

בתי המשפט

א 001801/99		בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו	
29/08/2005		בפני: כב' השופטת ד"ר דרורה פלפל	

בעניין: קוורצה (ישראל) מסחר והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מ' אוריון

התובעת

נגד

א.ט.ג. נדל"ן בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד א' אלופי

הנתבעת

פסק דיןא. מהות התובענה

זו תביעה לביצוע בעין של הסכם ולתשלום פיצויים בגין הפרתו.

ב. עובדות רלבנטיות

ביום 22.9.1995 נערך הסכם קומבינציה בין הנתבעת לבין בעלי הקרקע שמואל פרידמן ורבקה פרידמן. לפיו לקחה על עצמה הנתבעת לבנות תוספות בניה על הבנין העומד ברחוב הרצל 95-97 ת"א והידוע כגוש 7061 חלקה 229 (להלן: "המימכר"). בתמורה לכך יוקנו לנתבעת חלקים מהתוספות בקומות אשר ייבנו, כמפורט להלן.
בהסכם הקומבינציה התחייבה הנתבעת להשלים את הבניה עד לחודש יוני 1996.

כשלושה חודשים לאחר מכן בתאריך 10.12.1995 נערך בין התובעת לנתבעת הסכם קבלנות – מכר (נספח א לתצהיר אלדר שילה) לפיו התחייבה הנתבעת לבנות, למכור ולמסור לתובעת את חלקה אשר נקנה בהסכם הקומבינציה, כלומר: יחידה למשרדים בשטח של כ – 419 מ"ר שמהווה את קומה השניה בבנין הנבנה ועוד כ – 100 מ"ר בחלק הדרומי של הקומה הראשונה, וכן שלוש חנויות.

להסכם נוספו שינויים, ברם לוח הזמנים לסיום המימכר והמסירה נקבע שיהיה לא יאוחר מיום 1.11.1996.

לטענת התובעת הפרה הנתבעת את התחייבויותיה החוזיות לפי הסכם המכר, בכך שלא השלימה את בניית המימכר עד למועד המסירה, אין בידיה טופס 4 והיתר לאיכלוס המימכר, ובמימכר עצמו יש ליקויי בניה רבים מעבר לסביר.

כתוצאה מכך נותרה התובעת חייבת לנתבעת את הסכום של 218,740 דולר פלוס מע"מ אותו עליה לשלם לנתבעת כנגד קבלת החזקה במימכר כשהוא בנוי ומושלם.

לאור זאת הוגשה התובענה.

ג. הפלוגתאות בין הצדדים

מכתבי הטענות ומהראיות עלו הפלוגתאות הבאות בין הצדדים:

- האם היו עיכובים בבניה ובמסירה?
- מי אחראי לעיכובים אלה?
- גובה הנזק וחבות התיקון.
- אפשרות קיזוז.

ד. האם היו עיכובים בבניה ובמסירה?

טוענת הנתבעת כי ביום 4.2.1998 ניתן למימכר טופס 4 וביום 24.1.1999 אישור איכלוס. לעמדתה, אישורים אלה מעידים כי המימכר היה בנוי ומושלם מעל לשנה בטרם הגשת כתב התביעה, כשעד אותה תקופה לא ציינה הגב' אניסימוב, מבעלי התובעת, שקיימים ליקויים בבניה.

בסיכומים גורס ב"כ הנתבעת כי בית המשפט מתבקש לקבוע כי המימכר הושלם ע"י הנתבעת לכל המאוחר ביום 10.3.1998, כשהראיות מצביעות כי הושלם עוד לפני כן (סעיף 3.4 לסיכומים). הבה ונבחן טענה זו:

ראשית, עפ"י ההסכם היה מועד הסיום ומסירת החזקה נובמבר 1996 (סעיף 13.1 לחוזה המכר שבין הצדדים (נספח א ל – נ/1)). הסעיף ציין במפורש כי הבניין יימסר, כשהוא: "בנוי בהתאם לחוזה".

החוזה פירט בסעיף 13.10 כי משמעות סיום הבניה לפיו הוא כי במועד המסירה יהיה הממכר בשלב בו ניתן לחברו לרשת החשמל, המים הביוב וכו', וכי על הקונה לבצע כל פעולה כדי לדאוג לחיבורים אלה, לרבות תשלום אגרות.

