



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

לפני כבוד השופט ערן טאוסג

התובעים:

1. עדי שרוני
 3. יוחנן האס - נמחק
 4. זיוה פוגלמן
 5. אילנה פרידלנדר
 6. איילה אססיה
 7. ציפורה ליברמן
- ע"י ב"כ עוה"ד רון אדלשטיין

נגד

הנתבעת:

- פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד ערן קנר

פסק דין

לפניי תביעה כספית שהגישו בעלי דירות כנגד הנתבעת בקשר עם פרויקט בנייה מסוג תמ"א 38 (חיזוק). אקדים ואומר כי דין התביעה להתקבל בחלקה.

תמצית טענות התביעה

1. בכתב התביעה טענו התובעים – עדי שרוני (להלן: "עדי"), טל ויינברג (להלן: "טל"), יוחנן האס (להלן: "יוחנן"), זיוה פוגלמן (להלן: "זיוה") ואילנה פרידלנדר (להלן: "אילנה") (להלן יחד: "התובעים") – כי הנתבעת הפרה הסכם שנחתם בין הצדדים בחודש יוני 2008 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (חיזוק) בבניין ברחוב נורדאו 44 בתל אביב, בו הם בעלי הזכויות בדירות (להלן: "ההסכם", "הפרויקט", "הבניין"). התובעים טענו כי על הנתבעת לפצות אותם בסך של 1,910,208 ₪ (סכום התביעה הופחת לאחר מכן בנסיבות שתפורטנה בהמשך).

2. לגרסת התובעים הנתבעת איחרה בהשלמת הפרויקט (רכיב בגינו נתבקשו 1,250,000 ₪ עבור כלל התובעים) (להלן: "טענת האיחור"), נמנעה מביצוע תיקונים מבניים נדרשים לפי שתי חוות-דעת מטעם הדס ביקורת מבנים בע"מ (להלן: "חוות-דעת הדס", "חברת הדס") (רכיב בגינו נתבקשו 509,241 ₪ עבור כלל התובעים בתוספת 5,967 ₪ בגין עלות חוות-דעת הדס) (להלן: "טענת הליקויים"), נמנעה מהקמת מבואה (לובי), חדר עגלות וגדר היקפית (רכיב בגינו נתבקשו 120,000 ₪ עבור כלל התובעים) (להלן: "טענת אי-ההקמה"), וכן התקינה תריסים שאינם מאפשרים



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

פתיחה מלאה בניגוד לתריסים שהיו במקום קודם לכן (רכיב בגינו נתבקשו 25,000 ₪ עבור זיוה בלבד) (להלן: "טענת התריס התקול").

3. באשר לטענת האיחור:

3.1. ההסכם קבע כי היה על הנתבעת לסיים את הפרויקט עוד בחודש ספטמבר 2015, כאשר בשנת 2014 התקבל היתר בנייה (להלן: "ההיתר הראשון") והנתבעת גידרה את המתחם לקראת תחילת העבודות.

3.2. הנתבעת בסיוע עו"ד בועז האס, באיכוך בעלי הדירות באותה עת (להלן: "עו"ד האס"), הצליח לשכנע את בעלי הדירות למעט בעלי דירה בודדת שסירבו לכך (להלן: "בעלי הדירה המתנגדים") שלא להתנגד לקידום היתר בנייה נוסף (להלן: "ההיתר הנוסף"), ולמעשה התובעים נאלצו להסכים בדיעבד לכך שמועד סיום הפרויקט החוזי הוארך בהתאם עד ליום 10.5.2019 במסגרת נספח להסכם מיום 28.9.2016 (להלן: "הנספח להסכם").

3.3. בהמשך, ביום 10.8.2017, התקבל בפועל ההיתר הנוסף.

3.4. בעלי הדירה המתנגדים הגישו תביעה נפרדת כנגד הנתבעת בעניין ההיתר הנוסף וזכו בתביעתם.

3.5. מועד סיום הפרויקט בפועל עת התקבלה תעודת גמר מאת הוועדה המקומית היה יום 7.7.2022 לאחר שהעבודות התנהלו בעצלתיים. דהיינו, האיחור מונה 1,179 ימים.

3.6. לפי סעיף 62(ב) להסכם, בגין כל יום איחור תשלם הנתבעת לכל אחד מבעלי הדירות פיצוי מוסכם בסך השווה ל-150 דולר, ובהתאם למספר ימי האיחור בענייננו הפיצוי המוסכם עומד על סך השווה ל-176,850 דולר, כאשר לפי שער הדולר במועד הגשת התביעה (3.59 ₪ לדולר) סך זה הינו 634,891 ₪ עבור כל אחד מן התובעים. יחד עם זאת, מתוך התחשבות בנתבעת ולפנים משורת הדין הסכום הנתבע בגין האיחור הינו 250,000 ₪ עבור כל אחד מן התובעים ובסך הכל 1,250,000 ₪.

4. באשר לטענת הליקויים:

4.1. בפרויקט התגלו ליקויים רבים אשר בגינם נעשו פניות חוזרות ונשנות לנתבעת מצד נציגות הבניין במטרה להביא לתיקונם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

4.2. התובעים שכרו את שירותיה של חברת הדס אשר ערכה עבורם חוות־דעת (הראשונה במספר, מיום 3.10.2021) (להלן: "חוות־דעת הדס הראשונה") בעלות של 3,510 ₪ בה פורטו הליקויים והתיקונים הנדרשים בבניין.

4.3. חוות־דעת הדס הראשונה הועברה לנתבעת, וזו התחמקה מביצוע מלוא התיקונים הנדרשים תוך שביצעה חלק קטן מהם בלבד.

4.4. ביני לביני עבר הבניין עונת גשמים אשר הביאה לגילויים של ליקויי איטום בבניין, ומשכך פנתה נציגות הבניין לחברת הדס לצורך הכנת חוות־דעת מעודכנת.

4.5. ביום 22.8.2022 ניתנה חוות־דעת נוספת מאת חברת הדס (להלן: "חוות־דעת הדס השנייה"), לפיה עלות תיקון הליקויים בידי קבלן חיצוני הינה 509,241 ₪ (או 407,394 ₪ שלא בידי קבלן חיצוני). לאחר העברת חוות־דעת הדס השנייה לנתבעת, זו בחרה להתחמק ולא לבצע את התיקונים הנדרשים בהתאם לה (כולל באמצעות סיכול עריכת סיור משותף בשטח).

4.6. התובעים אינם מעוניינים בקבלת שירותי תיקון כלשהם מאת הנתבעת ובהתאם סך התביעה ברכיב זה עומד על 509,241 ₪.

5. באשר לטענת אי־הקמה:

5.1. נטען כי הנתבעת לא הקימה לובי לבניין, ובכך הפרה את סעיף 3 להסכם.

5.2. הנתבעת אף לא הקימה חדר עגלות וגדר היקפית סביב הבניין, באופן המהווה גם הוא הפרת סעיף 3 להסכם על רקע המפרט הטכני של הפרויקט (להלן: "המפרט הטכני").

5.3. אמנם בפועל היתר הבנייה שניתן לא התיר הקמת לובי לבניין אך נטען כי הנתבעת אינה יכולה להתכסות בו כאצטלה, בראי בדיקות מקדימות שערכה הנתבעת לפי סעיף 5.1 להסכם ובראי התחייבותה להקים את האלמנטים האמורים, כפי שבאה לידי ביטוי בתוכניות שהוגשו מטעמה.

6. באשר לטענת התריס התקול:

6.1. הנתבעת החליפה את התריסים בדירות החזיתיות של הבניין והתקינה תחתם תריסים אחרים, אך תריסים אלה מאפשרים פתיחה חלקית בלבד (בהיקף של 50%) לעומת פתיחה מלאה שהתאפשרה טרם ההחלפה, באופן העולה כדי הפרת סעיף 14(ה) להסכם.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

6.2. הפיצוי המבוקש בגין רכיב זה, ועבור זיוה בלבד – 25,000 ₪ – מהווה הערכה של עלות החלפת תריס המאפשר פתיחה מלאה.

תמצית טענות ההגנה

7. לדברי הנתבעת, התובעים הם למעשה 4 מתוך 11 בעלי הזכויות בבניין מושא הפרויקט. ההסכם בין הצדדים נחתם בשנת 2014 עם חתימתם של 4 דיירים נוספים, כאשר בשנת 2015 דיירת נוספת חתמה על ההסכם.

8. מועד סיום העבודות החוזי, לאחר שזה הוארך בהסכמת הצדדים החופשית במסגרת הנספח להסכם, היה יום 10.5.2019. לאחר הארכת מועד הסיום, הנתבעת המשיכה בביצוע הפרויקט תוך השקעת מאמצים לטובת עמידה בלוחות הזמנים.

9. לדברי הנתבעת, התובעים ובא"כוחם דאז עו"ד האס (שהינו בנו של התובע 3), הם שגרמו בהתנהלותם שלהם לעיכובים משמעותיים ביותר בהתקדמות הבנייה. כך, נטען כי במשך כ-12 חודשים מאז ניתן ההיתר הנוסף, סירב עו"ד האס למסור לנתבעת את יפויי הכוח הבלתי חוזרים, שניתנו לו מאת בעלי הדירות ושאותם החזיק בנאמנות לטובת הנתבעת לצורך ביצוע פעולות בשם הדיירים (להלן: "יפויי הכוח"), עד אשר בעלי הדירות עצמם פעלו להחליפו.

בסופו של יום, יפויי הכוח נמסרו לידי הנתבעת רק בחודש אוקטובר 2018. מחדל זה הנוגע למסירת יפויי הכוח הביא לעיכוב משמעותי של הפרויקט, לא רק כשלעצמו אלא גם משום שהוא אילץ את הנתבעת לשחרר מעבודתם אנשי מקצוע שעבדו בפרויקט באשר אלה נותרו חסרי מעש וכתוצאה מכך נדרשה הנתבעת לזמן התארגנות מחדש משנמסרו לידיה יפויי הכוח.

10. לגרסת הנתבעת, אי-מסירת יפויי הכוח גרמה לעיכוב בן למעלה מ-14 חודשים בביצוע הפרויקט, אך בכך לא די; אף לאחר מסירת יפויי הכוח לנתבעת, התובעים הערימו קשיים חוזרים ונשנים על הנתבעת באופן שהביא לעיכובים נוספים בפרויקט.

כך, התובעים ערכו שיפוצים בדירותיהם, התעכבו בבחירת חומרים, דרשו שינויים בחזיתות, גרמו נזקים לעבודות שכבר בוצעו לרבות בקשר עם מערכת האינסטלציה שתוקנה השכם והערב, וזאת בנוסף להיעדר שיתוף פעולה נדרש מצד שוכרי דירות התובעים. במצב הדברים שנוצר, הביצוע גלש אל תוך תקופת הקורונה על כל המשתמע מכך.

11. למרות כל האמור, הנתבעת סיימה את בניית דירות התובעים בחודש יוני 2020, כאשר ביום 28.6.2020 נתקבל אישור פיקוח העירייה בדבר סיום העבודות וביום 10.2.2021 נתקבל טופס 4.





