



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 10300-02-21 שחר ואח' נ' ש.ח. מגדלי השרון 2001 בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים:

1. אליהו שחר
2. מורן ראש

נגד

הנתבעות:

1. ש.ח. מגדלי השרון 2001 בע"מ
2. יעקב דוד ובניו בע"מ

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעות של רוכשי דירות נגד המוכרות לפיצוי בגין איחור במסירת הדירות.

כתב התביעה

1. התובעים, רוכשי דירות, הגישו ביום 4.2.21 כתב תביעה בו ביקשו לחייב המוכרות, הנתבעות, לפצות אותם בסך של 164,527 ₪ בגין האיחור במסירת הדירות.

כתב ההגנה

2. הנתבעות הגישו ביום 30.5.21 כתב ההגנה בו דחו טענות התובעים.

הדין הראשון

3. הדין הראשון התקיים ביום 31.10.21. ביהמ"ש החל בהליך למינוי מומחה מטעמו לשמאות ונתן הוראות לגבי מיצוי ההליכים המקדמיים.

מינוי מומחה מטעם ביהמ"ש לשמאות והגשת חוות דעתו

4. ביהמ"ש מינה ביום 7.2.22 השמאי בועז ברזילי כמומחה מטעמו לשמאות, לאחר שהבטיח תשלום שכרו. המומחה הגיש חוות דעתו ביום 28.2.22.

הגשת ראיות

א (תל אביב) 10300-02/21 *** אליהו שחר, מורן ראש נ' ש.ח. מגדלי השרון 2001 בע"מ, יעקב דוד ובניו...

5. ביהמ"ש נתן ביום 24.3.22 צו להגשת ראיות. התובעים הגישו ראיותיהם, לאחר שביקשו וקיבלו ארכה, ביום 21.4.22 והנתבעות, אף הן לאחר שביקשו וקיבלו ארכה, ביום 11.5.22 ובאופן מתוקן ביום 19.5.22.

הדיון השני והשלישי

6. הדיון השני התקיים ביום 9.6.22. ביהמ"ש קבע מועד לשמיעת הראיות, סדר נחקרים וקצב זמני חקירה. הדיון השלישי התקיים היום. נחקרו התובעים ונציג הנתבעות מר יוסי חיון (להלן: "יוסי") ולאחר מכן הצדדים סיכמו בעל פה.

דיון והכרעה

7. על ביהמ"ש לקבוע האם הנתבעות הוכיחו כי קמה הצדקה לאיחור במסירה הפוטרת אותן מתשלום הפיצוי המוסכם. להלן גרסאות הצדדים:

גרסת התובעים

8. התובעים טענו בכתב התביעה כי רכשו מהנתבעות שתי דירות בבניין ברחוב קריניצ'י 82 בר"ג (להלן: "הבניין") וכי אין ביניהם קשר פרט לכך ששניהם מיוצגים על ידי אותו ב"כ. עוד טענו שהנתבעות הינן חברות שמכרו להם שתי דירות ואיחרו במסירתן ועל כן עפ"י ההסכם בין הצדדים הן חייבות בפיצוי המוסכם.
9. התובעים טענו כי ביום 19.11.18 נחתם הסכם מכר של דירה בת 4 חדרים בבניין בין התובע ובין הנתבעות וביום 2.5.19 נחתם הסכם מכר של דירה בת 3 חדרים בבניין בין התובעת ובין הנתבעות. עפ"י סעיף 7.א לכל אחד מההסכמים האמורים התחייבו הנתבעות למסור את החזקה בכל אחת מהדירות כדלקמן: לתובע ביום 31.1.20, ולתובעת ביום 28.2.20. עוד טענו שעפ"י סעיף 7.ב לכל אחד מההסכמים איחור במסירה של עד 60 ימים לא יחשב להפרה. אולם, גם בחלוף המועדים הנ"ל ואף 60 ימים לאחריהם הדירות לא נמסרו הדירות להם ו/או מי מהם. בסעיף 9.א לכל אחד מההסכמים נקבע שבגין איחור במסירת הדירות תשלמנה הנתבעות לכל אחד מהם דמי שכירות ראויים כקבוע בסעיף 5' לחוק המכר (דירות) לכל חודש שמעבר לתקופה הנ"ל. מסעיף 5א(1) לחוק עולה שהפיצוי בגין איחור במסירת הדירה הוא בעבור תקופה מקסימלית של שמונה (8) חודשים. התובע טען שבנוגע אליו הרי שתום שמונת החודשים ממועד המסירה הקבוע בסעיף 7א' להסכם בעניינו (31.1.20) הוא יום 27.10.20 - והדירה נמסרה לו ביום 15.9.20. התובעת טענה, שבנוגע אליה, תום שמונת החודשים ממועד המסירה הקבוע בסעיף 7א' להסכם בעניינה (28.2.20) הוא יום 27.10.20 - והדירה נמסרה לה ביום 28.10.20. התובעים נקבו בדמי שכירות שלדעתם מהווים שכר דירה ראוי. וביקשו לחייב הנתבעות בהתאם.

