

טופס 4.

3. לטענת התובעים הדירה נבנתה אף תוך ליקויי בניה רבים והתובעים הגישו תביעה נפרדת בגין ליקויים אלה במסגרת ת.א. 18176-04-13 אשר אף היא התנהלה בפני מותב זה. הצדדים הגישו שם חוות דעת מומחים, התקיים הליך הוכחות כאשר אף המומחים מטעם הצדדים נחקרו. בסופו של יום ניתן פסק דין ביום 19.1.16 אשר קיבל את טענות התובעים וחייב הנתבע לשלם לתובעים כספים בין ליקויי הבניה. כן נקבע פיצוי על סך 3,000 ₪ עוגמת נפש שנגרמה לתובעים בגין אי קבלת טופס 4 לדירה כאשר התובעים שם ביקשו סך של 5,000 ₪.

על פסק דין זה הגיש הנתבע ערעור לבית המשפט המחוזי.

4. הנתבע הגיש תביעה נוספת לבית משפט המחוזי מחוז מרכז במסגרת ת.א. 15542-10-14 כנגד הנתבעים, שם הגדיר תביעתו כתביעה לביטול הסכם מכר דירה.

5. בכתב התביעה שבפני מפרטים התובעים הנזקים שנגרמו להם כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הנתבע בכך שהדירה טרם נרשמה על שמם בלשכת רישום המקרקעין כפי שהתחייב הנתבע. כך מאחר וטרם התקבל טופס 4 לדירה הם נאלצו להתגורר בדירה אשר לא חוברה לשעון חשמל ומים. בשלב מסוים נותק החשמל מדירתם ובהעדר חשמל בדירה נאלצו לעזבה ולשכור במקביל דירה אחרת אליה עברו ביום 15.1.14.

עוד טוענים התובעים שהנתבע פגע בפרטיותם שכן צילם צילומים של ילדיהם בתוך הבית.

משכך הגישו תביעתם הכוללת סך של 180,000 ₪ בגין הפרת ההסכם, סך של 47,860 ₪ בגין תשלום דמי שכירות, סך של 150,000 ₪ עוגמת נפש וכן סך של 150,000 ₪ פגיעה בפרטיות. עם זאת סכום התביעה הועמד בגובה 230,000 ₪.

6. הנתבע אשר לא מיוצג טען בכתב הגנתו טען שהתובעים עזבו את הדירה בשל הרעש והמטרד שגורם להם הוסטל של חברת א.ב. שיקום השייך למשפחת בוארון הנמצא בבנין הגובל בבנין שבנה הנתבע. כן טען הנתבע שהתובעים עשו יד אחת עם משפחת בוארון על מנת לסחוט אותו ולהעביר במזימה את הדירה על שם משפחת בוארון.

טענה נוספת הינה הטענה שהסכם המכר בין הצדדים בוטל למעשה וכי אינו חוקי. עוד טען לתנאי מתלה בהסכם ומשכך לטענתו לא הפר כלל ההסכם.

7. דיון והכרעה:

הפרת הסכם המכר בין הצדדים:

הסכם המכר שנחתם בין הצדדים הינו ברור ונקבע בו במפורש שעל הנתבע לדאוג לרישום הדירה על שם התובעים בלשכת רישום המקרקעין תוך 36 חודשים מיום קבלת החזקה. (ראה סעיף 4 להסכם).

התובעים קיבלו החזקה בדירה באפריל שנת 2011, משכך עד לחודש אפריל שנת 2014 היה על הנתבע לדאוג לרישום הדירה על שם התובעים בלשכת רישום המקרקעין, אולם הוא לא עשה כן, שכן לא הוצגה כל ראיה לכך שהדירה נרשמה על שם הקונים בלשכת רישום המקרקעין.

משכך הפר הנתבע ההסכם.

8. הנתבע טוען שהתובעים הם שהפרו את ההסכם בין הצדדים ומשכך הסכם המכר בוטל ולא חלה עליו כל חובת רישום.

עיון בהסכם מלמד שהנתבע קיבל כספים על חשבון ההסכם מהתובעים בהתאם לקבוע בהסכם.

הוכח בפני שהצדדים הסכימו שסך של 380,000 ₪, שהיה התשלום האחרון שהיה על התובעים לשלם לנתבע, יישאר בנאמנות אצל עו"ד גולדין עד לקבלת טופס 4 מהעירייה וקבלת אישורי עירייה לצורך הרישום. (ראה הנספח להסכם – סעיף 15 שצורף כנספח לתצהיר התובעים). התובעים אכן הפקידו הכסף ומשכך מילאו חובתם על פי ההסכם.

לא הוכחה על ידי הנתבע כל הפרת הסכם המכר מצד התובעים. התובעים שילמו את כל הסכומים כפי שנדרשו ובהתאם להסכם.

לטענת הנתבע הוא ביטל ההסכם על ידי מתן הודעת ביטול לתובעים. הנתבע על דעתו אינו יכול לבטל ההסכם במתן הודעת ביטול, כאשר התובעים לא הפרו ההסכם ושילמו התשלומים במועד.

9. סעיף 4 להסכם קובע שהמוכר מתחייב לרשום הדירה על שם הקונים תוך 36 חודשים אלא אם יתקיימו נסיבות שאינן תלויות במוכר. האם אי קבלת טופס 4 הינן נסיבות כאלה? איני סבורה כך. הנתבע לא הוכיח כלל שמשנת 2009 ועד למכירת הדירה לתובעים או בין השנים 2011-2014 עשה ככל שביכולתו לרשום הדירה על שם הקונים.

בכתב הגנתו כלל לא פירט הנתבע כל פעולות שעשה במהלך השנים לצורך רישום הבית. גם בסיכומיו אינו מצביע כלל על פעולות שעשה במהלך כל השנים על מנת לדאוג לכך שהדירות בבנין שבנה ירשמו בלשכת רישום המקרקעין על שם הקונים, אשר רכשו הזכויות בהן.

10. עוד טוען הנתבע שהסכם המכר בלתי חוקי- עיון בהסכם מלמד שלא נקבעו בו כל סעיפים שניתן להגדירם כסעיפים בלתי חוקיים.

הנתבע טוען שבהסכם קיים תנאי מתלה בכל הנוגע לקבלת הרישון מהעירייה.

טענות אלה נטענו בכתב הגנתו אולם בסיכומיו אינו מפרט כלל מדוע לטענות ההסכם אינו חוקי ו/או קיים בו תנאי מתלה.

סעיף קבלת טופס 4 לא נקבע כסעיף תנאי מתלה בהסכם, כפי שטוען הנתבע, וגם לא סעיף קבלת אישורי העיריה, משכך לא ניתן לקבוע שעסקינן בהסכם עם תנאי מתלה אשר פקע בהעדר קיום התנאי.

עוד הוכח בפני שכאשר נמכרה הדירה לתובעים בשנת 2011 הבנין כבר למעשה הושלם, שכן הנתבע העיד שסיים בנית הבניין כבר בשנת 2009 (ראה עמ' 16 שורה 21). כן הוברר מעדות התובע שהנתבע מסר לו שאכן אין טופס 4 לדירה אולם יינתן בזמן הקרוב. (ראה עמ' 10 שורות 8-9). אף בפסק דיני בתביעה 13-04-18176, קבעתי שהתובעים נכנסו לדירה שכן הסתמכו על דברי הנתבע שיקבל טופס 4 בהקדם.

העובדה שהתובעים נכנסו לדירה טרם קבלת טופס 4 אינה משנה מסקנתי בכל הנוגע לתובעים שכן הגיוני וסביר שלעיתים קבלת טופס 4 על ידי העיריה מתארכת ולכן יכולים היו התובעים להסתמך על דברי הנתבע אשר גובו גם בהתחייבותו בהתאם להסכם לרשום הזכויות בדירה על שמם תוך 36 חודשים.

11. משלא עשה כן הנתבע הפר את ההסכם.

הצדדים אומנם הגדירו בסעיף 9 שהוא הנספח להסכם כי הפרת סעיף 4 מהווה הפרה יסודית אולם בהסכם לא קבעו כל סכום שהוא סכום פיצוי מוסכם. משכך לא ניתן לקבוע כעת סכום כלשהו וכפי שהתובעים מבקשים לקבוע – 10% מערך החוזה, שכן היה על הצדדים לקבוע סכום מפורש וכאשר לא עשו כן לא ניתן לעשות זאת כעת.

12. באשר לתביעה שהגיש הנתבע כנגד התובעים לבית המשפט המחוזי לביטול הסכם המכר, כל עוד אין החלטה אחרת, הסכם המכר תקף ושריר ויש לחייב הצדדים על פיו.

13. הנזק שנגרם לתובעים מהפרת הסכם המכר ע"י הנתבע:

לאור קביעתי לעיל יש לבחון מה הנזק שנגרם לתובעים כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי הנתבע.

14. תשלום שכר דירה – התובעים טענו שנאלצו לעזוב את הדירה בשנת 2014 שכן הנתבע ניתק את החשמל שניתן לדירתם.

כעולה מעדות התובע מאחר והבנין טרם נרשם וטרם התקבל טופס 4 אזי קיבלו התובעים במהלך השנים חשמל זמני דרך הנתבע. באוגוסט שנת 2013 נותק החשמל מהבנין. התובעים חיברו כבל חשמלי מהשכן, על מנת שיוכלו להשתמש בחשמל, אולם לאחר מכן הנתבע ניתק את דירתם מהחשמל ועל כן נאלצו לעזוב הדירה (ראה עמ' 14 שורות 21-9 לפרוטוקול).

כן העיד התובע שהתקיים הליך נוסף בין הצדדים במסגרת ת.א. 40611-11-13 ושם בדיון שהתקיים ביום 25.3.14 שנערך לאחר שהם נאלצו לעזוב את הדירה מאחר והחשמל בה נותק, הם הסכימו שלא לחזור לדירה עד שלא יהיה טופס 4 לדירה. (ראה פרוטוקול הדיון שם.)

מעדות התובע התרשמתי שהסיבה היחידה לכך שנאלצו לעזוב את דירתם ולשכור דירה אחרת תחתיה הינה שלדירה לא היה טופס 4 ולכן לא היה חשמל עצמאי בדירה. הנתבע סיפק להם חשמל תקופה ארוכה אולם כאשר חברת חשמל הפסיקה הספקת החשמל והחשמל לדירתם לא הגיע, לא היתה כל ברירה בידיהם אלא לצאת לשכור דירה אחרת.

התובעים הציגו הסכם שכירות לפיו שכרו דירה בסך של 4,500 ₪ לחודש מיום 1.1.14. עם זאת התביעה הוגשה בחודש נובמבר 2014 ועל כן יש מקום לפסוק להם שכ"ד עבור 11 חודשי שכירות – סך כולל של 49,500 ₪.

15. האם יש לקבל טענת הנתבע שהתובעים עזבו הדירה רק בשל הרעש והמטרד שגורם להם הוסטל הבנוי ליד?

טענה זו לא הוכחה כלל ועיקר, כאשר היה על הנתבע להוכיחה ובעדות כלל לא התרשמתי שהתובעים עזבו הדירה שרכשו במיטב כספם בשל רעש כלשהוא שהפריע להם עד כדי כך שהעדיפו לעזוב דירה שרכשו ולעבור לגור בשכירות.

16. עוגמת נפש – אין ספק שנגרמה לתובעים עוגמת נפש רבה כאשר עד היום אין עוד טופס 4 לדירה והיא טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין, אולם כפי שציינתי בתביעה הקודמת התובעים קיבלו סך של 3,000 ₪ בגין עוגמת הנפש שנגרמה להם מכך שלדירה עוד לא היה טופס 4 ועל כן אין כל מקום לחיוב כפול שכן התובעים בחרו לתבוע סעד זה בתביעה קודמת, ולא ניתן לתבוע אותו סעד פעמיים ולקבל סכומים שונים באשר לאותו ראש נזק.

17. פגיעה בפרטיות –

לטענת התובעים במסמכים שהגיש הנתבע לבית המשפט במסגרת ת.א. 18176-04-13 התגלו שלושה צילומים של ילדי התובעים שצולמו על ידי הנתבע כאשר הילדים נמצאים בביתם ובחצרם הפרטית זאת במסגרת מעקבים שביצע הנתבע כלפיהם.

