



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני :

לפני כבוד השופטת יפעת אונגר ביטון

הנתבעים (והנתבעים שכנגד) 1. משה יזדיאן
2. אביבה יזדיאן
ע"י ב"כ עוה"ד עדי (ברוך) ניר-פז

נגד

הנתבעים (והנתבעים שכנגד) 1. דן סלומון שמואל בילמן
2. אליסה רבקה בילמן
ע"י ב"כ עוה"ד אלי אלקיים

פסק דין

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

מבוא

לפניי תביעה על סך 990,000 ₪ (מטעמי אגרה), ותביעה שכנגד על סך 1,458,631 ₪, שתיהן נובעות מחוזה מכר מקרקעין. התובעים והנתבעים שכנגד (להלן: "יזדיאן"), היו בעלי הנכס ברחוב חטיבת אלכסנדרוני 9 בחדרה, הידוע כגוש 10009 חלקה 313 (להלן: "הנכס").

ביום 2.7.23 נחתם חוזה מכר, לפיו יזדיאן מוכרים את הנכס לנתבעים והתובעים שכנגד (להלן: "בילמן"), בתמורה לסך כולל של 4,950,000 ₪ (להלן: "החוזה").

מאחר ובילמן התגוררו בצרפת, הם יוצגו במעמד חתימת החוזה בידי עו"ד שמואל ז'ורנו, על פי ייפוי כוח בלתי חוזר.

רקע וטענות הצדדים

- בהתאם לחוזה המכר, תשלום התמורה התפרס על ארבעה מועדים, כשלטענת יזדיאן, בילמן לא עמדו באף אחד ממועדי התשלום שנקבעו. לשיטתם, האיחור הכולל מסתכם ב-277 ימים: התשלום הראשון בוצע באיחור של 20 ימים, השני באיחור של 23 ימים והשלישי באיחור של 234 ימים. יזדיאן הדגישו כי לא מדובר באיחור טכני, אלא בהפרה יסודית של החוזה, המזכה אותם בפיצוי בסך 1,000 ₪ לכל יום איחור, ובסך הכל 277,000 ₪, וכן בפיצוי המוסכם, לפי סעיף 42 לחוזה, בסך 495,000 ₪.





בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1
2. יזדיאן טענו עוד, כי בילמן העבירו את המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין על שמם,
3 שלא כדין ובניגוד לחוזה, מבלי ששילמו את מלוא התמורה. לטענתם, פעולה זו נעשתה
4 בעורמה, תוך הפרה יסודית נוספת של החוזה, המזכה אותם בפיצוי המוסכם הנ"ל. יוער
5 שטענה זו הועלתה לראשונה בסיכומיהם.
- 6
3. בילמן הכחישו את טענות יזדיאן מכל וכל. לטענתם התשלום הראשון בוצע במלואו
7 ובמועד, לא נקבע מועד לביצוע התשלום השני, ובכל מקרה העיכוב נבע מקשיים
8 רגולטוריים ובנקאיים, כמפורט בסעיף 48 לחוזה. התשלום השלישי התעכב בשל פרוץ
9 מלחמת "חרבות ברזל" וסירוב הבנק בצרפת לתת מימון. בילמן טוענים שאירוע זה
10 משמעו מניעה בלתי נשלטת, אשר לפי החוזה אינה נחשבת להפרה.
- 11
4. בילמן הוסיפו וטענו, כי שילמו את מלוא התמורה עבור הנכס (4,850,000 ₪ לאחר הנחה,
12 שתפורט בהמשך) והבעלות נרשמה על שמם ביום 20.11.24. לגרסתם, המסמכים
13 הדרושים להעברת הבעלות נמסרו על ידי ב"כ יזדיאן לבא כוחם, מה שמוכיח לשיטתם
14 את תשלום מלוא התמורה.
- 15
5. בתביעה שכנגד טענו בילמן כי מאחר ושילמו את מלוא התמורה במועד ובהתאם לחוזה,
16 היה על יזדיאן לפנות את הנכס ולמסור להם את החזקה בו, אולם לא עשו כן. בילמן
17 סבורים כי נוכח הפרה זו, על יזדיאן לפצותם בסך 1,000 ₪ עבור כל יום איחור במסירת
18 החזקה. אליבא יזדיאן כל עוד לא שולמה מלוא התמורה, לא חלה עליהם חובה לפנות את
19 הנכס.
- 20
6. בילמן הוסיפו וטענו בתביעתם הנגדית, שיזדיאן הציגו בפניהם מצג שווא והונו אותם
21 בקשר לחריגות בנייה בנכס. לטענתם, יזדיאן מסרו חוות דעת של האדריכל פאריד
22 שאקיר, על פיה מדובר בחריגה בשטח 80 מ"ר, שניתן להכשירה. ברם, מספר חודשים
23 לאחר חתימת החוזה, הציגו חוות דעת סותרת של המהנדס גיא דוניו, ממנה עולה שלא
24 ניתן להוציא היתר בניה, מבלי להרוס את השטח החורג, העולה על 80 מ"ר.
- 25
- יזדיאן הכחישו טענה זו, ולדידם בילמן היו מודעים לחריגות הבניה, כאמור בנספח
26 לחוזה, בו נכתב במפורש כי בילמן מודעים לחריגות הבנייה ומסכימים לרכוש את הנכס
27 חרף קיומן. עוד נטען, שבילמן וויתרו על בדיקת החריגות בידי מומחה מטעמם, הגם שהיו
28 מיוצגים על ידי עורך דין, כך שהם מנועים מלטעון כי לא הבינו, או לא ידעו על החריגות
29 ועל משמעותן.
- 30
- 31
- 32
- 33



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

7. בילמן מוסיפים וטוענים שטרם רכישת הנכס, מונה מומחה לבדיקת הנכס, עריכת רשימת ליקויים ואמדתן עלותם. לאחר שהמומחה קבע כי שווי התיקונים 84,968 ₪, יזדיאן התחייבו לתקנם לפי חוות דעתו. דא עקא, שסירבו לאפשר לעו"ד ג'ורנו ולאדריכל מטעם בילמן לבדוק את הנכס ובחודש ספטמבר 2024 התברר כי לא עמדו בהתחייבותם ולא תיקנו דבר. אם לא די בכך, יזדיאן איחרו בהעברת אישור היטל השבחה ואישור עירייה לטאבו, תוך הפרת סעי' 20 לחוזה. אליבא בילמן כל אלה הן הפרות יסודיות המזכות אותם בפיצוי מוסכם.

8. להלן פירוט סכום התביעה שכנגד:

- א. בגין הפער בין שטח הנכס לפי החוזה, לבין השטח שיוותר לאחר הריסת חריגות הבנייה (254 מ"ר במקום 351 מ"ר) - 536,346 ₪;
- ב. עלות ההוצאות הצפויות להוצאת היתר בניה, תשלומי אגרות ועלויות הריסה, בניכוי 100,000 ₪ שהופחתו מהתמורה לפי הסכמת הצדדים - 120,000 ₪;
- ג. עלות תיקון הליקויים - 85,000 ₪;
- ד. פיצוי מוסכם בסך 1,000 ₪, עבור כל יום איחור במסירת החזקה - 160,000 ₪;
- ה. דמי שכירות בסך 9,000 ₪ לחודש, החל מיום 15.9.24 ועד מועד הגשת התביעה שכנגד - 45,000 ₪;
- ו. פיצוי מוסכם בגין הפרות החוזה - 495,000 ₪;
- ז. הוצאות בגין חו"ד מומחה - 17,285 ₪.

דיון והכרעה (כל ההדגשות בציטוט סעיפי החוזה והנספח לחוזה – אינן במקור)

התביעה העיקרית

פיצוי בגין איחור בתשלומי התמורה

9. לשיטת יזדיאן, התמורה שולמה באיחור ניכר, 277 ימים במצטבר, כמפורט בסעי' 1 לעיל. לעומת זאת, בילמן סברו שהתשלום הראשון שולם במועד, ביום 4.7.23; התשלום השני נפרע ב-10 העברות בנקאיות בין התאריכים 18.7.23 ועד ליום 30.8.23, לאור קשיים בירוקרטיים שהערים עליהם הבנק בצרפת; התשלום השלישי נפרע אף הוא לשיעורין, באמצעות 6 העברות בנקאיות בין 14.2.24 ל-30.5.24, משום שבעקבות מלחמת "חרבות ברזל" לא אישר הבנק בצרפת את ההלוואה למימון רכישת נכס בישראל, והם נאלצו להשיג את המימון ממקור אחר.



