

**בית משפט השלום בהרצליה****ת"א 6805-05-08 שולדנריין נ' הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ ואח'****בפני כב' השופטת אירית מני-גור****חביבה שולדנריין****תובעת  
והנתבעת שכנגד****ע"י ב"כ עוה"ד ניר ברזל ואח'****נגד****1. הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ  
2. רפאל אלאוף****נתבעים  
והתובעים שכנגד****ע"י ב"כ עוה"ד עדי שחר ואח'****פסק דין****1. מבוא**

1. בפניי תביעה ותביעה שכנגד, בין מזמינת עבודה קבלנית לבין חברה קבלנית ומנהלה. מטעמי נוחות תקרא מזמינת העבודה הגב' חביבה שולדנריין "**הנתובעת**" והחברה הקבלנית, הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ (להלן: "**הנתבעת**") ומנהלה רפי אלאוף (להלן: "**הנתבע**") וביחד יקראו "**הנתבעים**".

2. התובעת, סייעת שיניים במקצועה המתגוררת במרכז הארץ חתמה עם נתבעת 1, חברה קבלנית הפועלת בין היתר בבניה מרוכזת של יחידות דיור במסגרת הרחבת מושב כפר קיש, על חוזה ביום 22.11.06 להקמת בית על מגרש 63 (חלק מחלקה 1 בגוש 15366) בכפר קיש, בגליל התחתון.

3. הנתבעים שלחו הודעה לצדדי ג' חברת רוסלאן בניין והנדסה בע"מ, אשר ביצעה את עבודת הבנייה בבית התובעת ולאבו יוסוף שהיה ערב באופן אישי להתחייבות החברה כלפי הנתבעת. ביום 23.12.08 הגישה הנתבעת בקשה למתן פסק דין בהעדר הגנה נגד צדדי ג' וביום 24.12.08 ניתן צו כמבוקש.

4. התובעות עוסקות בשאלות: האם פעלה הנתבעת בניגוד לסדרי הבנייה עת ביצעה טיח חוץ ופנים טרם זמנם והאם קיימים ליקויי בנייה ואי התאמות בבניין כפי שטענה התובעת או שהנתבעת פעלה בהתאם לשיקוליה המקצועיים על פי סטנדרטים מקובלים ולמעשה התובעת היא אשר התחמקה מתשלום חובה בגין העבודות שבוצעו ואף לא איפשרה לנתבעת לתקן את הליקויים, ככל שהיו קיימים.
5. יצוין, כי התובעת והנתבעים הגישו חו"ד מקצועית מטעמם, ובדיון ביום 8.3.09 מונה בהסכמה מומחה מטעם בית משפט, מר דן אורמן, מהנדס בניין ושמאי מקרקעין. בהתאם לתקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, כאשר מונה מומחה מטעם בית משפט בהסכמה, לא יוגשו חו"ד המומחים מטעמי בעלי הדין ויראו את חו"ד שהוגשו על ידי בעלי הדין קודם למינוי המומחה מטעם בית משפט, כאילו לא נתקבלו כראיה. בהקשר זה יצוין, כי בעלי הדין לא הודיעו על רצונם לחקור את המומחים כולם או מקצתם או לשמור לעצמם זכויות באשר לחו"ד מטעמם. לפיכך, ניתנה החלטה, כי חוות הדעת היחידה בתיק הינה חו"ד המומחה מטעם בית משפט.
6. ביום 23.5.11 הגישו הנתבעים רע"א 40572-05-11 על ההחלטה שלא למנות מומחה נוסף לאחר חקירת המומחה מטעם בית משפט ערב הגשת הסיכומים, ובקשתם נדחתה על ידי ביהמ"ש המחוזי ביום 12.6.11.
7. ביום 4.7.10 התקיימה ישיבת הוכחות בה העידו מומחה בית משפט מר דן אורמן ועד תביעה 1, מר חיים אליאסף וביום 23.1.11 התקיימה ישיבת הוכחות נוספת ובה העידו התובעת 2 ונתבע 2.
8. ביום 21.6.11 הגישו הנתבעים רע"א 36397-06-11 על ההחלטה שלא להתיר להם לצרף תצהיר ונספחים מטעמם לאחר שהסתיימו ישיבות ההוכחות והוגשו סיכומים מטעמם 10 התובעת, ובקשתם נדחתה על ידי ביהמ"ש המחוזי ביום 23.6.11.
2. **עיקרי טענות התובעת**
1. לטענת התובעת, הפרידה הנתבעת את ההסכם לשלושה הסכמים שונים: הסכם לבניית הבית, הסכם לתשתיות פנים (בתוך המגרש) והסכם לתשתיות ציבוריות, כאשר התיקונים לגבי כל אחד מההסכמים לא נעשה בגוף ההסכם אלא בנספחים להסכם, אך מדובר במערכת חוזית אחת, המורכבת משלושה הסכמי משנה ולמעשה התובעת חויבה לקחת את שירותיה של הנתבעת בגין ביצוע כל העבודות הללו.
2. לאחר שהתובעת חתמה על הסכם עם כפר קיש, מושב עובדים להתישבות שיתופית בע"מ ושילמה את מלוא התמורה לפי חוזה התשתיות הציבוריות (126,000 ₪) ולפי חוזה עבודות פיתוח פנים (264,000 ₪), היא הופנתה למנהל המקרקעין לתשלום דמי חכירה בסך 2234,000 ₪ ולחתימת חוזה פיתוח שנחתם ביום 29.5.07.

3. ביום 8.7.07 ניתן היתר בנייה ובסמוך לכך החלה הבנייה בפועל, כאשר בין התאריכים 16.12.07 עד 6.2.08 חלה הפסקת בנייה באתר. לטענת התובעת בירור שביצעה העלה, כי הפסקת העבודה קשורה לעצירת כספים מצד החברה הקבלנית, כפי שעלה גם מסעיף 425 לכתב ההגנה מטעם הנתבעים.

4. כאשר חזרו העובדים לאתר במהלך פברואר הם ביצעו לפתע "עבודת טיח פנים וחוף" בניגוד לסדר העבודה המתחייב הן לפי החוזה והן לפי סטנדרטים מקובלים וזאת לפני ביצוע עבודות אינסטלציה ותשתיות חשמל (חלקי), כמו כן, לא בוצעו משקפים עיוורים בחלונות ובפרט לא בוצעה קונסטרוקצית הגג, לא בוצע הגג לפי דרישת התובעת וממילא לא בוצעה התקרה. יחד עם זאת, נשלח אל התובעת חשבון בסך 86,000 ₪ בגין עבודות טיח. התובעת לא הייתה מוכנה לשלם בגין עבודות אלה משום שלא בוצעו עבודות נדרשות הקודמות לשלב זה כדוגמת הגג ושלב הטיח היה פיקציה. בנסיבות הללו, מיום 2.3.08 קרוב לשלושה חודשים עד הגשת התביעה לא בוצעה במקום עבודה.

5. לטענת התובעת, הנתבעים שינו את סדר הבנייה ועצרו את העבודות. בנוסף, רמת הבנייה לא תאמה את התוכניות ולא עמדה בשום סטנדרט מקצועי והיא ובן זוגה מר חיים אליאסף (להלן: "מר אליאסף") התריעו מספר פעמים בשל ליקויי בנייה ואי ההתאמות, אך בפועל הנתבעים לא עשו דבר וגם לא סיפקו הסבר לגבי היפוך סדר העבודות.

6. נתבעת 1 התכחשה לחובתה בנוגע לסדרי הבנייה וליקויי הבנייה ועל כן הזמינה התובעת חוו"ד מקצועית מטעמה. ב"כ הנתבעת הציע כי ימונה מומחה מוסכם לבדיקת עבודות הטיח והתובעת הסכימה ובתנאי שיבדקו גם טענותיה באשר לליקויי הבנייה והתיקונים הנדרשים. ברם, הנתבעת סירבה לתנאי זה.