העובדה שרק כשנתיים לאחר מכן ניתן אישור איכלוס, מעיד על כך, שהיה איחור בלוח הזמנים, כשהשאלה שנשאלת היא - מי או מה גרם לאיחור מעין זה, וע"כ כמובן הצדדים נפרדו בגרסאותיהם.

העובדה שרק כשנה ושלושה חודשים לאחר המועד החוזי למסירה, ניתן טופס 4 המעיד לכאורה על סיום העבודות, - כל אלה מעידים על כך שהיה איחור כזה עד שניתן היה לאכלס את הבנין.

שתי שאלות נשאלות:

- מה גרם לאיחור, והאם חלקו או כולו היו מוצדקים?

- מה המשמעות של טופס 4, טופס איכלוס וההתכתבויות שהוחלפו לענין זה בין הצדדים?

מה גרם לאיחור?

במסגרת הראיות והסיכומים העלתה הנתבעת מספר סיבות, כנראה מצטברות, מדוע החזקה לא נמסרה בזמן.

- טוענת הנתבעת כי הסיבה האמיתית להימנעותה של התובעת לקבל את החזקה, היא חוסר יכולתה להשכיר את הנכס והחלטה, בדיעבד, כי נקשרה בעסקה לא כדאית.

- כן גורסת הנתבעת כי ביום 6.2.1998 הצהירה העדה אניסימוב בעצמה במסגרת ה.פ. 176412/98 כי שטח המשרדים עצמו בנוי פנוי וסגור, כשאין היא מציינת כל ליקויים במימכר.

- הנתבעת מסתמכת על סעיף 13.5 להסכם והתוספת לו (נספח א לתצהיר נ/1) שם נאמר כי איחור שלא יעלה על 90 יום לא יהווה איחור. לפיכך, לעמדתה, מועד מסירת החזקה נדחה ליום 1.2.1997; ומכאן שבעצם לא היה איחור במסירה.

- סעיף נוסף בו רואה הנתבעת סיוע לעמדתה הוא סעיף 13.6 להסכם הקובע, כי איחור מגורמים שאין לנתבעת שליטה עליהם לא יהווה איחור לפי ההסכם.

נעמוד על נימוקים אלה אחד לאחד:

לענין היעדר אפשרות להשכיר את המשרדים וכניסה התובעת לעיסקה לא טובה.

כבר מתחילת העיסקה היה לתובעת שוכר פוטנציאלי הוא עו"ד פרידמן, שהתכוון להעתיק את משרדיו למימכר. הוא אף ביקש שייעשו שינויים לצרכיו, דבר אשר הנתבעת נענתה לו.

נראה ששוכר זה נסוג מרצונו, לאור התנהלות העניינים שגרמה לכך שהבנין לא היה מוכן למסירה במועד החוזי שנקצב, וזמן סביר אחריו.

יחד עם זאת, העובדה שהיה שוכר אחד שאפילו נסוג בתחילת הדרך, אינה ראייה לכך שלא היה יכול במקומו לבוא שוכר אחר! שוכרים אחרים אכן הביעו התענינות בשכירת המשרדים, ברם (עמ. 4, 8 לעדות הגב' אניסימוב) נראה שמצב הנכס במועד בו באו לראות לא השביע את רצונם.

אכן העידה הגב' אניסימוב, שהיא נכנסה לעיסקה לא טובה. זה מה שהיא סבורה כיום. זה מה שהיא סבורה לאור התנהלות הקשר בין הצדדים. זה לא מה שהיתה סבורה בתחילת הדרך, עם ההתקשרות, ואפילו לא עם הגשת התביעה, שהרי הסעד הראשוני אותו מבקשת התובעת זה צו אכיפה של ההסכם, ולא ביטולו, למרות שהיא, לפחות לעמדתה, זכאית לעשות כן כסעד ראשון. אשר על כן אני דוחה טיעון זה כבסיס לאי עמידה בחוזה המכר מצד התובעת.

