



בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 19-01-17507 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ
תא"מ 19-02-28925 אפיקים נ.מ סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ נ' יקותיאל ביזנס
סנטר בע"מ
ת"א 19-02-28876 ק.ק.ר. נכסים אילת בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת חגית בולמס

תובעת יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ ואח'

נגד

נתבעת יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ ואח'

ב"כ התובעת: עו"ד אביעד דיין ועו"ד קרן רונן איפרגן
ב"כ הנתבעת: עו"ד כרמל בן יאיר ועו"ד אוסנת גולדשמיט שרייר

פסק דין

- 1
- 2 1. בפני תביעה כספית של שלוש תובעות שרכשו נכס מהנתבעת, כאשר התביעה הינה בגין
- 3 איחור במסירה והפיצויים המגיעים להן, לטענתן, בגין האיחור.
- 4
- 5 2. המחלוקת בין הצדדים נובעת בעיקרה מצו הקפאת הליכים שניתן ע"י בית המשפט המחוזי
- 6 אשר אסר על הנתבעת להיכנס לאתר בניה וכן בשל קריסתו של קבלן המפתח שנשכר על
- 7 ידה והגיש את הבקשה להקפאת הליכים בטרם הסתיימה הבניה.
- 8
- 9 3. הצדדים חלוקים בשאלות הבאות:
- 10
- 11 א. האם צו הקפאת ההליכים שניתן מהווה אירוע העולה לכדי נסיבה המצדיקה אי
- 12 ספירת מניין הימים לצורך מתן פיצויים מוסכמים עפ"י ההסכם?
- 13
- 14 ב. האם הליך פשיטת הרגל שנפתח ע"י הקבלן ובעקבותיו האירועים שהובילו
- 15 להחלטתו מהווים נסיבה המצדיקה אי ספירת מניין הימים לצורך מתן פיצויים
- 16 מוסכמים עפ"י ההסכם?
- 17
- 18 ג. ככל שהתשובה לאחת השאלות או לשתיהן שלילית ויש לפסוק פיצויים לטובת
- 19 התובעות בגין האיחור, הצדדים חלוקים בשאלה האם להוסיף מע"מ לסכום



בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 17507-01-19 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ
תא"מ 28925-02-19 אפיקים נ.מ סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ נ' יקותיאל ביזנס
סנטר בע"מ
ת"א 28876-02-19 נכסים אילת בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 הפיצוי המוסכם הקבוע בנספח ט' להסכם והאם זכאיות התובעות לפיצוי נוסף
- 2 בגין החניות.
- 3
- 4 ד. שאלה נוספת נוגעת לתוקפו של פרוטוקול המסירה עליו חתמו התובעות ובו נאמר
- 5 שאין להן כל טענה או דרישה כנגד החברה בקשר להסכם.
- 6
- 7 4. מאחר והעובדות כלולות בפסקי דין של שני מותבים שונים שדנו בתביעות דומות ת"א
- 8 10580-09-19 ות"א 39450-03-17 אפרט אותן בקצרה.
- 9
- 10 5. הנתבעת הינה יזמית של פרויקט לבניית בניין משרדים גדול בהוד השרון. בשנת 2014
- 11 התקשרה הנתבעת עם חברה קבלנית בהסכם לביצוע עבודות בניה "פאושלי" כשלפי
- 12 ההסכם הבניה הייתה אמורה להסתיים ביום 6.2.16.
- 13
- 14 6. ביום 11.1.16 נחתמה תוספת להסכם בין הנתבעת לבין הקבלן לפיה תסתיים בנית שטח
- 15 המשרדים נשוא תביעה זו עד ליום 15.5.16.
- 16
- 17 7. לטענת הנתבעת, ואניח כי כך הדבר, במהלך חודש פברואר 2016 הוסכם בינה לבין הקבלן
- 18 על הפסקת ביצוע העבודות והוצאתו, אולם הדבר לא בא לידי השתכללות של הסכם סיום
- 19 עבודתו שכן הוגש על ידו בקשה להקפאת הליכים.
- 20
- 21 8. ביום 24.2.16 בעקבות בקשה של הקבלן למתן צו הקפאת הליכים ניתן צו למשך 60 יום
- 22 שבו אסר בית המשפט המחוזי על נושי הקבלן לנקוט סעדים עצמיים ובכללם תפיסת
- 23 נכסים, קיזוז או כל פעולה מסוג סעד עצמי אחר.
- 24
- 25 9. הנתבעת ממועד זה נותרה ללא קבלן וללא יכולת גישה לאתר הבניה. לפיכך פעלה מיד
- 26 לאחר מכן בבקשות שונות לסילוק ידו של הקבלן מאתר הבניה על מנת לאפשר לה המשך
- 27 של הפרויקט. בית המשפט דן בטענותיה, כפי שעולה מהפרוטוקול שהוגש לעיוני, אולם
- 28 בשל ריבוי נושים ונסיבות נוספות הותיר את הצו הקפאת הנכסים על כנו. לאחר מו"מ בין
- 29 הנתבעת לבין הנאמנים שכלל מאמצים רבים של הנתבעת ופעולות רבות על מנת לקדם
- 30 זאת, אישר בית המשפט ביום 5.4.16 הסכם שבו הנתבעת יכולה הייתה להמשיך בבניה.



בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 19-01-17507 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ
תא"מ 19-02-28925 אפיקים נ.מ סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ נ' יקותיאל ביזנס
סנטר בע"מ
ת"א 19-02-28876 ק.ק.ר. נכסים אילת בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 סה"כ צו הקפאת ההליכים מנע מהנתבעת להכנס לנכס ולהמשיך את העבודות במשך 42
2 ימים.
3
4 10. הנתבעת כרתה הסכמים עם חברה קבלנית חדשה וכן עם ספקים נוספים שעבדו בבניין
5 תחת הקבלן הקודם ונתרו עם חובות שטרם שולמו בגין עבודתם בפרויקט. בכך הנתבעת
6 לקחה על עצמה אחריות ראויה לציון על מנת לשחרר את הפרויקט מהמצב האמור לעיל
7 ואני סבורה שלולא פעולותיה הנזקים היו צפויים להיות גדולים יותר.
8
9 11. ביום 31.5.16 צפוי היה להתקיים מועד המסירה החוזי של הנכס אולם בפועל טופס 4
10 התקבל ביום 10.11.16 וביום 15.11.16 הודיעה הנתבעת לרוכשים כי היחידות מוכנות
11 למסירה. משכך, המועד שבו נמסרו בפועל הנכסים לידי התובעות הינו כחמשה וחצי
12 חודשים לאחר המועד החוזי.
13
14 12. שלוש התובעות חתמו על פרוטוקול מסירה שכלל חתימות הן על "שלב חוזי" והן על "שלב
15 הנדסי". התובעת (אפיקים) רשמה כי פרוטוקול המסירה נחתם תחת הסתייגות ואילו יתר
16 התובעות לא רשמו כן וחתמו עליו ללא הסתייגות (סעיף 4 לפרוטוקול המציין כי אין להן
17 כל טענה או דרישה כלפי החברה בקשר להסכם הנ"ל או כל הכרוך ו/או הנובע ממנו).
18
19 13. אדון בשאלות עפ"י סדרן. בהתאם לפסק הדין של בית המשפט העליון בעניין ע"א 6450/93,
20 מעוז ענבר נ' סלים דנגור ואח', דינים עליון נא 357 (להלן: עניין ענבר) נקבע כי צו מניעה
21 זמני שאסר על קבלנים להמשיך בעבודה אינו נכלל במניין הימים וכהגדרתו "צו המניעה,
22 אפילו בצורתו המצומצמת עצר אותם בשלב בו כמעט השלימו את כל השקעותיהם
23 בהכשרת המושכר ובציודו... ברור איפוא שמטרת השכירות סוכלה אפקטיבית אם גם לא
24 באשמת הקבלנים בנסיבות שהמפר לא ראה ולא היה עליו לראותם מראש". פסק דין זה
25 צוטט גם בספרם של דניאל פרידמן ונילי כהן, חוזים (כרך 3, 2003), בפרק שנכתב על ידי
26 ברק מדינה, סיכול חוזה, סעיף 28.10 בעמ' 420, לפיו החוזה אינו ניתן לביצוע גם כאשר
27 מתערב צד שלישי ומונע מכח צו שיפוטי את ביצוע החוזה. כפי שהמשיך וציין בסעיף 28.11
28 בפרק זה "מניעה זמנית עשויה להביא לדחייה במועד קיום החוזה, עד להסרת המניעה."
29
30 14. החלטת בית משפט להקפאת מצב קיים ומניעת גישה לפרויקט לשם השלמתו מהווה נסיבה
31 בלתי נמנעת שכן אין היא נוגעת לפשיטת הרגל כי אם להליך בו נקט הקבלן באופן יזום.



בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 19-01-17507 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ
תא"מ 19-02-28925 אפיקים נ.מ סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ נ' יקותיאל ביזנס
סנטר בע"מ
ת"א 19-02-28876 ק.ק.ר. נכסים אילת בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 החלטת בית המשפט הינה נסיבה שאין למי מהצדדים שליטה עליהן. משכך, תקופת צו
- 2 המניעה הקפיאה את הפרויקט כולל כל הזכויות הנוגעות למי מהצדדים, לרבות זכויות
- 3 התובעות על פי ההסכם.
- 4
- 5 15. לתוצאה זו ניתן להגיע גם בקריאת סעיף 5 (א) ג' לחוק מכר (דירות) באשר לתקופת הצו
- 6 בלבד. על פי סעיף זה רשאים הצדדים להסכים כי הפיצוי המוסכם הקבוע בחוק זה לא
- 7 יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון
- 8 להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו. לא מצאתי כל תימוכין בטענות התובעות באשר
- 9 לידיעה או צפי לידיעה של הנתבעת על האפשרות של הקבלן להגיש בקשה להקפאת
- 10 הליכים. צו הקפאת ההליכים שניתן הינו צו שיפוטי, בהחלטה שאינה בשליטת הנתבעת,
- 11 שהקפיא את המצב הקיים וכמשמעו כן הוא, הקפאה כלפי כל העולם ובכלל זאת כלפי
- 12 ההסכמים שבפני. ר' לעניין זה גם ע"א (מחוזי י-ם) 57221-12-16 שם טוב נ' אחים חסיד
- 13 **חברה קבלנית לבניה בע"מ** (פורסם במאגריס, 16.8.17).
- 14
- 15 16. מסקנה זו של בית המשפט העליון והמחוזי תואמת גם את חלוקת הסיכונים שנקבעה על
- 16 ידי הצדדים שבפני בסעיף 8.1 להסכם בין התובעות לבין הנתבעת לפיו תאריך המסירה
- 17 ניתן לדחייה "מפאת כל הוראת חיקוק (לרבות תקנה וצו) ... ו/או מסיבה אחרת כלשהי,
- 18 אשר לחברה אין שליטה עליה ו/או מפאת כח עליון". אני סבורה כי צו שיפוטי להקפאת
- 19 מצב קיים אינו בשליטת מי מהצדדים ובית המשפט נטל את שיקול הדעת של הצדדים
- 20 והפקיע אותו בתקופה של הקפאת ההליכים, כאשר הוא מאזן בין זכויות כלל הנושים.
- 21 זאת, כפי שגם ראה זאת בית המשפט העליון כאשר קיבל את טענת המניעות הזמנית בפסק
- 22 הדין בעניין של מעוז ענבר לעיל. איזון בית המשפט של הפירוק נערך גם לאחר שהציגה לו
- 23 הנתבעת את החשש מפני איחור במסירה. אולם, כפי שעולה מפרוטוקול הדיון, בית המשפט
- 24 של הפירוק היה ער למצב זה, שעלול לפגוע גם במועד המסירה החוזי, אולם במסגרת
- 25 החלטתו ושיקוליו לאיזון בין זכויות הצדדים בחר להשאיר את צו ההקפאה על כנו.
- 26
- 27 17. בהתאם למסקנתי זו הרי שמניין 42 הימים שבהם עמד צו ההקפאה בתוקפו (42 ימים
- 28 הכלולים מיום 24.2.16 ועד ליום 5.4.16 ואשר ייספרו לאחר מועד המסירה החוזי (31.5.16)
- 29 אינו נכלל במניין הימים אותם יש לספור על פי הסכם המכר עד למועד המסירה בפועל והם
- 30 לא ייכללו בתוך מניין הימים שייבדקו לצורך הפיצוי המוסכם. משכך, מועד המסירה נדחה
- 31 ב- 42 ימים, כל שהוא יחול ביום 13.7.16 (להלן : מועד המסירה המעודכן).



בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 17507-01-19 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ
תא"מ 28925-02-19 אפיקים נ.מ סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ נ' יקותיאל ביזנס
סנטר בע"מ
ת"א 28876-02-19 נכסים אילת בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 מיום 6.4.20. החל ממועד זה החתימה על הסכמים חדשים עם הקבלנים, לקחת המושכות
2 חזרה לידי הנתבעת והתקשרויות חדשות שבוצעו, וכתוצאה מהחלפת הקבלנים גם
3 העיכובים בפרויקט, נבעו כתוצאה מקריסתו של הקבלן ולא מצו ההקפאה. מרגע שהוסר
4 צו ההקפאה ניתן היה להמשיך מאותה נקודה לפני ה- 24.2.16, קרי הוצאת הקבלן, כפי
5 שתכננה וקיוותה הנתבעת לעשות, והחלפתו בקבלנים אחרים.
6
- 7 21. בהקשר זה אזכיר את ההליך שניהלה הנתבעת כנגד חברת המנופים אשר סירבה להתפנות
8 מהשטח, לאחר חתימת הנתבעת על הסכם עם הנאמנים לפינוי הקבלן האמור לעיל.
9 הנתבעת נאלצה לפנות לבית המשפט של הפירוק ביום 17.4.16 בבקשה למתן צו פינוי. חברת
10 המנופים לא סירבה להתפנות בשל צו ההקפאה כי אם בשל חוב שלא שולם לה על ידי
11 הקבלן בגין פרויקט הנתבעת. הסדר הפשרה בין הנתבעת לבין חברת המנופים, שהוגש לבית
12 המשפט של הפירוק ואושר על ידו ביום 11.5.16, כלל תשלום של הנתבעת לחברת המנופים
13 בתמורה לפינוי. לא ראיתי כיצד הליך זה נבע מהקפאת ההליכים אלא הוא חלק מאותה
14 מסכת שנאלצה הנתבעת לעבור בשל החובות שנותרו לספקים של הפרויקט, שנותרו מול
15 שוקת שבורה בשל מצבו הכלכלי של הקבלן.
16
- 17 22. אציין כי מצוקה כלכלית של קבלנים ויציאתם מפרויקט בניה לו התחייבו, תוך הותרת
18 חובות, אינה תופעה נדירה ומדובר על אירועים שלצערי רואים לא אחת בבתי המשפט.
19 משכך, בהינתן מצב זה, ההיבט ההסכמי בין היזם או בעלי הנכס לבין הקבלן צריך לעגן
20 סיכונים אלה, ובכלל זאת ערבויות, פיקוח הדוק על תשלומים לקבלני משנה והתקדמות
21 הבניה, סנקציות כספיות, ביטוחים ואמצעים חוזיים ושטררים מספיקים.
22
- 23 23. לאור זאת, יש למנות את מניין הימים ממועד המסירה החלופי ועד למועד המסירה עליו
24 הודיעו הנתבעות לתובעות, הוא יום 15.11.16. בהקשר זה אציין שהנתבעות העמידו את
25 הנכסים לרשות התובעות, לצורך התאמות, עוד קודם לקבלת טופס 4, והודיעו להן מראש
26 על המועד המתוכנן לסיום הבניה על מנת ליתן זמן מספיק לצורך היערכות. מדובר בהצעה
27 של הנתבעת לקבלה מוקדמת של הנכס אולם הצעה זו לא זכתה לקיבול על ידי התובעות.
28 אולם, מעבר להיותה הצעה לקבה מוקדמת של הנכס יש בה משום הודעה על צפי לכניסה,
29 בשים לב לאיחור, דבר המעיד על תום ליבה וניסיונה למזער נזקים עבור כל הצדדים.
30



בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 17507-01-19 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ
תא"מ 28925-02-19 אפיקים נ.מ סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ נ' יקותיאל ביזנס
סנטר בע"מ
ת"א 28876-02-19 נכסים אילת בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 בשים לב לעיכוב בזמנים לאור הנסיבות שפורטו לעיל, לא מצאתי כל הסבר מטעם
- 2 התובעות אפיקים ולזרוביץ לסיבה בגינה לא קיבלו את הנכס במועד שבו התאפשר להן
- 3 לעשות כן, קרי ה- 15.11.16, שזהו גם המועד בו קיבלה את הנכס התובעת ק.ק.ר, ולפיכך
- 4 כל מועד שלאחר מועד זה הינו עיכוב שאינו בשליטת התובעת וסיכוניו לעיכוב זו נובעים,
- 5 בהעדר הוכחה אחרת, על התובעות שלא עשו כן. משכך, העיכוב במסירה ממועד המסירה
- 6 המעודכן ועד למועד המסירה בפועל שהועמד על ידי התובעת הינו 4 חודשים ויומיים
- 7 (13.7.16-15.11.16).
- 8
- 9 24. על פי הוראות ההסכם יש לשלם סכום של פיצוי מוסכם בגין כל איחור. לנתבעת נתונה
- 10 תקופת גרייס של 60 יום, בה האיחור לא ייחשב הפרה, אולם ככל שהנתבעת חרגה מתקופה
- 11 זו, כפי שעולה מהאמור בסעיף 8.3, עליה לשלם את מלוא הפיצוי ממועד המסירה החוזי
- 12 המעודכן עד ליום המסירה בפועל. שאחרת לנתבעת פיצוי כפול – הן אפשרות לחרוג
- 13 חודשיים ממועד המסירה והן אפשרות להימנע מתשלום בגין חריגה זו, כאשר תקופה זו
- 14 מוגדרת כחריגה מהמועד המוסכם. דברים אלה עולים בקנה אחד גם עם סעיף 5 לחוק
- 15 המכר (דירות) הקובע שמועד המסירה הינו ממועד המסירה החוזי. אני מפנה בעניין זה
- 16 לפסקאות 46 ו-47 לפסק דינו של כב' השופט סתיו לעיל.
- 17
- 18 26. באשר לשאלת רכיב המע"מ – לא מצאתי כל אזכור לרכיב המע"מ במסגרת הפיצוי
- 19 המוסכם וסכומו שנקבע בנספח ט' ובהסכם. נספח ט' קובע סכום קבוע לפיצוי מוסכם מבלי
- 20 שהתווסף אליו מע"מ. זאת, בשונה מיתר הסעיפים החוזיים, כולל נספחי התמורה,
- 21 המציינים את רכיב המע"מ כתוספת לסכומים שונים. אפנה בהקשר זה לסעיף 8.5 להסכם
- 22 לפיו סכום הפיצוי המוסכם הינו סופי ומוסכם וכן לפסקה 47 לפסק דינו של כב' השופט
- 23 קרשן בהליך של תובעת נוספת כנגד התובעת (ת"א 10580-09-17). בפסקה זו מצויה סקירה
- 24 נרחבת של פסיקה לפיה בהעדר הוראה אחרת בחוזה נכלל המע"מ במחיר שצוין. בענייננו,
- 25 על אף שהתובעות הן חברות הרי שהן הסכימו כי סכום זה שכלול בפיצוי המוסכם הינו
- 26 סכום סופי ומוחלט ולא ניתן כיום להניח האם במועד חתימת ההסכם ראו הצדדים בסכום
- 27 זה כסכום הכולל את המע"מ או לאו ויש לקרוא את ההסכם כפי שהוא כתוב ואת הסכום
- 28 ללא תוספת אחרת, ובכלל זאת לעניין המע"מ.
- 29
- 30 27. למסקנה דומה אני מגיעה גם בעניין החנייות. ההסכם בין התובעות לנתבעת מגדיר את מלוא
- 31 הממכר כ"נכס". הגדרת הנכס מצויה בנספח התמורה (נספח ד') אשר כולל, במחיר



בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 17507-01-19 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ
תא"מ 28925-02-19 אפיקים נ.מ סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ נ' יקותיאל ביזנס
סנטר בע"מ
ת"א 28876-02-19 נכסים אילת בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ

תיק חיצוני :