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

12. אמנם ביום 7.7.2022 נתקבלה תעודת גמר, אך זו נתקבלה ביחס לכלל הבניין, כולל דירות הנתבעת, בעוד שכאמור דירותיהם של התובעים הושלמו כשנתיים קודם לכן. בהקשר זה, סעיף 14 והסכם כלל אינו קובע כי סיום הפרויקט מתרחש עם קבלת תעודת גמר אלא כי הוצאת תעודה שכזו מצויה באחריות הנתבעת. במקביל, משום שמדובר בפרויקט חיזוק ולא בפרויקט פינוי-בינוי, הרי שכלל הדיירים נותרו לגור בדירות הבניין במהלך הפרויקט ועל כן ממילא אין צורך בקבלת תעודת גמר או טופס 4 לצורך מסירת הדירות לבעליהן.

13. דהיינו, עם השלמת בניית דירות התובעים עמדו לרשותם דירות חדשות כדבעי, ולא נגרם להם נזק כלשהו (ודאי לא הפסד שכירויות) בשל עיכוב בקבלת תעודת גמר למבנה כולו.

14. באשר לטענת הליקויים:

14.1. הנתבעת טיפלה בכל הליקויים שהופיעו בחוות-דעת הדס הראשונה, הן בגדרי מסירת הדירות והן בגדרי תקופת הבדק.

14.2. ביחס לחוות-דעת הדס השנייה, נכללו בה ליקויים אשר נגרמו בידי אנשי מקצוע מטעם התובעים עצמם אשר נכנסו לדירות התובעים לאחר ביצוע המסירות, ליקויים שאותם אין להטיל לפתחה של הנתבעת.

14.3. בתוך כך נערכו סיורים משותפים בשטח הבניין, ודומה כי עקב החלפת נציגות הדיירים נגרם קצר בתקשורת במובן זה שהנציגות היוצאת לא עדכנה את הנציגות החדשה אודותיהם.

15. באשר לטענת אי-ההקמה:

15.1. הקמת הרכיבים אותם מזכירים התובעים בנושא זה לא התאפשרה לפי היתר הבנייה.

15.2. עוד נטען כי הנתבעת הייתה נכונה להעביר לטובת התובעים סכום כסף לטובת דקורציה אך בשל חוסר תיאום בין התובעים בנוגע לשאלה מה בדיוק יירכש בכספים אלה יוזמה זו לא יצאה אל הפועל.

16. באשר לטענת התריס התקול:

16.1. הנתבעת התקינה את התריסים הנדונים לפי הנחיות העירייה במדויק, והעירייה אף אישרה לאחר מכן את הביצוע.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

- 16.2. אף אם תוצאת הביצוע אינה רצויה מבחינת מי מהתובעים, נטען כי אין הנתבעת אחראית לכך.
17. הנתבעת הוסיפה וטענה כי זיוה חתומה על כתב היעדר תביעות מחודש יוני 2020 ולפיו, בכפוף לביצוע עבודות שיפוצים בדירתה כפי שהוסכם בינה לבין הנתבעת, מוותרת זיוה על כל טענה כלפי הנתבעת בנוגע לביצוע הפרויקט. נטען כי אף אילנה חתומה על כתב היעדר תביעות מחודש אוקטובר 2021, לפיו בכפוף לקבלת ₪ 70,000 מאת הנתבעת תסולקנה טענות הצדדים למעט לעניין ליקויי בנייה ו/או אי-התאמות.
18. כן נטען כי הבקשה להוצאת ההיתר הנוסף לא הוסתרה מאיש ולמעשה התובעים ועו"ד האס היו אלה שיזמו זאת.
19. נפסק כי על הנתבעת לפצות את בעלי הדירה המתנגדים, משום שאלה לא הסכימו להארכת מועד סיום העבודות החוזי, בניגוד לתובעים, ועל כן אין מקום להשוות בין המקרים.
20. לבסוף, נטען כי התובעים אינם רשאים לתבוע פיצוי בגין מלוא הנזק שנגרם לשיטתם לרכוש המשותף, הואיל ומדובר רק ב-4 מתוך 11 בעלי דירות. כן נטען כי זיוה אינה זכאית לתבוע את מלוא הנזקים בגין דירתה, הואיל והיא בעלים במשותף עם שני בעלים אחרים שאינם נמנים עם התובעים.
21. במסגרת כתב התשובה טענו התובעים כי לאחר הגשת התביעה מנהל הנתבעת הילך אימים על התובעים. עוד נטען כי שניים מבין בעלי הדירות בבניין כלל אינם חתומים על ההסכם ובעלי דירה נוספת מנועים מהגשת תביעה משום שהגישו תביעה בעבר כנגד הנתבעת – היא תביעת בעלי הדירה המתנגדים – מבלי שנתבקש שם היתר לפיצול סעדים.
- התובעים הוסיפו וטענו כי אין להם כל אחריות להתנהלותו של עו"ד האס וכי זה קיבל את שכר טרחתו מהנתבעת כמקובל. בנוסף נטען כי לפי סעיף 1(ב) לנספח להסכם, סיום הפרויקט מתרחש אך ורק עם סיום כל העבודות בבניין, כי התובעים לא גרמו לליקויים כלשהם, כי כתבי היעדר תביעות עליהם חתמו אילנה וזיוה אינם מונעים השתתפות בתביעה דנא (בין על שום נוסח הכתב ביחס לאילנה ובין על שום בטלות הכתב מחמת כפייה ו/או עושק ביחס לזיוה) (להלן: "כתבי הוויתור"), וכי אין רלוונטיות לשאלת חלקם של מי מהתובעים ברכוש המשותף או בדירה ספציפית באשר ההסכם נחתם עלידי התובעים "יחד ולחוד".

השתלשלות ההליך

22. ביום 25.6.2023 התקבלה בקשת טל למחוק את תביעתה בשל בנסיבות אישיות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

23. ביום 17.11.2024 התקיים דיון קדם-משפט ראשון (להלן: "הדיון הראשון"), במסגרתו ביקש בא-כוח התובעים להפחית את סכום התביעה ב־250,000 ₪ עקב מחיקתו של טל. כמו כן הבהירו התובעים כי חלק מדירותיהם עורפיות וחלק מהן חזיתיות, וכי לשיטתם יש למנות את האיחור מתום 19 חודשים מיום קבלת ההיתר הנוסף.
24. בהתאם להחלטה שניתנה במהלך הדיון הראשון, הנתבעת הודיעה ביום 20.11.2024 כי בכוונתה להגיש חוות-דעת נגדית לעניין טענת הליקויים. ואכן ביום 5.2.2025 הגישה הנתבעת את חוות-דעתו של המהנדס גדעון גררה (להלן: "חוות-דעת גדעון").
25. ביום 6.1.2025 התקבלה בקשת התובעים לתיקון כתב התביעה (בכפוף להוצאות) על דרך של הוספת שתי תובעות, ציפורה ליברמן (להלן: "ציפורה") ואיילה אססיה (להלן: "איילה"), שאף הן מבעליה של דירתה של זיוה (מעתה התיבה "התובעות" תכלול אף את ציפורה ואיילה).
26. כתב תביעה מתוקן הוגש ביום 6.1.2025, כאשר הופיעו בו איילה וציפורה כתובעות 5 ו-6 בהתאמה, וכן סכום התביעה הופחת ב־250,000 ₪ (ביחס למרכיב האיחור) והועמד על-סך של 1,660,208 ₪ (ממנו 1,000,000 ₪ בגין מרכיב האיחור).
27. ביום 13.2.25 הוגשה חוות-דעת שלישית מאת חברת הדס מיום 4.2.2025 (להלן: "חוות-דעת הדס השלישית").
28. ביום 6.4.2025 התקיים דיון קדם-משפט שני (להלן: "הדיון השני"), במסגרתו הסכימו הצדדים כי ימונה מומחה מטעם בית המשפט. בהתאם, ניתנה בלאחר הדיון החלטה בדבר מינוי המהנדס רפאל גיל כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "מומחה ביהמ"ש"). להשלמת התמונה העובדתית, אציין כי בקשת התובעים להחלפת המומחה על רקע שכר הטרחה המבוקש נדחתה בהחלטה מיום 4.5.2025. כמו כן, במסגרת הדיון השני הוסכם כי חוות-דעת הדס השלישית לא תיכלל בחומר הראיות על רקע מועד הגשתה (עמוד 2, שורות 6-24 לפרוטוקול הדיון השני).
29. ביום 15.6.2025 התקבלה בקשתו של יוחנן לדחות את תביעתו בלא צו להוצאות, וזאת בהעדר התנגדות הנתבעת, באופן אשר למעשה מפחית את סכום התביעה ב־250,000 ₪ נוספים (ביחס למרכיב האיחור כך שהלה עומד למעשה על-סך של 750,000 ₪).
30. ביום 24.8.2025 ניתנה חוות-דעת מומחה ביהמ"ש (להלן: "חוות-דעת מומחה ביהמ"ש").



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

ישיבת ההוכחות

31. ביום 3.11.2025 התקיימה ישיבת ההוכחות (פרוטוקול דיון ישיבת ההוכחות יכונה בקיצור להלן: "הפרוטוקול").
32. מטעם התובעות העידו זיוה, אילנה ועדי. מטעם הנתבעת העידו גיא פז מנהל ובעלי הנתבעת (להלן: "גיא"), ליאור ישראל מנהל העבודה בפרויקט (להלן: "ליאור") וכן עפר חיימוביץ מומחה לוחות זמנים אשר חוות'דעתו הוגשה ביום 31.3.2025 עם ראיות הנתבעת (להלן: "עפר", "חוות'דעת עפר"). בנוסף העיד מומחה בית המשפט.
33. הגיעה אם כן עת ההכרעה, אשר תיגזר בעיקרה מן השאלות הבאות: מה היה תוכן הסכמות הצדדים בכל הנוגע למועד השלמת העבודות והאם אירעה הפרה מצד הנתבעת בנושא זה? האם הנתבעת הפרה את ההסכם בין הצדדים בכל הנוגע לטיב העבודות? האם הנתבעת הפרה את ההסכם בנוגע להיקף העבודות שבוצעו? האם הנתבעת הפרה את ההסכם בכל הנוגע לאלמנט התריסים בדירתה של זיוה? וכן מהי הנפקות שיש לייחס לכתבי הוויתור? לבסוף, בראי כל אלה, תידרש התייחסות לסוגיית הסעד המתאים.
34. מכאן יידונו הדברים כסדרם.

דיון והכרעה

מועד השלמת העבודות החוזי

35. ההסכם מחודש יוני 2008 (נספח א' לתצהירה של זיוה) מגדיר בסעיף 3 כדלהלן:

"עבודות הבנייה" - כל העבודות שיבוצעו ע"י היזם עבור בעלי הדירות, לרבות חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה עפ"י הוראות התמ"א, שיפוץ הבנין, הוספת מעלית לבנין, שיפוץ חדר המדרגות, שיפוץ חדר האשפה, הקמת לובי כניסה, שיפוץ הגינה, הקמת חניות, שיפוץ ותוספות למעטפת החיצונית של הבנין ועבודות נוספות וכן הוספת יחידות היזם, והכל עפ"י המפרט הטכני.

"יחידות היזם" - יחידות הדיור שיבנו ע"ג הבנין הקיים ע"י היזם, כפי שיתאפשר ע"י הגורמים המוסמכים ועפ"י היתרי בנייה כדין."

36. סעיף 26 להסכם קובע כדלהלן:

"היזם מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ובניית יחידות היזם ברציפות ולסיים את העבודות בתוך 19 חודשים ממועד קבלת היתר הבנייה."





