



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

לפני כבוד השופט יונה אטדגי

התובעת/הנתבעת שכנגד: מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ
ב"כ התובעת - עו"ד אילן לוי
ב"כ הנתבעת שכנגד – עו"ד מחאמיד מוסטפא

נגד

הנתבעת/התובעת שכנגד: אנשי העיר פרויקטים בע"מ
ב"כ עוה"ד פז רימר ורובי בר-משה

פסק דין

- 1
- 2
- 3 1. פסק הדין עוסק בתביעות כספיות הדדיות בין קבלן למזמין.
- 4
- 5 2. למען הקיצור והנוחות, אלה יהיו הכינויים להלן בפסק הדין:
- 6 "הקבלן" – התובעת/הנתבעת שכנגד ;
- 7 "המזמין" – הנתבעת/התובעת שכנגד ;
- 8 "הפרויקט" – פרויקט תמ"א 38 שנעשה בבניין קיים ברחוב בר כוכבא 33 תל-אביב ;
- 9 "ההסכם" – ההסכם שנחתם בין הצדדים, לשם ביצוע הפרויקט, ביום 2.3.2014 ;
- 10 "המפקח" – המהנדס אבי חייט מחברת ספיר מהנדסים בע"מ ;
- 11 "ג'מאל" – ג'מאל מחאמיד, מנכ"ל חברת הקבלן ;
- 12 "רון" – רון חן, מנכ"ל חברת המזמין ;
- 13 "גבארין" – אינג' גבארין עבד אלבאסט חרבי, המומחה מטעם הקבלן בתביעה ;
- 14 "ניזאר" – המהנדס ניזאר מחאמיד, המומחה מטעם הקבלן בתביעה שכנגד ;
- 15 "לופו" – המהנדס טוני לופו, המומחה מטעם המזמין בתביעה ;
- 16 "זיו" – השמאי עמית זיו, המומחה מטעם המזמין בתביעה שכנגד ;
- 17 "ק" – מוצגי הקבלן שצורפו כנספחים לתצהירי העדות הראשית מטעמו ;
- 18 "מ" – מוצגי המזמין שצורפו כנספחים לתצהירי העדות הראשית מטעמו ;
- 19 "ת/1, נ/1" – מוצגים שסומנו על ידי בית המשפט במהלך הדיון ;
- 20 "עמ" – העמוד בפרוטוקול הדיונים.
- 21



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

רקע עובדתי

3. הקבלן – חברה קבלנית, העוסקת בעבודות בנייה, והמזמין – חברה יזמית בתחום הבנייה, חתמו ביום 2.3.2014 על ההסכם לביצוע הפרויקט (ק2), שכלל: ביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים והוספת שלוש דירות חדשות בקומה נוספת (להלן – "הדירות החדשות"). יצוין, כי ההסכם עם הקבלן נחתם לאחר שהמזמין פנה למספר קבלנים לקבלת הצעותיהם.
4. להסכם צורף "לוח זמנים לביצוע פרויקט 33 תל-אביב אבני דרך" (ק3), שפירט שמונה "אבני דרך", מתוכן אציין את הראשונה: "גמר שלד עד 8 חודשים מצו תחילת עבודה כולל חיזוק, תוספת קומות, מרפסות וממ"דים, בניית מחיצות פנים וביצוע פיר מעלית", את השביעית: "טופס 4 עד 18 חודשים מצו תחילת עבודה" ואת האחרונה: "מסירה סופית דירות ושטחים ציבוריים חיבור מערכות וגמר עבודות עד 20 חודשים מצו תחילת העבודה".
5. מועד תחילת העבודות נקבע תחילה, בצו התחלת עבודה מיום 3.3.2014, ליום 18.3.2014 (ק4), אך בישיבה שנערכה בין נציגי הצדדים ביום 13.4.2014 (ק9) סוכם כי מועד תחילת העבודות יהיה 1.4.2014.
6. בהתאם ללוח הזמנים שנקבע בהסכם, עבודות הפרויקט היו צריכות להסתיים ביום 1.12.2015. אין חולק כי העבודות לא הסתיימו עד מועד זה, אלא במועד מאוחר יותר, מסיבות שונות שהצדדים חלוקים על האחריות לגביהן. למעשה, הצדדים חלוקים גם על המועד המדויק של סיום העבודות. המועדים הבאים אינם במחלוקת: טופס 4 לבניין התקבל ביום 2.1.2017 (ק69); הדירות החדשות נמסרו לרוכשיהן במועדים שבין יום 22.1.2017 ליום 1.2.2017 (ק72) ביום 6.2.2017 שלח המזמין לקבלן "הודעה על סילוק יד" (ק73) והקבלן הסתלק מהאתר מיד לאחר מכן.
7. בעקבות מחלוקות כספיות שהתעוררו בין הצדדים הוגשו התביעות הבאות, נושא פסק הדין: תביעת הקבלן, ביום 21.1.2018, על סך 3,077,803 ₪; התביעה שכנגד של המזמין, ביום 14.3.2018, על סך 3 מיליון ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

תמצית טענות הצדדים

8. הקבלן טוען כי המזמין לא שילם לו את יתרת התמורה החוזית, לא שילם לו עבור עבודות נוספות שהוא נדרש לעשותן ועבור שינויים מהתכנית המקורית, חילט ערבות בנקאית שניתנה לו שלא כדין, וכן שהמזמין הוא שאחראי לעיכובים הרבים שנגרמו, שהסבו לו הוצאות נוספות. על פי האמור בסיכומי הקבלן (סעיף 39) אלו הם "ראשי הנזק" הנתבעים על ידו:
 - א. יתרת התשלום על פי הקבוע בהסכם – 1,012,539 ₪ (בקיצור סך של 20,850 ₪ ששילם המזמין במקומו עבור ביטוח) ובצירוף הפרשי הצמדה בסך 75,161 ₪;
 - ב. הוצאות תקורה בגין העיכובים – 479,500 ₪;
 - ג. יתרת תשלום בגין עבודות נוספות – 971,961 ₪;
 - ד. ערבויות שחולטו שלא כדין – 206,200 ₪.
 יצוין כבר כאן שאין התאמה מלאה בין הסכומים המפורטים בכתב התביעה, או ליתר דיוק בנספח 75 שלו, לבין הסכומים המפורטים בתצהירי הקבלן ובין אלה שפורטו בסיכומיו, ודבר זה יידון בהמשך.
9. המזמין דוחה את כל טענותיו של הקבלן. לדבריו, הקבלן הוא האחראי היחיד לכל העיכובים שנגרמו, ובשל כך הוא חייב לפצות. לטענתו, עבור העבודות הנוספות שאושרו על ידי המפקח, בהתאם להסכם, שולמה תמורה מלאה, והקבלן אינו זכאי לכל תמורה נוספת. לדבריו, הוא נאלץ לפצות את רוכשי הדירות החדשות בגין האיחורים במסירה והקבלן חייב להשיב לו את הפיצויים הללו. לטענתו, הקבלן חייב גם להשיב לו סכומים ששולמו עבור השלמת העבודות ותיקון הליקויים שהתגלו בהן, לאחר שזה עזב את האתר. המזמין מבקש לקזז את הסכומים הללו מיתרת התמורה המגיעה לקבלן ותובע את היתר בתביעה שכנגד.
10. בתביעה שכנגד של המזמין נתבעים הדברים הבאים:
 - א. פיצוי מוסכם עבור העיכוב בסיום העבודות – 1,678,000 ₪ (כולל ריבית פיגורים);
 - ב. הוצאות שהוציא במקום הקבלן – 572,420 ₪;
 - ג. החזר פיצויים ששילם לרוכשי הדירות החדשות – 665,000 ₪ במצטבר;
 - ד. אומדן ליקויים שטרם תוקנו – 469,500 ₪.
 סה"כ נזקי המזמין, על פי הנטען – 3,383,450 ₪. המזמין העמיד את תביעתו, כאמור, "לצרכי אגרה", על סך 3 מיליון ₪.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

11. בתשובה לתביעת המזמין, הקבלן טוען, כאמור, שהאחריות לעיכובים מוטלת על המזמין, כי ההוצאות שהוציא הקבלן אינן קשורות אליו או שלא הוכחו, כי הבניין נמסר למזמין כשהוא גמור והדירות החדשות מוכנות למסירה וכן שלא ניתנה לו הזדמנות לתקן את הליקויים (ככל שהם קיימים) בעצמו.

12. בדיון שהתנהל בבית המשפט העידו ונחקרו: ג'מאל, מנהל חברת הקבלן; רון, מנהל חברת המזמין; המפקח אבי חייט מחברת ספיר מהנדסים בע"מ, והמומחים: המהנדס והאדריכל גבארין והמהנדס ניזאר מטעם הקבלן, המהנדס לופו והשמאי זיו מטעם המזמין.

דיון והכרעה

ההסכם והמפקח

13. על פניו, הפתרון ביחס לשתי מחלוקות מרכזיות: המחלוקת ביחס לאיחורים והאחריות להם והמחלוקת ביחס לעבודות הנוספות והשינויים מהתכנית המקורית והתשלום עבורם, מצוי בהסכם. בסעיף 2.17 הוגדר "המפקח" כך: "ספיר מהנדסים בע"מ או מי שימונה בכתב, מעת לעת, ע"י המזמין לפקח מטעם המזמין על ביצוע עבודות הבנייה, כולן או חלקן, ולמלא את תפקידי המפקח בהסכם זה". המפקח שמונה בפועל היה אבי חייט.

14. פרק "לוח זמנים ומסירת העבודות" (סעיף 10 להסכם) מגדיר את לוח הזמנים, שהקבלן מחויב לו, את התנאים ביחס לאיחורים בביצוע העבודות ואת הסנקציות בגין האיחורים. בסעיף 10.1 נקבע כי הקבלן יחל בביצוע העבודות בתוך 14 ימים ממועד קבלת צו התחלת העבודה. בסעיף 10.2 נקבע כי איחור במועד מסירת העבודות שלא יעלה על 60 ימים לא יהווה הפרה של ההסכם.