לענין הטיעון בהמרצת הפתיחה:

המרצת הפתיחה (ה"פ 176412/98) הוגשה לבית המשפט (נספח י"ג) בתאריך 18.3.1998 ע"י התובעת כנגד הנתבעת. במסגרת הסעד שנתבע שם היה פיצוי בגין אובדן דמי שכירות ראויים, מאחר ולא נמסרה יחידת המשרדים שבמימכר. בפתיח מתואר כי לא הוכשר המימכר, לא חובר לרשתות החשמל והמים, ולא הומצא טופס 4 כדין. התובעת (המבקשת שם) עתרה לבית המשפט לאפשר לה לתפוס חזקה במימכר. בסעיף 7 להמרצת הפתיחה נאמר כי המימכר אומנם בנוי, ברם האישורים המאפשרים חיבור ואיכלוס טרם הוצאו. כן נאמר שם כי התובעת (סעיף 13) עדיין יכולה להשכיר את המימכר מתאריך 1.11.1996.

בעת שמיעת הראיות בפני, כשאומתה עדת התובעת עם האמור בתצהיר זה, ובכעסה על עוה"ד שייצג אותה שם (המרצת הפתיחה נמחקה) גרסה ששום דבר שנאמר שם אינו נכון (עמ. 6).

לא הייתי תופסת אותה באמירה כללית זו.

מה שחשוב לעניננו של כל רוכש ומשכיר, זה שהרשויות יכירו בכך שהוא רשאי להכנס למבנה ויכול, מבחינת התשתיות הגמורות, לעשות בו שימוש חוקי ונכון לצרכיו. בהעדר אישורים מתאימים, המשמעות היא שהבניה או ספיחיה טרם הסתיימו מבחינת המשכיר, וייתכן שלכך כיוונה התובעת בהעידה.

לענין איחור של 90 ימים:

קובע סעיף 13.5 (המתוקן) כי :

"אם יאחר המוכר בהשלמת הממכר הכולל ובמועד מסירתו לקונה מכל סיבה שהיא לתקופה אשר לא תעלה על 90 יום – כי אז לא ייחשב הדבר כהפרה מצד המוכר כלפי קונה של איזו מהתחייבויותיו של המוכר בקשר למסירה והשלמת הבניה – והקונה לא יהיה זכאי לתקופה כלשהיא (כך מופיע בטקסט – הערה שלי ד.פ.) בגין כך".

אכן בענין זה צודק, ב"כ הנתבעת. יש להעיר בהערת אגב, כי זכות דומה לענין זה, כמו גם לענין פיצויים ונושאים אחרים, לא קיימת בחוזה חד צדדי זה. יחד עם זאת סעיף זה הוא בין הסעיפים שתוקנו ומשך הזמן הופחת מ – 120 יום ל – 90 יום.

אשר על כן יש למנות את הפיגור מיום 1.2.1997.

לענין גורם מעכב אחר לפי סעיף 13.6 לחוזה:

עיון בסעיף מראה שהוא מפרט את הפעולות, שאמורות לעכב את מועד המסירה, ואשר הצדדים ראו אותם כחלים על מעשיו ומחדליו של הקבלן – הנתבעת, כמו: כח עליון, מלחמה, גיוס כללי, פעולות טרור, שביתה, השבתה מחסור בחומרי בניה ועוד.

אירועים שחלקם עשוי להמנות כעילה לסיכול חוזה, הינם אירועים "כבדים" בעל אלמנטים כמעט ממלכתיים.

קשה לאמר שקבלת אישור ו/או תשלום אגרות ו/או הסדרת נושא חשמל ע"י צד ג', - נכללים באומד הצדדים כשנכתב סעיף זה.

הסעיף מתייחס לפעולות שבדינים אחרים, עשויים להיות עילה לסיכול החוזה. בדין שלנו, לא כל האירועים הנזכרים בחוזה, יעלו כדי סיכול החוזה, ברם ברור שהמדובר צריך להיות באירועים חמורים, שאינם בשליטת צד ג' סביר הנוגעים לכל המדינה ולא מסוג ההשגחה שנטענה ע"י הנתבעת.

אשר על כן אני קובעת שלא ניתן לפרש סעיף זה כחל בענינו.

חיבור לרשת החשמל

טוענת הנתבעת כי היה עיכוב לאפשרות החיבור לרשת החשמל. חיבור שלא היה באחריותה, והוא נבע ממחלוקת בין חברת החשמל לבעל הקרקע, ומכאן האיחור (סעיף 3.4.3 לסיכומי הנתבעת). עיון בתצהירו של מר אלדר שלה (נ/1) מעיד על כך כי קיימת אמירה כללית בסעיף 6.ד' כי מחדלים הפרות ופעולות שלא לפי ההסכם מטעם הבעלים הרשום של המקרקעין, שאין לנתבעת שליטה עליהם, הם שגרמו לעיכוב.

