



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

לפני כבוד השופט אביגדור דורות

המבקשים:

1. משה טרספולסקי, עו"ד
 2. יגאל ברגמן, מהנדס
- ע"י ב"כ עו"ד חן בכר ועו"ד רומן גורליק

- נגד -

המשיבים:

1. נילי זילבר
 2. מאיר קלר
 3. אילה קלר
 4. יעקב פולק
 5. חנה פולק
 6. יעקב הופמן
 7. אברהם בר אושר
 8. יעל בר אושר
 9. דוד כהן
 10. קלרה כהן
 11. אריאל משה גריג'ינק
- כולם ע"י ב"כ עו"ד יוסי לבן ועו"ד אבישי פלדמן

פסק דין

- 1 בפניי שלוש תובענות שעניינן הסכם בוררות שנערך ונחתם בשנת 2017 בין שני יזמים של מיזם
- 2 תמ"א 38 ובין אחד-עשר בעלי זכויות בבניין בו תוכנן לקום המיזם. בין הצדדים התגלע סכסוך
- 3 הקשור למיזם בבניין המגורים שברחוב דוסתאי 5 בירושלים, הידוע כגוש 30005 חלקה 186. בבניין
- 4 שלוש קומות ותשע דירות בסך הכול. הבניין מחולק לשני אגפים ביניהם הפרש של חצי קומה.
- 5 הצדדים הסכימו למסור את המחלוקת ביניהם להכרעתו של בורר דן יחיד, עו"ד אברהם אברמן.
- 6 על פסק הבוררות החלקי שניתן ביום 9.7.2018. הוגשו התובענות שבפניי.
- 7 במסגרת הפ"ב 5796-08-18 עתרו הדיירים לאישורו של פסק הבוררות. במסגרת רע"א 36855-09-18
- 8 18 ביקשו היזמים לערער על פסק הבורר, לפי סעיף 29 לחוק הבוררות, התשכ"ח-1968 (להלן: "
- 9 "חוק הבוררות") ולחילופין, להורות על ביטולו. בשל התנגדות המזכירות להגשת הליך בכותרת
- 10 חלופית, הוסיפו והגישו היזמים את הבקשה בהפ"ב 27425-10-18 בגדרה עתרו לביטול פסק
- 11 הבוררות.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

הוריתי על שמיעת התובענות ובקשת רשות הערעור במאוחד. בכדי להקל על הקריאה יכוננו הצדדים
"יזמים" ו"דיירים" ביחס לכל אחד מן ההליכים.

הסכם הבוררות וטענות הצדדים בבוררות

1. הסכם הבוררות שהוגש לבית המשפט אינו נושא תאריך מלבד שנה (2017) הגם שהוא חתום
על ידי עורכי דין מטעם הצדדים. עם זאת, נוכח פירוט העבודות, כדלהלן, ניתן להניח שהוא נחתם
בסביבות החודשים ינואר-פברואר 2017.

בהסכם הבוררות הסמיכו הצדדים את עו"ד אברמן להכריע בכל שאלה משפטית או שאלה הטעונה
הכרעה על ידי בעל מקצוע בתחום הסכסוך. הבורר הוסמך לפסוק לפי שפיטתו, הגם שהוא קשור
לדין המהותי. עם זאת, הופטר הבורר מדיני הראיות והפרוצדורה. הבורר הוסמך להורות לצדדים
להשיב לשאלונים, לגלות מסמכים וכיו"ב כפי שרשאי היה לעשות בית משפט בתובענה שהוגשה
בפניו. לבורר ניתנו סמכויות למקרה שמי מהצדדים לא יפעל לפי ציוויו. בין היתר, הסכימו הצדדים
כי תהיה להם רשות לערער על פסק דינו של הבורר, בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק הבוררות.

2. פסק הבורר ניתן ביום 9.7.2018 והוכתר "פסק דין (חלקי)".
הוער בראשיתו של פסק הדין כי על פי נוסח ההסכם ישנם בעלי זכויות נוספים, בבניין המגורים,
בני הזוג הורוויץ, אך הונח כי ההליך נעשה על דעתם, שכן הוא ננקט על ידי נציגות הדיירים. מה גם
שהיזמים לא העלו טענה בעניין זה.

ההסכם לביצוע המיזם נחתם בין הצדדים ביום 7.12.2010, בעקבות קשר שיצר מר מאיר קלר, אחד
הדיירים, לבין היזמים, ומו"מ שנוהל בעקבותיו.

3. הבורר פרט את עיקרי ההסכם בין הצדדים.
במבוא להסכם פורטו "העבודות" אותם התחייבו היזמים לבצע, כדלקמן:

"חיזוק הבניין באופן שיאפשר על ידי עיריית ירושלים בתואם לתקן הנדרש עפ"י תמ"א 38,
וכן הוספת ממ"ד (של 12 מ"ר) לכל דירה, בהתאם להנחיות הג"א והתקנת מעלית בבניין.
הוספת מרפסת שמש (כ-5 מ"ר) לכל דירה ובניית מחסן לכל דירה מתחת לקומת העמודים,
בשטח של עד 5 מ"ר, ושני אלה ככל שהדבר יתאפשר, היה ומכל סיבה שהיא לא יתאפשר
כאמור בניית מחסן ו/או מרפסת כאמור אזי דבר זה לא יהווה עילה לכל דבר ועניין. כל



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'

הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'

הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

האמור לעיל, כפוף לאישור כל הגורמים המוסמכים לכך ובכללם ועדת תכנון ובנייה של עיריית ירושלים. פירוט העבודות יהיה בהתאם למפרט הטכני המצורף להסכם זה. וכן ייכלל בעבודות ע"ח היזם כל פתרון מוסכם שיציע האדריכל לכל בעיה חריגה שתיווצר לדעת האדריכל, על פי תלונת הדייר, עקב התכנון והביצוע של תוספת הבנייה ואשר תרע באופן מהותי את מצבו הקיים של אותו מזמין וכל זאת ובלבד שלא מדובר בפתרון לבנייה קיימת שאינה חוקית וכן שפתרון זה אינו מרע את מצבו של היזם".

היזמים הצהירו והתחייבו כי יש בידיהם את הידע, היכולת, אפשרות המימון והכישורים המקצועיים לרכז את ביצוע, ההקמה וההשלמה של עבודות הבנייה (סעיף 3.1); כי אין כל מניעה חוקית המונעת מהם לבצע את הוראות ההסכם (סעיף 3.2); וכי הם ראו ובחנו את המקרקעין ואת סביבתם ואת מצבם הפיזי, התכנוני והמשפטי, תוך שהוער כי נוכח העובדה שהרשויות חסרות ניסיון ביחס לתמ"א 38 לא ניתן היה לבדוק את המצב התכנוני וההנדסי לאשורו.

הובהר בהסכם כי הדיירים ימשיכו להתגורר בדירותיהם במהלך ביצוע העבודות, ועל כן התחייבו היזמים לפעול ככל יכולתם על מנת להפחית את ההפרעה הנגרמת לדיירים.

מנגד, הדיירים הצהירו כי למיטב ידיעתם אין חריגות בנייה בבניין וכי התמורה נשוא ההסכם היא הוגנת. עוד נקבע כי הדיירים לא יהיו רשאים להתנגד לבנייה, ככל שהיא תבוצע על פי הוראות ההסכם. במסגרת ההסכם נבחרה הנציגות מטעם הדיירים - מאיר קלר, אבי בר אושר וחנה פולק (מבעלי הדין) ונקבע כי הם יהיו הסמכות היחידה כלפי היזם.

ההסכם התייחס באופן מיוחד לזכויות בגג הבניין. נקבע כי חלל הגג העליון מעל הדירות החדשות, לאחר מימוש מלוא זכויות הבנייה החדשות, יוצמד לדירות החדשות שבגג. גג הרעפים שייווצר מעל מעטפת הגג וכל זכות נוספת יוצמדו לכל יחידות הבניין ויהווה חלק מהרכוש המשותף. הדיירים הסכימו לתוספת הדירות על הגג.

הדיירים התחייבו לתתם על כל מסמך שיידרש להבטחת זכויות היזם ולצורך קיום התחייבויותיהם ולשם כך אף חתמו על ייפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר לטובת היזם, המסמך אותו לחתום במקום הדיירים על כל מסמך או בקשה שיידרשו לצורך קיום החוזה.

בסעיף 16.1 להסכם קבעו הצדדים מנגנון פישור, לפיו באם תתגלה מחלוקת ביניהם, היא תובא בפני באי-כוחם שישמשו כמפשרים בין הצדדים, והחלטתם המשותפת תהא סופית ומכרעת. בהעדר הסכמה, תועבר המחלוקת לבורר מוסכם.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

4. בעוד שההסכם נכרת בשנת 2010, כאמור, בפועל ניתן היתר בניה למיזם רק ביום 20.4.2016 והעבודות החלו ביום 1.5.2016. במהלך שנים אלו ועד למתן תוקף לתכנית ההיתר בשנת 2016 (להלן: "תכנית 2016" או "תכנית ההיתר") הוכנו מספר תכניות לצורך קבלת היתר בניה למיזם, שחלקן אף הוגשו לאישור עיריית ירושלים. התכניות הרלוונטיות למחלוקות שנדונו בפני הבורר הן תכנית משנת 2011, שתי תכניות משנת 2012 ותכנית נוספת משנת 2014. הצדדים הסכימו כי בין התכניות השונות בוצעו שינויים שהשפיעו על הרכיבים אותם קיבלו היזמים/הדיירים במסגרת המיזם.

במהלך השנים הדיירים הוחתמו על טפסי הסכמה לבנייה מספר פעמים - בימים 16.1.2012, 23.2.2013 ו-30.9.2014. בחודש דצמבר 2013 נתלתה בבניין הודעה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח-1968 ונמסרה לדיירים "הודעה לפי חוק התכנון והבניה למתן הקלה/שימוש חורג".

אין מחלוקת כי הדיירים לא הוחתמו על גבי תכנית הבקשה להיתר שהוגשה לעירייה ושמוכחה החל ביצוע עבודות המיזם ועל כך שהיזמים כלל לא העבירו את התכנית לעיון או לאישור הדיירים טרם הגשתה. עוד אין מחלוקת שלצורך הגשת תכנית 2016 לרשויות השתמשו היזמים בחתימות שחתמו הדיירים בשנת 2012. אין מחלוקת גם שאף לאחר אישור תכנית ההיתר לא נמסרו לדיירים תכניות העבודה על פיהן תוכנן להתבצע המיזם.

הצדדים אינם חולקים על כך שבמסגרת תכנית 2016 צפויות להתבצע עבודות בתוך חלק מהדירות בבניין, ובכלל זה הריסת חלקים מדירותיהם הפרטיות של הדיירים (לצורך בניית מגדל ממ"דים בצדו הצפון-מערבי של הבניין) ופגיעה במרפסות סגורות קיימות (בצד דרום) השייכות לדיירים (פתיחת המרפסות וגריעת שטחים מהן כתוצאה מאופן הבניה).

בסמוך לאחר תחילת העבודות התגלעו בין הצדדים מחלוקות באשר לעבודות המבוצעות, לאופן הביצוע ולקיום התחייבויות היזמים, והבניה נעצרה. הדיירים לא אפשרו ליזמים להיכנס לדירות לצורך ביצוע העבודות הכרוכות במיזם ובשלב זה אף נוצר נתק בין הנציגות לבין היזמים. על רקע זה נעשה ניסיון לחדש את העבודות באמצעות מנגנון הפישור הקבוע בהסכם, אך הניסיון לא צלח. על רקע זה הובאו המחלוקות להכרעתו של הבורר, במסגרת תביעה לאכיפת הסכם התמ"א שהגישו היזמים ותביעה שכנגד לביטול ההסכם שהגישו הדיירים.

בדיון שהתקיים בפני הבורר ביום 8.3.2017 הסכימו הצדדים כי בשלב ראשון תידון שאלת ההפרה של הסכם התמ"א על ידי מי מהצדדים, וינתן פסק דין חלקי בעניין זה בלבד. רק לאחר מכן תדון סוגיית הנזק שגרמה ההפרה.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

5. הדיירים טענו להפרות יסודיות של ההסכם מצדם של היזמים. נטען כי היזמים הפרו הפרה יסודית את ההסכם בכך שחתמו על תכנית 2016 בשם הדיירים, באמצעות יפוי הכוח הנוטריוני שניתן להן, וזאת מבלי לבקש קודם את חתימת הדיירים ואת הסכמת הדיירים לה. היזמים השתמשו בחתימות שהופיעו על טופס ההסכמה לבנייה עליו חתמו הדיירים בשנת 2012. לטענתם, בשנת 2013 הוחתמו על טופס הסכמה לתמ"א 38, לאחר שהוסבר להם כי העירייה דורשת את חתימתם על טופס ייעודי למיזמים מסוג זה, ומבלי שהוצגה בפניהם תכנית חלופית לתכנית 2011. כשנה לאחר מכן, ביום 30.9.2014, החתימו היזמים את הדיירים, פעם נוספת, על טופס ההסכמה לבנייה. זאת לאחר שמסרו לדיירים כי נדרשת חתימה מחודשת על טופס הסכמה לבנייה מפאת חלוף הזמן ומפאת שינוי שנעשה בתכנית בהתייחס לגג הבניין והפיכתו מגג רעפים לגג שטוח. לאחר שהדיירים חתמו על המסמך, נשלחה למר קלר, לבקשתו, תכנית הבניה. או אז התחוויר לו כי נעשו שינויים משמעותיים בתכנית 2011, שלא בידעת הדיירים. מר קלר פנה ליזמים ואלו הבטיחו לשנות את התכניות ולתקן. הדיירים האמינו להבטחת היזמים, אך גילו בדיעבד כי היזמים הגישו את תכנית 2016, מבלי שבוצעו בה השינויים הנדרשים ומבלי שהיא הועברה לעיונם של הדיירים.
- הפרה נוספת שמייחסים הדיירים ליזמים נעוצה בגודל הממ"ד שצפוי להתווסף לדירותיהם. בהתאם לתכנית 2016 גודלו של הממ"ד יעמוד על תשעה מ"ר, בעוד שבהסכם דובר על שנים-עשר מ"ר. הדיירים ביקשו להבהיר כי אמנם ההסכם שתק ולא פרש אם מדובר בגודל ברוטו או נטו, אך יש לקרוא אותו כאילו נכתב הגודל בערכי נטו.
- זאת ועוד. בהסכם נקבע כי הדיירים יקבלו מחסן מתחת לקומת העמודים בגודל של חמישה מ"ר, ככל שהדבר יתאפשר. הדיירים טענו כי חלק זה בהסכם מקורו בהטעיה מצד היזמים, שכן הם ידעו על מגבלות תכנוניות מצד עיריית ירושלים המונעות את בניית המחסנים בצורה זו.
- הדיירים טענו כי היזמים לא עדכנו אותם בדבר תחילת עבודות הבניה, ולא פעלו לצמצום ההפרעות והמטרדים שנגרמו כתוצאה מהעבודות, אף לא מסרו להם תכניות אדריכליות ומפרטים טכניים. תכנית ההיתר פוגעת בזכויות הקניין של הדיירים, ברכושם הפרטי וברכוש המשותף. כל זאת מבלי שניתנה הסכמה או הרשאה מצדם ומבלי שדבר הפגיעה היה ידוע להם עובר לביצוע המיזם. בהקשר זה נטען כי תכנית ההיתר כוללת פגיעה והריסה של חלקים מהבתים הפרטיים לצורך בניית מגדל הממ"דים בצדו הצפון-מערבי של הבניין; פתיחת מרפסות סגורות בצד הדרומי של הבניין; ביצוע חיזוקים שונים, עמודים וקירות בתוך דירות הדיירים תוך גריעת שטחים מהן; ובניית אלמנטים מחוץ לבניין (עמודי חיזוק) באופן החוסם חלונות ופוגע בנוף ובכניסת אור לבתים.
- הפרה נוספת המיוחסת ליזמים נעוצה בכך שהם הצמידו לדירות היזמים את המעטפת החיצונית של גג הבניין באצטלה שמדובר ב"מרפסת גג". זאת בניגוד לאמור בהסכם ומבלי שקיבלו הסכמת הדיירים לכך.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

נטען עוד כי הגם שבהסכם נרשם שהיזמים יבנו לכל דירה מרפסת שמש בגודל חמישה מ"ר, בפועל
הובטח להם כי ייבנו מרפסות סוכה¹, על רקע הצביון הדתי של דיירי הבניין והשכונה וחשיבות
הנושא בעיניהם. מר קלר אף ישב עם האדריכל על מנת לוודא שלכל דייר תהיה מרפסת סוכה. לדברי
הדיירים, יש לפרש את ההסכם באופן שישקף את התחייבות היזמים לבנות מרפסות סוכה. על פי
תכנית ההיתר, יש שתי דירות שבפועל יוותרו ללא מרפסות סוכה. יתרה מזו, כתוצאה מהשינויים
שערכו היזמים בתכנית 2011, רוחב המרפסות קטן לגודל של 1.5 מ"ר, כך שלא ניתן לבנות בהן
סוכה כהלכתה. מכוח תכנית ההיתר, אף נלקחו מהדיירים, לטובת היזמים שטחים שהיו בגדר רכוש
משותף ושימשו את הדיירים לבניית סוכות.

היזמים הבטיחו לבני הזוג קלר מחסן בגודל תשעה מ"ר, בקומת העמודים בבניין, בצמידות למחסן
השייך לבני הזוג באותה קומה. הבטחה זו הופרה מבלי לידע את הדיירים, והיזמים ניכסו לעצמם
את רוב שטח המחסן שיועד לבני הזוג קלר, כך ששטח המחסן שיתווסף למחסן בני הזוג עומד על
2.25 מ"ר בלבד. ניכוס השטחים בקומת העמודים לטובת היזמים מהווה הפרה של הבטחה כי שטח
זה ישמש לטובת הדיירים, מבואה משותפת.

כאמור, היזמים הבטיחו לדיירים כי יתקנו את השינויים שבוצעו שלא בהסכמת הדיירים, אך
האמור לא נעשה. כמו כן, התחייבו היזמים לשלם את שכר טרחתו של בא-כוח הדיירים והפרו גם
התחייבות זו.

על רקע האמור נטען כי היזמים הפרו את הסכם התמ"א הפרה יסודית וכי יש להורות על ביטול
ההסכם ועל השבת המצב לקדמותו, תוך תיקון הדירות והבניין והחזרת המקרקעין למצבם עובר
לביצוע המיזם, ותוך תיקון רישום המקרקעין כך שיהיה זהה לרישום ערב כריתת ההסכם. עוד טענו
הדיירים כי נוכח משבר האמון החריף יש להורות על ביטול ההסכם.

6. היזמים מטעמים הכחישו את טענות הדיירים וטענו כי יש לאכוף את קיומו של ההסכם כמו
גם את הסכם הפישור. לדבריהם, הדיירים הם שהפרו את ההסכם, לאחר שבחוסר תום לב מנעו
את ביצוע העבודות, מתוך ניסיון לעשות "מקצה שיפורים" בתמורה לה זכאים הדיירים מכוח
ההסכם.

לטענת היזמים, לצורך הגשת תכנית ההיתר הם השתמשו בחתימות הדיירים שניתנו בשנת 2012,
אך מדובר היה בטעות טכנית, שכן היה עליהם להשתמש בחתימות שניתנו ביום 30.9.2014, או
לחילופין להשתמש בייפוי הכוח שנתנו הדיירים במסגרת ההסכם.

¹ הכוונה, בדרך כלל, היא למרפסות החשופות לרקיע, מבלי שיהיה מעליהן כל בינוי.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

לגופו של עניין נטען כי תכנית 2014 זהה כמעט לחלוטין לתכנית 2016 ולמעשה תכנית 2014 היא התכנית המחייבת. הדיירים לא הציגו ראיה לכך שהעירו לתכנית 2014, שנמסרה לידיהם עד לאחר שהחלו עבודות הבניה. גם כאשר נודע לדיירים שניתן היתר בניה הגם שלא חתמו על ההרמוניקה הם לא הלינו על כך משך שנה שלמה. הדיירים אף לא הצביעו על פגיעה מהותית שנגרמה להם בשל אי חתימתם על תכנית ההיתר, כאמור לעיל.

היזמים טענו כי אין לייחס כל מעמד לתכנית 2011, שכן מדובר בסקיצה בלבד. התכנית לא נחתמה על ידי היזמים ולא הוצגה על ידם לדיירים ולכן הם אינם מחויבים לה. מר קלר ויתר הדיירים ידעו כי ייתכנו שינויים בסקיצה וגם מסיבה זו אין לראות בה תכנית מחייבת. יתרה מזו, הדיירים לא ביקשו לעיין בתכניות 2012 ו-2013 ולא גילו בהן כל עניין. חרף האמור, הם חתמו על כתבי הסכמה בהם הצהירו כי התכניות הוצגו להם וכי הם אינם מתנגדים להן. חתימתם זו מחייבת והם אינם יכולים להעלות טענות לאחר שניתן היתר הבניה והוחל בביצוע עבודות המיזם.

עוד נטען כי כבר בשנת 2014 היו הדיירים מודעים לשינויים שנעשו בתכניות הבניה, וביום 30.9.2014 הם חתמו על כתב הסכמה מבלי שהוצגה להם התכנית. כבר ביום 1.10.2014 הועברה התכנית למר קלר והוא שם לב לשינויים בה. בנסיבות אלו אין מקום להיתלות בתכנית 2011 ויש לראות בתכנית 2014 ובתכנית 2016, שכמעט זהה לה, כתכנית המוסכמת על ידי הדיירים.

נטען, כי ההסכם אינו מחייב את היזמים לעדכן את הדיירים בדבר שינויים בתכניות הבקשה להיתר בניה והאחריות בעניין זה מוטלת על הדיירים. הייתה חובה על הנציגות להתעדכן בנוגע לתכניות המתקנות, אך היא לא פעלה כן. מר קלר היה מודע לכך שיתכנו שינויים בתכנית 2011 אך ניתק קשר עם האדריכל והפקיר את אחריותו מבלי להודיע על כך לאיש. מר קלר הוא שהטעה את הדיירים והסתיר מהם מידע חיוני.

עוד נטען כי היזמים לא הפרו את ההסכם שכן תכניות 2014 ו-2016 עונות על כל החיובים. כך- נוכח דרישת העירייה כי ייבנה גג שטוח במקום גג רעפים ביצעו היזמים "ביצוע בקירוב" ובמקום שיקבלו את השטח שמתחת לגג הרעפים הצמידו את הזכויות בגג הבניין לדירותיהם; כך- גודל הממ"דים לא שונה. בתכנית 2011 דובר על תשעה מ"ר נטו שהם שנים-עשר מ"ר ברוטו; כך- המפרט שהתחייבו היזמים למסור לדיירים הוא זה שצורף להסכם. תכניות העבודה לא נמסרו בשל טעות שניתן לתקנה בקלות, אך למעשה הדיירים לא דרשו את התכניות כלל; כך- ניתן לבנות תשעה מחסנים בקומת המרתף אך הדבר כרוך בהסכמת הוועדה המקומית לביטול המקלט המצוי בקומה והפיכתו לארבעה מחסנים, בתופת למחסן בחדר ההסקה ובתוספת שני מחסנים מתחת למגדל הממ"דים הצפון-מערבי. אמנם בתכנית ההיתר שני המחסנים הצפויים להיבנות במגדל הממ"דים הוצמדו לדירות היזמים אך מדובר בטעות, ויש להצמידם לדירות הדיירים.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

1 היזמים לא חלקו על כך שבהתאם לתכנית ההיתר יש להרוס חלקים מדירות הדיירים, אך לטענתם
2 אין מדובר בהפרה של ההסכם. באשר לפתיחת המרפסות בצד דרום נטען כי המרפסות נסגרו שלא
3 כדין ולכן בהיתר המקורי הן מופיעות כמרפסות פתוחות. מיקום עמודי החיזוק מהווה לכל היותר
4 "טעות קלה בביצוע" ולא הפרת חוזה. היה על מר קלר לדאוג לאינטרס הדיירים בצורה טובה יותר
5 בעת הכנת הבקשה. מכל מקום, במסגרת הסדר הפישור סוגיית פתיחת המרפסות הדרומיות נפתרה,
6 והוסכם כי היזמים לא ימנעו מהקבלן לסגור את המרפסות ללא תמורה.

7 באשר לפלישת הממ"דים במגדל הצפון-מערבי לתוך הדירות נטען כי אין כל שינוי ביחס לתכנית
8 2011, ובשתי התכניות (2011 וזו משנת 2016) המגדל מפחית כ-1.5 מ"ר משטח המרפסות
9 הקונזוליות.

10 באשר לבניית עמודים לצורך חיזוק הבניין תוך חסימת חלונותיהם של חלק מהבתים התייחסו
11 היזמים לשתי דירות. באשר לדירה מס' 2, בבעלות נילי זילבר, נאמר כי מדובר בהקטנה של חלון
12 המטבח באופן מינורי, קרי ב-20-25 ס"מ בלבד. ככל שהדבר שונה יש לתקן ולבנות את העמוד
13 מחדש. באשר לדירה בקומה העליונה, דירת גריגיאק, מדובר בחלון שנפתח ללא היתר כדין והיה
14 צפוי להיחסם גם לפי תכנית 2011 כך שאין לדיירים על מה להלין.

15 היזמים הכחישו כל טענה לתמורה שלא צוינה במפורש בהסכם. בהקשר זה הפנו לסעיף 18.1
16 להסכם שקבע כי כל שינוי ייעשה רק בכתב, ולכן הסמכות הדיירים על הבטחות בעל פה עומדות
17 בניגוד להסכם. טענות הדיירים כעת וניסיונם לבטל את ההסכם מהווים "טעות בכדאיות העסקה"
18 שאינה עילה לביטול. היזמים התייחסות לטענות בדבר הבטחות בעל פה: ראשית, הוכחה
19 ההבטחה לתיקון תכנית 2014. שנית, הוכחה ההבטחה לבניית מרפסות סוכה. ההסכם דיבר על
20 מרפסות שמש ומרפסת סוכה לגב' זילבר בלבד. שלישית, הוכחה ההתחייבות שלא לבנות דירות
21 לזיזים בקומת הקרקע. גם זו טענה כבושה שהועלתה לצורך ההליך. רביעית, הוכחה ההתחייבות
22 לבניית מחסן קלר בחומת העמודים, שלא מצאה כל ביטוי בהסכם. חמישית, הוכחה ההתחייבות
23 לתשלום שכ"ט עו"ד הדיירים. סעיף 3.20 להסכם קובע מפורשות כי על הדיירים לשאת בהוצאות
24 יועציהם. הדיירים שילמו את רוב שכר הטרחה במועד החתימה, ומעולם לא דרשו מהיזמים שיפוי.

25 לבסוף, נטען לגבי הסכם הפישור כי מדובר בהסכם מחייב. עו"ד שגב שייצג את הדיירים הוא ששלח
26 את ההסכם לעו"ד חורי שייצגה את היזמים. הדבר מלמד כי די היה בקיבול מצד עו"ד חורי כדי
27 להפוך את ההסכם למחייב. עו"ד חורי הודיעה על הסכמתה להסכם הפישור ובכך ניתן לו תוקף
28 מחייב.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

פסק הבוררות

1

2 7. הבורר קבע כי היזמים הפרו את הסכם התמ"א שנכרת עם הדיירים הפרה יסודית. לפי
3 פסק הבורר אין המדובר בהפרה נקודתית מצד היזמים, כי אם הפרה של מכלול התחייבויות בהן
4 התחייבו היזמים כלפי הדיירים. בנסיבות אלו, היו רשאים הדיירים למנוע את המשך ביצוע עבודות
5 המיזם בבניין. הבורר פרט צעד צעד במסכת העובדתית הנדונה.

6

7 8. תכנית ההיתר - הרקע והנסיבות שקדמו להגשתה: נקבע כי אין מחלוקת כי היזמים לא
8 החתימו את הדיירים על תכנית ההיתר וכי לצורך הגשתה השתמשו בטופס הסכמה עליו חתמו
9 הדיירים בשנת 2012, אותו העתיקו היזמים על גבי תכנית ההיתר.

