

## האם, ועד כמה, "רשאי" קבלן לאחר במסירה ?

יחיאל ברונר, עו"ד, מהנדס

משאיחר קבלן במסירת בניין לבעלים-המזמין בלמעלה משלוש שנים, תבע הבעלים את הקבלן לתשלום פיצויים על האיחור במסירה, ולאחר דיון דחה ביהמ"ש המחוזי את טענות הקבלן ופסק לבעלים פיצויים בסכום של מעל ל-250,000 ₪. ערעור שהגיש הקבלן לביהמ"ש העליון נדחה אף הוא. כמקובל במחוזותינו, כלל החוזה בין הקבלן לבעלים, בין השאר, סעיף שהגדיר את מועד מסירת הבניין לבעלים, וכן כלל הוא גם התניה, גם היא מקובלת, לפיה תינתן לקבלן "זכות" לאחר את המסירה במקרה של "סיבות שלקבלן אין שליטה עליהן".

את טענת הקבלן, כי חלק מהאיחור במסירה נבע מ"איחור" בקבלת היתר הבניה, דחה ביהמ"ש, וזאת לאחר שהוא קבע כי: "הפטור שבהסכם אינו חל אלא על סיבות שלא ידעו עליהן בעת כריתת ההסכם; ואילו סיבות ומניעות שידעו עליהן בעת כריתת ההסכם, אין הפטור תופש בהן... הקבלן ידע היטב כי הוועדה המקומית מסרבת להעניק היתרי בניה, ולמרות זאת קיבל על עצמו לזכות בהיתר בנייה תוך 45 מיום כריתת ההסכם... השאלה הנשאלת היא, על מי יש וראוי להטיל את נטל הסיכון בשל אי קבלת היתר בנייה במועד? התשובה לשאלה היא, כעקרון, **שבסיכון חייב לשאת מי שנטל על עצמו סיכון**, כמובן בכפוף להוראות ספציפיות שבהסכם בין הצדדים ולהוראות הסיכול שבדין (סעיף 18 לחוק התרופות). אשר להוראות שבהסכם, אין זה ראוי כי נאפשר לקבלן לגזור עצמו ביוצא-מן-הכלל המזכה אותו בפטור, **הואיל ובעת כריתת ההסכם ידע ידוע היטב על עמדתה של הוועדה המקומית באשר להוצאת היתרי בניה, ובכל זאת נטל על עצמו חיוב שנטל**.. בהיעדר נסיבות מיוחדות במיין - וכאלו לא מצאנו בענייננו - ניסיונו של הקבלן להכניס עצמו בגדרי הפטור ועל דרך זה להשתחרר מחיובו הבלתי מותנה, יש לדחותו מכל וכל."

טענה נוספת שטען הקבלן להצדקת האיחור במסירה היתה "עקב ירידת גשמים". ביהמ"ש אישר אמנם גשמים, מטבעם, אינם בשליטתו של הקבלן, אולם יחד עם זאת קבע ביהמ"ש כי: "צידוק זה שהעלה הקבלן לאיחור הינו ריק מתוכן. גשמים שבעיתם - ובמידה הראויה והמקובלת - הינם בגדר החזוי. אין הם באים בגדרי הביטוי "סיבות שלקבלן אין שליטה עליהן" כהוראתו בהסכם בין הצדדים. גשמים אלה ידוע היה עליהם מראש - זמנם היה בחורף, וחורף פירושו גשמים - והרי הם בגדרי חישובי הבניה הרגילים וסדריה. אפשר שונים היו פני הדברים לו באו הגשמים שלא בעיתם או שלא כדרכם: שלא כדרכם - לו בעיתות של "משיב הרוח ומוריד הגשם" נתקלה השנה במבול - או אף בבן-מבול - משתק מערכות ומציף ערים ושדות; שלא בעיתם ושלא כדרכם - לו לעת "מוריד הטל" היה משתבש מזג האוויר "כשגל בקיץ וכמטר בקציר". ולא אמרנו דברים אלה אלא כדי להבחין ולהבדילם, שהמדובר בענייננו לא היה אלא בגשמים מן-המניין."

גם את טענתו השלישית של הקבלן, שהאיחור, בחלקו, נבע מכך שהבעלים לא רצה לקבל את הבניין לאחר שמצא בו ליקויי בניה לרוב, דחה ביהמ"ש. ביהמ"ש העליון קבע אמנם להלכה, כי: "לא כל אי-התאמה מצדיק ועשוי להצדיק אי קבלת המבנה", אך במקרה דנן נמצא כי: "הפגמים שנתגלו הצדיקו את הבעלים בסירובו לקבל את המבנה (בין הפגמים: בעיות קשות של רטיבות,

קביעת מועד מסירה מחד, וסעיפי פטור על איחור במסירה מאידך, מופיעים בכל חוזה מכר מקרקעין, כמעט ללא יוצא מהכלל. החל בחוזה למכירת דירה מקבלן לקונה מזדמן, וכלה בחוזה למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה, אך יחד עם זאת, לא דין זה כדין זה.

