



בית משפט לתביעות קטנות בפתח תקווה

23 ינואר 2024

ת"ק 42539-09-23 כהן נ' ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

בפני כב' הרשמת הבכירה זהבית חמו

אריק כהן

התובע

נגד

ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

הנתבעת

פסק דין

פתח דבר

1. התובע, עו"ד במקצועו, ורעייתו, הגב' הדס כהן, רכשו דירת 4 חדרים בפרויקט "VIEW 360" בבאר יעקב, וזאת במסגרת תכנית מחיר למשתכן.

בהתאם לחוזה מכר הדירה שנחתם בין הצדדים ביום 9.9.2019, התחייבה הנתבעת למסור את הדירה עד ליום 30.6.2022.

בפועל, החזקה בדירה נמסרה לתובע ורעייתו ביום 26.10.2022.

לטענת התובע העיכוב במסירת החזקה נובע, בין היתר, מהחלטת הנתבעת לשכן פועלים מטעמה בדירה שרכש בפרויקט. התובע מפנה למספר הודעות דואר אלקטרוני ששלח לנתבעת בנושא וכן לבקשותיו לפינוי הדירה.

בשל האיחור הנטען במסירת החזקה בדירה, עותר התובע לחייב את הנתבעת בפיצויים בגין איחור במסירת הדירה למשך חודשיים, בסך 18,600 ₪. כן עותר התובע לחייב את הנתבעת בפיצוי בגין עגמת נפש בסך 6,000 ₪.

לטענת הנתבעת אין מקום לחייב אותה בתשלום פיצויים לתובע, בין היתר, בשל נסיבות מיוחדות שלא היו בשליטתה, כגון מגפת הקורונה שגרמה, לפי הנטען, לעיכובים משמעותיים בפרויקטים בכל רחבי הארץ, לרבות הפרויקט דן וכן לאור מבצע "שומר חומות" שהתקיים במהלך חודש מאי 2021.

הנתבעת מפנה עוד להוראות חוזיות בהסכם שנחתם בין הצדדים שלפיהן ניתן לדחות את מסירת החזקה בדירה כתוצאה מגורמים שאינם בשליטתה, וזאת לפרק הזמן המתחייב מאותם גורמים (סעיף 23 להסכם), ובמקרה דן לתקופה של כ- 8 חודשים.

הנתבעת מוסיפה וטוענת שהתנהלות התובע היא זו שערכבה את מסירת החזקה בדירה, כך שאין לו להלין אלא על עצמו.



בית משפט לתביעות קטנות בפתח תקווה

23 ינואר 2024

ת"ק 42539-09-23 כהן נ' ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

דיון והכרעה

2. ביום 23.1.2024 קיימתי דיון בנוכחות התובע, רעייתו ונציג הנתבעת.

לאחר שעיינתי בכתבי הטענות על נספחיהם, שמעתי את טיעוני הצדדים בדיון ושקלתי טענותיהם, אני מורה על קבלת התביעה באופן חלקי. אפרט להלן את טעמי;

לאור הוראות סעיף 15(ב) לתקנות שיפוט בתביעות קטנות (סדרי דין), התשל"ז-1976, פסק דיני ינומק בתמציתיות, תוך התייחסות אך ורק לטענות ולראיות שמצאתי שהן דרושות להכרעה.

איחור במסירת דירה – הדין הרלוונטי

3. ביום 6.4.2011 נכנס לתוקף תיקון מס' 5 [לחוק המכר \(דירות\)](#), התשל"ג-1973 (להלן: "החוק"). בתיקון זה התווסף [סעיף 5א'](#) לחוק אשר מורה:

"5א. פיצוי בשל איחור במסירה

(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:

(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;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש; הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

(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".

תיקון מס' 9 לחוק שנכנס לתוקף ביום 7.7.2022 שינה את אופן חישוב הפיצוי בשל איחור במסירת דירה, ברם תיקון זה חל על חוזים שנחתמו ממועד כניסת התיקון לתוקף ואילך, כך שהוא אינו חל בענייננו. על כן, נוסח החוק הרלוונטי למקרה שלפניי הוא הנוסח ערב יום התחילה של תיקון מס' 9 (סעיף 11(ד) לחוק) שצוטט לעיל.



