בית משפט לתביעות קטנות בתל אביב - יפו

ת"ק 29214-05-21 בר אל נ' אזורים בנין (1965) בע"מ

לפני כבוד השופטת רונית אופיר

התובע: **דיויד בראל**

נגד

הנתבעת: **אזורים בנין (1965) בע"מ**

חקיקה שאוזכרה:

חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 : סע' 5א, 5א(ג(, 7א

חוק המכר, תשכ"ח-1968

פסק דין

התובע רכש מהנתבעת דירה במסגרת מיזם דיור למשתכן, בפרויקט אזורים מבשרת במבשרת ציון. הדירה נמסרה לתובע בפועל באיחור של 110 ימים (שלושה חודשים ועשרים ימים) ממועד המסירה שנקבע בהסכם המכר. במסגרת ההליך הנוכחי, אשר הוגש כתביעה קטנה, התובע עותר לפיצוי בגין האיחור במסירה לפני סעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**" או "**החוק**"). הנתבעת טוענת כי התובע אינו זכאי לפיצוי בשל כך שהאיחור נבע מנסיבות שלא היו בשליטתה אלא כתוצאה ממגפת הקורונה אשר השפיעה על ענף הבנייה כולו וכן כתוצאה ממחדלי התובע עצמו.

זו בתמצית התביעה שלפניי.

רקע וטענות הצדדים

1. התובע רכש מהנתבעת דירה בפרויקט אזורים מבשרת, המצוי במבשרת ציון בחלקה 36 גוש 30466 מגרש 201 (להלן בהתאמה: "**הדירה**" ו"**הפרוייקט**"), במסגרת הסכם מיום 28.11.2017 (להלן: "**ההסכם**").

2. מועד המסירה החוזי נקבע ליום 31.12.2020.

nevo.co.il

במסגרת סעיף 4 להסכם הוסכם בין הצדדים כי:

"4.1 החברה מתחייבת כי לא יאוחר מאשר עד למועד המסירה הצפוי, בכפוף לאיחורים הנובעים מהסיבות המפורטות בהסכם זה, ובתנאי מוקדם שעד למועד זה מילא הקונה אחר ההתחייבויות אשר בהתאם להסכם זה היה עליו למלא לפני מועד המסירה הצפוי, במלואן ובמועדן, תושלם בניית הנכס, והוא ימסר לחזקתו של הקונה כשהוא פנוי מאדם וחפץ, וחופשי משעבוד, עיקול או זכות....".

4.2 "השלמת הנכס" בהסכם זה פירושה- היותו ראוי למגורים ובנוי בהתאם למפרט ולהוראות הסכם זה, לאחר קבלת 'טופס 4', כשניתן לחברו לרשת הביוב, המים, החשמל, הטלפון והגז, וזאת בכפוף לחתימת חוזי אספקת מים, חשמל, קו טלפון וגז לדירה על ידי הקונה על פי הנחיות החברה. מובהר כי החובה לחתום על חוזים כנ"ל, לשלם התשלומים ו/או הפקדונות הכרוכים בחיבור הנכס לרשתות התשתית כלעיל... ולהמציא לחברה אישור על ביצוע האמור לעיל חלה על הקונה".

4.3 למרות כל דבר נוגד האמור בהסכם זה, כל איחור בהשלמת הנכס ובמסירתו לקונה שלא יעלה על 60 ימים, וכן איחור הנובע מן הסיבות המנויות בסעיף 3.3 לעיל וסעיפים 4.4 ו- 14.9 להלן לא יהוו הפרה של התחייבויות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בסעד כלשהו.