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

10. בנוגע לתשלום האחרון, הודה התובע בחקירתו הנגדית, שבילמן השלימו את התמורה במלואה ביום 8.7.24 כעולה מנספח 11 לתצהיר בילמן (עמ' 20, שו' 36-39 לפרוט').

11. עיון בנספחי תצהיר יזדיאן מעלה, שרק ב- 12.7.24, ששה ימים לאחר שנפרעה מלוא התמורה, מחו יזדיאן לראשונה על האיחור ודרשו פיצוי בגינו.

האם יזדיאן ויתרו על זכותם לפיצוי

12. סעיף 19 לחוזה קובע:

"איחור כלשהו בתשלום איזה מן התשלומים המפורטים לעיל, למעט התשלום הראשון, לתקופה שלא תעלה על 7 ימי עסקים, לא יהווה הפרת חוזה זה ולא יחייב את הקונה בתשלום פיצוי כלשהו לרבות תשלום הפרשי ריבית והצמדה. איחור בתשלום מעבר ל-7 ימים עסקים האמורים לעיל יזכה את המוכר לתשלום על סך 1,000 ₪ בגין כל יום איחור של התשלום שבפיגור, וזאת מבלי לגרוע מזכות המוכר לאכוף את ביצוע התשלום וחוזה זה בנוסף וביחד עם הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 42 להלן".

סעיף 45 לחוזה קובע:

"שום פעולה, חוסר פעולה, ויתור או הנחה – לא יהיה בהם שום שינוי או חידוש תנאי מתנאי חוזה זה ללא הסכמת הצדדים בכתב".

הסכמה כזו מטעם יזדיאן לא הוצגה בפניי, וגם לא נטען כי ניתנה.

13. דניאל פרידמן ונילי כהן, בספרם **חוזה (2003)**, פרק 21: התניות הכלולות בחוזה, עמ' 27-29 כותבים כך: "כשם שחוזה יכול להיכרת בהתנהגות כך ניתן גם לשנותו בדרך זו. פעמים אין קושי להסיק שהוסכם על שינוי... פעמים אף הסיק בית המשפט מהתנהגות הצדדים שהם הסכימו לבטל את החוזה שביניהם. עם זאת לעתים קיים קושי ניכר בהסקת מסקנה בדבר שינוי החוזה על יסוד התנהגות הצדדים. ובמקרה אחד ציין השופט שמגר כי:

"כאשר מדובר בשינוי חוזה כתוב על דרך של התנהגות הצדדים המאוחרת לכריתתו, מן הדין שהתנהגות הצדדים לחוזה תשקף את גמירת הדעת לסטות מהוראות החוזה... לא בנקל יוסק מהתנהגותם של הצדדים הרצון בשינוי של החוזה ביניהם... ותרגומה המעשי של הדרישה, כי כוונת הצדדים לסטות מהחוזה תבוטא בבירור... [דורש] קיומו



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

של דפוס התנהגות מתמשך, לו שותפים שני הצדדים. רק דפוס כזה, במובחן מהתנהגויות אקראיות אשר אין בינן חוט מקשר, יכול לבסס את המסקנה, כי הצדדים התכוונו שלא לקיים את החוזה כפי שהוסכם מלכתחילה ביניהם... (מתוך ע"א 4596/90 פזגז חברה לשיווק בע"מ נ' גזית הדרום בע"מ, פ"ד מו(4) 35, 41, י.א.)

מכאן העובדה כשלעצמה שצד איננו עומד על קיום תנאי החוזה, איננה מלמדת על ויתור או על הסכמה לשינוי. כך למשל נניח שפלוגי היה חייב לשלם לאלמוני סכום כסף על יסוד החוזה שביניהם. פלוגי לא שילם במועד אך אלמוני לא עשה דבר. בהתנהגות זו אין לא ויתור ולא הסכמה לשינוי תנאי החוזה ולא ניתן להסיק שאלמוני הסכים לדחיית מועד הפרעון (קל וחומר שלא ניתן להסיק שויתר על התשלום). כרגיל, אי הגשת תביעה, אפילו במשך תקופה ארוכה, איננה מלמדת על ויתור. למרות זאת, עשויה להיות להתנהגותו של אלמוני בדוגמא זו משמעות מסויימת, אם מוטל עליו יסוד הוראות החוזה או הדין לפעול בתוך פרק זמן מסויים. כך, אם הוגדר אי התשלום במועד כהפרה יסודית, יהא על אלמוני, אם הוא חפץ לבטל את החוזה, לעשות זאת תוך זמן סביר (סעיף 8 לחוק התרופות). אם לא פעל אלמוני תוך פרק זמן זה, איבד את זכות הביטול, ענין שניתן לנסחו בלשון שלפיה רואים אותו כאילו ויתר על זכות זו. אך אין בהתנהגותו של אלמוני כל ויתור מעבר לכך, ואם החייב לא שילם, יוכל אלמוני לחדש את ברירת הביטול על ידי מתן הודעה לחייב המתרה בו שאם לא ישלם תוך זמן סביר, שייקבע בהודעה, יבוטל החוזה.

נניח כעת שנקבע בחוזה כי על פלוגי לשלם מספר תשלומים במועדים שונים וכי נקבע בחוזה לגבי כל אחד מהם שאי תשלום במועד יהווה הפרה יסודית. פלוגי משלם באיחור של 10 ימים, אך הצד השני לא ביטל את החוזה וניאות לקבל את התשלום. בכך פקעה אמנם זכותו של הצד השני לבטל את החוזה מחמת ההפרה, אך בעיניי לפחות אין בכך שינוי תנאי החוזה, כך שהנושה יוכל לבטל את החוזה אם בפעם הבאה יאחר פלוגי, ולו בימים ספורים, בתשלום. אולם אם באופן שיטתי הסכים הנושה לקבל תשלום באיחור, אפשר שלא יוכל במפתיע לסרב לעשות זאת ולבטל את החוזה."

14. בע"א (מחוזי מרכז) 1250-09-07 אופיר טורס בע"מ נ' מרכזי תיירות ונכסים (ב.א) בע"מ (1.5.2008) התייחס בית המשפט למתווה הנורמטיבי של הטענה לויתור:

"מהותה של מחילה (וויתור במשמע) היא פקיעתו של חיוב, באופן זה שהנושה שוב אינו רשאי לפעול לאכיפתו ונחשב, בדרך כלל על פי הנסיבות לרבות התנהגותו, כמי שזנח את זכותו. אכן, המחילה אינה מוגדרת בדין הישראלי (ה"פ (י-ס) 1172/02 חברת ענבל מפעלי תיירות בע"מ נ' מלון אשכולות חברון בע"מ, ניתן ביום 19.6.06). ההלכה הפסוקה דנה בסיטואציות אחדות בגדרן הועלתה טענת מחילה, דוגמת ויתור על זכות



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

1 תביעה בגדרי חוזה (למשל: רע"א 9460/06 וינרייב נ' קרן גמלאות של חברי דן בע"מ,
2 ניתן ביום 13.3.07); ויתור על זכות תביעה בהתנהגות בדיעבד, בעת קיום החוזה (ע"א
3 829/01 מלון זיאדני נצרת בע"מ נ' בנק דיסקונט לישראל בע"מ, ניתן ביום 12.3.07
4 (להלן: "פרשת זיאדני")); ויתור על זכות לעתור לאישור פסק בורות, אשר נלמד מחלוק
5 הזמן בין מועד מתן הפסק לבין מועד הגשת בקשת הביטול (רע"א 5793/05 אגודת בית
6 הכנסת הגדול "שונה הלכות" נ' עיריית נתניה, ניתן ביום 11.9.07). ההלכה המרכזית
7 בסוגיית הויתור נפסקה בע"א 6805/99 תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים
8 בירושלים נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים פ"ד נז (5) 446, 433 (להלן:
9 "פרשת תלמוד תורה") שבה נקבע כי שיהיו בהגשת תביעה יוצר עת מתקיימים מצג
10 ממשי בדבר ויתור על זכות; פגיעה בציפייה לגיטימית של נתבע שלא להיתבע שהביאה
11 לכך שהנתבע שינה מצבו לרעה; קשר סיבתי בין המצג לבין הפגיעה בציפייה. לעניין זה
12 ראו גם ע"א 9060/04 טפת נ' כאשי, ניתן ביום 23.1.08; ע"א 5205/05 שחם שיווק
13 מערכות מיזוג וחימום בע"מ נ' נפ-גל בניין ופיתוח בע"מ, ניתן ביום 20.3.08 (להלן
14 "פרשת שחם שיווק"). בהקשר זה, יש ליתן את הדעת הן לאורך תקופת השיהוי הנטען
15 הן לשאלת מיהות הצדדים (ע"א 4682/02 עזבון שיעה ז"ל נ' בית טלטש בע"מ, פ"ד נד
16 (5) 252 (2000)).

