



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

בפני כבוד הרשמת בכירה אפרת רחלי מאירי

תובע בתיק 5012-04-20 שלמה מנדל

תובעים בתיק 65855-05-20 אסף מוזס
שרה מוזס

נגד

נתבעת משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

פסק דין

1. מונחות לפניי שתי תביעות בהליך של תביעה קטנה אשר הגם שעניינן נדון בנפרד, בשל הדמיון הרב בין שני התיקים שעניינם זהה – פיצוי התובעים על ידי אותה נתבעת בגין איחור במסירת דירה והשאלה העובדתית, הלכה למעשה, כיצד יש להעריך שווי דירה להשכרה לצורך אומדן הפיצוי (משאין חולק בין הצדדים כולם לגבי ההכרה בעצם הפיצוי אלא ביחס לגובה הפיצוי בשל מחלוקת שמאים ביחס להערכת שווי הדירה- אותו שמאי מטעם התובעים כולם בשני התיקים ואותו שמאי מטעם הנתבעת) – קבעתי בהחלטתי מיום 4.8.20 כי ככל שיוסכם על ידי הצדדים, העדויות שיישמעו במסגרת ההליך האחר יקבלו התייחסות גם במסגרת הליך זה, ובהסכמת הצדדים אני מורה שעניין זה יידון במאוחד.

להלן העובדות הצריכות לעניין:

65855-05-20 ת"ק

2. התובעים (מר וגב' מוזס) התקשרו עם הנתבעת ביום 3.12.15 לרכישת דירת בת 6 חדרים מהנתבעת בפרויקט "נופי הפארק". אין חולק כי הנתבעת פיצתה את התובעים בגין איחור במסירת דירתם. התובעים עותרים לתשלום ההפרש בין שווי שכר הדירה כפי שנקבע על ידי שמאי מטעם הנתבעת לבין שווי שכר הדירה כפי שהעריך שמאי מטעמם, כאשר סך הפרש זה מסתכם ב- 28,000 ₪.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

1
2 3. על פי הנטען בכתב התביעה, נקבע מפורשות בחוזה הרכישה כי תאריך מסירת הדירה יהיה
3 עד לסוף חודש מרץ, בשנת 2018. נוכח דרישת הקבלן, ביום 4.12.16 חתמו התובעים על
4 הסכם שינויים והוסיפו כי הם מאשרים איחור של 30 יום במסירת הדירה. לטענתם, התניה
5 המאפשרת לקבלן להאריך את מועד המסירה בשל שינויים מנוגדת לחוק המכר ועל כן
6 מבוטלת מעיקרה. בסופו של דבר, הדירה נמסרה רק באמצע חודש אפריל 2019, לאחר
7 שטופס 4 התקבל ביום 27.3.19 - כשנה לאחר תאריך המסירה המקורי שנקבע. השינויים
8 בוצעו והסתיימו על ידי הקבלן יותר משנה לפני מועד המסירה ואלה לא דרשו הארכת מועד
9 של חודש משמדובר בשינויים סטנדרטים.
10 התובעים טוענים כי העיכוב במסירת הדירה גרר שיבוש בשגרת חייהם משהם נאלצו למכור
11 את דירתם הישנה כפי שהתחייבו ולעבור לבית הורי התובעת הגרים בעיר אחרת, כאשר
12 הציוד ותכולת הבית הועברו לאחסון בתשלום וכן נשאו בעלויות של 2 הובלות. הנתבעת
13 החלה לשלם לתובעים דמי שכירות בגין העיכוב רק בחודש אוגוסט 2018, עת החישוב הוא
14 מחודש מאי 2018 (משנוכח החתימה על הסכם השינויים ניתן היה למסור את הדירה
15 באיחור של 30 יום – היינו סוף חודש אפריל 2018).
16
17 כן טענו כי הנתבעת לא שילמה בתום כל חודש עבור אותו חודש, כפי שמורה חוק המכר.
18 על כן, הם דורשים בגין אי עמידה במועדי קבלת דמי השכירות בתום כל חודש עבור אותו
19 חודש, הצמדה וריבית פיגורים כמתחייב בחוק על סך של 800 ₪ (אומדן על פי מחשבון של
20 ריבית והצמדה משפטית).
21
22 זאת ועוד. הנתבעת הסתמכה בקביעת דמי השכירות על חוות דעת שמאית מטעם חברת
23 "ספקטור" (מר ירון ספקטור) שבה נקבע כי דמי השכירות החודשיים לדירת 6 חדרים הם
24 בסך של 5,500 ₪, כך שהנתבעת שילמה במהלך 8 החודשים הראשונים סכום של 150%
25 מדמי השכירות שנקבעו בחוות הדעת מטעמה ולאחר מכן סכום של 125% מדמי השכירות
26 שנקבעו בחוות הדעת מטעמה. ואולם, במהלך חודש מרץ 2020 התגבשה קבוצה של 60
27 דיירים מרוכשי הדירות בפרויקט והתובעים יחד עם הדיירים פנו לשמאי מטעמם שקבע כי
28 שווי השכירות בדירת 6 חדרים עומד על סכום של 6650 ₪, היינו - הפרש של 1150 ₪ יותר
29 מהסכום שנקבע על ידי הנתבעת בחוות הדעת מטעמה.
30
31 על כן, ביקשו התובעים כי הנתבעת תשלם לתובעים את ההפרש של דמי השכירות ותכלול
32 גם את חודש אפריל 2018 בגינו לא שולם דבר. עוד ביקשו התובעים כי הסכום יחייב הצמדה
33 וריבית.
34



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

סה"כ הפיצוי מסתכם בסך של 28,000 ₪ כולל החודש שלא חושב מלכתחילה (ללא קשר לערך הדירה להשכרה).

5. התובעים צירפו לכתב תביעתם, בין יתר הנספחים, את חוות הדעת השמאית של המומחה מטעמם, מר רן ורניק. עיון בחוות הדעת מעלה כי לצורך קביעת סכום השכירות פנה השמאי ואיתר 8 הסכמי שכירות של דירות מגורים בפרויקט עצמו. הסכמי שכירות אלה נותחו באופן שסכום השכירות הכולל לדירה חולק במספר המ"ר האקוויוולנטי. לאחר מכן, חושב ממוצע וחציון בין כל דמי השכירות החודשיים למ"ר אקוויוולנטי והממוצע שבין הסכום הממוצע והחציון הוא שנקבע כשווי מ"ר אקוויוולנטי. כך נקבע כי שווי מ"ר אקוויוולנטי עומד על סכום של 41.58 ₪.

עוד ציין השמאי בחוות דעתו כי לכל דירה בפרויקט צמוד מקום חניה אחד ולפחות מחסן אחד ולכן בדמי השכירות מגולמות התועלות משטחי השירות הנוספים – הצמדה של מקום חניה אחד ושל מחסן אחד.

בהתאם לכך חושבו דמי השכירות הראויים לדירת התובעים ששטחה הכולל (כולל מרפסת, מחסן וחניה) עומד על 158.3 מ"ר אקוויוולנטי בסכום של 6,650 ₪.

6. הנתבעת מנגד, מבקשת לדחות את התביעה. האיחור במועד המסירה נגרם בשל נסיבות שאינן בשליטת הנתבעת ועל מנת לתת לרוכשי הדירות שירות מן המעלה הראשונה, פנתה הנתבעת לשמאי אשר קבע בחוות דעת שמאית את סכום דמי השכירות הראויים. הרוכשים הסכימו בהסכם השינויים ואישרו בכתב ידם את האיחור בחודש נוסף ועל כן אין להורות על פיצוי בגין חודש אפריל 2018. יתר על כן, דרישת התובעים לדמי שכירות ראויים בסכום של 6650 ₪ עלתה לראשונה בכתב התביעה כאשר קודם לכן דרשו במכתב הדרישה כי הפיצוי שייקבע, יחושב לפי סכום של 6,000 ₪ בלבד.

כמו כן, הפיצוי שנקבע בחוק המכר מגלם את יתר הנזקים שנגרמו לתובעים הנובעים כתוצאה מהאיחור (היינו, חישוב לפי 150% ולפי 125% ולא לפי ערך שווי שכר הדירה בפועל כ-100%) ועל כן אין לפצות בגין נזקים אלה. כן, חוות דעת התובעים מגלמת את דמי השכירות החל ממועד מסירת הדירה ועד למועד עריכת חוות הדעת (משך כשנתיים ימים) ועל כן אין להוסיף לסכומים אלה הצמדה וריבית משאלו כוללים לכאורה הצמדה וריבית של התשלומים. הם מפנים לת"א 46743-05-17 כסיף ואח' נ' גינדי החזקות פרוייקט המשתלה בע"מ בסעיף 64 לפסק הדין לפיו בית המשפט פסק הפרשי הצמדה וריבית רק מיום עריכת חוות הדעת ולא ממועד המסירה וזאת בנסיבות בהן הפיצוי כלל לא שולם.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

7. הנתבעת צירפה לכתב הגנתה, בין היתר, את חוות הדעת המומחה מטעמה, במסגרתה נקבע הסכום של 5,500 ₪ כסכום המגלם את דמי השכירות הראויים לדירת 6 חדרים. מעיון בחוות הדעת השמאית עולה כי לצורך קביעת דמי השכירות הראויים ביצע השמאי מטעם הנתבעת סקר מחירים לדירות 4-5 חדרים בבניינים חדשים סמוכים, הן באמצעות האינטרנט ובדיקת אתרי שכירויות כגון "הומלי" "רימקס", "buy home", וכו' ובין אם על ידי פנייה ישירה למתווכים ופעילי שוק בסביבה בנוגע לדירת 6 חדרים.

בסופו של דבר אמד שמאי הנתבעת את שווי דמי השכירות בשומתו, בשים לב לגודל הנכס, למיקומו, שווי דמי השכירות לנכסים דומים ורלוונטיים, וכל שאר הנתונים שפורטו בחוות דעתו וקבע כי לצד דירת 6 חדרים בשטח נטו דירתי (לא כולל מרפסת/גינה) העומד על 143-148 מ"ר, יש לקבוע דמי שכירות ראויים בסכום של 5,500 ₪.

ת"ק 5012-04-20

8. התובע (מר מנדל) עותר לחייב את הנתבעת בתשלום של 24,607 ₪ בגין איחור במסירת דירה. התובע התקשרו עם הנתבעת ביום 12.9.16 לרכישת דירה ברח' שפיגלמן 29 נתניה, תחת אותו פרויקט שרכשו התובעים, מר וגב' מוזס. על פי הנתען בכתב התביעה, וכאמור בכתב תביעתם של התובעים דלעיל, בחוזה הרכישה נקבע מפורשות כי תאריך מסירת הדירה יהיה עד סוף חודש מרץ, בשנת 2018, אלא שבפועל הדירה נמסרה בחודש אפריל 2019. בעוד התובעים דלעיל מלינים גם על אי תשלום חודש במסגרת מניין החודשים שיש לפצותם, התובע מתמקד אך בסוגיית אופן חישוב הפיצוי בהתאם לחוות הדעת השמאית משלטענתו הנתבעת שילמה לו בחסר את דמי השכירות הראויים משעל פי חוות דעת שמאי מטעמו (ומטעם התובעים דלעיל), גובה דמי השכירות הראויים עומדים על סך של 6,030 ₪, ומשכך היה על הנתבעת לשלם סכום נוסף של 16,933 ₪.

התובע צירף לכתב תביעתו, בין יתר הנספחים, את חוות הדעת השמאית של המומחה מטעמו. עיון בחוות הדעת מעלה כי לצורך קביעת סכום השכירות פנה השמאי ואיתר 8 הסכמי שכירות של דירות מגורים בפרויקט. הסכמי שכירות אלה נותחו באופן שסכום השכירות הכולל לדירה חולק במספר המ"ר האקוויולנטי. לאחר מכן, חושב ממוצע וחציון בין כל דמי השכירות החודשיים למ"ר אקוויולנטי והממוצע שבין בסכום הממוצע והחציון הוא שנקבע כשווי מ"ר אקוויולנטי. כך נקבע כי שווי מ"ר אקוויולנטי עומד על סכום של 41.58 ₪. עוד ציין השמאי בחוות דעתו כי לכל דירה בפרויקט צמוד מקום חניה אחד ולפחות מחסן אחד ולכן בדמי השכירות מגולמות התועלות משטחי השירות הנוספים –



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

הצמדה של מקום חניה אחד ושל מחסן אחד. בהתאם לכך חושבו דמי השכירות הראויים
לדירת התובעים ששטחה הכולל (כולל מרפסת, מחסן וחניה) עומד על 158.3 מ"ר
אקוויולנטי בסכום של 6030 ₪.

