



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת עדנה יוסף-קוזין

בית נובה בע"מ

תובעת

נגד

אר. פי. יזום והשקעות בע"מ

נתבעת/תובעת שכנגד

אריאל ק.ל. יזמות ופיתוח עסקי בע"מ

נתבע שכנגד

פסק דין

א. מבוא

1. אריאל ק.ל. יזמות ופיתוח בע"מ ("אריאל"), היא חברה שעיסוקה ייזום, פיתוח, ובניה באזור יהודה ושומרון. אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ("אר פי"), היא חברה קבלנית.
2. אריאל ביקשה להתקשר עם מר האני זאיד, העוסק בבנייה, בהסכם לביצוע פרויקט בנייה של 20 יחידות דיור ביישוב שקד ("הפרויקט"). משהתברר כי להאני זאיד אין תעודת קבלן רשום, אריאל הציעה לאר פי להתקשר עמה בהסכם ביצוע העבודות כקבלן ראשי, וכן הציעה לאר פי להתקשר עם האני זאיד כקבלן משנה של אר פי לביצוע העבודות.
3. בשל מניעה להתקשר עם האני זאיד (סעיף 3 לתצהיר פיטר רושקה מיום 30.5.2024), ביום 18.2.2018 נחתם הסכם בין אר פי לבין בית נובה בע"מ ("בית נובה"), חברה קבלנית לעבודות בניין ותשתיות בבעלות מר מוראד זאיד, לפיו בית נובה תשמש כקבלן משנה של אר פי לביצוע עבודות הבנייה בפרויקט. (נספח 2 לתצהיר פיטר רושקה).
4. ביום 11.4.2018 נחתם בין אריאל לבין אר פי הסכם עבודות בנייה פאושלי (נספח 3 לתצהיר פיטר רושקה), בסך של 7,533,800 ש"ח.
5. בית נובה התקשתה לפתוח תיק עוסק מורשה ולקבל אישור ניהול ספרים. לכן, ביום 2.5.2018 נחתם הסכם בין אר פי לבין בית נובה וחברה פלשתינאית בשם שרקת בית נובא ללמקאלאת. (נספח 4 לתצהיר פיטר רושקה). כאמור בפסקה החמישית במבוא להסכם זה, הסכם זה ביטל את ההסכם מיום 28.2.2018, אשר נחתם בין אר פי לבין בית נובה, והסדיר



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

את ההתקשרות באופן שהוגדר בהסכם כי קבלן המשנה הם בית נובה ושרקת בית נובא ללמקאלאת.

6. לאחר שביום 11.4.2018 אריאל מסרה לאר פי צו התחלת עבודה, החל ביצוע הפרויקט. באוגוסט 2018 קבלן המשנה, בית נובה, נטש את האתר. קבלן משנה אחר, שריף, המשיך בביצוע העבודות, אך גם זה לא ביצע את העבודות כנדרש ועזב בנובמבר 2018. לאחר כ- 8.5 חודשים ממועד צו התחלת העבודה, ביום 30.12.2018 אריאל הודיעה לאר פי על ביטול ההסכם עמה מטעמי אי עמידה בלוח הזמנים לביצוע העבודות, ונטישת האתר ביום 12.11.2018. כאמור בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, במסגרת ההתקשרות עם אר פי בוצעו 21.1% עבודות מכלל החלק הפאושלי שבפרויקט. ביום 6.1.2019 אריאל התקשרה עם קבלן אחר, אלדיאמונד בע"מ ("אלדיאמונד"), אשר השלים את ביצוע עבודות הבנייה בפרויקט.

ב. התביעות

7. כחודש לאחר ההתקשרות של אריאל עם אלדיאמונד, בית נובה הגישה בהליך כאן תביעה נגד אר פי בה עתרה לסעד הצהרתי הקובע כי היא לא הפרה את ההסכם אשר נעשה בינה לבין אר פי, וכי היא זכאית להמשיך את ביצוע העבודות בפרויקט. עוד עתרה לחייב את אר פי להעביר את כל הרווחים אשר קיבלה לידיה מכוח העבודות שבוצעו על ידי בית נובה בפרויקט, וכן עתרה לצו עשה אשר יחייב את אר פי לקיים את ההסכם בין הצדדים. בהחלטה מיום 21.4.2024 תביעת בית נובה נמחקה.

8. אר פי הגישה תביעה שכנגד כספית על סך 600,000 ש"ח נגד בית נובה (נתבעת שכנגד 1), האני זאיד (נתבע שכנגד 2), מוראד זאיד (נתבע שכנגד 3) ואריאל (נתבעת שכנגד 4). לטענת אר פי, אריאל לא הייתה רשאית לבטל את החוזה אשר נעשה בין הצדדים. לטענתה, אריאל אף הייתה מחוייבת לסייע בידי אר פי לאתר קבלן משנה אחר תחת שריף על מנת להשלים את ביצוע העבודות. בגין ביטול ההתקשרות על ידי אריאל, אר פי תבעה פיצויי קיום בסך של 296,942 ש"ח בצירוף מע"מ, שהם לטענתה, מלוא הרווח אשר נמנע ממנה עקב ביטול ההסכם. עוד תבעה אר פי סך של 225,240 ש"ח בצירוף מע"מ אשר לטענתה לא שולם לה עבור עבודות נוספות. יש לציין כי סכום זה נטען בסעיף 44 לכתב התביעה אך בסעיף 48 לכתב התביעה נטען לסכום שונה ברכיב זה, 187,240 ש"ח. עוד תבעה אר פי 50,000 ש"ח בגין נזק כללי. אר פי טענה כי יש לחייב גם את בית נובה בתשלום מלוא נזקיה משום שבהסכם בינה לבין בית נובה, בית נובה התחייבה לשפות אותה בגין מלוא נזקיה. כן טענה



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

כי יש לחייב את נתבעים שכנגד 2 ו-3 בתשלום נזקיה מכוח ערבותם לחיובי בית נובה כלפי אר. פי.

9. אריאל הגישה תביעה שכנגד נגד אר. פי על סך 2,517,457 ש"ח. לטענתה, היא שילמה לאר. פי ביתר ולכן יש לחייב את אר. פי להשיב לה סך של 121,205 ש"ח. עוד תבעה לחייב את אר. פי לשלם לה סך של 1,710,000 ש"ח עבור פיצוי חוזי מוסכם בגין איחור בביצוע העבודות; סך של 186,252 ש"ח בגין ליקויי בנייה; וסך של 500,000 ש"ח בגין פגיעה בשמה הטוב.

ג. עדים

10. מטעם אר. פי הוגשו תצהירי עדות ראשית של מנהל אר. פי מר פיטר רושקה, מר סוהיל מסארווה, מר יונתן רושקה, ומנהל בית נובה מר מוראד זאיד.

11. מטעם אריאל הוגש תצהיר עדות ראשית של מר אוהד מרדכי, סמנכ"ל הנדסה באריאל.

12. בית המשפט מינה מומחה מטעמו, מהנדס יקי נחמן, אשר הגיש חוות דעת מיום 13.8.2023, וחוות דעת משלימה מיום 18.11.2024. המומחה התבקש ליתן חוות דעתו בשאלות כדלקמן:

- א. מה העבודה שבוצעה, אם בוצעה, על ידי בית נובה.
- ב. מה העבודה שבוצעה, אם בוצעה, באמצעות אר. פי.
- ג. באיזה מועד הושלמו/הסתיימו העבודות.
- ד. ככל שהיו איחורים ופיגורים מה סיבתם ומי אחראי להם.
- ה. מה העבודות שבוצעו, אם בוצעו, על ידי אלדיאמונד, המועדים בהם בוצעו עבודות אלה ושווי העבודות.
- ו. האם בעבודות שבוצעו במסגרת ההסכם עם אר. פי היו ליקויי בנייה, ואם כן, מה מהות הליקויים, היקפם ועלויות התיקון.
- ז. מתוך כלל העבודות מה שיעור העבודות שבוצעו על ידי בית נובה, מה שיעור העבודות שבוצעו באמצעות אר. פי ומה שיעור העבודות שבוצעו באמצעות אלדיאמונד.
- ח. האם חלו עיכובים/איחורים בביצוע הפרויקט. ככל שחלו עיכובים או איחורים מה משכם, סיבותיהם ומי אחראי להם.

13. בדיון ההוכחות העידו בחקירה נגדית המומחה מטעם בית המשפט ומר אוהד מרדכי. ב"כ אריאל הודיעו כי הם מוותרים על חקירת עדי אריאל למעט מר מסארווה, מטעמי יעילות



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

ולצורך קיצור הדיון והבירור. תצהיר מר מסארווה נמחק משום שלא התייצב לדיון ההוכחות.

14. א. אר פי טענה כי לנוכח ויתור אריאל על חקירת עדי אר פי, יש לראות את הטענות בתצהירי עדי אריאל כטענות שלא נסתרו.

ב. כפי שנקבע ברע"א 40/23 Meta Platforms, Inc נ' אודאצ"י בע"מ (6.2.2023), כבוד השופטת ר' רונן: **"צד יכול לכפור באמור בתצהירו של הצד שכנגד, לא לחקור את המצהיר ולנסות לבסס את טענותיו לגביו על כך שהתצהיר אינו מפורט די הצורך; כי הוא מנוגד למסמכים כתובים או לראיות אחרות וכיו"ב. צד כזה רשאי כמובן לחקור את המצהיר על תצהירו – כולו או חלקו, אך הוא רשאי באותה מידה גם לעשות שימוש במכלול החומר הקיים בתיק, ולכפור בעובדות נושא התצהיר בהסתמך על החומר הזה, וזאת גם בלא חקירה נגדית (או עם חקירה נגדית מצומצמת)."** (פסקה 19).

ג. במקרה דנן, אין להסיק מעצם אי חקירתם של עדי אר פי על נכונות טענותיהם, שכן, כמפורט בהמשך, טענותיהם נמצאו מנוגדות לאמור במסמכים או נסתרו מתוך הראיות.

ד. דיון

ד(1) מבוא

15. טענתה העיקרית של אר פי היא כי ההסכם אשר נעשה בינה לבין אריאל הוא הסכם למראית עין. לטענתה, בפועל אר פי כלל לא התקשרה עם בית נובה, ואריאל היא זו אשר התקשרה ישירות עם בית נובה לביצוע העבודות. לבית נובה לא הייתה תעודת קבלן רשום וזה הטעם היחיד, לטענת אר פי, להתקשרות בין אריאל לבין אר פי, שלה יש תעודת קבלן רשום. לטענת אר פי, בינה לבין אריאל סוכם כי היא תהיה זכאית לשכר בשיעור 5% מהסכום הפאושלי. לטענתה, היא זכאית למלוא שכרה ואין לה כל אחריות לכל הפרה או מחדל של בית נובה בביצוע העבודות. כמפורט להלן, נמצא כי לטענותיה הנ"ל של אר פי אין יסוד. בינה לבין אריאל נעשה הסכם לביצוע עבודות בנייה, אשר במסגרתו אר פי הייתה הקבלן הראשי. כמו כן, אר פי התקשרה עם בית נובה כדי שתשמש קבלן משנה של אר פי לביצוע העבודות בפרויקט, ומכאן אחריותה של אר פי כלפי אריאל אם בגין עיכובים בביצוע העבודות ואם בגין ליקויי בנייה.