- 1 "הנכס", הן את שטח המשרד והן את החניות. לא בכדי החניות מוגדרות בנספח ט'
- 2 כהצמדות ליחידה הנמכרת ולא כרכיב העומד בפני עצמו. החניות היו חלק מהנכס שנמכר
- 3 בכללותו, הן בנספח התמורה והן בנספח הפיצוי המוסכם. זאת, במקביל להגדרת הממכר
- 4 כולו בהסכם, אשר משתמש במילה "נכס" בנוגע לכלל הממכר שנמכר לכל תובעת. ר' לעניין
- 5 זה סעיפים 4 ו-6 לנספח ט' וכן סעיף 8.5 להסכם, שהינו סעיף הגדרת הפיצוי המוסכם
- 6 בהסכם, הקובע כי: "הצדדים מצהירים כי דמי השכירות המוסכמים ו/או הפיצוי המוסכם
- 7 בשל איחור במסירה נקבע על ידם לאחר בדיקה ובחינה והוא הפיצוי המלא והיחידי
- 8 שהרוכש יבא זכאי לו בגין האיחור במסירת הנכס וזאת בין על פי הסכם זה ובין על פי דין".
- 9 (ההדגשה הוספה).
- 10
- 11 28. לאור זאת, אין לכלול את רכיב המע"מ ורכיב החניות בפיצוי המוסכם. בהתאם להסכמת
- 12 הצדדים בסעיף הפיצוי המוסכם (סעיף 8.5) הוא ורק הוא יהווה הפיצוי שמגיע לתובעות
- 13 בגין האיחור.
- 14
- 15 29. אין מחלוקת שהפיצוי המוסכם הינו בשיעור של 1.5 מהסכום שנקבע בנספח ט' עבור כל
- 16 אחת מהתובעות. כפי שקבעתי לעיל פיצוי זה הינו בגין 4 חודשים ויומיים. התובעות זכאיות
- 17 להפרשי הצמדה וריבית החל מתום אותו חודש במועד המסירה הנדחה, קרי 31.7.16 עד
- 18 15.11.16 (ר' סעיף 5(א)(5) לחוק המכר (דירות). עבור התובעת אפיקים הסכום הינו 5,000
- 19 ₪ לחודש, עבור התובעת לזרוביץ הסכום הוא 4,200 ₪ לחודש ועבור ק.ק.ר הסכום הינו
- 20 23,200 ₪ עבור 2 יחידות.
- 21
- 22 30. נותרה השאלה מה השלכותיו של פרוטוקול המסירה עליו חתמו התובעות, בו הצהירו כי
- 23 אין להן כל טענה חוזית כלפי הנתבעת וכן ההשלכות של העדר כל מכתב בטרם הגשת
- 24 התביעה בנוגע לפיצוי המוסכם. אין מחלוקת שהתובעות לא שלחו לנתבעת מכתב טרם
- 25 הגשת התביעה וכן חתמו על פרוטוקול המסירה. תובעת אחת בלבד, אפיקים, הסתייגה
- 26 מנוסח סעיף 4 לפרוטוקול המסירה וכתבה שהוא נחתם תחת לחץ. בכך נוצר פער, לטענת
- 27 הנתבעת, בין האמור בפרוטוקול לבין הפתעתה מהתביעה שהוגשה בסופו של יום.
- 28
- 29 31. התובעות חתמו על פרוטוקול מסירה במועד מסירת הדירה בפועל, אשר כלל כתב ויתור
- 30 גורף ביותר בהיבט המשפטי אל מול הנתבעת. נוסח הפרוטוקול עליו נדרשו התובעות
- 31 לחתום אינו תואם את נוסח הפרוטוקול שנקבע על ידי הצדדים במועד החתימה על



בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 19-01-17507 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ
תא"מ 19-02-28925 אפיקים נ.מ סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ נ' יקותיאל ביזנס
סנטר בע"מ
ת"א 19-02-28876 ק.ק.ר. נכסים אילת בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ

תיק חיצוני :

1 ההסכם. נוסח סעיף 4 מהווה בפועל מכתב ויתור גורף כנגד כל תביעה שהיא מול הנתבעת,
2 וזאת בניגוד לאמור בסעיף 9 להסכם שהגדיר את פרוטוקול המסירה ככזה שנועד לתיקונים
3 והערות הנדסיות וליקויים תכנוניים בלבד. הנתבעת ניצלה פרוטוקול זה על מנת להכניס
4 סעיף ויתור כללי שלא היה לו כל זכר בהסכם המקורי, וזאת בניגוד לאמור בו. בנוסף, כפי
5 שציין נציג הנתבעת שהחתים את הרוכשים על פרוטוקול המסירה, מר מרק פלדמן, עד
6 שלא חתמו הרוכשים על הפרוטוקול לא נמסרו להם הדירות: "ש. מתי הוא קיבל את הנכס?
7 ת. אחרי שהוסכם על הנוסח. אחרי שאני הסכמתי."