17
18 בהמשך פסק הדין, התייחס בית המשפט לקיומו של סעיף בחוזה הקובע כי ויתור או אי
19 פעולה של צד בהסכם לא תפגע או תגרע מזכותו של אותו צד לתבוע את ההפרה או את
20 מילוי הוראות ההסכם, בדומה לסעיף 45 לחוזה בענייננו. בית המשפט קבע כי תניה זו
21 מדברת בעד עצמה ומשתיקה את טענת המחילה. כמו כן, נטען כי באותו מקרה לא
22 הראתה המערערת כיצד שינתה מצבה לרעה.

23
24 15. עוד נקבע בפסיקה, כי עמידה על זכות חוזית לקבלת פיצוי מוסכם, אינה מהווה
25 כשלעצמה חוסר תום לב (ראו: ע"א 7902/22 מדינת ישראל נ' טר ארמה בע"מ
26 (30.8.2023); ה"פ (מחוזי ירושלים) 1134/02 דיאי חי נ' אלי פלאו (28.12.2003)).

27
28 16. ממכלול האמור עולה, כי העובדה שיזדיאן קיבלו את הכספים באיחור, מבלי להביע על
29 כך מחאה, אינה מהווה ויתור על זכותם לתבוע את הפיצויים המוסכמים שנקבעו בחוזה
30 ואין בתביעה כאמור משום חוסר תום לב.

משך האיחור

17. סעיף 14 דן בתמורה ובמועדי התשלום וקובע:



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 "התמורה המוסכמת בין הצדדים עבור כל זכויות המוכר בנכס ויתר התחייבויותיו
- 3 עפ"י חוזה זה היא בסך של 4,950,000 ₪ (ארבע מיליון ותשע מאות וחמישים אלף
- 4 שקלים חדשים), שישולמו בתשלומים ובמועדים דלהלן:
- 5 א. **תשלום ראשון- בסך של 495,000 ₪ (ארבע מאות תשעים וחמש אלף שקלים**
- 6 **חדשים) (שווה ערך ל-130,000 יורו)** – ישלם הקונה למוכר תוך 3 ימי עסקים
- 7 ממועד חתימת חוזה זה בהעברה בנקאית מחו"ל. במהלך 3 ימים עסקים כאמור,
- 8 ירשום הקונה הערת אזהרה לטובתו בלשכת רישום המקרקעין, שיימנו החל
- 9 מיום המחרת שלאחר חתימת חוזה זה, וזאת ככל שאין כל מניעה הקשורה
- 10 במוכר ו/או בנכס לרישום הערת אזהרה, כאמור.
- 11 במעמד החתימה על חוזה זה, יחתום המוכר על בקשה לרישום הערת אזהרה
- 12 לטובת הקונה והקונה רשאי לרושמה לאלתר.
- 13
- 14 ב. **תשלום שני- בסך 2,505,000 ₪ שני מיליון וחמש מאות וחמישה אלף ₪) (שווה**
- 15 **ערך ל-650,000 יורו)** – ישלם הקונה למוכר עד ליום (30 יום) בהעברה בנקאית
- 16 מחו"ל, או העברה בשקלים מחשבון נאמנות של המוכר ככל שהדבר ניתן.
- 17 • המוכר ידאג להמציא אישור ניהול חשבון ומספר זה"ב IBAN לצורך ביצוע
- 18 התשלומים על ידי הקונה עד לא יאוחר מיום חתימת ההסכם.
- 19 • באשר לתשלום ביורו – המוכר ידאג להמיר את העברה ביורו תוך 3 ימי
- 20 עסקים מיום קבלתו לחשבוננו.
- 21 • הסך שיתקבל בשקלים פחות הוצאות המרת הכסף ועמלות בנק יהווה הסך
- 22 בשקלים שהתקבל בפועל ע"י המוכר. יובהר כי עמלות אלו יחולו וישולמו ע"י
- 23 הקונה.
- 24 עם קבלת התשלום השני, המוכר מתחייב לשלם את מס השבח המוטל עליו על פי
- 25 שומה עצמית.
- 26 ג. **תשלום שלישי- בסך של 1,000,000 ₪ (מיליון שקלים חדשים)- ישלם הקונה**
- 27 **למוכר תוך 3 חודשים מיום חתימת ההסכם.**
- 28
- 29 ד. **יתרת התמורה-** ישלם הקונה למוכר תוך (12 חודשים מחתימה על הסכם זה,
- 30 וכנגד מסירת החזקה בנכס כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ. יצויין כי ככל שהמוכר
- 31 ירצה להקדים את מועד הפינוי, יודיע תוך 60 יום מראש לקונה ובהתאם תוקדם
- 32 תשלום יתרת התמורה כנגד קבלת החזקה בנכס";
- 33



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

18. יזדיאן לא הציגו אסמכתאות למועדי העברות התשלומים, וכלל לא הסבירו כיצד חישבו 277 ימי איחור. בחוות הדעת שהגישו, שנערכה על ידי רואה חשבון, לא בוצע חישוב עצמאי, ורוה"ח הסתמך על מספר ימי האיחור שמסרו לו יזדיאן.

19. תחשיב שערכתי על יסוד הסימוכין שהובאו לפני, מגלה כי תחשיב יזדיאן שגוי משום שימי האיחור נמנו מהמועד החוזי, על פי שבעה ימים קלנדריים, בעוד שסעי' 14 לחוזה נוקב מפורשות במונח "ימי עסקים". למעשה, התובע לא זכר בחקירתו הנגדית את המועדים המדויקים בהם קיבל את התשלומים (עמ' 19, שו' 11-20 לפרוט') והם לא מצוינים בכתב התביעה ובתצהיר יזדיאן. יוצא מכך שתחשיב יזדיאן אינו מפורט וחסר אסמכתאות. נותר להסתמך, איפוא, על מועדי ההעברה שפירטו בילמן ועל הסימוכין שהביאו.

20. כאמור, לעניין התשלום השני, קובע החוזה: "ישלם הקונה למוכר עד ליום (30 יום)...". נראה, כי כוונת הצדדים הייתה לנקוב בתאריך מדויק, אך מחמת טעות, השמטה או היסח הדעת, לא צוין מועד מדויק. עם זאת, על פי הניסוח האמור, ניתן להסיק שכוונתם הייתה לביצוע התשלום השני תוך 30 יום ממועד כריתת החוזה. בכל מקום בו דיבר החוזה בימים, צוין במפורש כי הכוונה ל- "ימי עסקים" (כמופיע בסעיפים 14(א) ו- 19 לחוזה). אני מסיקה, שגם במקרה זה, בו נכתב "(30 יום)" הכוונה הייתה ל- 30 ימי עסקים. לפי מניין 30 ימי עסקים מיום כריתת החוזה, וכן גרייס בן 7 ימי עסקים, על בילמן היה לשלם את התשלום השני עד 22.8.23. מכאן שהתשלום השני, שיתרתו שולמה ביום 30.8.23, שולם באיחור של 8 ימים בלבד.

21. התשלום השלישי נקבע לפירעון לאחר 3 חודשים ממועד חתימת החוזה, היינו ביום 2.10.23. בתוספת גרייס של 7 ימי עסקים, המועד האחרון לתשלום היה 16.10.23 (כאשר מועד התשלום המקורי חל בחול המועד סוכות שאינו נמנה). כאמור, בילמן שילמו את התשלום השלישי במלואו רק ביום 30.5.24, קרי, באיחור של 227 ימים.

22. סעיף 19 מגדיר פיצוי מוסכם על כל יום איחור, לכן ימי האיחור, להבדיל ממניין הימים לביצוע התשלום, יהיה קלנדרי.

פטור מפיצוי - האם חל סעיף 48 להסכם?

23. סעיף 42 קובע את הפיצוי המוסכם בגין הפרה יסודית:



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

"בכל מקרה צד אשר יפר או לא יקיים תנאי עיקרי מתנאי חוזה זה ישלם לצד האחר פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך של 495,000 ₪ (ארבע מאות תשעים וחמישה אלף ₪) ללא כל צורך בהוכחת נזק. סכום זה נראה לצדדים כהוגן ומתאים בנסיבות עסקה זו".

