



בית המשפט המחוזי בחיפה  
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

13 מרץ 2025

ע"א 10056-11-24 ואח' נ' ואח' [redacted]

לפני יצחק כהן, שופט עמית.

המעוררים:

- 1. [redacted]
- 2. [redacted]

נגד

המשיבים:

- 1. [redacted]
- 2. [redacted]

1

2

3

פסק דין

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

1. ערעור על פסק דינו של בית משפט השלום בחדרה (כב' השופטת הגב' קרן אניספלד), מתאריך 22.8.2024 בתיק ת"א 41588-07-21.

2. על פי חוזה מכר, שנכרת בין הצדדים בתאריך 5.8.2020, מכרו המערערים למשיבים זכויותיהם בדירת מגורים, המצויה ברח' חטיבת הנח"ל 16/7 בחדרה. בסעיף 3.6 לחוזה, בפרק "הצהרות המוכרים", הצהירו המוכרים, כי לא ידוע להם על פגמים נסתרים בדירה, וכי "למיטב ידיעתם אין בדירה ו/או ממנה ו/או אליה בעיות רטיבות". בסעיף 13.4 לחוזה נקבעו סעיפי החוזה שהפרתם מהווה הפרה יסודית של החוזה, ובכלל אלה נקבע, כי הפרת סעיף 3 לחוזה, מהווה הפרה יסודית.

3. בסעיף 13.1 לחוזה נקבע:

"הפר צד להסכם זה את ההסכם הפרה יסודית, ולא תיקן אותה בתוך 14 ימים מהמועד בו קיבל התראה בגין ההפרה בדואר רשום, ישלם לצד המקיים או המוכן לקיים את התחייבויותיו (להלן – "הצד המקיים") פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש בסכום של 135,800 (מאה שלושים וחמישה אלף ושמונה מאות ש"ח), וזאת מבלי שהצד המקיים יצטרך להוכיח כל נזק."

הפיצוי המוסכם בסכום האמור, מהווה 10% מסכום התמורה החוזית, שהמשיבים התחייבו לשלם למערערים עבור הדירה.





בית המשפט המחוזי בחיפה  
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

13 מרץ 2025

ע"א 10056-11-24 ואח' נ' ואח' [REDACTED]

- 1
- 2 4. המשיבים קיבלו את ההחזקה בדירה בתאריך 7.3.2021, דהיינו, כשבעה חודשים לאחר כריתת
- 3 החוזה, ומצאו כי יש בה מספר ליקויי רטיבות. עוד גילו המשיבים, כי מי קולחים מהדירה
- 4 מחלחלים לדירת הגב' מור, היא הדירה המצויה מתחת לדירה שהמשיבים רכשו.
- 5
- 6
- 7 5. לטענת המשיבים, הצהרת המערערים, על כך שלא קיימים הדירה ליקויי רטיבות, הייתה מאוד
- 8 מהותית מבחינתם, ואם היו יודעים שקיימים ליקויי רטיבות בדירה, לרבות ליקויי הרטיבות
- 9 הנגרמים בדירה השכנה, לא היו רוכשים את הדירה, כדפי שלא רכשו דירה אחרת שהתברר
- 10 שקיימים בה ליקויי רטיבות.
- 11
- 12
- 13 6. בתביעה שהגישו המשיבים לבית משפט קמא, עתרו אפוא המשיבים לכך שבית המשפט יחייב
- 14 את המערערים לשלם להם הפיצוי המוסכם בסך 135,800 ₪, וכן פיצוי בסך 20,000 ₪ בגין
- 15 עגמת הנפש שנגרמה להם.
- 16
- 17
- 18 7. בית משפט קמא דחה טענות המערערים, על כך שלא ידעו על ליקויי הרטיבות, וקבע, כי
- 19 המערערים הפרו את החוזה הפרה יסודית. אציין, כי בית המשפט העדיף את גרסתם של
- 20 המשיבים, על פני גרסת המערערת, אותה מצא כבלתי מהימנה. על כן, בפסק הדין חייב בית
- 21 המשפט את המערערים לשלם למשיבים הפיצוי המוסכם שנקבע בחוזה, אך דחה העתירה
- 22 לחייבם לשלם פיצוי בגין עגמת נפש.
- 23
- 24
- 25 8. בערעור שלפני טוענים המערערים טענות שונות כנגד פסק דינו של בית משפט קמא. לטענת
- 26 המערערים, בית המשפט בחן את הצהרת המערערים במועד בו המשיבים קיבלו את ההחזקה
- 27 בדירה, מקום בו היה עליו לבחון את נכונות הצהרתם במועד כריתת החוזה. לעניין זה טען בא
- 28 כוח המערערים, שאכן לפני מועד כריתת החוזה היו בדירה ליקויי רטיבות, אך עוד לפני מועד
- 29 כריתת החוזה הקבלן שבנה את הבניין תיקן ליקויים אלה, ועל כן במועד כריתת החוזה, לא
- 30 הייתה למערערים סיבה להניח שקיימים ליקויי רטיבות בדירה, וככל הנראה, מדובר בליקויי
- 31 רטיבות שהתפתחו לאחר מועד כריתת החוזה. עוד הוסיף בא כוח המערערים וטען, כי לא קמה
- 32 למשיבים הזכאות לקבל את הפיצוי המוסכם, מכיוון שלא פעלו על פי האמור בסעיף 13.1, אשר
- 33 צוטט לעיל, ולא שלחו למערערים מכתב בדואר רשום, וממילא לא התאפשר למערערים לתקן
- 34 את הליקויים שהמשיבים טענו להם בתוך 14 ימים מיום קבלת המכתב.
- 35





בית המשפט המחוזי בחיפה  
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים

13 מרץ 2025

ע"א 10056-11-24 ואח' נ' ואח' 1

1  
2 מבין הטענות שנטענו על ידי בא כוח המערערים, אתייחס לטענה, כי המשיבים לא שלחו  
3 למערערים מכתב בדואר כנדרש בחוזה. לעניין זה אציין, כי בית משפט קמא קבע (בסעיף 17,  
4 עמ' 28 לפסק הדין), כי אין חולקים על כך שהמשיבים לא שיגרו למערערים דרישה מקדימה  
5 בדואר רשום, והוסיף, כי המשיב העיד, שבין הצדדים התנהל דין ודברים בטלפון ובאמצעות  
6 מסרונים. בהתייחסו לדרישת החוזה למשלוח מכתב בדואר רשום, קבע בית המשפט קמא  
7 (בסעיף 18, בעמ' 28 לפסק הדין):

8  
9 "הדרישה בחוזה למשלוח מכתב רשום אינה תלויה בחלל ריק; היא נועדה לתת  
10 לצד המפר הזדמנות לתקן את ההפרה ולרפאה. מהקביעות לעיל נובע שלנתבעים  
11 עמד פרק זמן ארוך להימנע מהפרת התחייבותם בסעיף 3.7 לחוזה; בין המועד  
12 בו יודעו על-ידי מור כי מופעי הרטיבות בדירת מסיקה חזרו לבין מסירת הדירה  
13 לתובעים חלפו כמעט חודשיים ימים. בפרק זמן זה, הנתבעים לא נקטו פעולה  
14 ממשית כדי לוודא שאין בדירה ליקויים ואם יש כאלה, אזי הם יתוקנו בידי  
15 הקבלן לפני יום המסירה. ...."

16  
17  
18 10. בקביעותיו העובדתיות של בית משפט קמא לא מצאתי מקום להתערב, ועל רקע ממצאי  
19 המהימנות שנקבעו על ידי בית המשפט, מסכים אני עם בית המשפט שהמערערים הפרו את  
20 החוזה עם המשיבים הפרה יסודית.

21  
22 עם זאת, תביעת המשיבים הייתה תביעה לפסיקת הפיצויים המוסכמים שנקבעו בחוזה, ואולם,  
23 הזכות לפיצויים המוסכמים הותנתה במשלוח מכתב רשום, ובמתן הזדמנות למערערים לתקן  
24 את ההפרה בתוך פרק זמן קצוב, ממועד קבלת המכתב הרשום. כל עוד המשיבים לא קיימו את  
25 הדרישה הפורמלית, הכרוכה במשלוח מכתב רשום ובמתן הזדמנות למערערים לתקן את ליקויי  
26 הרטיבות בתוך 14 ימים מיום שקיבלו את המכתב הרשום, לא קמה למשיבים הזכות לקבל את  
27 הפיצויים המוסכמים שנקבעו בחוזה.

28  
29 המשיבים אינם יוצאים ידי חובת משלוח המכתב הרשום בטענה, שהמערערים ידעו על ליקויי  
30 הרטיבות משך זמן רב, שאפשר להם לתקן את הליקוי. אם המשיבים עמדו על כך, שהמערערים  
31 ישלמו להם את הפיצויים המוסכמים, היה עליהם לפעול על פי המנגנון שנקבע בחוזה, והם לא  
32 היו רשאים לפטור עצמם מלקיימו.

33  
34 על כן, הנני סבור ששגה בית משפט קמא כאשר חייב את המערערים לשלם למשיבים את  
35 הפיצויים המוסכמים, מבלי שהמשיבים קיימו את התנאי שנקבע לכך בחוזה.





**בית המשפט המחוזי בחיפה  
בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים**

13 מרץ 2025

ע"א 10056-11-24 ואח' נ' ואח' [redacted]

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32

**11. אשר על כל האמור לעיל, הנני מחליט כדלקמן:**

(א) הנני מקבל את הערעור, והנני מבטל את פסק דינו של בית משפט קמא.

(ב) הנני דוחה את תביעת המשיבים לפיצויים מוסכמים.

(ג) מאליו מובן, שהחובים הכספיים שהוטלו על המערערים בבית משפט קמא מבוטלים, וככל שהמערערים שילמו למשיבים תשלומים כלשהם על פי פסק הדין, כי אז על המשיבים להשיב למערערים את אשר קיבלו על פי פסק הדין.

(ד) הנני מחייב את המשיבים, ביחד ולחוד, לשלם למערערים, ביחד ולחוד, סך 9,820 ₪, לפי הפירוט הבא:

	(1)	אגרת הערעור
1,560 ₪.	(2)	שכ"ט עו"ד בשתי הערכאות
7,000 ₪.	(ג)	מס ערך מוסף
1,260 ₪.		
-----		
9,820 ₪.		סך הכל

סכום זה ישולם על ידי המערערים בתוך 30 ימים, שאם לא כן ישא ריבית והפרשי הצמדה החל מהיום ועד לתשלום בפועל.

(ה) הערובה שהופקדה על ידי המערערים להבטחת תשלום הוצאות המשפט בערעור, ככל שהופקדה, תוחזר למערערים באמצעות בא כוחם.

**ניתן היום, י"ג אדר תשפ"ה, 13 מרץ 2025, בהעדר הצדדים.**

יצחק כהן, שופט עמית