8 התניה זו בין חתימה על הפרוטוקול, כולל התניה החוזית שנוספה בניגוד להסכם, לבין
9 הכניסה לנכס, כאשר נציגי התובעות העידו על מצוקתם שנוצרה כתוצאה מהאיחור
10 במסירת הנכס, מהווה ניגוד לאמור בהסכם בנוגע למועד הכניסה לנכס, מטרתו של
11 פרוטוקול המסירה וכן בנוגע לסיבות על פי ההסכם המאפשרות לנתבעת למנוע מסירת
12 הנכס או כניסה לנכס. כך, לדוגמא, הדבר מהווה הפרה של סעיף 10 להסכם שבו נאסר כל
13 עיכוב במסירה של הנכס בגין כך. ר' לעניין זה גם סעיף 18.1 להסכם הקובע את העילות
14 בגינן ניתן למנוע מרוכשים להיכנס לנכס אותו רכשו ועליו שילמו, כאשר עילת עיכוב
15 שבענייננו אינה מהעילות המפורטות בו. התניית הכניסה לנכס בכתב ויתור חוזי גורף מעין
16 כמותו, שאין לו כל זכר בהסכם, מהווה הפרה של ההסכם, כאמור לעיל, ואין לה כל תוקף
17 משפטי כלפי התובעים.

18
19 32. אין מדובר בטענת כפיה אלא בהתנהלות שנוגדת את ההסכמות בין הצדדים ומהווה הפרה
20 של הנתבעת בעת שהתנתה את כניסת הרוכשים בעוד היא קיבלה את התמורה בגין הנכס.
21 משכך, לא ראיתי מקום לייחס חשיבות לחתימת נציגי התובעות על הפרוטוקול אשר לא
22 היווה חלק מההסכמות בהסכם המכר ונעשה תוך ניסיון הנתבעת להקנות לעצמה יתרון
23 בדמות כתב ויתור גורף, המנוח בצורה כה רחבה וכוללת כפי שנוסח, כשמנגד אין לה כל
24 זכות לעשות כן במסגרת ההסכם והיא אף מתנה חתימה עליו בקבלת הנכס שלגביו איחרה
25 במסירה בחודשים.

26

27 **סוף דבר :**

28

29 33. הנתבעת תשלם לתובעת אפיקים סך של 5,000 ₪ בחודש, לתובעת לזרוביץ סך של 4,200 ₪
30 ולתובעת ק.ק.ר. סך של 23,200 ₪ - לכולן יש לכפול סכום זה ב- 1.5 ובגין ארבעה חודשים
31 ויומיים איחור, החל מיום 13.7.16 ועד יום 15.11.16, כאשר לכל תשלום יתווספו הפרשי



בית משפט השלום בכפר סבא

תא"מ 17507-01-19 יניב לזרוביץ אחזקות בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ
תא"מ 28925-02-19 אפיקים נ.מ סוכנות לביטוח פנסיוני בע"מ נ' יקותיאל ביזנס
סנטר בע"מ
ת"א 28876-02-19 נכסים אילת בע"מ נ' יקותיאל ביזנס סנטר בע"מ

תיק חיצוני:

1 הצמדה וריבית מסוף אותו חודש. ככל שיהיה צורך בכך תוגש פסיקתא לחתימתי לעניין
2 הסכום המדויק. בנוסף, מאחר ושלושת התביעות נוהלו במשותף, באופן שחסך לצדדים
3 עלויות משפט ושכ"ט, הנתבעת תישא באגרת בית משפט בהתאם לחלקה היחסי מסכום
4 התביעה בפועל בהשוואה לסכום שנקבע בפסק הדין, וכן בשכר טרחת עורך דין בסכום כולל
5 של 13,000 ₪.

6
7 זכות ערעור לבית המשפט המחוזי כדין.

8
9
10 ניתנה היום, ד' סיוון תש"פ, 27 מאי 2020, בהעדר הצדדים.

11
12 חגית בולמש, שופטת
13