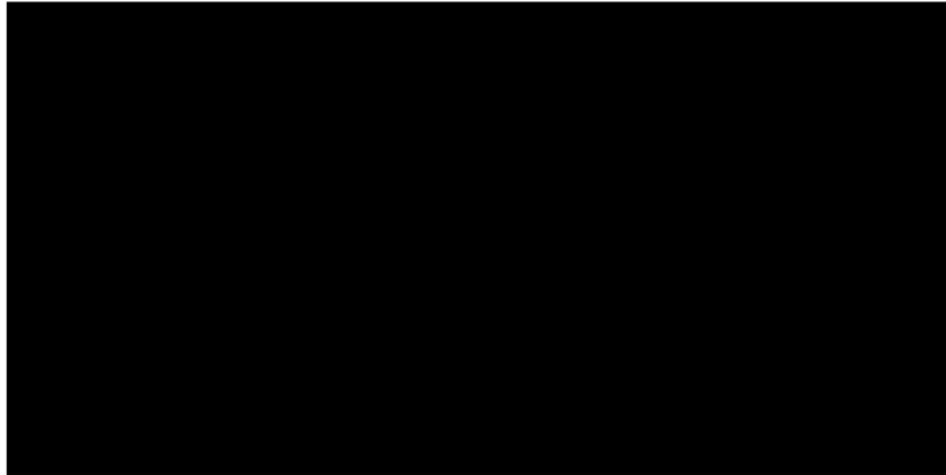




בית משפט השלום בראשון לציון
כב' השופט רפי ארניה



ע"י ב"כ עוה"ד אולמן וסולומון

פסק דין (ביחס לנתבעות 2-3 בלבד)

- 1 האם ניתן לממש פוליסת ביטוח שניתנה בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי
2 דירות) התשל"ה - 1975 (להלן: "חוק הבטחת השקעות") לצורך מימוש פיצויים מוסכמים בהתאם
3 להסכם המכר?
4 זו השאלה העומדת להכרעה כאן.
5
6 התובעים הגישו תביעה זו כנגד הנתבעת 1 (להלן: "הנתבעת") לפיצוי מוסכם ופיצוי בגין נזקים
7 נוספים אשר זו גרמה להם, לטענתם, במסגרת הסכם התקשרות לבניית דירות מגורים בפרוייקט
8 תמ"א 38, בבניין ברחוב פרלשטיין 8 בבת-ים. הנתבעת הינה קבלן המבצע של הפרוייקט.
9
10 אין חולק כי הדירות לא נמסרו לתובעים עד היום, וזאת בניגוד להתחייבותה של הנתבעת בהסכמי
11 המכר לפיהם התחייבה להשיג טופס 4 לפרוייקט עד **לחודש אוגוסט 2017**.
12
13 בחודש ספטמבר 2019 הגישה הנתבעת 2, היא הגוף המממן של הפרוייקט, (להלן: "המבקשת"),
14 בקשה לבית המשפט המחוזי ת"א-יפו למימוש שיעבודים ומינוי כונס נכסים על הפרוייקט הנ"ל



בית משפט השלום בראשון לציון
כב' השופט רפי ארניה

תיק חיצוני: קיים תיק עזר לשופט

- 1 וזאת מן הטעם כי עד למועד הגשת הבקשה, הנתבעת לא מסרה לתובעים את הדירות מושא
2 הפרוייקט (פר"ק ת"א 18-01-6488).
- 3
- 4 יצויין עוד, כי עובר לחתימת הסכמי הרכישה על ידי התובעים, המבקשת הנפיקה אצל הנתבעת 3
5 (להלן: "הפוליסה") פוליסת ביטוח לטובת התובעים בהתאם לחוק הבטחת השקעות (להלן:
6 "הפוליסה").
- 7
- 8 בית המשפט המחוזי נעתר לבקשה ומינה את עו"ד חגי אולמן ועו"ד שלמה ובר כמנהלים מיוחדים
9 לפרוייקט (להלן: "המנהלים המיוחדים").
- 10
- 11 במסגרת זו פעלו המנהלים המיוחדים לסיום הבניה ואף הגיעו להסכמות עם התובעים כאשר בין
12 היתר הוסכם כי המבקשת תעמיד את הסכום הנדרש להשלמת הפרוייקט בסך של 700,000
13 ₪+מע"מ אשר יפרע מתוך יתרת התשלומים שישולמו על ידי התובעים בגין יתרת התמורה בעבור
14 רכישת הדירה, במועד מסירת החזקה של כל דירה לכל רוכש.
- 15 עוד הוסכם כי התובעים ישלמו את חלקם בסכום הנ"ל במלואו וזאת על אף טענות קיזוז שיש
16 בניהם כך שפרעון סכום זה למבקשת יובטח באופן מלא, וזאת מבלי לפגוע בטענותיהם הנ"ל (ראה
17 נספח 7 לבקשת המבקשת).
- 18
- 19 כאמור לעיל התובעים הגישו תביעות אלה כנגד הנתבעת. בהמשך הדרך הגישו בקשה לתיקון כתב
20 התביעה לפיהם צרפו את המבקשת וכן את [REDACTED] כנתבעים נוספים. עילת התביעה כנגד המבקשת
21 ונגד [REDACTED] נעוצה במימוש הפוליסה. לטענת התובעים, הם רשאים להיפרע מתוך הפוליסה את כספי
22 הפיצוי המוסכם החוזי מאחר וקיימת מניעה מוחלטת לקבלת הדירות על ידיהם.
- 23
- 24 המבקשת [REDACTED] הגישו את הבקשות הנידונות במסגרת פסק דין זה – בקשות 25 ו- 26 - שעניינן
25 עתירות לדחיית התביעות כנגדן על הסף. לטענתן, הדין וכן לשון הפוליסה אינם מאפשרים, לעת זו
26 ובכלל, את מימוש הפוליסה לצורכי פרעון הפיצוי המוסכם.
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32



בית משפט השלום בראשון לציון
כב' השופט רפי ארניה

תיק חיצוני: קיים תיק עזר לשופט

דיון והכרעה

סעיף 1 לפוליסה קובע כדלקמן:

"החברה מתחייבת בזה כלפי המוטב לשלם את תגמולי הביטוח (הסכומים ששולמו על ידי המוטב למבוטח על חשבון מחיר הדירה (להלן: "גבול אחריות החברה") וזאת במקרים הבאים (להלן: "העילות למימוש הפוליסה").

אם המוכר לא יוכל להעביר למוטב בעלות או זכות אחרת בדירה כמוסכם בחוזה המכר, מחמת עיקול שהוטל על הדירה או על הקרקע שעליה היא נבנית (למעט עיקול שהוטל לבקשת המוטב או כנגד המוטב) או מחמת צו הקפאת הליכים, צו לקבלת נכסים, צו פירוק או צו למינוי כונס נכסים שניתנו נגד המוכר או נגד בעל הקרקע (להלן: "הצווים") או מחמת נסיבות שבהן נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה, ואולם ביטול חוזה המכר כשלעצמו לא יהווה מניעה מוחלטת לעניין זה".

הנה כי כן, ההכרעה הנדרשת היא לגבי שני יסודות:

האחד, האם פיצויים מוסכמים באים בגדר "תגמולי ביטוח" כאמור ברישא הפוליסה; השני, האם נוצרה מניעה מוחלטת למסור את החזקה בדירה.

לטעמי, שני ראשים אלה אינם מתקיימים בענייננו.

אין חולק כי התובעים מעולם לא ביטלו את הסכם המכר. אכן, אין ספק כי התובעים לא קיבלו את החזקה בדירותיהם במועד המסירה החוזי הקבוע ואילו היו מבטלים אז את ההסכמים, הרי שיסוד זה יכול שהיה מתקיים. ואולם כאמור, התובעים לא פעלו כך ואף הצהירו קבל עם ועדה כי אינם מתכוונים לפעול כך. בעניין זה ראה את תגובת התובעים לבקשות דנא בסעיפים 1.11 - 1.12 בהם מודיעים במפורש כי הם אינם מעוניינים לבטל את הסכמי המכר, הם אינם יכולים לוותר על הדירה, והם אינם מעוניינים לקבל את כספם בחזרה מאחר וערך הדירות עלה.

זאת ועוד, כאמור לעיל, התובעים התקשרו בהסכמים עם המנהלים המיוחדים (ראה מסמך ההסכמות מיום 4/7/2019, נספח 7 לבקשת המבקשת וכן נספח 8 לה) אשר בהם נתנו הרשאה



בית משפט השלום בראשון לציון כב' השופט רפי ארניה



תיק חיצוני: קיים תיק עזר לשופט

1 למנהלים המיוחדים להשלים את בניית הפרוייקט באמצעות יתרת כספי התמורה אשר ישולמו עם
2 מסירת הדירות, תוך ויתור על זכות הקיזוז אך מאידך תוך שמירה על טענותיהם.
3 הסכם זה איננו מהווה ביטול הסכם המכר אלא להיפך - עמידה על קיומו.
4
5 אין ספק בעיני שככלל, אי מסירה של דירה תקופה של שנתיים ושלושה חודשים ממועד המסירה
6 החוזי עשויה להביא את בית המשפט לכלל מסקנה כי קיימת מניעה מוחלטת לקיום החוזה. ואולם
7 זה אינו המצב בענייננו. כאן התובעים עצמם על פי התנהגותם (אי ביטול הסכמי המכר), על פי
8 ההסכמים שכרתו עם המנהלים המיוחדים, ועל פי הצהרתם שלהם בכתב התשובה לבקשות
9 מתנהלים באופן המלמד על היעדר קיומה של מניעה מוחלטת מבחינתם לקיום ההסכמים. לפיכך,
10 הם מנועים מלטעון כעת ההיפך מכך.
11
12 לא זו אף זו, כאמור, התובעים חפצים לממש את זכותם על פי הפוליסה באופן חלקי בלבד לצורך
13 תשלום פיצוי המוסכם. דא עקא, הפוליסה קובעת באופן מפורש כי תגמולי הביטוח הם **"הסכומים**
14 **ששולמו על ידי המוטב למבוטח על חשבון מחיר הדירה"**. הנה כי כן, פיצוי מוסכם איננו בא כלל
15 בגדר סכום ששולם על חשבון מחיר הדירה ואיננו מבוטח על פי הפוליסה.
16
17 יצויין כי נוסח זה של הפוליסה הינו בהתאמה מוחלטת להוראות תקנות המכר (דירות) (הבטחת
18 השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), התשע"א – 2010 – להלן: **"תקנות הבטחת השקעות"**.
19 תכליתן של תקנות אלה, אשר חוקקו מכוח חוק הבטחת השקעות הינה להבטיח לקונה את הכספים
20 ששילם כתמורה לדירה באותם מקרים שבהם מסתבר כי אין שום סיכוי של ממש לכך שהחווה
21 מתקיים ושיקבל את הדירה. הבטחות לפי חוק הבטחת השקעות לא נועדו לממש חיובים נוספים
22 בין הצדדים כגון פיצויים בגין נזקים שנגרמו עקב הפרת ההסכם על ידי הנתבעת.
23
24 ב"כ המלומד של התובעים ניסה להיבנות מפסק הדין בה"פ (חיי) 132/01 **וייס נ' 15 אח' נ' סיבל**
25 **נהריה** (3.9.2001) כמלמד עד על קיומה של אפשרות למימוש חלקי של הערבות הבנקאית. ואולם,
26 אין הנידון דומה לראיה. בפסק הדין הנ"ל הדגיש כב' השופט ברלינר כי מימוש חלקי של ערבות
27 בהתאם לחוק הבטחת השקעות אפשרי רק לצורך השלמת הבניה וקבלת קניין בדירה. באותה
28 נשימה ממש הוא הדגיש כי המימוש אפשרי לצורך תכלית זו ולא לתכליות אחרות כגון תשלום
29 הפיצוי המוסכם (שם, בסעיף 10 להחלטה).
30
31 בית המשפט העליון עמד על כך באופן מפורש בפסק הדין שניתן בערעור על החלטה זו בע"א 8343/01
32 **עובדיה נ' סיבל נהריה בע"מ (בכינוס נכסים) פ"ד נ"ח (6) 400 שם נאמר:**



בית משפט השלום בראשון לציון כב' השופט רפי ארניה

תיק חיצוני : קיים תיק עזר לשופט

1
2 "סבורני כי פרשנות מילותיו של סעיף 2(1) לחוק על דרך הפשט היא
3 שהמילים "כמוסכם בחוזה המכר" עניינן **קיום התחייבותו של הקבלן**
4 **הבונה להעביר את הבעלות או זכות אחרת בדירה בלבד**, ולא דווקא
5 קיומו של חוזה המכר על כל פרטיו ודקדוקיו. הדבר עולה גם מהמשכו של
6 הסעיף המפרט את המצבים המונעים את העברת הדירה: עיקול, צו
7 לקבלת נכסים, צו פירוק ומינוי כונס נכסים. אלה מצבים מובהקים
8 המונעים את העברתה של הדירה, **אך אין עניינם קיום התחייבויות**
9 **אחרות של הקבלן הבונה כלפי הקונה**, כמו לדוגמה התחייבויות שלו לגבי
10 פרטי תכנונה של הדירה. כל עוד שם "דירה" נקרא עליה, והיא ניתנת
11 להעברה, לא ניתן לממש את הערבות. הדבר עולה גם מן האמור לעיל
12 לעניין לשונו ותכליתו של החוק, **לאמור הערבות באה להבטיח את מסירת**
13 **הדירה אך לא את מכלול התחייבויותיו של הקבלן הבונה כלפי הרוכש;**
14 **שאם לא קוימו, זכאי הרוכש לתבוע מן הקבלן הבונה את אכיפתו או**
15 **פיצויים עבורו, אך אין הוא זכאי לתבוע זאת מן הבנק שנתן את הערבות**
16 **הבנקאית, שהוא בגדר צד שלישי חיצוני ו"זר" לעיסקה.**
17
18 זאת ועוד, בעת מתן פסק דין זה לא היה בפנינו דין הקובע את נוסח הערבות, ואילו בימינו אנו
19 תקנות הבטחת השקעות קובעות נוסח סטטוטורי לפי כתנאי לחילוט הבטחה על ידי הרוכש על
20 הרוכש לוותר על הדירה. בעניין זה ר' פרק "מועד התשלום" הקובע כי תנאי להשבת הסכום המובטח
21 הוא המצאת התחייבות הקונה לפיה:
22
23 **"עם קבלת הסכומים על פי ערבות זו הינכם מוותרים על כל זכות בדירה";**
24
25 בכל הכבוד, התובעים אינם יכולים לאחוז במקל בשתי קצותיו – גם לדרוש את מימוש הבטחה וגם
26 לעמוד על זכותם לקבל את הדירות לחזקתם ובעלותם.
27
28 נוכח כל האמור לעיל, ומאחר והתביעה כנגד המבקשת [REDACTED] מבוססת כל כולה על עילת מימוש
29 הפוליסה, ומאחר ואני מגיע לכלל מסקנה כי תכלית הפוליסה איננה להבטיח את תשלום הפיצוי
30 המוסכם, כי לא קיימות מניעות מוחלטות, וכי התובעים אינם רשאים לדרוש את מימוש הפוליסה
31 ובד בבד להמשיך ולאחוז בזכותם לקבל את הדירה לחזקתם ולבעלותם, הרי שאין לתובענה זו שום
32 סיכוי.



בית משפט השלום בראשון לציון
כב' השופט רפי ארניה



תיק חיצוני : קיים תיק עזר לשופט

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

לפיכך אני נעתר לבקשה ומורה על דחייתה על הסף של התביעה כנגד המבקשת ה[REDACTED]

בשולי הדברים אוסיף כי בית המשפט ער למצוקתם של התובעים אשר מזה שנתיים ו-3 חודשים הם תלויים באוויר ואינם מקבלים את המגיע להם על פי הסכמי המכר על אף ששילמו חלק נכבד מתמורתם. זו סיטואציה עצובה כמובן, ומצב דברים שהמשיבים אינם אחראים לו ואינם אשמים בו. ער אנוכי אף לכך כי המנהלים המיוחדים פועלים לצורך השלמת הבניה ואולם אני מפציר בהם, כמו בכל גוף המעורב בעניינם של התובעים, לפעול במהירות האפשרית ולעשות את כל אשר ניתן לעשות על מנת להביא את סיבלם לסיום.

בנסיבות העניין - אין צו להוצאות.

אני קובע את התיקים לקד"מ ליום 26/4/2020 שעה 10:00.

המזכירות תיידע ב"כ הצדדים.

ניתנה היום, ה' אדר תש"פ, 01 מרץ 2020, בהעדר הצדדים.

רפי ארניה, שופט