לא צוין עד מתי היה עיכוב זה, וגם נראה שלא היה בכך טעם רב, מאחר והנתבעת לא היתה יכולה "לקזז" בגין שיהוי זה יותר מ – 90 ימים מהמועד הנקוב בחוזי ובכך להאריך את מועד מסירת החזקה עד לתאריך 1.2.1997.

מאחר וגם לפי דבריו הוזמנה התובעת לקבל את המימכר ביום 22.12.1997, כלומר כשנה לאחר המועד החוזי, וכ- 9 חודשים לאחר האורכה החוזית המוסכמת, -אזי המועדים שבהם טופלה בעיית החשמל אינם רלבנטיים.

אביע תמיהתי על כך שעפ"י האמור בסעיף 7א (עמ. 5 לסיכומים) נדרשה התובעת עוד ביום 22.12.1997 להיערך לקבלת החזקה בממכר כנגד תשלום, תוך 60 יום (נספח ד' ל - 1/נ) דבר שמביאנו לחודש פברואר 1998, כשאישור האיכלוס הוצא רק ב - 24.1.1999. הכיצד?

מסמכי הסיום והתכתבויות הצדדים

בתגובה למספר מכתבים שנשלחו מהתובעת לנתבעת השיב עוה"ד אלופי (מסמך ח' ל - 1/ת) בשם מרשתו כי:

"כידוע למרשתך, מרשתי השלימה בניית הממכר הכולל עוד בחודש ינואר 1997".

בהמשך אותו מכתב מצויין כי לאחר חג הסוכות הושלמו עבודות החשמל בתוך המבנה, וכי במים אלה (המכתב אינו נושא תאריך) תתחיל חברת החשמל בביצוע העבודות מחוץ למבנה.

כן מצויין עוה"ד אלופי, כי נותר עוד אישור מטעם העיריה, נושא שמצוי בשליטת ובטיפול הבעלים כדי לקבל טופס 4 לאיכלוס המבנה.

מה ניתן להבין ממכתב זה?

אין פה הסבר מדוע העבודות לא בוצעו עד חודש נובמבר 1966; אבל ניתן להבין כי היעדר מסמך מסיים (טופס 4) אינו בשליטת הנתבעת, אלא בשליטת אחרים. כפי שציינתי לעיל, עובדה זו (ומיד נבדוק את תאריכיה) לא מהווה כל פטור ממסירה במועד שצוין (עם אורכה כמפורט לעיל).

כשנשאל מר אלדור מטעם הנתבעת מדוע הוזמנו אנשי התובעת בחודש ינואר לקבל את החזקה במימכר השיב:

"הזמנתי אותם לקבל את הממכר לפי החוזה. אם בחוזה היה כתוב שאני יכול להזמין אותם בשלב זה, אז הזמנתי אותם. לא הזמנתי אותם סתם כי התחשק לי" (עמ. 17).

בתאריך 2.2.1997 הזמינה התובעת חו"ד של בקורת מבנים.

מחוה"ד (נספח ד' ל-1/ת) עולה כי בתקרה האקוסטית היו קטעים בלתי מושלמים, היה צורך לבצע ניקיון, תיקוני איטום שונים, ניקוז, לא היתה מעלית, כשה"כ אמדן העלויות והשיפוצים עמד על 8,500 דולר.

יש לציין כי חו"ד נוספת שנתן אינג'י כץ מביקורת מבנים קובעת עלות תיקונים של 70,000 דולר והיא נעשתה נכון ליום 29.12.2003.

לענין זה אציין בשלב זה, כי חוה"ד אינה רלבנטית לענין מצב הבנין נכון ליום המסירה החוזי. אשוב ואתיחס אליה בדוני בפרק של התיקונים.

הנתבעת מצידה הזמינה חו"ד מומחה אחר, אינ' גייסט (נספח ה' ל – 1/נ) ממנה עולה כי סה"כ ההשקעה בשיפוצים הוא 11,620 ₪ נכון ליום חוה"ד שהיה בתאריך 19.6.1999. בסיכום חוה"ד נאמר כי:

"נעשתה ביקורת שלחברת חשמל להוציא מערכת "חשמל למיזוג אוויר" שטרם הושלמה וטרם חוברת לרשת".