באשר לחוזה לקניית דירה מקבלן לקונה מדובר, דרך כלל, בחוזה אחיד. בעניין זה אין לנו אלא להפנות לפסק דינו של ביהמ"ש העליון כאשר הוא דן ואישר 'חוזה אחיד' למכר דירה - בע"א 449/85 היוהמ"ש לממשלה נ' גד חברה לבנין בע"מ ואח', פ"ד מג (1) 183. משבדק ביהמ"ש העליון את ההתניות שהוצעו בחוזה שנדון שם ואישר אותן לאחר תיקון, ניתנה לאותו חוזה ספציפי "חסינות" מפני ביטול סעיפים בטענת "קיפוח" על ידי בתי המשפט לדרגותיהם (וזאת על פי הוראות חוק החוזים האחידים). בכך נתן ביהמ"ש העליון, למעשה, מאין "הכשר" מטעמו להתניות באותו חוזה אחיד.

מצד אחד, פסל ביהמ"ש העליון (שם) סעיף באותו חוזה שנדון כסעיף "מקפח", בו נאמר שימועד המסירה המשוער של הדירה יהא ..., אך לא יאוחר מיום .....', לאחר שהוא קבע כי: "קביעת מועד המסירה של דירה לפרק זמן בלתי מוגבל ובלתי מתוחם וידוע מראש כופה על הצד השני אי-וודאות מכבידה ביותר שהיא בלתי מוצדקת בנסיבות העניין. באופן כזה, לא נקבע, למעשה, מועד למסירת הדירה, שהרי פרק הזמן שבתוכו תתבצע המסירה יכול להיות גם נקודת זמן כלשהי על פני תקופה ארוכה ביותר, על פי שיקול דעתו החד-צדדי של הספק. במצב דברים זה שרוי המתקשר השני במצב של אי-ידיעה לגבי נתון מרכזי בהתקשרות, דבר המונע ממנו בצורה מוחלטת את ההיערכות לקראת קבלת הדירה שרכש, הן מבחינת מכירתה של דירה קודמת והן מכל בחינה אחרת שהיא."

מאידך, קבע ביהמ"ש העליון (שם) גם, כי על הקבלנים: "לכלכל צעדיהם כך שיוכלו למסור את הדירה בנקודת זמן קבועה ומוגדרת מראש. אם דרושה להם לשם כך תקופה נוספת כ"טווח בטחון", מוטב שיקבעו בחוזה המכר מועד מסירה מאוחר, אשר ניתן יהיה להקדימו בהסכמה. זאת ועוד, ראינו לעיל, כי המשיבים הבטיחו זכויותיהם גם על ידי הכנסת סעיף לתנאים הכלליים לפיו יידחה מועד המסירה במקרה של עיכובים שאינם בשליטת המוכר. כפי שעולה מהחלטות קודמות של בית הדין, שהוצגו בפנינו, הקביעה המקובלת בנוגע לחוזה בנייה היא כי הדירה תימסר במהלכו של חודש מסוים, ואיחור של 60 יום במסירת הדירה לא יהווה הפרה של החוזה. דהיינו, המקובל בענף הוא לקבוע כי טווח המסירה לא יעלה על 3 חודשים."

במקרה של איחור במסירה של מעל שלושה חודשים מתעוררת השאלה, האם על הקבלן יהיה לשאת בתשלום פיצויים גם על תקופת הזמן של שלושת החודשים הראשונים או לא? בשאלה זו דנו בתי המשפט בכמה וכמה פסקי דין. באחד מפסקי הדין קבע ביהמ"ש המחוזי כי: "ראשית, אין להוציא מקרא מידי פשוטו. הסעיף אומר: 'איחור שלא יעלה על 90 יום', הוא, והוא לבדו לא ייחשב כהפרת הסכם. משמעותה הפשוטה של קביעה זו היא שכל איחור שמעל ל- 90 יום אין תניית הפטור הזו חלה עליו מדעיקרא, וכאילו אינה מופיעה בחוזה כלל. שנית, וזה העיקר, ירידה לכוונתם המשוערת של הצדדים מובילה לתוצאה זהה. משקבעו הצדדים בחוזה תאריך מדויק למסירת החזקה משמעות הדבר שיש חשיבות בעיניהם - בעיקר בעיני הקונה כמובן - למועד זה. אלא שהקונה, מתוך התחשבות במורכבות הרבה שבה כרוכה עבודת הבנייה והגורמים השונים בהם היא תלויה, מוותר מראש לקבלן הבונה על תקופה מסוימת של איחור, בתקווה ובתנאי שהדבר ישמש לקבלן תמריץ לסיים את הבנייה בגבולות הזמן שנקבע בתוספת 'תקופת החסד' של 90 יום. **הדעת נותנת שאין כאן תקופת חסד העומדת לקבלן בכל איחור שהוא, יאה גודלו אשר יאה, כי אם כך היה הדבר אין משמעות כלל למועד המקורי למסירת החזקה שנקבע בחוזה והקבלן זוכה בפרס שכלל אינו מגיע לו. לפיכך גם אם מדובר במקרה הגבולי של 91 יום יש למנות את ההפרה למן היום הראשון לאיחור במסירה, ואין כאן אבסורד כלשהו: משלא עשה הקבלן די כדי לזכות בתמריץ על תנאי שניתן לו בחוזה, ממילא אין מחילתו של הקונה מחילה. דומני שכך היו עונים שני הצדדים אילו נשאלו לכוונתם בסעיף זה מיד לאחר חתימת החוזה."**