מעשי הנתבע מהווים פגיעה בפרטיותם ובהתאם לחוק יש מקום לחייב הנתבע בפיצוי.

18. הנתבע מנגד טוען שניתן ללמוד מהמסמכים שצורפו על ידו המתייחסים לתביעה בת.א. 18176-04-13 כי התובעים אף הם הקליטו את הנתבע ללא ידיעתו ואף הגישו המסמך לבית המשפט במסגרת בקשתם לביזיון בית המשפט.

19. לא ברור כיצד צילם הנתבע את הצילומים. כן עיון בצילומים מעלה שמטרתם היתה הוכחת טענות הנתבע כאשר הילדים אינם מצולמים באופן ברור ולמעשה לא ניתן להבחין בפניהם כלל ועיקר, כך שאיני סבורה שיש מקום לפיצוי בהתאם לחוק הגנת הפרטיות.

20. באשר לטענות הנתבע שהתובעים חדלו לשלם את חשבונות החשמל והמים בבנין כדי לגרום לניתוק החשמל בבנין, אזי עובדה זו לא הוכחה כלל ועיקר על ידי הנתבע במסגרת החקירה הנגדית. כן לא הוצגו כל ראיות בענין זה. התובעים כך עולה מסיכומיהם המשיכו לשלם את החשבונות לנתבע, אולם הוא מטעמיו לא העביר התשלומים למוסדות. כך סירבו התובעים לשלם חשבון עד שלא יקבלו קבלות על תשלומים קודמים ששילמו. כן עלה מסיכומיהם שהחשבון כולל דרישות הנתבע לפקדון לאבטחת חשמל ומים, מעליות, תיקונים וכי אינו משקף את הצריכה האמיתית של התובעים.

הנתבע לא הגיש כל תביעה שכנגד ומשכך אין כל מקום לחיוב התובעים בכל סכום שהוא בענין זה.

21. סוף דבר- על הנתבע לשלם לתובעים סך של 49,500 ₪ וכן הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל. כן ישלם אגרת בית המשפט כפי ששולמה על ידי התובעים ושכ"ט עו"ד בגובה 6,000 ₪.

ניתן היום ט"ו באלול, 18 ספטמבר 2016, בהעדר הצדדים.

סמדר קולנדר-אברמוביץ, שופטת

הורד קובץ

בעלי דין המבקשים הסרת המסמך מהמאגר באמצעות פניית הסרה בעמוד [יצירת הקשר](#) באתר. על הבקשה לכלול את שם הצדדים להליך, מספרו וקישור למסמך. כמו כן, יציין בעל הדין בבקשתו את סיבת ההסרה. יובהר כי פסקי הדין וההחלטות באתר פסק דין מפורסמים כדין ובאישור הנהלת בתי המשפט. בעלי דין אמנם רשאים לבקש את הסרת המסמך, אולם במצב בו אין צו האוסר את הפרסום, ההחלטה להסירו נתונה לשיקול דעת המערכת.

Disclaimer

הודעה

באתר זה הושקעו מאמצים רבים להעביר בדרך המהירה הנאה והטובה ביותר חומר ומידע חיוני. עם זאת, על המשתמשים והגולשים לעיין במקור עצמו ולא להסתפק בחומר המופיע באתר המהווה מראה דרך וכיוון ואינו מתיימר להחליף את המקור כמו גם שאינו בא במקום יעוץ מקצועי.

האתר מייעץ לכל משתמש לקבל לפני כל פעולה או החלטה יעוץ משפטי מבעל מקצוע. האתר אינו אחראי לדיוק ולנכונות החומר המופיע באתר. החומר המקורי נחשף בתהליך ההמרה לעיוותים מסויימים ועד להעלתו לאתר עלולים ליפול אי דיוקים ולכן אין האתר אחראי לשום פעולה שתעשה לאחר השימוש בו. האתר אינו אחראי לשום פרסום או לאמיתות פרטים של כל אדם, תאגיד או גוף המופיע באתר.