גרסת הנתבעות

10. הנתבעות טענו בכתב ההגנה כי הוראות הסכמי המכר קובעות הוראות לפיהן איחור במסירת החזקה עקב נסיבות שונות אינן מהוות הפרת ההסכמים על ידי הנתבעות ואינן מזכות את התובעים בפיצוי כלשהו, לרבות הפיצוי בהתאם [לסעיף 5א' לחוק המכר](#). לטענת הנתבעות, הנתבעות נתקלו בקשיים רבים בבניית הפרויקט, בשל נסיבות שאינן תלויות בהם ובמיוחד בעיכובים שנבעו מהתנהלות חברת החשמל בכל הקשור לחיבור הבניין לרשת החשמל. עוד טענו, כי מעבר לאיחור אשר נגרם בשל התנהלות חברת החשמל, בנסיבות שלא היו בשליטתן בניית הבניין התעכבה גם בשל מגפת הקורונה, אשר לה השפעה כלל עולמית בכל תחום אפשרי, לרבות תחום הנד"לן.

עוד טענו, כי התובע עשה דין לעצמו ופלש לדירה טרם מסירת החזקה, קיבל הנחה המהווה מלוא הפיצוי לו הוא זכאי בגין איחור במסירת החזקה בדירה, איחר בתשלום התמורה ופעל לאורך כל תקופת הבנייה בניגוד להוראות הסכם המכר ועיכב את פעולות הבניה ובחירת חומרי הבניה לתקופות ארוכות.

הסתמכות הנתבעות על רשלנות נטענת של חברת החשמל

11. בהתייחס לטענת הנתבעות שהעיכוב במסירת הדירות נבע מעיכוב של חברת החשמל, התובעים טענו בכתב התביעה כי מדובר בטענה כוזבת וכי העיכוב הלכאורי של חברת החשמל אמנם נטען בפניהם בשיחות שהם יזמו עם נציגי הנתבעות, אך זאת רק כדיעבד תוך שהם מעולם לא קיבלו מסמכים באשר לעיכוב זה, וגם במכתב התגובה לא צורף כל מסמך בעניין. עוד טענו שאופן העלאת הטענות לעיכוב של חב' החשמל כדיעבד, בעל פה, בשיחות שהם יזמו, ומבלי להציג כל מסמך הביא אותם למסקנה שמדובר בטענות כוזבות הן לעניין עיכוב של חברת החשמל והן לעניין קשר סיבתי לכאורי בין העיכוב הנטען של חברת החשמל ובין העיכוב במסירת הדירות.

