסיפה, "וסגל ידע את זה. אני... ב'1 לאוגוסט באתי לסגל ואמרתי לו שב'16 אני ברחוב. ב'1 לאוגוסט ראיתי אותו בבניין עם דמעות ככה חנוקות בגרון..." (עמ' 39 שורות 8-13 לפרוטוקול). ידיעת הנתבעות על מצבה של התובעת גם מצאה את מקומה בכתב הוויתור עצמו, שבו נרשם שהוא נעשה הואיל "והקונה, מחוסר מקום מגורים חלופיים, הסכימה ליטול על עצמה את האחריות להתגורר בדירה טרם קבלת תעודת אכלוס". ניצול מצוקה זה גם בא לידי ביטוי בכך שבכתב הוויתור לא אך שהתובעת מוותרת על זכותה לפיצוי, אלא גם מודה בו מספר פעמים בכך שהאיחור במסירה מוצדק ובטענות הנתבעות בנושא, בנוסח חד-צדדי המוטה לטובת הנתבעות.

32. **שלישית**, תנאי כתב הוויתור גרועים במיוחד. עבור דירה נטולת חיבור קבע לחשמל, אשר החיים בה נעשים באמצעות כבל מאריך מחדר המדרגות, ויתרה התובעת על מלוא זכותה לפיצוי בגין האיחור במסירת הדירה. זאת, באשר לאיחור שכבר אירע בתקופת העבר, תוך אימוץ טענות הנתבעות במלואן. זאת גם באשר לאיחור ההולך ומצטבר כלפי העתיד, ועד שתימסר הדירה באורח תקין כשהיא מחוברת לחשמל וניתן לגביה טופס 4, וכשהתובעת כלל אינה יודעת מתי הדבר יתרחש ומה יהיה משך האיחור. דהיינו, התובעת ויתרה על זכויותיה מבלי שכלל ידעה מהו הסכום שעליו היא מוותרת.

מנגד, וכפי שכבר צוין, הנתבעות מעניקות לתובעת תמורה דלה מאוד: למעט עלויות החשמל, שלא הוכחו ושניתן להניח שאינן שקולות לויתור על הפיצוי בגין האיחור במסירה, ניתנה לתובעת זכות להתגורר בדירה ללא חיבור קבע לחשמל ובתנאי מחיה שאינם סבירים. דהיינו, מדובר בויתור גרוע במיוחד.

33. כן קיים קשר סיבתי בין מצוקת התובעת וניצולה לבין עשיית כתב הוויתור. אלמלא המצוקה וניצולה, ניתן להניח שכתב הוויתור על תנאיו הגרועים לא היה נעשה. כפי שהעיד מר רוני גבע, ועדותו הותירה בי רושם מהימן: "היא חתמה באילוץ... אנחנו חיינו עם המזוודות בתוך האוטו, כי לא היה לי איפה לגור כבר...". (עמ' 17 שורות 2-6 לפרוטוקול), ובהמשך, "חתמנו בשביל שיהיה לי איפה לשים את הראש" (עמ' 18 שורה 1 לפרוטוקול). כפי שצוין, בכתב הוויתור עצמו נרשם שהוא נעשה עקב חוסר במקום מגורים מצד התובעת (ה"הואיל" השביעי למסמך זה). גם ניתן להניח שללא המצוקה וניצולה, התובעת לא הייתה חותמת על כתב ויתור שבו לא אך שהיא מוותרת על זכותה לפיצוי, אלא גם מודה ומספר פעמים בנכונות טענות הנתבעות לגופן, בנוסח שהוא חד-צדדי באורח בולט. החתימה על כתב הוויתור נעשתה מבלי שהתובעת התייעצה עם עורך-דין (עמ' 26 שורות 33-34 לפרוטוקול).

34. אוסיף, כי מן העדויות עלה שניתן לתובעת פרק זמן של מספר ימים לעיין בכתב הוויתור. בתצהירה גרסה התובעת כי כתב הוויתור נחתם על-ידיה תחילה ביום 12.8.2020, ואז ביקש הקבלן שתקרא את המסמך, היא השיבה "בסדר", וביום 16.8.2020 נפגשה עם הקבלן בדירה וחתמה שוב על המסמך (סעיפים 19-21 לתצהירה). התובעת העידה שהמסמך הוצג לה ושהיא חתמה עליו במקום, ושלאחר מכן לקחה אותו אליה הביתה (עמ' 42 שורות 22-26 לפרוטוקול). מר גבע העיד כי נוסח כתב הוויתור נמסר יום או יומיים לפני חתימתו, על מנת שהתובעת תעיין בו (עמ' 28 שורה 17 ואילך לפרוטוקול). מר גבע העיד שבפרק הזמן שבו נוסח כתב הוויתור היה בידי התובעת, הוא ראה אותו וקרא אותו (עמ' 16 לפרוטוקול).

אני מוכן להניח שפרק הזמן שעמד לרשות התובעת לעיין בכתב הוויתור אומנם ממתן את דרגת העושה. עם זאת, בנסיבות דנא, לאור עוצמת המצוקה שבה היו שריונים התובעת ובן זוגה, ניצולה, והיות תנאי כתב הוויתור כה גרועים, ולאור התרשמותי כי מדובר בעושה שהוא "בדרגה גבוהה", אין בנושא זה, הגם שהוא ממתן במידה מסוימת, כדי לגרוע מהתקיימותה של עילת העושה.

35. כן אציין כי לאור החתימה על כתב הוויתור בעושה התובעת, ממילא אין תוקף ומשמעות להצהרות התובעת בכתב הוויתור שלפיהן היא חתמה על המסמך מרצונה החופשי וללא שום לחץ וללא השפעה בלתי הוגנת מצד הנתבעות. גם הצהרות אלו נעשו תחת עושה הפוגם ברצון התובעת, ובטלות ככתב הוויתור עצמו.

36. עשיית כתב הוויתור מקנה זכות לבטלו, ואכן התובעת עשתה כן תוך זמן סביר (סעיף 20 לחוק החוזים). כבר ביום 9.9.2020 שלחה התובעת לנתבעות מכתב, הפעם כשהיא מיוצגת על-ידי עורך-דין, וטענה כי כתב הוויתור נחתם תוך ניצול מצוקתה ובעושה ושזה אינו חוקי, ועמדה על דרישתה לפיצוי לפי חוק המכר (דירות). מדובר במכתב המהווה למעשה ביטול של כתב הוויתור שנחתם, וזה נשלח תוך זמן סביר (הערה: המכתב החתום הנושא את התאריך הנזכר צורף כנספח ד' לכתב התביעה, ותאריכו גם נזכר במענה מטעם הנתבעות שצורף כנספח ה' לכתב התביעה. לתצהיר התובעת צורף מסמך שאינו חתום הנושא כנראה מטעם טכני את תאריך הדפסתו. מן המסמכים האמורים עולה שמכתב זה נשלח ביום 9.9.2020). במכתב נוסף, מיום 21.9.2020, שבה התובעת ועמדה על כך שכתב הוויתור נעשה בעושה ושהוא מנוגד לחוק (נספח 9 לתצהיר התובעת), וגם הוא מצטרף לזה הקודם.

יש בכך הודעה מספקת מטעם התובעת בדבר ביטול כתב הוויתור ותוך זמן סביר. מחקירתו של מר רוני גבע עלה שגם עמדת הנתבעות היא שהמכתב נשלח במהרה (עמ' 27 לפרוטוקול).

37. לסיכום, כתב הוויתור חסר תוקף, בין בשל היותו עומד בסתירה להוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות), בין בשל היותו נעשה בעושה של התובעת. אוסיף, שיש לראות בחומרה את עשיית כתב הוויתור על-ידי הנתבעות, באופן שבו נעשה במקרה זה. זהו כתב ויתור שסתירתו לחוק המכר (דירות) מובהקת. תנאיו מקפחים באופן חריג. הוא נעשה באורח מובהק תוך ניצול מצוקתה של התובעת.

ג. מגפת הקורונה כטעם לאיחור במסירת הדירה

מסמך זה עשוי להכיל שינויים שהוטמעו ע"י מערכת פסקדין

38. הנתבעות טוענות כי העיכוב במסירה נבע ממגפת הקורונה. לטענתן, לצורך קבלת טופס 4, היה על הנתבעות להיפגש עם גורמים בעירייה, אולם לא ניתן היה לעשות כן בשל המגפה.

39. סעיף 8 להסכם המכר קובע, כי מועד המסירה ידחה, בין היתר, מפאת כוח עליון, וכן מחמת עיכובים מצד הרשויות, שביטות או סיבות אחרות שאין לקבלן שליטה עליהן ושאינן באשמתו, לרבות אי-חיבור הבניין לחשמל כתוצאה מרשלנות הרשויות (סעיף 8 להסכם המכר). הסכם המכר כפוף מטבע הדברים לסעיף 5 לחוק המכר (דירות) אשר קבע (בנוסחו לפני תיקונו בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022), כי הצדדים רשאים להסכים שלא תחול חובת פיצוי בשל איחור במסירה "שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו".

40. אשר למגפת הקורונה, כפי שנפסק, "...המילים 'משבר קורונה' אינן מילות קסם המזכות את הקבלן בדחייה אוטומטית של מועד המסירה. על הקבלן המבקש לשנות את הוראות ההסכם בשל משבר קורונה להוכיח כי המשבר יצר אצלו נסיבות אובייקטיביות אמתיות שהשפיעו על יכולתו לקיים את חוזה המכר באופן המצדיק דחיית מועד המסירה" (רת"ק (מחוזי נצ') 47765-09-22 שגראוי ייזום ובניה (א.ס.ב.י.ס.) בע"מ נ' הררי, פסקה 8 (12.10.2022)). בתי המשפט חזרו על קביעה זו (עיינו, רת"ק (מחוזי מרכז) 24419-09-21 אביסרור משה ובניו עבודות בנין ופתוח בע"מ נ' חגאי ואח', פסקה 9 (7.10.2021) ("... היה על המבקשת להוכיח כי קיים קשר סיבתי בין אירועי מגפת הקורונה לבין העיכוב הפרטני במסירת החזקה בנכס"); רת"ק (מחוזי נצ') 10118-05-22 חסון מ.ש. שדרה (1993) בע"מ נ' משה, פסקה 13 (23.6.2022); ת"א (שלום הרצ') 15343-01-20 שטיינר נ' שרבט 38 יזום ובניה בתחום תמא 38 בע"מ, פסקה 67 (6.4.2022); תאד"מ (שלום ת"א) 19630-09-20 מלול נ' היררכיה בע"מ, פסקה 66 (31.10.2021)).

אוסף, כי הממונה על חוק המכר (דירות) פרסם נייר עמדה העוסק בהשפעת מגפת הקורונה על איחור במסירת דירות. התובעת הפנתה לעמדת הממונה בכלליות בסיכומיה (עמ' 110 שורות 29-28 לפרוטוקול). באחד הדיונים ביקשה התובעת להגיש את עמדת הממונה, הנתבעות התנגדו לכך, והעמדה לא הוגשה (עמ' 8 לפרוטוקול מיום 16.3.2022). על כן, לא אתייחס לנייר עמדה זה.

41. לענייננו, הנתבעות לא הוכיחו כי מגפת הקורונה הביאה לעיכוב במסירה. נעמוד על הטעמים למסקנה זו.

(א) הנתבעות טוענות כי היה עיכוב מצד חברת החשמל בביצוע עבודות להטמנת כבל. הנתבעות הגישו מכתבים רבים ששלחו לחברת החשמל. אלו הם בעיקר מכתבים שייצרו הנתבעות עצמן, שלא די בהם כדי להציב תשתית הולמת לעיכוב מצד חברת החשמל שמקורו במגפת הקורונה.

בכלל זאת, במכתב מטעם הנתבעות מיום 19.3.2020 (מאת מר גולדברג), נכתב כי עובדים של חברת החשמל הגיעו למקום, ביצעו חפירה, ואז עזבו בטענה שלא היה להם אישור לחפור בכביש. ממכתב זה לא עולה טעם לעיכוב שמקורו במגפת הקורונה. ככל שמדובר בעיכוב שאינו קשור למגפה, ספק בעיני אם הדבר נטען בכתב ההגנה. מכל מקום, נראה שמדובר בסוג של עיכוב שהוא צפוי בעבודה עם צדדים שלישיים, אשר ניתן היה לקחת אותו בחשבון בעת כריתת הסכם המכר. כך גם עולה ממכתבים נוספים לחברת החשמל שצירף מר דוד סגל לתצהירו – אלו הם פניות לחברת החשמל בדבר ביצוע העבודות, מבלי אזכור של מגפת הקורונה (מכתבים מימים 10.3.2020 ומחודש פברואר 2020). במכתב מאת מר גולדברג מיום 25.3.2020 לחברת החשמל הוזכרה מגפת הקורונה, אולם נכתב בו כי "למרות מצב ה"קורונה" והתנאים שנוצרו חב' חשמל ממשיכה בעבודותיה ועל כך מגיעה לכם מלוא ההערכה". דהיינו, ממכתב זה דווקא עולה שמר גולדברג הביע את הערכתו כלפי חברת החשמל על כך שהיא ממשיכה לעבוד גם בעת המגפה.

במכתב נוסף מאת מר גולדברג, מיום 29.3.2020 (עמ' 44 לפי המיספור בתחתית העמוד לנספח 2 לתצהירו של מר גולדברג), עמד הוא על מגפת הקורונה, אולם מר גולדברג ביקש "להביע הערכה ותודה" למנהל בחברת החשמל, והוסיף כי למרות צמצום העבודות והצוותים במגפה ותנאי הסגר, העומס והתור בקבלת החיבור הנדרש לחשמל, אותו מנהל "נענה תמיד בסבר פנים, בסבלנות וברצון למצוא דרך לסייע ועשה בהחלט מאמץ חוזר ונשנה כדי להפנות צוות בצוע גם אלינו. בכל פעם שהגעתי אליו ניסה מיד, טלפונית ובמחשב, למצוא פתרון ולהשיג צוות שיתפנה גם אלינו. נוכחתי שכך נהג גם כלפי אחרים". מר גולדברג הוסיף כי ביום 26.3.2020 הגיע למקום צוות מצומצם של שני אנשים, "שעבד ללא הפסקה וללא ליאות מהבוקר עד שעות אחה"צ", כדי להטמין את הכבל התת-קרקעי. בהמשך המכתב המשיך מר גולדברג להרעיף שבחים על אותו מנהל בחברת החשמל.

