



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

בפני כב' השופט הבכיר זכריה ימיני

תובעים 1. מיכאל אוזריאנסקי  
2. יבגניה אוזריאנסקי

נגד

נתבעים 1. א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
2. אלכסנדר הנדלמן  
3. אורי אייזנשטיין  
4. קריית הבנים יזמות ופיתוח בע"מ

### פסק-דין

תביעה לתשלום פיצויים נזיקיים ופיצויי איחור מסירה בפרויקט תמ"א 38.

#### כללי:

#### בעלי הדין:

1. התובעים, בני זוג, הינם בעלי הזכויות בדירה מס' 16 (להלן-"הדירה") ברח' האפרסק 13 ביהוד (להלן-"הבניין").

2. הנתבעת 1 הינה חברה בע"מ הרשומה בישראל ובעלת מניותיה היחידה הינה הנתבעת 4 ומנהלה הינו מר בוריס הנדלמן, שהוא בנו של הנתבע 2.

3. הנתבעים 2 ו-3 הם בעלי המניות והמנהלים של הנתבעת 4, ובאמצעות הנתבעת 4 הם בעלי השליטה בנתבעת 1.

4. הנתבעת 4 הינה חברה בע"מ, אשר הינה בעלת השליטה היחידה בנתבעת 1.

#### האירועים שקדמו להגשת התביעה:

#### חוזה התמ"א:

5. ביום 29.8.2013 נחתם חוזה בין דיירי הבניין לבין חב' יובל בנייה שיפוצים והשקעות בע"מ (להלן-"חב' יובל") לפיו תבצע חב' יובל בבניין חיזוקים והגדלת הדירות בבניין, ובתמורה יאפשרו דיירי הבניין, והתובעים בתוכם, לחב' יובל לבנות עוד 2.5 קומות בבניין ובהם 13 דירות נוספות (להלן-"הפרויקט"), אותן תמכור חב' יובל ובתמורה תממן את עבודות התמ"א ותפיק מהיתרה את הרווח שלה מביצוע הפרויקט.



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

- 1 מהיתר הבנייה שניתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה יהוד-מונוסון ביום 14.7.2015  
2 לביצוע הפרויקט הוגדרו העבודות בפרויקט כדלקמן:  
3 "חיזוק מבנה במסגרת תמ"א 38/3 בבית משותף קיים בן 4 קומות על עמודים ו-16  
4 יח"ד.  
5 תוספת 2.5 קומות ו-13 יח"ד חדשות, הוספת ממ"דים ומרפסות, תוספת בנייה  
6 בקומות עמודים מפולשת לטובת מחסנים, הגדלת לובי וחדר עגלות.  
7 סה"כ 29 יח"ד לאחר התוספת.  
8 תכנית הבטיחות ונספח תנועה וחנייה הינם חלק בלתי נפרד מהיתר זה."  
9  
10 אציין שההיתר ניתן ביום 12.8.2014, אך מאחר והאגרה שולמה רק ביום 9.7.2015, הופק  
11 ההיתר ביום 14.7.2015.  
12  
13 6. בסעיף 9 לחוזה התמ"א התחייבה חב' יובל להתחיל את הבנייה בתוך 7 ימים מהמצאת  
14 המסמכים המפורטים בו, ואחד מהם הוא היתר הבנייה, והתחייבה להתחיל בביצוע הפרויקט  
15 בתוך 30 יום מהעמדת הבניין לרשותה.  
16  
17 בסעיף 10 התחייבה חב' יובל לסיים את הבנייה בתוך 18 חודשים מהיום שהתחייבה להתחיל  
18 בבנייה. דהיינו, חב' יובל התחייבה לסיים את הפרויקט ולמסור את הדירות לדיירים עד  
19 לחודש חודש פברואר 2017.  
20  
21 7. במועד כלשהו נחתם בין התובעים לבין הנתבעת 1 מסמך נוסף שכותרתו "תוספת להסכם  
22 תמ"א 38/3" בו התחייבה הנתבעת 1 לשלם לתובעים מידי חודש בחודשו את הסך 2,000 ₪  
23 מעת התחלת העבודות בפרויקט ועד לקבלת טופס 4 בפרויקט, וכי התשלום יתבצע במתן 12  
24 על ידי הנתבעת 1 לתובעים, אשר יינתנו לתובעים בעת התחלת העבודות בפרויקט. בסעיף 5  
25 לתוספת להסכם נכתב כי התשלום הינו בכפוף לחתימת התובעים על ההסכם (מהמסמך עולה  
26 שהכוונה לחוזה התמ"א).  
27  
28 הנתבעים צירפו לכתב התביעה ולתצהיריהם העתקי 12 שיקים שמסרה להם הנתבעת 1 ביום  
29 9.9.15 ומועדי פרעונם הינם מיום 10.10.15 ועד ליום 10.9.16. בשיקים נכתב כי מטרת  
30 התשלום היא "השתתפות בשכירות עץ האפרסק".  
31  
32 מאחר והנתבעת 1 לא מסרה לתובעים שיקים נוספים על הסך 2,000 ₪ כל שיק, ביום 6.7.17  
33 הגישו התובעים לבית המשפט תביעות קטנות בפתח-תקוה תביעה קטנה על הסך 30,000 ₪  
34 נגד הנתבעת 1. בכתב ההגנה טענה הנתבעת 1 שיש לדחות את התביעה כנגדה, מהסיבות  
35 שפורטו בכתב ההגנה.  
36



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

- 1 8. בין חב' יובל לבין הנתבעת 1 נחתם מכתב כוונות ביום 10.10.16 ונחתם הסכם ביום 13.10.16
- 2 בקשר לפרויקט. הנתבעים לא טרחו להמציא מסמכים אלו לבית המשפט, על מנת שיעמוד על
- 3 היקף ההתחייבויות שנטלה על עצמה הנתבעת 1 בפרויקט.
- 4
- 5 **הליכי הפירוק נגד חב' יובל ורכישת הפרויקט ע"י הנתבעת 1:**
- 6 9. בחודש 12/2016 הוגשו נגד חב' יובל 4 תיקי פירוק לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו,
- 7 והחברה נכנסה להקפאת הליכים. במסגרת תיק פירוק אלו מונה עו"ד חגי אולמן כמנהל
- 8 מיוחד לצורך אכיפת שעבודים לטובת הנושים המובטחים בקשר לפרויקטים שביצעה חב'
- 9 יובל, וכן כנאמן בקשר לחב' יובל.
- 10
- 11 10. ביום 9.1.2017 נחתם הסכם בין חב' יובל (באמצעות הנאמן והמנהל המיוחד עו"ד חגי אולמן)
- 12 לבין הנתבעת 1 לפיו בכפוף לאישור בית המשפט של פירוק, רוכשת הנתבעת 1 את מלוא
- 13 הזכויות וההתחייבויות של חב' יובל בפרויקטים המפורטים בחוזה, וביניהם הפרויקט ברחי
- 14 עץ האפרסק 13 ביהוד.
- 15
- 16 בסעיף 2 לחוזה עם הנאמן, הוגדר הממכר כדלקמן:
- 17 **"כל זכויות והתחייבויות החברה בפרויקטים ובקשר אליהם, ולרבות על פי**
- 18 **ההסכמים עם הדיירים והסכמי המכר עם הרוכשים ולרבות כל זכויות והתחייבויות**
- 19 **החברה כלפי קבלני משנה /ואו יועצים /ואו מתכננים."**
- 20
- 21 בסעיף 3 לחוזה הצהירה הנתבעת 1 כדלקמן:
- 22 "עדי עד מצהירה כי היא מכירה היטב את הסכמי הליווי על כל פרטיהם ואת
- 23 ההסכמים עם הדיירים על נספחיהם ואת הסכמי המכר על כל פרטיהם ונספחיהם
- 24 ואת יתר ההסכמים בקשר לפרויקטים וכן את כל ההיתרים, התוכניות, המפרטים
- 25 ותכניות העבודה בקשר לפרויקטים, את **המצב הפיסי** והתכנוני של הפרויקטים וכל
- 26 נתון ו/או מסמך אחר הנחוצים לה לצורך התקשרותה בהסכם זה, ולצורך נטילת
- 27 זכויות והתחייבויות החברה בקשר לפרויקטים על פי הסכם זה."
- 28
- 29 ובסעיף 4 לחוזה הצהירה הנתבעת 1 כדלקמן:
- 30 **"עדי עד מצהירה כי ביצעה את כל הבדיקות הנדרשות לה לצורך ביצוע הסכם זה**
- 31 **והיא מסוגלת לעמוד במלוא התחייבויותיה על פי הסכם זה."**
- 32
- 33 בסעיפים 7 ו-8 לחוזה התחייבה הנתבעת 1 כי ממועד אישור בית המשפט, תחוב הנתבעת 1
- 34 בכל התחייבויות חב' יובל בקשר לפרויקטים ועל פי ההסכמים נשוא הממכר, ובכלל זה
- 35 הנתבעת 1 לעמוד בהתחייבויות חב' יובל על פי ההסכמים. לנתבעת 1 ניתנה הזכות הבלעדית