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

16. אר פי הפרה את ההסכם אשר נעשה בינה לבין אריאל הפרות יסודיות, ולכן אריאל הייתה זכאית לבטל את ההסכם. לאור מסקנה זו, אר פי אינה זכאית לא לפיצויי הקיום ולא לפיצויי עבור נזק כללי אשר נתבעו על ידה. בגין רכיב עבודות נוספות נמצא כי אר פי זכאית לסך של 15,450 ש"ח בצירוף מע"מ בלבד.

17. אשר לתביעת אר פי נגד הנתבעים שכנגד 1-3, לאור תנאי ההסכם בין אר פי לבין בית נובה, אר פי אינה זכאית לסכומים נושא תביעתה מאת בית נובה ונתבעים 2 ו-3 אשר ערבו לחיובי בית נובה.

18. אשר לתביעת אריאל נגד אר פי, אריאל זכאית לקבל מאר פי פיצוי בסך של 138,426 ש"ח בצירוף מע"מ בגין ליקויי בנייה, ובנוסף פיצוי בסך של 985,000 ש"ח בגין העיכובים בביצוע העבודות. אשר לתביעה לחייב את אר פי בהשבת תשלום יתר, וכן לפיצוי בגין פגיעה בשמה הטוב, אריאל לא הרימה את הנטל להוכיח זכאות לרכיבים אלה. לכן, דין רכיבים אלה של תביעתה להידחות.

ד(2) הסכם למראית עין

ד(2)(א) טענות הצדדים

19. בתצהירו מיום 30.5.2024, אשר הוגש במסגרת התביעה שכנגד של אר פי נגד אריאל, מנהל אר פי פיטר רושקה טען כי אריאל ביקשה לבנות ביישוב שקד 10 יחידות מגורים דו משפחתיות (20 דירות) ונדרש לה קבלן מבצע. לטענתו, אריאל ניהלה משא ומתן עם האני זאיד כדי שישמש כקבלן ביצוע, ובין אריאל לבין זאיד סוכם מחיר פאושלי בסך של 7,533,800 ש"ח בצירוף מע"מ. לטענת פיטר רושקה, לאריאל התברר שלהאני זאיד אין רישיון קבלן. לכן, נציג אריאל, אוהד מרדכי, פנה אליו, סיפר כי סגר את ביצוע העבודות עם האני זאיד אבל מאחר שלהאני זאיד אין רישיון קבלן, הוא מציע לפיטר רושקה עסקה, לפיה למראית עין אריאל תתקשר עם אר פי בהסכם קבלן ראשי בתנאים כפי שסוכמו עם האני זאיד, והאני זאיד יהיה הקבלן המבצע. בתמורה אר פי תהיה זכאית ל- 5% מהשכר הכולל של החוזה. לטענתו, כך נוצר הקשר עם האני זאיד. לטענתו, בהתאם לעסקה האמתית הקבלן המבצע הוא האני (באמצעות החברות שהקים). (סעיפים 1-2, 10).

20. פיטר רושקה הוסיף וטען בתצהירו הנ"ל כי בהמשך התברר שהאני זאיד אינו יכול להיות הצד המתקשר כי הוא אינו עוסק מורשה, ועוד התברר כי הוא אינו יכול להקים חברה



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

שתפתח תיק עוסק מורשה בשל אי סדרים בספריו. לטענתו, אוהד מרדכי הציע להקים את החברה בית נובה באמצעות מוראד זאיד, ובעקבות זאת ביום 28.2.2018 נחתם הסכם בין אר פי לבין בית נובה. לאחר שנחתם ההסכם בין אר פי לבין בית נובה, בית נובה התקשתה לפתוח תיק עוסק מורשה ולקבל אישור ניהול ספרים, ולכן ביום 2.5.2018 נחתם הסכם בין אר פי לבין בית נובה וחברה פלשתינאית בשם שרקת בית נובא ללמקאלאת. (סעיפים 2, 3 ו-6).

21. במסגרת תביעת אריאל נגד אר פי הוגש תצהיר אוהד מרדכי. מרדכי טען בתצהירו כי בתחילת 2018 הוא נפגש עם האני זאיד הבונה ביהודה ושומרון, וניהל אתו משא ומתן על בניית יחידות דיור בפרויקט. לטענתו, לאחר דין ודברים האני זאיד הביע נכונות לבצע את הפרויקט במלואו בשיטה פאושלית תמורת 7,533,800 ש"ח, אלא שעם התקדמות המהלכים לקראת חתימה על הסכם התברר שאין להאני זאיד תעודת קבלן רשום הנדרשת לביצוע העבודה. (סעיף 5).

22. מרדכי הוסיף והצהיר כי סמוך לכך פגש את פיטר רושקה שהציג את עצמו כמנהל של חברת אר פי והתעניין אם יש לאריאל פרויקטים נוספים מלבד הפרויקט שלגביו השניים נפגשו. לדברי מרדכי, הוא הציג לו את פרויקט שקד והציע לו להיכנס כקבלן ראשי בפרויקט תוך שמירה על אותם תנאים פאושלים שסוכמו עם האני זאיד כשהאני זאיד ישמש כקבלן משנה של אר פי וישלם לו רווח קבלי מההסכום הפאושלי. לדברי מרדכי, הוא מסר לפיטר רושקה את פרטי ההתקשרות עם האני זאיד וכעבור זמן מה פיטר רושקה הודיע לו כי הוא הגיע להסכמות עם האני זאיד והעביר למרדכי הסכם חתום מיום 28.2.2018. בהתאם, לטענת מרדכי, הוא ופיטר רושקה ניהלו משא ומתן על תנאי ההתקשרות בין אר פי לאריאל. לטענת מרדכי, בשלב מסוים פיטר רושקה ניסה לגלגל את האחריות על עבודות קבלן המשנה המוטלות באופן טבעי על קבלן ראשי בפרויקט, על אריאל, ואף העביר לו בדוא"ל מיום 12.3.2018 טיוטת נספח שביקש לצרף להסכם. לדברי מרדכי, הוא סירב בכל תוקף לנספח ולהצעה האמורה וטיוטת הנספח לא צורפה להסכם. לדברי מרדכי, בתום משא ומתן של כחודש ימים, בתאריך 11.4.2018 נחתם בין אריאל ואר פי הסכם עבודה פאושלי לביצוע הפרויקט. (סעיפים 6-7).

23. לדברי מרדכי, לאחר שאר פי הודיעה על ביטול ההתקשרות עם בית נובה וביקשה מאריאל לסייע לה במציאת קבלן משנה אחר, אריאל הציעה לאר פי לבחון התקשרות עם קבלן משנה בשם שריף. לדבריו, אר פי אכן החליטה להתקשר עם שריף כקבלן משנה, אולם ההתקשרות לא האריכה ימים ושריף עזב את האתר לאחר זמן קצר. (סעיפים 10-11).



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

24. במענה לתצהיר מרדכי ובמסגרת הגנתה מפני תביעת אריאל, אר פי הגשה תצהיר שני של פיטר רושקה (מיום 15.7.2024), וכן תצהירים של יונתן רושקה ומוראד זאיד.

25. בתצהירו השני פיטר רושקה טען כי זמן מה לאחר פגישתו הראשונה עם מרדכי, מרדכי אמר לו כי הוא סיכם עם האני זאיד כי הוא ישמש קבלן לביצוע העבודה בשקד, אבל בגלל שצריך קבלן ראשי, מטעמים פורמאליים הוא מציע זאת לפיטר רושקה תמורת 5% מהעבודה כאשר למעשה פיטר רושקה לא צריך לבצע שום עבודה אלא רק פורמאלית להיחשב קבלן ראשי. כן טען כי מרדכי הבהיר לו שהוא (מרדכי) והאני זאיד סגרו הכול. לטענתו, בפגישה במשרדי אריאל סוכם כי האני זאיד הוא הקבלן המבצע בתנאים שהוא ומרדכי סגרו ואר פי תיחשב "על הנייר" קבלן ראשי, לא נדרש ממנה לבצע את העבודה ובתמורה ישולמו לה 5% מהתמורה שהאני זאיד ואריאל סיכמו. עוד טען בתצהירו כי רווח קבלני הוא 20% עד 30%, וכי לקבלן הראשי שיקול דעת את מי להעסיק כקבלני משנה. לטענתו, הסכים לרווח בשיעור 5% רק משום שכל האחריות לביצוע חלה על הקבלן המבצע האני זאיד. (סעיפים 3-5).

26. עוד טען פיטר רושקה בתצהירו השני כי לאחר שהתברר כי יש בעיות בהנהלת חשבונות להאני זאיד או בית נובה, נעשה ההסכם עם בית נובה והחברה הפלשתינאית. טרם החתימה מרדכי עודכן בכך ושלח לפיטר רושקה הסכם קבלן ראשי סטנדרטי של אריאל שלא תאם את מה שהוסכם. לכן, הוא שלח למרדכי נספח להסכם אשר מציין שהאחריות לעבודה היא של האני. לטענתו, בעקבות זאת מרדכי יצר עמו קשר וטען כי מאחר ששלח לו את הנספח בכתב הוא חייב לשמר את מראית העין שאר פי היא הקבלן הראשי, ולכן הוא גם עונה לו בכתב ודוחה את הטענה, אבל מה שסוכם בפגישה זה מה שקובע, ובהסכם יצוין שאם תופסק עבודת קבלן המשנה, אריאל ואר פי יחפשו יחד קבלן אחר. לטענתו, מרדכי שכנע אותו שהכול בסדר ולכן נחתם ההסכם בתאריך 11.4.2018. (סעיף 6).

27. פיטר רושקה טען עוד כי בפועל האני זאיד ומוראד זאיד הם שביצעו את כל ההתארגנות באתר, הביאו קרואנים שישמשו משרדים ומקום לעובדים, הביאו את העובדים, בדקו את התכניות, מינו מנהל עבודה, ופעלו מול המפקח של אריאל ואריאל. (סעיף 8).

28. יונתן רושקה טען בתצהירו כי הוא נכח בפגישה במשרדי אריאל בה סוכם שהאני זאיד הוא הקבלן המבצע בתנאים שהוא ומרדכי סגרו, ואר פי תיחשב "על הנייר" קבלן ראשי. לא נדרש ממנה לבצע את העבודה ובתמורה לכך ישולם לה 5% מהתמורה שסוכמה בין האני זאיד ואריאל.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

29. מוראד זאיד, מנהל בית נובה, הצהיר כי מרדכי סיפר לו שאריאל עומדת לבצע בניית 20 יחידות מגורים וכי היא מעוניינת שיהיה קבלן הביצוע שלהם. לטענתו, לאחר משא ומתן נחתם בינו לבין מרדכי ההסכם בכתב יד, נספח א' לתצהירו. לטענתו, מרדכי ידע שהוא לא קבלן רשום ושצריך מבחינה פורמאלית לדאוג לקבלן רשום. לטענתו, מרדכי אמר שהוא ידאג לזה וסוכם שהקבלן הראשי יקבל 5% מהמחיר שהצדדים סגרו עבור העבודה. (סעיפים 2-4).

