

פרק ז': פיצוי בשל איחור במסירה

סעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 קובע כדלקמן:

5א. פיצוי בשל איחור במסירה (תיקון: התשע"א)

(א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה - המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה:

(1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-

1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

(2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-

1.25 - בעבור תקופה שתחילתה תשעה חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.

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

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

מקובל בחוזי המכר לכלול סעיף המאפשר לקבלן לדחות את מועד המסירה, למשך 3 חודשים בלא שלם פיצוי כלשהוא לרוכש בגין איחור זה. לכאורה אורכת חסד זו ניתנת לקבלן מכל סיבה שהיא ואין עליו נטל להוכיח מאומה.

יחד-עם-זאת, נדגיש ונציין כי בית-המשפט קבע כי גם הדחיה במועד המסירה לתקופה של עד 3 חודשים צריכה להיות מסיבה מוצדקת והפטור לא יינתן כשאין סיבה. כך לדוגמה, החלטה שרירותית של הקבלן להפסיק סתם כך לעבוד - איננה סיבה, ואיננה מזכה אותו באורכה {ת"א (מחוזי יר') 331/92 טבעון ניר בע"מ נ' בן אבו חברה לבניין ולפיתוח, תק-מח 296(2), 2029 (1996)}.

קביעה כאמור קיבלה את אישורו של בית-הדין לחוזים אחידים ואישורו של בית-המשפט {ראה לעניין זה ע"א 449/85 היועץ המשפטי לממשלה נ' גד חברה לבניין בע"מ ואח', פ"ד מג(1), 183 (1989)}.

ב- ת"א (שלום חי') 14880-06 {פאדי תלחמי נ' אנג'ל חב' לבניין מגורים והשקעות 1991 בע"מ, תק- של 2011(1), 121455 (2011)} קבעה כב' השופטת נסרין עדוי כי בסעיפים 5.1 ו- 16.9 להסכם המכר נקבע מפורשות, כי לא יינתן כל פיצוי בגין ה- 90 ימים הראשונים, גם אם האיחור יעלה על 90 הימים. תוספת רביעית 9.69

בית-המשפט סבר כי תניה בחוזה אשר לפיה יהיה הקבלן פטור מתשלום פיצוי בגין תקופת האורכה בכל מקרה, ואף אם האיחור יעלה על תקופת החסד, הינה בגדר תנאי מקפח בחוזה אחיד ובשל כך היא פסולה {ראה לעניין זה גם ת"א (מחוזי יר') 873/93 רפאל דיין נ' ממון אשר בע"מ, תק-מח 299(2), 3306 (1999)} ואף ניתן לבסס את טענת הקיפוח על סעיפים 4(2) ו/או 4(6) לחוק החוזים האחידים.

במקרה דנן, הנתבעת לא הציגה כל הסבר לעיכוב מסירת הדירה לחזקת התובע. אומנם, נציגה מטעמה העידה בפני בית-המשפט כי מועד המסירה התארך בשל "בעיות טופס 4" אך, טענה זו לא גובתה בראיה כלשהיא ולא הועלתה כלל בסיכומי הנתבעת.

למותר לציין עוד, כי בסעיף 6 להסכם המכר הנתבעת נתנה לעצמה הגנה נוספת מפני העיכוב במסירת הדירה מעבר לתקופת האיחור במסגרת ה- 90 יום. הנתבעת לא הצביעה בכלל על קיומה של סיבה כלשהי מהסיבות המופיעות בסעיף 6 להסכם המכר.

עוד נקבע כי סעיף 3 לחוק החוזים האחידים מתיר לבית-המשפט לבטל או לשנות תנאי שהינו תנאי מקפח. לפיכך, אין כל תוקף לאותה תניה מקפחת שלפיה, לא יינתן כלל פיצוי בגין 90 הימים הראשונים אף אם האיחור יעלה על 90 הימים.

בנוסף, ולאור ההלכה כי איחור מעבר לתקופת החסד מהווה הפרת חוזה המקימה לרוכש הדירה זכות לפיצוי החל מהמועד בו התחייב הקבלן המפר למסור את החזקה בדירה ולא מתום תקופת החסד {ראה לעניין זה ע"א 758/87 מרדכי קאופמן נ' גזית קונסוליום השקעות ופיתוח בע"מ, פ"ד מד(2), 60 (1990)}, התוצאה היא, שחישוב הפיצוי בגין איחור במועד המסירה ייעשה החל מתאריך 15.07.02 ועד למועד מסירת הדירה בפועל 11.11.02 ובסך הכל 4 חודשים.

סעיף 5א לחוק המכר (דירות) שהוסף בתיקון מיום 6.4.11, מבהיר את הדין באשר לפיצוי בגין איחור במסירה של הדירה. ובמה דברים אמורים.

אחד הנושאים החשובים לרוכשי דירות מקבלנים הוא קבלת הדירה במועד המוסכם בחוזה המכר, אך פעמים רבות רוכשי הדירות, אינם מקבלים את דירותיהם במועד המוסכם.

איחור במסירת דירה משבש את מהלך חייו של הרוכש בצורה יוצאת דופן. במקרה שכזה, לרוכש יהיו הוצאות נוספות מעבר לשכר דירה, שכוללות מעבר מדירה לדירה ותשלום משכנתא לדוגמה. לפיכך, יש לפצות הרוכש בסכום גבוה יותר מדמי השכירות. נבהיר כי על פיצוי הכספי להיות משמעותי על-מנת שידרבן את המוכר למסור את הדירה במועד המתוכנן.

אנו סבורים, כי האינטרס של הקבלן {גם ללא חובת הפיצוי כאמור} הוא למסור את הדירה כמה שיותר מהר ובמקרים רבים אחרים הקבלן אף מעדיף למסור את הדירה קודם לכן שכן, הקבלן מחזיק אתר פתוח, משלם לעובדים ועוד. לכן מבחינתו של הקבלן ככל שתוקדם מסירת הדירה לרוכש יהא זה עדיף.

כאשר המוכר לא העמיד את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר בין הצדדים, יהא הקונה זכאי לפיצויים, בלא הוכחת כל נזק, לסכומים כפי שיפורטו להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, **לפי הגבוה:**

1. סכום השווה לדמי שכירות של דירה **דומה בגודלה ובמיקומה** כשהם מוכפלים ב- 1.5 - בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;

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

הפיצויים שישולמו על-ידי המוכר ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום שישים הימים האמורים.

נבהיר כי על-אף האמור לעיל, הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים ביניהם כי סעיף 5א לחוק המכר (דירות) לא יחול על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות **שאינן** בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.