



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 18-11-28913 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

לפני כבוד הרשמת בכירה אביגיל ון-קרפלד

התובעים 1. משה שלו ת.ז. 028786051

2. יפעת שלו ת.ז. 025413402

נגד

הנתבעת מי-טל הנדסה ושרותים בע"מ חברות 510918642

נוכחים:

התובעים 1,2

נציג הנתבעת מר שמעון רבנשטיין מנהל הכספים של החברה

פרוטוקול

בימה"ש מקיים דיון בבקשה לביטול פסק דין.

התובעים 1,2 : אנחנו לא מתנגדים לבקש לביטול פסק דין בכפוף להוצאות.

החלטה

פסק הדין מיום 7.4.19 מבוטל.

המזכירות תעביר את הפיקדון בסכום של 750 ₪ לתובעים.

ניתנה והודעה היום כ"ב אלול תשע"ט, 22/09/2019 במעמד הנוכחים.

אביגיל ון-קרפלד, רשמת בכירה

בימה"ש שואל אם למי מהצדדים יש הסכם מלא?

נציג הנתבעת : אני מראה לביהמ"ש את ההסכם המלא.

בימה"ש מעיין בנוסח המלא.

התובעים 1,2 : אנחנו מסכימים שהתובע 1 ידבר בשם שנינו.



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 28913-11-18 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

התובע 1 מוזהר כחוק: אני חוזר על כל האמור בכתב התביעה. לגבי הבקשה לביטול התביעה, בגלל שתבענו לקראת סוף ה-7 שנים, אנחנו לא התחלנו את הליך התביעה בגלל שהמתנו לקבלת הרישום בטאבו, אחרי זה לסיום שנת הבדק כי חששנו תערים קשיים, על הבדק והרישום בטאבו, לא רצינו להכניס להתנגחויות בתקופה הזאת. לאחר מכן החלטנו שאנחנו מוכרים את הדירה והמקרה הזה התמוסס לו. לשאלת בימה"ש אנחנו לא גרנו בדירה הזאת אי פעם. ההוכחה לזה שאנחנו כן התכוונו לתבוע או להגיע להליך כזה או אחר זה שלא חתמנו על הסכם היעדר תביעות, ואפשר לראות שאין לנו כל תביעות לחברה. מוגש ומסומן ת/1.

לפני כשנה שנה וחצי ראינו כתבה בטלוויזיה על מקרים דומים שקבלנים ניצלו לרעה את תקופה הגרייס שניתנה להם ושהוכנסה כמעט באופן קבוע ללוח הזמנים למסירת דירה, גם שחרגו מעבר לתקופת הגרייס הם ניצלו את מצוקת הדיירים לקבלת הדירה והחתימו אותם על טפסים כגון אלה של היעדר תביעות.

לשאלת בימה"ש מה הניצול לרעה לטענתכם בתיק הזה הם חרגו מעבר לתקופה של ה-3 חודשים ולא פיצו אותנו בהמשך תקופת החירוג שמגיע לנו עד סוף חודש נובמבר שזה 5 חודשים אחרי הגרייס ובסך הכל 8 חודשים של איחור. אני מסכים אם זה שביקשנו כל מיני שינויים. אנחנו קנינו את הדירה עוד לפני שקיבלו היתר בנייה, עבדנו מול המנהל עבודה באתר, שום הסדר לא נעשה מול הקבל עצמו. יש לי כאן תכנית שינויים מ-16.7.10 ת/1. שאנחנו רואים שיש לי שרטוט להנחה של נקודות רמקולים ורשום מקלחת מקרמיקה. החתימה על המסמך שינויים נעשה הרבה מאוחר מעבר לזה, יש לי צילום של הצ'קים שאנחנו נתנו על השינויים האלה, זה היה ביוני 2011 שנה אחרי. ת/2 חתמנו על הדף רק לצורך חישוב תשלום. בדעבד מסתבר שיש עוד תביעות קטנות מצד ימין למטה. ת/2 זה התשלום על פי דף השינויים. ת/3 זה בזמן של ת/2. שהמנהל עבודה בא אלי ואמר לי בוא נעשה חישוב של מה אני צריך לשלם על השינויים שאנחנו צריכים לשלם, ואז הוא החתים אותי על ת/3 עם האותיות הקטנות. עשינו גם שינוי של גודל אריח ת/4. זה נעשה באזור 2012, והוכחה שבאמת לא הסתכלנו על המסמך כזה כעל מסמך שיגרום לעיכוב במסירה אלא על מסמך לתשלום בלבד. השינויים נעשו הרבה לפני שהתחילו לבנות את הבית, הם הגישו להיתר שלהם באוגוסט 2010. ת/5. לפי מה שהמנהל עבודה אמר לי הם יכולים להתחיל לבנות לפני היתר עבודה קומה ראשונה. תאריך הוצאת ההיתר 20.3.10. והחותמת נתקבל באוגוסט 2010. הם היו יכולים לבנות ללא היתר רק קומה ראשונה שזה אנחנו והשינויים שאנחנו ביקשנו הם היו עוד לפני מיולי 2010.

