



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 14903-01-24 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים  
בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטים יונה אטדגי, אב"ד, עידית ברקוביץ, טל לוי-מיכאלי

המעוררות: 1.מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ  
2.מ.ו. השקעות בע"מ  
ע"י ב"כ עוה"ד יעריט ברנן ושרון לוי

נגד

המשיבים: 1.בוטיק - שימור מבנים בע"מ  
2.דני בשן  
3.אייל גרוס  
ע"י ב"כ עוה"ד אלרן שפירא בר אור ורינת דמרי פרי

### פסק דין

#### השופט י. אטדגי, אב"ד

1. קודם לתביעה נושא פסק הדין של בית משפט קמא, עליו הוגש הערעור דן (ת.א 73522-01-23, להלן – "התביעה הנוכחית"), הגישו המערערות תביעה אחרת נגד המשיבים, לתשלום פיצויים בגין ליקויי בנייה ואי-התאמות שהתגלו לטענתן בבניינים שנבנו על-ידי המשיבה 1 (שהמשיבים 2 ו-3 הם בעלי השליטה בה) במסגרת עסקת קומבינציה שנערכה ביניהן, וכן בגין איחורים במסירה ודברים נלווים נוספים (ת.א. 61420-02-17, להלן – "התביעה הקודמת"). התביעה נדחתה ברובה והתקבלה בחלקה (פסק דינו של כב' השופט שילה, מיום 7.4.2022, להלן – "פסק הדין הקודם").  
ערעור שהוגש על פסק הדין הקודם לבית המשפט העליון (ע"א 3964/22) נדחה בעיקרו, למעט תיקונים אחדים, שאינם נוגעים לענייננו (פסק הדין ניתן ביום 27.7.2023).

2. בפסק הדין הקודם נקבע (בפסקה שלפני האחרונה): "אין מקום להתיר לתובעות פיצול סעדים. התובעות תיקנו פעמיים את כתב התביעה המתוקן והתיקון האחרון נעשה בתחילת שנת 2021. התובעות היו יכולות לבקש להוסיף סעדים לכתב התביעה המתוקן והן בחרו שלא לעשות כן. אין לאפשר לתובעות להטריד את הנתבעים בתביעות חדשות שמקורן באותו הסכם".

יצוין, כי המערערות לא ערערו על קביעה זו במסגרת הערעור בבית המשפט העליון.



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 14903-01-24 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

3. בחודש ינואר 2023, היינו לאחר שניתן פסק הדין הקודם, הגישו המערערות נגד אותם משיבים את התביעה הנוכחית, הנוגעת לאותו הסכם קומבינציה שנעשה ביניהם, שהסעד המבוקש בו הוא "לחייב את הנתבעים לבצע עבודות חיזוק כנגד רעידות אדמה בבניינים", בטענה כי "לאחרונה, במהלך בדיקה שנעשתה על-ידי מהנדס קונסטרוקציה, התברר לתובעות לתדהמתן, כי בבניין דנן לא בוצע חיזוק נגד רעידות אדמה והכל בניגוד להיתר הבנייה ובניגוד להתחייבויות הנתבעים בהסכם" (סעיף 14 לכתב התביעה). המשיבים הגישו כתב הגנה, במסגרתו הם הכחישו את הטענות שהועלו, וכן הגישו בקשה לדחיית התביעה על הסף, משום שבפסק הדין הקודם לא ניתן היתר לפיצול סעדים, ועל כן המערערות מנועות מלהגיש את התביעה הנוכחית.
4. בית המשפט קמא (כב' השופט דלוגין) קיבל את בקשת המשיבים והורה על דחיית התביעה על הסף, וכך כתב: "בית המשפט המחוזי קבע במפורש בפסק הדין וברחל בתך הקטנה כי אין מקום להתיר לתובעות פיצול סעדים... הסיפא של ההחלטה ברורה כשמש. היא סוגרת את הדלת סופית מפני תביעות חדשות שמקורן בהסכם והרי התביעה דנא מקורה בהסכם ונוגעת להתחייבות של הנתבעים לחזק את הבניין מפני רעידת אדמה. די בקביעה זו של בית המשפט המחוזי כדי להביא לדחיית התביעה על הסף...". בית המשפט גם חייב את המערערות לשלם למשיבים שכ"ט עו"ד בסך של 20,000 ₪.
5. בערעור זה מעלות המערערות שלל טענות נגד מסקנתו ופסק דינו של בית המשפט קמא, אולם אף אחת מהן איננה מתמודדת עם המסקנה המשפטית הפשוטה שעמדה ביסוד פסק הדין, ולפיה, לא ניתן היה להגיש את התביעה הנוכחית, כאשר לא ניתן היתר פיצול סעדים ואף נקבע במפורש כי המערערות מנועות מהגשת תביעה חדשה שמקורה באותו הסכם. במיוחד אמורים הדברים, כאשר, כאמור לעיל, המערערות לא ערערו על קביעה זו בערעור שהגישו לבית המשפט העליון (ב"כ המערערות הודתה בכך בדיון לפנינו והוסיפה "אולי טעינו"), כך שהמדובר בקביעה חלוטה.
6. אני סבור שבית המשפט קמא צדק במסקנתו ובקביעתו. תקנה 25(ב) (לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 (להלן – "התקנות")) קובעת: "תובע יכול בכתב התביעה את כל הסעדים המבוקשים בשל עילת תביעה אחת, אלא אם כן הרשה לו בית המשפט או הדין מתיר שלא לתבעו במסגרת אותה תביעה; רשות מבית המשפט לא תינתן אלא במסגרת בקשה לפיצול סעדים".



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 14903-01-24 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים בע"מ ואח'

"עילת התביעה" הוגדרה בתקנה 6 לתקנות כך: "מסכת העובדות הנדרשות כדי לזכות את התובע בקבלת הסעד המבוקש".

כך נכתב בספרו של השופט ד"ר יעקב שקד, סדר הדין האזרחי החדש, מהדורה שלישית, עמ' 162: "המבחן לבחינתה של עילת התביעה הוא מבחן רחב ולא מבחן צר הבוחן את עילת התביעה המשפטית העומדת בבסיס כתב התביעה בלבד. יש לבחון את עילת התביעה ולא את הסעד. כאשר צד להליך מעלה טענה בדבר השתק עילה בשל עילות תביעה זהות, המבחן לו נזקק בית המשפט חורג מן הבחינה הפרטנית של שני כתבי התביעה זה מול זה. הוא בוחן אם על פי מהות הדברים מדובר בשתי התדיינויות הנוגעות לאותו עניין עצמו ואם הזכות או האינטרס המוגן שנפגעו בשתי התביעה זהים. כמו כן בוחן בית המשפט את מידת הדמיון בתשתית העובדתית הניצבת ביסוד שני ההליכים. כמו כן, נבחן המונח עילת תביעה במה שנחשב בלשון בני אדם לסיבה הדומיננטית שבעטיה הוגשה התביעה". (וראו פסקי הדין הנזכרים בה"ש 118-119 שם).

7. בענייננו אין ספק ששתי התביעות, זו הקודמת וזו הנוכחית, עוסקות באותה מסכת עובדתית, הסכם הקומבינציה שנחתם בין הצדדים, ובשתייהן הועלו טענות על הפרתו. גם האינטרס הפרטי של הנתבע וגם האינטרס הציבורי הנוגע למשאבי השיפוט אינם יכולים לסבול התדיינויות חוזרות ונשנות הנוגעות לאותה מסכת עובדתית.

8. מעבר לנדרש אתייחס להלן לטענות העיקריות של המערערות.

9. המערערות הפנו להחלטת הביניים של כב' השופט שילה בתביעה הקודמת, מיום 12.2.2021, שבה הוחלט כי "בנוגע לכל ליקוי בנייה שהמבקשות יודעות על קיומו היום או שהן צריכות לדעת עליו, רשאויות המבקשות להגיש בקשה לתיקון כתב תביעה בתוך 15 ימים מהיום", וכן כי "כל ליקוי בנייה נוסף שלא יהיה ידוע במועד הגשת כתב התביעה המתוקן ולא ניתן היה לגלותו... ניתן לגביו היתר פיצול סעדים", וטענו כי בהתאם להחלטה זו הן היו רשאויות להגיש את התביעה הנוכחית.

יצוין, כי המערערות לא מימשו את האפשרות שניתנה להן ולא הגישו כתב תביעה מתוקן. מכל-מקום, ברור שהחלטת הביניים נבלעת בתוך פסק הדין, הכולל כאמור את ההחלטה הדוחה את בקשת המערערות לפיצול סעדים, והיא המחייבת.

10. המערערות הפנו עוד להחלטה קודמת עוד יותר של כב' הרשם (כתוארו אז) עודד מאור, מיום 20.7.2017, שדחה בקשה קודמת של המשיבים לסילוק התביעה הקודמת על הסף, בקבעו כי



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 14903-01-24 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים  
בע"מ ואח'

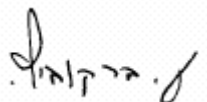
"גם חוזה אחד יכול להקים עילות תביעה שונות המקימות את הזכות להגשת תביעה נפרדת",  
ולפסק דינה של כב' השופטת שרה דותן ב-ע"א 5902-07-17, שדחה ערעור שהוגש על החלטת  
הרשם מאור, וטענו כי בהתאם להחלטה ולפסק דין אלה הן היו רשאיות להגיש את התביעה  
הנוכחית.  
אין בטענה זו כל ממש. החלטת כב' הרשם מאור ניתנה אף היא כהחלטת ביניים, עד למתן פסק  
הדין הסופי בתביעה הקודמת ונבלעה בתוכו, ובהתאם לכך גם פסק דינה של כב' השופטת דותן  
המתייחס להחלטת הביניים.

11. המערערות טוענות כי היה על בית המשפט קמא לתת להן את ההזדמנות להראות כי הן לא  
ידעו על עילת התביעה הנוכחית במשך ההליך הקודם, אולם המבחן הנדרש לשם מתן היתר  
לפיצול סעדים אינו מועד הידיעה בפועל של עילת התביעה, אלא המועד שבו היה יכול התובע  
לדעת עליה בשקידה סבירה. בכתב התביעה שהוגש לא הוסבר ולא נומק מה מנע מהמערערות  
לדעת על הליקוי נושא התביעה הנוכחית עד להגשת התביעה הקודמת, ולפחות עד למועד מתן  
החלטת הביניים שהתירה הגשת כתב תביעה מתוקן על הליקויים שהתגלו עד אותה עת (דבר  
שלא נוצל, כאמור, על-ידי המערערות) או למצער עד מתן פסק הדין בתביעה הקודמת.

12. לפיכך אני ממליץ לדחות את הערעור ולחייב את המערערות בהוצאות משפט הולמות בסך  
50,000 ₪.

  
יונה אטדגי, שופט

השופטת ע. ברקוביץ  
אני מסכימה.

  
עידית ברקוביץ, שופטת



## בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ע"א 14903-01-24 מ.ע.ג.ן - יעוץ וניהול נכסים בע"מ ואח' נ' בוטיק - שימור מבנים  
בע"מ ואח'

השופטת ט. לוי-מיכאלי

אני מסכימה.

טל לוי מיכאלי

שופטת

### תוצאה

הערעור נדחה.

המערערות ישלמו למשיבים הוצאות הערעור בסך 50,000 ₪.

המזכירות תעביר למשיבים, באמצעות ב"כ, את העירבון ופירותיו על חשבון ההוצאות.

ניתן היום, כ"ח תשרי תשפ"ה, 30 אוקטובר 2024, בהעדר הצדדים.

טל לוי מיכאלי

טל לוי מיכאלי, שופטת

עידית ברקוביץ

עידית ברקוביץ,  
שופטת

יונה אטדגי

יונה אטדגי, שופט  
אב"ד