7. עוד טענה התובעת, כי נתגלו ליקויים בשלד הבניין וכשהיא פנתה למהנדסת הנוכרת בהיתר הבנייה, הגב' אודליה בן שימול ינאי, נדהמה התובעת לשמוע, כי המהנדסת אינה משמשת עוד בפרויקט מיולי 2007 והיא לא תכננה את הבית שנבנה על מגרש 63. המהנדסת כתבה מכתב למהנדס הועדה המקומית ובו היא התנערה מאחריותה לבניין שנבנה ולמעשה טענה התובעת, כי קיים חשש לזיופים ביחס לזהות מהנדסת השלד.

8. יודגש, כי עד לאותו מועד שילמה התובעת 391,050 ₪ (חוץ מתשלומים עבור תשתיות ציבוריות), כשחלק הארי בתשלום היה 264,000 ₪ על פי חוזה תשתיות פנים. אולם, נכון לאותו מועד לא רק שטרם בוצעו מרבית תשתיות הפנים לרבות אי מילוי המגרש באדמה לשם פילוסו, לא בוצעה חניה, לא בוצעו מעקות בטיחות, לא הוכנה גומחה לפח אשפה ומונה מים וכו' אלא שמדובר בסכום גבוה משמעותית (כ- 200,000 ₪ יותר) מהשווי הריאלי של העבודות לפיתוח פנים.

9. לטענת התובעת, נתבעת 1 העמיסה יותר תשלומים על חוזה תשתיות פנים כדי שתוכל לגבות

כספים כבר בתחילת הדרך, כאשר מרבית העבודה טרם בוצעה, לכן אם יותר החוזה יהיה

על התובעת להשלים את הבנייה בכוחות עצמה ועל כן, היא תהיה זכאית להשבת כספים

ששילמה ביתר, אחרת תתעשר נתבעת 1 על חשבון התובעת ולתובעת לא יימצא מימון

לסיים את הבנייה.

5

6

10. מאחר והנתבעת סירבה להמשיך בביצוע העבודות הודיעה התובעת לנתבעת בכתב על ביטול

ההסכם. בחודשים יולי-אוגוסט 2008 תפסה התובעת חזקה במגרש וביחידת הדיור

באמצעות פועלים מטעמה, ומדצמבר 2008 עד אפריל 2009 הושלמו כל עבודות הבנייה על

חשבון התובעת.

10

11

11. לטענת התובעת, הפרה הנתבעת הפרה יסודית של ההסכם והיא זכאית לסעד הצהרתי של

ביטול החוזה לפי [סעיף 17 לחוק החוזים](#) והשבת הסכומים ששולמו ביתר בניכוי שווי

עבודות וליקויים בסך 120,214 ₪ (קרן). בנוסף זכאית התובעת לסכום של 20,000 ₪ בגין

אובדן ימי עבודה, 50,000 ₪ בגין עוגמת נפש וסכום של 11,395 ₪ בגין חוו"ד מומחים

והחזר זיכוי ערבות. סך כל התביעה הינו 202,476 ₪ + ריבית והצמדה.

16

17

12. בנוסף, טענה התובעת כי יש לחייב את נתבע 2 באחריות אישית לאו דווקא על ידי

דוקטרינת הרמת מסך ([סעיף 6 לחוק התברות](#) 1999), אלא על ידי הטלת אחריות על מנהל

שניהל את עסקי החברה באופן העולה כדי עוולה בניזקין (עוולת התרמית). בנוסף יש להטיל

על נתבע 2 אחריות סטטוטורית בגין הפרת דיני התכנון והבנייה ולחייבו באופן אישי.

21

22

23

### 3. עיקרי טענות הנתבעים

1. יש למחוק את התביעה כנגד נתבע 2, משום שמדובר באורגן הנתבעת אשר כל

פעולותיו נעשו במסגרת האורגן, שהוא אישיות משפטית נפרדת. אין מקום להרמת

המסך ואין בסיס לניסיון לקשור את הנתבע עם טענת מרמה.

2. לטענת הנתבעת מדובר במקרה של חוסר תום לב ובניסיון להתחמק מקיום התחייבות

על פי חוזה, כאשר התובעת ובן זוגה מר אליאסף, שהוא בעל ניסיון במעשי זיוף

ומרמה, אפשרו לנתבעת לבצע עבודות בנייה מתוך כוונה שלא לשלם עבור עבודות

אלו.

3. לטענת הנתבעת, מר אליאסף הוא הרוח החיה מאחורי התובעת והוא אשר ניהל באופן

ישיר את המגעים מול הנתבעת לרבות מאות מכתבים החתומים על ידו תוך הצגתו

כ"משתכן הבונה את ביתו". העובדה שמר אליאסף אינו חתום על ההסכמים אלא

התובעת, נעוצה בעובדה שמדובר בפושט רגל אשר אינו יכול לרכוש על שמו נכסים.

4. עוד טענת הנתבעת, כי התובעת הייתה מחויבת לרכוש מהנתבעת רק את שירותי הפיתוח הציבורי ולראיה חתמה התובעת חתמה על שלושה חוזים נפרדים, אשר לא היו מותנים זה בזה. כמו כן, היא חתמה על תצהיר בעניין זה. על כן, טענת התובעת כי נאלצה לחתום על שלושת ההסכמים, טענה שלא אוזכרה בכתב התביעה הינה הרחבת חזית אסורה אליה התנגדו הנתבעים ובפרט כשבחקירתה הנגדית היא מסרה גרסה הפוכה לתצהירה בעניין זה.

5. התובעת חתמה על החוזים בדעה צלולה ולאחר שקיבלה יעוץ משפטי מטעמה והצדדים הסכימו, כי בעבור פיתוח פנים תשלם התובעת 264,000 ₪ ובעבור בניית הבית תשלם 423,500 ₪ וזאת מבלי להידרש לשאלה אם בחוזה אחד עסקין או שמא בשני חוזים והתובעת לא טענה כי עלות הבנייה הכוללת בסך 687,500 ₪ אינה ראויה וסבירה. לפיכך, אין בטענה כי הסכום ששולם עבור פיתוח פנים גבוה מן העלות בפועל כדי לבטל את הסכמת התובעת לשלם סכום זה, אין בטענה זו כדי ללמד על תרמית, והתובעת לא הראתה טעם של ממש מדוע יתערב בימ"ש בהסכמת הצדדים.

6. לטענת הנתבעת, התובעת ומר אליאסף הציפו אותה בבקשות לשינויים ביחידת הדיור לאחר המועד המוסכם להגשת שינויים. אולם הנתבעת פעלה לבצע את השינויים ובלבד שהתובעת ובן זוגה יהיו מרוצים.

7. התובעת איחרה בתשלום התשלומים ולפי סעיף 6.5 להסכם איחור של למעלה מ-10 ימים יהווה הפרה יסודית של ההסכם. חרף האמור, המשיכה הנתבעת להיענות ולהתחשב בדרישותיה של התובעת. בשלב מסוים לאור הפרות ההסכם החוזרות ונשנות על ידי התובעת והעלאת טענות סרק נגד הנתבעת, הציעה הנתבעת כי הצדדים יגיעו להסכמה על סיום העבודות והתובעת תמשיך בביצוע העבודות באופן עצמאי.

8. אולם, התובעת סירבה להצעה ועמדה על כך שהנתבעת תסיים את עבודתה ועל כן החלה הנתבעת בביצוע עבודות הטיח. סירובה של התובעת לשלם לאחר ביצוע עבודה זו מעיד כי ההתקשות שהנתבעת תבצע את העבודות נעשתה מתוך כוונה תחילה שלא לשלם עבורן.

9. הנתבעת לא ביצעה לפתע עבודות טיח אלא ביצעה את עבודות הטיח בהתאם לשיקוליה המקצועיים ועל פי סטנדרטים מקובלים ואילו התובעת ומר אליאסף אשר היו מודעים לכוונת הנתבעת לבצע טיח (מכתבה מיום 10.2.08), הניחו לה לעשות כן

מתוך כוונה שלא לשלם עבור עבודה זו. הוכחה לכך עולה, הן מהעובדה שעבודת הטיח התפרסה על פני מספר ימים ומר אליאסף והתובעת שהיו בשטח כמעט מידי יום לא אמרו דבר והן מהעובדה שביצוע הטיח היה בשני שלבים: טיח פנים שדרישה לתשלום בגין ביצועו נשלחה לתובעת ביום 27.2.08 וטיח חוץ שדרישה לתשלום בגינו ובגין טיח הפנים נשלחה לתובעת ב-2.3.08 ו-6.3.08.

10. לאחר שהתובעת מיאנה לשלם בגין עבודות הטיח הפסיקה הנתבעת את עבודתה בהתאם לזכותה על פי ההסכם. התובעת החלה לשלוח מכתבים בכמות עצומה במהלך הבנייה תוך התערבות בסדרים ובשיקוליה המקצועיים של הנתבעת מבלי לאפשר לנתבעת להשלים את עבודתה. כאמור, הנתבעת לא מתכחשת לחובתה למסור לתובעת יחידת דיור מושלמת, אך בהתאם להסכם היה על התובעת לאפשר לנתבעת להשלים את עבודתה ואז לבדוק את יחידת הדיור ולהגיש דו"ח ליקויים, שיאפשר לנתבעת לתקנם עד למועד המסירה.

11. התובעת סירבה להצעת הנתבעת למנות מומחה שיבדוק את המחלוקת בנוגע לעבודת הטיח ובשל חששה מהקפאת המצב ובדיקתו, היא החלה לבצע עבודות ביחידת הדיור, כדי שלא תהיה אפשרות לבדוק את יחידת הדיור כפי שהייתה במועד הרלוונטי.

12. לטענת הנתבעת, התובעת תפסה חזקה בכוח ביחידת הדיור בניגוד להסכם והחלה לבצע עבודות באופן עצמאי. לפי סעיף 8.10 להסכם הקובע, כי טרם מסירת יחידת הדיור מנועה התובעת להכניס ליחידת הדיור קבלני משנה/ספקים מטעמה והפרת סעיף זה, זכאית הנתבעת לפיצוי מוסכם.

13. בניגוד לטענת התובעת, ביצעה הנתבעת את החלק הארי של עבודות פיתוח פנים המגרש (פילוס המגרש, תיאום עם חב' הכבלים, ביצוע גומחת בטון משותפת וגומחת בטון לפח אשפה) למעט ביצוע חניה ומעקות בטיחות המבוצעים לקראת סיום הבנייה.

14. התובעת חייבת לנתבעת סכום של 43,092 ₪ בגין טיח פנים שבוצע וסכום של 43,092 ₪ בגין טיח חוץ שבוצע בתוספת ריבית מירבית וכן בהתאם לסעיף 13.7 להסכם הבנייה ולתיקון סעיף זה בסעיף 11 לתוספת להסכם הבנייה, פיצויים קבועים מראש בסך השווה ל-15% מהתמורה על פי הסכם הבנייה בסך של 63,525 ₪ בתוספת ריבית בשיעור מרבי על משיכת יתר בחשבונות המגיעים לסכום של 67,763 ₪ ובסך הכל 159,787 ₪. אולם בסיכומים דרשה הנתבעת סך של 90,811 ₪ שהם העלות שעל התובעת לשלם לנתבעת בגין פיתוח פנים המגרש בסך 221,760 ₪ בצירוף 229,960 ₪

א (הרצליה) 6805-05/08 \*\*\* חביבה שולדנריין נ' הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, רפאל אלאלופ  
 בגין עבודה שבוצעה בבניית הבית בצירוף פיצוי מוסכם בגין הפרת ההסכם בסך 63,525 ₪  
 ובניכוי 400,894 ₪ ששילמה התובעת ובניכוי 18,400 בגין ליקויי בנייה לפי קביעת המומחה  
 מטעם בימ"ש ובגין השלמות טיח (ללא תקרת רביץ).

## ד. דיון

### מהות הסכמים

1. התובעת חתמה על הסכם לבניית הבית, הסכם לתשתיות פנים (בתוך המגרש) והסכם לתשתיות ציבוריות ולטענתה, היא הוחתמה על הסכם אחד, בעל שלושה מסמכים שונים, המהווה מערכת חוזית אחת ולא שלושה הסכמים שונים ובהם היא חויבה למעשה לקחת את שירותי הנתבעת לביצוע עבודות הבנייה (פרוטוקול מיום 723.1.11 עמ' 41 שורות 17-20), כדלקמן:
 

" אני אומרת שאפשרות אחת עמדה לפנינו, שההתקשרות שלנו עם הקבלן ייעשה לא רק דרך התשתיות הציבוריות אלא גם דרך עבודות תשתיות פנים, לא היתה אפשרות לא לעשות את זה, ממש אמרו לנו שאם לא נעשה את תשתיות הפנים אז אנחנו יכולים למצוא מקום אחר ולא בכפר קיש".
2. מנגד טענה הנתבעת, כי מדובר בשלושה הסכמים שונים, אשר לא היו מותנים זה בזה ועל כן, טענת התובעת כפי שהוצגה בבית המשפט אינה נכונה, בפרט כשטענה זו כלל לא נטענה בכתב התביעה ומדובר בהרחבת חזית אסורה אליה התנגדה הנתבעת. בהקשר זה יצוין, כי בניגוד לטענת הנתבעת, ציינה התובעת בסעיף 3 לכתב התביעה, כי היא חתמה על הסכם אחד המהווה מערכת חוזית אחת, המורכב משלושה הסכמי משנה. לפיכך, אין לראות בעדותה הרחבת חזית אסורה.
3. עוד הוסיפה הנתבעת וטענה, כי עדותה של התובעת בבית משפט נסתרה על ידי הצגת תצהיר עליו חתמה התובעת ביום 22.11.06 ממנו עולה, כי התובעת נדרשה לשלם 126,000 ₪ עבור פיתוח בלבד (סעיף 1 לתצהיר) וכי היא לא חויבה כתנאי למתן המלצה למינהל לבנות את המגרש באמצעות חברת בנייה או קבלן בנין שנקבעו על ידי אגודת הישוב (סעיף 2 לתצהיר זה), לטענת הנתבעת, מדובר בניסיונה של התובעת לרמות את בית המשפט כאילו לא הייתה לתובעת אפשרות להתקשר עם קבלן אחר, וזאת כאשר היא חתמה שנים קודם לכן, כי לא הוטלה עליה כל מגבלה להתקשר עם כל קבלן שתחפוץ לבניית ביתה והיא חתמה מרצונה החופשי וללא כל כפיה. מעיון בתצהיר, עולה כי הוא נחתם יחד עם החוזים וכי בסעיף 2 שבו, מצהירה התובעת שלא התחייבה לבנות את המגרש עם חברה קבלנית מסוימת. לא אוזכר בסעיף 2, כי חוזה פיתוח פנים נפרד ולא חייב להיות יחד עם חוזה בניית הבית. כזכור, נחתמו שלושה

1

2

3 א (הרצליה) 6805-05/08 \*\*\* חביבה שולדנריין נ' הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, רפאל אלאוף

1 חוזים והתצהיר נחתם יחד עם דרישת תשלום בגין תשתיות ציבוריות. התובעת לא

2

הצהירה כי ידוע לה שהיא יכולה לפצל את שלושת החוזים כל אחד בנפרד.

3

4. זאת ועוד, מעיון בשלושת ההסכמים עולה, כי התובעת חתמה על שלושתם באותו

5 מועד ביום 22.11.06, דבר המחזק את טענתה, כי היא סברה שמדובר במערכת חוזית

6

אחת.

7

5. חיזוק נוסף לטענה זו של התובעת, עולה מטופס ההרשמה לפרויקט, כפי שהדברים

8 באים לידי ביטוי בעדותו של נתבע 2 (פרו' מיום 23.1.11 עמ' 45 שורה 17 עד עמ' 946

10

שורה 6):

11

"ש. אני מציג בפניך את נספח נ"ט 6, טופס הרשמה, בעמוד השלישי יש

12

אבחנה בין שירותי פיתוח לשירותי בנייה. שירותי הפיתוח הם 390,000 ₪?

13

ת. כן, במקרה שלהם.

14

ש. זה כולל גם שירותי פיתוח ציבורי וגם שירותי פיתוח פנים?

15

ת. אמת.

16

ש. אם זה אופציונאלי, למה זה לא מפורט במפרט?

17

ת. זה בהתאם להסכמה..."

18

19

ובהמשך:

20

"ש. אני אומר לך, שאין משפחה אחת בכפר קיש, שאתם בניתם להם את הבית ולא

21

נתתם שירותי פיתוח פנים?

22

ת. אין משפחה כזאת. בד"כ מי שבנה את הבית הוא שילם את הכל".

23

6. יצוין, שהנתבעת טענה בסעיף 19 לסיכומיה, כי התובעת לא הביאה לעדות משתכנים

24 אחרים אשר אולצו לבנות את ביתם על ידי הנתבעת ועל כן יש לזקוף זאת לחובתה.

25 לדידי, אין ליתן משקל לטענה זו, שעה שנתבע 2 הודה בעדותו לעיל, כי אין משפחה

26 בכפר קיש שהנתבעת בנתה לה בית ולא נתנה לה שירותי פיתוח פנים.

27

7. בנוסף, עלה מתצהירו ועדותו של מר אליאסף, כי הובהר לו שמבחינת הנתבעת

28 העסקה היא גוש אחד (פרו' מיום 4.7.10 עמ' 27 שורות 7-1) ולשאלה האם מדובר

29 בחוזה אחד או בשלושה חוזים, השיב האחרון (שם, עמ' 28 שורות 8-10):

30 "לא חוזה אחד אמרתי, אלא כמקשה אחת של שלושת החוזים. מעולם לא

31 אמרתי שהיה חוזה אחד, ושוב, הגשנו שלושה חוזים שהראינו שלושה

32 תשתיות, אז להציג שהיה חוזה אחד, מעולם לא".

33

34

4



8. בנדבך נוסף לטענת התובעת, צרף מר אליאסף לתצהירו את נספח ה', מכתב ממנהל

2

מקרקעי ישראל לכפר קיש המתרה כדלקמן:

3

"הובא לידיעת המחוז, כי במסגרת פיתוח תשתיות ציבוריות של

4

מגרשי המגורים בתחום הישוב, חברת הלה הנדסה בנייה ויזום )

5

(1998) בע"מ, מחייבת את המומלצים מטעם האגודה, בהתקשרות

6

לביצוע עבודות פיתוח פנים המגרשים..."

7

8. מר אללוף העיד בחקירה הנגדית, כי המכתב הוצא בעקבות תלונתו של מר אליאסף,

9 ובעקבות זאת נפסק שיווק המגרשים ונמשך רק לאחר שנתקבלה תגובת אללוף

10 שהבהירה את הדברים (עמ' 46 לפרו' שורות 15 ואילך).

11

12 מעדותו של מר אללוף, התרשמתי כי הוא עצמו רואה את ההתקשרות כמכלול אחד,

13 והפיצול לשלושה חוזים או לכל הפחות לשני החוזים הקשורים לבנייה הפרטית הינו

14 פיצול מלאכותי, וכך מעיד מר אללוף בעמ' 47 לפרו' מול ש' 17 ואילך:

15 "ת. סה"כ הבית עלה 835,000 ₪, זה מחיר בית שהופרד וחולק, לשירותי ציבורי

16 פיתוח, פנים, ובנייה. אסף שניהל כל הזמן את המו"מ, אמר שהוא מעוניין

17 לשלם את הכסף בהתחלה, ולקבל ערבויות בנקאיות על מנת לחסוך מדדים.

18 ש. איפה כתבת את הסיפור הזה בתצהיר?

19 ת. למה זה חשוב, אני לא יודע.

20 ש. אתה אמרת עכשיו, שקבעתם מחיר אחד כולל וחילקתם אותו לחלק לפיתוח

21 פנים ולחלק לבנייה?

22 ת. נכון.

23 ש. ז"א, לשיטתך הבנייה היתה עולה יותר ופיתוח הפנים פחות?

24 ת. יכול להיות".

25

26 מתשובת מר אללוף האחרונה, נצא למדים שהמחיר הנקוב בכל חוזה השייך לבנייה

27 הפרטית לאו דווקא משקף את העלות בפועל של העבודה נשוא החוזה.

28

29 9. לטעמי, אין חשיבות דיונית בסכסוך שבין הצדדים לעובדה אם אולצה התובעת לחתום

30 על שלושת החוזים או נתנו לה להבין שאין לה אופציה אחרת. די בכך ששלושת

31 ההסכמים נחתמו כמקשה אחת! בעת ביטול ההסכמים יש לראותם כמכלול ולא כל

32 חוזה בנפרד. אכן, הסכם פיתוח פנים מתומחר במחיר גבוה עפ"י חו"ד מומחה בי"מ"ש,

33 כאשר מחיר הבנייה נמוך באופן יחסי. במקרה כזה, אין כל כדאיות כלכלית לאף משתכן

34 לפצל את ההסכמים ולבצע פיתוח פנים עם הנתבעת, ובניית השלד עם קבלן אחר,

1 שאז הבנייה תהא יקרה לאין ערוך. מדובר במערכת הסכמים שפיצולה מהווה חוסר

2 כדאיות כלכלית. מערכת ההסכמים גם עפ"י עדות אללוף מהווה עסקה אחת כוללת,

3 שמטעמים כלכליים של הנתבעים פוצלה כפי שפוצלה. לצורך דיון בביטול ההסכם יש

4 לראותם כמקשה אחת.

5

6 **10.** לטעמי, עיקר המחלוקת בין הצדדים היא בשאלה האם במקרה של ביטול

7 והשבה יש להתחשב במחיר החוזי שנקבע בסך 264,000 ₪, או במחיר הראוי

8 והריאלי שקבע המומחה בחוות דעתו, והוא לא יותר מסך של 65,000 ₪.

9

10 **11.** משראיתי את שלושת החוזים כמקשה אחת ולא שלושה חוזים נפרדים, יש

11 לחשב כמכלול אחד את כל העבודות שנעשו, ולבדוק את התמחור הראוי בגין כל עבודה

12 שבוצעה. אכן, הצדדים הסכימו לתמחור כל חוזה בנפרד, ויש להניח שהנתבעת ביקשה

13 לתמחור זאת באופן שלא משקף ריאלית את העבודות מכמה סיבות: האחת- המנהל

14 אפשר לה לגבות לטענתה עד 400,000 ₪ לפיתוח פנים, השני- באופן זה היא

15 הקדימה תשלומים, והשלישי- פיצול ההסכמים הופך להיות לא כדאי עבור המשתכנים,

16 שעה שעבודות בניית השלד בהסכם נמוכות מהסכום הריאלי, והתשתיות גבוהות

17 מהסכום הריאלי.

18 הסכמת הצדדים טובה ויפה כל עוד ההסכמים מקוימים, שעה שמבטלים אותם כדין,

19 השבה צריכה להיות ריאלית ונכונה עפ"י עלות העבודות שבוצעו בפועל בשטח עד

20 לביטול ההסכם.

21

## 22 ה. עלות פיתוח פנים המגרש

23 **1.** המומחה בחוות דעתו, קבע כי הנתבעת ביצעה 44% מסך כל עבודות פיתוח פנים.

24 לנתבעת מחלוקת נוקבת עם המומחה ביחס לשלושה סעיפים עיקריים: פילוס המגרש,

25 גומחות הבטון, ומעקה בטיחות.

26

27 לשיטת התובעת, עפ"י חו"ד המומחה יש להשיב 56% מעלויות שלא בוצעו ועפ"י

28 המחיר הנקוב בהסכם, סעיף זה בלבד גורר החזר של 147,840 ₪.

29 לשיטת הנתבעת, בוצעו 84% מעבודות הפיתוח ולא 44%, ולפיכך יש להשיב לכל

30 היותר סך של 42,240 ₪.

31

32 המומחה כשלעצמו, כפי שאכן נתבקש ממנו, לא הכריע במחלוקת המשפטית מאיזה

33 סכום תיעשה ההשבה. כל שהמומחה קבע עפ"י בקשת ביהמ"ש הוא, כי שווי כל

34 העבודות שנעשו בשטח עבודות פיתוח ובנייה ללא ליקויים ובאופן מושלם שווים הינו

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34

א (הרצליה) 6805-05/08 \*\*\* חביבה שולדנריין נ' הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, רפאל אלאוף

בסך כולל של 315,000 ₪. המומחה השיב במכתב מיום 15.11.09, כי הנתבעת ביצעה 51.1% מעבודות הבנייה לפי טבלה שצרף ו-44% מעבודות הפיתוח.

2. כאמור, הנתבעת חולקת על המומחה באשר לביצוע פיתוח פנים בשלוש נקודות עיקריות:

באשר לפילוס המגרש- קבע המומחה, כי עבודות אלה שחלקן המלא הינו כ-50% מסך כל העבודות, בוצעו כ- 60% מהן, וכי הפילוס לא נעשה באופן מושלם.

טוען ב"כ הנתבעים, כי המומחה הסתמך על תמונות בלבד שצולמו לאחר גמר בניית השלד – מתמונות אלה לא ניתן ללמוד על פילוס השטח וגובהם. עוד מסתמך ב"כ הנתבעים על סעיף 6.7 להסכם, הקובע כי תחילת בניית המבנה תהווה ראיה סופית ומחלטת להשלמת וקבלת עבודות פיתוח פנים. כבר ייאמר, כי לא ניתן להסתמך על סעיף זה שעה שהנתבעת עצמה מודה כי עבודות הפיתוח הושלמו עד כדי 84% בלבד. עוד מסתמכים הנתבעים על מפת מדידה שהינה חלק מהיתר הבנייה, ועל פיה הגבהים היו כנדרש. המומחה נחקר ארוכות, והשיב כי העבודות בוצעו בחלקן הן משום שנעשה פילוס גס ולא בוצעו שיפועים, והן כי לא פונתה הפסולת. מעדות המומחה, עולה כי בביקור במקום מצא שיפוע הפוך כלפי הבית ולא ממנו החוצה (עמ' 16 לפרו' שורות 186-10).

המומחה עמד איתן בחקירתו, והבהיר כי העריך את שווי עבודות היישור שנעשו בסך של 30,000 ₪ על יישור, על אף שלטענתו "בוצע יישור גס, אבל לא בוצע יישור לפני אדמה גנית כולל הסרת שיפועים" (עמ' 16 לפרו' ש' 22).

לא ניתן להסתמך אם כן רק על מפת מדידה המצביעה על מפלס הגובה שעה שאת מרבית העבודה של ביצוע שיפועים לא עשתה הנתבעת. אינני מוצאת מקום לשנות או לסטות מקביעת המומחה כי עבודות הפילוס בוצעו ב-60% מהנדרש.

באשר לגומחות- קבע המומחה, כי הנתבעת ביצעה 75% מסך כל העבודות לגבי הגומחות בטון לחשמל, טלפון, מים ואשפה. סך כל העבודות האלה מהווים כ- 20% מעבודות הפיתוח, ולפי קביעת המומחה העבודה לא הושלמה. משנחקר על כך המומחה, השיב מול שורה 17 לפרו' בעמ' 17 כדלקמן:

"לא, לא בוצע שם טיח, לא בוצע שם שער כדי להיכנס, לא ציפוי ולא חיפוי"...

ובהמשך, מול שורה 19:

"יש טיח, ציפוי אבן או כל חומר אחר בפנים ומבחוץ, וגם שער צריך לעשות, כל אלה חסרים".

ב"כ הנתבעים התעקש בחקירת המומחה, כי בתמונה הנצפית יש "קופינג" לגומחה. המומחה השיב על כך כדלקמן:

"...האמת שקשה להתייחס וזה באחוזים מ-264,000 ₪ הקופינג לדבר כזה זה עניין של 600 ₪, אם הוא עושה קופינג צריך להוסיף לקבלן עוד 800 ₪. אני אומר לך במספרים לא באחוזים"... (עמ' 18 לפרו' שורות 8-11).

10

המומחה התרעם בעדותו על האבסורד שנוצר מתמחור גבוה ולא ריאלי של עבודות פיתוח פנים, במקום כ- 264,000 ₪ היה מקום לתמחר לדבריו בכ-65,000 ₪, אבסורד זה מביא למצב לא הגיוני כפי שהעיד המומחה.

11

"אני עורך חישוב במחשבון, 20 אחוז על גומחה כזו מ-264,000 ₪, זה 53,000 ₪. 53,000 ₪ זה עבודות של כל הפיתוח. משהו פה לא הגיוני. בהנחה שהיה קופינג, הייתי כותב במקום 75% ביצוע, הייתי כותב 76.5% אחוז, בניית בלוקים עולה אולי 2,000 ₪, נתתי לך 50,000 ₪..."

12

(עמ' 18 לפרו' שורות 13-16).

13

אכן מדובר באבסורד, לא רק שאין משמעות לתוספת האחוזים שמהווה כאחוז וחצי מכלל העבודה, אלא שיש לבצע הערכה על פי סכומים כפי שעשה המומחה בחוות דעתו ולא הערכה על פי אחוזים. לפיכך, להערכה של 315,000 ₪ יש להוסיף 800 ₪.

14

באשר למעקה – אחוז העבודה של המעקה הינו כ- 10% מסך כל עבודות הפיתוח. יחד עם זאת, כאמור לעיל, המומחה לא תמחר את סך כל העבודות בהתאם לאחוזים, אלא בשווי ריאלי של העבודות. גם אם אניח לטובת הנתבעים כי הם בנו את המעקה, ולדברי המומחה בתמונה הנצפית נראית גדר ירוקה, הרי הנתבעים לא שאלו שאלה אחת את המומחה בניגוד לבניית הקופינג בגומחה, מהי העלות של בניית אותה גדר. אין לתמחר אותה ב-10% מסך כל עבודות הפיתוח, סכום זה מביאני לסך של 26,400 ₪, אבסורד דומה לקופינג שמהווה 1.5% מכלל העבודות שיוצא כ-4,000 ₪ במקום כ-600-800 ₪. לצורך הדיון ועל אף שלא נשאל על כך המומחה, יש לערוך אומדנא של בניית הגדר, ואני מעריכה אותה בסך של 6,500 ₪, שהיא כ-10% מהשווי הריאלי של עבודות הפיתוח עפ"י חו"ד המומחה.

15

ורק על מנת לסבר את האוזן, שתי הגישות של הנתבעים ומומחה ביהמ"ש כמעט  
 וזהות, שכן המומחה כאמור לעיל קבע כי סך כל העבודות מסתכם בכ-315,000 ₪ ועם  
 התוספות לעיל בסך 322,300 ₪. ועל פי שיטת הנתבעים עבודתם שווה 455%  
 (בתוספת המעקה והקופינג) מחוזה הפיתוח, יוצא סך של כ-145,000 ₪ ו-551%  
 מחוזה הבנייה יוצא סך של כ-216,000 ₪. היינו, לפי שיטת הנתבעים סך כל עבודתם  
 שווה ערך לכ-361,000 ₪ במקום כ-322,300 ₪ עפ"י הערכת המומחה, ולפיכך יש  
 8 בכך חיזוק נוסף לאומדנא נכונה של מומחה בימ"ש.

## 10 **ו. הקדמת ביצוע טיח פנים וחוף**

11 **1.** לטענת התובעת, במהלך חודשים דצמבר 2007-פברואר 2008 הופסקה הבנייה בשל  
 12 מחלוקת כספית בין הנתבעת לבין קבלן המשנה (לעניין זה הודאת הנתבעת בסעיף  
 13 לכתב ההגנה).

15 **2.** עם חזרת העובדים לאתר במהלך פברואר הם ביצעו לפתע "עבודת טיח פנים וחוף" בניגוד  
 16 לסדר העבודה המתחייב הן לפי החוזה והן לפי סטנדרטים מקובלים וזאת לפני ביצוע  
 17 עבודות אינסטלציה ותשתיות חשמל (חלקי), כמו כן, לא בוצעו משקפים עיוורים בחלונות  
 18 ובפרט לא בוצעה קונסטרוקציה הגג, לא בוצע הגג לפי דרישת התובעת וממילא לא בוצעה  
 19 התקרה. לטענת התובעת, היפוך סדר העבודות וליקויי הבנייה והתכנון (במיוחד תכנון הגג)  
 20 מהווים הפרה יסודית של ההסכם על ידי הנתבעת, בגינם זכאית היתה לבטל את ההסכם  
 21 ולדרוש השבת כספים ששולמו ביתר.

23 **3.** מנגד טענה הנתבעת, כי התובעת מייחסת לביצוע הטיח עובר לבניית הגג משמעות  
 24 מופרזת וכי מומחה בית משפט לא ציין טעם מקצועי מהותי לפיו יש לבנות גג רעפים  
 25 עובר לביצוע הטיח, אלא ציין שהדבר יצריך תיקוני טיח בעלות של 13,000 ₪, שהם  
 26 עלות זניחה אשר אינה מצדיקה הפרת הסכם.

28 **4.** עוד טענה הנתבעת, כי אין בהסכם התחייבות להקדים את בניית הגג לביצוע טיח וכי  
 29 הנתבעת לא התחייבה על סדר ביצוע העבודות ולמעשה סירוב התובעת לשלם את  
 30 התמורה המגיעה לנתבעת רק בשל הקדמת הטיח לגג, הוא כשלעצמו מהווה הפרה  
 31 יסודית של ההסכם מצד התובעת.

33 **5.** המומחה מטעם בית המשפט העיד כי גג רעפים עושים לפני הטיח (שם, עמ' 23 שורה  
 34 12) ולשאלה מדוע קבע המומחה שצריך להשלים 150 מ' טיח? השיב האחרון (שם, עמ'  
 35 עמ' 20 שורות 24-28):

- 1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35
- "במסגרת המחירים שאני בדקתי את אחוז הביצוע...מה שקרה, הוא גמר טיח מהר  
כי הוא קיבל הרבה אחוזים על הטיח מבלי לעשות הכנה לחשמל ומבלי לעשות גג  
רעפים ומשקופים עיוורים כדי לקבל את שלב הטיח, אבל שוב החלק היחסי של  
הטיח מתוך כלל העבודה זה כמו עבודות פיתוח והוא לא היה נכון. ז"א הייתי צריך  
להוסיף עוד תקרת גבס במקום תקרת הרביץ".
6. אם לא די באמור לעיל, הרי שגם נתבע 2 העיד כי "אי אפשר לבצע את הטיח באופן  
מקצועי לפני הגג" (פרו' מיום 23.1.11 עמ' 48 שורות 13-16, עמ' 49 שורות 813-  
15). אולם לשיטתו, ביצוע הטיח לפני הגג בוצע בהסכמה בשל עיכובים הקשורים לגג  
והעובדה שזה חורף. דא עקא, לטענה זו של הנתבע אין כלל איזכור בכתב ההגנה ו/או  
במכתב שנשלח על ידי הנתבעת ביום 18.3.08 והאמור בס' 35 לתצהיר הנתבע הוא  
בבחינת עדות כבושה ושינוי חזית אליו התנגדה התובעת.
7. לאור האמור לעיל ומעיון בנספח ה'-לוח תשלומים, אני סבורה שיש ממש בטענת  
התובעת כי נספח ה' מהווה ראיה לסדר ביצוע העבודות וזאת חרף טענת הנתבעת, כי  
אין כותרתו של הנספח "סדר ביצוע העבודות". כאמור, עיון בנספח מלמד, כי מדובר  
בסדר עבודות כרונולוגי, הגם שלא צוין כי מדובר בסדר מחייב (כך למשל תשלום ראשון  
בגין הוצאת היתר בנייה, תשלום שני בגמר יציקת יסודות, תשלום שלישי בגמר יציקת  
רצפת קומת קרקע, תשלום רביעי בגמר קירות חוץ קומת קרקע, תשלום חמישי בגמר  
תקרת קומת קרקע, תשלום שישי בגמר טיח חוץ, תשלום שביעי בגמר טיח פנים,  
תשלום שמיני בגמר ריצוף, תשלום תשיעי בגמר אלומיניום ותשלום אחרון לפני מועד  
מסירת יחידת הדיור).
8. הנתבעת לא סיפקה הסבר מניח את הדעת לשינוי בסדר העבודות וההסבר היחיד לכך  
עלה מעדותו של המומחה מטעם בימ"ש, כאמור לעיל.
9. לטענת הנתבעת, מומחה בית משפט לא הפריד בין ביצוע טיח פנים לטיח חוץ  
ומהתייחסותו לליקויים ניתן ללמוד שהנתבעת ביצעה 100% מעבודות טיח חוץ, לכן  
סירוב התובעת לשלם מהווה הפרה יסודית המזכה את הנתבעת בפיצוי מוסכם  
המשוערך ליום הגשת התביעה בסך 67,763 ₪.
10. עוד טענה הנתבעת, כי מסקנת מומחה בימ"ש כי בוצעו עבודות טיח בהיקף של 70%  
שגויה ומתבססת על הטענה שיש להתקין תקרת רביץ כשבפועל הוסכם על התקנת  
תקרת גבס אשר לא דורשת טיח, כפי שאישר זאת מומחה בימ"ש בחקירתו (שם, עמ' 20  
שורות 16-17). טענה זו של הנתבעת הינה טענה מגמתית שנטענה בחוסר תום

לב, שכן מומחה בימ"ש קובע שם מפורשות, כי למרות שאין צורך בטיח יש צורך בשפכטל והעלויות הינן דומות ובנוסף דרשה הנתבעת את מלוא התמורה בגין ביצוע עבודות טיח שעה שהיא מודעת לכך שלא הכל בוצע (עמ' 51 לפרו' שורות 9-21).

**11.** לא מצאתי כל מקום להתערב בחוות דעתו ובעדותו המהימנה והאמינה של המומחה באשר לאחוזי הביצוע של עבודות הטיח חוץ ופנים. כמו כן, שוכנעתי כי הקדמת עבודות הטיח בוצעה באופן אנומלי מבלי לבצע תשתיות עבודות נוספות כפי שקבע המומחה בסעיף 6.2 לחוות דעתו, על פי חוות דעת המומחה, היה מקום לביצוע עבודות אינסטלציה, הכנה לחשמל, משקופים עיוורים, השלמת קירות פנימיים, ובניית גג הרעפים, כל זאת לפני התחלת ביצוע הטיח. הקדמת הטיח גרמה למצב אנומלי שב-10 יש לחזור על עבודות הטיח בעלות נוספת של כ-13,000 ₪.

**12.** טוענת הנתבעת, כי ביטול ההסכם בגלל עלות זניחה של 13,000 ₪ אינה במקומה. אכן כך, אך לא זו היתה סיבת הביטול. נסיבות הביטול היו אחרות. הנתבעת ביקשה תשלום מלא עבור שלב הטיח כאילו בוצעו כל עבודות התשתיות הנחוצות טרום הטיח. משסירבה התובעת לשלם את כל התשלום עבור הטיח, הפסיקה הנתבעת עבודתה. בעקבות הפסקת העבודה, הוצאה הודעת הביטול. אני סבורה כי מדובר בביטול כדין. משנתגלע חוסר אמון מהותי בין הצדדים באשר לתמחור שלב הטיח שנעשה ללא תשתיות נחוצות, כשהמחיר כולל בתוכו את סכום שלב הטיח כולל התשתיות, ומשהצדדים לא גישרו על פער זה באמון, ומשהלכה למעשה נטשה הנתבעת את המקום והפסיקה עבודותיה, היתה רשאית התובעת להודיע על ביטול ההסכם. דרישת התשלום של הנתבעת היתה צריכה להביא בחשבון את הקדמת שלב הטיח ו"דילוג" על תשתיות שלא בוצעו ותמחורן. משהדבר לא נעשה, בוטל ההסכם כדין.

**13.** אינני יכולה לקבל את טענת הנתבעת, כי התובעת ידעה על הקדמת הטיח ונושא זה היה על דעתה. הנתבעת מסתמכת על מכתב מיום 10.2.08 (נת/18), ואולם במכתב זה אין מאומה כדי להצביע על מודעות התובעת להקדמת הטיח לפני הגג. באותה נשימה, ישנם מכתבים אינספור של התובעת מדצמבר 2007 העוסקים בדרישות לגג (נת/13). ממכתבים אלה לא ניושע. סבורני, כי לו הנתבעת היתה מיידעת במפורש את התובעת על ביצוע הטיח ומקבלת הסכמתה בכתב, ומתמחרת שלב זה בהתחשב בהיעדרן של תשתיות נחוצות לפני הטיח, לא היתה מתגלעת המחלוקת, ואולם דבר מהאמור לא נעשה ע"י הנתבעים.

**ז. ליקויים בעבודות ובתכנון הגג**

1. בין הצדדים נטושה מחלוקת איזה גג הזמינה התובעת והאם היא הזמינה תקרת גבס  
אם לאו. מעיון במפרט עולה, כי אין אזכור לחומר ממנו יהיה עשוי הגג, אך מאחר  
והנתבעת היא אשר ניסחה את המפרט, יש להחיל את כלל הפרשנות נגד המנסח.
2. צודקת התובעת בסיכומיה, כי נתבע 2 שינה במהלך עדותו את גרסתו לגבי סיבת  
הדחייה בביצוע עבודת הגג. בתחילה טען הנתבע, כי התובעת ומר אליאסף ביקשו  
לבצע שינויים בגג וניתנו להם הצעות מחיר (שם, עמ' 48 שורות 32-18). בהמשך טען  
כי הוא אמר שיגיש להם הצעות מחיר. כך או כך, לא הוצגו בפני בימ"ש הצעות מחיר או  
בקשות לשינוי הגג והנתבעת לא הוכיחה מדוע היה איחור בביצוע עבודות הגג.
3. לטענת התובעת, היא לא הזמינה סוג ספיציפי של תקרה אלא ביקשה שניתן יהיה  
לדרוך על התקרה ולשים חפצים לאחסון. ראייה לכך, עולה מסעיף 2.10 למפרט שבו,  
וצוין כי יהיה פתח עלייה לגג. כאמור, אם התובעת לא התכוונה לעלות לגג, מדוע  
שתבקש פתח זה. אם לא די בכך, אזי עדותו של נתבע 2 (שם, עמ' 51 שורות 1429-  
30) לפיה התובעת ומר אליאסף דרשו גג שבו יוכלו לאחסן חפצים ועתיקות, מהווה  
חיזוק נוסף לטענת התובעת, כי רצתה לעלות לגג.
4. גם בהמשך עדותו מחזק נתבע 2 את גרסת התובעת לפיה פתח העליה לגג בוצע  
במיוחד לבקשת התובעת ואינו מופיע במפרט הטכני הכללי (שם, עמ' 52 שורות 197-  
27), כדלקמן:
- ש. האם המפרט שלכם כולל במקור פתח לעלייה לגג?  
ת. כן.  
ש. אני מציג לך את המפרט המקורי שהעברתם לתובעת, פתח עלייה לגג אין?  
ת. נכון, בטמפלט אין (זה מפרט טכני כללי).  
ש. זה מפרט של דגם מסוים?  
ת. חשוב להבין, התובעים בנו בית בהתאם לתכנון שהם הביאו. הבית שלהם הוא לא  
אחד הדגמים של החברה. במפרט הספיציפי שלהם כן היה פתח עלייה לגג.  
ש. אני אומר לך שזה המפרט שהבאתם לתובעת?  
ת. אני אומר שזה לא המפרט הספיציפי, זה שלד שעליו עבדו וביצעו עליו התאמות  
בהתאם לבית שתוכנן לתובעים.  
ש. ז"א שהשלב המקורי של המפרט לא כולל פתח עלייה לגג, וביצעתם התאמות לגג  
שלהם?  
ת. נכון.  
ש. האם ההתאמות האלה שכללו בין היתר פתח עלייה לגג, נעשו לבקשת התובעים?  
ת. כן.  
ש. אז למה ענית קודם, שלא ידעתם שהם רוצים לעלות על הגג ולדרוך על הגג?



1

2

3 א (הרצליה) 6805-05/08 \*\*\* חביבה שולדנריין נ' הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, רפאל אלאוף

1 ת. אני חוזר שוב, פתח עלייה הגג ממוקם בסמוך לממד ובסמוך לאמבטיית שלהם,

2 הם יכולים לעלות באזור האמבטיה והממד ולשים שם דברים אם הם רוצים. הם

3 בחרו לעשות וזה בסדר מבחינתם, לעשות את כל הבית שטח אחסון נוסף".

4

5. מחוות דעתו של מומחה בימ"ש עולים כשלים בתכנון וביצוע הגג לדוגמא גמלוני הגג לא

6 הושלמו ואחד הגמלוני לא היה מיושר ונמצא בו סדק (סעיף 5.5.14 לחווה"ד). כמו גם

7 בתקרת הפרוזדור לא בוצעה תקרת בטון מונמכת לבידים כמפורט בתוכנית המקורית

8 (סעיף 5.5.15 לחווה"ד).

9

6. התובעת ובן זוגה שלחו לנתבעת מספר רב של מכתבים שעניינים ליקויי בניה ואי

11 התאמות, בחלקם הודתה הנתבעת (סעיף 39 לכתב ההגנה) וחלקם השתקפו בחווה"ד

12 מומחה מטעם בית המשפט. יחד עם זאת, הנתבעת שבה וציינה, כי היא לא התנערה

13 מחובתה לתקן את הליקויים, ככל שאלה קיימים, אלא שהיה על התובעת לאפשר לה

14 לסיים את העבודות, ובסמוך למועד המסירה יבוצע פרוטוקול מסירה שיכלול דו"ח

15 ליקויים (סעיף 9 להסכם בניית הבית) ובהתאם לכך תבצע הנתבעת תיקונים כנדרש.

16

7. מומחה ביהמ"ש קבע בחוות דעתו כי עלות סך כל הליקויים הינה בשיעור של 1718,500

18 שם כולל מע"מ. באופן יחסי לעלות כוללת של הבנייה מדובר בנזקים מינוריים, דומה כי

19 הנתבעים בכתב הסיכומים לא יוצאים כנגד עלות הליקויים, אלא מבקשים שביהמ"ש

20 יערוך הפרדה בין החוזים ותבוצע השבה על פי כל חוזה בנפרד. משאין מחלוקת

21 עניינית לעניין עלות הליקויים, אין מקום להיכבד ולהיכנס לכל סעיף ליקוי בנפרד.

22

23

## ח. חיוב נתבע 2 באחריות אישית

1. לטענת התובעת, הניסיון להפריד את התמורה עבור פיתוח פנים מן התמורה הכוללת,

25 בהתחשב בסכום הבלתי ריאלי שנקבע וגבייתה מראש וכן הניסיון לגבות תמורה זו לכיסה

26 של הנתבעת בלי תלות בתוצאות ההסכם, אינם פחות מתרמית. במיוחד לאור הטעיית

272 התובעת כי היא מחויבת לחתום על החוזה כחלק מהמכלול. על כן, אין לשחרר את נתבע

28 מאחריותו לתרמית וזאת על ידי הטלת אחריות עליו כמי שניהל את עסקי החברה באופן

29 העולה כדי עוולה בנזיקין (עוולת התרמית). בנוסף יש להטיל עליו אחריות סטאטוטורית

30 בגין הפרת דיני התכנון והבנייה ולחייבו באופן אישי.

31

2. מנגד טענו הנתבעים, כי התובעת לא הוכיחה מדוע יש לייחס לנתבע 2 את החוב של

332 החברה וכי היא לא הוכיחה כי רומתה, לכן הבסיס מתחת לתביעתה לחייב את נתבע

34 באופן אישי נשמט. האפשרות להרים את מסך ההתאגדות כאמור [בסעיף 6 לחוק](#)35 [החברות, תשנ"ט-1999](#) ("להלן: "[חוק החברות](#)") תעשה במקרים חריגים שבהם הוכח, כי

1

2

3 א (הרצליה) 6805-05/08 \*\*\* חביבה שולדנריין נ' הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, רפאל אלאוף

4 השימוש באישיותה המשפטית הנפרדת של החברה נעשה באופן שיש בו כדי להונות

5 אדם או לקפח נושה של החברה או באופן הפוגע בתכלית החברה ותוך נטילת סיכון

6 בלתי סביר באשר ליכולת החברה לפרוע את חובותיה, ואין זה המקרה.

7

8 3. עוד הוסיפה הנתבעת וטענה, כי נתבע 2 לא היה מעורב באופן אישי עם התובעת

9 בשום צורה שהיא והפעם הראשונה שהצדדים נפגשו הייתה בבית משפט, כפי שעולה

10 מעדותה של התובעת ועל כן התביעה נגדו הינה תעלול ציני של התובעת להפעיל על

11 נתבע 2 לחץ בלתי הוגן.

12

13 4. לאחר ששמעתי את טענות הצדדים ועדויותיהם בעניין זה, אני סבורה כי לא ניתן לחייב

14 את נתבע 2 באחריות אישית. [סעיף 6 לחוק החברות](#) קובע, כי בית משפט ירים את מסך

15 ההתאגדות רק במקרים חריגים מקום שבנסיבות העניין צודק ונכון לעשות כן, אם היה

16 יסוד סביר להניח כי ניהול עסקי החברה לא היה לטובת החברה, או אם היה בו משום

17 נטילת סיכון בלתי סביר באשר ליכולתה לפרוע את חובותיה, אך אין זה המקרה שבפניי.

18

19 5. גם טענת התובעת, כי יש להטיל אחריות אישית על נתבע 2 בשל עוולה נזיקית

20 שעניינה תרמית לא הוכחה על ידה. [סעיף 56 לפקודת הנויקן](#) קובע:

21 "תרמית היא הצג כוזב של עובדה, בידיעה שהיא כוזבת או באין אמונה

22 באמיתותה או מתוך קלות ראש, כשלא איכפת למציג אם אמת היא או

23 כזב, ובכוונה שהמוטעה על ידי ההיצג יפעל על פיו; אולם אין להגיש

24 תובענה על היצג כאמור, אלא אם היה מכוון להטעות את התובע, אף

25 הטעה אותו, והתובע פעל על פיו וסבל על ידי כך נזק ממון".

26 6. בענייננו, התובעת לא רק שלא הצביעה בעדותה, כי נתבע 2 היה זה שהציג בפניה מצב כוזב,

27 תוך ידיעה שהוא כוזב וזאת בכוונה שהיא תפעל על פיו, אלא שלמעשה הפעם הראשונה שבו

28 פגשה התובעת את נתבע 2 הייתה בבית המשפט (פרוטוקול מיום 23.1.11 עמ' 39 שורות 2621-

29 22). אשר על כן, לא הוכחו חמשת יסודות עוולת התרמית באופן המקיים את אחריותו

30 האישית של נתבע 2 למעשי הנתבעת.

31

32 **סוף דבר:**

33 1. לא מצאתי מקום לחייב את הנתבע 2 אישית.

34

35 2. יש מקום לדחות את התביעה שכנגד, ולקבל את התביעה העיקרית כנגד נתבעת 1 בלבד.

36 3. מסקנתי כי ההסכמים בוטלו כדין עקב דרישת תשלום החורגת מלוח התשלומים שסוכם,

וזאת בעקבות הקדמת שלב הטיח ללא ביצוע מלא התשתיות הנחוצות לפני הטיח.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36

א (הרצליה) 6805-05/08 \*\*\* חביבה שולדנריין נ' הלה הנדסה בניה ויזום (1998) בע"מ, רפאל אלאוף

4. יש לאמץ את חוות דעתו של מומחה ביהמ"ש, שעמד איתן על חוות דעתו בחקירה נגדית

והבהיר את כל השאלות הנחוצות הבהרה.

5. עפ"י חוה"ד, עלות כל העבודות שנעשו בפיתוח ובנייה עלותן 315,000 ₪. לכך יש להוסיף 4800 ₪ בגין "קופינג" ו-6,500 ₪ בגין מעקה. סך כל העבודות 322,300 ₪. מסכום זה, יש לנכות סך של 18,500 ₪ בגין תיקון ליקויים וסך של 13,500 ₪ בגין השלמת עבודות טיח. לפיכך, סכום העבודות בניכוי הליקויים והשלמת הטיח הינו- 290,300 ₪.

6. עפ"י סעיף 9 לתצהיר אליאסף שילמה התובעת סך כולל של 403,214 ₪ ללא תשתיות ציבוריות והוצאת ערבות. התובעת ואליאסף לא נחקרו על כך, וסכום זה לא שנוי במחלוקת. אם כן, על הנתבעת 1 להשיב לתובעת סך של 112,914 ₪ ( 290,300 ₪ - 403,214 ₪ ).

אינני מוצאת מקום לפסוק פיצוי נוסף עבור עגמת הנפש או אבדן ימי עבודה שלא הוכחו. מדובר במחלוקת עסקית שנתגלעה בין שני צדדים לחוזה, ואין לפסוק בגינה פיצוי נוסף. כן יש לפצות את התובעת עבור עלויות חוות הדעת הנחוצות להליך זה בסך 11,395 ₪.

7. הנתבעת 1 תשלם אפוא לתובעת סך של 112,914 ₪ בצירוף ריבית והפרשי הצמדה כחוק מיום הגשת התביעה ועד התשלום בפועל.

כמו כן, תשיב הנתבעת לתובעת את האגרה הראשונה והשנייה בצירוף ריבית והצמדה מיום ההוצאה ועד התשלום בפועל, וכן תשיב את עלויות חוה"ד בסך 11,395 ₪ כפוף להצגת חשבונית כדין, וכן תישא בשכ"ט עו"ד בגין דחיית התביעה שכנגד וקבלת התביעה העיקרית בסך של 15,000 ₪ ש"ח.

המזכירות תשלח עותק מפסה"ד לבאי כח הצדדים עם אישור מסירה.

ניתן היום, כ"ג ניסן תשע"ב, 15 אפריל 2012, בהעדר הצדדים.

אירית מני-גור