

איחור על איחור – מה יהיה הפיצוי? / יאיר אלוני, עו"ד

זוג רכש דירה "על הנייר" מקבלן ונאלץ להתאזר בהמון סבלנות עד לקבלת המפתח המיוחל. חרף ציפיית הזוג לקבל את הדירה במועד הקבוע בהסכם, נאלץ הזוג להמתין זמן רב נוסף בשל עיכובים כאלה ואחרים מצד הקבלן. במסגרת ניסיונות הזוג לקבל את הפיצוי המגיע להם בגין האיחור מהקבלן, טען הקבלן כי יש לבצע הפחתות מסכום הפיצוי המגיע לזוג בשל נסיבות שלא היו בשליטתו ואירעו לאחר שחלפה תקופה הגרייס הקבועה בחוק. האם קבלן המצוי באיחור רשאי להסתמך על נסיבות מאוחרות, שגרמו ל"איחור על איחור", כדי להפחית את סכום הפיצוי המוגדר בחוק?

בתיקון 9 לחוק המכר (דירות), שנכנס לתוקף ביום 07.07.2022, נקבע, בין היתר, כי פטור מחובתו הבלתי מותנית של קבלן לפצות רוכשים בגין איחור מסירה יחול רק אם האיחור נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד או בשל נסיבות חריגות ובלתי צפויות שהביאו לסיכול החוזה (כגון: "כוח עליון"). החוק כיום מגדיר תקופת גרייס קבועה שבה זכאות הרוכש לפיצוי תחול ביחס לתקופה שלאחר תום חודש איחור. עם זאת, בכל הנוגע לחוזים שנחתמו לפני התיקון לחוק חל הדין הקובע כי מקום בו הקבלן איחר מעבר לתקופת "הגרייס" הקבועה בחוק, עליו לפצות את הרוכש בגין איחור החל מהיום הראשון ללא קיזוז ימי הגרייס. זאת, משום שחוק המכר (דירות), שהינו חוק שלא ניתן להתנות עליו, אינו מסדיר מנגנון של "איחור על איחור". קרי, קבלן אשר מכר דירה טרם התיקון לחוק ואיחר במסירת הדירה, אינו יכול לטעון ביחס לתקופה שבה הוא מצוי כבר בהפרה כי התרחשו נסיבות נוספות שלא היו בשליטתו ולכן יש להפחית תקופה זו מסך תקופת האיחור ובתוך כך להפחית את סכום הפיצוי המגיע לרוכשים.

כך, במקרה שנדון בבית המשפט בתל אביב ביולי, 2023,¹ נקבע כי קבלן אינו רשאי להפחית פיצוי לרוכשים בשל אירועים שהתרחשו לאחר שכבר היה מצוי בהפרה, בבחינת "איחור על איחור". באותו מקרה, הסכם הרכישה נחתם בשנת 2018 (טרם תיקון 9 לחוק), הקבלן לא מסר את הדירה במועד הקבוע בחוזה וגם לא בתום 60 יום של תקופת הגרייס (על פי חוק באותה העת). הקבלן טען כי במהלך החודשים שעד המסירה (כמעט שנה לאחר סיום "הגרייס") התרחשה מגיפת הקורונה שעכבה את המסירה בשל נסיבות שאינן בשליטתו ולכן יש להעניק לקבלן פטור חלקי. בית המשפט דחה את פרשנות הקבלן באופן גורף וקבע כי החוק לא הסדיר מנגנון של "איחור על איחור" ולכן "תקלות" נוספות שנקרו בדרכו של הקבלן בדרך למסירה המיוחלת אינן מזכות בפטור מתשלום, אף לא בפטור חלקי.

יצוין, כי חוק המכר (דירות) מגדיר כיום את "המועד החוזי" כחודש מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר. בהתאם לכך, התקופה בגינה תחול זכאות הרוכשים לקבלת פיצוי היא החל מתום חודש מהמועד החוזי ואילך ובשיעורים משתנים הקבועים בחוק. לכן, גם במצב של איחור או נסיבות מאוחרות, תקופת הזכאות תחול במילא רק לאחר תום חודש מהמועד החוזי. למרות זאת, לפסיקת בית המשפט חשיבות רבה ביחס לחוזים שנחתמו טרם התיקון לחוק משום שבית המשפט מעביר מסר ברור לקבלנים המבקשים להתחמק מהתחייבויותיהם כלפי רוכשי דירות וקובע כי על פי החוק (שחל טרם התיקון לחוק) טענות לפטור בשל נסיבות שאינן בשליטת הקבלן יכולות לעלות רק ביחס לאיחור שהינו עד למועד המסירה החוזי ולא ניתן להיאחז בטענות אלה בדיעבד ביחס לחודשים מאוחרים יותר.

בכל מקרה בו קבלן מסרב לשלם את הפיצוי על פי השיעור הקבוע בחוק חשוב להיוועץ בעורך דין העוסק בתחום, עוד טרם הגשת התביעה על מנת שתתבצע פנייה מוקדמת ונכונה אשר תעביר מסר רציני ותסייע בהליך המשפטי, ככל שיידרש, לשם מיצוי מלוא הזכויות המגיעות בהתאם לדין.

¹ עו"ד יאיר אלוני הינו שותף במשרד אפיק ושות' (www.afiklaw.com) ועיקר התמקדותו בתחום האזרחי, ליטיגציה, מקרקעין, מכרזים ומשפט המינהלי. עו"ד אלוני מוסמך על ידי האפוטרופוס הרשמי להחתמה על יפוי כוח מתמשכים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: afiklaw@afiklaw.com.

¹ ת"א 24911-12-21 לירון שני נ' פנינת אגרון בע"מ (12.07.2023) - <https://he.afiklaw.com/caselaw/15573>

A Delay on Delay - What Would be the Compensation?/ Yair Aloni, Adv.*

A couple purchased an apartment “on paper” from a contractor and had to exercise a lot of patience until they received the long-awaited key. Despite the couple's expectation to receive the apartment at the time specified in the agreement, they had to wait a long time due to various delays on the part of the contractor. As part of the couple's attempts to receive the compensation they deserve for the delay, the contractor contended that reductions should be made from the amount of compensation due to the couple because of circumstances beyond its control which occurred after the grace period under law had lapsed. May a contractor who is already late rely on late circumstances, which caused "a delay on delay", to reduce the amount of compensation under law?

Amendment 9 to the Israeli Sales Law (Apartments), which entered into force on 07.07.2022, states, *inter alia*, that an exemption from a contractor's unconditional obligation to compensate purchasers for late delivery will only apply if the delay was caused by an act or omission of the purchaser alone or due to unusual and unexpected circumstances which resulted in the failure of the contract (such as: "*force majeure*"). Israeli law currently defines a fixed grace period in which the purchaser's right to compensation will apply in relation to the period after the end of one month of delay. However, with regard to contracts signed before the amendment to the law, the law sets that where the contractor is late beyond the legal "grace" period, it must compensate the purchaser for the delay as of the first day without offsetting the grace days. This is because the law cannot be conditioned upon and does not recognize a mechanism of "a delay on delay". i.e., a contractor who sold an apartment before the amendment to the law and was late in delivering it, cannot contend with respect to the period in which it is already in breach that circumstances beyond its control should result in such period being deducted from the total period of delay and thereby reduce the amount of compensation due to the purchasers.

In a case heard in July, 2023, at the Tel Aviv Court it was held that a contractor is not allowed to reduce compensation to purchasers due to events that occurred after it was already in breach, meaning in a "delay on delay" situation. In that case, the purchase agreement was signed in 2018 (before amendment 9 to the law), the contractor did not hand over the apartment on the date specified in the contract nor at the end of the 60 days grace period (as specified in the law at such time). The contractor contended that during the months leading up to the delivery (almost a year after the end of "grace period"), the CoVid19 epidemic occurred which caused additional delay to the delivery and the circumstances were beyond its control and therefore the contractor should be granted a partial exemption. The Court rejected the contractor's interpretation and held that the law does not regulate a mechanism of "delay on delay" and therefore additional unexpected “malfunctions” that occurred on the contractor's path to the expected delivery do not entail an exemption from payment, not even a partial exemption.

It should be noted that the Sale Law (Apartments) currently defines the "contractual date" as one month after the end of the delivery date set in the sales contract. Subsequently, the period for which the purchasers' entitlement to receive compensation will apply is only from after the end of one month from the contractual date and onwards, at variable rates stipulated under law. Therefore, even in the event of a delay or late circumstances, the eligibility period will apply only after the expiration of one month from the contractual date. Despite this, the Court's ruling is of great importance in relation to contracts signed prior to the amendment to the law because the Court sends a clear message to contractors who seek to avoid their obligations towards home purchasers and held that under the Israeli law (which applied before the amendment to the law) exemption due to circumstances beyond the contractor's control can only be made in relation to the delay that may occur until the contractual delivery date and such contentions cannot be raised in retrospect in relation to later months.

In any case where a contractor refuses to pay the compensation in the rate set by law, it is important to consult with a lawyer who deals in the field even before filing the claim so that an early and correct legal notice will be made, to convey a serious message and assist in the legal process, if necessary, in order to fully exhaust the rights under law.

Yair Aloni is a partner at Afik & Co., Attorneys and Notaries (www.afiklaw.com), emphasizing on commercial and civil law, including real estate, litigation, tenders and administrative law. He is certified in Israel for the execution of lasting powers of attorney. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: afiklaw@afiklaw.com