לזאת אוסיף שעיינתי מקרוב במכתבים לחברת החשמל שצירף מר גולדברג לתצהירו, גם מעבר לאלו שצוינו לעיל. אין במכתבים אלו כדי לבסיס תשתית לכך שחברת החשמל התעכבה בעבודותיה בשל מגפת הקורונה.

(ב) הנתבעות לא הציגו תשתית הולמת בדבר שלבי הבנייה ומועד השלמתם. מעבר לכך, הראיות שהוצגו אינן תומכות בטענות הנתבעות.

במכתב מאת מר גולדברג מטעם הנתבעות לעיריית הרצליה מיום 20.4.2020 (נספח א' לתצהירו של מר גולדברג), רשם הוא כי ביום 12.3.2020 היה הבניין במצב של "גמר שלד". נכון למועד המכתב, שהוא כבר מספר ימים לאחר מועד המסירה החוזי, רשם מר גולדברג כי "בינתיים בוצעו גם עבודות גמר רבות... אך טרם הסתיים עדיין שלב הגמר". כלומר, לעמדתו מספר ימים לאחר מועד המסירה החוזי, עדיין לא הסתיים בבניין "שלב הגמר". מר גולדברג הודה בתצהירו כי נכון ליום 20.4.2020, מדובר היה ב"שלב שממנו אין כל קושי לסיים הבניה ולקבל טופס איכלוס, מאחר וכל חומרי הגמר כבר היו מוכנים לאספקה והתקנה" (סעיף 6 לתצהירו). דהיינו, גם לשיטתו נכון ליום 20.4.2020 הבנייה לא הסתיימה. בעדותו העיד מר גולדברג, כי לדעתו שלב הגמר הסתיים כמה שבועות או כחודש לאחר מועד המכתב (עמ' 105 שורות 5-6 לפרוטוקול).

בנוסף, במענה לשאלון נקט מר דוד סגל גישה עמומה באשר לשלבי הבנייה ומועדם. הנתבעות התבקשו בשאלון לפרט את התקדמות הבניה לפי תאריכים, ובכלל זאת, את מועד קבלת היתר הבניה, תחילת העבודות, שלבים שונים בבנייה, גמר עבודות שלד וכדומה, עד לקבלת אישור האכלוס. תשובתו של מר דוד סגל הייתה: "אין בידי תאריכים מדויקים, מבלי לדייק משלא נעשה רישום, יסודות הסתיימו בתחילת ספטמבר 2018, גמר שלד סוף דצמבר 2019. מרבית עבודות הגמר ועבודות פיתוח המהוות סיום הבניה ואפשרות לקבלת טופס 4, מחצית שניה של חודש אפריל..." (שאלה מס' 7). דהיינו, הנתבעות לא ערכו רישום בנושא, אין בידי מר דוד סגל להציג תאריכים מדויקים לגבי שלבי הבניה, וגם לשיטתו עוד נותרו "מרבית עבודות הגמר", במחצית השניה של חודש אפריל (ככל שניתן להבין זאת מהמענה שניתן) – דהיינו, לאחר מועד המסירה החוזי. מר דוד סגל נשאל הכיצד התשובה שנתן בדבר גמר השלד בסוף חודש דצמבר 2019 עולה בקנה אחד עם מכתבו של מר גולדברג שהוא לעיל שלפיו שלב זה היה בחודש מרץ 2020 – ולא הייתה בפיו תשובה בנושא (בלשונו, "באמת אני לא יודע מה לענות לך... אין לי תשובה"; עמ' 74 שורות 16-18 לפרוטוקול).

(ג)מר גולדברג, שהוא על-פי תצהירו מי שהיה אמון במסגרת תפקידו לטפל בכל הקשור לקבלת טופס 4 מול הגורמים הרלוונטיים, נקט לשון כללית בתצהירו כשגרס שמלבד חברת החשמל, "ספקים שונים" לא עמדו במועדים בגלל המגפה (סעיף 4 לתצהירו). מדובר באמירה כללית שאינה מספקת לשם ביסוס טענת הנתבעות בדבר השפעת המגפה על העיכוב בקבלת טופס 4.

(ד)מר גולדברג צירף לתצהירו תכתובות נוספות עם גורמים שונים. מתכתובות אלו עולה שהיו קיימות סיבות אחרות לאי-קבלת טופס 4, שאינן מגפת הקורונה. נסקור את המסמכים שצירפו הנתבעות מקרוב (המספור שלהלן הוא לפי המספרים שבתחתית העמודים בנספח זה).

. בהודעת דוא"ל מיום 23.10.2020 פנה מר גולדברג לגורם מסוים בקשר לאישור מכבי אש, ובכך שיש צורך באישור של "בודק חשמל פרטי", וביקש לעניין זה הצעת מחיר (עמ' 32). פנייה זו אינה עוסקת במגפה, כי אם בשלב מסוים בקבלת טופס 4 שעל הנתבעות לצלוח אותו. זאת, בחודש אוקטובר 2020. בפניה לרשות הכבאות וההצלה מיום 12.11.2020 לא נזכרת מגפת הקורונה (עמ' 33).

. בדומה, בתכתובת דוא"ל מיום 29.6.2020 (עמ' 46), אשר עסקה בממ"דים, נאמר שנמצא כי יש דלתות שאינן אטומות שנדרש לתקן, ושלאחר התיקון הוזמנה בדיקה חוזרת של הדלתות. זאת לצורך קבלת טופס 4 לבניין. אישור הביקורת לממ"ד הוא מיום 11.10.2020 (אציין כי החודש בתאריך אינו ברור, אולם מדובר בחודש שמספרו דו-ספרתי). דהיינו, במועדים האמורים היה גורם נוסף, שאינו קשור למגפת הקורונה, שבעטיו לא התקבל טופס 4. כך גם עלה מתכתובות נוספות עם פיקוד העורף ובנושא הממ"דים, שלא עולה מהן קשר למגפת הקורונה (עמ' 48 ואילך). בין אלו, מכתב לפיקוד העורף מיום 5.10.2020 בבקשה לקבל את אישורו לשם קבלת טופס 4, וזאת הרבה לאחר מועד המסירה החוזי, והמגפה אינה נזכרת בו (עמ' 48). מר גולדברג נחקר לגבי ההתנהלות מול פיקוד העורף, ולא היו לו תשובות מספקות לגבי התנהלות זו שנראה שאינה נוגעת למגפת הקורונה (עמ' 97-100 לפרוטוקול).

. מר גולדברג צירף לתצהירו דו"ח בדיקה למתקן חניה מיום 14.5.2020 (עמ' 54), וכתב אחריות לדודים מיום 1.8.2020 (עמ' 55). מאלו לא עולה קשר למגפת הקורונה, ומועדם מאוחר למועד המסירה.

. כן צורפו התכתובות עם היחידה לאיכות הסביבה בעיריית הרצליה מחודש אוגוסט 2020 (עמ' 56 ואילך), ולא מצאתי בהן טענה להשפעת מגפת

הקורונה. מאחת התכתובות עולה שהפנייה ליחידה זו לקבלת אישורה לקבלת טופס 4 נעשתה ביום 13.8.2020. בתכתובת עם העירייה מימים 2.8.2020 ו-3.8.2020 נדונו עבודות הגינון (עמ' 58), ללא אזכור של מגפת הקורונה. התכתבויות נוספות הן מחודש ספטמבר 2020 (עמ' 60-61). מר גולדברג השיב בחקירתו שפנה למחלקה זו עוד קודם לכן, אולם לא היה יכול להציג בחקירתו מסמך התומך בכך (עיינו, עמ' 101-102 לפרוטוקול).

עוד צורפה פנייה למחלקת התנועה והחניה מיום 24.8.2020, שבה לא נזכרה המגפה (עמ' 62).

במכתב מיום 15.9.2020 מטעם מר גולדברג למנהל מחלקת הכבישים בעירייה, הוא כתב כי עקב מגפת הקורונה נגרמים עיכובים ותקלות בשל האיסור להיכנס למחלקות העירייה השונות, אולם הוסיף כי למרות זאת, הממונה במינהל ההנדסה בעירייה על ביקורת תשתיות וניקוז עשה ככל האפשר כדי לבצע את הפיקוח והביקורת מצידו בשטח, "כך שלא יעוכב האשור הנדרש", וכן "איפשר לי להפגש איתו בעירייה, בכפוף למגבלות הקורונה, גם מעבר לתאריך והשעה שנקבעו לי – כדי לברר פרטים שונים ולא לדחות או לעכב את המשך התהליך לקבלת האשור". בהמשך המכתב הוסיף מר גולדברג דברי שבח לגביו (עמ' 63).

פניה לתאגיד המים והביוב לשם קבלת אישורו לצורך קבלת טופס 4, נראה שנעשתה ביום 13.8.2020 (עמ' 64), הרבה לאחר מועד המסירה החוזי. מסמכים רלוונטיים הועברו לתאגיד המים והביוב ביום 10.9.2020 (עמ' 66). בתכתובת מיום 23.9.2020 הלן מר גולדברג בפני תאגיד המים והביוב, כי הוא מבקש שישלחו נציג במקום נציג אחר שבחופשה – ומגפת הקורונה אינה נזכרת בטרונטיו (עמ' 68). תצהיר של מהנדס ומתכנן האינסטלציה שנערך עבור הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה, נחתם ביום 16.9.2020 (עמ' 69). מר גולדברג העיד שפנה לתאגיד המים עוד הרבה קודם לכן, אולם לא הציג פנייה מסוג זה (עמ' 95 שורות 6-8 לפרוטוקול). לסיכום – עיינתי מקרוב מאוד בכל התכתובות שצירפו הנתבעות לתצהיריהן. אלו אינן תומכות במסקנה שלפיה העיכוב בקבלת טופס 4 נבע ממגפת הקורונה. חלק ניכר מתכתובות אלו עוסק בנושאים שונים הקשורים לקבלת טופס 4, והמגפה אינה מוזכרת בהן. חלק לא מבוטל מן הפעולות ננקטו לאחר מועד המסירה החוזי. (ה) בנוסף, מר גולדברג העיד כי לא צירף לתצהירו את כל המסמכים שבידיו. זאת הגם שהעיד שמדובר בהתכתבויות שבהן הלן כלפי גורמים שונים מדוע אינם מגיעים למקום (עמ' 79 שורה 32 עד עמ' 80 שורה 12 לפרוטוקול). אי-הצגת מסמכים אלו נזקפת לחובת הנתבעות. בהמשך נשאל מר גולדברג מדוע לא צירף לתצהירו את התשובות שקיבל למכתביו, והשיב שאינו יודע אם אומנם לא

התקבלו תשובות למכתביו (עמ' 93 שורות 10-27 לפרוטוקול). גם אי-ידיעה זו לגבי מענה שניתן למכתביו, ואי-צירוף המענה ככל שניתן – נזקפים לחובת הנתבעות. (ו)מר גולדברג גם העיד, שהתחיל בתהליך לקבלת טופס 4 בשנת 2019, ושקבלת טופס 4 יכולה לארוך כמה שבועות. אולם אז נשאל, מדוע לא עלה בידי לקבל טופס 4 כפי שהעיד, דהיינו, עוד קודם לפרוץ המגפה, ולא הייתה בידי תשובה בנושא (עמ' 82 שורה 5 עד עמ' 83 שורה 13 לפרוטוקול). (ז)מר דוד סגל נשאל בחקירתו הנגדית, מתי החלו הפעולות מצד הנתבעות לקבלת טופס 4. תשובותיו היו עמומות, והוא השיב, "אני לא יודע. אני לא זוכר תאריכים" (עמ' 60 שורה 6 לפרוטוקול). נזכור, כי מועד המסירה החוזי בענייננו היה זמן לא רב לאחר פרוץ המגפה. עוד ניתן להניח שקבלת טופס 4 היא תהליך שצורך זמן, גם אלמלא המגפה. דהיינו, הנתבעות לא הציגו גרסה, אימתי התחילו בתהליך לקבל טופס 4, כך שנוכל להעריך מתי היה זה אמור להתקבל אלמלא פרצה המגפה. (ח)עוד כפי שעלה מן הראיות, אחד השכנים חתם על הסכם המכר ביום 9.1.2020 – דהיינו לפני פרוץ מגפת הקורונה בישראל – ובהסכם זה נרשם שהדירה תימסר לו ביום 30.7.2020 (נספח 11 לתצהיר התובעת). כלומר, עוד לפני פרוץ המגפה בישראל, כבר צפו הנתבעות שיווצר איחור במסירת הדירה של כשלושה וחצי חודשים ביחס למועד המסירה החוזי כפי שנקבע בהסכם המכר שנעשה עם התובעת. תשובותיו של מר דוד סגל כשנחקר בנושא היו מתחמקות, עד שהשיב, "אין לי תשובה" (עמ' 60 שורה 30 עד עמ' 62 שורה 20). (ט)בנוסף לאמור, הנתבעות לא הביאו ראיות קונקרטיות בקשר להשפעת המגפה, למשל, עובדים שהיו בבידוד, השפעת בידודים אלו על העבודות וכדומה. תשובות מר דוד סגל לגבי בידוד עובדים היו כלליות, והוא הוסיף שאינו מתבסס על בידוד של אדם כזה או אחר, אלא רק על אי-מתן האישורים על-ידי הרשויות בשל המגפה (עמ' 62 שורה 21 עד עמ' 63 שורה 3 לפרוטוקול). (י) כן אעיר, שלגבי שאלות שונות בדבר ההליך לקבלת טופס 4, הפנה מר דוד סגל את השאלה למהנדס מטעם הנתבעות, הוא מר גולדברג, כך שלמר דוד סגל אין ידיעה אישית לגבי נושאים שנגעו בתהליך זה (ראו, עמ' 60 שורות 16-20, עמ' 63 שורה 26 עד עמ' 64 שורה 2 ועמ' 70 שורות 6-9 לפרוטוקול) (י"א)מחקירתו הנגדית של מר גולדברג עלה, שלא מן הנמנע שהעיכוב בקבלת טופס 4 נבע לפחות בחלקו מחוסר ניסיונו בעבודה מול עירייה זו. לפי עדותו, הייתה זו הפעם הראשונה או השנייה שהוא התנהל מול עירייה זו לשם קבלת טופס 4 (עמ' 95 שורות 30-32 לפרוטוקול). מעדותו עלה, שלא אחת הוא לא היה מודע לדרישות של העירייה. כשפנה לעירייה ואמר שהכל נעשה, הוא הופנה להנחיות כאלו או אחרות ולדף של הנחיות (עמ' 94 שורות 19-28 ועמ' 95 שורות 1-15 לפרוטוקול). מר גולדברג לא היה מודע לדף ההנחיות (בלשונו, "אבל אף

פעם הם לא אמרו שיש להם דף הנחיות, אני לא יכול לנחש"; עמ' 96 שורות 20-21 לפרוטוקול). לזאת יש להוסיף, כי בחודש מרץ 2020 גילה מר גולדברג שבבניין קיים פיר מסוים שיש לפנותו כדי לקבל טופס 4 (עמ' 92 שורות 1-19 לפרוטוקול). מעדותו עלה שבחודש אוגוסט 2020 הבין שעליו להתנהל גם מול תאגיד המים לגבי קבלת טופס 4 (עמ' 95 שורה 17 עד עמ' 96 שורה 23 לפרוטוקול). עוד עלה מעדותו, שלא היו בידיו את כתובות הדוא"ל של הגורמים הרלוונטיים, אלא "רק אחר כך, הרבה יותר מאוחר" (עמ' 105-106 לפרוטוקול). לעניין זה הודו הנתבעות בסיכומיהם, "זוהי שיש גאונים שיודעים לעבוד במיילים, וזה שיש אנשים שיודעים להתנהל, זה נכון, חברי צודק, אותו מהנדס יכול להיות שאם היה מהנדס אחר, זה היה לוקח פחות... אז נכון לא ידענו להתנהל, אני מודה..." (עמ' 115 שורות 1-4 לפרוטוקול). (י"ב) לבסוף, הנתבעות הודו בסיכומיהן שלא כל העיכוב נבע מהקורונה, אלא לשיטתן חלקו (עמ' 115 שורות 14-16 לפרוטוקול). לאחר מכן גרסו הנתבעות בסיכומיהן שאלמלא המגפה הדירה הייתה נמסרת בחודש יוני או יולי 2020 (עמ' 115 שורות 24-29 לפרוטוקול). בכך נסוגו הנתבעות באופן חלקי מטענותיהן. 42. יודגש כי העובדה שבכתב הוויתור נעשו מפי התובעת הצהרות בדבר היות מגפת הקורונה גורם מוצדק לאיחור במסירה אינה משנה מן האמור לעיל. כאמור, כתב הוויתור נחתם תוך עושק התובעת. בכתב הוויתור אין הצדדים רשאים להתנות על הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר (דירות). קרי, השאלה האם קמה הצדקה שלא לחייב את הנתבעות בפיצוי מכוח חוק המכר (דירות) תבחן לפי הוראות החוק והדין הכללי, ואין בכוח כתב הוויתור כדי לגרוע מכך. 43. אוסיף שלא מצאתי צורך להידרש למסמך שהציגה התובעת מטעם עיריית הרצליה בדבר נתונים על מספר תעודות הגמר שהנפיקה העירייה בתאריכים שונים. התובעת הגישה מסמך זה על מנת לשכנע כי ניתן היה לפעול מול העירייה גם בתקופה הרלוונטית ועל אף מגפת הקורונה. הנתבעות טענו שהמסמך לא הוגש באמצעות עורכו. גם בלעדי המסמך המדובר, הנתבעות לא עמדו בנטל לשכנע כי קם טעם מוצדק לאיחור במסירה הפוטר אותן מתשלום הפיצוי. ד. קיזוז שווי ההנאה מהדירה 44. הנתבעות טענו בכתב ההגנה, כי מאחר שהתובעת החזיקה בדירה למשך תקופה, גם אם יתברר כי היא זכאית לפיצוי, היא אינה זכאית לפיצוי הקבוע בחוק בדומה למקרה שבו לא נמסרה לה חזקה בדירה כלל (סעיף 8 לכתב ההגנה). בהמשך הגישו הנתבעות חוות-דעת של שמאי מקרקעין, שלפיה דמי השכירות הראויים לדירה הם 6,700 ש"ח לחודש. מומחה הנתבעות הוסיף כי דמי השכירות הראויים לדירה בעת מסירתה לתובעת כשלא הייתה מחוברת חיבור קבע לחשמל (ובלשון המומחה, היה לה "חשמל חלקי"), הם בשיעור של כשני-שלישים מכך, ובסך 4,470 ש"ח. לטענת הנתבעות בסיכומיהן, יש להפחית

את סכום זה מהפיצוי המגיע לתובעת לגבי התקופה שבה החזיקה בדירה. 45.דין הטענה להידחות. תחילה, טענה זו לא הובאה בבהירות מספקת בכתב ההגנה. הדברים הובאו בכתב ההגנה בכלליות יחסית, וזדאי שלא תוך כימות הטענה (עיינו, סעיף 8 לכתב ההגנה). ככל שנראה טענה זו כטענת קיזוז, או כטענה שדומה במהותה לטענת קיזוז, הרי שהיה מקום להביאה במפורש בכתב הטענות ותוך ציון סכומה (עיינו והשוו, ע"א 579/85 אריאן נ' בנק לאומי לישראל בע"מ, פ"ד מ(2) 765, 767 (1986): "טענת הקיזוז חייבת לפרט את הסכום הנתבע במסגרתה ואף להציג במדויק את מערכת הנתונים, אשר עליהם היא מבוססת... יש להעלות טענת קיזוז בצורה מפורטת וברורה, כדרך שמנסחים כתב-תביעה"; דברים אלו אומנם נאמרו בקשר לבקשת רשות להתגונן, אולם ההלכה בנושא יושמה גם בקשר לדרך הפירוט של טענת קיזוז בכתב הגנה, עיינו, למשל, בר"ע (מחוזי י-ם) 674/03 קיבוץ אלמוג נ' ביגלאייזן, פסקה 6 (8.10.2003): "טענת קיזוז, המועלית כטענת הגנה, בכתב הגנה או בבקשת רשות להתגונן מפני תביעה בסד"מ, צריכה להיות מנוסחת בצורה מפורטת וברורה כדרך שמנסחים כתב תביעה"; ת"א (מחוזי ת"א) 2172/01 ל.א.נ.ש. אינטרנשיונל בע"מ נ' שלוש, פסקה ב(2) (17.9.2007); עמ"ש (מחוזי חי') 1218-12-17 פלוני נ' אלמוני, פסקה 66 (18.4.2018) (בקשת רשות ערעור נדחתה, בע"מ 4117/18); ע"מ (מחוזי ת"א) 1366/04 ח.ע.נ' י.א. (22.6.2006)). גם אם לא נראה טענה זו כטענת קיזוז, עדיין היא הובאה שלא בבהירות מספקת בכתב ההגנה, וגם ניתן לסבור שהיה מקום לכמת אותה בכתב הטענות. נזכור, כי "המטרה המרכזית של כתבי הטענות היא להגדיר בצורה מדויקת ככל האפשר את הפלוגתות העומדות במחלוקת בין הצדדים, כך שבפני בעלי הדין ובית המשפט תהיה פרוסה יריעת המחלוקת האמתית בשלב מוקדם של ההליך" (יששכר רוזן-צבי ההליך האזרחי 381 (2015)). כפי שנפסק, מטרת כתב הטענות היא "להעמיד את היריב על טיב הטענה הצפויה שתיטען נגדו, על מנת שיוכל להתכונן ולא יהא מופתע" (ע"א 135/67 פקיד השומה, תל אביב 4 נ' פורת, פ"ד כא(2) 419, 411 (1967)). והנה, טענה שהובאה באופן כללי בכתב ההגנה, נהפכה בסיכומי הנתבעות לטענת הראשונה (עיינו, עמ' 113 לפרוטוקול). אוסיף שהתובעת, בסיכומי התגובה לתשובה, עמדה על כך שהטענה לא הובאה במפורש בכתב ההגנה (עמ' 118 שורות 4-5 לפרוטוקול). 46.מעבר לכך, דין הטענה להידחות לגופה. ראשית, חוק המכר (דירות) מקנה זכאות לפיצוי עד להעמדת הדירה לרשות הרוכש, וכאמור וכפי שהדברים פורשו בהלכה הפסוקה, הכוונה בכך היא דירה ראויה למגורים, לאחר מתן טופס 4, ובכלל זאת כשבדירה חשמל. כל עוד הדבר לא נעשה, זכאי הרוכש לפיצוי ב"סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה" (סעיף 5א לחוק). הפחתת שווי ההנאה

מהדירה ככל שזו נמסרה כשאינה ראויה למגורים, גורעת מהוראותיו הקוגנטיות של החוק. כך, במקרים שונים בפסיקה נקבע כשהרוכש זכאי למלוא הפיצוי, גם כשהדירה נמסרה לידיו בפועל אולם טרם מתן טופס 4 או טרם חיבורה הקבוע לחשמל (עיינו, למשל, עניין טללי נתניה, שם הדירה אף הושכרה על-ידי הרוכש לאחרים; ת"א (שלום עפ') 26207-09-17 שטרית נ' תכלת הים בע"מ, פסקאות 46-53 (7.4.2021) (ערעורים נדחו בהסכמה, ע"א (מחוזי נצ') 46711-05-21)). אוסיף שהנני מודע לכך שיש בנמצא פסיקה שבה הובעה עמדה שונה, שלפיה אם הדירה נמסרה לרוכש אולם קודם למתן טופס 4, ניתן לערוך הפחתה בשיעור הפיצוי (עיינו, ת"א (שלום עפ') 12383-02-13; הלוי נ' שבח את שבח בע"מ (27.3.2018), הגם שבאותו עניין בית המשפט מצא לבסוף שלא להפחית מהפיצוי, בין היתר, בשל החיבור המאוחר לחשמל; ועיינו גם, ת"א (שלום חי') 1960/04 שורץ נ' אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, פסקה 21 (15.3.2007)). לעניין זה אציין, למעלה מן הנדרש, שיתכן שניתן להבחין בין הסכם מכר שבו פיצוי מוסכם העולה על הפיצוי הקבוע בחוק המכר (דירות) – שממנו ניתן לערוך בנסיבות הראויות לכך הפחתות בגדר בחינת סבירות הפיצוי המוסכם – לבין הסכם מכר שאינו מקנה לרוכש למעלה משכבת הפיצוי הסטטוטורי. ניתן לסבור כי מאחר ששכבת הפיצוי הסטטוטורי היא קוגנטית, לכאורה ממנה אין מקום לערוך הפחתות, אפילו נמסרה הדירה אך ללא טופס 4 או כשהיא אינה ראויה למגורים (עיינו, למשל, ההפחתה בפיצוי המוסכם שנערכה בת"א (שלום חי') 1263/06 מילר נ' הופמן, פסקה 55 (27.3.2018)). 47. שנית, גם ללא חקירת המומחה מטעם הנתבעות, מצאתי שאין מקום לאמץ את עמדתו. אכן, ידועה האימרה שלפיה, "לשפיטה נבחרנו, לא לשמאות" (בע"מ 8418/21 פלונית נ' פלוני, פסקה 10 (17.1.2022)). אולם לטעמי אין מקום לקבוע ששכר הדירה הראוי למגורים בדירה נטולת חשמל, שהחשמל בה מגיע מכבל מאריך מחדר המדרגות, ובייחוד לאור העדויות והראיות לגבי תנאי המחיה בדירה, הוא בשיעור שני-שלישים משווי דמי השכירות הראויים לדירה שבה חיבור קבוע לחשמל. דומני שחיבור לחשמל הוא מרכיב עיקרי בדירת מגורים, וניתן להניח שהעדר חשמל מפחית משווי דמי השכירות הראויים לדירה ביותר משליש מערכם. 48. בתצהירו, טען מר דוד סגל שיש להפחית מן הפיצוי את שווי השימוש בחשמל, וזאת בסכום של מאות שקלים חדשים לחודש, והוסיף שלא תיעד את השימוש שנעשה בחשמל (סעיף 20 לתצהירו). סכום קיזוז זה לא הוכח. גם לא הוצגו נתונים מספקים לשם הערכתו על דרך האומדן. טענת קיזוז זו לא נטענה באופן מפורט בכתב ההגנה. ה. **חישוב הפיצוי** 49. חישוב הפיצוי בענייננו נעשה לפי הוראות חוק המכר (דירות) לפני תיקונו בחוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשפ"ב-2022. 50. בכתב התביעה

נטען לדמי שכירות ראויים בשיעור של 6,500 ש"ח לחודש. זהו סכום הנמוך מהערכת מומחה הנתבעות את דמי השכירות הראויים (6,700 ש"ח). כאמור, התובעת בחרה שלא לתקן את כתב התביעה על מנת להשוות את הסכום הנטען בו לזה הנקוב בחוות-הדעת מטעמה (7,500 ש"ח), על אף ההיתר שניתן לה לעשות כן (כפוף לתשלום הוצאות). על כן, יש לאמץ את הסכום הנטען בכתב התביעה לדמי השכירות הראויים. 51. אשר למשך האיחור, מועד המסירה החוזי הוא יום 16.4.2020. בתביעה נתבע פיצוי בגין האיחור במסירה עד ליום הגשת התביעה, שהוא יום 31.12.2020. מדובר בתקופה של שמונה וחצי חודשים. התובעת בחרה שלא לתקן את כתב התביעה על מנת לתבוע פיצוי גם בגין יתרת התקופה ועד חיבור הדירה לחשמל (כאמור, על אף ההיתר שניתן לה לעשות כן כפוף לתשלום הוצאות). 52. בהסכם המכר ניתנה "תקופת חסד" בת 60 ימים, ונאמר בו כי לאחר תקופת החסד הפיצוי ישולם החל מהיום ה-61 (סעיף 3(ג) להסכם). לבדיקת הנתבעות לא טענו בכתב הגנתן שמכוח הוראת ההסכם הנזכרת אין לתובעת זכאות לפיצוי בתקופת החסד. אולם לשלמות התמונה, אוסיף שלכאורה גם הוראה זו מעוררת קושי לאור חוק המכר (דירות) (כנוסחו לפני תיקונו בתיקון הנזכר). סעיף 5א לחוק המכר (דירות) קבע (לפני תיקונו) כי לאחר חלוף תקופת החסד בת 60 הימים, הזכאות לפיצוי היא החל ממועד המסירה החוזי (בלשון החוק: "לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו...") [ההדגשות הוספו]. להסרת חוסר בהירות בנושא, קבע סעיף 5א(ב) לחוק לפני תיקונו: "הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים" (אציין כי בתיקון הנזכר של החוק תוקנה הוראה זו כך שתקופת החסד קוצרה כיום לחודש, והזכאות לפיצוי היא החל מתום החודש). בנוסף, לאור תכליתו הצרכנית של חוק המכר (דירות), יש לאמץ פרשנות לחוק המקנה בהירות ופשטות להוראות הסכם המכר. הצדדים יכולים היו לקבוע מועד חוזי אחר, המאוחר בחודשיים לזה שנקבע. אין לאפשר למוכר לעשות כן בניסוח עקלקל באמצעות תקופת החסד (עיינו, ע"א (מחוזי מרכז) 50273-02-19 רויאל נתניה בע"מ נ' אטלי, פסקה 13 (22.9.2019); עניין פנחסוב ("סעיף 5א לחוק המכר יישם למעשה הגיונה של הפסיקה הנ"ל ולאחר תיקונו ניתנו פסקי דין מהם עולה למעשה כי תניה בהסכם המכר הקובעת כי במקרה של איחור המזכה בפיצוי יהיה הרוכש זכאי לפיצוי רק מעבר לתקופת ה"גרייס" של 60 ימים, מנוגדת היא להוראתו הקוגנטית של סעיף 5א לחוק המכר"); לשורה של פסקי-דין שבהם נקבע כי לאחר חלוף תקופת החסד הפיצוי נמנה ממועד המסירה

החוזי, עיינו, עניין חי, פסקה 66, והאסמכתאות שם). 53. על-פי חוק המכר (דירות) לפני תיקונו, הרוכש זכאי לפיצוי בשיעור של 150% בגין שמונה חודשים, ולאחר מכן לפיצוי בשיעור של 125% החל מהחודש התשיעי ואילך. תוצאת החישוב היא 82,063 ש"ח (החישוב הוא: $8 \times 6,500 \times [(1.5 + 0.5) \times 1.25] \times X$). תכלית הפיצוי לפי חוק המכר (דירות) היא שזה ישתלם בזמן אמת, על מנת לתת מזור לקונה אשר מסירת הדירה שרכש מתעכבת. כך גם קבוע בסעיף 5א(ב) לחוק. על כן, על הפרשי ההצמדה והריבית להתווסף כחוק למן המועד שבו היה אמור להשתלם הפיצוי. לשם פשטות החישוב, אלו יתווספו מאמצע התקופה, שהוא יום 24.8.2020. **ורכיבי פיצוי נוספים** 55. בכתב התביעה טענה התובעת כי נגרמו לה נזקים נוספים בשל רכישת אוכל מידי יום מחדש, זריקת תרופות בהעדר מקרר ורכישת מוצרים חד פעמיים או מוצרי חשמל, והעריכה ראש נזק זה באופן גלובלי בסך 15,000 ש"ח. כן תבעה התובעת עוגמת נפש בסך 25,000 ש"ח. בתצהירה הותירה התובעת את אומדן הפיצוי בגין רכיבי נזק אלו לשיקול דעת בית המשפט (סעיף 44 לתצהיר). זאת הגם שצורפו קבלות בדבר רכישת מוצרי חשמל (סעיף 30 ונספח 5 לתצהיר התובעת). 56. בפסיקה הובעו דעות לכאן ולכאן האם נכון לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש מעבר לפיצוי הקבוע בחוק המכר (דירות) (עיינו, הסקירה בתא"מ (שלום רמ') 42317-11-17 סוואיד נ' קחם חברה להשקעות בע"מ, פסקאות 79-74 (1.7.2019); ת"א (שלום חי') 28653-05-16 רייטבורט נ' כדורי, פסקאות מ"ח-נ' (25.11.2020) (ערעור נדחה, ע"א (מחוזי חי') 39097-01-21)). כך, בת"א (מחוזי ב"ש) 21528-06-16 עזריה נ' כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ (ערעור הסתיים בהסכמה בסוגיית ההוצאות, ע"א 6538/20 נקבע: "לא מצאתי מקום לפסוק פיצוי בגין עוגמת נפש בקשר לאיחור במסירה, משום שהפיצוי הסטטוטורי לפי סעיף 5 לחוק המכר עולה על הנזק הממוני שנגרם לדיירים, ומבטא את מכלול נזקיהם". בדומה נקבע הן לגבי עוגמת נפש, הן לגבי רכיבי נזק נוספים, כי ככלל אלו חלופיים לפיצוי מכוח חוק המכר (דירות) (ת"א (שלום ראשל"צ) 14461-05-17 נג'ר נ' רום-רימון נכסים ובניין בע"מ, פסקה 94 (12.2.2020) (ערעור נדחה בהסכמה, ע"א (מחוזי מרכז) 68076-05-20): "לדרישות אלו אין בסיס, שכן קיימת חפיפה בין לבין הפיצוי הסטטוטורי. כשם שלא ניתן לתבוע במצטבר פיצוי מוסכם ופיצוי בגין נזק מוכח כאשר קיימת חפיפה בין שני המרכיבים (ראו למשל, ע"א 628/87 חורי נ' חברת החשמל לישראל בע"מ, פ"ד מו(1) 115 (1991); ע"א 4630/04 קניונים נכסים ובנין בע"מ נ' בני יעקב נדל"ן בע"מ (13.12.2006)), כך לא ניתן לתבוע פיצוי סטטוטורי לפי סעיף 5 לחוק המכר (דירות) במצטבר לפיצוי בגין נזקים שנגרמו בפועל עקב האיחור במסירה, אלא אם מדובר בראשי נזק נפרדים מאלו שהפיצוי הסטטוטורי

נועד לכסות. השאלה היא, אפוא, מהם הנזקים שהפיצוי הסטטוטורי נועד לפצות בגינם, מעבר לנזק המובן מאליו של דמי השכירות עבור דירה אחרת. הפיצוי הסטטוטורי מקנה לקונה תוספת של 50% לדמי השכירות בשמונת החודשים הראשונים, ושל 25% ביתרת התקופה. מדובר בתוספת ניכרת, אשר נועדה לפצות את הקונה על נזקים נלווים כתוצאה מהאיחור במסירת הדירה, מעבר לדמי השכירות עבור דירה חלופית. תוספת זו מגלמת, לדעתי, פיצוי של הקונה עבור עוגמת נפש ועלויות נוספות הכרוכות בכך שהוא נאלץ למצוא דירה חלופית לתקופת האיחור, כגון עלויות הובלה, אחסון, נסיעות, תיווך וכדומה. אין זה סביר שהמוכר יאלץ לשלם בגין עלויות אלו בנוסף לפיצוי הסטטוטורי. מובן, כי ככל שהקונה סבור כי הנזק שנגרם לו בפועל גבוה מהפיצוי הסטטוטורי, בידו לתבוע פיצוי "רגיל" בגין הפרת חוזה (ככל שיש לו עילה לכך). ניתן לתבוע בשני המסלולים באופן חלופי, אך לא במצטבר". 57. לענייננו, אין צורך לטעת מסמרות בסוגיה האמורה. לא נעלמה מעיני טענת התובעת בדבר עוגמת הנפש שנגרמה לה בשל מגורים בדירה בתנאי מחיה שאינם סבירים. אולם בסופו של יום, להבדיל מרוכשי דירות אחרים אשר מקבלים את דירתם באיחור ואשר להם הוצאה מקבילה בדמות שכירת דירה חלופית, התובעת בענייננו נותרת עם מלוא הפיצוי בידיה. משכך, בנסיבות הקונקרטיות שבפניי אין מקום לפסוק פיצוי נוסף, הן לגבי עוגמת הנפש, הן לגבי ההוצאות הנוספות הנטענות. 58. לזאת יש להוסיף שכאמור, בכתב התביעה רכיבי הפיצוי הנוספים הוערכו באופן גלובלי, והיה מקום לפרטם. כן כאמור, בתצהירה הותרה התובעת את הנושא לשיקול דעת בית המשפט. כן יש לציין באשר למוצרי החשמל, כי נשאלת השאלה האם ניתן לעשות בהם שימוש גם כיום ולמצער למכור אותם על מנת להחזיר חלק מן ההוצאה. 59. על כן, התביעה לגבי רכיבי הנזק הנוספים נדחית. ז. הוצאות 60. משהתקבלה התביעה, התובעת זכאית להוצאותיה. 61. אשר לטירחה שהוקדשה לבירור ההליך, זה התברר עד תום. הוגשו תצהירי עדות ראשית. התקיימו שני קדמי משפט, דיון הוכחות וכן דיון נוסף להשמעת סיכומים בעל-פה. כן נתתי את הדעת לסכום שנפסק אל מול הסכום שנתבע. 62. בנוסף, מצאתי שיש לחייב את הנתבעות בהוצאות גבוהות במיוחד, בשל כתב הוויתור ועמידת הנתבעות עליו. לטעמי בקביעת שיעור ההוצאות יש לתת משקל להעלאת הטענה לכתב ויתור, כשבסופו של יום נקבע שזה בטל. כך בייחוד שעה שכתב הוויתור נעשה תוך הפרה של הוראות חוק קוגנטיות. בלעדי הוצאות משמעותיות, אם נקבע בתום ההליך שכתב הוויתור אינו תקף הנתבע פשוט חוזר למצב הדברים שבו היה בלעדי כתב הוויתור. הוצאות גבוהות ירתיעו את בעל הדין הבא מלעשות כתב ויתור שכזה. כן ראוי לציין כי על-פי תקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, אחת מתכליות ההוצאות היא להתחשב ב"התנהלות בעלי

הדין" (תקנה 151(א)). עמידה על כתב ויתור היא חלק מהתנהלות זו. בנוסף, בהתאם לתקנות, על החלטת בית המשפט בפסיקת ההוצאות לבטא איזון המתחשב, בין היתר, ב"שמירה על שוויון בין בעלי הדין" (תקנה 151(ב)). כשבעל הדין שנמצא בעמדת כוח גבוהה יותר מיריבו עומד על אכיפת כתב ויתור, שוויון זה מופר, ואם נקבע שכתב הוויתור בטל, יש בפסיקת ההוצאות כדי לסייע בהשבת השוויון בין הצדדים על כנו. מלבד זאת, בירור המחלוקת בדבר תוקף כתב הוויתור אכן הביא להוצאות נוספות, שכן הוא הביא למורכבות נוספת בבירור ההליך. בלעדי טענה זו, בירור התביעה היה פשוט יותר. בכך, העמידה על כתב הוויתור גם מהווה חלק מן ה"דרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון", "מורכבות ההליך", וכן "השקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו" (תקנה 153(ג) לתקנות הנזכרות). 63. עוד בסוגיית ההוצאות: בקדם המשפט הראשון הודיעו הנתבעות שהן חולקות על דמי השכירות הראויים הנתענים בכתב התביעה (עמ' 3 שורה 11 לפרוטוקול מיום 14.6.2021). לאור זאת נאלצה התובעת לשאת בעלויות חוות-דעת שמאית בעלות של 2,925 ש"ח. לאחר מכן הגישו הנתבעות חוות-דעת מומחה מטעמן, ולגישתן דמי השכירות הראויים לדירה עולים על הנתען בכתב התביעה (אולם כאמור, הוסיפו וטענו בחוות-דעת המומחה להפחתה שיש לערוך בשל שווי השימוש בדירה ללא חשמל). דהיינו, בסופו של יום העלות שבה נשאה התובעת לשם גיבוש חוות-דעת מטעמה הייתה מיותרת, והייתה נחסכת אילו הנתבעות לא היו חולקות על הסכום הנתען בכתב התביעה. גם להתנהלות זו ראוי לתת משקל בפסיקת ההוצאות. בעיני הרוכש-התובע, הוצאה של אלפי שקלים לשם גיבוש חוות-דעת מומחה עשויה להיות משמעותית, להרתיע אותו מפני המשך ניהול ההליך ואולי גם לגרום לו ללחץ לא הוגן להתפשר. 64. לאור האמור, מצאתי שיש לפסוק לטובת התובעת שכר-טרחת עורך-דין בסך 35,000 ש"ח. כן מצאתי שיש לפסוק לטובת התובעת הוצאות אישיות בסך 5,000 ש"ח בגין הטירחה האישית שהקדישה לבירור ההליך והתייצבותה לדיונים. 65. על אלו יתווספו הוצאות בגין האגרה כפי ששולמה, וכן הוצאות חוות-דעת המומחה מטעם התובעת בסך 2,925 ש"ח. סוף דבר 66. לסיום, התביעה מתקבלת באורח חלקי, במובן זה שהנתבעות ביחד ולחוד תשלמנה לתובעת: (א) פיצוי בסך 82,063 ש"ח, הנושא הפרשי ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, תשכ"א-1961 מיום 24.8.2020; (ב) שכר-טרחת עורך-דין בסך 35,000 ש"ח, הוצאות אישיות לתובעת בסך 5,000 ש"ח, הוצאות בגין עלות חוות-דעת המומחה בסך 2,925 ש"ח והאגרה כפי ששולמה. ניתן להגיש



ערעור על פסק-הדין תוך 60 ימים מיום המצאתו. ניתן היום, כ"ח שבט

תשפ"ג, 19 פברואר 2023, בהעדר הצדדים. אמיר ויצנבליט, שופט