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

37. לאחר כ-6 שנים מיום כריתת ההסכם, ביום 27.5.2014, נתקבל ההיתר הראשון, אשר מספרו 20140035 (נספח ז' לתצהיר זיוה ונספח ג' לתצהירי הנתבעת). דהיינו, נוכח הוראות ההסכם דלעיל, על הנתבעת היה להשלים את עבודות הבנייה בבניין עד יום 27.12.2015 (ראו לעניין זה סעיף 10(ב) לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981 בשילוב סעיף 25(ד) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"); ע"ע (ארצי) 4241-03-17 כהן – ד"ר שלמה כהן ושות' משרד עורכי דין, פסקה 23 (פורסם במאגרים, 28.4.2019)). יחד עם זאת, בכך לא מסתיימת דרך הילוכנו.

38. הנספח להסכם, מיום 28.9.2016, עליו חתמו התובעים, קובע בסעיף 1(ב) כדלהלן (נספח ד' לתצהירה של זיוה):

"היזם מתחייב לסיים את כל העבודות בבנין בתוך 18 חודשים ממועד הוצאת היתר בניה, כשניתנה לו בהסכם אפשרות הארכה נוספת בת חודש ימים, כשבמשך זמן זה שלאחר קבלת היתר הבניה יעבוד בשקידה, במרץ, ללא הפסקה ובכ"א ובחומרים מספיקים, וזאת עד לסיום כל העבודות."

39. מכאן עולה כי מועד השלמת העבודות החוזי הוארך וחל כעבור 19 חודשים מיום קבלת ההיתר הנוסף ביום 10.9.2017 (נספח ח' לתצהירה של זיוה ונספח ג' לתצהירי הנתבעת) – כלומר ביום 10.4.2019 (להלן: "המועד החוזי הקובע"). בהקשר זה אין בידי לקבל את קביעתו של עפר (בעמוד 9 לחוות-דעתו) לפיה המועד הינו 10.5.2019 באשר המסמכים שהוצגו מעלים מסקנה אחרת כאמור.

40. אציין כי לא מצאתי כי יש לקבל את טענות התובעות כי נפל פגם כלשהו בכריתת הנספח להסכם בין הצדדים (סעיפים 20-21 לכתב התביעה), במסגרתו נדחה הלכה ולמעשה המועד המוסכם לסיום העבודות. לפי תצהירה של עדי נעשה ניסיון אחד להחתמת בעלי הדירות על הנספח להסכם במסגרת פגישה בנוכחות בעלי הדירות ועו"ד האס, אך בשל סירוב הבעלים הניסיון לא צלח (סעיפים 12-14 לתצהירה של עדי), וכעבור פרק זמן "הצליחה הנתבעת לשכנע את כלל בעלי הדירות למעט אחת לחתום על הסכמתם" לנספח להסכם (ראו סעיף 15 לתצהירה של עדי).

41. מכאן עולה כי בעלי הדירות (לרבות התובעות) גמרו בדעתן להתקשר בנספח להסכם – כשלא חפצו בכך הדבר לא אירע, וכשחפצו בכך הדבר אירע. חיזוק לקביעה זו ניתן לראות במסגרת חקירתה של עדי, כדלהלן:

"ש. אז הסכמתם ובמסגרת ההסכמה גם הסכמתם ל-18 חודשים נוספים נכון?

ת. לא.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

ש. את נספח ג' את צירפת לתצהיר שלך נכון?

בית המשפט: זה הנספח להסכם מ'2016.

[...]

ש. בסופו של דבר חתמת על נספח ג' נכון?

ת. חתמתי על נספח ג'.

ש. ואת קראת לפני שחתמת נכון?

ת. לא זוכרת עברו הרבה שנים מאז אבל סביר להניח.

ש. כשצירפת את זה לתצהיר שלך לא כפרת במה שכתוב בנספח ג' נכון? [...]

ת. נכון אבל [...] יש עניין של איך נראה הלחץ שהיה באותה עת ובסוף יש גם עניין של תום לב האם ישבו איתי והסבירו לי שיש שינויים בהיתרים שזה ידחה את כל הפרויקט שזה המשמעות לא אף אחד לא עשה את זה אני לא זוכרת שהיה כזה דבר אני לא זוכרת להגיד לך זה היה בשנת 2016 בכל זאת עברו 9 שנים לא זוכרת להגיד לך מה בדיוק היה ברגע שבו חתמתי אבל זה היה משהו כזה על הדרך מהר לחתום לא לעכב.

ש. אנחנו צריכים להתייחס ברצינות לזה שאת חותמת או שאנחנו נגיד חתמת אבל? מה את חושבת?

ת. אני חושבת שבתור בן אדם מן השורה שאינו עו"ד שמתמחה לא בתהליכי בנייה ולא בהסכמים יש איזשהו תום לב של כן לבוא ולהסביר ככה אני חושבת.

ש. ובאותה תקופה הזו שחתמת היה לכם עו"ד כן או לא?

ת. היה לנו עו"ד.

ש. אוקיי ובסעיף 1 ב' למה שחתמת כתוב היזם מתחייב לסיים את העבודות בבניין בתוך 18 חודשים ממועד הוצאת היתר הבנייה נכון כך גם זה מה,

ת. זה לא קרה.

ש. כך כתוב?

ת. זה שכתוב פה זה מה שכתוב כן. האם העו"ד היה בצד שלנו זאת כבר שאלה אחרת [...]





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

ש. עד לאותה ישיבה הוגדר כעו"ד של הדיירים כן או לא?

ת. כן.

[עמ' 8, שורה 33 עד עמוד 11, שורה 12 לפרוטוקול]

42. מכאן שלא עלה בידי התובעות להרים את הנטל להוכחת פגם בכריתת הנספח להסכם, ומצאתי כי דין טענה זו להידחות.

מועד השלמת העבודות בפועל

43. הנתבעת טענה תחילה כי העבודות בדירות התובעות הושלמו בפועל בחודש יוני 2020 תוך קבלת אישור פיקוח העירייה וטופס 4 הנוגע למערכות הבניין באופן העולה כדי השלמת העבודות (סעיפים 18-22 לכתב ההגנה ונספחים ג-ד לתצהירי הנתבעת). טענה זו אין בידי לקבל, ולו משום שטופס 4 הנזכר התקבל לשיטת הנתבעת עצמה ביום 10.2.2021 ולא כ-8 חודשים קודם לכן (ראו שם).

44. מסעיף 28 לתצהירו של גיא (מנהל ובעלי הנתבעת כאמור) ונספח ו' שצורף לתצהיר עולה גרסה אחרת. כך נכתב שם:

"ראוי לציין שטופס אישור אכלוס לכלל הפרויקט (כלומר לא רק לדירות התובעים אלא גם בקשר לדירות החדשות) ניתן כבר ביום 9.11.21, וזאת כאמור בניגוד מוחלט למצג של התובעים, כאילו העבודות הושלמו רק ביום 7.7.22."

[ההדגשה במקור – ע"ט]

45. במסגרת חקירתו של גיא נמסר בהקשר זה כדלהלן:

"ש. [...] סתם כתבת את המועד הזה של נובמבר 21 שאני אבין.

ת. לא כתבתי סתם יש ניירת.

ש. אני שואל מה זה התאריך הזה למה ציינת אותו?

ת. התקבל אישור אכלוס לדירות החדשות למעלה.

ש. מצוין. זה סוף הפרויקט לדעתך?

ת. כן.

[עמוד 87, שורות 9-14 לפרוטוקול]

46. דהיינו, לשיטת הנתבעת השלמת העבודות בפועל התרחשה ביום 9.11.2021 עם קבלת טופס 4 המאשר אכלוס בבניין (ראו נספח ו' לתצהירי הנתבעת). לשיטת התובעות,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

לעומת זה, הפרויקט נסתיים בפועל ביום 7.7.2022 עם קבלת תעודת גמר (ראו סעיף 17 לתצהירה של עדי ונספח ד' לו). במחלוקת זו מצאתי כי הדין הוא עם התובעות, ואסביר.

47. הגדרת המונח "עבודות הבנייה" בסעיף 3 להסכם מנוסחת בלשון מרחיבה עד מאוד, ומקפת כאמור את "כל העבודות שיבוצעו ע"י היזם עבור בעלי הדירות" לרבות "חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה עפ"י הוראות התמ"א" ובצירוף אלמנטים נוספים בדמות "שיפוץ הבנין, הוספת מעלית לבנין, שיפוץ חדר המדרגות, שיפוץ חדר האשפה, הקמת לובי כניסה, שיפוץ הגינה, הקמת חניות, שיפוץ ותוספות למעטפת החיצונית של הבנין ועבודות נוספות וכן הוספת יחידות היזם, והכל עפ"י המפרט הטכני", והדברים אמורים אף ביחס לסעיף 14 להסכם.

48. סעיף 61 להסכם קובע כדלהלן:

"סיים היזם את עבודות הבנייה והתקבלה תעודת גמר מהרשויות המוסמכות, יודיע על כך היזם לנציגות הבנין. אישור בכתב מאת נציגות הבנין כי עבודות הבניה הושלמו עפ"י תנאי הסכם זה ו /או אישור מאת המפקח ו /או המהנדס שימונו ע"י עיריית ת"א ישמשו הוכחה כי אמנם קיים היום את התחייבויותיו לביצוע העבודות."

49. נראה כי לשון הוראות הסעיפים הנזכרים לעיל הינה לשון מרחיבה, דהיינו, היא משמיעה לקורא כי אין להסתפק אך בהשלמת מרכיב אלמוני או פלמוני בפרויקט אלא המועד הרלוונטי הינו קו הסיום הסופי של הפרויקט. כמו כן, ההסכם קובע קשר ישיר בין קבלת תעודת גמר – היא אבן הבוחן לגרסת התובעות – לבין הגעת העבודות לכדי סיום. קשר מעין זה אף בא לידי ביטוי בעדותו של גיא באשר למדיניות העדכנית של עיריית תל-אביב – יפו, כדלהלן:

"היום למשל כבר בשנתיים וחצי האחרונות עיריית תל אביב 2 מנפקת תעודת גמר וטופס 4 ביחד אין ככה וככה".

[עמוד 86, שורות 2-3 לפרוטוקול]

50. מכאן, שיש לקבוע כי רק עם סיומו הסופי של הפרויקט, כולו ובכללותו ולאחר קבלת טופס 4 ותעודת גמר, הגיעו העבודות בבניין לסיומן (וראו לעניין קבלת תעודת הגמר כאירוע הקובע בהקשרי בנייה: סעיפים 70א ו-157א(ה1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965; ע"א 9323/04 מיצר לפיתוח בע"מ נ' שותפות בנין 17 מתחם 5, פסקה 33 (פורסם במאגרים, 23.7.2006); ת"א (מחוזי ת"א) 18-11-26239 מ.ע.ג.ן - יעון וניהול נכסים בע"מ נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ, פסקה 24 (פורסם



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

במאגרים, 12.12.2018)). בהקשר זה ולאור כל האמור אין בידי אפוא לקבל את קביעת עפר לפיה "אין כל קשר בין מועד גמר העבודות בדירות הקיימות, לבין מועד גמר ביצוע עבודות הגמר" (ראו עמוד 9 לחוות דעת עפר).

51. עוד אציין, כי בפרק השני לחוות דעת עפר תואר הפרויקט באופן הבא:

"הפרויקט כולל:

1 תוספת ממדי"ם בדירות עורפיות בבנין הקיים.

2 תוספת 1.5 קומות מגורים כל גג הבנין הקיים.

3 ביצוע שליכט חוץ.

4 הוספת מעלית נוסעים.

5 שיפוץ חדר מדרגות + לובי קיים.

6 ביצוע חיבורי תשתיות חדשים.

7 פיתוח חצר."

מובן כי הרכיבים האמורים מהם יסודיים יותר ויסודיים פחות. עפר בעדותו מטעם הנתבעת מסר כדלהלן:

"ש. אני מפנה אותך רגע לפרק השני תיאור הפרויקט [...] תסכים איתי שסיום מלא ב- 100% של אחד או 2 או 3 מהפריטים מתוך ה- 7 איננו סיום הפרויקט.

ת. ודאי שלא. הפרויקט כולל את אותם סעיפים שכתבתי [...] אתה לא יכול לבנות רק סעיף אחד ולהגיד סיימתי".

[עמוד 54, שורה 30 עד עמוד 55, שורה 4 לפרוטוקול]

52. אשר על כן, יש לקבוע כי מועד השלמת העבודות בפועל הינו יום 7.7.2022 (להלן: "מועד ההשלמה בפועל").

האם מועד ההשלמה בפועל מגלם הפרה מצד הנתבעת ביחס למועד החוזי הקובע?

53. כאמור, המועד החוזי הקובע הינו יום 10.4.2019 ומועד ההשלמה בפועל הינו יום 7.7.2022. מכאן שנקודת המוצא היא כי האיחור בהשלמת העבודות מצד הנתבעת שבו עסקינן הינו בן כמעט 39 חודשים (להלן: "האיחור").

54. סעיף 27 להסכם קובע כדלהלן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

"למרות האמור לעיל, מוסכם כי איחור בנסיבות שאינן תלויות ביזם ו/או שאינן בשליטתו, לרבות כתוצאה ממלחמה, פעולות איבה, שביתות, השבתות, עיצומים, מחסור ארצי בכח אדם או בחמרי בנייה, עיכוב הנובע מהתנגדות וכן כל אירוע המהווה כח עליון (להלן: "נסיבות פוטרות"), ידחו את המועד הנקוב לעיל במועד העיכוב שינבע מהנסיבות הפוטרות."

[השגיאות במקור – ע"ט]

55. בהקשר לסעיף זה הנתבעת העלתה מספר טענות, אשר תכליתן ביסוס צדקת האיחור לרבות נוכח התנהלות התובעות עצמן (למשל: סעיפים 3, 15 ו-29 לתצהירו של גיא).

56. מצאתי ממש בטענה כי עורך־דין האס סירב למסור לידי הנתבעת את יפויי הכוח, כשהללו נמסרו לבסוף רק בחודש אוקטובר 2018, באופן ששיבש את מתווה העבודה בפרויקט והביא לעיכוב בביצוע הפרויקט (סעיפים 17-19 לתצהירו של גיא).

את יפויי הכוח היה נדרש למסור בפועל לחזקת הנתבעת במועד קבלת ההיתר הנוסף, קרי עוד ביום 10.9.2017 (ראו סעיף 39 להסכם, במשולב עם סעיף 2 לנספח להסכם הקובע ברישא לו כי "יתר הוראות ההסכם על נספחיו יעמדו בעינן, בשינויים המחוייבים").

ממכתב ההתראה ששלח בא־כוח הנתבעת דאז, עורך־דין עופר שחל (להלן: "עו"ד שחל"), ביום 29.1.2018 (נספח א' לתצהירי הנתבעת) עולה כי יפויי הכוח טרם נמסרו באותו מועד לידי הנתבעת. אף בפרוטוקול אסיפת הדיירים בבניין מיום 26.6.2018 (נספח ב' לתצהירי הנתבעת) נכתב כי "הפרויקט תקוע בשל אי מתן התחייבויות הדיירים, להעברת הזכויות, לידי גיא, (המצויות בידי גיא) [...] הוחלט פה אחד להפסיק לאלתר את ייצוג הדיירים ע"י בועז האס [...] הוחלט על התקשרות עם עו"ד חדש [...] עו"ד תומר דוד", ובדואר־אלקטרוני מאת בא־כוח הדיירים החדש עו"ד תומר דוד מיום 7.10.2018 הובעה כוונה למסירת יפויי הכוח (ראו שם).

57. בחקירתה העידה אילנה כדלהלן:

"ש. את מכירה את הטענה שלנו שבין היתר בועז החזיק את יפויי הכוח ולא יכולנו,

ת. ידעתי.

ש. מאיפה ידעת?

ת. הוא אמר שהוא לא יכול לעבוד בגלל שאין לו את הייפוי כוח.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

ש. מי אמר?

ת. גיא.

ש. ומה את עשית עם האמירה הזו?

ת. חתמו אחר כך.

ש.: על מה?

ת. אני לא זוכרת על מה על ייפויי הכוח.

ש. מתי ייפוי הכוח נמסרו לגיא את יודעת?

ת. לא.

ש. האם הם נמסרו ע"י עוה"ד החדש את יודעת?

ת. לא."

[עמוד 31, שורות 18-32 לפרוטוקול]

58. כן ראו מתוך חקירתה של עדי כדלהלן:

"ש. האם אי פעם כתבת לזיוה תשמעי מה שכתוב בפרוטוקול לא נכון

[...]

ת. לא [...]

ש. ואי פעם אמרת לה בעל פה זיוה מה שכתבת באחד הפרוטוקולים

לא נכון?

ת. לא זכור לי."

[עמוד 15, שורות 7-16 לפרוטוקול]

59. ראו גם מתוך חקירתה של זיוה, כדלהלן:

"ש. [...] האם זה נכון שהחלטתם להחליף את עו"ד ה[א]ס הייתה

ישיבת נציגות על כך?

ת. נכון.

[...]

ש. [...] ואת כתבת את העלית את הפרוטוקול על הכתב?

ת. כן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

ש. האם זה נכון שה[א]ס לא שיתף פעולה עם הקבלן?

ת. בדיעבד זה מה שהבנו [...] וגיא אמר שלא יכול לעשות שום דבר כי אין לו את הייפוי כוח שבועז ה[א]ס מעכב אצלו והוא לא יכול לגשת לבנק כדי לקבל מימון [...] אני בעצמי הלכתי והחתמתי את הדיירים על ייפוי הכוח ומסרתי אותם לעו"ד תומר אני נסעתי כפר סבא להחתים את של בועז ה[א]ס [...] כדי לק[ד]ם את הפרויקט.

[...]

ש. מטרת הישיבה כן למה התקבצתם ביחד?

ת. כי נמאס לנו כבר מהאיחור ורצינו לברר מה קורה פנינו אל גיא [...] וגיא אמר מה אתם רוצים ממני אין לי ייפוי כוח בועז מחזיק אותם אני לא יכול לעשות שום דבר אז כדי באמת לחלץ את העגלה מהבוץ אנחנו קיבצנו את הדיירים והחלטנו שאנחנו נוציא את בועז מהמשוואה הזאת ונמצא עו"ד אחר [...]

ש. למה הפרויקט עד עכשיו נתקע? [...]

ת. הבנתי שהיו כל מיני סיכומים ועניינים בין גיא לבועז אולי חלק כן מולאו ולא מולאו והיו טענות של גיא כלפי בועז, עם בועז לא דיברתי פשוט החלטנו שאנחנו רוצים לנתק את העניין הזה שיריבו ביניהם אם גיא חושב שבועז עיכב שהוא יתבע אותו ואנחנו יש לנו הסכם עם גיא לא עם בועז.

[...]

ש. אני מקריא לך שתי שורות ממה שאת כתבת בסדר?

ת. כן.

ש. כתוב הובהר כי הפרויקט תקוע בשל אי מתן התחייבות הדיירים להעברת הזכויות לידי גיא בסוגריים המצויות בידי בועז סגור סוגריים [...] זה את כתבת?

ת. כן.

ש. את עומדת מאחורי מה שכתבת?

ת. ב-100%."

[עמוד 40, שורה 5 עד עמוד 42, שורה 29 לפרוטוקול]

וכן בהמשך:





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

"ש. [...] את מודעת לכך שבסופו של יום עוה"ד החדש שמונה תומר דוד שלח לגיא את הייפוי כוח המיוחל ידוע לך אם זה נעשה?
ת. אני מניחה שכן אחרת גיא לא היה מתקדם הוא עובד כי זה מה שאמר שללא הייפוי כוח האלה הוא לא יכול לעבוד אחרת בשביל מה עשיתי את כל העבודה הזאת."

[עמוד 43, שורות לפרוטוקול]

60. אם כן, נוכח האמור מעלה ניתן לקבוע אם כן כי גרסת הנתבעת לעניין זה לא נסתרה ויש לקבל את טענתה כי ייפוי הכוח נמסרו לידיה רק בחודש אוקטובר 2018, בנסיבות שלמעשה אינן בשליטתה.

61. לפי חוות'דעת עפר, כתוצאה מהמצב שנוצר הנתבעת עצרה את ביצוע העבודות מיום 16.3.2018 עד יום 8.10.2018 (פרק 6 לחוות'דעת עפר), דהיינו למשך כמעט 7 חודשים, שלאחריהם נדרשו עוד כחודשיים מיום 9.10.2018 עד יום 5.12.2018 לטובת התארגנות מחדש (ראו סעיף 7(6) לחוות'דעת עפר). כלומר לגרסת הנתבעת מדובר על עצירת עבודה למשך כמעט 9 חודשים. לא נעלם מעיניי הקושי המסוים המתעורר בנושא זה נוכח דבריו של עפר לפיהם לא הוצגו בפניו יומני עבודה של הנתבעת (עמוד 61, שורות 16-17 לפרוטוקול), אך במכלול נסיבות העניין (לרבות דואר-אלקטרוני שהוזכר לעיל מאת בא"כוח הדיירים החדש, עו"ד תומר דוד, מיום 7.10.2018), יש לקבוע כי מחדל אי-מסירת ייפוי הכוח הביא גם הביא לעיכוב בהשלמת העבודות שאין לזוקפו לחובת הנתבעת, ומקובל עליי כי משכו של עיכוב זה הינו כ-9 חודשים.

בד בבד אציין, כי אין לקבל את טענת הנתבעת לפיה העיכוב הינו בן 14 חודשים (כמפורט בסעיף 15 לכתב ההגנה ובסעיף 19 לתצהירו של גיא), הן נוכח האמור לעיל והן משום שתחילתו של מניין זה ביום 10.9.2017 עת התקבל ההיתר הנוסף על אף שצוותי העבודה שוחררו והעבודות נעצרו לשיטת הנתבעת עצמה רק החל מיום 16.3.2018 ולא קודם לכן (ראו סעיף 18 לתצהירו של גיא ועמודים 9 ו-14 לחוות'דעת עפר).

62. לא מצאתי כי יש לקבל את טענת הנתבעת כי התובעות ואחרים הערימו קשיים מעשיים על ביצוע הפרויקט (למשל בסעיף 20 לתצהירו של גיא).

בכל הנוגע לשיפוצים שנטען כי בוצעו במי מהדירות ובפרט בדירתה של אילנה (ראו עדותו של גיא בעמוד 86, שורות 6-7 לפרוטוקול), במסגרת עדותה מסרה אילנה כדלהלן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

"אני הייתי צריכה לשפץ את כל הדירה שלי כי הביוב של כל הבניין ירד לי לדירה נאלצתי לזרוק את כל, את כל הרהיטים את כל מה שהיה בדירה ולעשות שיפוץ מחדש ואחרי השיפוץ אז הוא בא ואומר לי להרוס את המרפסת אתה מבין? למה הוא לא אמר לי את זה לפני השיפוץ?"

[עמוד 22, שורות 17-20 לפרוטוקול]

לא התרשמתי כי בשיפוצים פנימיים כאלה ואחרים היה כדי לעכב את השלמת הפרויקט, וודאי לא עד מועד ההשלמה בפועל ולא כל שכן ככל שהשיפוץ נבע מתקלה במערכת הביוב.

63. בכל הנוגע לטענת הנתבעת בדבר התנהלות התובעות או מי מהן בעניין עיכוב בבחירת חומרים, שינויים בחזיתות וחוסר שיתוף פעולה של שוכרים, טענות אלה לא בוססו כדי הצורך ומשכך אין בידי לקבלן. אף לא מצאתי לקבל את קביעותיו של עפר בנושא זה (עמוד 16 לחוות דעת עפר), משמדובר על עניינים שבעובדה ולא על עניינים שבמומחיות ומשלא הוצג מסד עובדתי מספק, לא ניתן לקבל את מסקנותיו (ראו למשל: ת"א (מחוזי ת"א) 19-12-44277 פלוני נ' שרותי בריאות כללית (פורסם במאגרים, 8.9.2025)) ("עדות המומחים, בניגוד לעדות עדים עובדתיים, מתבססת על מומחיותם ולא על עובדות. המומחה מביא בעדותו מסקנות המוסקות על בסיס ידיעותיו המקצועיות, מסקנות אותן הוא צריך להסביר ולנמק").

64. בכל הנוגע לטענה לגרימת נזקים חוזרים למערכת האינסטלציה, בפרוטוקול אסיפת הדיירים בבניין מיום 26.6.2018 (נספח ב' לתצהירי הנתבעת) אשר תוכנו מוסכם על התובעות כאמור נכתב בין היתר כדלהלן:

"הובהר כי יש ליידע את כל הדיירים, כי חל איסור חמור להשליך מגבונים לאסלות, שכן, להבא, ההוצאות הכרוכות בפתיחת הסתימות יחולו רק על המתגוררים בבנין."

אם כן, אמנם אף לשיטת התובעות היה צורך לטפל במערכת האינסטלציה בבנין, בין עקב התנהלות דיירים ובין עקב מאפייני המערכת עצמה, אך גם בזאת לא מצאתי כי היה כדי לעכב באופן ממשי את השלמת הפרויקט, הואיל ולא די בטענה כללית לבעיות ביוב (שלא מן הנמנע כי קיימות במרבית הבניינים הישנים בהם מבוצע פרויקט חיזוק כגון דא) ומכל מקום לא הוכח כי מדובר במקרה חריג המצדיק דחייה של מועד ההשלמה בפועל.

65. באשר לטענה בדבר מגפת הקורונה (סעיף 21 לתצהירו של גיא ועדותו בעמוד 83, שורות 23-30 לפרוטוקול): הטענה נטענה באורח סתמי ובלתי מפורט ואף בלא הבאת





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

ראיות אובייקטיביות כי העיכוב במסירה נגרם בפועל בשל מגפת הקורונה. הואיל והנתבעת לא עמדה בנטל להוכיח קיומו של קשר סיבתי בין העיכוב במסירה לבין מגפת הקורונה, דין טענתה זו להידחות (ראו לעניין זה למשל בפסק דינו של כב' השופט (כתוארו אז) נ' סולברג ברע"א 39401-09-24 י. זילברמינץ ובנו בע"מ נ' בן טיט (פורסם במאגרים, 22.9.2024)).

יפים לענייננו אף דברים שנפסקו בת"א (מחוזי חי') 58227-12-22 סולמן נ' ורדים השקעות ונכסים בע"מ, פסקה 28 (פורסם במאגרים, 22.7.2025), כדלהלן:

"ייתכן בהחלט כי משבר הקורונה גרם לאי הגעתם של עובדים ו/או פועלים לאתר הפרויקט, לחלופין שיבש את אספקת הציוד ו/או חומרי הבנייה שנדרשו, אולם בכדי לזכות בהארכת זמן על סמך טענה זו, יש להוכיח כי מדובר היה בתקופה בה אכן נדרשו עובדים ו/או פועלים להגיע לאתר הפרויקט, לחלופין כי ציוד ו/או חומרי הבנייה שנדרשו, הוזמנו והיו אמורים להגיע במועד, אולם אלה לא הגיעו בשל מגפת הקורונה. להוכחת טענות אלו נדרש היה להציג את יומני העבודה של הפרויקט ו/או אישורי הזמנות והתכתבויות שונות המעידות על גורמי השיבוש באספקה, והדבר לא נעשה."

66. מסקנתי היא אפוא שהנתבעת הפרה את חיובה בהסכם בדבר המועד החוזי הקובע, בכך שאיחרה בהשלמת העבודות למשך כ־30 חודשים בסך־הכל: כ־39 חודשים מאז המועד החוזי הקובע ועד מועד ההשלמה בפועל, בניכוי כ־9 חודשי עצירת העבודות עקב אי־מסירת יפויי הכוח לידי הנתבעת.

טיב העבודות

67. טענת הליקויים משמיעה בעיקרה, כאמור, כי בפרויקט התגלו ליקויים רבים, לרבות ליקויי איטום, אשר הנתבעת התחמקה מביצועם או ביצעה את מקצתם בלבד.

68. כאמור, הנתבעת טענה כי הליקויים שהופיעו בחוות־דעת הדס הראשונה מטעם התובעות טופלו ואילו ביחס לחוות־דעת הדס השנייה הרי שנכללו בה ליקויים שמקורם בפעילות אנשי מקצוע מטעם התובעות בדירותיהן לאחר ביצוע המסירות ומשכך אין להטילם לפתחה של הנתבעת.

69. במסגרת חוות־דעת מומחה ביהמ"ש, אשר ניתנה לאחר סיוור משותף בשטח ובהתייחס למגוון מסמכים (לרבות חוות דעת הדס מטעם התובעות וחוות־דעת גדעון מטעם הנתבעת), תוארו ליקויים רבים למדי וביניהם: אי־אחידות של מילוי הרובה במישקים שבריצוף הכניסה והמקלט (עלות כוללת של 1,400 ₪), צביעה ירודה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

בתקרת המקלט (עלות של 1,200 ₪), צילינדר צר בשעה הכניסה (עלות של 400 ₪), הפרש גבהים בין גדרות החצרות באזור המזרחי (עלות של 2,800 ₪), צינור כיבוי אש בכניסה לבניין אינו מיושר (עלות של 850 ₪), חסימת ניקוז בתעלה בפניה דרום מזרחית של הגינה (עלות של 1,600 ₪), הפרשי גבהים בגרם המדרגות שבין קומה 3.5 וקומה 4.5 וכן במדרגות המובילות למקלט (עלות כוללת של 12,000 ₪) או תיקוני טיח בחזית האחורית (עלות של 15,000 ₪). במקביל, ביחס לליקויים מסוימים נמצא כי שוררת הסכמה בין הצדדים (ראו למשל בעמ' 97 לחוות'דעת מומחה ביהמ"ש אודות שקיעה בשביל הסמוך לשעון המים הראשי). כמו כן, מומחה ביהמ"ש ראה לנכון לדחות חלק מטענות התובעות ביחס לאי-אילו ליקויים נטענים (ראו למשל בעמוד 116 שם אודות גופי התאורה בכניסה לבניין).

70. בסיכומו של דבר מצא מומחה ביהמ"ש כי סך עלויות התיקונים הרלוונטיים הינו 74,700 ₪ לא כולל מע"מ, כאשר ביצוע התיקונים באמצעות קבלנים מזדמנים יגרור תוספת עלויות בגובה 30% מהסכום האמור (ראו עמודים 119-120 לחוות'דעת מומחה ביהמ"ש).

71. כידוע, סטייה מממצאי חוות'דעת מומחה מטעם בית המשפט תיעשה במקרים חריגים בלבד (ראו למשל: ע"א 16452-11-24 פלונית נ' הפניקס חברה לביטוח בע"מ, פסקה 8 (פורסם במאגרים, 7.7.2025)). לא סברתי כי המקרה שלפניי נמנה עם מקרים מעין אלו, ולכן מצאתי כי יש לאמץ את ממצאי חוות'דעת מומחה ביהמ"ש במלואם. מסקנתי זו אמורה גם בשים לב לכך שלא הוכחה בפניי תרומה כלשהי מצד התובעות להיווצרות הליקויים שנכללו בחוות'דעת מומחה בית המשפט.

72. את עלות התיקונים הרלוונטיים יש להעמיד על סך של 74,700 ₪ לא כולל מע"מ, ללא תוספת עלויות בגובה 30%. בהתאם להלכה הפסוקה, בנסיבות עניינינו לא קמה הצדקה לאפשר לתובעות לאחוז בחבל בשני קצותיו, קרי לסרב לביצועם של התיקונים בידי הנתבעת מחד ולדרוש פיצוי השווה לעלות התיקונים אילו צדג' היה מבצעם מאידך. בע"א 7799/01 ברזילי נ' שרביב בע"מ, פ"ד נו(5) 728, 725 (2002) נפסק כדלהלן:

"בית המשפט, על-פי הראיות שהיו בפניו, סבר כי קיים קושי להידברות בין בעלי-הדין, ובמצב זה החליט לזכות את המערערים בפיצוי על-מנת שיוכלו לבצע את התיקון בעצמם. עם זאת, ועל-מנת שלא תימצא המשיבה חסרה, הגביל בית המשפט את הפיצוי לשיעור עלות תיקונו לו נעשה על-ידי המשיבה עצמה, וכך היה נכון לעשות."





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

כן ראו: ע"א 656/99 בר שירה נ' מעונות ובנין בע"מ, פ"ד נז(5) 1, 14 (2003); ת"א (מחוזי חי') 18576-02-21 באום נ' יובל אלון חברה לבנין בע"מ, פסקה 43 (פורסם במאגרים, 25.9.2025) (להלן: "פרשת באום").

73. אשר על כן אני קובע כי אירעה הפרה מצד הנתבעת גם בסוגיית טיב העבודות וכי יש לקבל את קביעת מומחה ביהמ"ש לענין עלותם של התיקונים הרלוונטיים שהועמדה על סך של 74,700 ₪ לא כולל מע"מ.

היקף העבודות

74. בנוגע ללובי, לא עלה בידי התובעות להוכיח כיצד שטח הכניסה המצוי כיום בקומת הקרקע של הבניין (ראו למשל התמונות בעמוד 116 לחוות-דעת מומחה ביהמ"ש) מגלם הפרת התחייבות הנתבעת להקמת לובי כניסה שלפי ההסכם.

75. קביעתי זו אמורה ולו משום שהתובעות לא סיפקו לבית המשפט את המפרט הטכני אשר נלווה להסכם (ראו למשל ה"והואיל" החמישי להסכם), מסמך אשר היה בו כדי לאפשר עמידה על היקפן החוזי המדויק של העבודות בקשר עם הלובי. אף דרישות מומחה ביהמ"ש בהקשר זה העלו חרס (ראו למשל עמודים 4-5 לחוות-דעת מומחה ביהמ"ש).