בית משפט לתביעות קטנות בפתח תקווה

23 ינואר 2024

ת"ק 42539-09-23 כהן נ' ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

4. בהתאם להוראת סעיף 7א לחוק, עסקינן בסעיף קוגנטי שאינו ניתן להתניה אלא לטובת הקונה.

כמו כן, בהתאם להוראות החוק (טרם התיקון) וההלכה הפסוקה, כל עוד לא הוכח על ידי הנתבעת שהעיכוב נוצר בשל דרישות של התובע לביצוע עבודות מיוחדות ושינויים בדירה המצדיקים דחיית מועד המסירה; אילוצים שאינם בשליטתה או ככל שהצדדים הסכימו על מועד מסירה חדש, יבואו במניין הימים לעניין קביעת הפיצוי בגין האיחור גם 60 הימים הראשונים (ראו: [רע"א 6605-15 שמש ואח' נ' ספייס בנייה ויזמות בע"מ](#) (21.2.2016) (להלן: "עניין שמש"); ע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין (12.4.2011)).

5. סעיף 23 להסכם בין הצדדים - דחיית מועד המסירה כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה לטענת הנתבעת סעיף 23 להסכם המכר קובע באורח מפורש כי "אם כתוצאה מגורמים שאינם תלויים בחברה ושאינן לחברה שליטה עליהם או אם כתוצאה מכוח עליון... יחול עיכוב השלמת הדירה, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מההפרעה או העיכוב הנ"ל".

במקרה דנן, נטען שנכפו על הנתבעת נסיבות שונות המצדיקות עיכוב דחיית מועד המסירה למשך תקופה של מעל ל-8 חודשים, בהתאם לפירוט בסעיף 13 לכתב ההגנה. מטעמים אלה ומכיוון שהדירה נמסרה לחזקת התובע אך ורק לאחר 4 חודשים, נטען שהתובע לא זכאי לפיצוי כלשהו מהנתבעת.

אבהיר שאין בידי לקבל את טענות הנתבעת בהקשר זה. בהתאם להלכה הפסוקה, על מנת לזכות בפטור הקבוע [בסעיף 5א\(ג\)](#) לחוק על הנתבעת להוכיח שני תנאים מצטברים. הראשון, תנאי עובדתי, שלפיו העיכוב במסירה נגרם בשל נסיבות שאינן בשליטתה. השני, תנאי משפטי, שלפיו הסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליה (תא"מ (שלום ראש"צ) [39450-03-17 נכסי יונט יגאל אלון תל אביב בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ](#) (4.9.2018); ע"א (מחוזי ירושלים) [27638-07-19 אזורים בנין \(1965\) בע"מ נ' פלד](#) (19.3.2020)).

כפי שאפרט להלן, הנתבעת אינה עומדת בנטל זה.

6. לעניין מגפת הקורונה; בפסיקת בתי המשפט נקבע לא אחת שדרכי ההוכחה ביחס לקיומן של נסיבות הפוטרות את הקבלן מחבות בפיצוי בגין איחור במסירה חלות גם כאשר העיכוב במסירה חל במהלך תקופת הקורונה. אפנה בהקשר זה לדברי בית המשפט (כב' השופט ג' (ס) בת"א (שלום הרצליה) [15343-01-20 אורנה שטיינר נ' שרבט 38 יזום ובניה בתחום תמא 38 בע"מ](#) (6.4.2022):

"אטעים, כי המילים "משבר הקורונה" אינן מילות קסם שהאומר אותן זכאי להארכה אוטומטית, אלא יש להראות את הקשר הסיבתי בין משבר הקורונה לבין העיכוב. כך, למשל, ייתכן ומשבר הקורונה גרם לאי הגעת עובדים לאתר. אולם, על מנת לזכות בארכה על סמך טענה זו, יש להראות כי מדובר בתקופה בה אכן נדרשו עובדים באתר, וכי אכן לא הגיעו עובדים לאתר. אציין כי מדובר בעובדות שאילו היו נכונות במקרה שלפניי, ניתן היה



בית משפט לתביעות קטנות בפתח תקווה

23 ינואר 2024

ת"ק 42539-09-23 כהן נ' ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

להוכיח בנקל על ידי יומני עבודה בהם מצויינים מספר הפועלים באתר בכל יום. במקרה שלפניי לא הוצגו כל יומני עבודה".

במקרה שלפניי לא הוצגו יומני עבודה וכן לא הונחה תשתית עובדתית להוכחת קיומו של פטור בנסיבות הפרויקט דנן. כל שנטען בכתב התביעה הוא כי נגרם עיכוב של 6 חודשים בביצוע עבודות אינסטלציה ואספקת מוצרי קרמיקה וסניטריה לדירות עקב מגפת הקורונה. ברם, האישורים שצורפו לכתב ההגנה (נספח 2 לכתב ההגנה) מתייחסים לפרויקט "מנהטן 15" בנתיבות ולא לפרויקט הרלוונטי, דהיינו פרויקט "VIEW 360" בבאר יעקב. על כן, אין באישורים אלה כל נפקות למקרה שלפניי ואין זאת אלא שהנתבעת לא עומדת בנטל המוטל עליה.

זאת ועוד; אפנה לדברי נציג הנתבעת בדיון שלפיהם: "אין שום קשר לקורונה", קרי לטענת נציג הנתבעת בדיון אין כל קשר בין מועד מסירת הדירה ובין מגפת הקורונה (עמ' 4, שורות 11-12).

7. לעניין מבצע "שומר חומות" שהתרחש בחודש מאי 2021; אף בעניין זה לא הוצגו יומני עבודה או כל ראיה אחרת להוכיח שהטלת סגרים שנמשכו, לפי הנטען, 150 יום אכן גרמו לעיכובים בפרויקט דנן. על כן, המדובר בטענה שנטענה בעלמא, ללא תימוכין. כידוע, פרויקט בנייה הוא מורכב וסבוכ. לשם הכרעה בשאלה האם מבצע שומר חומות גרם עיכוב בלוחות הזמנים ובביצוע העבודות בפרויקט היה על הנתבעת להציג מסד ראיתי הולם, שבאמצעותו ברשות הנתבעת, אך הנתבעת לא עשתה כן.

אפנה בהקשר זה לפסק דינו של בית המשפט (כב' השופט א' אינפלד) ברת"ק (מחוזי ב"ש) 15816-11-16 אחים אום שותפות רשומה נ' ידידיה חיים (31.3.2017):

"אכן, מבצע צוק איתן, אם הוא השפיע, יכול היה להביא לדחיית מועד המסירה. אולם, המבקשת לא פרטה כיצד הייתה השפעה זו, ולא הוכיחה כי יש ממש בעניין. המדובר במידע המצוי תחת ידה של המבקשת, ולו באמצעות יומני העבודה באתר, אשר ניתן היה להביאם לבית המשפט כדי להוכיח הטענה. כך לדוגמא, אי הגעה של פועלים, מחמת סגר, הייתה נרשמת. אולם, אם העבודות נעשו על ידי עובדים ישראלים או זרים מהמזרח הרחוק, לדוגמא, אין לסגר השפעה, והדבר היה בא לידי ביטוי ביומן. לא פורט, אם בכלל הייתה עבודה בפועל בתקופה הרלוונטית בבניין המסוים עוד לפני המבצע, או שמא ריכוז הקבלן מאמציו במקום אחר באותה עת. לא ידוע אם עבדו באתר או לא בתקופת המלחמה, אם הגיעו חומרים, ואם בכלל שיבש המבצע את העבודות, ואם כן עד כמה. לטעמי, מכל מקום, צריכה הייתה המבקשת להראות, בכתב ההגנה ובראיות, לא רק כי הייתה השפעה, אלא כי בתום המבצע נתנה למשיבים התראה מנומקת ומפורטת אודות דחיית מועד המסירה. התראה, אשר היה מאפשר לרוכשים לבחון הטענה לגופה, קרוב לזמן אמת. סיכומי של דבר, אני מסכים עם בית משפט קמא כי רכיב זה לא הוכח".



בית משפט לתביעות קטנות בפתח תקווה

23 ינואר 2024

ת"ק 42539-09-23 כהן נ' ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

8. דברים אלה מתאימים גם בענייננו. אשר על כן, אני דוחה את טענות הנתבעת בנוגע לסעיף 23 להסכם המכר.