12. הנתבעות טענו בכתב ההגנה, כי העיכוב בהשלמת הבניין נבע בעיקרו מאי חיבור הבניין למערכת החשמל ומתן טופס 4, עבודות אשר אינן נעוצות בהן ולא היו בשליטתן. הן טענו שהמתינו למעלה משנה כי חברת החשמל תטמין את קו המתח בחזית הבניין ותפרק את קווי המתח בחזית הבניין, כאשר חברת החשמל נמנעה לאורך חודשים ארוכים מלעשות כן. אי ביצוע עבודות חברת החשמל, שיבש ועיכב ביצוע עבודתן בבניין, לאורך חודשים ארוכים, וחמור מכך, מנע הוצאת טופס 4 לבניין בשל דרישת כיבוי האש הנוגעות לפירוק קו המתח העילי על ידי חברת החשמל.

13. הנתבעות צרפו תכתובת עם חברת החשמל וטענו כי די בכך כדי להוכיח כי רשלנות חברת החשמל גרמה לעיכוב הממושך בסיום עבודתן ולכן על פי סעיף 7 ג להסכם, הוסכם ש"עיכוב מטעם רשויות בחבור הבניין לרשת החשמל.. שאינם באשמת המוכר" מהווה "נסיבה מצדיקה" שדוחה מועד המסירה.

א (תל אביב) 10300-02/21 *** אליהו שחר, מורן ראש נ' ש.ח.מגדלי השרון 2001 בע"מ, יעקב דוד ובניו...

14. ראשית, חברת החשמל אינה רשות, וכאשר יש לפרש תניה המתיימרת לרוקן מתוכן הגנת

המחוקק על רוכשי דירות על פי [סעיף 5 לחוק המכר \(דירות\) תשל"ג – 1973](#) בדוקנות ובצמצום די בכך כדי לדחות הטענה. לעניין הנחית בית המשפט העליון לפרשנות המצמצמת הנדרשת, ביהמ"ש מפנה לרע"א 6605/15 שמש ואח' נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו).

"נקודת המוצא לדיון בענייננו היא הזהירות היתרה שבה יש לנהוג בכל הקשור להגנה על זכויותיהם של רוכשי דירות. כפי שצוין בע"א 7991/07 רפאלי נ' רזין [פורסם בנבו] (12.4.2011): "חשוב לשוב ולהדגיש כי רכישתה של דירת מגורים בישראל היא העסקה המשמעותית ביותר בחייה של משפחה ממוצעת ועל כן סוגיה זו מצריכה פיקוח שיפוטי מיוחד לשם הגנה על האינטרס הציבורי" (שם, בפסקה 16. כן ראו: ע"א 148/77 רוט נ' ישופה, פ"ד לג(1) 617, 624 (1979) (להלן: עניין רוט)). הדברים יפים היום כביום כתיבתם, ואף ביתר שאת."

15. שנית, באותו סעיף בהסכם עליו מתבססות הנתבעות, סויג הפטור בכך ש"כל זאת ובלבד שהודעה על כך נשלחה לרוכש בסמוך לקרות הארוע המעכב". לראיות הנתבעות צורף מכתב מיום 30.4.20 המזכיר את העיכוב. זאת, למרות שיוסי העיד שנאמר לו ע"י גב' חנה מרון מחברת חשמל בשנת 2017 שתוך 90 ימי עבודה ממועד התשלום לחברת חשמל "תוד הוראה לביצוע" והביצוע יהיה תוך זמן קצר. לשאלה, מדוע לא נשלחה הודעה לרוכשי הדירות אותה עת, על עיכוב, כבר בשנת 2018, או בשנת 2019, ביהמ"ש הופנה ע"י יוסי בתשובתו למערכת "יחסים אישיים" עם הרוכשים.

16. די בכך כדי לדחות הסתמכות הנתבעות על פטור כביכול בגלל מחדל כביכול של חברת החשמל.

17. לא זו אף זו, מצופה היה שאם העבודות לא בוצעו תוך 90 ימי עבודה ממועד התשלום בחודש יולי 2017, הנתבעות תכלולנה בהסכמים עם התובע מסוף שנת 2018 ועם התובעת באמצע שנת 2019 גילוי נאות בדבר קיום בעיה בהתנהלות חברת החשמל.

