

**בית המשפט העליון**

רע"א 2240/09

בפני: כבוד השופט י' דנציגר

המבקשים: 1. גיורא ארנהיים  
2. סנטוריום גן שלווה (1997) בע"מ

נגד

המשיבה: אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי  
מחוז מרכז מיום 9.2.09 בע"א 6505-08-07 שניתן על ידי  
כבוד השופטים א' ש' שילה, א' דודקביץ, ז' בוסתן

כשם המבקשים: עו"ד ד"ר א' נטטל

כשם המשיבה: עו"ד א' שינדלר

**החלטה**

לפניי בקשת רשות ערעור על פסק דינו של בית המשפט המחוזי מרכז מיום  
9.2.2009 (כבוד השופטים א' שילה (אב"ד), א' דודקביץ, ז' בוסתן) בע"א 6505-08-07  
אשר דן בערעור על פסק דינו של בית משפט השלום כפתח-תקוה (כבוד השופט נ'  
שטרנליכט) בת.א. 3079/03 מיום 22.6.2006. עניינם של הליכים אלו בקביעה לפיה על  
המבקשים לשלם למשיבה סך של כחצי מליון ₪ בגין יתרת חוב עבור שירותי בנייה.

רקע עובדתי והליכים קודמים

1. בין המבקשים (גיורא ארנהיים וסנטוריום גן שלווה (1997) בע"מ) לבין המשיבה  
(אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ) נחתם בשנת 1997 הסכם לפיו התחייבה המשיבה,

בעבור תשלום של כ-185,000 \$, לתכנן ולבנות עבור המבקשים תוספת בנייה במבנה המיועד לחנויות בתל-מונד (להלן – המבנה) וכן בנייה של תוספת נוספת על מבנה הנמצא במגרש סמוך, אותו רכשו המבקשים מחברה אחרת הקשורה למשיבה. בין הצדדים נקבע מנגנון לביצוע העבודות וכן לוח תשלומים. בשנת 2003 הגישה המשיבה תביעה לבית משפט השלום בפתח-תקוה בה נטען כי עבודות תוספת הבנייה במבנה בהתאם להסכם הסתיימו, להוציא שינוי כיוון של דלת ממ"ד, אולם המבקשים נמנעו מלקבל חזקה במבנה ולשלם את יתרת החוב בגין שירותי הבנייה. מאחר והמבקשים סירבו לשלם למשיבה את המגיע לה, עיכבה האחרונה את תוספת הבנייה במבנה הנמצא במגרש הסמוך. המבקשים מצידם טענו מספר טענות לפיהן, בין היתר, במבנה נתגלו ליקויי בנייה וכי הבנייה עצמה לא הסתיימה מאחר שלא התקבל טופס אכלוס (להלן – טופס 4).

2. בית משפט השלום בפתח-תקוה מינה מומחה לבדיקת ליקויי הבנייה וזה אמד את עלות תיקונם בסכום של כ-13,000 ₪ בלבד (ואם יתוקנו באמצעות המשיבה כ-10,000 ₪ בלבד). נקבע כי מדובר בעלות תיקונים זניחה ביחס למחיר תוספת הבנייה והתוספת הנוספת, מה גם שתיקונים אלו אינם מונעים את אכלוס המבנה. כמו כן, דחה בית משפט השלום בפתח-תקוה טענות נוספות שהעלו המבקשים בעניין תשלומים עבור שינויים במבנה, עבודות נוספות ובניית התוספת. על כן נדחתה טענת המבקשים לפיה הם רשאים לעכב את תשלום יתרת החוב. בית משפט השלום בפתח-תקוה ערך תחשיב בגין הפיגורים והתשלומים אותם היו צריכים המבקשים לשלם וקבע כי על המבקשים לשלם למשיבה סך של כחצי מליון ₪.

3. על פסק דין זה הגישו המבקשים ערעור לבית המשפט המחוזי מרכז. המשיבים מצידם, הגישו ערעור שכנגד. לענייננו רלוונטית בהליך זה קביעת בית המשפט המחוזי מרכז לפיה דלת הממ"ד הותקנה שלא בהתאם לתוכנית המקורית, אולם מאחר ומלכתחילה אישרה הוועדה המרחבית את אכלוס תוספת הבנייה באמצעות טופס 4 יש לראות את תוספת הבנייה כמושלמת וראויה לאכלוס. עוד נפסק בהקשר זה כי מחוות הדעת ומתשובות המומחה שמינה בית משפט השלום בפתח-תקוה עולה כי הליקוי הבטיחותי הנובע מהתקנת דלת הממ"ד שלא בכיוון הנכון נוגע אך ורק לקבלת אישור הג"ה למבנה ואין להסיק מכך שהמבנה כולו אינו בטיחותי. מכל מקום, קבע בית המשפט המחוזי כי משאשרה הוועדה המרחבית את אכלוס המבנה, וכל עוד אישור זה

הינו בתוקף, יש בכך לאשר כי לא מדובר במפגע בטיחותי. לפיכך, נדחה ערעורם של המבקשים.

4. על פסק דין זה הוגשה בקשת רשות הערעור שלפניי. טענתם המרכזית של המבקשים, המפורטת בבקשה באריכות יתרה, היא אחת: בניגוד לקביעת הערכאות הקודמות, כניית המבנה לא הושלמה מאחר והג"ה לא סיפקה את האישור המתאים לאור ליקויים חמורים שנתגלו בממ"ד המונעים את אכלוס את המבנה. לטענת המבקשים, המועד בו הושלמו עבודות הבנייה אינו מועד קבלת טופס 4 אלא מועד קבלת תעודת גמר אשר האחריות להוצאתה מוטלת על המשיבים. תעודת גמר, מוסיפים המבקשים, טרם נמסרה להם. על כן, טוענים המבקשים, אין הם חייבים לשלם את יתרת החוב למשיבה.

5. המשיבה מצידה, טוענת כי לא מתקיימים התנאים לדון בבקשה למתן רשות ערעור. לגוף הדברים, טוענת המשיבה כי טופס 4 ותעודת גמר אינם חלק מההתחייבויות אותן היא קיבלה על עצמה במסגרת ההסכם לביצוע העבודות אשר נחתם עם המבקשים. המשיבה מוסיפה כי טופס 4 הוצא על ידי המבקשים כעצמם, מה גם שטופס זה הינו בתוקף ודי בכך להעביר את התזקה במבנה למבקשים.

#### דיון והכרעה

6. לאחר שעיינתי בבקשה לרשות ערעור וכתגובת המשיב כמו גם בהחלטות הערכאות הקודמות, אין מנוס מהמסקנה כי דין הבקשה להידחות. הכלל הוא כי בית משפט זה לא יענה לבקשה למתן רשות ערעור, אלא במקרים המעלים שאלה משפטית או עקרונית בעלת חשיבות ציבורית החורגת מעניינם הפרטני של הצדדים [ר"ע 103/82 חניון חיפה בע"מ נ' מצת אור (הדר חיפה) בע"מ, פ"ד לו(3) 123 (1982)]. מקרה זה אינו עומד בקריטריונים אלו, ואינו מעלה כל סוגיות משפטיות החורגות מגבולות הסכסוך הנקודתי בין הצדדים.

מעבר לדרוש אוסיף אין חולק כי מיקום דלת הממ"ד אינו כנדרש לפי הוראות הג"ה. אולם, כפי שנקבע בפסק דינו של בית המשפט המחוזי, טופס 4 שניתן למבקשים מהווה אישור ברור ונחרץ שחרף התקנה דלת הממ"ד בכיוון שונה מזה שהופיע בתוכנית המקורית, יש לראות את תוספת הבנייה כמושלמת וראויה לאיכלוס. יתרה מכך, המבקשים לא הוכיחו שלא די בטופס 4 בכדי לאפשר את העברת החזקה במבנה ואת איכלוסו.



