בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 54855-12-16 גוטמן ואח' נ' אוניל בניה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים:
1.איבון גוטמן
2.נתן אהרוני
3.אושרה אהרוני
4.גיל אשרי
5.רות אשרי
6.דן פריילידך
7.גת צור
8.ניר לוי
9.גלית גץ
10.איריס ליזה אברמן משולם
11.נועם משולם
12.ורד יעל שליו
13.טל מורן
14.יורם (בנימין) ברוקהיימר
15.יורשי **אברהם תמיר (המנוח)**
16.רבקה תמיר
17.רות נפתלי מנחם
18.מנחם פרבמן
19.רחל נרקיס
20.יורשי זהר גרי
21.לוציאן אריה איצקוביץ
22.עמיר שחל
23.יורם רוזנשטיין
24.יעל רוזנשטיין חלפון
25.שירה חרותי
26.גיל רוזנשטיין
27.אלכסנדר רוזמן

נגד

הנתבעות ושולחות ההודעה:
1.אוניל בניה בע"מ
2.תמוז 38 בע"מ

נגד

מקבל ההודעה: **אלכס רוזמן**

<u>פסק דין</u>

לפני ביהמ"ש תובענות שהגישו בעלי זכויות בדירות בבניינים ומפקח מטעמם, נגד הנתבעות שעוסקות בייזום מיזמים למגורים, בגין טענות לאיחור במסירה, עגמת נפש, שימוש בשטחים ציבוריים, שכר מפקח ועוד.

כתב תביעה

1. התובעים טענו בכתב התביעה שהגישו ביום 26.12.16 כי ביום 1.8.11 הם חתמו עם הנתבעות על הסכם, שעניינו ביצוע עבודות חיזוק לבניין כנגד רעידות אדמה ועבודות הרחבה, חיזוק ושיפוץ (כהגדרתם בהסכם) על פי תוכנית תמ"א 38, וזאת כנגד מכירת גג הבניין וזכויות הבנייה בו לנתבעות לצורך הקמת יחידות דיור נוספות אשר ימכרו על ידן.

התובעים תארו המועדים השונים הנוגעים לתביעה:
ביום 30.6.13 ניתן היתר הבנייה לביצוע העבודות.

ביום 1.8.13 החלו הנתבעות (באמצעות הקבלן) בביצוע העבודות בבניין. הן היו אמורות להסתיים על פי ההסכם תוך 18 חודשים ביום 1.2.15. אולם, באותו מועד לא התקבל טופס 4, המעליות, לא פעלו ולא נמסרו, הגינה לא טופלה, לא הותקנה תאורה בשטחים הציבוריים, טרם הושלמו העבודות בחניון ולא הושלמו העבודות בדירות.

רק ביום 1.3.16 (נמסר ביום 13/03/16); ובחלוף למעלה מ - 32 חודשים ממועד תחילת העבודות, באיחור של למעלה מ- 14 חודשים מהמועד בו התחייבו הנתבעות לסיים את העבודות במיזם, ניתן לבניין טופס 4.

במהלך חודש מאי 2016 החלו הנתבעות לפעול לצורך מסירה "**ראשונית**" של הרכוש המשותף. אולם, גם בו התגלו חוסרים ו/או ליקויים ו/או אי התאמות רבים ונדרש היה ביצוע תיקונים.

הליך המסירה של הרכוש המשותף אשר החל בחודש מאי 2016 הסתיים רק בסוף חודש אוגוסט 2016. התובעים ציינו כי נוכח התנהלות הנתבעות ו/או הקבלן אף לא נערך כמתחייב פרוטוקול מסירה של הרכוש המשותף אשר נחתם על ידי הצדדים.

הסעדים ונזקי התובעים:
התובעים ביקשו לחייב הנתבעים כלהלן:

פיצוי קבוע מוסכם בסך של 150 ₪ עבור כל יום איחור למשך תקופת האיחור - 19 חודשים - עבור כל יחידת דיור בסך של 85,500 ₪.
עבור כלל יחידות הדיור בבניין (18 דירות) סך כולל של 1,539,000 ₪.

עוגמת נפש, הפסד זמן ואובדן ימי עבודה ושכר- התובעים העמידו את נזקיהם עבור כל יחידת דיור בגין ראש נזק זה על סך של 10,000 ₪. עבור כלל יחידות הדיור בבניין סך כולל של 180,000 ₪.

שכרו של מר אלכס רוזמן, התובע 27, (להלן: "**המפקח**") לחודשים מרץ עד יולי 2016 בסך של 6,000 ₪ לחודש בצירוף מע"מ (7,020 ₪ כולל מע"מ), ובסה"כ 35,100 ₪.

תשלום בגין השימוש במים בשטחים הציבוריים אשר נכון למועד הגשת התביעה עמד על סך של 19,911 ₪.

התובעים עתרו בנוסף לאפשר להם לפצל את סעדיהם וזאת על מנת לאפשר להם להגיש כל תביעה בגין נזקים אשר נגרמו ו/או יגרמו להם כתוצאה מהפרת ההסכם ומהתנהלות, מעשיי ומחדליי הנתבעות, לרבות, אך לא רק, בגין ליקויים ו/או אי התאמות בדירות, בשטחים הציבוריים ובבניין.

כתב הגנה

2. הנתבעות טענו בכתב ההגנה שהוגש ביום 7.3.17 כי הבעלים הולכים שבי אחרי המפקח מטעמם אשר פעל נגד הנתבעות ואף גרם בעצמו לעיכובים רבים במיזם, גם זאת תוך מניע ברור להרוויח על חשבונן ולהתעשר שלא כדין.

הנתבעות טענו שהמפקח התיימר להיות מפקח מטעם הבעלים למרות שאין לו כל הכשרה הנדסית רשמי, ניסיון או ידע נוגע לעניין הדרוש לשם מילוי תפקיד זה. הן טענו שכאשר גחמותיו אינן נענות הוא הופך אחרון התגרנים בשוק ומאיים ברצח. לא פחות. המפקח מפרש את הגינותן הרבה של הנתבעות כחולשה וכפתח לסחיטה.

עוד טענו, שתובענה זו נולדה אך ורק מסיבה אחת: רצונו של המפקח לזכות בשכר טרחה לתקופה ארוכה ככל שניתן, על אף שהוא יודע היטב שהוא אינו זכאי לו.

עוד טענו, שהתובעים הסתירו כי בפועל הם עשו שימוש בחדרים שנוספו לדירותיהם במסגרת המיזם חודשים ארוכים לפני השלמתו. עובדה זו לא מנעה מהם לטעון בעזות מצח לאיחור במסירת העבודות, הגם שחלק מהעיכוב נגרם בשל עובדה זו ממש.

הנתבעות לא הכחישו כי נגרמו עיכובים בביצוע העבודות במיזם תמ"א 38 שביצעו בבניין. עם זאת, טענו כי כל העיכובים נגרמו בשל התנהגות הבעלים והמפקח וביוזמתם, שעשו ככל העולה על רוחם תוך שהם מפרים הפרה מוחלטת את שהוסכם על הצדדים ועל אף שגרמו בעצמם לנזקים הנטענים, אם בכלל, ומפאת כוח עליון שלנתבעות לא היה שליטה עליו ולא היה תלוי בהן ומכל מקום כמוסכם, אינו נחשב כאיחור.

עוד טענו כי לא הייתה להן כל כוונה ליצור מערכת יחסים חוזית עם המפקח. הסכם התמ"א 38 שנערך עם הבעלים אינו חוזה לטובת צד שלישי. לכן, טענו, כל ניסיון של המפקח לקשור את הנתבעות להסכם כלשהו עמו, אינו אלא ניסיון סרק לעשיית עושר על חשבונן.

עוד טענו, שלמפקח, אין כל עילה ו/או יריבות כנגדן, שכן, אין להן כל חובה כלפיו מכוח הסכם או דין והקשר היחידי שלהן למפקח הוא כמי שבחרו בו הבעלים שישמש כמפקח מטעמם על מיזם תמ"א 38 אותו ביצעו הנתבעות.

עוד טענו, שהתובעים הסתירו כי ביקשו לבצע שינויים בדירות, אך התמהמהו עם דרישתם לשינויים המתבקשים בדירותיהם, לא הודיעו להן על השינויים שרצו לבצע ואף לא העבירו להן תשלום עבור ביצועם. משכך, גרמו התובעים לעיכוב בביצוע העבודות. זאת, על אף שהן פנו אל הבעלים בבקשה לקבל תשובות אודות השינויים המבוקשים, לא אחת.

עוד טענו, להעדר עילה והעדר יריבות בין התובעים 8-11 והתובע 22 ובינן, שכן הם לא התקשרו עם הנתבעות בהסכם התמ"א 38 . זאת, טענו, ניתן לראות ללא כל קושי מהסכם התמ"א 38.

עוד טענו, שלאחר גמר ביצוע העבודות במבנה ובמסגרת מסירת הדירות חתמו חלק מהתובעים על "**פרטיכל קבלת תוספות בניה בדירה**" לפיו קיבלו את תוספות הבניה שנעשו על ידי הנתבעות במבנה ואישרו כי אין להם כל תביעה ו/או טענה בקשר לכך.

עוד טענו, שהבעלים לא ציינו בכתב תביעתם כי לאחר מתן היתר הבניה והתחלת העבודות, הובהר כי ההיתר ניתן בטעות ללא שניתן אישורו של פקיד היערות לכריתת/ העתקת עצים ומשכך היתר הבניה שניתן לא נכנס לתוקפו. רק כעבור 18 יום, ביום 18.8.2013 ניתן לנתבעות היתר כנדרש ורק מאותו מועד עלה בידיהן להתחיל בביצוע העבודות.

עוד טענו, כי במהלך המיזם לביצוע תמ"א 38 פרצה מלחמת צוק איתן שגרמה לעיכוב ניכר של 49 יום לפחות בביצוע העבודות.

עוד טענו שעיכוב משמעותי ביותר של כ- 114 ימים לפחות בביצוע העבודות, נגרם בשל שינוי דרישות של מכון התקנים הישראלי. זאת, לאחר שהמעלית תוכננה בהתאם לדרישות המוכרות של מכון התקנים הישראלי ובהתאם לתכנון זהה במיזמים אחרים.

עוד טענו, לזכות קיזוז בסך של 405,971 ש"ח בתוספת מע"מ בגין כל סכום שייפסק, אם ייפסק, לבעלים בגין תביעה זו. זאת, בגין עבודות שביצעו הנתבעות לדרישת הבעלים ושלא שולמו להן.

שליחת הודעה למפקח

3. בצוותא חדא עם הגשת כתב ההגנה, הנתבעות שלחו הודעה למפקח בטענה כי הפר את הוראת הסכם התמ"א 38 מדי יום ביומו. מחד, הוא פנה לא אחת לקבלן ולעובדיו ומאידך, לא רשם אף לא הערה אחת לרפואה ביומן העבודה של המיזם. עוד טענו, שהמפקח מיאן להכיר כי עבודות הבניה הושלמו כדין ובהתאם להוראות הסכם התמ"א 38 בשל העובדה הפשוטה שעם השלמת העבודות, בהתאם להוראות הסכם התמ"א 38, יפסיק היזם, להשתתף בעלות שכרו. עוד טענו שהמפקח נדרש לפעול במקצועיות, באתיות ובהגינות הנדרשות, אך הוא בחר לפעול כתגרן בשוק לנער מעל עצמו כל חובה ולטעון בתוקף ללא כל בסיס עובדתי כי לא הושלמו עבודות הבניה. זאת, למרות שניתן טופס 4 למיזם ואף ניתן טופס 5 (תעודת גמר) למיזם והיקף התיקונים שנדרש היזם לעשות במסגרת שנת הבדק היה זניח.

עוד טענו, שהמפקח ייצג את הבעלים בכל הקשור לכניסה לדירותיהם לשם ביצוע העבודות לפי הסכם התמ"א 38. שולחות ההודעה ציינו כי מקבל ההודעה סרב לאשר לקבלן המבצע כניסה לדירות לעבודה במקביל דבר שהיה מקצר את לוחות - הזמנים של ביצוע העבודות. חמור מכך, עת פנה הקבלן למפקח בבקשה כי יתיר לו להיכנס לדירות לצורך ביצוע עבודה, הוא סירב בטענות שונות ומשונות.

עוד טענו, שהמפקח עצמו גרם לעיכובים בהשלמת העבודות בשל התנהלותו המתוארת לעיל. לפיכך, ביקשו, שככל שיקבע בית המשפט כי הנתבעות, קרי היזם, הפרו את ההסכם, בית המשפט יקבע כי מקבל ההודעה גרם להפרת ההסכם ולפיכך עליו לפצות ולשפות אותן בגין כל סכום שיהיה עליהן לשלם.

עוד טענו שעת אישר את התוספות לעבודות המפורטות, המפקח אישר את הארכות הדרושות לשם ביצוען. לכן, ביקשו שככל ויקבע בית המשפט כי הנתבעות חייבות בתשלום פיצוי בגין עיכובים שנבעו מביצוע התוספות המפורטות לעיל, יש לחייב מקבל ההודעה, שאישר אותן ואת העיכובים הכרוכים בביצוען, לשפות ולפצות אותן בכל סכום שעליהן לשלם.

עוד טענו, שהמפקח אישר את התוספות לעבודות שהתבקשו על ידי הבעלים בכובעו כנציג הבעלים ולפיכך טענו שככל שיקבע כי עליהן לשלם לתובעים פיצוי כלשהו בלא שתקוזז התמורה בגין העבודות, יש להורות כי על מקבל ההודעה לשלמו להן בשל מצגי שווא שיצר כלפי הנתבעות.

כתב תשובה

4. התובעים הגישו ביום 11.5.17 כתב תשובה בו טענו כי אין מחלוקת, והנתבעות אינן מכחישות, כי נגרמו עיכובים בביצוע העבודות, אלא שהן בוחרות לטעון כי מועד סיום עבודות ההרחבה, החיזוק והשיפוץ על פי הסכם התמ"א שונה מהגדרתו בהסכם על ידי מתן פרשנות

מאולצת, המנוגדת ללשונו הברורה של ההסכם. התובעים טענו שהנתבעות מפזרות האשמות לכל עבר במטרה להצדיק מחדליהן בנוסף לטענת קיזוז, אשר הועלו מבלי שיש בהן כדי לתמוך אותן באסמכתאות ו/או בראיות אחרות.

כתב הגנה מטעם מקבל ההודעה

5. מקבל ההודעה הגיש ביום 11.5.17 כתב הגנה בו טען להעדר עילה ויריבות. הוא טען שבניגוד לנטען על ידי הנתבעות, לא היה בסמכותו להורות לנתבעות לחדול מביצוע עבודה כלשהי כחלק מעבודות המיזם, לקבוע נהלי עבודה, לאשר "**אורכות**" לביצוע העבודות ו/או התוספות הנטענות, לקבל החלטות שיש בהן כדי להשפיע על קצב התקדמות המיזם ובכלל זה לעכב את ביצוע העבודות במיזם.

עוד טען שככל שהנתבעות טוענות כי העיכובים נבעו ממעשיו, בהיותו נציג הבעלים, באשר אלו הסמיכו אותו "**לשמש כנציגם**" בכל הקשור להתנהלות מול היזם, הרי שגם אז אין בידי המודיעות כל עילה כלפיו, אלא לכל היותר כלפי הבעלים, כך שגם מטעם זה דין ההודעה נגדו להידחות על הסף.

הדיון הראשון

6. ביום 3.7.17 התקיים הדיון הראשון. ביהמ"ש החל במינוי של מומחה הנדסי. כמו כן נתן הוראות ביחס להליכים מקדמיים.

הדיון השני

7. ביום 6.9.17 התקיים הדיון השני. ביהמ"ש נתן הוראות ביחס לבקשה לסילוק על הסף שהגישו הנתבעות והמשיך לקדם מינוי המומחה מטעמו.

הדיון השלישי

8. ביום 18.10.17 התקיים הדיון השלישי. נשמעו חקירות של מצהירים ביחס לבקשה לסילוק על הסף שהגישו הנתבעות.

החלטה מיום 25.10.17

9. הנתבעות הגישו ביום 25.10.17 בקשת למחיקת בקשתן לסילוק התביעה על הסף. ביהמ"ש מחק הבקשה.

הדיון הרביעי

10. ביום 6.11.17 התקיים הדיון הרביעי. ביהמ"ש נתן הוראות ביחס להליך מינוי המומחה מטעמו. כמו כן החליט, בהסכמת התובעים, כי ייתן החלטה בבקשה לפיצול סעדים, בשלב יותר מאוחר, עד לאחר שמיעת הראיות.

הדיון החמישי

11. ביום 29.11.17 התקיים הדיון החמישי. לאחר הבטחת תשלום שכרו, ביהמ"ש מינה את המהנדס טוני לופו כמומחה מטעמו. ביהמ"ש החל לדון בבקשות לגילוי מסמכים.

הדיון השישי

12. ביום 8.1.18 התקיים הדיון השישי. ביהמ"ש המשיך לעסוק בסוגיית גילוי המסמכים.

הגשת ראיות הצדדים

13. ביום 9.3.18 ביהמ"ש קבע כי מוצו ההליכים המקדמיים וקצב מועדים להגשת ראיות הצדדים. התובעים הגישו ראיותיהם לאחר שביקשו וקיבלו ארכה, ביום 7.5.18 (ביחס לתובע 23 הראיות הוגשו ביום 22.5.18, לאחר שהתקבל אישור ביהמ"ש לכך). הנתבעות הגישו ראיותיהן לאחר שביקשו וקיבלו ארכה, ביום 14.8.18. מקבל ההודעה הגיש ראיותיו לאחר שביקש וקיבל ארכה, ביום 22.10.18.

חו"ד מומחה מטעם ביהמ"ש

14. ביום 7.5.18 הגיש המומחה טוני לופו את חוות דעתו לתיק ביהמ"ש.

הדיון השביעי

15. ביום 11.11.18 התקיים הדיון השביעי. החל דיון בהכנת שמיעת הראיות ובמינוי מומחה לשמאות.

הדיון השמיני

16. ביום 17.12.18 התקיים הדיון השמיני. ביהמ"ש נתן הוראות ביחס לקידום הכנת חו"ד השמאית והחלטה בבקשת התובעים לזמן עדים נוספים.

הדיון התשיעי

17. ביום 10.1.19 התקיים הדיון התשיעי. ביהמ"ש נתן הוראות ביחס לסדר העדת העדים. כמו כן, נתן החלטה לגבי מועד תחילת עבודת המומחה לשמאות.

הדיון העשירי

18. ביום 1.4.19 התקיים הדיון העשירי. החלה שמיעת ראיות. נחקרה העדה גב' רונית פורת.

הדיון האחד עשר

19. ביום 2.4.19 התקיים הדיון האחד עשר. נחקרו ה"ה איבון גוטמן, רות נפתלי, אריה איצקוביץ, טל מורן, נועם משולם, ניר לוי, גת צור, יעל שלו ורחל נרקיס.

הדיון השנים עשר

20. ביום 4.4.19 התקיים הדיון השנים עשר. נחקרו ה"ה נתן אהרוני, דליה יעקבי ויורם ברוקהיימר.

הדיון השלושה עשר

21. ביום 7.4.19 התקיים הדיון השלושה עשר. נחקרו ה"ה מנחם פרבמן, יורם רוזנשטיין, עמיר שחל וגיל אושרי.

הדיון הארבעה עשר

22. ביום 11.4.19 התקיים הדיון הארבעה עשר. נחקר המפקח בשני כובעיו הן כתובע והן כמקבל הודעה.

הדיון החמישה עשר

23. ביום 15.4.19 התקיים הדיון החמישה עשר. החלה חקירת עדי הנתבעות. נחקרו ה"ה, המומחה מטעם הנתבעות אלי סידאוי, ורון קינסטלר.

הדיון השישה עשר

24. ביום 26.9.19 התקיים הדיון השישה עשר. נחקר המומחה מטעם ביהמ"ש מר טוני לופו. כמו כן נחקרו ה"ה מוטי כהן – המומחה מטעם הנתבעות, ופטריק אדרי.

הדיון השבעה עשר

25. ביום 10.10.19 התקיים הדיון השבעה עשר. נחקרו ה"ה איתי ליננברג ושלמה צדוק.

הגשת חוו"ד משלימה

26. המומחה מטעם ביהמ"ש הגיש ביום 2.1.20 חוו"ד משלימה.

הדיון השמונה עשר

27. ביום 26.1.20 התקיים הדיון השמונה עשר. המומחה מטעם ביהמ"ש מר טוני לופו, נחקר על חו"ד המשלימה שהגיש בתיק.

הגשת סיכומים

28. ביום 10.2.20 נקבעו מועדים להגשת סיכומי הצדדים. התובעים הגישו סיכומיהם ביום 13.5.20, לאחר שביקשו וקיבלו מס' ארכות. אולם, ביהמ"ש מחק סיכומים אלו ביום 7.6.20 לאחר קבלת בקשת הנתבעות בעניין לנוכח האופן בו הוגשו הסיכומים. התובעים הגישו ביום 16.6.20 את הסיכומים המתוקנים מטעמם. הנתבעות הגישו סיכומיהן ביום 22.10.20 לאחר שביקשו וקיבלו ארכה. מקבל ההודעה הגיש סיכומיו ביום 12.11.20 לאחר שביקש וקיבל ארכה.

הדיון התשעה עשר

29. ביום 18.11.20 התקיים הדיון התשעה עשר. לנוכח העובדה שהתביעה כוללת מספר רב של תביעות בעלי זכויות, בגין כל דירה ודירה, שאוגדו יחדיו, החל דיון במענה לשאלות ביחס לשאלות העקרוניות המשותפות ולגבי כל תביעה בנפרד.

הדיון העשרים

30. ביום 9.12.20 התקיים הדיון העשרים. נמשך דיון במענה לשאלות.

הדיון העשרים ואחד

31. ביום 28.1.21 התקיים הדיון העשרים ואחד. התקיים דיון שלא לפרוטוקול. ביהמ"ש הציע לצדדים הצעה. אולם, מאחר וטרם התקבל פרוטוקול הישיבה הקודמת והצדדים ביקשו לעיין בפרוטוקול טרם ישיבו להצעה, נקבעו מועדי דיון נוספים, בין היתר, לצורך המשך מענה לשאלות ביהמ"ש.

הדיון העשרים ושניים

32. ביום 7.3.21 התקיים הדיון העשרים ושניים. נמשך הדיון במענה לשאלות.

הדיון העשרים ושלושה

33. ביום 15.3.21 התקיים הדיון העשרים ושלושה. נמשך הדיון במענה לשאלות ביחס לכל תביעה בנפרד.

הדיון העשרים וארבעה

34. ביום 16.3.21 התקיים הדיון העשרים וארבעה. נמשך דיון במענה לשאלות.

הודעת התובעים וצד ג' מיום 4.4.21

35. ביום 4.4.21 התובעים ומקבל ההודעה ביקשו מתן פסק דין והחלטה בבקשה לפיצול סעדים.

דיון והכרעה

ממצאי המומחה מטעם ביהמ"ש

36. במסגרת חוות דעתו, קבע המומחה מטעם ביהמ"ש כך:

" 7. **מסקנות:**

היה עיכוב במועד סיום הפרויקט, השאלה הנשאלת היא מתי מוגדר סוף הפרויקט. ע"פ החוזה נרשם בסעיף 3.14: "מועד סיום עבודות ההרחבה, החיזוק והשיפוץ – מועד קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לביצוע עבודות ההרחבה, החיזוק השיפוץ, לרבות השלמת כל עבודות ההרחבה החיזוק והשיפוץ, וכן השלמת כל עבודות גמר חוץ של יחידות היזם (לרבות עבודות אלומיניום) ו/או לחילופין וככל וקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לא ניתנים ו/או מתעכבים בשל סיבות התלויות ברשויות בלבד, המועד בו יאשר המפקח מטעם הדיירים, כי הושלמו העבודות הנ"ל לרבות שיקום הגינה וניקיון החצר והרכוש המשותף, לפי המוקדם ביניהם;"

כלומר טופס 4 לא יכול להגדיר מועד הסיום.

7.1. תגובה לכתב התביעה:

7.1.1 ניתן ללמוד מסיכומי הדיון כי אכן הקבלן עבד לאט, היו כשלים בניהול, מחסור בכ"א והרבה תיקונים וליקויים.

7.1.2 לא נמצא תיעוד לאיחורים בתכניות ולליקויי תכנון מלבד מחסור בחתימה על ההיתר.

7.1.3 חלק מהדיירים אכן חתמו על ויתור תביעות (לכן יש לבחון האם לקזז את התביעה שלהם מהעלות הכוללת).

7.1.4 נראה כי נותרה עבודה במועד החוזי, לפיכך מגיע פיצוי על עיכוב.

7.1.5 בנוגע לתביעת אלכס, כיוון שהקבלן הודיע לו על הפסקת העסקתו טרם הסתיים הפרויקט יש לשלם לו על החודשיים בהם לא קיבל תשלום.

7.1.6 בנושא שימוש במים – על הקבלן לשלם את הוצאות המים.

"4.12 סעיף חוזה, היזם מתחייב לשאת בכל העלויות המתחייבות של המים והחשמל של שטחי הרכוש המשותף שאינו מוצמד, עד כמה שיהיו מעבר לשיעור הממוצע לבניין בששת (6) החודשים שקדמו למועד תחילת הבניה בפועל מעת התחלת הבניה ועד לסיומן של העבודות."

7.2. תגובה לכתב ההגנה:

7.2.1 ההיתר הינו באחריות היזם ועליו לדאוג לתוקפו.

7.2.2 צוק איתן כלל לא השפיע על הפרויקט כפי שניתן ללמוד מיומני העבודה.

7.2.3 אחריות מזמין עבודה לשינוים בתקנים והנ"ל אינו כוח עליון. קבלן סביר יודע בזמן אמיתי על שינוים רגולטורים בתקינה או בזכויות בניה.

7.2.4 הדיירים השתמשו בהרחבות ותוספות הבניה אבל התיעוד לא מאפשר להעריך את זכאות היזם לקיזוז. היזם לא דאג לתיעוד העומד בבסיס נטל ההוכחה שלו.

7.2.5 אין חישובים ואין תיעוד לביצוע השינוים כולל: מי הזמין את העבודה, מתי הזמין את העבודה, ניתוח מחיר, אישור ביצוע.

8. החלטה

8.1. הפרויקט הסתיים בצורה מהותית באמצע מאי 2015 (ריבוי עבודות ברכוש המשותף והזמן הממוצע למסירת היחידות של תובעים).

8.2. על פי נספחי הנתבעת (נספח 11 פרטיכל קבלת תוספות בניה) הדיירים ויתרו על טענות או תביעות נגד הקבלן.

סה"כ חודשי הפיגור בין 1.2.2015 ועד 15.5.2016, כלומר 14.5 חודש (469).

חלק מהדיירים חתמו על ויתור תביעה במועד המסירות:

שם	תאור החתימה	ויתור	דירה	תאריך	בניין
איבון גוטמן	מסירה חתומה	כן	1	24/08/2016	74
גיל אשורי	חתם	כן	3	14/08/2016	74
צור גת	חתם	כן	5	10/05/2016	74
ניר לוין	חתם	כן	6	30/03/2016	74
נועם משולם	חתם	כן	1	09/05/2016	76
יורם בריקהיימר	חתם	כן	4	24/08/2016	76

6 דיירים כפי שניתן לראות בטבלה חתמו על הויתור ועל כן הם לא זכאים לפיצוי.

הזכאות לפיצוי כאמור מתייחסת ל-12 יחידות בלבד על סך:

12 יחידות * ימי איחור 469 * 150 ₪/יום ליחידה = 844,200 ₪

ההתיחסות לעוגמת נפש היא משפטית ואינה בסמכות מומחה הנדסי ויש להפנות אותה לכבוד השופט.

יש לתובעים זכאות לתשלום שכר המפקח מר. אלכס רוזמן עד סוף יוני 2016 מאחר וברשימת הפרטיכלי המסירה (שנמסרו על ידי הנתבעים) יש גם מועדים בסוף יוני 2016.

על כן הנזק של שכרו של מר. אלכס רוזמן הינו 4 חודשים (מרץ, אפריל, מאי, יוני 2016) השווה ל 4 חודש * 6,000 ₪= 24,400 ש"ח.

לגבי החוב לשימוש במים אין התייחסות של הנתבעים לא לעצם נושא השימוש במים ולא לסכום.
על כן על פי נספח יג של כתב התביעה הסכום הוא 19,911 ש"ח

זכאות

פיצוי על עיכוב	**12 יחידות של 469 ימים**	**844,200 ₪**
עוגמת נפש וזמן		**0**
שכרו של אלכס	**4 חודשים**	**24,000 ₪**
חוב שימוש במים		**19,911 ₪**
סה"כ זכאות הדיירים התובעים		**888,111 ₪**

חישוב הפיגורים לוקח בחשבון את כתבי הוויתור של התובעים ב6 יחידות מתוך 18

8.3 הנתבעים לא פרטו את סכומי הקיזוז באופן הנדסי המאפשר בדיקה נאותה של כמויות, מחירים, אישורי ביצוע והתאמה למפרטים.
בכל זאת ומאחר והדברים לא הוכחשו ע"י התובעים- העבודה נעשתה.
ההחלטה שלי היא שהמפרט היחידי החתום ע"י היזם הוא נספח ג', נספח ד' לא חתום ועל כן נדרשת החלטה משפטית האם הוא מחייב אותו או לא במסגרת יחסי הגומלין שהיו בין הצדדים בינואר 2013.
בהנחה שתהיה החלטה שיפוטית בנושא התחייבות היזם לעבוד ע"פ ניספח ד' כאמור, הערכה שלי מבוססת על בסיס החומר הדל שנמסר ע"י הנתבעים."