18. למעלה מהדרוש יאמר שלא היה די בתכתובת בין יוסי והמהנדס יעקב לובצקי שטיפל עבור הנתבעות בקידום הזמנת העבודה מחברת החשמל ובין עובדי חברת החשמל. מר לובצקי לא הגיש תצהיר ולא זומנה גב' מרון מחברת החשמל שמסרה כביכול התחייבות בעל פה ליוסי בדבר לוח הזמנים, או מי מטעם חברת חשמל, כדי להגן על חברת החשמל מפני טענות הנתבעות, שנטענו במעמד צד אחד, מבחינת חברת החשמל. כמו כן, יוסי אישר שהיה ליווי בנקאי ומכאן היה מצופה שהמפקח מטעם הבנק יעיד ויוצגו כל הדוחות שהגיש, שאמורים לתעד גם ההתנהלות מול חברת החשמל.

19. הנתבעות נשאלו מדוע לא צרפו חברת החשמל כמקבלת הודעה, או הגישו תביעה במהלך השנים מאז סוף שנת 2017 נגד חברת החשמל בדרישה לביצוע העבודות בהתאם להתחייבות שנתנה כביכול בעל פה גב' מרון ליוסי, ולא הייתה להם תשובה מניחה הדעת.

א (תל אביב) 10300-02/21 *** אליהו שחר, מורן ראש נ' ש.ח. מגדלי השרון 2001 בע"מ, יעקב דוד ובניו...

ראו התשובה בסיכומים "באותו רגע כך ראו לנכון לעשות". ברור שהחלטה לא לנקוט הליך משפטי כדי לחייב חברת החשמל לבצע מידית החיבור, הינה בשליטה מלאה של הנתבעות

20. מכאן שהנתבעות פרשו בטעות את נוסח ההסכם, כך שהוא מאפשר להם שלא לעמוד על זכויותיהן כלפי חברת החשמל, שמא, הדבר יפגע ביחסייהן עם חברת החשמל באותו אתר או באתרים אחרים, כאשר ממילא, כך סברו בטעות, הן זכאיות לגלגל על רוכשי הדירות האיחור במסירה.

21. הנתבעות טענו בסיכומיהם כי כיום אסור לפי [חוק המכר](#) דירות להצדיק איחור במחדל של הרשויות, אך במועד הנוגע לעניין זה היה מותר. ראשית, טוב שהמחוקק סתם פרצה זו אחת ולתמיד. שנית, ממילא, גם בזמנים הנוגעים לעניין, הנתבעות לא עמדו בדרישות החוזה שהם עצמן ניסחו.

22. לחלופין, הנתבעות לא חשפו לפני ביהמ"ש את מלוא התמונה הראייתית כי אילו מי מנציגי חברת חשמל היה מעיד, היה מתברר שיש לדחות טענת הנתבעות שהאיחור לא נבע באשמתן או מסיבה שבשליטתן. מחדל הנתבעות בעניין זה מקים חזקה שאם מי מהעדים שביהמ"ש הזכיר היה מעיד, עדותו הייתה לחובת הנתבעות. לעניין המשמעות של הימנעות מהגשת ראיה חיונית ראה [ע"א 4697/05 גבאו אסטבלישמנט נ' דוד זודאי](#) (פורסם בנבו) [27.8.12].

23. אשר על כן, ביהמ"ש דוחה הטענה כי הנתבעות פטורות מתשלום פיצוי בגין נסיבות שאינן באשמתן או בשליטתן ביחס לחברת החשמל.

הטענות ביחס לעיריית רמת גן והקורונה

24. בהתייחס לטענת הנתבעות שחלק מהעיכוב במסירת הדירות נבע מעיכוב עיריית רמת גן במתן היתר האכלוס, התובעים ענו בכתב התביעה, כי טענות אלו לא עלו קודם והם לא שמעו עליהם קודם לכן וגם הן נטענות מבלי להציג כל מסמך בבסיסן.

25. הנתבעות טענו בכתב ההגנה כי לאחר השלמת עבודות חברת החשמל, הן המתינו לאורך שבועות ואף חודשים ארוכים לביקורת של עיריית רמת גן ומתן טופס 4, הליך שלקח זמן רב והתמשך לאורך זמן בשל פעילות חלקית של האגף הנוגע לעניין בעירייה בשל מגפת הקורונה.

א (תל אביב) 10300-02/21 *** אליהו שחר, מורן ראש נ' ש.ח. מגדלי השרון 2001 בע"מ, יעקב דוד ובניו...

26. הנתבעות טענו כי כל העיכובים לעיל נופלים תחת הגדרת העיכוב/נסיבות מצדיקות כאמור בסעיף 7ג' ככאלו אשר מאריכים את תקופת הבניה ובגדר כח עליון אשר אינו בשליטת הנתבעות. משכך, טענו, התובעים אינם זכאים לפיצוי הנתבע בגין איחור במסירה ויש לדחות את תביעתם לפיצוי בשל כך.
27. אין לביהמ"ש, אלא לחזור על כל אותן הנמקות שמכוחן דחה הטענה בעניין חברת חשמל בדבר אי העדת מי מעובדי העירייה, המפקח מטעם הבנק, לרבות העובדה שלא נשלחה הודעה לעירייה לאחר קבלת כתב התביעה.
28. להבדיל מהתכתובת שהוצגה ביחס לחברת החשמל, בעניין הטענה ביחס לעירייה ולקורונה, לא הוצגו מסמכים או תכתובת המצדיקים האיחור.
29. לכן, ביהמ"ש דוחה גם טענה זו.

טענת הנתבעות בדבר פלישת התובע לדירה

30. הנתבעות טענו בכתב ההגנה כי התובע עשה דין לעצמו ופלש לדירה טרם מסירת החזקה, ולמעשה החזיק בדירה ללא רשות טרם תשלום מלוא התמורה, תוך הפרה בוטה של הוראות ההסכם מולו, למיטב ידיעתו, החל מאמצע חודש אוגוסט 2020 ועד ליום 24.9.20 בו נמסרה לו הדירה בפועל, דהיינו למעלה מחודש ימים.
31. בעת שמיעת הראיות, התברר שלכל היותר התובע החזיק בדירה החל מיום 15.9.20, וכי אין ראייה המבססת הטענה שממילא נטענה "למיטב ידיעת" הנתבעות.
32. גם בעניין זה, כשלו הנתבעות בהצגת מסמך מהותי והוא פרוטוקול המסירה או דו"ח המפקח.
33. לכן, ביהמ"ש דוחה גם טענה זו.

הטענה שהתובע ויתר על מתן הפיצוי

34. הנתבעות טענו בכתב ההגנה שהתובע סרב במעמד מסירת החזקה לשלם את מלוא התמורה בגין הדירה ודרש פיצוי והנחה בסכום התמורה. הנתבעות טענו שלפנים משורת הדין הן הסכימו להפחית את יתרת התמורה בסכום של כ- 12,000 ₪ וזאת חרף הפרתו של התובע את הוראות ההסכם. לטענת הנתבעות, ההנחה במחיר הדירה לתובע מהווה מלוא הפיצוי לו הוא זכאי בגין איחור במסירת החזקה בדירה.
35. מחקירת התובע ומעיון במסרונים עלה שלכאורה בשלב מסוים במהלך ההתכתבות במסרונים (ראו בעמוד 50 לראיות הנתבעות), יתכן שאפשר היה להבין, ולו בדוחק, כי

א (תל אביב) 10300-02/21 *** אליהו שחר, מורן ראש נ' ש.ח. מגדלי השרון 2001 בע"מ, יעקב דוד ובניו...
הוא מסכים לוותר על הפיצוי בגין האיחור. אולם, על פי סעיף 34 לחוזה שערכו הנתבעות,
היה עליהם לעגן הסכמה זו בכתב ולא היה די בתכתובת מסרונים.

36. הנתבעות ידעו זאת, ושלחו אל התובע מסמך בו ביקשו ממנו לחתום על הסכמתו לוותר
על הפיצוי והוא סרב. כמו כן, ראו עמדתו בעמוד 52 לראיות הנתבעות לפיהן מבהיר
בהתכתבות כי לא וויתר על הפיצוי, זמן קצר לאחר שניתן היה להבין שיתכן שוויתר.

37. כמו כן, התברר שנפלה מחלוקת במועד בו הוחלפו המסרונים בדבר זיכויים שלטענת
התובע הגיעו לו באותו סכום ממש, 12,000 ש"ח. לעניין זה, ראו התכתובת בין הצדדים
ורשימת הזיכויים בכתב יד בעמוד 64 לראיות הנתבעות. יוסי נשאל לגבי ההתחשבות
בעניין זיכויים והשיב שהמידע מצוי בידיעת גב' עמיר, מנהלת משרד הנתבעות ואישר כי
לא בדק איתה לאחר שהתקבל אצלו תצהיר התובע, טענותיו בעניין ההתחשבות לגבי
הזיכויים וכי אם צריך יבדוק זאת. מכאן, שגרסת התובע כי הסכים לשלם יתרת
התמורה, רק לאחר שהנתבעות הפחיתו סכום התמורה הסופית בסכום של 12,000 ₪ בגין
הזיכויים, הינה סבירה ותואמת את מארג הראיות שהוצגו.

38. כמו כן, ממילא, הטענה שהתובע הסכים כביכול תמורת נזיד עדשים לוותר על פיצוי
משמעותי המגיע לו על פי חוק, אינה סבירה או הגיונית.

הטענה לפטור בנימוק שהתובע לא שילם במועד

39. הנתבעות הפנו בכתב ההגנה להוראות סעיף 8' להסכם המכר מול התובע הקובעות
כלהלן "מבלי לגרוע מהאמור לעיל, כל איחור בביצוע תשלומים מצד הקונה יקנה למוכר
זכות לאיחור מקביל בקיום התחייבויותיו מבלי לגרוע מהאיחורים האמורים לעיל
בסעיף 7". משכך, טענו, גם בשל איחורו הרב של התובע בביצוע התשלומים בסכומים
ניכרים, הן היו זכאיות לאחר במסירת החזקה בדירה.

40. במהלך שמיעת הראיות התברר שמדובר באיחור למשך פרק זמן לא ארוך שממילא לא
העלה ולא הוריד לעניין האיחור במסירה. הנתבעות הפנו למסמך בו דרשו פיצוי בסך של
6,500 ₪ בגין איחור בתשלום. אולם, ממסמך מאוחר יותר בזמן בו ריכזו יתרת התשלום,
עלה כי סכום זה הושמט מההתחשבות ועובדה זו משתלבת עם טענתו של התובע כי
איחור במסירה בגלל מחלוקת כנה לגבי השלמת החיפוי וכי בא כוח הנתבעות קיבל טענתו
בעניין זה.

41. ביהמ"ש קובע כי יתרת החשבון שהכינו הנתבעות מלמדת שהטענה נזנחה בעת
ההתחשבות הסופית וכי ממילא הטענה עלתה כצידוק לאיחור מקביל כביכול, ולא כטענת
קיזוז מסוימת.

הטענה שהתובע איבד את הבעלות בדירתו

42. הנתבעות טענו בכתב ההגנה כי התובע איבד את הבעלות בדירתו ובחירת חומרי הבניה בדירתו לתקופות ארוכות וכי איבד ביוזמתו את עבודות הריצוף בדירה. כל אלה לא הוכחו במסמכים, וגם אם היו מוכחים, אינם מעלים או מורידים, כאשר איבד זה, ככל שהיה מוכח, נבלע בתקופה שבה לא היה ברשות הנתבעות היתר אכלוס ולכן ביהמ"ש דחה הטענה.