10 לאחר כריתת הסכם התמ"א, ישב מר קלר עם אדריכל המיזם ופגישות אלו הניבו את תכנית 2011,
11 המכונה בפי היזמים "סקיצה". מעדותו של מר קלר עלה כי התכנית הייתה מוכנה עוד ביום
12 22.12.2011 ומספר ימים לאחר מכן חתמו הדיירים על טופס הסכמה לבנייה. הדיירים האמינו
13 וסברו כי התכנית נמסרה לעירייה וכי זו נוקטת בסחבת. בסופו של יום לא הוגשה תכנית זו כי אם
14 תכנית 2012, הנושאת את התאריך 6.2.2012, שכלל לא הוצגה לדיירים. בחינת עדותו של מר ברגמן
15 בעניין זה העלתה מספר גרסאות סותרות (ר' פירוט בסעיף 89 לפסק הבורר). מכל מקום, טופס
16 ההסכמה עליו חתמו הדיירים עובר להגשת תכנית 2012 נושא את התאריך 16.1.2012. ניתן להניח
17 כי לו היזמים היו מציגים או מוסרים לדיירים את תכנית 2012 עובר לחתימה, היה בידיהם להוכיח
18 זאת, אך לא הוצגה כל ראיה ומר ברגמן אף העיד כי הוא עצמו לא הביא לדיירים את תכנית 2012
19 והוא אינו יודע מה היה ברשותם. נוכח עדות זו מצא הבורר את טענת הדיירים לפיה תכנית 2012
20 הוגשה מבלי שהוצגה לדיירים כאמינה.

21 אין מחלוקת בין הצדדים כי ביום 30.9.2014 הוחתמו הדיירים פעם נוספת על טופס ההסכמה עליו
22 חתמו בשנת 2012, תוך ציון מועד החתימה החדש בצד חתימתו המחודשת של כל דייר. מוסכם כי
23 תכנית 2014 נמסרה לדיירים רק למחרת מועד החתימה.

24 הבורר קיבל את טענת הדיירים, כי רק עם מסירת תכנית 2014 התברר למר קלר כי נעשו שינויים
25 משמעותיים בתכנית 2011 (הקטנת מרפסות הסוכה, ביטול שתי מרפסות סוכה, ביטול החדר שיועד
26 להרחבת המחסן של קלר וצירוף השטח לדירות היזמים). הדיירים העידו באופן עקבי וקוהרנטי על
27 הבטחות שניתנו להם מצדו של מר ברגמן לתיקון הטעויות שנפלו בתכנית 2014. הבורר התרשם כי
28 הדיירים אכן האמינו ליזמים כי יתקנו את הטעויות לתיקון. בהתאם, נדחתה טענת היזמים כי היה על
29 הדיירים לבחון האם אכן תוקנו הליקויים. הדיירים לא וידאו את קיום ההבטחות לתיקון תכנית
30 2014 בשל האמון המלא שנתנו ביזמים באותה העת. הדברים מקבלים משנה תוקף עת היזמים



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

עצמם מודים כי בתכנית ההיתר נפלו טעויות בנות תיקון. יתרה מזו, לאחר שנמסרה תכנית 2014 לא נמסרה לדיירים תכנית נוספת בה יכלו לוודא כי התיקונים בוצעו אם לאו. באותה עת לא הייתה לדיירים סיבה לחשוד בכוונת היזמים באשר למילוי הבטחותיהם, וממילא הם לא היו צריכים לוודא עם האדריכל כי בוצעו התיקונים המובטחים.

9. הימנעות היזמים מלמסור לדיירים את תכנית ההיתר כמו גם את 'תכניות העבודה' שנעשו מכוחה: כאמור, אין מחלוקת כי היזמים הגישו לאישור העירייה את תכנית 2016, מבלי שהעבירו את התכנית לעיון ולאישור הדיירים קודם להגשתה ומבלי שהחתימו את הדיירים על תכנית הבקשה עצמה. לאורך עדותו של מר ברגמן עלתה וחזרה הטענה כי היזמים לא היו מחויבים להעביר את תכנית ההיתר לאישור הדיירים כי אם לעיונם בלבד וכי ליזמים היה ייפוי כוח לעשות ככל העולה על רוחם, בלי שום התניה. הבורר דחה עמדה זו מכל וכל.

במסגרת סעיף 4.12 להסכם התחייבו הדיירים לחתום על תכנית ההגשה שיכין היזם תוך שהובהר כי "החתימה על תכניות ההגשה כפופה לכך שהן יהיו תואמות ברמה העקרונית והכללית את נספח העבודות המפורטות בהסכם זה בשינויים המתחייבים ע"פ החלטת האדריכל ונוכח התכנית החדשה שתאושר ואילו צי הרשויות המוסמכות ובנוסף יוגש לעיונו של מר מאיר קלר". תכליתה של חובה זו הייתה לאפשר לדיירים לבחון את התכניות ולוודא כי הן תואמות לתנאי ההסכם, וזאת על מנת לאפשר לדיירים לחתום על התכניות. מובן כי לו היו הדיירים מגלים כי התכניות אינן תואמות לתנאי ההסכם, הייתה שמורה להם הזכות להתנגד לתכניות, ולסרב לחתום.

כך בסעיף 4.15 להסכם נקבע כי המזמין לא יהיה רשאי להתנגד לבנייה "... ובלבד שהתוספת ו/או הבנייה ו/או כל האמור בהסכם זה יבוצעו על פי הוראות הסכם זה". בסעיף 4.20 הוסדר השימוש בייפוי הכוח הנוטריוני שנחתם לטובת היזמים ונקבע כי היזמים יוכלו להשתמש בו "במקרה בו המזמין לא יחתום על המסמכים שיועברו לחתימתו (ובלבד שהם תואמים את תנאי החוזה), תוך שבעה ימים מיום שנתבקש לעשות כן על ידי היזם".

תכנית ההיתר לא נמסרה לעיונו של מר קלר או לאישור הדיירים, והדבר מהווה הפרה יסודית. הבורר הוסיף כי לא הוברר עד תום אופן השימוש בייפוי הכוח שהפקידו הדיירים. כך למשל, לא ברור אילו מסמכים נחתמו באמצעותו וכיצד בוצעה החתימה. מכל מקום, על פי הוראות ההסכם, לא היו רשאים היזמים להשתמש בייפוי הכוח או בחתימות שמסרו הדיירים שנים קודם לכן, בהתייחס לתכנית אחרת. מטענות היזמים עולה כי הם מודים, הלכה למעשה, כי עשו שימוש לא מורשה בחתימות הדיירים משנת 2012 לשם הגשת תכנית ההיתר. אין מדובר ב"טעות טכנית", כטענת היזמים, כי אם בפגם מהותי שנפל בהגשת התכנית.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

הובהר כי הפגם לא נעוץ בשימוש בחתימות משנת 2012 ולא באלו שניתנו בשנת 2014, כי אם בכך שהיזמים לא העבירו כלל את תכנית ההיתר לעיון ואישור הדיירים, כפי שהיו מחויבים לעשות מכוח ההסכם. הדרישה כי תכנית ההיתר תובא לאישור הדיירים מתכתבת ועולה בקנה אחד עם הדרישות שהציבה עיריית ירושלים בפני היזמים לצורך פתיחת תיק בקשה לפי תמ"א 38 והגשת תכנית היתר. נוכח האמור, נקבע כי היזמים הפרו את ההסכם עם הדיירים הפרה יסודית בכך שעשו שימוש לא מורשה בחתימות הדיירים וכפי הנראה גם בייפוי הכוח; בכך שלא העבירו את תכנית ההיתר לעיון ואישור הדיירים קודם להגשתה; ובכך שהגישו את התכנית לאישור העירייה אף שהיו מודעים להתנגדויות הדיירים לרכיבים בה. זאת ועוד, בהתאם להסכם התמ"א, היה על היזמים לצרף להסכם, לאחר חתימתו, את "תכנית העבודה" והודאתם כי לא עשו כן הינה הודאה בהפרת ההסכם. מטרתה של הוראה זו הייתה להקנות לדיירים ודאות באשר לעבודות שיבוצעו ולתמורה שתתקבל בפועל במסגרת ביצוע המיזם. אי צירוף תכנית העבודה אינו "עניין טכני" כי אם מהותי. היזמים הותירו את הדיירים באפלה. בניגוד לטענות היזמים, עלה מהראיות כי הדיירים דווקא ביקשו את התכנית, אך לא נענו. מכל מקום, אף אם הדיירים לא היו מבקשים את התכנית היה על היזמים למסור אותן להם, בהתאם להתחייבות בהסכם.

10. אחריות היזמים ביחס לאחריות הדיירים והנציגות: במסגרת ההליך טענו היזמים כי לא הייתה מוטלת עליהם חובה לעדכן את הדיירים באשר לשינויים שבוצעו בתכנית שהוגשו לאישור העירייה וביחס לרכיבי התכנית וכי האחריות הייתה מוטלת על הדיירים ועל הנציגות. הבורר דחה טענה זו. **ראשית**, בהתאם לסעיף 4.12 להסכם, חובתם הבסיסית של היזמים הייתה להעביר את תכניות ההגשה לעיון של מר קלר ולאישור הדיירים על מנת שיוכלו לבחון את התכנית ואת התאמתן להתחייבות היזמים בהסכם. לו היו היזמים מקיימים חובתם זו היו הדיירים יכולים להיות מעודכנים בשינויים שבוצעו. **שנית**, ההסכם לא הטיל על הנציגות חובה "לעקוב" אחר היזמים או לעמוד בקשר עם האדריכל בנוגע לעדכונים ושינויים. מינוי הנציגות נועד להקל על היזמים בהתנהלות מול הדיירים. בנוסף, בהתאם להסכם תפקיד האדריכל ביחס לדיירים התמצה בהעלאת פתרון לכל בעיה חריגה שתיווצר, על פי תלונת הדייר. לא נטען ולא הוכח כי היזמים הנחו את האדריכל לעדכן את הדיירים בשינויים בתכניות. גם הנחיה לדיירים להיות בקשר עם האדריכל בנושא זה לא ניתנה. האדריכל אף לא הובא לעדות והדבר פועל כנגד היזמים.

הבורר קיבל את גרסת הדיירים, לפיה הם לא פנו לאדריכל, משום שכלל לא היו מודעים לשינויים שנעשו בתכניות, כל זמן שלא עודכנו על ידי היזמים. הבורר הפנה לסעיף 39 לחוק החוזים הקובע את חובת תום הלב והדגיש כי האמור נכון ביתר שאת נוכח מערכת חוזית הנכרתת בין גוף מקצועי לבין הדיוטות. גישת היזמים לפיה "יזהר הקונה" אינה עולה בקנה אחד עם ההסכם ועם חובת תום



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'

הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'

הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

1 הלב המוטלת על היזמים, והיא אף אינה בגדר מדיניות משפטית רצויה, נוכח פערי הכוחות והמידע
2 בין הצדדים. תמ"א 38 נשענת על מנגנון כלכלי המחייב שיתוף פעולה בין היזם לבין בעלי הזכויות
3 בבניין קיים. מדובר בפעולות רגישות המשנות את פני הבניין בו גרים הדיירים ואשר יש בהן משום
4 השפעה של ממש על בתי הדיירים עצמם, במרחב הביטחון הפרטי של אדם.

5 לשיטתו של הבורר יש מקום להחיל על הצדדים להסכם תמ"א את חובת האמון, בדומה לזו
6 המוטלת בהסכמים של קבוצת רכישה מצד היזמים כלפי החברים. ההצדקה נובעת מכך שניתן
7 לסווג את מערכת היחסים בין הצדדים בקטגוריה מיוחדת של מערכות יחסים בהם אדם מקנה
8 לזולתו כוח על ענייניו מבלי שלאותו אדם יש אפשרות ממשית לשמור על ענייניו בעצמו. חובת אמון
9 זו הופרה על ידי היזמים, ומכל מקום אף ללא הטלת חובת אמון מוגברת על היזמים, בנסיבות
10 המתוארות יש משום הפרת התחייבויות חוזיות בסיסיות ואף הפרת חובת תוך הלב כלפי הדיירים.

11

12 11. בחנית התמורה אותה עתידים הדיירים לקבל מכוח תכנית ההיתר ביחס לתמורה לה היו
13 זכאים מכוח ההסכם: הבורר התייחס להפרות הספציפיות להן טענו הדיירים.

14 כך- באשר לגודל המחסנים, דחה הבורר את טענת הדיירים. נאמר כי מהראיות שנשמעו בפניו עלה
15 כי הדיירים היו מודעים לכך שהם צפויים לקבל ממ"ד בגודל תשעה מ"ר נטו במסגרת המיזם והם
16 לא ראו בכך הפרת הסכם, כי אם מתן "הרף התחתון" אליו היו מחויבים היזמים במסגרת ההסכם.

17 כך- באשר לתוספת מחסנים, נקבע בהסכם כי הדיירים יהיו זכאים לקבל, בין היתר, "מחסן לכל
18 דירה מתחת לקומת העמודים, בשטח של עד 5 מ"ר ושני אלה ככל שהדבר יתאפשר". בנספח הטכני
19 התחייבו היזמים להגיש בקשה מיוחדת לבניית מחסנים נוספים. תכנית ההיתר אינה כוללת בניית
20 מחסנים והיזמים הפרו את ההסכם בכך שכלל לא הגישו בקשה לבניית המחסנים, חרף התחייבותם
21 לעשות כן.

22 כך- באשר למחסן במגדל הממ"דים היזמים הפרו את התחייבותם כי זה ישמש את הדיירים
23 והצמידו אותו לדירות היזמים. מר ברגמן אישר שכך היה ואישר בעדותו שמדובר היה בטעות:
24 "אולי לא ראיתי את החוזה מול עיניי, את ההתחייבות מול עיניי...". בכך שהיזמים לא ראו את הסכם
25 התמ"א ואת התחייבויותיהם מול עיניהם, הם הפרו את ההסכם ונהגו בחוסר תום לב עם הדיירים.
26 להשלמת התמונה, צוין כי במסגרת הסכם הפישור נאותו היזמים לתקן את ההפרה האמורה, אך
27 הסכמה זו הייתה חלק מהסכם רחב שלא היה מקובל על הדיירים, ואף בבחינת "מעט מדי ומאוחר
28 מדי", לאחר שנוצר קרע בלתי ניתן לאיחוי ונגרם אובדן אמון מוחלט בין הצדדים.