10. עוד טוען התובע כי דמי השכירות שולמו באיחור של חודש ויותר, ועל כן, כפי שבחזרה צוין
כי דייר שישלם באיחור יפצה בסכום של 10% מערך התשלום ובתוספת הפרשי הצמדה, כך
יש לחייב את הנתבעת בסכום פיצוי של 10% עבור חודשים בהם התשלום בוצע באיחור של
למעלה מחודש: אפריל עד נובמבר 2018 וכן אפריל 2019.

11. זאת ועוד. הנתבעת לא העבירה לידי את ההמחאות והוא נאלץ לנסוע עצמאית מנתניה
למקום הנתבעת בפתח תקווה ולאסוף משם את ההמחאות, ועל כן יש לחייב את הנתבעת
בהוצאות הנסיעה.

12. הנתבעת מנגד, מבקשת לדחות את התביעה.
הנתבעת חזרה על כך, כי איחור במועד המסירה נגרם בשל נסיבות שאינן בשליטת הנתבעת
ועל מנת לתת לרוכשי הדירות שירות מן המעלה הראשונה, פנתה הנתבעת לשמאי אשר
קבע בחוות דעת שמאית את סכום דמי השכירות הראויים, כאשר את התשלומים בגין
האיחור יש לבצע על פי חוק המכר – בגין שני חודשי האיחור הראשונים לא זכאי התובע
לכל פיצוי ורק אם האיחור עולה על שני החודשים הראשונים זכאי התובע לפיצוי
רטוראקטיבי בגין שני החודשים הראשונים. על כן, בנסיבות אלה לא הייתה לתובעת כל
חובה לשלם לתובע פיצוי מיד במועד המסירה החוזי אלא רק לאחר שחלפו החודשיים
הראשונים. מה גם, שלפי חוק המכר אין חובה לשלם פיצוי באופן מיידי ושוטף טרם מועד
המסירה, ותשלומי הנתבעת אשר בוצעו באופן שוטף עוד טרם מועד המסירה היו לפנים
משורת הדין.

כמו כן, הפיצוי שנקבע בחוק המכר מגלם את מלוא הנזקים כאשר המחוקק קבע בדיוק
לשם כך מכפלות של 1.5 וכן 1.25 על דמי השכירות של הדירה. מקדמים אלה נועדו לפצות
את רוכשי הדירות בגין כל הנזקים שנגרמים להם עקב איחור במסירה ועל כן לא ניתן
לתבוע כפל או פיצויים נוספים מעבר לסכומים הקבועים בחוק.

כמו כן, חוות דעת התובע מגלמת את דמי השכירות ממועד מסירת הדירה ועד לחודש מרץ
2020, מועד עריכת חוות הדעת, ועל כן אין מקום להוסיף לסכומים אלה הצמדה וריבית
כאמור בטענות ההגנה לכתב התביעה של התובעים דלעיל, אם כי יש להעיר כי התובע לא
טען זאת בכתב התביעה אלא רק ביחס ל-10% בגין איחור בתשלומים של למעלה מחודש.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

- 1
2 13. בכל הנוגע להוצאות הדלק, רק בפרוטוקול הדיון טענו כי הציעה לתובע העברה בנקאית
3 אולם טענה זו לא בא זכרה בכתב הגנתם למעט בקשה לדחות זאת על הסף בהיותה בקשה
4 קנטרנית.
5
6 14. בכל הנוגע לשווי הדירה, הנתבעת צירפה לכתב הגנתה, בין היתר, את חוות הדעת המומחה
7 מטעם, במסגרתה נקבע הסכום של 5100 ₪ כסכום המגלם את דמי השכירות הראויים
8 לדירת 5 חדרים.
9
10 מעיון בחוות הדעת השמאית עולה כי לצורך קביעת דמי השכירות הראויים ביצע השמאי
11 מטעם הנתבעת סקר מחירים לדירות 4-5 חדרים בבניינים חדשים סמוכים, הן באמצעות
12 האינטרנט ובדיקת אתרי שכירויות כגון "הומלי" "רימקס", "buy home", וכו' ובין אם
13 על ידי פנייה ישירה למתווכים ופעילי שוק בסביבה.
14
15 בסופו של דבר אמד שמאי הנתבעת את שווי דמי השכירות בשומתו, בשים לב לגודל הנכס,
16 למיקומו, שווי דמי השכירות לנכסים דומים ורלוונטיים, וכל שאר הנתונים שפורטו בחוות
17 דעתו וקבע כי לצד דירת 5 חדרים בשטח נטו דירתי (לא כולל מרפסת/גינה) העומד על 130
18 מ"ר, יש לקבוע דמי שכירות ראויים בסכום של 5100 ₪.
19
20 15. בתשובתו לטענות הנתבעת התייחס התובע לחוות דעת השמאי מטעם הנתבעת וציין כי על
21 מנת שההשוואה תהיה אמינה יש להשוות עם דירות בעלות פרמטרים דומים (מיקום
22 הדירה בשכונה, גודל הדירה, קומה, גודל מרפסת סלון, מחסן, חניה, כמה חניות, חניה
23 מקורה או עילית חשופה לשמש משלו יש שתי חניות מקורות), וכן טען כי קיימת אין
24 התאמה בין הנתונים שאסף שמאי הנתבעת משיחותיו עם מתווכים באשר לדירות בעלות
25 5 חדרים העומד על סכום שנע בין 5,200-5,400 לבין הסכום שנקבע בסופו של דבר לדירה
26 בת 5 חדרים – סכום של 5,100 ₪, כל שכן, ממוצע שכ"ד לדירות שבעמ' 21 לחוות העדת
27 מטעם הנתבעת לשטח דירה 130 מ"ר הוא 5550 ₪.
28
29 16. זאת ועוד. הנתבעת שילמה לו בגין איחור במסירת הדירה סך של 92862.5 ₪ ולא 93075 ₪
30 כפי שכתבה בכתב הגנתה (סעיפים 2 ו-4). על כן, יש לשלם את הפער. בעניין זה, התייחס
31 התובע לכך שבגין האיחור בחודש אפריל 2019, נוכח יום אחד אך אין לנכות בגין יום זה
32 ולכן יש לשלם את ההפרש שהוא אותו הפרש, בסכום של 212.5 ₪.
33



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

עוד הבהיר כי הנתבעת איחרה בתשלומים ולא שילמה את התשלומים באופן שוטף (מפנה לנספחים ו-ל כולל לכתב התביעה שנמסרו על ידי הנתבעת לתובע במעמד מסירת השיקים). בכל הנוגע לדרישתו לתשלום 10% ריבית, טען נגד התנאי החד צדדי שהציבה הנתבעת בחוזה מקום בו הרוכש מאחר בתשלום מעבר לחודש.

דין והכרעה

17. בטרם אדון בשאלה העיקרית המונחת לפתחי בדבר המחלוקת השמאית להערכת שווי דירה להשכרה, אדון ברכיבי התביעה הנוספים בשים לב להבחנה בין שני התיקים. אבהיר, כי איני דנה בשאלת הסיבה לאיחור בשל "כוח עליון" משטענה זו נטענה בעלמא על ידי הנתבעת ואין לה נפקות משהנתבעת הכירה באחריותה ושילמה פיצוי בגין איחור במסירה משהכרה בנסיבות שאינן בשליטתה הייתה מובילה מלכתחילה לאי תשלום הפיצוי ומששילמה את הפיצוי, הכירה כאמור באחריותה על פי דין.

ת"ק 65855-05-20

18. הנתבעת מאשרת שלא שילמה לתובעים עבור חודש אפריל 2019 מחמת הסכמתם בכתב של התובעים להארכת ממועד המסירה בגין שינויים שנתבקשו על ידם. סעיף 28 לחוזה הרכישה מבהיר כי המוכר רשאי לדחות את מועד המסירה מקום בו בוצעו שינויים לדרישת הרוכש לתקופה של חודש או תקופה אחרת בהתאם לתאריך מסירה שייקבע. התובעים צירפו את נספח ב' לכתב תביעתם שם צוין בכתב ידם כי הם מסכימים לדחיית מועד המסירה ב-30 יום עקב השינויים שנדרשו על ידם. הנתבעת במהלך הדיון צירפה נספח א' לחוזה השינויים של התובעים מיום 4.12.16 בו פורטו השינויים ובכלל זה הזמנת שיש מטבח, ארונות מטבח, בחירת גוון דלתות פנים מול הספק, חיפוי וריצוף בחדרי האמבטיה, ריצוף והשלמת הזמנת כלים סניטרים לרבות אלו הדורשים הרכבה פנימית בקיר, תכנית חשמל לגז וכו' (ולא רק הזנת שקעים ותשתית למיזוג – עמ' 1 לפרוטוקול הדיון מיום 9.8.20, ש' 16). יצוין כי על נספח זה חתומים התובעים אולם לא מצוין שם, כפי שמתבקש, משך הזמן שנוסף למועד המסירה החוזי בגין השינויים אולם התובעים מאשרים שחתמו על ארכה בת חודש ועיון בטופס שהם עצמם צירפו כנספח ב' מאשר בכתב ידם תוספת של חודש ימים בגין השינויים הגם שלא מפורטים בנספח שצירפו אותם שינויים. יובהר, כי עיון בחוזה הרכישה שהוא חוזה אחיד לכל אותה קבוצת רוכשים אינו מונה באופן אפרורי מועד קבוע בן חודש ימים לכל רוכש המבקש שינויים ללא הבחנה בין סוגי השינויים (משברי כי ישנו הבדל בין אופי השינוי וכמות השינויים) אלא מציין מפורשות כי מדובר בחודש או בתאריך מסירה אחר אם כי ברירת המחלל היא חודש ימים וניתן להסיק שהמוכר יכול להאריך מעבר לחודש (משהוא קובע את מועד המסירה החדש בגין השינויים) אולם הדבר לא נאמר מפורשות מששורה לאחר מכן אך מצוין כי רשאי המוכר להתנות את



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

ביצוע השינויים בהארכת מועד המסירה בשים לב לכך שאינו חייב לבצע שינויים או תוספות בממכר. בעניין זה העידה נציגת הנתבעת כי "לכל דייר שיש את הדחייה הספציפית שלו. לא לכולם זה דחיה של 30 יום... זה מוסדר עם הקבלן ולפי השינויים נקבעת תקופת הדחייה" – עמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 9.8.20, ש' 33-31. התובעים כאמור מאשרים כי הסכימו להאריך בחודש ולא הוכח כי השינויים שנדרשו על ידם יכולים היו להיערך בתקופה קצרה יותר. לטענת התובעים, הגם שחתמו כי הסכימו, והגם שהיו מיוצגים על ידי עו"ד, הרי שמדובר בהתניה על חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ומשכך דין הסכמתם להתבטל. מה גם, שמדובר בשינויים סטנדרטים ואינם תוספות לממכר המצדיקות דחייה של חודש. יוער בהקשר זה, כי התובעים אינם תומכים זאת בחוות דעת כי מדובר בשינוי סטנדרטי שחובה על המוכר לספק ועל פניו נראה כי בחרו במטבח משודרג, שלולא כן מדוע ביקשו להזמין שיש, ארונות וריצוף אם מדובר בתכנית סטנדרטית של קבלן שממילא חייב לבצע זאת כדי להעמיד דירה כראויה למסירה.

יש ממש בטענת הנתבעת כי המבחן הוא לא מבחן ה- בדיעבד אימתי בוצעו השינויים בפועל. גם אם השינוי עצמו בוצע לפני מועד המסירה החוזי בפועל, הרי שבהסתמך על הסכמת התובעים בדחיית מועד המסירה בחודש נוסף עקב השינויים, הקבלן רשאי לבצע תכנית עבודה לגבי אותה דירה ולהכליל בה מראש את השינויים כך שיכול לשנות את סדר עבודתו – ולא סיום תכנית מסוימת של הסטנדרט ורק אז להחל בשינויים אלא במקביל ותוך כדי עבודה כך שברי כי לו לא היו השינויים, לא היה עיכוב נוסף. מקום בו ישנם שינויים, הדבר גורר עיכוב מקביל בהשלמת עבודות אחרות הקשורות לדירה. אם הקבלן יצטרך להוכיח בדיעבד לכל רוכש ורוכש מתי ביצע כל שינוי בפועל ואילו עבודות עוכבו – בדיעבד - הרי שיש בדבר משום נטל רגולטורי לא סביר ובדיוק בשל כך נדרשת הערכה מוקדמת, מופרדת בטופס עצמאי לכל רוכש המבקש שינויים כדי שהקבלן ישים דעתו לשינויים המתבקשים ויבצע הערכה כללית מוקדמת. דרישה בדבר בחינה בדיעבד מייתרת את הצורך בהסכמת הרוכשים מלכתחילה ופותחת פתח למדרון חלקלק שכל רוכש ידרוש לבדוק בדיוק מתי בוצע כל שינוי (בהנחה ולא מבוצעים כמקשה אחת אלא תוך כדי עבודה כאשר למשל בעת העבודה על חשמל הדירה משלבים את תכנית החשמל למטבח או בעת העבודה על המטבח) והדבר בוודאי אינו ריאלי, כאשר ההערכה היא כוללת וממוצעת ביחס לשינויים הנדרשים במסגרת תכנית הדירה.