4.4 אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאין לחברה שליטה עליהם, או שהסיכון להתרחשותם ותוצאותיהם אינו מוטל על החברה, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל- לרבות כוח עליון, מלחמה, גיוס כללי, פעולות איבה, מהומות, שביתות ו/או השבתות כלליות בענף הבניה או במשק, מחסור כלל ארצי בחומרי בניה, מחסור כלל ארצי בכוח אדם (לרבות עקב סגר כללי או הגבלת כניסת פועלים), תופעות טבע חריגות, גילוי עתיקות או אתר קבורה, איחור בביצוע עבודות הפיתוח המבוצעות ע"י הרשות המקומית שאינו באשמת החברה, צווים ממשלתיים או עירוניים ובלבד שלא הוצאו באשמת החברה, יחול עיכוב בהשלמת הנכס, יידחה מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על הקונה לשלם על חשבון התמורה.... בסמוך לאחר שייודע לחברה על הצורך לדחות את מועד המסירה הצפוי בשל אחת מהסיבות המנויות בסעיף זה, ולא יאוחר מחודשיים לפני מועד המסירה הצפוי (לפי המוקדם מביניהם), תודיע החברה לקונה על דחיית מועד המסירה הצפוי ותפרט בהודעתה את הסיבות לדחייה וכן את מועד

nevo.co.il

המסירה החדש... מובהר כי הוראות סעיף זה לא יחולו לגבי אירועים שהסיכון להתרחשותם ולתוצאותיהם מוטל על החברה, בין במפורש ובין במשתמע, או שהיה עליה לקחת את הסיכון לגביהם באופן סביר.

4.5 סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה שלא יהיה מאוחר מ- 14 ימים ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה" (ההדגשות אינן במקור- ר"א).

3. אין מחלוקת כי בפועל נמסרה הדירה לידי התובע רק ביום 20.4.2021.

4. לטענת התובע, מסירת הדירה נעשתה באיחור של כארבעה חודשים לאחר מועד המסירה המוסכם. מסירת הדירה נעשתה אף לאחר תקופת "החסד" של 60 הימים מעבר למועד המסירה החוזי, אשר הסתיימה ביום 1.3.2021.

נוכח הוראות סעיף 5א לחוק המכר דירות, הוא זכאי לפיצוי בסך 23,374 ₪ המהווים את דמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בתקופת האיחור כשהם מוכפלים בפיצוי העונשי הקבוע בסעיף העומד על 150%. בתוספת לאובדן ימי עבודה והוצאות נוספות על סך של 1,500 ₪.

5. לטענת התובע, אין לקבל את טענת הנתבעת, לפיה העיכוב במסירה נגרם כתוצאה ממגפת הקורונה, שכן תחום הבניה הוחרג מהמגבלות אותן הטילה הממשלה בתקופה זו. לטענתו, הנתבעת יכולה הייתה לפעול לצמצום השפעות המגפה על ידי ניוד עובדים מפרויקטים אחרים או גיוס עובדים זמינים אחרים ועל כן הייתה לה אפשרות להמשיך ולקדם את הפרויקט, על כן אין לייחס את העיכוב למגפת הקורונה, אלא לפעולות הנתבעת.

6. לטענת הנתבעת, התביעה הוגשה בחוסר תום לב ודינה להידחות. ראשית טוענת הנתבעת, כי התובע מחזיק בידיו רק במחצית מהזכויות בדירה, שכן ההסכם נכרת בין הנתבעת ובין התובע ובת זוגו, גב' רוני חורש, אשר אינה צד בהליך זה. על כן וככל שייפסק פיצוי כלשהו, הרי שהתובע זכאי רק למחצית ממנו. שנית טוענת הנתבעת, כי האיחור במסירת הדירה לא נגרם על ידה ולא היה בשליטתה, אלא נבע כולו כתוצאה מהמשבר אליו נקלעה המדינה בכלל וענף הבנייה בפרט כתוצאה ממגפת הקורונה. עוד טוענת הנתבעת, כי העיכוב במסירת הדירה חל גם כתוצאה ממחדלי התובע. לשיטתה, טופס 4 התקבל ביום 3.3.2021, קרי יומיים בלבד לאחר תום תקופת "החסד" של 60 הימים לאחר מועד המסירה החוזי. העיכוב במסירה שחל לאחר מועד זה ואילך, ארע כתוצאה ממחדלי התובע אשר התעכב בהשלמת התשלום עד ליום 13.4.2021. לאחר השלמת מלוא התשלום תאמו הצדדים את מועד המסירה והדירה נמסרה לתובע ביום 20.4.2021.