24. ובסעיף 48 נקבע:

"בנוסף, מוסכם בזאת כי כל עיכוב בביצוע איזה מהתשלומים על ידי הקונה (למעט התשלום הראשון), אשר יגרם בגין משבר הקורונה והשלכותיו וכדומה, לרבות בגין התנהלות הבנק למשכנתאות, לא יהווה הפרה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהו. למותר לציין כי הקונה מתחייב לפעול לקידום ביצוע התשלומים ככל הניתן בנסיבות הקיימות ולפעול בתום לב בעת ששני הצדדים חותמים על ההסכם ומודעים למגבלות הקיימות בעת החתימה".

25. אליבא בילמן, הצדדים צפו, בעת כריתת החוזה, שמאחר והם תושבי צרפת, והכספים עתידים לעבור ליזדיאן מחשבון הבנק שלהם בצרפת, שעלולים להתעורר קשיים ועיכובים. לכן קבעו: "מוסכם בזאת כי כל עיכוב בביצוע איזה מהתשלומים על ידי הקונה... לרבות בגין התנהלות הבנק למשכנתאות, לא יהווה הפרה ולא יזכה את המוכר בפיצוי כלשהו. למותר לציין כי הקונה מתחייב לפעול לקידום ביצוע התשלומים ככל הניתן בנסיבות הקיימות ולפעול בתום לב...".

26. בילמן טוענים, כי התשלומים השני והשלישי הועברו באיחור, בשל בעיות בירוקרטיות שנוצרו מול הבנק בצרפת, כמפורט לעיל. הנתבע החל להעביר את התשלום השני לשיעורין, החל מיום 13.7.23, מאחר והבנק בצרפת מיאן לבצע העברה חד פעמית של מלוא הסכום. על מנת להתמודד עם סירוב זה, ותחת התמודדות עם בירוקרטיה מסובכת שדרשה מילוי מסמכים הנוגעים להלבנת הון, ועיכוב נוסף, חילקו בילמן את התשלום השני ל-10 חלקים, שנפרשו על פני תקופה של כחודש וחצי, עד ליום 30.8.23 (עמ' 112, שו' 10-33 לפרוט').

27. שוכנעתי כי יש ממש בטענת בילמן, שלא נסתרה ע"י יזדיאן. העובדה כי ההעברה הראשונה בוצעה ביום 13.7.23, כחודש טרם המועד החוזי לביצוע התשלום השני, יש בה כדי להעיד על נכונותה ועל תום לבם של בילמן, שהבינו כי בעקבות דרישות הבנק הצרפתי, ייתכן ולא יהיה בידם להשלים את התשלום השני במועד. אני סבורה כי קשיים בירוקרטיים אלה, שהערים הבנק בצרפת על בילמן, חוסים תחת הנסיבות אליהן כוונו



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 הצדדים בסעיף 48 הנ"ל, כאשר עולה שבילמן פעלו בתום לב כדי לקדם את השלמת
- 2 העברת הכספים עבור התשלום השני במועד. על כך גם יעיד האיחור המינורי יחסית
- 3 בהעברת הכספים, 8 ימים בלבד מהמועד החוזי.
- 4
- 5 28. לא כך בדבר התשלום השלישי. בילמן צירף לתצהירו אישור מהבנק, לפיו בקשתו לבנק
- 6 הצרפתי, למימון רכישת הנכס, לא אושרה עקב פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" (נספח 13
- 7 לתצהיר). עיון במסמך מעלה, כי הבקשה למימון הוגשה רק ביום 10.10.23, כלומר לאחר
- 8 תום המועד החוזי (3 חודשים מכריתת החוזה) ובתוך ימי הגרייס. בילמן העיד שחסר לו
- 9 סכום התשלום השלישי והם נאלצו לקחת הלוואה מהבנק (עמ' 119, שו' 13-19 לפרוט').
- 10 כן הודה, שכבר בהעברת התשלום הראשון, הבנק הצרפתי הערים קשיים (עמ' 116, שו' 19-24
- 11 לפרוט'). מכאן שהיה על בילמן לצפות, כי אם יפנו לבנק בצרפת לבקש מימון ימים
- 12 ספורים לפני תום המועד החוזי לתשלום, הרי יאחרו את המועד ויווצר איחור בתשלום.
- 13 העובדה כי פרצה מלחמה בארץ, הביאה לעיכוב משמעותי יותר, אולם לו היו בילמן פונים
- 14 לבנק בצרפת בבקשתם להלוואה תוך זמן סביר, בהתחשב בקשיים שהתעוררו כבר
- 15 בביצוע התשלומים הקודמים, ולא ממתנינים לחלוף שלושת החודשים שנקבעו בחוזה,
- 16 יכול שהיו מספיקים לעמוד במועדים שנקבעו בהסכמה.
- 17
- 18 29. אסב את תשומת הלב לכך, שבעוד שהתשלום השני היה מצוי בידי בילמן במלואו,
- 19 התשלום השלישי נועד להיות משולם באמצעות הלוואה מהבנק הצרפתי. הליך שכזה,
- 20 מטבע הדברים אורך זמן רב יותר מתשלום כאשר הכספים מצויים בחשבון המשלם. לכן,
- 21 לא סבירה התנהלותם של בילמן שהתמהמהו עם בקשת ההלוואה מהבנק, אל תוך ימי
- 22 הגרייס, בציפייה כי בתוך ימים בודדים תאושר ההלוואה והכספים יועברו אל יזדיאן.
- 23 אלמלא המתינו זמן כה רב, יש לשער כי הבקשה להלוואה לא הייתה מסורבת בשל
- 24 המלחמה, שפרצה רק 3 ימים לפני מועד הגשת הבקשה. בנסיבות אלה, נסיונם של בילמן
- 25 להישען על הוראת סעיף 48 לחוזה, אינו אלא ניסיון חסר תום לב לחפות על העיכוב שאת
- 26 מרביתו יצרו בעצמם.
- 27
- 28 30. לאור האמור, אני סבורה כי אין הצדקה לאיחור בתשלום השלישי, על אף פרוץ המלחמה,
- 29 וכי לא עומדת לבילמן "ההגנה" מפני תשלום פיצוי מוסכם בהתאם לסעיף 48 לחוזה
- 30 המכר. כאמור, הגעתי למסקנה לפיה האיחור בתשלום השלישי עומד על 227 ימים, ולכן
- 31 בהתאם לסעיף 19 לחוזה, על בילמן לשלם ליזדיאן פיצוי בסך של 227,000 ₪.
- 32
- 33
- 34



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

פיצוי מוסכם בגין האיחור בתשלום

31. יזדיאן עותרים לפיצוי מוסכם כפול: הן בגין הפרת החוזה עקב האיחורים בתשלומים, והן בגין העברת הזכויות בנכס קודם לתשלום מלוא התמורה. נוכח המסקנה לעיל, לפיה בילמן פרעו את התשלום השלישי באיחור ניכר, ללא הצדקה, הרי יזדיאן זכאים לפיצוי מוסכם בסך 495,000 ₪, נוסף לפיצוי היומי בגין ימי האיחור, כפי שנקבע בסעיף 42 לחוזה.

32. למעלה מן הצורך: גם לו הייתי מגיעה למסקנה שבילמן איחרו בתשלומים יותר מפעם אחת ללא הצדקה, איני סבורה כי יזדיאן היו זכאים לפיצוי המוסכם עבור כל איחור בנפרד. בע"א 10208/16 קרסו מוטורס בע"מ נ' Better Place Inc (13.12.2017) נקבע כי "... תניה של פיצויים מוסכמים אינה מונעת מהנפגע לתבוע – במקומם או בנוסף להם – פיצויים נוספים, וזאת כל עוד אין סתירה מהותית בין התרופות הנצברות וכל עוד אין בצירוף משום כפל תרופה. כך למשל, אם נקבעו בחוזה שני סוגים של פיצויים מוסכמים אשר כל אחד מהם נועד לפצות את הנפגע על סוג נזק אחר, אין מניעה לתבוע את שניהם במקביל [שלו ואדר, עמ' 522-523; פרידמן וכהן, עמ' 703; השו"ג: ע"א 8800/99 גז טל שירותים 1980 בע"מ נ' ארליך, פסקה 8 (19.10.2003); עניין קניונים, פסקה ז(3)(א); ע"א 2161/11 דרור נ' פרץ, פסקה 7 (5.2.2013)]."

33. סבורני כי הדרישה לקבלת פיצוי מוסכם על פי סעיף 42 לחוזה בגין כל איחור בתשלום, מהווה כפל פיצוי, בייחוד כאשר הצדדים קבעו מנגנון פיצוי ייעודי עבור כל יום של איחור בתשלום. מאחר והצדדים הסכימו בחוזה, הן על פיצוי ייעודי עבור ימי האיחור, בנוסף לפיצוי מוסכם, הרי שהמסקנה העולה מכך היא כי הפיצוי המוסכם הוא על עצם ההפרה, בעוד שהפיצוי הייעודי נועד לשפות על הנזק הנובע מימי האיחור.

פיצוי מוסכם בגין העברת הבעלות

34. לטענת יזדיאן, בילמן הפרו את החוזה פעם נוספת, עת העבירו את הזכויות בנכס על שמם, בטרם שולמה כל התמורה. כאמור, טענה זו נטענה לראשונה בסיכומיהם ורק מטעם זה דינה להידחות.

35. גם לגופו של עניין אין מקום לקבלה. בילמן לא הכחישו כי העבירו את הבעלות על שמם, אך הבהירו שעשו זאת לאחר שהשלימו את מלוא התמורה. יתרה מזאת, העברת הזכויות נעשתה על יסוד המסמכים ששלח ב"כ יזדיאן לב"כ בילמן, עובדה המלמדת כי אמנם שילמו את מלוא התמורה (ראו נספחים ה'-ו' לתצהיר יזדיאן).



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

36. כפי שקבעתי לעיל, התמורה נפרעה במלואה ב- 9.7.2024, בהתאמה למועד שנקבע בחוזה.

מכאן, שעל פי החוזה היו זכאים בילמן להעביר את הזכויות על שמם. למעשה, טענת

יזדיאן היא שעקב האיחור בתשלומים הם זכאים לפיצוי מוסכם, וכל עוד לא שולמו

הפיצויים המוסכמים – לא הושלמה התמורה, ולכן העברת הזכויות אינה כדין.

37. להבנתי אין מקום לקבל טענה זו. הפיצויים המוסכמים אינם מהווים חלק מהתמורה

החוזית, אלא נספח לה. כך נקבע בת"א (מחוזי ת"א) 53805-08-21 גני דוד אילת בע"מ נ'

החאן-אילת בע"מ (7.11.2021): "אין לקבל את טענת החאן אילת כי תמורת המכר

משתרעת, כפי הקבוע בהסכם, גם על הפיצוי המוסכם. בהפנותה לסעיף 4.1 להסכם

המכר המגדיר את "התמורה", משזה מונה רק את הסך של 9,700,000 ₪ ואת המיסים,

האגרות וההיטלים למיניהם. אף מילה על הפיצוי המוסכם". מכאן שכל עוד שולמה

התמורה החוזית במלואה ובמועד, ויזדיאן לא עמדו על ביטול החוזה לאור האיחורים

בתשלום, הרי שהחוזה ממשיך להתנהל כסדרו, ועם תשלום מלוא התמורה, העברת

הבעלות בנכס על שמם של בילמן, נעשתה כדין.

סיכום ביניים

38. בהתאם לאמור לעיל, התביעה העיקרית מתקבלת בחלקה. לאור האיחורים בתשלום, על

בילמן לשלם ליזדיאן סך של 227,000 ₪ על פי סעי' 19 לחוזה בגין ימי האיחור, וכן סך של

495,000 ₪ על פי סעי' 42 לחוזה בגין עצם הפרתו.

התביעה שכנגד

איחור במסירת החזקה

39. סעי' 20 לחוזה קובע:

"המוכר מתחייב בזה למסור את החזקה בנכס לקונה כשהוא פנוי מכל אדם וחפץ ומכל

מניעה ועל המסמכים והאישורים תוך 12 חודשים מחתימת חוזה זה ועד לתאריך

1.7.2024, במעמד וכנגד תשלום מלוא התמורה כנקוב בחוזה זה. הקונה יוכל להקדים

מועד מסירת החזקה בהתראה בת 7 ימים שימסור למוכר"

40. אין מחלוקת כי יזדיאן פינו את הנכס רק ביום 1.8.25, בעוד שמועד מסירת החזקה נקבע

ליום 1.7.24, לאחר תשלום מלוא התמורה. מאחר והתמורה החוזית שולמה במלואה רק



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ביום 9.7.24, מדובר באיחור ניכר. יזדיאן השיבו, כי מאחר ונקבע בחוזה שהחזקה בנכס
- 2 תימסר רק לאחר פירעון מלוא התמורה, ומאחר ובילמן לא פרעו אותה בזמן, הרי לא
- 3 איחרו במסירת החזקה ולא הפרו את החוזה.
- 4
- 5 41. כאמור, על פי ההלכה הפסוקה, פיצוי מוסכם אינו חלק מהתמורה. משעה שבילמן עמדו
- 6 במועד האחרון לפירעון יתרת התמורה (השלב הרביעי – סעי' 14 לחוזה), היה על יזדיאן
- 7 לפנות את הנכס ולמסור להם את החזקה בו, בהתאם להתחייבותם. הטענה כי אם היו
- 8 מפנים את הנכס במועד, לא היו מקבלים מבילמן את הפיצויים המגיעים להם, אינה
- 9 עומדת בתנאי החוזה והוראות הדין. טענה זו אף אינה עומדת במבחן המציאות: לראיה,
- 10 אף שלא פינו את הנכס במועד – עדיין נאלצו להגיש תביעה לתשלום הפיצויים. במילים
- 11 אחרות: המחלוקת בין הצדדים ביחס לזכות לפיצוי בגין איחור בתשלומים, שהובילה את
- 12 יזדיאן לפעול כמעין "דין עצמי" של אי פינוי הנכס, לא סייעה להם ולא עודדה את בילמן
- 13 לשלם את הפיצויים המוסכמים. אי פינוי הנכס, כאשר יתרת התמורה המוסכמת בגינו
- 14 שולמה ליזדיאן במועד החוזי, מהווה איפוא הפרת חוזה, המקימה לבילמן זכות לקבל את
- 15 הפיצויים המוסכמים.
- 16
- 17 42. סעי' 21 לחוזה קובע:
- 18
- 19 "איחור במועד מסירת החזקה של עד 7 ימים על אף שהקונה שילם למוכר את מלוא
- 20 התמורה ע"פ חוזה זה לא יהווה הפרת חוזה זה ולא יחייב את המוכר בפיצוי כספי
- 21 כלשהו, אולם במידה ויהיה איחור מסירת הנכס מעבר ל – 7 ימים, כאמור, יזכה את
- 22 הקונה בתשלום פיצוי קבוע ומוסכם מראש בסך השווה ל- 1,000 ₪ בגין כל יום
- 23 איחור וזאת מבלי לפגוע בזכות הקונה לאכוף את ביצועו של חוזה זה בנוסף וביחד
- 24 עם קבלת הפיצוי המוסכם כאמור בסעיף 42 להלן"
- 25
- 26 43. אלא שבילמן דרשו, פרט לפיצויים המוסכמים, דמי שכירות ראויים לכל אורך התקופה
- 27 בה המשיכו יזדיאן להתגורר בנכס, 9,000 ₪ לחודש בהתאם להערכת שמאי.
- 28
- 29 44. בניגוד לפיצוי המוסכם על פי סעי' 42 לחוזה, שהצדדים הסכימו כי הצד הנפגע זכאי לו
- 30 בשל הפרה, נוסף לפיצוי המוסכם הייעודי בגין האיחור במסירה, שמהותו ומטרתו שונים
- 31 ממטרת הפיצוי המוסכם הייעודי, הרי דרישת בילמן לדמי שכירות ראויים, נוסף על
- 32 הפיצוי המוסכם הייעודי, מהווה כפל פיצוי. זוהי דרישה הן לפיצויים מוסכמים לפי סעיף
- 33 15 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה, התשל"א – 1970) (להלן: "חוק החוזים
- 34 (תרופות)") והן לפיצוי בשל הפרת חוזה לפי סעיף 10 לחוק. בעוד שפיצוי מוסכם לפי סעיף
- 35 15 הינו ללא הוכחת נזק, פיצוי לפי סעיף 10 דורש הוכחה של גובה הנזק ומפעיל את חובת



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

1 הקטנת הנזק. בפסיקה נקבע, שכל עוד אין חפיפה בין שני סוגי הפיצויים, אין מניעה כי
2 הצד הנפגע יקבל את שניהם. אולם, במקרה בו שני סוגי הפיצויים מטרתם לפצות בגין
3 אותו נזק, לא ניתן יהיה לפסוק את שניהם בשל כפל פיצוי (ראו: רע"א 7452/96 **מדינת**
4 **ישראל משרד הביטחון נ' חברה קבלנית האחים אהרון בע"מ** פ"ד נא(5) 874, פסקה 6
5 (19.1.1998)). עוד נקבע בהלכה הפסוקה, כי במקרה בו הצד הנפגע דורש מימוש של שני
6 סעדים, המהווים כפל פיצוי, יפסוק לו בית המשפט את הפיצוי הגבוה מביניהם (ראו:
7 ע"א 7902/22 **מדינת ישראל נ' טר ארמה בע"מ** (30.8.2023)).