76. ראו לעניין זה מתוך עדותה של זיוה, כדלהלן:

ת. [...] אם יש לובי אז ברור שהוא סגור אם עשו בחוץ עמוד אינטרקום אז ברור שצריכה להיות דלת כניסה שמישהו יפתח אותה כי זה מקום סגור אחרת בשביל מה יש אינטרקום?

ש. בואי נסכם את הסוגייה הזו בבקשה שבידייך מצויים מסמכים לא מעט מסמכים שיכולים ללמד את כבוד השופט על כך שהובטח לכם את אותן עבודות גימור בלובי אם זה ויטרינה אם זה דלת נכון?

ת. אמת.

ש. והמסמכים האלה בואי תאשרי לי בבקשה לא צורפו לתצהיר של אף אחד מן העדים פה לרבות שלך.

[...]

ת. לא צורף אבל זה קיים ואפשר להמציא את זה בכל רגע נתון [...]

[...]



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

ש. לא שאלת את עצמך לא שאלת את עצמך האם פנית לעירייה ואמרת לה תשמעי איך הבאתם אישור לפרויקט הזה כשאינ לובי גמור וזה לא עומד לפי תוכניות פנית לעירייה?

ת. אתה צודק אני מצטערת שלא עשיתי את זה.

[עמוד 50, שורה 15 עד עמוד 51, שורה 4 לפרוטוקול]

77. בדומה, טיעון התובעות לגבי היעדר גדר היקפית סביב הבניין לא הוכח בפניי ואין בידי לקבלו.

78. בכל הנוגע לחדר העגלות: במסגרת נספח ח' לתצהירי הנתבעת צורף מסמך שהוכתר כ"היתר מקורי", ולצידו "תכנית קומת קרקע" שבה כלול במפורש "חדר עגלות". לעומת זאת, במסמך בקשה להיתר מחודש ספטמבר 2015 שצורף בהמשך (לצד תוכניות שהוכתרו בכותרת "היתר שינויים (חדש)" נכתב כדלהלן:

"שינוי מיקום אשפה

שינויים פנימיים הכוללים: תוספת לובי בק. קרקע

ביטול חדר עגלות

שינויים בפיתוח שטח"

תוספת מעלית שינוי לעומת היתר מס' – 14-0035

[ההדגשות הוספו – ע"ט]

79. בתחתיתו של מסמך הבקשה האמור מופיעה חתימתו של עו"ד האס בלבד (ראו עדותו של גיא בעמוד 90, שורות 13-15 לפרוטוקול).

80. בהקשר זה העידה זיוה כדלהלן:

"חדר עגלות שהיה אמור להיות לא, לא הוקם בוטל התאדה באוויר התנדף אף אחד לא ידע מזה".

[עמוד 48, שורות 3-4 לפרוטוקול]

ובהמשך הביעה זיוה דברים שהתרשמתי כי יוצאים הם מן הלב, כדלהלן:

"ההיתר שונה. היה היתר מקורי שבו היה [...] חדר עגלות וזה היה סגור על זה אני חלמתי כל החיים [...] זה נכנס בתור משהו שביקשנו שהדיירים ביקשו בהסכם המקורי חדר עגלות".





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

[עמוד 51, שורות 7-13 לפרוטוקול]

81. כן ראו מתוך עדותו של גיא, כדלהלן:

"ש. [...] בהיתר מ-2014 ניתן היתר לחדר עגלות.

ת. או קיי."

[עמוד 89, שורות 28-29 לפרוטוקול]

82. משמעות הדברים אפוא היא שהנתבעת הגישה לרשויות התכנון מסמך בקשה להיתר בנייה שבמסגרתו נתבקש לבטל את רכיב חדר העגלות אשר נכלל בהיתר הראשון (שמספרו כאמור 20140035) ואשר מופיע במפורש בהסכם (ראו סעיף 3 להסכם).

83. בעדותו של גיא לא היה כדי ליתן הסבר של ממש, לא כל שכן מבוסס, לשאלה מדוע נתבקש לבטל את רכיב חדר העגלות, מה היה התהליך שהוביל לכך וכיצד עודכנו בנושא בעלי הדירות. ראו מתוך עדותו:

"ת. [...] כנראה העירייה החליטה שהיא לא רוצה שיהיה להם עגלות [...] וזויה קצת כועסת שהנכדות שלה לא יכולות לשים את העגלה [...]

ש. [...] האם הסברת [...] שכל בעל הבניין יינזקו מזה שלא יהיה חדר עגלות?

ת. הסברתי שלא יהיה חדר עגלות [...]

ש. אתה יכול להראות לי [...] מסמך שבו הסברת להם את זה?

ת. לא אני מבחינתי חתימה של הנציגות ועוה"ד של הדיירים מספקת אותי."

[עמוד 91, שורות 5-22 לפרוטוקול]

84. מצאתי כי בהתנהלות זו הפרה הנתבעת את חובת תום הלב בקיום חוזה המעוגנת בסעיף 39 לחוק החוזים, הכוללת כידוע חובת גילויים של פרטים מהותיים במהלך חיי החוזה (ראו למשל: ע"א 8389/17 דניאל אלכס א.ש. חזקות בע"מ נ' לקסל אסטבלישמנט, פסקה 29 לפסק הדין של השופט (כתוארו אז) עמית (פורסם במאגרים, 6.5.2019)).

85. בשולי הדברים, אציין כי אף הנתבעת עצמה הכירה למעשה בכך שמוצדק לפצות את התובעות בגין אי-אילו רכיבים שאליהם התחייבה במסגרת ההסכם אך שלבסוף לפי ההיתר הנוסף לא ניתן היה לבנותם (ראו סעיף 37 לתצהירו של גיא שם נכתב כי





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

"הנתבעת הייתה מוכנה להעמיד לטובת התובעים סכום כסף מסוים לטובת דקורציה בלובי הפתוח" וכן באופן משלים סעיף 49 לתצהירה של זיוה שם נכתב כי גיא הודיע כי "ככל הנראה הוא יעביר לנו סכום כסף לשיפוץ הלובי".

טענת התריס התקול

86. התובעות טענו כי התריסים שהותקנו בדירתה של זיוה אינם מאפשרים פתיחה מלאה, כזו שהתאפשרה טרם שבוצעה בדירה החלפת תריסים בידי הנתבעת.

87. בחוות'דעת מומחה ביהמ"ש הסביר המומחה כי התריס שהותקן בדירתה של זיוה תקין (עמוד 118 לחוות'הדעת), ומשכך על זיוה להוכיח כי הובטח לה תריס המאפשר סגירה של כל אגפי התריס.

בדומה לנושא עבודות הקמת הלובי, אף בנושא זה לא הוכח בפניי מה היה חיובה החוזי הקונקרטי של הנתבעת מכוח המפרט הטכני, ובשל כך אין בידי להיעתר לרכיב תביעה זה.

88. דבריי אלה אמורים אף משדומה כי אכן טענת התריס התקול נזנחה בסיכומי התובעות.

לשאלת נפקות כתבי הוויתור

89. לשיטת הנתבעת, זיוה ואילנה התעלמו מכתבי הוויתור עליהם הן חתומות (סעיפים 29-32 לכתב ההגנה). ראשית, יש לומר כי אכן היה על זיוה ואילנה להתייחס כבר בכתב תביעתן לכתבי הוויתור ולהסביר מדוע הן סבורות שהם אינם מחייבים אותן (ראו: ר"ע 218/85 "אריה" חברה לביטוח בע"מ נ' שטמר, פ"ד לט(2) 452, 455-456 (1985); ת"א (מחוזי נצ') 31934-03-17 פלונית נ' בית חולים סורוקה, פסקה 6 (פורסם במאגרים, 30.11.2017)).

90. כתב הוויתור עליו חתמה זיוה ביום 8.6.2020 (נספח ג' לתצהירה של זיוה) קובע כדלקמן (להלן: "כתב ויתור זיוה"):

"אני, הח"מ, זיוה פוגלמן [...] מאשרת בזאת כי בכפוף לביצוע עבודות השיפוצים בדירה כפי המוסכם עמכם, הנני מוותרת באופן סופי ומוחלט על כל טענה ו/או דרישה מכל מין ו/או סוג שהוא כלפי פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ ו/או מי מטעמה הקשור ו/או הנובע במישרין ו/או בעקיפין מביצוע פרויקט תמא 38 בבנין בו מצויה הדירה."

91. מתחת לזאת נכתב בכתב'ידה של זיוה (עמוד 33, שורות 2-9 לפרוטוקול), כדלהלן:



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

"בתנאי, שכל העבודות מסתיימות לכל המאוחר עד 30.6.20 - כולל כל עבודות האלומיניום, אינסטלציה וחשמל, בצרוף הנספח לדף זה, עליו חתומים אבי גורי וגיא פז."

[ההדגשות במקור – ע"ט]

92. זיוה טענה כי חתמה על כתב הוויתור שלא מרצונה החופשי (סעיף 17 לתצהירה של זיוה וכן בעמוד 32, שורות 19-26 לפרוטוקול). אין בידי לקבל טענה זו. כידוע על בעל דין המעלה טענה מסוג זה מוטל נטל מוגבר (למשל: ע"א 146/81 נאשף נ' נאשף, פ"ד לח(3) 309, 312 (1984); ת"א (שלום ת"א) 44623-03 ורקד נ' אבולוף, עמוד 20 (פורסם במאגרים, 5.6.2008); ג' שלו וא' צמח, דיני חוזים 289 (מהדורה רביעית, 2019)), אשר לא מצאתי כי זיוה עמדה בו (ראו לעניין התנאים להתקיימותם של עושק או כפייה חוזיים: ת"א (מחוזי מר') 3310-05-10 אוליאל נ' דדון, פסקה 24 (פורסם במאגרים, 18.12.2014); ת"א (מחוזי ת"א) 28807-11-18 קורל נ' חלגואה, פסקה 61 (פורסם במאגרים, 28.4.2021)).

ראשית, לא נטען, וודאי לא הוכח, כי זיוה פנתה לנתבעת בנושא זה לאחר חתימת כתב הוויתור, ונראה כי הטענה הועלתה לראשונה אך בכתב התשובה בהליך דנן (ראו עמוד 36, שורות 13-28 לפרוטוקול). שנית, יש משמעות לכך שחלק מכתב הוויתור נכתב בכתב־ידה של זיוה. כך למשל נקבע לעניין זה בת"א (מחוזי ת"א) 39504-08-21 סיני נ' אל. איי (חזק) השקעות בע"מ, פסקה 85 (פורסם במאגרים, 26.9.2024) כי תיקונים בכתב יד על גבי המסמך מלמדים הן על מסוימות והן על גמירת דעת.

93. בכל הנוגע לתוכן הסתייגות שזיוה הוסיפה בכתב־ידה לכתב הוויתור – לא הוכח בפניי כי עבודות השיפוצים בדירתה של זיוה מושא כתב הוויתור דלעיל לא הסתיימו עד יום 30.6.2020, ולמעשה נמסר מפי זיוה היפוכו של דבר – ראו דבריה בעמוד 36, שורות 7-10 לפרוטוקול לפיהם **"בוצעו [...] כן בזמן הספציפי הזה"** במענה לשאלה האם העבודות הנ"ל בוצעו. דבריו דומים אמר אף ליאור בעדותו (עמוד 68, שורה 31 עד עמוד 69, שורה 1 לפרוטוקול).

94. משמעות הדברים היא כי זיוה מנועה מלהיבנות מטענה כלשהי כלפי הנתבעת בקשר עם הפרויקט, ובהתאם גם מנועה מלקבל סעד כלשהו כתובעת בתביעה זו. כך, אף בשים לב לנוסחו הכוללני של כתב ויתור זיוה אשר רלוונטי ל"כל טענה [...] מכל מין ו/או סוג שהוא [...] במישרין ו/או בעקיפין [...]". מסקנה זו תקפה גם ביחס לשתי בעלות דירתה הנוספות של זיוה במשותף – ציפורה ואיילה – באשר לא הועלתה כל טענה מטעמן בהקשר זה, לא הוגש תצהיר מטעמן והן לא העידו בפניי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

95. באשר לאילנה: בכתב הוויתור מיום 14.10.2021 (להלן: "כתב ויתור אילנה"), אשר צורף כנספח א' לתצהירה של אילנה, הוסכם, בעיקרו של דבר, כי הנתבעת תשלם לאילנה סך 70,000 ₪ תמורת הסכמת האחרונה להריסת סגירת המרפסת המצויה בדירתה, תוך שנקבע בין היתר כדלהלן:

"4. בכפוף לביצוע המלא של התחייבות כל צד להסכם זה מסכימים ומצהירים הצדדים האחד כלפי השני באופן בלתי חוזר לסילוק, ויתור ושחרור סופי ומוחלט של כל טענותיהם, דרישותיהם ותביעותיהם האחד כלפי השני מכל מין וסוג שהוא וללא יוצא מן הכלל לרבות בכל עניין הקשור בעניינים הבאים ולמעט האמור בסעיף 7 [צ"ל 5 – ע"ט] להלן:

א. הריסת המרפסת

ב. אי ביצוע האמור בסעיף 4 להסכם בין הצדדים מיום 20.7.2015.

ג. טענות ביחס להצפת ביוב בדירה במהלך עבודות התמ"א.

5. למען הסר ספק, אין בסעיף זה כדי להוות ויתור כל שהוא של אילנה לפז ביחס לאיזה טענה או טענות קיימות ו/או עתידיות שעניינן ליקויי בניה ו/או אי התאמות שיתגלו אם יתגלו בעבודות פז בדירה ו/או בעבודות שבוצעו או שיבוצעו בשטחים המשותפים של הבניין ואשר מטיבן משותפות לכלל דיירי הבניין ושיועלו ע"י נציגות הבית המשותף."

96. אילנה טענה כי חתמה על כתב הוויתור שלא מרצונה החופשי (עמוד 21, שורות 22-3 לפרוטוקול), אך לא מצאתי לקבל לטענה זו בשים לב לכך שבזמן אמת לא הופנתה כל טענה מצד אילנה כלפי הנתבעת בנושא זה ואף במסגרת הליך זה הטענה הועלה לראשונה אך בתצהירה.

97. ההסכם מיום 20.7.2015 (נספח ב' לתצהירה של עדי), אליו מתייחס כתב ויתור אילנה, עוסק בהוספת ממ"דים לבעלי דירות עורפיות, כאשר סעיף 4 להסכם זה מעגן את עצם חיוב הנתבעת לבניית הממ"דים.

98. בגדרי כתב הוויתור עליו חתמה, אילנה, לגישתה, לא הסכימה לוותר הן על טענת הליקויים והן על טענת האיחור (ראו עמוד 25, שורה 23 עד עמוד 26, שורה 20 לפרוטוקול). מצאתי כי יש לקבל את עמדתה ביחס לרישא ולדחותה ביחס לסיפא.

99. בגדרי סעיף 25 לחוק החוזים נקבע, בסעיפים הקטנים הרלוונטיים לענייננו ובשים לב למועד כריתת כתב הוויתור (טרם תיקון מס' 3 לחוק החוזים), כדלהלן:





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

"(א) חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו.
[...]

(ב) חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו."

100. בד"נ"א 8100/19 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ, פסקה 13 (פורסם במאגרים, 19.4.2020) נפסק כדלהלן:

"הלכת אפרופים קבעה כי חוזה מתפרש על פי אומד דעתם של הצדדים, הנלמד מבחינה של לשון החוזה ושל הנסיבות החיצוניות לו [...] זוהי התכלית הסובייקטיבית של החוזה. עוד קובעת הלכת אפרופים כי רק במקרים שבהם אין כל אפשרות לאתר את התכלית הסובייקטיבית, על בית המשפט המפרש את החוזה לפנות לתכלית האובייקטיבית שלו, המושפעת בין היתר מעקרון תום הלב ומשיקולי היגיון, יעילות עסקית ושכל ישר [...] לאחר שנכנס לתוקפו תיקון מס' 2 לחוק החוזים הבהיר בית המשפט כי התיקון אימץ למעשה את השיטה הפרשנית שנקבעה בהלכת אפרופים, תוך הדגשת מקומה המשמעותי של לשון החוזה בתהליך הפרשנות [...] עוד הדגיש בית המשפט כי לא ניתן לייחס לחוזה פרשנות שאינה מתיישבת עם לשונו וכי קיימת חזקה שלפיה פרשנות החוזה תואמת את המשמעות הפשוטה העולה מקריאת לשון החוזה".

101. כמו כן, בע"א 2308/20 פז חברת נפט בע"מ נ' ממן, פסקה 64 (פורסם במאגרים, 28.8.2022) נפסק כדלהלן:

"מטרתו הראשונה של התהליך הפרשני היא להתחקות אחר כוונתם האמיתית המשותפת של הצדדים לחוזה [...] נקודת המוצא התוחמת את גבולות הפרשנות היא בראש ובראשונה לשון החוזה. ישנם מצבים בהם "לשון החוזה והקשרם הטקסטואלי של הדברים מפורשים וברורים דיים כדי שהפרשן יבין מהם את אומד דעת הצדדים ואת המשמעות שביקשו לתת לסעיף הטעון פירוש" [...] ישנם מצבים בהם עיון בשפה והלשון אינו מגלה מסקנה חד משמעית. כך למשל במקרים בהם לשון החוזה יכולה לסבול פירושים שונים. במקרים אלה, בחינת הלשון איננה נקודת הסיום של ההליך הפרשני, ולצד בחינת השפה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

והלשון, נדרש בית המשפט לבחון גם את הנסיבות החיצוניות שאפפו את כריתת החוזה על מנת לאתר את אומד דעתם של הצדדים"

102. בנוסף, בע"א 5620/16 אופטיקה הלפרין בע"מ נ' Luxottica Group Spa, פסקה 20 (פורסם במאגרים, 21.1.2020) נאמרו הדברים הבאים:

"כידוע, בבואנו לפרש חוזה, נקודת המוצא היא לשון החוזה, לה משקל כבד ומשמעותי בגיבוש אומד דעת הצדדים (סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973; ע"א 1536/15 פז חברת נפט בע"מ נ' תחנת דלק חוואסה בע"מ, [פורסם בנבו] בפסקה 46 (8.2.2018); ע"א 8080/16 עמודי שחף בע"מ נ' לברניצ'וק, [פורסם בנבו] בפסקה 12 (8.8.2018)). מבלי להיזקק למכלול השתלשלות הפסיקה, אקצר ואציין כי פסיקתנו הדגישה והטמיעה שני כללים פרשניים: האחד, כי לשון החוזה היא כלי הקיבול של אומד דעת הצדדים, התוחם את גבולות הפרשנות ואינו מאפשר לייחס לחוזה פרשנות שאינה עולה בקנה אחד עם לשונו. השני, כי קיימת חזקה הניתנת לסתירה לפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את המשמעות הפשוטה, הרגילה והטבעית של הכתוב על רקע הקשר הכללי [...]"

103. בכל הנוגע לטענת הליקויים, לשונו הפשוטה של סעיף 5 לכתב הוויתור עליו חתמה אילנה משמיעה ללא ספק כי הצדדים הסכימו להותיר באמתחתה של אילנה את האפשרות לתבוע את הנתבעת בגין ביצוע לקוי של עבודות הבנייה בפרויקט, ואין לקבוע כי היה משום ויתור מצד אילנה על טענת הליקויים ("אין בסעיף זה כדי להוות ויתור כל שהוא של אילנה לפז ביחס לאיזה טענה או טענות קיימות ו/או עתידיות שעניינן ליקויי בניה ו/או אי התאמות...").

דומים הדברים אף ביחס לטענת אי-ההקמה של חדר העגלות, משזו עוסקת בפער המהותי שבין התכנון המוסכם (ההסכם וההיתר הראשון) לבין המציאות בשטח (ההיתר הנוסף והביצוע בפועל שלא כלל הקמת חדר עגלות ברכוש המשותף). לעניין אי-התאמה ביחס לרכוש המשותף, ראו למשל: ת"א (מחוזי מרכז) 30119-11-12 אליהו חורי נ' אאורה השקעות בע"מ, פסקה 10 (פורסם במאגרים, 16.1.2015).

104. בכל הנוגע לטענת האיחור, לשונו הפשוטה של סעיף 5 לכתב הוויתור עליו חתמה אילנה משמיעה כי איחור כאמור אין עניינו ב"ליקויי בניה ו/או אי התאמות שיתגלו אם יתגלו בעבודות" אשר נוגעים למאפייני הביצוע עצמם. לפיכך, יש לקבוע כי נוכח האמור בסעיף 5, הצדדים הסכימו כי סוגיית האיחורים – להבדיל מסוגיית הליקויים ומסוגיית אי-התאמה – תהיה נחלת העבר. כך, בין היתר, נוכח נוסחו המרחיב עד מאוד של סעיף 4 לכתב ויתור אילנה, המבטא הסכמה כללית "לסילוק, ויתור ושחרור



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

סופי ומוחלט של כל טענותיהם, דרישותיהם ותביעותיהם האחד כלפי השני מכל מין וסוג שהוא וללא יוצא מן הכלל", על-פיו הכלל הוא ויתור כמעט גורף מצד אילנה על טענותיה, בעוד סעיף 5 לכתב ויתור אילנה המחריג אי-אילו טענות קונקרטריות ביחס לביצוע לקוי של עבודות הבנייה בפרויקט.

105. אין להתעלם גם ממועד החתימה על כתב ויתור אילנה (ביום 14.10.2021), זמן רב לאחר חלוף המועד החוזי לסיום הפרויקט. כלומר במועד בו חתמה אילנה על כתב הויתור, רוב תקופת העיכוב כבר חלפה והייתה ידועה לה ובכל אופן היא חתמה על כתב הויתור.

106. עוד אציין כי לא מצאתי להעניק משקל לכלל הפרשנות נגד המנסח, המעוגן בסעיף 25(ב) לחוק החוזים, משום שלא שוכנעתי כי לנתבעת הייתה עדיפות ממשית בעיצוב תנאי כתב הויתור, בהינתן שאילנה לא חלקה על כך שהייתה מיוצגת לעניין כתב הויתור בידי עורך-דין (עמוד 28, שורה 18 עד עמוד 29, שורה 4 לפרוטוקול).

107. העולה מן המקובץ הוא כי נוכח כתב הויתור עליו חתמה אילנה, היא מנועה מלהיבנות מטענת האיחור בקשר עם הפרויקט, ובהתאם גם מנועה מלקבל סעד בגינה כתובעת בתביעה זו.