לעמדתו המבנה ראוי לאיכלוס.

כשאנו מתיחסים בשלב זה לנושא של שלב השלמת המבנה, נראה כי נושא מיזוג האוויר במבנה, - טרם הושלם. ודוק: המדובר בכשנתיים ומחצה לאחר מועד המסירה. הביקור של חברת החשמל נערך ב – 12.11.1998 (ר' נספח ו' ל – 1/נ) וענינו טופס ליקויים של מה שנמצא במבנה, ומה צריך עוד לבצע. זה מעיד על כך כי גם לאחר מתן טופס 4 ב – 4.2.1998 עדיין נותרו ליקויים חיבור, שחברת החשמל דרשה ביצועם.

לענינו נראה שמספיק כי טופס 4 המעיד על סיום הבניה הוצא רק ב – 4.2.1998, ומבלי להתיחס אפילו לאישור האיכלוס, - הדבר מהווה איחור משמעותי, שנובע מפעילות הקבלן המבצע – היא הנתבעת, כשהיא כבר מנצלת לזכותה את כל אורכת חסד שמגיעה לה בגין כל איחור ושיהוי עקב הבניה.

לאור כל האמור לעיל אני מגיעה למסקנה כי העיכוב במסירה, מוטל על כתבי הנתבעת.

ה. גובה הנזק וחבות התיקון

כפי שצינתי לעיל החוזה הינו חוזה חד-צדדי. סעיף 17.7 לו קובע כי הפרה יסודית מצד הקונה תזכה את המוכר בפיצוי מוסכם בגובה של 50,000 דולר.

אין סעיף כזה לגבי הפרה יסודית מצד המוכר, - הוא הנתבעת.

סעיף 17.5 לחוזה קובע פיצוי לקונה בגין איחור וזו לשונו:

"אחר המוכר במסירה בנסיבות המהוות הפרת חוזה זה – ישלם המוכר לקונה דמי שכירות ראויים בגין תקופת הפיגור וזאת עד ל – 6 חודשי איחור".

טוען ב"כ הנתבעת כי הסעיף מביע את אומד דעת הצדדים, וכי אם ייקבע כי הנתבעת הפרה את ההסכם, אזי זהו סכום הפיצוי לו זכאית התובעת.

ב"כ התובעת, לעומתו, מנסה לעקר סעיף זה בנימוקים שונים: החל בכך שהמדובר בחוזה חד-צדדי שהתובעת לא היתה מודעת לפרטיו, שהיא אינה שולטת בשפה העברית ושהחוזה תורגם לה, שהסעיף סותר את תקנת הציבור לאור הזמן הרב שעבר, לאור מה שהוא מכנה עובדה (שאינה חלה לעניננו) שיש מחלוקת בדבר אפשרות התניה על סעדים, ולאור העובדה שמדובר בתניה גורפת ויש לפרשה באופן דווקני וצר. לענין תביעה מכח החוזה:

החוזה אכן חד צדדי, ולא הובהרו בדיוק הנסיבות מדוע התובעת חתמה על הסכם מעין זה. יחד עם זאת הסעיף ברור, אינו גורף ומאפשר מכוחו לתבוע רק בגין 6 חודשי איחור. התובעת הסתייעה בשני עו"ד אחד שהתמחה בפלילים, והשני שלא דיבר רוסית ברם הבין במאטריה, ולא ניתן לאמר שלא היתה מיוצגת, ולא הבינה.

טען ב"כ התובעת כי המדובר בשכר חודשי של 17.5 דולר למטר. ב"כ הנתבעת טען כי גובה דמי השכירות לא הוכח. בטיעונו זה הוא מסתמך על דבריה של הגב' אניסימוב ליום עדותה, בה גרסה (עמ. 7) שאינה חושבת שיש אפשרות כזו עכשיו לקבל דמי שכירות בגובה של 17.5 דולר למטר.

עדות זו אינה רלבנטית לעניננו, מאחר ועסקינן בתשלום דמי שכירות ל – 6 חודשים החל ממועד המסירה החוזי (המוארך) ולא מעבר לכך. בתצהירה גרסה התובעת (סעיף 45) כי לאחר בדיקת השוק היא יכולה היתה להגיע לשכר חודשי של 17.5 דולר למטר.

היא לא נחקרה על עמדה זו נכון לאז, אלא נחקרה מה ניתן להשיג נכון למועד חקירתה, דבר שלאור קביעתי לעיל, אינו רלבנטי.

אשר על כן אני קובעת כי על הנתבעת לפצות את התובעת בסכום של 17.5 דולר למטר כפול 420 מ' למשך 6 חודשים, שזה 44,100 דולר.

כמו כן העידה הגב' אניסימוב בתצהירה כי בגין 3 חניות ניתן היה לקבל שכר חודשי של 150 דולר לחניה. על כך בכל לא נחקרה בחקירה הנגדית.

לאור הטעמים לעיל אני קובעת שעל הנתבעת לשלם לתובעת בגין הפסד שכר השכרת החניות סכום של 2,700 דולר.

הסכומים נכונים ליום מתן פסה"ד ויומרו לשקלים לפי השער היציג נכון ליום התשלום בפועל.

טענה הנתבעת בסיכומיה כי היא מקזזת את סכום השכירות לעיל מגובה הנזקים במימכר, נכון להיום, לאור הזנחתו, ולאחר שלא נמסר לה עפ"י הוראות החוזה.

קשה לאמר שזהו סוף פסוק בהתחשבות של הצדדים.

הצדדים הגישו לבית המשפט חו"ד של מומחים שביקרו בבנין נכון למועדי ההוכחות, במגמה להוכיח כי הנזק התעצם ועלה מיום מסירת החזקה או בסמוך לכך עד ליום הגשת התביעה ושמיעת הראיות.

לצערנו הרב, ידוע במקומותינו כי בנין שעומד בנוי אבל לא מאוכלס, "גורם" לכך שסוג מסויים של אנשים "יטפל" בכל דבר שניתן להזזה ולהפרדה שקיים בו. היעדר טיפול תקופתי גורם גם הוא לליקויים.

מי אשם בליקויים אלה?

טוענת התובעת, שהיא לא היתה מחויבת לקחת בנין שבו ליקויים מרובים, ושלא הועמד לרשותה עפ"י הוראות החוזה.

נראה כי אין זה המקרה.

עפ"י הראיות הבנין, מבחינת המבנה, היה בנוי, והליקויים בו היו מעטים. מה שחסר היה כדי להפעילו זה היעדר רישוי מתאים. זו עובדה שאין לזלזל בה, אבל היא היתה מחייבת, לאחר שהתובעת נתנה אפשרויות מרובות לנתבעת לעמוד בהוראות החוזה, וזו לא עשתה כן, להקטין את הנזק, במובן של כניסה לבנין, טיפול בכל מה שעדיין חסר, ובו זמנית תביעה כספית כנגד הנתבעת שלא עמדה בחיוביה.

נכון לשמיעת הראיות הוגשו שלוש חוות-דעת לענין מצב הבנין:

מטעם התובעת אינג' כץ הגיש שתי חוות דעת. חוות דעתו המעודכנת ליום 29.12.2003 היא בגובה של 70,000 דולר. חוות דעתו לאחר אישור האיכלוס (נספח יד) מעידה על ליקויים בגובה של 54,000 דולר. לפי מהות הליקויים המפורטים בחוה"ד המשלימה, נראה כי הם נבעו מכך שהמושכר עמד בשממונו זמן רב.

הנתבעת מצידה הגישה ג"כ חו"ד מומחה, אינג' גייסט (נספח ה' ל – 1/נ), שהיתה תגובה לחוה"ד הראשונה של אינג' כץ בדבר תיקונים בגובה של 8,500 דולר, ואשר השורה התחתונה שבה היה סכום של 11,620 ₪.

לא הוגשה כל חו"ד נגדית לחוה"ד המשלימה של אינג' כץ על "התפתחות הליקויים".

את התשובה לשאלה מי אשם בהתפתחות ליקויים אלה אכרוך בסוגיה נוספת והיא - האם זכאית התובעת לפיצוי לא מכח החוזה, אלא מכח דיני הנזיקין הכלליים?

מכח החוזה היתה התובעת חייבת, כאמור לעיל, להקטין את נזקה.

המועד של הקטנת הנזק, לטעמי היה לאחר קבלת אישור האיכלוס ב – 24.1.1990, זה מועד המפתח עד אליו וממנו תיערך יתרת ההתחשבות בין הצדדים.

עם זאת עד מועד זה, ומכיון שאדם סביר צריך היה לצפות, שלחברו שאמור לשכור ממנו משרדים עשוי להגרם נזק מאי עמידה במועדי החוזה וכתוצאה מכך הפסד נזקים, קיימת לתובעת זכות לקבל מכח דיני הנזיקין הכלליים את דמי השכירות הראויים הקיימים בשוק.

לכן לחשבון דמי השכירות לעיל יש להוסיף דמי שכירות נוספים ל – 16 חודשים לפי הפירוט הבא :

17.5 דולר כפול 16 כפול 420 מ' = 117,600 דולר

150 כפול 16 כפול 3 = 7,200 דולר

סה"כ כללי של אובדן דמי שכירות הו 171,600 דולר.

מאחר והתובעת עומדת על כך שהנתבעת תבצע את התיקונים ותמסור לה מושכר תקין וכשר ע"י הוראות החוזה, אין בעצם משמעות לגובה הליקויים השונה עפ"י אומדנו של כל צד. יכולה להיות לכך משמעות אם התובעת תתקן את הליקויים לבד על חשבון הנתבעת. נראה לי כי ניתן לפתור את הסכסוך בין הצדדים בצורה הבאה :

אם נצרף לסכום הנזקים 171,600 דולר את הסכום שמגיע לתובעת בגין תיקון הליקויים לתקופה שבה היתה אמורה להקטין את נזקה נגיע לתוצאה של 225,600 דולר. התובעת נשארה חייבת את הסכום של 218,740 דולר פלוס מע"מ. התובעת הודיעה כי היא מקזזת את הנזקים שנגרמו לה מהסכום שנשארה חייבת, ומכאן אנו מגיעים לסכום של 6,860 דולר פלוס מע"מ, אותם נשארה התובעת חייבת לנתבעת, בתנאי שבמקרה כזה התובעת היא זו שמתקנת את הליקויים.

אני הייתי מציעה לצדדים לבחור בחלופה זו כדי לסיים ביניהם את הנושא, במובן זה : הנתבעת תדאג לרישוי מחודש ועדכני, במידת הצורך, תוך 3 חודשים מיום מתן פסה"ד. התובעת תבצע את התיקונים בעצמה, כשהנתבעת מתחייבת כלפיה לחתום על כל מסמך רלבנטי למטרה זו.

התובעת תשלם לנתבעת את סכום החוב שנוותר לא יאוחר מ – 3 חודשים ממתן פסה"ד, בד בבד עם השלמת נושא הרישוי.

אני ערה לכך שזה אינו בדיוק הסעד שנתבע בעתירה ע"י התובעת, ברם נראה לי כי לאור נסיון העבר בין הצדדים, ומכיון שמדובר בעיקר בתיקון ליקויים שלכל מבצע יכולה להיות זווית שונה באשר לטיב הביצוע ולעלויותיו, זו הדרך העדיפה לסיום הסכסוך בין הצדדים.

אם נלך בעקבות בקשותיה של התובעת בכתב התביעה (בסיכומים שם יש לענין זה הרחבת חזית) כי אז התוצאה תהיה, שאין להוסיף לתובעת את הסכום של 54,000 דולר בגין תיקון ליקויים, באשר תיקון זה מוטל על הנתבעת. מכאן שחובה של התובעת לנתבעת, לאחר הקיזוז, ובכפוף לחובתה להקטנת הנזק עומד על סכום של 47,140 דולר.

בחלופה זו - על הנתבעת להשלים סיום בניית המבנה הן ע"י חידוש ועדכון נושא הרישוי והן ע"י תיקון הליקויים, כל זאת בתוך 3 חודשים מהיום.

אישור של מומחה התובעת שהליקויים תוקנו, יהיה אסמכתא לתשלום יתרת חוב זו מיידית.

הנתבעת תישא בשכ"ט של התובעת בסכום של 40,000 ₪ פלוס מע"מ.
כן תישא הנתבעת בהוצאות התובעת בסכום שישום הרשם.

ניתן היום 17.8.2005, בהעדר.

המזכירות תמציא עותק פס"ד זה בהמצאה כדין לב"כ הצדדים.

ד"ר דרורה פלפל, שופטת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה