



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט פנינה נויבירט

התובעים:

1. יצחק הגדיס
2. מרגלית הגדיס

נגד

הנתבעים:

1. רום ארד הנדסה בע"מ
2. אוריון שיא ניהול והנדסה בע"מ (בהקפאת הליכים)
3. אורי רפאלוביץ

ב"כ התובעים עו"ד דב דוניץ ועו"ד גל הרינג  
ב"כ הנתבעת 1 עו"ד גל נהיר שפר  
ב"כ הנתבע 3 עו"ד רון זהבי

### פסק דין

פתח דבר

1. ביום 17.11.13 נכרת הסכם בין התובעים לבין הנתבעת 1, חברת רום ארד הנדסה בע"מ (להלן: "רום ארד") למכירת דירת פנטהאוז בת 6 חדרים, שנבנתה בפרויקט ארגמן, בכתובת רח' משה לרר 20 בנס ציונה (להלן: "הדירה"). לדירה הוצמדו מחסן ושני מקומות חניה תת קרקעיים (להלן: "ההסכם").

בנספח תוספות למפרט הטכני של הדירה, שצורף להסכם המכר, הוסכם על ביטול המחסן הצמוד, על הסבתו לחדר אמבטיה ועל הכללתו בשטח הדירה, וזאת "באופן ובמועד לפי החלטת החברה". כמו כן הוסכם, כי השינויים שבנספח זה יהיו "בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקנים מחייבים ולאילוצי תכנון וקונסטרוקציה". אך בסופו של יום המחסן הצמוד לא הוסב לחדר אמבטיה ולא הוכלל בשטח הדירה. מעבר לכך, הצדדים נחלקו בדבר מועד מסירת הדירה, וכן בדבר ליקויים ואי התאמות בדירה. התובעים הגישו תביעה זו לפיצוי בגין הפרת ההתחייבות הנטענת לכלול את המחסן כשטח עיקרי בדירה, בגין איחור במסירת הדירה ובגין ליקויים ואי התאמות.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

### רקע כללי וטענות הצדדים

2. התובעים, ה"ה יצחק ומרגלית הגדיס (להלן: "ה"ה הגדיס"), הם אנשים פרטיים. הנתבעת 1, חברת רום ארד הנדסה בע"מ (להלן: "רום ארד"), היא חברה יזמית, העוסקת בתחום הנדל"ן למגורים, שבנתה את פרויקט ארגמן ברח' משה לרר 20 בנס ציונה. הנתבעת 2, אוריון שיא ניהול והנדסה בע"מ (להלן: "אוריון") היתה הקבלן המבצע של פרויקט ארגמן. הנתבע 3, מר אורי רפאלוביץ, הוא הבעלים של אוריון (להלן: "אורי").

ביום 17.11.13 רכשו ה"ה הגדיס את הדירה מרום ארד. לדירה הוצמדו מחסן ושני מקומות חניה תת קרקעיים.

בנספח תוספות למפרט הטכני של הדירה – שהיווה נספח להסכם המכר, ושנחתם אף הוא ביום 17.11.13 (להלן: "המפרט הטכני"), הוסכם, בין היתר, על "ביטול מחסן צמוד באופן ובמועד לפי החלטת החברה והפיכתו לחדר אמבטיה שירותים מקלחת וכיור". כמו כן הוסכם כי כל השינויים המפורטים בנספח זה יהיו "בהתאם לחוק התכנון והבניה, לתקנים מחייבים ולאילוצי תכנון וקונסטרוקציה".

לאחר כריתת הסכם המכר, החלו פגישות וחילופי תכתובות בין הצדדים, במסגרתן נבחנו טענותיהם של התובעים לאי התאמות בין המפרט הטכני לבין המציאות בשטח ולעניין הסבת המחסן לחדר אמבטיה. לאחר פגישות מרובות, הגיעו ה"ה הגדיס ורום ארד להסכמה בפגישה שהתקיימה ביום 14.5.14, לפיה עבודות הסבת המחסן לחדר אמבטיה תבוצענה בידי קבלן שיפוצים חיצוני לאחר קבלת טופס 5 (גמר) לבנין, כאשר רום ארד תישא בעלות ביצוע העבודות ונציג הקבלן יפקח על ביצוען.

ביום 5.8.14 הסכימו ה"ה הגדיס כי עבודות הסבת המחסן תבוצענה על ידי "פבל מהחברה", או על ידי קבלן משנה של הקבלן בפרויקט – חברה העונה לשם "גיה". כמו כן חתמו ה"ה הגדיס במעמד פגישה זו על "חשבון שינויים", בו נכללה הסכמה על דחיית מועד המסירה ב- 120 ימי עבודה ממועד החתימה.

ביום 20.11.14 חתמו ה"ה הגדיס על פרוטוקול מסירה של הדירה, וזאת לאחר שהסדירו את יתרת התשלום עבור הדירה, אך טרם הושלמו העבודות בדירה. בין ה"ה הגדיס לנציגי רום ארד התקיימו שיחות טלפון, חילופי תכתובות ופגישות במשך חודשים לאחר החתימה על פרוטוקול המסירה. בכלל זה, ביום 27.5.15 נפגש מר יצחק הגדיס (להלן: "יצחק") עם מר אריה טננבאום מטעם רום ארד (להלן: "אריה") בדירה, והשניים ערכו פרוטוקול עבודות בדירה, המתעד את העבודות הטעונות השלמה בדירה. גם לאחר פגישה זו התקיימו בין הצדדים שיחות טלפון וחילופי תכתובות בנוגע להשלמת העבודות.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

לטענת ה"ה הגדיס רק באמצע חודש אוגוסט 2015, באיחור של 14 חודשים ממועד המסירה החוזי, נכנסו ה"ה הגדיס לדירה. גם לאחר הכניסה לדירה התקיימו בין הצדדים שיחות טלפון וחילופי תכתובות בנוגע להשלמת העבודות.

בנוסף, העלו ה"ה הגדיס טענות לליקויי בנייה בדירה. במסגרת הליך זה הגישו הצדדים חוות דעת מומחים מטעם ומהנדס הבניין והשמאי מר חיים גלנצר מונה כמומחה מטעם בית המשפט.

בהחלטה מיום 22.11.21 עוכבו ההליכים נגד אוריון, בעקבות צו פתיחת הליכים במסגרת הליכי חדלות פירעון בעניינה.

3. לטענת ה"ה הגדיס, רום ארד התחייבה להסבת המחסן בדירה לחדר האמבטיה במסגרת נספח התוספות למפרט הטכני, אשר הוא חלק מהסכם המכר. רום ארד הפרה את התחייבותה להסבת המחסן, ועליה לפצותם בגין כך.

ה"ה הגדיס הכחישו את טענתה רום ארד, כי התברר לה רק לאחר החתימה על הסכם המכר כי הסבת המחסן אינה אפשרית. הם טענו, כי נושא הסבת המחסן עלה כחודש וחצי קודם לכריתת הסכם המכר, וכי במועד זה ידעה רום ארד כי הסבת המחסן אינה תואמת את היתר הבניה. ה"ה הגדיס טענו כי הם לא היו מודעים לכך שרום ארד אינה מתכוונת לבצע את הסבת המחסן ולעמוד בהתחייבותה החוזית קודם לכריתת ההסכם.

ה"ה הגדיס הכחישו כי רום ארד העמידה לפנייהם את האפשרות לבטל את הסכם המכר לאחר שהודיעה להם כי הסבת המחסן אינה אפשרית. כמו כן טענו, כי מעולם לא הסכימו לקחת על עצמם את האחריות לביצוע הסבת המחסן.

ה"ה הגדיס טענו, כי ניתן לראות בכל פרוטוקול והתכתבות בין הצדדים את התנגדותם להצעת רום ארד לבצע בעצמם את הסבת המחסן. עוד טענו, כי רום ארד הפעילה עליהם מניפולציות ועשתה הכל על מנת לגלגל האחריות לעניין הסבת המחסן עליהם או על קבלן חיזוני אחר, ממנו התנערה, וכן כי רום ארד נקטה בגישה אגרסיבית של עיכוב הבניה על מנת להפעיל עליהם לחץ, ולכפות עליהם את רצונה. לדבריהם, התנהלות רום ארד לא השאירה להם ברירה, למרות התנגדותם, שכן הם ידעו כי ללא שיתוף פעולה עם רום ארד לא יוכלו לקבל את החזקה בדירה בעתיד הנראה לעין, וכי על מנת למזער נזקים עליהם להיכנע לדרך בה הנתבעת מסכימה כביכול לבצע את התחייבותה. בנוסף, טענו ה"ה הגדיס, כי רום ארד לא הביאה בדל ראיה לכך שה"ה הגדיס הם אלה שאכן ביצעו בפועל את הסבת המחסן.

על רקע האמור, טענו ה"ה הגדיס כי הם זכאים לפיצוי בגין ירידת ערך, כתוצאה מהסבת המחסן ללא היתר, ובגין עלויות השבת המחסן, בסך כולל של 573,000 ₪.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

בנוסף טענו ה"ה הגדיס, כי מועד המסירה החוזי היה ה- 30.6.14, וכי רק באמצע חודש אוגוסט 2015, כארבעה עשר חודשים לאחר מועד המסירה החוזי, נכנסו בפועל לדירה. על כן טענו ה"ה הגדיס כי יש לפצותם בפיצוי בגין איחור במסירה בסך של 234,000 ₪.

באשר לסיכום שהושג בדבר איחור במסירה של 120 ימי עבודה, בהתאם לפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14 ולחשבון שינויים מיום 14.8.14, טענו ה"ה הגדיס, כי מדובר היה במחווה מצידם, לטובת רום ארד, אך כי למעשה לא היתה הצדקה לאיחור במסירה, וכן כי הודיעו על ביטול ההסכמה בדבר איחור במסירה בעקבות התמהמהות רום ארד מביצוע העבודות בדירה.

ה"ה הגדיס לא הכחישו את חתימתו של יצחק ע"ג פרוטוקול המסירה ביום 20.11.14. אך הם טענו מדובר בפרוטוקול מסירה פיקטיבי, שנועד לקידום עבודות הסבת המחסן, וכי בפועל הדירה לא היתה מוכנה למסירה במועד זה.

מעבר לכך, טענו ה"ה הגדיס, כי הם זכאים לפיצוי בגין ליקויים ואי התאמות בדירה, כפי שנקבע בחוות דעת מומחה בית המשפט, המהנדס גלנצר ובחוות הדעת המשלימה מטעמו. כמו כן טענו ה"ה הגדיס, כי הם זכאים לפיצוי בגין עגמת נפש.

ה"ה הגדיס טענו, כי אוריון נושאת באחריות חוזית לליקויים, אי ההתאמות ולאחור במסירה של הדירה, וזאת מכוח הוראת סעיף 3.3 להסכם המכר. בנוסף, טענו ה"ה הגדיס, כי יש להורות על הרמת מסך ההתאגדות שבין אוריון לבעליה, אורי בגין הליקויים, אי ההתאמות והאיחור במסירת הדירה.

4. לטענת רום ארד, מעולם לא התחייבה להסבת המחסן, שכן התחייבותה בעניין היתה התחייבות מותנית, שסויגה בכך שהשינוי ייעשה "באופן ובמועד לפי החלטת החברה". לדבריה, רק לאחר כריתת ההסכם ביצעה בדיקות, מהן גילתה, כי הסבת המחסן אינה אפשרית. רום ארד טענה, כי ה"ה הגדיס היו מודעים לאפשרות שלא ניתן יהיה לבצע את הסבת המחסן. הם קנו ביודעין סיכון, בהתקשרם בהסכם המכר במתכונת זו, והתנהלותם אינה מתיישבת עם חובת תום הלב במימוש זכות חוזית.

בנוסף, טענה רום ארד, כי היא הודיעה לה"ה הגדיס, כחודש וחצי בלבד לאחר החתימה על ההסכם, כי הסבת המחסן היא בלתי אפשרית, וכי העמידה בפני ה"ה הגדיס את האפשרות לבטל את ההסכם המכר ולקבל חזרה את המקדמה ששולמה, באופן שלא יגרם להם כל נזק, או לקיים את ההסכם, בשינויים המתחייבים. ה"ה הגדיס בחרו שלא לבטל את ההסכם המכר.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

רום ארד הפנתה להסכמות שהושגו בין הצדדים בפרוטוקול פגישה מיום 28.1.14 ובפרוטוקול פגישה מיום 5.8.14. לדבריה, הושג סיכום ביחס למספר עניינים שהיו שנויים במחלוקת, בהם הסבת המחסן, לסילוק סופי של טענות הצדדים, ועל כן מנועים ה"ה הגדיס מהעלאת טענות בעניין הסבת המחסן.

לדברי רום ארד, לכל היותר ה"ה הגדיס לפיצוי בגין עלות הכשרת הסבת המחסן. אך אין הם זכאים לפיצוי בגין השבת המצב לקדמותו בהתאם לתכנית הקיימת, במקרה בו הועדה המקומית לא תאשר את הסבת המחסן.

עוד הפנתה חברה לסיכום בין הצדדים אודות איחור במסירה של 120 ימי עבודה, בהתאם לפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14 ולחשבון שינויים מיום 14.8.14. היא טענה כי עמדה בהסכמות אלה, שכן הדירה נמסרה במעמד החתימה על פרוטוקול המסירה של הדירה, ביום 20.11.14.

רום ארד העלתה שורה של השגות בדבר קביעותיו של המהנדס גלנצר בנוגע לליקויים ואי התאמות בדירה. היא אף טענה, כי יש לראות באוריון כמי שנושאת באחריות לליקויים, אי התאמות ואיחור במסירה.

5. לטענת אורי, אוריון כלל לא היתה צד להסכם המכר, ואין בהוראותיו של הסכם המכר כדי לחייבה באחריות כלפי ה"ה הגדיס בגין ליקויים, אי התאמות ואיחור במסירת הדירה. אף לא ניתן לייחס לאוריון אחריות במישור הנוזקי, שכן לא היא השלימה את עבודות הגמר בדירה, וממילא נותק הקשר הסיבתי בין פעולותיה לבין טענותיהם של ה"ה הגדיס לליקויים, אי התאמות ואיחור במסירת הדירה.

עוד טען אורי, כי אין מקום להרמת מסך ההתאגדות בעניינו, שכן לא הוכח כי עשה שימוש באישיותה המשפטית הנפרדת של אוריון באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה שלה, או באופן הפוגע בתכלית אוריון, תוך נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה.

### דין והכרעה

6. הצדדים חלוקים בדבר אחריות רום ארד להסבת המחסן לחדר אמבטיה, בדבר ליקויים ואי התאמות בדירה, בדבר מועד מסירת הדירה, בדבר זכאות ה"ה הגדיס לפיצוי, וכן בדבר זהות הגורם האחראי לפיצוי ה"ה הגדיס בגין הליקויים, אי ההתאמות והעיכוב במסירת הדירה. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, את עדיהם ואת מומחה בית המשפט, ועיינתי בכל אשר הובא לפני, השתכנעתי כי דין התביעה כנגד רום ארד להתקבל בחלקה, וכי דין התביעה כנגד אורי להידחות.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422-07 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

### התחייבות רום ארד להסבת המחסן לחדר אמבטיה במסגרת הסכם המכר

7. הצדדים חלוקים בדבר מחויבותה החוזית של רום ארד להסבת המחסן לחדר אמבטיה. הצדדים הרחיבו בסיכומיהם אודות הרקע לכריתת הסכם המכר, תניות הסכם המכר ונפקויותיהן, וכך אודות השלכותיה של הודעת רום ארד לה"ה הגדיס כי הסבת המחסן אינה אפשרית, לאחר כריתת הסכם המכר.

כפי שאפרט להלן, אכן בהסכם המכר נכללה התחייבות רום ארד להסבת המחסן כאמור. אף לא הוכח כי עמדה בפני ה"ה הגדיס האפשרות לבטל את הסכם המכר, אחר שרום ארד הודיעה לה"ה הגדיס כי הסבת המחסן אינה אפשרית, או כי היה בעצם העמדת האפשרות לביטול הסכם המכר כדי לשלול מה"ה הגדיס פיצוי בגין אי עמידת רום ארד בהתחייבותה להסבת המחסן כאמור.

עם זאת, הצדדים הגיעו, בסופו של דבר, להסכמות לסילוק מוחלט של הטענות בעניין, במסגרתן לקחו על עצמם ה"ה הגדיס את ביצוע הסבת המחסן במימון רום ארד. הסכמות אלה שומטות הקרקע תחת תביעת ה"ה הגדיס בעילה זו.

אזון, אם כן, תחילה בהתחייבותה החוזית של רום ארד להסבת המחסן במסגרת הסכם המכר. בהמשך אדון בהסכמותיהם המאוחרות של הצדדים לפיהן הסבת המחסן תבוצע על ידי ה"ה הגדיס במימון רום ארד.

### התחייבותה החוזית של רום ארד להסבת המחסן לחדר אמבטיה

8. הסכמות הצדדים בנוגע להסבת המחסן עוגנו בנספח תוספות למפרט הטכני של הדירה, שהיווה נספח להסכם, ושנחתם אף הוא ביום 17.11.13. במבוא לנספח התוספות למפרט הטכני נכתב, כי הוא "מהווה חלק בלתי נפרד מהסכם המכר" ("והואיל" מס' 3).

בסעיפים 1 – 30 לנספח התוספות למפרט הטכני פורטו שינויים שיתוספו למפרט הטכני של הדירה. בסעיף 5 נכתב, כי למפרט הטכני של הדירה יתוסף השינוי הבא:

"5. ביטול מחסן צמוד באופן ובמועד לפי החלטת רום ארד והפיכתו לחדר אמבטיה שירותים מקלחת וכיור"

משמע שרום ארד התחייבה לשנות את המפרט הטכני של הדירה על דרך ביטול המחסן הצמוד והסבתו לחדר אמבטיה.

9. לטענת רום ארד, מעולם לא התחייבה להסבת המחסן, שכן התחייבותה בעניין היתה התחייבות מותנית, שסויגה בכך שהשינוי ייעשה "באופן ובמועד לפי החלטת החברה". אך עצם הסייג לפיו הסבת המחסן תיעשה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

באופן ובמועד לפי החלטת החברה כאמור, אין בו כדי ללמד על אפשרותה של רום ארד להתחמק מהתחייבות זו. כל שנכתב הוא, כי אופן הסבת המחסן ועיתויה – יהיו בידי רום ארד.

רום ארד הפנתה להוראת סעיף 31.3 לנספח התוספות למפרט הטכני בו נכתב:

31.3. כל השינויים הנ"ל במפרט הטכני יהיו בהתאם לחוק תכנון והבניה, לתקנים מחייבים ולאילוץ תכנון וקונסטרוקציה."

כמו כן הפנתה רום ארד להוראת סעיף 3.1 להסכם, בהתאם לשינויים שהוכנסו בהוראה זו בסעיפים 10 ו-11 לנספח התיקונים להסכם, ששינתה את הוראת סעיף 3.1 להסכם, אשר זו לשונה:

3.1. החברה מתחייבת כי הדירה תבנה על ידה באמצעות קבלן מטעמה, במומחיות נאותה, מחמרים טובים, בהתאם להיתר הבניה למפרט והתכניות הרצופים בזה **כנספח ב'** (להלן: "המפרט"), בכפוף לשינויים מותרים בביצוע כהגדרתם במפרט, בכפוף לשינויים אם יהיה צורך לבצעם כתוצאה מהוראות הדין או מהנחיות הרשויות המוסמכות שלא על פי בקשת החברה ובכפוף לביצוע שינויים עליהם יוסכם בכתב באופן האמור בהסכם זה."

10. רום ארד טענה, כי מהוראות ההסכם עולה, כי "הצדדים סייגו" את ההסכמה להסבת המחסן, כי הסבת המחסן היתה "בגדר אפשרות בלבד שיכול שניתן יהיה לממשה ויכול שלא", כלשונה, וכי הדבר נתון עדיין לבדיקת רום ארד (סעיפים ב.1.1 ו-ב.2. לסיכומי רום ארד). זאת מאחר שההתחייבות להסבת המחסן כאמור הותנתה בכך שתהיה כפופה לחוק התכנון והבניה, לתקנים המחייבים ולאילוץ תכנון וקונסטרוקציה. רום ארד טענה עוד, כי תניות אלה נוסחו ביחד עם עורך דינם של ה"ה הגדיס.

אך טענתיה אלה של רום ארד אינן עולות מפשט לשון הוראות ההסכם ונספחיו. אין בתניות ההסכם ונספחיו הבהרה ברורה ומפורשת, כי ההתחייבות להסבת המחסן כפופה ל"בדיקת החברה", וכי היא מסויגת ובגדר אפשרות בלבד. אף אין כל התייחסות בהסכם ונספחיו למשך הזמן בו אמורה להתבצע בדיקה מטעם רום ארד של היתכנות הסבת המחסן וכן לנפקות הכספית של אי הסבת המחסן במקרה בו האפשרות לכך לא תצא אל הפועל. על כן אין די בהפניה להוראות כלליות בנספח התוספות למפרט הטכני או בהסכם, בדבר הכפפת כלל תניות ההסכם להוראות הדין ולהנחיית הרשויות המוסמכות.

הוראות כלליות אלה, עליהן נסמכה רום ארד, אינן יכולות להכשיר כשלעצמן התחייבויות חוזיות מטעם רום ארד. רום ארד היתה מודעת לכך שהתחייבויות אלה הן בגדר אפשרות בלבד, ועם זאת כללה אותן בהסכם, וקיבלה תמורה בגינן. אף אין לקבל את טענת רום ארד, כי על ה"ה הגדיס לשאת בהשלכות אי קיום האפשרות הנטענת להסבת המחסן, על דרך תשלום מלוא התמורה החוזית, חרף אי הסבת המחסן כאמור.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

אף לא מצאתי ביסוס ראיתי לטענת רום ארד בדבר מעורבות עורך דינם של ה"ה הגדיס בניסוח תניות אלה. רום ארד הפנתה, בהקשר זה, לעדות שמסר יצחק בחקירתו הנגדית, אך בעדותו הבהיר יצחק, כי סעיף 31.3 לנספח התוספות למפרט הטכני הוכנס על ידי רום ארד (עמ' 71, שורות 19 – 20), ולא נדרש לזהות המנסח של יתר התניות הרלוונטיות.

עוד הפנתה רום ארד לתשריט שצורף להסכם, עליו חתמו ה"ה הגדיס, ואשר אינו כולל את הסבת המחסן. לדבריה, יש בכך כדי ללמד על סיוג הסבת המחסן כאמור. אך נוכח נוסחו של ההסכם, במתכונת שתוארה, איני מתרשמת כי די בעצם העובדה כי הסבת המחסן לא הופיעה בתשריט כדי ללמד על סיוג ההתחייבות בדבר.

11. לטענת רום ארד, רק לאחר כריתת ההסכם ביצעה בדיקות, מהן גילתה, כי הסבת המחסן אינה אפשרית. בתצהיר העדות הראשית שמסר עו"ד זאב לזר, סמנכ"ל רום ארד ויועץ משפטי בה בזמנים הרלוונטיים (להלן: "עו"ד לזר"), העיד עו"ד לזר כי בדיקות מקצועיות אלה נעשו ימים ספורים לאחר כריתת ההסכם (סעיף 27 לתצהיר עו"ד לזר). עוד העיד עו"ד לזר, כי הודיע לה"ה הגדיס, כחודש לאחר החתימה על ההסכם, כי לא ניתן לבצע את ההסבה (סעיף 28 לתצהיר עו"ד לזר). בתצהירו, תירץ עו"ד לזר את ביצוע הבדיקות בעיתוי זה, לאחר כריתת ההסכם, בכך שרק במעמד כריתת ההסכם העלו ה"ה הגדיס לראשונה דרישה להסבת המחסן (סעיף 21 לתצהיר עו"ד לזר).

אך על אף הגרסה שמסר במקור בתצהירו, אישר עו"ד לזר בחקירתו, הלכה למעשה, כי התנהל מו"מ עם ה"ה הגדיס קודם לכריתת ההסכם, וכי במסגרתו דובר אף על הסבת המחסן (עמ' 166, שורות 3 – 7). למעלה מן הצורך, וגם אם אניח, כי אכן הדרישה להסבת המחסן הועלתה על ידי ה"ה הגדיס לראשונה במעמד כריתת ההסכם, הרי שלא ברורה בחירתה של רום ארד להתחייב להסבת המחסן בהסכם, מבלי להבהיר במפורש כי התחייבות זו מותנית בביצוען של בדיקות. זאת בפרט מאחר שאין חולק, כי הסבת המחסן אינה תואמת את היתר הבניה לפרויקט, שהוצא כבר ביום 7.5.12. על כן נדמה כי כבר במעמד כריתת ההסכם ידעה רום ארד כי הסבת המחסן אינה אפשרית. אף לא ברור מהן אותן בדיקות שנדרשה רום ארד לבצע, וכיצד אלו סיפקו לחברה נתונים שלא היו ברשות רום ארד במעמד כריתת ההסכם. עו"ד לזר נמנע מלפרט בעדותו איזה בדיקות ביצע לאחר כריתת ההסכם, ובמה שינו בדיקות אלה את שידע עוד קודם לביצוען.

הודעתה של רום ארד לה"ה הגדיס כי הסבת המחסן אינה אפשרית שבועות בודדים לאחר כריתת ההסכם, מחזקת הרושם כי רום ארד הציגה מצג חלקי בדבר הסבת המחסן בהסכם, וכי נמנעה מלהבהיר באופן מפורש את האילוצים להם היא כפופה בעניין, על אף שהיתה מודעת לקיומם.

12. לטענת רום ארד, ה"ה הגדיס היו מודעים היטב כי קיים סיכוי לכך שהסבת המחסן טעונה בדיקה של רום ארד ולקיומה של אפשרות כי לא ניתן יהיה לבצעה. לדבריה, ה"ה הגדיס קנו בידועין סיכון, בהתקשרם בהסכם במתכונת זו, וכי התנהלותם אינה מתיישבת עם חובת תום הלב במימוש זכות חוזית.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

אך לא השתכנעתי מהטענה כי ה"ה הגדיס היו מודעים לאפשרות כי לא ניתן יהיה לבצע את הסבת המחסן. בחקירתו הנגדית אישר יצחק, כי קודם לכריתת ההסכם היה מודע לקיומה של אפשרות של רום ארד לנייד זכויות בניה באופן שיאפשר את הסבת המחסן (עמ' 73, שורה 6), וכי הבין כי קיימת גם האפשרות כי הסבת המחסן לא תיתכן, אף כי הבין כי מרבית הסיכויים הם כי הסבת המחסן תתאפשר (שם, שורה 8). לצד זאת, טען יצחק, כי בעת כריתת ההסכם הניח כי רום ארד השלימה את בדיקת היתכנות הסבת המחסן, ומכאן הניח כי בהתקשרותה בהסכם בנוסחו זה התחייבה רום ארד לדבר שהוא אפשרי מבחינתה (עמ' 74, שורות 12 – 14).

הנחתו זו של יצחק, כי במעמד כריתת ההסכם היה ביכולת רום ארד לבצע את הסבת המחסן עולה בקנה אחד עם נוסח ההסכם, אודותיו הרחבתי לעיל, ממנו משתמע כי אכן הסבת המחסן אינה בגדר אפשרות הטעונה בדיקה גרידא, כי אם התחייבות, הכפופה להוראות החוק ולאילוצים תכנוניים – כיתר ההתחייבויות בהסכם.

ראוי להפנות, בהקשר זה, לאמות המידה להוכחת ידיעה בפועל של קונה כי התחייבות חוזית של המוכרת היא בגדר אפשרות בלבד, כפי שפורטו בפסק הדין שניתן בת"א (שלום ירושלים) 17512/99 שטרן חיים נ' סאסי קבלני עפר בנין וכבישים (1986) בע"מ, בפסקה 5.2.2 (פורסם במאגרים 13.01.2009, להלן: "עניין שטרן"), אליו הפנתה רום ארד. בעניין שטרן נפסק, בנוגע לתחולת הוראת סעיף 12 לחוק המכר, התשכ"ח – 1968, כי יכולתו של הקונה להסתמך על אי התאמה תישלל רק מקום בו היתה לו ידיעה בפועל, קרי ידיעה ממשית, על אי ההתאמה, אשר היא ידיעה קונקרטית, על פגם ספציפי, המודעת לא רק למצב הדירה אלא גם לנורמות החלות על בנייתה. עוד נקבע, כי על המוכר האחריות להפנות את שימת ליבו של הקונה לתקנים ולעובדה כי הדירה נבנתה בניגוד להם. על דרך ההיקש, מקום בו לא הבהירה רום ארד באופן מפורש בהסכם כי הסבת המחסן היא בגדר אפשרות בלבד, זולת על דרך הוראות כלליות לפיהן ההסכם כפוף להוראות החוק ולאילוצים תכנוניים, וכן לא הבהירה מהן הוראות החוק והאילוצים התכנוניים שעשויים לשלול אפשרות זו – אין לייחס לה"ה הגדיס ידיעה בפועל כנטען.

13. רום ארד הפנתה לפסק הדין שניתן בת"א (מחוזי חי') 176-06 עופר חלמיש נ' חוף הכרמל נופש ותיירות 89 בע"מ (פורסם במאגרים 17.08.2010, להלן: "עניין חלמיש"). רום ארד טענה כי כפי שנפסק בעניין חלמיש, גם בעניינו ה"ה הגדיס קנו בודעין סיכון, כאשר עוד טרם חתימתם על ההסכם ידעו כי הסבת המחסן היא בגדר אפשרות בלבד.

אך אין בהפניה זו כדי לשפוך אור על הסוגיה שלפני. בעניין חלמיש, טענו התובעים לביטולם של הסכמים לרכישת שתי דירות בפרויקט בחוף הכרמל בחיפה. הנתבעת, מוכרת הדירות, התחייבה להעמידן לרשות התובעים. אך לצד זאת, הבהירה במפורש בהסכמי המכר, כי התכנון הסביבתי והקמת פרויקט המרינה ועיר הקיט, טרם אושר על ידי רשויות התכנון, וכי אין וודאות כי זה יאושר על ידי רשויות התכנון. בנסיבות אלה,



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

קבע בית המשפט, כי התובעים רכשו סיכויי רשויות התכנון תאשרנה את הפרויקט בלבד, וכי אין להם להלין על הנתבעת על כך שהפרויקט לא אושר בסופו של דבר. עניין חלמיש דווקא תומך בגרסת ה"ה הגדיס. זאת מאחר שבניגוד להתנהלות הנתבעת בעניין חלמיש, במקרה שלפני רום ארד לא שיקפה באופן מפורש בהסכם כי הסבת המחסן טעונה אישור, וכי אין וודאות כי תאושר. ההיפך הוא הנכון, רום ארד התחייבה להסבת ההסכם ללא סייג מפורש, למעט הוראות הכלליות לפיהן תניות ההסכם כפופות להוראות הדין ולהנחיית הרשויות המוסמכות. ממילא אין רום ארד יכולה להלין על ה"ה הגדיס שקנו ביודעין סיכון.

### טענות רום ארד כי עמדה לה"ה הגדיס האפשרות לביטול הסכם המכר

14. לטענת רום ארד, היא הודיעה לה"ה הגדיס כחודש וחצי בלבד לאחר החתימה על ההסכם, כי הסבת המחסן היא בלתי אפשרית. לדבריה, בשלב זה שילמו ה"ה הגדיס סך של 100,000 ₪ בלבד על חשבון תמורת הדירה, ועמדו בפניהם שתי אפשרויות – לבטל את הסכם המכר ולקבל חזרה את המקדמה ששולמה, באופן שלא יגרם להם כל נזק, או לקיים את ההסכם, בשינויים המתחייבים. רום ארד טענה, כי ה"ה הגדיס בחרו שלא לבטל את הסכם המכר, והיו מעוניינים בקיומו. עוד טענה רום ארד, כי זכות ה"ה הגדיס לקבלת פיצוי במקרה זה נשללת גם מכוח עקרון הקטנת הנזק, שכן לו היו מבטלים את ההסכם עם קבלת העדכון על המניעה החוקית להסבת המחסן – לא היה נגרם להם נזק. אך רום ארד לא הוכיחה כי אכן הוצגה בפני ה"ה הגדיס אפשרות ביטול העסקה כתוצאה מאי הסבת המחסן.

15. הטענה כי הוצעה לה"ה הגדיס האפשרות לביטול ההסכם בשל היעדר אפשרות להסבת המחסן הועלתה לראשונה בתצהיר העדות הראשית מטעם עו"ד לזר. עו"ד לזר העיד בתצהירו, כי כחודש לאחר החתימה על ההסכם, ולאחר בדיקות שערכה רום ארד בעניין, הודיע לה"ה הגדיס כי לא ניתן מבחינה חוקית לבצע את ההסבה, וכי רום ארד תאפשר לה"ה הגדיס לבטל את ההסכם המכר מבלי לשאת בסנקציה או בחיוב כלשהו, כך שלאף אחד מהצדדים לא ייגרם נזק בשל ביטול ההסכם (סעיפים 28 – 29 לתצהיר עו"ד לזר). אך לא הוצגו כל תימוכין בכתב להודעות הנטענות של עו"ד לזר לה"ה הגדיס הן בדבר היעדר חוקיות הסבת המחסן והן בדבר האפשרות לביטול העסקה בידי ה"ה הגדיס.

עו"ד לזר התקשה להבהיר מתי בדיוק הודיע לה"ה הגדיס על היעדר האפשרות להסבת המחסן ועל האפשרות העומדת להם לביטול ההסכם ולהציג אסמכתא להודעות אלה. בתצהירו טען, כי עדכן את ה"ה הגדיס בדבר כחודש לאחר כריתת ההסכם. אך בחקירתו הנגדית אישר, כי אכן לא הועבר לה"ה הגדיס מסמך כתוב המתעד את עמדת רום ארד לפיה אין אפשרות להסבת המחסן. הוא תירץ הדבר בכך שבשלב זה לא תקשרו הצדדים באמצעות התכתבויות בשל היחסים החבריים ששרו ביניהם (עמ' 148, שורות 5 – 6).

באשר לתיעוד כתוב לאפשרות שהוצגה לה"ה הגדיס לביטול ההסכם – עו"ד לזר נשאל בעניין בחקירתו שוב ושוב, אך מסר תשובות מתחמקות ובלתי עקביות. עו"ד לזר טען כי ברשותו אסמכתא לכך שהוצגה לה"ה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

הגדיס אפשרות לביטול העסקה כאמור (בעמ' 150, שורה 3), אך נמנע מלהציג אסמכתא כנטען, והסתפק בהפניה לפרוטוקול פגישה עם ה"ה הגדיס מיום 5.8.14 (נספח י"ח לכתב התביעה, למשל בעמ' 150, שורות 5 – 7). מדובר בפרוטוקול שנערך למעלה משמונה חודשים לאחר כריתת ההסכם, בו לא הופיעה כל התייחסות לאפשרות שעמדה לה"ה הגדיס לביטול העסקה, אף כי בפרוטוקול זה תועדה הסכמה מאוחרת של הצדדים בנוגע להסבת המחסן, אודותיה ארחיב להן. מעבר לכך, לא הציג עו"ד לזר כל אסמכתא להצגת האפשרות לביטול העסקה לה"ה הגדיס, זולת הפניה כללית לפרוטוקולי הפגישות בין הצדדים (למשל, בעמ' 153, שורות 6, 11).

16. יצחק, מצידו, הכחיש כי נאמר לה"ה הגדיס כי הסבת המחסן אינה חוקית, או כי ה"ה הגדיס זכאים לבטל את ההסכם בגין כך. יצחק טען, כי רק כחודש וחצי לאחר כריתת ההסכם, נאמר לה"ה הגדיס כי הסבת המחסן אינה אפשרית, וזאת בישיבה מיום 7.1.14, בה נכחו ה"ה הגדיס ועו"ד לזר. יצחק הפנה לפרוטוקול הישיבה מיום 7.1.14, בו תיעוד לעניין הסבת המחסן (להלן: "פרוטוקול ינואר"). בפרוטוקול ינואר אין כל אזכור של אי חוקיות הסבת המחסן או של אפשרות לביטול ההסכם בידי ה"ה הגדיס. כל שנכתב בפרוטוקול ינואר הוא כי ביצוע ההסבה ייעשה על ידי הדייר, וכי הוצע לה"ה הגדיס זיכוי בידי שלומי חנין, מנהל הפרויקטים בחברה (להלן: "שלומי") כך שהביצוע ייעשה באמצעות אוריון, כי רפי התנגד להצעה, וכי ה"ה הגדיס התנגדו אף הם לכך. כעולה מלשון הפרוטוקול, לא דובר על אי חוקיות של הסבת המחסן, או על אפשרות לביטול ההסכם. כל שדובר הוא כי ה"ה הגדיס יישאו בהשלמת העבודות וכי יקבלו זיכוי בגין כך מרום ארד. לשון הפרוטוקול תומכת בגרסת ה"ה הגדיס כי אי חוקיות הסבת המחסן וכן אופציית ביטול העסקה כלל לא הועלו על ידי רום ארד במועד זה.

סוגיית אי חוקיות הסבת המחסן לא תועדה גם בפרוטוקולים נוספים של פגישות שהתקיימו בין ה"ה הגדיס לנציגי רום ארד ואוריון. למעשה התיעוד הראשון הכתוב להבהרת רום ארד בדבר אי חוקיות הסבת המחסן הוא בפרוטוקול סיכום פגישה עם ה"ה הגדיס מיום 6.4.13, למעלה מארבעה חודשים לאחר כריתת ההסכם, בו נכתב: "הובהר ללקוחות כי הסבת המחסן למקלחת לא תבוצע על ידינו וכי הנ"ל מנוגד לחוק" (נספח י"א לכתב התביעה).

17. אישור מסויים לטענת ה"ה הגדיס בעניין ניתן למצוא בגרסת רום ארד עצמה, כפי שפורטה בסיכומיה. רום ארד בחרה לסטות מהגרסה המקורית שמסר עו"ד לזר בתצהירו, הן בנוגע לעיתוי יידוע ה"ה הגדיס בדבר אי חוקיות הסבת המחסן והן בנוגע לעצם יידועם של ה"ה הגדיס בדבר האפשרות שעומדת להם לבטל את ההסכם בשל כך.

בעניין ההודעה על אי חוקיות הסבת המחסן - כזכור, בתצהירו טען עו"ד לזר, כי הודיע לה"ה הגדיס כי הסבת המחסן אינה חוקית "כחודש אחד בלבד לאחר החתימה על הסכם המכר" (סעיף 28 לתצהיר עו"ד לזר). אך בסיכומיה טענה רום ארד כי היא הודעה כאמור נמסרה לה"ה הגדיס רק "כחודש וחצי בלבד לאחר החתימה על ההסכם" (סעיף 8 לסיכומי רום ארד). משמע שרום ארד הכירה בכך שרק בפגישה מיום 7.1.14



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

עודכנו ה"ה הגדיס בעיין הסבת המחסן, כפי טענת ה"ה הגדיס. אך אזכיר, כי פרוטוקול ינואר המתעד את האמור בפגישה זו אינו תומך בגרסת רום ארד, ולא ניתן ללמוד ממנו על יידוע ה"ה הגדיס על אי חוקיות הסבת המחסן.

באשר להודעה בדבר האפשרות שעומדת לה"ה הגדיס לבטל את ההסכם בגין כך – כזכור, בתצהירו טען עו"ד לזר כי הודיע לה"ה הגדיס כי עומדת להם האפשרות לביטול העסקה (סעיף 29 לתצהיר עו"ד לזר). אך בסיכומיה שינתה רום ארד גרסתה גם בעניין זה, והסתפקה בטענה כי משהודיעה רום ארד לה"ה הגדיס כי היא מנועה מבחינה חוקית לבצע את הסבת המחסן, "עמדו בפני התובעים שתי אפשרויות: לבטל את ההסכם ולקבל חזרה את המקדמה ששולמה (באופן שלא יגרם להם נזק) או לקיים את ההסכם בשינויים המתחייבים כתוצאה מהוראות החוק" (סעיף 8 לסיכומי רום ארד). משמע שה"ה הגדיס לא עודכנו באופן מפורש באפשרות לביטול ההסכם, רק עמדה להם האפשרות לבטלו מעצם ידיעתם כי היא לא תוכל לבצע את הסבת המחסן (ראו גם בנוסח סעיף 10 לסיכומי רום ארד). שינויי גרסה אלה מחזקים את טענות ה"ה הגדיס בנוגע לעיתוי יידועם בדבר אי חוקיות הסבת המחסן ובנוגע לאפשרות לביטול העסקה.

18. למעלה מן הצורך, לא השתכנעתי מהטענה כי במקרה בו בוחר לקוח שלא לבטל הסכם, חרף הפרתו, מנוע הוא מלתבוע פיצוי בגין ההפרה. אף אין בידי לקבל את הטענה כי בנסיבות אלה נשללת מהלקוח הזכות לקבלת פיצוי מכוח עקרון הקטנת הנזק. הדבר מנוגד לפשט לשון הוראות סעיפים 2, 7 ו-10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, לפיהן משהופר חוזה, זכאי הנפגע לתבוע את אכיפתו או לבטל את החוזה, וכן זכאי הוא לפיצויים, בנוסף על אחת התרופות האמורות, או במקומן.

כתימוכין לטענתה הפנתה רום ארד לפסק הדין שניתן בת"א (מחוזי ת"א) 1029-09 קד-קו בניין פיתוח וכבישים בע"מ נ' מבני גאיה יזום והשקעות בע"מ (פורסם במאגרים 04.02.2015). אך אין המשל דומה לנמשל. בעניין זה בחרו הנתבעים שלא לבטל הסכמי מכר, ולא השיבו תמורה שקיבלו על פי אותם הסכמים. על כן נפסק, כי מדובר בהסכם שרירים וקיימים וכי הנתבעים אינם יכולים לתבוע זכויות כלשהן לפי הסכמי התקשרות שבוטלו בהסכמי המכר (פסקה 40 לפסק הדין). אין בכך כדי ללמד על כך שה"ה הגדיס אינם יכולים לתבוע פיצוי בשל הפרת ההסכם, אחר שבחרו שלא לבטלו. עוד הפנתה רום ארד בהקשר זה לעניין חלמיש. ההפניה לעניין חלמיש נעשתה כלאחר יד, ולא ברור היה מסיכומי רום ארד על איזו מקביעות פסק הדין היא מבקשת להסתמך. ניתן לשער כי רום ארד ביקשה להיבנות מהקביעה לפיה ניתן היה לצפות, בנסיבות המקרה שם, כי התובעים יתבעו את ביטול הסכמי המכר זה מכבר. אך התובעים נמנעו מלעשות כן, שילמו את מלוא התמורה בגין הדירות ולא נקטו בצעדים משמעותיים לביטול ההסכמים כאמור, והדבר מונע מהם את האפשרות להשתחרר מהסכמי המכר כעת (פסקה 29 לפסק הדין). אין בין כך לבין המחלוקת בענייננו דבר.

19. סיכומם של דברים, רום ארד אכן התחייבה במסגרת הסכם המכר לביצוע הסבת המחסן. רום ארד לא הוכיחה כי בעת שהודיעה לה"ה הגדיס כי הסבת המחסן אינה אפשרית העמידה בפניהם את האפשרות



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

לביטול הסכם המכר, ואף לא הוכיחה כי די היה בעצם העמדת האפשרות לביטול הסכם המכר כדי לשלול מה"ה הגדיס זכות לפיצוי.  
על אף האמור, ונוכח הסכמות מאוחרות שהושגו בין הצדדים, אין מקום לפצות את ה"ה הגדיס בגין הסבת המחסן, כפי שאפרט להלן.

### ההסכמות שהתגבשו בין הצדדים בנוגע להסבת המחסן

20. חרף התחייבותה החוזית של רום ארד להסבת המחסן, אודותיה הרחבתי לעיל, הגיעו הצדדים להסכמות בעניין הסבתו, וזאת לסילוק טענות הצדדים בעניין, כמתועד בפרוטוקולי פגישות שהתקיימו בין הצדדים בימים 28.1.14 ו-5.8.14, כדלקמן:

#### **פרוטוקול הפגישה מיום 28.1.14**

21. ביום 28.1.14 נערכה פגישה בין ה"ה הגדיס לבין נציגי רום ארד ואוריון. בפרוטוקול הפגישה מיום 28.1.14 תועד הסיכום הבא בנוגע להסבת המחסן (שורות 1 – 2 לטבלה, בנושא "שינוי מחסן לחדר רחצה"):

"בפגישה בתאריך 28.1.2014 – סוכם כי איציק הגדיס ימצא קבלן גמר שיבצע את עבודות הגמר הסופיים בדירה כולל שארית העבודות שיתבקשו להסבת המחסן באופן סופי לחדר רחצה. סוכם בין זאב לזר ובין איציק הגדיס כי התשלום עבור סיום העבודות ישולם על ידי היוזם – קבוצת חנן מור."

בהמשך הפרוטוקול פורט שוב הסיכום, כדלקמן (שורה 14 לטבלה, בנושא "אי התאמות בין המפרטף תכנית המכירה והבטחות במעמד רכישה"):

..."

8. הובטח לדיירים כי ביצוע השינוי ממחסן לח. רחצה יבוצע במלואו. בפגישה בתאריך 28.1.2014 – סוכם כי איציק הגדיס יבצע את השינוי לאחר מסירה על ידי קבלן גמר והתשלום לקבלן יבוצע על ידי קבוצת חנן מור."

לצד זאת תועדה דרישת ה"ה הגדיס להוספה במסמך הזמנת שינויים מהיוזם של ההבהרה כי רום ארד אחראית לכל היבטי הבניה וביצוע העבודות שהוזמנו עד למסירת הדירה – על כך הבהיר עו"ד לזר, כי מסמכים אלה אינם ניתנים לשינוי, כדלקמן (שורה 5 לטבלה, בנושא "מסמך הזמנת שינויי (כך במקור) מהיוזם"):

"להלן דרישת הדיירים לשינויים במסמך זה:



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422-2014 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

...

7. יש לחדד ולהוסיף כי ברור שהחברה אחראית על כל הבטי הבניה וביצוע השינויים וכל העבודות שהוזמנו כולל אחריות לנושא גנבה עד מסירת הדירה לרשותנו.

בפגישה בתאריך 28.1.2014 – הובהר על ידי זאב כי מסמכי (כך במקור) אלו לא ניתנים לשינוי."

22. לטענת רום ארד, מפרוטוקול זה עולה הסכמה כי הסבת המחסן תתבצע על ידי ה"ה הגדיס לאחר מסירת הדירה לחזקתם, באמצעות קבלן מטעמם, כאשר רום ארד אחראית כלפי ה"ה הגדיס בכל הנוגע להיבטי הבניה רק עד למועד ביצוע הסבת המחסן או עד למועד מסירת הדירה לחזקת ה"ה הגדיס לצורך ביצוע עבודות ההסבה כאמור.

אכן מנוסח פרוטוקול הפגישה מיום 28.1.14 עולה, כי ה"ה הגדיס הסכימו לקחת על עצמם את האחריות למצוא קבלן גמר לביצוע העבודות להסבת המחסן, וזאת במימונה של רום ארד. עם זאת, אין בסיכום המתועד בפרוטוקול זה כדי ללמד על כך שהצדדים הסכימו כי רום ארד מסירה את אחריותה להסבת המחסן. אף אין בפרוטוקול תיעוד כלשהו לויתור של ה"ה הגדיס על טענות כלפי רום ארד בקשר עם הסבת המחסן כאמור.

### פרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14

23. ביום 5.8.14 נערכה פגישה בין ה"ה הגדיס, עורך דינם של ה"ה הגדיס – עו"ד הרוש, נציגי רום ארד ואוריון. בפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14, שנערך במעמד ב"כ ה"ה הגדיס כאמור, תועד סיכום של שורה של סוגיות השנויות במחלוקת, בהן גם סוגיית המחסן. בהתאם לסיכום, לקחו על עצמם ה"ה הגדיס את ביצוע הסבת המחסן, וזאת כאשר עלות הסבת המחסן ממומנת על ידי רום ארד, כדלקמן (שורה 9 לטבלה, בנושא "מחסן דירת"): :

### "מחסן דירתי

- הדייר יבצע את המחסן לאחר קבלן (כך במקור) טופס 5
- הדייר יבצע את המחסן עם קבלן הגמרים של הפרויקט. אוריון תדאג לסגירת מחיר אל מול קבלן הגמרים. הדייר יחתום חוזה אל מול קבלן הגמרים."

לצד סוגיית הסבת המחסן התחייבה רום ארד כלפי ה"ה הגדיס במסגרת פרוטוקול זה לביצוע שורה של תוספות והתאמות.

בתחתית הפרוטוקול מיום זה נכתב, כדלקמן (שורה 15):



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

"סיכום זה מהווה סך סופי של טענות הצדדים כלפי משנהו וכי במקרה של סתירה בין האמור בנספח זה להסכם המכר על נספחיו יגבור האמור לעיל. הנ"ל מהווה הבהרה ולא תוספת למפרט המכר."

מלשון פרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14 עולה, אם כן, כי הצדדים הגיעו להסכמות סופיות ביחס להסבת המחסן, לפיהן ה"ה הגדיס יבצעו את ההסבה בעצמם, בהתקשרות ישירה מול קבלן חיצוני, כאשר אחריותה היחידה של רום ארד הסתכמה בתשלום עלויות ההסבה, וכאשר הצדדים הסכימו כי יש בסיכום זה משום "סך סופי של טענות הצדדים", כמפורט לעיל.

24. חיזוק לרושם כי אכן הצדדים ראו בסיכום המתועד בפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14 כסיכום לסילוק מחלוקות הצדדים ניתן למצוא במכתבו של עו"ד אריק הרוש, ב"כ ה"ה הגדיס מיום 14.9.14, שהופנה לעו"ד לזר. במכתב זה קבל עו"ד הרוש על אי התקדמות העבודות בדירה, אך ציין בפתח דבריו, כי הסיכום מיום 5.8.14 נועד ליישב את מלוא מחלוקות הצדדים, ובלשון עו"ד הרוש (סעיף 1 למכתב):

"בהמשך למפגש אותו ערכנו במשרדך בנוכחותי ובנוכחות מרשי ונציג מורשה מטעם החברה סוכמו הנושאים אשר בגינם הינו אמורים לסגור את כל הפערים בינינו, אך מאז המפגש חלף מעל חודש ועשרה ימים וטרם נעשתה כל פעולה בדירה, אדגיש כי האיחור במועד המסירה עליו הסכמנו (תוספת של 120 יום מיום המסירה המקורי של הדירה) היה רק לשם קידום הנושאים עליהם הסכמנו, ובשל העובדה שאתם הבהרתם כי נחוצה לכם עבודה רבה בדירה."

משמע שה"ה הגדיס עצמם הבינו, בעודם מיוצגים, כי הסיכום שהושג נועד "לסגירת כל הפערים" בין הצדדים, כלשון עו"ד הרוש.

25. ה"ה הגדיס לא סתרו הרושם בדבר הסיכום הסופי אליו הגיעו הצדדים ביום 5.8.14, ואף איששו רושם זה.

ה"ה הגדיס טענו, כי ניתן לראות בכל פרוטוקול והתכתבות בין הצדדים את התנגדותם להצעת רום ארד לבצע בעצמם את הסבת המחסן. אכן, בפרוטוקולים שקדמו לפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14 ניכרת הסתייגותם של ה"ה הגדיס מההצעה לביצוע הסבת המחסן בעצמם. אך אין אלה פני הדברים ביחס לפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14, כמצוטט לעיל.

ביחס לפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14 טענו ה"ה הגדיס בכלליות ובאגביות כי רום ארד העלתה במסגרת פרוטוקול זה את נושא הסבת המחסן "וזאת לאחר שהתובעים התנגדו לקבל את המתווה המוצע בכל פגישה בה נערך פרוטוקול" כלשונם (סעיף 3 לסיכומי התובעים, בעמ' 4). אך טענה כללית זו, המפנה להתנגדויות



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

קודמות של ה"ה הגדיס, מתעלמת מפשט לשון פרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14, ומהסיכום שהושג בו, בעוד ה"ה הגדיס מיוצגים בידי עו"ד.

26. בהמשך סיכומיהם טענו ה"ה הגדיס, כי רום ארד הפעילה עליהם מניפולציות ועשתה הכל על מנת לגלגל האחריות לעניין הסבת המחסן עליהם או על קבלן חיצוני אחר, ממנו התנערה. הם גם טענו, כי כחלק ממניפולציות אלה הוציעה להם רום ארד לבצע את הסבת המחסן לאחר קבלת טופס 5, לצד הצעות אחרות בהן הוצאת פרוטוקול מסירת דירה פיקטיבי, פיטורי אוריון מביצוע עבודות בדירה, הקפאת העבודות בדירה, העברת כספים דרך ה"ה הגדיס לקבלן הביצוע וכן 120 ימי גרייס לביצוע העבודות. עוד טענו, כי רום ארד נקטה בגישה אגרסיבית של עיכוב הבניה על מנת להפעיל על ה"ה הגדיס לחץ, ולכפות עליהם את רצונה. לדברי ה"ה הגדיס מלחמת ההתשה של רום ארד לא השאירה להם ברירה, למרות התנגדותם, שכן הם ידעו כי ללא שיתוף פעולה עם רום ארד לא יוכלו לקבל את החזקה בדירה בעתיד הנראה לעין (סעיף 3 לסיכומי התובעים, בעמ' 5). הם הבינו, כי על מנת למזער נזקים עליהם להיכנע "לדרך בה הנתבעת מסכימה כביכול לבצע את התחייבותה" (סעיף 3 לסיכומי התובעים, בעמ' 6).

מטענותיהם אלה של ה"ה הגדיס משתמע, כי ה"ה הגדיס אכן אישרו, הלכה למעשה, כי הושגו הסכמות עם רום ארד, לסילוק מלוא טענות הצדדים האחד כלפי משנהו. אך הם טענו כי הסכמות אלה נבעו ממניפולציות וממלחמת התשה מצד רום ארד, שלא הותירה להם ברירה אלא להסכים כאמור.

לא התרשמתי כי הסיכום שהושג נכפה בצורה כלשהי על ה"ה הגדיס, כי ה"ה הגדיס לא היו מודעים למשמעותו, או כי הסיכום לא היה הוגן כלפי ה"ה הגדיס. ה"ה הגדיס היו מיוצגים במעמד הפגישה. במסגרת הסיכום נעטרה רום ארד לשורה של דרישות מצד ה"ה הגדיס, וממילא לא ניתן לקבוע כי הסכמתם של ה"ה הגדיס להסדרת הסבת המחסן בעצמם – לא היתה סבירה בנסיבות אלה.

מעבר לכך ה"ה הגדיס הודו בעצמם בסיכומיהם, כי בעוד הם ביטאו השגות ביחס לפרוטוקולים אחרים של פגישות עם רום ארד, הם בחרו שלא להשיג על פרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14. הם טענו, כי השיגו על כל הפרוטוקולים "למעט מקרה אחד טכני" (סעיף 3, בעמ' 5 לסיכומי התובעים). טענה חדשה זו, לפיה ה"ה הגדיס לא השיגו על הפרוטוקול מיום 5.8.14 מטעמים טכניים, לא הועלתה עד לשלב הסיכומים, ועל כן אין להידרש לה. ומכל מקום, הטענה הועלתה כלאחר יד, ללא הסבר מדוע דווקא על פרוטוקול זה לא הוגשה השגה מטעמים. על כן אין בטענה זו די.

בשלב מסויים בסיכומיהם, טענו ה"ה הגדיס, כי רום ארד "לא הביאה בדל ראייה לכך" שהם אכן ביצעו בפועל את הסבת המחסן. בסיכומי התשובה מטעמם הרחיבו ה"ה הגדיס וטענו, כי עובדי רום ארד הם שביצעו בפועל את עבודות ההסבה. אך גם אם אניח כי בפועל בוצעו עבודות ההסבה בידי עובדי רום ארד, אין בכך כדי להפריך הרושם לפיה ה"ה הגדיס הסכימו כי סוגיית הסבת המחסן היא באחריותם, אף כי במימון רום ארד, וכי ויתרו על טענותיהם כלפי רום ארד בעניין הסבת המחסן.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

27. סיכומם של דברים, על אף התחייבותה החוזית של רום ארד לביצוע הסבת המחסן, הודיעה רום ארד לה"ה הגדיס לאחר כריתת הסכם המכר, כי אין באפשרותה לעשות כן. לאחר פגישות ותכתובות מרובות, בפגישה מיום 5.8.14, בה היו ה"ה מיוצגים בידי עו"ד, הושג סיכום ביחס לשורה של עניינים שהיו שנויים במחלוקת, וזאת לסילוק כל טענות הצדדים. בין היתר סוכם, כי ה"ה הגדיס ייקחו על עצמם את הסדרת המחסן, במימון רום ארד. אחר שהושג הסיכום, מנועים ה"ה הגדיס מהעלאת טענות בקשר להתחייבות רום ארד להסבת המחסן.

### גובה הפיצוי לו זכאים ה"ה הגדיס בגין סוגיית הסבת המחסן

28. בהתאם לסיכום שהושג בפגישה מיום 5.8.14 הוסב המחסן לחדר רחצה בידי ה"ה הגדיס, אך זאת ללא קבלת היתר. במילים אחרות, ה"ה הגדיס בחרו ביוזמתם לבצע בניה ללא היתר, במימון רום ארד, וכעת עותרים לפיצוי בגין המצב הקיים, בו הוסב המחסן בפועל, אך ללא היתר.

מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין חיים גלנצר (להלן: "המהנדס גלנצר") מונה כמומחה מטעם בית המשפט לחוות דעתו ביחס להשלכות הכספיות של המצב הקיים, לפיו בוצעה הסבת המחסן ללא היתר כאמור (בסעיף 5 לחוות דעת גלנצר).

המהנדס גלנצר התייחס בחוות דעתו לשני תרחישים אפשריים. התרחיש הראשון הוא כי הועדה המקומית תאשר את הסבת המחסן, בכפוף להגשת תכנית בקשה להיתר. התרחיש השני הוא כי הועדה המקומית תסרב לאשר את הסבת המחסן ותדרוש השבת המצב לקדמותו בהתאם לתכנית הקיימת.

במקרה בו הועדה המקומית תאשר את הסבת המחסן, אמד המהנדס גלנצר את ההשלכות הכספיות בסך של 54,000 ₪ כולל מע"מ, וזאת בגין עלות הכנת תכנית הגשה לשינוי יעוד המחסן לחדר רחצה (בסך של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ) ובגין היטל השבחה בסך של 18,624 ₪. בחקירתו הבהיר המהנדס גלנצר, כי לשם אישור הסבת המחסן נדרש לעתור בבקשה להקלה לעירייה, המוגשת על ידי בעל הנכס (עמ' 44, שורות 9 – 11, 21).

המהנדס גלנצר בחן ודחה את האפשרות שהועלתה על ידי האדריכל זהר שבתאי, מטעם ה"ה גלנצר, לפיה כתנאי לקבלת היתר להסבת המחסן נדרש כי תבוצע פעולה של פירוק חדר הרחצה ובנייתו מחדש. לדבריו, אפשרות זו "אינה מעשית ובסבירות נמוכה", ומטעם זה בחר שלא להתייחס אליה כלל.

במקרה בו הועדה המקומית לא תאשר את הסבת המחסן ותדרוש את השבת המצב לקדמותו בהתאם לתכנית הקיימת, העריך המהנדס גלנצר את עלות הסבת חדר הרחצה למחסן בסך כולל של 73,000 ₪ (סך של 20,000 ₪ בגין פירוק חדר הרחצה ופינוי הפסולת, סך של 20,000 ₪ בגין בניית מחסן וסך של 33,000 ₪



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

בגין הקמת חדר רחצה במקום אחר בדירה). בנוסף, העריך המהנדס גלנצר את ירידת הערך בגין הסבת חדר הרחצה למחסן בסך של 132,225 ₪. לפיכך ההשלכות הכספיות של התרחיש השני מסתכמות בסך של 205,225 ₪ כולל מע"מ.

29. לטענת רום ארד, לכל היותר זכאים ה"ה הגדיס לפיצוי בהתאם לתרחיש הראשון – עלות הכשרת הסבת המחסן (זאת בכפוף להכשתה העקרונית את עצם זכאותם לפיצוי כלשהו). רום ארד הפנתה לטענותיהם של ה"ה הגדיס כי הם האמינו שהכשרת המחסן אפשרית, ואף עתרו בבקשה לצו מניעה זמני בגדרו של הליך זה, למניעת רישום הבית המשותף על מנת שיהיו יכולים להכשיר את ההסבה ביתר קלות. כמו כן הפנתה רום ארד לדברי המהנדס גלנצר בחקירתו, כי בקשה להקלה היא הליך מאוד מקובל (עמ' 43, שורה 13).

רום ארד קבלה על כך שה"ה הגדיס לא פעלו עד היום להקלה שתכשיר את ההסבה, ולו על מנת להקטין את נזקייהם הנטענים, וכן כי עד למועד זה לא טרחו לפרק את ההסבה, על אף ידיעתם כי הם עוברים עבירת שימוש. היא סברה, כי ה"ה הגדיס ידעו כי באפשרותם להכשיר את הסבת המחסן בקלות, אך ביכרו להמתין לסוף ההליך כדי לא לפגוע בסיכוייהם להוציא מרום ארד כספים בגין ירידת ערך – שתתבטל מייד עם ההכשרה. היא טענה כי התנהלות ה"ה הגדיס עולה כדי חוסר תום לב ושימוש לרעה בהליכי בית משפט.

אני מקבלת את טענותיה של רום ארד, כי ה"ה הגדיס אינם זכאים לפיצוי בהתאם לתרחיש השני, אף כי מתרשמת כי ה"ה הגדיס אכן זכאים לפיצוי בהתאם לתרחיש הראשון.

30. ה"ה הגדיס בחרו, משום מה, לבצע את הסבת המחסן בפועל, מבלי שהתקבל לכך היתר. בחירתם זו מנוגדת להוראות הדין, אינה ניתנת להצדקה, ולבטח שאין להטיל על רום ארד את השלכותיה, נוכח הסיכום שהושג בין הצדדים לפיו ה"ה הגדיס ייקחו על עצמם את ביצועה של הסבת המחסן כאמור.

עצם הבחירה של ה"ה הגדיס לבצע את הסבת המחסן, אף אם ללא היתר, מקפלת בחובה את ההנחה כי הסבת המחסן ניתנת להכשרה. אין כל הסבר הגיוני אחר להשקעת המשאבים בהסבת מחסן, אשר הכשרתה אינה אפשרית.

בכפוף לאמור, מאחר שרום ארד התחייבה לקחת על עצמה את עלות הסדרת הסבת המחסן, מאחר שבכל מקרה פעולת הסבת המחסן היתה טעונה אישור, בהיותה מנוגדת להיתר, ובהיעדר ראיות לעלות בקשה לאישור, קודם להסבת המחסן, ומאחר שבכל מקרה היה על רום ארד לשאת בהיטל ההשבחה בגין כך, הרי שיש לחייב את רום ארד בפיצוי ה"ה הגדיס בהתאם לתרחיש הראשון, בסך כולל של 54,000 ₪ כאמור.

31. עם זאת, אין מקום לחייב את רום ארד בפיצוי ה"ה הגדיס בהתאם לתרחיש השני.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

אין הצדקה להטיל על רום ארד את עלות הסבת המחסן לחדר רחצה, במקרה בו לא תוכשר הסבת המחסן. זאת מאחר שרום ארד אינה אחראית לבחירתם של ה"ה הגדיס לביצוע העבודות קודם לקבלת היתר כאמור, אחר שהושג סיכום בין הצדדים בעניין.

אף אין הצדקה לפסוק לטובתם של ה"ה הגדיס פיצוי בגין ירידת הערך בהתאם לתרחיש השני, במקרה בו לא תוכשר הסבת המחסן. כפי שהרחבתי לעיל, בהתאם לסיכום מיום 5.8.14, לקחו על עצמם ה"ה הגדיס את ביצוע הסבת המחסן והסדרתה, וזאת במימון רום ארד. סיכום זה היה לסילוק כל טענות הצדדים. הצדדים לא מצאו לסייג הסכמותיהם בכך שבמידה שהסבת המחסן אינה אפשרית יפוצו ה"ה הגדיס בפיצוי כלשהו על ידי רום ארד בגין כך. סיכום זה שומט הקרקע תחת טענתם של ה"ה הגדיס לזכאות לפיצוי בגין ירידת ערך כעת.

32. מעבר לכך, וכאמור, בהתאם לסיכום הסדרת הכשרת המחסן נותרה באחריות ה"ה הגדיס. דבר לא מנע מה"ה הגדיס לנקוט בהליכים להסדרת הכשרת הסבת המחסן קודם לביצוע עבודות הבניה, ולמצער – סמוך לאחר ביצועו. אך ה"ה הגדיס בחרו לבצע את הסבת המחסן בפועל, מתוך תקווה כי ניתן יהיה להכשירה, ולצד זאת נקטו בפעולות מעשיות להכשרת הסבת המחסן, ואף תבעו במסגרת תביעה זו פיצוי בגין ירידת ערך, תחת ההנחה כי הכשרת המחסן אינה אפשרית.

מדובר בניסיון לאחוז בחבל בשני קצותיו – לבצע הסבת מחסן ללא היתר וליהנות מיתרונותיה – מחד גיסא, אך לתבוע פיצוי בגין ירידת ערך כאילו הסבת המחסן אינה אפשרית – מאידך גיסא. זאת מבלי לבצע כל מהלך להכשרת ההסבה שכבר נעשתה – מהלך שבאחריות ה"ה הגדיס לבצע.

שונים היו פני הדברים לו היו ה"ה הגדיס נמנעים מביצוע עבודות הסבת המחסן עד למיצוי בדיקת היתכנותו התכנונית של מהלך זה, כנדרש על פי חוק, או למצער – לו היו עותרים ה"ה הגדיס בבקשת הקלה עוד קודם להכרעה בתיק זה. אז היתה המציאות מתבהרת, וניתן היה לקבוע בפסקנות האם הסבת המחסן אפשרית אם לאו. אך ה"ה הגדיס בחרו להותיר סוגייה זו ללא הכרעה. התנהלות זו אינה עולה בקנה אחד עם עקרון חובת הקטנת הנזק, לו כפופים ה"ה הגדיס, אינה מוצדקת ואין להכשירה (ת"א (שלום תל אביב-יפו) 65842/01 בטאט שאול נ' חב' משאבות רם בע"מ (פורסם במאגרים 08.01.2004).

33. מאחר שהכרעתי, כי ה"ה הגדיס אינם זכאים לפיצוי בהתאם לתרחיש השני מתייתרת הכרעה בטענת רום ארד, כי ההשלכות הכספיות של התרחיש השני מסתכמות בסך של 88,265 ₪ בלבד, ולא כפי שקבע המהנדס גלנצר.

למעלה מן הצורך אבהיר, כי לא השתכנעתי כי קיימת הצדקה לסטייה משמעותית מקביעותיו של המהנדס גלנצר, אחר שלא הוכחה טעות בולטת בחוות דעתו, ובהתאם לכלל המעוגן בהלכה הפסוקה, לפיו בית המשפט יאמץ את חוות הדעת של המומחה המקצועי אותו מינה, זולת אם תוכח טעות בולטת בה (ראו ע"א



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

2099/08 עיריית אשקלון נ' תשלויז השקעות והחזקות בע"מ (פורסם במאגרים 28.10.10), למעט לעניין ירידת הערך.

34. ככל שהדברים נוגעים לעלויות ביטול ההסבה, לא התרשמתי כי קביעותיו של המהנדס גלנצר היו בלתי סבירות או בלתי מבוססות, ואין די בקביעות שבחוות דעת המומחה מטעם רום ארד, שכללו תמחור בתאם למחירון דקל של עבודות אלה, כדי להפריכן.

זאת בפרט מאחר שחוות הדעת של השמאי אורי פרץ מטעם רום ארד הוגשה לאחר הגשת חוות דעתו של המהנדס גלנצר, כך שממילא לא ניתנה למהנדס גלנצר ההזדמנות להתייחס אליה באופן מסודר. כאשר עומת המהנדס גלנצר עם קביעותיו של השמאי פרץ בחקירתו הבהיר, כי אינו יכול להתייחס לקביעות אלה במעמד החקירה מבלי לבאר מה עומד בבסיס חוות הדעת (עמ' 47, שורות 20 – 22). הוא גם הבהיר כי האומדן שניתן בחוות הדעת הוא בהתאם לסדרי הגודל המקובלים לעבודות כגון דא (עמ' 48, שורה 24, עמ' 49, שורה 1).

עם זאת, ככל שהדברים נוגעים לירידת הערך, אישר המהנדס גלנצר בחקירתו, כי יש להפחית מהסכום שקבע בגין ירידת הערך סך של 20,000 ₪, בגין שווי ערך המחסן שיתוסף לדירה כתוצאה מביטול ההסבה (עמ' 55, שורה 11). על כן לו היה מקום לפיצויים של ה"ה הגדיס בהתאם לתרחיש השני, היה להפחית מהסכום שנקבע את הסך של 20,000 ₪ כאמור.

אך איני מקבלת את טענותיה של רום ארד כי יש להפחית מקביעת המהנדס גלנצר סך של 50,000 ₪ בגין ירידת ערך פונקציונאלית. המהנדס גלנצר ביאר בחקירתו, כי ירידת הערך הפונקציונאלית כאמור נובעת מכך שבמקרה של ביטול הסבת המחסן ימוקם חדר הרחצה במרחק של 10 מ"ר מחדר ההורים, תחת מיקומו הנוכחי. הוא גם הבהיר, כי אין מיקום קרוב יותר לחדר השינה (עמ' 40, שורות 23 – 24, עמ' 41, שורות 1 – 3, 6 – 7). הסבר זה לא נסתר בידי רום ארד, ואני מוצאת לקבלו. רום ארד טענה אמנם כי בתכנית המקורית היה חדר הרחצה צמוד לחדר הורים, אך ה"ה הגדיס ביטלו אותו על מנת להגדיל את חדר ההורים. ברם לא הופרכה קביעת המהנדס גלנצר כי בהתאם לתכנית הקיימת לא ניתן למקם את חדר הרחצה בצמידות לחדר ההורים, וב"כ רום ארד התקשתה להצביע על מיקום חלופי לחדר הרחצה כנטען (עמ' 53, שורות 19 – 20).

35. גם ה"ה הגדיס העלו טענות בנוגע לקביעותיו של המהנדס גלנצר במסגרת התרחיש השני. לדבריהם, התייחסות המהנדס גלנצר לירידת ערך על פי התרחיש השני היא חשבונאית בלבד, סוכמת את עלות התיקונים גרידא, ומתעלמת ממאפיינים ספציפיים, כגון מיקום חדר ההורים החדש, ריהוט התואם את מידות חדר השינה, היות חדר השינה מפואר ויוקרתי ופונה לשמורת טבע באופן בו הנוף לא יכול להיחסם בבנייה. ה"ה הגדיס טענו, כי שגה המהנדס גלנצר כשלא לקח מרכיבים אלה בחשבון באומדן ירידת הערך. איני מקבלת טענות אלה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

המהנדס גלנצר הבהיר בחקירתו הנגדית, כי באמדן ירידת הערך התייחס אך ורק לפן התכנוני של הפיכת שטח שירות על פי תכניות הבניה לשטח עיקרי. הוא הבהיר, כי בבחירת ה"ה הגדיס להקדים ולבצע את הסבת המחסן ללא היתר נלקח סיכון, שאין לחשבו באמדן ירידת הערך (עמ' 23, שורות 14 – 19). אכן, משלקחו על עצמם ה"ה הגדיס לבצע את הסבת המחסן בעצמם בהתאם לסיכום שהושג, בודעם כי ההסבה מנוגדת להיתר, ידעו ה"ה הגדיס, כי נכון למועד ביצוע ההסבה לא היתה אפשרות מעשית למיקום חדר הרחצה במקום בו ביקשו למקמו. בכל זאת הסכימו ה"ה הגדיס לבצע בעצמם את ההסבה במימון רום ארד, וזאת לסילוק טענותיהם בעניין.

אחר שהושג סיכום זה, וכפי שהבהרתי לעיל, אין מקום לפצותם בגין ירידת ערך כמכלול, ובכלל זה בגין אבדן המיקום הייחודי של חדר הרחצה – יתרון שלא היה בידיהם לכתחילה. באשר לטענותיהם של ה"ה הגדיס בנוגע לירידת ערך בגין ריהוט התואם את מידות חדר השינה – פיצוי בגין ריהוט אינו פיצוי בגין ירידת ערך, ומכל מקום טענותיהם של ה"ה הגדיס בדבר אבדן ריהוט מותאם למידותיו של חדר השינה נטענו כלאחר יד, ללא פירוט או תימוכין בחוות דעת שבמומחיות, ועל כן אין מקום לפצותם בגין כך.

36. לסיכום, יש לחייב רום ארד בפיצוי ה"ה הגדיס בסך של 54,000 ₪ בגין התרחיש הראשון, אך אין לחייבה בפיצויים בהתאם לתרחיש השני.

### איחור במסירת הדירה

37. בהתאם להסכם, אמורה היתה הדירה להימסר לה"ה הגדיס ביום 30.6.14 (להלן: "מועד המסירה החוזי"). לטענת ה"ה הגדיס, רק באמצע חודש אוגוסט 2015, כארבעה עשר חודשים לאחר מועד המסירה החוזי, נכנסו בפועל לדירה. על כן טענו ה"ה הגדיס כי יש לפצותם בפיצוי בגין איחור במסירה בסך של 234,000 ₪. איני מקבלת טענתם זו.

### הסיכום בדבר איחור במסירה

38. פרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14, אודותיו הרחבתי לעיל, נערך במעמד ה"ה הגדיס ובא כוחם. הסיכום שתועד בפרוטוקול זה הוא לסילוק טענות כל אחד מהצדדים כלפי משנהו. במסגרת אותו סיכום, הסכימו הצדדים כי ה"ה הגדיס יאשרו איחור במסירה של 120 ימי עבודה, כדלקמן (שורה 14 לטבלה, תחת הכותרת: "חתימה על איחור במסירה"):

"בזמן חתימה על החשבון הדייר יחתום על איחור במסירה של 120 ימ"ע"



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

בהתאם, חתמה מרגלית על חשבון שינויים מיום 14.8.14, בתחתיתו נכתב: "בעקבות שינויים אלו מסירת הדירה תתעכב ב-120 ימי עבודה" (וכן נוסף בכתב יד: "מיום חתימה על הסכם זה", להלן: "חשבון השינויים").

מהסיכום שבפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14 ומחשבון השינויים עולה, אם כן, כי לכל הפחות ניתנה הסכמה של ה"ה הגדיס לאיחור של 120 ימי עבודה ממועד המסירה החוזי, זאת אף אם אתעלם מהתוספת בכתב יד ע"ג חשבון השינויים.

39. לטענת ה"ה הגדיס, ההסכמה על איחור של 120 ימי עבודה ממועד המסירה החוזי היתה מחווה מצידו של יצחק, כאשר למעשה לא היתה הצדקה לאיחור זה. הוא אף טען, כי ביקש מעורך דינו כי הסיכום בעניין יבוטל, ובלשונו (עמ' 108, שורות 23 – 24, עמ' 109, שורות 1 – 4, 6): "היה, היה ברור לכולם שבגדול ה-120 יום זה איזושהי גיטה שלי על האיחור, לא על כמות העבודות, כמות העבודות שאני הייתי מחויב בגינם קריא שינויים היו על סכומים מאוד מאוד קטנים שהצדיקו אולי שבוע ימים, אולי שבוע ימים מהשינויים שלי, כך שה-120 יום זה איזושהי גיטה שלי ליום על האיחור שלו, משלא עבדו חודש ימים, ואפילו יותר מחודש, אז ביקשתי שהעורך דין שלי יבטל את ההבנה הזאתי כי מסתבר ... כי מסתבר שהם לא צריכים את ה-120 יום" (וכן ראו בסעיף 24 לתצהיר יצחק).

עוד טענו ה"ה הגדיס, כי מרבית השינויים שנכללו בחשבון השינויים, בגינם ניתנה הסמכתם לאיחור במסירה כאמור, היו שינויים "לחיוב יום", קרי התחייבויות חוזיות של רום ארד, שניתנו עוד במעמד החתימה על ההסכם, ושנכללו במסגרת נספח התוספות למפרט הטכני להסכם, כ"מתנות שיווק" מטעם רום ארד לתובעים. ה"ה הגדיס טענו, כי לא היה בהטבות יום אלו, כפי שפורטו בחשבון השינויים, כדי להצדיק האיחור האמור במסירת הדירה. בנוסף טענו ה"ה הגדיס, כי חשבון השינויים היה מוכן עוד בחודש דצמבר 2013. לדבריהם, הוא לא נחתם במועד זה אך ורק בשל מחלוקת כספית בין רום ארד לבין אוריון. בנוסף נטען, כי אוריון לא ביצעה את העבודות, גם לאחר החתימה על חשבון השינויים, מאחר שרום ארד לא שילמה עבור ביצוען. גם מטעם זה טענו ה"ה הגדיס, כי לא היה מקום לאיחור במסירה כאמור.

40. אך כעולה מדבריו של יצחק, עוד במועד בו חתמו על הסיכום בדבר איחור במסירה סברו כי אין הוא מוצדק. כבר אז היו מודעים לכך שחשבון השינויים כולל הטבות יום להן התחייבה רום ארד בהסכם, וכן שינויים שהיו ידועים עוד בחודש דצמבר 2013.

על אף זאת הסכימו ה"ה הגדיס לאיחור במסירה, וזאת במסגרת הסיכום הכולל שהושג ביום 5.8.14. אחר שה"ה הגדיס נתנו הסמכתם לאיחור במסירה, אין מקום לדיון בשאלה האם האיחור לו הסכימו היה מוצדק אם לאו.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

במאמר מוסגר, ראוי להפנות לעדותו של יצחק בחקירתו הנגדית, בגדרה אישר, כי מאז כריתת ההסכם בוצעו שינויים בתכנון הדירה, וכי תוכניות אדריכליות סופיות גובשו רק בשלהי אוגוסט, ובלשונו: "במהלך כל התקופה עד אוגוסט בוצעו לא מעט תכניות על ידי רום ארד, ואני חתמתי עליהן, התכניות כללו שינוי קירות, תכנית חשמל, תכנית מים, תכנית אבטחה, רק בסוף, עכשיו היה חלק מהזמן הייתה אותה הקפאה של פעילות, רק לקראת סוף אוגוסט יצאו התכניות האחרונות שכוללות את תכניות התאורה והנמכת הגבס. יש לי את התכניות האלה" (עמ' 118, שורות 14 – 19). עוד אישר יצחק בחקירתו, כי למעשה הקפאת הפעילות בדירה נבעה מכך שטרם גובשו כל ההסכמות בין ה"ה הגדיס לחברה (שם, שורה 22). עדות זו מעמידה בספק את טענת ה"ה הגדיס כי לא היתה הצדקה לאיחור במסירה. כל זאת למעלה מן הצורך, בהינתן הסכמת ה"ה הגדיס לאיחור במסירה, כאמור.

41. עוד טענו ה"ה הגדיס, כי הנתבעות לא ביצעו את כל העבודות בדירה והתמהמהו בהשלמתן (סעיף 25 לתצהיר יצחק). ה"ה הגדיס הרחיבו בסיכומיהם אודות העיכובים בביצוע העבודות שנבעו, בין היתר, מהסכסוך בין רום ארד לאוריון ויציאת פועלי אוריון מהדירה קודם להשלמת העבודות בה.

בנוסף טענו, כי נוכח העיכוב בביצוע העבודות בדירה הודיע ב"כ ה"ה הגדיס, עו"ד הרוש, לחברה, כי ההסכמה לאיחור במסירה מבוטלת (סעיף 25 לתצהיר יצחק, וכן בחקירתו, בעמ' 109, שורות 8 – 9). לדבריהם, ניסיונה של רום ארד להסתמך על ההסכמה לאיחור במסירה עולה כדי קיום הסכם המכר בחוסר תום לב. ה"ה הגדיס הפנו למכתבו של עו"ד הרוש מיום 14.9.14, בטענה כי במכתב זה הודיע עו"ד הרוש, כי לאור הפרת ההסכמות מבוטלת הארכה שניתנה.

אך בניגוד לאופן הצגת הדברים על ידי יצחק ולציטוט החלקי מהמכתב, במכתב זה לא הודיע עו"ד הרוש על ביטול הארכה, כי אם הבהיר כי ככל שלא יתקבל מענה למכתב יפנו ה"ה הגדיס לערכאות מתוך הנחה כי ה"ה הגדיס אינם מחוייבים עוד להסכמתם לאיחור במסירה, כדלקמן:

"אבקשכם לענות לנו בכתב על הסיבה להעדר כל פעולה מצדכם בדירה נשוא ההסכם ומדוע מאז הפגישה ביום 5.8.14 בה נאמר כי הדברים יעשו במהירות האפשרית, לא נעשה דבר. במידה ולא תענו למכתבנו זה תוך 3 ימים נאלץ למצות את זכויות מרשי בערכאות המתאימות תוך שימת דגש כי בשל העדר כל פעולה דירה מטעמכם עד כה וזאת כחלוף חודש ועשרה ימים מיום המפגש האחרון, אין מרשי מחוייבים לאורכה בת 120 יום אשר ניתנה לכם (האורכה הנ"ל ניתנה ע"י מרשי על סמך הצהרותיכם כי נחוצים לכם כל ה- 120 ימים אך כפי שנראה מהתנהלותכם אין לכם כל צורך בכך הימים הנ"ל דבר שרק מקומם את מרשי ועל כן אין הם מחוייבים לאורכה הנ"ל על כל המשתמע)".

למעלה מן הצורך, אף לא השתכנעתי מטענת עו"ד הרוש במכתב, כי מתן הארכה היה מותנה בכל דרך, כי נסמך על הצהרות רום ארד, וכי ניתן היה לבטלה באופן חד צדדי אך ורק בשל התרשמות ה"ה הגדיס מקצב עבודה בלתי מספק. זאת בפרט מאחר ש"ה הגדיס לא ביטלו את מכלול ההסכמות שהושגו ביום 5.8.14. אין



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

לקבל הטענה כי באופן סלקטיבי, בשל התרשמות בדבר עיכוב בביצוע העבודות, יכולים לסגת בהם ה"ה הגדיס מחלקים מהסיכום, מבלי לוותר על חלקיו האחרים של הסיכום.

מעבר לכך, לא הוצג ביסוס ראייתי מספק לעיכוב בביצוע העבודות שהיה בו כדי להצדיק את ביטול ההסכמה לאיחור במסירה. זאת בפרט מאחר שאין חולק כי על אף הסכסוך בין רום ארד לאוריון בוצעו עבודות בדירה בידי קבלני משנה אחרים.

מסקנה זו מתחייבת מאחר שבפועל נחתם פרוטוקול מסירה עוד ביום 20.11.14, במסגרת לוחות הזמנים שהוסכמו על ידי הצדדים, וכי במועד זה נותרה השלמת עבודות קלות בלבד בדירה – כל זאת כפי שארחיב להלן.

### פרוטוקול המסירה מיום 20.11.14

42. לטענת ה"ה הגדיס הם נכנסו לדירה רק באמצע חודש אוגוסט 2015. ברם אין חולק, כי כבר ביום 20.11.14 חתם יצחק על פרוטוקול מסירה, במסגרתו אישר יצחק כי קיבל את הדירה (להלן: "פרוטוקול המסירה"). החתימה על פרוטוקול המסירה נעשתה, אם כן, במסגרת לוחות הזמנים, לאחר שה"ה הגדיס הסכימו לאיחור במסירה, כמפורט לעיל.

ה"ה הגדיס לא הכחישו את חתימתו של יצחק ע"ג פרוטוקול המסירה. עם זאת, לטענתם, מדובר בפרוטוקול מסירה פיקטיבי, שנועד לקידום עבודות הסבת המחסן, וכי בפועל הדירה לא היתה מוכנה למסירה, לא הותקנו בה כלים סניטאריים, וכן לא הושלמו הריצוף ועבודות החשמל.

יצחק טען בתצהירו, כי במועד החתימה על פרוטוקול המסירה, כלל לא נכנסו ה"ה הגדיס לדירה, משום שהיה ידוע לכל, כדבריו, כי באותו השלב הדירה לא היתה ראויה למגורים. הוא העיד, כי נכון לחתימת פרוטוקול המסירה היו עדיין לאנשי רום ארד מפתחות לדירה, והם נכנסו ויצאו ממנה ללא צורך בתיאום עם ה"ה הגדיס, וכן טען, כי בשלב זה לא ניתן היה לנהוג בדירה מנהג בעלים, וכי אף רום ארד וקבלן המשנה המשיכו להתנהל "כתמול שלשום", כאילו לא נמסרה הדירה (סעיפים 31, 36 לתצהיר יצחק). אך לא התרשמתי מהיות פרוטוקול המסירה פיקטיבי כנטען.

אין חולק, כי יצחק חתם מרצונו על פרוטוקול המסירה, במסגרתו אישר כי הדירה התקבלה ביום 20.11.14. החתימה על פרוטוקול המסירה לא נכפתה על יצחק, ההיפך הוא הנכון. כפי שניתן להתרשם מתמלילי השיחה אליהם הפנו ה"ה הגדיס, אשר אודותיהם ארחיב להלן, החתימה על פרוטוקול המסירה נועדה לייצר מצג לרשויות בדבר מסירת הדירה, על מנת להחיש את תחילת ביצוע עבודות הסבת המחסן – ללא היתר. עבודות הסבת המחסן ללא היתר כאמור היו עבודות שה"ה הגדיס ביקשו לבצע, כך שבעניין החתימה על פרוטוקול המסירה – אין לה"ה הגדיס להלין אלא על עצמם.





## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רוס ארז הנדסה בע"מ ואח'

43. לתצהירו של יצחק צורפו שורה של תמלילי שיחות, שהוקלטו על ידי יצחק, המתעדים את הרקע לחתימה על פרוטוקול המסירה. מכולם עולה, כי החתימה על פרוטוקול המסירה נועדה לצרכי הצגה לרשויות ועל מנת לאפשר תחילת עבודות הסבת המחסן ללא היתר.

כך, בתמליל שיחה שהתקיימה בין יצחק לבין שלומי ואריה ביום 6.11.14, ביקש שלומי מאריה לערוך פרוטוקול מסירה, ללא קשר למצבה של הדירה, כדלקמן (עמ' 2 לתמליל, שורות 25 – 27):

"זה לא מעניין באיזה מצב היא, תעשה פרוטוקול מסירה סתם, שיהיה לי פרוטוקול מסירה עם התאריך של היום וחתימה, תרשום מצידי שהדירה לא במצב זה, תרשום מה שאתה רוצה, אבל אני רוצה..."

בהמשך, הבהיר שלומי כי לשם ביצוע עבודות הסבת המחסן, נדרש כי קודם לכן תבוצע מסירה פורמאלית של הדירה, כדלקמן (עמ' 3, שורות 5 – 6):

"... אמרתי לך שיש לי בעיה לעשות עבודות בדירה, במחסן, אתה חייב לקבל את הדירה הפורמאלית שיהיה לי טופס שמסרתי אותה."

בשל כך, ביטא יצחק את הסכמתו לחתימה על פרוטוקול המסירה, אף כי הבהיר כי מדובר באישור פורמאלי בלבד לצרכי יצירת מצג לרשויות כי הדירה נמסרה, כדלקמן (עמ' 4, שורות 22 – 25):

"... עכשיו אני סיכמנו שאני אלך לקראתכם בחלק הפורמאלי מול הרשויות אם אתה צריך להראות אישור שקיבלתי את הדירה מבחינתי זה בסדר הנה קח את האישור, אבל זה לא מסירה אמיתית זה לא מסירה של בית"

יצחק אף התחייב להסדרת יתרת התשלום עבור הדירה בתוך חודש (עמ' 5, שורה 5).

מתמליל שיחה זה עולה, אם כן, כי יצחק הסכים לחתום על פרוטוקול המסירה, לצרכי קידום עבודות הסבת המחסן. עוד עולה, כי יצחק היה ער לעובדה כי אין המדובר במסירה מלאכותית, כי אם במסירה כנגד הסדרת מלוא התשלום עבור הדירה – אותה התחייב לבצע.

44. בתמליל שיחה במעמד מספר דוברים, בהם יצחק, שלומי, אריה ועו"ד לזר מיום 10.11.14, הבהיר שלומי כי פרוטוקול המסירה נחוץ כ"תעודת ביטוח", לכך שה"ה הגדיס לוקחים על עצמם את הסבת הדירה. הוא ציין, כי עותק פרוטוקול המסירה יושם בכספת, וכי עותק ממנו לא יועבר לה"ה הגדיס, כדלקמן (עמ' 1, שורות 23 – 28):



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

"... אני מבקש כזה דבר ... תוך יום יומיים לא יותר שבו תעשו מסירה, אתה יכול לרשום במסירה מה שאתה רוצה זה לא ילך אליך, אין לך עותק, אתה לק מקבל עותקים, אתה חותם על נייר שקיבלת את הדירה, ובא אלי לכספת, ... לקחת טופס, לא חוקיות בתוך הדירה, אני רוצה שיהיה לי תעודת ביטוח שאתה תדאג על דעת עצמך בפרויקטים שלך, והנה מסרתי לך את הדירה, הרי פשוט על השולחן."

בשלב מסוים אישר עו"ד לזר בשיחה, כי העבודות בדירה טרם הסתיימו, ואף הציע כי ערבויות חוק המכר שקיבלו ה"ה הגדיס יוחזקו בנאמנות אצל ב"כ ה"ה הגדיס עד לגמר העבודות בדירה, כדלקמן (עמ' 2, שורות 15 – 16):

"... אתה רוצה שאני יחזיק (כך במקור) את הערבויות ביחד עם העורך דין שלך? עד שהדירה תיגמר ..."

בהמשך, הציע אחד הדוברים (זהותו לא ברורה) כי ייקבע מועד לסיום העבודות, וכי רק לאחר השלמת העבודות תימסרנה הערבויות, כדלקמן (עמ' 3, שורות 8 – 9):

"... קובעים לו"ז לסיום העבודות נגיד קובעים יום 20 יום, מה שקבעתם מסיימים את העבודות ואז ... את הערבויות ..."

משיחה זו משתמע, כי אכן שלומי ועו"ד לזר הכירו בכך שהלכה למעשה מתבצעת מסירה של הדירה קודם להשלמת העבודות, אף כי נדרשו 20 ימי עבודה לסיום העבודות ולהשבת הערבויות לאחר מכן.

45. בתמליל שיחה בין יצחק, עו"ד לזר ושלומי מיום 17.11.14, פירט עו"ד לזר את הסיכום בין הצדדים, כדלקמן (עמ' 2, שורות 11 – 13):

"שלומי סגרנו? גמר חשבון הוא עושה עד יום חמישי הוא מוסר את הערבויות פרוטוקול מסירה ואתם עובדים על האמבטיה, הקבלן מתחייב כרגע שיש פרוטוקול מסירה עד יום חמישי עובדים על האמבטיה."

מדברים אלה ניתן להבין, כי סוכם על חתימה על פרוטוקול המסירה, וכי ערבויות חוק המכר שקיבל יצחק יוחזרו לאחר גמר חשבון (במאמר מוסגר, רום ארד לא הכחישה, כי ערבויות חוק המכר לא נדרשו מה"ה הגדיס עד היום).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

46. מתמלילי השיחות שצורפו ניתן ללמוד, כי החתימה על פרוטוקול המסירה נועדה לייצר מצג לרשויות בדבר מסירת הדירה, על מנת להחיש את תחילת ביצוע עבודות הסבת המחסן – ללא היתר, אף כי עדיין נותרו עבודות מסויימות בהיקף מצומצם של מספר ימי עבודה בדירה (ראו גם להלן).

יצחק אמנם העיד, כי הסכים להצעת רום ארד לחתום על פרוטוקול המסירה מאחר שהרגיש שהוא בין "הפטיש לסדן", ועל מנת לצמצם את נזקיו ולקדם את השלמת העבודות בדירה (סעיף 34 לתצהיר יצחק). אך למעשה החתימה על פרוטוקול המסירה לא נועדה להבטיח את השלמת העבודות בדירה, חרף טענתו של יצחק, כי אם לאפשר את הסבת המחסן ללא היתר, על פי דרישתם של ה"ה הגדיס. על כן אין לראות בחתימה על פרוטוקול המסירה ככזו שנכפתה על ה"ה הגדיס בלית ברירה.

על רקע האמור, תביעתם של ה"ה הגדיס לפיצוי בגין איחור במסירה, מקום בו חתם יצחק ביודעין על פרוטוקול מסירה על מנת להכשיר עבודות להסבת המחסן ללא היתר, מעוררת תהיות. אין ליתן הכשר לסיכום מפקפק לפיו פרוטוקול המסירה תקף לצרכי מצג לרשויות ולשם זירו עבודות הסבת המחסן ללא היתר, אך אינו מחייב במישור היחסים שבין ה"ה הגדיס לחברה.

47. בחקירתו הנגדית טען יצחק לראשונה, כי הסכים לחתום ע"ג פרוטוקול המסירה על מנת לעשות פרגולה, ומתוך הבנה כי יקבל פיצוי בסך של 16,000 ₪ בגין כך, כדלקמן (עמ' 110, שורות 15 – 18): "בגדול עשיתי שטות שלקחתי, אבל לקחתי את זה לעשות את הפרגולה שהייתם אמורים לעשות ולא עשיתם, והגעתי להבנה עם שלומי שמפצים אותי ב-16 אלף שקל ואני עושה את זה וזאת הסיבה שלקחתי את המפתח".

גרסה זו לא הועלתה עד לשלב החקירה הנגדית, וככזו היא מוטלת בספק. אך מכל מקום, אף בגרסה זו יש משום אישוש למסקנה כי החתימה על פרוטוקול המסירה נעשתה באופן מודע ומוסכם, כנגד קבלת פיצוי, גם אם עוד קודם להשלמת העבודות בדירה. מעבר לכך, יש בדבריו אלה של יצחק משום אישור לכך שבוצעה במעמד זה מסירה בפועל של הדירה, על מנת לאפשר לה"ה הגדיס לבצע בה עבודות פרטיות. על כן גם לפי גרסה זו, אין מקום ליתן לה"ה הגדיס סעד בגין העיכוב במסירת הדירה.

48. עולה, אם כן, כי ה"ה הגדיס הסכימו לארכה בת 120 ימי עבודה למסירת הדירה ביום 14.8.14, וכי יצחק חתם על פרוטוקול מסירה ביום 20.11.14, עוד קודם לחלוף תקופת הארכה לה הסכימו ה"ה הגדיס. די באמור כדי לשמוט הקרקע תחת טענותיהם של ה"ה הגדיס לפיצוי בגין איחוד במסירה.

למעלה מן הצורך, לא השתכנעתי כי היקף העבודות שלא הושלמו בדירה היה משמעותי, וכי ה"ה הגדיס נכנסו לדירה בפועל רק באמצע חודש אוגוסט 2015, כפי שאבאר להלן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

לא הוכח כי ה"ה הגדיס נכנסו לדירה רק באמצע חודש אוגוסט 2015

49. לטענת ה"ה הגדיס, בפועל הם נכנסו לדירה רק באמצע חודש אוגוסט 2015. לא השתכנעתי מטענה זו.

ה"ה הגדיס לא הציגו כל ביסוס ראיתי לטענה בדבר מועד מסירת הדירה בפועל. מהראיות שהוצגו על ידי ה"ה הגדיס אף ניתן ללמוד, כי בניגוד לנטען, הלכה למעשה נכנסו ה"ה הגדיס לדירה כבר ביום 20.11.14.

בחקירתו הנגדית אישר יצחק, כי במעמד החתימה על פרוטוקול המסירה קיבל לידי מפתח לדירה (עמ' 110, שורה 9, עמ' 121, שורה 4). מעבר לכך, וכפי שהרחבתי לעיל, יצחק אישר בחקירתו, כי הסכים לקבל את הדירה עוד קודם להשלמת העבודות בה, לשם ביצוע עבודות פרטיות אותן ביקשו ה"ה הגדיס לבצע בדירה. משמע שמסירת הדירה אכן בוצעה בחודש נובמבר 2014, ולא כפי שביקשו ה"ה הגדיס לטעון.

50. ה"ה הגדיס הפנו לשורה של הודעות דוא"ל ששלח יצחק לנציגי רום ארד, לאחר החתימה על פרוטוקול המסירה (בתאריכים 12.1.15, 11.4.15), וכן למכתבי ב"כ הגדיס (מכתב עו"ד הרוש מיום 11.5.15, מכתב עו"ד בן אריה מיום 26.5.15), בהם מלינים יצחק ובא כוחו על כך שהדירה טרם נמסרה. ברם ניכר כי רום ארד דחתה בזמן אמת את הטענות לאי המסירה, ואפנה, לשם התרשמות, להודעת דוא"ל מטעם עו"ד לזר מיום 12.5.15, בה הוא דוחה הטענה לאי מסירה וטוען כי הדירה נמסרה לה"ה הגדיס לשם עבודות.

מעבר לכך, במכתב ב"כ ה"ה הגדיס, עו"ד דב דוניץ, מיום 17.11.15 כתב עו"ד דוניץ באופן מפורש כי מסירת הדירה התבצעה כבר ביום 20.11.14, וכי ה"ה הגדיס התגוררו בפועל ממועד זה בדירה (כך שנכון למועד משלוח המכתב התגוררו ה"ה הגדיס בדירה מזה 13 חודשים), כדלקמן (סעיפים 2 – 5 למכתב):

"מרשינו רכשו מכם את דירתם ... ביום 17.11.2013. את מפתח הדירה קיבלו לידיהם ביום 20.11.2014 ... אין הדעת סובלת מצב עניינים בו מתגוררים מרשינו בדירה זה 13 חודשים ארוכים כאשר דוד השמש שבדירה אינו מחובר לרשת החשמל ומערכת האינטרקום של הבניין אינה פועלת (לפחות בדירה). למותר לציין שמדובר בעבודות אותן היה עליכם להשלים טרם מסירת הדירה לידי מרשינו."

משמע שה"ה הגדיס אכן קיבלו את המפתח לדירה, ואף התגוררו בדירה, הלכה למעשה, ממועד חתימת פרוטוקול המסירה.

בסיכומיהם, טענו ה"ה הגדיס כי מכתב זה נשלח בטעות, וכי נשלח מכתב מתקן תחתיו. אך אותו מכתב מתקן לא צורף, ובהיעדר הסבר כלשהו למקורה של הטעות הנטענת, אין בעצם העלאת הטענה בעניין די. זאת בפרט מאחר שלא התרשמתי מקיומה של מניעה מעשית מלגור בדירה, ובהיעדר תיעוד כלשהו למועד בו נכנסו ה"ה הגדיס בפועל לדירה, כפי שאבאר להלן.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422-07 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

51. ה"ה הגדיס לא הוכיחו כי היתה מניעה מעשית להתגורר בדירה במהלך כל התקופה בה טענו כי הדירה לא היתה ראויה למגורים.

יצחק טען בתצהירו כי היה "ידוע לכל", כי הדירה אינה ראויה למגורים במועד החתימה על פרוטוקול המסירה. אך דווקא מעדותו של יצחק בתצהיר על העבודות שהיו טעונות השלמה בדירה במועד החתימה על פרוטוקול המסירה ניתן להתרשם, כי נותרו עבודות ממוקדות וקלות, שלכל היותר נדרשו ימים בודדים לשם השלמתן, כדלקמן (סעיף 36 לתצהיר יצחק): " ... לשם ההמחשה, ובין השאר, החשמל בדירה טרם נבדק ועדיין היו בדירה שקעים פתוחים ללא כיסוי בקליט, ריצוף חסר והכלים הסניטריים (אסלות כיורים וכו') לא הותקנו ולפיכך לא ניתן היה, ואף מסוכן היה, לעשות בדירה שימוש ליעודה."

לבטח שאין בבדיקת חשמל, כיסוי שקעים פתוחים, התקנת כלים סניטריים והשלמת ריצוף חסר (בהיקף שלא פורט) כדי להצדיק עיכוב של כתשעה חודשים בכניסה לדירה, כפי טענת ה"ה הגדיס.

ה"ה הגדיס לא סיפקו כל הסבר לפשר השיהוי בכניסה לדירה, זולת הטענה הסתמית כי העבודות בה טרם הושלמו. הם אף לא הציגו כל ביסוס ראייתי לעיתוי בו נמסרה להם הדירה בפועל, וכן נמנעו מלנקוב בתאריך ספציפי בו נמסרה הדירה. תחת זאת, הסתפקו בטענה הכללית כי כניסתם לדירה התרחשה "באמצע" חודש אוגוסט.

52. מעבר לכך, ה"ה הגדיס נמנעו מלפרט ברחל בתך הקטנה אלו עבודות עיכבו את הכניסה לדירה עד לחודש אוגוסט 2015. הם הפנו בסיכומיהם לעדותו של שלומי, שלא הכחיש בחקירתו הנגדית כי בחודש מאי 2015 עדיין נותרו עבודות בהיקף לא מבוטל בדירה (עמ' 201, שורה 24). עוד הפנו ה"ה הגדיס למסמכי העירייה לבקשת רום ארד לקבלת פטור מתשלום ארנונה עבור הדירה בגין "נכס לא ראוי למגורים". הם טענו כי העירייה הכירה בכך שה"ה הגדיס נכנסו לדירה באוגוסט 2015, וכי הדחיות בחיוב בארנונה, באו עקב בקשות רום ארד, בעוד ה"ה הגדיס בעצמם מעולם לא ביקשו פטור מארנונה על הדירה.

אך לכל היותר יש בראיות אלה כדי ללמד, כי אכן הדירה נמסרה קודם להשלמת העבודות הפרטיות בה, כמוסכם, וכי ה"ה הגדיס ורום ארד לא שילמו ארנונה בגינה עד לחודש אוגוסט 2015 כאמור. אין בהן כדי ללמד, כי הדירה לא נמסרה, הלכה למעשה, עוד קודם לכן, או בדבר היקף העבודות שנותרו להשלמה ומשך הזמן שנדרש לשם השלמתן.

53. אזכיר, כי מתמלילי השיחות והתכתובות שצורפו לתצהירו של יצחק, כפי שנסקרו לעיל, כמו גם מהעדות שמסר יצחק עצמו בחקירתו, עולה הרושם כי העבודות שיצחק טען כי יש להשלימן בדירה לאחר החתימה על פרוטוקול המסירה – אינן העבודות אודותיהן העיד יצחק כעבודות שהיו טעונות השלמה בעת החתימה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

על פרוטוקול המסירה. מדובר בעבודות נוספות, פרטיות, אותן ביקשו ה"ה הגדיס לבצע בדירה לאחר מסירת החזקה, ובכללן הסבת המחסן.

אף לא השתכנעתי כי הלכה למעשה העבודות שהיו טעונות השלמה בחודש מאי 2015 היו כאלה שהיה בהן כדי לעכב מסירת הדירה ומגורים בדירה בפועל. לשם התרשמות אפנה לפרוטוקול העבודות בדירה מיום 27.5.15, שנכתב בכתב יד, הכולל עבודות קלות להסדרת ליקויים, שככלל אין בהן כדי לעכב מסירה – ושלבטח אין בהן כדי להצדיק חודשים של מגורים מחוץ לדירה, כדוגמת החלפת מנעול בחדר שינה, החלפת גלגלים לויטרינות (מאחר שהם "זזים קשה"), שלבי תריס פגומים, עבודות צבע ממוקדות (במקום בו היתה רטיבות), תיקון עבודת צבע סביב קופסאות חשמל, ניקוי דלת ממ"ד ועוד.

54. סיכומם של דברים, אין מקום לפיצוי בגין איחור במסירה. ה"ה הגדיס אישרו איחור במסירה של 120 ימי עבודה, ומסירת הדירה בוצעה קודם לחלוף תקופת ההארכה. יצחק חתם על פרוטוקול מסירה המתעד את עיתוי מסירת הדירה, וזאת מרצונו, ולשם קידום ענייני הסבת המחסן. על כן אין לה"ה הגדיס להלין כי מדובר בפרוטוקול מסירה פיקטיבי. אף לא הוכח כי הדירה נמסרה בפועל רק תשעה חודשים לאחר החתימה על פרוטוקול המסירה. זאת גם אם במועד זה נותרו עדיין עבודות קלות להשלמה בדירה.

### פיצוי בגין ליקויי בניה ותוספות

55. בחוות דעתו, נדרש המהנדס גלנצר לשורת ליקויי בניה, וכן לאי התאמות ולתוספות הנדרשות בדירה. המהנדס גלנצר קבע, כי לא התגלה ליקוי יסודי כלשהו, וכי כל הליקויים ניתנים לתיקון באופן סביר. הוא העריך את פרק הזמן לשם תיקונם בכ- 21 ימי עבודה, וקבע, כי אין מניעה להמשיך ולהתגורר בדירה בזמן ביצוע התיקונים. המהנדס גלנצר אמד את עלות תיקון הליקויים בדירה בסך של 73,489 ₪ (כולל מע"מ) ואת עלות הסדרת התוספות בסך של 48,145 ₪ (כולל מע"מ), ובסך כולל של 121,634 ₪ (סעיפים י"א (1 – 2) לחוות דעת גלנצר). ה"ה הגדיס לא השיגו על קביעותיו של המהנדס גלנצר בעניין ליקויי בניה ותוספות בסיכומיהם.

לטענת רום ארד, נוכח העבודות הפרטיות הנרחבות שביצעו ה"ה הגדיס בדירה "נותק הקשר הסיבתי בין העבודות שבוצעו בדירה בידי אוריון לבין הליקויים הקיימים בה היום" (סעיף 36 לסיכומי רום ארד). לא מצאתי בטענה זו ממש. המהנדס גלנצר קבע כי יש מקום לפצות ה"ה הגדיס בגין הליקויים שנמצאו בדירה בהיקף שפורט לעיל. קביעתו זו ניתנה על אף שטענתה זו של רום ארד, כי אינה אחראית לליקויים, עמדה לנגד עיניו (סעיף ט(2) לחוות דעת המהנדס גלנצר). קביעותיו אלה של המהנדס גלנצר לא נסתרו. טענת רום ארד כי מקור הליקויים בעבודות פרטיות שביצעו ה"ה הגדיס נטענה כלאחר יד, ללא ביסוס וללא תימוכין, ומבלי שרום ארד תפנה אף לקביעות המומחה מטעמה בעניין. על כן דין טענה זו להידחות.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

עוד טענה רום ארד, כי יש להשית את עלות התיקונים על אוריון. איני מקבלת טענה זו. רום ארד היא שהתקשרה בהסכם המכר עם התובעים, והיא הנושאת באחריות להסדרת הליקויים מול התובעים. גם אם בפועל הגורם שביצע באופן רשלני את העבודות הוא קבלן משנה, שאינו רום ארד, אין בכך כדי להשיל מעל רום ארד את אחריותה לאיכות הדירה שסופקה. אפנה בהקשר זה להוראות המפורשות של סעיף 3.3 סיפא להסכם המכר, אודותיו ארחיב להלן, לפיהן אין בטענות כלפי עבודת קבלן עבודת המשנה כדי לגרוע מאחריות רום ארד. למעלה מן הצורך, אף לא הוצג ביסוס ראיתי לכך שהליקויים שאותרו בדירה נבעו מכשלים בעבודת אוריון, כפי שאבאר להלן.

56. רום ארד העלתה שורה של השגות על חוות דעת המהנדס גלנצר, להן אדרש כדלקמן:

### רטיבות מתחת לשכבת האיטום במרפסת

57. בחוות דעתו מצא המהנדס גלנצר כי קיימת חדירת רטיבות מתחת לשכבת האיטום באגף הדרומי של המרפסת הדרומית. הוא הביא מדברי הדייר בדירה הממוקמת מתחת לדירת ה"ה הגדיס שציין כי רטיבות זו חודרת אל תקרת חדר ההורים בדירתו. המהנדס גלנצר קבע, כי מקור הרטיבות בפתחים שפתחו ה"ה הגדיס במרפסת לאחר קבלת הדירה לצורך העברת צנרת מים לגיקוזי ולפינת מנגל אותם התקינו. לדבריו, קיים סיכוי גבוה כי האיטום נפגע בשל עצם הרמת האריחים ופירוקם. לצד זאת, ציין המהנדס גלנצר, כי רום ארד לא עמדה בנטל ההוכחה כי ביצעה איטום כנדרש, ולא המציאה לו לבקשתו תשריט חתך טיפוסי של קיר המרפסת. מטעם זה קבע, כי באחריותה של רום ארד לבצע את התיקון. את עלות התיקון אמד המהנדס גלנצר בסך של 5,000 ₪ (סעיף 1.6.2 לטבלה נספח א' לחוות דעת המהנדס גלנצר).

רום ארד הפנתה לעדותו של המהנדס גלנצר בחקירתו, בה אישר, כי אין המדובר בליקוי המצוי בדירת ה"ה הגדיס, כי אם בליקוי בדירה שמתחת לדירת ה"ה הגדיס (עמ' 58, שורה 17). מאחר שכך, אין מקום לפיצוי ה"ה הגדיס בגין ליקוי זה, ודין טענות רום ארד בעניין להתקבל.

58. עוד מצא המהנדס גלנצר בחוות דעתו, כי קיימת רטיבות רבה המתפשטת ברצפת המילוי שמתחת לריצוף בשטח המרפסת עקב איטומי רובה חסרים ומתפוררים במספר מקומות בתפוזרת. המהנדס גלנצר קבע כי נדרש לפתוח את הריצוף ולבצע איטום של המרפסת, לרבות רובה, כמקובל. המהנדס גלנצר אמד את עלות התיקון בסך של 2,000 ₪ (סעיף 1.6.3 לטבלה נספח א' לחוות דעת גלנצר). בנוסף, מצא המהנדס גלנצר כי שיפועי הריצוף במרפסת, הן באגף המערבי והן בסמוך למסילת הויטרינה, אינם עומדים בתקינה הישראלית הדרושה. המהנדס גלנצר קבע, כי אחוז השיפוע הקיים תקין, למעט שטח של 3 מ"ר בו נדרש לערוך תיקון בשיפועי הריצוף. המהנדס גלנצר אמד את עלות התיקון בסך של 2,400 ₪ (סעיף 1.6.4 לטבלה נספח א' לחוות דעת גלנצר).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

רום ארד הפנתה לעדותו של המהנדס גלנצר בחקירתו, בה אישר, כי קיימת חפיפה בין פעולות התיקון לפי סעיף 1.6.3 לטבלה שבנספח א' לחוות דעתו לצרכי הסדרת הרטיבות לבין פעולות התיקון לבין פעולות התיקון לפי סעיף 1.6.4 לטבלה שבנספח א' לחוות דעתו לצרכי הסדרת שיפועי הריצוף במרפסת (עמ' 61, שורה 7). מאחר שכך, די בפיצוי בסך של 2,400 ₪ לשם הסדרת הליקויים, ואין מקום לפיצוי נוסף בסך של 2,000 ₪ בגין כך.

### חיסום לוחות הזכוכית בהיקף המעקות

59. המהנדס גלנצר מצא, כי בלוחות הזכוכית בהיקף המעקות לא קיימת הטבעה המעידה על חיסום. הוא קבע, כי יש מקום לדרוש מהיצרן אישור על תקינות הזכוכית, כן כי רום ארד לא עמדה בנטל ההוכחה בעניין זה. המהנדס גלנצר אמד את עלות הסדרת העניין בסך של 2,000 ₪ (סעיף 4.2 לטבלה נספח א' לחוות דעת גלנצר).

בחקירתו הנגדית נשאל המהנדס גלנצר על ידי ב"כ ה"ה הגדיס על עלות החלפת מעקה הזכוכית במעקה תקני. במענה לכך הבהיר המהנדס גלנצר, כי בחוות דעתו יצא מנקודת הנחה כי המעקה עומד בתקן, וכי רק נפקד האישור על עמידתו בתקן, ולכן לא אמד את עלות החלפת המעקה (עמ' 30, שורה 24, עמ' 31, שורה 1). ב"כ ה"ה הגדיס שב ושאל את המהנדס גלנצר מה עלות החלפת המעקה במקרה בו יוכיחו ה"ה הגדיס כי המעקה אכן אינו עומד בתקן. במענה לכך, וכן לשאלת בית המשפט בעניין, התחייב המהנדס גלנצר להמציא אומדן של עלות החלפת המעקה (עמ' 31, שורה 16). בהודעת דוא"ל ששלח המהנדס גלנצר לב"כ התובעים ביום 26.8.21 הבהיר המהנדס גלנצר, כי במידה שיוכח כי המעקה הנוכחי אינו תקני, הרי שעלות התקנה של מעקה מסוג זה היא כ- 55,000 ₪ בצירוף מע"מ, וכן כי עלות פירוק וסילוק המעקה הקיים היא כ- 10,000 ₪ בצירוף מע"מ.

לטענת רום ארד, התובעים כלל לא תבעו פיצוי בגין ליקוי זה. רום ארד הפנתה בעניין זה לעדות שמסר המהנדס גלנצר בחקירתו, בה אישר הדבר (עמ' 64, שורה 20, עמ' 65, שורה 4). התובעים אף לא תיקנו את כתב תביעתם לאחר קבלת חוות דעת המהנדס גלנצר בעניין. למעלה מכך, התובעים לא הוכיחו כי אכן המעקה אינו תקני, ומאז קבלת הבהרתו של המהנדס גלנצר בעניין עלות החלפת המעקה כאמור לא הוצגו עוד ראיות מטעם התובעים בעניין.

אכן ה"ה הגדיס לא תבעו פיצוי בגין המעקה, ואף לא הוכיחו כי אינו תקני. בסיכומיהם תירצו ה"ה הגדיס הדבר בכך שסברו, כמהנדס גלנצר, כי רום ארד תמציא אישור התקן, אך טענו, כי אחר שהאישור לא הומצא, ומאחר שהסכום שנתבע בגין ליקויי בניה ואי התאמות גבוה מהסכום שנקבע על ידי המהנדס גלנצר לצורך החלפת המעקה, הרי שיש לקבל את חוות דעתו של המהנדס גלנצר ולאשר התוספת של 65,000 ₪ שנתבעה. איני מקבלת את טענתם.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

סוגיית החלפת המעקה לא היוותה חזית מחלוקת בין הצדדים, לא נתבע פיצוי בגין החלפת המעקה, והדבר לא נכלל אף בחוות הדעת מטעם התובעים. בנסיבות אלה, ובפרט בהיעדר ביסוס ראייתי לכך שהמעקה אינו תקני, אין מקום להורות על פיצוי כלשהו בגין המעקה. בנסיבות אלה, אין בעובדה כי ה"ה הגדיס העמידו את תביעתם על סכום הגבוה מהסכום אותו קבע המהנדס גלנצר כשלעצמה כדי להצדיק מתן פיצוי כאמור.

### עלויות בלתי צפויות מראש והפחתת שיעור של 20% בגין ביצוע ע"י קבלן מנוסה

60. באומדן עלויות תיקוני הליקויים כלל המהנדס גלנצר עלויות בלתי צפויות מראש (בצ"מ) בשיעור של 10% (סעיף י"א(1) לחוות דעת גלנצר). לטענת רום ארד, ה"ה הגדיס עצמם לא טענו כי יש צורך בבצ"מ, לא תבעו תוספת זו ולא תיקנו את כתב התביעה ביחס לרכיב זה. איני מקבלת את טענת רום ארד. עלויות בלתי צפויות מראש הן חלק מהאומדן הכולל של עלויות הסדרת הליקויים בחוות דעת גלנצר. הכללת בצ"מ באומדן עלויות התיקונים מקובלת ונפוצה. ראוי להפנות להבהרותיו של המהנדס גלנצר לעניין השיקולים להכללת בצ"מ באומדן העלויות (עמ' 38, שורות 21 – 24, עמ' 39, שורה 1). הבהרות אלה לא הופרכו, ולא הוצגה הצדקה עניינית מדוע לא ייכלל בצ"מ באומדן העלויות כאמור.

אף לא התרשמתי מהטענה כי לא נכלל בצ"מ באומדן עלויות הסדרת התיקונים שבחוות דעת האדריכל שבתאי מטעם התובעים. אמנם נפקדה התייחסות מפורשת לבצ"מ בחוות הדעת. אך האדריכל שבתאי לא נחקר על חוות דעתו, ועל אופן אומדן העלויות שבה, כך שלא ניתן לשלול באופן מפורש התחשבות בבצ"מ באומדן כאמור.

61. עוד טענה רום ארד, כי יש להפחית מעלות התיקונים שיעור של 20% בגין ביצוע ע"י קבלן מנוסה. גם טענתה זו של רום ארד נטענה כלאחר יד, ללא ביסוס וללא הפנייה לכל קביעה שבמומחיות בעניין, שיש בה כדי להפריך את אומדן עלויות שבחוות דעת גלנצר. על כן דינה להידחות.

### תוספות ומחויבות כלפי ה"ה הגדיס

62. כאמור, המהנדס גלנצר אמד את היקף התוספות הנדרשות בדירה, להן התחייבה רום ארד, בסך של 48,145 ₪ (כולל מע"מ) (סעיף י"א(2) לחוות דעת גלנצר). בכלל זה קבע המהנדס גלנצר כי יש מקום לזיכוי ה"ה הגדיס בסך של 7,500 ₪ בגין ארון מטבח, וזאת בשל הנחתו כי ה"ה הגדיס קיבלו זיכוי חלקי בלבד, בסך של 22,500 ₪, ובלשונו (סעיף 3 לטבלה נספח ב לחוות דעת גלנצר): "ארון מטבח: זוכה 22,500 ₪ במקום 30,000 ₪ כמצוין בהסכם התוספות כולל מע"מ".

לטענת רום ארד, הזיכוי החלקי שקיבלו ה"ה הגדיס בגין ארון המטבח הוא בהתאם להסכמות הצדדים, כפי שתועדו בפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14 שצורף לראיות ה"ה הגדיס, אודותיו הרחבתי לעיל. בסעיף 10



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

לפרוטוקול זה תועדה הסכמה לכך שה"ה הגדיס יזכו "בעלות של 22,500 ₪ בעבור המטבח ע"פ סעיף 10 בהסכם". נוכח תוקפן המחייב של ההסכמות שבפרוטוקול הפגישה, כמבואר לעיל, אין הצדקה לחיובה של רום ארד בפיצוי נוסף בגין ארון המטבח. על כן דין טענותיה של רום ארד בעניין זה להתקבל.

63. עוד קבע המהנדס גלנצר בחוות דעתו, כי לא התקבל זיכוי מרום ארד בגין אי ביצוע שתי פרגולות מקורות בטון 20\*60 ס"מ, בעלות כוללת של 16,000 ₪. המהנדס גלנצר נסמך בקביעתו על הודעת דוא"ל משלומי מיום 19.10.14, לפיה זכאים ה"ה הגדיס לתשלום פיצוי מרום ארד בגין אי הקמת פרגולה, בסך של 14,000 ₪, וכן על נוסח הסכם מיום 11.11.15, לו הוסף סעיף המציין כי ככל שרום ארד לא תעמיד לה"ה הגדיס אמצעי להקמת קורות עץ לבניית פרגולה, היא תשלם סכום נוסף בסך של 2,000 ₪ (סעיף 5 לטבלה נספח ב לחוות דעת גלנצר).

רום ארד לא הכחישה את התחייבותה החוזית כלפי ה"ה הגדיס, כמפורט בחוות דעת גלנצר. עם זאת, טענה רום ארד, כי הוצג ליצחק בחקירתו הנגדית גמר חשבון, ממנו עולה, כי ה"ה הגדיס קיבלו זיכוי בגין הפרגולה. לחילופין, טענה רום ארד, כי אוריון היא שהתחייבה לבצע את השינויים וההתחשבות בינה לבין רום ארד אינה קשורה לה"ה הגדיס, כך שככל שאוריון סברה כי היה על רום ארד לשאת בעלות חלק מהשינויים, הדבר אינו מסיר ממנה את החובה לבצעם בהתאם לחשבון השינויים שנחתם בינה לבין ה"ה הגדיס. לא השתכנעתי מטענותיה אלה של רום ארד. רום ארד לא הציגה כל ראיה לכך שניתן לה"ה הגדיס זיכוי בפועל בגין הפרגולות. האסמכתא היחידה לה הפנתה רום ארד בעניין זה היתה פרוטוקול חקירתו הנגדית של יצחק, במהלכה טענה ב"כ רום ארד כלפי יצחק, כי בחשבון הסופי ניתן לראות זיכוי בגין הפרגולות (עמ' 111, שורה 1). אך רום ארד נמנעה מלהפנות לחשבון הסופי ולזיכוי הנטען בגדרו, וממילא אין להסתפק באמירה זו של באת כוחה. בסיכומיהם אישרו ה"ה הגדיס, כי בהתאם להסכמות הצדדים נמנעה רום ארד מלחייבם בהפרשי הצמדה בסך של 11,000 ₪, וכי יש להפחית סך זה מסכום הפיצוי בגין אי התאמות. בהתאם, ובהיעדר ביסוס ראייתי כאמור להצדקת הפחתת מלוא הסכום שנקבע בחוות דעת גלנצר בגין הפרגולה, אני מוצאת להעמיד הפיצוי על סך של 3,000 ₪.

באשר לטענת רום ארד בדבר חובה של אוריון לביצוע עבודות בהתאם לחשבון השינויים שנחתם בינה לבין ה"ה הגדיס – אין בכך כדי לפטור רום ארד מהתחייבותה המפורשת כלפי ה"ה הגדיס בעניין הפרגולות, כמפורט בחוות דעת גלנצר, כפי שהרחבתי לעיל.

### אין מקום להרמת מסך ההתאגדות כנגד אורי

64. כזכור, כנגד אוריון ניתן צו הקפאת הליכים. לטענת ה"ה הגדיס, אין לאוריון או לאורי כל אחריות לעניין הסבת המחשן. עם זאת, על בית המשפט להורות על הרמת מסך ההתאגדות שבין אוריון לבעליה, אורי בעניין יתר עילות התביעה (סעיפים 1, 6 לסיכומי התובעים). אך לא התרשמתי מקיומה של הצדקה לכך.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

כלל האישיות המשפטית הנפרדת של רום ארד, המעוגן בסעיף 4 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, עומד בבסיס דיני החברות במשפט הישראלי. החריגים לכלל זה מוסדרים בסעיף 6 לחוק החברות, לפיו רשאי בית המשפט לייחס חוב של חברה לבעל מניה בה, אם מצא כי בנסיבות העניין צודק ונכון לעשות כן, במקרים בהם שימוש באישיות המשפטית הנפרדת נעשה באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה של רום ארד, או באופן הפוגע בתכלית רום ארד, תוך נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולת רום ארד לפרוע את חובותיה, כמבואר בסעיף.

בהתאם להוראות סעיף זה ולהלכה הפסוקה, השימוש בהרמת מסך ההתאגדות ייעשה במשורה ובזהירות, במקרים חריגים בלבד, מתוך הכרה בחשיבות עקרון האישיות המשפטית הנפרדת (ראו, בין היתר, ע"א 3807/12 מרכז העיר אשדוד ק.א בע"מ נ' שמואל שמעון (פורסם במאגרים 22.01.2015); ע"א 313/08 – נשאיבי נ' רינראוי, פ"ד סד(1) 398 (2010), פסקה 8 לחוות דעת כבי המשנה לנשיאה ריבלין ופסקאות 76 – 78 לחוות דעת כבי השופט דנציגר (בדעת מיעוט); ע"א 4263/04 קיבוץ משמר העמק נ' מפרק אפרוחי הצפון בע"מ, סג(1) 548 (2009), פסקאות 67 – 70 לחוות דעת כבי השופטת פרוקציה). איני מתרשמת כי המקרה שלפני נמנה על המקרים המצדיקים סטייה מעיקרון האישיות המשפטית הנפרדת והרמת מסך ההתאגדות.

ה"ה הגדיס נמנעו מלנמק בתצהיריהם ובסיכומיהם מדוע יש הצדקה להרמת מסך ההתאגדות, זולת הטענה כי העובדה כי אוריון מצויה בהקפאת הליכים מלמדת על הצדקת הרמת המסך. אך ברי, כי עצם היות אוריון בהקפאת הליכים אין בה כשלעצמה כדי להצדיק הרמת המסך.

65. בסיכומיהם הפנו ה"ה הגדיס באופן סתמי לבקשה מיום 11.9.16 שהוגשה בתיק, בגדרה התבקש צירופו של אורי כנתבע בהליך. אך ה"ה הגדיס נמנעו מלפרט בסיכומיהם את נימוקי הרמת המסך, ודי בכך כדי להביא לדחיית טענותיהם של ה"ה הגדיס בעניין.

למעלה מן הצורך, ולגופם של דברים, לא השתכנעתי כי די בטענות שפורטו בבקשה מיום 11.9.16 ובכתב התביעה המתוקן כדי להצדיק הרמת המסך הנתבעת.

ה"ה הגדיס טענו, כי אורי מודע לכך שאוריון מוגבלת בבנקים ומצויה לקראת הליך חדלות פירעון וכן כי אגב הסתבכותה של אוריון הקים אורי שתי חברות נוספות בשנת 2016, במסגרתן הוא ממשיך את פעילותו העסקית הרגילה (סעיף 10.1 לבקשה וסעיפים 119 – 120 לכתב התביעה המתוקן). עוד טענו ה"ה הגדיס בכתב התביעה המתוקן, כי בשנת 2016 ביצע אורי סדרה של פעולות מכוונות להעברת פעילות אוריון לידי החברות החדשות שהקים כאמור, תוך צבירת חובות, הגדלת אשראי, מימון דק והעדפת נושים אסורה, וכן תוך הסתתרות אישית חסרת תום לב מאחורי מסך ההתאגדות (סעיפים 114, 121 לכתב התביעה המתוקן).

אך אין בעצם היותו של אורי מודע למצבה של אוריון נכון למועד הגשת הבקשה, או בעצם הקמתן של שתי חברות נוספות על ידי אורי בשנת 2016 – כדי לבסס הטענה כי אורי עשה שימוש באישיותה המשפטית



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רום ארז הנדסה בע"מ ואח'

הנפרדת של אוריון באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה שלה, או באופן הפוגע בתכלית אוריון, תוך נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה.

זאת מאחר שלא הוצג כל ביסוס ראייתי לטענה כי אורי היה מודע למצבה הכספי של אוריון במועדים הרלוונטיים לתביעה (האסמכתאות היחידות שהוצגו לעניין מתייחסות כולן למועדים המאוחרים להגשת כתב התביעה - תמלול שתי שיחות טלפון עם אורי מימים 19.7.16 ו- 21.7.16, וכן דו"ח BDI מיום 24.7.23 בדבר מצבה של אוריון נכון למועד זה). אף לא הוצגה אסמכתא לכך שאורי השתמש בחברות נוספות להמשכת פעילותו העסקית הרגילה או להברחת פעילות אליהן (זולת ראייה לעצם הקמתן של שתי חברות נוספות). אפנה, בהקשר זה, לחקירתו הנגדית של יצחק, במהלכה אישר, כי אינו יודע מה היה מצבה של אוריון במועדים הרלוונטיים לתביעה, בשנים 2013 – 2014 (עמ' 133, שורה 19), וכן כי אינו יודע מה מצב החברות שהוקמו בשנת 2016 ואופי פעילותן (עמ' 131, שורות 22, 24, עמ' 132, שורות 3, 5, 8, 10, 14, 18).

66. מעבר לכך, לא הושג כל ביסוס ראייתי לכך שאורי צבר חובות באוריון ופעל לנצל את האשראי הקיים באוריון על מנת להותיר את התחייבויותיה בלתי נפרעות, ולהגדלת אשראי ומימון דק תוך העדפת נושים אסורה, באופן שיש בו כדי להונות אדם או לקפח נושה שלה, או באופן הפוגע בתכלית אוריון, תוך נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה.

אין בעצם שעבודם של כספים עתידיים המגיעים לאוריון מפרויקטים שונים במהלך שנת 2016 לטובת נושים שונים – עוד קודם להגשת התביעה – כדי ללמד על פגיעה או קיפוח של ה"ה הגדיס. גם בהקשר זה אפנה, לחקירתו הנגדית של יצחק, במהלכה אישר, כי אינו יודע מה היה מצב אוריון במועדים הרלוונטיים לתביעה, כמפורט לעיל. בנוסף אפנה לתצהיר העדות הראשית שהוגש מטעם אורי, במסגרתו הצהיר, כי לא פעל בכל דרך שיש בה כדי לרוקן את אוריון מפעילות, וכן כי לא פעל ליצירת מימון דק באוריון, להעדפת נושים, לצבירת חובות או להגדלת אשראים באוריון (סעיפים 55 – 56 לתצהיר אורי). עדות זו לא נסתרה. כאמור, לא הוצגה כל ראייה לביסוס טענותיהם של ה"ה הגדיס בעניין, ואף אין בעדות שמסר אורי בחקירתו הנגדית כדי להפריך האמור.

במאמר מוסגר, בבקשה מיום 11.9.16 עתרו ה"ה הגדיס לייחוס חובות אוריון לאורי בהתאם להוראות סעיף 6(ג) לחוק החברות ומכוח הוראות חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 והוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973. גם בקשה זו נזנחה כמעט כליל בסיכומיהם של ה"ה הגדיס, זולת על דרך הטענה הסתמית, לפיה "ככל שאורי יטען כי מגיעים לו כספים מאוריון, הרי שבית המשפט יתבקש להפעיל את סמכותו הקבועה בסעיף 6(ג) לחוק". אך הבקשה לייחוס חובות אוריון לאורי לא נכללה בסעדים שנתבעו בגדרה של התביעה, ואף לא הועלו טענות קונקרטיות מצד אורי כי מגיעים לו כספים מאוריון בגדרו של הליך זה, ועל כן אין בסיס למתן סעד זה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארז הנדסה בע"מ ואח'

עוד יצוין, כי בכתב התביעה המתוקן עתרו התובעים להטלת אחריות אישית על אורי, כאורגן אוריון, מכוח דיני הנזיקין (סעיף 129 לכתב התביעה המתוקן), אך בסיכומיהם זנחו טענה זו כליל, ועל כן אין מקום להידרש לה.

67. מאחר שלא מצאתי הצדקה להרמת מסך ההתאגדות שבין אוריון לאורי, מתייתרת ההכרעה בסוגיית אחריותה של אוריון לליקויים, אי ההתאמות ולאיחור במסירה של הדירה. למעלה מן הצורך אבהיר, כי לא השתכנעתי כי אוריון נושאת באחריות חוזית כאמור כלפי ה"ה הגדיס.

ה"ה הגדיס טענו בסיכומיהם כי אוריון מחויבת כלפיהם במישור החוזי, מכוח הוראת סעיף 3.3 להסכם המכר, אשר זו לשונה:

"3.3 הקונה מצהיר כי נמסר לו שבדעת החברה להתקשר בהסכם עם קבלן לשם ביצוע עבודות הבניה (להלן: "הקבלן"), אשר על פיו יתחייב הקבלן בין היתר לבנות ולהקים את הבנין והדירה. לאור זאת מסכים הקונה שהקבלן יהא אחראי כלפיו בכל הקשור ו/או הכרוך בעבודות הבניה, לרבות איכותם, לוח הזמנים למסירת הדירה ותיקון ליקויים, זאת מבלי לגרוע מאחריות החברה על פי הוראות הדין."

אך אוריון כלל לא היתה צד להסכם המכר, ואפילו שמה נפקד מהוראת סעיף 3.3 להסכם המכר האמורה. ברי כי אין בהסכמתם החד צדדית של ה"ה הגדיס כי אוריון תהא אחראית כלפיהם, כמפורט בסעיף זה, כדי לחייב את אוריון, ללא הסכמתה המפורשת לכך.

על כן אין בהוראת סעיף 3.3 להסכם המכר משום עוגן חוזי לתביעת אוריון בגין ליקויים, או בגין עיכוב במסירת הדירה. לבטח שאין בהוראה זו כדי לבסס תביעה כנגד אוריון בגין אי התאמות שבדירה, בניגוד להתחייבויותיה של החברה, כתוספת שיווקית למפרט הטכני. ואכן, יצחק אישר בחקירתו הנגדית, כי אין כל התקשרות חוזית ישירה בין ה"ה הגדיס לבין אוריון (עמ' 114, שורה 18, עמ' 115, שורות 8, 16, עמ' 117, שורה 5), וכי אוריון לא היתה צד להסכמות הצדדים כפי שתועדו בפרוטוקול הפגישה מיום 5.8.14 ובחשבון שינויים מיום 14.8.14, אודותיהם הרחבתי לעיל (עמ' 119, שורות 19, 24).

יודגש, כי ה"ה הגדיס לא העלו טענות לחבותה של אוריון כלפיהם במישור הנזיקי, ומכל מקום, מאחר שאוריון לא השלימה את העבודות בדירה, ספק אם ניתן לייחס לה אחריות נזיקית לכשלים שאותרו. אפנה, בהקשר זה, לעדותו של יצחק כי עבודות הגמר בדירה בוצעו גם בידי קבלנים אחרים, שאינם אוריון, בסעיף 24 לתצהיר יצחק, וכן בחקירתו הנגדית, בעמ' 122, שורות 17 – 22, עמ' 124, שורות 2 – 3, וכן אפנה לעדותו של עו"ד לזר בחקירתו הנגדית, כי אינו סבור כי אוריון היא שהשלימה את עבודות הגמר בדירה (עמ' 168, שורות 21 – 23). עדויות אלה מאששות את טענתו של אורי בחקירתו הנגדית, כי אוריון עצרה את העבודות



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 16-07-24422 הגדיס ואח' נ' רום ארד הנדסה בע"מ ואח'

בדירה בשלב מאוד מוקדם, עם קבלת טופס 4, וקודם להשלמת עבודות הבניה בדירה (עמ' 213, שורות 22 – 23, עמ' 214, שורות 12 – 16)

### עגמת נפש

68. מהשתלשלות העניינים שנסקרה לעיל עולה, כי בדירה מצויים ליקויים ואי התאמות שלא הוסדרו, חרף ההזדמנויות שעמדו לחברה לתקנם, ואף לאחר פרסום חוות דעת המהנדס גלנצר. עוד עולה, כי בעת מסירת הדירה, טרם הושלמו חלק מעבודות הגמר. אמנם לא היה בכך כדי להצדיק מתן פיצוי בגין איחור במסירת הדירה, כאמור, אך ראוי להתחשב בכך בפסיקת פיצוי בגין עגמת נפש. לאור האמור, ובשים לב לוותק התיק, אני מחייבת את רום ארד בפיצוי ה"ה הגדיס בסך של 20,000 ₪ בגין עוגמת נפש והטרחה שנגרמו להם בשל אירועים אלה. הפיצוי המתון מתחשב בדחיית חלקן הארי של טענות ה"ה הגדיס בתביעתם, ובהיקף הנזק הממוקד שנגרם.

### סוף דבר

אני מחייבת את הנתבעת 1, רום ארד הנדסה בע"מ, בפיצוי התובעים, ה"ה יצחק ומרגלית הגדיס, בסך של 103,645 (סך של 54,000 ₪ בגין הכשרת הסבת המחסן, סך של 66,489 ₪ בגין ליקויי בניה, סך של 29,645 ₪ בגין הסדרת התוספות בדירה וסך של 20,000 ₪ בגין עגמת נפש).

בנוסף, תשלם הנתבעת 1 לתובעים את שכ"ט המהנדס גלנצר, בו נשאו התובעים, עלות הקלטות ישיבות ההוכחות ותמלולן, וכן שיעור של 10% משכר טרחת המומחים האדריכל שבתאי והשמאי אטקין. כל זאת בכפוף להצגת אסמכתאות לתשלום. כמו כן תשלם הנתבעת 1 לתובעים שיעור של 10% מאגרת בית המשפט, כפי ששולמה, וכן שכר טרחת עו"ד בסך של 20,000 ₪.

אני מורה על דחיית התביעה נגד הנתבע 3, מר אורי רפאלוביץ, ומחייבת את התובעים לשלם לנתבע 3 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך של 25,000 ₪.

הסכומים הכוללים ישולמו בתוך שלושים יום.

בפסיקת ההוצאות ושכ"ט עו"ד התחשבתי בהתנהלות הצדדים. לצד זאת, התחשבתי בתוצאת פסק הדין, ובפער בינה לבין הסכום עליו הועמדה התביעה. פער זה מעמיד בספק את ההצדקה להיקף המשאבים שהושקעו בניהול הליך ממושך, מורכב ומרובה דיונים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 24422-07-16 הגדיס ואח' נ' רוס ארד הנדסה בע"מ ואח'

ניתן היום, ג' אייר תשפ"ג, 24 אפריל 2023, בהעדר הצדדים.

פנינה נויבירט