8
9 45. לשיטת בילמן מדובר ב- 320 ימי איחור במסירת החזקה, מה שמזכה אותם בפיצוי בגובה
10 320,000 ₪. תקופת איחור זו הוזכרה בסיכומי בילמן, משום שבעת הגשת התביעה שכנגד
11 יזדיאן עוד החזיקו בנכס. פסיקת בתי המשפט הכירה באפשרות לפסוק בגין נזק מתמשך,
12 שהתגבש לחלוטין רק לאחר הגשת התביעה, בתנאי שהתובע עתר לכך בסיכומיו והובאו
13 ראיות לגבי שיעור הנזק.

14
15 46. בענייננו מתקיימים כל התנאים הנ"ל. למעלה מכך, מצאתי כי תוצאת תחשיב בילמן (320
16 יום) נמוכה מתקופת האיחור במסירה, בפועל (376 יום). משעתרו לפיצוי בגובה 320,000
17 ₪ בלבד, תתקבל תביעתם כפי הסעד לשיטתם.

18
19 47. בנוסף, וכאמור לעיל, הוראות החוזה מתירות פיצוי מוסכם ייעודי נוסף לפיצוי מוסכם
20 כללי. בילמן זכאים איפוא, גם לפיצוי מוסכם בסך 495,000 ₪ בגין עצם הפרת החוזה ע"י
21 יזדיאן.

הליקויים בנכס

22
23
24 48. סעי' 7 לנספח לחוזה מטיל על יזדיאן חובת תיקונים:

- 25
26 "בנוסף, המוכר מתחייב לבצע את התיקונים הבאים בנכס כמפורט:
- 27 א. המוכר יחליף (בסלון ובחדרים וסה"כ 8 דלתות) דלתות חדשות לצבע לבן – עד
 - 28 לסך של 1,000 ₪ לדלת.
 - 29 ב. המוכר יתקן: פנלים שבורים, מקומות שצריך תיקון שפכטל וצבע- בכל הבית.
 - 30 ג. המוכר מסיים את הפנלים במדרגות במפלס השני ובירידה למרתף, כל הגימורים.
 - 31 ד. המוכר ידאג לגימורים במדרגות הממוקמות בירידה ליחידה.
 - 32 ה. התיקונים מתחת לחלונות בשתי היחידות אם יש כאלה ותיקוני צבע מתחת
 - 33 לחלונות".
 - 34



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

49. בילמן מלינים שתיקונים אלה לא בוצעו, ועלות ביצועם מוערכת בסך של כ-85,000 ₪ בהתאם לחוות דעת שמאי מיום 13.6.23 (נספח 3 לתצהירם). יזדיאן לא התכחשו להתחייבותם, ולא התנגדו לטענה כי התיקונים לא בוצעו. בכתב ההגנה שכנגד השיבו כי עם תשלום מלוא התמורה על ידי בילמן, יבוצעו התיקונים בנכס כמובטח. הנכס פונה לאחר שהוגש כתב ההגנה שכנגד ויזדיאן לא הוכיחו כי עובר לפינוי ביצוע את התיקונים. תשובת יזדיאן עולה כדי הודאת בעל דין בעצם ההתחייבות ובאין סתירה, לטענת בילמן שהתיקונים לא בוצעו, לרבות אי הגשת חו"ד נגדית, ניתן לקבוע כי יזדיאן הפרו את המוסכם.

50. נותר לבחון את חוות דעת השמאי, אל מול התיקונים אותם התחייבו יזדיאן לתקן. על פי חוות הדעת נמצאו ליקויים בתחום הנגרות; עבודות ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן; עבודות טיח וצבע; עבודות אינסטלציה סניטרית וניקוז; אלומיניום; מתקני חשמל ותקשורת/בטיחות; עבודות איטום וליקויי רטיבות. לעלות התיקונים נוספו עלויות בצ"מ, פיקוח ומע"מ.

51. יזדיאן התחייבו, כאמור, לבצע את העבודות הבאות: להחליף דלתות לחדשות (8 דלתות); לתקן פנלים שבורים; לבצע תיקוני שפכטל וצבע; להשלים פנלים במדרגות המפלס השני; לתקן גימורים; לתקן הנדרש תחת החלונות.

52. לאחר שבחנתי את כלל הליקויים שפורטו בחוות הדעת, אל מול התיקונים שיזדיאן התחייבו לבצע, המסקנה היא שחוות הדעת מתייחסת לליקויים רבים מעבר למוסכם. הגעתי לכלל מסקנה כי עלות התיקונים המוסכמים שלא בוצעו מגיעה ל- 43,220 ₪ בלבד, כולל עלויות בצ"מ, פיקוח הנדסי ומע"מ.

חריגות הבניה

53. עיקר טענת בילמן היא שיזדיאן הטעו אותם ביודעין, כשלא חשפו בפניהם את היקף חריגות הבניה בנכס, וכשהתחייבו בפניהם כי ניתן להכשיר את חריגות הבניה, מה שהסתבר כמצג שגוי. לגרסת בילמן, בעת ששוחחו עם המתווכת חווה עזרן (להלן: "המתווכת"), וביררו פרטים על הנכס, ציינה המתווכת שלטענת יזדיאן יחידת הדיור בשטח 80 מ"ר, בנויה ללא היתר.

54. עוד טענו בילמן, כי לאחר שיזדיאן הביע חוסר נכונות לרכוש נכס שבו חריגות בניה, טען יזדיאן שמינה מהנדס וכלל חריגות הבניה ניתנות להסדרה. לא זו אף זו, יזדיאן בפניו



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

1 חוות דעת שערך פאריד שאקיר, לפיה ניתן להכשיר את החריגה. על בסיס מצגים אלה,
2 הסכימו בילמן להתקדם במו"מ ולרכוש את הנכס.

3
4 55. הצדדים התייחסו לחריגות הבנייה בחוזה. במבוא לחוזה נקבע:

5
6 "והואיל והמוכר מצהיר כי על זכויותיו לא רובץ כל שעבוד, משכנתא, עיקול, חוב,
7 תביעה, הליך משפטי, זכות לצד ג' כלשהו, כי לא ביצע מעשה פשיטת רגל, ואו כל
8 מגבלה מנהלית ואו חוקית ואו משפטית מכל מין וסוג שהוא (להלן: "המגבלה"),
9 ואין חריגות בניה בנכס והנכס נבנה בהתאם להיתר בניה" (ההדגשה אינה במקור,
10 הח"מ);

11 בסעיף 3, בפרק "המוכר מצהיר ומאשר בזה" נקבע:
12 "כי הבית נבנה עפ"י היתר בניה כדין מן הרשויות המוסמכות, וכי לא הוצא צווי
13 הריסה (מלא או חלקי) לנכס וכי לא ידוע לו על כל פגם נסתר בנכס" (ההדגשה אינה
14 במקור, הח"מ);

15
16 56. מצד שני, בנספח לחוזה נקבע כדלקמן:-

17
18 "והואיל והמוכר הודיע לקונה כי קיימות חריגות בנייה בנכס אשר נבנו ללא היתר
19 ומרתף (להלן: "התוספת");
20 והואיל והמוכר התחייב כלפי הקונה לפעול להסדרת התוספת ולקבלת היתר בנייה
21 עבורן ולהזמין שירותי אדריכלות ואו הנדסה ואו בעל מקצוע אחר לצורך כך.
22 והואיל והקונה מודע לכך כי לתוספת לא הוצא אישור ואו היתר בניה, אם היה צורך
23 לקבלם והקונה מעוניין לרכוש את הנכס כולל התוספת למרות האמור";

24
25 57. בסעיף 5 לנספח הוסיפו הצדדים:

26
27 "כמו כן הקונה מצהיר כי כל המידע הנ"ל היה לפניו בעת המשא ומתן לכריתת
28 החוזה ובעת חתימתו וכי הוסבר לו כל המשמעות המשפטית והתכנונית של העניין,
29 ולאחר שהובהר לו הכל חתם הקונה מרצונו החופשי על החוזה והוא רוכש את הנכס
30 במצבו כפי שהוא";

31
32 58. בסעיף 6 לנספח סוכם:



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 "המוכר מתחייב להוציא היתר בניה לתוספת עד 10 חודשים מחתימת הסכם המכר.
2 במידה ולא יהיה ניתן להמציא היתר בניה לתוספת, אזי תעודכן התמורה ותועמד על
3 סך של 4,850,000 ₪. הצדדים יוכלו להגיש בקשה לתיקון שומה במקרה זה";
4
5 59. ביום 19.5.24, מספר חודשים לאחר חתימת החוזה, הגיש יזדיאן מכתב מהמהנדס גיא
6 דונין, לפיו לא ניתן לאשר את החריגות ולכן יש להפחית 100,000 ₪ מסך התמורה
7 החוזית.
8
9 60. לטענת בילמן, עסקינן בשתי הטעיות: הראשונה – היקף החריגות. לגרסתם, נמסר מפי
10 המתווכת כי חריגת הבניה מתייחסת ליחידת הדיור בשטח 80 מ"ר. לדבריהם, המתווכת
11 מסרה שמידע זה הגיע אליה מיזדיאן. בפועל התברר, כי מדובר בחריגה בהיקף נרחב של
12 151 מ"ר, מחצית מהשטח הבנוי. בנוסף, 97 מ"ר מהם לא ניתן להכשיר, ויש להרוס או
13 לאטום, באופן בו שטח הנכס יקטן, או לא ניתן יהיה לעשות בו שימוש.
14
15 61. ההטעיה השנייה נוגעת למצג השווא של יזדיאן, טרם החתימה על החוזה, כי ניתן
16 להכשיר את הבניה. יזדיאן התחייבו להכשיר את כלל חריגות הבניה, התחייבות ממנה
17 התנערו, רק לאחר שנחתם החוזה. בילמן סבורים שסעיף 6 לנספח אינו מעניק ליזדיאן
18 אפשרות בחירה אם לקיים את הרישא או את הסיפא. הפירוש הנכון הוא: רק במידה ולא
19 יצליחו יזדיאן להכשיר את החריגות, יקוזזו 100,000 מגובה התמורה.
20
21 62. בילמן טוענים שיזדיאן לא קיימו את התחייבותם ולא ניסו לקבל היתר בניה עבור
22 החריגות, אלא עשו מלאכתם קלה, למרות שידעו כי בילמן הסתמכו על הבטחתם
23 להכשרת החריגות.
24
25 63. יזדיאן הכחישו את טענות בילמן להטעיה. לעמדתם, מעולם לא רימו את בילמן או הציגו
26 מצגי שווא בנוגע לגודל הנכס או להיתרי הבניה. בילמן היו מודעים לכל החריגות, ואף
27 הסכימו שככל ולא ניתן להן היתר בניה, יופחת הסך הנ"ל מסכום התמורה. בילמן וויתרו
28 על בדיקה מטעמם בדבר חריגות הבניה, היקפן והאפשרות להכשרתן, ולכן אין להם
29 להלין אלא על עצמם.
30
31 64. בבית המשפט העיד יזדיאן כי מסר לבילמן שהחריגות כוללות את המרתף, קומת עמודים
32 וחדר נוסף (עמ' 25, שו' 20-15 לפרוט'), אך הכחיש כי דיבר על שטח (עמ' 27, שו' 20-14
33 לפרוט'). לעומתו, העידה המתווכת, כי יזדיאן מסר לה שמדובר בחריגה בהיקף 80 מ"ר
34 (עמ' 61, שו' 15-12 לפרוט'). אין חולק שאת המספר "80" שמע בילמן מהמתווכת ולא
35 מיזדיאן. על פניו נראה שמדובר בכשל בתקשורת, כתוצאה ממעורבות צד שלישי. ייתכן



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

1 כי בשעה שהמתווכת העבירה את המידע לבילמן, סברה כי היקף החריגות כולן, להבדיל
2 מהמרתף לבדו, הוא 80 מ"ר.

3
4 65. בנסיבות אלה, כשקיימת מעורבות של גורם מתווך, ולא ניתן לקבוע בצורה ברורה מי
5 אמר מה, לא שוכנעתי שהוכח, כי יזדיאן הטעו במכוון וביודעין את בילמן בנוגע להיקף
6 החריגות.

7
8 66. לצד זאת, בהלכה הפסוקה נקבע זה מכבר, כי לאור סעיף 16 לחוק המכר, תשכ"ח – 1968
9 (להלן: "**חוק המכר**"), מבוטלת דוקטרינת "יזזהר הקונה", והאחריות לגילוי אי התאמה,
10 עליה ידע או היה עליו לדעת מוטלת באופן מלא על המוכר. (ראו: ע"א 8068/11 **עיני נ'**
11 **שיפריס** (11.2.2014) (להלן: "**פס"ד עיני**")). עוד נקבע בפס"ד עיני, שגם לו היה הקונה
12 יכול לגלות את אותה אי התאמה בנקל, על ידי מומחים מטעמו, אחריותו של המוכר לא
13 פגה, והיא רובצת עליו במלואה. באותו עניין לא יוחס לקונה אשם תורם.

14
15 67. היקף חריגות הבניה הינו מידע, שגם אם לא היה בידיעתם הפוזיטיבית של יזדיאן, היה
16 עליהם לדעת עליו. הימנעות מגילוי מפורט ומדויק של מהות החריגות, מיקומן בנכס,
17 ושטחן, היא הפרת חובת הגילוי החלה על יזדיאן כמוכרי הנכס. אסייג ואומר, כי הפרת
18 חובת הגילוי במקרה דנא, משתרעת לגבי היקף החריגות שמעבר ל-80 מ"ר עליהם ידעו
19 בילמן מפי המתווכת.

20
21 68. אין חולק שטרם חתימת החוזה נמסרה לבילמן "חוות דעת" מטעם המהנדס פריד שאקיר
22 (נספח 1 לתצהיר בילמן) לפיו, לאחר בדיקה שערך, ניתן להכשיר את תוספת יחידת הדיור
23 השנייה. יזדיאן הכחיש היכרות עם המהנדס שאקיר, קל וחומר הזמנת חו"ד מטעמו (עמ'
24 33, שו' 21-28 לפרוט'). דא עקא, שעדותו זו עומדת בסתירה לסע' 6 לכתב ההגנה שכנגד,
25 שם הודו יזדיאן כי המציאו, לבקשת בילמן, אישור לאפשרות הכשרת חריגות הבניה,
26 מהמהנדס שאקיר.

27
28 69. לא נעלמה מעיניי הטענה, שלפי אומד דעתם של בילמן בעת כריתת החוזה, יזדיאן יצליחו
29 להסדיר את הטעון הסדרה, בהתבסס על המצגים שהציגו בפניהם, לרבות המסמך מטעם
30 המהנדס שאקיר (עמ' 108, שו' 31-34 לפרוט'). עיון מדוקדק ב"חוות הדעת" מעלה, כי
31 היא מתייחסת לחריגה אחת מתוך מספר חריגות בניה הקיימות בנכס. לא ברור אם
32 בילמן ידעו על קיומן של מספר חריגות (לשון הנספח לחוזה עמומה בהקשר זה), או על
33 התוספת אליה מתייחס המסמך בלבד (המרתף). אולם, אני מתקשה לקבל את טענת
34 בילמן כי הסתמכו על המצג השגוי. אם אכן הסתמכו על מצג זה של יזדיאן, אין הסבר
35 לסיפא של סע' 6 הנ"ל, המלמד כי ידעו שההסדרה אינה מובטחת.