בסעיף 10.4 נקבע: "לקבלן לא יהיה צידוק לכל איחור בביצוע התחייבויותיו עפ"י הסכם זה אלא מחמת נסיבות המהוות כוח עליון, אשר לא היו קיימות במועד חתימת הסכם זה, שאינן בשליטתו של הקבלן ואינן נובעות ממעשה ו/או מחדל של הקבלן, ואשר על אף מאמציו הסבירים של הקבלן לא עלה בידיו למנוע אותן, ובתנאי שהקבלן הודיע למזמין בכתב על קיומן של אותן נסיבות כאמור, מיד עם היוודע קיומן וקיבל את אישור המפקח בדבר קיום הנסיבות המונעות כאמור. מובהר בזה כי טענות של אינתיפאדה, מצב לחימה, שביתות, השבתות, או מחסור בכוח אדם, חומרים אביזרים וציוד לא תישמענה, ולא תהיינה צידוק לאיחור, למעט במקרים של



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

מחסור ארצי וממושך בעובדי בניה, ובכפוף לקבלת אישורו בכתב של המפקח לגבי השפעת
המחסור בעובדי בניה על אפשרות ביצוע העבודות ומשך זמן העיכוב שנגרם עקב כך".
סעיף 10.6 קובע את הפיצוי המוסכם עבור עיכוב במסירת העבודות, יפורט בהמשך.

15. פרק "שינויים, תוספות והפחתות" (סעיף 23 להסכם) מגדיר את התנאים ביחס לשינויים
בעבודות לעומת התכנית המקורית וביחס לעבודות נוספות.
מתוכו אצטט כאן שלושה סעיפים:

" 23.1 הקבלן יבצע כל שינוי, הפחתה ותוספת בעבודות הבניה, שיבקש המזמין בכתב לבצע
לאחר חתימת הסכם זה. הקבלן לא יבצע עבודה חורגת מהעבודות על פי הסכם זה
ללא הוראה מפורשת מאת המפקח או המזמין מראש ובכתב. הקבלן לא יהיה זכאי לכל
תשלום בגין עבודה חורגת, אשר בוצעה ללא אישור ו/או הוראה מפורשת בכתב כאמור.

...

23.4 ככל שביצוע העבודות על פי הסכם השינויים מחייב הארכת מועדי הביצוע של
העבודות, יודיע על כך הקבלן למפקח בכתב לפני חתימת הסכם השינויים, וככל שימצא
שהדבר מוצדק תקבע בהסכם השינויים הארכת תקופת ביצוע העבודות, כמתחייב
מביצוע השינויים. למען הסר ספק מובהר כי למעט תשלום עבור השינויים, הקבלן לא
יהיה זכאי לפיצוי או תשלום אחר בגין הארכת תקופת ביצוע העבודות.

...

23.6 המזמין לא ישלם לקבלן עבור עבודה נוספת או עבור שינויים שיעשו על ידו, אשר
ביצועם לא אושר מראש ובכתב בהסכם השינויים."

16. הסעיפים הללו בהסכם מוכיחים את תפקידו המכריע של המפקח בשתי הסוגיות המרכזיות
שנדונות בתביעות הללו: סוגיית העיכובים וסוגיית התשלום עבור שינויים ותוספות שהמזמין
דרש מהקבלן לעשותם:

המפקח הוא המוסמך לאשר איחורים בביצוע ובמסירת העבודות;
המפקח הוא המוסמך לאשר ביצועם של שינויים מהתכנית המקורית או ביצוען של עבודות
נוספות;

הקבלן אינו זכאי לתשלום בגין עבודה נוספת שלא ניתן לה מראש אישור של המפקח;
אם הקבלן סבור שביצועם של שינויים מסוימים דורש הארכה של מועדי ביצוע העבודות, עליו
לקבל מראש אישור לכך מהמפקח;
אישור תשלום עבור שינויים אין פירושו הסכמה להארכת המועדים, ולכך נדרש כאמור אישור
מפורש.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

17. כפי שמציין פרופ' אייל זמיר בספרו: "חוק חוזה קבלנות, תשל"ד – 1974" (להלן – "זמיר", עמ' 463 ואילך), בחוזי בניין מקובל למנות אדריכל או מהנדס שיפקח על ביצוע החוזה בידי הקבלן. לרוב, המפקח קשור בחוזה עם המזמין, שגם משלם את שכרו. להלן מקצת מדבריו (עמ' 465-467):

"כנרמז לעיל, בחלק מתפקידיו אמור המפקח לפעול כשלוח של המזמין, ובאחרים כמכריע עצמאי ונטול-פניות במחלוקות המתגלעות בין הצדדים. בין התפקידים המשותפים לקבוצה הראשונה, ניתן למנות: הוצאת 'צו התחלת עבודה', מתן הסכמה להעסקה של קבלן משנה כלשהו או להחלפתו, ועניינים אחרים שבהם החוזה מעניק זכות למזמין, והלה מפעיל אותה באמצעות המפקח. בין התפקידים המשותפים לקבוצה השנייה, ניתן להזכיר: קביעת השכר בעד עבודות נוספות, קביעת זכאותו של הקבלן לארכה בשל ארועים מסכלים או בשל שינויים שביקש המזמין במלאכה, וקביעת הגורם לליקוי כלשהו שנמצא במלאכה. בשתי הקבוצות, החלטותיו של המפקח עשויות לחייב ולזכות את המזמין ואת הקבלן, אולם בקבוצה הראשונה הדבר נובע מייפוי-כוחו של המפקח בידי המזמין, ואילו בקבוצה השנייה הדבר נובע מההסכמה שבין המזמין לקבלן. בעוד שלוח חייב נאמנות בראש ובראשונה לשולחו, אדם הפועל כ"מעין בורר" נדרש לפעול באורח אובייקטיבי וחסר-פניות.

...

מאחר שברגיל המפקח נבחר בידי המזמין, מועסק על-ידו ומקבל ממנו את שכרו, קיים חשש שגם בעניינים שבהם הוא אמור לפעול באופן בלתי-תלוי הוא ייטה לטובת המזמין.

...

ניגודי אינטרסים אלה היו מביאים לפסילתו של כל בעל תפקיד מעין-שיפוטי, ואף היו מטילים צל כבד על פעולותיהם של שלוח, נאמן וכדומה. אולם, בחוזי הנדסה ובניין הנערכים בין צדדים שהם פחות או יותר שווים בכוח המיקום שלהם, אל לדין לפסול את ההסדר שהצדדים העדיפו לקבוע. אל מול הבעייתיות הניכרת של מעמד המפקח, יש לזכור כי להסדר המקובל ישנם גם יתרונות חשובים, העשויים להטות את הכף בעד אימוצו."

18. סוגיה דומה נדונה בבית המשפט העליון ב-ע"א 528,524/83 קן-תור נ' אלון, פ"ד מ(2) 533. בעניין שנדון שם נקבע כי האדריכל שמונה על ידי המזמין הוא המוסמך לקבוע אם בניית המבנה הושלמה בהתאם להסכם שבין הצדדים.

בית המשפט קובע, תחילה, כי תנאי כזה הוא תנאי מקובל בחוזי בנייה (עמ' 546):

"תנאים אלה שבחוזה ההתקשרות בין בעלי הדין בדבר שיטת האישור של העבודה דגן אינם חריגים ויוצאי דופן. אין בהם כדי להציב שיטה לא רצויה או לא מקובלת בקביעת ממצא עובדתי חשוב – השלמת העבודה – הדרוש בהקשר לאותם חוזים."



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

בהמשך שואל ומשיב בית המשפט כך (עמ' 547):

"מה כוחו ומה משקלו של תנאי בחוזה, הדורש אישור על-ידי אדריכל?

הדעה המקובלת היא, שבהעדר ראיות נוגדות – למשל תניית בורות או אמירה שהאישור (או העדרו) ניתן לתקיפה על-ידי הצדדים בבית המשפט, הרי שאישור כזה כובל את הצדדים לו, והוא מחייב. . . ."

מסכם בית המשפט (עמ' 548):

"כלומר, הכלל הוא, שבדרך כלל אישור סופי לגמר בנייה מחייב ואינו ניתן לעקיפה ולתקיפה על-ידי פנייה לערכאות. בית המשפט אינו יכול לשים את שיקול-דעתו תחת שיקול-דעת האדריכל ולומר: "דעתי היא שהבניין גמור".

אולם, כלכל כלל גם לכלל זה ישנם חריגים. אכן, ייתכנו מקרים, שבהם יתערב בית המשפט באישור שניתן או בסירוב לתת האישור, אולם זאת בנסיבות מיוחדות – כאשר התנהגות האדריכל נגועה במרמה, בחוסר תום-לב, במשוא פנים או בחוסר סבירות של ממש במתן האישור או בסירוב לתתו.

...

יש טעם והגיון רב הן בכלל האמור והן בחריגים לו."

19. אזכיר עוד את ההלכה שנקבעה ב-ע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכבת ישראל בע"מ (20.11.2019), לפיה: "פרשנותו של חוזה פורמלי סגור, ככל שמלאכה זו תידרש, תהא אפוא חסינה מפני הכנסת שיקולים ערכיים, החיצוניים לחוזה, על ידי בית המשפט. חובת תום הלב תמשיך, כמובן, לחול על יחסי הצדדים, אך תחולתה תהא שיוויונית ושמונה למקרים קיצוניים של מצגי שווא, הטעיה ושימוש לרעה בזכויות; היא לא תשפיע על קביעת תוכנו של החוזה כהוא זה" (פסקה 13 סיפא לחוות דעתו של כב' השופט שטיין).

20. לאור האמור לעיל נראה כי דין מרבית תביעותיו של הקבלן, ביחס לאיחורים בביצוע העבודות וביחס לדרישות התשלום עבור השינויים והעבודות הנוספות, אם אלה אינם נסמכים על אישורים מפורשים של המפקח, להידחות.

אקדים ואומר כי למרות שאין ספק שהמפקח נטה לתמוך, כמעט בכל טענותיו ובכל גרסתו של המזמין במחלוקות שהתעוררו, והוא אף הוזמן להעיד מטעמו, לא מצאתי כי התנהגותו הייתה "נגועה במרמה, בחוסר תום-לב, במשוא פנים או בחוסר סבירות של ממש".