nevo.co.il

7. הנתבעת מצביעה על הקשיים הרבים אותם הערימה מגפת הקורונה על ביצוע הפרויקט, ובכללם הירידה בכמות הפועלים, סגירת אולמות תצוגה וספקים שלא הורשו לתת שירות. לטענתה, חרף כל הקשיים היא עשתה מאמצים מרובים לסיים את הבנייה והצליחה לקבל טופס 4 יומיים בלבד לאחר תום תקופת "החסד". עוד הפנתה הנתבעת למסמך מסקנות הצוות הבין- משרדי שהוקם במשרד המשפטים לבחינת השפעות משבר הקורונה על קיום חוזים מיום 7.7.2020, על המלצותיו הספציפיות לענף הבנייה (נספח 5 לכתב ההגנה; להלן: "**הצוות הבין משרדי**") ולעמדת ממונה חוק המכר מיום 24.5.2021 בכל הנוגע לאיחור במסירת דירות והוראת סעיף 5א לחוק המכר דירות (נספח 6 לכתב ההגנה). ממסמכים אלו עולה המלצה לציבור כי לגבי חוזים שמועד המסירה החוזי הקובע בהם הוא בין התאריכים 15.3.2020 ובין 1.4.2021 תוכר תקופת עיכובים בשל משבר הקורונה של 60 יום, שבמהלכם לא יחויב הקבלן בפיצוי לפי חוק המכר דירות. לטענת הנתבעת, ההודעה על קבלת טופס 4, נעשתה באיחור של 48 שעות ממועד המסירה הכולל את תקופת "החסד", ועל כן לא חל עיכוב מטעמה.

דיון והכרעה

8. בטרם נצלול לגופן של עובדות וראיות אציין, כי על אף מספר ניסיונות להביא את הצדדים לידי פשרה, ניסיונות אשר נערכו הן במסגרת הליך גישור ביום הדיון והן במסגרת הדיון שהתקיים לפניי, לא צלח הדבר. באופן רגיל טובה דרך הפשרה על ניהול הליך עד ש"יקוב הדין את ההר"; ובפרט בנסיבות הליך זה, אשר נולד על רקע מגפה עולמית אשר טלטלה את העולם והביאה לפתחנו סיטואציות משפטיות ואנושיות מורכבות.

על רקע נסיבות אלו, טוב היה לו השכילו הצדדים להגיע לעמק השווה על דרך של חלוקת הסיכונים ביניהם, הגם שבמתווה זה כל צד יוצא כאשר מקצת תאוותו בידו.

עם זאת, ומשלא הגיעו הצדדים לפתרון מוסכם, הרי שאין מנוס מהכרעה משפטית, על בסיס העובדות המונחות לפני, על יסוד הראיות שהוצגו ובהתאם להלכה המשפטית הקיימת.

9. נקודת המוצא לדיון זה מתחילה בהוראות סעיף 5א לחוק המכר דירות הקובע כך:

> "(א)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, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

nevo.co.il

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד"...

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו (ההדגשה אינה במקור- ר"א)

10. לפי סעיף 7א לחוק לא ניתן להתנות על האמור בחוק אלא לטובת הקונה, כך שגם אם חוזה המכר מתיימר להגביל את זכות הקונה לפיצוי מעבר למגבלות המותרות בחוק, אין לכך תוקף (ראו: רע"א 6605/15 שמש נ' ספיים בנייה ויזמות בע"מ (21.2.2016)). על כן כדי לבחון האם מועד המסירה נדחה כדין, יש לבחון זאת הן ביחס להוראות ההסכם והן ביחס להוראות החוק.

11. סעיף 5א(ג) לחוק מתיר לצדדים להסכים כי המוכר לא יחויב בפיצוי בגין איחור במסירת דירה אם האיחור נגרם כתוצאה משני תנאים מצטברים: האחד עובדתי, "כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר"; והשני משפטי, "שהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו" (ראו: תא"מ (שלום פ"ת) 42039-06-16 אליהו נ' פלסים חברה לפיתוח ובנין בע"מ, פסקה 9 (3.5.2018, להלן: "עניין אליהו"); תא"מ (שלום ראשל"צ) 39450-03-17 נכסי יונט יגאל אלון תל אביב בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ (4.9.2018, להלן: "עניין יונט"); ת.א (י-ם) 24535-11-16 ששון נ' אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ (17.6.2021)); ת"א (שלום ראשל"צ) 14461-05-17 סימה נג'ר נ' רום רימון נכסים ובניין בע"מ (12.2.2020, להלן: "עניין נג'ר")).

12. במסגרת סעיף 4.4 להסכם הסכימו הצדדים כי עיכוב בהשלמת הנכס כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת הנתבעת ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליה, יידחה את מועד המסירה הצפוי בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל. בהתאם, יש לבחון האם העיכוב אכן אירע כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת הנתבעת; האם הנתבעת אינה נושאת בסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן של נסיבות אלו; והאם תקופת הדחייה היא סבירה ביחס להפרעה או העיכוב.

האם נדחה מועד המסירה בשל משבר מגפת הקורונה

13. לא יכולה להיות מחלוקת כי מגפת הקורונה אשר התפרצה לחיינו בשלהי חודש פברואר 020, לא הייתה צפויה ולא ניתן היה לחזות את התרחשותה או השפעותיה קודם להתפרצותה. המגפה הובילה לשינוי סדרי החיים הן בטווח המידי מיד עם התפרצותה; והן בטווח הארוך יותר. השלכותיה של המגפה ניכרות אף כיום, למעלה משנה וחצי לאחר שפרצה. אין זו הפרזה לומר כי מגפת הקורונה השפיעה על כל תחומי חיינו- במישור

nevo.co.il

הבריאותי, במישור החברתי והמשפחתי ובמישור הכלכלי, הן ברמת הכלל והן ברמת הפרט.

14. ענף הבניה הוחרג מהמגבלות שהוטלו על המשק כתוצאה מסגרי המגפה, וגם בתקופת הסגרים המשיך ענף הבנייה את פעילותו. אולם, גם בהינתן עובדה זו, לא יכולה להיות מחלוקת שהמגפה עדיין השליכה והשפיעה על ענף הבנייה ועל קצב התקדמות הפרויקטים. שכן ענף הבנייה אינו פועל בחלל הריק, אלא מושפע מזמינות כוח האדם הפועל בו; קשור בפעילותו עם פעילותן של רשויות מקומיות ורשויות שלטוניות שונות אשר לא עבדו כסדרם בתקופת הסגרים; כרוך בפעילותם של הספקים השונים; קשור בקצב ייבוא מוצרי בנייה ובעיכובים שחלו בייבוא בשל המגפה העולמית ועוד.

15. יחד עם זאת, קיומה של המגפה אין בו כשלעצמו כדי לבטל חיובים ולאיין מערכות חוזים שנכרתו בין הצדדים. על אף קיומה של ההנחה כי מגפת הקורונה שינתה את שגרת הקיום והשפיעה על קיומם של מערכות הסכמיות ועסקיות, על המבקש לטעון להשפעה של המגפה על ההתנהלות החוזית להוכיח קיומה של השפעה כאמור ואין די בטענה או בהנחה בעלמא.

16. כפי שנקבע לא אחת, על מנת שהוראות סעיף 5א לחוק מכר דירות לא יחולו על עיכובים במסירת דירה לא די כי העיכוב נבע מנסיבות שאינן בשליטת המוכר, אלא צריך להתקיים קשר סיבתי בין אותן נסיבות ובין האיחור במסירה. במסגרת זו יש לבחון האם המוכר היה יכול למנוע את התרחשות אותן נסיבות ואם הוא יכול היה לאחר התרחשותן לבטל או למתן את השפעתן (ראו בעניין אליהו, בפסקה 14; וכן בעניין יונט בפסקה 26; וכן בעניין נג'ר בפסקה 38). כאשר יש בידי המוכר כדי לנקוט בצעדים סבירים כדי להסיר את גורם האיחור, לא ניתן לומר כי הנסיבות אינן בשליטתו.

17. ומהכלל לענייננו. מראיות הנתבעת עולה כי מגפת הקורונה אכן גרמה לעיכובים בענף הבנייה בכללותו. כך עולה ממסמך הצוות הבין משרדי המתבסס על נתונים שסיפק משרד הבינוי והשיכון, נכון לחודש מאי 2020. בהתאם לנתונים אלו, משבר הקורונה תרם לאיחורים במסירת דירות בענף הבנייה בסדר גודל של חודשיים עד שלושה חודשים (סעיף 8 למסמך הצוות הבינמשרדי, נספח 5 לכתב ההגנה).

18. ולא רק בענף הבנייה בכללותו, אלא גם בפרויקט מושא דיוננו. כפי שעולה מחוות דעתו של מר ייטב, אשר שימש כמנהל הפרויקט וליווה את הפרויקט מתחילתו, בשל ההגבלות שהוטלו על המשק בתקופת מגפת הקורונה, ירדה כמות העובדים באתרי הבנייה בחודשים מרץ עד מאי 2020 בכ-75%, בחודשים יוני עד נובמבר בכ-50% ובינואר עד מרץ 2021 בכ- 75%.

ייטב אישר נתונים אלו בחקירתו והעיד כי בתחילת ימי הפרויקט, בשנת 2019, עבדו באתר כ- 300 פועלים, רובם פלסטינאים. כמות זו ירדה באופן משמעותי בחודש מרץ 2020 (עמ' 8- 9) ו"באפריל היו 55 עובדים, במאי 42 עובדים.. בחודש ספטמבר צו שני

nevo.co.il

של הסגר ירד ל-87 עובדים" (עמ' 10 ש' 4- 7). ייטב העיד כי הדבר השפיע על קצב התקדמות הבנייה. עוד העיד על המאמצים שעשתה הנתבעת על מנת לנסות ולצמצם את העיכוב: כך לדוגמא, הנתבעת התארגנה ובנתה מלונית באתר הבניה על מנת לשכן בה את העובדים על מנת שיישארו להתגורר באתר (עמ' 9 ש' 1- 3). כן העיד ייטב כי הנתבעת אינה עובדת עם חברות כח אדם, על כן לא ניתן היה להביא פועלים אחרים. ייטב העיד כי מניסיונו, המשבר בכוח האדם בפרויקט זה היה זהה למשבר שחל בכוח האדם בפרויקטים אחרים במרחב (עמ' 10 ש' 15- 17).

19. מטעם הנתבעת העיד גם מר ללוש, מנהל המרחב בנתבעת, אשר אף הוא העיד כי בעקבות משבר הקורונה הייתה ירידה משמעותית בכמות העובדים (עמ' 7 ש' 9- 11). ללוש העיד כי מגפת הקורונה אף הובילה לעיכובים מצד הספקים השונים. לראייה צירפה הנתבעת מכתבים מעם ספקים שונים מהם עולה כי נוכח המגפה ומגבלות ההתקהלות חלו עיכובים שונים בייצור, בקבלת הקהל וכפועל יוצא באספקת המוצרים לנתבעת (צורפו במסגרת נספח 3 לכתב ההגנה- מכתב מיום 30.6.2021 מאת דלתות פנדור; מכתב מיום 20.6.2021 מעם עוז קרמיקה; מכתב מיום 14.11.2020 מעם גל מטבחים). עוד העיד ללוש כי גם כאשר הדירות היו מוכנות הן "לא נמסרו כי מערך האישורים וההשלמות היה כזה שגם אצל כיבוי אש וגם אצל גיחון ועמק איילון שנתן אישור סופי גם אצלם היו עיכובים בשל הקורונה" (עמ' 7 ש' 15- 17). ללוש העיד כי דירת התובע הייתה מוכנה למסירה ביום "4 או 5 למרץ" (פרוט' עמ' 7 ש' 21).

20. עדויות ייטב וללוש היו מהימנות, עקביות ועמדו במבחן החקירה הנגדית. הן עלו בקנה אחד עם נספחי כתב ההגנה, ולא נסתרו בחקירתם הנגדית. מעדויות וראיות הנתבעת עולה כי מגפת הקורונה השפיע על מצבת העובדים באתר והביאה לעיכוב בביצוע הפרוייקט.

עם זאת, וחרף עיכוב זה, ללוש העיד כי הנתבעת הצליחה לסיים את הבנייה בעיכוב קטן ממועד המסירה החוזי ועוד בתקופת "החסד", שכן "הבנייה בדירה הסתיימה חודשיים קודם לכן ... חודשיים למתן מתן טופס 4" (עמ' 7 ש' 31- 32; עמ' 8 ש' 1). אולם כתוצאה מעיכובים בעבודת הרשויות, התעכב מתן טופס 4 תקופה נוספת, עד ליום 3.3.2021.

עיכוב נטען זה, שחל כתוצאה מעבודת הרשויות, מוצא תימוכין גם ממסמך הצוות הבין משרדי ממנו עולה כי לפי עמדת התאחדות הקבלנים חלו בתקופה זו "עיכובים מצד השלטון המקומי בקבלת אישורים הנדרשים לביצוע עבודות, שנגזרו מאיוש חלקי של כוח אדם ועוד" (שם בסעיף 4).

אומנם באופן רגיל איחור במסירת דירה אשר נובע מהתנהלות רשות ציבורית בקשר לפרויקט אינו בגדר "נסיבות שאינן בשליטת המוכר" (וראו גם בעמדת ממונה חוק המכר, בנספח 6 לכתב ההגנה); אולם אין אנו עוסקים באיחור בתקופה "רגילה" אלא בנסיבות שיש לבחון אותן בתקופה הנדונה, תקופת מגפת הקורונה. מגפה עולמית אשר הובילה

nevo.co.il

לתקופות סגר אינה יכולה להיבחן על רקע נסיבות רגילות. לא ניתן להתעלם מכך שבחודשים ינואר עד פברואר 2021 הוטל סגר שלישי על ישראל במסגרתו הוטלו הגבלות תנועה על אזרחי המדינה, כמו גם מגבלות נוספות. על כן, ועל אף שבאופן רגיל עיכובים מצד השלטון המקומי ורשויות ציבוריות הם בבחינת עיכובים שעל הקבלן לצפות ולהיערך להם ולא ניתן להגדירם כעיכוב שאינו בשליטתו, לא כך הדבר בתקופה בה הוטל סגר ומגבלות התקהלות ותנועה נוספות, אותם לא יכול היה הקבלן לצפות מראש ולהיערך לגביהם.

21. התובע לא סתר ראיות אלו בדבר העיכובים שחלו כתוצאה מצמצום מצבת הפועלים ולהעיכובים שחלו בפעולת הרשויות. התובע גם לא הביא ראיות אחרות מהן ניתן ללמוד כי על אף נסיבות התקופה החריגות, ובאופן ספציפי הנסיבות החריגות שחלו בתוך תקופת "החסד", ניתן היה לעמוד במועד המסירה החוזי. על יסוד עדויות עדי הנתבעת והמסמכים שהוצגו, ובהעדר ראיות לסתור מצאתי לקבל את טענות הנתבעת כי מדובר בנסיבות שאינן בשליטתה ולא ניתן היה לצפותן, אשר יש בהן כדי לעכב את תקופת המסירה באופן סביר.

22. בהקשר זה אציין, כי לא מצאתי שהיה בעיכובים הנטענים שחלו אצל הספקים השונים כדי להוביל לתוצאה דומה, והנתבעת לא הוכיחה כי חלו הלכה ולמעשה עיכובים שכאלו בקשר לתובע. אולם אין בכך כדי לגרוע מהקביעה כי יתר העיכובים היה בהם כדי להביא לעיכוב במועד המסירה.

<u>האם פרק הזמן בו עוכבה מסירת הדירה הוא סביר בנסיבות העניין</u>

23. בהתאם לסעיף 4.4 להסכם לא די בכך שהעיכוב חל בשל נסיבות שאינן בשליטת המוכר אלא שהעיכוב במסירה יהיה "בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל". התנהלות הנתבעת כפי שזו עולה ממסגרת ההתכתבות בין הצדדים בזמן אמת מעלה כי העיכוב שחל אכן היה סביר בנסיבות התקופה ונסיבות עניינו.

24. ביום 2.12.2020, קודם למועד המסירה החוזי, עדכנה הנתבעת את רוכשיה כי הפרוייקט מצוי בשלבים מתקדמים לקראת סיום הבנייה וכי היא צופה שחרף העיכובים שחלו בשל מגפת הקורונה סיום ביצוע הפרויקט יסתיים במהלך חודש דצמבר. עם זאת עדכנה הנתבעת כי הליך האכלוס ומסירת הדירות יתקיים רק לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים מהרשויות, לאחר ביצוע עבודות פיתוח מחוץ למגרשים. בתחילת דצמבר 2020 צפתה הנתבעת כי עבודות אלו צפויות להסתיים במהלך חודש ינואר 2021.

ביום 21.1.2021 שוב פנתה הנתבעת לרוכשיה ועדכנה כי "נוכח הטלת הסגר והחרפתו הצפויה, יתכן וייגרם עיכוב נוסף במועד האכלוס" ועל כן מועד המסירה צפוי להידחות מעבר לחודש ינואר 2021, במספר שבועות.

25. ביום 24.1.2021 שוב פנתה הנתבעת במכתב עדכון לרוכשים, אשר כפי שעולה ממנו יצא לאחר קיום פגישת זום בין נציגי הרוכשים לבין נציגות הנתבעת. במסגרת מכתב זה

nevo.co.il

עדכנה הנתבעת כי להערכתה, ככל שהדברים תלויים בה ובמסגרת מגבלות התקופה, היא צפויה להשלים את אישור האכלוס מהועדה המרחבית עד ליום 15.2.2021. במסגרת מכתב זה עדכנה הנתבעת את הרוכשים בדבר הפעולות הדרושות לביצוע מצד הרוכשים כתנאי למסירת הדירה (ההתכתבויות צורפו כנספח 4 לכתב ההגנה).

26. אומנם התובע טען בכתב תביעתו כי הנתבעת "לא טרחה... מסיבות השמורות עימה, לעדכן את התובע באשר לתאריך מסירה עתידי צפוי" (סעיף 4 לכתב התביעה). אולם ההתכתבות שצורפה על ידי הנתבעת מעידה אחרת. בחקירתו הנגדית הודה התובע כי לאורך התקופה מיום הרכישה ועד מועד המסירה קיבל מהנתבעת מספר רב של מכתבים, אומנם לטענתו הוא לא זכר כי קיבל מכתבים אלו, אך הודה כי "יכול להיות" שקיבל אותם (עמ' 4 ש' 21- 31).

27. אין מחלוקת כי ביום 3.3.2021 שלחה הנתבעת לתובע הודעה בדבר קבלת טופס 4. במסגרת הודעה זו הודיעה הנתבעת כי "התקבל אישור אכלוס (טופס 4) ואנו נערכים למסור את הדירות בהקדם. אנא היערכו לאכלוס בהתאם לרשימת הנושאים הבאים לאחר הסדרת הנושאים המפורטים להלן נציג הקבלן יצור איתכם קשר על מנת לתאם את המועד לביצוע המסירה". כאשר בין הנושאים אותם התבקשו הרוכשים להסדיר היו גמר חשבון מול הנתבעת; גמר חשבון מול הקבלן המבצע ופעולות שונות מול המועצה המקומית.

טוען התובע, כי מכתב זה אינו מהווה הזמנה קונקרטית לקבלת הדירה (עמ' 6 ש' 21- 24), אלא מכתב כללי שאינו מהווה הודעה לפי סעיף 4.5 להסכם. אולם אין אני מקבלת טענה זו.

28. סעיף 4.5 להסכם קובע כי:

> "סמוך למועד השלמת הנכס תשלח החברה לקונה הודעה בכתב, ובה תזמין את הקונה לקבל את הנכס לרשותו, במועד שיתואם בינו לבין החברה שלא יהיה מאוחר מ- 14 ימים ממשלוח ההודעה. בהודעה יתבקש הקונה למלא, לפני מועד המסירה, אחר ההתחייבויות שנותרו לו למלא עד מועד המסירה".

29. במכתב מיום 3.3.2021 מודיעה הנתבעת לתובע כי התקבל טופס 4, המהווה למעשה את השלמת הנכס בהתאם לאמור בסעיף 4.2 להסכם. הנתבעת מודיעה לו כי לאחר שימלא את התחייבויותיו, וביניהן גמר החשבון, יצור עימו קשר נציג הקבלן על מנת לתאם את המועד לביצוע מסירת הדירה. כפי שהעידו ללוש וייטב, ביום 3.3.2021 התקבל טופס 4 ומיד לאחר מכן חובר הבניין לחשמל, וכל האישורים התקבלו עד למועד זה (עמ' 7 ש' 18- 24; עמ' 9 ש' 11- 15). מכאן, וככל שהתובע היה משלים את המוטל עליו, הרי שלא היתה מניעה למסירת הדירה מיד לאחר יום ה- 3.3.2021. אולם התובע לא עשה כן עד ליום 13.4.2021.

nevo.co.il

30. הנה כי כן, וככל שהתובע היה משלים את חיוביו בסמוך למתן ההודעה, היה העיכוב שחל במסירת הדירה למעשה עיכוב של ימים בודדים מעבר ל"תקופת החסד".

בנסיבות התקופה, ומקום בו ניתנו הודעות לאורך התהליך לתובע וליתר הרוכשים אודות העיכובים הצפויים, עיכוב זה הינו עיכוב סביר ביותר.

31. גם אם אלך לשיטתו של התובע לפיה המכתב מיום 3.3.2021 אינו מהווה הודעה כנדרש בהתאם להסכם (וכאמור לא מצאתי כי כך הדבר) וכי ההודעה על מסירת הדירה ניתנה לו רק ביום 11.4.2021 (נ/1) ומסירת הדירה נעשתה רק ביום 20.4.2021, הרי שגם לפי דרך הילוך זו מדובר בעיכוב סביר שחל כתוצאה מנסיבות חיצוניות שלא היו בשליטת הנתבעת, אשר אינן מזכות בפיצוי. ואסביר.

32. כפי שצויין לעיל, הצוות הבין משרדי המליץ כי לגבי חוזים בהם מועד המסירה נקבע לתקופה שבין 15.3.2020 ובין 1.4.2021, יוכר עיכוב בן חודשיים ימים מעבר לתקופת החסד, אשר לא יחייב בפיצוי בהתאם לחוק מכר דירות וזאת נוכח השלכות מגפת קורונה על שוק הבנייה. המלצות אלו אינן בעלות תוקף חוקי מחייב, אולם יש בהן כדי להעיד על האופן בו יש לפרש עיכוב סביר בגינו ניתן לעכב את מסירת הדירה. בנסיבות עניינו, כאשר מצאתי כי מגפת הקורונה הביאה לעיכוב במועד המסירה החוזי, עיכוב שאינו בשליטת הנתבעת; מסירת הדירה ביום 20.4.2021, בפרק הזמן של חודשיים לאחר תום תקופת החסד הינה פרק זמן סביר בנסיבות העניין. ובפרט כאשר טופס 4 ניתן ביום 3.3.2021.

אולם כאמור, דברים אלו נאמרים למעלה מן הצורך, שכן מצאתי כי ההודעה מיום 3.3.2021 מהווה הודעה העונה על תנאי סעיף 4.5 להסכם, ובהתאם תקופת העיכוב הינה בת מספר ימים בודדים.

33. התובע העמיד את תביעתו על יסוד הפיצוי הקבוע בהוראות סעיף 5א לחוק המכר דירות. ממילא התובע לא טען, וגם לא הוכיח, כי מגיע לו פיצוי בהתאם לדין הכללי. על כן, ומשמצאתי כי לא חל בענייננו עיכוב המחייב פיצוי בהתאם להוראות חוק המכר דירות, הרי שדין התביעה להידחות.

לסיכום

34. התביעה נדחית.

התובע יישא בתשלום הוצאות משפט בסך 500 ₪ וזאת תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן יישאו הסכומים הפרשי הצמדה עד למועד תשלום בפועל.

המזכירות תמציא את פסק הדין לצדדים.

ניתן להגיש בקשת רשות ערעור על פסק דין זה בתוך 15 יום לבית המשפט המחוזי בתל אביב.

nevo.co.il

ניתן היום, י"ב חשוון תשפ"ב, 18 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.

רונית אופיר 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן

nevo.co.il