30. כמו פיטר ויונתן רושקה, גם מוראד זאיד הצהיר כי לאחר שנחתם ההסכם, נספח א' לתצהירו, התקיימה פגישה במשרדי אריאל בנוכחות מנכ"ל אריאל, פיטר רושקה ויונתן רושקה, וסוכם כי תפקידה של אר פי לשמש מעין תעודת "הכשרה" בפני אריאל ותקבל בגין כך 5% מרווחי הפרויקט, כאשר האחריות המלאה לביצוע הפרויקט מוטלת על בית נובה. בית נובה הייתה בפועל הקבלן הראשי ועל שכמה מלוא האחריות לביצוע הבנייה בפרויקט, ובכלל זה לספק עובדים, להתקשר עם ספקים, לנקוט בהליכי הבטיחות, לפקח על הבנייה ואר פי היא רק הצינור שדרכו עוברים הכספים מאריאל. לטענתו, בית נובה ביצעה את כל ההתארגנות באתר, העמידה בשטח קרואנים כדי שישמשו משרדים, פועלים, ציוד, ומינוי מנהל עבודה (מר סוהיל מסארווה). עוד לטענתו, המפקח מטעם אריאל, קובי הרשקוביץ ידע על ההסכם האמתי שקובע כי בית נובה היא הקבלן ובפועל הוא התנהל מול בית נובה. (סעיפים 5, 8-9).

ד(2)(ב) דיון

31. כמפורט להלן, בטענות אר פי, לפיהן ההסכם אשר נעשה בין אריאל לבין אר פי הוא הסכם למראית עין או "הסכם פורמאלי" שתוכנו אינו תואם את המציאות או לא מחייב, וכי "ההסכם האמתי" בין הצדדים היה אחר ושונה מההסכם שבכתב, אין אמת. טענות אלה נשללו אם מתוך מסמכים ואם מתוך התנהלותה בפועל של אר פי עובר לחתימה על ההסכם ובמהלך ביצוע ההסכם.

32. כפי שהצהיר אוהד מרדכי, טרם נחתם ההסכם בין אריאל לבין אר פי, פיטר רושקה העביר לו בדוא"ל מיום 12.3.2018 טיוטת נספח אותה ביקש לצרף להסכם בין הצדדים, היא נספח 2 לכתב ההגנה של אריאל. בנספח זה נכללו הוראות אשר מטרתן הייתה ליצור מערכת יחסים ישירה בין אריאל לבין קבלן המשנה, וכן להסיר מאר פי אחריות להפרות מצד קבלן המשנה. כך למשל בסעיף 5 לנספח נכתב כי כל טענה או דרישה של אריאל נגד אר פי בקשר לעבודה נושא ההסכם, תועלה על ידי אריאל נגד קבלן המשנה בלבד, והוא זה שיישא באחריות כלפי אריאל, ובכלל זה בכל הקשור לכשלים, ליקויים, עיכובים וכו'. בסעיף 6





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

נכתב כי הפרת ההסכם מצד קבלן המשנה כלפי אר פי, או ביטול ההסכם בין אר פי לבין קבלן המשנה, לא יהיו הפרת הסכם של אר פי כלפי אריאל.

33. לאחר שפיטר רושקה שלח טיוטת נספח זה למרדכי, בהודעת דוא"ל מיום 12.3.2018 מרדכי כתב לפיטר רושקה: **"פיטר שלום, לא מקובל הנספח, הסיכום ביננו היה שונה לחלוטין"**. כאמור בתצהירו של מרדכי, סוכם בין אריאל לאר פי כי אר פי תשמש כקבלן הראשי של אריאל על כל החבות הנובעת ממעמד זה, ואילו האני זאיד היה קבלן משנה מטעם אר פי.

34. הגם שהנספח הנ"ל נערך על ידי פיטר רושקה או מי מטעמו ופיטר רושקה הוא ששלח אותו למרדכי עוד טרם חתימת ההסכם בין הצדדים, בתצהירו הראשון (מיום 30.5.2024), פיטר רושקה כלל לא הזכיר נספח זה. היה זה מרדכי אשר התייחס לנספח זה בתצהירו. כאמור, רק בתצהירו השני, מ- 15.7.2024 ורק לאחר שהוגש תצהירו של מרדכי, פיטר רושקה העלה את הטענה בדבר הסכמה נסתרת בעל פה בינו לבין מרדכי אודות נספח זה. בהיותה טענה מהותית לתביעת אר פי, ככל שהיה בה ממש, היה מצופה מפיטר רושקה לפרט אותה לכל היאחור בתצהירו הראשון. כאמור, בתצהירו השני טען כי לאחר שמרדכי קיבל את הנספח הוא אמר לפיטר רושקה כי הוא **"חייב לשמר מראית עין שאר פי היא הקבלן הראשי"**, וכן טען כי מרדכי שלח לו את הודעת הדוא"ל אודות הנספח למראית עין בלבד. מעבר לכך שהטענות הן בניגוד גמור למסמכים, הן לא מהימנות לאור העלאתן לראשונה בשלב כה מאוחר. מן העבר השני, לא נמצאה כל סיבה שלא לקבל את גרסתו של מרדכי, כמו גם את הדברים הברורים והחד משמעיים שכתב בהודעת הדוא"ל, ככאלה המשקפים את האמת.

35. כמפורט להלן, טענות אר פי, לפיהן כל שנדרש ממנה הוא לספק לאריאל כסות של תעודות הקבלן הרשום, כמו גם טענתה, לפיה הלכה למעשה היא לא התנהלה כקבלן ראשי מול קבלני המשנה, וכי הייתה זו אריאל אשר התנהלה בכל דבר ועניין ישירות מול קבלני המשנה אשר כללו את בית נובה, שרקת בית נובה ללמקאלאת ושריף, נשללו מהתנהלותו והתנהגותו בפועל של פיטר רושקה במהלך ביצוע הפרויקט כמתועד במסמכים ובהתכתבות.

36. בנספח 5 לכתב התביעה של אריאל צורפו 11 סיכומי ישיבות ביצוע, אשר התקיימו בתאריכים 16.5.2018 עד 2.9.2018. ב- 10 מתוכן פיטר רושקה נכח והשתתף. כנחזה בסיכומי הישיבות, בין השאר ניתנו לפיטר רושקה על ידי אריאל הוראות והנחיות, והוא מצדו התחייב לבצע. כך למשל נכתב בסיכומי הישיבות: **"פיטר יעביר ת"י לדלתות פנים +אחריות כדוגמת פנדור..."; "פיטר ושריף התחייבו להעביר רשימת פועלים..."; "פיטר התחייב להעביר היום מצב כלונסאות"**.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 19-02-6395 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

37. בהודעת דוא"ל מיום 30.5.2018 ששלח פיטר רושקה לאדריכל קובי הרשקוביץ, המפקח על הבנייה מטעם אריאל, הוא ביקש לאשר המשך עבודה לפי פרט קיים עד לקבלת הנחיות יועץ האיטום.

בהודעת דוא"ל מיום 5.6.2018 ששלח הרשקוביץ לפיטר רושקה, הוא התייחס לפרט ודוח יועץ האיטום ושאל מדוע לא מתחילים בעבודות האיטום (נספח 5 לתביעת אריאל). בהודעת דוא"ל מיום 6.6.2018 ששלח הרשקוביץ לפיטר רושקה, הוא שלח פרט קונסט ואיטום והעיר אודות הביצוע. יונתן רושקה השיב לו באותו יום לגופו של עניין. (נספח 5 לתביעת אריאל).

בהודעת דוא"ל נוספת מיום 25.6.2018 ששלח הרשקוביץ לפיטר רושקה הוא שלח לו סיכום ישיבה שבועית ופירט שלושה נושאים לטיפול ובכללם בטיחות האתר, מינוי מנהל עבודה, איחור בלוחות זמנים, ואיכות הביצוע. (נספח 5 לתביעת אריאל).

בהודעת דוא"ל מיום 25.6.2018 ששלח קובי הרשקוביץ לפיטר רושקה הוא העיר לו אודות אי רישום מנהל העבודה והתריע מפני נזק אשר עלול להיגרם כתוצאה מכך. (נספח 5 לתביעת אריאל).

עוד ראו בנספחים 6-8 לתביעת אריאל:

הודעות הדוא"ל של קובי הרשקוביץ לפיטר רושקה מתאריכים 13.9.2018, 3.10.2018, 7.10.2018, 11.10.2018, 14.10.2018, 28.10.2018, 31.10.2018, 1.11.2018, 4.11.2018, 15.11.2018, 18.11.2018.

הודעות הדוא"ל של פיטר רושקה לקובי הרשקוביץ מתאריכים 14.9.2018, 3.10.2018, 28.10.2018.

הודעת הדוא"ל של קובי הרשקוביץ לאוהד מרדכי מיום 8.10.2018.

38. הן סיכומי ישיבות הביצוע והן ההתכתבות מעידים כי אר פי, באמצעות פיטר רושקה, התנהלה כקבלן הראשי לכל דבר ועניין, ולא הייתה קבלן ראשי "על הנייר" בלבד כטענת עדי אר פי. אר פי ניהלה את הביצוע ואת העבודה מתחילת ההתקשרות ועד לסיומה כקבלן ראשי כהגדרת תפקידיה בהסכם שבינה לבין אריאל. בכל דבר ועניין הנוגע לניהול העבודה וביצועה המפקח מטעם אריאל התנהל מול פיטר רושקה ולא מול קבלני המשנה, ופיטר רושקה התנהל מול המפקח. במסגרת ההתכתבות כאמור לעיל, לאורך כל הדרך פיטר רושקה השיב לגופו של עניין. בשום שלב הוא לא טען ולא כתב כי הוא אינו הכתובת לפניותיה של אריאל, הערותיה, הוראותיה והנחיותיה.

39. לביסוס טענתה אר פי הסתמכה על הודעת דוא"ל מיום 25.6.2018 ששלח יונתן רושקה למפקח (נספח 5 לכתב התביעה של אריאל), שם, בתשובה להודעת דוא"ל של הרשקוביץ,



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

בה שלח סיכום ישיבה שבועית וכתב כי יש שלושה נושאים שאינם מטופלים כראוי והם בטיחות האתר ומינוי מנהל עבודה, איחור משמעותי בלוחות הזמנים ואיכות הביצוע בהתאם לפרטי הבניין ומפרטי הביצוע, יונתן רושקה כתב, בין השאר, **"אל תפנה לאבא שלי יותר, יש לך קבלן תהיה מולו, מולנו אל תעבוד אני לא רואה מן הראוי שנעבוד ביחד"**. מדובר בהודעה בודדת וחריגה מתוך התכתבות רבה שבה לא הועלתה ולא נטענה כל טענה דומה. לעיצומו של הכתוב בהודעה, לא נאמר ולא נטען כי אר פי אינה משמשת כקבלן ראשי בפרויקט. מלשון ההודעה גם ניתן להתרשם כי מדובר בהתפרצות קיצונית ופתאומית כלפי המפקח, שאין בה כדי לבסס את טענתה של אר פי.

40. מעבר לאמור, כמפורט להלן, גרסת אר פי התבררה כגרסה מתפתחת ולא אחידה.

41. כאמור, בתצהירו הראשון, פיטר רושקה טען כי מרדכי הציע לו כי אריאל תתקשר עם אר פי בהסכם קבלן ראשי למראית עין וכי האני זאיד יהיה הקבלן המבצע. הגם שטענת חוזה למראית עין היא טענה מרכזית ומהותית, טענה זו כלל לא נזכרה בכתב התביעה של אר פי. בכתב תביעתה אר פי טענה כי מאחר שהאני זאיד הוא רק מנהל עבודה מוסמך בענף הבנייה אבל אינו בעל רישיון קבלן, אריאל ביקשה מאר פי לשמש קבלן ראשי בפרויקט שתתקשר עם האני זאיד או חברה מטעמו כקבלן משנה (סעיף 2). בסעיף 3, נטען כי לאחר מכן נחתם בין אריאל לאר פי הסכם שהוכתב על ידי אריאל, ולא נטען שהוא היה למראית עין. נוסף לאמור, טענת אר פי בכתב תביעתה כלל לא הייתה כי ההסכם הוא למראית עין. היא טענה שאריאל כפתה עליה את ההתקשרות עם בית נובה והכתיבה לה מחיר בלתי סביר לביצוע העבודה (סעיף 37).

42. בתצהירו השני, אשר הוגש לאחר שאוהד מרדכי הגיש את תצהירו, פיטר רושקה מסר גרסה בה השתמש בשפה, מינוחים ותיאורים אחרים מאלה שבתצהירו הראשון. כך טען כי מרדכי אמר לו כי אריאל **"צריכה קבלן ראשי מטעמים פורמאליים"** וכי **"פיטר רושקה לא צריך לבצע שום עבודה אלא רק פורמאלית להיחשב קבלן ראשי"**. כן טען, באופן זהה לבנו יונתן ולמוראד זאיד, כי בפגישה במשרדי אריאל סוכם כי **"אר פי על הנייר תיחשב קבלן ראשי"** ו**"לא נדרש ממנה לבצע את העבודה"**.

43. במכתב ב"כ אר פי לב"כ אריאל מיום 31.12.2018 (נספח 11 לתצהיר פיטר רושקה) הדברים הוצגו באופן שונה לחלוטין. שם נטען כי אריאל **"פקדה"** על אר פי להעסיק את בית נובה (טענה אשר נשללה מכל וכל על ידי מרדכי. ראו סעיף 14 לתצהירו). עוד לאורך החקירה הנגדית, בהתייחסו להסכמים עליהם חתמה אר פי מול אריאל ומול קבלני המשנה, וגם בסיכומים, ב"כ אר פי עשה שימוש במונח סתום וכינה אותם **"הסכמים פורמאליים"**. לא



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

ניתן היה שלא להתרשם כי לא היה נוח לאר פי לטעון כי היא חתמה על שורה של הסכמים למראית עין כמסווה להעסקת קבלן שאינו רשום, דבר פסול ובלתי חוקי. לכן, כינתה את ההסכמים "פורמליים", בבחינת הסכמים שתוכנם אינו מחייב אותה, או שתוכנם אינו משקף את המציאות או את האמת.

44. במקומות אחרים, בסתירה לטענות בדבר הסכמים למראית עין או הסכמים "על הנייר בלבד", אר פי התייחסה להסכמים עליהם חתמה כהסכמים אותנטיים אשר משקפים נכונה את מעמדה כקבלן ראשי של אריאל. כך למשל במכתב ב"כ אר פי מיום 5.9.2018 (נספח 6 לתצהיר פיטר רושקה), בא כוח אר פי עצמו כתב כי אר פי התקשרה עם בית נובה וללמקאלאת בהסכם מיום 2.5.2018, במסגרתו שתי החברות התחייבו לשמש "קבלן משנה מטעם אר פי", וכי לנוכח הפרת ההסכם על יד קבלני המשנה, אר פי מבטלת את ההסכם איתן. בהמשך, בהודעת דוא"ל מיום 11.10.2018 ששלח מפקח הבניה מטעם אריאל לפיטר רושקה, הוא התייחס לבית נובה כקבלן המשנה של אר פי ולחובת אר פי להזמין חומרים עבור קבלן המשנה. (נספח 7 לתצהיר פיטר רושקה). בתשובתו למפקח מטעם אריאל פיטר רושקה כתב במפורש: "**האחריות על האתר היא של חברת אר פי**", "**לחברתי יש אחריות על האתר שקד**". ראו גם: מכתב ב"כ אר פי לב"כ בית נובה, נספח ה' לכתב התביעה של בית נובה, שם ב"כ אר פי כתב: "[אר פי] לא שימשה בשום שלב כחברת קש" "**כחותמת גומי או כ"קוף בפרויקט המדובר, אלא כקבלן ראשי בפרויקט, שהעסיק שורת תפקידים מטעמו...**" (סעיף 2). וכן מכתב ב"כ אר פי לב"כ בית נובה, נספח ג' לכתב התביעה של בית נובה, שם ב"כ אר פי כתב כי הקפאת העבודות גרמה "**לנזקים חמורים ועיכוב ניכר בלוח הזמנים, אליו מחויבת [אר פי] מול [אריאל]**". (סעיף 6).

45. לתצהיר פיטר רושקה צורף מסמך בכתב יד שכותרתו "פרויקט שקד 20 יח"ד". מדובר במסמך ללא תאריך שנכתב על ידי מרדכי ונחתם על ידי מרדכי ועל ידי האני זאיד. (נספח 1). לטענת אר פי, מסמך זה מעיד כי ההתקשרות לביצוע הפרויקט נעשתה ישירות בין אריאל לבין האני זאיד, וכי אר פי לא שימשה כקבלן ראשי בפרויקט, ורק סיפקה את שמה בהיותה קבלן רשום. כמפורט להלן, אין בטענה זו כל ממש.

46. מרדכי פירט בתצהירו כי בתחילת שנת 2018 הוא נפגש עם האני זאיד וניהל אתו משא ומתן על בניית יחידות דיור בפרויקט. לטענתו, לאחר דין ודברים, האני זאיד הביע נכונות לבצע את הפרויקט במלואו בשיטה פאושלית תמורת 7,533,800 ש"ח, אלא שעם התקדמות המהלכים לקראת חתימה על הסכם, התברר שאין להאני זאיד תעודת קבלן רשום הנדרשת לביצוע העבודה. בעדותו בחקירה נגדית מרדכי העיד כי אכן היה ברצון אריאל להתקשר ישירות עם האני זאיד, אך כשהתברר כי הוא אינו קבלן רשום, מרדכי הודיע לו





בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

כי אריאל לא תוכל להתקשר איתו. מרדכי גם הסביר כי עת ערך את המסמך בכתב ידו (נספח 1 לתצהיר פטר רושקה), הוא לא היה מודע לכך שלהאני זאיד אין תעודת קבלן רשום. (פרוט' עמ' 36-37). לא נמצאה כל סיבה שלא לקבל את דבריו אלה של מרדכי, אשר עולים בקנה אחד עם המשך התנהלותה של אריאל אשר לא חתמה מול האני זאיד או כל קבלן משנה אחר על הסכם לביצוע עבודות הבנייה אלא עם אר פי, ולאחר מכן התנהלה בכל דבר ועניין, הן בעניינים הכספיים, הן בעניינים הניהוליים והן בעניינים הביצועיים, מול אר פי ולא מול קבלני המשנה. נוסף לאמור, אותו מסמך בכתב יד אינו הסכם. הועלו בו על הכתב מספר הסכמות עקרוניות לקראת חתימת הסכם, דבר שכאמור לא יצא לפועל לאחר שהתברר שלהאני זאיד אין תעודת קבלן רשום. לשם השוואה ראו את ההסכמים שנחתמו בין אריאל לאר פי ובין אריאל לבין אלדיאמונד. עוד יצויין בהקשר זה כי לכתחילה בכתב תביעתה אר פי כלל לא התייחסה לאותו מסמך בכתב יד שנערך בין מרדכי להאני זאיד כהסכם, הטענה עלתה באיחור רב בתצהירו של פטר רושקה. בכתב תביעתה אר פי כינתה את המסמך "סיכום מחירים" בין אריאל לבין האני זאיד ולא הסכם ביצוע עבודות בנייה. (סעיף 1 לכתב התביעה).

47. אר פי הוסיפה וטענה כי הוכחה נוספת לטענתה, לפיה היא לא הייתה הקבלן הראשי, מצויה בעובדה ששכרה היה בשיעור 5% מסכום החוזה. לטענתה, שכר קבלן ראשי המעסיק קבלן משנה נע בין 20% ל- 30% מסכום החוזה, ו- 5% הוא שיעור נמוך ולא הגיוני. אך אר פי לא הביאה כל ראיה שיש בה להוכיח את שיעור שכרו של קבלן ראשי בפרויקט בנייה המעסיק קבלן משנה. כל שהובא על ידי אר פי בעניין זה הוא הצהרתו בעלמא של פטר רושקה בתצהירו. לפיכך, טענה זו בדבר שיעור שכר נמוך ולא הגיוני לא הוכחה.

48. סיכומה של נקודה זו, טענות אר פי כאמור, אם בדבר הסכם למראית עין, אם בדבר "הסכמים על הנייר", וכן טענותיה, לפיהן היא אולצה להסכים לתנאי ההסכמים ובכללם לתנאיהם הכספיים, או טענתה כי חתימת ההסכמים נכפתה עליה – כולן אינן משכנעות וזאת בלשון המעטה. מרדכי העיד חזור ושנה ובאופן עקבי כי אריאל התנהלה מול אר פי בשקיפות מלאה, הציעה לה להתקשר עם האני זאיד כקבלן משנה אך לא חייבה אותה לעשות כן, וכי אר פי ידעה היטב את תנאי ההתקשרות ובחרה להתקשר עם אריאל. כך עדותו בפרוט' עמ' 43: "רשמתי פה תוך כך סיפרתי לו שאריאל הייתה במגע עם מתקדמים עם קבלן אחר לחתימה על הסכם לביצוע הפרויקט ואף סגרנו על הסכם פאושלי לביצוע העבודות. אך המהלכים לא הבשילו לחתימת ההסכם, הצעתי לו להיכנס קבלן ראשי בפרויקט תוך שמירה על אותם תנאים פאושלים שסוכמו עם האני. כשהאני ישמש כקבלן משנה של אר פי ישלם לו רווח קבלני מהסכום הפאושלי. מסרתי לפטר רושקה את פרטי התקשרות, אני לא אומר שהדברים לא היו אבל גם נאמר במפורש וגם על זה החתמתי את



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

פיטר שהוא הקבלן הראשי. "וכן בעמ' 44: "אמרתי ושוב אני חוזר, סגרנו על סכום פאושלי לביצוע העבודות והצעתי לו שיש קבלן שמוכן במחירים כאלה, יש פועלים שהם מוכנים לעשות את זה." וכן בעמ' 45: "חד משמעית פעם אחר פעם אני חזרתי לפיטר אמרתי לו אתה הקבלן הראשי, אתה הקבלן הראשי אני לא מקובל עליי זה שאני הכרתי בינך לבין האני זה בסדר, אבל הקבלן הראשי זה אתה. בכל הפגישות ביצוע שהיו באתר ביקשתי נוכחות או של פיטר או של יונתן בפגישות עצמם וגם מצוין בכל פגישה, פגישה שהם נוכחים בה. כל ההודעות תקשורת בינינו נשלחות לפיטר וליונתן, האני היה אני הכרתי ביניהם אבל לא, אף פעם לא אמרתי שהוא הקבלן ולא דיברתי איתו בעל פה, שליחה בעל פה שהוא יהיה הקבלן זה לא נכון....אני הכרתי ביניהם עשיתי להם היכרות, אמרתי לו יש פה קבלן עם פועלים שמוכן מחירים שאנחנו דיברנו לעשות את העבודה. אמרתי לו באותה אמירה אתה יכול להביא כל קבלן אחר שאתה רוצה". ובעמ' 46: "התשובה שלי שאני הכרתי ביניהם ואמרתי לו זה פועל שיכול לעשות את העבודה, אתה יכול לבחור כל קבלן אחר שיעשה את העבודה."

49. גם לרישום שם קבלן המשנה בהסכם שבין אריאל לאר פי כמו גם לסעיף 36.12 להסכם, מרדכי סיפק הסבר מניח את הדעת. ראו בפרוט' עמ' 40: "...בחווה הזה בניגוד למה שנטען פה בתצהירים כן היה משא-ומתן עם פיטר וגם עם יונתן והם כן התייחסו להסכם, התייחסו ללוח הזמנים. ישבנו איתו, ישבתי איתם במשרד דיברנו ובנוסף הם ביקשו אר פי ספציפית פיטר שליחה, ספציפית ביקש שהסעיף הזה שהקבלן משנה הוא האני הוא ביקש שזה יופיע בהסכם. הסכמים אחרים באמת אנחנו לא נוהגים לעשות את זה הוא ביקש את הסעיף שאתה ציינת 36.12 הוא ביקש שזה יתווסף להסכם." (פרוט' עמ' 40). עדותו של מרדכי בנושא זה, כמו גם ביתר הנושאים עליהם העיד, הייתה מפורטת ועקבית, והיא נמצאה מהימנה.

50. אר פי ידעה היטב את מהות ההתקשרות עם אריאל. מדובר בחברה אשר עוסקת בבנייה, היא חתמה על הסכם עב כרס לביצוע עבודות בנייה אשר אווז כ- 60 עמ'. בסעיף 22.1 להסכם נקבע "הקבלן [אר פי] פועל בביצוע הוראות הסכם זה כקבלן עצמאי, וכל עובד, קבלן משנה, בעל מלאכה, יועץ וכיוצא באלה יועסקו על ידו, יהיו עובדים או קבלני משנה או מורשים של הקבלן בלבד ועל [אריאל] לא תחול כל אחריות, חובה או חבות, עקב כל מעשה או מחדל שלהם." בסעיף 38.4 נקבע: "כל הצהרה, מצג או הבטחה בעל פה שנעשתה בעבר או שתעשה בעתיד על ידי כל אדם, לרבות עובדי [אריאל] או שליחיה, בכל דבר הנוגע להסכם זה, לא תחייב את [אריאל]. מוסכם בזה בין הצדדים, כי תנאי הסכם זה משקפים את המוסכם והמותנה בין הצדדים."



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

51. נוסף לכך, ההסכם אשר נחתם בין אר פי לבין בית נובה הוא הסכם בין קבלן ראשי לקבלן משנה לכל דבר ועניין. ראו למשל סעיפים 7, 8 ובכללם זכות אר פי לבטל את ההתקשרות, חובת בית נובה להשיב לאר פי ציוד וחומרי בנייה, התחשבות בין אר פי לבית נובה, וכן סעיפים 11 ו-13 ובכללם התחייבויות בית נובה כלפי אר פי לביצוע העבודה נושא ההסכם, ולמסור לאר פי דין וחשבון על העבודה וביצועה. עדות נוספת לתוקף ההסכם שבין אר פי לאריאל מצויה בעובדה, לפיה אר פי דאגה לקבל ממוראד זאיד והאני זאיד כתבי ערבות להבטחת שיפוי ופיצוי אר פי בכל מקרה שבו יוטלו על אר פי חיובים כלפי אריאל,

52. אר פי הייתה חופשית להתנגד להתקשרות עם אריאל כמו גם להתקשרות עם בית נובה או לתנאים הכספיים. אין אף לא שמץ הצדקה, ודאי לאור התנהלותה המתוארת בפועל, להעדיף את טענות אר פי על פני לשונם המפורשת של ההסכמים. בנסיבות אלה, כל הצהרותיה והתחייבויותיה של אר פי בהסכם שבינה לבין אריאל חלות עליה ומחייבות אותה. בכלל זה התחייבותה בסעיף 22.1 כי בביצוע הוראות ההסכם היא פועלת כקבלן עצמאי; כי כל קבלן משנה אשר יועסק על ידה יהיה קבלן משנה שלה בלבד; וכי על אריאל לא תחול כל אחריות בגין כל מעשה או מחדל של קבלן המשנה.

ד(3) תביעת אר פי לפיצוי קיום

53. במכתב מיום 30.12.2018 מאת ב"כ אריאל, אריאל הודיעה לאר פי על ביטול ההסכם. במכתב נטען לאי עמידה בלוח הזמנים החוזי, ולאי נקיטה בפעולות שנקבעו על ידי המפקח על מנת להגביר את קצב העבודות לצמצום נזקי האיחורים. (נספח 10 לתצהיר פיטר רושקה).

54. לטענת אר פי, אריאל לא הייתה רשאית לבטל את ההסכם אשר נעשה עמה. לטענתה, אריאל הייתה מחויבת להמשיך עמה את ההתקשרות תוך שתסייע בידה לאתר ולהעסיק קבלן משנה חלופי לאחר שבית נובה הפסיקה את העבודות ועזבה את האתר, ולאחר שמחליפה, שריף, אף הוא לא ביצע את העבודה כנדרש. לטענתה, אלמלא ביטול ההסכם, היא הייתה צפויה בגין העסקה (מעבר לסכומים ששולמו לה), לרווח בסך של 296,942 ש"ח בצירוף מע"מ, אותו על אריאל לשלם לה. כמפורט להלן, לנוכח הפרות ההסכם מצד אר פי, אריאל הייתה רשאית להביא להתקשרות עמה לסיום, ולכן אר פי אינה זכאית לפיצוי הנתבע על ידה.

55. כמפורט להלן, בפרק המתייחס לאיחורים בביצוע העבודה, המומחה מטעם בית המשפט קבע בחוות דעתו מעיון בסיכומי ישיבות ויומני עבודה, כי היו פיגורים בלוחות זמנים



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

מאחר ושני קבלני המשנה, בית נובה ושריף, לא היו מאורגנים לעבודה בו זמנית בכול הבתים. המומחה מטעם בית המשפט קבע כי הממצאים העיקריים שעלו מהיומנים הם: היעדר ניהול, היעדר פיקוח מקצועי, חוסר בעובדים מקצועיים, בעיקר היעדר תכנון עבודה וחוסר התארגנות לעבודה בו זמנית במספר בתים ובשלבים שונים כולל חוסר יעילות ותכנון עבודה.

56. בחוות דעתו המשלימה המומחה ציין כי חלו עיכובים בביצוע פרויקט הבנייה. המומחה פירט כי הפרויקט היה אמור להסתיים במקור בספטמבר 2019. לדבריו בעת הפסקת העבודה של אר פי/שריף, בנובמבר 2018, הפרויקט היה באיחור של כ- 5.5 חודשים. המומחה ציין כי על פי לוח הזמנים שהוגדר בחוזה בין אריאל ואר פי, בנובמבר 2018 הפרויקט היה צריך להיות בגמר טיח חוץ, בעוד שבפועל הפרויקט היה עם עבודות שלד חלקיות. המומחה הוסיף וציין מעיון בסיכומי ישיבות וביומני עבודה כי היו פיגורים בלוחות זמנים מאחר ושני הקבלנים, בית נובה ושריף, לא היו מאורגנים לעבודה בו זמנית בכול הבתים. הממצאים העיקריים אשר עלו מהיומנים הם: היעדר ניהול, היעדר פיקוח מקצועי, חוסר בעובדים מקצועיים, בעיקר היעדר תכנון עבודה וחוסר התארגנות לעבודה בו זמנית במספר בתים ובשלבים שונים כולל חוסר יעילות ותכנון עבודה. בעדותו בחקירה נגדית מהנדס נחמן שב והבהיר כי במועד שבו הופסקו העבודות תחת אר פי, הפרויקט/העבודות היו כבר באיחור של 5.5 חודשים. (פרוט' עמ' 26-27).

57. סוגייה נוספת לה התייחס המומחה בחוות דעתו היא ליקויי הבניה. (לסוגייה זו ראו פירוט נוסף בפרק ליקויי הבניה). המומחה מטעם בית המשפט, מהנדס נחמן, קבע בחוות דעתו כי היו ליקויי בנייה. עיקר הביקורת כלפי בית נובה, שריף ואר פי הייתה לגבי איכות עבודות השלד. בכלל זה פורטו: קירות מפרידים עקומים, קירות ממ"ד ומשקופי ממ"ד עקומים, קירות בולטים מקורות בטון מעל ריצפה, מיקום קורות (מגרש מבנים 8, 10) לא במיקום בהתאם לתוכניות, כמו כן השלמת בניה, ביטון, קיצוץ ברזלים, הורדת גרדים וכדומה, חציבות לצורך צנרת חסרה, חשמל וכו'. עלות תיקון ליקויי הבניה היא בהיקף של 138,426 ש"ח בצירוף מע"מ.

58. המומחה מצא בנספחים 7 ו- 8 לכתב ההגנה של אריאל מידע המצביע על היקף עבודה מצומצם והתנהלות קלוקלת של אר פי באמצעות שריף. לדוגמא, לא היו מספיק עובדים, מגרשים בפרויקט שלא הייתה בהם עבודה כלל, היעדר ניהול מינימאלי, היעדר יומני עבודה, פיגורים בלוחות זמנים ועוד.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

59. המומחה ציין כי אלדיאמונד המשיכו בעבודות במקום בו אר פי הפסיקה מלשמש כקבלן ראשי, וכי אלדיאמונד תיקנו את הטעון תיקון והשלימו את הבנייה של כל 20 יחידות הדיר. סעיפי עבודה מהחלק הפאושלי שלא בוצעו על ידי קבלני המשנה של אר פי אלא בוצעו על ידי אל דיאמונד הם: השלמת עבודות שלד, ריצוף, טיח פנים וחוף, חיפויים חיצוניים, חיפוי קירות, איטום, אספקה והרכבה של נגרות, אספקה והרכבה של אלומיניום, מטבחים, צביעה, אינסטלציה וכלים לבנים – מעבר להכנות, חשמל ואביזרי קצה, מסגרות, בדיקות שונות חשמל מים וכו', ועוד כיוצא בזה עד לקבלת מבנה מוכן לאכלוס. המומחה ציין כי למעט עבודות שלד חלקיות שתוארו בסעיף 6.1 לחוות הדעת, שלהן נדרשת השלמה, לא בוצעו כלל עבודות גימור על ידי בית נובה ושריף.

60. יצויין כי המומחה מטעם בית המשפט הגיש חוות דעת מפורטות, ממוסמכות, ומנומקות היטב. בעדותו בחקירה נגדית נימק ופירט את קביעותיו, וסיפק הסברים מקצועיים מפורטים ומשכנעים. לא נמצאה כל סיבה שלא לקבל את חוות דעתו של המומחה או להתערב בקביעותיו.

61. אר פי התחייבה במסגרת הצהרותיה והתחייבויותיה בהסכם, כי היא מסוגלת לבצע את מלוא התחייבויותיה בהתאם להסכם ובמועדן, וכי היא תבצע את מלוא העבודות על פי הוראות ההסכם. לאור המפורט והמתואר לעיל, אר פי הייתה רחוקה מלמלא אחר חובותיה בהתאם להסכם. העבודה בוצעה באופן לקוי ותוך חריגה בוטה מלוח הזמנים אשר נקבע לביצוע.

62. בהסתמך על סעיף 36.12 להסכם הקובע: **"במידה ויוחלט מסיבה כלשהי להחליף את קבלן המשנה (מורד זאיד, האני זאיד) שעובד תחת [אר פי], היזם [אריאל] יעזור למציאת קבלן משנה חלופי שיוסכם על ידי [אריאל] ו[אר פי] להמשך העבודות בפרויקט. החלפת קבלן המשנה לא יחשב להפרת הסכם של [אר פי]",** אר פי טענה כי אריאל לא הייתה רשאית לבטל את ההסכם עמה אלא היה עליה לסייע לאר פי לאתר קבלן משנה חלופי ולהמשיך את ההתקשרות. לא ניתן לקבל טענה זו. יש לציין כי אריאל לא ביטלה את ההסכם לאחר שבית נובה כשלה בביצוע תחת אר פי, והיא אפשרה לאר פי להמשיך את הביצוע באמצעות קבלן משנה חליפי. דא עקא, גם קבלן המשנה השני, כמתואר, ביצע תחת אר פי עבודה כושלת. בנסיבות אלה, בהן היה ברור שאר פי מתוקף תפקידה כקבלן הראשי, חוזר ושנה אינה מנהלת את ביצוע העבודה כנדרש, לא זאת בלבד שאריאל לא הייתה חייבת לאפשר לאר פי להמשיך את הביצוע באמצעות קבלן משנה שלישי, אלא שבצדק, על מנת לחלץ את הפרויקט מהעבודה הלקויה והאיחורים, היא ראתה לנכון לגייס קבלן אחר ולנהל את הביצוע בעצמה ולא באמצעות אר פי. כפי שפירט המומחה, הקבלן אותו שכרה אריאל



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

לאחר ביטול ההתקשרות עם אר פי, אלדיאמונד, תיקן את הטעון תיקון והשלים את הבנייה של כל 20 יחידות הדיור. בעניין זה יש ליתן משקל גם להתחייבויותיה של אריאל כלפי צדדי ג', בכללם רוכשי יחידות הדיור, למועדי מסירה חוזיים אשר מותנים בביצוע הפרויקט בלוח הזמנים המתוכנן, ולנזקי צדדי ג' הן בשל אי עמידה במועדים והן בשל בנייה לקויה.

63. באשר לטענותיה של אר פי, לפיהן הכשלים בביצוע העבודה הן תוצאת קביעת שכר לא מספק או תמחור בחסר של עלות העבודות בהסכם ההתקשרות, אלה מנוגדות הן לסעיף 2.7 והן לסעיף 5.4 להסכם, בהם אר פי הצהירה כי שוכנעה על יסוד בדיקותיה כי התמורה החוזית מניחה את דעתה והיא הוגנת ומלאה לכל התחייבויות אר פי ללא יוצא מן הכלל.

64. בסעיף 35 להסכם מנויים המקרים בהם אריאל הייתה רשאית לבטל את ההסכם. לאור המובא לעיל, אריאל הייתה רשאית לבטל את ההסכם אם מכוח סעיף 35.1 להסכם בו נקבע: **"אם הקבלן לא התחיל בביצוע הוראות הסכם זה במועד או שהפסיק את ביצועו ולא התחיל או המשיך בביצוע, לפי העניין, תוך המועד שנקבע ע"י המפקח בהודעה לקבלן"**. ואם מכוח סעיף 35.2 בו נקבע: **"אם קצב הביצוע איטי מדי לדעת המפקח כדי להבטיח את גמר העבודות לפי לוח הזמנים והקבלן לא נקט תוך מועד שנקבע על ידי המפקח באמצעים שמטרתם להבטיח את הקמתן של הדירות באתר לפי לוח הזמנים, כפי שהמועד והאמצעים יפורטו בהודעת המפקח לקבלן"**. בנסיבות המקרה, לא זאת בלבד שלאר פי אין כל זכאות לפיצויי קיום, אלא שעליה לפצות את אריאל בגין הפרת ההסכם על ידה, ובגין נזקיה של אריאל כמפורט להלן.

ד(4) תביעת אר פי לתשלום עבור עבודות נוספות

65. אר פי הייתה רחוקה מלהיות עקבית בטענתה לגבי הסכום המגיע לה מאריאל עבור עבודות נוספות. בסעיף 44 לכתב התביעה אר פי טענה כי הסכום המגיע לה עבור עבודות נוספות הוא 225,240 ש"ח בצירוף מע"מ, אך בסעיף 48 לכתב התביעה נטען כי הסכום הוא 187,240 ש"ח. בסעיף 3 לסיכומים נטען כי הסכום המגיע הוא 88,146 ש"ח, אך בהמשך הסיכומים נטען לסכום אחר, 141,046 בצירוף מע"מ.

66. לטענת פטר רושקה בתצהירו (סעיפים 27-30), אר פי הגישה לאריאל חשבון בגין עבודות נוספות על סך 143,871 ש"ח לפני שכר קבלן ראשי 20% סך הכול 172,646 ש"ח. לטענתו, אריאל סברה בטעות כי הוגשה לה דרישה על סך 127,905 ש"ח בלבד. אריאל אישרה לתשלום רק 31,600 ש"ח. לטענתו, האישור החלקי נבע מכך שאריאל בטעות קבעה כי יש



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

לאשר חלקיות של העבודות הנוספות ולא 100%. לטענתו, אריאל למשל אישרה עבודה נוספת, התקנת יריעות איטום בשווי של 62,446 ש"ח, אך אישרה 57% בלבד ולא 100%. עוד לטענתו, אריאל סברה בטעות כי עבודה נוספת שעניינה בטון משפר אטימות מופיעה בתוכניות ולכן לא אישרה תשלום. לטענתו, לגבי עבודה נוספת שעניינה בטון רזה על יציקות, אריאל טענה כי חסרה אינפורמציה. לכן, לטענתו, אר פי זכאית עבור עבודות נוספות לסך של 141,046 ש"ח בצירוף מע"מ.

67. באשר לטענה, לפיה אריאל סברה בטעות כי הוגשה לה דרישה על סך 127,905 ש"ח בלבד, טענה זו לא הוכחה. אר פי לא פירטה על מה היא מסתמכת בטענתה זו ולא הפנתה למסמכים.

באשר לטענה, לפיה אריאל אישרה עבודה נוספת שהיא התקנת יריעות איטום בשווי של 62,446 ש"ח, אך אישרה 57% בלבד ולא 100%, עיון בנספח 16 מעלה כי אכן בסעיף זה אושרו 57% (20,600 ש"ח). מרדכי לא התייחס בתצהירו לטענה זו ולא הסביר מה הצדקה יש להפחתה. לכן, ברכיב זה אר פי זכאית לסך של 18,231 ש"ח (15,450 ש"ח בצירוף מע"מ). באשר לטענה, לפיה אריאל סברה בטעות כי עבודה נוספת שעניינה בטון משפר אטימות מופיעה בתוכניות ולכן לא אישרה תשלום, אר פי לא צירפה את התכניות, ולכן לא ניתן לדעת אם כטענתה רכיב זה לא הופיע בהן.

לגבי העבודה שעניינה בטון רזה על יציקות, אר פי לא פירטה מה מהות רכיב זה, האם הופיע או לא הופיע בתכניות, וכן לא צירפה אסמכתה להוצאה. על כן, גם רכיב זה דינו להידחות.

68. בסיכומיה (סעיף 40), אר פי טענה כי לחלופין מגיע לה סך של 207,371 ש"ח בצירוף מע"מ ולחלופי חלופין 86,382 ש"ח בצירוף מע"מ. (יש לציין כי בתצהירו פיטר רושקה לא טען כי אר פי זכאית לסכומים אלה). שני הסכומים הנ"ל מבוססים על החשבון הסופי. לטענת אר פי, נעשו שני חשבונות סופיים, אחד מחייב והשני מוקטן. (ראו הטבלה בסעיף 38 לסיכומים, בה מופיעים שני הסכומים הנ"ל בשורה התחתונה). בכתב תביעתה (סעיפים 41-48), אר פי לא תבעה את הסכומים הנ"ל. בכתב תביעתה אר פי טענה לשלושה רכיבי תביעה: פיצוי חוזי מוסכם, תשלום בגין עבודות נוספות ונזק כללי. אר פי לא תבעה בגין שכר חוזי אשר לא שולם לה. באשר לרכיב העבודות הנוספות, כאמור לעיל, לגביו נטען בסעיפים 30-27 לתצהיר פיטר רושקה ובסעיפים 36-35 לסיכומים. בנסיבות אלה, אר פי אינה זכאית לתשלום עבור השכר החוזי.

ד(5) תביעת אריאל להשבה בגין תשלומי יתר



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

69. בסיכומיה, אריאל זנחה את טענתה בכתב תביעתה כמו גם בתצהירו של מרדכי, כי היא זכאית להשבה בסך של 121,205 ש"ח בצירוף מע"מ בגין תשלום יתר ששילמה לאר. פי. בסיכומיה טענה כי לאור קביעת המומחה מטעם בית המשפט, לפיה שיעור העבודות מתוך החלק הפאושלי בפרויקט, אשר בוצע תחת ניהולה של אר. פי הוא 21.1% ולכן, התמורה לה הייתה זכאית אר. פי היא בסך של 1,582,098 ש"ח. לטענת אריאל, בפועל שילמה לאר. פי 1,662,824 ש"ח, מתוכם 808,521 ש"ח לספקים. בהתאם, לטענתה, בוצע לאר. פי תשלום ביתר בסך של 80,726 ש"ח.

70. לא ניתן לקבל טענתה זו של אריאל. על פי תצהירו של מרדכי, מעבר לשכר המחושב מהסכום הפאושלי, אר. פי הייתה זכאית לתשלום עבור עבודות נוספות ועבור ברזל שהושאר בשטח. משאריאל לא נתנה ביטוי בחישוביה בסעיפים 5-7 לרכיבים אלה, החישוב שערכה חסר. בנסיבות אלה, רכיב זה של תביעת אריאל נדחה.

ד(6) ליקויי בנייה

71. מרדכי טען בתצהירו כי יש לחייב את אר. פי בסכומים אותם אריאל שילמה לקבלן המחליף אלדיאמונד עבור תיקון הליקויים שנותרו באתר לאחר עזיבת אר. פי את הפרויקט, בסך של 138,426 ש"ח בצירוף מע"מ. מרדכי פירט בתצהירו כי אריאל שילמה סכום זה לאלדיאמונד לאחר שחשבון שהגיש על סך 388,921 ש"ח בצירוף מע"מ אושר על ידי אריאל באופן חלקי בלבד. (סעיף 31). פירוט הליקויים שתוקנו על ידי אלדיאמונד, עלותם ואסמכתאות צורפו בנספח 21 לכתב התביעה של אריאל.

72. המומחה מטעם בית המשפט, מהנדס נחמן, קבע בחוות דעתו כי בעבודות אשר בוצעו תחת אר. פי היו ליקויי בנייה אשר הוצגו באמצעות חוות דעת ותמונות של מר מועאד כבהה, הנדסאי מטעם אלדיאמונד. לדברי מומחה בית המשפט, מר כבהה הציג בחוות דעתו תמונה עדכנית של הפרויקט טרם התחלת עבודות ההשלמה על ידי אלדיאמונד. עיקר הביקורת כלפי בית נובה, שריף ואר. פי הייתה לגבי איכות עבודות השלד, והובאה רשימה מפורטת. כך צויין לגבי עבודות השלד: קירות מפרידים עקומים, קירות ממ"ד ומשקופי ממ"ד עקומים, קירות בולטים מקורות בטון מעל ריצפה, מיקום קורות (מגרש מבנים 8, 10) לא במיקום בהתאם לתוכניות, כמו כן השלמת בניה, ביטון, קיצוץ ברזלים, הורדת גרדים וכדומה, חציבות לצורך צנרת חסרה, חשמל וכו'. המומחה מטעם בית המשפט פירט בעדותו כי הדוח הנ"ל אודות מצב הבניינים נערך לפני שהתחילו העבודות של אלדיאמונד. כן פירט כי מדובר בדוח מסודר עם תצלומים אשר מסביר את המצב. (פרוט' עמ' 27 ש' 16-18).



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

73. בנסיבות אלה, אריאל זכאית לעלות תיקון הליקויים, כפי שאושרה, בסך של 138,426 ש"ח ובצירוף מע"מ, 163,343 ש"ח.

74. לטענת אריאל, לסך הנ"ל יש להוסיף 15% לפי סעיפים 34.2 ו-34.5 להסכם עם אר פי, כך שסך הכול ישולמו לה ברכיב זה 186,252 ש"ח בצירוף מע"מ. דין טענתה זו של אריאל להידחות. סעיף 34 להסכם עוסק בתקופת הבדק ובחובת אר פי לתקן ליקויים בתקופת הבדק והאחריות. זכאות אריאל לפיצוי הנתבע על ידה היא מקום שאר פי לא תיקנה במועד ליקויים בתקופת הבדק והאחריות. ואולם במקרה דנן, ההתקשרות עם אר פי הגיעה לכלל סיום עוד טרם הושלמו עבודות הבנייה. בתקופת הבדק לא הייתה מערכת יחסים הסכמית בין הצדדים ואר פי לא נדרשה לתקן ליקויים. בנסיבות אלה אין תחולה לסעיף 34.5.

ד(7) פיצוי חוזי מוסכם בגין איחורים

75. סמנכ"ל ההנדסה בחברת אריאל, מרדכי, טען בתצהירו כי אר פי פיגרה 9 חודשים בביצוע הפרויקט, דבר שגרם לעיכוב של לפחות 9 חודשים בהשלמת הפרויקט. לטענתו, ביום 14.1.2019, מועד תחילת עבודות אלדיאמונד, הפרויקט שתוכנן להשלמה בתוך 17 חודשים היה אמור להיות בשלב מספר 9 (גמר ריצוף וחיפוי). לטענתו, בפועל, לפי פירוט שלבי הביצוע בחשבון מספר 8 שאר פי עצמה ערכה והגישה ביום 4.11.2018, במועד עזיבתה את הפרויקט היא לא סיימה אפילו את שלב 2 וגם יתר השלבים בוצעו באופן חלקי בלבד. כך לטענתו, אר פי לא סיימה את יציקת הרצפה (80%), לא התחילה גמר קירות חוץ ועבודות בטון-ממ"ד וקירות, ביצעה 35% בלבד מבניית בלוק חוץ, 60% בלבד מיציקת עמודים וכיו"ב. (סעיף 28).

76. לטענת אריאל, על פי סעיף 24.1 להסכם, הפיצוי בגין יום אחד מעבר לחודש איחור של הקבלן בהשלמת הפרויקט, הועמד על 300 ש"ח לכל יחידת דיור. היות ומדובר ב-20 יחידות דיור בפרויקט, עומד הפיצוי המוסכם בגין כל יום איחור של אר פי על 6,000 ש"ח. 9 חודשי איחור הם 270 יום, ולפיכך הפיצוי המגיע לאריאל ברכיב זה הוא 1,620,000 ש"ח. עוד לטענת אריאל, בסעיף 24.2 להסכם נקבע כי הקבלן ישלם ליזם תשלום חודשי של 10,000 ש"ח בגין כל חודש איחור עבור הוצאות ניהול ופיקוח של היזם באתר, וחלק זה של הפיצוי סכמו 90,000 ש"ח. בהתאם, חוב אריאל עבור פיצוי חוזי מוסכם בגין איחור בהשלמת הפרויקט הוא בסך של 1,710,000 ש"ח בתוספת הפרשי ריבית והצמדה ממועד הגשת התביעה. (סעיפים 29-30 לתצהיר מרדכי).



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

77. המומחה מטעם בית המשפט קבע בחוות דעתו מעיון בסיכומי ישיבות ויומני עבודה, כי היו פיגורים בלוחות זמנים מאחר ושני הקבלנים, בית נובה ושריף, לא היו מאורגנים לעבודה בו זמנית בכל הבתים. המומחה קבע כי הממצאים העיקריים שעלו מהיומנים הם: היעדר ניהול, היעדר פיקוח מקצועי, חוסר בעובדים מקצועיים, בעיקר היעדר תכנון עבודה וחוסר התארגנות לעבודה בו זמנית במספר בתים ובשלבים שונים, כולל חוסר יעילות ותכנון עבודה.

78. בחוות דעתו המשלימה המומחה ציין כי אכן חלו עיכובים בביצוע פרויקט הבנייה. המומחה פירט כי הפרויקט היה אמור להסתיים במקור בספטמבר 2019. לדבריו, בעת הפסקת העבודה של אר פי/שריף בנובמבר 2018, הפרויקט היה באיחור של כ- 5.5 חודשים. המומחה ציין כי על פי לוח הזמנים שהוגדר בחוזה בין אריאל ואר פי, בנובמבר 2018 הפרויקט היה צריך להיות בגמר טיח חוץ, בעוד שבפועל הפרויקט היה עם עבודות שלד חלקיות. המומחה הוסיף וציין מעיון בסיכומי ישיבות ויומני עבודה כי היו פיגורים בלוחות זמנים מאחר ושני הקבלנים, בית נובה ושריף, לא היו מאורגנים לעבודה בו זמנית בכול הבתים. הממצאים העיקריים שעולים מהיומנים הם: היעדר ניהול, היעדר פיקוח מקצועי, חוסר בעובדים מקצועיים, בעיקר היעדר תכנון עבודה וחוסר התארגנות לעבודה בו זמנית במספר בתים ובשלבים שונים כולל חוסר יעילות ותכנון עבודה. בעדותו בחקירה נגדית מהנדס נחמן שב והבהיר כי במועד שבו הופסקו העבודות תחת אר פי, הפרויקט והעבודות היו כבר באיחור של 5.5 חודשים. (פרוט' עמ' 26-27).

79. פיטר רושקה טען בתצהירו כי בתחילת יוני 2018 התברר שרוצים לשנות את תכניות האיטום של רצפות היחידות, שאריאל שכרה יועץ איטום שהכין תכנית איטום יקרה ומורכבת, ומנהל העבודה שמינה האני עלה על כך והפנה את תשומת לב אריאל לכך. לטענתו, העבודה נעצרה בגלל שינוי התכניות. לטענתו, בישיבה בה השתתפו נציגי אריאל ונציגי האני הושגו הסכמות לגבי תכניות האיטום. לטענתו, מדובר בעיכוב משמעותי בביצוע העבודה בחודש ימים, עבודה שאסור היה להתחיל אותה שכן לא היה היתר בנייה. (סעיפים 9-10 לתצהירו השני של פיטר רושקה). מוראד זאיד טען בתצהירו כי ביוני 2018 התברר שיש בעיה עם תכנון איטום רצפות היחידות והעבודה נעצרה. לטענתו, הוא והמפקח מטעם אריאל קיימו פגישות כדי לעסוק בתכנון האיטום. לטענתו, השינוי בתכנון האיטום היה מורכב ויקר וגרר תוספת תשלום והארכת משך ביצוע העבודה בלפחות 3 חודשים. (סעיף 10).

80. ב"כ אר פי שאל את המומחה אודות טענת אר פי, לפיה נדרשו לתכנן מחדש ולקבל אישור מיועץ איטום לפרט איטום לרצפה בשטח של כ- 1450 מטרים, וכי מדובר בעבודה חריגה.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

המומחה אישר שהיה שינוי אך לא במהות עבודת האיטוס. כן אמר כי באותו זמן ניתן היה להתקדם בעבודה בסעיפים אחרים. כך עדותו: "זה לא, לא היה איזשהו אישיו שמישהו ביקש ה[א]רכת זמן ביצוע או משהו כזה, לא ראיתי שום מסמך שמלמד. אז הבנתי שזה בדיוק כמו שמשנים בבניין דברים משתנים תוך כדי עבודה ושה לא מהותי מבחינת לוח הזמנים." וכן: "אני ער לזה שהייתה טענה שזה י[א]ריך את העבודה, זו הייתה טענה אבל בדרך כלל בעבודה מסוג כזה שאתה בא ואומר זה יאריך את העבודה אתה צריך להגיד אני עכשיו מבקש עוד חודש ביצוע. זה לא נעשה וגם, גם לא ראיתי ניתוח זמן שזה אומר אני לא מסכים שהשיטה הזאת מאריכה את העבודה בצורה, מאריכה את העבודה אני מוכן לקבל אבל לא בצורה כזאת משמעותית." (פרוט' עמ' 19-16). גם ב"כ בית נובה שאל את המומחה בנקודה זו והמומחה השיב כדלקמן:

"עו"ד איוב: או-קיי, אז בעצם אתה מאשר שבכל הנושא של איחורים שנבעו בפרט האיטוס ואיחור שנבע מאותו אירוע שהופעל בו מצב של אוויר לילה, זה לא היה מבחינתך אירועים שאמורים להשפיע על האיחור או על חוות הדעת.

העד, מר נחמן: אמת ובטח לא א[י]חור של 5.5 חודשים.
(פרוט' עמ' 32 ש' 17-20).

81. סיכומה של נקודה זו, אר פי לא הציגה מסמכים כלשהם אשר נערכו בזמן אמת ואשר יבססו את העיכוב הנטען בגין פרט איטוס. אר פי גם לא שלחה בזמן אמת מכתב כלשהו לאריאל בו תתריע על עיכוב העבודות הנובע מסוגיית האיטוס ומשך העיכוב הצפוי. המומחה העיד כאמור כי אין מדובר בנושא מהותי שייש בו לעכב את הביצוע. כפי שפירט המומחה בחוות דעתו, הסיבות לעיכובים בביצוע היו אחרות והן היעדר ניהול; היעדר פיקוח מקצועי; חוסר בעובדים מקצועיים; היעדר תכנון עבודה; חוסר התארגנות לעבודה בו זמנית במספר בתים ובשלבים שונים; וחוסר יעילות.

82. פיטר רושקה הוסיף וטען בתצהירו כי בחודש אוגוסט 2018 התברר שהאני זאיד מעסיק שוהים בלתי חוקיים באתר, העבודה נעצרה והחלה חקירה של האירוע. (סעיף 12 לתצהירו הראשון). מוראד זאיד טען בתצהירו כי באוגוסט 2018 קיבלו הודעה כי העבודה נעצרת בשל בירור שהצבא מבצע בנוגע לשוהים בלתי חוקיים באתר הבנייה. לטענתו, רבש"צ היישוב שקד עיכב את כניסת העובדים למרות שכל העובדים באתר היו מורשי כניסה לעבודה בישראל. לטענתו, העיכוב נוצר משיקולים של ביטחון היישוב, כוח עליון שאינו בשליטתו וגרם לעיכוב העבודה. (סעיפים 11-12). לתצהיר פיטר רושקה צורף מכתב רבש"צ



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

שקד לאריאל מיום 16.8.2018, בו נכתב כי באירוע בטחוני מיום 10.8.2018 הופרו תנאי העסקת פועלים פלשתינים, בעקבותיו הוחלט על הקפאת עבודות הבניה באתר אריאל, וכי עד לבירור מול אריאל ותחקיר צבאי לא יותר המשך העבודה באתר. (נספח 5).

83. גם טענה זו לעיכוב בביצוע הפרויקט לא הוכחה. מדובר בטענה כללית. עדי אר פי לא פירטו בכמה עובדים מדובר, החל מאיזה מועד החלה המניעה הנטענת להמשיך בעבודה ובאיזה מועד היא הוסרה. נוסף לכך, הטענה נטענה בעלמא ולא נתמכה במסמכים שהיה מצופה שייערכו בזמן אמת, אם במכתבים, ואם ביומני העבודה. נוסף לאמור, אר פי התחייבה בסעיף 2.6 להסכם כי מחסור בכוח אדם, אף בשל אירוע חריג, לא ישמש צידוק לאיחור בהשלמת ביצוע העבודות, ולא ייחשב לעיכוב הנובע מכוח עליון. על כן, טענה זו נדחת.

84. לאמור לעיל יש להוסיף כי איחור בביצוע עבודות בנייה של פרויקט מגורים הוא הפרה יסודית ומהותית. כפי שפירט מרדכי בתצהירו, לעמידת אר פי בלוח הזמנים המוסכם הייתה חשיבות לאור התחייבויות אריאל הן כלפי היישוב שקד למסירת שכונה לאחר פיתוח סביבתי, והן כלפי רוכשי יחידות הדיור בפרויקט למסירת החזקה בבתים. בנסיבות אלה, לאי העמידה בלוח הזמנים פוטנציאל נזקים כלכליים כבדים.

85. אר פי טענה בסיכומיה כי בסופו של יום לא היה איחור בביצוע העבודות משום שהקבלן שביצע את העבודות לאחר סיום ההתקשרות עם אר פי עמד בלוחות הזמנים של הבנייה. אין יסוד לטענה זו. כאמור בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, לכתחילה, בהתאם להסכם בין אריאל לבין אר פי, הפרויקט היה אמור להסתיים בספטמבר 2019 (בתוך 17 חודשים). בפועל, כמשתקף מטופסי 4 שצורפו לתצהיר מרדכי, הפרויקט הגיע לכלל סיום רק ביום 31.8.2021, כלומר בחריגה של כמעט שנתיים (שנה ו-11.5 חודשים), מלוח הזמנים החוזי המקורי. אפילו מועד סיום הפרויקט מבחינת הקבלן המבצע הוא מסירת יחידות הדיור המושלמות ומסירת הבדיקות הנדרשות להוצאת טופס 4, להבדיל ממסירת טופס 4 (ראו סעיף 24.1.1, על פיו השלמת הפרויקט היא השלמת מלוא העבודות ומסירת כל החומר הנדרש להשגת טופס 4 לאכלוס), אבסולוטית הביצוע התעכב תקופה ממושכת מאוד, מעל ומעבר לפרק הזמן אשר תוכנן והוסכם לביצוע, ואין סיבה, לא כל שכן לאור לנוכח ההתנהלות הבלתי מקצועית והרשלנית בביצוע העבודות, לא לקבל את קביעתו של המומחה, כמשקפת את תרומת אר פי לאיחור בהשלמת עבודות הבנייה. נוסף לאמור, אר פי התחייבה בסעיף 23.4 להסכם כי לוח הזמנים המפורט, על כל שלבי הביניים שבו, הוא חלק בלתי נפרד מההסכם ותנאי יסודי בו, ודין אי עמידה בו היא כדין אי עמידה בלוח הזמנים הכללי.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

86. אר פי אחראית, אפוא, לאיחור בן 5.5 חודשים (165 ימים). בהתאם, הפיצוי לו זכאית אריאל בגין 20 יחידות דיור, הוא כדלקמן:
- בגין 30 הימים הראשונים (סעיף 24.1.1), לפי 200 ש"ח ליום ו- 20 יחידות דיור – 120,000 ש"ח.
- בגין 135 ימים נוספים (סעיף 24.1.2), לפי 300 ש"ח ליום ו- 20 יחידות דיור – 810,000 ש"ח.
- פיצוי נוסף לפי סעיף 24.2 בסך של 55,000 ש"ח.
- סך הכול 985,000 ש"ח.

ד(8) טענת אריאל לנזק לא ממוני

87. מרדכי טען בתצהירו כי התנהלות אר פי לכל אורך הפרויקט, הן האיחור בביצוע והן הוצאת דיבתה בפומבי בטענה שכביכול עיכבה לה תשלומים, הסבה לאריאל נזק תדמיתי ממשי של מאות אלפי שקלים. מרדכי טען כי אריאל היא חברת יזמות קטנה יחסית, הפועלת ביהודה ושומרון, אזור מצומצם המורכב מקהילות. לטענתו, בנוסף לערך הידוע שיש לשם טוב עבור יזם, ביהודה ושומרון השמועות עוברות מפה לאוזן ואר פי גרמה לאריאל להצטייר באופן שלילי אל מול לקוחות ורשויות, הן בכך שפיטר רושקה האשים את מרדכי ואת אריאל, בפגישות מרובות משתתפים במשרדי החברה ותוך צעקות, שאריאל מתנהלת בצורה לא הגונה ומתחמקת מלשלם לו כספים כשההיפך הוא הנכון והיא שילמה לו ביתר, והן בעיכוב הגדול שנגרם לפרויקט בשל כישלון אר פי כקבלן. (סעיף 32). אריאל תבעה ברכיב זה בגין פגיעה בשם הטוב 500,000 ש"ח.

88. למעט עדותו הנ"ל של מרדכי, אריאל לא הביאה כל ראיה נוספת להוכחת רכיב זה של התביעה. אין די בעדות הקצרה כאמור כדי לבסס את הפגיעה הנטענת בשם הטוב, ודאי לא בהיקף הכספי הנתבע. על מנת לבסס זכאות לפיצוי כאמור היה מצופה מאריאל לספק עדויות מפורטות לגבי מועדי פגישות או אירועים או מצבים בהם ארע הנטען, התוכן הפוגעני הנטען שנאמר, מי שמע את הדברים, מה הייתה מידת החשיפה ובפני מי. נוסף לאמור, אריאל לא הציגה כל ראיה לנזק כלכלי כלשהו, לא כל שכן של מאות אלפי שקלים כפי טענת מרדכי.

89. בנסיבות אלה, רכיב זה של תביעת אריאל לא הוכח.

ד(9) תביעת אר פי נגד הנתבעים שכנגד 1-3



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

90. אר פי טענה בסיכומיה כי בית נובה נושאת באחריות לנזקיה משום שהיא אינה חולקת על כך שהאחריות לביטול ההסכם, וכפועל יוצא מכך אובדן התשלום המגיע לאר פי, הוא תולדת הטענות נגדה בהיותה הקבלן בפרויקט (גרם הפרת חוזה). עוד טענה כי בית נובה חבה כלפיה גם מכוח ההסכם מיום 2.5.2018, סעיפים 3 ו-6, ונתבעים 2 ו-3 חבים כלפיה מכוח ערבותם לקיום התחייבויות בית נובה כלפי אר פי. כמפורט להלן, דין תביעת אר פי נגד הנתבעים שכנגד 1-3 להידחות.

91. בסעיף 3 להסכם שבין אר פי לבית נובה, בית נובה הצהירה כי היא נושאת בכל האחריות כלפי אריאל הנובעת מביצוע העבודה או מההתקשרות בהסכם לביצוע העבודה. בסעיף 6 בית נובה התחייבה כי היא נושאת באחריות לפצות או לשפות את אר פי בכל סכום שתחוייב בו על ידי אריאל בקשר לעבודה, חוזה העבודה, ביצוע העבודה לרבות כל סכום בו תחוייב אר פי לטובת אריאל מכוח פסק דין. לאור הוראות אלה, ההתחייבות הגורפת לאחריות בגין ביצוע העבודה היא כלפי אריאל ולא כלפי אר פי. נוסף לכך, התחייבות בית נובה לשיפוי אר פי מתייחסת לסכומים שאר פי תחויב בתשלומם לאריאל. הסכומים נושא תביעת אר פי אינם סכומים שאר פי חוייבה לשלם לאריאל, אלא סכומים, אשר לטענת אר פי אריאל מחוייבת לשלם לה (השכר החוזי, תשלום עבור עבודות נוספות ונזק כללי). משכך, בית נובה והערבים לחיובי בית נובה לא חבים כלפי אר פי בגין תביעת אר פי.

ה. סוף דבר

92. אר. פי. יזום והשקעות בע"מ תשלם לאריאל ק.ל. יזמות ופיתוח בע"מ את הסכומים כדלקמן:

א. בגין ליקויי בנייה סך של 163,343 ש"ח בצירוף ריבית שקלית כחוק ממועד חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, 13.6.2023.

ב. בגין האיחורים בביצוע העבודות סך של 985,000 ש"ח בצירוף ריבית שקלית כחוק ממועד הגשת התביעה.

מהסכומים הנ"ל יופחת סך של 18,231 ש"ח, אשר מגיע לאר פי בגין עבודות נוספות, בצירוף ריבית שקלית כחוק ממועד הגשת תביעת אר פי, וכן יופחת סכום הפיקדון של אר פי המוחזק על ידי אריאל בסך של 82,328 ש"ח.



בית משפט השלום בפתח תקווה

ת"א 6395-02-19 בית נובה בע"מ ואח' נ' אר. פי. יזום והשקעות בע"מ ואח'

93. בנוסף, אר. פי. יזום והשקעות בע"מ תשלם לאריאל ק.ל. יזמות ופיתוח בע"מ הוצאות משפט כדלקמן:

א. אגרות בית משפט ששילמה אריאל וכן תשלומי אריאל למומחה מטעם בית המשפט בצירוף ריבית שקלית ממועד תשלומם.

ב. שכ"ט עו"ד בסך של 75,000 ש"ח.

המזכירות תמציא את פסק הדין לב"כ הצדדים.

ניתן היום, ט"ו תמוז תשפ"ה, 11 יולי 2025, בהעדר הצדדים.

עדנה יוסף-קוזין, שופטת