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 70. איני מתעלמת מהודאת יזדיאן, שלא פעל כמצופה לשם הסדרת היתרי בניה לנכס, אלא
- 3 פירש את סעי' 6 הנ"ל כאופציית בחירה בין שתי אפשרויות: הוצאת היתרי בניה או
- 4 הפחתה מהתמורה (עמ' 33, שו' 34-37 לפרוט').
- 5
- 6 71. בסופו של יום, בחרו הצדדים שניהם לפעול במסלול של הפחתה כספית מהתמורה, בילמן
- 7 ביקשו ויזדיאן נעתרו. משהתברר כי לא ניתן לקבל היתרי בניה ביחס לכלל החריגות, הרי
- 8 אין ממשות בטענת בילמן כי יזדיאן לא ניסו לקבל היתר בניה, שהרי התוצאה היא כי
- 9 ממילא לא היו מצליחים בכך. חריגות הבנייה, והאפשרות לפיה לא יהיה ניתן לקבל היתר
- 10 בניה, הייתה ידועה לשני הצדדים ולאורה נקבע המנגנון האמור.
- 11
- 12 72. בנסיבות אלה, טענתם של בילמן כיום, כי הסתמכו על כך שהיתר בניה יינתן, לאחר
- 13 שידיאן יפעלו להוציאו, וטענתם כי בהינתן חריגות הבניה, הנכס לא שווה את התמורה
- 14 ששולמה בעדו, הן למעשה טענות לטעות בכדאיות העסקה. נזכור שבילמן נמנעו מבדיקת
- 15 הנכס בידי מומחה מטעמם עובר לרכישתו וגובה ההפחתה נקבע מבלי שבדקו את
- 16 הנתונים.
- 17
- 18 73. התוצאה היא, שגם אם יזדיאן נושאים, כמוכרי הנכס, בחובת גילוי אקטיבית, המחייבת
- 19 אותם לגלות כל פרט, גם כזה שלא ידעו אך יכולים היו לדעת עליו, הרי הצדדים קבעו
- 20 ביניהם, בהסכמה, מנגנון פיצוי, למידה ולא ניתן יהיה להסדיר בדיעבד את שנבנה בלא
- 21 היתר. אין מחלוקת שיזדיאן קיימו את חלקם במנגנון זה והסכימו להפחית מגובה
- 22 התמורה 100,000 ₪ ואין חולק שבילמן נהנו מהפחתה זו. לפיכך, אני סבורה שכל טענה
- 23 בדבר חריגות בניה נבלעת בסכום ההפחתה כאמור, ואין זה מתקבל על הדעת כי יזדיאן
- 24 ישאו בפיצוי כפול בגין כך: פעם אחת בדרך של הפחתת התמורה, ופעם נוספת בדרך של
- 25 פיצוי בגין אי גילוי לכאורה.
- 26
- 27 74. ודוק, בילמן לא עתרו לביטול החוזה ולהשבת המצב לקדמותו, תוך שכל צד משיב לצד
- 28 השני את מה שקיבל על פי החוזה. בילמן קיבלו את החזקה בנכס, ושילמו את התמורה
- 29 המופחתת. אם טעו בקביעת סכום ההפחתה, כך שהוא לא שיקף את ההפחתה האמיתית
- 30 בעקבות היעדר היכולת להוציא היתר בניה, אין להם להלין אלא על עצמם, משום
- 31 שיכולים היו לעמוד על פיצוי גבוה יותר. מדובר בטעות שבכדאיות העסקה.
- 32
- 33 75. יש לציין, כי בגין הפרת חובת הגילוי, דרשו בילמן שני סעדים: הראשון, פיצוי בסך
- 34 536,346 ₪ בגין הפער בין השטח שרכשו בהתאם לחוזה, לבין השטח שקיבלו בפועל (לאור





בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 חריגות הבניה אותן לא ניתן להכשיר; השני, 120,000 ₪ בגין עלויות הוצאת היתר הבניה
2 והוצאות ההריסה והאיטום, לאחר קיזוז של 100,000 ₪ שהופחתו מסכום התמורה.
3
4 76. אף לו הייתי מקבלת את טענות בילמן, לא ניתן היה לזכותם בסעד הראשון. להוכחת
5 טענתם הגישו שתי חוות דעת: האחת, של האדריכל מיכאל דוידוב, עוסקת בחריגות
6 הבניה בנכס והאפשרויות להכשירן. השנייה, מאת השמאי אורן לביא, בה הוערך שווי
7 הנכס בעטיין של החריגות. אלא ש"חוות הדעת" מטעמו של דוידוב הוגשה כשהיא ערוכה
8 שלא בהתאם לדיני הראיות, דוידוב אף הודה כי חוות הדעת לא נועדה להגשה לבית
9 המשפט, אלא עבור הלקוח בלבד (עמ' 9, שו' 38-30 לפרוט'), ומשכך אינה קבילה כחוות
10 דעת מומחה.
11
12 77. עדותו של דוידוב איננה יכולה להיחשב, איפוא, כעדות מומחה. בעדותו אישר כי במסמך
13 שהכין עבור יזדיאן התבסס על היתר הבניה (שלא צורף), ועל מדידות פנים שקיבל (עמ' 2,
14 שו' 39-35 לפרוט'), אם כי לא בדק את החוזה ואת התב"ע. כמו כן לא בדק עם עיריית
15 חדרה ו/או הוועדה לתכנון ובניה חדרה, את האפשרויות הקיימות להכשרת החריגות,
16 והתבסס על הידע המקצועי שלו בלבד (עמ' 3, שו' 11-9 ועמ' 6, שו' 39-28 לפרוט').
17
18 78. מאחר ודוידוב לא צירף מסמכים מהותיים עליהם התבסס, ומאחר והמסמך שהגיש אינו
19 חוות דעת כדין, הרי שמשקל עדותו נמוך ביותר. לכן, לא ניתן להסתמך על הנתונים
20 שהובאו מפיו, ולהבנתי לא ניתן לבסס עליהם מסקנות.
21
22 79. חוות הדעת השמאית התבססה כולה על המסמך של דוידוב. אמנם לביא צירף את היתר
23 הבניה, אך לא ביצע הערכה מחודשת לקביעות דוידוב, ולמעשה הודה שאין במומחיותו
24 לקבוע אילו משטחי חריגה ניתנים לאישור, ואילו מחויבים בהריסה או איטום (עמ' 13,
25 שו' 34-29 לפרוט'). אם לא די בכך, לביא אלא נחשף לחוזה ולנספח, ולא היה מודע כי
26 בילמן ידעו על חריגה בהיקף 80 מ"ר, שיש בה להשפיע על סכום הפיצוי (אם היה מקום
27 לפצות), כיוון שאינם זכאים לפיצוי בגין מידע שגולה להם. אין אבחנה, איפוא, בין
28 החריגה שהיתה ידועה לבילמן לבין יתר החריגות, לעניין חישוב הנזק. מטעמים אלה, לא
29 אוכל לקבל את מסקנות לביא לעניין סכום הנזק בגין פער השטחים.
30
31 80. גם גובה השיפוי, בגין עלויות נדרשות להוצאת היתר בניה, מבוסס על חוות דעת לביא.
32 לטעמי בילמן אינם זכאים לו בשל טעות בכדאיות העסקה. כאמור, הצדדים הסכימו על
33 הפחתה בגובה 100,000 ₪ מסכום התמורה, ששיקפה את העלות אותה צפו בעת כריתת
34 החוזה, למקרה בו לא ניתן יהיה לקבל היתר בניה. בילמן העיד שביקש הפחתה בגובה



בית משפט השלום בחדרה

ת"א 41835-08-24 יזדיאן ואח' נ' בילמן ואח'

תיק חיצוני:

- 1 400 או 500 אלף ₪ (עמ' 130, שו' 10-3 לפרוט'), ולא היה בפיו מענה להסכמתו לפיצוי בסך
- 2 100,000 ₪ בלבד.
- 3
- 4 81. במכלול הנסיבות הנ"ל, מצאתי כי בילמן אינם זכאים לפיצוי בגין הפרת חובת הגילוי,
- 5 ככל שהופרה, ומכל מקום, אף לו הייתי רואה לחייב את יזדיאן בפיצוי, הרי כאמור גובה
- 6 הנזק לא הוכח כנדרש.

סיכום

- 7
- 8
- 9 82. בהצטבר כל האמור לעיל:
- 10 א. התביעה העיקרית מתקבלת בחלקה. בילמן ישלמו ליזדיאן 722,000 ₪.
- 11 ב. התביעה שכנגד מתקבלת בחלקה. יזדיאן ישלמו לבילמן 858,220 ש"ח ₪.
- 12
- 13 ג. הסכומים הנ"ל ישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין, ממועד הגשת התביעות ועד
- 14 למועדי התשלומים בפועל.
- 15
- 16 ד. נוכח התוצאה, יזדיאן ישלמו לבילמן הוצאות משפט בסך 18,000 ₪.
- 17
- 18 ה. מוצגים במדיה דיגיטלית שהגישו התובעים (דיסק און קי) ניתנים לאיסוף
- 19 במזכירות בית המשפט עד 30.10.26, אחרת – יושמדו.

20
21 ניתן היום, י"א אלול תשפ"ו, 24 אוגוסט 2026, בהעדר.
22

יפעת אונגר ביטון, שופטת

23
24