לשאלת חלקן היחסי של התובעות

108. הנתבעת טענה כי קיים טעם לפגם בכך שהתובעות טוענות למלוא הנזק שנגרם לשיטתן לרכוש המשותף, הגם שהן אינן אלא 3 מתוך 11 בעלי דירות (ראו סעיף 77 לסיכומי הנתבעת).

109. טענה זו, אשר הועלתה בשפה רפה (ולא בכדי), נוגעת לאמיתו של דבר לטענת הליקויים ולטענת אי-ההקמה של חדר העגלות בלבד, שהרי לעניין טענת האיחור סעיף 62(ב) להסכם קובע כי הנתבעת תשלם "לכל בעל דירה" פיצוי מוסכם בעד כל יום איחור.

110. בע"א 4720/10 אקרילית השקעות 1997 בע"מ נ' נציגות הבית המשותף רח' נורית 19 א', פסקה 23 (פורסם במאגרים, 16.4.2012) נפסק כדלהלן:

"הגם שהסעד המבוקש בתביעה לא היה "ביצוע בעין" של התיקונים אלא פיצוי כספי, הרי שבסופו של יום, לאחר שבוצעו התיקונים – מדובר בסעד השקול לסעד של "ביצוע בעין". לפיכך [...] ניתן לחייב את ה"מוכר" [...] במלוא הסעד, אפילו מדובר בתביעת מקצת הקונים."



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

ראו גם פרשת באום, בפסקה 30, כדלהלן:

"בענייננו, אומנם מתבקש בגין הליקויים סעד של פיצוי כספי, אך התובעים הבהירו ש- "התנהלות הנתבעת, סירובה ו/או מחדליה לתקן את הליקויים ולמסור לתובעים רכוש משותף נטול ליקויים מהווה הפרת חוזה ומקנה לתובעים את הזכות לתרופות בגין הפרת חוזה כאמור" [...]. הפיצוי בשל הליקויים בא במקום ביצוע בעין. בנסיבות אלו, יש מקום לפסוק לטובת התובעים את מלוא הפיצוי בגין הליקויים".

[ההדגשה במקור – ע"ט]

כן ראו הפ"ב (מחוזי ת"א) 43733-11-20 אזולאי נ' החברה לחיזוק שילה 6 ת"א בע"מ, פסקה 5 (פורסם במאגרים, 3.1.2021), שם נקבע כי גם מקצת בעלי הזכויות שהתקשרו עם חברה יזמית בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 זכאים להגיש כיחידים תביעה לקבלת פיצוי בגין ליקויים נטענים.

111. מכאן שבכל הנוגע לטענת התובעות בדבר הליקויים, אין מקום לקבוע כי התובעות זכאיות לסעד המוגבל לחלקן היחסי של התובעות ברכוש המשותף.

112. מסקנתי זו נתמכת אף בכך שההסכם דנן נחתם בין הנתבעת מן הצד האחד לבין בעלי הדירות "יחד ולחוד" מן הצד השני (ראו העמוד הראשון להסכם), כאשר ביחס לטענת הליקויים הובהר מטעם התובעות כי בדעתן לעשות שימוש בסכום שייפסק ברכיב זה לשם תיקון הליקויים (ראו עדותה של זיוה בעמוד 47, שורות 29-33; עדותה של עדי בעמוד 18, שורה 32 עד עמוד 19 שורה 30 לפרוטוקול).

113. בכל הנוגע לטענת אי-ההקמה הגעתי למסקנה שונה. באשר לטענה זו מצאתי לקבוע כי התובעות עדי ואילנה זכאיות לסעד כפי חלקן היחסי ברכוש המשותף בלבד, משום שלהבדיל מרכיב הליקויים, רכיב אי-ההקמה הינו רכיב נפרד אשר עניינו פיצוי לכל אחד מן הדיירים בנפרד לפי חלקו.

114. הסכום הכולל שנתבע בהקשר זה (קרי בגין אי-הקמת לובי, חדר עגלות וגדר) הינו 120,000 ₪ (סעיף 7 לכתב התביעה), אך אין בפניי ראיות באשר לשומתו המדויקת של גובה הנזק בעבור כל רכיב. בשים לב לכך שרק הרכיב של חדר העגלות נמצא כבר פיצוי, מצאתי כי יש להעמיד את סכום הפיצוי ברכיב זה על סך כולל של 40,000 ₪ מתוך 120,000 ₪ שנתבעו, תוך שזכותם של בעלי הדירות שלא ויתרו על טענתם כלפי הנתבעת לתבוע את הנתבעת בגין רכיב זה שמורה להם (להעמדת הסכום בהקשר זה





בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

על דרך האומדן ראו למשל: ת"א (מחוזי ת"א) 16862-05-19 מילר נ' ג'רוזלם רזיזנט א.א. בע"מ, פסקה 30 (פורסם במאגרים, 6.2.2024).

מתוך הסכום האמור, זכאיות עדי (המחזיקה 23/812 מן הרכוש המשותף, עלפי נסח שצורף לכתב התביעה) ואילנה (המחזיקה 73/812 מן הרכוש המשותף), לפיצוי בגין חלקן היחסי.

115. בסיכומם של דברים, מצאתי לקבוע כדלהלן:

115.1. הנתבעת הפרה את ההסכם ביחס לחיובה בדבר המועד החוזי הקובע, בכך שאיחרה בהשלמת העבודות למשך כ-30 חודשים.

115.2. הנתבעת הפרה את ההסכמים בין הצדדים אף בסוגיית טיב העבודות מושא טענת הליקויים. מצאתי כי עלותם של התיקונים עומדת על סך של 74,700 ₪ בצירוף מע"מ.

115.3. הנתבעת הפרה את חובת תום הלב בקיום חוזה, בכך שלא יידעה את התובעות על אודות השינויים שנעשו בהיתר החדש, באופן הנוגד את ההסכמות אליהם הגיעו הצדדים בהסכם התמ"א.

115.4. נוכח כתב הוויתור עליו חתמה זיוה, היא (ושתי בעלות דירתה המשותפות ציפורה ואיילה) מנועה מלהיבנות מטענה כלשהי כלפי הנתבעת בקשר עם הפרויקט.

115.5. נוכח כתב הוויתור עליו חתמה אילנה, היא מנועה מלהיבנות מטענת האיחור כלפי הנתבעת ובהתאם גם מנועה מלקבל סעד בגינה.

115.6. הסעד המתאים בגין טענת הליקויים, להבדיל מטענת אי-ההקמה של חדר העגלות, אינו נדרש להיות כפוף לאדפטציה כזו או אחרת הנגזרת מחלקן היחסי של התובעות ברכוש המשותף.

116. באשר להפרה הנוגעת לאיחור: הסכום שנתבע הוא 250,000 ₪ עבור כל בעל דירה (סעיף 28 לכתב התביעה, וראו גם עמוד 1, שורות 25-36 לפרוטוקול הדיון מיום 17.11.2024 לעניין הותרת הסכום האמור בעינו), כאשר אין לקבל דרישה להגדלת הסכום כפי שמצאה ביטויה לראשונה בסעיף 26 לסיכומי התובעות, שכן כפי שנפסק "הסכומים הנתבעים במסגרת כתב התביעה וכומתו בכתב התביעה הם הסכומים הנפסקים. ודאי, שלא ניתן "לעדכן" את ראשי הנזק שבכתב התביעה בגדרי תצהיר בעל הדין או אף בסיכומים מטעמו. מדובר בשינוי גדרי המחלוקת [...] הדבר אינו יכול להיעשות בלא קבלת היתר מתאים מבית המשפט" (ת"א (מחוזי ת"א) 22062-



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

11-18 יאני נ' עלגוד, פסקה 124 (פורסם במאגרים, 30.5.2024). ראו גם בית"א (שלום חיי) 29870-12-19 ט.ל.א. עבודות שטח בע"מ נ' מצדר בע"מ, בעמוד 20 (פורסם במאגרים, 14.4.2025).

117. סעיף 62(ב) להסכם מורה על פיצוי מוסכם בסך השווה ל-150 דולר ארה"ב בגין כל יום איחור, כאשר סעיף 28 להסכם קובע כי ימי העבודה הם א'-ו'. טענת התובעות בדבר שער הדולר נכון למועד הגשת התביעה (3.59 ש' לדולר) לא נסתרה. תקופת האיחור הינה בין יום 10.4.2019 (הוא המועד החוזי הקובע) לבין יום 7.7.2022 (הוא מועד ההשלמה בפועל). הואיל והסכום המוסכם הנגזר מתקופה זו עולה בהרבה על הסכום הנתבע בפועל כאמור, לא קיימת נפקות למספר ימי העבודה המדויק, ויש להורות לנתבעת לשלם לעדי סך של 250,000 ש'.

118. באשר להפרה הנוגעת לטיב העבודות מושא טענת הליקויים: כפי שנדון לעיל, מצאתי לקבוע כי על הנתבעת לשלם לעדי ולאילנה סך כולל של 88,146 ש' (74,700 ש' בתוספת מע"מ), באופן המשקף את עלות תיקון הליקויים לו היה הדבר מתבצע בידי הנתבעת. יוער כי סך זה אף מקובל על התובעות (ראו סעיף 14 לסיכומי התובעות).

119. באשר להפרת חובת תום הלב בקיום חוזה: מצאתי כאמור כי בכך שהנתבעת הגישה לרשויות התכנון מסמך בקשה להיתר בנייה שבמסגרתו נתבקש לבטל את רכיב חדר העגלות אשר נכלל בהיתר הראשון, הופרה חובת תום הלב מצד הנתבעת בהיבטי אי גילוי פרטים מהותיים. מכיוון שכאמור אין להלום מצב בו ישולמו לשתי תובעות מלוא הכספים הנוגעים להפרה זו, על הנתבעת לשלם לעדי 1,133 ש' ולאילנה 3,596 ש', וזאת לפי חלקן היחסי ברכוש המשותף.

התוצאה

א. התביעה מתקבלת בחלקה. הנתבעת תשלם לעדי סך של 251,133 ש' ולאילנה סך של 3,596 ש'. לסכומים האמורים תתווסף ריבית שקלית מיום הגשת התביעה ועד היום.

ב. הנתבעת תשלם לעדי ולאילנה יחדיו סך כולל של 88,146 ש' (כולל מע"מ). רשמתי לפניי כי התובעות הבהירו שבדעתן לעשות שימוש בסכום זה לשם תיקון ליקויי הבנייה בהתאם לחוות דעת מומחה בית המשפט.

ג. נוכח התוצאה אליה הגעתי, הנתבעת תישא בהוצאות עדי (לרבות שכר טרחת עורך דין) בסך של 32,000 ש' ובהוצאות אילנה (אף בשים לב גם לאיגילוי דבר קיומו של כתב ויתור אילנה) בסך של 5,000 ש'.

ד. תביעתן של זיוה, ציפורה ואיילה נדחית. הן תישאנה יחד ולחוד בהוצאות הנתבעת בסך של 5,000 ש'.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 37353-03-23 שרוני ואח' נ' פז הנדסה ובנין (1999) בע"מ

ה. ככל שהסכומים האמורים לא ישולמו תוך 30 יום מהיום, יתווספו להם דמי פיגורים מהיום ועד התשלום בפועל.

ו. זכות ערעור כחוק.

המזכירות תדוור את פסקי הדין לבאי כוח הצדדים.

ניתנה היום, בח' סיוון תשפ"ו, ב24 מאי 2026, בהעדר הצדדים.



ע.רן טאוסיוג, שופט