נציג הנתבעת מוזהר כחוק: לשחזר את מה שהיה באותם שנים זה קשה, לא ידעתי שהדיון ילך לדיון הזה ואני לא יכול לשחזר את ת/5. בפרופיל של הזמנים אין בעיות מאוד מאוד קשות בזמנים.

התובע 1: זה עניין של תום לב. שעשינו תכנית שינוי הוא לא הפנת את תשומת ליבי להארכת המועד וגם לא שחתמתי על ת/3 ות/4. לפי חוק ברגע שמתבצע שינוי שכרוך בדחיית זמנים החברה אמורה להוציא לוח זמנים חדש דבר שאף פעם לא נעשה ולא עודכנו בזה. את זה למדנו לפי מה שקראנו בפסקי דין אחרים.

לגבי תחשיב התביעה שאנחנו דרשנו את הסכום המקסימלי.



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 18-11-28913 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

ביהמ"ש שואל לגבי הפער בין מכתב הדרישה נספח ג', לבין כתב התביעה.

התובע 1: בהתחלה זה התחיל בהתכתבויות בנינו לבין שמעון ולאחר מכן שראינו שאנחנו לא מכירים לשום הסדר התחלנו לערב עו"ד. התקופה שאנחנו פנינו אלי דרך עו"ד זה היה אחרי איחור של חודשיים וחצי ולא אחרי 8 חודשים כפי שטוענים. לשאלת בימה"ש איך אני מוכיח את זה אני משיב שלפי התאריכים של המכתבים, פנינו חודשיים וחצי אחרי 3 חודשיים גרייס. יש מייל משמעון בכתב ההגנה שלו, נספח 2, שהוא פנה אלינו ב 29.8 שנסגור חשבון. שהוא פנה אלינו לסגירת החשבון עם הפירוט תשלומים ראיו שלא קיבלנו פיצוי מעבר לתקופה חריגה. היינו צריכים לקבל את הדירה בסוף מרץ 2012 והפנייה הראשונה שלהם לסגירת חשבון הייתה ב- 29.8.12. היה לנו בראש כל הזמן שאנחנו נקבל פיצוי על החריגה. אני לא זוכר איזה חשבון העו"ד עשה אבל זה היה פיצוי של חודש וחצי על סך 7,500 ₪. מאז היה פינג פונג של מיילים מול שמעון.

לשאלת בימה"ש איך הגעתי לסכום התביעה אני משיב 8 חודשים איחור פחות 3 חודשים זה 5 חודשי איחור. אני מציג חוזה שכירות של שנתיים לפני מאותו אזור. זה דירה אחרת שהייתה לנו בהר חומה והשכרנו אותה ב- 4,100 ₪ ת/6. הדירה הנוכחית היא דירת גן עם חמישה חדרים. אני ביקשתי את המינימום. נכנסתי ליד 2 ואני מציג את ת/7 דירת גן 4 חדרים שדורשים 5,900 ₪. אנחנו בסכום הסביר ואולי אפילו מתחת לשווי השוק. אנחנו בהתחלה רצינו לתובע על כל 8 חודשים אבל לפי עצת העו"ד אמרו שזה יכול להוות בעיה החלטנו לתובע ל 5 חודשים. סכום התביעה היה אמור להיות 37,500 ₪ ואנחנו העמדנו את התביעה על 33,500 ₪.