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

- 1 להחליט האם לאמץ את ההסכמים אשר במסגרתם התקשרה חב' יובל עם קבלני משנה,  
2 למעט יועצים.  
3
- 4 11. מטעם הנתבעת 1 חתם מר בוריס הנדלמן כערב לכל התחייבויות הנתבעת 1 כלפי הנאמן על  
5 החוזה. אך מאחר ומר בוריס הנדלמן לא נתבע בתביעה זו, אין כל משמעות לערבותו בתיק  
6 שבפני.  
7
- 8 12. במהלך חודש דצמבר 2016 פנתה הנתבעת 1 בכתב אל דיירי הבניין, וביקשה את הסכמתם  
9 לכך שהנתבעת 1 תרכוש את הפרויקט מאת חב' יובל. הפנייה נעשתה על נייר מכתבים של  
10 הנתבעת 4, ובתחתיתו ישנו לוגו של חברה נוספת ששמה מרום הבנים שכתובתה הינה ככתובת  
11 הנתבעת 4, ועל מסמך זה חתמה הנתבעת 1.  
12 וזה נוסח הפנייה:  
13 "בהמשך לשיחתנו אנו מודיעים על קבלת הסכמה מבית המשפט לגבי רכישת פרויקט  
14 תמ"א בבניין שלכם.  
15 להלן לוחות הזמנים עד סיום העבודה:  
16 סיום כל העבודות בדירות הקיימות לרבות שינוי בחדר המדרגות תוך 4 חודשים מיום  
17 מתן הסכמתכם.  
18 סיום עבודות חיפוי חוץ והורדת הפיגום תוך 10 חודשים מיום מתן הסכמתכם.  
19 סיום כל העבודות לכל הבניין (למעט טיפול בטופס 4) תוך 12 חודשים מיום מתן  
20 הסכמתכם.  
21 אנו מודים לכם על התמיכה.  
22 לאישורכם אודה."  
23
- 24 הנתבעת 1 שלחה מכתב זהה נוסף לדיירי הבניין, אלא שהוא היה כתוב על נייר מכתבים של  
25 חב' מרום הבנים (ולא קרית הבנים), ובסופו ישנה חתימה וחותרמת של הנתבעת 1. מכתב זה  
26 היה ללא תאריך, כמו המכתב הקודם. הצילום של מסמך זה חתוך בחלקו העליון, ולא מן  
27 הנמנע שהחלק שלא צולם מופיע שמה של הנתבעת 4.  
28
- 29 בעקבות פנייה של הנתבעת 1 או מי מטעמה לדיירי הבניין, והתובעים בתוכם, ולאור הבטחות  
30 הנתבעת 1, ביום 30.12.2016 חתמו רוב דיירי הבניין על הסכמתם שהנתבעת 1 תרכוש את  
31 הפרויקט מאת חב' יובל. וזה נוסח כתב ההסכמה:  
32 "אנו הח"מ, דיירי הבניין ברחוב עץ האפרסק 13 יהוד (להלן-"הבניין" או "הנכס")  
33 נותנים בזאת הסכמתנו לרכישת כל הזכויות החובות והאחריות, על כל המשתמע  
34 מכך, מ-יובל בניה ונכסים בע"מ ח.פ. .... (להלן-"החברה") מכח הסכם לביצוע עבודות  
35 תמ"א 38 בבניין בינינו לבין החברה על ידי א. בנין עדי עד השקעות נדל"ן ויזמות  
36 בע"מ ח.פ. ... (להלן-"בנין עדי עד") באישור בית משפט.





## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

1 מודגש כי הסכמתנו ניתנה במטרה יחידה של לקדם את הפרויקט במהרה ולהשיב  
 2 את הבנין למצב ראוי למגורים, ואין אנו נוקטים צד בהליכי בית המשפט. יחד עם  
 3 זאת – הסכמתנו כפופה לתנאים המצטברים כדלקמן: א. אין בהסכמתנו כדי להוות  
 4 משום וויתור ו/או בכדי לגרוע ו/או לפגוע באיזה מהזכויות ו/או הסעדים ו/או  
 5 הטענות ו/או התביעות העומדות לרשותנו הן מכוח ההסכם המקורי והן מן הדין.  
 6 למען הסר ספק מובהר כי הסכמתנו אינה משנה ו/או מרחיבה ו/או מצמצמת  
 7 מסעיפי הביצוע המקורי, לרבות טיב העבודות, המועדים, האחריות, וכן התרופות  
 8 המגיעות בגין הפרה של, ככל שישנה, של סעיפי ההסכם. ב. הסכמתנו ניתנה על  
 9 סמך מידע שנמסר לנו על ידי באי כוח עדי עד בדבר כך כי המתווה המפורט לעיל  
 10 ולהלן מוסכם על ידי כל הצדדים, לרבות החברה, בנין עדי עד, בית המשפט, הנאמן  
 11 והמנהל המיוחד. לפיכך מובהר כי הסכמתנו מותנית באישור מוקדם של כל  
 12 הצדדים, לרבות בית המשפט.

13 נמסר לנו כי נכון להיום בנין עדי עד מבצעת את עבודות הבניה בבנין וכי אנו  
 14 מעוניינים ומסכימים להמשיך את ביצוע הפרויקט עם בנין עדי עד, בכפוף לתנאים  
 15 המפורטים לעיל.  
 16 (ההדגשות שלי-י.ז.)

18 13. ביום 7.2.2017 התקיים דיון בבימ"ש של פירוק, בה גם נדון עניין אישור החוזה שנכרת בין  
 19 הנאמן לבין הנתבעת 1.

21 בדיון זה טען ב"כ הנתבעת 1 כדלקמן:  
 22 "על פי בדוחות שהוגשו לבית המשפט כרגע לא נלקחו בחשבון נספר נתונים: יש  
 23 פיצויים שצריכים לשלם לדיירים על פי החוזים ולרוכשים שלדעתנו זה מסתכם  
 24 בעוד 2-3 מילון שח..."  
 25 (עמ' 13 לפרוטוקול שורות 24-26)

27 ובעניין זה אמר הנאמן בדיון בבית המשפט כי הנתבעת 1:  
 28 "אחראית לגבי הדיירים בכל התחייבויותיהם עד האחרונה, כולל פיצויי דיירים..."  
 29 (עמ' 18 לפרוטוקול שורות 13-14)

31 14. בסוף הדיון אישר בית המשפט של פירוק את מכירת ארבעת הפרויקטים, וביניהם פרויקט  
 32 התמ"א ברח' עץ האפרסק 13 ביהוד.

34 לאור האמור לעיל, עברו כל התחייבויות חב' יובל כלפי התובעים לנתבעת 1, והיא זו  
 35 שאחראית כלפי התובעים בכל הקשור לחוזה התמ"א.  
 36



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

טענות הצדדים:

טענות התובעים:

15. בכתב התביעה אותו הגישו התובעים לבית המשפט ביום 24.1.19 עתרו התובעים לבית המשפט לקבל סעדים כדלקמן (בהתאם לניסוח בכתב התביעה):

(1) ליתן צו הצהרתי הקובע שהנתבעת 1 הפרה הפרה יסודית את ההסכם התמ"א ואי מסירת הדירות לתובעים במועד, מהווה הפרה במשמע של הסכם המכר עם התובעים לעניין אכיפת הוראות המחייבות בתיקון מס' 5א' לחוק המכר (דירות) המתקן את חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;

(2) ליתן צו הצהרתי הקובע כי הנתבעים 2, 3, ו-4 פעלו בחוסר תום לב ובאו בידיים לא נקיות בכל הנוגע למצגי השווא שהציגו בפני התובעים;

(3) ליתן צו הצהרתי הקובע כי הנתבעים 2, 3 ו-4, כולם ביחד וכל אחד מהם לחוד, לשלם לתובעים פיצויי איחור מסירה במתחייב, ולאכופ את ההוראות המחייבות בתיקון מס' 5 א' לחוק המכר (דירות) המתקן את חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 ממועד מסירת הדירה ו/או הבניין ו/או גמר הפרויקט המתוכנן כמתחייב מההסכם ועד ליום מסירת הדירה בפועל שלא יפחת מסך 144,150 ₪ בתוספת רבית והצמדה עד ליום התשלום בפועל, ואף לחייבם תשלום חודשי בסך 7,750 ₪ מיום מתן פסק הדין ועד ליום מסירת הדירה בפועל ככל שיימשך האיחור במסירה, והכל בכפוף להוראות תיקון מס' 5 לחוק המכר (דירות), המתקן את חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973;

(4) להורות על הרמת מסך ההתאגדות בין הנתבעת 1 לנתבעת 4 ובין הנתבעת 4 לנתבעים 2 ו-3 בנסיבות השימוש הפסול במסך ההתאגדות, ובכלל זה חוסר תום הלב, ההסתרה ומצגי השווא שהציגו בפניהם ממועד הטרור חוזי ועד למועד הגשת תביעה זו;

(5) להורות לנתבעים לשלם לתובעים סך של 100,000 ₪ פיצויים בגין הפרת הסכם בנסיבות חמורות של הצגת מצגי שווא וחוסר תום לב;

(6) להורות לנתבעים לשלם לתובעים סך של 144,000 ₪ בגין פלישה לנכס ושימוש בנכס להלנת עובדים ו/או שוהים בלתי חוקיים;

(7) להורות לנתבעים לשלם לתובעים סך של 80,000 ₪ בגין נזקים שנגרמו לדירה;

(8) להורות לנתבעים לשלם לתובעים סך של 50,000 ₪ בגין נזקים שנגרמו למיטלטלין שאוחסנו בדירה;

(9) להורות לנתבעים לשלם לתובעים סך של 30,000 ₪ בגין סבלם ו/או עגמת נפש, הסתמכות וציפייה;

(10) לחייב את הנתבעים בתשלום הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בתוספת מע"מ כדין בגין איחור במסירת הדירה נשוא הסכם המכר.

16. התובעים נימקו את עתירותיהם בנימוקים שיפורטו להלן.



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

1 על סמך המצגים של הנתבעת 1, הסכימו דיירי הבניין והתובעים בתוכם שהנתבעת 1 תרכוש  
2 את הפרויקט מאת חב' יובל (באמצעות הנאמן). אך התברר שמצגי הנתבעת 1 בדבר מועד  
3 סיום הפרויקט ומסירת הדירות היו הבטחות שווא, ועד למועד הגשת התביעה לא הסתיימו  
4 עבודות הבנייה, הבניין מסוכן למגורים, והדירות לא נמסרו לדיירים, לרבות התובעים.

5  
6 הנתבעים נוהגים בדירה מנהג בעלים ועושים בה שימוש כאכסניה לפועלים, וכתוצאה מכך,  
7 בסבירות גבוהה שהאיחור במסירת הדירה יימשך. השימוש בדירה נעשה שלא כדין תוך כדי  
8 גרימת נזקים כבדים לדירה ולתובעים. בביקור פתע של התובע בדירה התברר כי הדירה  
9 נפרצה, ופועלים ושוהים בלתי חוקיים מתגוררים בדירה ללא ידיעת התובעים וללא  
10 הסכמתם, תוך כדי גרימת נזק לדירה ולמיטלטלין של התובעים המצויים בה.

### טענות הנתבעים:

11  
12  
13 17. בכתב ההגנה טענות הנתבעים שיש לדחות את תביעת התובעים מהסיבות שתפורטנה להלן.

14  
15 אין כל יריבות בין התובעים לבין הנתבעים 2, 3 ו-4.

16  
17 אין כל הצדקה מעשית ומשפטית להרים את מסך ההתאגדות בינם לבין הנתבעת 1.

18  
19 לאחר רכישת הפרויקט החלה הנתבעת 1 לעבוד בפרויקט, ואז התגלו ליקויי בנייה קשים  
20 בעבודת חב' יובל, והיה צורך לתקן את כל הליקויים בעבודת חב' יובל, דבר שדרש את הזמן  
21 שלו.

22  
23 העבודות בפרויקט בוצע באופן שלא מנע את מגורי הדיירים בדירות, ולתובעים עמדה  
24 האפשרות לעשות שימוש בדירה עובר לביצוע העבודות ובוודאי לאחריהן.

25  
26 בחודש 10/2017 סיימה הנתבעת 1 את ביצוע עבודות הפרויקט בדירת התובעים, כאשר ממועד  
27 זה יכלו התובעים לעשות שימוש בדירתם לכל דבר ועניין.

### העדות:

#### עדויות התובעים:

28  
29  
30  
31 18. מטעם התובעים העידו העדים כדלקמן:

32 (1) מר **אבירם תקומה** בעל עסק ששמו "צמרות אריאל" אשר ביצע מידי פעם בפעם

33 בדיקה של התקדמות הבנייה בפרויקט ורשימת ליקויים. בדו"ח מיום 18.1.2018

34 התייחס מר תקומה גם לדירת התובעים ושם כתב כדלקמן:

35 "שני מזגנים נפגמו במהלך הבנייה. אין חלונות באף חדר. התריס החשמלי

36 לא תקין. הקרמיקה במטבח שבורה. יש בגדים של עובדים בארונות,



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

1. רהיטים שבדירה נהרסו. מנורות שבורות. בדירה היה מכשיר אטמור ונעלם.  
2. המקלחת והשירותים נהרסו.  
3. ידוע כי בדירה לנו פועלים, מה שנוגד את הסכם התמ"א. לאחר אזהרה  
4. שניתנה להם, הם לא לנו בדירה, אך השתמשו בה – מעבר לעובדה שמדובר  
5. בהשגת גבול, קיימים נזקים אותם יש לתקן ולפצות."  
6. בהתאם לדו"ח זה, היה על הנתבעת 1 שלא להכניס פועלים לדירת התובעים, שכן  
7. בסעיף 12.16 לחוזה התמ"א הסכימו הצדדים כי:  
8. **"למען הסר ספק, מובהר כי העבודות אינן כוללות כל עבודה ו/או שיפוץ**  
9. **ו/או תיקון בתוך דירות הבעלים, למעט תיקון ליקויים אשר נוצרו על ידי**  
10. **החברה במסגרת ביצוע העבודות הדרושות לביצוע עבודות השיפוץ והחיזוק**  
11. **ו/או עבודות התאמה בין תוספת הבנייה לדירות הבעלים ו/או בגין עבודות**  
12. **הרחבת דירות הבעלים."**  
13. כמו כן, ביום 9.12.18 ערך מר תקומה רשימת ליקויים ונזקים בדירת התובעים, נכון  
14. לאותו מועד, ובסעיף 27 לליקויים רשם שהפועלים ישנים בחדר הנוסף שנבנה בדירה.  
15. בחקירה הראשית העיד מר תקומה כי הינו יליד 1962, בעברו היה יזם, ותקופה  
16. מסוימת הוא עושה עבודות פיקוח, ובעת עדותו הוא לומד לתואר הנדסאי בניין,  
17. ועובד כמפקח גם בעבודות גמר בחברת בנייה סינית. בזמנו ביקש ממנו נציג הדיירים  
18. עו"ד גולשה לעשות פיקוח בפרויקט. לא יודע מתי נכנסה הנתבעת 1 לפרויקט, אך  
19. מבחינתו זה אותו קבלן. בביקור מחודש ינואר 2018 הוא היה עם בוריס הקבלן.  
20. באותו סיור ראה בדירת התובעים ציוד של מזרונים, שמיכות, כל מיני אביזרים, כלי  
21. עבודה ודברים נוספים. את הדו"ח שלו שלח לבוריס, לעורכי הדין, לדיירים, לוועד  
22. הבניין וליזם. לאחר שביקר במקום ביום 10.1 לא ראה שלנים שם, אבל הציוד שהיה  
23. בדירה נשאר בדירה. מי שהתגורר בדירה היו פועלים. בנוסף לרשימת הליקויים היו  
24. עוד תקלות, כגון בטון על כל חלון, על כל זכוכית, על כל אלומיניום, לכלוך, אריחים  
25. שבורים, קירות סדוקים וכו'. הוא מגדיר את המצב "קטסטרופה" כי בתמ"א 38  
26. דיירים אמורים לגור בדירה, והקבלן אמור ליצור להם איזושהי הגנה. בתוך החלונות  
27. ובתוך הבית נכנסו יציקות בטון ולכלוך של בניין. הדיירים האחרים בחרו להישאר  
28. לגור בדירה, אך התובעים בחרו שלא לגור בה בתקופת הבנייה, וגם אז היה על הקבלן  
29. לשמור עליה כדירה סגורה. בעת הסיור שלו לא נכחו התובעים בדירה ולא בבניין.  
30. הדלת של דירת התובעים הייתה פתוחה, וזה היה מהיום שפרקו את הקירות בחדר  
31. המדרגות לצורך הרחבת חדר המדרגות, כי מצד אחד היו ארונות חשמל ומצד שני  
32. ארונות תקשורת. בצד של ארון החשמל הייתה הדלת של דירת התובעים, שלאחר  
33. הרחבת חדר המדרגות סגרו אותה עם קיר גבס ולשם העבירו את הדלת, שנמצאה  
34. פתוחה.  
35. בחקירה הנגדית העיד מר תקומה כי הוא למד על לינת פועלים בדירה מכך שמצא  
36. בדירה מיטות, שמיכות ובצד יש אוכל ויש עדויות של דיירים, וכי יש רעש מהדירה





## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

- 1 בשעות הלילה. כל זה מביא למסקנה שישנים בדירה. מר תקומה הופנה לדו"ח שלו  
2 מיום 6.12.16 שם כתב לגבי דירת התובעים, כדלקמן:
- 3 "הדירה לא ראויה למגורים מזה תקופה ארוכה השתמשו הפועלים בדירה  
4 לשימוש אישי שלהם כולל צרכים. אין ויטרינה ואין תריס. אין ריצוף  
5 במרפסת, אין איטום במרפסת. דלת כניסה מפורקת ואין אפשרות לפתוח.  
6 סדקים בדירה."
- 7 ולגבי המצב הכללי של הבנייה המשיך וכתב מר תקומה כדלקמן:
- 8 "יש לציין כי מזה חודשיים יש צו הפסקת עבודה מטעם העירייה. כמו כן צו  
9 הפסקת עבודה מטעם משרד העבודה. פיגום בסכנת קריסה. בחדר מדרגות  
10 תאורה לא תקינה, ללא תאורת חירום, תאורה בקומת קרקע לא תקינה. ...  
11 מרש מדרגות ללא תמיכה מספיקה בקומת קרקע (הערת פקח מהעירייה),  
12 אין חיזוק מספיק בקומת קרקע לעמודים (עפ"י דרישת המהנדס המתכנן).  
13 אין תכנון לביצוע חיזוק בחדר מדרגות כולל הריסת קירות ומרשים. אין  
14 לוי"ז להמשך עבודה כללי ולחדרי דיירים חדשים. רשימה זו חלקית ואינה  
15 לראות פעולה רצינית של הקבלן לשיפור מצב הבניין ומצב הדיירים. אין  
16 הקפדה על הוראות בטיחות של הפועלים, ללא פיקוח תעודות וללא קסדות  
17 ונעליים מתאימות."
- 18 לאחר כן השיב מר תקומה שכאשר הגיעה הנתבעת 1 לפרויקט ראו שיפור, אך עדיין  
19 היה בלגן גדול שהיה צריך לסדר אותו. הוא שלח את הדו"ח ומי שחזר אליו חזר,  
20 ומי שלא חזר, לא חזר, כי הוא מתאר מצב קיים, וכל דייר התעניין בליקויים שיש  
21 בדירתו. לא זכור לו אם שוחח עם השמאי עמיאל. היה מוציא דו"חות לפי התקדמות  
22 העבודה
- 23 בחקירה החוזרת העיד מר תקומה כי כאשר כתב בדו"ח כי דלת כניסה מפורקת ואין  
24 אפשרות לפתוח, הכוונה לסגור את הדלת, כי הדלת הייתה מפורקת ומונחת בצד.  
25 כאשר כתב אין ויטרינה ואין תריס הכוונה היה שלא היו בסלון.
- 26
- 27 **עדותו של מר תקומה תאמה לחלוטין את הדו"חות שהוציא מפעם לפעם, ועדותו לא**  
28 **נסתרה בחקירה הנגדית. מדובר בעדות חשובה, אשר מתארת את המצב בפרויקט**  
29 **הן לפני כניסת הנתבעת 1 לפרויקט והן לאחר כניסתה לפרויקט, ובכל הקשור**  
30 **לדירת התובעים, מה שהיה בתקופה שחב' יובל עבדה המקום היה גם בתקופה**  
31 **שהנתבעת 1 עבדה במקום.**
- 32
- 33 (2) מר **דיאב סובחי** אשר העיד בחקירה ראשית כי הוא מנהל העבודה בפרויקט בעת  
34 שעבדה של הנתבעת 1, אך לא היה מנהל העבודה בפרויקט בעת שעבדה שם חב'  
35 יובל. הם החליפו דלתות בדירות לדלתות פלדלת, אך שמרו את המפתחות אצלם  
36 לפי הוראות מהחברה וממהנדס החברה, על מנת לעשות עבודות בתוך הדירות. לא



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

1 בכל הדירות הוותיקות התגוררו הדיירים במהלך הבנייה. בעת שעבד בבניין המצב  
2 בבניין אפשר לדיירים להתגורר בדירות. לא הייתה מעלית והם התקינו מעלית כמעט  
3 בסוף הפרויקט. הוא סיים לעבוד בפרויקט בסביבות ספטמבר אוקטובר 2018, כל  
4 שלא יודע מה נעשה בבניין לאחר מכן. מאשר שהיה ויכוח בינו של התובע, ובעקבות  
5 זאת הלך התובע למשטרה (היה זה ביום 6.12.18). לאחר שראה את הסרטון אישר  
6 שהפועלים היו נכנסים לדירה להחליף בגדים, והיו מניחים את בגדיהם בדירה. היה  
7 ריהוט בדירה שהם לא שמו אותו, ורואים בסרטון שהוא גורר רהיט. לא יודע של מי  
8 המזרונים שבדירה. הוא דרש מהתובע לעזוב את הדירה מכיוון שהיה אסור לו  
9 להיות במקום העבודה והדבר אסור מבחינה בטיחותית (אך דיירים גרו בדירות,  
10 כיצד היה אסור לתובע להיות בדירתו?). הם עבדו רק משמרת אחת משעה 07:30  
11 עד לשעה 15:00-14:30. לא מסר את הדירות לדיירים. כשהחליפו דלת בכניסה  
12 לדירה לדלת פלדלת לא נתנו מפתח לתובע. בפרויקט עבדו בין 5 ל-20 פועלים, תלוי  
13 בקצב העבודה. לא יודע מהיכן הפועלים היו מגיעים לעבודה בבניין. הוא גר בגליל,  
14 ונסיעה שלו מביתו לעבודה נעה בין שעתיים ל-4 שעות, תלוי בעומסי התנועה. היו  
15 פועלים משטחי יהודה ושומרון שהיו להם תעודות, שהוא בדק אותן. חוץ מגינין לא  
16 מכיר שום ישוב ביהודה ושומרון. לפני עבודתו בפרויקט לא עשה כל עבודה בפרויקט  
17 תמ"א 38, וזה הפרויקט הראשון שלו. כשהחל לעבוד בפרויקט עבד שם ברציפות  
18 ללא הפסקות.

19 בחקירה הנגדית העיד העד כי עבד בפרויקט כל יום והוא זוכר שהוא פספס יום אחד.  
20 לא היה ברור בתשובתו מי הביא לו את המפתח של הדירה. לא מכיר את מר תקומה.  
21 בבניין היו בין 3 ל-4 דירות שלא התגוררו בהן.

22  
23 (3) התובעת גב' יבגניה אוזריאנסקי אשר הגישה תצהיר עדות ראשית בו חזרה על  
24 הנטען בכתב התביעה, תצהיר שהיה דומה מאד, אם לא זהה, לתצהירו של בעלה,  
25 התובעת מס' 1.

26 בחקירה הנגדית העידה גב' אוזריאנסקי כי טופס 4 הינו מיום 22.7.19, ואישרה  
27 האמור בסעיף 12 לתצהירה שנכון לחודש נובמבר 2019 הדירה עדיין לא הייתה  
28 מוכנה. הם השכירו את דירתם. הדירה הושכרה עד לחודש מאי 2016 לערך ולאחר  
29 מכן הייתה ריקה. בעת שחב' יובל החלה לבנות בפרויקט התגוררו בדירה שוכרים,  
30 שאמרו להם שהם לא יכולים להתגורר בדירה עקב נזילות מים מהקומה העליונה,  
31 שהרסו את כל הריהוט. לא זכור לה שראתה את הדו"ח של מר תקומה מחודש  
32 דצמבר 2016. בדרך כלל הייתה מקבלת את הדו"חות של מר תקומה, אך אין לה את  
33 הדו"ח ועובדה שלא צירפו אותו לראיותיהם (עצם העובדה שהנתבעת 1 צירפה את  
34 הדו"ח משנת 2016 מוכיח שהיא הייתה בפעילות בפרויקט כבר אז וקיבלה את  
35 הדו"חות של מר תקומה באופן שוטף). הם גרים בגן יבנה ובמהלך הבנייה התקשרה  
36 אליה השכנה שמתחת לדירתה מספר פעמים ואמרה לה שיש רעשים מהדירה. היא



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

- 1 התקשרה לעו"ד דן גולשה בעניין זה, אך הוא לא חזר אליה. בעלי המניות בנתבעת  
2 1 הם מר בוריס הנדלמן ואביו ומר אורי אייזנשטיין. את בוריס היא פגשה אך לא  
3 דיברה אתו. את מר אייזנשטיין היא פגשה, והוא דיבר עם כל אחד מהדיירים לפי  
4 הזמנה בסיור. לא זוכרת מה היה בסיור, אך משערת שדיברו על מה שצריך לעשות  
5 בדירה כדי להתקדם. הם לא חתמו על ההסכמה להעביר את החוזה לנתבעת 1, אך  
6 גם לא התנגדו, ורוב הדיירים הסכימו. למעשה היא נמנעה מלהביע דעה. ההונאה  
7 אליה היא מתכוונת היא שהבטיחו להם לסיים את הבנייה בתוך 4 חודשים, וכך  
8 לחודש נובמבר 2020 עדיין לא קיבלו את הדירה. הם היו מבקרים בדירה לעתים  
9 מזומנות, כי חמותה גרה לא רחוק מהבניין. היו מבקרים בבניין בשעות שלא עבדו  
10 בבניין. רק בחלק מהפעמים נכנסו לדירה, כי בחלק ניכר מהפעמים אי אפשר היה  
11 להיכנס לדירה. כאשר התקשרו אליה השכנים על מגורי פועלים בדירה התקשרה  
12 לאבירם תקומה. חלק מהזמן שילמה ארנונה עבור הדירה וחלק לא. סיפרה על  
13 הסימנים בדירה מהם ניתן לדעת שהפועלים התגוררו בדירה. עבור השימוש בדירה  
14 תבעו 144,000 ₪ לפי דמי שכירות של 7,500 ₪ לחודש. תבעו את הסך 100,000 ש"ח  
15 על הפרת ההבטחה של הנתבעת 1 לסיים את הבנייה בתוך 4 חודשים. את הסך  
16 50,000 ₪ תבעו בגין מזגנים וריהוט, שהיה מיטה וארון הרוסים לחלוטין. בעת  
17 שקיבלו את הדירה מנתבעת 1 המטבח היה הרוס לחלוטין, והסכום שתבעו כולל  
18 עבודות חשמל וכיורים. העסק ששמו מקור התפירה הוא עסק של בעלה. הם ביצעו  
19 שיפוצים נרחבים בדירה, חלק עם בעלי מקצוע וחלק בלי בעלי מקצוע. הם סיימו  
20 את השיפוצים חודש לפני שהשכירות את הדירה בשנת 2020. ההסכם על 2,000 ₪  
21 עם חב' יובל היא תוספת לדמי שכירות, אך לא דמי שכירות ששילמה יובל עבור  
22 הדירה. החוזה נעשה עם עו"ד גולדשטיין, והם ידעו שלא יוכלו להשכיר את הדירה  
23 בתקופת עבודת התמ"א, והיו צריכים לשלם משכנתא על הדירה, ולכן עשו הסכם  
24 זה לתשלום המשכנתא. בדירה התגוררו שוכרים גם בזמן תחילת עבודת התמ"א,  
25 עד שהחלה הנזילה של מים לדירה.  
26  
27 (4) מר אורי אייזנשטיין, הנתבע 3, אשר העיד כי בעת עדותו הוא כבר לא בעל מניות  
28 בנתבעת 4, אך היה בעל מניות בנתבעת 4 בתקופה הרלוונטית לתביעה. הוא לא היה  
29 בעל שליטה בנתבעת 4, אלא משקיע. לא היה לו כל תפקיד בהתנהלות היומיומית,  
30 אך הוא הגיע לבניין פעם או פעמיים על מנת לראות במה השקיע. ולאחר מכן הגיע  
31 מספר פעמים לראות מה קורה בהתאם לבקשת בוריס. לא נפגש עם המנהל המיוחד  
32 של חב' יובל. הוא נפגש עם הדיירים בבניין לפי זכרונו לאחר האישור של בית המשפט  
33 למכירת חב' יובל לנתבעת 1. לא היה מעורב בחתימת המסמך עליו הוחתמו הדיירים  
34 להסכמה להעברת חוזה התמ"א לנתבעת 1. חובות וזכויות חב' יובל חלות עליהם  
35 (דברים אלו חשובים מכיוון שמר אייזנשטיין מעיד למעשה שהנתבעת 1 והנתבעת  
36 4 הן היינו הך, וגם הנתבעת 4 יש לה את החובות והזכויות של חב' יובל). לא מעורב



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

1 בפרטי החובות והזכויות של חב' יובל שעברו לנתבעת 1. לא רכש את החובות של  
2 חב' יובל. לא היה נוכח בבית המשפט בעת הדיון על העברת חוזה התמ"א מחב' יובל  
3 לחב' עדי עד. לאחר שהבין את העסקה, איבד עניין בפרויקט, והפסיד שם כסף רב.  
4 הוא בכלל מסעך, והבין שבהתחלה היו מצגי שווא (הדבר אינו עולה בקנה אחד עם  
5 הצהרות עדי עד בחוזה הרכישה של חוזה התמ"א, עם העובדה שהנתבעת 1 מצויה  
6 בפרויקט כבר מחודש אוקטובר 2016 ועד העובדה שקיבלה את הדו"ח של מר  
7 תקומה מחודש דצמבר 2016 על מצב הבנייה וליקויי הבנייה). לא בקי בזכויות  
8 ובחובות שנטלה עליה חב' עדי עד, כי מי שניהל את העניינים היה בוריס, והוא נתן  
9 בו אמון מלא. הוא הבין שהוא הולך לקראת הפסדים כשנה וחצי שנתיים אחרי  
10 שבית המשפט של פירוק אישר את מכירת חוזה התמ"א לחב' עדי עד.  
11 במענה שלא לת בית המשפט השיב שלפני הכניסה לעסקה לא לקח מומחים לבנייה,  
12 כגון: מהנדסים, אדריכלים קבלני ביצוע כדי להעריך לאיזו עסקה הוא נכנס, כי סמך  
13 על בוריס והאמין בו.

14  
15 לבי"כ הנתבעים לא הייתה חקירה נגדית לעדותו של מר אייזנשטיין.

16  
17 (5) התובע, מיכאל אוזריאנסקי אשר הגיש תצהיר עדות ראשית אשר היה זהה או דומה  
18 מאד לתצהירה של אשתו יבגניה.

19 בחקירה הנגדית העיד התובע כי לפני הדו"ח של מר תקומה מחודש 12/16 הוא קיבל  
20 דו"חות נוספים, אך אשתו קיבלה את הדו"חות והיא טיפלה בכך, כי הוא מתקשה  
21 לקרוא, והוא יכול להסביר מה שהוא חווה. הוא ידע שעושים שימוש בדירה, ביקר  
22 בבניין מספר פעמים, והקיש בדלת אך לא פתחו לו אותה, כי המפתח היה אצל  
23 הקבלן. ביקש את המפתח של הדירה, אך לא מסרו לו את המפתח כי אמרו שעובדים  
24 בדירה, וזה לא היה בסדר מבחינתו. מר אייזנשטיין הבטיח לשלם לו את הסך 2,000  
25 ₪ לחודש, על פי החוזה עם חב' יובל. התביעה בבית משפט לתביעות קטנות נמחקה  
26 (סביר להניח שזו הייתה תוצאת התביעה הקטנה, שכן הנתבעים לא טרחו לצרף את  
27 פסק הדין בתביעה הקטנה). מי שהבטיח לשלם לו מידי חודש את הסך 2,000 ₪ היה  
28 מר אייזנשטיין, אך מי שהתייצב בתביעה הקטנה היה בוריס. לא בדק בזמן אמת מי  
29 מבעלי המניות בנתבעת 1 נכנסו לפרויקט. כשנפגש עם מר אייזנשטיין אמרו לו שהוא  
30 זה שמוסמך לתת לו את השיקים, ומי שאמר לו זאת הוא אבירס. לא כתב זאת  
31 בתצהירו כי השופט בתביעות הקטנות אמר שזה לא רלוונטי. בשנת 2016 פירקו את  
32 הדלתות ושמו גבס, לא זוכר מתי הרכיבו אותה, כי הייתה תקופה ארוכה שהדלת  
33 הייתה כבר עומדת. קיבל את הדירה מספר חודשים לאחר האירוע עם סובחי  
34 והתלונה במשטרה, ועד לאותו אירוע לא היה לו מפתח של הדירה. שבועיים לפני  
35 השיחה עם סובחי הוא ואבירס לקחו דלת של שירותים והניחו את הדלת וסגרו את  
36 הפתח עם תיל, כדי שאף אחד לא ייכנס לדירה. הוא נעל את הדלת בגלל שראה





## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

1 שגרים שם בדירה, והוא ביקש מפתח של הדירה ממי שעבד במקום, אך לא נתנו לו.  
 2 לא זוכר עם מי דיבר כי עבדו שם 20 פועלים וכל פעם התחלף שם קבלן. לא ביקש  
 3 מפתח ממר אייזנשטיין, כי מר אייזנשטיין עשה לו טובה שדיבר אתו. מקור התפירה  
 4 זה עסק מורשה שלו, ובגין כל החשבונות שצירף לתצהירו קיזז מע"מ. כל הסכומים  
 5 שבקבלות הן עבור פריטים שרכש עבור שיפוץ הדירה לאחר ההרס שבוצע בדירה  
 6 במהלך הבנייה, והיה צריך לשפץ את כל הדירה. הם סיימו את השיפוץ בדירה קרוב  
 7 לשנת 2020. לא תבע את חב' יובל, כי חב' יובל שילמו לו כסף, ולא היה צריך לתבוע  
 8 אותם, כי הבטיחו וקיימו, שכן הוא שילם לו מעין פיצוי על זה שלא יכול להשכיר  
 9 את הדירה ולשלם משכנתא. בגלל שיובל בנייה נתנו לו כסף, זה בסדר שהם נכנסו  
 10 לדירה (היוצא מכך הוא שהסך 2,000 ₪ ששילמה חב' יובל הייתה עבור השימוש  
 11 בדירה, אך טענות הנתבעת 1 בכתב ההגנה בבית המשפט לתביעות קטנות וסירובה  
 12 לשלם לתובעים את הסך 2,000 ₪ מידי חודש בחודשו מהווה הודעה על ביטול  
 13 החוזה, ולכן איבדה זכותה להשתמש בדירה, ועליה לשלם לתובעים דמי שימוש  
 14 ראויים עבור השימוש בדירה מאז חודש אוקטובר 2016 ועד למועד מסירת החזקה  
 15 בדירה לתובעים). הוא הסכים שחב' יובל תעשה שימוש בדירה, אך לא שיגרמו לה  
 16 נזק. ההרס שגרמה חב' עדי עד גדול פי כמה וכמה מזה שעשתה חב' יובל. את בוריס  
 17 הנדלמן מעולם לא פגש ולא דיבר אתו.

18  
 19  
 20 (6) שמאי המקרקעין עופר עמיאל אשר הגיש חוות דעת בדבר אומדן עלות התיקונים  
 21 בדירת התובעים ואומדן דמי שכירות לדירת 3 חדרים ולדירת 5 חדרים (הדירה לפני  
 22 תמ"א ולאחר תמ"א).  
 23 מר עמיאל ביקר בדירת התובעים ביום 15.1.20 (וזה המועד הקובע בחוות דעתו),  
 24 בעת שהדירה הייתה בשיפוצים, וערך את חוות דעתו על פי רשימת הליקויים של מר  
 25 תקומה מיום 30.12.18 (מבנה ותכולה).  
 26 מטרות חוות הדעת היו אומדן עלות שיקום נזקים שנגרמו לדירת התובעים כתוצאה  
 27 מהחזקה לקויה, וכן אומדן שווי דמי שכירות ראויים לדירת התובעים טרם שיפוץ  
 28 והרחבה ולאחר שיפוץ והרחבה.  
 29 בחוות דעתו העריך מר עמיאל את אומדן עלות תיקון הנזקים בדירת התובעים בסך  
 30 53,235 ₪ כולל מע"מ. בחוות דעת זו לא הייתה התייחסות לפיקוח על ביצוע  
 31 העבודות.  
 32 כמו כן העריך מר עמיאל את אומדן דמי השכירות לדירת 3 חדרים בסך 3,500 ₪ ואת  
 33 אומדן דמי השכירות לדירת 5 חדרים בסך 4,800 ₪.  
 34 בחקירה הנגדית העיד מר עמיאל כי לא יודע מדוע הופסקה השכירות של הדירה  
 35 בחודש אוקטובר 2016, וזה על פי חוזה השכירות שהראו לו. הראו לו תמונות של  
 36 הדירה משנים 2017 ו-2018. מה היה מצב הדירה בחודש יוני 2016 לא משפיע על



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

1 חוות דעתו. יש את הנזקים שמתוארים בדו"ח צמרות מחודש 12/2018 ויש את  
 2 ההתרשמות שלו. בעת מסירת הדירה לתובעים הליקויים שמתוארים בדו"ח צמרות  
 3 מחודש 12/2018 ממש לא תוקנו. התוספת על פי חוזה התמ"א לא התייחסה למטבח,  
 4 כך שלא היו צריכים להיות נזקים במטבח. הוא ביקר בדירה למרות דו"ח צמרות  
 5 מחודש 12/2018, כי אי אפשר להוציא דו"ח שמאות ללא ביקור בנכס, ודבר נוסף,  
 6 על מנת לוודא שבשטח המצב תואם את אשר היה מצולם בתמונות. לא יודע מתי  
 7 הדירה נמסרה לתובעים. לא יודע מי תיקן את הליקויים המפורטים בדו"ח צמרות  
 8 מחודש 12/2018. מחודש 12/2018 ועד הביקור שלו הוא יוצא מנקודת הנחה שהמצב  
 9 החמיר אך לא יודע ממה (אם הנתבעת 1 קיבלה טופס 4 רק בחודש יולי 2019 ובסוף  
 10 שנת 2018 סילקה את התובע מהדירה, אזי סביר מאד להניח שהחמרה התרחשה  
 11 בעת שהדירה הייתה בחזקת הנתבעת 1, שכן לתובעים אין כל אינטרס להחמיר את  
 12 מצב המטבח). אם התובעים טוענים שהמטבח עלה להם 14,500 ₪ זה לא קשור  
 13 לחוות דעתו (אך התובעים העידו שמעבר לתשלום עבור המטבח היו עבודות נלוות  
 14 להתקנתו, ומר עמיאל מדבר על התקנת מטבח קומפלט). הוא ראה נזק בארון  
 15 חשמל ויודע שצריך לתקן אותו (מהעדויות עולה שהיה צריך לגעת בארונות החשמל  
 16 והתקשורת על מנת להרחיב את חדר המדרגות לצורך התקנת מעלית). הוא לא נכנס  
 17 לשאלה על מי האחריות לשאת בביצוע התיקונים. הוא ראה את חוזה התמ"א,  
 18 שמתייחס לתוספת ממ"ד ומרפסת וכן מבואה שמובילה לממ"ד. כל שאר הדברים  
 19 שבוצעו בדירה לא קשורים לתמ"א. התובעים ובא כוחם הציגו לו תמונות וסרט על  
 20 הנזקים שנגרמו לדירה בית הבנייה. ההיגיון שלו אומר שאדם לא יזיק לרכוש שלו.  
 21 אם יש דירה שלא ראוייה למגורים, יש לקחת בחשבון את הכסף לצורך הבאתה  
 22 לראוייה למגורים.

23  
24 **בחקירתו הנגדית של מר עמיאל, לא נסתרה חוות דעתו, והיא נותרה על כנה.**

### עדויות הנתבעים:

25  
26  
27 19. מטעם הנתבעים העידו מר **בוריס הנדלמן**, המנהל של הנתבעת 1, אשר הגיש תצהיר עדות  
 28 ראשית בו חזר על הנטען בכתב ההגנה.  
 29 בחקירה הנגדית העיד מר הנדלמן כי חב' קרית הבנים היא הבעלים ובעל המניות היחיד בחב'  
 30 עדי עד, והבעלים של חב' קרית הבנים הם אביו אלכסנדר הנדלמן ומר אייזנשטיין. לפני  
 31 רכישת חב' יובל הם עשו בדיקות הנדסיות וכלכליות אך לא עמוקות והסתמכו על דו"חות  
 32 הליווי הבנקאי. נפגשו את מהנדסי חב' יובל, אך לא נפגשו עם המפקח אבירם ועם מנהלי  
 33 העבודה. הם לא עשו בדיקות בשטח. בהשכלתו הוא מהנדס חשמל. יש להם מהנדסי בניין  
 34 משלהם, שהגישו להם חוות דעת פנימית. (לא היה לו הסבר שממש מדוע הדו"חות הפנימיים  
 35 של המהנדסים שלהם לא צורפו לתצהירו, ומדוע אותם מהנדסים לא התייצבו להעיד מטעם  
 36 הנתבעים). לדבריו, מאחר וחב' יובל פשטה רגל וקבלני משנה לא קיבלו את כספם, הם גרמו





## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

1 הרבה נזק (אך לדברים אלו אין כל עדות אחרת, ואם לא ידוע מה היה המצב קודם לכן, איך  
2 יודע שקבלני המשנה גרמו לנזק?). לקחו את כל הזכויות והחובות כלפי הדיירים על פי הסכם  
3 התמ"א. לא הביא תצהיר ממתכנן השלד, כי מדובר במסמך של מתכנן השלד שפתוח לכל.  
4 הוא לה היה מעורב בקבלת הסכמת הדיירים להעברת החוזה של חב' יובל לחב' עדי עד (דבריו  
5 לא סבירים, שכן אם הוא הדירקטור היחיד בחב' עדי עד והוא בעל זכות החתימה היחיד  
6 בנתבעת 1, מי נתן בשם הנתבעת 1 את ההתחייבות ללוח זמנים המפורטים במסמך שלפני  
7 מתן ההסכמה?). הם עשו בעבר פרויקטים של תמ"א 38, אך אף פעם לא לקחו פרויקטים דרך  
8 בית המשפט. הוא חושב שמי שחתום על נספח ט' (סדר הזמנים והצפי לסיום העבודות) זה  
9 אחד ממנהלי הפרויקטים, וזה נשלח לדיירים. העבודות בבניין היו אמורות להסתיים ביום  
10 8.6.2027 עם 60 יום גרייס. את העבודות בפרויקט היו אמורים לסיים ביום 8.2.2018 עם 60  
11 יום גרייס. קיבל דיווח בזמן אמת על השיחה בין התובע לבין סובחי. לא הוא ולא העובדים  
12 שלו שמו דברים בדירת התובעים (אך כנגד זה יש את עדות התובעים ואת עדות המפקח  
13 אבירם תקומה). לאחר אוקטובר 2017 היה צריך להתקין את המעלית, ולצורך כך היה צורך  
14 להרחיב את חדר המדרגות על חשבון דירות הדיירים, ופעולה זו בוצעה ב-3 שלבים, לרבות  
15 הזזת חשמל ותקשורת. בפרויקט תמ"א 38 מעולם לא מוסרים מפתחות, כי האנשים  
16 מתגוררים בדירות (אך דבריו נסתרים מהסרטון שצורף לראיות התובעים ומדרישתו של  
17 סובחי שהתובע יעזוב את הדירה ומסירוב סובחי למסור מפתחות הדירה לתובע). כל  
18 הפועלים היו מהשטחים, וכל יום היו מסייעים אותם למחסומים, ומשרד העבודה היה עושה  
19 להם בדיקת תעודות כל חודש. חב' הסעות עשתה את ההסעות של הפועלים. היו להם בעיות  
20 על גורמים ממשלתיים וחב' החשמל, כי כל ההזמנות היו על שם חב' יובל בנייה. לדבריו, כל  
21 העיכובים כתוצאה מהעבודה של חב' יובל, מאריכים את מועד ביצוע העבודה, כי כתוב שאם  
22 יהיו עיכובים שלא באשמת החברה, זה מאריך את זמן העבודה. טופס 4 ניתן ביום 22.7.2019  
23 וזה אישור איכלוס למרות הכתוב בטופס. מה שכתב בכתב ההגנה שנתנו לתובע 300,000 ₪  
24 פיצוי הוא התבלבל והכוונה לדייר אחר. למר אייזנשטיין לא היה כל תפקיד בפרויקט והוא  
25 נפגש עם דיירים בבניין לצורך היכרות בלבד, על מנת לשכנע אותם לחתום על הסכמתם  
26 להעברת החוזה מחב' יובל לחב' עדי עד. אין להם יומני נסיעות איסוף ופיזור פועלים, כי היה  
27 להם הסכם עם חב' כוח אדם שכוללת הסעות (אך לא טרחו להזמין מי מחברה זו לעדות ולא  
28 צירפו הסכם על חברה זו וראיות על תשלום לחב' זו). אין להם יומני עבודה (עדות זו תמונה  
29 ביותר, שכן כל קבלן חייב לנהל יומן עבודה, ובמיוחד צריך הוא להיזהר בעת שמשרד  
30 ממשלתי מבקר מידי חודש בחודשו באתר העבודה). חב' פנינת עוזיאל הייתה קבלן מבצע של  
31 העבודות בפרויקט (אך לא הביא קבלן זה לעדות). מאחר וחב' פנינת עוזיאל לא הייתה חברה  
32 הכי חזקה, הם דאגו לה לפועלים ולתשלום עבור חומרי עבודה (אך לא הציגו בפני בית  
33 המשפט את ההסכם בינם לבין חב' פנינת עוזיאל). מתחילת הפרויקט ועד סופו נהג להגיע  
34 לפרויקט פעמיים שלוש בשבוע.  
35





## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

1 עדותו של בוריס הינה עדות יחידה עליה חלות הוראות סעיף 54 לפקודת הראיות [נוסח  
2 חדש]. הנתבעים לא הגישו לבית המשפט מסמכים רבים אלמנטריים לכל חברת בנייה שהיו  
3 אמורים להיות תחת ידם. הנתבעים לא הביאו עדים רבים שהיו יכולים להביא לעדות, אך  
4 לא עשו כן. לאור זאת סבור אני שבכל מחלוקת בין הצדדים, יש להעדיף את העדויות מטעם  
5 התובעים, הנתמכות בראיות נוספות, כפי שפורט לעיל.

6  
7 20. הנתבעים הגישו את חוות דעתו של מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין של מר יעקב מרזוק,  
8 אשר ביקר בדירה ביום 4.6.20, לאחר שהתובעים סיימו לבצע את השיפוצים בדירתם.  
9 בהתאם לחוות דעתו, לא מצא ליקויים רבים הנקובים בחוות דעתו של מר עמיאל, ומצא  
10 ליקויים מעטים שעלות תיקונם 900 ₪.  
11 לא ניתן להסתמך על חוות דעת שניתנה לאחר ביצוע התיקונים על ידי התובעים, וטוב עשה  
12 ב"כ התובעים שלא חקר את מר מרזוק על חוות דעתו.

13  
14 21. לאחר שמיעת הראיות הגישו הצדדים את סיכומיהם.

### דיון ומסקנות:

#### חובות הנתבעת 1 כלפי הדיירים על פי החוזה מיום 9.1.2027:

15  
16  
17 22. בסעיף 2 פסקה שנייה לחוזה מיום 9.1.17 הסכימו חב' יובל באמצעות הנאמן והמנהל  
18 המיוחד והנתבעת 1 כדלקמן:

19  
20 "הממכר יירכש על ידי עדי עד, בכפוף לאישור בית המשפט ובכפוף לתשלום  
21 מלוא התמורה, במצבו הנוכחי AS – IS. מובהר כי חובות כלפי קבלני  
22 המשנה ו/או יועצים ו/או מתכננים שלפני יום 13.10.2016 אינם חלק  
23 מהממכר (להלן: "ההתחייבויות המוחרגות") ועדי עד לא תידרש לשלמן.  
24 הזכויות בממכר יימכרו כשהן נקיות מכל חוב ו/או עיקול ו/או שעבוד עבר  
25 בהתאם לסעיף 34 לחוק המכר, תשכ"ח-1968, למעט ההתחייבויות  
26 המפורטות לעיל, קרי כלל ההתחייבויות כלפי הדיירים בפרויקטים, כמו  
27 גם הרוכשים, כמו גם ההתחייבויות והשעבודים לטובת המממנים אשר  
28 ייוותרו בתוקפם ויבטיחו את חובות והתחייבויות הרוכשת כלפי המממנים,  
29 וכן התחייבויות כלפי קבלני המשנה ו/או יועצים ו/או מתכננים מיום  
30 13.10.2016."

31 (ההדגשות שלי-י.ז.)

32  
33 היוצא מהאמור בחלק של החוזה הוא שכל התחייבויות חב' יובל כלפי הדיירים הבניין,  
34 ובכללם התובעים, לא נכללו בפטור שניתן לנתבעת 1 על פי סעיף 34 לחוק המכר.



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ ואח'

- 1 23. בדיון בבית משפט של פירוק עלה הנושא של פיצוי הדיירים בגין איחור במסירת הדירות  
2 וסיום הפרויקטים, ודבר זה נלקח בחשבון גם על ידי הנתבעת 1, שהיא תצטרך לשלם לדיירים  
3 תשלומים בגין איחור במסירת הדירות או תוספות הבנייה בהתאם לחוק המכר (דירות).  
4  
5 24. במסגרת התחייבויות הנתבעת 1 כלפי הדיירים הרי שהתחייבות זו כוללת התחייבויות לתיקון  
6 נזקים בדירות ותשלום שכר ראוי עבור שימוש בדירות של דיירים בעת ביצוע עבודות התמ"א.  
7  
8 25. כפי שראינו לעיל, המצב בבניין היה ידוע לנתבעת 1 כבר מחודש 10/2016, ומהדו"ח של מר  
9 תקומה מחודש 12/2016 היה ידוע לה על ליקויי בנייה קשים בעבודת הבנייה, לרבות ליקויים  
10 בחיזוק היסודות. יתירה מכך, ב"הואיל" הרביעי לחוזה מיום 9.1.17 מציינת הנתבעת 1 כי  
11 היא נמצאת בנכס מיום 16.13.10, וכי גם שילמה כספים לקבלני משנה ונותני שירותים לצורך  
12 המשך ביצוע העבודות בפרויקטים. גם מר אייזנשטיין מטעם הנתבעת 4 הגיע לבניין על מנת  
13 במה הוא הולך להשקיע כספים.  
14

### השימוש בדירת התובעים:

- 15  
16 26. מהדו"חות של מר תקומה עולה בבירור שדירת התובעים הייתה בשימוש חבי יובל ובשימוש  
17 חבי עדי עד במשך כל זמן השיפוצים. גם בחודש 12/2018 הדירה הייתה בשימוש הנתבעת 1,  
18 ומנהל העבודה מטעמה, מר סובחי החזיק את מפתחות הדירה בהוראת מנהל הנתבעת 1  
19 והמהנדס מטעמה. טופס 4 התקבל רק בחודש יולי 2019. מהחוזה מיום 9.1.2017 עולה בבירור  
20 שהנתבעת 1 הייתה בבניין ופעלה בפרויקט גם בחודש אוקטובר 2016.  
21  
22 27. מעדות התובע עולה בבירור שהתשלום בסך 2,000 ₪ היה בתמורה להסכמת התובעים שחבי  
23 יובל תשתמש בדירת התובעים במהלך הבנייה. כפי שציינתי לעיל, חוזה זה בוטל על ידי  
24 הנתבעת 1 בבית המשפט לתביעות קטנות, והתוצאה הנובעת מכך היא שהיה על הנתבעת 1  
25 להימנע מלעשות שימוש בדירת התובעים מאז כניסתה לעבוד בבניין. אך משהנתבעת 1 עשתה  
26 שימוש בדירת התובעים במהלך הבנייה והחזיקה את מפתחות הדירה בידיה, עליה לשלם  
27 לתובעים דמי שימוש ראויים עבור השימוש שעשתה בדירה.  
28  
29 28. התובעים הגישו את חוות דעתו של השמאי עמיאל לפיה שווי דמי השימוש הראויים בדירת  
30 התובעים בת 3 חדרים הינה 3,500 ₪. אלא שהערכה זו הינה לדירה הראויה למגורים, ודירת  
31 התובעים במהלך הבנייה לא הייתה ראויה למגורים, ויש להפחית מדמי השימוש הראויים  
32 שקבע מר עמיאל. סבור אני שהסכום אותו ראו התובעים וחבי יובל בסך 2,000 ₪ כדמי שימוש  
33 ראויים בגין השימוש בדירה בתקופת הבנייה, הוא אמת מידה נכונה גם לשימוש שעשתה  
34 הנתבעת 1 בדירה במהלך תקופת הבנייה.  
35



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

1 29. חב' יובל שילמה לתובעים את הסך 2,000 ₪ עד לחודש 09/2016. בחודש 10/2016 כבר פעלה  
2 הנתבעת 1 בבניין, ולא שילמה לתובעים מאומה עבור השימוש בדירת התובעים במהלך  
3 הבנייה מאז חודש 10/2016 ועד לחודש 07/2019, ובסה"כ 36 חודשים. דמי השימוש הראויים  
4 לתקופה זו מגיעים לסך 72,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית ממחצית התקופה  
5 (1.4.2018) ועד ליום התשלום בפועל.  
6

### פיצוי בגין איחור בעבודת תמ"א 38 ואיחור במסירת הדירה:

7  
8 30. סעיף 2 לחוק המכר, תשכ"ח-1968 (להלן-"חוק המכר") קובע כי:  
9 "חוזה להספקת נכס שיש להפיקו או לייצרו, רואים אותו כחוזה מכר, זולת  
10 אם המזמין קיבל עליו לתת את עיקר החמרים הדרושים להפקת הנכס או  
11 לייצורו."  
12 מאחר ובחוזה התמ"א התייחסו הצדדים לפרויקט הבנייה שיש להפיקו או לייצרו, וחב' יובל  
13 והנתבעת התחייבו לספק את החומרים לבנייה, הרי שמדובר בחוזה מכר.  
14

15 31. חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן-"חוק המכר דירות") מגדיר את המונח "דירה"  
16 כדלקמן:

17 "דירה" – חדר או מערכת חדרים שנועדו למגורים, לעסק או לכל צורך  
18 אחר;"  
19 מצירוף שתי הוראות החוקים הנ"ל עולה שחוק המכר דירות חל על חוזה התמ"א.  
20

21 32. סעיף 5א לחוק המכר דירות כפי שהיה בתוקף בעת החתימה על חוזה התמ"א (29.8.2013)  
22 קבע כדלקמן:

23 "א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים  
24 מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי),  
25 זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור  
26 כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו,  
27 או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת  
28 הדירה, לפי הגבוה:

29 (1) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה  
30 כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי  
31 וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד;  
32 (2) סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה  
33 כשהם מוכפלים ב-1.25 – בעבור תקופה שתחילתה תשעה  
34 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך.



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

1 (ב) הפיצויים הקבועים בסעיף זה ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש ;  
 2 הפיצויים בעד שישים הימים שתחילתם במועד החוזי ישולמו בתום  
 3 שישים הימים האמורים.  
 4 (ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים  
 5 להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה  
 6 שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן  
 7 ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו."  
 8  
 9 33. מאחר ונעשו עבודות בנייה גם בתוך דירת התובעים, לרבות פתיחת קירות, חיבור הדירה  
 10 לתוספות הבנייה ופעולות נוספות, יש לקבל את העובדה שפעולות הבנייה נעשו בכל הדירה,  
 11 כך שלא ניתן היה להתגורר בה, והאיחור במסירת עבודות התמ"א התייחס לכל הבנייה,  
 12 לרבות המעלית שהותקנה והופעלה לאחר יום 22.7.19.

13  
 14 34. מאחר והנתבעת 1 נטלה על עצמה את כל התחייבויות חב' יובל, וחב' יובל הייתה צריכה  
 15 לסיים את עבודות התמ"א כבר בחודש 02/2017, הרי שהנתבעת 1 מסרה את הדירה לתובעים  
 16 באיחור של לפחות 30 חודשים. על כן, בגין שמונת החודשים הראשונים של האיחור על  
 17 הנתבעת לשלם לתובעים כדלקמן: 57,600 ₪ (= 4,800 X 1.5 X 8). החל מהחודש התשיעי  
 18 ואילך (22 חודשים שנתרו) על הנתבעת 1 לשלם לתובעים את הסך 132,000 ש"ח (= 22 X  
 19 4,800 X 1.25). ובסה"כ בגין האיחור במסירת הדירה לאחר תום עבודות התמ"א על הנתבעת  
 20 1 לשלם לתובעים את הסך 189,000 ₪ בערכים של יום הקובע בחוות דעתו של מ עמיאל,  
 21 דהיינו 15.1.20.

### פיצוי עבור הליקוי והנזקים בדירה:

22  
 23  
 24 35. התובעים תבעו את הסך 80,000 ₪ בגין תיקון הנזקים והליקויים שגרמו הנתבעת 1 וחב' יובל  
 25 בדירה. התובעים הוכיחו נזקים אלו בעדותו של מר תקומה והדו"חות שנתן בזמן אמת, וכן  
 26 בחוות דעתו של מר עמיאל.  
 27  
 28 36. להוכחת אומדן עלות תיקון הנזקים צירפו התובעים את חוות דעתו של מר עמיאל, אשר אמד  
 29 את עלות תיקון הנזקים בסך 53,235 ₪ כולל מע"מ בסך 7,735 ₪. מעדות התובע עולה שכאשר  
 30 רכש מוצרים לתיקון הנזקים בבית רכש אותם על שם עסקו, וקיזז מע"מ. על כן, יש לקזז את  
 31 סכום המע"מ מחוות דעתו של מר עמיאל, ועל הנתבעת 1 לשלם לתובעים בגין תיקון הנזקים  
 32 בדירת התובעים את הסך 45,500 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורביית מיום 15.1.20 ועד ליום  
 33 התשלום בפועל.  
 34  
 35  
 36



## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

### פיצויים נוספים:

37. התובעים תבעו פיצויים נוספים בהגדרות שונות, אך סבור אני שמדובר בפיצויים כפולים ומשולשים על אותה הפרה. לכל היותר סבור אני שהתובעים זכאים לפיצויים בגין עגמת נפש שנגרמה להם מההרס בדירתם ובמיטלטלין שהיו בה.

התובעים תבעו בגין עגמת נפש את הסך 30,000 ₪, וסבור אני שסכום זה בערכים של יום מתן פסק הדין הינו סביר בנסיבות העניין.

### הרמת מסך ההתאגדות:

38. התובעים עתרו לבית המשפט להרים את מסך ההתאגדות בין הנתבעת 1 לבין הנתבעת 4 וכן בין הנתבעות 1 ו-2 לבין הנתבעים 2 ו-3.

### הרמת מסך ההתאגדות כלפי הנתבעים 2 ו-3:

39. על מנת שבית המשפט יקבל את טענת הרמת מסך ההתאגדות כלפי הנתבעים 2 ו-3 היה על התובעים להביא ראיות על מנת להוכיח את מעורבותם של הנתבעים 2 ו-3 בכל מהלך ביצוע העבודות ועל כוונות המרמה שלהם. התובעים לא הניחו תשתית ראייתית שעל פיה ניתן יהיה לדון בהרמת המסך כלפי הנתבעים 2 ו-3. על כן יש לדחות את התביעה נגד הנתבעים 2 ו-3.

### הרמת מסך ההתאגדות כלפי הנתבעת 4:

40. סבור אני ששונה הדבר לגבי הרמת המסך בין הנתבעות 1 ו-4. הנתבעת 4 היא חברת האם של הנתבעת 1, והיא בעלת המניות היחידה שלה. אביו של בוריס הקים את החברה על מנת לספק עבודה לבנו, כך שיש קשר הדוק ביותר בין שתי החברות, ונראה שהפיצול של העסק לשתי חברות הינו פיצול מלאכותי, שכן מדובר בפועל בעסק אחד. מר אייזנשטיין קשר את הנתבעת 1 והנתבעת 4 בעדותו, ומהעדויות עולה שהוא הגיע לבניין לבדוק במה הוא הולך להשקיע כספים. על כן יש להרים את מסך ההתאגדות שבין הנתבעת 1 לנתבעת 4.

### סוף דבר:

לאור כל האמור לעיל, על הנתבעות 1 ו-4, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים, ביחד ולחוד, כדלקמן:  
(1) את הסך 72,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מיום 1.4.2018 ועד ליום התשלום בפועל;  
(2) את הסך 234,500 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מיום 15.1.20 ועד ליום התשלום בפועל;  
(3) את הסך 30,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל;  
(4) את הוצאות המשפט הכוללות את אגרת המשפט במלואה, שכר הכנת חוות הדעת של מר עמיאל ושכר העדים כפי שנפסק, הכל בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מיום מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל;




## בית משפט השלום ברמלה

14 אפריל 2024

ת"א 60924-01-19 אוזריאנסקי ואח' נ' א.א. בנין עדי עד השקעות נדלן ויזמות בע"מ  
ואח'

- 1 (5) שכ"ט עו"ד בסך 35,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה ורבית מיום מתן פסק הדין ועד ליום  
2 התשלום בפועל.  
3  
4 התביעה נגד הנתבעים 2 ו-3 נדחית. מאחר וכל הנתבעים היו מיוצגים על ידי אותו עו"ד אין צו  
5 להוצאות בעניינם של הנתבעים 2 ו-3.  
6  
7 פרשתי לגימלאות ביום 16.2.2024, ופסק הדין ניתן במסגרת שלושת החודשים בהם אני רשאי להשלים  
8 את מתן פסק הדין.  
9  
10 ניתן היום, ו' ניסן תשפ"ד, 14 אפריל 2024, בהעדר הצדדים.  
11

  
זכריה ימיני, שופט בכיר