הנתבעות פיצו רוכש אחר בגין איחור

43. מחקירת יוסי עלה שהנתבעות פיצו בהליך אחר (תא 61727-06-21) רוכש אחר בבניין בגין איחור. הנתבעות טענו שהנסיבות שם היו שונות וכי אותו תובע העלה גם טענות נוספות. אולם, עיון מעמיק בפסק הדין שביהמ"ש נתן באותו הליך בהסכמה מלמד, שטענות אחרות של התובע שם לא נגעו לסעדים כספיים, אלא לצווי עשה וכי התובע שם אכן פוצה כספית בגין האיחור. הכרעה שנתנה תוקף של פסק דין לפשרה עם תובע אחר אינה מעשה בי דין. אולם, היא מלמדת על קושי להבין מדוע הנתבעות הכירו שם באחריותם וכאן מסרבים לקחת אחריות לאיחור, על אף שבעניין התובעת, הטענות לכאורה זהות, איבד שאינו בשליטת הנתבעות.

ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לתובעים פיצוי בגין איחור

44. כאמור לעיל, ביהמ"ש מינה מומחה מטעמו לשמאות שקבע דמי שכירות ראויים. הצדדים לא ביקשו לחקור המומחה ולכן ביהמ"ש מאמץ מסקנותיו. מועדי המסירה נקבעו במפורש בהסכמים, ואילו מועדי המסירה בפועל לא תועדו ע"י הנתבעות בפרוטוקולים של מסירה שמצופה היה שיגישו במסגרת ראיותיהם. לכן, ביהמ"ש מאשר תקופות האיחור הנטענות בכתבי התביעה. יוסי העיד כי לא זוכר אם נכח במסירות. הנתבעות גם לא צרפו לראיות מטעמן, הזמנות בכתב לביצוע המסירות.

45. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לתובעים כלהלן:

המומחה קבע שווי דמי שכירות ראויים לדירת התובע בסך של 6,400 ₪ לחודש. יש להכפיל סכום זה בשבעה חודשים וחצי ממועד המסירה כפי שנקבע במפורש בהסכם, וכן להוסיף 50% ולכן הסכום לחיוב הינו הסך של 72,000 ₪. המומחה קבע שווי דמי שכירות ראויים לדירת התובעת בסך של 5,720 ₪ לחודש. יש להכפיל סכום זה בשמונה חודשים ממועד המסירה כפי שנקבע במפורש בהסכם, וכן להוסיף 50% ולכן הסכום לחיוב הינו הסך של 68,640 ₪.

הוצאות

46. מכיוון שביהמ"ש קיבל התביעות עליו לפסוק לתובעים שכ"ט ביחס לסכומים שפסק.

47. לחובת הנתבעות, ביהמ"ש זוקף ריבוי הטענות. לזכותן, ביהמ"ש זוקף העובדה שלא הכבידו על ניהול ההליך והעובדה שהתובעים היו מיוצגים ע"י אותו בא כוח.

48. אשר על כן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לתובעים שכ"ט בא כוחם בסך של 15,000 ₪, החזר אגרות ששולמו וחלקם בשכר טרחת המומחה מטעם ביהמ"ש.

סוף דבר

49. הנתבעות תשלמנה כלהלן:

לתובע, הסך של 72,000 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.

לתובעת, הסך של 68,640 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד הגשת התביעה ועד מועד התשלום בפועל.

לתובעים ביחד ולחוד החזר אגרה ותשלום חלקם למומחה מטעם ביהמ"ש צמוד כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל וכן הסך של 15,000 ₪ צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, י"ד חשוון תשפ"ג, 08 נובמבר 2022, בהעדר הצדדים.

עדיהדר