



## בית משפט לתביעות קטנות בקריית גת

ת"ק 23-03-48754 דדון נ' רייסדור יזמות בע"מ

לפני כב' השופט, סגן הנשיא יניב בוקר

מור דדון

התובעת

נגד

רייסדור יזמות בע"מ

הנתבעת

### פסק דין

1

2

לפניי תביעה קטנה שהגישה התובעת כנגד הנתבעת על הסך של 34,400 ₪.

3

4

תמצית הטענות בכתב התביעה

5

על פי הנטען בכתב התביעה, התובעת רכשה מהנתבעת דירה אותה התחייבה האחרונה למסור ביום

6

31.1.2022.

7

8

בפועל, נמסרה הדירה ביום 4.8.2022, באיחור של כ- 6 חודשים ו- 5 ימים.

9

10

התובעת עתרה בכתב תביעתה, כי בהתאם לסעיף 7.17 להסכם הרכישה, תפצה אותה הנתבעת בסך

11

של 150% מדמי השכירות בדירה דומה (לטענת התובעת – 4,400 ₪), ולפיכך, ב- 6 X 6,600 חודשים.

12

עם זאת, לאור סכום התביעה מותר בתביעות קטנות, העמידה התובעת את תביעה על הסך

13

של 34,400 ₪ בלבד.

14

15

יש לציין כי בהמשך כתב התביעה כתבה התובעת את הסך של 36,400 ₪, אך בתחילתו, בסעיף 3(ה)

16

לטופס כתב התביעה, תחת הרובריקה: "סכום הכסף הנתבע", נכתב הסכום 34,400 ₪ - וכך גם נפתח

17

התיק במזכירות בית המשפט – זהו הסעד שהתבקש.

18

19

לכתב התביעה צורף הסכם שכירות בלתי מוגנת בין מר רזיאל פאר ובין טירן יפרח וליטל אמזלג, על

20

דירה ברח' אסתר המלכה 13/20 בקרית גת, ובו דמי שכירות בסך של 4,400 ₪.



## בית משפט לתביעות קטנות בקריית גת

ת"ק 23-03-48754 דדון נ' רייסדור יזמות בע"מ

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28

### תמצית הטענות בכתב ההגנה

הנתבעת טענה בכתב הגנתה כי נסיבות מיוחדות בהן מגיפת הקורונה ועיכוב מטעם הרשויות ובהן חברת החשמל גרמו לאיחור במסירה, ומהוות, לפיכך, הגנה הן על פי הדין והן על פי הסכם המכר, כך שאין לחייבה בגין האיחור הנטען במסירת החזקה בדירה.

הנתבעת הוסיפה כי הסכם המכר נחתם ביום 19.1.2020, כאשר איש לא צפה, כלשונה, שתתרחש מגיפה שתשנה סדרי עולם.

לטענתה, הדירה נשוא התובענה הינה דירה שנרכשה על ידי התובעת בפרוייקט מחיר למשתכן, וכי רוחיות הדירות בפרוייקט הייתה נמוכה מאוד ואף גבולית.

כל זוכה במכרז, לרבות הנתבעת, נקשר בהסכם מול המדינה, ע"י משרד הבינוי והשיכון, כאשר ההסכם תוחם את כל גבולות הפרוייקט, לרבות מפרט טכני, מועדי מסירה מוגדרים מראש וכיוצא בזה.

לפיכך, לטענת הנתבעת, למרות שההסכם נחתם לאחר שהחלה מגיפת הקורונה, מועד מסירת החזקה לא שונה ונותר עומד בעינו כפי שאושר ביום 19.8.2019, על בסיס מסמכי המכרז.

על פי הנטען בכתב ההגנה, מגפת הקורונה הייתה גורם בלתי צפוי מראש, שהשפיע באופן מובהק על ההסכם, על בניית הפרוייקט ועל לוחות הזמנים להקמתו. הנתבעת, לטענתה, עשתה כל שלאל ידה, למרות הפגיעה האנושה של המגיפה במשק, על מנת לסיים את הפרוייקט מוקדם ככל האפשר.

העיכוב, לדידה של הנתבעת, נבע גם מגורמים שאינם בשליטתה כגון הרשויות השונות ובהן חברת חשמל וכי לפי סעי' 5א(ג) לחוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973 (כנוסחו בעת הרלוונטית), צדדים 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.





## בית משפט לתביעות קטנות בקריית גת

ת"ק 23-03-48754 דדון נ' רייסדור יזמות בע"מ

- 1 לטענת הנתבעת, הצדדים להסכם המכר נשוא תובענה זו אכן הסכימו כאמור – והיא מפנה בעניין זה  
2 לסעי' 7.12 להסכם, לפיו יידחה מועד המסירה בתקופת זמן המתחייבת באופן סביר מהפרעה או עיכוב  
3 הנובעים מכוח עליון וגורמים נוספים הנזכרים בסעיף האמור.  
4  
5 הנתבעת חזרה וטענה כי העיכוב במסירה לא נגרם באשמתה, ולפיכך אינו מקים לתובעת זכות לכל  
6 פיצוי.  
7  
8 הנתבעת פירטה בכתב התביעה כי משבר הקורונה גרם למצב שלא היה כמותו בענף הבנייה בישראל  
9 מעולם – מחסור חמור ויוצא דופן, פתאומי ומפתיע, כלשונה, בסחורות וחומרים ומחסור חמור אף  
10 יותר בכוח אדם.  
11  
12 עוד טענה הנתבעת, כי כמעט ביום אחד, מפעלים אשר עובדים מסביב לשעון בימים של שגרה, הפסידו  
13 לעבוד.  
14  
15 כמו כן, הפועלים הסיניים הזרים ששהו בארץ, ועליהם התבססה הנתבעת, ראו בטלוויזיה ובעיתונים  
16 את המצב בסין ולאור זאת התבצרו במגוריהם וחשש לצאת לאתר הבנייה – דבר שהגביר את המחסור  
17 בכוח אדם. גם מנהלי עבודה ועובדים אחרים שהועסקו על ידי הנתבעת נעדרו אף הם מעבודתם,  
18 מחמת בידוד שהיו נתונים בו.  
19  
20 בנוסף, הנתבעת סבלה מחוסר זמניות ברשויות השונות, כולל חברת החשמל, והדבר גרם לעיכוב שנוצר  
21 במסירת החזקה לרוכשי הדירות.  
22  
23 לטענת הנתבעת, חברת החשמל התעלמה מפניות הנתבעת וחרף דרישותיה ותחנוניה שתגיע לשטח  
24 הפרוייקט על מנת לחבר את הבניינים לחשמל, בפועל השלימה חברת החשמל את החיבורים הנדרשים  
25 רק ביום 27.7.2022.  
26  
27 הנתבעת הציגה התכתבויות עם חברת החשמל מיום 29.12.2021 ועד ליום 6.6.2022.  
28





## בית משפט לתביעות קטנות בקריית גת

ת"ק 23-03-48754 דדון נ' רייסדור יזמות בע"מ

1 עוד טענה הנתבעת, כי הפרוייקט היה מוכן למסירה בתוך תקופת הגרייס, דבר שניתן ללמוד לדידה  
2 מדו"חות הליווי של הפרוייקט וכי כל שנותר הוא להמתין לטופס 4 המיוחל, שהתעכב בשל סחבת של  
3 הרשויות השונות ובהן חברת החשמל.

4  
5 לטענת הנתבעת מרבית הרוכשים בפרוייקט חתמו איתה על הסכם פשרה הוגנת, שניתנה לפני  
6 משורת הדין.

7  
8 עוד טענה הנתבעת, כי בפרוייקט אחר שלה, קיבלה דחייה של שנה מרמ"י.

9  
10 הנתבעת צירפה חוות דעת לכתב הגנתה, לגבי גובה דמי השכירות, ממנה עולה לטעמה כי דמי השכירות  
11 להם טענה התובעת - מופרזים.

### מהלך הדיון בתביעה ותמצית טענות הצדדים

12  
13 ביום 26.6.2023 שמעתי את עדויות העדים מטעם הצדדים.

14  
15  
16 התובעת חזרה בעדותה על טענותיה בכתב התביעה והוסיפה כי השכירה את דירתה לאחרים ומכאן  
17 חוזה השכירות שצירפה.

18  
19 התובעת טענה עוד כי בתקופת האיחור במסירה נאלצה לשלם שכירות וכן משכנתא ובנוסף תוספת  
20 בגין הצמדה למדד תשומות הבנייה.

21  
22 בעלה של התובעת, מר רזיאל פאר, העיד כי גם במועד מסירת הדירה היא לא הייתה מושלמת ולא  
23 היה ריצוף במחסנים.

24 מר פאר ביקש להציג סרטון ממנו עולה כי ביום 1.4.2022 טרם הותקנו ארונות מטבח עליונים, כיוון  
25 מטבח וברזים בכל החדרים שבהם נדרש להתקינם.

26  
27 נציגת הנתבעת, הגב' בתיה יוסקוביץ', חזרה על טענותיה של הנתבעת מכתב ההגנה, והשיבה לשאלת  
28 בית המשפט, כי אין בידה מסמכים להראות שפועלים אכן נכנסו לבידוד, כטענת הנתבעת.

29





## בית משפט לתביעות קטנות בקריית גת

ת"ק 23-03-48754 דדון נ' רייסדור יזמות בע"מ

1 נציגת הנתבעת ביקשה להפנות למסמכים מחברת פז כלכלה מהם עולה שלא נראו פועלים בעבודה וכי  
2 קצב התקדמות הפרוייקט הושפע ממגיפת הקורונה.

3  
4 בנוסף לקורונה, טענה נציגת הנתבעת כי חברת חשמל גרמה לאיחורים במסירת הדירות, וכי למעשה  
5 בתום תקופת הגרייס הבניינים היו מוכנים למסירה אלמלא העיכובים שיצרה חברת החשמל.

6  
7 נציגת הנתבעת הוסיפה כי הוצעה פשרה שמרבית הדיירים קיבלו אותה, על הסך של 22,000 ₪.

8  
9 עוד טענה נציגת הנתבעת, כי התובעת איחרה בתשלום הראשון בכחודש ימים, ועל פי ההסכם בין  
10 הצדדים ניתן לאחר מסירת הדירה בהתאם.

11  
12 בעלה של התובעת אישר כי היה איחור בתשלום, אך ציין כי שולמו ריביות בשל האיחור בסך של  
13 1,200 ₪.

### דיון והכרעה

14  
15  
16 מהסכם המכר שהוגש בדיון עולה כי ביום 19.1.2020 רכשה התובעת מהנתבעת דירה בת 5 חדרים,  
17 בקומה 5, בבניין מס' 6, בגוש 2812, בקריית גת.

18  
19 מועד המסירה המצויין בסעי' 3 לנספח ג' להסכם המכר היה יום 31.1.2022.

20  
21 אין חולק בין הצדדים כי הדירה נמסרה בפועל רק ביום 4.8.2022.

22  
23 טענות הנתבעת הן, בתמצית, כי העיכוב במסירת הדירה נגרם עקב כוח עליון או גורמים שאינם  
24 בשליטתה, ולפיכך, בהתאם לדין ולהסכם בין הצדדים, אין היא חייבת בפיצוי המוסכם על הצדדים.

25  
26 על יחסיהם החוזיים של הצדדים חל חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1977, כנוסחו לפני תיקון 9 והוא  
27 קבע בסעי' 5א כהאי לישנא:

28 **"(א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד**  
29 **הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק,**  
30 **בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה**



בית משפט לתביעות קטנות בקריית גת

ת"ק 23-03-48754 דדון נ' רייסדור יזמות בע"מ

1 לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי  
2 הגבוה:

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

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

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

9 (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים  
10 הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר  
11 ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו. (ההדגשות שלי – י.ב.).

12  
13 כדי להוכיח שהאיחור במסירה נגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר, על הנתבעת היה  
14 להוכיח, בראיות, קשר סיבתי בין מגפת הקורונה ובין האיחור במסירה בפרוייקט הספציפי – וזאת  
15 לא עלה בידה.

16  
17 כפי שנפסק פעמים רבות, המילה "קורונה" אינה מילת קסמים שדי באזכורה כדי להוכיח גם עיכובים  
18 בלוחות הזמנים וגם קשר סיבתי בינם ובין איחור בפרוייקטים של בנייה (ראה למשל ת"א (הרצליה)  
19 15343-01-20 אורנה שטיינר נ' שרבט 38 יזום ובניה בתחום תמא 38 בע"מ; תק (ק"ג) 5320-07-22  
20 חגי יצחק נ' רייסדור בנייה בע"מ; תאד"מ (ת"א) 19630-09-20 אביאל מלול נ' היררכיה בע"מ; ת"א  
21 (הרצליה) 78578-12-20 ציפורה מנשרוב נ' דקורטקס בע"מ; ת"ק (חדרה) 50518-02-21 אלינה  
22 אברמוביץ נ' שפיר מגורים ובניין בע"מ; ת"א (באר שבע) 31066-04-21 גדעון פנר משרד עורכי דין  
23 בע"מ נ' י.משעל ובניו יזמות בע"מ).

24  
25 היה על הנתבעת להוכיח את טענותיה הכלליות והסתמיות כי עובדיה ומנהליה נכנסו לבידוד (היכן  
26 אישורי הבידוד של משרד הבריאות? היכן יומני העבודה?); כי פועליה הסיניים התבצרו במגוריהם  
27 וחששו לצאת לעבודה (מדוע לא הובא ולו מנהל עבודה אחד שיעיד כי כך אכן אירע?); או כי סחורות  
28 וחומרים לא הגיעו במועד אספקתם המיועד (היכן האסמכתאות על מועד אספקה מוסכם מול המועד  
29 בפועל?).





## בית משפט לתביעות קטנות בקריית גת

ת"ק 23-03-48754 דדון נ' רייסדור יזמות בע"מ

1 באשר לטענה כי חברת החשמל אחראית לאיחור במסירת הדירות, הרי שהנתבעת צירפה רק מקטע  
2 חלקי, חד-צדדי, של ההתכתבויות בינה ובין חברת חשמל. לא ניתן להסיק מהתכתבויות אלה מה היו  
3 תשובותיה של חברת החשמל, אך ברור, למשל מעמ' 25 לכתב ההגנה – כי היו דרישות של חברת  
4 חשמל שבוצעו רק ביום 7.4.2022. מדוע? מתי נמסרו דרישות אלה? הנתבעת סתמה ולא פירטה.

5  
6 יפים לענייננו הדברים הבאים מתוך ע"א (מחוזי חיפה) 39097-01-21 נגר כדורי נ יוסף רייטבורט:  
7 **"עיקוב בביצוע עבודות פיתוח, המבוצעות על ידי צד ג' שאיננו הקבלן, כגון רשות מקומית**  
8 **ו/או משרד השיכון, הוא סיכון ברור לכל קבלן אשר קובע את מועד המסירה בעת מכירת**  
9 **הדירה תוך שקלול הליך הבנייה, תקופת הבנייה ובוודאי התקופה הדרושה לרשות**  
10 **המקומית ו/או למשרד השיכון לסיים את כלל עבודות הפיתוח. עיקוב בביצוע עבודות אלו,**  
11 **הוא סיכון אשר כל קבלן נוטל אותו על עצמו בין במפורש ובין במשתמע; אף מבחן הצדק**  
12 **והמדיניות המשפטית הראויה, מצדיק להטיל את הסיכון על הקבלן אשר יש לו את**  
13 **היכולות לזרז את ביצוע העבודות, לרבות מכוח המערכת החוזית שיש לו מול גורמים אלה,**  
14 **ואפשרות החזרה אל מול גורמים אלה בתביעה מה שאין לרוכש הדירה."** (ההדגשות שלי –  
15 י.ב.).

16  
17 טענה אחרונה בפי הנתבעת נגעה לאיחור בתשלום, של כחודש ימים, על ידי התובעת.  
18 טענה זו יש בה ממש שכן בהסכם בין הצדדים נקבע שאיחור בתשלום על ידי הרוכשים יכול שיגרור  
19 איחור זהה במסירת הדירה.

20  
21 לתובעת לא היו טענות של ממש כנגד איחור זה, למעט העובדה כי חוייבה בריבית בגינו – אך,  
22 כאמור, הדבר אינו מונע את התרופה החוזית של איחור זהה במועד המסירה.

23  
24 דא עקא שבנסיבות הספציפיות שלפניי, הדבר אינו מסייע לנתבעת כלל, שכן גם אם תאמר שהאיחור  
25 במסירת הדירה היה בן 5 חודשים ו- 5 ימים "בלבד" (במקום 6 חודשים ו- 5 ימים) וכי יש לפצות את  
26 התובעת בשכירות שהיא פי 1.5 מדמי השכירות שנקבעו ב"סקר ואומדן דמי שכירות" שצירפה  
27 הנתבעת לכתב הגנתה (שאני מעדיפו על פני הסכם שכירות בודד שהציגה התובעת), הרי שהפיצוי  
28 עומד על סך כולל של 5.16666 X 1.5 X 4200, קרי – 32,550 ₪.  
29



בית משפט לתביעות קטנות בקריית גת

ת"ק 23-03-48754 דדון נ' רייסדור יזמות בע"מ

1 אלא שסכום זה יש לשערך למועד פסק הדין, החל מהמועדים שהיה על הנתבעת לשלמו על פי  
2 הוראות חוק המכר (החישוב ייערך ממחצית תקופת האיחור ולאחר חודש נוסף), ולפיכך מיום  
3 15.5.2022 ועד היום – והסכום המשוערך הוא 34,503 ₪, מעט יותר ממה שתבעה התובעת בהליך  
4 זה.

5  
6 **לאור כל האמור לעיל, אני קובע כדלקמן:**

7 הנתבעת תשלם לתובעת סך של 34,400 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת  
8 התביעה ועד לתשלום המלא בפועל;  
9 הנתבעת תשלם לתובעת 1,500 ₪ בגין הוצאות המשפט.

10  
11 ניתן להגיש בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי בבאר-שבע בתוך 15 ימים מיום קבלת פסק  
12 הדין.

13  
14 פסק הדין ניתן היום, ח' תמוז תשפ"ג, 27 יוני 2023, בלשכתי, בהעדר הצדדים.

15  
16 

17 יניב בוקר, שופט, סגן הנשיא