בעניין אחר, דומה, קבע ביהמ"ש המחוזי גם, כי: "הכלל הפרשני של חוזה אחיד הוא שיש לייחס לצדדים הוגנות וסבירות. כלל פרשני זה, החל על כל חוזה, חל על אחת-כמה-וכמה על חוזה אחיד, שיש לפרשו על-סמך ההנחה כי הספק, מנסח החוזה, שהוא הצד החזק בעסקה, קבע את תנאיה כך שישקפו את אומדן-הדעת המשותף של שני הצדדים, ולא יקפח את הצדדים. על-כן, בהעדר הוראה מפורשת אחרת, יש לקבוע כי הפרשנות האמורה שנתתי, משקפת את אומדן-הדעת הטיפוסי של צד לעסקה. דרישה זו אף מונעת מן הצד החזק שניסח את החוזה להיטיב את מצבו תוך ניצול חולשת הצד שכנגד, שלעתים אינו מצויד בכלים הדרושים להבנת המשמעויות המשפטיות הכרוכות באופן ניסוחן של תניות החוזה והיא עולה אף בקנה אחד עם תכלית החוזה."

ביהמ"ש העליון אימץ את ההלכות שהובאו לעיל, וקבע באחד מפסקיו, כי: "סעיף זה אכן נותן למשיבה ארכה של 30 יום למסירת החזקה, ואיחור המגיע עד 30 יום 'לא ייחשב כהפרת התחייבויות החברה'. משמע כי איחור מעבר לתקופה זו, הינו בגדר הפרת ההסכם למסירת הדירה. **משהופר ההסכם זכאי המערער לפיצוי מהיום שבו התחייבה המשיבה למסור לו את החזקה בתנות, ולא מתום הארכה."**

יש לזכור, כי ה"זכות" לדחיית מועד המסירה אינה 'זכות מוחלטת' המנותקת מכל מה שקורה בפועל, שאם כך היה הדבר הרי ש"אין משמעות כלל למועד המקורי" שנקבע למסירת החזקה, והצדדים היו כותבים את התאריך המקורי + התוספת של החודשיים. יחד עם זאת, יש הכרח לבדוק כל מקרה ומקרה לגופו של עניין, ולגופו של החוזה הספציפי הנוגע לעניין.

לסיכום אין לנו אלא לחזור לאותו פסק דין בו פתחנו. שם מסכם ביהמ"ש העליון את פסק דינו באומרו: " רעה חולה היא במקומותינו - ולתופעה זו הדים רועמים בפסיקה - שקבלנים נוטלים על עצמם חבויות אלו ואחרות, הגם שיודעים הם כי לא יוכלו לעמוד בהן אלא בעזרת שמיים, ומכל מקום, כי יקשה עליהם במאד-מאד לעמוד בלוח הזמנים שקבעו לעצמם. ואולם ברצותם למשוך את ליבם של קונים-בכוח, ובאומרם אל-ליבם ואל אותם קונים בכוח, בלשון העם: 'יהיה בסדר', עומסים הם על שכמם נטל זמנים שאין ביכולתם לעמוד בו, ובבוא יום פקודה, יום בו אין הם עומדים במשא הכבד, מוצאים קבלנים תירוצים וטעמים לרוב מדוע החטאת לא לפתחם הוא רובץ אלא לפתחיהם של אחרים. דומה כי רק מיצוי הדין אפשר יעמידנו על רגלינו ויוליכנו קוממיות על דרך הישר; וכך נאמר: הסכמים יש לכבד - זו כל התורה כולה - והמפר ישלם."