19. כאמור, התובעים טוענים כי עצם הדרישה להאריך את מועד המסירה החוזי בשל ביצוע שינויים משמעותה התניה אסורה על הוראות חוק המכר (דירות) בהתאם לסעיף 7א, ועל כן, דינה להתבטל.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

1 ככלל, ישנם מצבים בהם הקבלן מאפשר לרוכש דירה לבצע שינויים בדירה תוך כדי בניית
2 הבית המשותף, כאשר הקבלן משריין לעצמו מראש במסגרת הוראות הסכם המכר את
3 האופציה לדחות במקרה כזה את מועד מסירת הדירה. יש להבחין בין המקרים, כך שלא
4 כל שינוי מצדיק איחור במסירה – כך למשל הוספת ברז או נקודת גז או הזזה של מספר
5 נקודות חשמל. איני שותפה לעמדת התובעים שיש לבטל התניה זו לה הסכימו מראש על
6 היו מיוצגים בהיותה נוגדת את חוק המכר. שכן, באופן עקרוני קיימת לקבלן אפשרות
7 לקבוע מועד חוזי חדש והדבר כשלעצמו אינו נוגד את הוראות החוק, מקום בו הדברים
8 נעשים בהסכמה הדדית. אולם המבחן הוא האם קיימת הסכמה הדדית, להבדיל מניסוח
9 סעיף שאינו אלא תניית פטור מחבות לפיצויים המוטלת על הקבלן מכוח החוק בגין איחור
10 במסירה "המתחפשת" להסכמה על מועד מסירה חדש – וזו אסורה. בעניין **שמש** (רע"א
11 6605/15 **אילנה שמש נ' ספייס בניה ויזמות** (21.2.2016)), קבע בית המשפט העליון כי
12 חובת התשלום חלה מהמועד החוזי. התיקון לחוק המכר דירות בעניין פיצוי בגין איחור
13 במסירה של דירה חדשה מקבלן נועד להוסיף רובד של הגנה על רוכשי הדירות ובתיקון של
14 סעיף 5א לחוק המכר (דירות) ביקש המחוקק להקטין עוד יותר את פערי הכוחות בין הקבלן
15 לבין הרוכש באופן שירתיע את הקבלן מלאחר במסירה. לפיכך, במקרה של איחור של
16 למעלה מ 60 ימים במסירה, על הקבלן לפצות את הרוכש מהמועד החוזי, היינו גם עבור 60
17 הימים הראשונים שלאחר המועד החוזי (קרי: באופן רטרואקטיבי) אא"כ מדובר באיחור
18 של עד 60 יום, או אז הרוכש לא יזכה בפיצוי.

19 ברת"ק (ת"א) 45790-08-18 **נתנאל גרופ בע"מ נ' מנצור** (10.10.2018), התייחס בית המשפט
20 להלכת **שמש** והבהיר כי זו אינה שוללת אפשרות להסכמת הצדדים על דחיית מועד מסירה
21 קצוב עקב שינויים. באותו מקרה, המערערת, חברה קבלנית, נקשרה עם המשיב בחוזה
22 למכירת דירה. סוכם, כי מועד המסירה החוזי הוא 30 חודשים לאחר קבלת ההיתר. תנאי
23 בנספח מאוחר יותר (כחמישה חודשים לאחר המכירה) קבע, כי שינויים שנתבקשו על ידי
24 הקונה עשויים להביא ל"עיכוב של עד 3 חודשים" במועד המסירה. בהליך שהתנהל תחילה
25 כתביעה קטנה נקבע כי תנאי זה הוא בגדר תניית פטור המנוגדת להוראות סעיף 5א לחוק
26 המכר (דירות) ואינו עומד בהלכת **שמש**. על כך הוגשה בקשת רשות ערעור ובית המשפט
27 המחוזי קיבל את בקשת רשות הערעור ודן בה כערעור והגם שדחה את הערעור לגופו של
28 עניין, קבע, כי אין המדובר בתניית פטור אלא בהסכמה עדכנית וקצובה, שאין מניעה
29 מלעשותה (סעיף 9 ג לפסק הדין). עם זאת, נקבע כי אין להתערב בקביעתו העובדתית של
30 בית המשפט לפיה טיבם של השינויים שנערכו (מינוריים) ומועד ההסכמה (זמן רב לפני תום
31 הבניה) אינם מצדיקים כשלעצמם דחיית המסירה. על כן, הערעור כאמור נדחה לגופו.

32 20. ככלל, סעיף 5א לחוק המכר דירות קובע כי לא ניתן לעכב מסירת הדירה מעבר ל-60 יום
33 מהמועד שנקבע בחוזה. עיכוב שמעבר לכך מזכה הקונה לפיצוי ללא הוכחות נזק בשווי של



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

דמי שכירות מוגדלים. בעניין שמש דלעיל – תובענה שאף היא החלה בהליך של תביעה קטנה - פסקה כב' השופטת ברק-ארז כי לא ניתן לקבוע במסגרת חוזה המכר המקורי תניה לפיה מועד המסירה יעוכב בשל בקשות לשינויים עתידיים מבלי קציבת זמן מוגדרת. זאת, בשל הצורך להגן על ציבור רוכשי הדירות ופערי הכוח המובנים בין הצדדים שנוטים לטובת הקבלן. וכך נקבע:

"לכאורה, עצם האפשרות לקבוע מועד חוזי חדש אינה נוגדת את הוראות החוק, שהרי האיחור במסירת הדירה יימנה על פי החוק רק מן היום שעליו הוסכם כיום המסירה. זאת, בשונה מתניית פטור מחבות בגין איחור במסירה. יש אפוא לבחון בכל מקרה ומקרה האם בפנינו הסכמה עדכנית על מועד המסירה או שמא תניית פטור "המוצגת" או "המתחפשת" לתניה שעניינה הסכמה על מועד מסירה חדש, אך בפועל נועדה לפטור את הקבלן מחובת הפיצויים המוטלת עליו מכוח החוק.

... אין לומר שהצדדים הסכימו על מועד מסירה חדש כאשר ההסכמה החדשה אינה כוללת התייחסות למועד מסירה קונקרטי חדש או מגדירה משך זמן קצוב שבו נדחה המועד החוזי... ייתכן שההסכמה על המועד החדש תהיה פרי של דין ודברים מאוחר יותר בין הקבלן לבין רוכש הדירה, ובלבד שהסכמה מאוחרת זו לא נבעה מיוזמה חד-צדדית של הקבלן שלא הותירה בידי רוכש הדירה כל ברירה. לעומת זאת, כאשר חוזה המכר קובע הוראה רחבה המאפשרת לקבלן לדחות את מועד המסירה בלי לקבוע מועד חדש באופן ברור, הרי שאין לפנינו הסכמה חוזית חדשה אלא תניית פטור מובהקת" (פסקאות 27-28 לפסק הדין).

בעניין שמש, מראש נקבע בדבר דחיית מועד המסירה, ככל שיתבקשו שינויים, וזאת לפחות לתקופה של 60 יום (כלומר, ללא תאריך יעד סופי). המבחן להכשרת הסעיף הוא מבחן המידתיות. כך למשל, מקום בו מדובר בהסכמות שגובשו בין הצדדים לאתר החתימה על חוזה המכר – אין מניעה בהכרח (ראו למשל ת"ק 27656-01-18 סובוביץ נ' דניה סיבוס (7.8.2018)). באותו מקרה, במסגרת שלושה "הסכמי שינויים" נוספים ומאוחרים, שונה תאריך המסירה וזאת בשל בקשת התובע לערוך שינויים בדירה (למעלה ממאה). בחוזים אלה נקבע, כי ההסכם עלול לגרום לעיכוב במסירת הדירה עד לעיכוב מצטבר של עד 12



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

שבועות ממועד המסירה המקורי. התובע טען כי העיכוב למסירה מקורו באי קבלת טופס 4 ולא בעריכת השינויים. הנתבעת טענה כי היה מדובר בשינויים מורכבים ורבים, וכי בפועל לא ניצלה הנתבעת את כל השבועות שהיו ברשותה לשם ביצועם. בית המשפט דחה התביעה בקובעו כי הצדדים הסכימו על כך שמועד המסירה יעוכב, כי הנתבעת פעלה בתום לב ואף לא עשתה שימוש בכל התקופה שהייתה לרשותה לשם ביצוע התיקונים. עוד נקבע, כי התובע היה מודע לזכויותיו ואף עמד עליהן. משהשינויים היו רבים ומורכבים ואכן הצריכו זמן והיערכות, כי אז משך העיכוב היה מידתי. בית המשפט הפנה לעניין שמש דלעיל, שם נקבע כאמור כי אין לשלול אפשרות כי הצדדים יוכלו לקבוע מועד חוזי חדש וכי יש לבחון כל מקרה לנסיבותיו – האם מדובר בהסכמה עדכנית שגובשה או בתניית פטור מוסוית שנועדה להקל על הקבלן ולפטרו מתשלום פיצוי, כאמור מעלה. אכן, בקשה לביצוע שינויים עשויה לעורר שאלה בנוגע ליחס שבין המועד שנדחה ובין היקף השינוי שנתבקש –

”בשולי הדברים, מצאתי לנכון לציין כי במקרה שבפני המחלוקת התמקדה רק בשאלה מהי קביעה של ”מועד חדש”. אולם, קביעתו של מועד חדש על רקע בקשתו של רוכש הדירה לבצע בה שינויים עשויה לעורר שאלות נוספות כאשר המועד שנקבע לשינוי נמצא ללא כל יחס סביר להיקף השינוי המבוקש. למעשה, אף המשיבה התייחסה בטיעוניה לכך שהסעיף מבחין בין ”שינויים בהיקף ממש” לבין שינויים שאינם כאלה, הגם שאין לדברים אלה זכר בנוסחו של הסעיף. שאלות אלה אינן בפני וממילא לא נדרשתי אליהן” (פסקה 34 לעניין שמש דלעיל).

לגבי שינויים ותוספות שבוצעו לדרישת הרוכשים, בית המשפט העליון מבחין בין שני מצבים. האחד, הסכמה מפורשת של הצדדים לדחיית מועד המסירה עקב שינויים שנעשו בדירה לבקשת הרוכשים, כך שהמועד החדש שסוכם בין הצדדים יהיה המועד הקובע. האחר, כי בהיעדר הסכמה בין הרוכשים לקבלן, יהיה מועד המסירה זה שנקבע בהסכם, גם אם קיימת בהסכם הרכישה הוראה כללית המאפשרת את דחיית מסירת הדירה לנוכח שינויים שהתבקשו בדירה.

21. בענייננו, סעיף 28 לחוזה הרכישה קובע שמועד המסירה יכול ויארך בחודש או בתקופה אחרת לקביעת המוכר. לו זו הייתה הקביעה הבלעדית, כי אז היינו נכנסים לגדרו של המצב השני הוא האסור בשל היותו הוראה כללית המאפשרת דחיית מסירת הדירה. שכן, לגבי סעיף כגון דא כבר נקבע בעניין שמש דלעיל כי אין ליתן לו תוקף ובהעדר הסכמה מראש למועד מסירה חדש, מועד המסירה הינו זה שנקבע בהסכם. ואולם, התובעים חתמו והוסיפו שורה בכתב ידם לגבי הסכמתם לארכה בת 30 יום ועל כן אנו נכנסים בגדרו של



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

המצב הראשון, המותר על פי דין. יכול ומדובר בתקופה שהיא לכל הדיירים ללא הבחנה בין השינויים שכל דייר הזמין – בין אם מספר מצומצם ובין אם מספר רב יותר (טענה שהוכחה על ידי הנתבעת), אולם אין מדובר בתקופה המודפסת על ידי הקבלן אלא בתוספת תקופה הרשומה בכתב ידם של התובעים ומשכך ניתן ללמוד כי הייתה מותאמת לבקשת התובעים.

סיכומה של נקודה זו, אם ימצא שהייתה הסכמה בין הרוכשים לבין הקבלן על מועד מסירה חדש לנוכח שינויים שנעשו בדירה לבקשת הרוכשים, כי אז המועד המוסכם המעודכן ייחשב למועד שהחל ממנו ישולם הפיצוי. לעומת זאת אם לא הייתה הסכמה כאמור, אלא רק נקבעה הוראה המאפשרת את דחיית מסירת הדירה לנוכח שינויים שהתבקשו בדירה בדמות סעיף בנוסח שאינו קובע מועד מסירה חדש, אלא מקנה למעשה לקבלן את האפשרות לקבוע את מועד המסירה וכי: "נקל לראות כי נושא זה מצוי לחלוטין בשליטתה של המשיבה, ולא ניתן לראות בו משום קביעת מועד קונקרטי חדש או קביעה של משך זמן קצוב שבו יידחה מועד המסירה. לא פחות חשוב מכך: הרוכש אינו יכול להסיק מהאמור בסעיף זה מתי הדירה עתידה להימסר לחזקתו, ולא יכול לתכנן את צעדיו כראוי. אם כן, במהותו, סעיף זה מקנה למשיבה פטור מחבות בגין אי-עמידה במועד המסירה המוסכם, מבלי להגדיר מועד מסירה נדחה" (עניין שמש דלעיל). במקרה כזה, יחייב מועד המסירה שנקבע בהסכם. אולם, וכאמור, לא זה המצב בענייננו.

יודגש, כי התובעים אף לא רשמו הסתייגות בכתב ידם. על כן, אני דוחה את טענת התובעים לפיצוי בגין איחור בחודש בשל שינויים שבוצעו לבקשתם בדירה ומשכך גם איני נדרשת למשמעות העיכוב מבחינתם והשלכותיו, כמו גם לטענות בדבר חישוב מחדש של החודשים ששולמו לפי 150% עבור 8 חודשים ראשונים ולאחר מכן 125%.

22. בכל הנוגע לאי עמידה בתשלום בתום כל חודש, עולה כי אכן השיקים נמסרו שלא בתום כל חודש. הנתבעת אמורה הייתה לשלם תשלום ראשון בסוף חודש יוני 2018 עבור 60 יום של איחור מהמועד החוזי ולאחר מכן, בתום כל חודש בהתאם לסעיף 5א (ב) לחוק המכר (דירות). הנתבעת בכתב תביעתה אישרה למעשה כי שילמה באופן רבעוני ולא בתום כל חודש (וכי דחתה טענתה של ב"כ התובעים במכתב מיום 11.7.2019, נספח ג' לכתב הגנתה כששם לא התייחסה כלל לטענה זו אותה ציינה בכתב הגנתה ומשכך שתיקתה כהסכמה). הנתבעת דווקא מצרפת את מועדי השיקים שצירפו התובעים תוך הפניה לסעיף 5א (ב) לחוק המכר (דירות) שצירפו לה התובעים תוך הדגשה, ולא סתרה זאת. משכך יש לבחון בהתאם למסמך זה.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

יוער, כי הנתבעת טוענת ששילמה באופן שוטף וכי מותר היה לה לשלם רק לאחר שחלפו
החודשיים הראשונים עבור שני חודשי האיחור הראשונים ולא ישירות במועד המסירה
החוזי. דומה כי על כך אין מחלוקת. הקושי הוא שלא שולם בסוף חודש יוני 2018 בהתאם
למועד המסירה החוזי החדש נוכח תוספת השינויים, אלא חודש לאחר מכן (וגם שולם
חלקית – 75% ולא 100%) וגם 75% עובר חודש יולי 2018.

בחודש נובמבר 2018 השלימה הנתבעת את התשלום עבור החודשיים הראשונים וחודש
יולי 2018 ל-100%, ושילמה רק על אוגוסט, באיחור של חודשיים ולא שילמה על חודשים
ספטמבר – אוקטובר.

בחודש דצמבר שילמה על חודשים ספטמבר-אוקטובר-נובמבר (איחור של חודשיים עבור
חודש ספטמבר וחודש עבור חודש אוקטובר 2018 ונובמבר לא שולם בתום החודש אולם
לא צוין אימתי שולם בחודש דצמבר, וההנחה אם כך ששולם באיחור של יום עת הסכום
משולם עבור חודש נובמבר בחודש העוקב).

בחודש ינואר 2019 שילמה על חודש דצמבר 2018 באיחור של חודש עת לא שילמה בתום
חודש דצמבר אלא ביום 27.1.2019, כך שלגבי חודש ינואר 2019 שילמה כדבעי
בחודש מרץ 2019 שילמה באיחור של יום על חודש פברואר 2019.

בחודש אפריל 2019 שילמה באיחור של 3 שבועות על חודש מרץ 2019
על חודש אפריל 2019, מועד המסירה בפועל, שילמה רק בחודש יולי 2019, היינו באיחור
של חודשיים.

על כן, עליה לשלם הפרשי ריבית והצמדה לאותה תקופה משלא שילמה בתום כל חודש
במועדו.

ת"ק 5012-04-20

23. בכל הנוגע להפרשי ריבית והצמדה, הרי שהנתבעת טוענת גם בכתב הגנתה כי שילמה באופן
שוטף ואולם בהתאם לרשימת מועד מסירת השיקים מצד הנתבעת – אותם לא סתרה –
עולה כי איחורה בתשלומים. התובע לא מצביע על חודשים ספציפיים בהן איחורה בתשלום
אלא טוען בלקוניות כי "רוב החודשים לא שולמו במועד אלא באיחור של חודש ויותר".
עם זאת, טען כי חודשים ינואר ופברואר 2019 שולמו במועד וחודשים דצמבר 2018 ומרץ
2019 איחור של "עז חודש", וניתן ללמוד מהנספחים שצירף על מועד התשלום.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

על כן, על פי קו זה, תשלום ראשון שולם בחודש אוגוסט 2018 (הגם שמצוין תאריך פירעון ביום 25.7.2018 – דבר שלא ברור משהנתבעת לא טענה כי התובע סירב להגיע מוקדם יותר) עבור תום חודשיים שהיה עליה לשלם בסוף חודש מאי 2018, הרי שעסקינן באיחור של חודשיים. התובע לא טען כי הנתבעת חילקה את התשלום כפי שחילקה לתובעים דלעיל ומשכך ההנחה היא ששילמה את מלוא התשלום עבור 60 יום.

עבור חודש יולי 2018 וחודש אוגוסט 2018 שילמה בחודש נובמבר 2018. על חודש ספטמבר, אוקטובר, ונובמבר 2018 שילמה ביום 5.12.2018 (הגם שמצוין כי השיק מיועד לפירעון ביום 18.11.2018 אולם אין כל תיעוד לכך שזימנה את התובע לסור למשרדה לקחת את השיק בתאריך 18.11 וגם לא טענה זאת ומשכך ההנחה כי מסרה את השיק בחודש דצמבר).

עבור חודש דצמבר 2018 היא שילמה ביום 22.1.2019. עבור חודש מרץ 2019 שילמה ביום 28.4.2019. עבור חודש אפריל 2019 שילמה בחודש יולי 2019.

על פי נתונים אלו יש לערוך חישוב של ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 עקב כך שהסכום לא שולם בתום כל חודש במועדו. לסכום זה יש להוסיף את היום שניכתה לו הנתבעת עבור חודש אפריל 2019, על פי הודאתה בתשלום של 93075 ₪ בעוד נכנס לחשבונו 92862.5 ₪ שלא הכחישה (לפי הקבלות שצירף התובע) – **סך של 212.5 ₪.**

24. אין בידי לקבל את טענת התובע כי יש לחשב לפי ריבית של 10% מהתשלומים עבור החודשים שהנתבעת איחרה בתשלום למעלה מחודש (עבור חודשים אפריל עד נובמבר 2018 וכן חודש אפריל 2019), בדיוק כפי שהיה חל עליו כרוכש לו היה מאחר בתשלום כאמור בסעיף 16 לחוזה הרכישה "שהנתבעת **זאגה להכניס סעיף לחוזה**" בבחינת "נאה דורש נאה מקיים", ובמילותיו שלו "**מידה כנגד מידה, על מנת שהחברה הזאת תלמד לא לבזות את האנשים שקונים ממנה דירות**" (עמ' 1, ש' 31-30 לפרוטוקול הדיון יום 5.8.2020).

הסעיף בחוזה מבוסס על סעיף 5 לחוק המכר (דירות) המאפשר דק למוכר דירה לגבות ריבית פיגורים מרוכש לאחר פיגור של שבעה ימים (שהנתבעת האריכה זאת לחודש) בתשלומים שהרוכש חייב לשלם. הסעיף בחוזה מבטא את האמור בחוק. סעיף 5 לחוק המכר (דירות) מפנה לתקנות המכר דירות (שיעור מרבי של ריבית פיגורים) התשע"ז-2018 ושם מצוין בתקנה 2 כי המוכר רשאי לגבות שיעור ריבית מרבי על אשראי חריג שקבע התאגיד הבנקאי בו מנהל המוכר את חשבון הבנק (שאליו משולמים כספי הרכישה). לפי



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

השיקים שצירף התובע, הרי שמדובר בבנק מזרחי טפחות שם שיעור הריבית המרבי הוא 10.65% שאליו יש להוסיף 1.5% + ריבית בנק ישראל וזו הריבית המרבית שניתן לגבות. על כן, הנתבעת פועלת בהתאם לחוק המכר עת קבעה 10%.

ודוק; סעיף 5 לחוק המכר (דירות) עניינו ריבית פיגורים שיש לחשב לטובת המוכר עקב איחור בתשלומים בעל הדירה לפי החוזה. התיקון למעשה יש בו הגנה על הרוכש בכך שהוא קובע תקרה שבמסגרתה הוא מפקח ומגביל את הריביות שהמוכרים היו רושמים בחוזה המכירה לבל איש כראות עיניו ייעשה. ואולם, אין הנראה דומה של המחוקק ביחס לרוכש. אל מול זאת, ביחס לרוכש, המחוקק קבע פיצויים מוגדלים עת קבע כי יש לשלם שווי ערך דירה שכורה של 150% ולאחר תקופה ערך של 125% (עת מדובר בפיצוי ללא הוכחת נזק כרשת הגנה לרוכש המהווה שערך נזק לרוכש מתוך הנחה אינהרנטית שהוא סופג בגין איחור במסירה לרבות עלות שכירות לטווח קצר על פני טווח ארוך וכן משכנתאות כעולה מעמ' 29 לפרוטוקול הדיון של ועדת הכלכלה בתיקון מס' 5 לחוק המכר (דירות) כפי שיפורט, וכמענה לטענת התובע לדרישת חיוב בריבית בשיעור של 10% כי נאלץ לקחת הלואה מהבנק ואם היו משלמים לו בזמן לא היה צריך "לקחת כסף ממקור אחר" – עמ' 2, ש' 1-2). למעשה, בפיצוי שניתן לפי סעיף 5 לחוק המכר (דירות) מגולמת באופן מעשי מעין "ריבית פיגורים" לרוכש שיש בה גם להוות תמריץ לקבלן (עת הרוכש אינו מחויב להראות שהוא בכלל שילם שכר דירה בפועל בזמן האיחור ומקבל 150%). קבלת טענת התובע משמעותה כפל פיצוי. על כן, הריבית שיש לחייב את המוכר היא אך ורק לפי ריבית והצמדה כמקובל ולא ריבית פיגורים (ראו והשוו: עא (חי') 9484-11-11 עין הוד חברה לבניין ויזום בע"מ נ' משה בוקובזה (23.5.2012)).

על אי כוונת המחוקק להטלת ריבית פיגורים על המוכר בכל הנוגע לאיחור בתשלום הפיצוי ניתן ללמוד גם מהאמור בפרוטוקול הדיון בוועדת הכלכלה בנוגע להצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשס"ז-2006 (פרוטוקול מס' 436 מיום 1.2.2011):

"נר ימין:

לגבי הסכומים שמצוינים בסעיף קטן (א) של 5ב – יש התייחסות – פעם אחת: סכום השווה לדמי שכירות דומה בגודלה ובמיקומה או פיצויים שהוסכם עליו בחוזה המכר, לפי הגבוהה. השאלה האם הסכומים האלה, האם יכול להיווצר פער בין המועד שבו הדירה היתה מועמדת לרשות הקונה ועד המועד שהיא הועמדה לו בפועל – האם הסכומים האלה צוברים ריבית והצמדה לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה, למשל.

אמיר פז:

אנחנו כתבנו שזה ישולם מדי חודש וחודשו ואז ההנחה היא שאין צורך בהצמדות וריביות".



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

1 על כן, מקום בו לא משולם התשלום מידי חודש בחודשו, הסכום יצבור ריבית והצמדה לפי
2 חוק פסיקת ריבית והצמדה. (שם, בעמ' 44).

3 25. אשר להוצאות הדלק, אני מקבלת את טענת התובע בכל הנוגע לנסיעות עבור לקיחת
4 השיקים ממשרדי הנתבעת (5 נסיעות מחדרה לפתח תקווה וחזרה) ושתי נסיעות שנסע
5 מחדרה לאתר הבנייה בנתניה (וחזרה) לאיסוף שיקים. אעיר, כי לא ברור אם כך מדוע
6 מלכתחילה לא הקלו עליו לקחת את השיקים מנתניה עת נציגת הנתבעת טענה בדיון
7 שהעמידו אשת מכירות בנתניה שמסרה שיקים לדיירים ולכן לא היה צורך להגיע לחברה
8 (עמ' 2, ש' 14) ולפי גישתה משתמע כאילו התובע "התנדב" לנסוע עד לפתח תקווה והרי
9 כאשר העמידו בנתניה הוא כן הגיע לנתניה ומשכך אין בידי לקבל טענת הנתבעת (אלא אם
10 האופציה שהעמידה היא קבלת התשלומים במועד מאוחר יותר ולכך לא הסכים, ובצדק,
11 התובע). הנתבעת בהקשר זה השיבה בדיון "לשאלת בית המשפט מדוע התובע היה צריך
12 לנסוע עד לפתח תקווה כדי לקחת שיק, אני משיבה שזה הנהלת חשבונות. התובע לא
13 ביקש העברה בנקאית" (עמ' 1, ש' 22-20). הנתבעת לא ציינה כי הציעה לו העברה בנקאית
14 וסירב או העדיף לקחת את השיקים אלא לא יכולה הייתה לספק תשובה וטענה בלקוניות
15 "זה הנהלת חשבונות" ועל כן לא ברור כיצד היא יודעת שהתובע לא ביקש העברה בנקאית
16 – האם הציעה לו זאת? מדוע שייסע מחדרה עד לפתח תקווה ושישחית זמנו לרבות עלות
17 נסיעות אם הוצע לו העברה בנקאית והוא מנהל חשבון בנק לפי השיקים שצורפו? יוער, כי
18 הנתבעת לא טענה זאת בכתב הגנתה למעט דחיית טענתו בטענה שמדובר בתביעת סרק.
19

20 למען הסר ספק, הפיצויים המוגדלים או המוגדרים בדמות 150% של שכר דירה הם עבור
21 ספיגת הוצאות הקשורות באיחור המסירה (מעבר לכך שהחוק אינו גורע מזכויות הקונה
22 הניתנות לו לפי כל דין – סעיף 7 לחוק המכר (דירות)) ולא הוצאות שנגרמו בעטייה של
23 החברה שאינן קשורות לאיחור במסירה אלא נתונות בוודאי לשליטתה וקשורות לאופן בו
24 היא משלמת את החיובים המוטלים עליה על פי דין.
25

26 על כן, אני מקבלת את רכיב התביעה לחיוב הנתבעת בסך של 341 ₪ בגין 7 הנסיעות
27 לאיסוף התשלומים המגיעים לו על פי דין.
28

מחלוקת השמאים

29 20. השאלה העומדת לפתחנו היא כיצד יש לחשב את שווי ערך הדירה. בעוד החישוב של
30 השמאי מטעם הנתבעת נעשה לפי מספר חדרים כפקטור מכריע ולא לפי מ"ר, השמאי
31 מטעם התובעים אמד את שווי דמי השכירות לפי שטח הדירה במ"ר.
32



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

כראשית לכל, דומני כי יש לקחת בחשבון שקיימת התפלגות נורמלית של מחירים. טווח של 10% הוא טווח נורמלי בהחלט ואין מדובר בטעות של שמאי כזה או אחר המצריך התערבות בית המשפט (באנלוגיה לכך שהדין מכיר במכירת נכס ב-10%-15% מתחת לשווי שוק עת מדובר במכירה על ידי כונס נכסים) – דווקא בשל קיומם של שיקולים נוספים שאינם קשורים לגודל הדירה – בין אם שטחה ובין אם מספר חדריה - כפי שיובהר להלן. אופן החישוב לצורך הערכת שווי דירה להשכרה לפי חוק המכר (דירות) לא קיבל התייחסות דיה בפסיקה והחוק שותק לעניין זה כך שקיים קושי לומר כי יש שיטת חישוב אחת נכונה אלא הדבר נתון לאופן שכנוע היושב בדין באיזו דרך לבור בה.

ולגופו של עניין.

המומחה מטעם התובעים התייחס לחוות דעת הנתבעת וציין כי בחוות דעת הנתבעת אין פירוט, אין שטחים ואין התאמה למרפסות. מכל מקום, הוא הבהיר כי קיימת מחלוקת בין השמאים לגבי אופן השמאות, בין אם על ידי מספר חדרים ובין אם על ידי חישוב מטרים, כאשר החוק שותק בעניין שיטת השמאות. עם זאת, השמאי ציין כי אינו **"שולל בדיקה לפי חדרים אני לא חושב שזה ישנה הרבה את התמונה"** (בעמ' 4 ש' 21-22).

המומחה מטעם הנתבעת הדגיש בעדותו כי הפרקטיקה של חלוקה במ"ר אינה נהוגה בשכירות משהיא מובילה לעיוות. לגופה של חוות דעתו של השמאי מטעם התובעים, ציין כי על שמאי התובעת היה לנטרל את נתוני ההשוואה עם שני מקומות חניה ולהכפיל בשטח מנוטרל מקום חניה, משחישוב ללא ניטרול החניה מוביל לכפילות באשר נוסף סכום נוסף עבור מקום חניה נוסף, הן בשל הוספת המ"ר והן בשל הוספת סכום קבוע לכל מקום חניה. עוד הסביר שמאי הנתבעת כי יש מקום להתייחס לשדרוגים והגדלות מזגן משלא שוכרים דירה ללא מזגן. כן ציין כי בחוות דעת התובעים תחשיב התובעים מעוות משקיים נתון השוואה גבוה שמעלה את המחיר הממוצע אך בפועל השוק לא מגיב לפי מטרים.

21. מומחה התובעים העיד וציין כי בבדיקת שווי דמי השכירות הוא בוחן עסקאות אמת שבוצעו ולא כמה מבוקש על ידי המשכירים במסגרת שיווק הדירה. עוד אישר מומחה התובעים כי **"טעינו שהכנתי את התיק בשני חוזים לטובתנו אבל זה לא תיקון דרמטי. ישנם שני חוזים עם אופציה. אם אני ממצה זה לא משנה"** (עמ' 3 ש' 35-36). בנקודה זו אבהיר כי לא ברור מהי הטעות והואיל ולשיטתו מדובר בחישוב ממוצעים וחציונים, הרי שכל סטייה משנה את החישוב למ"ר ומכאן גם את הסכום הכולל. כך, מספיק סטייה של



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

200-300 ₪ כדי לשנות את הממוצעים ועל ידי כך לשנות את סכום דמי השכירות הראויים.

מה גם, ש- 2 חוזים מתוך 8 הם 25% מכלל החוזים.

עיון בשמונה הסכמים מעלה כי הדירה שתאריך הסכם השכירות הוא מיום 25.4.2018,

קומה 6 ששטחה הוא 115 מ"ר (ושטח המרפסת הוא 22 מ"ר) היא בעלת 4 חדרים וסכום

השכירות הוא 5200 ₪. שטח הדירה הפנימי הוא הנמוך ביותר מבין החוזים שהוצגו ודומה

כי הוא חריג בסכומו לעומת האחרים, וכך גם ההסכם מיום 20.6.2019, קומה 9 באותו

הבניין שהשטח הפנימי הוא 128 מ"ר ושטח המרפסת הוא 18 מ"ר שסכום השכירות עמד

על סך של 6500 ₪ ל-5 חדרים. למעט הסכמים אלו, יתר ההסכמים הם לדירות בנות 5

חדרים כפי שציננה הנתבעת (למעט הסכם מיום 1.4.2019 שהוא עבור 4.5 חדרים לפי

ההסכם ולא 5 חדרים) והסכום הממוצע לפי השמאי מטעם התובעת הוא 5500 ₪ לחודש.

השמאי מטעם הנתבעת לא חלק על הסכומים אלא על אופן החישוב לו היינו צועדים בשיטת

השמאי מטעם התובעים.

יצוין כבר בהקשר זה, כי יש ממש בטענת התובע כי לא ברור מדוע נקבע עבור דירתו סכום

לפיצוי של 5100 אם השמאי מטעם הנתבעת קיבל מידע כי דירות 5 חדרים הן בשווי שכירות

של 5200-5400 ₪, כאמור בחוות דעתו. **כבר מטעם זה, יש לקבל את טענת התובע כי יש**

להעמיד את סכום הפיצוי על סך של 5300 ₪ לפחות.

על פי הנתונים שהציג השמאי מטעם התובעת (הטבלה בפרק ה' לחוות דעתו), ישנו הבדל

בין שטחי המרפסות – שטח המרפסת הקטן ביותר הוא 15 מ"ר ושטח המרפסת הגדול

ביותר הוא 27 מ"ר. הממוצע הוא כ-20 מ"ר לדירת 5 חדרים. שטח הדירה הפנימי נע בין

122 מ"ר כשטח הקטן ביותר לדירת 5 חדרים לבין 129 מ"ר. רוצה לומר, כי ההפרש אינו

משמעותי. אכן, בשטח הדירה הכולל, השטח נע בין 129.5 מ"ר לבין 141 מ"ר לדירת 5

חדרים (ממוצע של כ-135 מ"ר). הפרש השטח הכולל כשלעצמו הוא אכן משמעותי עת

מדובר ב-12 מ"ר נוספים, אולם יש ליתן את הדעת לכך שמדובר בדירה להשכרה ולא דירה

לרכישה. המשמעות של עצם קיומה של מרפסת היא בעלת נפקות לצורך השכרה וגודלה

אך ביחס לכך שאין מדובר במרפסת שירות, אולם ההבדל לצורך השכרה במספר מטרים –

5 מ"ר יותר או 5 מ"ר פחות, איננו משמעותי. זאת, מעבר לשאלה האם מרפסת שמש נחשבת

חלק משטח הדירה משלפי צו מכר מפרט שנכנס לתוקף בשנת 2008 - שטח הדירה והנוסחה

שנקבעה שם למדידת שטח הדירה היא השטח הכלוא בתוך המצולע הנוצר על ידי הקווים

החיצוניים של הדירה ומשך המחסן המצורף לדירה, החניה ומרפסת השמש אינם נכללים

בשטח הדירה.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

- 1 עולה אפוא, מהנתונים שהציג השמאי מטעם התובעים ומצו המכר מפרט, כי הפרמטר
2 העיקרי לצורך חישוב שטח הדירה לעניין השכרה אם נלך לפי קו השמאי מטעם התובעים
3 הוא שטח פנים הדירה. זאת ניתן ללמוד מהנתונים שהציג המומחה מטעם התובעים -
4 מרפסת של 15 מ"ר בדירה בת 5 חדרים שולם עבורה 5624 ₪ ואילו מרפסת של 27 מ"ר
5 שולם עבורה 5700 ₪ וכך גם עבור מרפסת של 17 מ"ר שולם עבורה באופן זהה של 5700
6 ₪. לעומת זאת, בכל הנוגע לשטח דירה פנימי – לא חל שינוי דרמטי בין הבדלי השטחים
7 אלא בין הבדלי המחירים לאותו שטח פנימי. דירה עם שטח פנימי של 123 מ"ר הושכרה ב-
8 5100 ובמקום אחר ב-5700 ₪. דירה בעלת שטח פנימי של 129 מ"ר הושכרה ב-5450 ₪
9 ואותה דירה בעלת אותו שטח (וגם אותו שטח מפרסת) הושכרה בסך של 5700 ₪, כאשר
10 דירה בעלת אותו שטח פנימי של 129 מ"ר עם שטח מרפסת הגדול ב-7 מ"ר (שטח של 24
11 מ"ר) הושכרה ב-5800 מ"ר. בנקודה זו אני מסכימה עם האמור בעדותו של השמאי מטעם
12 הנתבעת כי מדובר ב"אותו מוצר. לפעמים מרפסת יותר גדולה או קטנה" (עמ' 5, ש' 23-
13 24) ואין משקל לגודל המרפסת כנתון המשפיע על דמי השכירות.
- 14 23. נתון מעניין נוסף העולה מהנתונים שהציג השמאי מטעם התובעים הוא כי תקופות הסכמי
15 השכירות הנמדדים נעו בין חודש אפריל 2018 לחודש יוני 2019 כאשר השכרה בחודש
16 דצמבר 2018 לעומת יוני 2019 לא שינתה דרמטית את המחיר (5624 ₪ ו-5700 ₪
17 בהתאמה).
- 18 ניתן ללמוד על כך גם משני ההסכמים שהנתבעת צירפה במהלך הדיון. האחד, הסכם
19 מחודש מאי 2020 לדירה בת 5 חדרים בסך של 5250 ₪ (וניתנה גישה למחסן ולחניה). האחר
20 הוא מחודש מאי 2018 לדירה בת 5 חדרים בעלות של 5300 ₪. ככל יתר ההסכמים, לא
21 מצוין בהסכם שטח הדירות והמרפסות. ניתן לראות כי בהפרש של שנתיים לא חל שינוי
22 במחיר. ניתן היה לצפות לכאורה לעליה במחיר בשל עלייה במדד המחירים, אולם ישנם
23 פרמטרים נוספים והם רוח התקופה מבחינת משבר כלכלי עולמי, כמו למשל מצב החירום
24 שהחל בחודש מרץ 2020 ועודנו. משכך, קיים קושי לקבוע תאריך ספציפי כנכון להערכת
25 המחיר. אודה כי תחילה סברתי כי הערכת השמאי מטעם הנתבעת כשנה לפני מסירת
26 הדירה כראויה למגורים היא עיתוי מוקדם משיש לבחון לאחר מועד המסירה באופן שהיא
27 מושכרת בפועל. ואולם, החוק לא הניח זאת משהמדידה אמורה להיות בהתאם לדירה
28 דומה ולא זהה בגודלה ובמיקומה, וכן מועד תחילת התשלום אמור להיות נכון לתום 60
29 יום ומידי חודש בחודשו של אותם דמי שכירות. זאת, ניתן לעשות רק קודם למועד המסירה
30 בפועל. בוודאי כאשר לא ניתן לבחון מראש ובוודאות את הסיכונים ואת התנודתיות במשק.
31 המבחן הוא אפוא לפי הדירות באותו אזור ותחת פרמטרים דומים (לרבות בניינים חדשים).



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

בקליפת האגוז יוער, כי עיון בפרוטוקול דיון ועדת הכלכלה בנוגע להצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 5), התשס"ז-2006 שעניינו איחור במסירה מלמד כי עלתה מחשבה להוסיף צמוד למילים "בסכום השווה לדמי השכירות לדירה דומה בגודלה ובמקומה" גם "בהתחשב בתקופת השכירות" והצעה זו נפלה משבסופו של יום החוק אינו מתייחס לתקופת השכירות ומשכך הדבר לא מהווה פרמטר לבחינה – עיתוי התקופה. על כך העיר יו"ר ועדת הכלכלה דאז, כרמל שאמה, כי לו הייתה תוספת זו מתקבלת הרי ש"זה כבר מתחיל להיות עבודה לשמאים" (ראו פרוטוקול מס' 436 מיום 1.2.2011). דומה כי דברים אלו משקפים גם את המענה לעיקר המחלוקת – החישוב אמור להיות פשוט ולא מורכב. המטרה היא ליתן מענה קונקרטי לצדדים ולא ליצור התדיינות נוספת.

נראה כי גם הפסיקה הייתה ערה לכך שמלאכת ההכרעה בנוגע לסכום דמי השכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה אינה אמורה להיות מורכבת ולשם ביסוסה אין צורך בהכרח בחוות דעת שמאית לקביעת דמי השכירות הראויים לפי סעיף 5 לחוק המכר, ודי בליטן משקל למודעות על דירות דומות שיוקיות מהעיתון או מהמרשתת (שהשמאי מטעם התובעים דחה אותן משלטענתו אין ללמוד מהן לצורך הערכת שווי דירה) או עדות מתווך ע"ס ניסיונו בשטח או הסכמי שכירות בפועל (כגישת השמאי מטעם התובעים) המשקפים כולם, הלכה למעשה את המציאות בשטח –

"בית משפט השלום לא קיבל את עמדת המשיבים כי ניתן להסתמך על פסיקת דמי השכירות במקרים דומים, או על ידיעה שיפוטית בנוגע לגובה דמי השכירות. בית המשפט הפנה להלכה הפסוקה, לפיה שיעורו של שכר ראוי אינו בגדר ידיעה שיפוטית, ואין בית המשפט מוסמך לקבעו על פי שיקול דעתו בלבד, מבלי שקביעותיו תתבססנה על ראיות. בהעדר אפשרות להסתמך על פסיקה במקרים אחרים או על ידיעה שיפוטית, לא ראה בית המשפט מנוס מהסתמכות על הראיות שהובאו. נפסק כי "אין הכרח בהגשת חוות דעת שמאית לגבי גובה דמי השכירות הראויים. די להסתמך אפילו רק על מודעות במרשתת, על חוזה שכירות אחר ואפילו על הצהרת התובע לגבי ידיעתו מהם דמי השכירות, אם כי משקלה של הצהרה כזו איננו גבוה". בית המשפט עמד על כך שעל רקע התכלית של חוק המכר (דירות), שנועד להגן על רוכשי דירות מפני איחור במסירת דירה, יש להקל במידת ההוכחה הנדרשת מרוכש דירה, באשר לדמי שכירות ראויים (עא (ב"ש) 14808-08-19 כ. כוכב הנגב - חברה לבנין ופתוח (1990) בע"מ נ' גבריאלי שמלוב (16.12.2019). הדגשות שלא במקור-א"מ).

עיון בדברי ההסבר להצעת חוק המכר (דירות) תיקון מס' 5, תשס"ז-2006 (ה"ח 263, פורסם ברשומות ביום 1.11.2006) קובע כי מדובר בפיוצי "גובה דמי שכירות מקובלים לתקופת האיחור שלאחר 60 הימים". בהקשר זה יוזכר כי בדיון בוועדת הכלכלה בכנסת מיום 1.2.2011 על הצעת החוק הוצע להוסיף "בהתחשב בתקופת השכירות" (דבר התלוי גם בהיצע ובביקוש) אולם זו לא נתקבלה, אולם כך או כך מדובר בדמי שכירות



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

1 "מקובלים". על כן, אין לקבל את טענת השמאי מטעם הנתבעת ביחס ל"הפשטת הדירה"
2 מנקודות חשמל ומזגן, כפי שיובהר, ובוודאי אין לקבל את טענתו כי יש להפחית את דמי
3 השכירות המשולמים עקב איחור במועד המסירה משהרוכש "קנה מוצר נחות יותר" ועל
4 כן "החברה לא צריכה לשלם דמי שכירות ולהתאים את הדירה לשוק" (עמ' 5, ש' 31-30).
5 זו לא עמדת המחוקק. באותה נשימה, אין בידי לקבל גם את טענת התובע וטענת הנתבעת
6 בדבר ההשפעה "בתקופת הקורונה" (עמ' 1, ש' 121-11 עמ' 2, ש' 16 בהתאמה) וכן אין בידי
7 לקבל את טענת התובע כי היה צורך לבצע חישוב לפי חודש אפריל 2019 (עמ' 2, ש' 26), הן
8 בשל האמור לעיל והן בשל כך שלאחר מכן היה טוען כי לו שולם לו בזמן משעל הנתבעת
9 היה לשלם לפי דין בחודש יוני 2018 וציפייה כי כל קבלן וקבלן ישלם במועד ולאחר מכן
10 ישלם הפרשים לכל דייר ודייר היא נטל רגולטורי שאין לו בסיס בחקיקה הקיימת.

11 עיון בפרוטוקול הדיון בוועדת הכנסת האמור מלמד כי המחוקק נתן דעתו לצורך בהתאמה
12 דומה ולא זהה של דמי השכירות לדירה הנרכשת, כאשר ההבדלים גם הם נלקחים בחשבון
13 בעת החישוב של הפיצוי בדמות 150% דמי שכירות ו-125% לאחר מכן – דווקא בשל השוני
14 בין הדירות (ואין הכוונה להבדלי סוג משחייב שהדירה תהא מאותו סוג – וראו לעניין זה
15 עמ' 30 לפרוטוקול הדיון בוועדת הכלכלה דלעיל) ומשכך נקודה זו מתחברת יותר לשיטת
16 החדרים המצריכה בחינה כוללת ולא שיטת חישוב השטח המצריכה דקדוק בנתונים, ולו
17 על מנת להימנע ממחלוקת שמאית כפי שציין יו"ר ועדת הכלכלה דאג ביחס להוספת
18 התחשבות בתקופת השכירות, כאמור:

19 "אז נעשה בששת החודשים הראשונים כפול ובששת החודשים
20 שאחרי זה – 1.5. אני גם לא בטוח מה זה "שכר דירה". גם זה דבר
21 מאד יחסי. "דירה דומה במיקומה ובגודלה" – כולנו יודעים שכל
22 הסיפור הוא מיקום. איך אפשר בכלל להעריך את זה? רק על זה
23 הם יריבו חודשים – מה זו דירה שמקבילה בגודלה ובמיקומה,
24 באותו איזור או לא באותו איזור, אם הוא לא עבר עדיין, הוציא את
25 הילדים מבית הספר או לא – זה יס, זה יס עמוק. אז בוא נקבע
26 שבששת החודשים הראשונים – פי 2, ובששת החודשים האחרים
27 – 1.5 (שם, בעמ' 40, ח"כ נחמן שי. הדגשות שלא במקור-א"מ).

28 יוער, כי גם ההסתפקות בשכר דירה סביר לסוג הדירה כאמור לעיל, משמעו כי הדגש הוא
29 בסוג הדירה על אופייה ופחות חישוב מדוקדק של ההבחנות בין הדירות.

30

31 26. סעיף 5א לחוק המכר קובע כי המוכר יפצה את הרוכש ב"דמי שכירות של דירה דומה
32 בגודלה ובמיקומה". אכן, על פי הפשט, שטח דירה הוא ערך המבטא גודל של דירה. בשנת
33 2008 אושר תיקון לחוק המכר (עדכון למפרט לפי חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, מיום
34 24.5.2008) אשר אימץ את הגדרת שטח הדירה שבתקן 9.0 וחייב יזמים לציין במפרט
35 כנספח לחוזה הרכישה את שטח הדירה, כאשר עד לתיקון זה לחוק המכר נמנעו על פי רוב



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

- 1 יזמים מלציין בחוזה את שטח הדירה הנמכרת. ואולם, גם לאחר אישור התקן ותיקון חוק
2 המכר, שטח דירה שיירשם בחוזה הרכישה בהתאם להוראות משרד הבינוי והשיכון ומשרד
3 המשפטים יכול ויהא גדול מהשטח שירשם בטאבו ושונה מהשטח שלפיו נגבית הארנונה.
4 מכל מקום, חרף התיקון של חוק המכר (דירות) שהנהיג אחידות בחישוב שטח דירה חדשה
5 הנרכשת מקבלן על ידי הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים - בפרקטיקה, קיימות
6 עשרות שיטות מדידה בשוק של שטח הדירה הנבדלות זו מזו בהכללה או השמטה של
7 שטחים בנויים, כאשר ההפרשים בין שיטות המדידה השונות עשויים להגיע לעשרות רבות
8 של אחוזים וכפועל יוצא בהערכת שווי הדירה. יוצא אפוא, כי שטח הדירה נתון לפרשנות
9 הגם שלכאורה המונח "שטח" הוא פשוט ודומה כי לא לכך כיוון המחוקק עת בכוונת מכון
10 לא הכניס פרמטרים נוספים דוגמת תקופת השכירות ולו כדי להימנע מחישוב שיוביל
11 למחלוקות שמאיות, כאמור לעיל, ובצידן עלויות כלכליות לצדדים. ודוק; חישוב לפי שטח
12 דירה יוביל למחלוקת אותה ביקש המחוקק למנוע.
13
14 27. כך או אחרת, גם אם החשיבה של שוכר פוטנציאלי היא "שגויה" עת הוא בוחן את מספר
15 החדרים תחילה בבואו לשכור נכס ולא את שטח הדירה כפקטור ראשוני להכרעה האם
16 לבחון את הדירה כראויה עבורו להשכרה ובהמשך להיקשר בעסקה (משברי כי כמות
17 החדרים אינה מעידה בהכרח על גודלה או על תחושת הרווחה הכרוכה במגורים בה),
18 המבחן לצורך הערכת שווי שכירות הדירה אמור להיות מעשי – כיצד היא משווקת בקרב
19 הציבור וכיצד השיווק משפיע על הלך רוח הציבור להיקשר בעסקה. ודוק; מספר החדרים
20 נבחן בהקשר של תכנון הדירה והתאמתה לתנאי המחיה והמגורים של השוכרים. משכך,
21 המבחן הוא לא כלכלי גרידא אלא רווי בשיקולים פסיכולוגים, היסטוריים, תרבותיים (כך
22 למשל ישראל מול מדינות אירופה בכל הנוגע לשימוש במונחים של מ"ר לעומת מספרי
23 חדרים והכללת הסלון כאחד מהחדרים) ופרקטיים (למשפחות ברוכות ילדים שיכול
24 ויעדיפו באותו שטח דירה עם מספר רב יותר של חדרים משהפונקציונליות של הדירה
25 ומספר חדריה יותר אטרקטיביים עבורן; עבור זוג המתכנן את התא המשפחתי ומחפש
26 דירה שתתאים לו גם בהמשך הדרך וגם אם תהיה קטנה יותר בשטח והם אינם יכולים
27 לשלם על דירה בשטח גדול יותר, החלוקה לחדרים באופן שלכל ילד יהיה חדר חשובה
28 בעיניהם) – ויש בכל אלה להטות את הכף לטובת החלוקה הפנימית של הדירה. לא ניתן
29 להתעלם משיקולים אלו, עת השמאי מטעם התובעת לא נתן לכך כלל משקל בחוות דעתו
30 אלא נטרל את השפעת החדרים והתמקד במחיר למ"ר הבנוי.
31
32 ודוק; אין חולק כי שינוי במספר החדרים – גריעה או תוספת – יכולים לפגוע גם בשווי
33 הדירה עת מדובר באותו שטח נתון. מובנת גישת השמאי מטעם התובעים, ויש הגיון רב
34 בצדה, כי המ"ר הבנוי קובע את השווי בשומות ולא מספר החדרים. אולם, וכאמור, המבחן



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

1 הוא לא רק שמאות רציונלית (כאשר יש הבדל גם בין אזורים בארץ ביחס לשיטת החישוב)
2 עת מדובר בהיקשרות בהסכמי שכירות.

3
4 בקצירת האומר, גם תורת הכלכלה הכירה בכך שלא ניתן לבצע אך מתמטיזציה בתחום
5 החקר הכלכלי ולהניח קיומו של "אדם כלכלי" (הומו אקונומיקוס) הנהנה מידיעה
6 מושלמת על פעולת השוק בכל נקודת זמן, ושהחלטותיו מבוססות על שיקול רציונלי טהור
7 המכוון להעצמת (מיקסום) התועלת האישית שלו. לצד התיאוריה הקלאסית התפתחה
8 תפישה נאו-קלאסית, לפיה פעולתו של הפרט בזירה הכלכלית שונה מאוד מזו של "האדם
9 הכלכלי" ומונחית על ידי חשיבה לא רציונלית, כאשר פעולתו הבלתי-רציונלית של הפרט
10 המוטיבית ניכרת גם ברמת השוק בכללו. כך, בשנות הארבעים של המאה הקודמת התפתחה
11 תיאוריית הכלכלה ההתנהגותית שהינה ענף במחקר הכלכלי המשלב פסיכולוגיה
12 קוגניטיבית וקבלת החלטות כלכליות. הכלכלה ההתנהגותית מאתגרת את אותן הנחות
13 יסוד הטמונות בכלכלה הקלאסית ומצביעה על רציונליות מוגבלת והטיות קוגניטיביות
14 הכרוכות בקבלת ההחלטות.

15
16 28. כך או אחרת, מהנתונים שהוצגו על ידי השמאי מטעם התובעים אני למדה דווקא כי לא
17 שטח הדירה מהווה פרמטר מכריע עבור השכרת דירה מצד שוכר פוטנציאלי במלאכת
18 השיעור של הדירה עבורו. ייאמר כי מדובר בסכומים ששולמו בפועל ויש להניח שכל
19 הנראה הסכומים ששווקו על ידי משכירים הם גבוהים יותר – אולם גם ביחס למחיר
20 שהופחת או אושר לצורך השכרה במסגרת הסכם בין הצדדים וגם ביחס למחיר שנקבע
21 בפועל, הרי שישנם פרמטרים נוספים עלומים שאינם מסתכמים בשטח הדירה או מספר
22 החדרים והם גם שיקולים בלתי רציונליים במסגרת משא ומתן בין צדדים וכוח המיקוח
23 של הצדדים, כמו גם מידת לחץ להשכיר או לשכור, לרבות אורך השכירות (יכול והשכרת
24 דירה לתקופה שהיא מראש למעלה משנה תוביל את המשכיר להסכים להפחתת דמי
25 השכירות). לאמור; כי ישנם שיקולים כלכליים התנהגותיים של צדדים שאינם קשורים
26 לגודל הדירה. לולא כן, הכיצד ניתן להסביר פער משמעותי שכזה בנתונים שהציג השמאי
27 מטעם התובעים עת מדובר בשטח דומה של דירה ועת מדובר באותו מספר חדרים?
28

29 עיון בכל ההסכמים שצורפו מעלה כי שטח הדירה כלל לא נרשם באף הסכם. לעומת זאת,
30 המשכיר טרח לציין את מספר חדרי הדירה אם כי היו מספר הסכמים מצומצם בהם
31 הרובריקה של מספר חדרים נותרה ריקה (אם כי באחד מהם הייתה התייחסות ל"חדרים")
32 אולם עדיין לא צוין שטח. רוצה לומר, כי האינטואיטיביות של הצדדים עת באים לשכור
33 דירה הייתה מספר החדרים ולא השטח. ברור הוא ששונה הדבר עת מדובר בחוזה מכר,
34 שם אמור להיות מצוין מפורשות שטח הדירה אם כי בחוזה הרכישה של התובעים מופיע



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

1 בעמוד הראשון מספר החדרים – שישה, ללא שטח הדירה (שככל הנראה מופיע כנספח
2 בתשריט). ודוק; גם התובעים בכתב תביעתם וגם בדיון עצמו מתייחסים לדירה כאל דירת
3 6 חדרים ולא כבעלת X מ"ר.
4

5 רוצה לומר כי יש נפקות למספר החדרים לצורך השכרה והעובדה שמדובר ב-80 מ"ר או 90
6 מ"ר (לצורך המחשה) אין בה משום נפקות ממשית. חיפוש הדירה הוא לפי מספר החדרים
7 להשכרה ורק לאחר מכן לפי שטח.
8

9 יוער בהקשר זה, כי להבדיל משוכר, הרי שרוכש דירה יכול לכלול חלוקה מחדש של
10 החדרים באמצעות שבירת קירות או הוספת חדרים ולחילופין ביטולם. על כן, עבור רוכש
11 דירה יש משמעות רבה יותר לשטח משבדו היכולת לערוך שיפוצים בנכס, להבדיל משוכר
12 על מגבלות חוזה השכירות שלו מול בעל הנכס.
13

14 29. אינני מקבלת את טענת השמאי מטעם הנתבעת (שהועלתה אך בדיון ולא בחוות דעתו) כי
15 יש לבחון ערך דירה "מופשטת" היינו – להפחית לכאורה עלות מזגן משהוספת מזגן
16 משמעותו שדרוג הדירה באופן המשפיע על דמי השכירות. כיום מזגן הוא מוצר בסיסי ולא
17 מעלה ערך דירה משהוא חלק אינטגרלי מדירה ועל כן איננו בגדר שדרוג. כך גם לא נקודות
18 חשמל. אין מדובר בדירה למכירה אלא בדירה להשכרה. רוצה לומר, כי אם השמאי מטעם
19 הנתבעת קבע כי ערך דירה להשכרה של 5 חדרים היא בין 5200-5400 ₪ ובשל כך הפחית
20 ל-5100 ₪ ובאופן דומה הפחית מערך דירה להשכרה של 6 חדרים מ-6000 ₪ ל-5500 ₪,
21 הרי שאין בידי לקבל זאת. מה גם, שעם כל הכבוד, לא ברור כיצד העריך את עלות המזגן
22 ועלות נקודות החשמל כדי לקבוע הפחתה של 300-500 ₪ בחודש המהווים 3600 ₪ ל-6000
23 ₪ בשנה (ומדוע שלא יבוא בעלות של 50 ₪ לחודש אלא ב-500 ₪ לחודש? –ראו והשוו
24 לעדות השמאי מטעם התובעים בעמ' 5, ש' 36). השאלה היא אחרת: האם כאשר מדובר
25 במוצר בסיסי, מקום בו מגלה שוכר כי אין מזגן, האם יעשה בכך שימוש להפחתת המחיר
26 או לחילופין ידרוש זאת מהמשכיר ואז העלות תהיה נפרדת לחוזה השכירות? משגם לשיטת
27 השמאי מטעם הנתבעת "יש מעט מאוד שוכרים שישכירו ללא מזגן" (עמ' 5, ש' 4), ו"אין
28 מוצר כזה" דירה בלי מזגן "אולי אחת למאה.... האם דמי שכירות של דירה בין קונה
29 שלקח משכנתא לבין מי שהביא הון עצמי" ישנו? (עמ' 5, ש' 19-16 לעדות השמאי מטעם
30 התובעים) - והרי יש להתייחס למקובל בשוק ולא לחרג לו. זו מצוות המחוקק. אם
31 המומחה מטעם הנתבעת מבקש לייחד את השוק לשוק השכירות, כי אז עליו לפעול
32 בהתאם. להבדיל מרכישת דירה שיש הבדל בין רכישת דירה משודרגת (למשל יד שנייה
33 שרכשה מקבלן) לבין רכישת מקבילן לצורך התמחור, אין מדובר בנתח שוק זהה לגבי
34 שכירות דירה.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

1
2 30. בכל הנוגע למקומות חניה צמודים, ציין המומחה מטעם התובעת כי המומחה מטעם
3 התובעים חילק את הנתונים בשטח איקוולנטי אך לא הוריד 70 ש' וכשיש שני מקומות חניה
4 הוא מוסיף 70 ש' - "הוא היה צריך להוריד את ה-70 ש' ולהביא למקום חניה אחד ואז
5 להכפיל בדירה החדשה. שמנסים לעבוד לפי מטר צריך לנטרל את נתוני ההשוואה עם
6 שני מקומות חניה ולהכפיל את המחיר לשכירות מנוטרל מקום חניה, לקבל מחיר למ"ר
7 ממוצע ואותו להכפיל בדירות. פעם לוקחים דירות עם שני מקומות חניה ואחרי זה מכפיל
8 בדירות ומוסיף את מקום החניה הנוסף. יש פה כפילות" (עמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום
9 9.8.20 ש' 28-33). אני מסכימה באופן עקרוני עם עמדת התובעים כי יש נפקות לכך שישנם
10 שני מקומות חניה לעומת אחד ומבלי להיכנס לשיטת החישוב של המומחה מטעם התובעים
11 עליה השיג המומחה מטעם התובעת, דווקא לפי הנתונים שהציג המומחה מטעם התובעים,
12 פקטור כמות מקומות החניה – אחד או שניים, לא שימש פקטור משמעותי במחיר ההשכרה
13 בפועל (כך, דירה בעת מקום חניה אחד שולם עבורה 6500 ש' או 5700 ש' או 5624 ש"ח,
14 בעוד דירה בעלת 2 מקומות חניה שילמו עבורה גם 5700 ש' או 5450 ש').
15

16 כן, אני סבורה כי יש משקל לקיומו של מחסן עת מדובר בדירה להשכרה (משלא כל משכיר
17 מקנה לשוכר אפשרות לעשות שימוש ברור מאליו במחסן כחלק מהשכרת הדירה אלא יכול
18 להשכיר לאחר) אולם בנתונים שמסר השמאי מטעם התובעים הוא לא נתן לכך משקל
19 בפועל בטבלה שערך אלא רק לשטח המרפסת ולקיומה של חניה וההנחה היא, אם כך,
20 ששטח המחסן אינו חלק מחישוב שטח הדירה (ולפי צו מפרט המכר, הוא לא אמור להיות
21 חלק משטח הדירה) ולא ניתן לקבוע כי יש לכך משקל בדמי השכירות כמשטח שירות נוסף
22 שלא כלול בטבלה.
23

24 31. בטרם נעילה. בעדותו לפניי, הדגיש התובע מר מוזס כי דירתו שלו כוללת 6 חדרים ולכן יש
25 לפסוק סכום של 6,650 ש' לפי חוות הדעת השמאית מטעמו. בכל הנוגע לדירת 6 חדרים –
26 אין התייחסות מצד המומחה מטעם התובעת וכאמור בכתב התשובה של התובעים,
27 בטבלאות המוצגות בדו"ח מטעם השמאי של התובעת הדבר לא קיבל כל התייחסות, עת
28 שטח הדירה הוא 148 מ"ר ולא בממוצע של 125 מ"ר עבור דירה של 5 חדרים – ומדובר
29 בהפרש משמעותי. גם לשיטת המומחה מטעם התובעת בשיחה עם מתווכים באזור ממוצע
30 שכ"ד לדירת בת 6 חדרים הוא 6000 ש' ל-6200 ש'. אם כך, מדוע שולם להם 5500 ש'? אל
31 מול זאת, יש ממש בטענת התובעת כי במכתב הדרישה דרשו התובעים סך של 6000 ש' עבור
32 דירת בת 6 חדרים ולא 6650 ש', וזאת לטענת התובעים כאמור בכתב תשובתם ע"ס אתרי
33 נדל"ן. ואם כך הדבר, עת השמאי מטעם התובעת סבור כי שכר הדירה הראוי הוא 6000 ש',
34 מדוע לא נעברה התובעת לבקשתם הראשונית? מנגד, השמאי מטעם התובעים קבע כי



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

התבסס בקביעת המחיר על הסכמי שכירות בפועל. ואולם, אם התובעים חיפשו באתרי נדל"ן וציינו 6000 ₪, הרי שקיים קושי לקבל את קביעת המומחה מטעם התובעים משהסכום המפורסם על ידי משכירים הוא לרוב גבוה יותר או שווה לזה המתקבל בפועל ואין די בהצגת חוזה שכירות אחד כדי ללמד על הכלל, בשים לב כאמור לפרמטרים הנוספים הנשקלים בעת התקשרות בעסקה לשכירות שאינם נובעים משיקולים כלכליים רציונליים בהכרח ויכול כי הנימוקים הכלכליים הרציונליים מסווים את המניעים הפסיכולוגיים, כשהאחרונים הם למעשה הדומיננטיים יותר בהחלטה.

סיכומו של דבר

32. אינני מקבלת את הגישה הנוקטת חישוב לפי שטח דירה אלא לפי מספר חדרים עת עסקינן בדמי שכירות לדירה כפי שהיא משווקת וכפי שהיא מושכרת בפועל. על פניו, יכול ולא הייתי מתערבת במסקנות מומחה הנתבעת מקום בו מדובר בפער של כ-10% משמדובר כאמור בהתפלגות נורמלית של מחירים אולם משהמומחה מטעם הנתבעת הפחית פרמטרים בדמות מרפסת, חניה, מחסן, מזגן ונקודות חשמל ומשכך קבע סכום הנמוך יותר מהמחיר בשוק בסוברו כי יש לחשב דמי שכירות לפי "מוצר נחות יותר" כלשונו שלו, ותפשה זו מנוגדת לתפישת המחוקק – הרי שיש להיצמד לדמי השכירות אותם הוא עצמו קבע, כפי שעמדו על כך התובעים בשני התיקים – ואלו מותאמים מבחינת מנעד המחירים למחירי השכירות בפועל בשים לב להסכמים שצורפו.

על כן, אני קובעת כי עבור דירה של 5 חדרים יש לחשב דמי שכירות לפי סך של 5450 ₪ ולא 5100 ש"ח. העובדה שהתובע השכיר בסך של כ-6000 ₪ היא לא נקודת הבוחן בשים לב לכך שאף על בסיס השמאי מטעם התובע מדובר במחיר חריג לנוף הסביבתי.

אשר לדירה של 6 חדרים, לא סופק כל מידע מצד שני השמאים ולא צורפו כל הסכמים או מודעות אולם יש ללכת לפי הודאת המומחה מטעם הנתבעת שהעריך את הדירה בשווי של 6000-6200 ₪ והתובעים טענו כי על סמך אתרי נדל"ן דרשו סך של 6000 ₪ ועל כן המחיר הקובע לעניין זה הוא 6000 ₪ ולא 5500 ש"ח.

33. אי לזאת, הנתבעת תשלם את הסכומים הבאים :
עבור התובעים בתיק 65855-05-20 :

עבור תקופת השישים ימים –156.28 ₪ עת שילמה בחודש אוגוסט 2018 (75%), ואת היתרה מששילמה עבור 25% מהסכום עבור תקופת השישים ימים רק בחודש נובמבר 2018- סך של 97.6 ₪.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

עבור חודש יולי 2018 - שולם בחודש אוגוסט ואין לכך משמעות אופרטיבית משתקופת החישוב אמורה להיות גדולה מ-7 ימים) אולם שולמו רק 75%, ואילו 25% שולמו רק בחודש נובמבר 2018 על כך יש לשלם 40.44 ₪.
עבור חודש אוגוסט 2018 ששולם בחודש נובמבר 2018 – יש לשלם 114.27 ₪.
עבור חודש ספטמבר 2018 ששולם בחודש דצמבר 2018 – 130.66 ₪.
עבור חודש אוקטובר 2018 ששולם בחודש דצמבר 2018 – סך של 75.67 ₪.
עבור חודש נובמבר אין לכך משמעות אופרטיבית משתקופת החישוב אמורה להיות גדולה מ-7 ימים.

עבור חודש דצמבר 2018 ששולם בחודש ינואר 2019 – סך של 42.81 ₪.
עבור חודש מרץ 2019 ששולם בחודש אפריל 2019 – סך של 65.59 ₪.
עבור חודש אפריל 2019 ששולם בחודש יולי 2019 – סך של 158.11 ₪.

אי לזאת, על הנתבעת להשלים הפרשי ריבית והצמדה בסך של 915.62 ₪, כאשר לסכום זה יש לשלם הפרשי דמי שכירות בסך של 11709 ש"ח לסכום שכבר שולם (לפי מכפלות של 150% * 6000 ₪ * 8 חודשים ראשונים מחודש מאי 2018 ועד חודש דצמבר 2018 – שולם 66000 ₪ ויש לשלם 72000 ₪, ולאחר מכן מכפלות של 125% * 6000 ₪ * 4 חודשים מחודש ינואר 2019 – אפריל 2019, עת שולם 24291 ₪ ויש לשלם 30,000 ש"ח).

עבור התובע בתיק 5012-04-20 :

תשלום ראשון שולם בחודש אוגוסט 2018 עבור תום חודשיים שהיה עליה לשלם בסוף חודש מאי 2018, הרי שעסקינן באיחור של חודשיים, ועליה לשלם 105.12 ₪.
עבור חודש יוני 2018 ששולם בחודש אוגוסט 2018 – 52.56 ₪.
עבור חודש יולי 2018 – סך של 140.93 ₪ וחודש אוגוסט 2018 סך של 103.80 ₪ (מששילמה עבור חודשים אלו רק ביום 6.11.2018).

על חודש ספטמבר – סך של 124.26 ש"ח, עבור חודש אוקטובר – סך של 74.30 ש"ח (עבור חודש נובמבר 2018 אין משמעות אופרטיבית לתשלום משעל תקופת החישוב להיות גדולה מ-7 ימים) – מששילמה עבורם רק ביום 5.12.2018.
עבור חודש דצמבר 2018 היא שילמה ביום 22.1.2019 ומשכך עליה לשלם 26.62 ₪.
עבור חודש מרץ 2019 שילמה ביום 28.4.2019 ומשכך עליה לשלם סך של 67.72 ש"ח.
עבור חודש אפריל 2019 שילמה בחודש יולי 2019 ועל כן עליה לשלם סך של 143.62 ש"ח.



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

1 **אי לזאת, על הנתבעת לשלם לתובע בגין הפרשי ריבית והצמדה סך של 838.93 ₪ וכן 6600**
2 **₪ הפרש דמי שכירות לסכום שכבר שולם** (8 חודשים לפי מכפלות של 5450*150 ₪ וכן 5
3 חודשים לפי מכפלות של 5450*125% ש" – שולם 92862.5 ₪ וצריך לשלם 99462 ₪).

4
5 לסכום זה יש להוסיף 212.5 ₪.

6 כן תשלם סך של 341 ₪ עבור הוצאות הנסיעות לאיסוף השיקים, כאמור מעלה.

7
8 34. בכל הנוגע להוצאות משפט, נוכח התוצאה אליה הגעתי איני רואה מקום לפסוק את מלוא
9 הוצאות המומחה מטעם התובעים ועדותו עת ההכרעה היא לפי שיטת מספר החדרים –
10 מומחה הנתבעת ובכל הנוגע להפחתות שבוצעו על ידי המומחה מטעם הנתבעת, הרי שביט
11 המשפט לא קיבל אותן ולתוצאה זו הגיע לא על סמך חוות הדעת מטעם המומחה מצד
12 התובעים שהתייחס לנתונים אלו במדדים של שטח (והרי לא על בסיס זאת הכריע בית
13 המשפט). עם זאת, משקיבלתי את התביעה בסופו של יום דווקא דרך ניתוח עמדת המומחה
14 מטעם הנתבעת שהכיר השווי ערך הדירה בשוק ועל נתונים אלו הסתמך בית המשפט (ללא
15 ההפחתות שביצע) אל מול ההסכמים שצירף השמאי מטעם התובעים (משהנתבעת לא
16 צירפה הסכמים ולא הציגה נתונים קונקרטיים למעט שני הסכמים שהציגה לראשונה
17 במהלך הדיון) והגם שבית המשפט לא ביכר את מסקנת המומחה מטעם התובעים באשר
18 לשיטת החישוב כשיטה מכרעת בתובענה, בית המשפט הסתמך על המידע והעובדות פרי
19 מחקרו של המומחה מטעם התובעים והעיונות בין שני המומחים במהלך הדיון תרם
20 להכרעה בשים לב לכך שגם המומחה מטעם התובעים הכיר בכך שישנן שתי שיטות חישוב
21 ושיטת החישוב של המומחה מטעם הנתבעת, כשלעצמה, גם היא מקובלת, ומשהכרתי
22 ברכיבים הנוספים של התביעה שהגיש התובע, כי אז הנתבעת תשלם מחצית מעלות חוות
23 דעת המומחה ששילם התובע וצירף קבלה (300 ₪ כמחצית מ-600 ₪) ועדותו בבית המשפט
24 (סך העדות עלתה לתובעים בשני התיקים סך של 2000 ₪ לטענתם אולם לא צורפה קבלה
25 ואני מעמידה זאת על סך של 1750 ₪ כולל מע"מ ומשכך הנתבעת תשלם לכל תובע בכל
26 תיק סך של 438 ₪) וכן יתרת הוצאות המשפט לרבות אגרת בית משפט סך של 550 ₪
27 לתובעים בתיק 65855-05-20 ואותו סכום עבור התובע בתיק 5012-04-20 ₪.

28 **סך הכל תשלם הנתבעת לתובעים בתיק 65855-05-20 סך של 13,613 ₪.**

29 **סך הכל תשלם הנתבעת לתובע בתיק 5012-04-20 סך של 9280 ₪.**

30 **הסכומים ישולמו תוך 30 יום מהיום.**

31 בקשת רשות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 15 יום.

32 **המזכירות תמציא העתק מפקק הדין לצדדים.**



בית משפט לתביעות קטנות בנתניה

ת"ק 5012-04-20 מנדל נ' משהב חברה לשכון בנין ופתוח בעמ

תיק חיצוני:

1
2
3
4
5
6
7
8
9

ניתן היום, י"ג תשרי תשפ"א, 01 אוקטובר 2020, בהעדר הצדדים.



אפרת רחלי מאירי, רשמת בכירה

10
11