יחד עם זאת מצאתי, כפי שיפורט בהמשך, כי במקרים מסוימים, המפקח לא נתן דעתו כלל לבקשות מסוימות שהקבלן הפנה אליו, או שהוא דחה אותן ללא נימוק מספק, ובאלה מצאתי לנכון להתערב.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

21. לפני שאגש לניתוח פרטני של הטענות, אני מבקש לדחות טענה "מקדמית" שהעלה הקבלן ביחס לתוקפו של ההסכם.

גימאל טוען בתצהירו (סעיף 173) כך: **"התובעת תטען כי אופן ניסוח הסכם הבנייה אשר מלכתחילה נוסח לטובת הנתבעת, על ידי יועציה המשפטיים של הנתבעת היה כאשר התובעת לא הייתה מיוצגת כלל."**

רון טוען לעומתו (סעיפים 6 ו-7 לתצהירו), כי קודם לחתימת ההסכם, מסר המזמין לכל הקבלנים שהתעניינו בביצוע הפרויקט, ובכללם לקבלן, **"את ספר המכרז על נספחיו, ובכלל זה, מפרט טכני מיוחד לצורך קבלת הצעת מחיר"**, וכי ההסכם עם הקבלן **"נחתם ע"י הצדדים לאחר משא ומתן"**. בין כך ובין כך, בית המשפט העליון חזר ושנה בהזדמנויות רבות, כי חתימתו של אדם על מסמך מהווה עדות לכך שאותו אדם קרא את המסמך, הסכים לאמור בו, והיה מודע למשמעות ולתוצאות חתימתו, ועל כן אין הוא יכול לנער חוצנו ממנו. הלכה זו כוחה יפה, וביתר שאת, כאשר עניין לנו במסמכים בעלי חשיבות (ע"א 1319/06 שלק נ' טנא נגה (שווק) 1981 בע"מ (20.3.2007); רע"א 7454/13 פלונית נ' פלוני (16.4.2015)).

גימאל העיד (סעיף 3 לתצהירו) כי עיקר עיסוקיה של החברה, שאותה הוא מנהל, **"הינו ביצוע עבודות בניה בפרויקטים שונים למגורים ברחבי הארץ"**.

מכאן, שהוא היה מודע היטב לתנאים הנוהגים בהסכמים מעין אלה ולמשמעותם של התנאים הללו.

גם בבית המשפט העיד על ניסיונו הרב ב"עשיית תמ"אות" (עמ' 30). המסקנה, לכן, היא שהקבלן מנוע מלטעון נגד תקפותם של התנאים הנזכרים לעיל בהסכם.

האיחורים והאחריות להם

22. כאמור לעיל, מועד תחילת העבודות שנקבע תחילה ליום 18.3.2014 (ק4) נדחה בהסכמת הצדדים, ליום 1.4.2014.

מועד זה נקבע בישיבה משותפת ביום 10.4.2014, בהשתתפותם של גימאל, רון והמפקח (ק9), שבה נרשם (בסעיף 6): **"סוכם עם הקבלן על עדכון תחילת העבודות באתר לתאריך 1.4.2014"**.

23. לאור הסכמה זו, לא ניתן להבין את טענותיו של הקבלן ביחס למועד תחילת העבודות. אמנם, באת כוח הדיירים הודיעה למזמין כי היא איננה מאשרת את תחילת העבודות טרם המצאת פוליסת הביטוח (ק6), ואכן הפוליסה הונפקה רק ביום 9.4.2014 (ק8), וגם אם תוקפה הינו מיום 1.4.2014, כל עוד זו לא הוצגה לדיירים לא ניתן היה להתחיל בביצוע העבודות. אך הקבלן ידע כל זאת במועד הישיבה המשותפת והסכים כי מועד תחילת העבודות יהא יום 1.4.2014.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

ג'מאל העיד (עמ' 34): "היתה פגישת תיאום, אמרו שנקבע לוח זמנים מה-1.4, אמרתי בסדר".
לפיכך הקבלן מנוע כיום לטעון כנגד הסכמה זו.

24. גם חג הפסח שחל סמוך למועד זה, בימים 14.4 – 21.4, שבו, לטענת הקבלן, הדיירים סירבו לאפשר את תחילת העבודות, אינו יכול להיות עילה לדחיית מועד תחילת העבודות שהוסכם, שכן, כדברי המזמין, ימי השבת וימי החג היהודים, נקבעו מראש בהסכם (סעיף 7.3) כימים שהקבלן לא יעבוד בהם.

25. הקבלן הפנה למכתבים שנשלחו למזמין לאשר הארכת ודחיית המועדים, בשל סיבות שונות (ק10, ק16, ק34), אולם הבקשות האלה לא אושרו על ידי המפקח, כפי שהוא העיד (סעיף 6.6 לתצהירו).
אדרבא, הוצגו סיכומי ישיבה רבים, שבהם התריע המפקח בפני הקבלן על החריגות הרבות מלוח הזמנים המוסכם והוא נדרש להחיש את קצב העבודה ולהדביק את הפיגורים (הסיכומים כלולים ב-מ1. מפנה לפירוט שבסעיף 6.6 לתצהירו של המפקח).

בכל הישיבות הללו הקבלן לא הכחיש את הפיגורים ולא טען שהם אינם באחריותו.
ג'מאל נשאל על כך והשיב (עמ' 55) כי הוא קיבל את פרוטוקולי הישיבות רק לאחר שהם הודפסו בקבצי PDF ולא היה לו השפעה על תוכנם.
כשנשאל מדוע לא פנה למפקח וביקש לתקן את הפרוטוקולים, כך שישקפו גם את דבריו ביחס לאיחורים, השיב (עמ' 57), כי הוא לא עשה כן, משום ש"לא יכולתי... כי אני הקבלן, אני החלט, אני לא רוצה להיות במשהו כאילו חריג עם המפקח".
אין לקבל טענה זו.

ג'מאל היה מודע היטב, מתוקף היותו מנהל החברה, ומתוקף ניסיונו בחוזים מעין אלה, מה משמעותם של הפרוטוקולים הללו ומה משמעותם של איחורים בביצוע העבודות. אם בחר שלא להגיב על האמור בפרוטוקולי הישיבות, ואם בחר לוותר על אישורי המפקח להארכת ודחיית המועדים, אין לו להלין אלא על עצמו.

26. מסקנה זו תקפה גם ביחס לדבריו של ג'מאל אודות לוח הזמנים שצורף להסכם (ק3).
ג'מאל טען כי לוח זמנים זה "לא מחייב... זה אבני דרך, שאני לא יודע אם הם נכונים, לא נכונים. אני בניתי אחר כך לוח זמנים ומסרתי את זה" (עמ' 27).
יצוין, כי לא הוצג לוח זמנים אחר.

כשנשאל, מדוע הוא לא התנגד ללוח הזמנים שצורף להסכם, השיב (עמ' 30): "אמרתי, ניסיתי, לא נתנו לי בהתחלה".

אם הוא ניסה לשנות את לוח הזמנים, משום שלדעתו הוא לא היה ריאלי, והמזמין סירב לכך, מדוע הסכים לחתום עליו? ואם חתם עליו, ודאי שהמועדים הנקובים בו מחייבים.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

27. כאמור לעיל, בית המשפט אינו שם את שיקול דעתו במקום שיקול דעתו של המפקח, שהוסכם על הצדדים כי הוא שיקבע. במיוחד, כאשר לכל אורך תקופת העבודה המשותפת, הקבלן לא הביע התנגדות לקביעותיו של המפקח.
- יחד עם זאת, נכון יהיה להתערב בשיקול דעת המפקח, מקום שהוא לא שקל כלל את בקשותיו של הקבלן, או מקום שהוא דחה אותן ללא נימוק סביר.
- בכפוף לאמור לעיל, אדרש בקצרה גם לטענות הפרטניות שהועלו ביחס לאיחורים.
28. הדברים שגרמו לאיחורים, שפורטו באריכות בתצהירו של ג'מאל, נחלקים לשני סוגים: האחד – איחורים שנבעו מתקלות שונות ובלתי צפויות, השני – איחורים שנבעו מדרישת המזמין (באמצעות המפקח) לשינויים בתכנית המקורית או לביצוע עבודות נוספות.
- ביחס לסוג הראשון, השאלות שיש להשיב עליהן הן: מיהו האחראי לתקלה? והאם היא גרמה בפועל לעיכוב בלוח הזמנים הכולל?
- בקשר לשאלה השנייה, איעזר במושג "הנתיב הקריטי" (CRITICAL PATH), שהוגדר בפשטות בספרו של זמיר (עמ' 252) כך: **"הנתיב הקריטי הוא רשימת המשימות שאיחור כלשהו בכל אחת מהן יגרום לאיחור בהשלמת הפרויקט כולו"**.
- אני נעזר במושג זה משום שגם המומחים מטעם הצדדים עשו בו שימוש (לופ, עמ' 108 לחוות דעתו; ניזאר, עמ' 33 לחוות דעתו), וזאת מבלי לאמץ את האמור בחוות הדעת, לכאן או לכאן (הדברים יפורטו בהמשך).
- ביחס לסוג השני, השאלות שישאלו הן: האם המפקח אישר את השינויים/התוספות הנטענים? אם כן – האם המפקח אישר ארכה/דחיית מועדים בגין ביצועם (כאמור לעיל, על פי ההסכם, אישורם של שינויים, אין פירושו הסכמה להארכת מועד)?
29. שינויים בתכניות האדריכליות:
- הקבלן טוען כי תכניות האדריכלות שונו מספר פעמים, דבר שגרם לעיכובים (סעיפים 23-31 לתצהיר ג'מאל).
- המפקח השיב (עמ' 13 למעלה בתצהירו), כי **"שינוי כזה או אחר בתוכניות הוא דבר מקובל במהלך פרויקט לבנייה ואין בו כדי למנוע את ביצוע העבודות או לעכב את ביצוען"**.
- הקבלן לא הוכיח, שאילו היה פועל בהתאם לתכניות המקוריות, עבודתו הייתה מתבצעת בזמן קצר יותר וכי השינויים הללו גרמו בפועל לשינוי הנתיב הקריטי.
- לא מצאתי הצדקה להתערב בשיקול דעתו של המפקח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

לא מצאתי הצדקה להתערב בשיקול דעתו של המפקח.

34. עיבוי קירות הממ"דים (סעיפים 66-63 לתצהיר ג'מאל) :

ג'מאל טען כי לאחר שהתובעת סיימה את הקמת הממ"דים של שתי קומות בפרויקט, היא התבקשה על ידי האדריכלית מטעם המזמין לעבות את קירות כל הממ"דים, דבר שגרם לעיכוב של 24 ימי עבודה.

לא מצאתי מענה ראוי לכך בתצהירו של המפקח, ואני סבור שגם למזמין היה חלק בעיכוב זה. יחד עם זאת, לא מצאתי גם תימוכין מדויקים לתקופת העיכוב הנטענת על ידי הקבלן.

35. עיכוב במתן תכניות חשמל לדירות החדשות (סעיפים 76-67 לתצהיר ג'מאל) :

המפקח השיב (עמ' 15-14 לתצהירו) כי תכניות החשמל נמסרו במועד לקבלן, אך העיכובים נגרמו בשל שינויים שסוכמו בין הקבלן עצמו לבין הדיירים, שאינן באחריות המזמין. לא מצאתי הצדקה להתערב בשיקול דעתו של המפקח.

36. תכנית ספרינקלרים (סעיפים 84-77 לתצהיר ג'מאל) :

ג'מאל סיפר, כי בעוד שעל פי התכנית המקורית, נדרש היה מהקבלן להתקין ספרינקלר אחד בלבד לכל דירה חדשה, הם נדרשו על פי התכנית המעודכנת להתקין 12 ספרינקלרים בכל דירה חדשה (3 דירות), והוסיף: "אין המדובר בהתקנת ספרינקלרים לבדם אלא המדובר בחיבור לתשתיות הנמכות גבס וביצוע בדיקות מחייבות", דבר שגרם, לטענתו, לעיכוב של 90 ימי עבודה. לא מצאתי מענה ראוי לכך שתצהירו של המפקח.

בחקירתו טען: "ספרינקלרים התקנה זה פחות מיום להתקין. . . וזה לא מעכב שום דבר" (עמ' 324).

בהמשך אישר, כי אין המדובר בהתקנת ספרינקלרים בלבד, אלא גם בהוספת צינור, ובאשר לצורך בהנמכת תקרה, השיב: "לא חייבים. . . זה לא קשור, אני לא דרשתי, הדייר דרש". תשובה זו אינה מספקת בעיני.

שינוי התכנית מהתקנת ספרינקלר אחד להתקנת 12 ספרינקלרים בכל דירות, ומדובר בשלוש דירות, הוא בוודאי שינוי משמעותי, ואין המדובר בהוספת ספרינקלרים בלבד, אלא גם בהתקנת צנרת לאורך תקרת הדירות, וודאי שלא יעלה על הדעת להותיר את הצנרת חשופה, כך שהדבר חייב גם הנמכת התקרה בהן.

לפיכך אני סבור כי גם למזמין יש חלק מסוים בעיכוב שנגרם מכך.

יחד עם זאת נראה כי גם הקבלן הפריז במניין הימים שנדרשו לביצוע שינוי זה, וודאי שהוא לא הוכח.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

- 1 עיכוב תכנית לובי (סעיפים 90-105 לתצהיר ג'מאל) : 37.
- 2 ג'מאל טוען לעיכוב בהעברת תכנית הלובי וכן לעיכוב באישור השינויים שנדרשו ביחס לריצוף,
- 3 עיצוב פנים וכו' – בסה"כ עיכוב של 60 ימי עבודה.
- 4 המפקח השיב (עמ' 15 לתצהירו) כי "תכנית הלובאים נמסרו לקבלן במועד", אך לא השיב על
- 5 טענותיו של ג'מאל ביחס לעיכוב באישור השינויים שנדרשו ביחס לכל אחד מהפרטים: ריצוף,
- 6 עיצוב פנים וכו'.
- 7 אני סבור שגם למזמין יש חלק בעיכוב זה.
- 8
- 9 ביצוע כלונסאות עיגון (סעיפים 106-114 לתצהיר ג'מאל) : 38.
- 10 בכל הקשור לסוגיית העיכוב בעבודות שנגרמו בשל כך, כבר התייחסתי לכך לעיל בסעיף
- 11 ה"שינויים בתכניות הקונסטרוקציה".
- 12 סוגיית התשלום עבור כך, תידון בהמשך.
- 13
- 14 עיכובים בקומת המרתף ובדירת גברת בטי (סעיפים 115-116 לתצהיר ג'מאל) : 39.
- 15 הדיירת גב' בטי, אישה קשישה, המתגוררת בקומת המרתף, התנגדה לביצוע העבודות ולא
- 16 אפשרה כניסה לדירת המרתף שלה, דבר שגרם לטענת ג'מאל, לעיכובים של 30 ימי עבודה
- 17 בהתחברות למערכת הביוב ובעבודות החשמל, ולעיכוב של 90 ימי עבודה בקבלת טופס 4.
- 18 גם לכך לא מצאתי מענה ממשי בתצהירו של המפקח או בעדותו.
- 19 אינני סבור שהאחריות לקבלת הסכמתה של הדיירת הייתה מוטלת על הקבלן, אלא על המזמין,
- 20 ולכן אני סבור שגם למזמין יש חלק בעיכוב זה.
- 21 יחד עם זאת, לא מצאתי כל סימוכין לטענת הקבלן בדבר עיכוב של 120 ימי עבודה במצטבר בשל
- 22 מעשיה של בטי.
- 23
- 24 עיכובים נוספים בשל עבודות נוספות (סעיפים 131-132 לתצהיר ג'מאל) : 40.
- 25 כאמור, בהתאם להסכם, אישורן של עבודות נוספות על ידי המפקח (והקבלן מודה כי לא כולן
- 26 אושרו) אינו כרוך בהכרח בהארכת מועד סיום העבודות.
- 27 אם הקבלן בחר לבצע עבודות אלה בלי שקיבל אישור לדחיית מועד סיום העבודות, אין לו להלין
- 28 אלא על עצמו.
- 29
- 30 עיכובים בשל "כח עליון" (סעיפים 133-136 לתצהיר ג'מאל) : 41.
- 31 הקבלן טוען לעיכובים בשל חוסר כח אדם בעקבות מבצע "צוק איתן", מזג אוויר גשום וכד',
- 32 המהווים לשיטתו "כח עליון" המצדיק עיכוב מסוים בסיום העבודות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

- 1 סוגיה זו מוסדרת היטב בהסכם, ולפיו נקבע כי רק המפקח מוסמך לקבוע אם מדובר בנתון
2 שמצדיק את דחיית מועד סיום העבודות.
3 המפקח לא אישר כל דחייה כזו.
- 4 מלבד זה, על פי הפסיקה הרווחת, הדברים שצוינו אינם מהווים "כח עליון" המצדיק דחיית מועד
5 ביצוע עבודה, ואלה צריכים להילקח מראש בחשבון על ידי הקבלן, המתחייב ללוח זמנים מסוים
6 (ביחס לאירועים ביטחוניים, ראו למשל: ע"א 715/78 כץ נ' נצחוני, פ"ד לג(3) 639
7 וע"א 13/75 בלומנפלד נ' הדר פלסט, פ"ד כט (2) 452; ביחס לפגעי מזג האוויר, ראו למשל: ע"א
8 421/74 שגן נ' מדר, פ"ד כט(1) 445 וע"א 736/02 כפר חסידיים נ' אברהם, פ"ד לט(2) 490; וכן ראו
9 זמיר, עמ' 232 והפסיקה הנזכרת בה"ש 65 ועמ' 246-247 והפסיקה הנזכרת בה"ש 129).
- 10
- 11 42. ביחס לימי העיכוב שנגרמו בשל כל אחד מהפרטים שנמנו לעיל, אינני מקבל את חוות דעתו של
12 גבארין (סעיף 1.4.6 לחוות דעתו) שאיננה נתמכת בכל ראיה ממשית והיה על הקבלן להוכיח, ביחס
13 לכל אחד מהפרטים שנמנו, מה היה העיכוב בפועל.
14 אך גם המזמין לא הוכיח – ביחס לאותם פרטים שמצאתי שיש לו אחריות מסוימת בעיכוב שנגרם
15 בעקבותיהם – כמה ימי עיכוב הם תרמו בפועל.
- 16 חוות דעתו של המומחה מטעם המזמין לופו התבססה על שיטת "הנתיב הקריטי" שהינה רק אחת
17 השיטות לחישוב תקופת האיחורים בביצוע עבודות בהסכמי קבלנות (ראו: זמיר, עמ' 252), ולא
18 זו הייתה השיטה שהוסכמה בהסכם זה (אך ניתן להיעזר בה, כאמור, לשם חלוקת האחריות בין
19 הצדדים).
- 20 לפיכך אני קובע על דרך האומדנה, בהתחשב בכל הפירוט לעיל, את חלקם של הצדדים בעיכוב
21 הכללי שנגרם, כדלקמן:
22 הקבלן – 3/4, המזמין – 1/4.
- 23
- 24 43. אינני מקבל את דעתו של לופו (עמ' 254), כי כל העיכובים, מכל סוג ומכל סיבה, צריכים להיכלל
25 בתקופת "הגרייס" של 60 ימים שנקבעה בהסכם.
26 אין לכך תימוכין בלשון ההסכם.
- 27
- 28 44. ועתה, לחישוב תקופת העיכוב הכללית, ומכאן גם לאחריות של כל צד לתקופה זו.
29 יום תחילת העבודות, כפי שקבעתי לעיל, צריך להימנות מיום 1.4.2014.
30 באשר למועד סיום העבודות, הקבלן טוען שיש למנות אותו ביום קבלת טופס 4, 2.1.2017.
31 המזמין טוען שיש למנות אותו ביום קבלת תעודת הגמר, 13.1.2018.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

לוח הזמנים מונה בסופו שני מועדים: המועד השביעי – קבלת טופס 4 (18 חודשים מצו תחילת העבודה) והמועד השמיני והאחרון – "מסירה סופית דירות ושטחים ציבוריים חיבור מערכות וגמר עבודות" (עד 20 חודשים מצו התחלת העבודה).

אני סבור שיש למנות את תקופת העיכוב הנדונה במחלוקת שבין הצדדים, עד מועד סילוקו של הקבלן מהאתר, 6.2.2017, מאחר שמאותו מועד ואילך לקבלן לא הייתה שליטה על הנעשה בפרויקט.

נוסף לכך, לפחות חלק מאבן הדרך האחרונה, מסירת הדירות החדשות לרוכשיהן, הסתיימה עוד קודם לכן, ביום 1.2.2017, וגם נתון זה תומך במסקנתי.

לפיכך, ולצורך ההכרעה הנדרשת כאן, תקופת העבודות בפרויקט תימנה מיום 1.4.2014 עד יום 6.2.2017, ובסה"כ ארכה עבודת הקבלן בפרויקט 34 חודשים (במעוגל).

45. בהתאם להסכם, העבודה הייתה צריכה להסתיים בתוך 20 חודשים, ובתוספת תקופת "הגרייס" – 22 חודשים.

נמצא, כי תקופת העיכוב, שנדרש להתייחס אליה לצורך ההכרעה הנדרשת כאן היא 12 חודשים. בהתאם לקביעתי לעיל, תקופת העיכוב שכל אחד מהצדדים אחראי לה הינה, לכן: הקבלן – 9 חודשים, המזמין – 3 חודשים.

הסעדים הכספיים הקשורים לאיחור בסיום העבודות

46. שני הצדדים עתרו לקבלת סעד כספי בגין האיחור בסיום העבודות. מאחר שבסוגיה זו קבעתי כי חלקו של הקבלן באחריות לאיחורים גדול מחלקו של המזמין, אפתח בתביעת המזמין.

47. פיצויים מוסכמים – בסעיף 10.6 להסכם נקבעו הפיצויים המוסכמים, שעל הקבלן לשלם למזמין במקרה של איחור בסיום העבודות: עבור 3 חודשי האיחורים הראשונים – סך של 70,000 ₪ לחודש, עבור כל חודש איחור נוסף – סך של 100,000 ₪, ונוסף להם – ריבית פיגורים בשיעור של 2% לחודש.

מאחר שהקבלן אחראי, כאמור, ל-9 חודשי איחור, החשבון הוא כדלקמן: חודשיים ראשונים – 140,000 ₪, 7 חודשים נוספים – 700,000 ₪.

48. המזמין ציין כי הריבית המוסכמת עומדת על סך 366,800 ₪ (סעיף 18 לתצהיר חן). הקבלן לא חלק על החישוב האריתמטי (להבדיל מטענות אחרות), ולפיכך חישוב זה מתקבל. אולם, תחשיב המזמין נעשה על בסיס 15 חודשי איחור, בעוד שעל פי קביעתי, כאמור, הקבלן



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

- 1 אחראי לתשעה חודשי איחור בלבד, ולפיכך סכום הריבית ייקבע, באופן יחסי, על סך 220,080 ₪
2 (9/15 X 366,800).
3
4 49. סה"כ פיצויים מוסכמים שעל הקבלן לשלם למזמין עבור האיחורים בסיום העבודות, עומד,
5 אפוא, על סך 1,060,080 ₪ (140,000+700,000+220,080).
6
7 50. הקבלן טוען כי מדובר ב"פיצוי מוסכם לא פרופורציונלי" ומפנה לסמכותו של בית המשפט
8 להפחית את שיעור הפיצויים המוסכמים, בסעיף 15(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה),
9 התשל"א – 1970 (להלן – "חוק התרופות").
10 אולם, ראשית, הקבלן לא עתר בכתב הגנתו לתביעה שכנגד להפחית את שיעור הפיצויים ושנית,
11 הוא לא הוכיח, כנדרש על פי סעיף 15א, "שהפיצויים נקבעו ללא כל יחס סביר לנזק שניתן היה
12 לראותו מראש בעת כריתת החוזה כתוצאה מסתברת של ההפרה".
13 בהתאם לפסיקה (ראו את הסקירה המובאת בספרם של גבריאלה שלו ויהודה אדר, דיני חוזים
14 – התרופות (להלן – "שלו ואדר"), עמ' 504 ואילך), סמכות ההפחתה היא חריג המופעל בצמצום
15 ובזהירות.
16 בהתאם לסקירה נוספת בספרם הנ"ל (עמ' 503-505), פיצוי מוסכם של עד 20% מערך הנכס,
17 שלגביו נעשתה ההפרה, הוכר בפסיקה כמוגן מפני התערבות שיפוטית (בהסתמך, בין היתר, על
18 דברי כב' השופט בייסקי ב-ע"א 7484/80 גולדשטיין נ' גוב ארי, פ"ד לח(1) 326, 309, ודברי הנשיא
19 שמגר ב-ע"א 3745/92 פסקל נ' מזרחי, פ"ד מח(2) 359, 363).
20 בענייננו, התמורה הכוללת בהסכם הועמדה על סך של 8,131,500 ₪ (כולל מע"מ).
21 סכום הפיצוי המוסכם עומד, אפוא, בענייננו על כ-13% מסכום התמורה הכולל.
22 גם ביחס לסכום התמורה ששולם בפועל, כ-7.5 מיליון ₪ (כולל מע"מ), סכום הפיצוי הינו כ-14%
23 ממנו.
24 בהתחשב בכל הנימוקים הללו, אינני מוצא הצדקה להפחית את סכום הפיצוי המוסכם.
25
26 51. וכן לא מצאתי ממש בטענת הקבלן, לפיה, מאחר שהמזמין לא פעל לסילוקו מהאתר מיד לאחר
27 תחילת הפיגורים, הוא מנוע מלתבוע סעד בגינם בסוף התקופה, או שהדבר נחשב כוויתור מצדו
28 על סעד כזה.
29 רון נשאל על כך בחקירתו, והשיב (עמ' 463):
30 "אני שמח ששאלת את השאלה, ואני אסביר. להוציא קבלן מאתר בניה זה לא דבר פשוט. זה
31 לא דבר פשוט! בסדר? זה תהליך מורכב, זה תהליך שעולה הרבה כסף, ותהליך שתמיד אתה
32 יוצא ניזוק ממנו. זה לא שאתה יכול להחליף קבלן בקבלן, במיוחד באתר כזה של התחדשות
33 עירונית בתוספת בניה. קבלנים לא אוהבים להיכנס לאתרים שקבלנים יצאו מהם. וזה מאוד



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

פשוט להסביר את זה. זה נובע בעיקר מנושא האחריות. כשנכנס קבלן חדש למישהו באמצע, הוא לא מוכן לקחת אחריות על מה שהיה".
תשובתו זו סבירה ומקובלת עלי.

52. פיצוי רוכשי הדירות החדשות בשל איחור במסירה:
בשל האיחור בסיום העבודות, התאחרו גם מועדי מסירת הדירות החדשות לרוכשיהן. בעקבות כך, ובהתאם להסכמים שנעשו עם הרוכשים, שילם להם המזמין (על דרך קיוז מהתמורה בגין רכישת הדירות) סכום במצטבר של 665,000 ₪ (סעיף 19 לתצהיר רון). הוצגו אסמכתאות על התשלומים הללו (מ-טז' עד יט'), וכן העידו שניים משלושת הרוכשים שאישרו את קבלת התשלומים כפיצוי על איחור במסירה (רון רוזנברג – עמ' 214, רחל זינגר – עמ' 217-218).

הקבלן טוען שהסכומים ששולמו כפיצוי עבור איחור במסירה אינו סביר ורון נשאל על כך ארוכות בפתח חקירתו (עמ' 437-452).
לא השתכנעי מטעונו של הקבלן, לפיו למזמין לא היה אכפת לשלם לרוכשים פיצוי גבוה מהנדרש, משום שהוא תכנן לקזז אותו לאחר מכן מיתרת התמורה החוזית המגיעה לו.
ראשית, הקבלן לא הציג חוות דעת שמאית שתתמוך בגרסתו ושנית, לא נראה לי סביר שהמזמין ישלם לרוכשים פיצוי גבוה יותר ממה שמתבקש בשל האפשרות שיתאפשר לו לקזז אותו לאחר מכן מהקבלן.
אולם, אינני מוצא צורך להכריע לגופו של מחלוקת זו, מטעם אחר.

53. סעיף 15(ב) לחוק התרופות קובע: "הסכם על פיצויים מוסכמים אין בו כשלעצמו כדי לגרוע מזכותו של הנפגע לתבוע במקומם פיצויים לפי סעיפים 10 עד 14 או מכל תרופה אחרת בשל הפרת חוזה".

האם הנפגע רשאי לתבוע את הפיצוי המוסכם לא במקומם של פיצויים אחרים, אלא נוסף להם ובמצטבר אליהם?

כך השיבו שלו ואדר על שאלה זו (עמ' 522):
"מהעקרונות בדבר צירוף התרופות נגזר לענייננו כלל פשוט: כאשר לפי פירושו הנכון של החוזה נועד הפיצוי המוסכם לפצות את הנפגע על נזק שאין בתרופה הנוספת שהנפגע מבקש לעצמו כדי לפצות עליו (במישרין או בעקיפין) – הצירוף אפשרי. לעומת זאת, ככל שקיימת חפיפה בין מקורות הפיצוי, במובן זה שצירופם גורם למצב של כפל פיצוי על אותו נזק, ייאלץ הנפגע להסתפק באחד ממקורות הפיצוי. ואמנם, ברוח זו קבע בית המשפט העליון בהזדמנויות אחדות, כי ניתן לתבוע פיצויים מוסכמים לא רק כתרופה עצמאית אלא גם במצטבר לתביעת פיצויים רגילה בהוכחת נזק, כל עוד מתייחסות תביעות הפיצויים לראשי נזק שונים".



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

- 1 אני סבור כי קיימת חפיפה בין הפיצוי המוסכם בגין האיחור בסיום העבודות, שנועד לפצות על
2 נזקים הנובעים מהאיחור, לבין הפיצוי ששולם לרוכשי הדירות החדשות בגין האיחור במסירת
3 הדירות. שני האיחורים נובעים ממקור אחד והפיצוי ששולם לדיירים הינו אחד מנזקי האיחור
4 בסיום העבודות (וכנראה גם הנזק המובהק מבין הנזקים האפשריים).
5
6 54. המזמין היה יכול לבחור באחד משני סוגי הפיצויים: בפיצוי המוסכם או בפיצוי בגין התשלומים
7 ששולמו לדיירים. הוא תבע את שניהם, אך סכום הפיצוי המוסכם גבוה יותר, ולכן המזמין זכאי
8 לפיצוי המוסכם, כאמור לעיל, ותביעתו להשבת סכומי הפיצוי ששולמו לדיירים – נדחתה.
9
10 55. הוצאות תקורה – המזמין:
11 בהתאם לחוות דעתו (השנייה) של המומחה מטעם המזמין, זיו, נגרמו למזמין הוצאות תקורה
12 בגין העיכוב בסיום העבודות בסך 16,100 ₪ (עמ' 20 לחוות הדעת).
13 גם הפיצוי עבור נזק זה חופף לפיצוי המוסכם שנועד לפצות על האיחור, ולכן הוא נדחה.
14
15 56. הוצאות תקורה – הקבלן:
16 זהו הפיצוי היחיד הנתבע על ידי הקבלן בשל האיחור בסיום העבודות. צודק המזמין בטענתו כי
17 פיצוי זה לא נתבע בצורה מפורשת בכתב התביעה, אך הוא צוין בחשבון הסופי שנשלח למזמין,
18 המהווה את הבסיס לתביעת הקבלן, והעתק ממנו צורף לכתב התביעה (ק 75).
19 משכך, ולמרות שהיה על הקבלן לציין סכום זה בצורה מפורשת בכתב התביעה, משהוא צוין
20 בנספח שצורף לכתב התביעה, ניתנה למזמין הזדמנות נאותה להתייחס אליו והוא ניצל הזדמנות
21 זו, אין לומר כי הקבלן מנוע מלתבוע פיצוי זה.
22
23 57. הסכום המיוחס לתקורה בגין האיחור באותו נספח (ק75) הינו: 479,500 ₪ (סעיף 99.063
24 לחשבון).
25 בחוות דעתו של גבארין צוינו שתי אופציות לחישוב סכומי התקורה: האחת – 211,145 ₪,
26 המחושבת "לפי חוזה מדף ממשלתי מס' 3210 ולפי המקובל בשוק" (סעיף 1.4.4 (2) בחוות
27 הדעת), והשניה – 660,024 ₪ "לפי ניתוח עלות בפועל" (סעיף 1.4.5 לחוות הדעת).
28 בחקירתו אישר גבארין, כי באופציה השנייה, הוא לא התכוון למה שהקבלן שילם בפועל והוא גם
29 אינו יודע כמה הוא שילם בפועל וכן שהקבלן לא הציג לו נתונים בקשר לכך (עמ' 128-126).
30 מאידך, המזמין לא הציג חוות דעת אחרת בעניין זה.
31 משום כך, אני מקבל כבסיס את האפשרות הראשונה שצוינה בחוות הדעת, ולפיה סכום התקורה
32 הינו 211,145 ₪, אולם מאחר שחישוב התקורה בחוות הדעת נעשה לפי 13 חודשים, ולפי קביעתי



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

לעיל האיחור היה 12 חודשים, יש להפחית מסכום זה 1/13, כך שהבסיס לחישוב נזק זה יעמוד על 194,903 ₪.

58. בהתאם לקביעתי לעיל, המזמין אחראי לרבע מתקופת האיחור, ולכן חלקו בנזק זה הינו: 48,726 ₪.

זכות הקבלן לקבלת תמורה עבור שינויים ועבודות נוספות

59. כאמור לעיל, ההסכם קבע מנגנון מסודר ביחס לביצועם של שינויים ותוספות בעבודות הבנייה (פרק 23 בהסכם): המפקח (או המזמין) צריך לאשר מראש ובכתב את השינוי או התוספת (סעיף 23.1), הצדדים צריכים לסכם מראש את התשלום (תוספת או הפחתה) עבור אותו שינוי או אותה תוספת, ובהעדר הסכמה – על פי מחירון דקל ובהעדר התייחסות לאותו שינוי או לאותה תוספת במחירון דקל – "על פי ניתוח מחירים ומסמכים שיוגשו על ידי הקבלן למפקח, בכפוף לאישור המזמין" (סעיף 23.2 להסכם), וכן נקבע בסעיף 23.6: "המזמין לא ישלם לקבלן עבור עבודה נוספת או עבור שינויים שיעשו על ידו, אשר ביצועם לא אושר מראש ובכתב בהסכם השינויים".

60. אילו הקבלן היה מקפיד על הנוהל שנקבע בהסכם, מחלוקת זו הייתה נחסכת, שכן הגנת המזמין מפני תביעותיו של הקבלן לקבלת תמורה עבור העבודות הנוספות או השינויים שבוצעו הינה כי אלה לא אושרו על ידי המפקח, או כי המפקח לא אישר את התמורה שהתבקשה. משהקבלן לא הקפיד על קיומו של הנוהל, ולאור כל האמור לעיל, אין לו להלין אלא על עצמו ואל לו לצפות שבית המשפט יתקן בדיעבד את אשר הוא עוות מראש.

61. המפקח התייחס בתצהירו (סעיפים 7.4 ו-10) לפירוט "העבודות הנוספות" והתמורה שנדרשה לגביהן, הן בחשבון הסופי (ק 75) והן בחוות דעתו של גבארין (סעיף 1.4). מרבית הדרישות נדחו, משום שעל פי קביעתו, העבודות הללו היו כלולות בעבודות שהקבלן התחייב לעשותן על פי המכרז, ההסכם והתכניות שצורפו להם; חלקן נדחו משום שאלה סוכמו בין הקבלן לבין הדיירים, המפקח לא אישר את ביצוען, ולכן הדיירים הם שצריכים לשלם לקבלן עבור אותן עבודות (או שכבר שילמו); על חלקן התשלום אושר, באופן מלא או חלקי, והתשלום כבר בוצע (או שהוא נכלל בקיזוזים מיתרת התמורה). לא מצאתי הצדקה להתערב בשיקול דעתו של המפקח, מלבד בפרטים מסוימים שיפורטו להלן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 18-01-47402 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

.62 קידוח כלונסאות ביסוס :

על פי המצוין בחוות דעת גבארין, הקבלן התבקש על ידי המזמין והמפקח לבצע קידוח כלונסאות ביסוס במקום עוגנים, כאשר מבדיקת תכניות המכרז עולה כי עבודות אלו אינן כלולות בהסכם. הסכום הנתבע בחוות דעת גבארין (פרט 1) – 142,186 ₪, בהתבסס על מחירון דקל, שעל פי ההסכם היווה בסיס לקביעת המחיר עבור העבודות הנוספות (הדפים הרלוונטיים מתוכו צורפו לחוות הדעת).

המפקח כתב בתצהירו (עמ' 20) כי דרישה זו לא אושרה בהיותה חלק מהעבודות החוזיות בהסכם וכי "לא בוצעו כלל כלונסאות נוספות מעבר לתכניות".

בחקירתו (עמ' 356) הוסיף כי תכנית העוגנים לא הייתה כלולה, אמנם, בתכנית המכרז אך היא נכללה בתכנית שצורפה להסכם. תכנית זו לא הוצגה.

לעומת זאת, ג'מאל הפנה בתצהירו (סעיף 107) להצעת המחיר שנשלחה למזמין (ק 45), שבו צוין במפורש כי "המחיר לא כולל עוגנים ליסודות", וציין שכאשר הוא התבקש לבצע את הכלונסאות (במקום העוגנים) הוא שלח מייל למפקח שבו הוא מזכיר לו כי העוגנים לא נכללו בהצעת המחיר (ק 45).

המפקח לא השיב להודעה זו.

בחקירתו (עמ' 356) הודה המפקח: "דיברנו על זה ואמרנו שנדבר על זה בסוף".

גם רון הודה בחקירתו (עמ' 454), בהגינות יש לומר: "היה דיון על זה עם המפקח. אם זה חלק מהמכרז או לא. אמרתי לו תקשיב בן[א] נדון בזה בסוף הפרויקט. נראה איך מסתיים ונדון בזה אז. זה לא אומר שאישרנו את זה או משהו כזה, כן?".

מאחר שהמזמין והמפקח לא דנו בסופו של דבר בדרישתו של הקבלן, לאור זאת שבהצעת המחיר הקבלן ציין בצורה מפורשת כי המחיר אינו כולל עוגנים ליסודות, ומכיוון שהמזמין לא הוכיח כי עבודה זו נכללה בתכנית כלשהי שהקבלן חתום עליה, המסקנה היא שיש לקבל תביעתו זו של הקבלן.

.63 תוספת מתזים וצינורות ספרינקלרים לדירות החדשות :

כאמור לעיל, בהתאם לתכנית המקורית היה על הקבלן להתקין ספרינקלר אחד.

בשל דרישות כיבוי אש, התבקש הקבלן על ידי המזמין ועל ידי המפקח להתקין 12 ספרינקלרים בכל דירה (3 דירות), ולשם כך להתקין צינורות והנמכת גבס.

הסכום הנתבע בשל כך בחוות דעת גבארין (פרטים 41-42) : 29,665 ₪.

המומחה מטעם המזמין, זיו, אישר בחוות דעתו השנייה כי הקבלן זכאי לקבלת סכום זה (סעיפים 40-41), ובכך מסתיימת המחלוקת בעניין זה.

תביעתו זו של הקבלן מתקבלת.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

- 1 תוספת חלונות בקומת המרתף (דירת בטי) (פרט 54) 64.
- 2 המפקח בחקירתו (עמ' 360) לא הכחיש שהקבלן זכאי לקבלת תשלום עבור כך, "אבל לא הגענו
- 3 לזה".
- 4 על פי חוות דעת גבארין (פרט 54), הקבלן זכאי בשל פריט זה לתשלום בסך 18,430 ₪.
- 5 המומחה מטעם המזמין זיו סבר, שהוא זכאי לסכום של 9,205 ₪ בלבד, כי התכנית כוללת מחצית
- 6 מהחלונות שהותקנו.
- 7 בהתחשב בשתי חוות הדעת, אני קובע כי הקבלן זכאי בשל פרט זה לסכום הממוצע שבין שני
- 8 הסכומים הנזכרים: 13,817 ₪
- 9
- 10 ביצוע שינויים בלובי הכניסה (פרט 50) 65.
- 11 על פי חוות דעתו של גבארין, הסכום המגיע לקבלן הוא 80,503 ₪.
- 12 המפקח לא התייחס בתצהירו לפרט זה.
- 13 זיו ציין בחוות דעתו ((סעיף 50), שהקבלן לא הציג ניתוח הכולל זיכוי בגין העבודות שבוצעו מתוך
- 14 התמחור שהוגש, וכי התמחור מוגזם, אך לא הכחיש כליל את צדקת דרישת הקבלן בשל פרט זה.
- 15 בהתחשב באמור לעיל אני קובע כי הקבלן זכאי למחצית מהסכום שנתבע על ידו בגין פריט זה:
- 16 40,250 ₪.
- 17
- 18 תוספת נקודת חשמל לצורך שער חשמלי (פרט 57) ושינוי מקום התאורה (פרט 58) 66.
- 19 זיו אישר בחוות דעתו כי הקבלן זכאי לתשלומים הנתבעים בשל פריטים אלה: 1568 ₪ ו-990 ₪.
- 20
- 21 תיקון קיר שקרס (פרט 2) 67.
- 22 כאמור לעיל, התעוררה מחלוקת גדולה בין הצדדים באשר לאחריות של מי מהם לקריסת הקיר.
- 23 מאחר שמדובר בתביעת הקבלן, עליו היה להוכיח שהאחריות לקריסת הקיר מוטלת על המזמין
- 24 והוא לא עמד בנטל זה. בקשר לכך אשוב ואציין כי הקבלן לא הזמין את הגורם הרלוונטי ביותר
- 25 לקביעת האחריות: הקונסטרוקטור שפירא (גם המזמין לא עשה כן), ומאחר ומדובר בתביעת
- 26 הקבלן, נתון זה פועל לרעתו.
- 27 תביעה זו נדחת.
- 28
- 29 בהתאם לאמור לעיל אני קובע כי הקבלן זכאי בשל השינויים ותוספות העבודה שנעשו לסכום 68.
- 30 של: 228,476 ₪, ובתוספת מע"מ: 267,317 ₪.
- 31
- 32
- 33



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 18-01-47402 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

הוצאות ששילם המזמין עד למועד הגשת התביעה שכנגד

- 1
- 2 69. המזמין טוען שמאחר והקבלן לא השלים את כל התחייבויותיו על פי ההסכם, הוא עשה זאת
- 3 במקומו, ולכן הוא זכאי להחזר הוצאות אלה בצירוף 15% על פי ההסכם, בסכום כולל של
- 4 572,450 ₪.
- 5 הקבלן מכחיש את זכותו של המזמין להחזר הוצאות אלה וכן הוא מכחיש את ההוצאות הנטענות
- 6 ואת שוויין.
- 7
- 8 70. לשם הוכחת ההוצאות הללו מפנה המזמין למוצגים מ-טו1, טו2 ו-טו3, המכילים עשרות רבות
- 9 של מסמכים: רשימות, קבלות, חשבוניות ועוד, מספקים רבים, ללא כל פירוט או הסבר נוספים
- 10 (סעיף 21 לתצהיר רון וסעיף 9 לתצהיר המפקח).
- 11 לאור זאת שהקבלן הכחיש את זכותו של המזמין להחזר ההוצאות וכן הכחיש את ההוצאות
- 12 עצמן, את הקשר שלהן לתביעה כלפיו ואת שוויין, מצופה היה שהמזמין לא יסתפק בצירוף
- 13 אסופת מסמכים, אלא יידרש לכל אחד מהם ויפרט מדוע הם הוצאו, מתי הוצאו, כיצד ומדוע
- 14 הקבלן נדרש להשיב לו הוצאות אלה.
- 15 משלא עשה כן, אל לו למזמין לצפות לכך שבית המשפט יעשה זאת עבורו.
- 16
- 17 71. למעלה מזה, שני עדי המזמין שהעידו בתצהיריהם על ההוצאות הללו לא היו מסוגלים, כמעט,
- 18 להסביר בחקירתם את תוכנם של אותם מסמכים.
- 19 המפקח אישר כי הוא קיבל את הנתונים בעניין זה **"מהמזמין"** (עמ' 45), כלומר: לא מידיעתו
- 20 האישית. המפקח נשאל, האם זה מתפקידו להעיד על ההוצאות שהוציא המזמין לאחר עזיבתו
- 21 של הקבלן, השיב כי זה **"לא נוגע לעבודות המפקח"** (עמ' 422 למעלה), **"לא מתפקידי להיכנס**
- 22 **לעלויות, בטח שלא מבוצעות אחרי** [עזיבת הקבלן]. . . זה תפקידי לפני, לא אחרי" (עמ'
- 23 422-423), ואפילו לא זכר שהדבר נכלל בתצהירו (עמ' 422 למעלה).
- 24
- 25 72. עדותו של רון לא הייתה טובה יותר.
- 26 עוד כשהוצגה לו אסופת המסמכים הוא מיהר לומר לב"כ הקבלן (עמ' 533): **"במבט חטוף אני**
- 27 **מזהה חלק, אל תצפה שאני אדע בדיוק כל דבר מה הוא ולאן הוא שייך. אני כבר מכין אותך"**.
- 28 גם כשנשאל על דברים פרטניים מתוך המסמכים, לא הייתה בפיו תשובה טובה.
- 29 כך לא ידע לומר בקשר למה שולמה ערכה תרמוסטטית למקלחת, והשיב: **"צר לי, אני לא יודע**
- 30 **בדיוק מה זה. אני מניח שכנראה שהיה איזה תקלה באחת הדירות, באיזה אינטרפון או משהו**
- 31 **והחליפו את זה"**, לא ידע לומר למה קשורה ההוצאה עבור מראה וכורסא, אך הניח שאלה היו
- 32 כלולים במפרט (עמ' 543-544) ואחר כך אף שיער שהוצאה זו שולמה עוד לפני עזיבת הקבלן (עמ'
- 33 545), למרות שעל פי כתב התביעה (סעיף 4.5) ההוצאות הללו הוצאו כולן אחרי עזיבת הקבלן.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

73. יחד עם זאת, אין להתעלם מכך, שמאחר והקבלן לא ביצע את רובן של העבודות שפורטו ב"אבן הדרך" האחרונה בלוח הזמנים (ק 3): **"מסירה סופית דירות ושטחים ציבוריים, חיבור מערכות וגמר עבודות"**. . . , למעט שלב מסירת הדירות החדשות, הרי שסביר ומתקבל על הדעת שהמזמין הוא שביצע את יתר העבודות, ולפיכך הוא זכאי להשבת ההוצאות ששולמו על ידו מיום עזיבת הקבלן את האתר – 6.2.2017 – ועד למועד קבלת תעודת הגמר – 13.11.2018 (חוות דעת לופו, עמ' 4), ושסביר לייחסן לעבודות שהיה על הקבלן לעשותן, או שנדרשו לשם תיקון העבודות שעשה.
74. מלבד זאת, גם רון וגם המפקח העידו כי היה צריך לבצע תיקונים בחיפויים החיצוניים של הבניין (רון – מ' 550-547, המפקח – עמ' 411) – שעלותם הכוללת, על פי החשבוניות שצורפו – מגיעה כמעט לכמחצית מכלל הסכום הנתבע בפרק זה, ואלה בוצעו כחמישה-שישה חודשים לאחר עזיבתו של הקבלן, ובהנחה סבירה שהמזמין לא "התנדב" לעשות תיקון זה בלי שהיה צורך אמיתי לעשותו, הרי שמתבקש הדבר לתלות את הצורך בעשייתו של תיקון זה בעבודתו הפגומה של הקבלן, כך שהמזמין זכאי להשבה.
75. יחד עם זאת, צודק הקבלן בטענתו, כי בהתאם לסעיף 3(א) **לחוק חוזה קבלנות, תשל"ד – 1974**, היה על המזמין להודיע לו על הפגמים שהתגלו ולתת לו הזדמנות נאותה לתקנם (בעיקר המדובר בתיקוני הציפוי החיצוני). אילו המזמין היה עושה כן, יכול היה הקבלן לתקן פגמים אלה בעצמו. מקובל להעריך את "הרווח הקבלני" בשיעור של 25% לפחות (ראו: ד"ר אברהם בן-עזרא, **ליקויי בנייה**, כרך ג', עמ' 165).
- מכאן, שמסכום ההשבה המגיע למזמין עבור העבודות שבוצעו, כאמור לעיל, יש להפחית 25%.
76. לאור מכלול האמור לעיל, מצאתי לנכון להורות על השבת הסכומים הבאים, שפורטו בטבלאות שבראש המוצגים מ-טו1, 2 ו-3 (בטווח התאריכים שפורטו לעיל):
- א. טו
- (1) עבודות:
- 10.2.2017 – א.ח. שיווק ואספקה – שירותי ניקיון, - 1,000 ₪,
- 20.3.2017 – טויטו וגולדמן – עבודות בגובה – 12,000 ₪,
- 9.4.2017 – עזרא נגר – שיקום גינה בעקבות פיגומים – 3,000 ₪,
- 2.7.2017 – 5.9.2017 – פסח שיקום מבנים – תיקון שליכט (החיפוי החיצוני) – 199,807 ₪, במצטבר.
- 5.11.2018 – ציטרון – צביעת אבן שפה – 3,000 ₪



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

- 1 סה"כ עבודות - 218,807 ₪
- 2 בהפחתת 25% 164,105 ₪.
- 3
- 4 (2) תשלומים אחרים :
- 5 13.6.2017 – 13.7.2017 – מכון התקנים הישראלי – אישורי תקינה – 3,424 ₪
- 6 18.6.2017 – 1.8.2017 – איזוטופ – אישורי תקינה – 6,460 ₪
- 7 27.8.2017 – 23.5.2018 – חברת החשמל – 6,772 ₪
- 8 20.9.2018 – י. מ. י. צ. מערכות חשמל – התקנת הגנה אלקטרונית, מוליך הארקה ופחת
- 9 – 3,500 ₪
- 10 25.11.2018 – יחזקאל שרון – הוצאת תעודת גמר – 30,000 ₪
- 11 סה"כ תשלומים אחרים : 50,156 ₪
- 12
- 13 לא מצאתי לנכון לחייב את הקבלן ביתר הסכומים המפורטים במוצג מ-טו, בין שני המועדים
- 14 הנזכרים לעיל, משום שלא השתכנעתי שניתן לייחס את העבודות או התשלומים המפורטים לצדם
- 15 לעבודות שהקבלן היה צריך לבצע, או לתיקונים שנדרשו לשם תיקון עבודות שעשה, או להוצאות
- 16 שהקבלן היה צריך להוציא על פי ההסכם שבין הצדדים.
- 17
- 18 (ב) טז - מתייחס ל"תיקוני בדק".
- 19 כמעט כל התיקונים הללו נעשו עד למועד הוצאת תעודת הגמר.
- 20 יחד עם זאת, לא ניתן לדעת מה מתוך כל הסכומים הללו הם תיקונים שנדרשו בשל
- 21 עבודת הקבלן ומה מתוכם הם תיקונים שנדרשו בשל עבודות המזמין או בשל עבודות
- 22 ספציפיות בדירות מסוימות.
- 23 על דרך האומדן מצאתי לנכון לייחס לקבלן מחצית מהסכום הכולל (173,082 ₪), כלומר :
- 24 86,541 ₪, ובהפחתת 25% (מהטעם הנזכר לעיל) – 64,905 ₪.
- 25
- 26 (ג) טז - מפרט סכומים שונים, ששולמו לספקים שונים "בעקבות איחורים".
- 27 בטבלה זו סומנו במפורש התשלומים שנעשו "במקום הקבלן", ומכאן שיש לחייב את
- 28 הקבלן בתשלומים אלה בלבד.
- 29 כל התשלומים שנעשו "במקום הקבלן" הם עבור דמי אחזקה לחברת שינדלר נחשתן
- 30 מעליות בע"מ, וסכומם הכולל – 4,515 ₪.
- 31
- 32



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

ד) סך כל התשלומים שמצאתי לנכון לחייב בהם את הקבלן : 283,681 ₪, ובתוספת מע"מ : 331,907 ₪.

ה) לא מצאתי לנכון להוסיף על סכום זה 15%, כפי שדרש המזמין, משום שהמזמין הוא שסילק את הקבלן מהאתר ביוזמתו ומשום שהמזמין לא נתן הזדמנות להשלים את העבודות שלא נעשו ולתקן ליקויים שהתגלו.

ליקויים נוספים – על פי הערכת שמאי

77. תביעה נוספת של המזמין, על סך 408,000 ₪, ובתוספת 15% על פי ההסכם – 469,200 ₪ הינה בשל ליקויים של הקבלן הטעונים תיקון ושטרם תוקנו. לתמיכה בתביעה זו צירף המזמין חוות דעת של השמאי זיו.

78. מחצית מהסכום שצוין בחוות דעתו של זיו, סך של 200,000 ₪, כבר נתבע בפרק הקודם וכבר נפסק לגביו.

מלבד זאת, נראה כי קיימת חפיפה מסוימת בין הליקויים שפורטו בחוות דעת זו לבין הליקויים שפורטו בטבלה שבמוצג מ-טו2 שיוחסו שם ל"תיקוני בדק". כך, למשל, גם בחוות הדעת וגם בטבלה זו מצוינים ליקויי נזילה, כך בשניהם מוזכר הצורך בעבודות בחדר המשאבות, ועוד. מאחר שהדברים הללו לא התבררו עד תומם, מצאתי לנכון, על דרך האומדן, לחייב את הקבלן במחצית מיתרת הסכום הנזכר בחוות הדעת – 104,000 ₪ (2 : (200,000-408,000)), בהפחתת 25% מהטעמים שזכרו לעיל – 78,000 ₪, ובתוספת מע"מ – 91,260 ₪.

יתרת התמורה החוזית

79. הקבלן טוען שהוא זכאי לקבלת מלוא יתרת התמורה החוזית, משום שלמעשה הוא סיים את העבודות עד סילוקו מהאתר.

המזמין טוען שהקבלן אינו זכאי ליתרת התמורה החוזית, משום שהוא לא השלים את כל העבודות שהוא התחייב להן על פי ההסכם.

אני סבור כי החישוב הנכון צריך להיות בהתאם ליתרת התמורה החוזית הסופית בניכוי הסכומים שקבעתי שהמזמין זכאי להם, וזאת מהטעמים הבאים : א - עד לסילוקו מהאתר, הקבלן השלים את אבן הדרך השמינית והתחיל שלב אבן הדרך האחרונה (מסירת העבודות), ב - המזמין תבע מהקבלן החזר עבור עלות העבודות שהיה על הקבלן להשלימן. משמע שגם על פי המזמין החישוב צריך להיעשות בהתאם ליתרת התמורה החוזית, בקיזוז הסכומים שהמזמין הוציא במקום הקבלן אילו זה היה משלים את כל העבודות.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

80. מהי יתרת התמורה החוזית?
הקבלן נקב בסכום של 1,012,539 ₪ (סעיף 39.1 לסיכומים), אך לא הציג כל פירוט או חישוב התומך בכך.
המזמין לא נקב בסכום המדויק, משום שטען שהקבלן לא זכאי לכך.
אני סבור שניתן לקבוע את יתרת התמורה החוזית, כדלהלן:
סכום התמורה הקבוע בסעיף 22.1 להסכם: 6,950,000 ₪;
הממוצע שבין סכום ההתייקרויות הנקוב בסיכומי הקבלן (75,161 – סעיף 39.1 לסיכומים) לבין סכום ההתייקרויות הנקוב בסיכומי המזמין (52,891 – עמ' 26 למעלה) – 64,026 ₪;
עבודות נוספות וחריגות שאושרו (עמ' 26 למעלה לסיכומי המזמין, הקבלן לא חלק על כך) – 251,393 ₪;
סה"כ – 7,265,419 ₪,
ובתוספת מע"מ 8,500,540 ₪.
בקיצור עבור ביטוח (סעיף 6 לסיכומי הקבלן) (20,850 ₪) – 8,479,690 ₪
על פי האמור בסיכומי המזמין (הקבלן לא חלק על כך), שולם לקבלן כולל מע"מ – 7,579,548 ₪.
יתרת התמורה החוזית הינה, אפוא: 900,142 ₪ (8,479,690-7,579,548).

חילוט הערבות הבנקאית

81. בהתאם לאמור בכתב התביעה של הקבלן (סעיף 178), המזמין חילט ערבות בנקאית שהקבלן נתן לו, בסך 100,000 ₪.
המזמין לא הכחיש טענה זו בכתב הגנתו (סעיף 5), אך לדבריו הערבות "חולטה ע"י ב"כ הדיירים...ויודגש כי התמורה לא הועברה בשלב זה לנתבעת".
בתצהירו חוזר ג'מאל ומספר (בסעיף 176) על חילוט הערבות הבנקאית בסך 100,000 ₪.
לא מצאתי לכך מענה בתצהירים שהוגשו מטעם המזמין.
בין כך ובין כך, כספי הערבות הבנקאית שימשו בוודאי לתיקון חלק מהליקויים שנטענו בעבודת הקבלן או למימון עבודות שטרם נעשו על ידו, וככל שהדיירים עשו כן מכספי חילוט הערבות הרי שהמזמין חסך מעצמו תשלומים אלה, ולכן הקבלן זכאי לקיצוז הסכום שחולט מהסכום הכולל שהוא חייב לשלם למזמין.
בסיכומים טוען הקבלן שחולטו "ערבויות" בסכום של 206,200 ₪.
לא מצאתי אסמכתא לכך במוצגי הקבלן, והעיקר, שכתב התביעה, כאמור, מתייחס לערבות בנקאית אחת בסך 100,000 ₪, וכך גם תצהירו של ג'מאל.
סיכומי של דבר, אני קובע שהקבלן זכאי לקזז סכום של 100,000 ₪ מהסכום שייפסק לחובתו.



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

סיכום

82. סיכום הדברים, על פי המתואר לעיל :

(א) הקבלן חייב לשלם למזמין את הסכומים הבאים :

פיצויים מוסכמים – 1,060,080 ₪,

הוצאות ששילם המזמין במקום הקבלן - 331,907 ₪,

ליקויים נוספים לפי הערכה – 91,260 ₪

סה"כ : 1,483,247 ₪.

בהפחתת סכום הערבות הבנקאית שחולטה (100,000 ₪) – 1,383,247 ₪

(ב) המזמין חייב לשלם לקבלן את הסכומים הבאים :

יתרת התמורה החוזית – 900,142 ₪,

חלק המזמין בהוצאות התקורה של הקבלן בגין האיחורים – 48,726 ₪,

שינויים ועבודות נוספות – 267,317 ₪

סה"כ: 1,216,185 ₪.

(ג) היתרה לטובת המזמין – **167,062 ₪** (1,383,247-1,216,185)

תוצאה

83. תוצאת כל האמור לעיל היא, שעל הנתבעת בתביעה שכנגד (מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ) לשלם לתובעת

בתביעה שכנגד (אנשי העיר פרויקטים בע"מ) סך של 167,062 ₪ (כולל מע"מ), בצירוף הפרשי

הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה שכנגד, 14.3.2018, וכן שכ"ט עו"ד בסך 20,000 ₪.

לאור התוצאה האמורה, כל צד יישא בהוצאותיו (אגרה ותשלום למומחים).

ניתן היום, כ"ד אייר תשפ"א, 06 מאי 2021, בהעדר הצדדים.

יונה אטדגי, שופט



בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו

ת"א 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ ואח' נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ ואח'

1

2