

## עדכוני פסיקה יוני 2025

### חוזים

#### 1. הגדרת מוכר בהתאם לחוק המכר:

##### • ת"א 4673-10-22 עוזד קופטש נ' שתית בע"מ

לצורך ההכרעה בבקשות שהוגשו, נחוץ תחילה לקבוע מי נחשב "מוכר" בהתאם לחוק המכר (דירות). בחוק זה הוגדר המוכר כ"מי שמוכר דירה שבנה או שהוא עתיד לבנות בעצמו או על ידי אדם אחר על קרקע שלו או של זולתו, על מנת למכרה, לרבות מי שמוכר דירה שקנה אותה על מנת למכרה, מאדם שבנה או עתיד לבנות אותה כאמור, למעט מוכר שלא בנה אותה בעצמו ולא קיבל מהקונה תמורה בעד מכירתה". קונה הוגדר "מי שרוכש דירה ממוכר". בסעיף 5א לחוק נקבעה זכאות לפיצוי של קונה דירה במקרה של איחור במסירה. בסעיף 7א(א) נקבע כי "אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה או קונה המשנה".

ככל ששתית תוגדר כמוכר ע"פ חוק המכר, אזי התנאים הקבועים בסעיף 2 להסכם, ככל שהם עומדים בסתירה לחוק המכר ומתנים על הוראותיו, בטלים. במקרה כזה, שתית לא תוכל להתנער מחובותיה כלפי התובעים בטענה כי העיכובים נוצרו באשמת יהד. לכל היותר, ככל שתחויב בתשלום פיצוי לתובעים, היא תוכל להיפרע בדרך של הודעת צד ג' או ניהול הליך עצמאי כנגדה. ככל שיהד תוגדר כמוכר ע"פ חוק המכר, אזי ניתן לראות את שתית אך כקבלן שנשכר ע"י המוכר לצורך ביצוע עבודות הבנייה. במקרה כזה, עומדת לכאורה לשתית טענת ההגנה הקבועה בסעיף 2. במקרה בו תוכיח שתית כי לעיכובים במסירת הדירות אחראית יהד, אזי תהיה פטורה מתשלום פיצוי לתובעים. במצב כזה יש מקום לשקול בכובד ראש את עיכוב ההליך כאן עד להכרעה בהליך הנוסף המתנהל בין שתית ליהד, במסגרתו אמורה להיות מוכרעת סוגיית האחראיות לעיכובים. יצוין שבמקרה כזה אין גם מקום לחסינות של יהד מתביעה לתשלום פיצוי בגין איחור במסירה, שכן ההסכם שיש לה עם התובעים המונע מהם לתבוע אותה בגין איחור במסירה, מהווה התניה על הוראות חוק המכר ולכן לכאורה הוא בטל.