



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת רביע ג'באלי

תובעים שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ

נגד

נתבעים סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ

פסק דין

1 בפני תביעה חוזית – כספית על סך 1,170,000 ₪ שהוגשה מטעם חברת "שופני עבודות בניין ופיתוח
2 בע"מ", נגד חברת "סלעי-החרמון חברה לבניה ופיתוח בע"מ" בטענה לאי השלמת התשלום
3 המוסכם עבור עבודת בניית שלושה בניינים.
4 חברת "סלעי- החרמון חב' לבניה ופיתוח בע"מ" הגישה תביעה שכנגד בטענה לנזקים בסך
5 2,747,779 ₪ בגין ליקויי עבודה והפרת ההסכם מצד החברה המבצעת.
6
7

רקע וההליכים עד כה:

8
9 התובעת / נתבעת שכנגד, שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ, היא חברה לביצוע עבודות בניין ופיתוח
10 (להלן: "שופני"). הנתבעת, סלעי החרמון חברה לבניה ופיתוח בע"מ (להלן: "סלעי החרמון"),
11 הקימה פרויקט לבניית 3 בניינים הכוללים 35 יחידות דיור ברחוב האצ"ל 21 בקריית שמונה, גוש
12 13397, חלקה 33, מגרש 15 (להלן: "הפרויקט").
13
14 חברת שופני וחברת סלעי החרמון התקשרו ביניהם בהסכם שנערך בעל פה לביצוע הפרויקט בחודש
15 ינואר 2015. על פי ההסכם, חברת שופני אחראית על בניית 3 הבניינים בפרויקט, וחברת סלעי
16 החרמון הייתה אמונה על הוצאת היתרי בנייה, ליווי בנקאי, עבודות פיתוח, תשתיות, עבודות
17 בשטחים ציבורים, חניות, ציפוי אבן והתקנת מעליות.
18
19



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 במהלך ביצוע העבודות בפרויקט התגלעו חילוקי דעות בין הצדדים, ולאור חילוקי דעות, פנו
- 2 הצדדים לבורר, מר פאדי חליל ז"ל (להלן: "הבורר"), על מנת שיכריע במחלוקת ביניהם.
- 3
- 4 בתאריך 17.11.16, הצדדים חתמו על הסכם בכתב המשקף את הכרעת הבורר במחלוקת (להלן: "ההסכם").
- 5
- 6 ההסכם הסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים והתחייבויותיהם.
- 7 בין היתר נקבע בהסכם כי על שופני לסיים את הבניה עד יום 31.12.2016 כאשר איחור של 60 ימים
- 8 לא יהווה הפרה יסודית.
- 9 עוד נקבע בהסכם כי סך כל התשלומים אשר ישולמו לשופני על פי ההסכם יועמד על סך של
- 10 14,467,155 בתוספת מע"מ וכי יתרת התמורה המגיעה לשופני בסך של 2,150,000 ₪ בתוספת מע"מ
- 11 תשולם לשופני במועדים הבאים:
- 12 סכום של 400,000 ₪ ביום 16.11.2016
- 13 סכום של 350,000 ₪ ביום 30.11.2016
- 14 סכום של 400,000 ₪ ביום 15.12.2016
- 15 סכום של 400,000 ₪ ביום 30.12.2016
- 16 סכום של 600,000 ₪ ישולם בהתאם לקצב השלמת העבודה (הוסכם כי עבור כל דירה שתימסר
- 17 ישולם לשופני סך של 17,142 ₪.
- 18 אלא שההסכם לא שם קץ למחלוקות בין הצדדים והצדדים לא הצליחו להגיע לעמק השווה, כך
- 19 שכל צד טען להפרות מהצד שכנגד. בסופו של יום, סלעי החרמון גירשה את שופני מהשטח בתאריך
- 20 11.1.17.
- 21 מועד מסירת הדירות היה אמור להתבצע עד יום 1.3.17. אך, מסירת הדירות התעכבה ולא בוצעה
- 22 בזמן וטופס אכלוס מותלה ניתן רק ביום 5.4.17.
- 23 ודוק, כתוצאה מהמחלוקת בית הצדדים, חברת סלעי החרמון לא שילמה את התשלום של 400,000
- 24 ₪ שהיה אמור להיות משולם ביום 30.12.2016 ובנוסף, חברת סלעי החרמון סילקה את חברת שופני
- 25 הפרוייקט ביום 11.1.17. כפועל יוצא, חברת סלעי החרמון לא שילמה את הסך של 600,000 ₪ שהיה
- 26 אמור להיות משולם בהתאם לקצב השלמת העבודה.
- 27
- 28 בתאריך 16.1.17, שופני הגישה את התביעה דנן בסדר דין מקוצר בטענה כי סלעי החרמון הפרה את
- 29 התחייבותה מכוח ההסכם ביניהן ולא שילמה לה סך 1,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 (להלן: **"תביעת שופני"**). בתאריך 25.10.17, נתנה לסלעי החרמון רשות להתגונן, בתנאי להפקדת
- 2 ערובה בסך 400,000 ₪. בתאריך 9.1.18, התביעה הועברה לפסים של סדר דין רגיל.
- 3
- 4 בתאריך 19.3.17, בית המשפט העביר את המחלוקת להכרעת הבורר, וזאת בהתאם לתניית
- 5 הבוררות בהסכם. לאחר שהסתבר שהבורר איננו מסוגל או איננו מעוניין לשמש כבורר אזי התיק
- 6 הוחזר להכרעת בית המשפט בהחלטה מיום 12.7.17.
- 7 למרבה הצער, הבורר הלך לעולמו, בתאריך 7.8.18, ונבצר מבית המשפט לשמוע את עדותו ופרשנותו
- 8 לגבי עניינים שבמחלוקת בנוגע להסכם.
- 9
- 10 בתאריך 25.12.17, סלעי החרמון הגישה תביעה שכנגד במסגרתה טענה לנזקים שנגרמו לה בעקבות
- 11 הפרת ההסכם מצד שופני שנבעו ממעשיה ו/או מחדליה ואשר בוצעו בניגוד להוראות הדין. חברת
- 12 סלעי החרמון העמידה את תביעתה על סך של 2,747,779 ₪ (להלן: **"תביעת סלעי החרמון"**).
- 13
- 14 בתאריך 5.5.18, מונה מומחה מוסכם מטעם בית המשפט, מר אינג' רונן שטרנברג (להלן:
- 15 **"המומחה"**). חוות דעת המומחה הוגשה בתאריך 21.1.19, כוללת חלק כללי, וחוות דעת פרטנית ל-
- 16 10 דירות מתוך הפרויקט כאשר כל צד בחר 5 דירות לבדיקת המומחה.
- 17
- 18 בתאריך 1.7.19, הוגש מטעם שופני תצהירו של מר חסן שופני, הבעלים והמנהל של החברה.
- 19
- 20 בתאריך 1.12.19, הוגשו מטעם סלעי חרמון תצהיריהם של **נואף אבו ג'בל**, הבעלים והמנהל של סלעי
- 21 החרמון; **ענאן בריק**, הנדסאי בניין, עובד שכיר בסלעי חרמון, אחראי על ניהול ופיקוח פרויקטים;
- 22 **אביבה רוטבין**, אדריכלית הפרויקט; **אבו סאלח סאלח**, חשמלאי הפרויקט; **איהאב אבו ג'בל**,
- 23 המודד אשר סימן את הכלונסאות ואת קווי הבניין בפרויקט לפני הקידוח; **רדא עלאא**, קודח
- 24 הכלונסאות בפרויקט; **נזיה זבידאת**, רואה החשבון של סלעי החרמון; וחוות דעת מומחה מטעם
- 25 התובעת אשר הוצאה מהתיק עם מינוי המומחה המוסכם מטעם בית המשפט בכפוף **לסעיף**
- 26 **130(ג)(2) לתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד – 1984**, וכן על פי החלטת בית המשפט בסיום ישיבת
- 27 ההוכחות מיום 12.2.20.
- 28
- 29 כלל המצהירים נחקרו על תצהיריהם, כן המומחה מטעם בית המשפט, מר ספדי סאלח, אחראי
- 30 הנגישות בפרויקט; וכן מר קוזיקו יעקוב, טכנאי הגז בפרויקט.
- 31
- 32 הצדדים הגישו סיכומיהם בכתב. בד בבד עם הגשת סיכומיה, סלעי החרמון הגישה בקשה לצירוף
- 33 ראייה נוספת (כרטסת), אך הבקשה נדחתה בהחלטת בית המשפט מיום 4.10.20.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

תמצית תביעת שופני:

שופני טענה כי על פי סעיף 3(ד) להסכם, סלעי החרמון התחייבה לשלם לה 2,150,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק במועדים המפורטים בהסכם, אך בפועל שילמה לה 1,150,000 ₪ בלבד. לטענת שופני, סלעי החרמון הפרה את ההסכם עת לא שילמה לה 400,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק עד ליום 30.12.16, כקבוע בהסכם. היא טענה כי סכום זה הוא ללא תנאי וללא קשר לקצב העבודה.

עוד טענה שופני כי סלעי החרמון הפרה את ההסכם פעם נוספת עת נמנעה מלשלם לה 600,000 ₪ בתוספת מע"מ וזאת בהתאם לקצב מסירת הדירות בפרויקט, כאשר כל הדירות אוכלסו זה מכבר. לטענתה, סלעי החרמון סילקה אותה מהשטח בשלב גמר העבודה ובכך מנעה ממנה לסיים את הפרויקט והכל בכוונה לא לשלם לה ולשלול ממנה את שכרה.

תמצית תביעת סלעי חרמון:

סלעי החרמון טענה כי שופני הפרה את ההסכם מאחר ולא עמדה במועד הקבוע למסירת הדירות בתאריך 31.12.16, וגם לא במועד הנדחה בתאריך 8.1.17. היא טענה כי שופני ביצעה את העבודות בניגוד לתקנים הבטיחותיים ובניגוד להוראות המפקח המוסכם בהסכם. לטענתה, שופני אף נמנעה מלמסור לה את מסמכים לצורך הכשרת הפרויקט וקבלת טופס אכלוס.

עוד טענה סלעי החרמון כי היא נאלצה לסלק את שופני מהפרויקט ולסיימו בעצמה, כולל הכשרת עבירות הבניה בערבויות בנקאיות גבוהות מאוד, תיקון ליקויי בנייה וחסרים, מתן אחריות לרוכשים, תיקונים בהתאם לשנת הבדק ותשלום פיצויים לרוכשים בגין איחור מסירת הדירות מה שפגע בשמה הטוב. כאמור, סלעי החרמון העריכה את נזקה בסך 2,747,779 ₪.

דיון והכרעה:

על מנת להכריע בתביעה ובתביעה שכנגד, בית המשפט יבחן תחילה את תביעת שופני ויכריע בשתי השאלות שבמחלוקת:

א. האם שופני זכאית לתשלום בסך 400,000 ₪ בתוספת מע"מ על פי סעיף 3(ח) להסכם, ללא כל תנאי? ;



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 **ב.** האם שופני זכאית לתשלום בסך 600,000 ₪ בתוספת מע"מ על פי סעיף 3 (ט) להסכם, או
- 2 לחלק מהסכום בהתאם לעבודות שהספיקה להשלים בפרויקט?
- 3
- 4 לאחר ההכרעה תביעת שופני בית המשפט יידרש לתביעת סלעי החרמון, ויכריע בשתי השאלות
- 5 העיקריות:
- 6
- 7 **א.** האם שופני הפרה את ההסכם ובכך גרמה לנזקים הנתענים מטעם סלעי החרמון? במסגרת
- 8 השאלה בית המשפט יבחן את אחריותה של שופני לנזקים הנתענים מטעם סלעי החרמון;
- 9 **ב.** האם סלעי החרמון זכאית לפיצוי בסך 1,274,157 ₪ בגין עלות השלמת בניית כלל הפרויקט
- 10 לאחר סילוק שופני, ובסך 1,792,386 ₪ בגין הנזקים להם היא טוענת?
- 11
- 12 אקדים את המאוחר ואציין כי לאחר בחינת טענות הצדדים, כלל המסמכים, החומר הראייתי
- 13 הנרחב שהצדדים פרשו בפני בית המשפט, התרשמותי מכל עשרת העדים שנחקרו בשלושת ישיבות
- 14 ההוכחות וחווות דעת המומחה מטעם בית המשפט, הגעתי לכלל מסקנה לפיה יש לקבל את תביעת
- 15 שופני באופן מלא ולקבל את תביעת סלעי החרמון באופן חלקי תוך חיוב שופני בקיזוז עלות השלמת
- 16 העבודה בפרויקט ועלות התיקונים בפרויקט שהיו באחריות שופני - הכל כפי שיפורט בנימוקי
- 17 להלן;
- 18
- 19

התביעה העיקרית : תביעת שופני נגד סלעי החרמון

א. שאלת זכאות שופני לתשלום בסך 400,000 ₪:

טענות שופני

- 26 לטענת שופני, סלעי החרמון התחייבה על פי סעיף 3(ד) להסכם לשלם לה 1,550,000 ₪ עבור עבודות
- 27 שבוצעו זה מכבר. לטענתה, בוצעה הבחנה ברורה בין הסכום הנ"ל שסלעי החרמון הייתה אמורה
- 28 לשלם ללא תנאי, לבין הסכום הנזכר בסעיף 3(ט) להסכם, בסך 600,000 ₪, המותנה בהשלמת
- 29 העבודה ובהתאם לקצב מסירת הדירות.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 לטענת שופני, בסעיפים 3(ה)-(ח) נקבעו המועדים לתשלומים בהיעדר כל תנאי לתשלום, אך סלעי
2 החרמון נמנעה מלבצע את התשלום האחרון הקבוע בסעיף 3(ח), בסך 400,000 ₪ בתוספת מע"מ
3 שהיה קבוע לתשלום ליום 30.12.16. עוד, היא טענה כי העובדה שההסכם נחתם בתאריך 17.11.16,
4 בעוד שמועד התשלום הראשון על פי סעיף 3(ה) קבוע יום לפני החתימה, בתאריך 16.11.16, מצביעה
5 על כך שהתשלומים הנ"ל הם ללא תנאי והם עבור עבודה שנעשתה והסתיימה. מכאן, שופני ביקשה
6 לדחות את טענת סלעי החרמון שהסכום תלוי בסיום העבודה או נדחה למועד אחר על פי החלטת
7 הבורר.

8
9 שופני טענה כי מסרה חשבונית לעו"ד יורם ביטון, ב"כ סלעי החרמון, על סך 400,000 ₪, כהוכחה
10 שהיא לא דרשה לדחות את התשלום. היא טענה כי העובדה שסלעי החרמון מאשרת לה לבטל את
11 החשבונית, והעובדה שסלעי החרמון נמנעה מהגשת הכרזת של שופני, מצביעות על כך
12 שהחשבונית נקלטה בספרי סלעי החרמון אך בכל זאת סלעי החרמון נמנעה מלשלם לה את הסכום.

13
14 טענות סלעי חרמון

15
16 כאמור, סלעי החרמון טענה כי התשלום הקבוע בסעיף 3.ח. להסכם כפוף לסיום עבודת שופני
17 בפרויקט. לטענתה, שופני התחייבה לסיים את הפרויקט בתאריך 31.12.16, ומאחר שלא סיימה את
18 הפרויקט במועד הקבוע, נתנה לה ארכה עד ליום 8.1.17, התשלום גם הוא נדחה למועד זה, והכל על
19 פי החלטת הבורר. עוד, היא טענה כי גם במועד הנדחה, שופני לא סיימה את העבודה בפרויקט ועוד
20 הגדילה לשלוח מכתב דרישה לתשלום סך של 400,000 ₪.
21 להוכחת טענתה, סלעי החרמון צירפה תמלול והקלטה של הבורר בשיחה עם המפקח מטעמה, מר
22 ענאן בריק, מיום 10.1.17, ובה הבורר מציין כי קבע שהתשלום ייעשה רק לאחר ששופני תסיים את
23 הפרויקט ותעשה מסירה ראשונה (עמ' 6 לתמלול ההקלטה, נספח ח' לתצהירו של ענאן).

24
25 זאת ועוד, סלעי החרמון טענה כי עצם העובדה ששופני שיגרה את מכתב הדרישה בתאריך 8.1.17,
26 ולא בתאריך 30.12.16, מצביעה על כך שהייתה החלטה והסכמה לדחיית מועד התשלום לתאריך
27 8.1.17. סלעי החרמון גם טענה כי שופני לא הציגה את העתק החשבונית בסך 400,000 ₪ שהיא
28 טוענת כי מסרה לה ובכך לא הוכיחה כי היא הנפיקה חשבונית בדרישה לתשלום.

29
30 דיון בשאלת זכאות שופני לתשלום סך של 400,000 ₪:

31
32 לאחר שבחנתי את טענות הצדדים מצאתי לקבל את טענת שופני לפיה תשלום הסך של 400,000 ₪
33 אינו מותנה.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 17-01-35180 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 על פי לשון סעיף 3.ח. להסכם, התשלום בסך 400,000 ₪ היה אמור להתבצע ביום 30.12.16. לעומת
- 2 זאת, על פי סעיף 3.ט. להסכם, הסכום הנותר בסך 600,000 ₪ ישולם **"בהתאם לקצב השלמת**
- 3 **העבודה ומסירתה לנציג המזמין ולדיירים"**. דהיינו, סעיף 3.ח. איננו קובע תנאי לסיום או השלמת
- 4 עבודה לצורך ביצוע התשלום, בעוד שסעיף 3.ט. קובע מפורשות כי התשלום יתבצע בתנאי להשלמת
- 5 העבודה וקצב מסירת הדירות.
- 6
- 7 זאת ועוד, התשלום אמור היה להתבצע בתאריך 30.12.16, כאשר בסעיף 1 להסכם הקבלן מתחייב
- 8 לסיים את העבודה יום לאחר מכן, בתאריך 31.12.16. התאריך המדויק **31.12.16**, נזכר מספר
- 9 פעמים בהסכם בהקשר של לוחות זמנים, ודווקא בסעיף 3.ח. צוין כי התשלום יתבצע יום לפני
- 10 המועד הקבוע לסיום הפרויקט.
- 11 אינני סבורה כי מדובר במקריות, במיוחד כאשר ההסכם מצביע על מודעות לגבי תאריך סוף החודש
- 12 ותאריך סיום העבודה, היינו בתאריך 31.12.16, לעומת מועד התשלום האחרון 30.12.16. המועד
- 13 הנקוב בסעיף 3.ח. עובדה זו והעובדה שאין התניה מפורשת בסעיף 3.ח. לתשלום תמורת סיום
- 14 העבודה מצביעים על כך שהתשלום אמור היה להתבצע ללא קשר לקצב העבודה או סיומה.
- 15
- 16 באשר לטענת סלעי החרמון לפיה הבורר החליט לדחות את התשלום;
- 17 סלעי החרמון לא הוכיחה את טענה זו. כך גם, לא הוכח שתאריך סיום העבודה נדחה עד ליום
- 18 8.1.16.
- 19 לא הוצגה החלטה בכתב של הבורר או כל הוכחה אחרת להוכחת הטענה. ההקלטה אשר צורפה
- 20 לתצהירו של ענאן היא הקלטת נפטר ומהווה עדות מפי השמועה. ברם, היא נכללת בחריגים פרי
- 21 הפסיקה לאמרות נפטרים שהתקבלו כראיה מאחר ומדובר באמרת נפטר בעת מילוי תפקידו.
- 22 (בשיחה, המפקח ענאן התלונן בפני הבורר על התנהלות הפועלים של שופני וביקש ממנו פתרון בתור
- 23 בורר. מכאן שאמרות הבורר הן בעת מילוי תפקידו כבורר והן נכללות בחריג אמרות נפטרים בעת
- 24 מילוי תפקידם).
- 25 אולם, בהקלטה עצמה ישנם חלקים רבים דווקא מפי הבורר שאינם ברורים, כגון: **"ההסכם אומר**
- 26 **(לא ברור) לשלם לך, וההסכם אומר גם שתמשיך לעבוד, איך שלא תסתכל על זה לא מגיע לך כסף**
- 27 **עכשיו"** (עמ' 7 לתמלול ההקלטה). כוונת הבורר בהקלטה אינה חד משמעית, וכך גם ההקשר של
- 28 הדברים.
- 29 התרשמתי כי הבורר נתן דעתו בפני מר ענאן בטרם שוחח עם הצדדים ובטרם נתן החלטתו
- 30 במחלוקת אם בכלל. מכל מקום, מההקלטה ניתן להסיק כי הבורר היה טעון כנגד מר שופני וכי
- 31 עמדותיו אינן ניטרליות כלפיו. הבורר הלך לעולמו בטרם עת ולא הוגש תצהיר מטעמו, הוא גם לא
- 32 נחקר בבית המשפט על נסיבות ההקלטה ועל הכוונה באמרותיו. זאת על כן, ובהעדר החלטה של
- 33 הבורר, בנסיבות דנן ראיתי לנכון להעניק להקלטה משקל ראיתי נמוך בהתחשב בכך שמדובר



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בהקלטה לא ברורה של נפטר לעומת ההסכם שהוא מסמך בכתב החתום על ידי שני הצדדים ומשקף
- 2 את רצונותיהם.
- 3
- 4 זאת ועוד, לא קיימות ראיות אובייקטיביות אשר מאששות את טענת סלעי החרמון שהבורר דחה
- 5 את מועד התשלום: בפרוטוקולי התקדמות העבודה מטעם סלעי החרמון מהימים 29.12.16,
- 6 10.1.17, 6.1.17, 3.1.17, 02.01.17 צוין כי "מסירת השטח אמורה להיות ב-31 לדצמבר" ולא צוין
- 7 כי נתנה ארכה כלשהי או כי מסירת הפרויקט אמורה להתבצע בתאריך 8.1.16, מה שמהווה חיזוק
- 8 לטענה שמועד המסירה לא נדחה, ומעלה את הסבירות שגם מועד התשלום לא נדחה.
- 9
- 10 העובדה שב"כ שופני שיגר מכתב דרישה בתאריך 8.1.17 ולא בתאריך 30.12.16, איננה יכולה לשמש
- 11 הוכחה לדחיית מועד סיום הפרויקט, מדובר במועד סביר לשליחת דרישת תשלום. כמו כן, מתוכן
- 12 ההתכתבויות בין הצדדים בזמן אמת בתאריך 8.1.17, אין זכר לטענה שהבורר נתן ארכה או דחייה
- 13 לתשלום או לסיום הפרויקט.
- 14 במכתב התשובה מטעם ב"כ סלעי החרמון מאותו יום, 8.1.17, לא נטען כי הבורר החליט על דחיית
- 15 התשלום, אלא נראה כי סלעי החרמון בחרה לעשות דין לעצמה; היא החליטה כי שופני לא סיימה
- 16 את העבודה ולכן אינה זכאית לתשלום הקבוע בסעיף 3.ח. היא גם החליטה ששופני תסיים את
- 17 העבודה תוך יומיים ותסתלק מהשטח בתאריך 10.1.17, וכי עליה לשאת בעלויות המשך השלמת
- 18 הפרויקט. אומנם, סלעי החרמון רשמה כי היא פועלת על פי הנחיות הבורר, אך זו אמרה כללית מדי
- 19 ללא הפניה להחלטה מסוימת ונראה כי מדובר במשפט "כיסוי" כללי.
- 20
- 21 הטענות משני הצדדים לגבי מסירת חשבונית מס מטעם שופני לסלעי החרמון או לא, לא הוכחו
- 22 כדבעי אך הן גם אינן מהותיות. מסירת חשבונית מס בתאריך זה או אחר או אי מסירת חשבונית
- 23 מס אין בה בכדי להוכיח את דחיית מועד הפרויקט או לא – שכן ייתכן מצב בו מועד הסיום לא
- 24 נדחה, אך החשבונית נמסרה באיחור. מכל מקום, מההתכתבויות בין ב"כ הצדדים מיום 8.1.17,
- 25 נראה כי שופני נתקלה בסירוב לתשלום ואיש מהצדדים לא הזכיר כי קיימת החלטת בורר לדחיית
- 26 מועד סיום הפרויקט או דחיית מועד התשלום.
- 27
- 28 אשר על כן, הוכח כי התשלום הקבוע בסעיף 3.ח. הוא ללא קשר לסיום הפרויקט ועל כן, סלעי
- 29 החרמון חבה בתשלום ₪ 400,000 בתוספת מע"מ לשופני.
- 30
- 31
- 32
- 33



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

ב. שאלת זכאות שופני לתשלום בסך 600,000 ₪:

טענות שופני

שופני טענה כי כאשר היא גורשה מהפרויקט הדירות היו במצב שהן מוכנות למסירה. לראיה, היא ביקשה להסתמך על דוח סיור שערך מר ספדי סאלח בתאריך 13.11.16, המומחה לנגישות בפרויקט (ת/1, נספח ב' לתצהיר מר שופני). שופני טענה כי מתוך הדוח עולה בבירור כי הדירות היו בשלבי סיום ומוכנות למסירה למעט עבודות קלות שנותרו לביצוע. שופני הדגשה כי היא המשיכה לעבוד בשטח כחודשיים לאחר הדוח וביצעה עוד עבודות.

בנוסף, שופני טענה כי בפרוטוקולי העבודה מטעם סלעי החרמון מיום 11.12.16 ו-16.12.16, נכתב כי יש להתחיל במידי במסירות ראשוניות לדיירים (נספח ג' לתצהיר חסן). לטענתה פרוטוקולי התקדמות העבודה נכתבו בזמן אמת ולפיהם כבר בתאריך 11.12.16 הדירות היו במצב קרוב למושלם.

שופני טענה כי המומחה מטעם בית המשפט קבע כי הדירות היו במצב קרוב למושלם כאשר שופני סולקה מהפרויקט. היא טענה כי קביעת המומחה לגבי עלות השלמת הבניה מיום 13.11.16 עמדה על פחות מאחוז אחד מכלל עלות הפרויקט, דבר המצביע על גמר עבודה בפרויקט.

בנוסף לכך, שופני טענה כי בפגישה שנערכה ביום 26.12.16, בנוכחות מר ענאן בריק, עוה"ד טייכמן מסרה למר שופני "פרוטוקול למסירת דירה" שהוכן על ידי משרד ב"כ סלעי החרמון, והנחתה אותו כיצד לבצע את מסירת הדירות. לטענתה, סלעי החרמון העלימה במכוון את פרוטוקול הישיבה דנן. היא הצביעה על כך שגם מר בריק וגם מר אבו ג'יב' הודו בעדותם שהיה קיים פרוטוקול פגישה במועד זה.

לטענת שופני, יומני העבודה של ענאן מפוברקים וכי אין לתת להם משקל ראייתי. לטענתה, חברת שופני או מי מטעמה אינם חתומים באף מקום על היומנים. לטענתה, ענאן אישר בחקירתו כי ביומני עבודה רגילים רשמים את הערת הקבלן ומחתימים אותו (עמ' 55, ש' 34-33 לפרוטוקול). בנוסף לכך, שופני הצביעה על כך שענאן טען שהתחיל לנהל את הפרויקט בתאריך 17.11.16, אך מציג יומני עבודה כבר מתאריך 6.11.16 (עמ' 56, ש' 12-4 לפרוטוקול). זאת ועוד, שופני טענה כי ענאן ציין בעדותו כי כתב את יומני העבודה בעט אחד שנמצא ברכבו, אך מתברר שיש דפים שנכתבו או נחתמו בעט אחר (עמ' 57, ש' 34-30, לפרוטוקול).



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

טענות סלעי החרמון

מנגד, סלעי החרמון טענה כי בהתאם לסעיף 3.ט. להסכם, שופני הייתה זכאית לתשלום בסך 600,000 ₪ לאחר מסירת הדירות לרוכשים ולאחר קבלת טופס אכלוס מהוועדה המקומית לתכנון ובניה. לטענתה, שופני מעולם לא מסרה את הדירות והיא אף הערימה קשיים על הנתבעת במטרה לסכל את קבלת טופס האכלוס. עוד, היא טענה כי היא נאלצה לבצע עבודות השלמה לסיום הפרויקט בעלות 1,274,157 ₪, והיא הצליחה להשיג טופס אכלוס מותנה רק ביום 5.4.17 תמורת הפקדת ערבויות בסך 810,000 ₪.

לטענת סלעי החרמון, בהתאם לסעיף 7.א. להסכם היה על שופני להודיע בכתב שהפרויקט הסתיים, ועל פי סעיף 8 היה עליה למסור ערבות בסך 300,000 ₪ עבור שנת הבדק. לטענתה, מששופני לא הודיעה על סיום הפרויקט בכתב ומשלא פעלה למסירת ערבות בסך 300,000 ₪ עבור שנת הבדק, אזי היא לא עומדת בתנאים לקבלת התשלום הזכור בסעיף 3.ט.

עוד טענה סלעי החרמון כי שופני אף נמנעה מלצרף את התיקיות שטענה כי הכינה לכל דירה עם כלל האישורים הנדרשים לצורך מסירת הדירות כהוכחה שהדירות היו מוכנות למסירה. סלעי החרמון טענה כי שופני לא צירפה תצהיר מטעם הבורר להוכחת הטענה שנקבע מועד למסירת הדירות.

סלעי החרמון הוסיפה וטענה כי הדוח של מר ספדי אינו מקצועי, אינו אמין וכי הוא נעשה בהתאם לדרישות שופני במועד הסכסוך ובטרם החתימה על הסכם הבוררות. היא טענה כי הדוח נעשה על סמך הסתכלות בכדי לקבוע מה צריך להשלים, לא תיעד מה שקיים, לא תיעד עבודות חשמל, בטיחות, תקינות והתאמת ביצוע לתכניות העבודה והיתרים ולא התייחס להשלמות שצריך לבצע בהתאם למפרט הטכני. מכל מקום, סלעי החרמון טענה כי בעדותו ציין ספדי שלא יכול היה לחתום על אישור נגישות בפרויקט בתאריך 13.11.16, גם לא בביקור מיום 25.12.16 (נספח יח' לתצהיר ענאן), ורק ביום 1.3.17 אישר את דוח הנגישות ל-3 הבניינים (עדות שופני עמ' 20, ש 7-10, 16, 17- לפרוטוקול).

בהקשר זה, סלעי החרמון טענה כי מאחר והתמונות לא צורפו לדוח של מר ספדי מיום 13.11.16, וגם לא לכתבי הטענות מטעם שופני, אזי אין לקבלן ואין לקבוע כי הוא זה שצילם את התמונות. סלעי החרמון טענה כי התיעוד הנ"ל בוצע במועד פרוץ הסכסוך, ואם התובעת השכילה לתעד את הפרויקט במועד פרוץ הסכסוך, מדוע לא תעדה אותו במועד עזיבתה.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 סלעי החרמון טענה כי שופני נמנעה מלהעיד כל עד מטעמה ו/או להציג כל ראיה לגבי ביצוע העבודות
2 סמוך למועד פנויה מהפרויקט. עוד, היא טענה כי שופני נמנעה מלצרף יומני עבודה של מנהל העבודה
3 מטעמה ותיקי מסירת הדירות. לטענתה, שופני לא ביקשה את פרוטוקול הישיבה מיום 26.12.16,
4 הנטענת על ידה, והיא גם לא ביקשה לזמן את עו"ד ביטון או טייכמן. זאת ועוד, סלעי החרמון טענה
5 כי טענות שופני לגבי הפגישה מיום 26.12.16 מהווה הרחבת חזית אסורה.
6
7 סלעי החרמון טענה כי נראה כי הפרויקט היה רחוק מסוים עת שופני סולקה מהשטח וזאת על פי
8 פרוטוקול התקדמות העבודה מיום 6.1.17 (נספח ד' לתצהיר מר ענאן), דוח פיקוח עליון מטעם
9 האדריכלית אביבה רוטבין מיום 18.12.16 (נספח ג' לתצהירה), דוח איזוטופ לגבי אי תקינות
10 המעקות מיום 20.2.17 (נספח ט/1 לתצהירו של מר ענאן), דוחות יועץ נגישות ויועץ בטיחות אש
11 מיום 25.12.16 (נספח יח' ענאן).
12

דיון בשאלת זכאות שופני לתשלום סך של 600,000 ₪

13
14
15 ההסכם בין הצדדים נחתם בתאריך 17.11.16, כחודש וחצי לפני המועד הקבוע לסיום הפרויקט, לא
16 כולל תקופת השלמת העבודה הקבועה בסעיף 4.ד. להסכם. הצדדים מסכימים כי בעת החתימה על
17 ההסכם הפרויקט היה בשלב "הגמרים". משמעות החתימה על ההסכם היא שהצדדים העריכו כי
18 הפרויקט יכול להסתיים תוך חודש וחצי.
19

20 סלעי החרמון אף הוציאה מכתב לדיירים בתאריך 4.12.16, כי הפרויקט עתיד להסתיים בתאריך
21 31.12.16. המכתב לדיירים לא היה נשלח אילולא סלעי החרמון האמינה שהפרויקט לקראת סיום.
22 באותה עת שהמכתב נשלח, מר בריק שמש כמפקח בפרויקט מטעם סלעי החרמון והוא רשם
23 פרוטוקולי התקדמות עבודה ויומני עבודה המתארים את התקדמות הפרויקט, כך שחזקה שסלעי
24 החרמון הייתה מודעת לקצב התקדמות הפרויקט, מה שמחזק את הטענה שהפרויקט היה לקראת
25 סיום.
26

27 יתרה מזו, המומחה מטעם בית המשפט קבע כי הפרויקט היה בשלב הגמר עת שופני עזבה את
28 השטח. הוא העריך את עלות השלמת עבודות הגמר, לרבות הרכבת אביזרים ותיקוני צבע, בדירות
29 לאחר הפסקת עבודתה של שופני בפרויקט בסך 140,000 ₪, כאשר תמחור הפרויקט כעולה מסעיף
30 3 להסכם הוא 14,467,155 ₪. כלומר, עלות השלמת עבודות הגמר מהווה כמעט 1% מעלות כלל
31 הפרויקט. לטעמי, זו אינדקציה חותכת לגבי שלב הבניה בפרויקט. בהקשר זה אציין כי לא נעלמו
32 מעיני בית המשפט טענות סלעי החרמון נגד הכרעת המומחה מטעם בית המשפט ועל כך יפורט
33 בהמשך.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 עיון בדוחות אנשי המקצוע השונים אותם צירפה סלעי החרמון מלמד כי הבניה הייתה בשלב מאוד
- 2 מתקדם והיו דרושים השלמות קטנות, תיקונים וקבלת אישורים בהתאם לדרישת אנשי המקצוע
- 3 השונים.
- 4
- 5 זה המקום לציין כי בית המשפט התרשם מעדותו של מר ספדי, והדוח שערך מיום 13.11.16 נמצא
- 6 אמין בעיני בית המשפט. טענותיה של סלעי החרמון נגד הדוח אינן מבוססות. לא מצאתי כל סיבה
- 7 שלא לקבל את התמונות שספדי צילם. סלעי החרמון יכלה בעצמה להמציא תמונות בכדי לסתור
- 8 את התמונות שהוגשו מטעם מר ספדי אך לא פעלה כן.
- 9 כמו כן, סלעי החרמון סתרה את עצמה עת היא טוענת כי הדוחות מטעמו אינם אמינים, ומצד שני
- 10 היא הסתמכה על דוח מאוחר מטעמו שנערך בביקור מיום 25.12.16, והיא המשיכה להעסיק אותו
- 11 עד אשר קיבלה אישור נגישות מטעמו בתאריך 1.3.17.
- 12 אשר על כן, הדוח של מר ספדי הוא ראייה ניטרלית בעיני בית המשפט כך גם עדותו ועל כן, אני
- 13 מוצאת לייחס לה משקל ראייתי גבוה.
- 14
- 15 אומנם שופני הגישה תצהיר אך ורק מטעם מנהלה מר שופני, ולא זימנה את מנהל העבודה מטעמה,
- 16 אך היא הסתמכה על דוח מומחה הנגישות שנערך על ידי מר ספדי, שהוא היחיד שתיעד את
- 17 הפרויקט אז וגם המשיך לעבוד בפרויקט לאחר פרוץ הסכסוך.
- 18 אכן, מדובר בעדות יחידה של בעל דין אך היא נתמכת בראיות המבססות את גרסתו כדבעי לעומת
- 19 סלעי החרמון שהגישה 7 תצהירים של בעלי עניין, שעבדו בפרויקט ויש להם אינטרס להגן על
- 20 עמדותיהם ולהטיל את האחריות על הקבלן.
- 21
- 22 כמו כן, שופני המציאה פרוטוקול מסירת השטחים המשותפים אשר נמסר למר שופני מטעם סלעי
- 23 החרמון לצורך מסירת הבניינים, פרוטוקול זה מהווה הוכחה כי גם השטחים המשותפים במבנה
- 24 היו מוגמרים ולא רק הדירות (ת/12).
- 25
- 26 שופני אכן לא מסרה את הדירות לסלעי החרמון מאחר והאחרונה סילקה אותה מהפרויקט ברגל
- 27 גסה. במצב דברים זה, אי העברת 300,000 ₪ עבור שנת הבדק לא יכולה להוות אינדיקציה להשלמת
- 28 עבודה. הרי ברור שהעבודה לא הושלמה מאחר ושופני סילקה מהפרויקט בטרם הספיקה להשלים
- 29 את העבודות, ומובן כי היא לא העבירה את התשלום לאור סילוקה מהשטח וחילוקי הדעות לגבי
- 30 התשלומים המגיעים לה.
- 31
- 32 לאור האמור לעיל, ומאחר שסעיף 3.ט. בהסכם קובע שהסכום ישולם בהתאם לקצב השלמת
- 33 העבודה, ומאחר והוכח כי הפרויקט כמעט הושלם וכי שופני סילקה מהפרויקט, מצאתי לנכון



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

לקבוע כי שופני זכאית לסכום הקבוע בסעיף 3.ט. בהסכם, בסך 600,000 ₪ אך **בניכוי עלויות השלמת הפרויקט** כפי שיפורט בהמשך.

אשר על כן, אני מקבלת את תביעת שופני במלואה ומורה לסלעי החרמון לשלם לשופני סך של 1,000,000 ₪ בתוספת מע"מ, ובתוספת ריבית והצמדה כחוק מיום 30.12.16.

משהכרעתי בתביעת שופני אעבור עתה להכרעה בתביעת סלעי החרמון ;

התביעה שכנגד : תביעת סלעי החרמון נגד שופני :

כאמור, שתי השאלות העיקריות העולות מתביעת סלעי החרמון הן :

- א. האם שופני הפרה את ההסכם ובכך גרמה לנזקים הנטענים מטעם סלעי החרמון? במסגרת השאלה בית המשפט יבחן את אחריותה של שופני לנזקים הנטענים מטעם סלעי החרמון ;
- ב. האם סלעי החרמון זכאית לפיצוי בסך 1,274,157 ₪ בגין עלות השלמת בניית כלל הפרויקט לאחר סילוק שופני, ובסך 1,792,386 ₪ בגין הנזקים להם היא טוענת?

א. שאלת הפרת ההסכם :

טענות סלעי החרמון

סלעי החרמון טענה כי שופני הפרה את סעיף 4.א. להסכם עת לא סיימה את העבודה בפרויקט בתאריך 31.12.16, או במועד הדחוי של מסירת הפרויקט בתאריך 8.1.17, לא מסרה לה מסמכים לצורך קבלת טופס 4, ביצעה עבודה רשלנית, ביצעה עבירות בנייה שגרמה נזקים לפרויקט ולכן היא נאלצה לדרוש לפנותה מהפרויקט בתאריכים 8.1.17, ו- 11.1.17 והכל בהתאם לסעיף 7.ה. להסכם.

לטענת סלעי החרמון, היא לא בדקה את תכניות המכר ששווקו וצורפו להסכם המכר עם הרוכשים מאחר ולא עלה על דעתה ששופני שיווקה דירות שלא בהתאם להיתר הבניה. עוד, היא טענה כי שופני החלה בבניית הפרויקט טרם קבלת היתרי בניה וכי היא עבדה ללא תכנית עבודה. סלעי החרמון טענה כי ההסכם מתייחס לשתי תקופות ; האחת, מועד מסירת הפרויקט בתאריך 31.12.16, והשנייה ביצוע השלמות עבודה תוך 60 ימים ממועד מסירת הפרויקט. לטענתה, סעיף



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 4.ד. מתייחס להשלמות עבודה ולא מדובר "בתקופת Grace" בת חודשיים כפי שטוענת שופני.
2 לטענתה, מועד מסירת הפרויקט מוגדר במופרש בסעיפים 4.א. ו-4.ב. להסכם.
3

טענות שופני

5
6 שופני טענה כי אין בסיס לטענת סלעי החרמון לפיה הבניה נעשתה ללא היתר. המומחה קבע כי אין
7 אי התאמות בין הביצוע בפועל לבין ההיתר (גרמושקה). שופני טענה כי סלעי החרמון אחראית לכל
8 חריגת בניה כי היא הייתה היזם, הקבלן הרשום והמבצע, בעלת ההיתרים והיא זו שהעסיקה מהנדס
9 שהיה אחראי על העבודה בפרויקט.
10 לטענת שופני, על פי ההסכם (הואיל מס' 7) ועל פי ההסכמים שחתמה סלעי החרמון עם הרוכשים,
11 נתנה תקופת Grace בת 60 ימים מעבר לתאריך 31.12.16, לצורך סיום העבודות ומסירת הדירות.
12 לפי סעיף 4.ד. להסכם נקבע כי רק איחור של מעבר ל-60 ימים מיום 31.12.16 יהווה הפרה יסודית
13 של החוזה.
14 שופני טענה כי סילוקה מהפרויקט רגע לפני מסירת הדירות מהווה הפרה יסודית של ההסכם מטעם
15 סלעי החרמון. היא טענה כי סילוקה מהפרויקט בטענה שהותקנו מעקות לא תקינים היא תירוץ
16 בלבד – וכי התקנת מעקה לא תקין איננה עילה לסילוק מהפרויקט, מה עוד שמדובר במעקה זמני.
17 שופני טענה כי הסילוק נעשה שלא בהוראת הבורר, ואין כל הוכחה או ראיה שהדבר נעשה בהוראתו
18 ובהסכמתו.
19

דיון בשאלת הפרת ההסכם

20
21
22 טענותיה של סלעי החרמון נחלקות לשני פנים: הפן הראשון נוגע להפרת ההסכם בכל הנוגע לאיכות
23 העבודה והתאמה להיתרי הבניה. הפן השני נוגע להפרת ההסכם מעצם אי סיום הפרויקט במועד
24 הקובע.
25

1. איכות העבודה והתאמה להיתרי בניה:

26
27
28 באשר לפן הראשון, סלעי החרמון טענה שעם פרוץ הסכסוך בשלב "הגמרים" היא גילתה את עבירות
29 הבניה שביצעה שופני. אז, הצדדים פנו לבורר וחתמו על הסכם המבטא את הכרעת הבורר במחלוקת
30 ביניהם. בהנחה שאכן סלעי החרמון לא ידעה קודם לכן עבירות הבניה, הרי שלאחר החתימה על
31 ההסכם, היא ידעה על עבירות הבניה וקיבלה את המצב הקיים מעצם החתימה על ההסכם.
32



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 ברם, ההסכם, שסלעי החרמון טענה שהוא פסק בורר, לא קובע מנגנון שיפוי או קיזוז עבור עבירות
3 הבניה ואי ההתאמות להן טוענת סלעי החרמון ויש לראות בכך וויתור על טענות אלה מצדה. אשר
4 על כן, סלעי החרמון מנועה כעת מלהעלות טענות אלו.
5
6 מעבר לכך, לא הוכח כי סלעי החרמון לא ידעה על השינויים בתכנית. הטענה כי עצמה עיניים וסמכה
7 על שופני שיבצע את העבודה בהתאם לתכנית איננה מקובלת. בתור יזמית, מצופה ממנה לדאוג
8 לפיקוח נאות בפרויקט. במידה ואדריכלית הפרויקט ביצעה פיקוח עליון, לא ייתכן שרק בשלב
9 "הגמרים" היא גילתה את אותן חריגות נטענות. זאת ועוד, דוח הפיקוח העליון של הגב' רוטביין
10 מיום 18.12.16, איננו מתייחס לאותן חריגות.

11

12 2. אי סיום הפרויקט במועד הקבוע:

13 באשר לפן השני, סלעי החרמון לא אפשרה לשופני להשלים את הפרויקט כשהיה לקראת סיום
14 וסילקה אותה מהשטח בטענה שהותקנו מעקות בלתי בטיחותיים. זאת, בתזמון עם מכתב הדרישה
15 לתשלום 400,000 ₪. על כן, ברור כי שופני לא מסרה את הפרויקט מאחר והיא סולקה ממנו.
16
17 אומנם צוין בהסכם מספר פעמים כי מועד סיום הפרויקט קבוע ליום 31.12.16, אך לא נתן להתעלם
18 מסעיף 4.ד. הנוקט בלשון ברורה לגבי איחור בהשלמת העבודה:
19 "איחור כלשהו של יותר מ-60 ימים בהשלמת העבודה (כהגדרתה בנספח א' להסכם זה), ו/או
20 הפסקת עבודה במשך 60 ימים, תחשב כהפרה יסודית של ההסכם זה, המזכה את המזמין, בנוסף
21 לכל סעד אחר, על-פי הסכם זה ו/או הדין, בפיצוי על הנזקים שיגרמו למזמין". בנספח א' צוין
22 "הקבלן חייב להשלים את כל העבודות בשלושת הבניינים מלבד עבודות אבן ומעליות".

23

24 לא מצאתי בלשון הסעיף כל אינדיקציה לחלוקת המועדים הנטענת על ידי סלעי החרמון. "השלמת
25 העבודה" בנספח א' היא השלמת העבודה בשלושת הבניינים ולא כפי שטענה שמדובר בתקופה
26 לצורך השלמות עבודה לאחר בדיקה או לאחר פרוצדורה מסוימת. מכל מקום, גם לפי גרסתה של
27 סלעי החרמון נראה כי הפרויקט בשלב השלמת העבודה, שכן היא פעלה בהתאם להערות דוח
28 הפיקוח העליון, דוח מומחה הנגישות, וכן דוח המפקח לאחר שבדקו את התקדמות העבודה ונתנו
29 הערותיהם לצורך השלמת העבודה.

30

31 לגבי טענות סלעי החרמון כי פעלה בהתאם להוראות הבורר, הרי שטענות אלה נטענו בעלמא ולא
32 בוססו. העובדה שסלעי החרמון שציינה בכל התכתבות כי היא פועלת בהתאם להוראות הבורר אינה



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 יכולה לשמש הוכחה לקיומה של החלטת הבורר או לתוכנה. מדובר בטענה כללית, ודומה שהכוונה
2 הייתה שהיא פועלת בהתאם להנחיית הבורר על פי ההסכם. במצב דברים זה, סלעי החרמון פעלה
3 בניגוד לאמור בסעיף 11 בהסכם, לפיו כל מחלוקת תובא להכרעת הבורר.
4
5 לאור האמור לעיל, טענות סלעי החרמון כי שופני הפרה את ההסכם ובנתה בניגוד להיתרים
6 ולתכניות ולא סיימה את העבודה בפרויקט במועד הקבוע - לא הוכחו. בעוד שהוכח כי סלעי החרמון
7 סילקה את שופני על דעת עצמה מבלי שפנתה לבורר ובלי שתתקבל החלטתו בעניין ובכך הפרה את
8 סעיף 11 להסכם.
9
10 אומנם, שופני לא הפרה את ההסכם אך, היא תרמה את חלקה בסכסוך בין הצדדים והיא עדיין
11 חבה בנזקים והתיקונים שנמצאו ונעשו בפרויקט ושהיא הייתה אמונה על ביצועם בנוסף לעלות
12 השלמת הפרויקט לאחר עזיבתה.
13

ב. שאלת פיצוי סלעי החרמון:

14
15
16 בפרק זה בית המשפט יכריע בשאלת עלות השלמת העבודה לאחר ששופני עזבה את השטח. כן, בית
17 המשפט יכריע בשאלת עלות הנזקים שנמצאו בדירות ובבניין המשותף והיו באחריותה הביצועית
18 של שופני. את הרכיבים הנ"ל יש לקזז מהתמורה לה זכאית שופני.
19
20 בכדי לאמוד את עלות השלמת העבודה ואת עלות הנזקים שבאחריות שופני, מונה מומחה מוסכם
21 מטעם בית המשפט, בתאריך 5.5.18. חוות דעת המומחה הוגשה בתאריך 21.1.19.
22 סוכם בין הצדדים כי המומחה מטעם בית המשפט יבדוק 10 דירות באופן מדגמי ועל בסיס הבדיקה
23 יקבע אומדן לגבי כלל הדירות. כל צד בחר 5 דירות לבדיקה. בפועל נבדקה גם דירה 36, הדירה
24 שנבנתה ללא היתר.
25
26 המומחה הסתמך על כתבי הטענות, תכנית המכר, גרמושקת היתר הבניה משנת 2014, גרמושקת
27 המצב הסופי משנת 2017, תמונות המתעדות את הדירות מתאריך 13.11.16 מטעם מומחה הנגישות
28 מר ספדי סאלח, ריכוז עלויות מטעם המומחה של סלעי חרמון.
29 כמו כן, המומחה ביצע שני ביקורים בנכס: בביקור הראשון נוכחו מיום 12.7.18: ב"כ הצדדים,
30 הבעלים של הצדדים, מנהל הפרויקט של סלעי החרמון והמהנדס של סלעי החרמון; בביקור השני
31 מיום 26.11.18, נכחו ב"כ הצדדים, הבעלים של שופני והמהנדס של סלעי החרמון. במהלך
32 הביקורים הצדדים סיפקו הסבר למומחה והצביעו על הליקויים להם הם טוענים.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

המומחה מטעם בית המשפט הוא זרועו הארוכה של השופט, והמטרה למינויו הינה לעזור לשופט, להאיר אותו בתחום המקצועית בו התיק עוסק, ולתת כלי עזר להכרעה:

"שופט אינו יכול להיות מומחה בכל נושא, ולכן, כאשר מתעוררת במשפט הנדון לפניו שאלה שבמדע או במקצועיות מובהקת, כמו קביעת דרגת נכות מבחינה רפואית או שומת מקרקעין או בדיקה בליסטית של כדור שנורמה מכלי נשק, הרי רק טבעי הוא שקיימת הנטייה לקבל את חוות דעת המומחה, שנחבר לשם כך על ידי בית המשפט או באישורו, כקונקלוסיבית." (ראו: ע"א 61/84 ביאזי נגד לוי, פ"ד מב 446, (1) בעמ' 446).

הלכה היא, כי משמונה מומחה מטעם בית המשפט חזקה כי ינהג באופן מקצועי ללא הטיות וללא משוא פנים. לכן, נקבע, כי רק מקום שבו קיים "חשש ממשי" למשוא פנים תקום הצדקה לפסילת מומחה מטעמים אלו (רע"א 1548/06 אטיאס נ' בלכנר, פסקה 2 (20.4.2006)).

המומחה מטעם בית המשפט הותיר בלבי רושם אמין. התרשמתי מחוות דעת המומחה ועדותו בבית המשפט לא נסתרה ואף קיבלה חיזוק, הוא נמצא אמין וסיפק תשובות מקצועיות והסברים המניחים את הדעת לשאלות שעלו.

בסיכומיהם הצדדים ניסו כל אחד לטעון נגד חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט לגבי קביעות נקודתיות וסלעי החרמון טענה נגד חוות הדעת גם בכלליות. סלעי החרמון הגדילה וטענה כי המומחה אינו מקצועי, אינו מהימן ולא ניתן להסתמך על חוות הדעת מטעמו.

בעניין זה יפים הדברים בע"א 3264/21 חיים כהן ו-51 אחרים נ' אלקטרה בניה בע"מ (18.7.21):

"ידוע, הלכה פסוקה עמנו כי פסילת חוות דעת מומחה שמונה על ידי בית המשפט בהסכמת הצדדים, תיעשה רק במקרים נדירים, ומטעמים מיוחדים המצדיקים זאת, כגון כאשר נפל פגם היורד לשורשו של עניין ושיש בו כדי לגרום לעיוות דין קשה (ע"א 402/85 מרקוביץ נ' עיריית ראשון לציון, פ"ד מא(1) 133, 139 (1987); ע"א 6540/05 סולל בונה בע"מ נ' אברמוביץ, פורסם בנבו [פסקה 16 (1.12.2008) (להלן: עניין סולל); ע"א 8557/06 עיריית פתח תקווה נ' חב' אולימפיה בניה השקעות ופיתוח



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 (1994) בע"מ], פורסם בנבו [פסקה 9. (15.9.2010) כד לעניין מינוי
2 שנעשה ביוזמת בית המשפט וכך כאשר הדבר נעשה ביוזמת
3 הצדדים, כבענייננו (ראו, למשל, רע"א 2160/09 ש.ב. סופר בע"מ
4 נ' קבוצת מתיישב ברסלב ואח' פורסם בנבו. (26.4.2009) [הטעם לכך
5 הוא כפול: ראשית, החלפת המומחה כרוכה מטבע הדברים
6 בעלויות לצדדים ובהתארכות ההליכים, ועל כן יש לאפשר אותה
7 רק במצבי קיצון, בהם הפגם שנפל בהתנהלות המומחה או בחוות
8 הדעת אינו מאפשר להסתמך עליו ועליה, ואינו בר תיקון; שנית,
9 החשש מפני התנהלות אסטרטגית של בעלי הדין, אשר
10 יבקשו לפסול את חוות הדעת לא בשל הפגמים שנפלו בה, אלא
11 בשל כך שהתוצאה שנקבעה בה אינה נושאת חן בעיניהם) רע"א
12 4842/20 עיריית אשדוד נ' אדמת הצבי השקעות בע"מ], פורסם
13 בנבו [פסקה 23; (9.9.2020) עניין סולל, פסקה 4].

14
15 בראי ההלכה הפסוקה לא מצאתי בטענות הצדדים הצדקה לפסילת חוות דעת המומחה מטעם בית
16 המשפט, לא נקודתית וגם לא באופן כללי.

17
18 חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט הוגשה חודשים ארוכים בטרם שלב הראיות והגשת
19 תצהירים מטעם הצדדים. כך, הייתה לצדדים הזדמנות להציג ראיות ולהוכיח כל טענה מצדם נגד
20 חוות הדעת. הצדדים וויתרו על הזכות לשלוח שאלות הבהרה בנושאים שלטעמם המומחה לא אמד
21 או לא בדק לשביעות רצונם והם לא עשו כן.

22
23 הצדדים חקרו את המומחה ובתום חקירתו לא ביקשו חוות דעת משלימה וגם לא ביקשו לפסול את
24 המומחה המוסכם. סלעי החרמון העלתה טענות לפסילת חוות הדעת באופן גורף וביקשה להסתמך
25 על חוות הדעת מטעמה על אף הוצאתה מהתיק. התנהלות סלעי החרמון מעלה את החשש
26 להתנהלות אסטרטגית בניסיון לפסול את חוות הדעת לא בשל פגם בחוות הדעת אלא בשל התוצאה
27 שאינה לרוחה.

28
29 כך, טענה סלעי החרמון בסיכומיה כי הסכמתה למינוי מומחה מותנית בכך שהמומחה "יבדוק הכל
30 מהכל" ומאחר והוא, לדעתה, לא בדק את כלל טענותיה והתעלם מחלקן, אזי היא ביקשה להסתמך
31 על חוות הדעת מטעמה.
32 אינני מקבלת את הטענה;



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ראשית, כאמור לעיל, הוראות סעיף 130(ג)(2) לתקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד – 1984 אינן
- 2 מאפשרות זאת, ובית המשפט נתן החלטתו בעניין והוא הבהיר כי חוות הדעת לא תוכל לשמש
- 3 כראיה ומומחה הנתבעת לא נחקר.
- 4 שנית, לאחר בדיקת טענות סלעי החרמון לגבי חוות הדעת מצאתי לדחות את הטענה גם מבחינה
- 5 מהותית. המומחה מטעם בית המשפט בדק את כלל טענות הצדדים שנכחו עמו בסיוור והנחו אותו
- 6 במדויק מה לבדוק בכל דירה. ונהפוך הוא, היו מקרים בהם המומחה מצא ליקויים שלא נכללו
- 7 בחוות דעת המומחה מטעם סלעי החרמון אך המומחה כן התייחס אליהם והוסיף אותם לרשימת
- 8 הליקויים. דוגמא לכך הינה דירה 30 בבנין C, שם המומחה התייחס לשתי טענות שעלו בפרוטוקול
- 9 המסירה ולא נכללו בחוות דעת המומחה מטעם סלעי חרמון. טענה אחת לגבי ביצוע שפכטל בקירות
- 10 בעלות 2,000 ש' והשניה פירוק ריצוף הממ"ד בשל חוסר מישוריות בין אריחים צמודים בעלות 5,000
- 11 ש'.
- 12
- 13 זאת ועוד, הטענות שסלעי החרמון העלתה בסיכומים לפיהן יש לדחות את חוות דעת המומחה
- 14 מטעם בית המשפט ולקבל את חוות הדעת מטעמה, גובלות בחוסר תום לב וניצול לרעה של הליכי
- 15 משפט - שכן, טענות אלה נטענו בידיעה כי שופני לא הגישה חוות דעת נגדית ומומחה הנתבעת לא
- 16 נחקר על חוות דעתו.
- 17 כאמור, במסגרת סיכומיהם הצדדים העלו טענות נגד חוות הדעת באופן נקודתי, אך לא מצאתי
- 18 טעם בנימוקים שהעלו ללא כל ביסוס ראיתי.
- 19 לדוגמא, סלעי החרמון טענה בנוגע למסתורי הכביסה כי המומחה לא שם את השלמת עלות מסתורי
- 20 הכביסה בדירה 4 בנין A, לעומת דירה 15 בבנין B בה עלות תיקון הליקוי הוערכה ב-1000 ש'.
- 21 מכאן היא ביקשה להכליל ראש נזק לגבי כל שאר הדירות, ללא שום הוכחה או אינדקציה כי בדירה
- 22 4 בבנין A או בשאר הדירות קיים הליקוי הספציפי. כנ"ל לגבי המעקות והסורגים וכו'.
- 23 דוגמא נוספת; שופני טענה כי המומחה הסתמך על תיעוד מיום 13.11.16 לצורך אומדן עלות השלמת
- 24 העבודה בפרויקט בעוד שהיא המשיכה לעבוד וגורשה מן הפרויקט בתאריך 11.1.17. בסיכומיה,
- 25 היא טענה כי יש להפחית את עלות השלמת העבודה בדירה ל-1,000 ש' לדירה במקום 4,000 ש' ללא
- 26 כל אינדקציה או נימוק לסכום לו היא טוענת. אומנם בחקירתו הנגדית המומחה ענה כי עלות
- 27 השלמת העבודה לדירה תפחת במידה ושופני המשיכה לעבוד במשך חודשיים מיום 13.11.16 (עמ'
- 28 105 לפרוטוקול), אך שופני לא הציגה ראיות להוכחת שלב העבודה אליו הגיע וגם לא נימקה את
- 29 הסכום לו היא טוענת.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

יתרה מזו, בחקירת המומחה עלו נושאים שבעת ביקור המומחה הוא לא נדרש לבדוק ולאמוד כגון: פחי אשפה מוטמנים, איטום ובידוד, העברת הדודים מהמחסנים...וכו'. המומחה ענה בחקירתו כי הוא לא נתבקש לבדוק את הטענות הללו בזמן אמת בבדיקה, וכי היה עליהם להעביר שאלות הבהרה ולבקש שיעריך ויבדוק את הנושאים הללו. שומה היה על סלעי החרמון לבקש חוות דעת משלימה בנושאים הללו שעלו בחקירת המומחה, אך היא בחרה שלא לעשות כן מטעמים השמורים עמה.

לאור האמור מצאתי לנכון לאמץ את חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט כולה באופן גורף כפי שיפורט להלן:

עלות השלמת עבודות הגמר:

כאמור בפרק הדן בתביעת שופני, סלעי חרמון תחויב בתשלום 1,000,000 ₪ לשופני בניכוי עלות השלמת העבודה. המומחה מטעם בית המשפט קבע שהערכת עלות השלמת העבודה היא 4,000 ₪ לדירה, ולכל הדירות (35*) בפרויקט 140,000 ₪. מאחר והפרויקט מונה 36 דירות, ודירה 36 נבדקה, אז יש לכלול את הדירה בעלות השלמת העבודה, כך שעלות ההשלמה תהיה עבור 36 דירות ולא 35 דירות, ותהיה בסך 144,000 ₪ בתוספת מע"מ.

עלות הליקויים בדירות:

בנוסף לעלות השלמת העבודה, יש לחייב את שופני בעלות הליקויים אשר נמצאו בדירות. שופני טענה כי לסלעי החרמון אין זכות לדרוש ממנה פיצויים בגין התיקונים, מאחר וסלעי החרמון הפרה את ההסכם הפרה יסודית וסילקה אותה מהפרויקט ולא שילמה לה את התמורה. שופני הוסיפה וטענה כי על פי סעיף 8 להסכם, היא התחייבה לבצע תיקונים למשך שנה מיום מסירת הדירות ותקופת האחריות תמה שנה לאחר האכלוס שהיה בחודש 4/2017.

על שופני הדורשת מסלעי החרמון לכבד את ההסכם ולשלם לה את התמורה על פי ההסכם, לכבד את חלקה בהסכם ולשאת בעלויות התיקונים. בשנת 2017, הצדדים היו בעיצומם של הליכים משפטיים בתיק דנן, והציפיה של שופני כי סלעי החרמון תפנה אליה בבקשה לביצוע תיקונים בזמן שמתנהלת תביעה ביניהם איננה ריאלית בנסיבות דנן.

המומחה מטעם בית המשפט קבע כי עלות תיקון הליקויים בדירה הוא 5,200 ₪, וסה"כ עלות התיקונים ב-35 הדירות הוא 182,000 ₪. גם כאן יש להוסיף את דירה 36, אשר ממילא נבדקה



בית משפט השלום בצפת

ת"א 17-01-35180 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ונכללה בחישוב ממוצע עלות התיקונים לדירה. בכך עלות תיקון הנזקים בדירה עומד על 187,200
- 2 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.
- 3
- 4 כמו כן, ראיתי לנכון לחייב את שופני בתיקונים לשיקול כבוד בית המשפט, אשר מהווים השלמות
- 5 ותיקוני גמר וגימורים שונים. תיקונים אלה נדרשו לצורך שלמות וגמר הדירות ומכאן שיש לכלול
- 6 אותם גם במסגרת קיזוז העלויות.
- 7
- 8 במסגרת חקירת המומחה עלו שתי טעויות סופר בחוות הדעת. הראשונה, בדירה 30 בבניין C
- 9 הושמטו בטעות מטבלת סיכום העלויות שבשיקול דעת בית המשפט 2,000 ₪ בגין ביצוע שפכטל ו-
- 10 5,000 ₪ בגין פירוק ריצוף המדד; השנייה, בדירה 1 בבניין A, גם הושמטה עלות ביצוע חיפוי בסך
- 11 2,500 ₪ מטבלת סיכום העלויות שבשיקול דעת בית המשפט. את הסכומים הנ"ל יש להוסיף לסיכום
- 12 סה"כ העלויות שבשיקול דעת בית המשפט, כך שהם יעמדו על 88,650 ₪.
- 13
- 14 יוצא כי ממוצע עלות התיקונים שבשיקול דעת בית המשפט לדירה הוא: 8,060 ₪ לדירה, ו-290,160
- 15 ₪ עבור 36 דירות. המומחה בחוות דעתו קבע כי הסכום הנ"ל כולל השלמות ותיקוני גמר וגימורים
- 16 המפורטים בעלות השלמות עבודות הגמר. דהיינו, יש להחסיר מסכום זה את עלות השלמות עבודות
- 17 הגמר. כך שבסה"כ עלות התיקונים שבשיקול דעת בית המשפט עומדת על 146,160 ₪ בתוספת
- 18 מע"מ.
- 19
- 20 כמוכן, המומחה מטעם בית המשפט העריך את הליקויים בכל המבואות וחדרי המדרגות בסך 8,100
- 21 ₪ בתוספת מע"מ.
- 22
- 23 יודגש כי המומחה קבע כי עלות ביצוע התיקונים וההשלמות על ידי הקבלן המבצע עשויים להיות
- 24 נמוכים בכ- 25%. קביעה זו לא נסתרה בחקירה נגדית והנה מקובלת עלי. שכן, שופני סולקה
- 25 מהפרויקט שלא כדין ונמנע ממנה לסיים את העבודות.
- 26 על כן, יש לנכות שיעור של 25% מסכום התיקונים וההשלמות הכולל.
- 27
- 28 **הטענות בעניין חריגות הבניה**
- 29
- 30 באשר לדירה 36, שופני טענה כי אין לכלול את הדירה הנ"ל בתביעה וכי מדובר בהרחבת חזית שכן
- 31 הדירה לא כלולה ופרויקט ולא הוזכרה בכתבי הטענות. אינני מקבלת את הטענה. שופני הקימה את
- 32 דירה 36, היא חלק בלתי נפרד מהפרויקט כפי שהמחסנים הם חלק בלתי נפרד מהפרויקט.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 17-01-35180 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1 כאשר שופני וסלעי החרמון חתמו על ההסכם הדירה הייתה כבר קיימת, ומצופה מקבלן סביר
2 ומנוסה שיכלול את העלויות עבורה ועבור המחסנים בהסכם עם היזמית. לא הוכח שההסכם איננו
3 כולל התחשבות על דירה 36 ועל המחסנים ומכאן אני דוחה כל טענה מטעם שופני או דרישה
4 לתשלום הנוגעת להם.
5
6 מצדו השני של המטבע, וכפי שנקבע לעיל, סלעי החרמון טענה כי נודע לה על השינויים בפרויקט עם
7 פרוץ הסכסוך בין הצדדים. לאחר שהצדדים פנו לבוררות ושטחו את טענותיהם בפניו סלעי החרמון
8 חתמה על ההסכם להמשך העבודה עם שופני. ההסכם איננו מתייחס לשינויים בבניה, מה שמצביע
9 על ויתור מצד סלעי החרמון והשלמה עם המצב הקיים. מכאן, שסלעי החרמון איננה זכאית לפיצוי
10 בגין הטענות לחריגות בניה, בניה בניגוד לתכנית העבודה, בניה בניגוד לגרמושקה, תזוזה וסטייה
11 במקום הבניינים, הקמת מחסנים ובנית דירה 36. כל אלה הם עניינים מהותיים שלטענת סלעי
12 החרמון הובילו למחלוקת ביניהם, ומשכך סביר להניח ומצופה מהצדדים להתחשבן לגביהם בעת
13 החתימה על ההסכם לאחר שכל צד לקח בחשבון את העלויות שיוטלו עליו כתוצאה מהמצב הקיים.
14
15 זאת ועוד, המומחה מטעם בית המשפט הסביר בחקירתו, כי לא ייתכן כי בשלושה בניינים הנבנים
16 בפיקוח צמוד, ייבנו 32 מחסנים הגלויים לעין ליד המעלית, תוך כדי בניית תקרה בלי אישור ובלי
17 תכנית – הרי שהקונסטרוקטור לא היה מאשר זאת (עמ' 92-93, 99 לפרוטוקול). כך לגבי שאר
18 השינויים בבניה.

פיצויים בגין ערבויות שהופקדו בוועדה לתכנון ובניה:

21
22 סלעי החרמון ביקשה פיצוי בסך 810,000 ₪, כגובה הערבויות שהפקידה לצורך הכשרת הפרויקט
23 וקבלת טופס אכלוס מהוועדה המקומית לתכנון ובניה. הערבויות נדרשו עבור בניית המחסנים,
24 דירה 36, סטיית הבניינים מהתכנית, התקנת מערכת גז בניגוד למיקום בהיתר ואי ביצוע מסתורי
25 אשפה. אני דוחה את הפיצוי עבור רכיב זה. הערבות הינה לצורך הבטחת השלמת תנאי ההיתר והיא
26 תשוחרר עם עמידת סלעי החרמון בתנאים לקבלת ההיתר.
27
28 אין מחלוקת כי סלעי החרמון הייתה אחראית על נושא קבלת ההיתרים בפרויקט ולכן לא מצאתי
29 מקום לחיוב שופני בעלויות אלה.
30
31 מעבר לכך וכאמור לעיל, סלעי החרמון ידעה בפועל או למצער בכוח, על השינויים. סלעי החרמון
32 טענה לא אחת כי גילתה את השינויים בבניה עם פרוץ הסכסוך ולפני החתימה על ההסכם. כבר אז
33 סלעי החרמון ידעה שהיא תידרש לבצע שינויים ולחדש אישורים מול הוועדה לתכנון ובניה. פרט



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופיתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

למסתורי האשפה, מדובר בשינויים אשר יזם סביר היה צריך לצפות אותם במועד החתימה על ההסכם, ומכאן שלא מצאתי לחייב את שופני בגינם.

פחי אשפה מוטמנים:

כפי שהסביר המומחה בחקירתו, עלות מסתורי האשפה כפי שהיו מתכוננים בתחילת הפרויקט היא זניחה מאוד. אולם תוך כדי העבודה בפרויקט, הוועדה לתכנון ובניה שינתה את דרישותיה ונקבע כי יש לבצע פחי אשפה מוטמנים. פחי האשפה הפכו לפריט חיצוני ולא כחלק מהבניינים, מאחר שהמיקום עבר לשטח ציבורי.

במצב דברים זה, סביר להניח כי אילולא פרוץ המחלוקת בין הצדדים, סלעי החרמון הייתה אחראית על התקנתם או שהייתה משלמת לשופני תוספת עבור בנייתם.

אשר על כן, מצאתי לנכון לקזז על דרך האומדנה, את עלות בניית מסתורי האשפה כפי שהיו תחילה באחריות שופני בסך 3,000 ₪ עבור כל שלושת הבניינים.

פיצוי לדיירים:

סלעי החרמון דרשה פיצוי עבור פיצויים שלטענתה שילמה לדיירים בסכום כולל של 400,950 ₪, בהסתמך על חוות דעת שמאי. היא טענה כי דיירים שקיבלו פיצוי חתמו על כתב סילוק, ודיירים אשר לא חתמו על כתב סילוק בוצע להם קיזוז עבור עבודות שבוצעו בדירותיהם.

לפי המסמכים שצורפו לתצהירו של רו"ח מטעם סלעי החרמון שולם 238,500 בלבד, ועצם התשלום לא הוכח.

אינני רואה מקום לחיוב שופני בפיצוי הדיירים. היזם הוא שהתחייב מול הדיירים ולא הקבלן, במיוחד בנסיבות העניין בהן הקבלן סולק ברגע האחרון מהפרויקט.

מעבר לכך שטענת סלעי החרמון לא הוכחה כדבעי לגבי עצם הפיצוי לדיירים, הרי שהאחריות להוצאת טופס אכלוס הוטלה עליה כמו גם האחריות להוצאת היתרי הבניה. בנסיבות דן, אין לחייב את שופני בפיצוי לדיירים הנובע מאיחור בקבלת טופס אכלוס, שכן ממילא שופני חויבה בעלות התיקונים בדירות – עלות המקבילה לקיזוז עבור עבודות שבוצעו בדירות - ודי בכך.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

1
2 אשר על כן, אני מקבלת את תביעת סלעי החרמון באופן חלקי:
3
4 מורה על חיוב שופני כדלקמן:
5 144,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור השלמת עבודות גמר;
6 187,200 ₪ בתוספת מע"מ עבור תיקונים;
7 146,160 ₪ עבור תיקונים בשיקול דעת בית המשפט;
8 8,100 ₪ בתוספת מע"מ עבור השטח המשותף;
9 3,000 ₪ בתוספת מע"מ עבור מסתורי האשפה;
10 בסך הכל 488,460 ₪ בתוספת מע"מ
11 בהתאם לחוות דעת המומחה יש לנכות 25% מהסכומים בשל העובדה כי עלות ביצוע התיקונים
12 וההשלמות על ידי הקבלת המבצע עשויה להיות נמוכה ב 25%.
13
14 כך שבסך הכל על שופני לשפות את סלעי החרמון בסך של 366,345 ₪ בתוספת מע"מ.
15

סוף דבר:

16
17
18 אני מקבלת את תביעת שופני במלואה.
19 אני מחייבת את סלעי החרמון בתשלום בתשלום 1,000,000 ₪ בצירוף הפרשי ריבית והצמדה מיום
20 הגשת התביעה ובסך הכל 1,084,794 ₪ בתוספת מע"מ.
21
22 אני מקבלת את תביעת סלעי החרמון באופן חלקי ומחייבת את שופני בתשלום סך של 366,345 ₪
23 בתוספת מע"מ.
24
25 אשר על כן, לאחר קיזוז סכום החיוב בגין התביעה שכנגד, אני מורה לסלעי החרמון לשלם לשופני
26 סך של 718,449 ₪ בתוספת מע"מ.
27
28 בהתאם להחלטה מיום 24.1.2017 אשר נתנה תוקף להסכמות הצדדים, נוספו הערבים חברת אחים
29 אבו ג'יבל בע"מ ח.פ. 512056862, ומר נואף אבל ג'יבל ת.ז. 080938574 כנתבעים וחברת שופני יכולה
30 לגבות מהם, ישירות ומייד, כל סכום שתחוייב בו חברת סלעי החרמון.
31



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

אשר על כן, אני מורה על חיוב הנתבעת, חברת סלעי החרמון ביחד ולחוד עם חברת אחים אבו ג'יבל בע"מ ח.פ. 512056862, ומר נואף אבל ג'יבל ת.ז. 080938574, לשלם לתובעת סך של 718,449 ₪ בתוספת בע"מ.

שכר הטרחה וההוצאות

לתצהיר של שופני צורף הסכם שכ"ט ממנו עולה כי שופני התחייבה לשלם שכ"ט בשיעור של 17% מכל סכום אשר יתקבל בתביעה העיקרית וסכום של 100,000 ₪ בגין התביעה שכנגד, הכל בתוספת מע"מ.

ההליך דנן היה הליך סבוך ומורכב לפיכך, מצאתי לשפות את שופני בעלות שכ"ט עו"ד בערכים סמוכים לערכים ריאליים במיוחד לאור העובדה כי התביעה שכנגד התקבלה באופן חלקי. לפיכך, אני מורה על חיוב סלעי החרמון בתשלום שכ"ט עו"ד בסך כולל של 210,000 ₪. כמו כן, סלעי החרמון תישא בהוצאות משפט כדלקמן: אגרה ראשונה בסך של 14,625 ₪ אגרה שניה בסך של 14,889 ₪ ומחצית משכ"ט המומחה בסך של 39,930 ₪.

סיכום:

אני מורה על חיוב הנתבעת חברת סלעי החרמון ביחד ולחוד עם חברת אחים אבו ג'יבל בע"מ ח.פ. 512056862, ומר נואף אבל ג'יבל ת.ז. 080938574, לשלם לתובעת כדלקמן: סך של 718,449 ₪ בתוספת מע"מ. שכ"ט עו"ד בסך של 210,000 ₪. הוצאות משפט בסך של 70,000 ₪.

הסכומים ישולמו תוך 30 ימים מהיום אם לא כן, ישאו הפרשי ריבית והצמדה מהיום ועד התשלום המלא בפועל.

אני מורה על שחרור הערבון הקיים בתיק על סך של 400,000 ₪ לתובעת באמצעות ב"כ. (הסכום ינוכה מסכום פסק הדין).

ניתן היום, כ"ח תשרי תשפ"ב, 04 אוקטובר 2021, בהעדר הצדדים.



בית משפט השלום בצפת

ת"א 35180-01-17 שופני עבודות בניין ופיתוח בע"מ ואח' נ' סלעי - החרמון חב' לבניה
ופתוח בע"מ ואח'

תיק חיצוני:

רביע ג'באלי, שופטת