אוסף ואציין כי סעיף זה בהסכם המכר אינו הולם את עקרון הודאות העומד בבסיס קביעת מועד המסירה החוזי. אפנה בהקשר זה לקביעת כב' השופטת ברק-ארז בעניין שמש לעניין משמעות קיומה של תניית פטור גורפת, שנועדה לפטור את הקבלן מחובת הפיצויים המוטלת עליו מכוח החוק. כן אפנה לקביעות כב' שופטת ה' סילש ברת"ק 33167-01-21 פורת ואח' נ' א.ד.א. תמיר יזמות ובניה בע"מ (16.8.2021), לעניין מהותו של חוק המכר, שהוא חוק צרכני שנועד להעניק הגנה לרוכש דירת מגורים, בין היתר לאור פערי הכוחות בין הצדדים. מכיוון שאחד מהיסודות החשובים של קביעת מועד מסירה לפי פסיקת בתי המשפט הינו יצירת ודאות, כך שמועד המסירה שנקבע בהסכם צריך להיות מועד ברור שיאפשר לרוכש לכלכל את צעדיו בהתאם (ת.א (שלום ת"א) 18808-10-20 אלדד קונטננה נ' קבוצת אהרוני (מ.א) יזום והשקעות בע"מ (23.11.2022)). קבלת גרסת הנתבעת כמפורט בכתב ההגנה מאיינת את ההלכה הפסוקה.

9. לפיכך, אני קובעת שהנתבעת אינה עומדת בנטל להוכיח קיומן של נסיבות המצדיקות דחיית מועד המסירה.

טענות הנתבעת בדבר התנהלות התובע שגרמה לעיכוב במסירת הדירה

10. חיבור החשמל לדירה

התובע פנה לנתבעת בהודעת דוא"ל מיום 20.5.2022 (נספח 3 לכתב התביעה) שבה טען כי מביקור בדירה התברר לו שעובדי הנתבעת מתגוררים בדירה שרכש. התובע ביקש לפנותם לאלתר מהדירה.

נציגת הנתבעת לא הכחישה את טענת התובע והשיבה שהעניין יועבר לטיפול מנהל הפרויקט.

התובע המשיך ופנה בנושא זה לנתבעת בחודש יוני 2022 (נספח 3 לכתב התביעה).

בדיון אישר נציג הנתבעת שעובדי הנתבעת או מי מטעמה אכן התגוררו בדירת התובע עד לחודש אוגוסט 2022 (עמ' 4, שורות 3-6).

לטענת התובע, בתחילת חודש אוגוסט 2022, בעוד שעובדי הנתבעת עדיין מתאכסנים בדירה, התבקש התובע לבצע חיבור של הדירה לרשת החשמל. בתחילה התובע סירב לכך, וזאת בשל חשש שיחויב בגין צריכת חשמל של עובדי הנתבעת. התובע ביקש לקבל התחייבות מהנתבעת שלפיה הוא לא יחויב בגין צריכת חשמל של עובדי הנתבעת ואף הבהיר שמיד לאחר מכן הוא ידאג לחיבור החשמל בדירה.

ביום 11.8.2022 נציג הנתבעת אישר בהודעת דוא"ל: "אני יכול להתחייב שלא תשלם אגורה בעבור חשמל שלא צרכת" (נספח 4).



בית משפט לתביעות קטנות בפתח תקווה

23 ינואר 2024

ת"ק 42539-09-23 כהן נ' ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

לאחר מכן, ביום 18.8.2022 שלח התובע לנתבעת אישור בדבר השלמת רישום לחשמל.

בנסיבות אלה, אין בידי לקבל את טענת הנתבעת שלפיה הנתבע השתהה במתכוון בחיבור לרשת החשמל. אין המדובר בסירוב שרירותי שמטרתו להביא לדחיית מועד המסירה, אלא פנייה לגיטימית לצורך קבלת התחייבות שלפיה לא יחויב בצריכת חשמל המבוצעת על ידי עובדי הנתבעת השוהים בדירה. עם קבלת התחייבות זאת התובע פעל להסדרת חיבור החשמל כנדרש, ללא שיהוי.

לפיכך, אני דוחה את טענות הנתבעת בהקשר זה.

11. עיכובים בקיום פרוטוקול ראשוני

ביום 18.8.2022 שלחה הנתבעת מכתב לתובע שלפיו: "בימים אלה החברה נערכת לביצוע פרוטוקול ראשוני במהלכו יבוצע סיור בדירתכם עם מנהל הבניין. בתום הסיור תבוצע תרשומת ותיעוד ליקויים בדירה, ככל וקיימים, לטיפול ולתיקון על ידי צוות החברה... ניתן להזמין מהנדס, מודד מטבח, כול איש מקצוע אחר".

אין חולק שהצדדים תיאמו מועד לעריכת פרוטוקול מסירה ראשוני ליום 25.8.2022. לטענת התובע, ביום 24.8.2022, בעודו שוהה בחו"ל, יצר קשר טלפוני עם נציגת הנתבעת, הגב' לובה, וביקש לתאם מועד חדש, מוקדם ככל האפשר וזאת בשל אילוצים שונים שבגינם הוא נדרש להאריך את שהייתו בחו"ל. לטענת התובע, הגב' לובה השיבה לו כי מועד חלופי ייקבע רק לאחר מסירת דירות שמתוכננות באותו חודש.

הנתבעת לא זימנה את הנציגה לובה ממחלקת דיירים אצל הנתבעת לדיון, ועל כן אני מקבלת את דברי התובע שלא הופרכו על ידי הנתבעת, ואשר נתמכים בתכתובות בין הצדדים מזמן אמת, ובכלל זה בהודעת דוא"ל ששלח התובע לנתבעת ביום 29.8.22 (נספח 8 לכתב התביעה). בהודעה זו התובע אף מבהיר שהוא ישמח לתיאום מועד חלופי ומבקש קבלת מועדים אפשריים לביצוע הפרוטוקול הראשוני.

בהמשך, ביום 6.9.2022 התקיים פרוטוקול ראשוני בין הצדדים.

בהינתן שמדובר בפרויקט הכולל 792 דיירים (כדברי נציג הנתבעת בדיון, עמ' 1, שורה 25) כאשר סדר מסירת הדירות נקבע על ידי הנתבעת באופן אקראי (עמ' 4, שורה 7) וכן בהינתן שהנתבעת פנתה לראשונה לתובע בעניין זה ביום 18.8.2022 אין בידי לקבל את טענת הנתבעת שלפיה התובע התעכב במתכוון בעריכת הפרוטוקול הראשוני.

אפנה עוד להודעות דוא"ל ששלח התובע לנציגת הנתבעת כבר בחודש מאי 2022 ובהן הוא מבקש לקבל מועד לקיום הפרוטוקול הראשוני (נספח 3 לכתב התביעה). כן אפנה להודעות ששלח בחודש אוגוסט



בית משפט לתביעות קטנות בפתח תקווה

23 ינואר 2024

ת"ק 42539-09-23 כהן נ' ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

1 2022 ולתשובת נציג הנתבעת מיום 11.8.2022: "תן לי להרגיע אותך, אתה תבצע פרוטוקול מקדים
2 ותזמן בקרוב" (נספח 4 לכתב התביעה).

3
4 לטעמי, תכתובות אלה מלמדות בבירור שהתובע לא ביקש לעכב את מועד מסירת החזקה בדירה אלא
5 אף ביקש להקדימו ויזם פניות חוזרות ונשנות לנתבעת בנושא זה. לפיכך, אין בידי לקבל את טענות
6 הנתבעת בדבר ניסיון התובע לעכב את קיום הפרוטוקול הראשוני.

7
8 12. סירוב התובע להיכנס לדירה בטרם תיקון ליקויים מהותיים
9 כאמור לעיל, ביום 6.9.2022 התקיים פרוטוקול ראשוני בין הצדדים שמטרתו לתעד את הליקויים
10 בדירה ולטפל בהם.

11
12 התובע זימן מהנדס מטעמו לצורך עריכת חוות דעת בדבר הליקויים בדירה.
13
14 בו ביום, נציג הנתבעת פנה לתובע בהודעה שלפיה הדירה מוכנה למסירה וראויה למגורים. לפיכך,
15 התובע התבקש להגיע לקבלת החזקה בדירה.

16
17 חוות הדעת (נספח 10 לכתב התביעה) אינה נושאת תאריך, אך היא הועברה לנתבעת ביום 14.9.2022
18 (נספח 8 לכתב ההגנה). בין מועד הביקור בדירה ובין שליחת חוות הדעת לנתבעת, התובע פנה לנתבעת
19 בהודעת דוא"ל ביום 7.9.2022 (נספח 9 לכתב התביעה) וציין מספר ליקויים מהותיים בדירה, ובכלל
20 זה העדר נקודת גז במטבח, רטיבות במקלחת, חלון ממ"ד תקול, תריסים חשמליים תקולים בסלון
21 ובחדר שינה, מושבי אסלה שבורים, כיור מטבח פגום וכדומה.

22
23 התובע ביקש תיקון הליקויים האמורים בטרם כניסתו לדירה.
24
25 הנתבעת שבה וטענה שהדירה מוכנה למסירה וראויה למגורים, ללא התייחסות לליקויים שפירט
26 התובע ומבלי להציג לוח זמנים לתיקונים.

27
28 לאחר שעיינתי בפירוט הליקויים בהודעות התובע וכן בחוות דעת המומחה, הגעתי לכלל מסקנה
29 שחלק מהליקויים אכן לא אפשר קבלת החזקה בדירה ללא תיקונים המידי, ובכלל זה העדר נקודת גז
30 במטבח, תריסים חשמליים תקולים וחלון ממ"ד תקול. חרף תיקון הליקויים האמורים בדחיפות על
31 מנת לאפשר מסירת החזקה בדירה, הנתבעת שבה על הודעתה הסתמית לתובע שלפיה הדירה מוכנה
32 למסירה וראויה למגורים.

33
34 ודוק, מטרת הפרוטוקול הראשוני הינה לבחון הליקויים ולאפשר תיקונים, ולמצער תיקון ליקויים
35 המונעים שימוש ראוי בדירה. אפנה בהקשר זה להודעת דוא"ל מטעם נציג הנתבעת מיום 13.9.2022
36 (נספח 7 לכתב ההגנה) שלפיה: "אין מניעה במסירת הדירה אך אנחנו מעוניינים לבצע זאת בשיתוף



בית משפט לתביעות קטנות בפתח תקווה

23 ינואר 2024

ת"ק 42539-09-23 כהן נ' ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

ובהתאם לממצאי הבודק שביקשת להביא". נשאלת, אפוא, השאלה מדוע מרגע קבלת חוות הדעת הנתבעת חזרה וביקשה מהתובע לקבל את הדירה ללא תיקון הליקויים המהותיים, חרף פניות חוזרות ונשנות של התובע ורעייתו (נספח 9 לכתב ההגנה) ואף מבלי להשיב להודעות אלה לגופן.

לאחר עיון בהתכתבויות בין הצדדים וכן לאור התרשמותי מהצדדים בדיון, התרשמתי שהנתבעת היא זו שהחליטה להקשות על התובע ולהערים בפניו קשיים בקבלת הדירה, וזאת בשל תחושתה שהתובע מתנהל בזדון, וזאת כפי שעולה מהתכתבות פנימית בין נציגי הנתבעת (נספח 8 לכתב ההגנה). ברם, כאמור לעיל, התרשמתי שהתובע לא התנהל בזדון ולא גרם לעיכובים מכוונים במסירת החזקה בדירה.

13. אשר על כן, אני דוחה את כלל טענות הנתבעת ביחס להתנהלות התובע וקובעת שהתובע לא גרם לעיכובים מכוונים בקבלת החזקה בדירה.

סכום הפיצוי המגיע לתובע

14. הדירה נמסרה לתובע באיחור של ארבעה חודשים.

חרף האמור, בכתב התביעה התובע עתר לחייב את התובעת בפיצוי כספי בגין שני חודשי איחור בלבד, בסך של 9,300 ₪ לחודש, וזאת בהסתמך על דמי השכירות שנקבעו בהסכם השכירות (נספח 17).

15. בפתח הדיון התובע ביקש לתקן את סכום התביעה. אבהיר שלא מדובר בתיקון טעות סופר גרידא ואף לא בטעות חישובית, אלא בבקשה לתיקון מהותי בכתב התביעה, שכן התובע טען ברחל ביתך הקטנה בכתב התביעה שהוא זכאי לפיצוי בגין חודשיים בלבד (פרק ב' לכתב התביעה), ועל כן הוא העמיד את הסעד הנתבע על ידו בהקשר זה בסך של 18,600 ₪ בלבד. בקשת התיקון נטענה בעל-פה בדיון, ללא הגשת בקשה סדורה עובר למועד הדיון ומבלי שהתאפשר לנתבעת להגיב לבקשה ולבקש לבחון תיקון כתב ההגנה ואף מבלי שהוסדר תשלום האגרה המתחייבת מהתיקון המבוקש. התובע אף לא ביקש דחיית מועד הדיון על מנת לאפשר התיקון.

כזכור, התובע הוא עו"ד בהכשרתו ובמקצועו (עמ' 1, שורה 19). לפיכך, ככל שביקש לתקן את כתב התביעה היה עליו להגיש בקשה מתאימה עובר למועד הדיון ולקבל את היתר בית המשפט. הדבר לא נעשה. יש לזכור שנציג הנתבעת בדיון הוא עובד חברה שאינו משפטן, ועל כן נמנעה ממנו האפשרות להשיב לתובע בעוד שאילו הייתה מוגשת בקשה עובר למועד הדיון היה באפשרות הנתבעת להעביר את הבקשה לעיון יועציה המשפטיים. בנוסף, התובע הוא זה שבחר להגיש את התביעה לבית משפט לתביעות קטנות, שבו אין ייצוג משפטי לנתבעת (ואף משלא ביקשה זאת), ועל כן הפער בין הצדדים אינו אמור לעמוד לחובת הנתבעת.

לפיכך, אין בידי לקבל את הבקשה לתיקון סכום התביעה.



בית משפט לתביעות קטנות בפתח תקווה

23 ינואר 2024

ת"ק 42539-09-23 כהן נ' ארזי הנגב ייזום ובניה בע"מ

16. לאחר שנתתי דעתי למועד קבלת החזקה בדירה וכן לדמי השכירות שנקבעו בהסכם (נספח 17 לכתב התביעה) אני מקבלת סעד זה במלואו ומחייבת את הנתבעת בתשלום פיצוי לתובע בסך של 18,600 ₪.

בכל הנוגע לרכיב עגמת נפש; ככלל, אין לפסוק עגמת נפש בגין איחור במסירת דירה והפיצוי הסטטוטורי שנקבע בחוק ממצה גם ראש נזק זה (ת.א (י-ם) 11393-04-18 **יצחק דהן נ' בונייד בנייה פיתוח והשקעות בע"מ** (5.6.2023)). בענייננו, התובע לא עתר לתשלום מלוא הפיצויים המגיעים לו על פי דין, שכן כאמור לעיל הוא עתר בכתב התביעה לחייב את הנתבעת בגין שני חודשי איחור בלבד. שקלתי האם בנסיבות דנן אין מקום לחייב את הנתבעת בפיצוי זה בגין אי מיצוי הפיצוי הקבוע בחוק. לאחר ששקלתי את הדברים, ובכלל זה נתתי דעתי לקביעתי שאין זה ראוי לתקן את כתב התביעה בשלב זה ולכך שמלוא הסעד שתבע התובע בגין האיחור בקבלת הדירה נפסק לו, אינני רואה לנכון לפסוק לתובע פיצוי נוסף בגין עגמת נפש.

סוף דבר

17. טענת התובע בדבר האיחור במסירת הדירה מתקבלת. טענות הנתבעת בדבר פטור מתשלום הפיצוי לאור סעיף 23 להסכם בין הצדדים נדחית. כן נדחית טענת הנתבעת לעיכובים בשל התנהלות התובע.

אשר על כן, אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובע סך של 18,600 ₪ בגין האיחור בקבלת הדירה, וזאת בהתאם לדרישת התובע בכתב התביעה. אינני פוסקת פיצוי נוסף בשל עגמת נפש.

בנוסף, אני מחייבת את הנתבעת בהוצאות משפט בסך 1,000 ₪.

הסכומים שנפסקו ישולמו לתובע בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין, שאם לא כן יישא התשלום הצמדה וריבית מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן להגיש בקשות רשות ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בתוך 15 יום.

המזכירות תשלח את פסק הדין לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן היום, י"ג שבט תשפ"ד, 23 ינואר 2024, בהעדר הצדדים.

זהבית חמו, רשמת בכירה