29



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

12. פגיעה בקניין הפרטי וברכוש המשותף בבניין: בפסיקה נקבע כי בשל החשיבות שיש לתת להגנה על זכות הקניין ובפרט על זכות הקניין בדירת מגורים, אין לאכוף הסכם תמ"א המאפשר לזים לכפות על בעלי דירות כניסה לדירותיהם ועריכת שינויים בדירות אשר לא סוכמו בין הצדדים. באשר לשינויים בהצמדות הזכויות בגג נדחתה טענת היזמים כי מדובר ב"ביצוע בקירוב". הסכם התמ"א הסדיר מפורשות את זכויות הצדדים בגג הבניין. הובהר בהסכם כי באם לא תתאפשר הצמדת הזכויות במעטפת החיצונית של גג הבניין לכל יחידות הבניין "בכל מקרה כל הזכויות העתידיות ככל שיווצרו תהיינה שייכות לכל בעלי היחידות בבניין וכי הוצאות תחזוקת גג הרעפים יהיו שייכות לכל בעלי היחידות בבניין" (סעיף 13 להסכם). סעיף 3.4 להסכם קבע כי: "... במידה ותהיינה אי התאמות באפשרויות להוספת יחידות דיור וכן שינוי בגודל שטחן של היחידות החדשות בין מה שציפה לו הזים לבין זכויות הבניה הנוספות בפועל שיהיה ניתן לקבל עבור דירות היזם... אזי זכאי הזים ע"פ שיקול דעתו הבלעדי לבטל את ההסכם מבלי שהדבר יהווה הפרה יסודית או אחרת של הוראות הסכם זה". כלומר, גם אם יש ממש בטענת היזמים לפיה שינוי תכנית גג הבניין פגע בזכויותיהם, לא היה בכך כדי להתיר להם לשנות את מערך הזכויות, ולכל היותר יכולים היו להודיע על ביטול החוזה. בהקשר זה נדחו טענות היזמים לפיהן הדיירים היו מודעים לשינוי הזכויות בגג הבניין כבר במועד בו חתמו על תענית 2014, מבלי שהתנגדו לכך.
- בכל הנוגע למרפסות הדרומיות, הצדדים אינם חלוקים על כך שבמסגרת ביצוע תכנית ההיתר צפויות להיפגע מרפסות סגורות השייכות לדיירים, שכן היזמים צפויים לפתוח את המרפסות מבלי לסגור אותן. בהקשר זה דחה הבורר את טענות היזמים: לא הוכח כי מדובר במרפסות שנסגרו שלא כדין, הגם שניתן היה להוכיח זאת בנקל; לא הוכח קיומו של "אילוץ" בהותרת המרפסות פתוחות. מנגד עלה כי היזמים והאדריכל לא פנו לעירייה בבקשה לסגור את המרפסות לאחר פתיחתן.
- שעה שמצד אחד מודים היזמים כי טעו במיקום העמודים, אך מצד שני נמנעו מלהוכיח את גודל הסטייה במיקום העמודים ונמנעו מלזמן את הקונסטרוקטור למתן עדות בעניין זה, נדחתה טענתם כי מדובר ב"טעות קלה בביצוע". אותה "טעות קלה" או אי הבנה מצד היזמים משמעה פגיעה קשה בבתי הדיירים ובשימוש שעשה כל אחד מהם בחדר המרפסת הסגור עובר לאישור תכנית ההיתר. משמעות הדברים היא כי ייגרע מביתו של כל דייר שטח של כשבעה מטרים וחצי, כל זאת מבלי שהדיירים היו מודעים לפגיעה בשטח דירתם עובר לביצוע המיזם ומבלי שהסכימו לכך. באופן בלתי נמנע, לפגיעה האמורה במרפסות הדרומיות השלכות ישירות באשר לשימוש שיכול כל דייר לעשות בדירתו.
- היזמים הודו כי במסגרת ביצוע תכנית ההיתר יפגעו שטחי המרפסות הקונזוליות (בדירות 2, 5, 8) ויופחת מהן שטח של כ-1.5 מ"ר. עם זאת, לשיטת היזמים לא היה עליהם להסביר לדיירים את משמעות התכנון והגריעה משטח הבתים, שכן תכנית ההיתר תואמת לתכנית 2011. הבורר קבע כי מדובר בטענה תמוהה שדינה להידחות, ולו נוכח טענת היזמים כי תכנית 2011 הייתה תכנית רעיונית



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

בלבד. מה גם שהיזמים לא הצליחו להסביר איך תכנית 2011 מציגה את החדירה לתחום הדירות. הדיירים הינם חסרי ידע מקצועי בתחום הבנייה, ובהתחשב בכך שהיזמים לא עדכנו אותם על הפגיעה צפויה בבתייהם הפרטיים הם לא יכולים היו לדעת זאת. הוכח כי היזמים עצמם התקשו בהבנת התכנית ולא היו מודעים עד תום לפגיעות שייגרמו לבתי הדיירים כתוצאה מביצוע התכנית. מטיעוני היזמים עלה כי עד לניהול הליך הבוררות הם לא היו מודעים להרס שצפוי להתבצע בדירות כתוצאה מהקמת מגדל הממ"דים. ואם היזמים כאנשי מקצוע לא הבינו זאת, מה להם להלין על הדיירים.

לטענת היזמים, כנגד כל מ"ר שהפסידו הדיירים הם פוצו בשטח מרפסת נוסף מעבר לזה אליו התחייבו בהסכם. אלא שהיזמים לא היו רשאים לגרוע מדירות הדיירים, אף לא תמורת פיצוי. הבורר נמנע מלדון בטענות נוספות של הדיירים בדבר חסימת חלונות וחסימת נוף, שכן מדובר בטענות משמעותיות פחות ביחס לפגיעות שהוכיחו הדיירים, ואשר די בהן כדי לבסס את המסקנות המתבקשות באשר לפגיעה בזכות הקניין של הדיירים.

13. בחנית התחייבויות בעל פה שנתנו היזמים (ככל שנתנו), מעמדן ותוקפן: במחלוקת זו קבע הבורר כי הדין עם הדיירים. סעיף 23 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 קובע כי "חוזה יכול שייעשה בעל פה, בכתב או בצורה אחרת, זולת אם הייתה צורה מסוימת תנאי לתקפו על פי חוק או הסכם בין הצדדים". הפסיקה גזרה מסעיף זה את יכולתם של הצדדים לשנות את הוראותיו של חוזה, לרבות בדרך של הסכמה מאוחרת בעל פה, גם מקום בו קבעו הצדדים מלכתחילה כי כל שינוי של ההסכם ייעשה בכתב (ר' הפניה לפסיקה בסעיף 193 לפסק הבורר).

הבורר התרשם כי הצדדים, ובפרט היזמים, נתנו הסכמתם לביצוע שינויים מחייבים בעל פה. מעדותו של מר ברגמן עלה כי אף לשיטת היזמים עצמם לא הייתה מניעה להכניס, בעל פה, שינויים מוסכמים להסכם, אשר יחייבו את הצדדים. נוכח האמור, לא ניתן לקבל מצב בו צד להסכם מתחייב בעל פה, גורם לצד שכנגד להסתמכות ולאחר מכן משתמש בדרישת הצורה שנקבעה בהסכם כדי לחמוק מהתחייבויותיו. התנהלות זו אינה עולה בקנה אחד עם חובת תום הלב המוטלת על צדדים להסכם.

הבורר התייחס לעניין מרפסות הסוכה והצביע על כך שהיזמים הודו בהתחייבות לבנות מרפסות סוכה בדירותיה של הגב' זילבר (דירות 2 ו-8), הגם שהאמור לא מצא ביטוי בתכנית ההיתר. למעשה תכנית ההיתר כוללת תכנון לבניית מרפסות סוכה בכל הדירות, למעט דירותיה של הגב' זילבר. מעדותו של מר ברגמן עלה כי בפועל נענו היזמים לקשת הדיירים לפיה המרפסות שייבנו יהיו מרפסות סוכה, נוכח החשיבות הדתית שיש לכך עבור הדיירים. בעדותו של מר ברגמן הוא מסר כי



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

- 1 ניתנה לאדריכל יד חופשית בנושא זה ואכן מר קלר והאדריכל עבדו על תכנון מרפסות סוכה מכוח
2 הרשאה זו. הבורר קבע כי יש לראות בהתנהלות זו הסכמה של היזמים והתחייבות מצדם לבניית
3 מרפסות סוכה, תחת מרפסות השמש שנקבעו בהסכם.
- 4 באשר להתחייבות לבנות מרפסות סוכה בדירותיה של הגב' זילבר, אין מחלוקת כי ההיתר אינו
5 כולל תוספת כזו שכן המרפסות בדירה 13, השייכת ליזמים, מסוככות על מרפסת דירה 8 והמרפסת
6 בדירה 2 תהא מסוככת כולה למעט שטח של כ-60 מ"ר. בעניין זה העיד מר ברגמן: "הבנתי ששגיתי
7 ואני אדאג לכך, כמו שאמרתי, שתהיה לה מרפסת סוכה. זה רק לדירה העליונה. אני אדאג לכך
8 שמרפסת דירתי, אני אפריש את מה שנדרש, כדי שתהיה לה מרפסת סוכה. הבנתי שטעיתי" (ר' סעיף
9 207 לפסק הבורר). מר ברגמן התחייב לפתור את בעיית מרפסת הסוכה של הגב' זילבר על חשבון
10 דירות היזמים.
- 11 מכל האמור הסיק הבורר כי חרף טענות היזמים כי כל שינוי בהסכם צריך להיעשות בכתב, בפועל
12 התבצעו שינויים בעל פה. היזמים התחייבו לבנות מרפסות סוכה והם כבולים בהתחייבות זו.
- 13 באשר לבניין "מחסן קלר" בקומת העמודים העדיף הבורר את גרסתה של משפחת קלר על גרסת
14 היזמים. ראשית, בפועל אין מחלוקת על כך שבמסגרת תכנית ההיתר, המקובלת על היזמים, צפויה
15 להינתן למשפחת קלר תוספת שטח למחסן הקיים בקומת העמודים. במסגרת סיכומי התשובה טענו
16 היזמים כי התוספת היא מחויבת המציאות לצורך כניסה למחסן ואינה קשורה להסכם. אלא
17 שטענה זו הועלתה בשלב מאוחר ולא נדונה בין הצדדים, מה גם שהדברים לא עלו בחקירותיהם של
18 מר ברגמן ושל בני הזוג קלר. משכך נדחתה טענה זו. שנית, מר קלר העיד כי ההבטחה לבניית המחסן
19 הינה הבטחה יסודית שניתנה לו והגם שלא באה לידי ביטוח בהסכם היא מצאה את ביטוייה בתכנית
20 2011, ואכן כך. הגב' קלר העידה כי הבחינה בשינוי כאשר נמסרה לעיון הדיירים תכנית 2014 והיא
21 האמינה למר ברגמן שהבטיח כי יתקן את הטעון תיקון. בסופו של יום, היזמים לא שינו את תכנית
22 2014 והגישו את תכנית 2014 מבלי להעבירה לאישור הדיירים. לו הוצגה תכנית 2016 בפני הדיירים,
23 בני הזוג קלר לא היו חותמים עליה בשל הקטנת שטח המחסן. מכאן שהשימוש בחתימתם שנמסרה
24 במועד מוקדם, ללא ידיעתם וללא הרשאתם נעשתה שלא כדין.
- 25 מנגד, נדחתה טענת הדיירים לפיה היזמים התחייבו שלא להשתמש בשטח קומת העמודים לבניית
26 דירות. דירות היזמים בקומת העמודים הופיעו בתכנית 2011 ומר קלר, כיו"ר נציגות הדיירים
27 הסכים לה. הסכמתו מחייבת את כלל הדיירים.
- 28 לבסוף, התייחס הבורר לסוגיית תשלום שכר טרחתו של עו"ד הדיירים, וגם בעניין זה מצא את
29 עדויות הדיירים אמינות. בבסיס התקשרות הצדדים בהסכם תמ"א עמדה ההנחה לפיה היזמים הם
30 שישלמו את שכ"ט עורך דינם שלה דיירים במסגרת מימון עלויות המיזם. כך במסגרת הצעת
31 ההשבחה המפורטת שהעבירו היזמים לדיירים צוין כי "כל עלויות הפרויקט יחולו על החברה



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

המבצעת כולל תשלום עו"ד המייצג את הדיירים" (ר' סעיף 231 לפסק הבורר). הדיירים העידו באופן עקבי כי עו"ד טרספולסקי (אחד היזמים) התחייב כלפיהם, לפני כריתת ההסכם ולאחריו, לשאת בתשלום שכ"ט עו"ד שייצג אותם לצורך כריתת הסכם התמ"א ושהתחייבות זו עמדה "כל הזמן באוויר".

14. מעמד הסכם הפישור: הבורר קבע חד-משמעית כי אין בטיוטת הסכם הפישור שהוחלפה בין הצדדים כדי להוות הסכם מחייב, וממילא לא היה בידי היזמים כדי לכפות את אכיפת טיוטת הסכם הפישור על הדיירים. טענה זו מצד היזמים עלתה רק בסיכומים שכן בתביעתם עתרו לאכיפת הסכם התמ"א והדגישו כי "כל הצעות הפשרה שניתנו לנתבעים ושנדחו על ידם בטלות ומבוטלות ואינן עוד על הפרק" (ר' סעיף 23 לפסק הבורר המצטט את סעיף 30 לתביעת היזמים). אין מחלוקת בין הצדדים כי הסכם הפישור יכול היה להיכנס לתוקפו רק לאחר קבלת הסכמת הצדדים עצמם, להבדיל מבאי-כוחם. גם אין מחלוקת כי הדיירים לא הסכימו למתווה הפישור, וממילא אין להסכם הפישור כל תוקף.

לבסוף התייחס הבורר לעדויות הצדדים. מטעם היזמים העיד מר ברגמן בלבד, שהוא עד מעוניין שיש לו אינטרס אישי בתוצאה. עדותו של מר ברגמן כללה סתירות וקשיים שונים. היזמים לא הביאו לעדות את עו"ד טרספולסקי וגם לא את האדריכל או את הקונסטרוקטור, הגם שהיה בעדויותיהם של אלו להאיר מחלוקות שנתגלו בין הצדדים. הדבר יוצר חזקה שבעובדה לחובת היזמים כי עדותם של אלה הייתה פועלת לרעתם.

מנגד, העדויות שנמסרו מטעם הדיירים- בני הזוג קלר, הגב' זילבר, הגב' פולק ומר גריג'יא'ק- היו אמיתיות, אותנטיות וכנות והבורר התרשם כי הדיירים העידו מדם ליבם. צוין כי חלק מהדיירים שהעידו נכחו בחקירות עמיתיהם, אך לא היה בכך כדי לפגום בעדויותיהם.

הבורר התייחס לטענת היזמים לפיה התערב בחקירות הדיירים, באופן שפגע בחקירות. ראשית, הצדדים הסמיכו את הבורר לפסוק מבלי שהוא כפוף לסדרי הדין ולדיני הראיות, על כל המשתמע מכך בעניין ניהול ההליך. שנית, לבית המשפט סמכויות להקפיד על יעילות וענייניות ההליך הנדון בפניו ואף להתערב בהליך כדי לשמור על מסגרתו העניינית, מקום בו אופן החקירה אינו מקדם את מטרתה ויוצר הכבדה שלא לצורך על ההליך השיפוטי. ולבסוף, היזמים לא מצאו לנכון להעלות את טענותיהם בעניין זה בזמן אמת ולא במהלך כל דיוני ההוכחות הרבים שהתקיימו במסגרת ההליך והדבר מדבר בעד עצמו.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

15. לסיכום, נקבע כי היזמים הפרו את ההסכם עם הדיירים, הפרות שונות שחלקן יסודיות, ואלו עיקריהן:
- לא העבירו את תכנית היתר לעיון ואישור הדיירים קודם להגשתה לעירייה, בייחוד כשידעו כי לדיירים השגות על אלמנטים שונים המופיעים בתכנית.
 - עשו שימוש לא מורשה בחתימות שמסרו הדיירים לצורך הגשת תכנית ההיתר והשתמשו בייפוי הכוח שהפקידו הדיירים בניגוד להוראות שנקבעו בהסכם לעניין זה.
 - תכנית ההיתר פוגעת בזכות הקניין של הדיירים ברכוש המשותף ובקניינם הפרטי, מבלי שניתנה לכך הסכמתם מראש.
 - לא נמסרו לדיירים תכניות העבודה כהגדרתן בהסכם.
 - היזמים לא פעלו כדי לאפשר לדיירים לקבל מחסן תחת קומת העמודים והצמידו את המחסן תחת קומת מגדל הממ"דים לדירות היזמים.
 - הופרו התחייבויות בעל פה שניתנו לדיירים.
 - היזמים נהגו עם הדיירים בחוסר תום לב, לא עדכנו אותם בשינויים שבוצעו בתכנית 2011 ובדבר אלמנטים שהופיעו בתכנית ההיתר בהם היה כדי להשפיע על זכויות הדיירים ועל קניינם הפרטי והמשותף.
- כאמור, אין מדובר בהפרות נקודתיות של הסכם התמ"א, מצד היזמים, כי אם במצבור של הפרות שבסופו של יום הוביל לאובדן אמון מוחלט בין הצדדים. משקלן המצטבר של ההפרות מעצים את חומרתן וצירופן מביא לכלל מסכת אחת המהווה הפרה יסודית.
- המסקנה המתבקשת היא שלדיירים עמדה הזכות למנוע את המשך ביצוע עבודות המיזם וקמה להם הזכות לבטל את ההסכם. הבורר היה ער לכך שביטול ההסכם בשלב זה הוא סעד משמעותי מבחינת היזמים. עם זאת, מצא כי מדובר בסעד מוצדק ומתבקש בנסיבות, בפרט נוכח מהות ההפרות כלפי הדיירים והיקפן. הוער כי אף אם לא היה נקבע שהיזמים הפרו את ההסכם, לא היה נקבע כי יש לאוכפו. זאת, בהתחשב בשיתוף הפעולה הנדרש לצורך ביצוע ההסכם ובחוסר האמון המוחלט השורר בין הצדדים ובהתחשב במורכבות ההסכם ובמידת הפיקוח הנדרשת לצורך אכיפתו.
- נוכח האמור, נקבע כי הסכם התמ"א מבוטל וכי על היזמים להשיב, על חשבונם, את מצב המקרקעין, הבניין והדירות לקדמותו. לצורך כך, ינסו הצדדים להגיע להסכמות בדבר העבודות אותן יש לבצע וינסו למנות בהסכמה מומחה-מפקח שיפקח על אופן ביצוע העבודות. היזמים יישאו בשכר טרחת המפקח ובעלות ביצוע העבודות. בתוך 21 ימים יגישו הצדדים הודעה בדבר ההסכמות שהושגו.
- הערת האזהרה שנרשמה לטובת היזמים במרשם המקרקעין מכוח הסכם התמ"א, תימחק.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

הבורר הבהיר כי שעה שמדובר בפסק דין חלקי דלתו פתוחה בפני הצדדים ככל שיתעוררו מחלוקות
בנוגע לביצוע הפסק וככל שלא יצליחו להגיע להסכמות בדבר הנזקים שנגרמו להם. בהקשר זה העיר
הבורר כי על הצדדים לשקול היטב אם הם עומדים על טענותיהם לגבי הנזקים, נוכח תוצאת הפסק.
בסופו של יום, חויבו היזמים בהוצאות ובשכר טרחת ב"כ הדיירים בסך 80,000 ₪.

הפ"ב 5796/08-18

16. ביום 2.8.2018 הגישו הדיירים "הודעה על בקשה לאישור פסק בוררות" ערוכה בהתאם
לטופס 3 (תקנה 8) בתקנות סדרי הדין בענייני בוררות. אל ההודעה צורף פסק הבורר, דלעיל.

רע"א 36855-09-18

17. ביום 20.9.2018 הגישו היזמים "בקשת רשות ערעור על פסק בוררות לחלופין בקשה לביטול
פסק הבוררות". לדבריהם, המילים "לחלופין" ואילך נמחקו בהוראת המזכירות.

הבר"ע על פסק הבוררות הוגשה בהתאם להוראות סעיף 29 לחוק הבוררות, הקובע כי: "(א) צדדים
להסכם בוררות אשר התנו שעל הבורר לפסוק בהתאם לדין, רשאים להסכים כי ניתן לערער על פסק
הבוררות, ברשות בית המשפט, אם נפלה בו טעות יסודית ביישום הדין אשר יש בה כדי לגרום לעיוות
דין...".

העילה להגשת הבר"ע היא הטעויות היסודיות ביישום הדין בפסק הבוררות, אשר יש בהן כדי לגרום
לעיוות דין, לשיטת היזמים. בהתאם, התבקש בית המשפט לבטל את פסק הבוררות. עוד התבקשה
הצהרה כי הדיירים הפרו באופן יסודי את הסכם התמ"א מיום 7.12.2010 ולהורות על אכיפתו.

התבקש סעד חלופי של ביטול פסק הבוררות מכוח סעיפים 24(3), 24(7), 24(9) ו-24(10) לחוק
הבוררות.

לחלופי חלופין, התבקש להורות כי לא הוכחו עילות המצדיקות את ביטול ההסכם וליתן צווים
להמשך העבודות במיזם או להשיב את הפסק לבורר.

18. נטען כי הדיירים ביטלו את ההסכם שלא כדין, עת הודיעו על ביטולו לראשונה במסגרת
כתב התביעה שכנגד שהגישו בהליך הבוררות. הבורר אימץ את הטענות הכבושות שהעלו הדיירים
ופסק הבורר הסתכם בתוצאה קשה. היזמים, מהנדס ועו"ד בעל מוניטין, מסולקים מהמיזם אותו



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

1 יזמו, תכננו וקידמו במשך שמונה שנים, אגב השפעה כספית גדולה ומשאבי זמן עצומים, תוך פגיעה
2 בלתי הפיכה במוניטין המקצועי שלהם ובסיכוייהם לקדם וליזום מיזמים דומים בעתיד.

3 נטען כי כל אחת מההפרות שיוחסו ליזמים לא אירעו כלל, או שאינן מהוות הפרה, או שלא נטענו
4 בזמן אמת וממילא לא יכולות לעלות לכדי הפרה יסודית, או שהיזמים תיקנו את ההפרה הנטענת
5 עם הפניית תשומת ליבם אליה. הבורר נמנע מלבחון את ההפרות במבחן הבלעדי לבחינת יסודיות
6 ההפרה הנטענת והוא, האם מדובר בהפרות שהדייר הסביר בבניין האמור, בשנת 2010 אז נכרת
7 ההסכם, לא היה מתקשר בגין עם היזמים, אילו ראה מראש את ההיתר שאושר בשנת 2016.
8 לשיטת היזמים התשובה לשאלה זו שלילית. הדיירים קיבלו במסגרת תכנית 2016 את כל התמורה
9 המגיעה להם על פי הסכם ההתקשרות ואף למעלה מכך. עוד נטען כי הבורר לא שקל את שיקולי
10 הצדק המתחייבים.

11 הבורר שגה באופן קשה ביישום הדין, באופן שגרם לעיוות קיצוני: הבורר התעלם מהמסמכים
12 החתומים על ידי הדיירים וחתימתם על כתבי הסכמה לתכנית בשלושה מועדים שונים- 2012, 2013
13 ו-2014, שחלקם אומתו בפני עו"ד של הדיירים; ההתחייבויות שניתנו בעל פה, לכאורה, לא עוגנו
14 בהסכם ההתקשרות; אישור ההתחייבויות בעל פה ככאלו שמחייבות את היזמים עומדת בניגוד
15 לסעיף 8 לחוק המקרקעין שקובע חובת כתב מהותית בעסקאות מקרקעין; הבורר התעלם מהפרות
16 הדיירים ובהן הפרת הסכם הפישור שנכרת בהתאם למנגנון הפישור הקבוע בהסכם; הבורר שגה
17 כשאישר את הפסקת העבודות על ידי הדיירים, הגם שזו נעשתה על סמך טענות שונות מאלו שנטענו
18 בהליך הבוררות; הבורר שגה כשבחן את עמידת היזמים בהתחייבויותיהם בהתעלם מהתחייבויות
19 ומצגים שנתנו על ידי היזמים במהלך הליך הפישור; גם אם נכונה הקביעה כי אין תוקף להסכם
20 הפישור, עדיין היה מקום להתייחס להתחייבויות היזמים במסגרתו כתקפות, שכן היזמים אשררו
21 התחייבויותיהם אלו מספר פעמים בהליך הבוררות; הדיירים ידעו על כל ההפרות הנטענות כבר
22 משנת 2014 ולא העלו כל טענה כנגד היזמים; גם במחצית 2016 עת החלו העבודות לא העלו הדיירים
23 טענות באשר לאותן הפרות, הגם שהיו מיוצגים באופן רציף וצמוד; גם במסגרת הליך הפישור
24 שנערך בחודש ספטמבר 2016 לא העלו הדיירים טענות להפרות או הפרות יסודיות; הבורר הטיל על
25 היזמים, באופן תקדימי, חובת נאמנות כלפי הדיירים, שלא באופן מוצדק.

26 נטען כי תוצאת הפסק היא קיצונית, שכן הבורר חייב את היזמים להרוס את כל העבודות שבוצעו
27 עד כה כדי "להשיב את המצב לקדמותו" וזאת בחוסר סמכות ובניגוד מוחלט להסדר הדיוני שהושג
28 בין הצדדים בתחילת הליך הבוררות, ולמרות שלא קיימת מניעה הנדסית להשתמש בחלקי המבנה
29 שכבר נבנו לבנייה עתידית. עבודות ההריסה אינן בנות ביצוע, וככל שההריסה תבוצע היא תסכן את
30 הדיירים ואת הציבור. במובן זה סותר פסק הבוררות את תקנת הציבור.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

הבורר שגה בכך שהתעלם מסעיף 3.10 בהסכם ההתקשרות והתעלם מהצעתם הפרקטית של
היזמים, להמחות לצד ג' את זכויותיהם במיזם, מבלי לפגוע בזכויות הדיירים, או למנות חברת
ניהול שתשלים את המיזם.

היזמים הוסיפו כי הבורר הניח כי אי-צירופם של בני הזוג הורוויץ אינו פוגם בהליך הבוררות, אלא
שהיזמים טענו כי ביום 12.12.2016 חתמו אלו על הסכם עם היזמים, וממילא הליך הבוררות נעשה
שלא על דעתם. פסק הבוררות פוגע בבני הזוג הורוויץ מבלי שניתנה להם זכות הטיעון.

19. היזמים שבו וטענו כי תכניות 2014 ו-2016 הן זהות באופן מלא ומוחלט. עוד נטען כי מר
קלר הודה בתצהיר התשובות לשאלון כי תכנית 2014 נשלחה אליו ביום 30.9.2014. למעשה הטענה
הבסיסית של היזמים היא כי הדיירים ידעו, או יכולים היו לדעת, על כל ההפרות הנטענות עוד בשנת
2014 ולכן אין מקום לקבל את טענותיהן ואת הודעת הביטול שיצאה מפייהם רק בעת הגשת כתב
התביעה שכנגד בהליך הבוררות, ביום 28.2.2017.

לטענת היזמים, עד להפסקת עבודות הבנייה על ידי הדיירים, הוציאו היזמים מכיסם והשקיעו
סכום כולל של כ-1.5 מיליון ₪ (200,000 ₪ מס רכישה; 200,000 ₪ תכנון המיזם; 520,000 ₪ עבור
אגרות, היטלים וביטוח; 500,000 ₪ לקבלן הביצוע; 70,000 ₪ למפקח) וכן כאלף שעות עבודה.

זמן קצר לאחר תחילת העבודות החלו הדיירים להעלות דרישות שזכרן לא בא בהסכם ההתקשרות.
לטענת היזמים מדובר בדרישות לא מוצדקות המהוות ניסיון סחיטה וצרות עין, בעיקר מצדו של
מר קלר, נוכח הרווח העתידי, שהוערך כי ייותר בידי היזמים בסיום המיזם. ביום 16.6.2016 שלח
מר קלר מכתב ליזמים המפרט את דרישות הדיירים ובו הודיע, למעשה, על הפסקת העבודות, עד
שהדרישות ימולאו. נטען כי רשימת הדרישות במכתב זה מצומצמת מאד ביחס לדרישות שהועלו
בכתב התביעה שכנגד, שהגישו הדיירים ביולי 2017, כשנה מאוחר יותר. יתרה מזו, מרבית הדרישות
שהועלו במכתב מיוני 2016, למעט דרישת המחסן בקומת העמודים עבור קלר, נענו במסגרת מנגנון
הפישור.

20. היזמים מבקשים לערער על פסק הבוררות ולטענתם הבורר התעלם מטענותיהם ואף לא
הבחין בין הפרות יסודיות, המצדיקות אולי ביטול ההסכם, לבין הפרות אחרות, שאינן מצדיקות
את הביטול. הוער כי לאחר מתן פסק הבוררות, ביום 26.7.2018, התקבלה חוות דעת הקונסטרוקטור
אינג' דן שפר, שקבע כי "לא ניתן להרוס או לנסר את קירות הבניין מאחר שהריסת חיזוקי הבטון
תגרום לתזוזות שעלולות (בסיכון ממש) למוטט את הבניין עד כדי קריסתו". חוות דעת זו הוגשה
לבורר וביום 1.8.2018 הוא הורה ליזמים להבהיר מדוע העלו את טענת העדר היתכנות ביצוע



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

1 העבודות, קרי ההריסה, רק לאחר מתן פסק הבוררות. לטענת היזמים, החלטה זו עומדת בניגוד
2 להסכמות הצדדים והחלטת הבורר מיום 8.3.2017, אז הוחלט כי החלק הראשון של הליך הבוררות
3 ייוחד רק לשאלת הפרת ההסכם וזוהות המפר. הצדדים לא טענו ולא הציגו ראיות הנוגעות להשלכות
4 ביטול הסכם ההתקשרות. בהקשר זה הפנו היזמים להערת עו"ד הניג בדיון המקדמי מיום 8.3.2017
5 "נצטרך שלב מסוים אחרי שאלת ההפרה שיהיה טיעון לגבי העניין הזה".
6 להלן יפורטו טענות היזמים, בהתאם לאמור בערעור שהגישו.

7

8 21. הבורר התעלם מכך שהודעת הביטול של הדיירים ניתנה שלא כדין, בחוסר תום לב ושלא
9 בתוך פרק זמן סביר. כאמור לעיל, מערכת היחסים בין הצדדים עלתה על שרטון כבר ביוני 2016,
10 אלא שמאז ועד להגשת התביעה שכנגד בסוף פברואר 2017, דרשו הדיירים מהיזמים להמשיך
11 בביצוע המיזם. ההודעה על ביטול ההסכם, ממנה נובעת הפסקת העבודות, הועלתה לראשונה
12 בפברואר 2017, כאמור. היזמים הדגישו כי כתב התביעה שהוגש במסגרת הבוררות הועבר אל
13 הדיירים, בטרם מונה הבורר, כבר בחודש אוקטובר 2016, ובכל זאת לא הועלתה הטענה לביטול
14 ההסכם מחמת הפרות יסודיות. הדיירים היו מודעים לתכניות הבנייה בשנת 2012 ובשנת 2014,
15 ולכן שינו טענותיהם והחלו לטעון להפרות של הבטחות שניתנו בעל פה. בהליך הבוררות הודגשה
16 הנקודה כי תכנית 2016 זהה לתכנית 2014 והגם שמר קלר קיבל את התכנית ביום 30.9.2014 הוא
17 לא פעל לביטול הסכם ההתקשרות. בהמשך אף התפתחה הטענה והדיירים טענו כי האמינו
18 להבטחותיו של ברגמן כי יתקן את הליקויים עליהם הצביעו. השתהות הדיירים בהודעת הביטול,
19 למרות שתכניות ההיתר היו בידם כבר משנת 2014 מהווה הפרה של הוראות סעיף 20 לחוק החוזים
20 וסעיף 9 לחוק החוזים (תרופות). במשך פרק הזמן הארוך הזה שינו היזמים את מצבם לרעה, שכן
21 המשיכו להשקיע זמן ומשאבים אדירים במיזם הבנייה. ההשתהות במתן הודעת הביטול עולה כדי
22 ויתור (ר' הפניה לפסיקה בסעיפים 132-133 להודעת הערעור). ככל שהדיירים היו מעלים טענותיהם
23 בזמן אמת, וככל שהצדדים לא היו מגיעים לעמק השווה, יש להניח כי היו מגיעים למתווה מוסכם,
24 במסגרתו היזמים לא היו מתחילים בבנייה כלל. יש לזכור כי במהלך כל התקופה היו הצדדים
25 מיוצגים על ידי עורכי דין מטעמם. בנסיבות אלו, יש לראות את הדיירים כמנועים ומושתקים
26 להשתמש בסעד הביטול, לאור התנהגותם, המלמדת על ויתור על זכות הביטול, בין היתר, נוכח
27 הפגיעה בעקרון ההסתמכות של היזמים.

28

29 22. הבורר שגה בקביעתו שהיזמים הפרו את ההסכם. בפרק זה התייחסו היזמים להפרות
30 שיוחסו להם בפסק הבורר, כאמור לעיל.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

היזמים הפנו לסעיפים בהסכם (3.7, 3.8, 3.9, 3.12, 3.15, 4, 4.7, 4.8, 4.9, 4.12, 4.20, 15.1) וטענו
כי בכל הקשור להגשת תכניות, מחויבים הדיירים לחתום על כל מסמך שיוגש להם, באופן מיד, ללא שיקול דעת בעניין, והיזמים אף רשאים להשתמש בייפוי כוח המצוי ברשותם לצורך כך. הסייג
היחיד העומד לטובת הדיירים הוא אי-התאמת האישורים והתכניות ל"עבודות" שהוגדרו בהסכם
ההתקשרות. על פי הוראות ההסכם, אין זכות לדיירים לאשר את תכניות ההיתר ולכל היותר ניתנה
למר קלר זכות לעיין בתכנית ההיתר המוגשת (סעיף 4.12). היזמים הוסיפו וטענו כי שעה ששני
הצדדים היו מיוצגים, הכלל "פירוש נגד המנסח" אינו חל.

הדיירים לא העלו טענות בעניין זה בזמן אמת ובמהלך כל תקופת ההתקשרות, אלא במסגרת
התביעה שכנגד. לגופו של עניין, תכנית 2016 תואמת באופן מלא את הוראות ההסכם ואת כל
התחייבויות היזמים מכוחו.

הדיירים חתמו על הסכמה להגשת תכניות היתר ארבע פעמים - ביום 16.1.2012, ביום 23.2.2013,
בסוף שנת 2013 וביום 30.9.2014. לאחר כל אלו לא ניתן לטעון ברצינות שהיזמים הפרו את ההסכם
הפרה יסודית, משום שלא העבירו את התכניות לעיון הדיירים. תכניות ההיתר היו פתוחות לעיני
הדיירים והציבור באתר האינטרנט של העירייה. בהתאם, לא ניתן לקבוע כי היזמים עשו שימוש
לא מורשה בחתימות הדיירים או בייפוי הכוח.

23. כאמור, תכניות ההיתר מהשנים 2011-2013 מלמדות כי היזמים תכננו שגג הבניין יהיה גג
רעפים, והיזמים ישתמשו בשטח שמתחת לרעפים. לדרישת העירייה שונה הגג לגג שטוח. בעקבות
פגיעה מהותית זו בזכויות היזמים תוכננו מרפסות גג לדירות היזמים על חשבון חלק משטח הגג
השטוח. הודעה נמסרה לדיירים. בזמן אמת, הדיירים לא ראו בכך שינוי מהותי ולא הוברר מדוע
תישמע טענתם כעת. לטענת היזמים שתיקת הדיירים מהווה הסכמה.

24. באשר למרפסות הדרומיות חזרו היזמים על טענתם כי מדובר בסגירה לא חוקית של
מרפסות, אך טענו כי הבעיה נפתרה בהסכם הפישור שהפרו הדיירים. בהסכם נקבע כי "לפנים
משורת הדין, היזם לא ימנע מהקבלן מטעמו לבצע את הסרת הסגירות של המרפסת והתקנתן מחדש
ללא תמורה". הבעיה נוצרה שלא באשמת היזמים ובכל זאת הם היו נכונים לפתור אותה. נטל
ההוכחה בעניין חוקיות סגירת המרפסות מוטלת על הדיירים, הטוענים להפרה של היזמים בעניין
זה.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

25. באשר לעמודים שתוכננו להיבנות בחזית הדרומית של הבניין, נטען כי קשה לראות בטענות
הדיירים כטענות להפרה, ואלו יותר מתאימות להיקרא "הערות לביצוע". מכל מקום, הייתה נכונות
מצד היזמים לטפל בנושא בזמן אמת, וממילא קשה להלום כי לאלו ייקרא "הפרה" ודאי "הפרה
יסודית".

5

26. באשר לחדירת העמודים למרפסות, אף מר קלר הודה כי לכל היותר מדובר בטעות בביצוע.
ואולם, חרף האמור לא קיבל הבורר עמדה זו. לטענת היזמים, שעה שנציג הדיירים מקבל כי מדובר
בטעות בביצוע בלבד, לא ניתן לקבוע כי מדובר בהפרה של היזמים, אשר אף התחייבו לעשות ככל
הניתן כדי לאיין את הפגיעה בדיירים.

10

27. היזמים התייחסו לבניית מגדל הממ"דים וציינו כי הפגיעה ההכרחית בחלק מדירות
הדיירים היא מינורית והיא הופיע בכל תכניות המיזם, לרבות זו משנת 2011. יתרה מזו, הגב' זילבר,
כמו גם בעלי הדירות האחרים שנפגעו, פוצו בגין השטח שאיבדו לפי שיעור של 1:2 עד 1:4. כנגד כל
מ"ר מרפסת סגורה שהדיירים "הפסידו" הם קיבלו שניים עד ארבעה מ"ר מרפסת, מעבר לחיוב
היזמים, וזאת לגבי כל דירה מדירות 2, 5, 8. בניגוד למצג שביקשו הדיירים ליצור, היזמים לא
התנהלו ביד קפוצה.

17

28. תכניות העבודה לא צורפו בפועל להסכם, אך עד להליך הבוררות הדיירים לא העלו כל
דרישה כזו. מה גם שאי צירוף "תכנית העבודה" אינו נזכר כהפרה בכתב התביעה שכנגד ומדובר
בעניין טכני שניתן לרפא בקלות. בנסיבות אלו לא מדובר בהפרה אלא בחיוב שעל היזמים לקיימו
והם עשו כן.

22

29. על פי הסכם ההתקשרות חיוב היזמים הינו: "בניית מחסן לכל דירה מתחת לקומת העמודים
בשטח של עד 5 מ"ר... ככל שהדבר יתאפשר". בנספח הטכני שצורף להסכם, הוסכם לגבי המחסנים:
"מאחר וקיימת קומת מחסנים תוגש בקשה מיוחדת לבניית מחסנים נוספים ואלו ייבנו בכפוף לאישור
הבקשה". מר ברגמן הצהיר כי בכוונת היזמים להגיש בקשה כזו.

27

30. באשר לחלל מתחת למגדל הממ"דים, ניתנה הסכמה בהליך הפישור שזה ישיש לשתי דירות
קיימות. באשר לאפשרות למסור בידי כל דייר מחסן, הודה מר קלר בחקירתו הנגדית, כי היה מודע

29



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

1 "משלב מסוים" למגבלה החוקית של 8% משטח הדירה. הוא נאלץ להודות גם כי ניתן להגיע לתשעה
2 מחסנים בקומת המרתף. הודגש כי מר קלר שזים את סקיצת 2011 כלל לא טרח להציג בה איזה
3 מחסן לדיירים, פרט להגדלת המחסן שלו בקומת הקרקע.

4 הובהר כי הבורר הניח בטעות שלו התכוונו היזמים לעמוד בהתחייבותם היו מגישים את ההיתר
5 מבעוד מועד. אלא שמדובר בטעות. לקראת גמר הבנייה, לאחר ביטול המקלט, בשל הוספת
6 הממ"דים, תוגש בקשה להוספת מחסנים בשטח המקלט ליתר הדיירים שלא קיבלו מחסנים בשלב
7 הראשון. היזמים תהו כיצד התחייבות שלהם לנסות ולהעמיד בהמשך מחסן לכל דייר, הפכה
8 ל"הפרה".

9

10 31. הבורר התעלם מהוראות הדין הקובעות כי, ככלל, מסמך בכתב נהנה מעליונות במובן זה
11 שלא ניתן לסתור אותו באמצעות טענות בעל פה, אלא במסמך בכתב בלבד. בפסיקה נקבע כי יש
12 צורך בראיות כבדות משקל כדי לסתור את האמור בהסכם חתום בכתב ואלו לא הוצגו. יתרה מזו,
13 עת מדובר בהסכם לעשיית עסקה במקרקעין, ההתחייבות טעונה מסמך בכתב, לפי סעיף 8 לחוק
14 המקרקעין. מהאמור עולה כי הכרעת הבורר בעניין זה מנוגדת להוראות הדין המחייבות. הקביעה
15 כי ניתן לשנות הסכם בעל פה, חרף הוראה ברורה בו, יוצרת עמימות ומונעת מהצדדים את
16 האפשרות להבטיח כי חיוביהם יהיו ברורים וידועים.

17

18 32. כפי שעולה ממכתבו של מר קלר מיום 16.6.2016, סוגיית מרפסת הסוכה הייתה הזעקה של
19 הגב' זילבר בלבד, קרי ביחס לדירות 2 ו-8. ביחס לדירות אלו, הסכים מר ברגמן, בכתובים, שלא
20 לבנות חלק מהמרפסות של דירת היזמים, על מנת להבטיח כי לגב' זילבר יהיו מרפסות סוכה. לא
21 ניתן ללמוד מהתחייבות זו, שנערכה בכתב, על התחייבויות בעל פה כלפי כלל הדיירים. בהתאם
22 להוראות ההסכם התחייבו היזמים ל"מרפסת שמש" ותו לא. בהליך הבוררות לא הציגו הדיירים
23 מענה סביר לשאלה מדוע לא טרחו להנחות את בא-כוחם לקבל את התחייבות היזמים לבניית
24 מרפסת סוכה, הגם שמדובר בעניין כה מהותי עבורם, לטענתם.

25 חרף האמור, מדובר בדיון תיאורטי בלבד, שכן על פי תכניות ההיתר, גם ליתר הדיירים מתוכננת
26 להיבנות מרפסת סוכה.

27

28 33. באשר ל"מחסן קלר", נאמר כי זו הסוגיה היחידה שהופיעה במכתב מיום 16.6.2016 ואשר
29 סורבה לחלוטין בהסכם הפישור. אין היתכנות לביצוע כזה והיזמים אף לא הבטיחו הבטחה שכזו.
30 אין בהסכם התמ"א כל זכות לקלר לקבל הגדלה של מחסן בקומת העמודים. המחסנים לדיירים
31 אמורים להיבנות בקומה שמתחת לקומה זו. יש לדחות את הנמקות הבורר המבטלות את הנימוק



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

בדבר "חוסר ההיגיון הכלכלי". תוספת הגישה למחסן קלר הייתה קיימת גם בתכניות 2014, אך ניסיונו לקבל מחסן נוסף בקומה זו הייתה אחת מהמחלוקות המרכזיות עוד משנת 2014 והיזמים מעולם לא נעתרו לה. ניסיונו של קלר להסתמך על סקיצת 2011 לא יכולה להועיל לו, נוכח האמור עד כה.

34. באשר להתחייבות הנטענת לתשלום שכ"ט הדיירים טענו היזמים כי הגב' קלר הודתה כי מדובר היה באמירת טרום-חוזית לפני שנערך מו"מ וסוכמו התנאים. מנגד, אין בפיה הסבר מדוע לא הוסדר נושא זה בהסכם התמ"א. סעיף 3.20 להסכם מטיל על הדיירים את הוצאות היועצים שלהם ומר קלר הודה כי הגם שהסעיף לא היה לרוחם הם לא הצליחו לשנותו. ביום החתימה על הסכם התמ"א, 7.12.2010, שילמו מרבית הדיירים את שכר הטרחה של עורך דינם, מבלי שיצאה דרישה מהם או מעורך הדין לשיפוי הדיירים. מכל מקום, במסגרת הליך הפישור, הסכימו היזמים להשתתף בשכר טרחת עורך הדין של הדיירים, למרות שלא היו מחויבים לכך.

35. היזמים עמדו על שגיאות נוספות של הבורר לטעמם.

הבורר התעלם מהליך הפישור הגם שעל פי ההסכם המקורי, הסכם הפישור אושרר ונחתם והינו בעל תוקף. מה גם שהתחייבויות היזמים שניתנו במסגרתו, כפי שפורט לעיל, שרירות וקיימות ואושרו על ידי מר ברגמן במהלך ניהול הליך הבוררות.

שגה הבורר כשהחיל את חובת הגילוי והאמון על היזמים תוך השוואה לקבוצות רכישה. בניגוד למנהלי קבוצות רכישה שלהם אינטרס משותף כמו ליתר חברי הקבוצה, בנדון דידן מדובר על צדדים בעלי אינטרסים מנוגדים. מה גם שהדיירים מיוצגים על ידי בא-כוח מטעמם, הם רשאים למנות מפקח מטעמם לביצוע הבנייה וניתנה להם זכות גישה חופשית לאדריכל המיזם. יתרה מזו, היזם במיזם תמ"א תלוי באופן מוחלט בדיירים. לטעמם של היזמים, יחסי הכוחות הם הפוכים ולעיתים מחזיקים הדיירים ביזמים כבני ערובה לדרישותיהם, כפי שקרה גם במקרה הנדון.

36. היזמים טענו כי הדיירים הפרו את הסכם ההתקשרות באופן יסודי, בשלושה רבדים שונים. ראשית, הם גרמו להפסקת העבודות בבניין בניגוד מוחלט להוראות ההסכם. היזמים פרטו את סעיפי ההסכם המלמדים כי לדיירים לא הייתה זכות לגרום להפסקת העבודות- 4.13, 4.21, 4.15, 6.1. הפסקת העבודות על ידי הדיירים במהלך חודש יולי 2016 מהווה הפרה בוטה ויסודית של ההסכם.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

1 שנית, הם הפרו את מנגנון הפישור הקבוע בסעיף 16.1 ואת הסכם הפישור שנכרת מכוחו. הודעת
2 קיבול נמסרה ביום 8.9.2016 והדיירים הפרו את ההסכם. הסכם הפישור ענה על כל דרישות
3 הדיירים כפי שהועלמו בזמן אמת (ר' פירוט בסעיפים 354-366). כל טענותיהם המהותיות של
4 הדיירים נענו בהסכם הפישור. שלישית, הדיירים ביטלו את ההסכם שלא כדין.

5

6 37. נוכח האמור נטען כי יש ליתן רשות ערעור ולקבל את הערעור לגופו. על בסיס הפסיקה נטען
7 כי סעיף 29 לחוק הבוררות אינו במהותו ערעור ברשות, אלא למעשה ערעור בזכות על החלטת
8 בורר, המותנה בהתקיים התנאים הקבועים בחוק. עוד נקבע כי יש לפרש את המונח "עיוות דין"
9 פרשנות רחבה כדי לאפשר את הגשת הערעור (ר' בעמוד 48 להודעת הערעור). הבורר טעה באופן
10 יסודי ביישום הדין ומסקנותיו עולות כדי עיוות דין של ממש המצדיק מתן רשות ערעור וקבלת
11 הערעור לגופו.

12

13 38. לחילופין, התבקש להורות על ביטול פסק הבוררות לאור סעיפים 24(3), 24(7), 24(9),
14 24(10). הובהר כי בית המשפט פרש את הוראות סעיף 29 באופן כזה שאין מניעה להגיש בקשה
15 לביטול פסק הבורר במסגרת בקשה למתן רשות ערעור לפי סעיף 29ב. במישור המעשי, נפסק, כי יש
16 לכלול במסגרת הבקשה לרשות ערעור גם את כלל הטענות הנוגעות לעילות הביטול.

17 סעיף 24(3): הבורר חרג מסמכותו בכך שבניגוד להסדר דיוני שהושג במסגרת הדיון המקדמי מיום
18 8.3.2017, ומבלי שאפשר ליזמים לטעון בעניין, הורה ליזמים לפעול לפירוק והריסת העבודות באתר
19 המיזם.

20 סעיף 24(7): הבורר נדרש לפסוק בהתאם לדין ולא עשה כן. כאמור, הבורר פסק בניגוד לסעיף 8
21 לחוק המקרקעין, ובניגוד להוראות הסיפא של סעיף 80 לחוק הפרוצדורה העותמנית ולהלכה
22 המחייבת של בית המשפט העליון, לפיה לא ניתן להעלות טענות בעל פה כנגד תוכנו של מסמך בכתב.
23 הבורר לא בחן את אי חוקיות הודעת הביטול של הדיירים ולא העניק את המשקל הראוי לטענות
24 כבושות. כמו כן, הוא לא ערך את המבחן הקבוע בדין לבחינת יסודיות ההפרות הנטענות והחליט
25 חובת אמון על היזמים, בניגוד לדין.

26 סעיף 24(9): פסק הבוררות פוגע באינטרס הציבורי המובהק לעידוד התקשרויות בין יזמין לדיירים
27 לביצוע מיזמים מסוג תמ"א 38.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

**רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'**

סעיף 24(10): פסק הבוררות גורם לאי-צדק משווע ליזמים. בפסק הבוררות יש גם פגיעה בעקרונות הצדק הטבעי, לפיהן צד להסכם מוצא עצמו מסולק מהתקשרות, אגב נזקים ממוניים ולבר-ממוניים שנגרמים לו, חרף עמידתו בתנאי ההסכם במלואם.

הפ"ב 27425-10-18

39. בפתח הבקשה טענו היזמים כי היא מוגשת נוכח החלטות כבוד הרשמת בר-אשר שניתנו בימים 7.10.2018 ו-8.10.2018 במסגרת הפ"ב 5796-08-18 ולאחר שהיזמים הגישו ביום 20.9.2018 בקשת רשות ערעור על פסק הבוררות ולחלופין בקשה לביטול פסק הבוררות במסגרת רע"א 36855-09-18.

מטבע הדברים תוכנה של בקשת הביטול חופף בחלקו הגדול לבקשת רשות הערעור. להלן יפורטו עיקרי בקשת הביטול, ככל שאין בהם לחזור על דברים שכבר נאמרו לעיל.

40. סעיף 24(7): "הותנה בהסכם הבוררות שעל הבורר לפסוק בהתאם לדין והבורר לא עשה כן". בהקשר זה חזרו היזמים על טענותיהם כי הודעת הביטול של הדיירים ניתנה שלא כדין, בחוסר תום לב ובתוך פרק זמן שאינו סביר; כי הבורר טעה בקביעתו כי היזמים הפרו את הסכם ההתקשרות בכך שלא העבירו את תכנית ההיתר לעיון ואישור הדיירים ובכך שעשו שימוש לא מורשה בחתימות הדיירים ובייפוי הכוח הבלתי חוזר; וכן כל יתר טענותיה, שפורטו בבקשת רשות הערעור.

41. סעיפים 24(3), 24(4): "(3) הבורר פעל ללא סמכות או שחרג מהסמכויות הנתונות לו לפי הסכם הבוררות. (4) לא ניתנה לבעל דין הזדמנות נאותה לטעון טענותיו או להביא ראיותיו". במסגרת הסכם הבוררות נקבע כי "הבורר יהיה... בעל הסמכות להכריע האם שאלה שבין הצדדים היא שאלה משפטית או שאלה הטעונה הכרעה על ידי בעל מקצוע בתחום הסכסוך". הבורר חרג מסמכותו ופגע בזכות הטיעון של היזמים כשקיבל את טענות הדיירים כמעט באופן מלא, הגם שחלקן היו טענות שבמומחיות שלא נתמכו בחוות דעת מקצועיות. זאת בניגוד להצהרותיו של הבורר וכן של ב"כ הדיירים בדיון מיום 8.3.2017. הבורר אפשר לדיירים, בניגוד להוראות הדין, ותוך פגיעה בזכות הטיעון של היזמים, לחקור את מר ברגמן כעד מומחה, הגם שהוא נחקר כבעל דין.

יתרה מזו, הצדדים הסמיכו את הבורר להכריע תחילה בסוגיית ההפרה של הסכם ההתקשרות ורק לאחר מכן לקיים דיון בשאלת הנזק והשלכות ההפרה. זו הייתה ההסכמה ביחס לסמכותו של הבורר וכך גם פעלו הצדדים, קרי אף אחד מהם לא טען ביחס לנפקות ההפרות. ואולם, בניגוד



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

להסכמה והסמכה זו קבע הבורר כי על היזמים להשיב, על חשבונם, את מצב המקרקעין לקדמותו.
החלטה זו ניתנה גם תוך פגיעה בזכות הטיעון של היזמים.

42. סעיף 24(9): "תכנון של הפסק מנוגד לתקנת הציבור". פסק הבוררות מתעלם מהסכמות שהושגו בין הצדדים במסגרת הסכם ההתקשרות ובמסגרת הליך הפישור, והוא נותן יד לסחטנות דיירים כלפי יזמים, באופן שעלול להכשיל התקשרויות קיימות ועתידיות. היזמים הוכיחו כי במהלך הליך הפישור ניתן לדיירים מענה מלא לדרישותיהם, פרט לסוגיית מחסן קלר, שהיא דרישה סחטנית פרטית של נציג הדיירים המבקש לקבל הטבות עודפות על פני יתר הדיירים ועל חשבון היזמים.

גם הקביעה כי על היזמים להשיב המצב לקדמותו על חשבונם אינה ישימה, מסוכנת לדיירים ומנוגדת לתקנת הציבור. בעניין זה הפנו היזמים לחו"ד של אינג' דן שפר, ור' לעיל.

43. סעיף 24(10): "קיימת עילה שעל פיה היה בית משפט מבטל פסק דין סופי שאין עליו ערעור עוד". בהמשך לאמור בנוגע לס"ק (9) נטען לפגיעה בכללי הצדק הטבעי.

דין והכרעה

44. סעיף 29 לחוק הבוררות מאפשר התערבות שיפוטית בפסק בורר, אם נפלה בפסק "טעות יסודית ביישום הדין", אשר יש בה כדי לגרום לעיוות דין.

45. על פי הפסיקה, טענות כנגד קביעות עובדתיות של בורר אינן באות בגדר טעות יסודית ביישום הדין כמשמעות ביטוי זה בסעיף 29ב(א) לחוק הבוררות, אלא במקרים חריגים (רע"ב (מרכז) 35078-06-18 **סעדי נ' אהרן** (18.11.18); רע"ב (חי') 19006-10-17 **אזולאי נ' נדב** (4.9.18); רע"א (ב"ש) 39468-10-17 **י. מ. אמסלם בע"מ נ' גלי הקטיפה בע"מ** (10.4.18)). כך הוא הדבר גם ביחס לטענות בדבר מתן אמון בעדויות שהובאו או לנפקות אי העדת עד זה או אחר.

46. במקרה הנדון, ביסוד פסק הבוררות קביעות עובדתיות וקביעות מהימנות, בהן אין מקום להתערב, בהתאם לאמת המידה הקבועה בסעיף 29 לחוק הבוררות: סעיף 89 לפסק הבוררות (עדותו של מר ברגמן); סעיף 96 לפסק (גרסת הדיירים); סעיף 99 לפסק (עמדת הדיירים); סעיף 121 לפסק (גרסת מר ברגמן); סעיף 137 לפסק (גרסת הדיירים); סעיף 220 (גרסת משפחת קלר); סעיף



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

230 (עדויות הדיירים); סעיף 233 (עדות הדיירים); סעיף 241 (עדות מר ברגמן); סעיף 242 (אי הבאת
עדים מטעם היזמים).

47. חלק לא מבוטל מטענות היזמים מתמקדות בממצאים עובדתיים של הבורר, בקביעות
מהימנות שנקבעו בפסק ובנפקות אי הבאת עדים מטעם היזמים (סעיפים 101, 106, 123, 146
לבקשת רשות הערעור). מדובר בהשגות ערעוריות שאינן יכולות להיחשב כטעות יסודית ביישום
הדין.

48. לאחר בחינת טענות היזמים בבקשת רשות הערעור ובדיון שהתקיים בפניי, הגעתי למסקנה
כי אין מקום לקבלת טענות היזמים ואין להתערב בממצאים שקבע הבורר ובמסקנותיו, כפי שיוסבר
בהמשך. לפני כן, אתייחס לטענת היזמים כי הודעת הביטול של הדיירים ניתנה שלא כדין. מדובר
בטענה שלא הועלתה בפני הבורר ואין מקום להעלותה לראשונה בבקשת רשות ערעור על הפסק.

49. בכל הנוגע לקביעת הבורר כי היזמים היו צריכים להראות לדיירים את התוכניות המוגשות
לעירייה, איני סבור כי נפלה טעות במסקנת הבורר ובוודאי שלא ניתן לקבל כי מדובר בטעות יסודית
ביישום הדין. הוא הדין בטענה כי הבורר טעה בקביעתו כי היזמים פגעו בקניין הדיירים ללא
הסכמתם ובטענה כי הדיירים "קיבלו פיצוי" בכך ששטח המרפסות שנבנו גדול יותר מן השטח
שנגרע מדירותיהם. לא ניתן להפקיע שטחים מדירות הדיירים ללא הסכמתם המפורשת ואין לצפות
אותם בעל כורחם, לפי עמדת היזמים. בכל מקרה, אין לאפיין את מסקנת הבורר כטעות יסודית
ביישום הדין הגורמת לעיוות דין.

50. הוא הדין בקביעת הבורר כי היזמים הפרו את ההסכם בכך שלא מסרו לדיירים תכניות
עבודה. איני סבור כי מדובר "בעניין טכני", אלא בעניין מהותי ואין להתערב במסקנות הבורר
בהקשר זה.

51. אשר לטענות בדבר הפרת התחייבויות שניתנו בעל-פה, מחוץ למסגרת ההסכם בכתב. נטען
כי הבורר טעה על בסיס שלושה טעמים: הוראת ההסכם בדבר שינוי בכתב; סעיף 80 לחוק
הפרוצדורה העותומנית; וסעיף 8 לחוק המקרקעין. גם כאן איני סבור כי נפלו טעויות במסקנת
הבורר ובוודאי שאין מקום לקבוע כי מדובר בטעות יסודית ביישום הדין. אשר להוראה בהסכם,
רשאים הצדדים לשנות מהוראותיו בדרך של הסכמה מאוחרת בעל פה, בבחינת "הפה שאסר הוא
הפה שהתיר". הבורר אף קבע כממצא עובדתי כי היזמים נתנו הסכמתם לביצוע שינויים מחייבים
בהסכמה בעל פה. אשר לסעיף 80 לחוק הפרוצדורה העותומנית, נפסק כי סעיף זה אינו שולל
השמעת טענות בעל פה לצורך פרשנות מסמך בכתב, אשר אינן סותרות את האמור במסמך



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

ומושמעות להוכחת אירועים אשר התרחשו לאחר עריכתו (ע"א 2032/06 האגי נ' עזבון המנוח זיאן
(1.2.09)). בכל הנוגע לסעיף 8 לחוק המקרקעין, נפסק כי אין לסעיף תחולה, כאשר מדובר בהסכמות
שבשולי הדברים, להבדיל ממהות ההתחייבות. בע"א 3380/97 תמגר חברה לבניה ופיתוח בע"מ נ'
גושן (1998) נקבע כך (פסקה 17):

"האם העובדה כי תנאי זה בדבר קביעת מיקום הדירות שתקבל המשיבה השנייה במסגרת
התחייבות לעיסקה במקרקעין, הוסכם בעל-פה ולא בכתב, פוגם בהשתכללות חוזה מחייב
בין תמגר למשיבה השנייה? נראה לי שהתשובה לכך שלילית. הנני סבור, שהודאה של בעל-
דין בקיומה של הסכמה בעל-פה בפרט מסוים אשר לא נכלל בחוזה בכתב, הינה ראיה כשרה
להשלמת הפרט החסר. אכן, כשאין מחלוקת בין הצדדים על טיב ההסכמה בעל-פה, והנתבע
לביצוע העיסקה מודה בכך, מה טעם למנוע מהתובע את ביצוע העיסקה מלהסתמך על
ההסכמה האמורה, כשהוכחה גמירות-הדעת בין הצדדים?

אין זה מתקבל על הדעת בענייננו, שהמשיבה השנייה תטען לקיומו של תנאי מוסכם, תמגר
תסכים לכך, ועתה, כדי להתחמק ממחויבותה החוזית, תסתמך המשיבה השנייה על אי-
הכללת התנאי בהסכם בכתב, שעה שהחוזה כולו, פרט לתנאי האמור, נערך בכתב, והכתב
ממלא, על-פי כל קנה-מידה, את תפקידה ההרתעתי של דרישת הכתב.

ברוח זו קבע השופט גולדברג בע"א 196/87 שוויגר נ' לוי ואח' [17], שאת מהות העיסקה
ניתן להסיק גם מעדויות בעל-פה, אשר לא מצאו את ביטוין במסמך שנערך בין הצדדים (ראה
שם, בעמ' 34-36). לקיומו של הסכם בכתב תקף אף שאחד התנאים המהותיים בו – תנאי
מתלה או תנאי מפסיק – הותנה בעל-פה, ראו: ע"א 343/87 ד' פרי נ' מ' פרי וערעור שכנגד
[18]; רע"א 7139/96 טריגוב ואח' נ' "טפחות" בנק למשכנתאות לישראל בע"מ [19]]."

52. אחת הטענות המרכזיות של היזמים נוגעת לסיווג הפרות ההסכם כהפרות רגילות, להבדיל
מהפרות יסודיות. בעניין זה איני סבור שיש לקבל את הטענה בוודאי שאין לראות במסקנת הבורר
משום "טעות יסודית ביישום הדין". נדמה כי הדיירים לא היו חותמים על ההסכם, אם היו יודעים
שהם חותמים על תכנית אחת, בעוד שבפועל תוגש לעירייה תכנית אחרת מטעם היזמים. כך הוא
הדבר, אם הדיירים היו יודעים שהיזמים לא יגישו היתר לבניית מחסן אשר הובטח להם בהסכם.
כך הוא הדבר, אם הדיירים היו יודעים שהיזמים "יפקיעו" לעצמם את הגג, חרף המוסכם בהסכם,
גם אם העירייה לא תאשר בניית גג רעפים. כך הוא הדבר, אם הדיירים היו יודעים כי חלקים
בדירתם ייהרסו ללא הסכמתם. בוודאי שכך הוא הדבר, כאשר נותנים משקל מצטבר להפרות
שנקבעו על ידי הבורר, בהשוואה למצב בו כל אחת מן ההפרות הייתה ניצבת כשהיא לעצמה.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

**רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'**

- 1 53. הדברים שנכתבו לעיל, יפים גם לעניין עילת ביטול פסק הבורר בהתאם לסעיף 7(24) לחוק
- 2 הבוררות. על פי ההלכה, טעות בפירוש הדין המהותי או יישומו, אינה מקימה את עילת הביטול
- 3 הקבועה בסעיף זה, להבדיל ממצב שבו הבורר התעלם התעלמות מודעות מהדין המהותי, חרף
- 4 הסכם הבוררות בו הותנה כי עליו לפסוק בהתאם לדין (רע"א 8078/10 **אלרום נ' קונפורטי**
- 5 1260/94 **בן חיים נ' אבי חן בע"מ** (1994)). משום כך, אם הבורר התכוון לפסוק
- 6 בהתאם לדין וטעה לגביו, אין זו עילה לביטול הפסק. השאלה אם הבורר טעה בפירוש הדין או באופן
- 7 יישומו, אינה מסוג העניינים העומדים לביקורת שיפוטית לפי סעיף 7(24) לחוק הבוררות. משום
- 8 כך, איני מקבל את טענת היזמים להתקיימות עילת ביטול זאת ביחס לפסק הבוררות.
- 9
- 10 54. הוא הדין ביחס לעילות הביטול שבסעיף 9(24) ובסעיף 10(24) לחוק הבוררות. איני מוצא
- 11 כי תוצאת פסק הבוררות מנוגדת לתקנת הציבור. הבורר מצא כי הסכם תמ"א 38 הופר הפרה
- 12 יסודית על ידי היזמים ואין בקביעתו זו משום פגיעה באינטרס הציבורי לעודד התקשרויות בין
- 13 יזמים ובין דיירים. העילה על פי סעיף 10(24) היא חריגה ביותר והתפרשה בצמצום רב ואיני רואה
- 14 כיצד היא מתקיימת בנסיבות מקרה זה.
- 15
- 16 55. בסופו של יום קבע הבורר כי היזמים הפרו את ההסכם עם הדיירים הפרות שנות, כדלקמן:
- 17 לא העבירו את תכנית ההיתר לעיון ואישור הדיירים קודם להגשתה לעירייה; עשו שימוש לא
- 18 מורשה בחתימות הדיירים; פגעו בזכות הקניין מבלי שניתנה הסכמת הדיירים מראש (הפרה
- 19 יסודית); לא מסרו תכניות עבודה (הפרה יסודית); לא פעלו כדי לאפשר לדיירים מחסן בקומת
- 20 העמודים והצמידו את המחסן תחת קומת מגדל הממ"דים לדירות היזמים; הפרו התחייבויות בעל
- 21 פה שניתנו לדיירים; נהגו עם הדיירים בחוסר תום לב עת לא עדכנו אותם בשינויים שבוצעו בתכנית
- 22 2011 ובאלמנטים שהופיעו בתכנית ההיתר.
- 23
- 24 בקביעות אלה לא מצאתי מקום להתערב – לא לפי הוראת סעיף 29ב לחוק הבוררות ולא לפי עילות
- 25 הביטול המפורטות בסעיף 24 לחוק הבוררות.
- 26
- 27 56. שונים הם פני הדברים בכל הנוגע להוראת הבורר על השבת המצב לקדמותו על חשבון
- 28 היזמים.
- 29 בדיון שהתקיים בפני הבורר ביום 8.3.17 הסכימו הצדדים כי "**בשלב ראשון תידון שאלת ההפרה**
- 30 **של הסכם התמ"א על ידי מי מהצדדים, וינתן פסק דין חלקי בעניין זה בלבד וכי רק לאחר שתינתן**
- 31 **הכרעה בסוגיה האמורה, תידון שאלת הנזק שנגרם כתוצאה מההפרה**" (סעיף 37 לפסק הבוררות).
- 32



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

על פי הסכמת הצדדים, המהווה את מקור סמכותו של הבורר, הוא לא היה רשאי בשלב זה להידרש לסוגיית הסעד. היה מקום לתת לצדדים לטעון טענותיהם ולהביא ראיות לעניין הסעד המבוקש. לאחר מתן הפסק הוגשה לבורר חוות דעת מיום 26.7.18 של הקונסטרוקטור ההנדסי של הפרויקט, אינג' דן שפר, על פיה לא ניתן להרוס או לנסר את קירות הבניין מאחר שהריסת חזיוקי הבטון "תגרום לתזוזות שעלולות (בסיכון ממשי) למוטט את הבנין עד כדי קריסתו". כחלק מההסכמה דיונית, היה אמור הבורר לזמן את הצדדים לצורך ניהול המשך הבוררות ובמסגרת זו לאפשר להם לטעון טענות ביחס לסעד המבוקש ואף להביא בפניו חוות דעת הנדסיות לעניין זה.

הדיירים טענו כי ההסכמה הדיונית נגעה לכך כי בשלב הראשון תידון שאלת הפרת ההסכם ותוקפו ואילו בשלב השני, יידונו המשמעויות הכספיות הנובעות מכך. נטען כי השבת המצב לקדמותו היא תוצאה אוטומטית של הקביעה כי החוזה מבוטל. בהקשר זה נזכיר כי הבורר דן בתביעת אכיפה של היזמים, אשר טענו להפרת ההסכם מצד הדיירים, ובתביעה שכנגד של הדיירים, אשר טענו להפרתו היסודית של ההסכם בידי היזמים.

עיון בפרוטוקול ישיבת הבוררות מיום 8.3.17 (נספח 43 לבקשת ביטול הפסק) מלמד על הפרדה בין ההכרעה בשאלת הפרת ההסכם לבין שלב נוסף, שבו יהיה טיעון לגבי שאלת הסעדים (עמ' 4 לפרוטוקול הנ"ל). אמנם ב"כ הצדדים התייחסו הן למצב שבו תוכרע שאלת ההפרה לטובת היזמים והן לטובת הדיירים, אולם הדברים לא התייחסו אך ורק למשמעויות הכספיות של ההכרעה.

57. המסקנה היא, כי הבורר חרג מסמכותו בהוראה על השבת המצב לקדמותו וכן נפגעה זכות הטיעון והבאת הראיות בשאלת הסעד. מכאן שמתקיימות עילות הביטול המפורטות בסעיף 24(3) לחוק הבוררות ובסעיף 24(4) לחוק הבוררות. סעיף 26(ב) לחוק הבוררות מורה כי בית המשפט לא יבטל את פסק הבוררות כולו, אם ניתן לבטלו בחלקו, להשלימו, לתקנו, או להחזירו לבורר. התוצאה האופרטיבית המתבקשת בנסיבות העניין היא החזרת הפסק לבורר, על מנת שיאפשר לצדדים לטעון ולהביא ראיות לעניין סעד השבת המצב לקדמותו, ורק אז יכריע במחלוקת שבין הצדדים בעניין זה.

סוף דבר

58. התוצאה היא כי ניתן אישור לפסק הבוררות החלקי שניתן על ידי עו"ד אברהם אברמן מיום 9.7.18 בכל הנוגע להכרעתו בדבר הפרתו היסודית של ההסכם שבין הצדדים על ידי היזמים וביטול ההסכם כתוצאה מכך.

59. יחד עם זאת, קביעת הבורר ביחס להשבת המצב לקדמותו בסעיפים 258-259 לפסק-מבוטלת. הפסק מוחזר לבורר לצורך השלמתו, בהתאם לאמור בפסקה 57 לעיל.



בית המשפט המחוזי בירושלים בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

רע"א 36855-09-18 טרספולסקי עו"ד ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 27425-10-18 טרספולסקי ואח' נ' זילבר ואח'
הפ"ב 5796-08-18 זילבר ואח' נ' טרספולסקי ואח'

60. הואיל ומרבית טענות היזמים נדחו והתקבלה טענתם אך ורק ביחס לסעד שנפסק, בדבר השבת המצב לקדמותו, נקבע בזאת כי על היזמים לשלם לדיירים הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכום כולל של 20,000 ₪ וזאת תוך 30 ימים מהיום. ככל שסכום זה לא ישולם במועד שנקבע, יתווספו אליו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, עד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, כ"ז ניסן תש"פ, 21 אפריל 2020, בהעדר הצדדים.

אביגדור דורות, שופט