נציג הנתבעת: סעיף 2.1.1 לחוזה המכר שהדירים חתמו עליו אומר "שינויים או תוספות אותם יסכים המוכר לבצע יבוצעו על ידי..." מצטט. חברי הציג הסכם שינויים מלא, גם את הדף של מה השינויים שהוא הולך לרוחב, וכמובן את התכנית שנלוותה לו שאם מדובר על אינסטלציה מאיפה ולאן מזיזים את הכיור. יש הסכם שמצורף לו פירוט ושינויים ותשלומים. יש הסכם שלהם לפי שהחוזה אומר מה אנחנו צריכים לבצע הוא נחתם ב- 24.6.11 ועל גביו רשום במפורש את כל הדברים שרשום בסעיף. "ידוע לנו בעקבות הזמנת השינויים על ידנו 90 יום אחרי".

השעה כעת 19:13.

נציג הנתבעת: אני רוצה לדבר על שינויים, במה שמציגים היום וכל החישובים שהוצגו היום בכלל הוצגו בכתב התביעה, אין שום טיעון שלא היה ידוע לפני 5,6 שנים. הסיבות שרשמו למה לא הגישו את זה, רישום בטאבו עד היום אין רישום.

התובעים 1,2: יש רישום במנהל מקרקעי ישראל.

נציג הנתבעת: שנת הבדק הסתיימה בשנת 2013 והתביעה הוגשה בחודש נובמבר 2018.



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 28913-11-18 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

בימה"ש שואל מה הנזק אם בכלל שנגרם לנתבעת מטענת השיהוי?

נציג הנתבעת: שתיקים שנמצאים אחרי 7,6 שנים בארכיון וצריך להביא אותם והזיכרון של הנתבעת נפגע. כל נושא הניתוח של מה היה לפני 7,8 שנים נפגע. אם כבר יש טענות משפטיות שאומרים איחור מסירה, עשיית עושר, זה לא היה צריך להתנהל בביהמ"ש לתביעות קטנות.

הטענה המרכזית שלנו היא לוחות הזמנים, באופן מרכזי היו ככה, מועד המסירה בחוזה 31.3.12, שינויים 90 יום כפי שראינו במסמכים שנחתמו בין שני הצדדים ולא באותיות קטנות הגענו ל- 30.6.12, גרייס של 90 יום זה 30.9.12. הנתבעת קיבלה טופס 4 שבועיים לפני כן – 16.8.12. מוגש ומסומן נ/1. חיברנו את הדירה לחשמל ו ב- 29.8.12 חודש לפני שנגמר לנו הגרייס פנינו אליהם לשלם ולשינויים בדירה. התשלום שלהם נעשה ב- 11.11.12 אם הם היו באים ומשלמים הדירה הייתה נמסרת בזמן ללא איחור. הדירה נמסרה בסופו של דבר באיחור של 30.11.12 זה איחור של הדיירים ולא שלנו. ב- 29.8.12 היה את המייל שפנינו אליהם לשלם, אחריו נערכה שיחת טלפון ממנו אלי שבעקבותיה ב- 4.9.12 שלחתי להם מייל חדש עם ההסברים. באותו יום התובע 1 שולח לי מייל ומתחילה מסכת מיילים במקום לשלם ולקבל את הדירה.

בימה"ש מבקש להתייחס לשתי שאלות. שהתובעים טוענים שלא ידעו במועד חתימת תכנית השינויים שיש הארכה של זמן, והטענה השנייה שזה לא זמן סביר 90 יום ביחס לשינויים שהם ביקשו.

נציג הנתבעת: התכנית היא חלק מהסכם שינויים גם אם היא נחתמה שנה קודם. הרבה דיירים אומרים שהם רוצים שומעים את המחיר ולא רוצים. יש מסלול. אנחנו גם לא אמרנו במועד הכנת התכנית את העלות.

התובע 1: זה היה באי ידיעה.

בימה"ש: הזמן הסתיים.

נציג הנתבעת: הגעתי לעמ' 4 מתוך עשר בטיעונים שלי ואני מבקש להשלים אותם עד הסוף ואני רוצה פסק דין מנומק ולא מסכים לשום פשרה.

השעה כעת 13:31



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 28913-11-18 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

החלטה

הדיון החל ב10 דקות איחור. הדיון קבוע לשעה 12:30 והשעה כעת 13:31. ביהמ"ש ציין מספר פעמים במהלך הדיון שקבועה לו פעילות פנימית של ביהמ"ש והדיון לא יעלה על 30 דקות. ביהמ"ש מאפשר עוד מספר דקות לטיעון ואז הדיון הסתיים.

ניתנה והודעה היום כ"ב אלול תשע"ט, 22/09/2019 במעמד הנוכחים.

אביגיל ון-קרפלד, רשמת בכירה

נציג הנתבעת : יש הרבה התכתבויות בין הצדדים, אחת חשובה מיום 7.9. עו"ד מטעמם לפי חשבון שהוא עושה מגיע לו לפי 5,000 ש"ח, 7,500 ש"ח עבור חודש וחצי. אנו לא מסכימים עם מה שהוא כותב. יום 13.9.12 יש טיעונים מדויקים למה טענות עורכי הדין לא נכונות. יש את כל ההסברים המדויקים. אין הסכמה לפסק דין לפי סעיף 79 א'.

בית המשפט מעיר שכל הערותיו בדיון היום לא מחייבות והוא יתן פסק דין לפי הבנתו והדין לאחר שייבחן את התיק ואת הראיות פעם נוספת.

נציג הנתבעת: התחלנו בהתכתבויות בין הצדדים ביום 11.11.12 שהם שילמו. תוך כמה ימים ביום 18.11 הם היו אצל עורכי הדין שלנו ועשו מסירה אדמיניסטרטיבית ולקראת סוף החודש קיבלו מפתח. הסיכום הוא שאם היו משלמים ומקבלים את הדירה היינו חוסכים את המסכת. לבקשת בית המשפט אני מגיש את הסכם הרכישה המלא, מסומן נ/2.



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 28913-11-18 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

החלטה

השעה כעת 13:35.

בית המשפט מסיים את הדיון שכן יש פעילות פנימית של בית המשפט.

פסק הדין יישלח בדואר.

ניתנה והודעה היום כ"ב אלול תשע"ט, 22/09/2019 במעמד הנוכחים.

אביגיל ון-קרפלד, רשמת בכירה

פרוטוקול נמסר לצדדים ופסק הדין ניתן בסיום יום הדיונים

פסק דין

לפני תביעה בסכום של 33,500 ₪ בגין מסירה באיחור של דירה.

העובדות שאינן במחלוקת

הנתבעת היא חברה קבלנית לעבודות בניה אשר ממנה רכשו התובעים דירה.

ביום 25.3.10 רכשו התובעים דירה מהנתבעת ונחתם הסכם מכר לרכישת דירת 5 חדרים בשכונת הר חומה.

על פי סעיף 2 בנספח ג', המועד למסירת החזקה בדירה נקבע לא יאוחר מתום 24 חודשים, קרי בסוף 3.12.

על פי ההסכם ניתנה לנתבעת אפשרות לאיחור של 3 חודשים במועד מסירת החזקה וכן איחור נוסף בגין הזמנת שינויים.

ביום 16.7.10 נערכה תוכנית שינויים והתובע חתם עליה.

שנה לאחר מכן, ביום 24.6.11 נחתם טופס/הסכם שינויים, להזזת הכיור במטבח ולהתקנת 3 נקודות חשמל ושינוי בגודל אריחי קרמיקה (בטרם הנחתם). התובעים הוחתמו על 2 טופסי בקשה לשינויים.



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 18-11-28913 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

בשניהם נרשמה הערה לפיה, בעקבות הזמנת השינויים תתארך תקופת הביצוע מעבר לרשום בהסכם המכר ב- 90 יום.

ביום 7.9.12 נשלח מכתב ב"כ התובעים לנתבעת בגין האיחור במסירה ונדרש פיצוי בסכום של 7,500 ₪.

ביום 20.9.12 שלחה הנתבעת תגובה ובו טענה כי שלחה דוא"ל בסוף 8/12 שהדירה מוכנה ושעל התובעים לסיים את חובותיהם מול הנתבעת כדי לקדם את מסירת הדירה.
ביום 11.11.12 שילמו התובעים את יתרת חובם.

עיקר טענות התובעים

התובעים טוענים, כי מנהל העבודה של הנתבעת החתים אותם על טופס "בקשות שינויים". בדיעבד הסתבר להם שהמסמך מאפשר לנתבעת להאריך ב- 3 חודשים את מועד מסירת החזקה, מבלי שהוסבה תשומת ליבם לשורה המציינת זאת בתחתית העמוד, ומבלי שניתנה להם אפשרות להיוועץ עם עו"ד על המשמעות של חתימתם.

לטענת התובעים פנו לנתבעת מספר פעמים במהלך תקופת האיחור במסירת החזקה, בכדי להבין את פשר האיחור, אך ללא הועיל. בשל כך פנו לעורך דין שייצגם מול הנתבעת.

הנתבעת דרשה תשלום של 1,000 ₪ בגין שינוי שעניינו ביצוע ריצוף בשיפוע במקום התקנת אגנית. לטענת התובעים, הוכח לנתבעת שהשינוי סוכם עם מנהל העבודה ולא חושב כשינוי בגלל העובדה שהבנייה עדיין לא החלה בזמן ההוא. התובעים טוענים ששילמו סכום על מנת לקבל את החזקה בדירה. התובעים מלינים על כך שהנתבעת ניסתה להחתים אותם על מסמך העדר תביעות בתמורה לויתור שלה על 1,000 ₪ דבר שלא הסכימו לו.

התובעים טוענים לאיחור במסירת החזקה בדירה. לטענתם הדירה נמסרה באיחור של 8 חודשים בטענה כי ביקשו שינויים בדירה. לטענת התובעים, בטופס השינויים עליו הוחתמו לא נקבע לוח זמנים לביצוע השינויים ומועד חדש למסירת החזקה. כן נטען שהשינויים שבוצעו הם מינוריים ולא עיכבו כלל את השלמת הדירה ולא האריכו את הבניה, כיוון שהשינוי הראשון נחתם קודם להתקנת האינסטלציה בדירה והשינוי השני היה קודם לחיבור החשמל בדירה. נטען, כי על הנתבעת לטעון ולהוכיח כי איחור במסירה נגרם הלכה למעשה עקב ביצועם של אותם שינויים ותוספות.

התובעים טוענים עוד לעשיית עושר ולא במשפט, שכן הנתבעת קיבלה את מלוא התמורה עבור הדירה אך לא מסרה אותה בזמן.

עיקר טענות הנתבעת

הנתבעת מוגשת בשיהוי ניכר, לפני תום תקופת ההתיישנות ויש לדחות את התביעה ולו מטעם זה.



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 18-11-28913 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

1 לטענת הנתבעת, בסוף חודש 8/12 שלחה מכתב לתובעים כי הדירה מוכנה וכי עליהם לסיים את
2 חובותיהם מול הנתבעת בכדי לקבל את מסירת החזקה בדירה. התובעים התעכבו עד 11.11.12 עד
3 שהשלימו את תשלום יתרת התמורה.

4
5 לטענת הנתבעת היא הודיעה בחודש 8/12 לתובעים, וליתר הדיירים בבניין, שנתקבל טופס 4 ושעל
6 התובעים לפנות לחברת החשמל על מנת להתחבר ולסיים התחשבות כספית ולתאם מועד למסירת
7 החזקה. עוד קודם לכן, ביום 27.7.12 שלחה רשימת זיכויים להם זכאים התובעים, וביום 29.8.12
8 שלחה התחשבות סופית. התובעים ביקשו לערוך בדיקה נוספת לחשבון וכך נעשה. ביום 4.9.12
9 נשלחה לתובעים פניה נוספים ובמסגרתה תוקנה ההתחשבות לאור שינוי המע"מ. התנהלה התכתבות
10 ענפה בין הצדדים גם לאחר מכן, והתובעים ביקשו מהנתבעת לא לעשות שימוש בזכותה לדחיית
11 המסירה לאור השינויים שהתבקשו. התובעים ביקשו לקזז 7,500 ₪ שהם 1.5 חודשי איחור וזאת
12 לאחר קיזוז תקופת הגרייס בת ה- 3 חודשים וחודש בין השינויים. הנתבעת סברה שאינם זכאים
13 לפיצוי. ביום 20.9.12 הודיעו התובעים כי היות והדירה מוכנה לאכלוס הם ישלמו תחת מחאה.
14 התובעים נדרשו ביום 18.10.12 לשלם 1,000 ₪ נוספים בגין שינויים נוספים שהוזמנו על ידם. בפועל
15 שולמה יתרת התמורה רק ביום 11.11.12 וביום 18.11.12 התייצבו התובעים כדי לחתום על מסמכי
16 הקבלה והחזקה נמסרה ביום 30.11.12.

17
18 התובעים ידעו והבינו היטב את התחייבויותיהם, וככל שהם כופרים במסמך עליו חתמו בידיעה
19 ובהבנה היה עליהם לפעול לביטולו מיד בסמוך לאחר החתימה וודאי לא שש שנים לאחר שנחתם.
20 הנתבעת לא חייבת לשלם עבור איחור במסירת החזקה וגם לא בגין תקופת הגרייס של 3 חודשים. כמו
21 כן לא התעשרה על חשבון התובעים ופעלה בהתאם להוראות ההסכם. התביעה אינה מפרטת מהם
22 ההוצאות ומה הריבית שלטענת התובעים חויבו בגינה ואין לנתבעת כל חובה להשיב לתובעים ריבית.
23 לכל היותר זכאים התובעים לסכום של 7,500 ₪, שגם הוא מוכחש.

דיון והכרעה

24
25 לאחר ששמעתי את הצדדים ובחנתי את הראיות, ובכלל זה את נספח 2/נ, אני סבורה כי דין התביעה
26 להתקבל באופן חלקי והכל כמפורט להלן.

27
28 אין מקום לדחיית התביעה מחמת שיהוי. ההלכה קובעת שטענת שיהוי לא תועיל לטוען אותה אלא
29 אם מצליח הוא להוכיח שני אלמנטים: שיש לראות בשיהוי משום ביטוי לויתור על הזכות או להזנחה
30 מצד הקונה; שעקב השיהוי הורע מצבו של המוכר. לא שוכנעתי בהתקיימות מי מהתנאים הללו.

31
32 סעיף 2.11 להסכם המכר קובע את האופן שבו יערך הסכם שינויים, על ידי מי ומה יכלול הסכם כזה.
33 הסכם שינויים בכתב יבוצע על ידי הנתבעת או מי מטעמה בכתב. בהסכם השינויים יקבעו השינויים
34 או התוספות שיבוצעו, מחירם ומועד תשלומם ייקבע במועד ההזמנה. הסתבר לראשונה בדיון ושהסכם
35 השינויים נערך בשתי פעימות והדבר לא הוכחש על ידי הנתבעת: תחילה ביום 16.7.10 נערכה תוכנית



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 18-11-28913 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

שינויים מול מנהל העבודה. תוכנית השינויים נחתמה על ידי התובע (ע' 3 ש' 15). שנה אחרי, ביום 24.6.11 נחתמו מסמכים נוספים גם הם לפי טענת התובעים מול מנהל העבודה.

התובעים טענו, שבמועד הכנת וחתימת תוכנית השינויים לא נאמר להם דבר לעניין דחיית מועד מסירת החזקה בשל השינויים, ואילו ביום 24.6.11 חתמו רק לצורך חישוב תשלום ובדיעבד הסתבר שיש הערה באותיות קטנות כי בעקבות השינויים תתאריך תקופת הביצוע מעבר לרשום בחוזה ב- 90 יום.

טענות התובעים בדיון היום לגבי תוכנית השינויים לא בא זכרה בכתב התביעה או במכתב ב"כ, כך שהן מהוות הרחבת חזית. לא ניתנה לנתבעת הזדמנות נאותה להתמודד עם הטענות, כמו למשל, על ידי הבאת מנהל העבודה לעדות. על כן הטענות נדחות.

אין מחלוקת שהתובעים חתמו על מוצגים ת/3/1 ות/4/1 כאשר אין מחלוקת שנרשם עליהם במפורש, שבעקבות הזמנת השינויים על ידם תוארך תקופת הביצוע מעבר לרשום בחוזה ב- 90 יום. טענות התובעים הם כנגד מסמך בכתב חתום על ידם.

מנגד, יש לדון בטענת התובעים שנקבעו 90 יום ללא לוח זמנים לביצוע השינויים ומועד חדש למסירת הדירה ושהשינויים שביקשו לבצע בדירה הינם שינויים מינוריים אשר לא עיכבו כלל את השלמת בניית הדירה ולא האריכו את זמן הבנייה כיוון שהשינוי הראשון נחתם קודם להתקנת האינסטלציה בדירה והשינוי השני היה קודם חיבור החשמל בדירה (סעיף 15(א) בכתב התביעה). אני סבורה שיש ממש בטענה שאין הלימה בין השינויים לבין הדחייה.

ברע"א 6605/15 שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (21.2.16) נאמר שבקשה לביצוע שינויים עשויה לעורר שאלה בנוגע ליחס שבין המועד שנדחה ובין היקף השינוי שנתבקש (סעיף 34 בפסק הדין). ההתרשמות של ביהמ"ש היא שאין יחס סביר בין היקף השינויים שביקשו התובעים לבין דחיה של 90 יום.

לגוף טענת התובעים, הנתבעת לא טענה שאין בידה מסמכים כדי להפריך את הנטען, אלא שהמסמכים בארכיון ושצריך להביאם (ע' 5 ש' 3). דבר זה לכאורה לא נעשה. החזקת מסמכים בארכיון נועדה להתמודד בדיוק עם טענות התובעים. דהיינו, לא נעשה ניסיון רציני להתמודד עם טענת התובעים על חוסר הלימה בין היקף השינויים לבין תקופת הדחייה. על כן אני מקבלת את טענת התובעים וקובעת כי מדובר בתניית פטור מוסווית שנועדה להקל על הקבלן ולפטור אותו מתשלום פיצוי. על הנתבעת היה לקבוע זמן סביר לשינויים. יתכן שהיה עליה אף לקבוע לוח שמנים לביצוע השינויים, אם כי אני קובעת מסמרות בעניין אחרון זה. אי אפשר לקבוע באופן גורף בכל הסכם שינויים פרק זמן של 90 יום ללא קשר לכמות השינויים ומהותם. הדחייה במסירה צריכה להיות בהתייחס לשינויים הספציפיים. בהסכם של הנתבעת אין בכלל אופציה לעשות התאמה בין כמות ומהות השינויים לבין תקופת הדחייה.



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 18-11-28913 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

מדובר בטופס "שטנץ" ובו 90 יום דחייה לכל שינוי קטן כגדול, שולי כמהותי. ראה והשווה ת"ק
27656-01-18 נתן סובוביץ נ' דניה סיבוס (7.8.18) שם דובר על למעלה מ-100 שינויים בפרק זמן של
עד 12 שבועות.

לטענה שהנתבעת לא קבעה מועד חדש למסירת הדירה, אני סבורה כי פס"ד שמש מאפשר קביעת
מועד חדש בדרך של מועד זמן קצוב ולא דווקא על ידי קביעת תאריך מדויק.

לסיכום ביניים של האמור לעיל:

הדירה הייתה אמורה להימסר ביום 31.3.12.

תקופה של 90 יום גרייס מביאה אותנו ליום 30.6.12 (סעיף 6.3.2 בהסכם המכר).

תקופת שינויים מינימלית של 30 יום (סעיף 2.12 בהסכם המכר).

דהיינו, הדירה הייתה אמורה להימסר עד ליום 31.7.12.

הנתבעת מודה בסעיף 13 בכתב הגנתה בטענת התובעים שבסעיף 13 בכתב התביעה. דהיינו, הנתבעת
מודה בכך שהתובעים מעולם לא קיבלו את הדוא"ל שהיא טענה ששלחה להם בסוף חודש 8/12 (סעיף
13 בכתב התביעה).

מנגד התובעים לא הכחישו את קבלת הדוא"ל מיום 4.9.12 (סעיף 11 במכתבו של ב"כ הנתבעת מיום
20.9.12). כך שהתובעים זכאים לפיצוי מיום 31.7.12 ועד ליום 4.9.12, שהם חמישה שבועות.

לטענה בעניין חיוב בגין אגנית – בחודש 10/12 נדרשו התובעים לשלם סכום נוסף של 1,000 ₪ בגין
שינויים נוספים שלטענת הנתבעת הוזמנו על ידם. התובעים טענו שהוכיחו לנתבעת ששילמו 1,000 ₪
בגין ביצוע ריצוף בשיפוע במקום אגנית, לטענתם על מנת לקבל את החזקה בדירה. לא ראיתי טופס
שינויים הקשור לאגנית או לריצוף בשיפוע עליו חתמו התובעים ועל כן על הנתבעת לא הייתה אמורה
לחייב את התובעים בסכום של 1,000 ₪. הנתבעת לא הניחה תשתית עובדתית לדרישתה לתשלום
1,000 ₪. עניין זה הביא אף הוא לדחייה מסוימת במסירה עד אשר התובעים החליטו לשלם, למרות
שלא היו צריכים לכאורה לעשות כן. מכתב ההגנה עולה, שהדחייה, גם בגין רכיב זה, הייתה לפחות
מיום 18.10.12 ועד ליום 11.11.12 (סעיפים 8(יא) ועד 8(יג)). דהיינו, כשלושה שבועות. כיוון שלא נתבע
סעד השבה בגין רכיב זה בכתב התביעה, במכתב הדרישה או בדיון היום, לא ראיתי לפסוק פיצוי. אין
ביהמ"ש נוהג לפסוק כדבר שבשגרה פיצוי שלא נתבקש במפורש.

לטענה בדבר עשיית עושר ולא במשפט, הטענה נדחת. משנקבע הסדר מיוחד בחוק המכר אין מקום
לעקוף הסדר זה באמצעות תביעה מכח חוק עשיית עושר ולא במשפט.



בית משפט לתביעות קטנות בירושלים

22 ספטמבר 2019

ת"ק 28913-11-18 שלו ואח' נ' מי-טל הנדסה ושרותים
בע"מ

ביהמ"ש ממליץ לתובע לשקול להוסיף את ההערה שבתחתית בת/3/1 ובת/4/1 גם לתוך החותמת
שבת/1/1 ולכל הפחות לת/2/1 תחת הכותרת "התנאים לביצוע הזמנת שינויים בדירה ע"י הדייר". זאת
על מנת שלא תשמענה טענות מהסוג המועלות על ידי התובעים בתיק זה.

סוף דבר הנתבעת תשלם לתובעים בגין חודשיים איחור במסירת החזקה, וזאת בשים לב לכך שמעבר
לתקופה של חודשיים יש לתובעים יד באיחור.

לעניין גובה הפיצוי, אני מקבלת את טענת התובעים שיש לפצותם לפי 5,000 ₪ לחודש על סמך הראיות
שצרפו (ת/6/1 ות/7/1). בכפולה של סכום זה כפול חודשיים ואז כפול 1.5 לפי סעיף 5א(א) לחוק על
הנתבעת לשלם לתובעים סכום של 15,000 ₪.

כמו כן תשלם הנתבעת לתובעים סכום של 150 ₪ בגין אגרת פתיחת תיק ובגין טרדה וביטול זמן
והוצאות שני התובעים סכום של 1,000 ₪.

הסכומים ישולם בתוך 30 יום.

בקשת רשות ערעור לביהמ"ש המחוזי בירושלים ניתן להגיש בתוך 30 יום.

ניתן היום כ"ב אלול תשע"ט, 22/09/2019 בהעדר הצדדים.

אביגיל ון-קרפלד, רשמת בכירה

הוקלד על ידי בת אל עמיאל