37. המומחה העריך את הסכום המאושר בסך של 77,900 ₪ ולפיכך קבע "**על פי הנתונים הנמצאים לפני וללא החלטות או חומר נוסף אוניל צריכים לשלם את הסכום של**
888,111 ₪
פחות
77,900 ₪
לתשלום לגוטמן ואח' על ידי אוניל בניה בע"מ 810,211 ש"ח ".

38. בחוו"ד המשלימה, המומחה קבע שהמועד הסביר לסיום העבודות הינו ביום 12.8.16.

דיון בתביעות בעלי הזכויות

- **הטענה לזכאות לפיצוי מוסכם בגין איחור.**

- המחלוקת לעניין תחילת מניין התקופה לקביעת תקופת האיחור הנטענת.

39. שני הצדדים חלקו על מסקנות המומחה בסוגיות השונות ולכן ביהמ"ש יידרש למחלוקות השונות ותחילה ידון במחלוקת מהו המועד הקובע לתחילת מניין התקופה לעניין מועד השלמת העבודות.

40. בדיון שהתקיים ביום 18.11.20 התובעים טענו כלהלן: "**ההתחייבות החוזית למסירה היתה לא יאוחר מ 18 חודשים מיום תחילת העבודות ס' 42 להסכם. העבודה החלה ב 1.8.13 והיה אמור להסתיים ב 1.2.15 ס' 29 לכתב התביעה. לטענתי תחילת העבודות 1.8.13, כל העדים אמרו שבמועד זה החלו העבודות ויש גם צו תחילת עבודות. המומחה מטעם בית המשפט שהיה אמון ואני מפנה לחוו"ד שניה מ 22.12.19 של המומחה לופו שהיה אמון על לו"ז מפנה לעמ' אחרון בחוו"ד הוא ציין את ציר הזמן של העבודה, מועד סיום החוזה היה 1.2.15 ובפועל לא הסתיימו לפני 2016, מפנה לעמ' 18 לחוו"ד ראשונה המומחה מפנה למועד החוזי 1.2.15. אם המומחה קובע שהמועד הסיום החוזי 1.2.15 והעבודות אמורות להתבצע תוך 18 חודש. צירפנו גם אישור פיקוח המעיד על כך שהעבודות מבוטחות מפנה לנספח ו' של התובעים (מצטט). מפנה לס' 20 לתצהירו של התובע 27.**"

41. הנתבעות השיבו לשאלת בית המשפט היכן בכתב ההגנה טענו שהעבודות לא החלו ביום 1.8.13:

"**מפנה לס' 2ד. ס' 42 להסכם קובע שיש לסיים את העבודות 18 חודשים מיום תחילת העבודות. לשאלה מהו המועד האחרון לכל המאוחר החוזי בו היה עלי להתחיל לעבוד אני מפנה לס' 41 להסכם שמאפשר לנתבעות להתחיל את העבודות 90 יום לאחר קבלת היתר בניה. כלומר יכלו להתחיל ב 30.9.13. לשאלה מה היה המועד האחרון להשגת היתר בניה אם נקבע מועד כזה מפנה לס' 33 להסכם שקובע בקשה להיתר תוגש לא יאוחר מ 4 חודשים ממועד חתימת ההסכם ומועד לקבלת היתר יהיה 16 חודשים ממועד חתימת ההסכם וככל שלא מתקבל ההסכם פוקע. מפנה לס' 30 לסיכומים כתבתי שהעובדה שהתחלנו בעבודות בטרם חלוף ה 90 יום לא אמור להיות לרעתנו.**"

42. לאחר מכן הנתבעות טענו ש"**לפי ס' 41 להסכם יש לנו 90 יום להתחיל בעבודות כלומר 30.9. העבודות בפועל החלו ב 18.8 במועד בו התקבל ההיתר המתוקן. אני מסביר מדוע לטענתי המועד המחייב אותי הוא לא זה שהתחלתי לעבוד אלא 30.9 המועד בו חלפו 90 יום מהמועד החוזי בו הייתי אמור להתחיל לעבוד ממועד היתר הבניה. אני הקדמתי את העבודות ואין סיבה לקנוס אותי. אני טוען שהצד השני לא טען שחשוב כמה זמן העבודות נמשכו אלא מתי הסתיימו. במועד חתימת ההסכם בשנת 2011 לא היה נסיון בתמ"א 38 כלל, פטריק אדרי העיד על זה.**"

43. כשבית המשפט ביקש מהנתבעות להפנותו לעדות של אחד משלושת עדי הנתבעות (מנכ"ל הנתבעות העידה כעדה מטעם התובעים) שכוונת הצדדים לא הייתה למדוד משך העבודות, אלא המועד לסיומן, הנתבעות הפנו לאחר שביקשו הפסקה בדיון, לס' 42 להסכם: "**היזם יסיים את העבודות בבניין ובכלל זה העבודות להקמת יחידות היזם וכן עבודות ההרחבה, החיזוק והשיפוץ ויסיים את כל העבודות בהתאם למפרט וזאת בכל מקרה לא יאוחר מ 18 חודשים ממועד תחילת ביצוע העבודות**".

44. כשהנתבעות נשאלו מדוע הטענה לא עלתה בכתב ההגנה, הן טענו ש"**הטענה היא משפטית ולא אמורה להופיע בכתב ההגנה שם הצבתי את כל העובדות שהיו. הטענה המשפטית שהייתי זכאי לממש את הזכות החוזית ואין לקנוס אותי היא משפטית ולא חייבת להיות בכתב ההגנה. לגבי הטענה של 30.9 ויש לי זכות משפטית לסיים אז אין לקנוס אותי.**".

45. לאחר הפסקה נוספת הנתבעות טענו ש"**הטענה שלפי ס' 41 להסכם לנתבעות היה 90 יום להתחיל בעבודות הופיעה בס' 18 לכתב התביעה, אנו לא הכחשנו את זה. אין לי ראיות לגבי הכוונה כי מבחינתי זה לא היה במחלוקת. לא כל הטיעונים המשפטיים חייבים להופיע בכתב ההגנה. מפנה ל"תורת הדיון האזרחי" של גבריאלי הלוי עמ' 499.**".

46. התובעים הפנו לחוו"ד הראשונה של המומחה מטעם ביהמ"ש "**עמ' 6 צו העבודות היה ב 1.8.13. כשבית המשפט אומר לי שיש לי קושי עם הטענה שהיה על הנתבעות להתחיל לעבוד לפני שקיבלו את הרישיון ב 18.8 אני אומר שבפועל החלו העבודות ב 1.8.13 והדברים עולים מכך שב 22.7.13 ניתנה הודעה מטעם הנתבעות לדיירים. לשאלת בית המשפט האם יש לי ראיה שאישור פקיד העצים היה לפני 18.8 אני אומר שלא. מפנה לנספח ה לכתב התביעה שזו הודעה של הנתבעות לדיירים שתוך מספר ימים יחלו העבודות.**".

47. לנוכח האמור לעיל, עולה שטענת הנתבעות לפיה אין להתחיל למנות התקופה הקובעת לגבי מועד סיום העבודה מיום 1.8.13 הינה טענה כבושה שעלתה לראשונה בעת הבאת הסיכומים. כפי שיפורט בהמשך, בדיון לגבי כח עליון, העבודות החלו, אולם, הופסקו מיד לאחר מכן, מכיוון שהיתר הבנייה לא כלל אישור פקיד היערות. לכן, ביהמ"ש דוחה טענת הנתבעות ומאמץ מסקנת המומחה מטעמו לפיה יש למנות התקופה מיום 1.8.13. העובדה שהעבודות הופסקו מיד לאחר תחילתן, אינה מפסיקה מניין הימים.

תקופת הגרייס של 90 יום

48. הנתבעות טענו שאין למנות במניין הימים את תקופת הגרייס. הנתבעות הפנו בדיון שהתקיים ביום 18.11.20 לס' 40 לסיכומיהן העוסק בתקופת הארכה ולס' 46 להסכם: "**היה האיחור שלא מהסיבות המפורטות בס' 43 דלעיל, ומעבר לאיחור של 90 ימים, אשר אינו מזכה**

בפיצוי ישלם היזם כפיצוי קבוע ומוסכם מראש של 150 ₪ בגין כל יחידת דיור בגין כל יום קלנדרי של איחור. יובהר כי אין באמור בסעיף זה כדי להוות הסכמה של הדיירים לאיחור ו/או לגרוע מכל זכות שלהם לתבוע כל סעד בגין הפרה יסודית ו/או סעד אחר על פי הסכם זה ו/או על פי דין במקרה של ביטול ההסכם על ידי הדיירים. הדיירים לא יהיו זכאים לפיצוי האמור".

49. התובעים טענו כי במסגרת כתב התשובה, כתב התביעה וגם בסעיף 29 לסיכומיהם, הפנו לפסיקה **"שאומרת שבמקרה שבו נמשך האיחור מעבר ל 3 חודשים וגם במקרה זה לא היתה נכונות מצד התובעים לתת את תקופת הגרייס במידה ויהיה איחור מעבר ל 90 יום.** ".

50. הנתבעות טענו שאין להחיל על התובעים את הוראות חוק המכר, שכן לא רכשו מהנתבעות דירות, אלא עבודות הרחבה ושיפוץ. כמו כן טענו שעדי התובעים שנטלו חלק במו"מ פרבמן, אהרוני ונפתלי **"לא זכרו את פרטיו ולא העידו בעניין. התובע 21 איצקוביץ העיד שהאיחור מתחיל ישר אחרי הגרייס שקיבלו הפר' מ 2.4.19 עמ' 110 ש' 16. מטעמנו אדרי הצהיר בס' 18 שהצדדים התכוונו שלא ישולם פיצוי בגין 90 ימי האיחור הראשונים ולא נחקר על זה."**.

51. התובעים הפנו בתגובה לס' 58 להסכם: **"היזם יהיה אחראי לעבודות ההרחבה, החיזוק והשיפוץ כולל לטיב ואיכות החומרים והעבודה, לרבות העבודות של הקבלנים מטעמו וזאת בתקופת האחריות בהתאם לחוק המכר (דירות), התשל"ג- 1993. תקופת הבדק ותקופת האחריות לעניין עבודות ההרחבה, החיזוק והשיפוץ תהיינה בהתאם למפורט בחוק המכר (דירות)"**.

52. כשבית המשפט העיר שלכאורה אם היה ברור שחוק המכר חל, לא היה מקום לציין בס' 58 להסכם, שבעניינים מסוימים חל חוק המכר, ולכאורה עולה שהיזם הסכים להחיל על עצמו את חוק המכר לעניין תקופת הבדק והאחריות בנושאים מסוימים, התובעים השיבו: **"ברגיל בכל עסקת רכישת דירה יש התייחסות לתקופת האחריות והבדק ומצויין במפורש בהתאם לחוק המכר וזאת בכל העסקאות למרות שברור שאין צורך לרשום. לכן במקרה זה אין שוני בין אם ההתייחסות היא ביחס לבדק ואחריות ותחולת ההסכם כפי שבהסכמים אחרים הדבר נעשה אותו דבר. ככל ורצו להחריג את זה הדבר היה צריך להיות מוחרג בהסכם הגם שהנתבעות לא טענו למיטב זכרוני בכתב ההגנה לגבי הבחנה זו. מפנה לחקירת שלמה צדוק מ 10.10.19 עמ' 240 ש' 27-25 שהוא ציין שברור שחוק המכר חל. כשבית המשפט אומר לי שבית המשפט מתייחס לתקופות הבדק והאחריות ולא לנושא אחר כגון זכאות לפיצוי בגין איחור אני אומר שהשאלה שנשאלה נוגעת לעניין ספציפי הקשור לסעיף הויתור שהם טענו שהדיירים ויתרו על זכותם והשאלה שנשאלה היתה האם סעיף הויתור שולל מזכות הדיירים לתבוע כל נזק או פגם בתקופת הבדק והאחריות הוא השיב על כך. גם בתצהירי התובעים היתה התייחסות לכך בעניין הגרייס ולמעט הדוגמא שנתן חברי אותה צריך לבדוק אף אחד לא אמר את זה. למעט הדייר הזה שלא היה חלק מהמו"מ הדיירים האחרים לא נחקרו על זה."**

53. התובעים טענו שחוק המכר חל לעניין תקופת הגרייס, שכן "**הרציונל בבסיס חוק המכר היה להגן על התמורה שמקבלים הרוכשים מהיזם/קבלן כמו במקרה זה. העובדה שקיבלו חלק מדירה, תוספות חדשות אינה משנה למי שרכש דירה בבחינת הרציונל מאחורי חוק המכר. כשבית המשפט מקשה עלי ושואל אותי אם מחר אזמין איש שיפוצים להרחבת דירתי האם חל עליו חוק המכר בגין תוספת של 10 מ"ר לדירתי אני לא חושב שאפשר לעשות היקש בין המקרים. כאן מדובר בפרוייקט מאוד גדול ותוספות שטח מאוד גדולות, עבודות שהפריעו ברמה היום יומית. אותו רציונל שעומד בבסיס החוק להוביל את הקבלנים לעמוד בלו"ז מתוך חשש שייאלצו לשלם פיצוי עומד גם כאן והדוגמא שאמרתי השפעת העבודות על הדירות וחיי הדיירים זהה. אי אפשר היה לחיות כך.**".

54. הנתבעות טענו שאין להתייחס לדברי התובעים שכן לא הופיעו בסיכומים. כמו כן טענו "**שהיה תיאום עדויות מתוכנן שנכחו כל הדיירים והוא גם הוסתר מפני ומבית המשפט ולכך יש משקל מכריע על עדויות התובעים.**".

55. התובעים טענו שאין ללמוד מחקירת העד ברוקהיימר על תאום עדויות שכן הנתבעות ציטטו "**באופן חלקי ומגמתי. העד ציין מפורשות שהפגישה היתה כדי לרענן את זכרוננו מה היה ואני מזכיר שהתצהירים הוגשו שנה טרם החקירה ואיני רואה בכך פסול והנסיון להציג כאילו היה תיאום גרסאות רחוקת לכת.**".

56. התובעים הפנו לפסק הדין בע"א 444337-02 **ירמיהו נגד קרוף** (פורסם בנבו) וטענו שנקודת המוצא הפרשנית היא שכאשר הצדדים קבעו בהסכם שאיחור של תקופה מסוימת לא יחשב כאיחור המהווה הפרת חוזה, הצד הנפגע זכאי לפיצוי מהיום שבו התחייב המפר למסור את החזקה ולא מתום הארכה, אלא אם קבעו הצדדים אחרת. בפסק דין בעניין ירמיהו דובר על איחור במסירת נכס לצורך ביצוע שיפוצים לא דובר בכלל על חוק המכר.

57. התובעים טענו שאין בהסכם כל קביעה אחרת שבמידה והנתבעות הפרו את ההסכם אז תקופת הגרייס לא תבוא במניינו ולכן אין צורך לבדוק אומד דעת הצדדים ולעניין עדות מר איצקוביץ טענו ש"**הוא לא חלק מהנציגות והוא לא היה חלק מהנציגות שלקחה חלק במשא ומתן**".

58. הנתבעים טענו שסעיף 46 להסכם קובע כי גם האיחור יימשך מעבר לתקופת הגרייס, לא מגיע פיצוי בגין תקופת הגרייס והסתמכו על גרסת מר אדרי ועדות מר איצקוביץ.

59. מהמקובץ עולה שחוק המכר אינו חל, אך על פי הפסיקה, היה על הנתבעות לעגן עמדתם שבכל מקרה אין להם חובה לשלם בתקופת הגרייס באופן ברור. ביהמ"ש לא מצא שעדות מר

איצקוביץ מבוססת על הסכמה בין הצדדים, אלא הבנתו את המצב המשפטי, שלא היה נהיר לו. לנוכח עמדת הפסיקה בעניין זה, אין די בתצהיר מר אדרי שכך סוכם ובטענה שמר אדרי שתמך בגרסת הנתבעות בעניין זה, לא נחקר לגבי המחלוקת. על הנתבעות שניסחו את ההסכם היה לכתוב הדברים באופן מפורש בהסכם, כדי לסייג הפסיקה. אשר על כן, ביהמ"ש מקבל טענת התובעים בעניין זה וקובע כי תקופת הגרייס, לא עצרה מניין תקופת האיחור.

טענות לכוח עליון

60. הנתבעות העלו מספר טענות לפיהן עקב כוח עליון יש לעצור מניין הימים לעניין האיחור בסיום העבודות.

איחור של 18 יום בגלל פקיד העצים

61. כאמור לעיל, הנתבעות טענו שאין למנות התקופה שקדמה למתן אישור פקיד היערות והפנו לס' 43 להסכם: "**על אף האמור לעיל, הרי אם ייגרמו עיכובים בהתחלת ביצוע העבודות או בהמשכן מהסיבות המפורטות להלן יידחה מועד סיום הבניה בתקופות הנקובות להלן בתוספת זמן, התארגנות והתאמה כמופנה להלן**

43.1 מפאת כוח עליון עד שיחלוף. כוח עליון בהסכם זה לרבות מלחמה, גיוס כללי, רעידת אדמה ו/או צווים ממשלתיים ו/או צווים עירוניים שאינם נובעים ממעשה ו/או מחדל של היזם ואשר יש בהם כדי לעכב את ביצוע העבודות.

43.2 מפאת מצב חרום שהוכרז על ידי המדינה, שביתה כללית במשק ו/או בענף הבניה אשר יגרום לעיכוב העבודות בפרק הזמן בו שררו מצב החרום או הנסיבות כאמור".

62.. התובעים טענו "**אנו בעסקת קומבינציה ולא בחוק המכר והגדרת כוח עליון נתונה להסכמת הצדדים ויש להביא בחשבון את אופי הפרויקט בו רב הנסתר על הגלוי מפנה לעדות פורת מ 1.4.19 עמ' 96 ש' 8-6 (חלק ח לסיכומים) יש להביא בחשבון את העובדה שבמועד חתימת ההסכם היו פרויקטים בודדים במדינה על כך העיד אדרי ב 26.9.19 עמ' 197 ש' 13. יש שתי מחלוקות האחת האם האירועים נכנסים בגדר הסעיף. לשאלה האם אני טוען שאין לבדוק כהוראת הפסיקה קשר סיבתי בין התרחשות אירועים מסוימים לעיכובים בפועל אני אומר שכך אומר לשון ההסכם. אני גם אומר שיש מחלוקת איזה סוגי אירועים יכולים להיכנס במסגרת כוח עליון.**

כשבית המשפט מבקש ממני לשכנע אותו שאין צורך בבדיקת הקשר הסיבתי בעובדות מקרה זה אני אומר שיש קשר סיבתי אבל לא צריך קשר סיבתי. הסעיף אומר שכוח עליון הוא אירוע שיש בו כדי לעכב. מפנה לפס"ד "ביבי כבישים" שאומר שבהסכמים בו הצדדים היו מיוצגים ובהסכמים מפורטים יש לתת עליונות למילה הכתובה. נותרו שתי שאלות. מה נכנס ככוח עליון, ס' 43.1 נוקף במילה "לרבות" וכאשר יש להוכיח את אומד דעת הצדדים. כשאני אומר שצוק איתן הוא כוח עליון חברי אומר שזה לא כתוב. אני מנסה לשכנע מדוע יש לראות גם בצוק איתן כאירוע

שהצדדים הסכימו שהוא מעכב ומדוע ההיתר שניתן בטעות מעכב, גם שינוי עמדת מכון התקנים מעכב.
אמר ואני מפנה לס' 31 לסיכומי אדרי שהשתתף במו"מ אמר שהמילה "לרבות" מוסיפה דברים לא מפורטים עמ' 175 ש' 8-10 מיום 26.9.19 והבהיר שהכוונה שאין לצמצם לאירועים המפורטים בהסכם, עמ' 176 ש' 10-11 שם. 3 עדים פרבמן, אהרוני ואיצקוביץ שנטלו חלק במו"מ לא העידו בעניין זה.".

63. התובעים הפנו לכתב ההגנה של הנתבעות לסעיף 112 וסעיף 337 "**שלמעשה בסעיפים האלה הם לא מכחישים שמועד תחילת העבודות היה ב-1.8.13 כמתחייב מהסכם התמ"א,.. בסעיף 337 אליו התייחסתי קודם לכן רושמים שזה לא מוכחש הסעיף בכתב התביעה שאומר שהעובדות התחילו ב-1.8.13.**" **עוד טענו שתצהיר האדריכל איתי לילינברג, עליו הסתמכו הנתבעות "כאילו מעלה גרסה הוא לא מעלה גרסה שונה ממה שעלתה במסגרת כתב ההגנה כלומר אין טענה במסגרת, לטענת הנתבעות שהייתה איזה שהיא הפסקה לפרק זמן מסוים וחזרו ושעלה הטרקטור וכו וכו כמו שתואר,**".

64. הנתבעות הלינו על כך שהתובעים לא ציינו "**בכתב תביעת היה כי לאחר מתן היתר הבנייה והתחלת העבודות התברר כי ההיתר ניתן בטעות.**" עוד טענו הנתבעות, שהן אינן אחראיות לכך שהעבודות הופסקו.

65. מכאן שהנתבעות אישרו שהעבודות התחילו, אך טענו שהן הופסקו עקב מחדל של רשות הרישוי שכן התברר שלא התקבל אישור פקיד היערות. אין לראות בכך "**כח עליון**". לעניין זה ראו קביעת ביהמ"ש העליון בעניין דנ"א 4693/05 **בית חולים כרמל נ' מלול** (פורסם בנבו). לגבי השימוש בטענה לכוח עליון כפטור מחבות:
"קיים הבדל בסיסי בין שאלת הקשר הסיבתי לבין אותם מקרים בהם סוטה המשפט מהכרעה של הכל או לא כלום. ככל שמדובר בקשר סיבתי עובדתי התשובה לשאלה האם קיים קשר סיבתי היא בהכרח כן או לא. אין מנוס ממתן תשובה חיובית או שלילית, שהרי עוסקים אנו במציאות: האם ההתרשלות היא שגרמה לנזק, או שהנזק נגרם על ידי כוח עליון. בהחלט ייתכן שהידע המדעי העומד לרשותנו בנקודת זמן מסוימת אינו מאפשר להשיב על השאלה. אף אם זה המצב, ניתן להניח שעם התפתחותו של הידע המדעי אפשר יהיה לתת תשובה חד משמעית לשאלה האמורה.".

66. ברי, שהסוגיה מדוע הופסקו העבודות אינה שאלה שאין אפשרות לברר ולמצוא, מי גרם להפסקת העבודות, הנתבעות, או רשות הרישוי, כטענת הנתבעות.

67. הנתבעות לא הפנו ליומני העבודה כדי לבסס הטענות העובדתיות, והמומחה לופו קבע בחוו"ד המשלימה, כי תחילת העבודות ביום 1.8.13, על יסוד יומני העבודה שנמסרו לעיונו.

68. מכאן שלכל היותר, עומדת לנתבעות עילת תביעה לכאורה נגד רשות הרישוי, ככל שלטענתן, נפל פגם בהתנהלותה. גרסת רשות הרישוי לא הובאה לפני ביהמ"ש, על אף שנטל הבאת הראיות והשכנוע בעניין התקיימות כח עליון חל על הנתבעות. לכן, אין לבימ"ש זה יכולת לקבוע ממצאים במחלוקת בין הנתבעות ובין רשות הרישוי ואין גם מקום לקבוע ממצאים בהליך כאן.

צוק איתן

69. הנתבעות טענו כי במהלך ביצוע העבודות החל מבצע "**צוק איתן**" והפנו לחו"ד מטעמם ממנה **"עולה שנגרם כתוצאה מכך עיכוב בביצוע העבודות. לופו קבע בחוו"ד שזה לא השפיע בפועל אבל אני מפנה לפר' מ 26.9.19 עמ' 106 ש' 13-12 לופו אמר שלא יכול לקבוע הסיבות לעיכובים ואין לקבל את עמדת לופו. הטעם השני שקביעת לופו התעלמה מעדות קינסלר שהעיד שבפועל נגרמו עיכובים בשל צוק איתן והוא גם מנה את הסיבות לכך. לשאלה אם הצגתי יומני עבודה ורשימות עובדים שלא הגיעו עקב צוק איתן אני אומר שכל יומני העבודה היו בפני לופו והוא בחר להתעלם מהם. קינצלר בשונה מעדים אחרים אין לו כל קשר לנתבעות, קינצלר היה מנהל עבודה מטעם הקבלן בית אריה ולכן לא מדובר בעדות בעל דין הוא גם לא צד מעוניין. בינינו לבית אריה אין ולא היתה מחלוקת. בינינו לבית אריה אין הליכים משפטיים, ההליך היחיד הוא צו מניעה. קינצלר עצמו הוא לא בעלים של בית אריה."**

70. הנתבעות טענו שהעד קינסלר לא נחקר על זה שבפועל נגרמו עיכובים בגלל צוק איתן בגלל שהיה מחסור בפועלים. אולם, לעדותו לא צורפו אסמכתאות, ובעיקר יומני העבודה שאמורים היו לתעד אי הגעת עובדים עקב מגורים בקרבה לעוטף עזה, או עקב סגר.

71. התובעים טענו שבסעיף 7.2.2 לחוו"ד המומחה מטעם ביהמ"ש ללוחות זמנים, המהנדס לופו קבע שלצוק איתן לא הייתה השפעה.

72. הנתבעות לא עימתו המומחה מטעם ביהמ"ש בחקירתו עם מסקנתו בעניין צוק איתן, והעלו תירוצים שונים למחדלם בעניין זה.

73. על פי הפסיקה, בית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה שמינה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת (ע"א 293/88 **חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי** [פורסם בנבו] 31.12.88, בר"מ 5171/07 **מנשה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון** [פורסם בנבו] 31.12.07, א' גורן סוגיות בסד"א 496 (מהדורה 11, 2013).

74. ביהמ"ש מאמץ מסקנת המומחה ללוחות זמנים מטעמו ודוחה טענת הנתבעות לעניין עצירת מניין תקופת האיחור המזכה בפיצוי עקב מבצע "**צוק איתן**".

שינוי העמדה של מכון התקנים בעניין המעליות

75. הנתבעות טענו בסעיף 35 לסיכומיהן שיש לעצור מניין תקופת האיחור המזכה בפיצוי עקב שינוי העמדה של מכון התקנים בעניין המעליות וזאת למשך 114 ימים. הנתבעות טענו שהעיכוב נגרם בשל שינוי בדרישת מכון התקנים כמפורט בסעיפים 35, 36 ו - 37 לסיכומיהן. הן טענו שהמעלית תוכננה בהתאם לדרישות ידועות של מכון התקנים על ידי יועץ חיצוני בדומה לפרויקטים אחרים והעיד על כך מר איתי ליננברג בתצהיר עדות ראשית שלו. סעיף 18 להסכם קובע שהמעליות תהיינה בהתאם לתקן בניית המעליות במועד התקנתן והתוכניות שכללו את המעליות בתצורה שלהם אושרו על ידי הנציגות. הן הפנו לפסיקה דומה למקרה כאן של בית המשפט המחוזי בירושלים בעניין 748/95.

76. עוד טענו הנתבעות בסעיף 31 לסיכומיהן שמר אדרי העיד שלא היה ניסיון למיזמים מסוג זה ולא היה ידוע מה היו הגורמים שעלולים לעכב וזאת הסיבה להוספת המילה "**לרבות כוח עליון**" (הנתבעות הפנו לעדותו מיום 26.9.19 בעמוד 173 שורות 17 עד 21). הנתבעות טענו שמר אדרי נטל חלק במשא ומתן והוא העיד כי המילה "**לרבות**" באה להוסיף לאירועים שלא מפורטים באותו מועד (הנתבעות הפנו לעדותו ביום 26.9 עמוד 175 בשורות 7 עד 10). הנתבעות טענו שמר אדרי הבהיר כי הכוונה הייתה לא לצמצם לאירועים שמפורטים בהסכם (הנתבעות הפנו לעדותו בעמוד 176 שורות 10 11).

77. התובעים הפנו לסעיף 7.2.3 בחוו"ד של המומחה מטעם ביהמ"ש ללוחות זמנים לפיה אחריות מזמין העבודה לשינויים בתקנים הנ"ל וקבלן סביר יודע בזמן אמתי על שינויים רגולטורים בתקינה ובזכויות הבנייה. בסעיף 22 לסיכומיהם טענו שהאדריכל ליננברג הודה בחקירתו שהוא לא ערך בדיקה מקדמית בקשר למעליות לפני תחילת המיזם ולדבריו כי אין בכך שום צורך. התובעים הפנו לפרוטוקול מיום 10.10.19 בעמוד 196 סעיפים 26 עד 31. התובעים טענו שעולה מכך שסוגית מכון התקנים כלל לא נבחנה מראש על אף מורכבותו הצפויה של המיזם.

78. כאן המקום לציין שמותב זה דן בטענה בעניין שינוי עמדת מכון התקנים בתא 4903-05-17 **דלל נ' אוניל**, תביעת רוכש זכויות מהנתבעות במיזם זה, בה דחה הטענה כי שינוי העמדה, הצדיק עצירת מניין הימים לעניין חבות הנתבעות. הנתבעות טענו כי פסק דין זה אינו נוגע לעניין שכן שם המחלוקת לא הייתה עם בעל זכויות. אולם, ביהמ"ש לא מוצא שההבחנה בין בעל זכויות לרוכש זכויות, מעלה או מורידה לעניין העיכוב עקב שינוי עמדת מכון התקנים.

79. לנוכח האמור לעיל, והדמיון בין טענה זו לטענה נגד רשות הרישוי בעניין הטעות שנפלה בעת מתן היתר הבניה, ביהמ"ש דוחה טענת הנתבעות, גם בעניין זה.

מועד סיום העבודות

80. התובעים הפנו לעניין מועד הפסקת העבודות לסעיף 3.14 להסכם שמתייחס למועד סיום העבודות. הם טענו שסעיף זה מגדיר "**באופן ברור ונהיר**" את מועד סיום עבודות הרחבה, חיזוק ושיפוץ כאשר הוא אומר שהמועד הזה יתקיים כאשר יתקבל טופס 4 ו/או תעודת גמר לביצוע עבודות הרחבה, חיזוק ושיפוץ לרבות השלמת כל הרחבה חיזוק ושיפוץ. עבודות הרחבה, חיזוק ושיפוץ הוגדרו בסעיף 3.13 להסכם "**ולמעשה מדברות על כל העבודות שכרוכות בשיפוץ הבנייה והרחבת הדירות ב-25 מטר, בהוספת מרפסת, בחיזוק הבניין, בשיפוץ הבנייה, בפיתוח החצר, בבניית המחסן, בהוספת מעליות הכל כמפורט בהתאם לתוכניות הבנייה, למפרט הטכני וכפי שיאושר בהיתר הבנייה, זאת בעצם ההגדרה עצמה.**" התובעים טענו שהגדרה זו שוללת טענת הנתבעות לפיה יש להגדיר מועד סיום העבודות כמועד קבלת טופס 4.

81. כמו כן, התובעים הפנו לסעיף 91 להסכם לפיו לאחר ביצוע תיקונים והשלמות על פי פרוטוקול המסירה, על המפקח מטעם הדיירים ליתן אישור כי הושלמו עבודות החיזוק, הרחבה ושיפוץ. התובעים הפנו לעדות המפקח מיום 11.4.19 בעמוד 138 שורות 18 עד 23, שם אישר שלצורך העניין הוא נעזר בדו"חות חברת הדס והוסכם שעל הנתבעות או הקבלן לעמוד בדרישות הדו"חות האלה לתיקון הליקויים והתקלות. כמו כן, הפנו לעדות מר קינסלר בחקירתו מיום 15.4.19 בעמוד 101 שורות 9 עד 13. התובעים טענו שדו"חות הדס הוזמנו על ידי הנתבעות וגם שולמו על ידיהן.

82. התובעים טענו מסעיף 17 לסיכומיהם שהנתבעות "**ביקשו לסכל את המנגנון הזה וביקשו לנטרל את הסמכויות של המפקח שהוא בעצם זה שיש לו את הסמכות לבוא ולאשר את מועד ביצוע העבודות ונטרלו את הסכמות שלו בזה שהודיעו לו על הפסקת העבודה שלו, הפסקת תשלום שכרו, למעשה הם הודיעו לו על זה ב-21.4.16 ולמעשה השכר שלו לא שולם ממרץ 2016, עכשיו עד למועד הפסקת העבודה שלו המפקח לא אישר שהושלמו עבודות החיזוק הרחבה ושיפוץ כמתחייב מסעיף 91 להסכם וגם מופיע בסעיף 57 לתצהירו. התובעים טענו שהמפקח העיד שהוא גם לא נתבקש על ידי הנתבעות ליתן אישור לסיום העבודה ו"כי כאמור נאלץ להתפטר לאחר שהשכר שלו לא שולם**". התובעים הפנו לפרוטוקול מיום 11.4.19 בעמוד 129 שורה 23 ועמוד 130 בשורות 4 עד 20. עוד טענו שהמפקח העיד שלא היה לו כל עניין לעכב את מתן האישור והדברים נקבעו אך ורק על פי ביצוע עבודות והפנו לעמוד 141 שורות 10 עד 16.

83. התובעים טענו שגם עד הנתבעות מר אדרי, הודה בחקירתו שעבודות המיזם הסתיימו בחודש יוני 2016, והפנו בעניין זה לעמוד 170 בשורות 12 13.

84. התובעים הפנו לסעיף 7 לחו"ד הראשונה של המומחה מטעם ביהמ"ש, שם קבע כי על פי ההגדרה בסעיף 3.14 להסכם התמ"א של מועד סיום העבודות, מתן טופס 4 לא יכול להגדיר את מועד סיום העבודות. המומחה קבע בעמוד האחרון של חו"ד המשלימה כי העבודות הסתיימו ביום 12.8.16. התובעים הפנו לחקירת המומחה בה השיב "**שאין לראות בטופס 4 סיום פרויקט ולטענתו סיום מהותי מוגדר כאשר הפונקציונאלית לא נפגעת והוא מציין שקיימים מקרים רבים בהם קיים טופס 4 אך הפרויקט הוא לא פונקציונאלי ודירות שלמות לגמרי לא גמורות ואני אפנה לעמוד 108 שורות 28 עד 33 ועמוד 109 שורות 1 עד 19 ועמוד 111 שורות 23 עד 31.**" עוד טענו כי בחקירה הנוספת שלו הוא גם "**הוסיף והבהיר שבכל מקרה לא יתכן סיום מהותי של עבודות ללא טופס 4 בשים לב לסוגית הבטיחות כלומר זה דבר שהוא חשוב**" והפנו לעמוד 276, לעמוד 282 שורות 1 עד 2 וכן שורות 6 ו-8.

85. הנתבעות טענו ש"**כוונת הצדדים הייתה שטופס 4 יהיה מועד סיום העבודות**" והפנו לתצהיר מר אדרי פסקה 25 ופסקה . עוד טענו "**שאף אחד מאלה שניהלו משא ומתן לא העיד על כוונת הצדדים אבל אדרי העיד בחקירה הנגדית בעמוד 180 בשורות 29 עד 33 ועמוד 181 שורות 27 ועמוד 181 שורות 30 עד 32, כי הצדדים חיפשו מועד אוביקטיבי שיקבע מתי מסתיימות העבודות.**".

86. ביהמ"ש דוחה עמדת הנתבעות לפיה העבודות הסתיימו בעת מתן טופס איכלוס שעומדת בניגוד גמור ללשונו הברורה של החוזה שמחייבת סיום העבודות כהגדרתן בהסכם ולא רק עד איכלוס. לעניין זה ראו גם חוו"ד של המומחה מטעם ביהמ"ש שדחה עמדת הנתבעות. מכיוון שהנתבעות פיטרו המפקח, וכך מנעו קביעה של המפקח בעניין זה בהתאם לסעיפים 90 ו - 91 להסכם, ביהמ"ש מינה המומחה מטעמו כדי לקבוע בדיעבד מועד סיום העבודות. גם בעניין זה ביהמ"ש מאמץ עמדת המומחה מטעמו וקובע כי העבודות הסתיימו ביום 12.8.16. המומחה אישר בחקירתו בעמוד 281 בשורה 19 שבמועד זה הושלמו העבודות בצורה שנראתה לו סבירה, בשים לב למספר ניסיונות מסירה של הרכוש המשותף שהחלו בחודש יוני, ועל יסוד הפרוטוקולים שנערכו.

87. לכן, אין גם לקבל טענת הנתבעות שמניין תקופת האיחור במסירה לעניין הפיצוי נפסק כבר בניסיון המסירה הראשון, או אף קודם לכן, במועד האכלוס או קבלת תעודת גמר שכן ההסכמה החוזית הייתה לגבי השלמת העבודות על פי ההסכמה החוזית ולא בהתאם לקבלת תעודות אכלוס או גמר. כאמור לעיל, עקב פיטורי המפקח, מומחה ביהמ"ש קבע את המועד הסביר בו עמדו הנתבעות בהתחייבותן החוזית בהתאם לסעיף 3.4 לחוזה. ביהמ"ש דוחה את הסתמכות הנתבעות על עדות מר אהרוני שדיבר על גורם אובייקטיבי בפרוטוקול מיום 4.4.19 בעמוד 92 שורות 9 עד 12. זאת, מכיוון שעדותו משתלבת דווקא עם מסקנת ביהמ"ש שהגורם "**האובייקטיבי**" הוא המומחה מטעמו שקבע המועד הסביר להשלמת העבודות.

88. ביהמ"ש דוחה טענת הנתבעות כי לא הייתה להן אפשרות לחקור המומחה בעניין זה שכן המומחה נחקר פעמיים ע"י הנתבעות. ביהמ"ש גם דוחה טענת הנתבעות שהמומחה קבע כביכול שלושה מועדים שונים לעניין השלמת העבודות. המומחה קבע על ציר הזמן בחו"ד המשלימה המועד הסביר של סיום העבודות, בהיעדר אישור של המפקח, ליום 12.8.16. הנתבעות הודו לבסוף לעניין קביעת המומחה ש"**אני חולק על זה אבל כן הוא קבע את זה.**".

89. אשר על כן, ביהמ"ש קובע כי העבודות החלו ביום 1.8.13 והושלמו ביום 12.8.16. בחלוף 18 חודשים ממועד תחילת העבודות ביום 1.2.15 החל מניין תקופת האיחור עד יום 12.8.16, סה"כ 18.5 חודשים, דהיינו, 559 יום של איחור לפי פיצוי בסך של 150 ₪ ליום.

כתבי הוויתור

90. הנתבעות טענו ששישה בעלי זכויות חתמו על כתבי ויתור ולכן לא מגיע להם פיצוי. הדיון בעניין זה יתחיל בעניינה של גב' גוטמן.

איבון גוטמן

91. הנתבעות הפנו **לנ/ גוטמן** 4 מיום 1.3.17. הנתבעות טענו שהיא חתמה על כתב ויתור, אך טענה שההחתמה נעשתה בחוסר תום לב תוך הטעיה וניצול מצוקה, חוסר הבנה, מרמה, וכפיה. הנתבעות ענו שבחקירה הנגדית היא נאלצה להודות שזאת לא הייתה כפיה.

92. הנתבעות טענו שלגבי טעות והטעיה, טענות אלה, לא הועלו בכתב התביעה וגם לא בכתב התשובה. זאת, למרות שמרבית כתבי הוויתור כבר צורפו לכתב התביעה. אולם, גב' גוטמן, חתמה לאחר הגשת התביעה. הנתבעות דחו טענת גב' גוטמן שהיא לא הבינה על מה חתמה. הן הפנו לחקירתה שם טענה שהנתבעות היו מודעות לזה שהיא מיואשת, עייפה וניצלו את חוסר הבנתה. הנתבעות טענו שכאשר נשאלה מה הקשר בין המצוקה לחתימה על הפרוטוקול אז היא לא ידעה להשיב והפנו לפרוטוקול מיום 18.10 בעמוד 18 שורות 1 ו- 5. הן טענו שהיא הצהירה שנתנו לה להבין שאין לה ברירה, "**אבל היא לא אמרה מי נתן לה להבין, איך נתן לה להבין, מתי נתן לה להבין, אין שום עובדות בעניין הזה, אני מזכיר שלא מדובר בתובעת שהיא פשוטת עם**,"

93. הנתבעות הפנו לסעיף 2 לכתב הוויתור בו נכתב כלהלן:

"**אנו מאשרים כי תוספות הבנייה בדירה נמסרו לנו בהתאם להתחייבותכם על פי הסכם המפרט הטכני המצורף לו ובהתאם לבקשתנו לבצע שינויים בדירה וכי אין לנו כל תביעות ו/או טענות בקשר למסירת תוספות הבנייה בדירה ומצבה בעת המסירה למעט הערותינו בסעיף 3 לפרוטוקול**". הנתבעות טענו שאין בכתב הוויתור ליקויים, אך יש חתימה.

94. התובעים טענו כי בסעיף 43 לכתב התביעה נכתב שהדיירים חתמו מתוך חוסר הבנה וכי הנתבעות פעלו בחוסר תום לב משווע, במרמה ומתוך כוונה לחמוק מהתחייבויותיהן כאשר ביקשו להחתים את הדיירים, שהם ביקשו לנצל את חוסר הבנת הדיירים לטובתם ולהחתימם על כתב ויתור באצטלה של פרטיכל קבלת תוספות בנייה ולכן ברור שמדובר בדברים האלה בהטעיה.

95. ביהמ"ש מקבל גישת התובעים כי גם אם ראוי היה שיפרטו בכתב התביעה ברחל בתך הקטנה שבעלי הזכויות הוטעו, לא ניתן לומר שאין הם יכולים להסתמך על עילה זו בתביעתם. זאת, מכיוון שהתובעים ייחסו לנתבעים מרמה, הכוללת יסודות ההטעיה, ובנסיבות חמורות יותר. כמו כן, אין חובה לציין בתביעה את "**הלבוש**" המשפטי המדויק של הסעד המבוקש. מספיק להציג את העובדות אשר מביאות למסקנה לגבי הסעד ויוצרות את העילה ואין חובה לציין במדויק את הבסיס המשפטי שעליו מבוסס הסעד המתבקש. ראו ע"א 9803/01 **תחנת שירות ר"ג נ' סונול ישראל בע"מ** פ"ד נח(3) 105 בעמ' 116-117:

"באשר מדובר בטענה משפטית הנמצאת בגדרה של מסגרת עילת התביעה והנובעת מהנתונים העובדתיים והמשפטיים הפרושים בפני בית המשפט, אין לנעול את הדלת בפניה... המערערת לא הוסיפה עובדות, אלא טענה למשמעותם המשפטית – פרשנית בלבד ולכן אין למנוע ממנה העלאת טענה זו... במיוחד לאור העובדה כי לצדדים היתה הזדמנות להתמודד אתה והם עשו כך". (ראו עמדת כבוד השופט שילה בע"א 10828-09-19 **אמיר נ' טוטנאוור דוידוביץ ואח'** (פורסם בנבו).

96. ביהמ"ש דוחה גרסת הנתבעות לגבי גב' גוטמן שכן היא חתמה כביכול על הוויתור, לאחר המועד שהמומחה קבע כי העבודות הושלמו. מכאן שאין לייחס לחתימתה הסכמה כתוצאה ממו"מ בו קיבלה תמורה עבור הוויתור. הנתבעות אישרו כי "**לגברת גוטמן לא הובטח שום דבר**". לא זו אף זו, ההחתמה נעשתה לאחר שהגישה התביעה תוך עקיפת עורכי דינה. הנתבעות העלו טענה נוספת לפיה גב' גוטמן חתמה על שלושה פרוטוקולים, ובאחרון בזמן, היא לא מחקה הוויתור. התובעים הסבירו כי לאחר קבלת החזר מהנתבעות בסך של 1,755 בגין תיקון שנאלצה לבצע במקומן, ביקש מר צדוק ביום 1.3.17 להחתים אותה על פרטיכל, על אף שבפועל לא היה לו כל קשר לעניין תוספות הבנייה באשר העבודות הסתיימו עוד בשנת 2016 וכבר הוגשה תביעה נגד הנתבעות. בחקירתה, גב' גוטמן הסבירה את נסיבות החתמתה על פרטיכל זה. היא העידה שמר צדוק הגיע והחזיר לה שיק ואמר לה "**תחתמי**" כשזה נעשה בחשיכה, כשהוא מצוי בתוך הרכב שלו, כשהוא טוען שהוא ממהר להגיע לילדים שלו והחתים אותה על המסמך הזה בלי לתת לה כל הסבר. ראו פרוטוקול הדיון מיום 2.4.19 עמוד 80. ביהמ"ש האמין לגב' גוטמן ודוחה הטענה כי וויתרה בפרטיכל מיום 1.3.17, לאחר הגשת תביעתה, על פיצוי.

97. כמו כן, ללא קשר למועד החתמת גב' גוטמן, ביהמ"ש קובע שלא היה מקום מלכתחילה לשלב נוסח של וויתור בפרוטוקול עליו הוחתמו בעלי הזכויות. המסמך נחזה להיות בכותרתו פרוטוקול

על פי סעיף 90 להסכם שנועד לרישום רשימת הליקויים שיש לתקן או להשלים. להלן נוסח סעיפים 89 ו - 90 :

"89. כאשר יהיה היזם סבור כי העבודות הושלמו, יודיע על כך היזם לנציגות הדיירים בכתב ויקבע מועד למסירת העבודות

90. הדיירים או מי מטעמם יחד עם היזם או נציג מטעמו יבדקו את העבודות, בהתייחס לעבודות עבור הדיירים לרבות ברכוש המשותף, תוך 14 ימים מעת קבלת ההודעה. בעת הבדיקה ותוך 5 ימים לאחר סיום הבדיקה, ירשום המפקח מטעם הדיירים רשימת תיקונים ו/או השלמות שיש לבצעם, בהתאם לתוכניות, למפרט הטכני, על מנת שהעבודות תושלמנה על פי הוראות ההסכם, אך אין ברשימה זאת כדי לגרוע מאיזה מחובותיו ואחריותו של היזם על פי הסכם זה, ורשימה זו אינה רשימה סופית וממצה (להלן: "פרוטוקול המסירה הראשון")."

98. העד מר שלמה צדוק הבהיר בחקירתו שפרוטוקול המסירה הוא פרוטוקול "**ריג'קטים**", ראו עמוד 232 שורה 12. גם מנהלת הנתבעות השיבה בחקירתה שמדובר על מסמך עובדתי המצביע על מועד הכניסות לדירות ואם יש "**ריג'קטים**" הקבלן יצטרך לתקן זה, ראו הפרוטוקול מיום 18.10.17 בשורות 22 23. גם העד מר רון קינסלר אישר בחקירתו שמטרת הפרוטוקולים שנערכו בדירות הייתה אך ורק לצורך תיקון הליקויים, ראו בעמוד 100 בשורה 32 ובעמוד 100 שורה 1 ו-2. גם העד מר פטריק אדרי השיב בחקירה שלו שמטרת הפרוטוקולים לאשר שבעלי הזכויות קיבלו את התוספות, ראו הפרוטוקול מיום 26.9.19 בעמוד 186 שורה 28. הוא לא הזכיר בתשובתו את הוויתור בעניין האיחור במסירת הדירות. גם כאשר נשאל אם אין משמעות נוספת לפרוטוקולים האלה, לא שינה תשובתו, ראו בעמוד 186 משורה 32.

99. מכאן שהנתבעות שילבו בנוסח הפרוטוקול בחוסר תום לב "**ויתור**" כביכול על זכויות בעלי הזכויות לקבל פיצוי והחתימו בעלי הזכויות, לא פעם, ללא נוכחות המפקח, כגון בעת החתמת גב' גוטמן. הדברים בוטים במיוחד במקרה של גב' גוטמן שהוחתמה לאחר שהגישה התביעה.

100. לא זו אף זו, בתשובת הנתבעות למכתב ההתראה שנשלח אליהן עובר להגשת התביעה, הן לא הזכירו הטענה שמי מהתובעים וויתר על זכותו לפיצוי. הטענה עלתה לראשונה בכתב ההגנה והתובעים השיבו לה בכתב התשובה. מנהלת הנתבעות נשאלה בעניין זה, בעת חקירתה, ולא היה לה מענה לכך. ראו פרוטוקול מיום 18.10.17 עמוד 15 שורות 12 עד 15.

101. כמו כן, הנתבעות טענו שנוסח הוויתור נלקח ממיזמים אחרים שלהן. אולם, התברר שהמיזם כאן, היה הראשון שהן עשו במסגרת תמ"א 38/1.

102. עובד הנתבעות מר שלמה צדוק הודה בחקירתו שהוא ערך שינויים בטופס הזה מבלי להתייעץ עם עורך דין, על דעת עצמו, ראו עמוד 241 שורות 10 ו-11. הוא גם אישר שהוא לא הפנה את תשומת

ליבם של בעלי הזכויות לסעיף הוויתור הכלול בפרוטוקולים עליהם החתים אותם, ראו פרוטוקול הדיון מיום 10.10.19 בעמוד 241 שורות 13 עד 18.

103. כאמור לעיל, הוכח שמר צדוק החתים בעלי הזכויות גם ללא נוכחות המפקח. לכן, ביהמ"ש מקבל עמדת התובעים שהנתבעות פעלו בשיטת מצליח, בשביל לנסות ולהחתים את הדיירים על אותו פרטיכל. ראו עדות מר צדוק בעמוד 240 משורה 14 ועמוד 240 בשורות 14, 15.

104. לגבי גב' גוטמן, ביהמ"ש מאמין לה בנסיבות אלה שחשבה "**שמדובר בסך הכל בבדיקה לפני מסירה במסגרתה נרשמים הליקויים בדירה אותם יש לתקן, זה הכל**.".

105. הנתבעות טענו לגבי כל החותמים על הוויתור כי קיבלו בתמורה תוספות והפנו **לנ/1 פרבמן**. הן טענו, בין היתר, בסעיף 24 לסיכומיהן, שהמפקח וויתר כביכול בשם בעלי הזכויות על הפיצוי על ידי "**מצגים**" ו"**מערכת יחסים**" לפיהם לא תוגש תביעה והפנו לעדויות ה"ה פורת וצדוק, מטעמן. הנתבעות אישרו כי המפקח לא אמר, או כתב, זאת. אולם, אם היה שמץ של אמת בטענה זו, היה על הצדדים לעגן הסכמה זו בהסכם כללי בין הצדדים, ולא במסגרת "**פרוטוקולים**" פרטניים. הנתבעות אישרו שאין מסמך כללי בו עוגנה כביכול הסכמה לוויתור על פיצוי כנגד קבלת תוספות. כמו כן, אם הייתה הסכמה כללית כביכול, לא היה צורך בהחתמה על "**וויתורים פרטניים**".

106. לגבי **נ/1 פרבמן**, שהתייחס לתוספות, אין בו עיגון לטענה כי בעלי הזכויות וויתרו על הפיצוי על פי ההסכם.

107. הנתבעות טענו כ עו"ד נגר שייצג בעלי הזכויות, ידע על נוסח כתבי הוויתור. אולם, הנתבעות לא הציגו ראיה לפיה נוסח הפרוטוקול נשלח אליו וקיבל אישורו ולכן ביהמ"ש דוחה טענה זו. לנוכח כל האמור לעיל, ביהמ"ש קובע שהכנת הפרוטוקולים באופן בו כללו ויתור על זכויות מהותיות של בעלי הזכויות, הייתה פסולה וכך גם החתמת בעלי הזכויות על הפרוטוקולים, והניסיון להסתמך על חתימות חלק מבעלי הזכויות על פרוטוקולים אלה.

טענת הנתבעות לקיזוז

108. הנתבעות העלו טענה לקיזוז. הן טענו שהעניקו לתובעים תוספות בסך של 515,000 ש"ח לפי חוות דעתו של המומחה מטעמם. כמו כן, הפנו **לנ/1 פרבמן** וטענו לעשיית עושר לפי סעיף 1 לחוק עשיית עושר, ככל שביהמ"ש לא יקבל הטענה להתחייבות חוזית. לגבי סכום הקיזוז, הנתבעות טענו שלא ברור מה קבע המומחה מטעם ביהמ"ש בעניין זה. הן חלקו על קביעת המומחה לפיה הן לא הציגו אישורים בכתב מצד התובעים. הן הלינו על כך שבכל מקום שהמומחה לא מצא אישור בכתב, הוא לא אישר קיזוז. הנתבעות טענו כי לא ביקשו אישורים בכתב "**מתוך אותה הבנה של מערכת יחסים של איחורים בתמורה לתוספות**".

109. **נ/פרבמן 1** הינו סיכום דיון שהתקיים לאחר חתימת ההסכם בהשתתפות האדריכל איתי ליננברג. לנה ממשרד רוזן ליננברג, המפקח, ונרשם על ידי מר מנחם פרבמן מנציגות בעלי הזכויות. הדיון התקיים ביום 4.10.12. בסעיף 18, יש התייחסות לתוספות. כותרת הסעיף היא "**רשימת שינויים ותוספות**" ונכתב שהמפקח יערוך רשימת שינויים/תוספות ויעביר טיוטה לנציגות. נושא העלויות יעלה בדיון נפרד ויש רשימת שינויים.

110. התובעים טענו כי במסגרת כתב ההגנה טענו הנתבעות לשורה של תוספות שהן עשו שבגינן הן רשאיות לקזז מסכום התביעה. המומחה מטעם ביהמ"ש בדק את הרשימה אחד לאחד ותמחר אותה, וקבע סך של 77,900 ש"ח. התובעים הסבירו שנספח ג' הינו מפרט חסר, "**אבל מכל מיני טעמים של רצון כבר לקדם את העניין חתמו על זה וקראו לו מפרט ראשוני טכני כאשר הסכימו שבשלב מאוחר יותר יחתם מפרט לביצוע כמו שאכן יצא.**" התובעים טענו שעל אף שהמפרט לביצוע לא נחתם, הצדדים נהגו על פיו והוא מגלם את כל התוספות שיש לקזז. התובעים טענו כי במסגרת גילוי המסמכים, כאשר הנתבעות נדרשו להציג את המפרט לביצוע, הן הציגו את המפרט לביצוע שהוא היה חלק מההסכם שבין הנתבעות ובין הקבלן ורואים אחד לאחד את הדברים שהם אותן תוספות שהם טוענים לקיזוז. מכאן שהחוזה בין הצדדים כולל מסמך שהוסף, רק לאחר חתימת ההסכם וללא שהצדדים חתמו עליו. מי שחתם על המפרט הן הנתבעות והקבלן.

111. לאחר הסיכום המתועד **בנ/פרבמן 1** לא נערך סיכום עלויות של השינויים. לשאלת ביהמ"ש, מדוע הנתבעות לא עמדו על סיכום הדברים בזמן אמת, הנתבעות הפנו לפסיקה לפיה "**קיימת דינמיקה אותה מכתיבים החיים, הצדדים אינם פועלים ברובוטים בזיקה לסעיפי הסכם כתובים אלא שעל ציר הזמן אפשר לאתר הבנות מאוחרות כחלקן כתובות מרביתן בעל פה וקיימות הפרות במובן הטכני שינוי לוז מודיפקציות להסכמות שעוגנו במקור כאשר בזמן אמת הצדדים אינם מתייחסים לפן הטכני דווקני אלא מתאימים עצמם מהבנה ורצון לקדם את העסקה ולהוציא את הפרויקט לפועל.**".

112. דברים אלה יפים ונכונים, אולם בהעדר הסכמה כתובה, על ביהמ"ש לפסוק במחלוקת בהתאם להערכת המומחה מטעמו. כפי שקבע המומחה, הנתבעות התרשלו לסכם דברים בצורה ברורה כמצופה והציפיה העיקרית היא דווקא מהן לנוכח היותן גורם עסקי שאמון על עבודת בנייה לסכם את הדברים בצורה ברורה בזמן אמת. ביהמ"ש דוחה ציפיית הנתבעות שביהמ"ש יצלול 8 שנים לאחור ויפענח את צפונות הלב של כל אחד מהצדדים. הנתבעות הפנו לעדויות ה"ה פורת, צדוק ואדרי לצורך ביסוס טענת הקיזוז. אולם, עדים אלה לא הועילו לעניין קביעת סכום הקיזוז שלא סוכם בזמן אמת.

113. כפי שביהמ"ש דחה טענת הנתבעות שהתובעים ויתרו על זכותם לפיצוי בגין איחור, כך ביהמ"ש דוחה טענת התובעים שהנתבעות וויתרו על זכותן לקבל תשלום בגין התוספות. אין ללמוד מעדות מר צדוק על וויתור. יתכן, שהנתבעות לא עמדו תחילה על תשלום עבור התוספות, כי סברו בטעות שהתובעים וויתרו על זכויותיהם. אולם, מרגע שהתברר להם שהתובעים עומדים על זכויותיהם, הנתבעות עמדו על תשלום עבור התוספות, אם כי בסכום מופרז.

114. ביהמ"ש דוחה גם טענת התובעים שעל אף שהמפרט לביצוע לא נחתם, יש לייחס לו הסכמה חוזית לפיה אין חיוב בגין התוספות. זאת, מכיוון שפרשנות זו אינה מתיישבת עם סעיף 18 **לנ/פרבמן1**. כמו כן, ביהמ"ש דוחה הטענה שלא הוכחה שהכוונה **בנ/פרבמן 1** לתיקונים בדירות שבעלי הזכויות שילמו בפועל.

115. המומחה מטעם ביהמ"ש קבע כי הנתבעות לא פירטו את סכומי הקיזוז באופן הנדסי המאפשר בדיקה נאותה של כמויות, מחירים, אישורי ביצוע, והתאמה למפרטים, אך עבודה נעשתה. כאמור לעיל, הוא בדק את הרשימה שהציגו הנתבעות והעריך אותה באופן שונה ממומחה הנתבעות. ביהמ"ש לא מצא בחקירת המומחה טעות בולטת המחייבת להעדיף חוו"ד של הנתבעים, על פני חוו"ד מטעמו ולכן מאמץ מסקנת המומחה מטעמו לפיה סכום הקיזוז הינו בסך של 77,900 ₪.

הטענה שהתוספות הם בתמורה לאיחורים

116. הנתבעות טענו התוספות היו בתמורה לאיחורים. אולם טענה זו אינה עומדת יותר, מרגע שביהמ"ש חייב התובעים לשלם בגין התוספות, גם אם לא לפי הסכום המבוקש ע"י הנתבעות.

הטענה להתערבות בפיצוי המוסכם

117. הנתבעות טענו בסעיף 33 לכתב הגנה ובפרק י"א לסיכומיהן מסעיף 48 עד סעיף 56 שעל ביהמ"ש להתערב בגובה הפיצוי המוסכם. הן טענו שמר אדרי הצהיר, ולא נחקר על כך, כי כוונת הצדדים הייתה כי הפיצוי ישולם רק במקרה שעבודות לא הושלמו כלל ולא במקרה שהן הושלמו בחלקן.

118. הנתבעות הפנו לע"א 170/60 שם התערב ביהמ"ש בגובה הפיצוי המוסכם כאשר אי הביצוע היה חלקי. כמו כן, הפנו לכך שבסעיף 100 להסכם נקבע פיצוי מוסכם במקרה של הפרה יסודית של 300 אלף שקל לכל הדיירים. מכאן הן למדו שהצדדים לא צפו פיצוי מוסכם בסדר גודל הזה. עוד טענו שבעלי הזכויות ביצעו בעצם שיפוצים בדירה "**כך שלבוא לנצל את התקופה הזאת לצרכים אחרים בעצם, עצם הבקשה של פיצוי מוסכם שהם עושים שיפוץ בעצמם זה שימוש חוזית שלא בתום לב**".

119. לגבי גב' גוטמן, הנתבעות אישרו כי לא עשתה שיפוץ. אולם, גם לגבי בעלי הזכויות האחרות, ביהמ"ש לא מצא שביצוע שיפוץ מצדיק התערבות בפיצוי.

120. ביהמ"ש מקבל טענת הנתבעות שיש להבחין בין המועד שהמומחה קבע כי העבודות הושלמו באופן מהותי, דהיינו באמצע חודש מאי 2016 ובין מועד השלמת העבודות. עד לחודש מאי, גם המומחה מטעם הנתבעות אישר שהפיצוי סביר. ראו בעמוד 86 שורה 9. לכן, ביהמ"ש קובע כי עד אמצע חודש מאי, אין מקום להתערבותו, אך בשלושת החודשים האחרונים, הפיצוי יעמוד על סך של 75 ₪ ליום בלבד.

121. ביהמ"ש לא מקבל עמדת הנתבעות לפיה יש לבדוק פרטנית האם נעשה שימוש בהרחבות לפני מועד מתן תעודת האכלוס. התובעים לא הזמינו שירותי בניה חלקיים ולכן השימוש בהרחבה לפני מתן תעודת האכלוס, אינו אמור להצדיק ביטול הפיצוי. זאת, בשעה שהנתבעות לא טענו שהשימוש גרם לעיכוב בעבודות. אולם, העובדה שניתן היה לעשות שימוש בהרחבות, מצדיקה אף היא התוצאה לפיה בשלושת החודשים האחרונים, יש מקום להתערב בגובה הפיצוי.

חוב בגין שימוש הנתבעות במים

122. התובעים ביקשו בסעיפים 75.6 ו- 75.7 לכתב התביעה לחייב הנתבעות לשלם להם בגין שימוש הנתבעות במים בשטחיים הציבוריים. התובעים הפנו לנספח י"ג, אישור בדבר צריכת מים בשטחים הציבוריים. אולם, התברר שהסכום המופיע בו הוא תחשיב שהתובעים עשו. התובעים טענו שהנתבעות לא חלקו על החיוב בסך של 19,911 ₪. גם המומחה מטעם ביהמ"ש קבע בחוות הדעת הראשונה שלו בסעיף 7.1.6 שעל הקבלן לשלם את הוצאות המים בהתאם לסעיף 4.12 להסכם.

123. הנתבעות טענו שנספח י"ג "**הוא לא ראיה לשום דבר, אני לא יודע מי כתב אותו ומתי כתב אותו, זה בטח לא רשומה מוסדית ומעבר לזה הסעיף 4.12 מדבר על תשלום המים והחשמל של שטחי הרכוש המשותף**". הן הפנו לסעיף 83.3 לכתב הגנתן בו הכחישו האמור בסעיף 75 לכתב התביעה על כל תתי סעיפיו.

124. התובעים הפנו לסעיפים 277 ו – 278 לכתב הגנה וטענו שהנתבעות לא הכחישו החיוב, אך טענו שלא הייתה אליהם פניה מסודרת, לפני הגשת כתב התביעה, מגובה באסמכתאות לתשלום החוב עבור שימוש במים. כמו כן, הנתבעות טענו בכתב ההגנה כי ישלמו חיוב עבור השימוש שנעשה במים בשטחים הציבורים במשך ביצוע העבודות, בכפוף להצגת חשבונית מאושרת אשר תעיד על השימוש שנעשה במים על ידי הנתבעות או מי מעובדיהם.

125. ביהמ"ש קובע כי הוכח שקיים חוב של הנתבעות, והקבלן לא עמד בחובתו להתקין מונה נפרד, אך גובה החוב לא הוכח כדבעי ולכן ביהמ"ש מעמיד החיוב על סך של 10,000 ₪ בלבד.

פיצוי בגין עוגמת נפש

126. התובעים ביקשו לחייב הנתבעות בפיצוי בגין עוגמת נפש. אולם, ביהמ"ש קובע כי לנוכח הסכמת הצדדים על פיצוי מוסכם, נקודת המוצא שהפיצוי המוסכם, כולל גם פיצוי בגין עוגמת נפש. ביהמ"ש מגיע למסקנה זאת, על אף שלא נטענה בסיכומי הנתבעות באופן מפורש.

חישוב הפיצוי לגברת גוטמן

127. כאמור לעיל, ביהמ"ש קבע כי יש לחייב הנתבעות לשלם לגב' גוטמן פיצוי מוסכם עד אמצע חודש מאי בסך של 150 ₪ ליום, בגין 469 ימים, סה"כ 70,350 ₪ וכן בגין התקופה הנוספת פיצוי בסך של 75 ₪ ליום בסך של 6,750 ₪, חלקה בגין החזר המים בסך של 556 ₪ ובניכוי חלקה בקיזוז בסך של 4,328 ₪, סך הכל, הסך של 73,328 ₪. כמו כן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לה 1/18 מסכום האגרות ששולמו, ומהשכר ששילמו התובעים למומחה מטעם ביהמ"ש ושכ"ט בא כוחה בסך של 20,000 ₪. זאת, בשים לב להתארכות ההתדיינות, התנערותן של הנתבעות מחובתן לשלם פיצוי בגין כישלונן בניהול המיזם, לרבות ע"י החתמה בחוסר תום לב על כתב ויתור בתחפושת של "**פרוטוקל מסירה**".

נתן ואושרה אהרוני

128. התובעים טענו שהטענות זהות לטענות של גב' גוטמן.

129. הנתבעות טענו שמר אהרוני העיד והצהיר עדות שקר ולכן אין ליתן לעדותו משקל. הן טענו שהוכח שהוצג לו פר' המסירה והוא התכחש למסירה ולמרות שהפר' צורף לתצהירו הוא אמר שלא ראה אותו. כמו כן, הוא לא התכחש לחתימה עליו. הוא נשאל האם הוכן לחקירה נגדית והשיב בשלילה ולאחר מכן מר בריקהיימר העיד שנערכה פגישה ובמסגרתה הודרכו כל התובעים מה לומר בקשר לאיחורים והחתמות. הנתבעות הפנו לפס"ד חיון.

130. התובעים טענו שהם יכולים להפנות לעשרות שקרים של הנתבעות.

131. מכיוון שביהמ"ש קבע כי הנתבעות עשו שימוש פסול בפרוטוקולים, על אף הפגמים בעדות מר אהרוני, אין בכך כדי לקבוע כי דינו שונה מגב' גוטמן. גם העובדה שערך שיפוץ, אינה מעלה ואינה מורידה לעניין הפיצוי שכן לא הוכח כי היה קשר סיבתי בין השיפוץ ובין העיכוב הכללי בסיום העבודות. לעניין זה ביהמ"ש מפנה לחו"ד של המומחה מטעמו.

132. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם להה"ה אהרוני הסך של 73,328 ₪. אולם, ביהמ"ש מביא בחשבון לעניין ההוצאות, הפגמים בהתנהלותו ופוסק לו מחצית מסכומי החזר ההוצאות ושכ"ט שפסק לגב' גוטמן.

גיל ורות אושרי

133. הנתבעות חזרו על הטענות בעניין ה"ה אהרוני גם לגבי ה"ה אושרי. כאמור לעיל, המומחה מטעם ביהמ"ש לא קיבל טענת הנתבעות שעבודות שביצעו ה"ה אושרי עיכבו כביכול העבודות. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם להה"ה אושרי הסך של 73,328 ₪. גם בעניין תובעים אלה, ביהמ"ש מביא בחשבון לעניין ההוצאות, הפגמים בהתנהלותם ופוסק להם מחצית מסכומי החזר ההוצאות ושכר הטרחה שפסק לגב' גוטמן.

דן פריליך

134. הנתבעות חזרו על אותן טענות לעניין ויתור, גם לגבי מר דן פריליך. אולם, ביהמ"ש דחה הטענה שיש בפרוטוקולים כדי להוות ויתור על הפיצוי. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם למר פריליך הסך של 73,328 ₪. בעניין תובע זה, ביהמ"ש לא מוצא כי יש להפחית מסכום ההוצאות שנפסקו לטובת גב' גוטמן ופוסק הוצאות ושכ"ט בסכומים זהים.

גת צור

135. הנתבעות חזרו על אותן טענות לעניין ויתור גם לגבי גב' גת צור. אולם, ביהמ"ש דחה הטענה שיש בפרוטוקולים כדי להוות ויתור על הפיצוי. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לגב' צור הסך של 73,328 ₪. גם בעניין גב' צור, ביהמ"ש לא מוצא כי יש להפחית מסכום ההוצאות ושכר הטרחה שנפסקו לטובת גב' גוטמן ופוסק הוצאות ושכר טרחה בסכומים זהים.

ניר לוי וגלית כ"ץ

136. הנתבעות חזרו על אותן טענות לעניין ויתור גם לגבי מר ניר לוי. אולם, ביהמ"ש דחה הטענה שיש בפרוטוקולים כדי להוות ויתור על הפיצוי. ביהמ"ש דוחה הסתמכות הנתבעות על ע"א 456/71 **פילוסוף נ' מ"י** בטענה שלא ניתן להמחות זכויות פיצוי בגין איחור בקבלת דירה. פסק הדין הנזכר נוגע להמחאת זכות על פי עוולה ולא להמחאת זכות חוזית, כפי המקרה כאן.

137. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם להה"ה לוי וכ"ץ הסך של 73,328 ₪. ביהמ"ש מוצא שהתנהלות העד לוי מצדיקה להפחית סכום ההוצאות ושכר הטרחה שפסק לטובת גב' גוטמן בחצי.

איריס ליזה אברמן ונועם משולם

137. הנתבעות חזרו על אותן טענות לעניין ויתור והמחאת זכויות גם לגבי מר נועם משולם. אולם, ביהמ"ש דחה הטענה שיש בפרוטוקולים כדי להוות ויתור על הפיצוי וההסתמכות על פסק הדין

בעניין פילוסוף. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם להי"ה אברמן ומשולם הסך של 73,328 ₪. בעניין תובעים אלה, ביהמ"ש לא מצא שיש להפחית סכום ההוצאות ושכר הטרחה ולכן פוסק הסכומים שפסק לטובת גב' גוטמן.

ורד יעל שלו הורוביץ

138. הנתבעות חזרו על אותן טענות לעניין ויתור גם לגבי גב' הורביץ. אולם, ביהמ"ש דחה הטענה שיש בפרוטוקולים כדי להוות ויתור על הפיצוי וההסתמכות על פסק דין פילוסוף. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לגב' הורביץ הסך של 73,328 ₪. בעניין תובעת זו, ביהמ"ש לא מצא שיש להפחית סכום ההוצאות ולכן פוסק הסכומים שפסק לטובת גב' גוטמן.

טל מורן

139. הנתבעות חזרו על אותן טענות לעניין ויתור גם לגבי גב' מורן טל. אולם, ביהמ"ש דחה הטענה שיש בפרוטוקולים כדי להוות ויתור על הפיצוי. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לגב' מורן הסך של 73,328 ₪. בעניין תובעת זו, ביהמ"ש לא מצא שיש להפחית סכום ההוצאות ולכן פוסק הסכומים שפסק לטובת גב' גוטמן.

יורם בנימין בריקהיימר

140. הנתבעות חזרו על אותן טענות לעניין ויתור גם לגבי מר בריקהיימר. אולם, ביהמ"ש דחה הטענה שיש בפרוטוקולים כדי להוות ויתור על הפיצוי ולכל היותר התובע התרשל כאשר לא עיין בפרוטוקול בטרם חתם. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם למר בריקהיימר הסך של 73,328 ₪. בעניין תובע זה, ביהמ"ש מצא לנוכח הסתירות בעדותו שיש להפחית סכום ההוצאות ולכן פוסק מחצית הסכומים שפסק לטובת גב' גוטמן.

דליה תמיר

141. גב' תמיר לא חתמה על ויתור. גם לא הוכח שגרמה לעיכובים בהשלמת העבודות. לא זו אף זו, התברר שבמהלך העבודות התקרה קרסה בדירתה. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לגב' תמיר הסך של 73,328 ₪ ופוסק לגב' תמיר סכומי ההוצאות שפסק לטובת גב' גוטמן.

רות נפתלי מנחם

142. גב' מנחם לא חתמה על ויתור. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לגב' מנחם הסך של 73,328 ₪. בעניין נתבעת זו התברר שנגרמו לה בזמן העבודות נזקי מים משמעותיים שאילצו אותה לשכור דירה חלופית. הנתבעות טענו שגב' מנחם תיאמה העדות שלה שכן תודרכה לפני מתן עדותה ולא דייקה בתשובותיה לעניין מכתבים ששלחה. ביהמ"ש לא מצא שיש בטענות אלה כדי להביא להפחתת ההוצאות, במיוחד לנוכח הפגמים שנפלו בעבודת הקבלן בדירתה. ביהמ"ש פוסק לגב' מנחם סכומי ההוצאות שפסק לטובת גב' גוטמן.

מנחם פרבמן

143. מר פרבמן לא חתם על ויתור. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם למר פרבמן הסך של 73,328 ₪ הנתבעות טענו שעדותו לא הייתה מהימנה כי לא זכר שמר משולם חתם על תצהיר גילוי המסמכים הכללי ולא גילה מסמכים שקשורים בהשכרת הדירה. ביהמ"ש לא מצא שיש בטענות אלה כדי להביא להפחתת ההוצאות. ביהמ"ש פוסק למר פרבמן סכומי ההוצאות שפסק לטובת גב' גוטמן.

רחל נרקיס

144. גב' רחל נרקיס חתמה על כתב ויתור. בעניינה הייתה מחלוקת אם חתמה על אותו כתב ויתור. גב' נרקיס הכחישה שחתמה על הפרוטוקול ומר צדוק הצהיר כי חתמה עליו. מכיוון שביהמ"ש קבע כי האופן בו החתים מר צדוק בעלי הזכויות על הפרוטוקולים שכללו ויתור היה פסול, ממילא אין צורך להכריע בסוגיה. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לגב' נרקיס הסך של 73,328 ₪. כמו כן, ביהמ"ש פוסק לגב' נרקיס סכומי ההוצאות ושכר טרחה שפסק לטובת גב' גוטמן.

יורשי המנוח גרי ז"ל

145. המנוח חתם על כתב ויתור. אולם, העובדה שלא נחקר אינה מעלה או מורידה, מכיוון שביהמ"ש קבע שאין ב"**סעיפי הוויתור**" ששולבו בפרוטוקולים כדי לבסס הטענה לוויתור והתשתית העובדתית העיקרית לענין העיכוב הכללי הוכחה כדבעי ע"י עדים רבים אחרים. גם העובדה שמכר הדירה אינה מעלה או מורידה, שכן הסכם המכר קבע שהפיצוי ככל שייפסק שייך למוכר. לכן, על אף המחדל בכך שלא הועמד עד מטעם היורשים, בהעדר טענה מהותית מטעם הנתבעות, מדוע יש לשלול דווקא מדירה זו, הפיצוי שנפסק לכל בעלי הדירות, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם ליורשי המנוח הסך של 73,328 ₪. ביהמ"ש פוסק ליורשי המנוח סכומי ההוצאות שפסק לטובת גב' גוטמן.

לוציאן אריה איצקוביץ

146. מר איצקוביץ לא חתם על ויתור. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם למר איצקוביץ הסך של 73,328 ₪. הנתבעות טענו שהוא השתתף בפגישה בה היה תיאום עדויות ועדותו לא הייתה מהימנה כי טען שכפו עליו לחתום על ויתור שעה שלא חתם על ויתור. ביהמ"ש מצא בנסיבות אלה להפחית ההוצאות. ביהמ"ש פוסק למר איצקוביץ מחצית מסכומי ההוצאות שפסק לטובת גב' גוטמן.

עמיר שחל

147. המפקח חתם בשמו של מר שחל על כתב ויתור. אולם, ממילא ביהמ"ש דחה הטענה בעניין כתבי הוויתור. כמו כן, על פרוטוקול מאוחר יותר הוא חתם ומחק הוויתור. עוד נטען כי רכש הדירה, אולם ביהמ"ש דחה הטענה שהזכות החוזית, לא הומחתה לרוכשים. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם למר שחל הסך של 73,328 ₪ מכיוון שמר שחל טען לכפיה שעה שהוא לא חתם על הפרוטוקול

הראשון ומחק הוויתור בפרוטוקול המאוחר בזמן, ביהמ"ש פוסק לטובתו רק מחצית מסכומי ההוצאות שפסק לטובת גב' גוטמן.

יורם רוזנשטיין ויורשי רעייתו ז"ל

148. הנתבעות טענו שהמפקח חתם בשמם של ה"ה רוזנשטיין על כתב ויתור. אולם, ממילא ביהמ"ש דחה הטענה בעניין כתבי הוויתור. כמו כן, גם מר רוזנשטיין חתם על פרוטוקול מאוחר יותר בו מחק הויתור. יורשי בעלת מחצית הזכויות המנוחה נכנסים בנעליה. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם למר רוזנשטיין ושלושת יורשי רעייתו ז"ל הסך של 73,328 ₪. מכיוון שמר רוזנשטיין טען לכפיה שעה שהוא לא חתם על הפרוטוקול הראשון ומחק הוויתור בפרוטוקול המאוחר בזמן, והעיד שלא מכיר המפקח, ביהמ"ש פוסק לטובתו רק מחצית מסכומי ההוצאות שפסק לטובת גב' גוטמן.

תביעת המפקח וההודעה שהנתבעות שלחו למפקח

149. המפקח טען מסעיף 72 שעל הנתבעות לשלם לו שכרו. הוא הפנה לחו"ד של המומחה שקבע בסעיף 7.15 לחוות הדעת שלו שמכיוון שהקבלן הודיע לו על הפסקת העסקתו טרם הסתיים המיזם יש לשלם לו על החודשים בהם לא קיבל תשלום. בסעיף 8.2 לחוות דעתו קובע המומחה שיש לשלם את שכרו של המפקח עד לחודש יוני 16, אבל בחוות דעת המשלימה שלו הוא קבע שהעבודות הסתיימו בים 12.8.16. מאחר והמפקח עבד עד חודש יולי 16 הוא טען שעל הנתבעות לשלם לו שכר עבור 5 חודשים, דהיינו הסך של 7,200 שקל לחודש מחודש מרץ ועד חודש יולי 16, סה"כ 35,100 ₪.

150. המפקח טען שמר אדרי הודה בפה מלא שהמסמך שנחתם בין הנתבעות ובין המפקח מחייב אותן בתשלום שכרו בהתאם להסכם התמ"א, ראו עמוד 184 בשורה 33 ועמוד 185, ועמוד 185 משורה 11 עד 16:

"אני על פי הסכם התמ"א התחייבתי לשלם בגין הדיירים עבור שירותי המפקח שהם שוכרים במשך תקופת הבנייה אמרתי מפקח דאג בצדק רב הוא אמר שמע אני לא אתמודד עם 18 דירות אני רוצה לדעת שמישהו משלם לי. אז הוא אמר לי אז אני אמרתי לו כן אני משלם לך על פי ההסכם. אז אני שואל אותו אז התחייבת בפניו לשלם לפי ההסכם? נכון.".

151. הנתבעות טענו שמר אדרי הכחיש חבות לתשלום שכרו של המפקח. מעיון בנספח ג' לכתב התביעה, עולה שהנתבעות חתומות על ההתחייבות כלפיו. להלן נוסח ההתחייבות:

"א' שכר טרחתי ישולם על ידכם מדי חודש בחודשו החל ממועד תחילת העבודות ועד לסיום העבודות האתר כהגדרתם בהסכם תמ"א 38 עם בעלי הדירות".

152. כאמור לעיל, הנתבעות טענו בכתב ההגנה ובהודעה, טענות רבות נגד המפקח. הנתבעות טענו שמר קינסלר העיד שהוא היה כל הזמן בתחושה שהמפקח דאג כל הזמן להאריך את תקופת ההסכם על מנת לקבל שכר. כמו כן טענו שגב' פורת העידה שההתכחשות של המפקח לתוספות תמורת האיחורים נבע מכך שהוא לא קיבל שכר טרחה שהוא דרש מעבר למה שמגיע לו וכי לגישתן זו הסיבה לכול האירוע הזה בכלל. אולם, לא הוגשו התכתבויות בזמן אמת המתעדות האשמות חמורות אלה. כאמור לעיל, המומחה מטעם ביהמ"ש קבע כי הנתבעות כשלו בניהול המיזם ואישר בדיעבד המועד להשלמת העבודות. המומחה מטעם ביהמ"ש לא אישר טענת הנתבעות שהמפקח האריך באופן מלאכותי את העבודות כדי לקבל שכר נוסף.

153. הנתבעות הפנו לפסק דין בו נקבעו ממצאים לגבי מהימנות המפקח בת.א ירושלים 6298/00. אולם, אין בפסק דין זה, פרט להשחרת פניו של המפקח, כדי להועיל לנתבעות בהתאם לעובדות הנוגעות למיזם נשוא המחלוקת. עוד טענו שהמפקח לא היה אובייקטיבי והסכים לכל הדחיות. התברר שכל הראיות, הן טענות בעל פה.

154. הנתבעות הלינו על כך שהמפקח לא התריע בכתב על איחורים, אך לא הפנו לחובת התובעים על פי ההסכם לשלוח התרעות בגין איחורים בכתב.

155. המפקח הפנה לנספח ח' לתיק המוצגים מטעם התובעים שמעידים על מערכת יחסים עכורה ביותר בין הצדדים, וזאת בניגוד לטענת הנתבעות ליחסי אמון. המפקח הפנה למכתבים מיום 13.4.15 ומיום 26.5.15.

156. להלן נוסח מכתב המפקח מיום 13.4.16:

"לכבוד אוניל בנייה בע"מ ותמוז בע"מ אני מעביר בזאת את דרישת נציגות הדיירים בצורך המיידי לסכם את הנושאים הנ"ל...לאכזבתנו אין כל קשר בין ההתחייבויות ללוח זמנים ובין הביצוע בפועל הן בלוחות הזמנים והם בביצוע באיכות הביצוע הירודה".

157. להלן נוסח מכתב המפקח מיום 26.7.15:

"שלום רב, להלן מכתבה של טל מורן דירה 76.3 מהיום בנוסף לרשימותיו של נאור (שזה כנראה נאור כורח אחד הנאמנים –ע.ה.), לגבי הליקויים בדירות, הפיגור בלוח הזמנים הולך וגדל, והליקויים לא נפתרים. מצב הדירות בכי רע, והדיירים נואשים אבקש כי בפגישתנו ביום ג' הקרוב אקבל לוח זמנים אמין לגבי הפרויקט, כולל עדכון מצב תיקון הליקויים לטיפולכם הדחוף אלכס רוזמן."

158. להלן נוסח מכתב המפקח מיום 1.5.16:

"לכבוד אוניל בנייה לידי שלמה צדוק, שלום רב בהמשך למכתבי מיום 20.4.16 ולאחר פניות רבות מדיירי הבניין אבקשך לקדם את עבודות תיקון הליקויים וגמר העבודות. במהלך החודש האחרון לא התקדמה כלל העבודה בדירות ודפי רישום הליקויים שהועברו לקבלן לביצועו לא טופלו. בעיות וליקויים בחלונות האלומיניום שהיו אמורים להיות מטופלים על ידי קבלן האלומיניום לא טופלו. כמו כן סוכם כי נבצע ביקורת ורישום ליקויים בשטח המשותף וכן ביקורת בדירה 76.3 שעדיין לא בוצעה. אם אפשר אבקש כי נבצע זאת כבר היום לאחר פגישתנו הבוקר. להזכירך כי דוח יועץ המעליות לא טופל ברובו למרות דרישתנו, מאחר ורובה של עבודת הגינון התבצעה רציתי ליידע אותך כי חלק מהעצים שנשתלו לא נקלטו ונותרו אזורים מסוימים בהם לא נשתלו צמחי גן על פי התוכנית. בכוונתי להציג לך בביקורך בעיות שאינן סובלות דיחוי מבחינת איכות חייהם של הדיירים ובמידה ולא יטופלו בדחיפות על ידי הקבלן מטעמכם למצוא פתרון חליפי באמצעות קבלן אחר."

159. המפקח טען שהמועד שבו יצא המכתב מיום 1.5.16, הוא לאחר שהנתבעות הודיעו לו על הפסקת עבודתו. מכאן שהוא המשיך לעבוד בתקופה שבה לא שילמו לו.

160. המפקח טען שבמהלך הישיבות השבועיות, הוא התריע שקיים עיכוב בלו"ז ופיגור בביצוע, הדברים נרשמו בפרוטוקול, ראו סעיף 25 לסיכומיו, סעיף 99 וסעיף 101 לתצהיר עדותו הראשית. המפקח הפנה למכתביו מיום 13.4.15, 26.5.15, ומיום 1.5.16, נספח ט' לתצהיר עדותו הראשית החל מיום 14.5.15. 2.6.15, ומיום 17.6.15 ועוד.

161. המפקח הפנה לעדות מר צדוק בחקירתו כי התקבלו מכתבים מהמפקח המתריעים על איחור בביצוע עבודות, פרוטוקול מיום 1.10.19 בעמוד 228 שורות 1 עד 4.

162. המפקח טען שהאיחורים התגלו רק בסוף שלב העבודות, כלומר לא יכול להיות מצב שבו הגיעו לסיכום שהאיחורים שנעשו בשלב מאוחר יותר כמה שנים לאחר מכן, מתקזזים.

163. לנוכח האמור לעיל, ביהמ"ש קובע כי טענות הנתבעות נגד המפקח, הן בגדר ניסיון בחוסר תום לב להתנער מכישלונן במיזם, ע"י שעיר לעזאזל, שיישא במקומן, בתוצאות כישלונן. לכן, ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם למפקח שכרו בסך של 35,100 ₪ ודוחה ההודעה שהנתבעות שלחו למפקח. הנתבעות ישלמו למפקח שכ"ט בא כוחו, בשים לב לסכום התביעה שביהמ"ש קיבל במלואה, וההודעה שביהמ"ש דחה במלואה, בסך של 50,000 ₪.

פיצול סעדים

164. לעניין הבקשה לפיצול סעדים, המבחן המהותי הוא מועד התגבשות עילות התביעה. לכן, ככל שיוגשו תביעות ע"י מי מהתובעים כאן, הערכאה שתדון בתביעה, תדון לגופה בסוגיה, האם היה מקום לכלול התביעה, בתביעה זו.

סוף דבר

165. מאחר וסכומי ההוצאות ושכ"ט בא כוח שנפסקו שונים, להלן יחולקו התובעים לשתי קבוצות, כאשר גם ביחס למפקח יפורטו ההוצאות והסכומים שנפסקו לטובתו בנפרד.

קבוצה ראשונה

166. ביהמ"ש מחייב את הנתבעות לשלם לבעלי הדירות, כל דירה בנפרד, ה"ה גוטמן, פריילין, צור, אברמן ומשולם, הורוביץ, מורן, תמיר, נפתלי מנחם, פרבמן, נרקיס, יורשי המנוח גרי ז"ל, הסך של 73,328 ₪ לפי דירה, כאשר סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

167. הנתבעות יישאו בהוצאות התובעים, לפי דירה, בסך בשיעור של 1/18 מסכום האגרות ששולמו וכן חלקם בשכ"ט המומחה מטעם ביהמ"ש, כאשר סכומים אלו יישאו הפרשי הצמדה וריבית ממועד הוצאתם ועד למועד התשלום המלא בפועל.

168. ביהמ"ש מחייב את הנתבעות בשכ"ט בא כוח התובעים הנזכרים לעיל בסך של 20,000 ₪ עבור כל אחד מהם, כאשר סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

קבוצה שניה

169. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם לבעלי הדירות, כל דירה בנפרד, ה"ה אהרוני, אשרי, לוי וכ"ץ, בריקהיימר, איצקוביץ, שחל ורוזנשטיין ויורשי המנוחה, הסך של 73,328 ₪ לפי דירה, כאשר סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל.

170. כמו כן, הנתבעות יישאו בהוצאות התובעים, לפי דירה, בסך של מחצית הסכומים שנפסקו לתובעים בקבוצה הראשונה, כאשר סכומים אלו יישאו הפרשי הצמדה וריבית ממועד הוצאתם ועד למועד התשלום המלא בפועל.

171. ביהמ"ש מחייב את הנתבעות בשכ"ט בא כוח התובעים, לפי דירה, בסך של 10,000 ₪, כאשר סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

המפקח

172. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם למפקח שכרו בסך של 35,100 ₪, כאשר סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד התשלום המלא בפועל. כמו כן, הנתבעות ישלמו למפקח, חלקו בתשלום האגרות ובשכר המומחה, לפי קבלות, צמוד בתוספת רבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.

173. ביהמ"ש דוחה ההודעה שהנתבעות שלחו למפקח.

174. ביהמ"ש מחייב הנתבעות לשלם למפקח שכ"ט בא כוחו בסך של 50,000 ₪, כאשר סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, ג' תמוז תשפ"א, 13 יוני 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט