

1. חנוך העניך אירנשטיין, ת"ז 205683253

2. שולמית אירנשטיין, ת"ז 209425040

מרחוב סוקולוב 52, בני ברק  
טל': 054-8422764 ; דוא"ל: MSMS151512@gmail.com

3. פנחס מנחם רייס, ת"ז 043022193

4. איטה רייס, ת"ז 318833142

מרחוב ישראל גרוסמן 18, בית שמש  
טל': 058-4351000 ; דוא"ל: p3200300@gmail.com

ע"י ב"כ עוה"ד נתנאל רוזנשטיין (מ.ר. 77714)  
מרחוב קדושת לוי 1171, ביתר עילית  
טל': 054-4208383 ; פקס: 02-5866619  
דוא"ל: netanel.rozenstein@gmail.com

#### המבקשים

- נ ג ד -

י.ש. דר נכסים בע"מ, ח.פ. 513895714

מרחוב אהליאב 5, ירושלים  
טל': 02-5015888 ; פקס: 02-5375229  
דוא"ל: yochanan@aka-nadlan.co.il

#### המשיבה

מועד חתימה: 1.4.2025

### בקשה לאישור תובענה כייצוגית

מהות הבקשה: בקשה לאישור תובענה כייצוגית.

סעד קבוצתי: סעד כספי, צווי עשה.

סכום התובענה: מעל 2.5 מיליון ₪ (הסכום המדויק אינו ניתן לכימות מדויק בשלב זה וייקבע במועד מסירת הדירות לידי חברי הקבוצה), מוערך בכ- 41,027,964 ₪.

הליך משפטי נוסף בקשר ל מסכת עובדתית דומה שהתובע הוא צד או היה צד לו: לא.

סכום האגרה: 18,615 ₪ כאשר החלק הראשון עומד על סך של 6,399 ₪ לפי פרט 11ב בתוספת לתקנות בתי המשפט אגרות התשס"ז-2007 מכוח תקנה 7 לתקנות.

הגדרת הקבוצה: "כל רוכשי הדירות במסגרת 'מחיר למשתכן' שהתקשרו בהסכמי מכר לרכישת דירה עם י.ש. דר נכסים בע"מ בפרויקט רשות השידור בירושלים, במגרשים 100 ו-101, הידועים גם כגוש 30077 חלקות 205 ו-206".

## הזמנה לדין

הואיל והמבקשים הגישו כתב תביעה ובקשה זו נגדך, הנך מזומנת להגיש תשובה לבקשת האישור בתוך 90 ימים מהיום שהבקשה הומצאה לך. אם לא תגישי כתב תשובה במועד, למבקשים תהיה הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018.

המבקשים מתכבדים להגיש לבית המשפט הנכבד יחד עם הגשת כתב התביעה בעניין זה (להלן – **התביעה** או **התובענה**), את בקשתם לאישור התביעה כתובענה ייצוגית (להלן – **בקשת האישור** או **הבקשה**), בהתאם לפרט 1 לתוספת השנייה בחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן – **חוק תובענות ייצוגיות** או **החוק**).

## הבקשה

### א. תמצית הסעד

1. בית המשפט הנכבד מתבקש כדלהלן:

- 1.1. לאשר את התובענה המצורפת לבקשה זו כתובענה ייצוגית מכוח חוק תובענות ייצוגיות.
- 1.2. להגדיר את הקבוצה שבשמה הוגשה התובענה כדלהלן (להלן – **חברי הקבוצה**): "**כל רוכשי הדירות במסגרת מחיר למשתכן שהיא התקשרו בהסכם מכר לרכישת דירה עם י.ש. דר נכסים בע"מ, ח.פ. 513895714 בע"מ בפרויקט "אקה פרימיום – רשות השידור" במגרשים 100 ו-101 לפי תכנית מפורטת 6087, בגוש 30077, חלקות 205 ו-206, ברחוב תורה מציון בשכונת רוממה שבירושלים**".

1.3. להגדיר את עילות התובענה כדלהלן:

- 1.3.1. לפי חוק המכר דירות, התשל"ג-1973 (להלן – **חוק המכר דירות**) ו/או
- 1.3.2. לפי חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן – **חוק החוזים**) וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970 (להלן – **חוק החוזים תרופות**) ו/או
- 1.3.3. הפרת החובה לנהוג בתום לב ובדרך מקובלת בכריתת חוזה ו/או בקיומו ו/או בכל פעולה משפטית אחרת (בהתאם לסעיפים 12, 39 ו-61(ב) לחוק החוזים).
- 1.3.4. עשיית עושר ולא במשפט בהתאם לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979 (להלן – **חוק עשיית עושר ולא במשפט**).

1.4. להורות למשיבה:

- 1.4.1. לשלם פיצוי כספי לכל אחד מרוכשי הדירות בפרויקט הנמנה עם חברי הקבוצה בשיעור הפיצוי הקבוע בהסכם המכר ו/או חוק המכר דירות עבור ימי האיחור במסירת החזקה בדירה הנמנים החל מיום 1.4.2025. דהיינו, תשלום פיצוי לכל תובע בסכום השווה לדמי

שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים בשיעורים הקבועים בחוק המכר דירות.

1.4.2. ליתן צו המורה למשיבה לשלם את פיצוי האמור מדי חודש בחודשו בתום כל חודש בעד אותו חודש או חלקו בהתאם להסכם המכר ו/או חוק המכר דירות וזאת החל מיום 1.4.2025 ועד למסירת הדירה בפועל לכל חבר הנמנה על חברי הקבוצה. לחלופין, וככל שהמשיבה לא תשלם את הפיצוי מדי חודש בחודשו, להורות על קיזוז סכום הפיצוי מיתרת התמורה שטרם שולמה.

1.4.3. להעניק כל סעד אחר לטובת הקבוצה כולה או חלקה או לטובת הציבור בהתאם לסעיף 20(ג) לחוק תובענות ייצוגיות.

1.5. עוד מתבקש בית המשפט הנכבד להורות:

1.5.1. כי ההחלטה בבקשה זו ונוסחה יפורסמו בשני עיתונים יומיים בשפה העברית, וכן ליתן הוראות נוספות כפי שימצא לנכון בדבר אופן הפרסום כאמור, ולקבוע כי המשיבה תישא בהוצאות הפרסום.

1.5.2. לפסוק את שכר טרחתו של עורך הדין המייצג את המבקשים בתובענה הייצוגית בשיעור ראוי והולם כפי שהותווה בפסיקת בית המשפט בעניין ע"א 2046/10 **עזבון המנוח משה שמש נ' דן רייכרט**, פ"ד סה(2) 681 (החלטה מיום 23.5.2012), בתוספת מע"מ כדון, בנוסף לפיצוי שייפסק לחברי הקבוצה.

1.5.3. לקבוע גמול מיוחד בשיעור ראוי והולם לנוכח הנסיבות למבקשים אשר טרחו בהגשת התובענה והוכחתה אשר יעמוד על לפחות 5% מהסכום שייפסק לטובת חברי הקבוצה, בנוסף לפיצוי המגיע להם אישית וכפי שייפסק ליתר חברי הקבוצה.

1.5.4. ליתן הוראות נוספות בדבר הדיון בתובענה כפי שימצא בית המשפט הנכבד לנכון.

1.5.5. כמו כן יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את המשיבה בהוצאות בקשה זו ובשכר טרחת עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.

## **פתח דבר**

2. בקשה זו שורשה בהתנהלות פסולה ותמורה של חברת י.ש. דר נכסים בע"מ (להלן – **המשיבה**) שהיא, לפי פרסומים מטעמה, חברה יזמית לבנייה מקבוצת אקה נדל"ן בע"מ אשר יזמה את הפרויקט המתואר בפרק א' לבקשה זו. המשיבה הודיעה למבקשים ולכלל חברי הקבוצה כי היא מתכוונת להפר הפרה צפויה (כהגדרתה בסעיף 17 לחוק החוזים תרופות) את הסכמי המכר ולאחר את מסירת הדירות בלפחות 9 עד 12 חודשים ממועד המסירה שנקבע בהסכמי המכר. בד בבד הודיעה המשיבה לחברי הקבוצה כי אין בכוונתה לשלם לרוכשי הדירות את הפיצוי הקבוע בהסכם ובחוק בגין איחור במסירת הדירות. לפיכך, ובהתאם לסעיף 17 לחוק החוזים תרופות, כבר עתה קמה לחברי הקבוצה הזכאות לתרופות בגין

הפרה זו. יודגש: מדובר בתביעה על הפרה צפויה, אבל כזו שממשמת ובאה, וכזו שתהפוך מצפויה למוחשית עם הגשת התביעה, כך שבפועל מדובר על הפרה בפועל.

3. וביתר פירוט – על פי הסכמי המכר שנכרתו בין חברי הקבוצה ובין המשיבה (להלן – **הסכמי המכר**) מועד מסירתן של הדירות לידי חברי הקבוצה הוא ביום 31.3.2025 (ויוער כי מועד המסירה הינו אחיד בכל ההסכמים שנכרתו עם רוכשי מחיר למשתכן). ביום 15.7.2024 הודיעה המשיבה לרוכשים, אמורפית, כי היא אינה צפויה לעמוד במועד המסירה החוזי.

העתק הודעת המשיבה מיום 15.7.2024 מצ"ב **כנספח "1"**.

4. בהודעות נוספות מיום 12.2.2025 הודיעה המשיבה כי מועד מסירת הדירות הממוקמות בבניינים A3+A4+A5+A6 במגרש 101 צפוי להתחיל רק במהלך חודש מרץ 2026, היינו, איחור של לפחות 12 חודשים ממועד המסירה הקבוע בהסכמים; ומועד מסירת הדירות הממוקמות בבניינים B1+B2 במגרש 100 צפוי להתחיל רק בחודש דצמבר 2025, היינו, איחור של לפחות 9 חודשים ממועד המסירה הקבוע בהסכמים. עוד נאמר בהודעות כי ייתכנו עיכובים נוספים.

העתק הודעות המשיבה מיום 12.2.2025 מצ"ב **כנספח "2"**.

5. בהודעות אלה ציינה המשיבה כי היא אינה מתכוונת לפצות את הרוכשים בגין האיחור. על פי הודעת המשיבה, הנימוק לפטור שהיא העניקה לעצמה מתשלום פיצוי נעוץ במלחמת חרבות ברזל ובמחסור בפועלי בניין שמלחמה זו גררה. כבר עתה יצוין, כי מעבר לעובדה שעל פי דין התרחשותה של מלחמה אינו מהווה נסיבה הפוטרת מתשלום פיצוי, נראה כי טענה זו אינה נכונה לגופה. למיטב ידיעת המבקשים, הפרויקט לא נבנה באמצעות פועלים פלסטינים (כאלה שכניסתם לישראל נאסרה למשך תקופות מסוימות במהלך המלחמה), אלא על ידי פועלים מסין וממדינות זרות אחרות, כך שלא ברור מה הקשר הסיבתי בין הנסיבה המיוחדת (מלחמה) לבין האיחור במסירת הדירות. גם אילו הפועלים היו פלסטינים לא היה בכך משום הצדקה לעיכוב הפרויקט מאחר שבידי היזם הייתה האפשרות לשכור פועלים זרים אחרים.

6. בניסיון לקבל את המגיע להם על פי דין ועל פי ההסכמים, פנו הרוכשים למשיבה ובימים 13.2.2025 ו-3.3.2025 השיבה. בתשובותיה לא הותירה המשיבה מקום לספק – היא אינה מתכוונת לשלם כל פיצוי בגין האיחור במסירת הדירות.

העתק תשובות המשיבה מהימים 13.2.2025 ו-3.3.2025 מצ"ב **כנספח "3"**.

7. המשיבה בחרה להתנהל בניגוד לדין, בניגוד להסכמים ותוך ניסיון לגלגל אל הרוכשים, אשר נאלצים לשאת בתשלומי משכנתא ושכירות בו זמנית, את מחדליה בבניית הפרויקט. כל עיכוב במסירת הדירות משמעותו עלויות כבדות לרוכשים שהמשיבה מבקשת להתנער מהם בניגוד לדין.

8. כתוצאה מהתנהלות המשיבה, כפי שיבואר להלן, ובהתאם לאומדן מינימלי בלבד, אין כל ספק כי על המשיבה לשלם פיצויים לכלל חברי הקבוצה מדי חודש בחודשו בתום כל חודש עבור כל חודש או חלקו, ובשיעור מוערך כולל וצפוי של למעלה מ-41 מיליון שקלים.

## נימוקי הבקשה

### ג. הצדדים להליך

9. המבקשים רכשו דירות מן המשיבה במסגרת תוכנית מחיר למשתכן בפרויקט המתואר לעיל, חתמו על הסכמי המכר עם המשיבה, ונמנים על חברי הקבוצה המונים 247 זוגות רוכשים.

העתק הסכם המכר של המבקשים 1 ו-2 מצ"ב כנספת "4".

העתק הסכם המכר של המבקשים 3 ו-4 מצ"ב כנספת "5".

10. המשיבה היא חברה יזמית בשליטה מוחלטת של חברת אקה נדל"ן בע"מ (ח"פ 513732578) המחזיקה ב-96 מניות המשיבה מתוך הון מניות מוקצה בסך 100 מניות. המשיבה יזמה את הפרויקט מושא התובענה, זכתה במכרז מחיר למשתכן מס' יס/235/2019, ומפרה את החוק והסכמי המכר.

העתק נסח המשיבה מצ"ב כנספת "6".

### ד. העובדות

11. המשיבה זכתה ביום 30.12.2019 במכרז מס' יס/235/2019, מכרז לבניית 247 דירות במסלול מחיר למשתכן שפרסמה רשות מקרקעי ישראל (להלן – **המכרז**) בנוסף ישנן בפרויקט דירות שיועדו לשוק החופשי.

12. במסגרת המכרז התחייבה המשיבה לסיים את בניית הבניינים בפרויקט מושא התובענה בתוך 27 חודשים מיום קבלת היתר בנייה.

13. למשיבה הוצא היתר בנייה למגרש 101 לבניית 4 בנייני מגורים ביום 15.12.2022, ולמגרש 100 לבניית 2 בנייני מגורים ביום 19.12.2022. דהיינו, גם בהתאם לתנאי המכרז על המשיבה מוטל היה למסור את הדירות לרוכשים עד לסוף חודש מרץ 2025 (בחלוף 27 חודשים ממועד קבלת היתרי הבנייה).

14. מועד המסירה שנקבע בהסכמים שנחתמו עם כל חברי הקבוצה הוא ביום 31.3.2025 (ראה סעיף 3 לנספח ג להסכמי המכר).

15. יצוין, כי נוסחם של כל הסכמי המכר שנחתמו בקשר עם הדירות שנמכרו במסגרת תוכנית מחיר למשתכן, זהות ואחידות לכל הרוכשים (חברי הקבוצה). המשיבה לא אפשרה לרוכשים לשנות את נוסחם של הסכמי המכר ולא הייתה מוכנה לנהל לגביהם משא ומתן כלשהו. מדובר בחוזים אחידים.

16. על אף האמור בדין, בתנאי המכרז ובהסכמי המכר הודיעה המשיבה לרוכשים כי היא אינה צפויה למסור את הדירות במועד הקבוע בהסכמי המכר.

17. הודעות המשיבה מהוות הפרה ברורה וחד משמעית של הסכמי המכר ושל דין קוגנטי הקבוע בחוק המכר דירות המורים על תשלום פיצוי תכופ מדי חודש בחודשו בתום כל חודש עבור חודש או חלק ממנו בגובה דמי שכירות לפי שווי כל דירה ודירה, המוכפלים בשיעורים הקבועים בחוק.

18. כאמור, פניות שעשו חברי הקבוצה למשיבה העלו חרס. המשיבה סירבה לחזור מהודעותיה ואישרה שוב ושוב כי לא תשלם פיצויים תכופים מדי חודש בחודשו לחברי הקבוצה ומכאן תובענה זו.

19. משעה שהמשיבה הודיעה מראש לכלל חברי הקבוצה כי איננה רואה עצמה מחויבת לשלם פיצוי כלשהו לחברי הקבוצה בהתאם להוראות הסכם המכר, חוק המכר דירות ותנאי המכר, הדבר מהווה הפרה צפויה עם תוצאות כבדות משקל עבור הרוכשים כולם דהיינו כלל חברי הקבוצה ועובדות המצמיחות את עילות התביעה דנא.

#### ה. עילות התביעה

20. הסכם המכר מעגן את הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות והפרתן על ידי המשיבה מהוות הפרת הסכם והפרת חוק המכר. וכך נקבע בסעיף 12.22 בהסכמי המכר:

12.22	ככל שהחברה לא מסרה את הדירה לקונה לאחר שחלפו 30 ימים ממועד המסירה, יהיה זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום המפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו ממועד המסירה ועד למסירה בפועל, כלהלן:
12.24.1	סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים ממועד המסירה החוזי.
12.24.2	סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.25 בעבור התקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר מועד המסירה החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים ממועד המסירה החוזי.
12.24.3	סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב- 1.5 בעבור התקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ואילך.
12.24.4	הפיצויים הקבועים בסעיף 12.24.2 - 12.24.1 ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

21. סעיף 5א לחוק המכר דירות תוקן בתיקון 9 לחוק בשנת 2022 וחל על כלל החוזים של חברי הקבוצה (אשר כאמור נחתמו במהלך חודש ינואר 2023 ואילך). הדבר אף הודגש בתוך הסכמי המכר (סעיף 5.3 בנספח ג להסכם המכר):

5.3	יובהר כי ככל שהוגשה ו/או תוגש עתירה לעניין הוראות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות), ו/או ככל שתתקבל כל החלטה אחרת ע"י מדינת ישראל, תחייב את הצדדים הפסיקה ו/או ההחלטה גם באשר לחוזה זה, והצדדים יפעלו לפיה.
-----	--

22. סעיף 5א לחוק המכר דירות קובע כך:

#### "פיצוי בשל איחור במסירה

5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלף חודש מתום המועד הקבוע לכך בתווה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן,

בעבור כל חודש או חלק ממנו מתום חודש מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בתחזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה – בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום ארבעה חודשים מהמועד החוזי;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי;

(3) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

(ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש.

(ג) הוראות סעיפים קטנים (א) ו-(ב) לא יחולו אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה:

(1) הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד;

(2) הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף.

23. סעיף 7א(א) לחוק המכר קובע כי אין להתנות על הוראות חוק זה אלא לטובת הקונה, כן גם קובעים תנאי המכר, ולכן הוראות סעיף 5א לחוק המכר גוברות על כל הוראה אחרת בהסכם המכר בכל הקשור לאיחור במסירת דירה ותשלום הפיצויים על כך ע"י קבלן.

24. המנגנון הקבוע לפיצוי בשל איחור במסירה בסעיף 5א לחוק המכר הוא:

24.1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה בעבור התקופה שתחילתה בתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החוזי.

24.2. וכן סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25 ועבור תקופה שתחילתה 5 חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החוזי.

24.3. וכן סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 בעבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

25. מועד התשלום לפיצויים הקבועים בחוק ובהסכם המכר הוא בתום כל חודש בעד אותו חודש.

26. בהמשך הסעיף נקבע כי חובת תשלום הפיצוי לא תחול אם האיחור במסירת הדירה נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד (מה שאינו מתקיים בעניינו, ואף המשיבה אינה טוענת כך

בהודעותיה) או אם האיחור הוא תוצאה של סיכול, כמשמעותו בסעיף 18(א) לחוק החוזים תרופות, אשר קובע כך:

**“היתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים”**

27. היסודות שנקבעו לצורך הוכחת סיכול או אונס הם: (1) אי צפיות – המפר לא צפה ולא יכול היה לצפות את הנסיבות שגרמו להפרת החוזה; (2) תנאי ההשפעה – הנסיבות הבלתי צפויות גרמו לכך שקיום החוזה הפך לבלתי אפשרי; (3) תנאי המניעה – המפר לא יכול היה למנוע קיומן של הנסיבות הבלתי צפויות או לצמצם את השפעתן (ראו לדוגמה: ע”א 5054/11 ספיר וברקת נדל”ן הולילנד בע”מ נ’ עו”ד יעקב אמסטר (נבו), 7.3.2013; ע”א 6328/97 רגב נ’ משרד הביטחון, פ”ד נד(5) 506, 517 (2000)). בענייננו לא מתקיים גם לא אחד מן התנאים.

28. **אי צפיות** – כידוע, הפסיקה צמצמה עד מאוד את תנאי אי הצפיות. הגישה הרווחת היא כי כמעט הכל צפוי. החל מירידת גשמים, גירוש פועלים ועד לפרוץ מלחמה (“כך שבעניני מלחמה ושלוה הבלתי צפוי הוא לעולם בגדר הצפוי עבור אדם מישראל” ע”א 715/78 אריה כץ נ’ נצחוני מזרחי בע”מ, לג(3) 639 (1979); וראו גם גבראלה שלו ואפי צמח, דיני חוזים (מהדורה רביעית, 2019), בעמ’ 770 ואילך: “הגישה שהשתרשה במשפטנו הייתה שבמציאות החיים בישראל ניתן לצפות גם את האירועים הקשים, החריגים והקיצוניים ביותר”. ובעמ’ 768: “אף שבמציאות הבטחונית והחברתית במדינת ישראל ניתן היה להצביע על נסיבות מסכלות במגזר הכלכלי-עסקי, כמו האינתיפאדה או הסגר בשטחים, לא אפשרו בתי המשפט לטועני הסיכול להתגבר על תנאי היעדר הצפיה. מאורעות משבשים מובהקים נחשבו במשפטנו בגדר הצפוי”.

29. לפי גישה נוספת בספרות המשפטית מוצע לבחון נקודה זו לפי “מבחן הסיכון” – על מי ראוי להטיל את הסיכון. כפי שנראה להלן, הגישה של המחוקק, הספרות ובתי המשפט היא להטילו על כתפי הקבלן (המשיבה) ולא על הרוכשים (חברי הקבוצה).

30. נוסחו הנוכחי של חוק המכר מעגן את ההלכות הקודמות שניתנו בבתי המשפט לרבות בית המשפט העליון באשר לסיכון המוטל על קבלן בישראל, שעליו לקחת בחשבון מלחמות אשר הינן צפויות, לצערנו, במדינת ישראל מאז כינונה. נמצא אם כן שהסיכון אינו מוטל על הרוכשים אלא אך ורק על המשיבה.

31. נזכיר כי ביום 7.7.2022 נכנס לתוקפו תיקון מס’ 9 לחוק המכר דירות. התיקון ביטל את סעיף 5א(ג) בנוסחו הקודם והחמיר עליו. הנוסח הקודם קבע כך: “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”. דהיינו, שניהול הקצאת הסיכונים בין הקבלן לרוכש ניתן להתניה בהסכם אולם על הקבלן מוטל הנטל להוכיח כי הסיכון אינו מוטל עליו. וגם לפי נוסח זה קבעו בתי המשפט פעם אחר פעם כי הסיכון מוטל על כתפי הקבלן למעט מקרי קיצון ובתנאי שיוכחו כל יתר תנאי הסעיף.



32. הדברים באים לידי ביטוי בדברי ההסבר של המחוקק ביחס לתיקון מס' 5 בחוק המכר דירות, שם נאמר בעמ' 29 לפרוטוקול מס' 436 משיבת ועדת הכלכלה של הכנסת (1.2.11) מפ' יו"ר הוועדה:

"אנחנו לא עוסקים פה במישור הפלילי, האם באמת מישו אשם, אלא – נגרם איחור. יש לך גם צד שני, מעבר לקבלן, שיכול להיות שיש לו אלף ואחת נסיבות – פועלים ברחו, קבלן משנה פשט רגל. יש אדם שנשאר עם הילדים שלו בסיטואציה שמישהו צריך לפצות אותו. אם אתם לוקחים מראש את הסיכון - - אבל זה לא המצב. הקבלן פה הוא הגורם המקצועי, ועליו האחריות. כמו שהוא לא שותף אתך ברווחים, כשהוא מרוויח. נגרם פה נזק ממשי."

33. כיום, לאחר תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, הנוסח החמיר ביחס לסיכון המוטל על הקבלן וקובע כי הוראות הפיצויים לא יחולו אם האיחור במסירת הדירה "הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף". החוק ביטל את היכולת של הקבלן להסיר מעצמו סיכונים באמצעות תניות חוזיות מול הוראותיו הקוגנטיות של חוק המכר דירות.

34. בע"א (מחוזי י-ם) 27638-07-19 אזורים בנין (1965) בע"מ נ' איתי פלד (נבו 19.3.2020) נקבע במקרה דומה כך (לפי נוסחו הקודם של החוק עובר לתיקון 9 שהיה כאמור מקל יותר מנוסחו הנוכחי של החוק):

"סעיף 5א(ג) קובע מפורשות שלא די בכך שלמוכר אין שליטה על הנסיבות אלא בנוסף יש להראות כי "הסיכון להתרחשות ולתוצאותיהן" אינו מוטל עליו. קביעת בית המשפט כי בכוחה של הנתבעת היה להשפיע על קידום עבודות הפיתוח והיא לא פעלה במועד על מנת למנוע עיכוב זה, נלמדת מן הראיות ואין עילה להתערב בה. אך גם אם אצא מנקודת הנחה כי האיחור בעבודות הפיתוח על ידי המועצה לא היה בשליטתה של המערערת, הרי שמדובר בסיכון אותו ראוי, בנסיבות רגילות, להשית על הקבלן ולא על רוכש הדירה. לקבלן נגישות למידע הרלוונטי ויכולת להעריך את פרק הזמן הנדרש לביצוע עבודות מסוג זה, ועליו לקבוע את לוחות הזמנים ואת התאריך הצפוי למסירת הדירה בהתחשב בזמן שלהערכתו נדרש לביצוע אותן עבודות, לרבות עיכובים שגורתיים הצפויים במישור זה. אם העריך לא נכונה, הרי שהוא זה שישא בפיצוי בגין איחור במסירה."

35. בת"א (שלום בת ים) 6135-06-19 יוסי אסף מלכה נ' טי.אס.סי. אחזקות בע"מ (נבו 16.3.2022) סוכם היטב מבחן הסיכון בהקשר של איחור במסירה:

"כבר מהבחינה הדוקטורית החוזית הכללית יש טעם של ממש בקביעה כי הסיכון שבאי מימוש התחייבות המוכר למסירת הדירה במועד החוזי המוסכם, יוטל עליו, וזאת כפוף להוראות ספציפיות שבהסכם בין הצדדים ולהוראות הסיכול שבדין [ראו ע"א 7991-07 שמעון רפאלי נ' שמואל רזין ו-30 אח' [פורסם בנבו] (2011)]. משכך, סייגים ותניות פטור הנוגעים לאחריות לעיכובים עתידיים ובלתי צפויים יפורשו באופן דוקני וביד קפוצה, "כצופי פני עתיד ולא כבעלי תחולה לגבי התרחשויות שהיו ידועות או צפויות במועד כריתת החוזה. ביסוד גישה פרשנית זו עומדת ההנחה כי במועד כריתת החוזה הצדדים חילקו ביניהם את הסיכונים הצפויים והידועים, וכי אין זה ראוי לפטור מאחריות צד שנטל על עצמו בחוזה התחייבות (וכפועל יוצא, נטל על עצמו גם סיכון

מסוים) אך בשל התממשותו של אותו הסיכון בשלב מאוחר יותר, כל עוד מדובר בסיכון שהיה ידוע או צפוי במועד כריתת החוזה [ראו למשל: עניין הר נשגב בפסקה 48 לפסק דיני; עניין נאות דברת בעמ' 357-355; ע"א 4481/90 אהרן נ' ג. פרץ מ. בן גיאת חברה להנדסה ובנין בע"מ, פ"ד מז(3) 427 (1993); עניין מפעלי שמיר בעמ' 400]. "ראו ע"א 3807-12 מרכז העיר אשדוד ק.א בע"מ נ' שמואל שמעון [פורסם בבנו] (2015)]. קל וחומר כאשר עסקינן בהסכם הכפוף לחוק המכר, שאין דינו כהסכם בין שני צדדים הנתפסים כשווי ערך בכוחם, והוא יציר מערכת חזית שלרוב מלווה בפערי כוחות גדולים בין היזם לבין הרוכש. על כן, בשם האינטרס הציבורי בהגנה על הצד החלש, בית המשפט מחיל פיקוח שיפוטי הדוק יותר מאשר בחוזה שבין צדדים שווי כוחות [ראו הלכת שמש].".

36. **השפעה** – כאמור לעיל, למיטב ידיעת המבקשים הפרויקט כלל לא נבנה על ידי פועלים פלסטיניים, אלא על ידי פועלים מסין וממדינות זרות אחרות. לכן לא ברורה הטענה שהמלחמה (שהיא כביכול הנסיבה המבססת את טענת הסיכול) אכן השפיעה על קצב בניית הפרויקט. בכל מקרה, ברור הוא שגם אילו הפרויקט היה נבנה על ידי פועלים פלסטיניים, או אם נניח שאכן נוצר מחסור כללי בפועלי בניין, עדיין המשיבה יכולה הייתה להציע לפועלים שכר גבוה יותר על מנת למשוך אותם אליה ולסיים את בניית הדירות במועד. במילים אחרות, גם אם קיומה של המלחמה מקשה על קיום החוזה או מייקר את עלויותיו, עדיין אין הוא מסכל אותו לחלוטין. קושי זה לא אמור להיות מגולגל אל חברי הקבוצה.

37. **מניעת הנסיבות הבלתי צפויות** – מן הטעם הזה ממש, ברור כי בידי המשיבה הייתה האפשרות למנוע את השפעתן של הנסיבות הבלתי צפויות על יכולתה לקיים את התחייבויותיה החוזיות. העובדה שהמשיבה בחרה להימנע מכך (משיקולי כדאיות כלכלית) צריכה להיזקף לחובתה.

38. יתרה מזו, נטל ההוכחה בעניין זה רובץ על המשיבה; עליה להראות באותות ובמופתים כי אכן מתקיימות נסיבות של סיכול. הודעותיה בעניין זה הן לאקונויות וחסרות בסיס ואסמכתאות, וכאמור גם סותרות את העובדות האובייקטיביות. על המשיבה מוטל הנטל להוכיח כי נקטה בכל אמצעי סביר על מנת למנוע או להקטין במידת האפשר את העיכוב בהשלמת הדירות ובמסירתן וכי עליה חל נטל הראיה להוכיח כי חל הסייג שבסעיף 5א(ג)(2) לחוק המכר (ראו לעניין זה בעניינים הבאים שעסקו בנוסח הסעיף עובר לתיקון 9 לחוק המכר, אך חל מקל וחומר על ענייננו: רת"ק (מחוזי ת"א) 45849-05-18 רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ נ' ניר פנחס צולה (נבו 4.7.2018); ת"א (מחוזי חי') 23838-09-19 בונה הצפון חברה קבלני בנין בעכו בע"מ נ' חברת חשמל בע"מ (נבו 27.3.2022)).

39. אולם הודעות המשיבה נעדרות כל פירוט, לא כל שכן מסמכים או נתונים, בדבר האמצעים שנקטה, ככל שנקטה, כאמור. המשיבה לא טרחה להסביר ולפרט בהודעותיה את הסיבות לעיכוב במסירה לטענתה מלבד אמירות כלליות ואמורפיות ובוודאי שלא הוכיחה אותן. גם אם יוכח שהתקיימו אירועים כאלה או אחרים כפי שנטען בהודעות המשיבה, הנטל להוכיח קיומו של קשר סיבתי בין כל אירוע או אירועים נתונים לבין העיכוב במסירה כתוצאה מכך מוטל על המשיבה. טענות כלליות בדבר פגיעה במשק או בתחום הבניה אינן מקובלות כטענות הגנה מפני מתן פיצוי לרוכשי דירות (ת"א (שלום הרצ') 15343-01-20 אורנה שטיינר נ' שרבט 38 יזום ובניה בתחום תמא 38 בע"מ (נבו 6.4.2022); ת"א (שלום פ"ת) 24143-12-14 יהודית קאניאס נ' אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ (נבו 20.6.2018)).

40. כך או אחרת, ברור הוא שהנסיבות המונעות לא גורמות או משפיעות על כל משך האיחור שהינו 9 עד 12 חודשים לכל הפחות בהתאם להודעות המשיבה לכלל הרוכשים. כאמור נטל ההוכחה גם בעניין זה מוטל על המשיבה.

41. לפיכך אין ספק כי כלל חברי הקבוצה הזכאים לפיצויים הקבועים בסעיף 5א לחוק המכר דירות.

42. הוראות סעיף 12.19 בהסכם המכר קובעות חיוב על המשיבה להודיע על הצורך לדחות את מועד המסירה בשל אחת מהנסיבות המנויות בסעיף 12.18 בהסכם המכר בסמוך לאחר שנודע לה על כך. כמו כן נקבע שם כי ההודעה תהא מפורטת לרבות הסיבות לדחייה. המשיבה, בניגוד להוראות ההסכם לא הודיעה הודעה מנומקת מפורטת על אודות דחיית מועד המסירה מיד בסמוך לאחר קרות האירוע שהביא לטענתה לדחיית המסירה (פרוץ מלחמת חרבות ברזל, בחודש אוקטובר 2023) אלא כמעט 10 (!) חודשים לאחר מכן. המשיבה גם לא הוכיחה את הנסיבות לאיחור או לעיכוב הנטענים והקשר הסיבתי ביניהם.

ראו למשל לעניין זה (לפי נוסחו של חוק המכר דירות עובר לתיקון מס' 9 ומקל וחומר לנוסח הנוכחי):

**"ככל ואכן נגרם עיכוב בהתקדמות הפרויקט מסיבות שלשיטת מוכר הדירה אין להטיל עליו את הסיכון הנובע מהן, וסיבות אלה מעוגנות בהסכם המכר, מוטלת על המוכר החובה להודיע עליהן לרוכש מיד לאחר שנודע לה עליהן. על מנת להנות מהוראת המחוקק לפיה ניתן בהסכמה להטיל על הרוכש את הסיכון הנגרם מנסיבות חריגות, שומה על המוכר לפעול לצמצום הסיכון המצרפי של שני הצדדים הנובע מכך, ולפיכך מוכר אשר נמנע מלהודיע לרוכש לאלתר על התרחשות הסיכון החריג לצורך היערכותו של הרוכש בטרם עת לדחייתו של מועד המסירה הנובע מכך, ובכך עשוי לגרום לרוכש את אותם נזקים מוטי אי וודאות אותם ביקש המחוקק למנוע, לא יוכל לפטור עצמו מהטבת אותם נזקים תוך שימוש לרעה במנגנון הקצאת הסיכונים הקבוע בחוק. 24. מעיין נוסף ממנו עשויה לנבוע חובה כאמור הינו סעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973, המורה כי בשימוש בזכות הנובעת מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב" (ת"א (שלום בת ים) 6135-06-19 יוסי אסף מלכה נ' טי.אס.סי. אחזקות בע"מ (נבו) 16.3.2022)**

43. בעניין שמש (רע"א 6605/15 אילנה שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (נבו 21.2.2016)) נקבע כי מועד המסירה בהסכם המכר הוא נתון קרדינלי ביותר מבחינת רוכש דירה:

**"מועד מסירתה של הדירה, לאחר שזו כשרה וערוכה למגורים, הוא אחד הנתונים הקריטיים ביותר מבחינתו של רוכש הדירה. איחור בקבלת הדירה עלול להותיר את הרוכש ללא פתרון דיור, לגרום לו לנזקים כלכליים ולהותירו במצוקה בשל חוסר הודאות בכל הנוגע למועד המסירה". ולכן נקבע שם כי: "נקודת המוצא לדיון בענייננו היא הזהירות היתרה שבה יש לנהוג בכל הקשור להגנה על זכויותיהם של רוכשי דירות. כפי שצוין בע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין [פורסם בנבו] (12.4.2011): "חשוב לשוב ולהדגיש כי רכישתה של דירת מגורים בישראל היא העסקה המשמעותית ביותר בחייה של משפחה ממוצעת ועל כן סוגיה זו מצריכה פיקוח שיפוטי מיוחד לשם הגנה על האינטרס הציבורי"**

(שם, בפסקה 16. כן ראו: ע"א 148/77 רוט נ' ישופה, פ"ד לג(1) 617, 624 (1979) (להלן: עניין רוט)). הדברים יפים היום כביום כתיבתם, ואף ביתר שאת."

44. המשיבה אף הפרה את חובות תום הלב כלפי כלל חברי הקבוצה ויש לחייבה בשל כך בפיצוי כאמור. המשיבה בחרה בודעין משיקוליה שלה לפעול שלא בהתאם להוראות הסכם המכר וחוק המכר דירות והודיעה מראש לכלל הרוכשים על הפרה צפויה ברגל גסה תוך הותרת הרוכשים בפני שוקת שבורה וחסרון כיס אדיר. והכל תוך הסתמכות בניגוד לחוק המכר דירות בניגוד להסכם על הודעות סתמיות בדיעבד וללא כל תימוכין או בסיס. יצוין בהקשר הזה כי המשיבה המתינה למועד התשלום שטרם התשלום האחרון הכרוך במסירת הדירות, דחינו התשלום שגבתה החל מיום 1.12.2024 (ראו סעיף 4.1.7. בנספח ג, נספח התמורה, שבהסכמי המכר), ורק לאחר מכן הודיעה על המועדים הצפויים של האיחורים במסירת הדירות.

45. עקרון תום הלב חל על תובענה זו על פי סעיפים 12 ו-39 לחוק החוזים בשל היחסים החוזיים שבין המשיבה לבין כלל חברי הקבוצה ואף בשל היותו עיקרון-על החולש על כל פעולה משפטית וזאת בהתאם לסעיף 61(ב) לחוק החוזים. בשל פערי המידע והכוחות שבין הצדדים חלה אף חובת תום לב מוגברת על המשיבה.

46. חוק עשיית עושר ולא במשפט קובע כי "מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן – המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה - לשלם לו את שוויה".

47. במקרה שלפנינו בחרה המשיבה לקחת לעצמה חירות לדחות את מועד המסירה החוזי שלא כדין ובכך לחסוך לעצמה תשלום פיצויים בשווי דמי שכירות לכל דייר ודייר הנמנה על חברי הקבוצה בהתאם לקבוע בהוראות חוק המכר וההסכם שבין הצדדים. שווי הזכות היא כשיעור שווי הפיצוי שביקשה המשיבה לחסוך לעצמה בניגוד לחוק.

#### ו. הסעדים המבוקשים

##### הנזק הכספי

48. לשם הוכחת נזקם של המבקשים וחברי הקבוצה מצורפת חוות דעתם של השמאים מר משה ספיר והגב' רמית מתנוק אשר חיוו דעתם באשר לשיעור דמי השכירות הראויים בפרויקט מושא תובענה זו, בהתאם לנתונייה של כל דירה ודירה.

העתק חוות דעת השמאים מיום 26.3.2025 מצ"ב כנספח "7".

## 12. השומה

לאור האמור לעיל הנני בדעה כי :

אומדן דמי השכירות בשוק החופשי בקריטריון של משכיר מרצון לשוכר ברצון הינם כדלקמן :

סוג דירה	טווח שטח (מ"ר)	טווח חצר/גג (מ"ר)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	תוספת דמי שכירות ממוצעים למ"ר גינה/מרפסת גג (ש"ח)
3 חדרים	75-85		130 ש"ח	
4 חדרים	105-125		115 ש"ח	
4.5 חדרים	120		114 ש"ח	
5 חדרים	120-150		114 ש"ח	
6 חדרים	145		110 ש"ח	
7 חדרים	215		90 ש"ח	
דירת גן 5 חדרים	150-174	180-240	110 ש"ח	28 ש"ח
דירת גן 6 חדרים	155-180	90-150	108 ש"ח	27 ש"ח
דופלקס גן 6 חדרים	207	70	103 ש"ח	26 ש"ח
דופלקס 5 חדרים	170.85	62.5	110 ש"ח	28 ש"ח
דופלקס 6 חדרים	182-200	62.45	103 ש"ח	26 ש"ח
טריפלקס 7 חדרים	239	70	100 ש"ח	25 ש"ח

דמי שכירות חודשיים לחנייה (למקום חנייה אחד) 300 ש"ח

## נזקם של המבקשים

50. לפי חוות דעת השמאים נזקם של המבקשים 1-2, שרכשו דירה בת 4.5 חדרים (כולל חנייה) בשטח של 119.2 מ"ר, הוא בסך 13,888 שקלים לכל חודש וחודש. נזקם של המבקשים 3-4, שרכשו דירה בת 5 חדרים (כולל חנייה) בשטח של 125.1 מ"ר, הוא בסך 14,561 שקלים לכל חודש וחודש.

51. לפי חוק המכר עבור התקופה המתחילה 5 חודשים לאחר מועד המסירה שבהסכם המכר ועד לתום 10 חודשים מאותו המועד ישולם הפיצוי בשיעור דמי השכירות המוערכים של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהוא מוכפל ב-1.25 ובעד התקופה שתחילה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך יוכפל השיעור האמור ב-1.5.

52. בהתאם למקדמים הנ"ל סכום הפיצוי החודשי למבקשים יהיה כדלהלן :

המבקשים	חודש ראשון גרייס ללא פיצוי	שווי חודש שכירות ל-3 חודשים	מקדם 1.25 ל-6 חודשים הבאים	מקדם 1.5 לחודשיים הבאים ואילך	סה"כ לפי תקופת האיחור הצפויה
אירנשטיין (1+2)	-	13,888 ש"ח	17,360 ש"ח	20,832 ש"ח	187,488 ש"ח
רייס (3+4)	-	14,561 ש"ח	18,201 ש"ח	21,842 ש"ח	196,574 ש"ח

### אומדן הנזק לקבוצה

53. אף כי בשלב בקשת האישור לא נבחנת שאלת הנזק הכולל לקבוצה אלא רק הנזק למבקש המייצג, במקרה זה ניתן בקלות להגיע ולאתר את אומדן הנזק המינימלי לקבוצה כבר בשלב זה זאת בהתאם לחוות הדעת השמאים שצורפה לתובענה.

54. כלל חברי הקבוצה רכשו 247 דירות. השטח המצרפי של כל דירות חברי הקבוצה הוא 27,273 מ"ר בהתאם לטבלת מסמך המכונה "ג4" עליו חתומה חברת אשד בקרה בע"מ מיום 7.12.2022. חברת אשד היא החברה המבקרת את קיום תנאי מכרזי מחיר למשתכן עבור משרד השיכון, לרבות גם באשר למשיבה דנן.

העתק טופס ג4 חתום ע"י חברת אשד מיום 7.12.2022 מצ"ב כנספת "8".

55. מספרי וממוצעי שטחי הדירות העולה מטופס ג4 הנ"ל הוא כדלהלן:

55.1. 62 דירות בנות 3 חדרים בשטח ממוצע של 80 מ"ר ;

55.2. 46 דירות בנות 4 חדרים בשטח ממוצע של 108 מ"ר ;

55.3. 32 דירות בנות 4.5 חדרים בשטח ממוצע של 119 מ"ר ;

55.4. 93 דירות בנות 5 חדרים בשטח ממוצע של 124 מ"ר ;

55.5. 14 דירות בנות 6 חדרים בשטח ממוצע של 143 מ"ר.

56. לפי חוות דעת השמאים המחיר הממוצע של שכירות לחודש לדירה (כולל חנייה) ממוצעת לפי הנ"ל:

56.1. דירת 3 חדרים – 10,700 ₪ ;

56.2. דירת 4 חדרים – 12,720 ₪ ;

56.3. דירת 4.5 חדרים – 13,866 ₪ ;

56.4. דירת 5 חדרים – 14,436 ₪ ;

56.5. דירת 6 חדרים – 16,030 ₪.

57. בהתאם להודעות המשיבה הדירות שבמגרש 100 יתחילו להימסר רק החל מחודש דצמבר 2025. דהיינו – איחור צפוי במסירה של 9 חודשים מהמועד החוזי. במגרש 100 ישנן:

57.1. 26 דירות בנות 3 חדרים ;

57.2. 14 דירות בנות 4 חדרים ;

57.3. 37 דירות בנות 5 חדרים.

58. בהתאם להודעות המשיבה הדירות שבמגרש 101 יתחילו להימסר רק החל מחודש מרץ 2026. דהיינו – איחור צפוי במסירה של 12 חודשים מהמועד החוזי. במגרש 101 ישנן:

58.1. 36 דירות בנות 3 חדרים;

58.2. 32 דירות בנות 4 חדרים;

58.3. 32 דירות בנות 4.5 חדרים;

58.4. 56 דירות בנות 5 חדרים;

58.5. 14 דירות בנות 6 חדרים.

59. סכום הפיצוי המוערך הוא כדלהלן:

לכלל דירות חברי הקבוצה שבמגרש 100 סך של 10,399,326 ₪ –

מגרש 100 - 9 חודשי איחור							
כמות דירות	סוגי דירות	חודש ראשון גרייס ללא פיצוי	שווי חודש שכירות ל-3 חודשים	מקדם 1.25 ל-6 חודשים הבאים	מקדם 1.5 לחודשיים הבאים ואילך	סה"כ לפי תקופת האיחור הצפויה	סה"כ לפי כמות דירות
26	3 חדרים	-	10,700 ₪	13,375 ₪	-	112,350 ₪	2,921,100 ₪
14	4 חדרים	-	12,720 ₪	15,900 ₪	-	133,560 ₪	1,869,840 ₪
0	4.5 חדרים	-	13,866 ₪	17,333 ₪	-	145,593 ₪	-
37	5 חדרים	-	14,436 ₪	18,045 ₪	-	151,578 ₪	5,608,386 ₪
0	6 חדרים	-	16,030 ₪	20,038 ₪	-	168,315 ₪	-
						סה"כ	10,399,326 ₪

לכלל דירות חברי הקבוצה שבמגרש 101 סך של 30,628,638 ₪ –

מגרש 101 - 12 חודשי איחור							
כמות דירות	סוגי דירות	חודש ראשון גרייס ללא פיצוי	שווי חודש שכירות ל-3 חודשים	מקדם 1.25 ל-6 חודשים הבאים	מקדם 1.5 לחודשיים הבאים ואילך	סה"כ לפי תקופת האיחור הצפויה	סה"כ לפי כמות דירות
36	3 חדרים	-	10,700 ₪	13,375 ₪	16,050 ₪	144,450 ₪	5,200,200 ₪
32	4 חדרים	-	12,720 ₪	15,900 ₪	19,080 ₪	171,720 ₪	5,495,040 ₪
32	4.5 חדרים	-	13,866 ₪	17,333 ₪	20,799 ₪	187,191 ₪	5,990,112 ₪
56	5 חדרים	-	14,436 ₪	18,045 ₪	21,654 ₪	194,886 ₪	10,913,616 ₪
14	6 חדרים	-	16,030 ₪	20,038 ₪	24,045 ₪	216,405 ₪	3,029,670 ₪
						סה"כ	30,628,638 ₪

60. **סה"כ נזק מוערך לכלל חברי הקבוצה: 41,027,964 ₪.**
61. כאמור הערכת נזק כולל לכלל חברי הקבוצה הינה למעלה מן הדרוש. בשלב זה של בקשת האישור לא מוטל על המבקשים להוכיח את היקף הנזק הכולל כלל חברי הקבוצה בגין אי תשלום הפיצוי (ראו תקנה 2(א)(7) לתקנות תובענות ייצוגיות, התשי"ע-2010. וראו למשל בת"צ (מחוזי מרכז) 14144-05-09 **הראל פיא קרנות נאמנות בע"מ נ' לנדמארק גרופ בע"מ** (נבו 27.12.2012): **"המבקשים טרם הוכיחו מהו היקף הנזק האמור, אולם עניין זה צריך להיבחן במסגרת התובענה, ולא בשלב הבקשה להכרה בה כייצוגית"**; ת"א (מחוזי ת"א) 1586/09 **איילת חיות נ' טלרן מסרים מיידים בע"מ** (נבו 5.4.2011); ת"צ (מחוזי מרכז) 39234-09-12 **בתיא כהן נ' סמארט קלאב אחזקות בע"מ** (נבו 23.6.2016); ובת"צ (כלכלית) 29520-03-13 **לייטקום (ישראל) בע"מ נ' חבס השקעות (1960) בע"מ** (נבו 19.7.2015) נאמר: **"אינני סבור כי יש להידרש לשאלת גובה הנזק שנגרם בשלב הבקשה לאישור"**; ת"צ (מחוזי חי') 10316-02-14 **עמית זילברג נ' אור הקסם בע"מ** (נבו 22.9.2014).
62. נמצא אם כן שהערכת הנזק הכוללת לכלל חברי הקבוצה בגין האיחורים הצפויים מוערכים בסך של למעלה מ-41 מיליוני שקלים. כאמור מדובר באומדן בלבד ובהערכה בחסר אשר יתבררו ויתבהרו עם התקדמות בירור התובענה גופה.
63. הסעדים המבוקשים אם כן הם כאמור בפתח הבקשה – תשלום הפיצויים הנ"ל ותשלומם התכוף כאמור בחוק המכר דירות ובהסכם המכר ואם המשיבה לא תעשה כן, אלו יקוּזוּ מיתרת התמורה.
- ז. קיומם של התנאים לאישור התובענה כייצוגית**
64. הבקשה עומדת בכל התנאים הנדרשים לצורך אישור התביעה כתובענה ייצוגית. על התובע הייצוגי להוכיח עמידתו בתנאי אישור תביעה כתביעה ייצוגית רק באופן לכאורי ואין להעמיד דרישות מחמירות מדי על מנת שלא להטיל עומס רב מדי בבירור הנושא המקדמי.
65. על פי סעיף 3 לחוק תובענות ייצוגיות תובענה ייצוגית לא תוגש אלא בתביעה כמפורט בתוספת השנייה או בעניין שנקבע בחיקוק שניתן להגיש בו תביעה ייצוגית.
66. על פי פרט 1 לתוספת השנייה לחוק תובענות ייצוגיות ניתן להגיש תובענה ייצוגית ב"תביעה נגד עוסק כהגדרתו בחוק הגנת הצרכן, בקשר לעניין שבינו לבין לקוח, בין אם התקשרו בעסקה ובין אם לאו".
67. לא יכולה להיות מחלוקת כי המבקשים הם לקוח והמשיבה היא עוסק כהגדרתם בחוק הגנת הצרכן.
68. לא יכולה להיות מחלוקת כי למבקשים שרכשו דירות מהמשיבה ישנה עילת תביעה אישית כמפורט לעיל.
69. לא יכולה להיות מחלוקת כי התובענה מעוררת שאלות מהותיות של עובדה או משפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה ויש אפשרות סבירה שהן יוכרעו בתובענה לטובת הקבוצה, וזאת לנוכח העובדה כי הסכמי המכר והעובדות זהים לכלל חברי הקבוצה. ולכן השאלה העומדת לבחינה בגדרי תביעה זו האם המשיבה הפרה את חוראות הסכמי המכר וחוראות הדין והאם עובדה זו מקנה לחברי הקבוצה את הזכות לפיצוי, היא משותפת לכלל חברי הקבוצה. ההבדל באשר למשך תקופת העיכוב במסירת הדירות אינו הבדל מהותי.



70. מספר חברי הקבוצה גדול מאוד ועומד על 247 זוגות רוכשים. לכל אחד מחברי הקבוצה קיימת חוסר כדאיות לנהל הליך משפטי נפרד הואיל והוא כרוך בהוצאות וטרחות מרובים ובפעולה אקטיבית הדורשת תשומות ומשאבים. על כך יש להוסיף את העובדה כי מרבית (ואולי כל) חברי הקבוצה משתייכים למגזר החרדי אשר מטבע הדברים מתקשה בהגשת תביעות בבתי משפט כיחידים (ראו סעיף 1(1) לחוק).
71. תובענה ייצוגית היא הדרך היעילה ביותר לבירור התובענה הואיל ויש בה יתרון בדבר מניעת ריבוי הליכים פרטיים על בסיס אותן עובדות ושאלות משפטיות המשותפות לכלל חברי הקבוצה, וממילא ניהולה בדרך של תובענה ייצוגית אף ימנע הכרעות סותרות. העובדות יחד עם הטענות המשפטיות שבתובענה זו מצביעים על כך כי קיימת אפשרות של ממש, לא כל שכן אפשרות סבירה, כי ההכרעה בתובענה תהיה לטובת המבקשים ולכלל חברי הקבוצה. דבר זה מקבל משנה תוקף לנוכח העובדה כי על פי הפסיקה המבקשים לא נדרשים לעמוד ברף הוכחה גבוה בשלב בקשת האישור ובפרט בתובענה שבה ישנם פערי כוחות ומידע בין הצדדים.
72. ולכן אין מנוס מלהורות כי תובענה ייצוגית תהיה הדרך היעילה, הראויה וההוגנת ביותר לבירור התובענה דנן, וההכרעה בה, בין היתר בהתחשב בהיקפי הנזק המצרפיים, מספר הניזוקים והשאלות שבעובדה ושבמשפט המשותפות לכלל חברי הקבוצה, תגשים את היעילות הנדרשת.
73. המבקשים מגישים בקשה זו בתום לב. האינטרס היחיד שיש למבקשים בתובענה זו הוא שהיא תצליח ושהם וכלל חברי הקבוצה יזכו בפיצויים בגין האיחור במסירת דירותיהם ויוטבו נזיקתם. המבקשים בעלי עילה אישית, משתייכים לחברי הקבוצה ובקיאם בעובדות הכלולות בתובענה. המבקשים רוצים ומוכנים לייצג גם את עניינם של כלל חברי הקבוצה שכלל הנראה אין להם את המשאבים והתשומות הנדרשים לצורך עמידה על זכויותיהם, ובמיוחד אילו הנמנים על בני הציבור החרדי (רוב מכריע של חברי הקבוצה) אשר נמנעים ככלל ממיצוי זכויותיהם בבתי המשפט.
74. התביעה מבוססת על עילות ועל עובדות משמעותיות ועשויה להביא תועלת ניכרת לכלל חברי הקבוצה. היא כמובן אינה מכוונת להשגת מטרה אישית של המבקשים שאיננה מתיישבת עם האינטרסים של כלל חברי הקבוצה בתביעה דנא.
75. בא כוחם של המבקשים הינו עורך דין ותיק בתחום הליטיגציה והמקרקעין, בעל כישורים, ידע ויכולת מתאימים לניהול התובענה.
76. התובענה דנן מוגשת רק לאחר שהעובדות נודעו למבקשים מתוך מכתבים ברורים ומפורשים מטעם המשיבה, וכי היא פועלת בניגוד לדין. ורק לאחר שפניות שנעשו על ידי חלק מחברי הקבוצה למשיבה נענו בתודעות ברורות כי אין בכוונת המשיבה לשלם לחברי הקבוצה פיצויים כחוק בהתאם לאיחור במסירה.
- ח. **סיכום**
77. לנוכח הסכומים המוערכים הנתבעים בתובענה דנן הסמכות לדון בתובענה ובבקשה לאישור התובענה הייצוגית נתונה לבית המשפט המחוזי.

78. לנוכח היות הפרויקט מושא התובענה בעיר ירושלים הסמכות לדון בתובענה ובבקשה לאישור התובענה הייצוגית נתונה לבית המשפט בירושלים.
79. בדיקת המבקשים בפנקס התובענות הייצוגיות העלתה כי אין בנמצא בקשה לאישור תובענה ייצוגית תלויה ועומדת כנגד המשיבה אשר השאלות המהותיות של עובדה או משפט המשותפות לחברי הקבוצה המתעוררות בה, כולן או חלקן, זהות או דומות לשאלות המתעוררות בתובענה זו.
80. תצהירם של המבקשים מצורף לבקשה זו.
81. אשר על כן בית המשפט הנכבד מתבקש להיעתר לבקשה ולאשר את התובענה דנא כתובענה ייצוגית ולחייב את המשיבה בהוצאות הבקשה ובשכר טרחת עורך דין.

  
נתנאל רוזנשטיין, עו"ד  
ב"כ המבקשים