סוף דבר, הבקשה אינה מעלה נימוק ראוי למתן רשות ערעור והיא נדחית.  
המבקשים ישאו בשכר טרחת עורכי דין לטובת המשיבה בסך של 5,000 שח.

ניתנה היום, י"ז בתמוז תשס"ט (9.7.09).

נ' דנציגר 54678313-2240/09

ש ו פ ט

העותק כפוף לשינויי עריכה וניסוח. 09022400\_W03.doc חכ  
מרכז מידע, טל' 02-6593666; אתר אינטרנט, [www.court.gov.il](http://www.court.gov.il)  
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

הודעה למנויים על עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו - הקש כאן



## בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 6505-08-07 ארנהיים ואח' נ' אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

לפני: כב' השופט אילן ש' שילה, אב"ד  
כב' השופטת אסתר דודקביץ  
כב' השופטת זהבה בוסתן

מעוררים: 1. גיורא ארנהיים  
2. סנטוריום גן שלוחה (1997) בע"מ  
שניהם ע"י ב"כ עו"ד א' ננטל

נגד

משיבה: אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ  
ע"י ב"כ א' שינדלר

### פסק דין

1  
2 ערעור וערעור שכנגד על פסק דינו של בית משפט השלום בפתח תקוה (כב' השופט נ' שטרנליכט)  
3 מיום 22.6.06 (ת"א 3079/03), שבו חייב בית המשפט את המערערים לשלם למשיבה, בגין שירותי  
4 בנייה, סכום של 436,325 ₪ בצירוף מע"מ ובצירוף ריבית והצמדה מיום פסק הדין ואילך, וכן  
5 הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד בסכום של 30,000 ₪. הערעור העיקרי מופנה לעצם החיוב והערעור  
6 שכנגד מופנה לאי פסיקת ריבית בגין העבר וריבית בנקאית בפרט, אי פסיקת פיצוי לטובת המשיבה  
7 בגין הפרת הסכם וכלילת סכום ההוצאות בסכום שכ"ט עו"ד.

8  
9 רקע 1.

10  
11 (א) יסודו של הקשר שבין הצדדים בהסכם מיום 30.9.97 (להלן: "ההסכם"). המערער חתם על  
12 ההסכם כגאמן, אך ההסכם עצמו מדבר ב"המוזמינים", וכיום אין עוד מחלוקת באשר  
13 לזהותם של המתחייבים, דהיינו המערערים שניהם. על פי ההסכם התחייבה המשיבה  
14 לתכנן ולבנות בעבור המערערים תוספת בנייה בשטח של 120 מ"ר במבנה המיועד לחנויות  
15 בתל מונד. ההסכם כולל הוראות אחדות ובין היתר נקבע בו שהמערערים הם שידאגו  
16 לקבלת היתר בנייה, אף על פי שהמשיבה תטפל בעניין זה בעבורם. המשיבה התחייבה  
17 לסיים את העבודות בתוך שמונה חודשים מיום קבלת היתר הבנייה. מחיר הבנייה נקבע  
18 לסכום של 165,000 דולר בצירוף מע"מ, ונקבע לוח תשלומים לפי שלבי קבלת היתר הבנייה  
19 והתקדמות העבודה. התשלום האחרון הועמד על סכום של 40,000 דולר בצירוף מע"מ יעם



## בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 6505-08-07 ארנהיים ואח' נ' אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

- 1 מסירת מפתח". עוד הוסכם (סעיף 7) כי המערערים יהיו רשאים לבקש הגדלת היקף  
 2 העבודות או הקטנתו, בהיקף של עד שמונה אחוזים מהיקף התוספת שבהסכם, ונקבע  
 3 המחיר בגין הגדלה וזיכוי בגין הקטנה. אכן המערערים הזמינו בנייה של תוספת נוספת  
 4 בשטח של 15.67 מ"ר, כך שהמחיר הכולל של העבודות עלה ל-185,371 דולר בצירוף מע"מ.  
 5
- 6 (ב) כאן אולי המקום לציין שבד בבד עם כריתת ההסכם, רכשו המערערים מחברה אחרת  
 7 הקשורה במשיבה את המבנה הסמוך למגרש שבו ביקשו את תוספת הבנייה.  
 8
- 9 (ג) ביום 28.4.03 הגישה המשיבה את תביעתה לבית משפט קמא, שבה טענה שסיימה את  
 10 הבנייה עפ"י ההסכם ולפי התוכניות שהגישו המערערים לקבלת ההיתר, להוציא שינוי כיוון  
 11 של דלת ממ"ד שתוקן עפ"י הנחיית הג"א. המשיבה טענה שהמערערים נמנעו מלקבל את  
 12 החזקה, וכי ביום שנועד למסירה, עמדה יתרת חובם בגין שירותי הבנייה על סכום של כ-  
 13 93,000 דולר. משסירבו המערערים לשלם את המגיע מהם, עיכבה המשיבה את תוספת  
 14 הבנייה בידה. המשיבה הוסיפה וטענה בכתב התביעה שהמערערים פיגרו בתשלומים גם  
 15 לפני מועד מסירת החזקה, וזאת עוד במהלך שנת 1999, והתרתה בהם כי אי התשלום  
 16 מהווה הפרה יסודית של ההסכם. חרף המחלוקות שהיו בין הצדדים המשיכה המשיבה  
 17 בבנייה ושבה ודרשה את התשלום המגיע לה. המערערים עמדו בסירובם לשלם בטענה  
 18 שתשלום בגין תוספות שנדרש מהם בסכום של כ-30,000 דולר צריך היה להיכלל במחיר  
 19 היסודי. ביום 27.4.00 הודיע ב"כ המערערים כי מרשיו מוכנים לשלם 55,000 דולר בצירוף  
 20 מע"מ כנגד מסירת החזקה והפטר מטענות. המשיבה לא הסכימה לכך. לאחר מכן התקיימו  
 21 פגישות בין הצדדים אך גם הן לא עלו יפה בשל חוסר תום לב מצדם של המערערים, לטענת  
 22 המשיבה. לטענתה המערערים גם סירבו לכל הסדר ביניים שיקטין הנזקים העשויים  
 23 להיגרם לשני הצדדים ולמבנה עצמו, לרבות השכרה של החנויות לצדדים שלישיים עד  
 24 ליישוב הסכסוך. את תביעתה העמידה המשיבה על סכום של כ-900,000 ₪ וכללה בה ריבית  
 25 בנקאית בגין התקופה שחלפה מהיום בו סיימה לטענתה את הבנייה ועד למועד הגשת  
 26 התביעה.  
 27
- 28 (ד) המערערים התגוננו בטענות אחדות, בין היתר, על יסוד הפיצול המלאכותי במכר המגרש  
 29 ע"י חברה-אחות למערערים לגבי קבלת שירותי הבנייה. הבנייה לא הסתיימה, מפני שטרם  
 30 התקבל אישור הוועדה המרחבית לאיכלוס (טופס 4) ולא בוצעו שינויים שנדרשו ולפיכך  
 31 טרם בשלה העת להגשת התביעה. המערערים טענו שבתוספת הבנייה נתגלו ליקויי בנייה  
 32 בשווי של כ-92,000 ₪ והמציאו חוות דעת משנת 2001 של חברת "טרמינל שירותי הנדסה  
 33 בע"מ". עוד טענו המערערים שהמשיבה מנעה מהם לחשכיר את המבנים, שהחמא ומתן  
 34 עימה נוהל שלא בתום לב מצד המשיבה, וגם את ההסכם ואת הסכם המכר קיימה בחוסר



## בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 6505-08-07 ארנהיים ואח' נ' אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

- 1 תום לב. כן נטען כי מנהל המשיבה הגיע להסדר פשרה עם דיירים אחרים בבית המשותף  
 2 שבו נמצאת תוספת הבנייה שבנתה המשיבה, וכי בהסכם זה יש הגבלה על זכותם של  
 3 המערערים להרחיב את הבנייה באופן שהמערערים לא יוכלו לרשום כדין את זכותם  
 4 בתוספת.  
 5
- 6 **פסק הדין נושא הערעור** 2.  
 7
- 8 (א) בית המשפט מינה מומחה, המהנדס צבי רון, לבדיקת טענות המערערים בדבר ליקויי בנייה.  
 9 המומחה אמד את עלות תיקונם של הליקויים בסכום של 13,000 ₪ בצירוף מע"מ בלבד,  
 10 ואם יתוקנו הליקויים באמצעות המשיבה אמד אותם בסכום של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ  
 11 בלבד. בית המשפט מצא שעלות תיקון הליקויים זניחה ביחס למחיר תוספת הבנייה  
 12 והתוספת הנוספת, ולכן דחה את טענת המערערים שהיו רשאים לעכב את ביצוע התשלום  
 13 האחרון בסכום של כ-45,000 דולר (כולל עבור התוספת הנוספת). בית המשפט עמד על כך  
 14 שטענת המערערים בעניין זה והימנעותם מלשלם את התשלום האחרון לוקה בחוסר תום  
 15 לב. בית המשפט הוסיף ואמר שאכן את התשלום האחרון היה על המערערים לשלם  
 16 בהשלמת הבנייה, אך הליקויים הזניחים שתיקונם נדרש אינם מונעים את איכלוס  
 17 החנויות, כפי שגם קבע המומחה בחקירתו בבית המשפט.  
 18 לפיכך קבע בית המשפט שעל המערערים לשלם את מלוא התמורה בגין שירותי הבנייה.  
 19
- 20 (ב) בית המשפט דן גם בטענות המערערים נגד חבותם לשלם עבור התוספת הנוספת ודחה גם  
 21 טענה זו, מפני שהמערערי ערך מסמך שממונו עלה שהסכים לבנייה הנוספת והצדדים גם נהגו  
 22 עפ"י ההסכמה.  
 23
- 24 (ג) בית המשפט הוסיף ודחה את הטענות בדבר החשש שאי אפשר יהיה לרשום את הזכויות  
 25 בשם המערערים לאחר שאלו הזמינו בנייה של קומה נוספת ושילמו בעבורה לקבלן אחר  
 26 ללא חשש.  
 27
- 28 (ד) בית המשפט ראה בטענותיהם "תירוץ בעלמא" להימנעות מתשלום.  
 29
- 30 (ה) עוד דחה בית המשפט טענות נוספות שטענו המערערים בעניין תשלומים בעבור שינויים  
 31 ועבודות נוספות.  
 32
- 33 (ו) בית המשפט הוסיף וערך חשבון בגין הפיגורים בתשלומים, והגיע למסקנה שיתרת המגיע  
 34 מהמערערים ליום פסק דין עומדת על 436,325 ₪ בצירוף מע"מ. בחישוב זה כלל בית





## בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 6505-08-07 ארנהיים ואח' נ' אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

- 1 המשפט ריבית והפרשי הצמדה כחוק מהיום שבו ערך מומחה בית המשפט את חוות דעתו  
 2 (24.2.05), וזאת בהעדר הוכחה למועד המדויק בה הושלמו עבודות הבנייה. בסכום זה חייב  
 3 אפוא בית המשפט את המערערים.  
 4
- 5 **עיקרי טענות הצדדים** 3  
 6  
 7 **עיקרי טענות המערערים בערעורם**  
 8
- 9 (א) המבנה שבנתה המשיבה חסר את האישורים הנדרשים לאיכלוס, וקיימים ליקויים  
 10 בטיחותיים ותפקודיים בממ"ד המונעים את איכלוס הנכס. טופס 4 זמני שניתן למבנה  
 11 בוטל כאשר לא עמדה המשיבה בהתחייבויותיה לבצע תיקונים שנדרשו, וערבות שהפקידה  
 12 כנגד תיקון הליקויים חולטה מפני שהתיקון לא נעשה.  
 13
- 14 (ב) המשיבה בנתה תוספת למבנה, אך אין אפשרות לרשום תוספת זו בספרי המקרקעין כפי  
 15 שסוכם בין הצדדים שיעשה; על כן המערערים אינם חייבים לשאת בתשלום עבור תוספת  
 16 זו.  
 17
- 18 **עיקרי טענות המערערים בערעור שכנגד**  
 19
- 20 (א) בדין קבע בית המשפט כי לא הוכח שעבודות הבנייה הסתיימו.  
 21
- 22 (ב) טופס 4 שניתן למבנה ביום 29/10/00 הוא כאמור טופס זמני בלבד, המותנה בתיקון  
 23 הליקויים במבנה, והוא חסר תוקף שעה שהליקויים לא תוקנו.  
 24
- 25 (ג) המערערים פעלו בהתאם להחלטת בית המשפט (כב' סגנית הנשיא (כתוארה דאז) השופטת  
 26 ה' גרסטל) בדיון מקדמי שהתקיים לפניו ביום 28/9/06, והפקידו אצל בא כוחם סכום  
 27 בשקלים השווה ל – \$2,000 בתוספת מע"מ לצורך הוצאת טופס 4, בעוד שהמשיבה לא  
 28 מילאה אחר החלטת בית המשפט ולא המציאה את האישורים הנדרשים – טופס 4, או  
 29 אישור הוועדה המקומית שכל הדרישות שצוינו בטופס 4 מולאו.  
 30
- 31 (ד) בדין דחה בית המשפט את דרישת המשיבה לתשלום הריבית הבנקאית, ואף לא היה מקום  
 32 לחייב את המערערים בתשלום הפרשי הצמדה וריבית כחוק.  
 33



## בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 6505-08-07 ארנהיים ואח' נ' אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

1 (ה) המשיבה היא שהפרה את ההסכם בכך שלא המציאה האישורים הנדרשים, שעל כן אין  
2 ממש בדרישתה לפיצוי בגין נזקי הפרתו.

3  
4 (ו) לא היה מקום לחייב את המערערים לשאת בהוצאות המשיבה בגין ההליך בבית משפט  
5 קמא, כל שכן אין מקום להגדיל את שיעור ההוצאות שנפסק לה.

6  
7 עיקרי טענות המשיבה בערעור

8  
9 (א) עיקרו של הערעור נסוב על קביעות שבעובדה ובמהימנות שקבע בית משפט קמא, שהלכה  
10 היא שערכאת הערעור אינה מתערבת בהם אלא במקרים חריגים; המקרה דנן אינו בגדר  
11 חריג. בין היתר קבע בית המשפט כעובדה כי בניית המבנה הושלמה; כי המערערים נהגו  
12 בחוסר תום לב והפרו את ההסכם עם המשיבה; כי טענותיהם של המערערים נועדו לסייע  
13 להם לחמוק שלא כדין מתשלום חובם למשיבה.

14  
15 (ב) הטענה כי על המשיבה מוטלת החובה לתקן את הטעון תיקון בתוספת הבנייה היא שינוי  
16 חזית, ולא הועלתה לפני הערכאה הדיונית, שם טענו המערערים כי הם מעוניינים לתקן את  
17 הליקויים בעצמם.

18  
19 (ג) הוצא לתוספת הבנייה טופס 4. גם המומחה מטעם בית המשפט קבע בחוות דעתו כי הוצא  
20 טופס 4, ועלות התיקונים שנדרשו לקבלתו, בסך 13,000 ₪, הופחתה מחוב המערערים  
21 למשיבה. המערערים לא הוכיחו כי טופס 4 שהוצא לנכס בוטל.

22  
23 (ד) המשיבה לא התחייבה להוציא טופס 4 במסגרת התובענה נושא ערעור זה, אלא במסגרת  
24 הסכם אחר שלא נדון בבית משפט קמא.

25  
26 (ה) בעניין תוספת הבנייה קבע בית המשפט כי המערערים ידעו שקיימת מגבלה לרשום את  
27 תוספת הבנייה בספרי המקרקעין. בית המשפט דחה את העדויות מטעם המערערים בעניין  
28 זה, שכן מצא אותן חסרות מהימנות עקב סתירות רבות.

29  
30 עיקרי טענות המשיבה בערעור שכנגד מטעמה

31  
32 (א) ניתן היה לאכלס את המבנה כבר מיום 1/2/00. בתאריך זה שלחה המשיבה למערערים  
33 מכתב שבו הודיעה להם על מימוש זכותה לעיכוב עקב אי תשלום של יותר ממחצית חובם



## בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 6505-08-07 ארנהיים ואח' נ' אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

- 1 של המערערים. מאותו הזמן היו אלו המערערים שמנעו את קבלת החזקה בתוספת הבנייה,  
 2 מפני שלא שילמו את המגיע מהם תמורת הבנייה. אפילו סבר בית משפט קמא שאין לקבוע  
 3 תאריך זה כתאריך גמר הבנייה, עדיין היה עליו לקבוע את מועד השלמת הבנייה במועד  
 4 שאינו מאוחר מהתאריך שבו הוצא טופס 4 - ביום 25/10/00, או לכל המאוחר ביום 4/2/01  
 5 - המועד שבו ביקר המומחה מטעם המערערים בנכס וראה כי התוספת והחנויות הושלמו.  
 6
- 7 (ב) הוכח כי המשיבה זכאית לפיצוי בגין הריבית הבנקאית שבה חויבה לשאת בתיק ההוצאה  
 8 לפועל שפתחה נגדה המועצה המקומית תל מונד עקב האיחור בתשלומי המערערים.  
 9 המשיבה הוכיחו זאת בהצגת מסמכים מטעמה – דפי חשבון.  
 10
- 11 (ג) יש לחייב את המערערת 2 לשלם למשיבה פיצוי בגין הנזקים שגרמה לה בהפרת ההסכם.  
 12
- 13 (ד) יש לפסוק למשיבה הוצאות ריאליות בגין ההליך שהתקיים בבית משפט קמא, סך כולל של  
 14 117,200 ₪.  
 15
- 16 **דיון והכרעה** 4  
 17
- 18 (א) ב"כ המערערים התמקד בטיעונו לפנינו בטענה אחת בלבד והיא שתוספת הבנייה לא  
 19 הושלמה, ומכל מקום לא הייתה ראויה לאיכלוס, מפני שדלת הממ"ד לא הותקנה עפ"י  
 20 ההיתר ולפיכך שלטונות הג"א אינם מאשרים את איכלוס תוספת הבנייה.  
 21
- 22 (ב) כחנו היטב את טענת המערערים ולא מצאנו בה ממש. טענה זו נדחתה בחוות דעתנו של  
 23 המומחה מטעם בית המשפט שחזר על הדברים בתשובות שהשיב בעת חקירתו.  
 24
- 25 אכן דלת הממ"ד הותקנה שלא בהתאם לתוכנית המקורית אלא שמלכתחילה אישרה  
 26 הוועדה המרחבית את איכלוס תוספת הבנייה, (וזאת באישור (טופס 4) מיום 25.10.00.  
 27
- 28 (ג) ב"כ המערערים טען כבר בדיון המקדמי שאישור זה אינו מספק, ובמהלך הזמן שבו היה  
 29 הערעור לפנינו תלוי ועומד התבקשו הצדדים לברר את הדברים עם הוועדה המרחבית  
 30 לתכנון ובנייה. המשיבה הגישה שני מסמכים: האחד, שסומן בעת שמיעת הערעור מ/ג1,  
 31 שעליו חתם ביום 4.1.07 מר בני אלטשול – מהנדס פיקוד העורף ומחוז המרכז בהג"א,  
 32 שנוסחו: "מאשר שינויים. אישור לאיכלוס. טופס 4 יש לשחרר רק לאחר ביצוע ביקורת  
 33 נציג ה"א". האישור האחר הוא מכתבו של מהנדס הוועדה המקומית שרונים מיום



## בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 6505-08-07 ארנהיים ואח' נ' אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

- 1 30.4.08, שבו אישר שאין הוועדה נוהגת להוציא תעודות גמר והיא מסתפקת בדרך כלל  
2 בהוצאת טופס 4.
- 3
- 4 סעיף 157א (ה1) בחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה – 1965, קובע: (ד)  
5
- 6 "רשות מאשרת רשאית לתת אישור לפי סעיף זה, אם שוכנעה כי המבנה נושא  
7 הבקשה נבנה בהתאם להיתר הבניה, למעט פרטים הטעונים השלמה אשר לא  
8 הושלמו במועד הגשת הבקשה מטעמים שפורטו על ידי מבקש הבקשה, אך הוא  
9 ראוי לשימוש גם לפני השלמתם של אותם פרטים; שר הפנים יקבע בתקנות את  
10 נוסח הבקשה לפי פסקה זו, יגדיר מהו מבנה הראוי לשימוש לענין סעיף זה,  
11 ויקבע את התנאים או הערבויות שיידרש מבקש אישור למלא או ליתן כדי  
12 להבטיח השלמת המבנה בהתאם להיתר הבניה, אם קיבל אישור לפני שהבניה  
13 הושלמה בהתאם להיתר."  
14
- 15 הוועדה המרחבית לתכנון ולבנייה שרונים, המשמשת גם כוועדה המקומית, היא הרשות  
16 המאשרת לצורך מתן אישור לפי סעיף 157א(ה1) הני"ל, הוא האישור הידוע כטופס 4.  
17 הרשות רשאית, כאמור באותו סעיף, להתנות את מתן הטופס בתנאים, והטופס שלפנינו  
18 אכן הותנה בערבות בנקאית, שנתנה ככל הנראה המשיבה. לא ראינו מדוע אין בטופס זה  
19 כדי להוות אישור ברור ונחרץ, שחרף התקנתה של דלת הממ"ד בכיוון שונה מזה שהופיע  
20 בתוכנית המקורית יש לראות את תוספת הבנייה כמושלמת וראויה לאיכלוס.  
21
- 22 המערערים מוסיפים וטוענים כי מומחה בית המשפט השיב ביום 25.4.05 לשאלות הבהרה (ה)  
23 (שאלות 5 ו-6) כי: "הליקויים המצוינים בחוות דעתי, חלקם בעלי מפגע אסתתי חלקם  
24 תפקודי בטיחותי. הליקויים הבטיחותיים והתפקודיים מונעים איכלוס המושכר".  
25
- 26 לא ברור מתוך חוות הדעת לאיזה מפגע בטיחותי, המונע את האיכלוס, כוון המומחה (ו)  
27 בתשובותיו דלעיל, ויש להניח שהכוונה לדלת הממ"ד. נציין כי המומחה נחקר בחקירה  
28 שכנגד בבית המשפט ביום 13.11.05 ואף על פי שציין כי במועד מתן העדות עדיין הליקויים  
29 הבטיחותיים מונעים איכלוס, הרי שהשיב בחיוב כי "מקצועית אין הבדל אם הממ"ד נמצא  
30 פה או פה ולא קיימת מגבלה כלשהי לאישור הממ"ד" (עמוד 58, 59 בפרוטוקול).  
31
- 32 עולה ממצב הדברים ומתשובותיו של המומחה כי הבעיה הבטיחותית היא רק הבעיה של (ז)  
33 קבלת אישור הג"א. כאמור, אישור זה ניתן ב-2007 על יסוד הבנייה כפי שנבנתה ויש לשוב  
34 ולהדגיש שמשאשרה הוועדה המרחבית את איכלוס תוספת הבנייה, היה בכך כדי לאשר  
35 שאין מפגע בטיחותי. ככל הנראה כוונתו של המומחה לא הייתה אלא לומר שבהעדר אישור  
36 הג"א אין הוא יכול לומר שהמבנה בטיחותי.



## בית המשפט המחוזי מרכז

ע"א 6505-08-07 ארנהיים ואח' נ' אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

- 1
- 2 לפיכך יש לקבוע כי לא היה ממש בטענה המרכזית - ולמעשה היחידה של המערערים (ח)
- 3 בערעור, ולא הייתה להם עילה שלא לקבל את החזקה בתוספת הבניה לכל המאוחר עם
- 4 קבלת טופס 4, דהיינו ביום 25.10.00. לא הוכח שלא היה די בטופס 4 לאפשר את העברת
- 5 החזקה במבנה למערערים ואיכלוסו. חרף טענותיו של ב"כ המערערים, לא מצאנו שהוועדה
- 6 המרחבית ביטלה את אישורה זה.
- 7
- 8 אנו דוחים אפוא את הערעור.
- 9
- 10 **אשר לערעור שכנגד:**
- 11
- 12 **סוגיית ריבית והפרשי הצמדה:** בעניין זה אנו סבורים כי הדין עם המשיבה, היא המערערת (ט)
- 13 שכנגד. על בית משפט קמא היה לפסוק לה ריבית החל ממועד מוקדם יותר מהמועד שבו
- 14 נתן המומחה את חוות דעתו, זמן רב לאחר שנולדה עילת התובענה. אנו סבורים שמועד
- 15 קבלת טופס 4 הוא המועד הנכון שבו קמה זכותה של המשיבה לריבית על תשלומים שחבו
- 16 בהם המערערים. עם זאת לא ראינו לפסוק למשיבה ריבית מעבר לריבית החוקית.
- 17 המשיבה זכאית אפוא לריבית והפרשי הצמדה כחוק על סכום הקרן של פסק הדין החל
- 18 מיום 26.10.00.
- 19
- 20 **סוגיית ההוצאות:** גם בעניין זה הדין עם המשיבה. בית משפט קמא חייב את המערערים (י)
- 21 "בהוצאות התובעת ובשכר טרחת עורך דינה בסך כולל של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ".
- 22 הלכה היא שבית משפט העושה צו להוצאות יפריד בין חיוב ההוצאות לבין חיוב בשכר
- 23 טרחת עו"ד. לנוכח ניסוח הדברים בצו ההוצאות מחד גיסא וסכום ההוצאות שהוציאה
- 24 המשיבה, המתקרב לסכום שכר הטרחה - מאידך גיסא, יש לקבוע שהסכום שפסק בית
- 25 משפט קמא במסגרת צו ההוצאות יזקף לשכר טרחת עו"ד של המשיבה, ונוסף עליו ישאו
- 26 המערערים גם באגרות המשפט ובשכר טרחת המומחים שנשאה בו המשיבה (בצירוף ריבית
- 27 והפרשי הצמדה ממועדי התשלומים).
- 28
- 29 לא מצאנו ממש בערעור באשר לאי חיוב המערערים בתשלום פיצויים, בהעדר ראיות (יא)
- 30 לנוקים.



**בית המשפט המחוזי מרכז**

ע"א 6505-08-07 ארנהיים ואח' נ' אפרים שועלי בנין והשקעות בע"מ

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17

5. לסיכום

אנו דוחים את הערעור העיקרי ומקבלים את הערעור שכנגד כמפורט לעיל.

המערערים ישאו בשכר טרחת עורך דין של המשיבה בערעור ובערעור שכנגד בסכום של 30,000 ₪ וכן באגרת הערעור שכנגד.

העירבון שהפקידו המערערים יועבר למשיבה.

פסיקתה תוצא בבית משפט קמא לאחר הישוב הריבית והפרשי ההצמדה בהתאם לקביעתנו לעיל.

המזכירות תואיל להמציא פסק דין זה לפרקליטים בדואר רשום.

ניתן היום, ט"ו שבט תשס"ט, 09 פברואר 2009, בהעדר הצדדים.

זהבה בוסתן, שופטת

אסתד דודקביץ, שופטת

אילן שי שילה, שופט  
אב"ד

18  
19  
20  
21  
22

**בתי המשפט**

א 003079/03		בית משפט השלום פתח-תקוה	
22/06/2006	תאריך:	שופט: שטרנליכט נחום	בפני

בעניין:

אפרים שועלי בניין והשקעות בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד עו"ד שינדלר אחיקם התובעת

נגד

1. ארנהיים גיורא

2. סנטוריום גן שלוה (1997) בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד עו"ד ננטל אברהם הנתבעים

לפסק-דין במחוזי (09-02-2009): גיורא ארנהיים נ' אפרים שועלי בניין והשקעות בע"מ שופטים: אילן ש' שילה, אסתר רודקביץ, זהבה בוסתן, עו"ד: א' ננטל, א' שינדלר

**פסק דין****טענות התובעת:**

הנתבעים הזמינו שירותי בניה אצל התובעת. בד בבד עם חתימת ההסכם רכשו הנתבעים מחברה הקשורה לתובעת, שיר-גד נכסים (1992) בע"מ (להלן – שיר-גד), את המבנה הסמוך למגרש שבו היו אמורות להתבצע עבודות הבניה שהוזמנו (להלן – המבנה). שירותי הבניה שהוזמנו סופקו במועד על ידי התובעת בהתאם לקבוע בהסכם ובהתאם לתכניות שהגישו הנתבעים ואשר אושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה (להלן – הועדה המקומית). הנתבעים הפרו את חובותיהם לעניין תשלום התמורה. הנתבעים נמנעו מלקבל את החזקה בשטחים שנבנו על ידי התובעת ומלשלם את יתרת חובם לתובעת. למרות זאת פעלו הנתבעים להשכרת השטחים שנבנו לצדדים שלישיים.

ההתקשרות הראשונית נעשתה בין התובעת ובין הנתבע 1. ביום 30.9.97 נחתם הסכם בין התובעת ובין הנתבע 1 כנאמן של הנתבעת 2 (להלן – **ההסכם**). בהתאם להוראות ההסכם הוזמנה בניה של 120 מ"ר בצמידות למבנה (להלן – **העבודות**). ביום 23.12.97 הזמינו הנתבעים מהתובעת בניה של 26.96 מ"ר נוספים. הנתבעים חתמו על סקיצה אשר הוגשה לוועדה המקומית (להלן – **הסקיצה**). הוועדה המקומית אישרה בניה בשטח כולל של 135.67 מ"ר בלבד. סוכם כי הבניה תהיה בהתאם למפרט הטכני והתכניות שצורפו להסכם. עבור העבודות התחייבו הנתבעים לשלם \$165,000 בצירוף מע"מ. עבור ביצוע הבניה הנוספת, שאושרה על ידי הוועדה המקומית בשטח של 15.67 מ"ר (להלן – **התוספת**), סוכם כי ישולם סך של \$20,371 בצירוף מע"מ.

לאחר חתימת ההסכם פעלה התובעת להוצאת היתרי בניה. בגין הוצאת היתר הבניה שולם לתובעת סך של \$50,625.

הנתבעים איחרו בביצוע התשלומים וחלק מהסכומים שהיה על הנתבעים לשלם טרם שולם עד כה.

משלא שילמו הנתבעים את חובם לתובעת, מחזיקה התובעת במבנה שהוקם מכח זכות העכבון העומדת לה. הודעה על כך נמסרה לנתבעים.

### **טענות הנתבעים:**

כל העסקאות שנעשו בין הנתבע 1 ובין התובעת ושיר-גד נעשו בשמה של הנתבעת 2 ועבורה. עסקאות אלו אושרו על ידי הנתבעת 2 כדין. למנהל התובעת היה ברור, שהנתבע 1 חותם על כל המסמכים כנאמן של הנתבעת 2.

ביצוע העבודות והתוספת טרם הסתיים, שכן טרם התקבל אישור איכלוס (טופס 4) וכן טרם בוצעו השינויים שנדרשו על ידי הנתבעים.

חתימת הנתבעים על הסקיצה היתה מלכתחילה אישור על תנאי לביצוע התוספת. בדיעבד התברר, כי ביום 10.11.97 נחתם הסדר פשרה בין הדיירים בבית המשותף,



שהמבנה מהווה חלק ממנו. על הסכם הפשרה חתם מנהל התובעת בתפקידו כמנהל שיר-גד. מנהל התובעת לא הודיע לשאר הדיירים, כי המבנה נמכר על ידו קודם לכן לנתבעים. הוא גם לא הודיע לנתבעים על חתימת ההסכם, אשר מגביל את זכותם של הנתבעים לבצע הרחבת הבניה. משנודע הדבר לנתבעים לא אישרו הנתבעים את ביצוע התוספת. כפי שעולה מהוראות ההסכם, היה על הנתבעים לבקש בכתב את ביצוע התוספת. הם מעולם לא ביקשו זאת. אמנם הנתבעים שילמו בתחילה תשלום עבור בניית התוספת, אך זאת מתוך אמונה בדבריו של מנהל התובעת, ולפיהם אושרה בניית התוספת, וכי הנתבעים יוכלו להרשם כבעלים גם של התוספת. תשלום זה קוּוּז בהמשך מהתשלום הבא בגין העבודות, וזאת לאחר שנודע לנתבעים על קיומו של אותו הסכם פשרה בין הדיירים, כאמור לעיל. הנתבעת 2 היתה מוכנה לשלם עבור התוספת, אך היות שלא ניתנה לה שום ערובה לרישום זכויותיה כדין לאחר בניית התוספת, וזאת לאור הוראות הסכם הפשרה הנ"ל, לא אישרה את ביצוע בניית התוספת.

קיומה של זכות העיכבון הנטענת על ידי התובעת מוכחשת על ידי הנתבעים.

### דיון:

#### חבות בתשלום בגין השלמת הביצוע.

טענתם המרכזית של הנתבעים, כי טרם הושלם ביצוען של העבודות והתוספת.

בסעיף 6 להסכם שבין הצדדים, אשר צורף כנספח א לתצהיר מנהל התובעת נקבע אופן תשלום התמורה, כדלהלן:

\$10,000 עם קבלת אישור לביצוע העבודות מהועדה המקומית לתכנון ובניה;

\$35,000 עם הוצאת היתר בניה;

\$20,000 עם גמר יציקת רצפה;

\$20,000 עם גמר יציקת תקרה;

\$20,000 עם גמר ריצוף;

\$20,000 עם גמר הרכבת אלומיניום;

\$40,000 עם מסירת מפתח.

כל הסכומים הנ"ל הינם בתוספת מע"מ.

כפי שעולה מחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, המהנדס צבי רון, אמנם נמצאו ליקויים בביצוע העבודות והתוספת, אך באופן עקרוני נשלם הביצוע. אמנם נתגלו ליקויים, אך עלות תיקונים נאמדה על ידי המומחה בסך של 13,000 ₪ בצירוף מע"מ בלבד, וזאת בהנחה שהתיקון יבוצע ע"י הנתבעים, בעוד שאם התיקון יבוצע ע"י התובעת תסתכם עלותו בסך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ בלבד. לאור סכום התמורה בגין העבודות ובגין התוספת, \$185,350, ולאור היותה של עלות התיקונים בסכום זניח ביחס למחיר הכולל של העבודות והתוספת, נראה, כי הטענה, שטרם הגיע המועד לביצוע התשלום האחרון בסך \$40,000 בגין העבודות ובסך \$4,932 נוספים בגין התוספת, דינה להידחות. טענה שכזו עומדת בניגוד לחובה לעשות שימוש בזכות הנובעת מחוזה בתום לב, חובה הקבועה בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973. המדובר בליקויים שעלות תיקונם הינה בשיעור 6%-7% מסכום התשלום האחרון, שאמור היה להתבצע בעת השלמת הביצוע ומסירת העבודות והתוספת לידי הנתבעים. נראה כי הימנעות מביצוע התשלום במקרה שכזה לוקה בחוסר תום לב.

לעניין החובה לעשות שימוש בזכות חוזית בתום לב נאמר בע"א 467/04, יתח נ' מפעל הפיס (פורסם באתר [www.nevo.co.il](http://www.nevo.co.il), עמ' 12 לפסה"ד):

"עיקרון תום הלב מורכב על כלל הוראות החוזה וממלא בהן תוכן (מ) מאוטנר, 'תום לב ותנאים מכללא', בתוך ד' פרידמן, נ' כהן, חוזים (כרך ג') (313, 330). הגדרתו של מונח זה אינה קלה בשל אופיו המיוחד של עיקרון תום הלב אשר אינו תחום ומוגדר על ידי המחוקק ואין הוא כולל פירוט המבחין בין אורחות התנהגות מותרות ואסורות (ג) שלו, דיני חוזים - החלק הכללי (תשס"ה-2005) 103). מטיבו, עיקרון תום הלב הנו עיקרון המגלם עקרונות מוסריים המוחלים מכוח הדין על יחסי הצדדים (שלו, שם בעמ' 97), כלל משפטי שאין בו תוכן מוגדר וברור, אלא בידי בית המשפט לצקת בו תוכן ולקבוע האם נקיטת פעולה מסוימת מהווה חריגה מהכלל, או שמא אינה עומדת בניגוד אליו. כך בכל הנוגע

ליישומו בענפי המשפט השונים בכלל וכך בכל הנוגע לדיני החוזים בפרט.

החלת עיקרון תום הלב על ידי בית משפט זה באה לידי ביטוי במגוון הקשרים, כאשר ענייננו נוגע לסוגיית עמידתו של צד לחוזה על זכויות המוקנות לו מכוחו של החוזה...

אכן, לא בנקל יתערב בית המשפט בבחירת צד לחוזה לעמוד על זכותו החוזית. החוזה הנו מכשיר משפטי המאפשר לצדדים לחלק ביניהם סיכונים כלכליים, וזאת על בסיס רצונם החופשי. התערבותו של בית המשפט במערכת הזכויות הקבועות בחוזה עומדת, במידת מה, בניגוד לעיקרון חופש החוזים ועלולה לכרסם בוודאות המשפטית עליה מסתמכים הצדדים לאור סעיפי החוזה שכמוהו כיצירת מערכת דינים 'פרטית'. אשר על כן, ראוי כי בית המשפט יידרש לשימוש בעיקרון תום הלב בכלל, ובפן הרלוונטי לעניין הנדון בפרט, במשורה ובריסון. השימוש בכלי משפטי רב עוצמה זה ראוי לו שיישמר 'לפתרון מצבים קשים' (מ' דויטש, 'תום לב בשימוש בזכויות – 'קווים אדומים' לתחולת העיקרון? עיוני משפט יח (התשנ"ד-1993) 261, 263) ויראוי כי איש המשפט יידרש לעילת-תשתית זו רק בהיעדרן של עילות ספציפיות ולאחר בחינה מדוקדקת של עילות חלופיות מוכרות. לו אחרת אמרנו, חוששני שהיינו גולשים חיש-קל לפסיקה 'מן הצדק' בלבד, ותחזית זו לא תרנין לב (ע"א 2299/99 אברהם שפייר נ' דוור לעולה בע"מ, פ"ד נה(4) 213).

ברע"א 6339/97, דוקד נ' סלומון, פד"י נה(1) 199, 280, נאמר.

"עקרון תום הלב קובע רמת התנהגות של אנשים הדואגים, כל אחד לאינטרס שלו עצמו. עקרון תום הלב קובע, כי השמירה על האינטרס העצמי צריכה להיות הוגנת ותוך התחשבות בציפיות מוצדקות ובהסתמכות ראויה של הצד האחר".

עקרון תום הלב אמנם אינו מחייב אדם לוותר על זכויותיו לחלוטין, תוך שהוא לוקח בחשבון רק את זכויותיו של הצד האחר, אך עדין על אדם לפעול למימוש זכויותיו בצורה הוגנת.

בע"א 539/86, קליר נ' אלעד, פד"י מג (1) 602, 614, נאמר:

"עקרון תום הלב שבסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי) בא להורות על קיומו וביצועו של חיוב מחיובי החוזה בדרך עשיית הישר והטוב ומתוך רצון לקיים את כוונתם של הצדדים לחוזה לפי רוחו של החיוב ולא רק לפי אותיותיו הטכניות והפורמאליות".

בע"א 765/90, סב"ם שיטות בניה מתוחכמות בע"מ נ' רוקח, פד"י מו(4)20, נידון מקרה בו התחייב קבלן להקים מבנה בתוך תקופה מסויימת, ולא עמד בכך. לטענת הקבלן, הפסיק את עבודות הבנייה בהסתמך על סעיף בחוזה, שהתיר לו לעשות כן במקרה שהמזמין לא יעמוד בתשלומים. המדובר היה שם באיחור קל של תשלום חלק זעום מסכום התמורה. בפסק הדין נקבע, כי הקבלן בהפסיקו את הבניה פעל בחוסר תום לב.

בע"א 2981/92, כהן נ' צמד ע.א. בע"מ, פד"י נ(2)869, 877, נאמר:

"עיקוב מסירת דירות בשל יתרת חוב שנויה במחלוקת בסכום זעום יחסית, וזאת לאחר שהחברה החזיקה במגרשם של המערערים שלוש שנים, אינו מתיישב עם חובת תום-הלב בשימוש בזכות הנובעת מחוזה כאמור בסעיף 39 לחוק החוזים (חלק כללי), תשלי"ג-1973".

לשאלת התייחסותו של המשפט העברי לסוגיה זו של עמידה דווקנית על זכויות חוזיות שלא בתום לב ראה אצל מיכאל ויגודה, בתום לבבי ובנקיון כפי – על תום הלב במשפט, פרשת השבוע, משרד המשפטים – המחלקה למשפט עברי, גליון מס' 184 (וירא – תשס"ה).

ומן הכלל אל הפרט, אכן בין הצדדים דנן סוכס, כי התשלום האחרון יבוצע בעת מסירת המפתח, דהיינו, לאחר השלמת הביצוע. אמנם הביצוע לא הושלם במלואו, ונותרו מספר ליקויים שעלות תיקונם נאמדה בסכום שהינו יחסית זניח לסכום שנותר לתשלום. אכן המדובר בין השאר גם בליקויי בטיחות המונעים איכלוס, כפי שנאמר על ידי המומחה בעדותו בפני (עמ' 58 לפרוטוקול, שורה 23). אלא שאת העלות הזניחה באופן יחסי של ביצוע תיקון הליקויים ניתן לקזז מיתרת התמורה, ולשלם את שאר הסכום, וזאת לאור העובדה שבאופן עקרוני הושלם ביצוע העבודות והתוספת. הנתבעים נמנעו מלעשות כן, ועיכבו את התשלום האחרון במלואו. בהתנהגות זו של הנתבעים ניתן לראות חוסר תום לב.

יש, איפוא, לשלם את מלוא התמורה בגין העבודות.

#### התוספת.

ומה עם התוספת? כפי שעולה מנספח ט2 לתצהירו של מנהל התובעת, היתה התובעת זכאית בגין ביצוע התוספת לתשלום בסך \$20,350 בתוספת מע"מ. עוד עולה ממסמך זה, כי לכל אחד מהתשלומים בגין העבודות בהתאם להוראות ההסכם יתווסף סכום נוסף בגין התוספת בשיעור היחס שבין עלות התוספת ובין עלות העבודות, דהיינו תוספת של 12.33%. הנתבע 1 אישר כי המסמך נערך על ידו (עמ' 42 לפרוטוקול, שורות 17-18). אכן הצדדים נהגו בפועל בהתאם לסיכום זה, וארבעה תשלומים שולמו באופן שנוסף לתשלום בגין העבודות צורף תשלום נוסף בגין התוספת. בכך הודה הנתבע 1 (עמ' 43 לפרוטוקול, שורה 21 – עמוד 44 לפרוטוקול, שורה 9; עמ' 45 לפרוטוקול, שורה 12). מששילמו הנתבעים במודע עבור התוספת אין הם יכולים לטעון עתה, כי לא אישרו את ביצוע התוספת ולא ידעו שהתובעת מבצעת אותה. דין טענה זו של הנתבעים להידחות. בביצוע התשלומים בגין התוספת יש משום הסכמה של הנתבעים לביצועה של התוספת, ועל הנתבעים לשלם את התמורה המוסכמת בגין כך.

הנתבעים ערכו שורה של עסקאות במקרקעין נשוא הסכסוך שבפני. בין השאר נעשתה עיסקה בין הנתבעים ובין רגב צעירי להזמנת שירותי בניה. ההסכם הנוגע לעיסקה זו

מיום 30.11.99 צורף כנספח כב לתצהיר מנהל התובעת. המדובר בעבודות בניה ברכוש המשותף של הבניין, בגג החנות שבנתה התובעת עבור הנתבעים, כפי שאישר הנתבע 1 (עמ' 51 לפרוטוקול, שורות 16-17; עמ' 52 לפרוטוקול, שורות 19-21). רגב צעירי בעדותו בפני אישר, כי הנתבע 1 שילם לו את מלוא התמורה בהתאם להסכם שביניהם (עמ' 30 לפרוטוקול, שורות 23-26), למרות שהחנות שבנה רגב צעירי טרם נרשמה על שם מי מהנתבעים. כששאל על כך הנתבע 1 בעדותו בפני, השיב בניגוד לדבריו של רגב צעירי, כי חלק מהכספים הופקד בנאמנות אצל עו"ד שר עד להשלמת רישום הבית המשותף (עמ' 51 לפרוטוקול, שורות 19-21). דבריו אלו של הנתבע 1 עומדים בסתירה גמורה לעדותו של רגב צעירי, שאישר כי קיבל את מלוא הכספים מהנתבעים. להוכחת טענה זו של

הנתבע 1 בדבר ההפקדה בנאמנות לא הוצגה שום ראיה. יצויין, כי ההסכם עם רגב צעירי נחתם ביום 30.11.99, בעת שהנתבעים כבר ידעו, כי קיים הסכם הפשרה הנזכר לעיל, ולפיו לכאורה הוגבלה זכותם של הנתבעים לבצע עבודות בניה. העובדה שהנתבעים ידעו על כך בעת החתימה על ההסכם עם רגב צעירי עולה מהאמור במכתב הנתבעת 2 מיום 15.10.99, חודש וחצי לפני חתימת ההסכם עם רגב צעירי, אשר צורף כנספח טו לתצהיר מנהל התובעת. במכתב זו שוטחת הנתבעת 2 את טענות הנתבעים בנוגע להתחייבויות הקבלן בהסכם הפשרה הנ"ל. אם קיימת בעיה ברישום החנות שבנתה התובעת במסגרת התוספת, הרי שוודאי שקיימת בעיה ברישום חנות נוספת שתיבנה מעליה. למרות זאת לא חששו הנתבעים מלחתום על ההסכם עם רגב צעירי ולשלם לו את מלוא התמורה, כפי שאישר רגב צעירי. בכך יש כדי להביא לידי מסקנה, כי לא נמנעו מביצוע התשלום עבור התוספת עקב גילוי קיומו של הסכם הפשרה, וטענותיהם של הנתבעים בדבר קיומו של הסכם הפשרה הינם תרוץ בעלמא להימנעות מתשלום. בהעדר כל סיבה אחרת יש לחייב את הנתבעים לשלם גם עבור התוספת.

#### תשלום עבור שינויים ועבודות שמעבר למפרט הטכני.

התובעת עותרת לחיוב הנתבעים בתשלום סך נוסף של 128,022 ₪ בתוספת מע"מ בגין שינויים ועבודות נוספות. לטענת התובעת המדובר בעבודות נוספות מעבר לאלו שפורטו במפרט הטכני אשר צורף כנספח להסכם. התובעת טוענת, כי המחיר שנקבע בהסכם הינו רק עבור העבודות המצויינות במפרט הטכני, כאשר בגין עבודות שמעבר לכך יש לשלם תשלום נוסף. מסעיף 12 להסכם עולה, כי במקרה של סתירה בין הוראות

ההסכם ובין האמור במפרט הטכני יגבר המפרט הטכני. הווה אומר, התובעת התחייבה בתמורה לסכום שנקבע בהסכם לבצע רק את העבודות המפורטות במפרט הטכני, וכל עבודה שמעבר לכך תזכה את התובעת בתמורה נוספת. על אופן חישובו של הסכום הנתבע בגין השינויים, 128,022 ₪, לא חלקו הנתבעים. חישוב זה פורט בסעיף 4.1 לתצהיר מנהל התובעת ובנספח יד לתצהיר, והתובעת זכאית לסכום זה.

#### זהות החייב בתשלום.

אין מחלוקת בין הצדדים, כי בעת שנחתם ההסכם טרם התאגדה הנתבעת 2, ולכן נחתם ההסכם על ידי הנתבע 1. בכתב סיכום טענותיהם זנחו הנתבעים את כל טענותיהם בנוגע להעדר חבות אישית של הנתבע 1. אי לכך, יש לחייב את הנתבע 1 באופן אישי ביחד ולחוד עם הנתבעת 2 בתשלום החוב הנתבע.

#### מהי יתרת החוב?

כאמור לעיל, בסעיף 6 להסכם נקבעו התשלומים בגין העבודות. עוד סוכם בין הצדדים, כפי שצויין לעיל, כי לכל אחד מהתשלומים הללו יצורף סכום נוסף על חשבון התמורה בגין התוספת. אין מחלוקת, כי התשלום הראשון והתשלום השני בוצעו במלואם.

ביום 17.9.99 נוצקה הרצפה, כפי שעולה מתעודת בדיקה של מכון התקנים, אשר צורפה כנספת ו לתצהיר מנהל התובע. לאחר יציקת הרצפה היה על הנתבעים לשלם סך של \$20,000 על חשבון העבודות וסך נוסף של \$2,466 על חשבון התוספת, ובסך הכל \$22,466. ביום 8.10.99 נוצקה התקרה, כפי שעולה מתעודת בדיקה של מכון התקנים, אשר צורפה כנספת ו לתצהיר מנהל התובעת. לאחר יציקת התקרה היה על הנתבעים לשלם שוב סך של \$22,466 על חשבון העבודות והתוספת. כפי שעולה מנספח טו לתצהיר מנהל התובעת, שולמו שני התשלומים בבת אחת ביום 18.10.99, דהיינו איחור של 31 יום בתשלום השלישי ואיחור של 10 ימים בתשלום הרביעי.

עם גמר עבודות הריצוף היה על הנתבעים לשלם שוב \$22,466 על חשבון התמורה בגין העבודות והריצוף. ביום 19.12.99 שילמו הנתבעים על חשבון תשלום זה סך של \$9,049.18 בלבד, כפי שעולה מנספח י לתצהיר מנהל התובעת.

עם גמר הרכבת האלומיניום היה על הנתבעים לשלם שוב \$22,466 על חשבון התמורה בגין העבודות והריצוף. ביום 17.1.00 שילמו הנתבעים על חשבון תשלום זה סך של \$20,000 בלבד, כפי שעולה מנספח יא לתצהיר מנהל התובעת.

לכל הסכומים ששולמו, כמפורט לעיל, צורף מע"מ. התשלומים בוצעו בשקלים חדשים.

ביום 17.9.99 היה על הנתבעים לשלם לתובעת, בהתאם לשער היציג, סך של ₪95,255.84. סכום זה שולם רק ביום 18.10.99. על הנתבעים לשאת בהפרשי הצמדה וריבית כחוק בגין זמן האיחור בסך ₪775.27. לסכום זה יש לצרף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 18.10.99.

ביום 8.10.99 היה על הנתבעים לשלם לתובעת, בהתאם לשער היציג סך של ₪95,750.09. סכום זה שולם רק ביום 18.10.99. על הנתבעים לשאת בהפרשי הצמדה וריבית כחוק בגין זמן האיחור בסך של ₪558.50. לסכום זה יש לצרף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 18.10.99.

ביום 19.12.99 היה על הנתבעים לשלם לתובעת, בהתאם לשער היציג, סך של ₪94087.61. הנתבעים שילמו רק ₪38,042.74. על הנתבעים לשלם את ההפרש בסך ₪56044.87 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 19.12.99.

ביום 17.1.00 היה על הנתבעים לשלם לתובעת, בהתאם לשער היציג, סך של ₪91,706.21. הנתבעים שילמו רק ₪83,540. על הנתבעים לשלם את ההפרש בסך ₪8,166.21 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 17.1.00.

באשר ליתרת התשלומים, לא מצאתי הוכחה למועד המדוייק בו הושלם ביצוען של העבודות והתוספת. לפיכך ייחשב מועד עריכת חוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט, 24.2.05, אשר מצא כי הביצוע הושלם, כמועד הזכאות לקבלת התשלום האחרון. במועד זה היה על הנתבעים לשלם לתובעים סך של ₪174,280. לכך יש לצרף סך של ₪128,022 בגין השינויים, כמפורט לעיל. סכומים אלו לא שולמו, ויש לחייב



את הנתבעים בתשלום הפרשי הצמדה וריבית כחוק בגינם. מסכומים אלו יש לקזז את עלות תיקון הליקויים בסך 13,000 ₪, כפי שנקבע על ידי המומחה מטעם בית המשפט.

סך כל הסכומים הנ"ל, כשהם משוערכים להיום, 436,324.87 ₪, וסכום זה בצירוף מע"מ על הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעת. כנגד התשלום תימסר להם החזקה בעבודות ובתוספת. לא מצאתי, כי הוכחה חבות הנתבעים בפיצוי התובעת בגין הריבית הבנקאית, שהתובעת טוענת, כי שילמה עקב האיחור בתשלומי הנתבעים.

לכל הסכומים הנ"ל יש לצרף מע"מ כחוק.

#### **סיכום:**

הנתבעים, ביחד ולחוד, ישלמו לתובעת סך 436,324.87 ₪ בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד התשלום המלא בפועל. בנוסף הם ישאו, ביחד ולחוד, בהוצאות התובעת ובשכר טרחת עורך דינה בסך כולל של 30,000 ₪ בתוספת מע"מ ובצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק. התשלום יבוצע בתוך 30 יום ממועד קבלת פסק הדין, שיועבר על ידי המזכירות, שאם לא כן תהיה התובעת רשאית לנקוט בהליכי הוצליף לשם גביית החוב הפסוק. ימי הפגרה יבואו במנין הימים. כנגד התשלום תימסר לנתבעים החזקה בעבודות ובתוספת.

שטרנליכט נחום 54678313-3079/03

**ניתן היום כ"ו בסיון, תשס"ו (22 ביוני 2006) בהעדר הצדדים, בלשכתי.**

**נחום שטרנליכט, שופט**

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה