

בפני הבורר עו"ד אבישי חלפון

בעניין:

חנה לוי ואח'

ע"י ב"כ עוה"ד דין סיני

מרח' מפ"י 5, נתניה

מגדל 'סוהו', קומה 5

טל': 052-4448452 ; פקס: 077-4423245

הנתבעים והנתבעים שכנגד;

- נ ג ד -

רודן קורפ בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד מנשה, דורסט ושות'

מרח' מרמורק 1, תל אביב

טל': 03-6216000 ; פקס: 03-6216001

הנתבעת והנתבעת שכנגד;

פסק בוררות

מונחות לפני תביעה ותביעה שכנגד אשר הוגשו לאור מחלוקות הצדדים הנובעות מהתקשרותם בהסכם לצורך הקמת פרויקט תמ"א 38/1 בבניין ברחוב המפלס 1 בכפר סבא. התביעות התבררו בהליך בוררות מכוח סעיף 23 להסכם התמ"א בין הצדדים מיום 2.11.15 (להלן: "ההסכם").

הבוררות כפופה לדין המהותי ופטורה מסדרי הדין ומדיני הראיות (סעיף 23.3 להסכם). יחד עם זאת, אין פירושו של דבר שאינני רשאי (להבדיל מאשר חייב) להסתייע בדיני הראיות לצורך גיבוש מסקנותיי.

בפסק הבוררות מצאתי לנכון להתייחס לטענות העיקריות שהועלו על ידי הצדדים, ואם נמנעתי מלהתייחס לחלק מהטענות הרבות שהועלו על ידי הצדדים, הרי שהדבר נבע מכך שלא סברתי שיש בהן כדי לשנות מפסק הבוררות ותוצאותיו.

ההדגשות בפסק הבוררות הן שלי, אלא אם כן נאמר אחרת.

א. רקע:

1. התובעים והנתבעים שכנגד הם בעלי דירות בבניין ברחוב המפלס 1 בכפר סבא (להלן: "הבניין").
2. הנתבעת והתובעת שכנגד היא חברה יזמית פרטית לביצוע פרויקטים של בנייה, אשר ביצעה פרויקט תמ"א 38/1 במספר בניינים ברחוב המפלס בכפר סבא.
3. התובעים והנתבעים שכנגד התקשרו עם הנתבעת והתובעת שכנגד בהסכם לשיפוץ וחיזוק יסודות הבניין, הכולל 16 יחידות דיור המשתרעות על פני 4 קומות וזאת בהתאם לתמ"א 38/1 (להלן: "הפרויקט").

4. התובעים טענו כי הנתבעת הפרה את התחייבותה בהסכם בכך שאיחרה בהשלמת עבודות הבנייה ובמועד מסירת הפרויקט לידי התובעים, לא מסרה לידי התובעים במועד השלמת עבודות הבנייה 12 חניות אלא רק 11 חניות, לא בנתה מחסנים בבניין, לא הקימה מחסום חנייה חשמלי בכניסה לחניון והתעשרה שלא כדין על גבי התובעים עת השתמשה במים ובחשמל בבניין והכל תוך גרימת עוגמת נפש, כאב וסבל.

5. התובעת שכנגד טענה כי נגרמו לה נזקים במסגרת ביצוע הפרויקט, ולפיכך היא זכאית לפיצויים מהנתבעים שכנגד. לטענת התובעת שכנגד היא הרחיבה את דירות התובעים בשטח גדול יותר מהקבוע בהסכם, ונוצרה לה עלות נוספת של תקורות ניהול בעקבות התמשכות לוח הזמנים בפרויקט נוכח הפרעות הנתבעים שכנגד. בנוסף, נגרם לה נזק עקב סירוב הנתבעים שכנגד לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי ונוצרה לה עלות מימון נוספת בשל התארכות הפרויקט שנגרמה על ידי הנתבעים שכנגד, כמו גם נזקי מוניטין ואחרים.

ב. עובדות שאינן שנויות במחלוקת:

6. התובעים התקשרו בהסכם ביום 2.11.15 עם הנתבעת בתמורה לביצוע העבודות על ידי הנתבעת, לשיפוץ הבניין ברחוב המפלס 1 וחיזוק יסודותיו בהתאם לתמ"א 38/1.

7. הנתבעת הצהירה במסגרת ההסכם, כי היא בעלת ידע, ניסיון, יכולות ומשאבים לפעול לניצול זכויות הבנייה ולבצע את כל העבודות בפרויקט.

8. התובעים הצהירו במסגרת ההסכם, כי הם הבעלים הרשומים והבלעדיים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של דירות הבניין ושל הרכוש המשותף וכי זכויותיהם בדירות וברכוש המשותף נקיות, חופשיות ומשוחזרות מכל שעבוד, משכון, משכנתא, עיקול, בניה בלתי חוקית, צו הריסה ו/או כל זכות אחרת של כל צד שלישי.

9. בהסכם הוסכם על ידי הצדדים כי עבודות הבנייה יחלו בכפוף להתקיימות מלוא התנאים המתלים בסעיף 2 להסכם, כאשר הנתבעת התחייבה להתחיל בעבודות הבנייה עד ולא יאוחר מתום 90 ימים ממועד קבלת היתר בנייה וזאת בהודעה מוקדמת לנציגות בעלי הדירות של 30 ימים מראש ובכתב (סעיף 9.1 להסכם).

10. הנתבעת התחייבה בהסכם לבצע את עבודות הבנייה בהתאם להסכם, על חשבונה בלבד והתחייבה לסיים את ביצוע כלל עבודות הבנייה על פי ההסכם, תוך 20 חודשים ממועד תחילת עבודות הבנייה (סעיף 10.1 להסכם). ההסכם כלל ארכת חסד (גרייס) של 60 ימים נוספים לסיום עבודות הבנייה.

11. הצדדים הסכימו כי במידה שעבודות הבנייה לא יסתיימו לאחר תקופת הארכה, אזי יהא על הנתבעת לשלם לכל בעל דירה בפרויקט פיצוי מוסכם בסך 100 ₪ לכל יום איחור. כן נקבע, כי במידה שהאיחור יעלה על 6 חודשים, לאחר תקופת הארכה (קרי איחור של למעלה מ-8 חודשים), הדבר יהווה הפרה יסודית של ההסכם ויזכה את בעלי הדירות בסעדים העומדים לרשותם (סעיף 10.2 להסכם).

12. בסעיף 10.4 להסכם נקבע כי: **"מוסכם כי עד 14 יום לפני היום המשוער לסיום העבודות תזמין החברה בכתב את נציגות הדיירים לבדוק את סיום העבודות ברכוש המשותף של הבניין ותקינותו לתאם יחדיו מועד משוער למסירת החזקה ברכוש זה לידי הדיירים והעברת האחריות בו אליהם. לאחר מכן – בהתראה של 7 (שבעה) ימים – תקבל הנציגות את החזקה ברכוש המשותף של הדיירים תוך עריכת פרוטוקול מסירה ורישום ליקויים ו/או פגמים, ככל שיהיו, הטעונים תיקון מצד החברה. ליקויים ו/או פגמים שאינם מאפשרים שימוש סביר ורגיל בבניין ו/או בדירות המגורים ו/או תיקונים הנדרשים בדחיפות עפ"י מהותם, יתוקנו ע"י החברה לא יאוחר משבעה ימי עבודה ממועד שהוצג התיקון האמור לחברה"**.
13. התובעים התחייבו בהסכם לאפשר לנתבעת ו/או למי מטעמה ו/או לרשויות להיכנס לבניין ולשטחו. זאת, כדי להוציא את העבודות לפועל בכפוף לכך שבכל מקרה שתידרש כניסה לדירות ו/או ביצוע עבודות בדירות, הדבר יבוצע בתיאום מראש (סעיף 10.5 להסכם).
14. הצדדים הסכימו כי המועדים הקבועים בהסכם, נקבעו בהתבסס על עבודה רצופה ויומיומית כאשר כל מעשה ו/או מחדל של מי מדיירי הבניין אשר יגרמו לעיכובים בבנייה יאריך את מניין הימים בהתאמה לפרק הזמן בו העיכוב נמשך, כאשר אם יגרם נזק כלשהו לנתבעת בגין מעשה או מחדל של מי מדיירי הבניין, הימים שידרשו לתיקון הנזק לא יספרו במניין הימים ובלבד שהנתבעת הודיעה בכתב לנציגות בעלי הדירות על העיכוב ועל הסיבות לו (סעיף 10.6 להסכם).
15. הצדדים הסכימו כי כל שינוי אורכה, ויתור או הנחה בקשר עם ההסכם לא יחייבו את הצדדים ולא יהיו תקפים אלא אם נעשו בכתב ונחתמו ע"י הצדדים (סעיף 24.3 להסכם).
16. היתר הבנייה התקבל ביום 24.1.18.
17. עבודות הבנייה בפרויקט החלו בחודש פברואר 2018 (הצדדים חלוקים על המועד המדויק בחודש פברואר בו החלו עבודות הבנייה. התובעים טענו כי העבודות החלו ביום 15.2.18 ואילו הנתבעת טענה כי העבודות החלו ביום 26.2.18).
18. טופס 4 התקבל ביום 9.8.21 ותעודת גמר ניתנה ביום 29.11.21.
- ג. תמצית טענות התובעים:**
19. התובעים טענו כי הנתבעת הפרה הפרות יסודיות את ההסכם. במסגרת ההסכם, הוסכם כי הנתבעת תבצע עבודות שיפוץ וחיזוק קונסטרוקטיבי של הבניין בפרויקט; הוסכם כי שטח הדירות יוגדל ויתווסף חדר ממ"ד; הוסכם שישמרו 12 מקומות חנייה לתובעים; הוסכם כי יוקם מחסום חשמלי בכניסה לחנייה וכן הוסכם שתיבדק האפשרות לבנות מחסנים.
20. התובעים טענו כי סיום השלמת עבודות הבנייה משמעותו בין היתר סיום ביצוע כל עבודות הבנייה, לרבות הגיון, הפיתוח, הניקיון, אתר הבנייה – בהתאם להוראות ההסכם, המפרט והתוכניות, כאשר כל מתקני הבניין המשותף ומערכותיו נתקבלו ופועלים כראוי ולאחר קבלת אישור אכלוס (טופס 4), כאשר הדבר גם אמור לקבל ביטוי במסירה בפועל לידי נציגות התובעים תוך עריכת פרוטוקול מסירה בכתב. לטענתם, הנתבעת לא השלימה את הפרויקט בהתאם להסכם.
21. עוד נטען, כי הנתבעת איחרה באופן דרמטי במסירת הפרויקט. לטענת התובעים, מכיוון שעבודות הבנייה החלו ביום 15.2.18 או בסמוך לו, מועד המסירה החוזי היה לכל המאוחר ביום 15.10.19.

22. חרף זאת, טופס 4 ניתן 22 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי ותעודת גמר ניתנה 25.5 חודשים לאחר מועד המסירה החוזי, כאשר לטענת התובעים נכון למועד הגשת כתב התביעה טרם הסתיימו עבודות הבנייה בפרויקט, משלא בוצעה מסירה של הפרויקט ושל מתקני הבית המשותף לידי התובעים בהתאם להסכם.
23. זאת ועוד, התובעים טענו כי לא הוקם מחסום כניסה/יציאה לחנייה; לא נמסרו להם מחסנים על אף שהאפשרות לבנייתם נבדקה ונמצאה חיובית; לא הושמש המרתף ולא הוקם מעקה למדרגות בירידה למרתף. חדר העגלות נמסר לידי התובעים רק ביום 1.2.22. כאשר עד למועד זה שיכנה שם הנתבעת את עובדיה. עוד נטען, כי לא נערך פרוטוקול מסירה בכתב כפי שנקבע בהסכם האמור.
24. בכל הנוגע לחניות טענו התובעים כי נמסרו להם 11 חניות במקום 12 וזאת חרף ההסכם. בנוסף, טענו התובעים כי הנתבעת התעשרה שלא כדין על חשבון התובעים עת השתמשה במים ובחשמל בבניין בעת ביצוע עבודות הבניין.
25. לאור האמור, ביקשו התובעים בכתב התביעה פיצוי כולל בסך של 3,254,011 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות. בהתאם לפירוט כדלקמן:
- 25.1 פיצוי בגין איחור השלמת העבודה: לטענת התובעים, האיחור עומד על 27 חודשים ו-23 ימים (833 ימים) נכון ליום הגשת התביעה. קרי, כל תובע זכאי לפיצוי בסך 83,000 ₪ ובסך הכל לפיצוי כולל בסך של 1,166,200 ₪.
- 25.2 פיצוי מוסכם: בהתאם להוראות סעיפים 10.2 ו-20.3 להסכם, שכן מדובר באיחור של למעלה מששה חודשים מעבר למועד המסירה החוזי. לפיכך, נטען כי התובעים זכאים לפיצוי מוסכם בסך של 300,000 ₪.
- 25.3 פיצוי בגין נזקים כלכליים שנגרמו בשל האיחור בהשלמת עבודות הבנייה: העבודות נעשו כאשר התובעים נותרו בדירותיהם וחלקם השכיר את דירותיהם לשוכרים במחיר נמוך מחמת עבודות הבנייה. לפיכך, טענו התובעים כי הם זכאים לפיצוי כולל בסך של 780,000 ₪.
- 25.4 פיצוי בעבור מסירת 11 חניות במקום 12: פיצוי עבור חנייה אחת בסך 200,000 ₪ (עלות משוערת) או לחילופין, דרישה כי הנתבעת תקים מקום חנייה נוסף עבור התובעים בפרויקט.
- 25.5 פיצוי בעבור אי הקמת המחסנים: עבור אי הקמת 7 מחסנים, פיצוי בסך של 280,000 ₪ (עלות משוערת של 7 מחסנים) ולחילופין דרשו, כי הנתבעת תקים מחסנים עבורם, תוך מתן פיצוי בגין דמי השימוש שנגרע מהם ממועד המסירה החוזי (המתוכנן) ועד היום.
- 25.6 פיצוי עבור שימוש במים ובחשמל: בסך כולל של 2,811 ₪.
- 25.7 פיצוי עבור צער, סבל ואובדן הנאה, עוגמת נפש: התובעים טענו לפיצוי בגין האמור בסך כולל של 525,000 ₪.

ד. תמצית טענות הנתבעת:

26. לטענת הנתבעת, התובעים הערימו קשיים במסגרת הפרויקט, סירבו לשתף עימה פעולה לצורך קידום תחילת הבניה בפרויקט, ולחתום על הסכם הליווי הבנקאי הסגור עם חברת הביטוח איילון וקרן יסודות. לטענת הנתבעת, חרף תכנוניה, לבנות את שלושת הבניינים ברחוב המפלס יחדיו (הבניין והבניינים ברחוב המפלס 3 ו-5) ולעשות שימוש באותן תקורות שתוכננו מראש להיקף הפרויקט, נאלצה הנתבעת להשתמש בתקורות האמורות, רק לגבי שני בניינים (3 ו-5) בכל התקופה שבין ספטמבר 2017 לסוף פברואר 2018, במקום לשלושת הבניינים והדבר גרם לנתבעת נזק כספי רב שנאמד ב-600,000 ₪.
27. זאת ועוד, הנתבעת טענה, כי התובעים הפרו את ההסכם נוכח סירובם המתמשך לחתום על הסכם הליווי הבנקאי, כאשר כתוצאה מכך, היתר הבנייה לפרויקט ניתן בשלב מאוחר בשונה מהיתר הבנייה שניתן לפרויקט ברחוב המפלס 3 ו-5. הנתבעת טענה כי לשני הפרויקטים הוצגו הסכמי הליווי באותו הזמן (בתחילת שנת 2017).
28. הנתבעת טענה כי התובעים קיבלו תוספות שטחי בניה ומפרט גבוה שלא הופיע בהסכם, תוספות ושדרוגים שנעשו על חשבון הנתבעת. על פי המפרט להסכם התובעים היו צריכים לקבל תוספת של חדר ממ"ד ומרפסת בלבד לדירותיהם. בפועל, הנתבעת הרחיבה את הדירות בשטח נוסף, ברמת גמר מלא ולכן טענה הנתבעת לקיזוז בגין עלויות התוספות לדירות שהגיעו לסך של 2,599,168 ₪.
29. בכל הנוגע לטענת התובעים כאילו עבודות הבנייה טרם הסתיימו, הנתבעת טענה, כי עבודות הבנייה כפי שהוסכמו בהסכם בוצעו. הנתבעת טענה כי התובעים שכרו מהנדס שיבצע עבורם בדק של השטחים הציבוריים ושלחו לנתבעת דו"ח שלאחריו ביצעה הנתבעת תיקונים כנדרש. בהמשך, התובעים שכרו מהנדס נוסף ולאחר הסיור שביצע המהנדס הוא עדכן את מנהלי הנתבעת שאין לו הערות והכל תקין.
30. בכל הנוגע לטענת התובעים בנוגע לאיחור במסירת הפרויקט, הנתבעת טענה, כי התובעים לא שיתפו עימה פעולה בקידום הפרויקט וכי חלק מהתובעים ביצעו עבודות שיפוץ בדירותיהם בזמן העבודה של הנתבעת בפרויקט, בניגוד להסכם. חלק מהעבודות בוצעו באמצעות הפועלים של הנתבעת, ללא ידיעתה, וחלק מהעבודות בוצעו על ידי קבלנים חיצוניים שגרמו לנתבעת לעיכובים ולעלויות נוספות.
31. עוד טענה הנתבעת כי התובעים, בניגוד להסכם, לא אפשרו לה ו/או למי מטעמה להיכנס לדירותיהם ו/או לבצע כל עבודה שתידרש לצורך קיום העבודות ו/או תוספות הבנייה והדבר גרם עיכובים בפרויקט אשר יצרו מועד חוזי חדש, נוכח אי עבודה רציפה בפרויקט שלא הייתה תלויה בנתבעת. לפיכך, לטענת הנתבעת, יש להתייחס לכך שהעבודה על שלד הבניין הסתיימה בשנת 2019, הבניין היה מוחזק לרעידות אדמה כולל בניית הקומות החדשות וכי התמורות בנוסף לאלו שנקבעו בהסכם, נמסרו לתובעים ולשאר הדיירים הוותיקים בתוך הזמן הקבוע בהסכם.
32. בכל הנוגע לטענת התובעים על כך שנמסרו לה רק 11 חניות, טענה הנתבעת כי התובע 3, מר אלי זיו (להלן: "אלי"), הודה והודיע בקבוצת הוואטסאפ של הבניין שיש מקום ל-12 חניות לרשות הדיירים הוותיקים.

33. בכל הנוגע לטענות התובעים בנוגע למחסום החנייה, טענה הנתבעת כי מחסום חנייה הותקן בבניין ביום 9.3.22. נציג הנתבעת פנה לוועד בבניין וחרף פניותיו לא נמסרו פרטי המשתמשים והמחסום הושאר כשהוא מורם ללא שימוש. רק בעקבות פניה נוספת לוועד ביום 29.5.22, שלחו לנתבעת את פרטי הדיירים של הבניין ומיום 13.6.22 המחסום הופעל והוא שמיש.

34. בכל הנוגע לטענות התובעים לאי ביצוע מחסנים, טענה הנתבעת כי במפרט ההסכם נכתב במפורש כי תיבדק היתכנות לבניית מחסנים במקום חדר העגלות והמקלט, ולא הובטחה בנייה של מחסנים. לטענת הנתבעת, היא עמדה בהסכם ובפועל ישנם 3 מחסנים במקלט ובמקום חדר העגלות הישן נבנה חדר דיירים/אופניים רחב היקף, לובי מפואר רחב היקף וחדר גז.

35. בכל הנוגע לטענת התובעים בנוגע להתעשרות הנתבעת שלא כדין ושימוש בחשמל הבניין, טענה הנתבעת כי היא שילמה את החובות לחברת החשמל בגין עלות החשמל לאחר גמר העבודות והפעלת המעלית וכן בגין עלות דמי האחזקה למעלית בסך כולל של 11,745.89 ₪, כך שלטענתה התובעים הם אלה שחייבים לה כספים בעניין זה.

36. הנתבעת טענה כי נתקלה בעיכובים שלא היו תלויים בה אשר הביאו לסיכול מועד השלמת העבודות שנגרם כתוצאה מכוח עליון ומכאן שלאור 3 חודשים בהם התקיים לטענת הנתבעת כוח עליון, אין התובעים זכאים לפיצוי, כדלקמן:

36.1 סבבי לחימה עם רצועת עזה: הנתבעת טענה להתקיימות מספר מבצעים צבאיים אשר בגינם לא ניתן היה לקיים עבודות באופן מלא באתר, כאשר היה קושי לבצע את העבודות גם לאחר סיום סבב הלחימה ולהביא פועלים לאתר (רוב הפועלים מקורם בשטחים).

36.2 מגפת הקורונה: הנתבעת טענה כי היה מחסור חמור בכוח אדם, סגרים ועיכובים באספקת חומרי הבנייה נוכח מגפת הקורונה וכי מדובר בעיכובים שלא היו בשליטת הנתבעת ולא היה ביכולתה לצפותם. עוד נטען, כי בשל המגפה בעלי דירות ושוכריהם לא נתנו לפועלי הקבלן להיכנס ולבצע עבודות בדירה.

36.3 קריסת הקבלן: הנתבעת טענה כי היא התקשרה עם קבלן בחוזה ביצוע ולקראת סוף שנת 2018 הקבלן קרס. לכן, הקבלן הוצא מהפרייקט בסוף נובמבר 2018 והנתבעת נכנסה לעבודה במקום הקבלן באמצעות חברת הביצוע שלה ובאמצעות קבלני המשנה המקוריים של הקבלן שקרס.

37. הנתבעת טענה כי מועד השלמת העבודות הוא יוני 2020 כאשר הנתבעת קיבלה הארכת משך ביצוע לאור הפרעות דיירים, שינויים ועבודות שיפוצים בדירות בפרויקט וכוח עליון של סה"כ 13 חודשים, תקופות המארכות את המועד לסיום העבודות ולפיכך לטענתה אין כל בסיס לתביעה.

ה. תמצית טענות התובעת שכנגד:

38. התובעת שכנגד טענה כי עבודות הבנייה החלו ביום 26.2.18 וכפי שנקבע בהסכם על העבודות להסתיים בתוך 20 חודשים ועוד שני חודשי גרייס (60 יום). קרי: לטענת התובעת שכנגד, היה עליה לסיים את העבודות בהתאם להסכם עד ליום 26.12.19.

39. לטענת התובעת שכנגד, הנתבעים שכנגד עיכבו את חתימתם על הסכם הליווי, הערימו קשיים במהלך הפרויקט כאשר סירבו ליתן לעובדי הנתבעת להיכנס לדירותיהם, לא שיתפו פעולה עם הנתבעת שכנגד תוך שביצעו שינויים ושיפוצים בדירותיהם והכל בניגוד להסכם.
40. התובעת שכנגד טענה כי היא נדרשה להמשיך ולשלם הוצאות הפעלת מנוף עגורן תקופה ארוכה יותר ממה שהייתה צריכה. זאת, נוכח הפרעות הנתבעים שכנגד, הקשיים וחוסר שיתוף הפעולה מצדם, אשר הובילו לכך שלא יכלה לסיים את עבודות הפרויקט יחד עם העבודות שנעשו בפרויקט ברחוב המפלס 3 ו-5.
41. לפיכך, טענה התובעת שכנגד, כי על פי ההסכם, בגין עיכובים שאינם בשליטתה זכאית היא להאריך את המועד לסיום העבודות ולמסירת הפרויקט עד להסרת העיכוב.
42. התובעת שכנגד פירטה בכתב טענותיה על אודות הגורמים שלטענתה עיכבו את הפרויקט שלא בשליטתה וביניהם, כוח עליון, אי שיתוף פעולה של שוכרי דירות הנתבעים שכנגד, שיפוץ הדירות שנעשה על ידי חלק מהנתבעים שכנגד באמצעות עובדי התובעת שכנגד ועל חשבון זמן עבודות הבנייה בפרויקט וקריסת הקבלן הראשי.
43. זאת ועוד לטענת התובעת שכנגד במהלך העבודות בפרויקט התרחשו עיכובים תכנוניים נוספים ובין היתר: עיכוב של חברת החשמל; עיכובים שנוצרו בשל העבודה שנציגי עירייה לא קיבלו קהל; ספקי בניה שהתקשו לספק שירות מיטבי ועבודה בקפסולות לאור תקופת הקורונה. התובעת שכנגד טענה כי בהתאם להסכם, כל מעשה ו/או מחדל של מי מהדיירים אשר גרם לעיכובים בבנייה מאריך את מניין הימים בהתאמה לפרק הזמן בו נמשך העיכוב.
44. התובעת שכנגד טענה שעשתה את כל הפעולות כדי לצמצם את העיכובים ואף מעבר לכך, תוך נשיאה במשאבים אדירים, הכוללים תגבור מאסיבי של כל צוות עובדיה ובכללם עובדי הפרויקט והצליחה לסיים את העבודות בדירות הוותיקות ביוני 2020.
45. נוכח הנזקים שנטענו על ידה בכתב התביעה שכנגד, טענה התובעת שכנגד כי היא זכאית לפיצוי בסך של 4,809,045.89 ₪.

ו. תמצית טענות הנתבעים שכנגד:

46. לטענת הנתבעים שכנגד, התובעת שכנגד הצהירה בהסכם הליווי (אשר נחתם לאחר החתימה על ההסכם), כי ההסכם לא הופר על ידי הנתבעים שכנגד וכי כל התנאים וההתחייבויות ביחס ללוחות הזמנים הקבועים בו התקיימו ולכן היא מנועה ומושתקת מלטעון כל טענה באשר להפרה כלשהי.
47. ביחס לטענות התובעת שכנגד להגדלת שטח הדירות בפרויקט, טענו הנתבעים שכנגד כי נספח ג' להסכם הוא מפרט מכר, המפרט מהן העבודות שיבוצעו ללא עלות ע"י התובעת שכנגד. המסמך נוסח ע"י התובעת שכנגד ובמסגרתו היא התחייבה להגדיל שטח לכל דירה בנוסף להקמת ממ"ד, מרפסת שמש, שיפוץ הלווי והחזית החיצונית של הבניין. לטענת הנתבעים שכנגד, סוכם כי כל תמורה המפורטת במפרט היא ללא עלות כספית מצד הנתבעים שכנגד. זאת ועוד, לטענת הנתבעים שכנגד, הטענה נטענה בשיהוי כאשר עד למועד הגשת כתב התביעה שכנגד התובעת שכנגד מעולם לא באה בטענות אלה לבעלי הדירות בפרויקט.

48. ביחס לטענות באשר לעיכובים בביצוע העבודות, טענו הנתבעים שכנגד כי בהסכם נקבע שעל החברה להודיע לאותו דייר ספציפי על המניעה, כאשר לאחר 14 ימי עבודה ממועד ידיעתו של אותו דייר, תהיה התובעת שכנגד ראשית לפעול כנגדו. הנתבעים שכנגד טענו כי בכתב התביעה מייחסת התובעת שכנגד לנתבעים שכנגד את כלל מחדליהם כמקשה אחת.
49. הנתבעים שכנגד טענו כי העבודות בפרויקט החלו ביום 15.2.18 או בסמוך וכי מועד המסירה החוזי הוא לכל המאוחר 15.10.19. עוד ציינו כי גם אם החברה התחילה את ביצוע העבודות ביום 26.8.18 הרי שמועד המסירה החוזי הוא 26.10.19. לעניין תקופת הגרייס טענו, שמאחר והחברה לא עמדה במועד החוזי והפרה באופן יסודי את הוראות ההסכם תקופת הגרייס אינה רלוונטית.
50. לעניין טענות התובעת שכנגד בנוגע לעבודות השיפוצים, טענו כי עבודות השיפוצים התבצעו רק אצל מיעוט מבין הדיירים ולא היה בהן כדי להשפיע או לעכב את הפרויקט. הפרויקט התרכז בעיקר בהקמת דירות חדשות ובחיזוק הבניין ובפועל העבודות מטעם התובעת שכנגד בתוך דירות הנתבעים שכנגד, היו מינוריות ביחס ליתר עבודות הפרויקט והיו אמורות להימשך ימים ספורים. זאת ועוד, הנתבעים שכנגד טענו כי בהתאם להסכם לא נאסר עליהם לבצע שיפוץ בדירתם.
51. בנוגע לעיכוב הנטען ולאפשרות הארכת משך ביצוע העבודות בפרויקט, טענו הנתבעים שכנגד, כי בהתאם להסכם היה על התובעת שכנגד להודיע בכתב לנציגות הוועד המשותף על העיכוב ועל הסיבות לו, על מנת שמניין הימים יוארך.
52. עוד נטען כי קריסת הקבלן אינה רלוונטית לנתבעים שכנגד. לטענת הנתבעים שכנגד, קריסתו מעידה על התרשלות התובעת שכנגד בבחירת בעלי המקצוע עימם עובדת כי היא נסיבה "פנימית" שהסיכון להתממשותה צריך להיות מוטל על התובעת שכנגד והדבר נקבע בהסכם.
53. בנוגע למועד המסירה החוזי, נטען על ידי הנתבעים שכנגד, כי סיום השלמת עבודות הבנייה משמעו סיום ביצוע כל עבודות הבנייה. טופס 4 ניתן רק ביום 9.8.21. הנתבעים שכנגד טענו כי עד למועד הגשת כתב ההגנה שכנגד, לא נערך פרוטוקול מסירה ע"י התובעת שכנגד, המקלט נמסר לידי הדיירים רק ביום 26.7.22, המחסנים כלל לא נמסרו ונמסרה רק חניה אחת.
54. בנוגע לטענת עוגמת הנפש, טענו הנתבעים שכנגד כי התובעת שכנגד בהיותה תאגיד, אינה יכולה לזכות בפיצוי עבור עוגמת נפש, שבכל מקרה לא התקיימה. בנוגע לטענות בדבר פגיעה במוניטין טענו הנתבעים שכנגד כי לתובעת שכנגד אין מוניטין/ שם טוב שעה שלטענתם היא שקועה בהליכים משפטיים, כך שלא נגרמה כל פגיעה בשמה הטוב.

ז. התביעה העיקרית - דיון והכרעה:

ז.1. כללי:

55. טענתם העיקרית של התובעים נוגעת לאיחור בהשלמת העבודות בפרויקט. לטענת התובעים, הנתבעת לא השלימה חלק מהעבודות בפרויקט ולכן הם זכאים לפיצויים בגין איחורים בהתאם להסכם, כמו גם לפיצויים נוספים.
56. לטענת הנתבעת, יש להבחין בין הגדרת "העבודות" בהסכם להגדרת "השלמת הפרויקט" בהסכם כאשר המועד הקבוע בסעיף 10.1 להסכם (והמזכה בפיצוי), נוגע למועד השלמת העבודות ("ביצוע כלל עבודות הבניה") ולא להשלמת הפרויקט.

57. יש לבחון מהן הוראות ההסכם ומהן ההגדרות הרלוונטיות לשאלה האמורה, בהסכם. ההגדרות נקבעו בסעיף 2 להסכם :

57.1 "העבודות" :

"העבודות לשיפור חיזוק והרחבת הבית המשותף, הרחבת דירות הבעלים, התקנת מעלית, ההרחבות, עיצוב הבניין ושיפוצו ובניית דירות היזם והכל בהתאם להוראות תמ"א 38 ובהתאם למפרט ולתוכניות כהגדרתן להלן".

57.2 "ההרחבות" :

"כל אחת מדירות הבעלים תורחב ע"י הוספת:

ממ"ד בשטח של כ-12 מ"ר ברוטו.

מרפסת בשטח של מקסימום 12 מ"ר (בכפוף לאישור הועדה המקומית לבנייה).

כל האמור בהגדרת ההרחבות כפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואולם הרחבות אלה תמצאנה, ככל הניתן, את ביטויין בבקשה להיתר שתוגש ע"י היזם".

57.3 "השלמת הפרויקט" הוגדרה פעמיים, בנוסח שונה, הן בעמ' 3 להסכם והן בעמ' 4 להסכם.

בעמ' 3 להסכם :

"השלמת ביצוען של כל העבודות בפרויקט, לרבות ביצוע העבודות ובניית יחידות היזם עפ"י הוראות הסכם זה, וכשהוא נקי וראוי למגורים, ולאחר סיום כל עבודות הבנייה וכאשר כל מתקני הבית המשותף ומערכותיו, כולל המעלית, הגז, החשמל, הביוב והמים פועלים כראוי, ובכלל זה קבלת טופס 4 ותעודת גמר בגין יחידות היזם ויתר העבודות בפרויקט, ככל שנדרש על פי דין, וכן רישום ותיקון צו הבית המשותף והתאמתו לעבודות לתוכניות ולזכויות הבניה החדשות".

ובעמ' 4 להסכם :

"סיום ביצוע של כל העבודות בפרויקט בהתאם להוראות ותנאי הסכם זה, למפרט ולתוכניות ועל פי הוראות כל דין, לרבות ביצוע העבודות ובניית דירות היזם עפ"י הוראות הסכם זה, וכשהוא נקי וראוי למגורים ולאחר סיום ביצוע כל עבודות הבנייה לרבות הגיגון, הפיתוח, ניקיון אתר הבנייה וכאשר כל מתקני הבניין המשותף, מערכותיו, כלל המעלית, הגז, החשמל, והמים פועלים כראוי ונתקבל אישור עירייה לאכלוס דירות היזם. סיום ביצוע העבודות בפרויקט בכל הקשור להרחבות ולרכוש המשותף יקבל ביטוי במסירה בפועל של העבודות האמורות לידי נציגות הבית המשותף ועריכת פרוטוקול מסירה מתאים ע"י היזם".

58. קיימים הבדלים בין הגדרת "העבודות" לבין הגדרת "השלמת הפרויקט" (על שתי גרסאותיה). בשונה מהגדרת "השלמת הפרויקט" המתייחסת מפורשות, מעבר לבניית דירות היזם גם לקבלת אישור בדבר אכלוס דירות היזם, לקבלת טופס 4 ותעודת גמר, הרי שבנוגע לדירות היזם הגדרת "העבודות" מתייחסת אך ורק לבנייתן – כאשר אין חובה שניתן יהיה לאכלס את דירות היזם במועד זה ואין כל התייחסות לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר. עם זאת, כפי שיפורט בהמשך, ספק אם יש להבדלים האמורים משמעות בענייננו.

59. "העבודות" הוגדרו בסעיף ההגדרות כך :

- 59.1 העבודות לשיפור חיזוק והרחבת הבית המשותף ;
- 59.2 הרחבת דירות הבעלים ;
- 59.3 התקנת מעלית ;
- 59.4 ההרחבות ;
- 59.5 עיצוב הבניין ושיפוצו ;
- 59.6 בניית דירות היזם ;

והכל בהתאם להוראות תמ"א 38 ובהתאם למפרט ולתוכניות כהגדרתן, כאשר המפרט צורף כנספח וכלל את ביצוע העבודות הבאות: חיזוק הבניין; תוספת שטח לדירות; מרפסת שמש; ויטרינה בסלון; מעלית מפוארת; הריסת גרם המדרגות הקיים ובנייתו מחדש; לובי כניסה מפואר; חזית הכניסה לבניין; חזיתות הבניין; כבלי חשמל ותקשורת; פיתוח וגינון; מערכת חימום סולארית; מסתורי כביסה; חדר אשפה חדש; מערכת גז וחשמל; יישמרו 12 מקומות חנייה לשימושכם; התקנת מחסום חשמלי בכניסה לחנייה למניעת רכבים זרים; תיבדק אפשרות לבנות מחסנים במקום חדר העגלות והמקלט הקיימים.

2.ז. מתי החלו עבודות הבנייה בפרויקט?

60. כדי לבחון אם חל איחור במועד סיום כלל עבודות הבנייה, יש להכריע לפני הכל בשאלה מתי החלו להתבצע עבודות הבנייה בפרויקט.

61. הצדדים חלוקים בשאלת מועד תחילת העבודות. בין הצדדים אין מחלוקת כי העבודות בפרויקט החלו בחודש פברואר 2018. עם זאת, נחלקים הצדדים בשאלה מהו המועד הספציפי בו החלו העבודות בפרויקט.

62. התובעים טענו בכתב התביעה, כי עבודות הבנייה החלו ביום 15.2.18 או בסמוך לכך, כאשר לכתב התביעה מטעמם לא צורפה אסמכתא בעניין זה (בסיכומיהם, טענו התובעים כי עבודות הבנייה החלו עוד קודם לכן. עם זאת, אין להתייחס לטענה זו שעה שהם לא ביקשו לתקן את כתב התביעה מטעמם).

63. הנתבעת טענה כי עבודות הבנייה החלו ביום 26.2.18 וכראיה צירפה לכתב ההגנה מטעמה, תכתובת דוא"ל מיום 26.2.18 שנשלחה על ידי מנכ"ל הנתבעת, מר ערן רודניצקי (להלן: "ערן") בה נכתב כי "בשעה טובה, היום התחלנו בביצוע עבודות הבנייה בפרויקט" (נספח 5 לכתב ההגנה).

64. מר מאיר לוי, בעלה של התובעת 1 וחבר בנציגות בעלי הדירות בבניין (להלן: "מאיר") נשאל בחקירתו האם לאחר שקיבל את תכתובת הדוא"ל מיום 26.2.18, הוא חשב שהיא לא נכונה עובדתית, קרי: שעבודות הבנייה התחילו לפני המועד שצוין בתכתובת הדוא"ל. מאיר השיב, כי הוא חשב שהמועד לא נכון עובדתית, אך באותה העת לא היה ער לחשיבות העניין ולא סבר שעליו לציין שהעבודות החלו שבועיים קודם לכן (פ' 20.12.23, ע' 75, ש' 18-23).
65. ואולם, בכל מקרה, אין בידי התובעים אסמכתא לכך שעבודות הבנייה החלו לפני יום 26.2.18, כאשר, כאמור, התובעים בעצמם ציינו בכתב התביעה כי עבודות הבנייה החלו ביום 15.2.18 או בסמוך לכך (קרי לא טענו למועד ספציפי). לפיכך, ולאור העובדה שהנתבעת צירפה אסמכתא מפורשת המעידה על מועד התחלת עבודות הבנייה, אני קובע כי עבודות הבנייה החלו ביום 26.2.18.
66. לאור האמור ובהתאם לסעיף 10.1 להסכם, נראה כי היה על הנתבעת לסיים את כלל עבודות הבנייה בפרויקט, תוך 20 חודשים וזאת לכל המאוחר, עד ליום 26.10.19.
67. הנתבעת טענה כי נוכח סעיף 10.2 להסכם, היה עליה לסיים את כלל עבודות הבנייה בפרויקט תוך 22 חודשים. ואכן, מוצא אני לנכון להסכים עם טענת הנתבעת בעניין זה. סעיף 10.2 להסכם מעניק לנתבעת תקופת גרייס בת 60 ימים נוספים לסיום עבודות הבנייה, כאשר רכיב הפיצוי המוסכם המופיע בהמשך הסעיף, נכנס לתוקף לאחר תקופת הארכה.
68. לפיכך, אני קובע, כי היה על הנתבעת לסיים את כלל עבודות הבנייה בפרויקט לכל המאוחר תוך 22 חודשים וזאת עד ליום 26.12.19.
- 3.ז. מתי הושלמו העבודות בפרויקט?
69. בפתח הדברים אני מוצא לנכון לציין שתי עובדות מרכזיות ושתי הנחות מוצא הנגזרות מהן לחובת הנתבעת:
- 69.1 ככלל, על קבלן לנהל יומני עבודה אשר יאפשרו לנהל מעקב ופיקוח אחר אופן ההתקדמות העבודות ויסייעו בהתחקות אחר אופן העמידה בלוחות הזמנים, כאשר כך אף נעשה בענייננו כפי שהוצהר על ידי מר זמין אלטמן (להלן: "זמין"), מנהל העבודה מטעם הנתבעת (פ' 31.12.23, עמ' 19, ש' 15-19). חרף זאת, לא הוצגו יומני העבודה שנוהלו כאמור. מדובר, ללא ספק, בראיה משמעותית שהייתה אמורה לסייע בחקר האמת, שהעדרה משמש לחובת הנתבעת.
- 69.2 חרף העובדה שהיה על הנתבעת להזמין בכתב את נציגות הנתבעים לצורך בדיקת סיום העבודות ברכוש המשותף ובדירות ותקינותן, כמו גם מסירת החזקה בדירות לנתבעים – הדבר לא נעשה ולא הוצגו הזמנות כאמור. גם כאן, מדובר בראיה משמעותית שהייתה אמורה לסייע בחקר האמת, אשר העדרה משמש לחובת הנתבעת.
70. הרחבות דירות הבעלים:
- 70.1 נוכח הסכמת הנתבעים להכיר בכך שלכל המאוחר, השלמת ההרחבות בדירות הסתיימה **ביום 30.6.20** (סעיף 21 לסיכומי הנתבעים), יש לראות במועד זה כמועד בו הושלמו ההרחבות בדירות הבעלים.

71. התקנת מעלית והפעלתה :

- 71.1 בכל הנוגע למעלית טענו התובעים כי היה על הנתבעת למסור לידם מעלית תקינה ופועלת. התובעים טענו כי הנתבעת השלימה את ההתקנה וההפעלה של המעלית בחודש מאי 2021.
- 71.2 הנתבעת טענה כי היה עליה להשלים את התקנת המעלית וכי היא עמדה במועד האמור. זמין טען בחקירתו כי יש להבדיל בין "התקנת מעלית" ל"הפעלת מעלית" עם זאת לא צוין על ידי זמין ו/או על ידי הנתבעת מהו המועד בו "הותקנה המעלית". כל שצוין זמין בחקירתו הוא כי הוא יודע שהעבודות בכל הנוגע לדירות הבעלים בוצעו עד חודש מאי 2020, כולל התקנת המעלית (יצוין, שזמין התפטר מתפקידו ביום 13.10.20 ולא ידע מה היה לאחר מכן בפרויקט). ואולם, אין חולק כי המעלית הופעלה במאי 2021, שעה שהנתבעת אישרה זאת (פ' 8.1.24, ע' 140, ש' 9-11).
- 71.3 כשלעצמי, אני מתקשה לקבל עמדה לפיה יש מקום להבחין בין התקנת מעלית לבין הפעלתה. לטעמי, לא ניתן לומר שהמעלית אכן הותקנה כל עוד היא לא הופעלה. במילים אחרות: כדי להבטיח שהמעלית אכן הותקנה כראוי, נדרש להפעילה ומכאן, שאני מקבל את עמדת התובעים בעניין זה. למעלה מן הנדרש אעיר, כי בכל מקרה, הנתבעת לא הביאה ראיות בדבר מועד התקנת המעלית, כך שהייתי מגיע לאותה המסקנה, גם אילו הייתי מקבל את הטענה לפיה יש להבחין בין התקנת מעלית לבין הפעלתה.
- 71.4 לפיכך, יש לראות את המועד בו המעלית הותקנה כמועד שבו הופעלה, קרי: **בחודש מאי 2021.**

72. בניית דירות היזם :

- 72.1 בכל הנוגע לבניית דירות היזם, חלוקים הצדדים בשאלה האם "בניית דירות היזם" פירושה קבלת "טופס 4" או האם מדובר בפעולת הבנייה טרם קבלת האישור. התובעים טענו כי בניית דירות היזם פירושה קבלת "טופס 4" ואילו הנתבעת טענה כי קיים הבדל בין בניית דירות היזם לבין קבלת "טופס 4".
- 72.2 כידוע, טופס 4 הוא אישור אכלוס שניתן על ידי הרשות המקומית (הוועדה המקומית לתכנון ובנייה) ומעיד כי המבנה עומד בכל הדרישות ההנדסיות והבטיחותיות הנדרשות, וכי ניתן לחבר אותו לתשתיות חיוניות כמו חשמל, מים וטלפון.
- 72.3 כאמור, במסגרת ההגדרות בדבר "**השלמת הפרויקט**" ישנה התייחסות מפורשת לקבלת טופס 4, אשר אינה מופיעה בהגדרת "**העבודות**". יחד עם זאת, בהעדר ראיות אחרות בדבר מועד סיום עבודות הבנייה ובעיקר בשים לב להעדרם של יומני עבודה והזמנה לקבלת העבודות כאמור לעיל, אני סבור שיש לקבל את עמדת התובעים לפיה יש לראות את מועד מתן טופס 4 כמועד בו נסתיימו העבודות בעניין זה.
- 72.4 בהקשר זה יודגש, כי גם במסגרת חקירת העדים מטעם הנתבעת, המהנדס מטעמה, אינג' ירון גולן (להלן: "**גולן**"), וערן, צוין לא אחת, כי דירות היזם מושלמות בסמוך לקבלת טופס 4 וכי מדובר ב"**סוג של אינדיקציה**" (פ' 7.1.24, ע' 57, ש' 15-21; פ' 8.1.24, ע' 82, ש' 15).

72.5 לפיכך, ובשים לב לכך שטופס 4 ניתן ביום 9.8.21, יש לראות מועד זה כמועד שבו הסתיימו עבודות בניית דירות היזם על פי ההסכם.

73. הריסת גרם המדרגות הקיים ובנייתו מחדש:

73.1 בכל הנוגע לעבודה זו צוין במפרט: **"ריצוף וחיפוי חדר המדרגות לאחר התקנת פיר המעלית החדש, שניהם בשיש ו/או גרניט פורצלן. ריצוף כנ"ל של הפודסטים בחדרי המדרגות ויישום שליכט צבעוני בין החיפוי והתקרה. כמו כן, יבוצע מעקה חדש ויותקנו גופי תאורה חדשים, הכל עפ"י תכנון האדריכל"**.

73.2 התובעים טענו כי העבודות בחדר המדרגות לא הושלמו וכי לא הוקם מעקה למדרגות בירידה למרתף. התובעים צירפו לכתב התשובה תכתובת דוא"ל מיום 7.10.21 שנשלחה ממר אריאל מאירוביץ, בעלה של התובעת 10 (להלן: **"אריאל"**) לערן במסגרתה צוין לגבי חדר המדרגות כי יש לתקן מדרגות שבורות. בתגובה להודעתו של אריאל השיב ערן כי **"נשמח לעבור עם נציג על הכל. אפשר לסייר ביום שני או שלישי בשבוע הבא על הדברים. שבת שלום"**.

73.3 מדו"ח דויד טל ניהול ופיקוח פרויקטים מיום 9.11.21 אשר הוכן עבור ועד הבניין (וצורף כנספח 3 לכתב ההגנה) עולה, כי בגרם המדרגות נמצאו שברים בפינות באריחי חיפוי, במדרגות עצמן, כי גרם המדרגות נבנה בצורה שאינה אחידה וכי יש להשלים מדרגה אשר נמצאה קצרה מידי.

73.4 התובעים צירפו לראיותיהם דוח בדיקת איכות לנכס שהוזמן מטעם הנציגות, מיום 25.1.22 (להלן: **"דוח הבדק הראשון"**). בדוח הבדק הראשון נקבע בנוגע למדרגות כי נדרש גמר חיפוי מתאים למדרגות והממצא הוגדר **"קל/אסתטי"**. עם זאת, ביחס למדרגה בקומה 6 אשר נראתה שבורה צוין קיומו של פגם שהוגדר **"לא תקין"** (סעיף 9.1 לדו"ח הבדק הראשון) וביחס למעקות נקבע כי מאחזי היד רופף מעט, כאשר הממצא הוגדר **"קל/אסתטי"** (סעיף 10.1 לדו"ח הבדק הראשון).

73.5 התובעים צירפו לראיותיהם דוח בדיקות איכות לנכס שהוזמן מטעם הנציגות מיום 4.8.22 (להלן: **"דוח הבדק השני"**) במסגרתו הוצגה תמונה של ירידה למרתף ללא מאחז יד והממצא הוגדר **"לא תקין"** (סעיף 5.1 לדו"ח).

73.6 הנתבעת טענה כי ביום 2.5.21 חדר המדרגות היה מחופה, מרוצף עם מעקות ותמכה טענתה בחוות דעת גולן מיום 14.7.22.

73.7 גולן אישר בחקירתו כי במועד בו צולמה התמונה אשר הוצגה לו מתוך דוח הבדק השני לא היה מאחז יד במדרגות בירידה למרתף וכי **"אז אפשר לסכם שבירידה למרתף אין מאחז יד במועד הזה"** (פי' 7.1.24, ע' 76, ש' 3-4).

73.8 מהאמור לעיל עולה, כי אכן נמצאו ליקויים שונים בחדר המדרגות שנבנה מחדש. עם זאת, לא ניתן לומר כי עבודה זו לא בוצעה כלל. משכך ובהעדר ראיה אחרת, אני קובע שיש לראות עבודה זו ככזאת שבוצעה עד ליום 9.8.21 (מועד קבלת טופס 4 כאמור). יצוין, כי תביעה בגין

ליקויים לא הוגשה על ידי התובעים, כאשר חלקם ממילא כבר תוקנו, כעולה מדו"ח הבדק השני שצורף על ידי התובעים.

74. לובי כניסה מפואר :

74.1 הנתבעת התחייבה במפרט בכל הנוגע לעבודות שיבוצעו בלובי כך: **"שיפוץ והרחבת לובי הבניין, החלפת הריצוף הקיים בשיש, חיפוי קירות פנים בשיש בשילוב מראות עפ"י תכנון אדריכלי והתקנת גופי תאורה דקורטיביים"**.

74.2 התובעים טענו כי העבודות בלובי הכניסה לא הושלמו וצירפו כאסמכתא את תכתובת הדוא"ל האמורה מיום 7.10.21. ואולם, התכתובת האמורה מצביעה אך ורק על טענות התובעים לגבי מערכת האינטרקום בלובי וחיפוי על תעלת גבס. אין ספק כי מדובר בליקויים נטענים, אך לא ניתן לומר שהעבודות להקמת הלובי לא בוצעו, במיוחד שעה שהנתבעת לא אישרה את תוכן הדברים. עוד יצוין, כי אין זכר ללובי במסגרת דו"ח הבדיקה הראשון שנערך עבור התובעים ביום 25.1.22.

74.3 כך או כך, בהעדר ראיות אחרות ובדומה לדבריי קודם לכן, אני קובע כי יש לראות את המועד בו הושלמו עבודות הקמת הלובי במועד בו ניתן טופס 4, קרי **ביום 9.8.21**.

75. 12 מקומות חנייה :

75.1 כאמור, התובעים טענו כי נמסרו להם רק 11 חניות במקום 12 חניות. לטענת התובעים, החברה גרעה חלק משטח ציבורי (מדרכה/שטח גינון) ובפועל הרחיבה שלא כדין חניה אחת "לשתי חניות" ויצרה חניה נוספת מלאכותית ושלא בהתאם להיתר.

75.2 שאלת תקינות החניה והפיצוי אשר התבקש עבורה על ידי התובעים תיבחן בהמשך, לאור העובדה שהתובעים ביקשו פיצוי ספציפי בעניין זה.

75.3 עם זאת, בפועל, ושעה שהתובעים אישרו כי הם עושים שימוש ב- 12 חניות בבניין, יש לקבוע שעבודה זו הסתיימה (ללא קשר לטענות בנוגע לטיבה) ולכן יש לבחון מהו המועד בו עבודה זו הסתיימה.

75.4 ביום 8.7.21 הודיע אלי לדיירי הבניין בקבוצת הווטסאפ כי יש מקום ל-12 חניות בחניית הבניין בציינו כי: **"בבניין המפלס 1 קיימים 12 חניות לרשות דיירי הבניין בדירות 1-16"**.

75.5 לפיכך, ובהעדר ראיה סותרת, ניתן לקבוע כי לכל המאוחר העבודות בכל הנוגע לחניות הושלמו **ביום 8.7.21**.

76. התקנת מחסום חשמלי :

76.1 בסעיף 17 למפרט הוסכם, כי במסגרת העבודות תבצע הנתבעת **"התקנת מחסום חשמלי בכניסה לחנייה למניעת רכבים זרים"**.

76.2 הנתבעת אישרה כי התקנת המחסום החשמלי בוצעה בחודש מרץ 2022 (פ' 8.1.24, ע' 145, ש' 6) ובאופן ספציפי **ביום 9.3.22**.

77. סיכום ביניים :
- מהאמור לעיל עולה כי עבודות הבנייה שפורטו לעיל הושלמו במועדים הבאים כדלקמן :
- 77.1 ההרחבות בדירות הושלמו ביום 30.6.20.
 - 77.2 המעלית הותקנה לכל המאוחר בחודש מאי 2021.
 - 77.3 בניית דירות היזם הושלמה לכל המאוחר ביום 9.8.21.
 - 77.4 חדר המדרגות הושלם ביום 9.8.21.
 - 77.5 הלובי הושלם ביום 9.8.21.
 - 77.6 בניית החניות הושלמה ביום 8.7.21.
 - 77.7 המועד בו הותקן המחסום החשמלי בכניסה לחנייה הוא ביום 9.3.22.
78. **לאור כל האמור לעיל, אני קובע, כי העבודות הושלמו ביום 9.8.21, וזאת בשים לב לכך, שהגם שהמחסום החשמלי הותקן לאחר המועד האמור, לא מדובר בעבודה שהיא בנתיב הקריטי של העבודות ולא מדובר בעבודה שמנעה את השימוש בבניין ובחניות.** לא מצאתי לנכון לזקוף לחובת הנתבעת איחור בגין אי הקמת המחסנים, נוכח הערפול שננקט במפרט בעניין זה (שגם התובעים אחראים לו) ועל אף שכפי שיפורט להלן קיבלתי בסופו של דבר את עמדת התובעים בעניין הצורך בהקמתם.
- 4.ז. מהי תקופת האיחור בהשלמת עבודות הבנייה בפרויקט?
79. בשים לב לאמור לעיל, הרי שלמרות שהיה על הנתבעת לסיים את העבודות עד ליום 26.12.19, הרי שבפועל היא סיימה אותן ביום 9.8.21, כאשר מדובר בפער זמנים של 592 ימים.
80. יחד עם זאת, כאמור, הנתבעת העלתה שתי טענות עיקריות בקשר לעיכובים שנגרמו :
- 80.1 טענה לפיה התובעים, בהתנהלותם, גרמו לעיכובים.
 - 80.2 טענה לפיה חלק מהעיכובים נגרמו בשל כוח עליון ו/או בשל נסיבות שלא היו בשליטת הנתבעת.
81. אבחן טענות אלה.
- 5.ז. האם התובעים גרמו לחלק מהעיכובים ואם כן – באיזה שיעור?
82. לטענת הנתבעת, נגרמו עיכובים בהשלמת עבודות הבנייה בפרויקט נוכח עיכוב שמקורו בהתנהלות חלק מהתובעים (בעלי הדירות) או שוכריהם, כדלקמן :
- 82.1 התובעים או השוכרים מטעמם לא שיתפו פעולה עם הנתבעת כאשר ביצעו עבודות שיפוץ בדירות התובעים בזמן העבודה של הפועלים מטעם הנתבעת ובניגוד להסכם, כאשר חלק מהעבודות בוצעו באמצעות פועלי הנתבעת ללא ידיעת הנתבעת ;

- 82.2 התובעים או השוכרים מטעמם לא שיתפו פעולה עם הנתבעת כאשר ביצעו עבודות שיפוץ בדירות הבעלים באמצעות קבלנים חיצוניים, אשר גרמו לנתבעת עיכובים ולעלויות נוספות ולהפרת סעיפים 2.13, 5.14, 7.6 ו-7.7 להסכם;
- 82.3 התובעים הפרו את סעיף 5.13 להסכם כאשר לא אפשרו לנתבעת ו/או למי מטעמה להיכנס לדירותיהם ו/או לבצע כל עבודה שתידרש לצורך קיום עבודות הבנייה;
- 82.4 התובעים הפרו את סעיפים 10.5 ו-10.6 להסכם עת לא אפשרו לעבודות הבנייה להתבצע באופן יומיומי ורציף.
83. לאור האמור, טענה הנתבעת כי נוצר מועד חוזי חדש לסיום עבודות הבנייה וכי יש למנות את האיחור הנטען בהשלמת עבודות הבנייה בפרויקט, מעת שהוסרו העיכובים אשר לא היו תלויים בנתבעת.
84. הנתבעת צירפה לראיותיה את חוות דעת גולן שנזכרה לעיל. בסעיף 10 לחוות דעת גולן, ציין הלה כי פרויקט תמ"א 38 הוא מורכב יותר נוכח העובדה שנדרש לסנכרן את ביצוע העבודות מול הדיירים, אשר ממשיכים להתגורר בביתם עת מבוצעות עבודות הבנייה. בהמשך, פירט גולן אילו עבודות שיפוץ ועיכובים נעשו על ידי הדיירים בפרויקט (באמצעות טבלה מרכזת) וקבע בהתאם להערכתו המקצועית, כי התנהלות הדיירים ועבודות השיפוץ בדירותיהם גרמו לעיכוב של 5 חודשים בהשלמת העבודות. יצוין, כי חלק מהאמור בחוות דעתו של גולן נתמך אף בתצהירו של ערן. בכל הנוגע לדיירים שאליהם נמנע ערן מלהתייחס בתצהירו, הרי שלא ניתן להסתמך על דברי גולן לגביהם, שכן ברור שלא ידע עליהם בעצמו וכי מדובר בדברים שנמסרו לו.
85. התובעים טענו, מנגד, כי בניגוד לסעיף 5.13 להסכם, הנתבעת לא תיאמה עימם מראש את הכניסה לדירותיהם והודיעה ללא התראה מוקדמת כי ברצונה להיכנס לדירותיהם, כאשר זכאותה להיכנס לדירות הותנתה בכך שהדבר ייעשה עימם בתיאום מראש.
86. בנוסף טענו התובעים כי הנתבעת התייחסה לתובעים "כגוף אחד", לא פירטה מי מהתובעים לכאורה עיכב את ביצוע העבודות, ולא הציגה כל פנייה לתובע ספציפי שיסיר את המניעה.
87. עוד טענו התובעים כי לא היה בביצוע עבודות השיפוץ בדירותיהם כדי להשפיע על קצב התקדמות העבודות בפרויקט, כאשר מרבית העבודות היו מחוץ לדירות התובעים, כי עבודות השיפוצים שבוצעו על ידי התובעים בדירותיהם בוצעו בידעית הנתבעת וכי לתובעים הותר במפורש לבצע שיפוצים בדירותיהם, שלא במסגרת העבודות נשוא ההסכם בהתאם לסעיף 7.6 להסכם וכאשר בוצעו שינויים פנימיים הנוגעים לחיבור הדירה למערכות (מים, ביוב, חשמל ומזגנים) התובעים שביצעו זאת פנו לנתבעת לקבלת אישור בהתאם להסכם.
88. אכן, ניתן לקבל את טענת הנתבעת כי בניהול פרויקט תמ"א יש מורכבויות. בפרויקט בנייה שאינו תמ"א, יחידות הדיור נושא הפרויקט לא מאוכלסות ולא מוחזקות על ידי בעלי דירות ו/או מי מטעמם כשלקבלן החזקה הבלעדית במתחם הפרויקט והוא בעל השליטה הבלעדי על ניהולו. בשונה מכך, בפרויקט תמ"א מסוג 38/1, כגון הפרויקט נשוא הבוררות, הקבלן מנהל את הביצוע שעה שבעלי הדירות הקיימות בבניין או מי מטעמם, מתגוררים במקום או מחזיקים בדירות ולכן, הקבלן נזקק לשיתוף הפעולה שלהם.

89. הנסיבות שנטענו על ידי הנתבעת, אינן נסיבות שאינן בשליטתה או שהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליה. ההיפך מכך. נסיבות אלה ובכלל זה הצורך בשיתוף פעולה מצד הדיירים תוך עמידה בלוחות זמנים, ידועות לחברת הבנייה מלכתחילה, והיא אמורה לעגן את חובות בעלי הדירות במסגרת ההסכם עם הנציגות ובעלי הדירות. לאור חיוניות שיתוף הפעולה של בעלי הדירות לצד הטלת החובות עליהם במסגרת ההסכם, בכוחה של חברת הבנייה גם לרתום את בעלי הדירות באופן שיהיה להם אינטרס לקיים את חובותיהם.

90. ואכן בענייננו, הוטלו חובות על בעלי הדירות לצורך השגת שיתוף פעולה בפרויקט זאת במסגרת סעיפים שונים בהסכם :

90.1 כך למשל, סעיף 5.21 להסכם קבע כך :

"ככל שתהא מניעה כלשהי הקשורה, במעשה או מחדל של הבעלים או מי מהם שהינו בניגוד להוראת הסכם זה או הדין מכל מין וסוג שהוא, במהלך ביצוע הפרויקט, שיהא בה כדי לעכב את היזם מלבצע את הפרויקט, יסירו הבעלים מניעה זו בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מ-14 ימי עבודה מיום שיוודע להם על אותה מניעה. עיכוב שיעלה על 14 ימי עבודה יזכה את היזם בפיצוי בסך 500 ₪ ליום מהבעלים הספציפי המפר. היה ובתום 14 ימי עבודה – איחור ממועד ידיעתם על אותה מניעה ללא תתוקן ההפרה, יהא רשאי היזם לפעול בכל דרך אפשרית כנגד הבעלים המפר/ים, ובלבד שהמניעה לכניסה אינה מניעה אובייקטיבית אחרת או כח עליון".

90.2 וכך למשל, סעיף 10.6 להסכם קבע כי :

"מובהר ומוסכם, כי המועדים הנקובים לעיל נקבעו בהתבסס על עבודה רצופה ויומיומית, (בשים לב לקיומם של שבתות, חגים, חופשות), וכל מעשה ו/או מחדל של מי מהדיירים אשר יגרם/יגרמו לעיכובים בבניה יאריך את מניין הימים בהתאמה לפרק הזמן בו נמשך העיכוב וכן אם ויגרם נזק כלשהו לחברה בגין מעשה או מחדל מצד מי מהדיירים, אז הימים שיידרשו לתיקון הנזק האמור לא ייספרו במניין המועדים הנ"ל – ובלבד שהחברה הודיעה בכתב לנציגות על העיכוב ועל הסיבות לו, מבלי לגרוע מזכותה של החברה לפעול כנגד בעל/י דירות, שהסבו את הנזק, בהתאם להוראות כל דין".

91. בפועל, במסגרת התביעה שכנגד, נמנעה הנתבעת מלתבוע בעלים ספציפי כאמור בהסכם ו/או להודיע לנציגות בעלי הדירות על עיכוב ועל הסיבות לו. כבר כעת יצוין, כי בכל הקשור לבעלי דירות שלא נתבעו על ידה למרות שהם נזכרים על ידי גולן (הכוונה היא לושדי ציונה, אופיר מיכל, גרוסי) לא ניתן לקבל טענות לעיכוב בגינם, מקום שבו הם לא נכללו ברשימת הנתבעים שכנגד.

92. בנסיבות אלה, ובכל הנוגע להארכת מועד כתוצאה מהתנהלות בעלי הדירות/הדיירים, אינני רואה לנכון לקבל את טענות הנתבעת בעניין זה. זאת, מבלי לגרוע מזכות הנתבעת לתבוע פיצוי כתוצאה מעיכובים שיוכחו (להבדיל מזכות להארכת מניין הימים כאמור), אליהם אתייחס במסגרת הדיון בתביעה שכנגד.

93. מעבר לאמור לעיל, הנתבעת טענה שהתובעים גרמו לעיכוב נוסף בכך שהתעכבו בחתימה על הסכם הליווי. ביום 6.12.17 לבקשת הנתבעת, התקשרו התובעים, הנתבעת, איילון חברה לביטוח בע"מ ויסודות א' נדל"ן ופיתוח בע"מ, בהסכם ליווי למימון הפרויקט (להלן: **"הסכם הליווי"**).

94. הנתבעת טענה כי התובעים הפרו את סעיף 14.3 להסכם, כאשר סירבו לשתף פעולה עמה לצורך קידום תחילת עבודות הבנייה בפרויקט ולחתום על הסכם הליווי תוך 10 ימים. לטענת הנתבעת, התובעים דחו את חתימתם על הסכם הליווי במשך כשנה, כאשר הסכמי הליווי הוצגו הן לתובעים והן לדיירי הפרויקט הסמוך ברחוב המפלס 3 ו-5 באותו הזמן, כאשר בפרויקט הסמוך חתמו על הסכם הליווי תוך 3 חודשים, בניגוד לפרויקט בענייננו. עוד טענה הנתבעת כי נוכח העיכוב של התובעים, יכלה היא להוציא היתר בניה לפרויקט רק ביום 24.1.18.
95. עו"ד אייל בלכר, נציג הבנק המלווה, אשר העיד מטעם הנתבעת, ציין בעדותו, כי דרישת בעלי הדירות בעניין במסגרת המשא ומתן כי הגוף המממן יחתום על ערבות בלתי מוגבלת בסכום ובהיקף, הייתה מוגזמת, כאשר למיטב ידיעתו ערבות מסוג זה לא ניתנה מעולם על ידי גורם מממן בעסקת תמ"א או ליווי (פ' 7.1.24, עמ' 18, ש' 4-5).
96. גולן ציין בחוות דעתו כי נוכח התנהלות התובעים בעניין המימון, הפרויקט החל באיחור של חצי שנה, והדבר גרם לנתבעת לנזקים.
97. התובעים טענו בכל הנוגע להסכם הליווי מספר טענות:
- 97.1 ראשית, כי הנתבעת הצהירה בסעיף 4.6 להסכם הליווי, כי ההסכם לא הופר ע"י התובעים וכי כל התנאים וההתחייבויות ביחס ללוחות הזמנים הקבועים בו, התקיימו. לטענת התובעים מדובר בהצהרה שהיא בבחינת הודאת בעל דין ולכן הנתבעת מושתקת ומנועה מלטעון כל טענה לגבי הפרת ההסכם עד למועד בו נחתם הסכם הליווי.
- 97.2 שנית, כי הנתבעת לא ציינה בהסכם כי היא בונה/מתכננת לבנות פרויקטים נוספים וכי היא לכאורה מסתמכת/אמורה להסתמך על כך ולכן, היא לא זכאית לפיצוי בגין "הפסד התקורות", ולא יכולה לטעון שהסתמכה על שימוש באותם משאבים בשלושת הפרויקטים.
- 97.3 שלישית, כי אחד מהתנאים המתלים בהסכם היה מתן היתר בנייה כדין ולכן כל עוד לא ניתן היתר בנייה, ההסכם לא בתוקף. היתר הבנייה לפרויקט ניתן ביום 3.1.18 ולכן הנתבעת לא יכולה לתבוע נזקים במועדים קודמים למועד בו נכנס ההסכם לתוקף.
- 97.4 רביעית, כי העיכוב בחתימה על הסכם הליווי נבע מסיבות מוצדקות כאמור בסיפא סעיף 14.3 להסכם. על פי ההסכם, נותני המימון אישרו לנתבעת מסגרת למימון הפרויקט בסך 25 מיליון ש"ח, כאשר הבטוחה היחידה של התובעים הייתה שעבוד הרכוש המשותף של בעלי הדירות וכן ערבות בסך נמוך של חברת הביטוח איילון בסך 500,000 ש"ח שתופחת בהדרגה. התובעים טענו כי הגוף המממן ביקש לבטל את יפוי הכח שהיה בידם המאפשר להם לבטל את הערת האזהרה במקרה של הפרה יסודית של ההסכם. לכן, התובעים לא הסכימו לשעבד את הרכוש המשותף כנגד ערבות קטנה וביקשו שהערבות תוגדל או לחילופין התחייבות של נותני המימון להשלים את הפרויקט בהתאם להסכם והמפרט של הנתבעת. התובעים טענו כי הם לא רצו לעכב את תחילת העבודות וביקשו ערבות אישית של ערן, שלטענתם הערים קשיים ולבסוף, רק לאחר שערן חתם על הערבות האישית, נחתם הסכם הליווי ביום 6.2.17. עוד טענו התובעים כי הם ביקשו כי הבנייה תתחיל תוך 14 ימים מהחתימה על הסכם הליווי אך החברה עמדה על כך שתחילת הבנייה תתבצע ביום 1.3.18.

97.5 חמישית, כי תקופת העיכוב נטענה ע"י הנתבעת בעלמא כאשר בפועל טופס 4 בפרויקט התקבל ביום 9.8.21 ובפרויקט הסמוך ברחוב המפלס 3 ו-5 טופס 4 התקבל ביום 9.6.21, כך שמדובר בפער של כחודשיים בלבד.

98. סעיף 14 להסכם עוסק "בהערות אזהרה ושיעבוד זכויות":

98.1 בסעיף 14.3 להסכם הסכימו הצדדים כי:

"כמו כן הדיירים יחתמו על המסמכים המקובלים אצל המוסד המממן ואשר יהיו נחוצים לחברה כדי לקבל מימון מהמוסד המממן, ובלבד שהתנאים נשוא מסמכים אלה לא יגרעו ו/או יפגעו בזכויותיהם בדירות הבעלים (להלן: 'מסמכי המשכנתא')."

98.2 ובסעיף 14.6 להסכם הסכימו הצדדים כי:

"בכפוף לזכות הדיירים להשתתף במו"מ עם הבנק המממן לעניין סוגיית ביטול המשכון לטובת הבנק המממן, במידה ותהיה הפרה של החברה את תנאי הסכם זה, באופן שלא יהיה בידה להשלים את הפרויקט, הדיירים יחתמו על המסמכים הסטנדרטיים של המוסד המממן לצורך ליווי הפרויקט הנדון וזאת תוך 10 (עשרה) ימי עבודה מיום קבלתם בידי נציגות הדיירים."

99. אכן, אם הצדדים לא היו חותמים על הסכם הליווי ועל ההסכמות החדשות הכללות בו, יתכן שהיה בטענת הנתבעת ממש. עם זאת, כאמור לעיל הצדדים חתמו על הסכם הליווי בחודש דצמבר 2017 לאחר חתימתם על ההסכם (הסכם התמ"א).

100. סעיף 4 להסכם הליווי דן בהסכם ונפתח כך:

"היזם ובעלי הקרקע מצהירים ומתחייבים בזאת, כדלקמן:

101. ובסעיף 4.6 להסכם הליווי הצהירו והתחייבו הצדדים כי:

"הסכם התמ"א הינו בתוקף מלא (וזאת חרף כל הוראה אחרת הקבועה בו). הסכם התמ"א לא הופר על ידי מי מהצדדים, וכן כל התנאים והתחייבויות ביחס ללוחות זמנים הקבועים בו, התקיימו (בין במועד הקבוע להתקיימותם ובין במועד מוסכם מאוחר יותר). מבלי לגרוע האמור, מצ"ב כנספח ג' אישור בקשר לאמור חתום ע"י ב"כ היזם וב"כ בעלי הקרקע.

בחתימתם על הסכם זה מוותרים בעלי הקרקע באופן בלתי חוזר על כל טענה או דרישה או תביעה כלפי היזם בגין הפרת הסכם התמ"א עד למועד חתימת הסכם זה, לרבות בגין איחור כלשהו בלוח הזמנים לביצוע הפרויקט, איחור במועדי התכנון הקבועים בסעיף 9 להסכם התמ"א על כל תנאי סעיפיו וכן לרבות איחור במועד קבלת ההיתר לבניית הפרויקט כמפורט בהסכם התמ"א מובהר כי אין באמור כדי להוות ויתור על זכויותיהם של הבעלים בגין הפרות עתידיות של הסכם התמ"א, לרבות איחורים עתידיים בלוחות הזמנים ובלבד שלא יהיה בכך כדי להביא לביטול או אכיפת הסכם התמ"א, כמפורט בהסכם זה להלן."

102. הנה כי כן, בעת חתימת הצדדים על הסכם הליווי, הצדדים התחייבו והצהירו באופן מפורש כי הסכם התמ"א לא הופר על ידי מי מהצדדים וכי ההתחייבויות ביחס ללוחות הזמנים הקבועים בו התקיימו.

103. לפיכך, סעיפים 14.3 ו-14.6 להסכם, בכל הנוגע לקיום ההסכם ולקיום התחייבויות הצדדים בכל הנוגע ללוחות הזמנים אינם רלוונטיים בענייננו בכל הנוגע לתקופה שקדמה לעריכתו, שעה שהצדדים הגיעו להסכמות חדשות מפורשות בעניין זה.

104. למעלה מן הנדרש יוער, כי לעניין מועד סיום העבודות אין בעיכוב הנטען על חתימת הסכם הליווי כדי להשפיע בענייננו, שעה שכפי שהוצג לעיל, מועד סיום השלמת עבודות הבנייה נגזר בהתאמה מהמועד בו החלו להתבצע העבודות בפרויקט. הסכם הליווי נחתם בטרם החלו להתבצע העבודות בפרויקט ומכאן שאין בו כדי לשנות ו/או להשפיע על העיכוב שנוצר בהשלמת העבודות בפרויקט.

ז.6. **האם נגרמו עיכובים בשל כוח עליון או נסיבות שאינן בשליטת הנתבעת:**

105. כאמור, הנתבעת טענה בכתב הגנתה כי עבודות הבנייה בפרויקט הושלמו באיחור נוכח נסיבות שלא היו בשליטתה וזאת לאור עיכובים שנוצרו לאור התנהלות הדיירים, כוח עליון (ובין היתר: מגפת הקורונה וסבבי לחימה) וקריסת הקבלן. לפיכך, ובטרם אקבע מהו האיחור שנגרם, אם נגרם, בהשלמת ביצוע העבודות בפרויקט, יש לבחון את טענות הנתבעת לגופן.

לגבי קריסת הקבלן:

106. הנתבעת התקשרה עם הקבלן בחוזה ביצוע (עד מפתח). הנתבעת טענה כי הקבלן החל את עבודות הבנייה בחודש ספטמבר 2017 בבניית הפרויקט השני (ברחוב המפלס 3 ו-5) ולקראת סוף שנת 2018 הקבלן קרס. הנתבעת הוסיפה וטענה כי לקראת סוף 2018 הבינה שאם לא תוציא את הקבלן מהפרויקט, הפרויקט יקרוס ולכן הקבלן הוצא מהפרויקט בסוף חודש נובמבר 2018 והנתבעת נכנסה לעבודה במקום הקבלן באמצעות חברת הביצוע שלה ובאמצעות קבלני המשנה המקוריים של הקבלן.

107. התובעים טענו כי קריסת הקבלן אינה רלוונטית אליהם, שעה שהנתבעת היא שבחרה את בעלי המקצוע והספקים עימם היא עובדת, כאשר קריסת קבלן מבצע היא נסיבה פנימית שהסיכון להתממשותה צריך להיות מוטל על היזם והדבר אף נקבע בסעיף 4.16 להסכם.

108. בסיפא סעיף 4.16 להסכם הסכימו הצדדים כי: **"אין במינוי הקבלן המבצע כדי לגרוע מאיזו התחייבות החברה כלפי הבעלים על פי הסכם זה ועל פי כל דין"**.

109. קריסת הקבלן אכן עיכבה את ביצוע עבודות הבנייה בפרויקט ואין על כך מחלוקת. אולם, לדעתי, אין בהתקיימות אירוע זה כדי להשליך או לגלגל על הדיירים סיכון שלא נטלו על עצמם בהסכם, שעה שהנתבעת, בתור היותה יוזמת הפרויקט, הייתה אמורה לקחת בחשבון סיכון שכזה, שאינו מנותק מהמציאות (ולא בכדי צוין בסעיף 4.16 כי על הקבלן להיות בעל **"ידע וניסיון בביצוע העבודות"**).

110. ההסכם עם הקבלן היה בשליטת הנתבעת והיא זאת ששקלה את הסיכונים הכרוכים בו ולא התובעים שאינם חלק מהסכם זה. קריסת קבלן איננה עניינם של אלו שלא התקשרו עמו, במיוחד כאשר הנתבעת נטלה על עצמה את האחריות כאמור. לנתבעת יש אינטרס להבטיח את רצף העבודה ומאליו מובן, כי היה עליה לדרוש את הביטחונויות המתאימים והמתחייבים כדי שבמידה שהסיכון יתממש יהיה לה מאיפה לגבות את כספי הפיצוי שהתחייבה למול התובעים.

111. בכל מקרה, וכפי שצוין לעיל, האיחור נמדד החל ממועד תחילת ביצוע העבודות, כאשר העבודות החלו להתבצע לאחר קריסת הקבלן ולא קודם לכן, ומשכך אין לכך רלוונטיות לעניין משך האיחור. מאליו מובן, כי חזקה על הנתבעת שתשכיל למצות את כל הזכויות העומדות לה מול הקבלן שקרס, ככל שטרם עשתה כן.

לגבי טענות "כוח עליון":

112. הנתבעת טענה כי במהלך ביצוע עבודות הבנייה בפרויקט היא נתקלה בעיכובים שלא היו תלויים בה אשר הביאו לסיכול מועד השלמת העבודות וזאת כתוצאה מכוח עליון בהתאם לסעיף 24.5 להסכם.

113. בסעיף 24.5 להסכם הוסכם כי: **"הדיירים מסכימים בזאת, כי הפסקה או עיכוב בביצוע העבודות מסיבות כוח עליון שאינן תלויות בחברה ושאין קיימות או צפויות במועד חתימת הסכם זה, לא תהווה הפרה של החוזה וכי לדיירים לא תהא כל טענה בקשר לכך ובלבד שהחברה פעלה באופן סביר על מנת למנוע ו/או לקצר את העיכוב ככל שניתן".**

114. הנתבעת טענה כי סבבי לחימה עם רצועות עזה ומגפת הקורונה חוסים תחת הסעיף האמור, כאשר לטענתה הדבר הוביל לעיכוב של 3 חודשים בהשלמת העבודות בפרויקט. הנתבעת טענה כי בתקופת הבנייה בפרויקט אירעו מספר מבצעים צבאיים אשר הובילו לכך שלא ניתן היה לבצע את עבודות הבנייה בפרויקט באופן מלא מאחר והוטלו סגרים על השטחים מהם הגיעו הפועלים בפרויקט. הנתבעת פירטה על אודות 9 מבצעים צבאיים אשר הובילו לטענתה ל-84 ימי עיכוב בסך הכל בהשלמת העבודות בפרויקט.

115. גולן פירט על האמור במסגרת חוות דעתו (סעיף 11.3 לחוות הדעת) בציינו, כי הפרטים בדבר המבצעים הצבאיים והשלכותיהם נמסרו לו מהנתבעת, כאשר להערכתו וחרף טענת הנתבעת, המבצעים האמורים **יחד** עם מגפת הקורונה (אשר שאלת השפעתה תיבחן בהמשך), הובילו לעיכוב כולל של 3 חודשים בהשלמת עבודות הבנייה בפרויקט (סעיף 11.7 לחוות דעתו, פי' 7.1.24, עמ' 165-166, ש' 20-24 ו-5).

116. התובעים טענו, מנגד, כי מלחמה בישראל לא הוכרה ככוח עליון ולכן מבצעים צבאיים אשר התרחשו בישראל היא בתדירות גבוהה יותר, אינם כוח עליון, כי העיכוב הנטען על ידי הנתבעת של 84 ימים לא הוכח על ידה וכי חלק מהתאריכים שפורטו ונטען כי אירע בהם מבצע צבאי אירעו לאחר מועד המסירה החוזי בהסכם.

117. אני סבור כי דין טענת הנתבעת בעניין זה להידחות. ואנמק.

118. ראשית, הנתבעת לא תמכה את טענותיה בראיות כאשר גם המומחה מטעמה, גולן, ציין בחוות דעתו כי הפרטים בנוגע למבצעים שפורטו והשלכותיהם לגבי הנתבעת נמסרו לו מהנתבעת. אין חולק, כי מדובר במידע אשר היה אמור להיות מצוי תחת ידה של הנתבעת ולו באמצעות יומני עבודה אשר ניתן היה להראות דרכם אי הגעה של פועלים לפרויקט כפי שטענה הנתבעת (ראה למשל ברת"ק (ב"ש) 15816-11-16 **אחים אום שותפות רשומה נ' ידידיה חיים** (נבו 31.3.2017)). במצב דברים בו מעלה הנתבעת טענה כללית בדבר מבצעים צבאיים אשר לטענתה הובילו לעיכוב בהשלמת העבודות, על הנתבעת להוכיח את עצם העיכוב, כמו גם את משכו, כאשר בענייננו הנתבעת לא עשתה זאת.

119. שנית, אין לקבל את טענת הנתבעת כי המבצעים הצבאיים שהתרחשו בעת ביצוע הפרויקט הביאו לסיכול השלמת העבודות בפרויקט.
120. סעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1980 (להלן: "חוק התרופות"), קובע בזו הלשון:
- "הייתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליה או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים".**
121. בהתאם לפסיקה הרווחת, אין בעובדה שהתקיימו מבצעים צבאיים כדי להוות "כוח עליון" המצדיק את סיכול קיום התחייבויות הנתבעת בהסכם ובפועל את דחיית המועד להשלמת העבודות בפרויקט. על הנתבעת היה לקחת מראש בחשבון במסגרת לוח הזמנים שתכננה לביצוע הפרויקט אפשרות להתרחשות אירועים מסוג זה, כאשר לצערנו, במציאות בה אנו חיים, אירועים ביטחוניים ומבצעים צבאיים מתקיימים במדינה באופן תדיר (ראו למשל: ע"א 715/78 כץ נ' נצחוני, פ"ד לג(3)639, ע"א 13/75 בלומנפלד נ' הדר פלסט, פ"ד כט (2) 452; ת"א (מחוזי ת"א) 47402-01-18 מ.ר.ר.ג. יזמות בע"מ נ' אנשי העיר פרויקטים בע"מ (נבו 6.5.2021)).
122. עוד טענה הנתבעת, כי נוכח מגפת הקורונה נוצרו עיכובים בהשלמת העבודות בפרויקט שלא היו בשליטתה ולא היה ביכולתה לצפותם. הנתבעת ציינה כי המגיפה הובילה למחסור חמור בכח אדם, כי הסגרים הובילו לעיכובים באספקת חומרי הבנייה, כי נוכח המגפה בעלי הדירות והשוכרים מטעמים לא נתנו לפועלי הקבלן להיכנס ולבצע עבודות בדירות, וכי רשויות לא קיבלו קהל במהלך התקופה.
123. גולן העריך במסגרת סעיף 11 לחוות דעתו, כי ההתמשכות הכוללת של האירועים נוכח "כוח עליון" הובילה לעיכובים מהותיים בהשלמת עבודות הבנייה בפרויקט, של 3 חודשים.
124. גולן נשאל על ידי במסגרת חקירתו כיצד הוא מחלק את התקופה של 3 החודשים כפי שפירט בחוות דעתו והשיב כי הערכה של 3 חודשים היא הערכה גסה וכי ניתן לחלק את העיכוב בין סבבי הלחימה ומגפת הקורונה "50-50" (פ' 7.1.24, עמ' 165-166, ש' 20-24 ו-1-5). לפיכך, העריך גולן עיכוב של חודש וחצי בהשלמת עבודות הבנייה בפרויקט נוכח מגפת הקורונה.
125. התובעים טענו כי לא קיים קשר סיבתי בין מגפת הקורונה לבין האיחור בהשלמת העבודות בפרויקט כאשר בזמן אמת הנתבעת לא עדכנה את התובעים כי היא מתעכבת נוכח מגפת הקורונה.
126. בנוסף, לטענת התובעים מועד סיום העבודות היה אמור להיות בטרם פרוץ המגפה ביום 15.10.19 ולכן הנתבעת לא יכולה להסתמך על עיכובים אלו. עוד נטען על ידי התובעים, כי ענף הבנייה הוחרג בתקופת הקורונה והמשיך לעבוד גם בסגרים.
127. אני סבור כי גם דין טענה זו של הנתבעת להידחות. ואנמק.

128. ראשית, כפי שקבעתי לעיל, המועד להשלמת כלל עבודות הבנייה בפרויקט היה ביום 26.12.19. משבר הקורונה פרץ בישראל בסוף חודש פברואר 2020 ולכן טענה זו אינה יכול לעמוד לנתבעת שעה שאין במגפת הקורונה כדי להצדיק איחור בהשלמת עבודות הבנייה בפרויקט.
129. שנית, הפסיקה עמדה על כך שהמילים 'משבר קורונה' אינן מילות קסם המזכות את הקבלן בדחייה אוטומטית. נפסק כי על המבקש להסתמך על כך כעילה לעיכוב, מוטל הנטל להוכיח התקיימות נסיבות אובייקטיביות ומשמעותיות שמנעו את האפשרות לקיים את החוזה במועד (רת"ק (מחוזי נצי' 47765-09-22 **שגראוי ייזום ובניה (אס.בי.סי) בע"מ נ' הררי**, פס' 8 (נבו 12.10.2022)).
130. במרבית המקרים, ובדומה לענייננו, טענות עיכוב בשל משבר הקורונה נדחו משום שהחברה הקבלנית כשלה בהוכחת קשר סיבתי לעיכוב במסירה (ת"א (שלום הר') 78578-12-20 **מנשרוב נ' דקורטקס בע"מ**, פס' 40-43 (נבו 19.2.2023); ת"א (שלום הר') 15343-01-20 **שטיינר נ' שרבט 38 יזום ובניה בתחום תמא 38 בע"מ**, פס' 65-67 (נבו 6.4.2022); תאד"מ (שלום ת"א) 19630-09-20 **מלול נ' היררכיה בע"מ**, פס' 67 (נבו 31.10.2021)). טענות דומות נדחו גם כאשר מועד ההשלמה קדם למשבר, והעיכוב שנגרם בשל משבר הקורונה לכאורה היה נמנע אילו החברה הקבלנית הייתה עומדת במועד ההסכמי (עניין **שטיינר הנ"ל**, פס' 70, 72).
131. שלישית, היה על הנתבעת להוכיח באמצעות ראיות ממשיות, כי היא נתקלה בנסיבות אובייקטיביות אשר השפיעו על יכולתה לעמוד בהתחייבותה בהסכם, באופן המצדיק את דחיית המועד להשלמת עבודות הבנייה בפרויקט. קרי, היה על הנתבעת להוכיח קשר סיבתי בין מגפת הקורונה לבין העיכוב בהשלמת העבודות (ת"א (שלום ת"א) 32970-03-22 **אור אלון נ' גיורא שרבט נדל"ן בע"מ** (נבו 7.8.2023)) והדבר לא הוכח בפניי.
132. רביעית, גם אם היה מוכח קשר סיבתי בין משבר הקורונה לעיכוב המסירה כשאלה עובדתית, עדיין הייתה עומדת בעינה השאלה המשפטית – על מי מוטל הסיכון לעיכוב וכיצד יש לחלק את הנזק בין הצדדים (ת"א (ת"א) 78075-12-20 **סטיב ברוך אליאס נ' עדי חושן - חפץ חיים 17 בע"מ** (נבו 26.10.23)).
133. מכל מקום, במקרה זה, כלל לא עמדה הנתבעת בהוכחת הקשר הסיבתי בין הקורונה לעיכוב שנגרם ופרט לחוות דעת כללית בעניין מגפת הקורונה, המבוססת על הערכתו של גולן, לא צורפה אסמכתא המעידה על הקשר בין מגפת הקורונה לעיכוב הנטען בהשלמת עבודות הבנייה, והמבססת את טענת הנתבעת כנדרש, כאשר לו הייתה מובאת ראיה, היה ניתן לדעת מה "חלקה" של מגפת הקורונה בעיכוב. נקבע, כי אין לפסוק לגבי רכיב זה על דרך האומדנה, שעה שניתן באופן פשוט יחסית לקבוע מהו חלקו בדרך אריתמטית, לפחות בקירוב (ראו לעניין זה ע"א (מחוזי ת"א) 56554-08-23 **דוברת בן דוד נ' י. זילברמינץ ובנו בע"מ** (נבו 30.6.2024); ע"א 1203/13 **שמואל טומשובר נ' ארט אופיק בע"מ** (נבו 3.5.2015); ע"א 355/80 **נתן אניסמוב בע"מ נ' מלון טירת בת שבע בע"מ** פ"ד לה (2) 800).
134. חמישית ולמעלה מן הצורך, יוער כי אין בעובדה שהפועלים התגוררו בדירתו של מר לאו טמין (התובע 4) כדי לשנות את קביעתי. יש בדבר כדי לחזק את העובדה שבעת מגפת הקורונה יכלו הפועלים בפרויקט אשר התגוררו בדירתו, להמשיך לעבוד ולקדם את עבודות הבנייה. עוד יוסף, כי הנתבעת לא הוכיחה כי פעלה באופן סביר על מנת למנוע ו/או לקצר את העיכובים שנטענו על ידה (בניגוד לאמור בסעיף 24.5 להסכם).

135. לסיכום, מכל האמור לעיל עולה, כי אין מקום לקצר את תקופת האיחור בהשלמת ביצוע העבודות והיא עומדת על 592 ימים.

7.ז. מהו הפיצוי המגיע בגין האיחור בהשלמת כלל עבודות הבנייה בפרויקט?

136. סעיף 10.2 להסכם קובע את גובה הפיצוי עליו הסכימו הצדדים עת חתמו על ההסכם. הסעיף קובע כך:

"ניתנת בזאת ארכה בת 60 (שישים) ימים נוספים לסיום עבודות הבנייה ובמידה ועבודות הבנייה לא תסתיימנה גם לאחר תקופת הארכה הנ"ל, אזי החברה תשלם לכל בעל דירה פיצוי מוסכם בסך 100 ₪ (מאה שקלים חדשים) לכל יום איחור. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, מובהר כי איחור של למעלה מ-6 חודשים במועד סיום העבודות, לאחר תקופת הארכה הנ"ל (היינו איחור של למעלה מ-8 חודשים), יהווה הפרה יסודית של הסכם זה ויזכה את הבעלים בסעדים העומדים לרשותם על פי הדין ו/או על פי הסכם זה".

137. לפיכך, זכאי כל אחד מהתובעים לסך של 100 ₪ לכל יום איחור בהשלמת עבודות הבנייה, ובסך הכל זכאי כל אחד מהתובעים לסך של 59,200 ₪ וביחד זכאים התובעים לסך כולל של **769,600 ₪** בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות.

138. בנוסף, התובעים טענו כי זכאים הם לפיצוי מוסכם בסך של 300,000 ₪ שכן הנתבעת איחרה יותר מששה חודשים מעבר למועד המסירה החוזי.

139. בהתאם לסעיף 10.2 להסכם, במידה והנתבעת השלימה את העבודות בפרויקט למעלה מ-8 חודשים מהמועד בו היה עליה להשלימן, הדבר יהווה הפרה יסודית כהגדרתו בהסכם.

140. בסעיף 20.3 להסכם נקבע מהו גובה הפיצוי אשר יידרש כל צד לשלם במידה ויפר באופן יסודי את ההסכם: **"הפר מי מהדיירים את הוראות הסכם זה בהפרה יסודית, יחויב אותו הדייר בגובה הנזקים אשר נגרמו ליזם עקב הפרה יסודית זו. הפר היזם את הוראות הסכם זה בהפרה יסודית, יהיו זכאים הדיירים לפיצוי מוסכם וקבוע מראש בסך של 300,000 ₪... וזאת מבלי לגרוע מזכאותם של הדיירים לתבוע פיצוי נוסף מכוח חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א 1970".**

141. יובהר כי בסעיף 10.2 להסכם הוסכם באופן מפורש כי אין בפיצוי המוסכם עבור האיחור בהשלמת העבודות כדי לגרוע מפיצוי נוסף עבור הפרה יסודית של ההסכם. עוד יצוין, כי הנתבעת לא העלתה כל טענה של ממש לגבי גובה הפיצוי המוסכם.

142. בהתאם לאמור לעיל, ומשחל איחור של למעלה מ-8 חודשים כאמור, הרי שהתובעים זכאים לפיצוי המוסכם הקבוע בהסכם **בסך של 300,000 ₪**. בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות.

האם התובעים זכאים לפיצוי בגין נזקים כלכליים שנגרמו בשל האיחור – "אובדן דמי שכירות"?

143. התובעים טענו כי העבודות נעשו כאשר הם נותרו בדירותיהם או השוכרים מטעמים שהו בדירותיהם. לפיכך, בשל האיחור בהשלמת עבודות הבנייה, טענו התובעים כי הם נאלצו להמשיך להשכיר את דירותיהם במחיר נמוך משך תקופה ארוכה, כאשר חלקם אף לא הצליח להשכיר כלל את הדירות משך תקופות ארוכות. לפיכך טענו התובעים כי הם זכאים לפיצוי כולל בסך של 780,000 ₪.

144. איני מוצא לנכון לקבל את טענת התובעים בדבר הפיצוי המבוקש בעניין זה.
145. כפי שהוצג לעיל, ההסכם מעניק לתובעים אפשרות לתבוע פיצויים מוסכמים (סעיפים 10.2 ו-20.3 להסכם). בענייננו, ראש הנזק בגינו רשאים התובעים לתבוע את הפיצוי המוסכם מתייחס לאיחור בסיום עבודות הבנייה.
146. כפי שקבעתי לעיל, זכאים התובעים לקבל את הפיצוי המוסכם עבור איחור הנתבעת בסיום עבודות הבנייה. ואולם, אין לאפשר ריבוי פיצוי עבור אותו ראש נזק.
147. סעיף 15(ב) לחוק התרופות קובע כי: **"הסכם על פיצויים מוסכמים אין בו כשלעצמו כדי לגרוע מזכותו של הנפגע לתבוע במקומם פיצויים לפי סעיפים 10 עד 14 או לגרוע מכל תרופה אחרת בשל הפרת החוזה"**.
148. בע"א 3865/19 משה אליאסיאן נ' מאיר שבו (נבו 11.9.2022) בית המשפט העליון פירש את הסעיף האמור כך:
- "מכאן שככלל, 'צד אינו זכאי לפיצויים מוסכמים בנוסף לפיצויים רגילים, והבחירה בידי אדם לתבוע את הפיצוי המוסכם ללא הוכחת שיעור הנזק או את הפיצוי המלא לאחר הוכחת שיעור הנזק' (ע"א 2981/92 כהן נ' צמד ע.א. בע"מ, בפסקה 13 (6.10.1996) [פורסם בנבו]). פיצוי רגיל עשוי להיפסק נוסף על פיצוי מוסכם, אך 'רק מקום בו נקבעו פיצויים עבור ראשי נזק שונים, למשל, כאשר הפיצויים המוסכמים ייקבעו בעבור נזק ספציפי' (ע"א 2251/05 ואן דאם נ' כהן, בפסקה 13 (5.7.2007) [פורסם בנבו]; ראו גם שלו ואדר, בעמ' 522). כלומר, 'אין לשלול צירוף של פיצוי מוסכם לפיצויים אחרים או בכלל לתרופות אחרות, ובלבד שלא ייווצר מצב של כפל פיצוי בגין אותו נזק' (יצחק עמית 'פיצוי מוסכם – סוגיות והיבטים' ספר גבריאלה שלו – עיונים בתורת החוזה 619, 643 (יהודה אדר, אהרן ברק ואפי צמח עורכים, 2021))"**
149. בענייננו, מבקשים התובעים בנוסף לפיצוי המוסכם, פיצוי עבור נזקים כלכליים שנגרמו להם בתקופת האיחור וכתוצאה ממנו, כשבפועל, הפיצוי המבוקש הוא עבור שווי ההפסד בדמי השכירות. לזאת אינני יכול להסכים, שהרי פירוש של דבר הוא, הלכה למעשה, עתירה לפיצוי משולש בגין אותו ראש נזק: פעם אחת מכוח סעיף 10.2 להסכם, פעם שנייה מכוח סעיף 20.3 להסכם ופעם שלישית מכוח חקו התרופות. אציין, כי לטעמי, הסיפא של סעיף 20.3 אינו חל במקרה של הפרה יסודית שעניינה איחור כאמור בסעיף 10.2 להסכם ואפילו היה חל, הרי שלאור סעיף 15(ב) לחוק התרופות לא היה מקום להעניק פיצוי נוסף בגין ראש נזק זה.
150. למעלה מן הנדרש יוער, כי לא כל התובעים השכירו את דירותיהם בפרויקט ולכן חרף בקשתם בכתב התביעה, גם אם היו זכאים התובעים לפיצוי עבור אובדן דמי שכירות (ואין זה המקרה בענייננו), אזי ניתן היה להעניק את הפיצוי רק עבור התובעים אשר השכירו את דירותיהם (6 במספר) ולא עבור כלל התובעים. התובעים עצמם, אשר לא השכירו את דירותיהם אישרו בחקירתם כי הם אינם תובעים פיצוי עבור אובדן דמי שכירות (פ' 17.1.24, עמ' 171, ש' 14-15, פ' 23.1.24, עמ' 35, ש' 4-2).

- 8.ז. **כמה חניות נמסרו לתובעים והאם הם זכאים לפיצוי?**
151. התובעים טענו כי בהתאם לסעיף 16 למפרט, הם זכאים לקבל 12 חניות, אשר יירשמו על שמם במשותף. לכן, לטענתם, לאור העובדה שקיבלו רק 11 חניות, טענו בכתב התביעה כי זכאים הם לפיצוי עבור חנייה אחת בסך 200,000 ₪ (עלות משוערת) או לחילופין, שהנתבעת תקים מקום חנייה נוסף עבורם בפרויקט. עם זאת, המומחה מטעם התובעים, מר נאור בינדר (להלן: "**בינדר**"), העריך בחוות דעתו שווי חנייה בסך של 80,000 ₪.
152. לטענת התובעים, החברה גרעה חלק משטח ציבורי (מדרכה/שטח גינון) ובפועל הרחיבה שלא כדין חניה אחת "לשתי חניות" ויצרה חניה נוספת מלאכותית ושלא בהתאם להיתר. בהתאם לכך, ציין בינדר בחוות דעתו כי במסגרת ההיתר לא התקבל אישור ל- 12 חניות, אלא ל-11 חניות בלבד.
153. ביחס לטענת הנתבעת לפיה יש מקום ל-12 רכבים, טענו התובעים כי מעבר לעובדה שמדובר בחניה שאינה מאושרת בהיתר הבנייה, בפועל הגם שישנו מקום ל-12 רכבים הרי שהרכב ה-12 יכול להיות רכב קטן בלבד.
154. הנתבעת טענה, כי אלי הציע בעצמו את מיקום שתי החניות בהם עושים היום התובעים שימוש, עוד טענה הנתבעת כי, כאמור, אלי הודה והודיע בקבוצת הווטסאפ של הבניין שיש מקום ל-12 חניות לרשות הדיירים הוותיקים ובפועל הדיירים עושים שימוש ב-12 חניות ואף סימנו ומספרו אותן בעצמם בשילוט.
155. עוד טענה הנתבעת כי החניות שסופקו לדיירים זהות לחניות בהתאם לתשריט שבהסכם ומכאן שאין לתובעים עילת תביעה. יוער לעניין טענה זו, כי היא הועלתה לראשונה במסגרת תצהירי הנתבעת ולא הועלתה על ידה קודם לכן במסגרת כתבי הטענות שהוגשו מטעמה ולכן אין בידי לקבלה שעה שהנתבעת לא ביקשה לתקן את כתבי טענותיה.
156. הנתבעת הוסיפה וטענה, כי בינדר אישר שקיימות לתובעים 12 חניות בפועל וזאת נוכח טיוטת חוות דעתו (אשר סומנה נ'4). כאשר בינדר נחקר, הוצגה טיוטת חוות דעתו במסגרתה צוין, בין היתר, בסעיף 4.2 ביחס לחניה מס' 12 כי "**החניה הורחבה על חשבון שטחי הגינון ופוצלה בניגוד להיתר הבנייה ל-2 מקומות חניה. חשוב לציין ש'איכות' 2 החניות הנ'ל (הקיימות בפועל) פגומות ואינן שוות ערך ל-2 החניות שתוכננו בהיתר המקורי**".
157. בסעיף 16 למפרט, הוסכם על ידי הצדדים בכל הנוגע לחניות כי: "**יישמרו 12 מקומות חניה לשימושכם**".
158. הנה כי כן, עולה במפורש מהסעיף, כי היה על הנתבעת לשמור על 12 מקומות חניה עבור הדיירים בפרויקט והוכח כי התובעים קיבלו רק 11 חניות בהתאם להיתר הבניה. עם זאת וחרף טענת התובעים, הנתבעת הוכיחה כי התובעים עשו שימוש בפועל ב-12 מקומות חנייה בפרויקט (סעיף 7.4.3.5 לחוות דעת גולן).
159. משכך, ברור כי התובעים זכאים לפיצוי, כאשר בעת חישוב רכיב הפיצוי יש לקחת בחשבון את העובדה שאין המדובר בחניה תקינה אשר אושרה ב"היתר", וכי התנהלות הנתבעת והוספת שטח חנייה "גרעו" מהשטח הציבורי (כאשר גולן אף אישר זאת (פ' 7.1.24, עמ' 98, ש' 7-10)).

מהו גובה הפיצוי לו זכאים התובעים :

160. התובעים תבעו פיצוי עבור חניה אחת בסך של 200,000 ₪ שווי משוער או לחילופין דרשו שהנתבעת תקים עבורם מקום חניה נוסף. עם זאת, המומחה מטעמם, בינדר, העריך בחוות דעתו שווי של חניה בסך של 80,000 ₪ ומובן מאליו שלא ניתן להעניק לתובעים סכום העולה על הסכום שקבע המומחה מטעמם, קל וחומר שעה שהתובעים חזרו על כך בסיכומיהם.
161. בינדר העריך את שווי החניה על סמך עסקאות מכר לחניה בכפר סבא. עם זאת, בחקירתו אישר כי הוא אינו יודע האם העסקאות אשר פורטו במסגרת סעיף 8.4 לחוות דעתו מתייחסות לחניה "משותפת" – הנחלקת בין מספר בעלי דירות או שמא מדובר על עסקת מכר של חנייה הצמודה באופן ספציפי לדירה (פ' 24.12.23, עמ' 112, ש' 7-10 ; עמ' 113, ש' 2-8).
162. בינדר אישר כי יש הבדל בשווי חניה אם היא משויכת לדירה ספציפית או שהיא נחלקת בין מספר בעלי דירות (פ' 24.12.23, עמ' 115, ש' 3-10) וכשנשאל על ידי מה ההבדל בין סוגי החניות הללו מבחינת השווי השיב כי מדובר על הפרש שנע בין 10,000 ₪ לבין 15,000 ₪ (פ' 24.12.23, עמ' 115, ש' 11-21).
163. גולן, ציין בסעיף 7.4.4.2 לחוות דעתו כי בהתאם לבדיקה שערך, מחיר ממוצע של חניה שנמכרה בכפר סבא עמד על סך של 40,000 ₪. גולן ציין כי אין במאגר רשות המיסים (ממנו נלקח המידע) מידע אם מדובר על חניה מקורה או חניה שאינה מקורה. עוד ציין גולן כי נוכח העובדה שבענייננו מדובר בחניות שאינן צמודות לדירה ספציפית נדרש לקבוע מקדם הפחתה ובהתאם קבע גולן כי שווי חניה שהיא חלק מהרכוש המשותף בפרויקט היא בסך של 15,000 ₪.
164. ואולם, ביחס לכלל העסקאות שהוצגו בפניי, לא ניתן לדעת האם מדובר על חניה מקורה או שאינה מקורה ולא ניתן לדעת האם מדובר על חניה המיועדת לדירה ספציפית או כחניה משותפת.
165. בנסיבות אלה, יש לבצע הפחתות מסוימות מהשווי הכולל, שעה ששוויה של חניה מקורה ומשויכת ספציפית לבעל דירה, גבוה יותר.
166. לפיכך, אני סבור שיהיה נכון לקבוע ששוויה הממוצע של חניה שאינה מקורה ואינה ספציפית הוא בסך של 50,000 ₪. עם זאת, וכפי שהוכח על ידי הנתבעת, נוכח העובדה שהתובעים מצליחים לעשות שימוש בחניה מס' 12 (גם אם לא כולם), אין לפצות אותם עבור שוויה המלא של החנייה, ולכן על הנתבעת לפצות את התובעים עבור רכיב זה **בסך של 35,000 ₪** בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות.
- 9.ז. האם זכאים התובעים לפיצוי עבור אי הקמת מחסנים ?**
167. התובעים טענו בכתב התביעה כי לאור העובדה שהיה ביכולת הנתבעת להקים מחסנים בפרויקט והיא לא עשתה כן, זכאים הם לפיצוי בסך של 280,000 ₪ (עלות משוערת של 7 מחסנים). לחלופין, דרשו התובעים כי הנתבעת תקים מחסנים עבורם תוך מתן פיצוי בגין דמי השימוש שנגרעו מהם ממועד המסירה החוזי (המתוכנן) ועד היום.
168. ביחס לטענת הנתבעת לפיה ישנם 3 מחסנים במקלט, טענו התובעים כי המחסנים כלל לא מופיעים בהיתר ומכאן שאין הנתבעת יכולה לטעון כי ישנם 3 מחסנים.

169. מנגד טענה הנתבעת כי היא מעולם לא התחייבה להקמת מחסנים בפרויקט, כאשר במפרט ההסכם נכתב במפורש כי תיבדק היתכנות לבניית מחסנים במקום חדר העגלות והמקלט. הנתבעת טענה כי היא עמדה בהסכם ובפועל ישנם 3 מחסנים במקלט ובמקום חדר העגלות הישן נבנה חדר דיירים/אופניים רחב היקף, לובי מפואר רחב היקף וחדר גז.

170. ראשית, יש לבחון מה הייתה התחייבות הנתבעת בכל הנוגע למחסנים בהתאם להסכם :

170.1 בסעיף 18 במפרט התחייבה הנתבעת כי : **"תיבדק אפשרות לבנות מחסנים במקום חדר העגלות והמקלט הקיימים"**.

170.2 מהסעיף האמור עולה כי היה על הנתבעת לבדוק אפשרות לבנות מחסנים.

170.3 בנוגע להתחייבות הנתבעת לבדוק אפשרות לבניית מחסנים יוער כי איני מקבל את טענת הנתבעת כאילו נבדקה על ידה האפשרות האמורה. הנתבעת לא צירפה לראיותיה אסמכתאות המעידות על כך שבוצעה בדיקה וכאשר התבקשה על ידי התובעים, במסגרת הליך גילוי המסמכים, להעביר אסמכתאות כאמור, נמנעה מלעשות כן. גם במסגרת חקירתו של ערן, התחמק ערן מלהצביע על אסמכתאות בעניין תוך שציין בעלמא כי נבדקה האפשרות על ידי הנתבעת (פ' 8.1.24, עמ' 177, ש' 19-21 ; עמ' 178, ש' 12-13).

170.4 בנוגע לשאלה האם היה על הנתבעת לבנות מחסנים בפרויקט ככל שישנה אפשרות לבנייתם, אציין כי איני רואה טעם בקיומו של סעיף 18 למפרט, אם התחייבות הנתבעת בעניין זה מסתכמת בבחינת האפשרות לבניית מחסנים בלבד ואני מסכים עם הפרשנות הנטענת על ידי התובעים לפיה ככל שהאפשרות להקמת מחסנים אפשרית מבחינה תכנונית, היה על הנתבעת להקים מחסנים במקום המקלט. פרשנות זו מתיישבת גם עם הנחת המומחה מטעם הנתבעת, גולן, שציין בחקירתו לאחר שנשאל על הסעיף האמור כי הוא מניח שבשלב החתימה על ההסכם הייתה **"אי וודאות והיזם לא יכל להתחייב להקים מחסנים כי הוא לא ידע איזה מגבלות יש בתכנון של הבניין וזה מה שנקבע בין הצדדים"** (פ' 7.1.24, עמ' 115, ש' 12-20) ולכן נראה שגם לדעתו כוונת הסעיף הייתה כי במידה שישנה היתכנות, על היזם לעשות זאת.

171. שנית, ובכל הנוגע לטענת הנתבעת כי ישנם 3 מחסנים, יובהר כי הנתבעת לא הצליחה להוכיח את טענתה. התובעים בכתב התשובה מטעמם (נספח ח' לכתב התשובה) צירפו תמונות של המקלט הישן, כאשר מהן עולה בבירור שלא הוקמו מחסנים ולא ניתן לקבל את הטענה כי כעת המקלט הישן מהווה מחסן. זאת ועוד, מנהל העבודה מטעם הנתבעת, זמין, אישר בחקירתו כי לא נבנו מחסנים (פ' 31.12.23, עמ' 17, ש' 10).

172. שלישית ובכל הנוגע למחלוקת בעניין ייעוד המחסנים לבעלי הדירות הוותיקים יצוין :

172.1 ערן אישר בחקירתו כי היה ביכולת הנתבעת להקים מחסנים, עם זאת לטענתו נוכח דרישת הדיירים הוותיקים שהמחסנים ייועדו רק להם, הדבר לא בוצע (פ' 8.1.24, עמ' 133, ש' 20-23).

172.2 איני רואה צורך להידרש לסוגיית ייעוד המחסנים לבעלי הדירות הוותיקים בענייננו, שעה שאני מוצא לנכון להעניק לתובעים את הסעד העיקרי שנתבקש על ידם בעניין זה, קרי: פיצוי כספי. זאת, מבלי להידרש למערכת היחסים בין הדיירים השונים.

173. התובעים הגישו במסגרת ראיותיהם חוות דעת מטעם מר עופר שיר (להלן: "שיר"), הנדסאי אדריכלות ועיצוב פנים. שיר חווה את דעתו לעניין תכנון קומת המחסנים, הציע 4 חלופות שונות לחלוקת קומת המקלט למחסנים, שתיים מהן התייחסו לאפשרות להקמת 6 מחסנים ללא שבירת קירות, וקבע כי אין מניעה תכנונית לחלוקת המקלט למחסנים.

174. גולן ציין בחוות דעתו כי הוא יוצא מנקודת הנחה לפיה התכנון בהיתר הבנייה משקף את כלל האילוצים האדריכליים וההנדסיים, כי הוא התכנון המיטיבי ביותר ובהתאם כי הנתבעת אינה נדרשת להקים עוד מחסנים (מעבר ל-3 המחסנים הקיימים לטענתה).

175. איני רואה כיצד ניתן לקבל את טענת הנתבעת בדבר אי ההיתכנות להקמת מחסנים. היתר הבניה נערך על ידי הנתבעת, בהתאם לתכנון הפרויקט. הנתבעת לא הציגה ראיות בדבר ניסיונותיה לכלול בהיתר הבנייה מחסנים וכעת מנסה להסתמך על התכנון בהיתר שבוצע על ידה.

176. התובעים, באמצעות שיר, הצליחו להוכיח כי קיימת אפשרות לבניית מחסנים בקומת המקלט כאשר ערן אף אישר בחקירתו כי ניתן היה להקים מחסנים בקומת המקלט (פ' 8.1.24, עמ' 179, ש' 3-1).

177. לפיכך, על הנתבעת לפצות את התובעים על כך שלא הוקמו מחסנים בפרויקט.

מהו גובה הפיצוי לו זכאים התובעים?

178. בינדר, העריך במסגרת חוות דעתו כי שווי מחסן טיפוסי של כ-4-5 מ"ר בקומת המרתף הוא 30,000 ₪ ובהתאם העריך כי כלל המחסנים אשר ניתן היה להקים בפרויקט הוא 6 (באופן התואם את שתי החלופות שהוצעו על ידי שיר. יוער, כי דווקא ערן אישר בחקירתו כי ניתן אף להקים 7 מחסנים (פ' 8.1.24, עמ' 131, ש' 2).

179. בנסיבות אלה, אני מוצא לנכון להעניק לתובעים פיצוי בגובה של 6 מחסנים כאמור.

180. גולן, המומחה מטעם הנתבעת, בחן את עסקאות השוואה שפורטו על ידי בינדר והעריך כי הן אינן רלוונטיות לפרויקט בענייננו. גולן טען כי המחסנים שהוצגו ע"י בינדר בעסקאות השוואה לא נבנו בקומת המרתף אלא בקומת הקרקע, וחלקם אף יוחסו לדירה ספציפית, דבר אשר לטענתו מעלה את ערכם. לאור האמור העריך גולן בסעיף 2.4.5 לחוות דעתו המשלימה כי שווי עלות הקמת מחסן בפרויקט הוא בסך של 10,384 ₪ ולכן שווי שישה מחסנים בפרויקט מוערך בכ-60,000 ₪. עוד ציין גולן כי יש לקחת בחשבון שמדובר על מחסנים משותפים ולא נקבע מנגנון הצמדה לדירות ישנות/חדשות.

181. יצוין, כי גולן לא מצא לנכון להציג עסקאות השוואה רלוונטיות לשיטתו והעדיף להסתמך על הערכת עלויות הקמת מחסנים. ואולם, לאחר ששמעתי את דברי גולן (פ' 7.1.24, עמ' 128, ש' 23), אני סבור שגישת הערכת עלויות אינה גישה מתאימה לצורך הערכת שווי המחסנים, כפי שאינה מתאימה לצורך הערכת שווי דירה. כן מקובל עלי שיש לבצע הפחתה מסוימת של השווי שנקבע על ידי בינדר ולכן אני מעריך שווי של כל מחסן בסך של 25,000 ₪, כאשר במסגרת סכום זה אני כולל גם את השימוש במחסנים שנמנע מהתובעים עד כה.

182. בנסיבות אלה, אני קובע שעל הנתבעת לפצות את התובעים בגין אי הקמת המחסנים בסך של 150,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות.

10.ז. האם זכאים התובעים לפיצוי עבור שימוש הנתבעת במים ובחשמל?

183. התובעים טענו כי הנתבעת השתמשה במים ובחשמל מספר חודשים בסכום כולל של 2,811 ₪ ודרשה מהנתבעת פיצוי בגובה הסכום האמור.

184. התובעים צירפו לכתב התביעה (נספח ח') חשבונות לתשלום, חשבון חשמל דו חודשי לתשלום סך של 1462.28 ₪ עבור תקופת צריכה מיום 2.10.20 – 3.10.20, חשבון מים דו חודשי לתשלום סך של 72.43 ₪ עבור תקופת צריכה מיום 5.8.21 – 5.10.21 ושובר לתשלום עבור חשבון חשמל שנערך ביום 2.12.21 על סך של 1,227.30 ₪. חיבור החשבוניות שצורפו מגיע לסך של 2,762 ₪.

185. מנגד טענה הנתבעת, כי התובעים חייבים בתשלום עבור הוצאות הנתבעת בגין חשבונות חשמל ששולמו על ידה בסך של 11,745.89 ₪ עבור עלות החשמל לאחר גמר העבודות, הפעלת המעלית ועבור עלות דמי אחזקת המעלית בין החודשים מאי 21 ועד דצמבר 21.

186. הנתבעת צירפה במסגרת ראיותיה (נספח 11 לתצהיר ערף), חשבוניות מס מחברת שינדלר נחושתן מעליות בע"מ, עבור תשלום בגין דמי אחזקת המעלית, בסך כולל של 8,075.06 ₪ וכן חשבוניות מס מחברת החשמל עבור צריכת חשמל בתקופות 1.4.21 – 2.6.21, 2.8.21 – 3.6.21, 3.8.21 – 4.10.21 בסך כולל של 3,671.72 ₪. חיבור חשבוניות המס שצורפו מגיעות לסך כולל של 11,746.78 ₪.

187. התובעים לא הצליחו להוכיח את זכאותם לפיצוי עבור שימוש הנתבעת במים וחשמל ולכן אינם זכאים לפיצוי עבור רכיב זה. ואנמק.

188. בסעיף 5.19 להסכם הסכימו הצדדים כי:

"לאפשר ליזם לעשות שימוש בחשמל ובמים המשותפים לבניין, ובלבד שהיזם יישא בכל העלויות החשמל והמים בהם ישתמש. במידה ולא יהיה ניתן להתקין מונה נפרד לשימושי היזם בנ"ל, יישא היזם בעלויות השימוש המשותף במים וחשמל מעבר לשימוש המשותף של הדיירים. בהקשר זה מוסכם בזאת, כי לצורך קביעת החלוקה, יחושב ממוצע החשבונות ששולמו בגין החשמל והמים המשותפים בבניין בארבעת החודשים שקדמו לתחילת שימוש היזם. סכום זה יהווה את חלקם של דיירי הבניין, והיזם יישא בכל עלות נוספת אשר תהא מעבר לסכומים אלו, ככל ותהא".

189. בסעיף 19.8 להסכם הסכימו הצדדים כי:

"מוסכם, כי החברה תהיה רשאית להתחבר למערכות המשותפות כגון מים ו/או חשמל לצורך הפרויקט ובמקרה זה יהיה עליה לשאת בחלקו היחסי בצריכת המים ו/או החשמל מצידו, בהתאם לשעון צריכה זמני שיותקן עבורה ע"י העירייה ו/או חברת החשמל, בהתאמה".

190. ובסעיף 19.9 להסכם הסכימו הצדדים כי:
- "כל עוד לא הותקן/ו עבור החברה שעון/י צריכה כאמור, תחושב עלות צריכתה היחסי של החברה לפי הסכום החודשי בו יחויב הבניין בגין צריכת מים/חשמל, בקיזוז אותו סכום חודשי בו הבניין היה מחויב לפי ממוצע הצריכה ב-4 (ארבעת) החודשים האחרונים עובר לתחילת השימוש על ידי החברה".**
191. הנה כי כן, במסגרת ההסכם, הוסכם כי הנתבעת תהיה רשאית להתחבר למערכות המשותפות בבניין לצורך הפרויקט וכפועל יוצא מכך תישא היא בחלקו היחסי בהתאם לצריכתה. יצוין כי יש הגיון בסעיפים האמורים שעה שמדובר בפרויקט תמ"א 38/1 ולא ניתן לחייב את הנתבעת בכל הוצאות המערכות המשותפות שעה שדיירי הבניין מתגוררים בו וצורכים גם הם מים וחשמל.
192. עם זאת, לא הוצג בפניי שעון צריכה זמני או נטען בפני כי לא ניתן היה להתקין שעון כאמור ולא הוצגו בפניי חשבונות חשמל ומים של החודשים האחרונים עובר לתחילת השימוש במערכות המשותפות על ידי הנתבעת (אשר היו אמורים להיות מצויים בידי התובעים). לכן, איני יכול לחייב את הנתבעת בתשלום מלא של החשבוניות שהוצגו על ידי התובעים ואיני יכול להעריך מהו חלקו היחסי כי אין בידי חשבונות מהחודשים האחרונים עובר לתחילת השימוש במערכות על ידי הנתבעת.
193. אני סבור כי במקרה זה הנטל הראיתי היה על התובעים והוא לא הוכח כנדרש. לפיכך, אני קובע כי התובעים אינם זכאים לפיצוי עבור שימוש הנתבעת במים ובחשמל.
194. שאלת זכאותה של הנתבעת בדבר פיצוי עבור תשלום דמי אחזקת המעלית וחשבונות החשמל תיבחן במסגרת התביעה שכנגד, שכן טענה זו הועלתה על ידי הנתבעת גם במסגרתה.
- 11.ז. האם זכאים התובעים לפיצוי עבור צער, סבל, אובדן הנאה ועוגמת נפש?**
195. התובעים טענו כי הם זכאים לפיצוי עבור צער, סבל, אובדן הנאה ועוגמת נפש, נוכח העיכוב שנוצר על ידי הנתבעת בהשלמת העבודות בפרויקט והארכת התקופה בה נאלצו התובעים להתגורר בפרויקט עת בוצעו עבודות, לכל אחד מן התובעים בסך של 37,500 ₪ ובסך כולל של 525,000 ₪.
196. הנתבעת טענה בכתבי הטענות שהוגשו מטעמה כי לתובעים לא נגרמו עוגמת נפש ונזק שעה שהתובעים שיפרו את מצבם וערך שווי הדירות שלהם עלה. יוער כי במסגרת הסיכומים שהוגשו מטעם הנתבעת, הנתבעת בחרה שלא להתייחס לסעד האמור המבוקש על ידי התובעים.
197. אין חולק כי עצם התמשכות העבודות בפרויקט, הכביד על בעלי הדירות ו/או השוכרים מטעמם. עם זאת, יש לבחון את סעיף הפיצוי המוסכם, אשר נקבע בהסכם, וזאת כדי למנוע מצב בו מבוקש כפל פיצוי על ידי התובעים.
198. בסעיף 20.1 להסכם הסכימו הצדדים כי **"על חוזה זה יחולו הוראות חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א 1970"**, כאשר סעיף 13 לחוק החוזים תרופות קובע כי: **"גרמה הפרת החוזה נזק שאינו נזק ממון, רשאי בית המשפט לפסוק פיצויים בעד נזק זה בשיעור שייראה לו בנסיבות העניין".**
199. נוכח סעיף זה, ניתן לפסוק פיצויים עבור נזק שאינו נזק ממון, ובהתאם לסעד המבוקש על ידי התובעים, לפסוק פיצוי עבור צער, סבל, אובדן הנאה ועוגמת נפש.

200. בענייננו, מדובר בראש נזק אחר (לא ממוני) מראש הנזק הכלכלי שנדון על ידי קודם לכן, ולכן אין מניעה להעניק פיצוי בגינו בנוסף לפיצויים המוסכמים. פיצוי על נזק לא ממוני לא ניתן לכימות מדויק (ראו: ע"א 348/79 גולדמן נ' מיכאלי, פ"ד לה (4) 31, 40-41 (1981); ע"א 4445/90 עמיגור (ניהול נכסים) בע"מ נ' מיוסט (נבו 17.4.1994)). האופי הלא ממוני של הנזק מקשה על קביעת הפיצוי הראוי וההוגן, ולכן יש לנסות לכמת ולהעריך את הפיצוי הראוי בשל נזק זה.
201. בין השיקולים המנחים לעניין גובה הפיצויים הלא ממוניים, יש להתחשב בתכלית ההתקשרות בין הצדדים, מהות הפגיעה, משכה, ועוצמתה (ת"א 1286/08 אביזגר נ' כספי הפלגות קרוז בע"מ (נבו, 17.5.11)).
202. בענייננו, בעלי הדירות התקשרו בחוזה עם הנתבעת לצורך פרויקט תמ"א בבניין לפני למעלה מ-10 שנים, בתקווה שהפרויקט יסתיים לפני כ-5.5 שנים. אין חולק שנוכח העיכובים שנוצרו בהשלמת העבודות, הפרויקט התארך, בעלי הדירות ו/או השוכרים מטעמים נאלצו להתגורר זמן ממושך יותר בבניין בו מבוצעות עבודות וניתן בהחלט לקבל את טענת התובעים כי הדבר גרם להם לסבל ועוגמת נפש.
203. פסיקת פיצויים בגין עוגמת נפש במקרים של הפרת חוזים כגון אלו (בין אם בשל איחור במסירה או בשל ליקויי בניה) מוכרת ומקובלת (פורת "שיקולי צדק בין הצדדים לחוזה ושיקולים של הכוונת התנהגויות בדיני החוזים של ישראל", עיוני משפט כב 647, 683). ההלכה היא כי הפיצוי יפסק בתנאי שהוא עומד במבחני הציפיות והסיביות, בהתאם לאומד דעתו של בית המשפט (ת"א (מחוזי חי') 43499-02-15 הום טאון בע"מ נ' יואב סער (נבו 5.8.2018)).
204. אני קובע, כי התובעים זכאים לפיצוי בסך של 7,000 ₪ לכל תובע. יתכן וישנם הבדלים בין התובעים לבין עצמם, בנוגע לפיצוי זה, שכן חלקם התגורר בדירה עצמה במהלך העבודות, או לפחות בחלק מהזמן, ועוגמת הנפש שלו אולי רבה יותר מאשר של אותם בעלי דירות שהשכירו את הדירה, אך לא מצאתי שיש מקום לערוך אבחנה בין בעלי הדירות לבין עצמם ואף הם לא ביקשו לעשות כן (לא לגבי פיצוי זה ולא לגבי שאר הרכוש המשותף).
205. לפיכך, בגין רכיב זה זכאים התובעים לסך של 65,000 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות.
- 12.ז. שאלת תוקפו של מסמך הוויתור
206. הנתבעת טענה בכתב ההגנה כי ביום 19.5.22 התובעת 2, רחל זלצינגר (להלן: "רחל"), פנתה לערן בנוכחות המומחה גולן ומיכאל רודניצקי וביקשה להסיר את עצמה מכתב התביעה.
207. לכתב ההגנה צורף כנספח 7 מכתב בכתב יד, הנחזה להיות כתוב וחתום על ידי רחל, ואשר בו נאמר כי היא מתחרטת על הגשת התביעה נגד הנתבעת ומבקשת למשוך את חתימתה על כתב התביעה. עוד צוין, כי ההודעה נעשתה "מבחירה שלי, ללא לחץ מגורם כלשהו" (להלן: "מסמך הוויתור"). יצוין, כי מסמך הוויתור לא התייחס לכתב התביעה שכנגד.

208. בסיכומיה חזרה הנתבעת על טענתה כי רחל כתבה בכתב ידה וביוזמתה את מסמך הוויתור וכן טענה כי רחל לא הכירה את הטענות שהועלו בתצהיר העדות הראשית עליו חתמה ונחקרה. לאור כך, אין התובעים יכולים לטעון שהיא אינה כשירה רפואית ומנגד שהייתה בעלת יכולת להבין ולחתום מרצונה על תצהיר. בהתאם לאמור לעיל, טענה הנתבעת כי יש להסיר את רחל מכתב התביעה.
209. התובעים טענו, כי ערן הכתיב והחתים את רחל בעורמה על מסמך הוויתור. התובעים הוסיפו וטענו, כי רחל היא אישה ערירית הסובלת מהפרעת אישית גבולית ונמצאת במעקב פסיכיאטרי. לטענת התובעים, רחל חתמה על מסמך הוויתור אך ורק כי למצוא חן בעיני ערן וכדי לקבל תשומת לב.
210. לכתב התשובה צורף כנספח א', מסמך רפואי מבית החולים שלווה מיום 22.5.22, במסגרתו צוין, בין היתר, על אודות מצבה הרפואי של רחל ונאמר כי **"חתמה על מכתב של הקבלן מתוך חשש שלא למצוא חן ומתוך לחץ נפשי כשהיא נמצאת תחת השפעה של תרופות סדטיביות"**. עוד צוין במסמך האמור, כי **"פנתה למיון בבקשה למכתב לבית משפט שאינה כשירה לחתום על מסמך שכזה"**.
211. דין טענת הנתבעת להידחות מכל וכל, וראוי היה כי טענה זו לא תיטען כלל.
212. הנתבעת לא הצליחה להוכיח שמסמך הוויתור נכתב על ידי רחל ונחתם על ידה מרצון, כאשר מכלל הראיות שהוצגו בפניי עולה כי לא היה בכוונתה של רחל לחתום על מסמך כאמור וכי ברור שהדבר נעשה תוך שהופעל על רחל לחץ, במישרין או בעקיפין.
213. ערן, עורך דין בהשכלתו, שהיה יחד עם רחל בעת כתיבת מסמך הוויתור, כאשר מתוכן המסמך ומחקירתו של ערן עלה כי היה זה ערן שנתן לרחל נייר וכלי כתיבה לצורך ניסוח המסמך האמור וכי הוא היה מעורב בעריכתו (פ' 8.1.24, עמ' 10, ש' 17-18; עמ' 12, ש' 8-12; עמ' 14, ש' 10-17). במסגרת המסמך נכתב כי רחל מתחרטת שחתמה **"על הגשת תביעה נגד רודן קורפ בע"מ"** ובהמשך כי: **"אני רושמת הודעה זו מבחירה שלי, ללא כל לחץ, מגורם כלשהו זר"**.
214. יתרה מכך כאשר שאלתי את ערן בחקירתו מי ניסח את המסמך האמור תשובתו הייתה: **"אני לא רוצה להגיד לך, אני צריך לקרוא להיזכר"** (פ' 8.1.24, עמ' 11, ש' 5-6) וזאת חלף טענת הנתבעת לפיה רחל כתבה את המסמך האמור ביוזמתה בכתב ידה.
215. מנגד השתכנעתי כי רחל דוברת אמת. רחל בחקירתה חזרה על כך שהיא לא ידעה ולא הבינה על מה היא חותמת וכי היא לא ידעה לאן המסמך האמור יגיע (פ' 24.12.23, עמ' 58, ש' 19-20, ש' 23-24; עמ' 68, ש' 11-12). זאת ועוד, התובעים הוכיחו כי באותה העת רחל הייתה במצב רפואי-נפשי מעורער ותחת השפעת תרופות סדטיביות (נספח א' לכתב התשובה).
216. לעניות דעתי, המסמך האמור מעורר תמיהה של ממש לגבי התנהלות הנתבעת וערן ותום לבם. זאת ועוד, העובדה שמסמך הוויתור נמסר על ידי רחל לערן, כאשר אין בו כל התייחסות לתביעה שכנגד ואף ערן אישר בחקירתו כי לא יידע את רחל על התביעה שכנגד (פ' 8.1.24, עמ' 15, ש' 7-13), וכאשר לרחל ייצוג משפטי - למצער, מעוררת תמיהה רבתי אף היא.
217. לאור כל האמור לעיל, אני דוחה את טענת הנתבעת ביחס למסמך הוויתור וקובע כי אין להסיר את רחל מכתב התביעה.

ז.13. התביעה העיקרית – סיכום:

218. סוף דבר, הנתבעת תשלם לתובעים סך של 1,319,600 ₪ על פי הפירוט כדלקמן:
- 218.1 סך של 769,600 ₪ כפיצוי בגין האיחור בהשלמת עבודות הבנייה בפרויקט.
- 218.2 סך של 300,000 ₪ כפיצוי מוסכם.
- 218.3 סך של 35,000 ₪ כפיצוי בגין חניה.
- 218.4 סך של 150,000 ₪ כפיצוי עבור מחסנים.
- 218.5 סך של 65,000 ₪ כפיצוי עבור צער, סבל, אובדן הנאה ועוגמת נפש.
- והכל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות.

ח. התביעה שכנגד - דיון והכרעה:

ח.1. כללי:

219. התובעת שכנגד חזרה במסגרת תביעתה שכנגד על מרבית מהטענות שהועלו על ידה כנתבעת בכתב ההגנה (אשר בעיקרן הן טענות הגנה). לפיכך ולאור העובדה שטענות אלו הוכרעו על ידי במסגרת התביעה העיקרית, אמנע מלהרחיב לגבי טענות שכבר נדונו.
220. לטענת התובעת שכנגד, במהלך הפרויקט, נוכח התנהלות הנתבעים שכנגד, נוצרו לה נזקים ולכן עתרה היא לפיצוי בסך של 4,809,045.89 ₪ כדלקמן:
- 220.1 פיצוי בסך של 2,600,000 ₪ עבור הרחבת הדירות בשטח גדול יותר לכל דירה והעלאת שווי הדירות;
- 220.2 פיצוי בסך של 650,000 ₪ עבור עלות תקורות ניהול נוספות עקב התמשכות לוח הזמנים ב-6.5 חודשים לאור הפרעות הנתבעים שכנגד ועבודות שבוצעו בדירות הנתבעים שכנגד בניגוד להסכם;
- 220.3 פיצוי בסך של 600,000 ₪ עבור נזק שנגרם לתובעת שכנגד עקב סירוב הנתבעים שכנגד לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי ודחיית תחילת הבנייה בפרויקט;
- 220.4 פיצוי בסך של 330,000 ₪ עבור עלות מימון נוספת שהתובעת שכנגד נדרשה לשלם לאור התארכות לוח הזמנים שנגרמה על ידי הנתבעים שכנגד;
- 220.5 פיצוי בסך של 97,500 ₪ עבור עיכובים שנוצרו על ידי הנתבעים שכנגד;
- 220.6 פיצוי בסך של 500,000 ₪ עבור פגיעה במוניטין ועוגמת הנפש;
- 220.7 פיצוי בסך של 19,890 ₪ עבור הוצאות עלות חוות דעת המומחה;
- 220.8 פיצוי בסך של 11,745.89 ₪ עבור תשלומי חשבונות החשמל ששולמו על ידי התובעת שכנגד בתקופה שאחרי גמר העבודות, הפעלת המעלית ודמי אחזקה למעלית.

ח.2. האם זכאית התובעת שכנגד לפיצוי עבור הרחבת שטח דירות הנתבעים שכנגד ועליית ערכן?

221. התובעת שכנגד טענה כי למרות שבהתאם להסכם, הנתבעים שכנגד היו זכאים לקבל תוספת של חדר ממ"ד ומרפסת בלבד, הרי שבפועל, הדירות הורחבו בשטח נוסף של 9.3 מ"ר ממוצע לכל דירה ובהתאם לחישוב שערכה התובעת שכנגד, סך כל שווי תוספת שטח ממוצעת לדירה עמד על סך של 136,936 ₪. עוד נטען על ידי התובעת שכנגד, כי ההשבחה בדירות מעבר להתחייבות בהסכם ובמפרט העלתה את שווי הדירות ב-63,000 ₪ לפחות עבור כל דירה ולכן בסה"כ הושבחו הדירות בסך של 200,000 ₪. התובעת שכנגד תבעה 13 נתבעים שכנגד ולכן לטענתה זכאית היא לפיצוי בסך כולל של 2,600,000 ₪ עבור הרחבה והשבחה של הדירות האמורות בפרויקט.

222. עוד נטען על ידי התובעת שכנגד, כי גם בתשריט שצורף להסכם מופיעות התוספות אותן התחייבה התובעת שכנגד לבצע והן: ממ"ד ומרפסת, לתמיכה בטענתה צירפה התובעת שכנגד את חוות דעתו של המומחה מטעמה, גולן.

223. הנתבעים שכנגד טענו ביחס לדרישת התובעת שכנגד לפיצוי עבור הרחבת שטחי הדירות והעלאת שווי מספר טענות כדלקמן:

223.1 ראשית, כי בהתאם לסעיף 2 למפרט, התובעת שכנגד התחייבה להגדיל ולהוסיף לכל דירה שטח בנוסף להקמת ממ"ד, מרפסת שמש, שיפוף הלובי, שיפוף החזית החיצונית, הקמת מעלית מפוארת ועוד.

223.2 שנית, כי בסעיף 21 למפרט הוסכם כי כל תמורה המפורטת במפרט היא ללא עלות כספית מצד הדיירים וכי בכל מקרה התובעת שכנגד תישא בכל העלויות בפרויקט ולכן נטען כי התובעת שכנגד מושתקת מלטעון אחרת.

223.3 שלישית, כי התובעת שכנגד העלתה טענה זו בשיהוי חמור ובדיעבד, כאשר התובעת שכנגד לא פנתה לדיירים בדרישות כאמור קודם להגשת כתב התביעה שכנגד ו/או כתב ההגנה מטעמה.

223.4 רביעית, כי התובעת שכנגד הגדילה את שטח הדירות, בין היתר, עקב אילוצים תכנוניים שלה, לטובת הדירות החדשות שבנתה, כאשר הדבר נעשה מתוך אינטרס שלה למכור את הדירות החדשות במחיר גבוה יותר.

223.5 חמישית, כי דירות הנתבעים שכנגד לא הושבחו כתוצאה מ"תוספת שטחים" או ביצוע "שדרוגים" אלא ההיפך. העבודות שבוצעו על ידי התובעת שכנגד בוצעו באופן רשלני ובאיכות ירודה. התובעת שכנגד לא ביצעה את כל התחייבויותיה בהתאם למפרט, כך למשל בנוגע לחדרי הממ"ד, בנתה התובעת שכנגד את חדרי הממ"ד כ"חדר בתוך חדר" באופן הפוגע משמעותית בערך הדירות. לפיכך, טענו הנתבעים שכנגד כי יש לקזז סך של 150,000 ₪ ובסך הכל 1,950,000 ₪ בגין ירידת ערך הדירות.

223.6 שישית, כי התובעת שכנגד ניסחה את המפרט ומכאן שאין לה להלין אלא על עצמה.

224. איני מקבל את טענת התובעת שכנגד בעניין זה.

225. סעיף 2 להסכם הוא סעיף ההגדרות, במסגרתו "ההרחבות" הוגדרו כך:
- "כל אחת מדירות הבעלים תורחב ע"י הוספת:**
- **ממ"ד בשטח של כ-12 מ"ר ברוטו.**
 - **מרפסת בשטח של מקסימום 12 מ"ר (בכפוף לאישור הוועדה המקומית לבנייה).**
- כל האמור בהגדרת ההרחבות כפוף לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואולם הרחבות אלה תמצאנה, ככל הניתן, את ביטויין בבקשה להיתר שתוגש ע"י היזם".
226. נספח ג' להסכם הוא מפרט העבודות הכולל את העבודות אותן התחייבה התובעת שכנגד לבצע בפרויקט. בסעיף 2 למפרט הוסכם כך:
- "תוספת שטח לדירות – הגדלת שטח הדירות שלכם, כולל תוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר עפ"י הנחיות פיקוד העורף. התוספות לשטח הדירות (הממ"דים יימסרו ברמת גמר מלא. בעלי דירות שיבקשו זאת, יוכלו לקבל בניית קיר גבס ודלת כניסה חדשה לחדר השינה הקיים על מנת ליצור כניסה ישירה ונפרדת לממ"ד".**
227. כאשר בסעיף 21 למפרט הוסכם כי:
- "כל התמורה המפורטת לעיל הינה ללא עלות כספית מצדכם ואנו נישא בכל העלויות הכרוכות בפרויקט תמ"א 38 בבניין שלכם".**
228. אכן, הגדרת "ההרחבות" בהסכם לא כוללת בתוכה הרחבות נוספות מעבר לממ"ד ומרפסת. עם זאת, התובעת שכנגד התחייבה בהסכם לבצע את העבודות בהתאם לקבוע בהסכם ובמפרט. המפרט הוא חלק בלתי נפרד מההסכם, אשר במסגרתו ישנה התייחסות מפורטת יותר לעבודות ספציפיות אותן התחייבה התובעת שכנגד לבצע.
229. הנה כי כן, מהמפרט עולה באופן מפורש כי התובעת שכנגד התחייבה להגדיל את שטח הדירות של הנתבעים שכנגד בנוסף למתן הממ"דים. אין בהתחייבות האמורה התייחסות לתוספת שטח בהתאם להגדרת "ההרחבות", והתובעת שכנגד לא הגבילה בהסכם את הגדלת שטח הדירות בפרויקט רק לעבודות אלה.
230. יתרה מכך, התובעת שכנגד התחייבה לבצע את כל העבודות המפורטות במפרט ללא עלות כספית מצד הנתבעים שכנגד, תוך שהתחייבה לשאת בכל העלויות הכרוכות בפרויקט, כאשר ההתחייבות האמורה, מופיעה במפרט ומתייחסת גם להגדלת שטח הדירות.
231. אכן, לא בכדי נמנעה מלהעלות טענה כלשהיא בעניין זה עד להליך הבוררות דנן, דבר המצביע על כך שאף הנתבעת לא סברה בזמן אמת שהיא זכאית לתוספת תשלום כאמור. למעלה מן הנדרש יצוין, כי ככל שהנתבעת סברה שהיא זכאית לתוספת תשלום כלשהי בגין תוספת למיניהן, שומה היה עליה ליידע את התובעים בעניין זה מבעוד מועד ולאפשר להם להתנגד לכך. זאת לא נעשה.
232. לפיכך, איני מוצא לנכון לקבל את עמדת התובעת שכנגד לפיה נוכח הגדלת הדירות והעלאת ערכן (אשר באופן טבעי מתבצעת לאחר פרויקט תמ"א), זכאית היא לפיצוי ואיני נדרש ליתר הטענות שהועלו על ידי הנתבעים שכנגד בעניין זה.

ח.3. האם זכאית התובעת שכנגד לפיצוי עבור עלות תקורות ניהול נוספות שנוצרו לה לאור התנהלות הנתבעים שכנגד והעבודות שבוצעו בדירותיהם?

233. כאמור, התובעת שכנגד טענה כי הפרויקט תוכנן להתבצע יחד עם פרויקט נוסף (הבניינים ברחוב המפלס 3 ו-5) וכי לאור התנהלות הנתבעים שכנגד הפרויקט החל באיחור של 6.5 חודשים וגרם לתובעת שכנגד נזקים כלכליים.

234. לאור האמור, תבעה התובעת שכנגד פיצוי עבור עלויות תקורות ניהול נוספות, עקב התמשכות לוח הזמנים ב-6.5 חודשים בשל הפרעות הנתבעים שכנגד ועבודות שבוצעו בדירותיהם בניגוד להסכם, בסך של 650,000 ₪.

235. ואולם, גולן בחוות דעתו קבע כי עלות התקורות הנוספות עקב התמשכות לוח הזמנים ב-6.5 חודשים מוערכת בסכום של 50,000 ₪ לחודש ולכן העריך את שווי הנזק של התובעת עבור רכיב זה בסך של 325,000 ₪. הערכה זו התבססה על סעיפים 10.2.6 ו-10.2.8 לחוות דעת גולן אשר העריכו כי לוח הזמנים התמשך ב-6.5 חודשים נוכח השיפוצים בדירות הנתבעים שכנגד והפרעות הנתבעים שכנגד (ראו במסגרת סעיפים 3 ו-4 לטבלה המסכמת בסעיף 12.2 לחוות דעת גולן).

236. יוער כי גם במסגרת סיכומיה (סעיפים 82 ו-92), טענה התובעת שכנגד, כי עלות התקורות האמורות, עקב התמשכות לוח הזמנים ב-6.5 חודשים עמדה על סך של 50,000 ₪ לחודש ובסך הכל 325,000 ₪ (מחצית מהסכום שנתבע על ידה).

237. הנתבעים שכנגד טענו כי התובעת שכנגד לא הוכיחה שהתנהלות הנתבעים שכנגד הפריעה למהלך הבנייה, כאשר ביחס לחישוב שערך גולן טענו הנתבעים שכנגד כי חישוב תקורות יכול להתבצע ע"י רואה חשבון בלבד וכי גולן לא הציג אסמכתאות רלוונטיות להפסד הנטען בגין התקורות וטען בחקירתו כי הוא קבע פיצוי בסך של 50,000 ₪ לחודש בהתאם לניסיונו.

238. איני מקבל את טענת התובעת שכנגד ביחס לפיצוי המבוקש עבור תקורות ניהול נוספות נוכח עיכוב הנתבעים שכנגד את עבודות הבנייה בפרויקט. המדובר בטענה המהווה "תמונות ראיי" לטענות הנתבעת בכתב הגנתה (כפי שפורט בסעיף 5.ז לעיל).

239. כפי שקבעתי מוקדם יותר, התובעת שכנגד נמנעה מלתבוע בעלים ספציפי כאמור בהסכם ו/או להודיע לנציגות בעלי הדירות על עיכוב ועל הסיבות לו. הגם שהתובעת שכנגד העריכה עיכוב של 6.5 חודשים נוכח התנהלות הנתבעים שכנגד והשיפוצים שבוצעו בדירותיהם, הרי שבזמן אמת, אין חולק שהיא לא הודיעה לבעלי הדירות בפרויקט כי התנהלותם מעכבת את הפרויקט כנדרש בסעיף 10.6 להסכם, כאשר ממילא אין לאפשר פיצוי כולל עבור רכיב זה, שעה שהנתבעת שכנגד לא הציגה אסמכתאות במסגרתן בוצעה פנייה לנציגות ו/או לבעלים ספציפיים בקשר לנזק הנטען. שונה הדבר מפיצוי ספציפי הקבוע בסעיף 5.21 להסכם, אותו זכאית התובעת שכנגד לקבל ככל שבעלים ספציפי עיכב את הפרויקט מעל ל-14 ימי עבודה ושאליו אתייחס בהמשך.

ח.4. האם זכאית התובעת שכנגד לפיצוי עבור עלות תקורות ניהול נוספות שנוצרו לה לאור עיכוב הדיירים בחתימה על הסכם הליווי?

240. התובעת שכנגד טענה בסעיף 29 לכתב התביעה שכנגד כי נוכח סירוב הנתבעים שכנגד לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי נגרמו לה נזקים בשווי 600,000 ₪.

241. לטענת התובעת שכנגד, הארכת לוח הזמנים, גרמה לתוספת עלות של תקורות ניהול כאשר במקום שעלויות התקורות יתפרשו על פני 2 הפרויקטים יחדיו, נאלצה התובעת שכנגד להשקיע כספים נוספים שלא היו כלולים בתקצוב המקורי של הפרויקט כדלקמן:
- 241.1 עלות תשלום לעגורן – 50,000 ₪ לחודש.
- 241.2 השכרת מנוף – 14,000 ₪ לחודש.
- 241.3 עלות מנופאי ואתת – 43,339 ₪ לחודש.
- 241.4 עלות חשמל לעגורן – 500 ₪ לחודש.
- 241.5 עלות נוספת של תקורות אתר (מנהל עבודה, תקורות חברה, תקורות אתר לרבות ביטוח, שמירה ניקיון אחזקה) – 50,000 ₪ לחודש.
- לטענת התובעת שכנגד, העלויות האמורות הסתכמו בסך של 100,000 ₪ לחודש ובסך הכל נוכח עיכוב של שישה חודשים בסך של 600,000 ₪.
242. גולן בחוות דעתו העריך פיצוי עבור התקורות האמורות, בסך של 600,000 ₪ (סעיפים 10.8–10.3 לחוות דעת גולן).
243. הנתבעים שכנגד טענו כי בהסכם לא צוין על ידי התובעת שכנגד כי היא מתכננת או בונה פרויקטים במקביל או כי היא מתכננת לעשות שימוש משותף בתקורות עבור מספר פרויקטים. לפיכך, הנתבעים שכנגד לא היו יכולים לצפות או לשער כי התובעת שכנגד מתכוונת להסתמך על שימוש במשאבים המשותפים או לתבוע נזקים מסוג זה.
244. בנוסף, טענו הנתבעים שכנגד כי התובעת שכנגד מנועה ומושתקת מלטעון כל טענה בקשר להפרה כלשהי ו/או עיכוב מצדם נוכח הצהרתה בסעיף 4.6 בהסכם הליווי (אשר נחתם לאחר ההסכם), המהווה הודאת בעל דין, כי ההסכם לא הופר על ידם וכי כל התנאים וההתחייבויות ביחס ללוחות הזמנים הקבועים בו התקיימו.
245. זאת ועוד, הנתבעים שכנגד הוסיפו וטענו כי אחד מהתנאים המתלים בהסכם היה מתן היתר בנייה כדין ולכן כל עוד לא ניתן היתר בנייה, ההסכם לא בתוקף. הנתבעים שכנגד טענו כי היתר הבנייה לפרויקט ניתן ביום 3.1.18 ולכן התובעת שכנגד לא יכולה לתבוע נזקים במועדים קודמים למועד בו נכנס ההסכם לתוקף.
246. עוד נטען כי העיכוב בחתימה על הסכם הליווי נבע מנסיבות מוצדקות. הנתבעים שכנגד טענו כי הגוף המממן ביקש לבטל את ייפוי הכח שהיה בידם המאפשר להם לבטל את הערת האזהרה במקרה של הפרה יסודית של ההסכם. לפיכך, הם לא הסכימו לשעבד את הרכוש המשותף כנגד ערבות קטנה וביקשו שהערבות תוגדל או לחילופין התחייבות של נותני המימון להשלים את הפרויקט בהתאם להסכם והמפרט. עוד נטען לעניין זה כי תקופת העיכוב נטענה ע"י הנתבעת בעלמא, כאשר בפועל טופס 4 בפרויקט התקבל ביום 9.8.21 ובפרויקט הסמוך ברחוב המפלס 3 ו-5 טופס 4 התקבל ביום 9.6.21, פער של כחודשיים בלבד.
247. איני מקבל את טענות התובעת שכנגד ביחס לפיצוי המבוקש נוכח העיכוב בחתימת הנתבעים שכנגד על הסכם הליווי.

248. כפי שקבעתי מוקדם יותר, איני יכול לקבל את טענות התובעת שכנגד בכל הנוגע לאיחורים נטענים מצד הנתבעים שכנגד בחתימה על הסכם הליווי. הצדדים, בעת חתימתם על הסכם הליווי, הצהירו כי כל התנאים וההתחייבויות ביחס ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם התמ"א התקיימו.
249. בנוסף, מסכים אני עם עמדת הנתבעים שכנגד, כי במסגרת ההסכם אין כל התייחסות לכך שעליהם לעמוד בלוחות זמנים בתלות בפרויקט הנוסף ברחוב המפלס 3 ו-5/א' שיש בכוונת התובעת שכנגד להסתמך על התקורות עבור שני הפרויקטים. ככל שהנתבעת שכנגד סברה כי השימוש בתקורות האמורות בשני הפרויקטים מהותי, היה עליה לעגן זאת במסגרת ההסכם בין הצדדים. לא ניתן לצפות מהנתבעים שכנגד, שהם בעלי דירות בפרויקט, לצפות מראש צורך זה ומאליו מובן שאין הם אחראים לקידום לוחות הזמנים בפרויקט והדבר מוטל על התובעת שכנגד.
- 5.ח. **האם זכאית התובעת שכנגד לפיצוי עבור עלות ריבית מימון נוספת בשל התארכות לוח הזמנים?**
250. הנתבעת שכנגד טענה כי בשל התארכות לוח הזמנים שנגרמה לאור התנהלות הנתבעים שכנגד, נגרמה לה הוצאה נוספת של עלויות מימון לתקופה של 6.5 חודשים בעלות של 330,000 ₪.
251. גולן העריך בסעיף 14.5 לחוות דעתו עלות מימון נוספת ביחס של 5% לשנה מעלות העבודה וקבע כי לתובעת שכנגד גרמה תוספת עלות בסך של 330,000 ₪.
252. הנתבעים שכנגד טענו כי גולן העריך את הריבית על סמך הערכתו בהתאם לריבית מקובלת, כי התובעת שכנגד לא הציגה אסמכתא בעניין הריבית ששולמה בפועל וכי לא הוצג הסכם מימון. זאת ועוד, נטען כי אין בהסכם התייחסות לכך שהתובעת שכנגד עתידה להסתמך או להשתמש בליווי בנקאי או גוף מממן כאשר בסעיף 4.4 להסכם הצהירה התובעת שכנגד כי היא בעלת היכולת הכספית לקיום התחייבויותיה בהסכם ובהמשך הפנו הנתבעים שכנגד לת/8 וטענו כי במסגרתו טענה התובעת שכנגד כי היא אינה זקוקה לליווי בנקאי כלל ומסוגלת לבנות בלעדיו.
253. התובעת שכנגד אכן הצהירה בסעיף 4.4 כי היא "בעלת היכולת הכלכלית והכספית והכישורים הדרושים לקיום כל התחייבויותיה על פי הסכם זה ועל פי כל דין", עם זאת בכל הנוגע לטענת הנתבעים שכנגד בעניין האמור ב-ת/8 לא מצאתי ממש, כאשר מדובר על ליווי פיננסי סגור ועל כך שלדעת התובעת שכנגד היא רשאית לבצע את הפרויקט גם ללא ליווי פיננסי סגור.
254. איני מוצא לנכון לקבל את טענת התובעת שכנגד בעניין זה. ואנמק.
255. כאמור וכפי שקבעתי מוקדם יותר בפרק 4.ח לעיל, הצדדים בעת חתימתם על הסכם הליווי, הצהירו כי כל התנאים וההתחייבויות ביחס ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם התמ"א התקיימו.
256. יתרה מכך, בהתאם להסכם, התובעת שכנגד לא הייתה מחויבת להתקשר בהסכם ליווי כלשהו ואולם, אין כל התייחסות לכך שהיא אינה רשאית לעשות זאת. עם זאת, נוכח העובדה שהתובעת שכנגד היא זו שבחרה להתקשר בהסכם ליווי ונדרשה לכך, אין היא יכולה להשית את הוצאות העיכוב ובהתאמה את תשלומי הריבית על הנתבעים שכנגד. כפי שהתובעת שכנגד נשאה בעלויות הגופים המממנים, מוטלת עליה החובה להמשיך ולשאת בהם גם במצב דברים בו הפרויקט מתארך, כאשר אין בהסכם התמ"א ו/או בהסכם הליווי חובה המוטלת על הנתבעים שכנגד בעניין זה.

- ח.6. האם זכאית התובעת שכנגד לפיצוי עבור כל יום עיכוב שנוצר על ידי הנתבעים שכנגד?
257. התובעת שכנגד טענה כי בהתאם להסכם על הנתבעים שכנגד לפצות אותה בסכום של 500 ₪ על כל יום עיכוב בפרויקט ובסך הכל זכאית היא לסך של 97,500 ₪.
258. בכתב התביעה שכנגד לא ראיתי חישוב שנערך על ידי התובעת שכנגד, עם זאת ולהבנתי, החישוב נעשה על סמך טענת התובעים שכנגד לפיה הנתבעים שכנגד גרמו לאיחור בפרויקט של שישה וחצי חודשים וכי ישנם 13 נתבעים שכנגד.
259. גולן בסעיף 14.6 לחוות דעתו, העריך כי התובעת שכנגד זכאית לפיצוי עבור עיכוב בפרויקט מצד הנתבעים שכנגד בסך של 60,000 ₪ ואולם לא מצאתי בחוות דעתו כיצד הסכום האמור הוערך. יצוין, כי התובעת שכנגד חזרה על סכום זה בסיכומיה.
260. בסעיף 10.2.7 לחוות דעת גולן, תוארו עיכובים שנוצרו לדעת התובעת שכנגד בהתנהלות הנתבעים שכנגד ובהתאם, העריך גולן את מספר ימי העיכוב שנוצרו. בהתאם להערכתו של גולן (אשר הסתמכה על בסיס התיאור שנמסר לו מהתובעת שכנגד), העריך גולן כי הנתבעים שכנגד עיכבו את הפרויקט ב-145 ימים. יצוין כי במסגרת הטבלה האמורה, פורטו מספר עיכובים אשר לא נוגעים לנתבעים שכנגד אלא לבעלי דירות ו/או דיירים אחרים: ושדי ציונה, אופיר מיכל וגרוסי (בסך כולל של 28 ימים).
261. לטענת הנתבעים שכנגד, לא ניתן לתבוע פיצוי יומי בסך של 500 ₪ מכל הנתבעים שכנגד כ"מקשה אחת", ללא הבחנה האם יש בהתנהלות הנתבע כדי להוות עיכוב.
262. בנוסף, טענו הנתבעים שכנגד כי אין מקום לפיצוי האמור נוכח העבודה שהתובעת שכנגד היא שהפירה את ההסכם, כאשר לחלופין וככל שיקבע כי התובעת שכנגד זכאית לפיצוי האמור, יש לקזז 14 ימים עבור כל אחד מהנתבעים שכנגד, זאת לאור תקופת הגרייס הקבועה בסעיף 5.21 להסכם.
263. אני מקבל את טענת התובעת שכנגד באופן חלקי.
264. בסעיף 5.21 להסכם הוסכם:
- "ככל שתהא מניעה כלשהי הקשורה, במעשה או מחדל של הבעלים או מי מהם שהינו בניגוד להוראות הסכם זה או הדין מכל מין וסוג שהוא, במהלך ביצוע הפרויקט, שיהא בה כדי לעכב את היזם מלבצע את הפרויקט, יסירו הבעלים מניעה זו בהקדם האפשרי ובכל מקרה לא יאוחר מ-14 ימי עבודה מיום שיוודע להם על אותה מניעה. עיכוב שיעלה על 14 ימי עבודה יזכה את היזם בפיצוי בסך 500 ₪ ליום מהבעלים הספציפי המפר. היה ובתום 14 ימי עבודה – איחור ממועד ידיעתם על אותה מניעה לא תתוקן ההפרה, יהא רשאי היזם לפעול בכל דרך אפשרית כנגד הבעלים המפר/ים ובלבד שהמניעה לכניסה אינה מניעה אובייקטיבית אחרת או כח עליון".**
265. בהתאם לאמור לעיל, עולה במפורש, כי לאחר עיכוב של 14 ימי עבודה, זכאית התובעת שכנגד לפיצוי בסך 500 ₪ ליום מהבעלים הספציפי המפר.
266. לכן, לא ניתן לקבל את החישוב שבוצע על ידי התובעת שכנגד ביחס לכל הנתבעים שכנגד ולכן מקבל אני את טענת הנתבעים שכנגד בעניין זה.

267. כעת ולאור העובדה שהסעיף מתיר פיצוי של 500 ₪ ליום רק לאחר 14 ימי עיכוב בעבודה, יש לבחון מי מבין הנתבעים שכנגד גרם לטענת התובעת שכנגד, לעיכוב העולה על 14 ימים.
268. מבין הנתבעים שכנגד המופיעים בטבלה שנערכה בחוות דעת גולן, הנתבעת שכנגד 1 והנתבעת שכנגד 11 (או מי מטעמן) הם היחידות אשר הוערך לגביהן כי עיכבו את הפרויקט בלמעלה מ-14 ימים. ביחס לנתבעת שכנגד 1, הוערך בחוות דעת גולן כי היא עיכבה את הפרויקט ב-21 ימים וביחס לנתבעת שכנגד 11, הוערך בחוות דעת גולן כי היא עיכבה את הפרויקט ב-24 ימים.
269. לפיכך, לכל היותר, זכאית התובעת שכנגד לפיצוי בסך 500 ₪ עבור 45 ימי עיכוב נטענים.
270. איני מוצא לנכון לקבל את טענת הנתבעים שכנגד ביחס לקיזוז שיש לבצע, לפיו הפיצוי בסך 500 ₪ נספר החל מהיום ה-15. אין בסעיף האמור שום "ויתור" על ימי העיכוב הראשונים, אלא עולה מהסעיף האמור כי רק לאחר 14 ימי עיכוב, זכאית התובעת שכנגד לפיצוי בסך 500 ₪ מהבעלים הספציפי המפר, עבור כל יום עיכוב.
271. הנתבעים שכנגד הגישו תצהירים מטעם הנתבעת שכנגד 1 (מאיר) והנתבעת שכנגד 11 (מר אוריה נגר ומר דותן נגר), כאשר מאיר נחקר ביום 20.1.24 על תצהירו והעדים אוריה נגר ודותן נגר, נחקרו ביום 17.1.24 על תצהיריהם.
272. בכל הנוגע לעיכובים הנטענים בנוגע להתנהלות הנתבעת שכנגד 1 :
- 272.1. התובעת שכנגד טענה כי השוכרת מטעם הנתבעת שכנגד 1 לא שיתפה עמה פעולה ולא נתנה לה להיכנס לדירה. עוד נטען כי לבקשת הנתבעת שכנגד 1 בוצעו עבודות נוספות על ידי התובעת שכנגד ובין היתר חירוף קירות והכנסת כבלי חשמל וגז של מזגנים, סגירה בטיח שפכטל וצבע, תיקוני צבע בדירה ותקרת גבס במסדרון.
- 272.2. לא מצאתי מעבר לטענות, אסמכתאות מצד התובעת שכנגד ביחס לאמור בנוגע להתנהלות הנתבעת שכנגד 1 /או השוכרת מטעמה.
- 272.3. התובעת שכנגד לא צירפה אסמכתאות המעידות על פניות שביצעה כלפי הנתבעת שכנגד 1 בעניין העיכובים הנטענים, כך שלא ניתן, על סמך עמדתה בלבד, לקבל את האמור.
273. בכל הנוגע לעיכובים הנטענים בנוגע להתנהלות הנתבעת שכנגד 11 :
- 273.1. התובעת שכנגד טענה כי בזמן שהנתבעת כנגד 11 השכירה את דירתה לשוכר חיים (להלן: "חיים"), היא לא יכלה להיכנס לדירה ולבצע בה עבודות, כאשר מר אוריה ודותן נגר, לא פעלו לעזור בעניין. לבסוף, השוכר פנה והנתבעת שכנגד 11 החליטה לבצע שיפוץ בדירתה אשר גרם לנזקים, הוביל לנזילות ועיכב את התובעת שכנגד כאשר לא היה מוכן לביקורת חשמל.
- 273.2. התובעת שכנגד במסגרת החקירות שנערכו הפנתה לתכתובת של ערן עם אוריה נגר (מטעם הנתבעת שכנגד 11), אשר סומנה כ/9 (פ' 8.1.24, עמ' 161, ש' 10). מהתכתובת האמורה עולה כי חיים אכן הערים קשיים על התובעת שכנגד בביצוע העבודות בדירה.

273.3 ביום 21.7.20 כתב אוריה לערן כי "חיים אמר שהוא לא רוצה השבוע ביום חמישי, הוא יעדכן אותנו מתי הוא יכול שבוע הבא" ובהמשך כתבה: "אנחנו לוחצים עליו מכל הכיוונים. הוא משתמש בטיעון של הקורונה שבגלל זה הוא לא יכול, וכתוצאה מזה קשה לנו ללחוץ עליו, תתקשר אליו בבקשה גם אתה מחר ותנסה לתאם איתו ליום חמישי, אם הוא יסנן אותך תגיד לי ואנחנו נאיים עליו שהוא מפר חוזה"

273.4 ובהמשך ביום 18.8.20 כתב אוריה כי "לגבי העבודות אמרתי לך חיים הדייר עושה בעיות, אמרנו לו שאנחנו נפנה אותו מהדירה, שלחנו לו מכתב התראה מעו"ד וכנראה שבספטמבר נצליח לפנות אותו".

273.5 עם זאת, ניתן לראות כי ביום 23.7.20 היה זה אוריה אשר עדכן את התובעת שכנגד כי חיים הסכים לבצע את העבודות בדירתו למשך יומיים, כאשר מטעם התובעת שכנגד לא התקבל מענה לאמור וגם בהמשך לפניו שנעשו על ידי אוריה בעניין זה בימים 24.7.20 ובימים 28.7.20.

273.6 אוריה בחקירתו טען כי ביחס לחיים שמדובר בדייר קשה (פ' 17.1.24, עמ' 89, ש' 15). עם זאת, לטענתו כאשר התובעת שכנגד תיאמה מועד מולו, חיים נתן לה להיכנס וכאשר התובעת שכנגד הגיעה ללא תיאום, הוא לא אפשר זאת (פ' 17.1.24, עמ' 89, ש' 22-24).

273.7 גם דותן נגר בחקירתו טען כי חיים הערים קשיים כאשר לא תיאמו מולו את ביצוע העבודות בדירה (פ' 17.1.24, עמ' 185, ש' 3-12).

273.8 גם אם אני מוצא לנכון לקבל את הטענה האמורה, עולה מהאמור לעיל וכן מחקירת אוריה כי חיים הערים קשיים הן על התובעת שכנגד והן על הנתבעת שכנגד 11, כאשר בסופו של יום, פינתה הנתבעת שכנגד 11 את חיים מהדירה.

273.9 לפיכך, אני מעריך שהתנהלות הנתבעת שכנגד 11 אכן הובילה לעיכוב בעבודות התובעת שכנגד בפרויקט. עם זאת, לא מצאתי לנכון לקבל את הערכת גולן לפיה מדובר ב-24 ימי עיכוב, אלא ב-16 ימים.

274. לאור האמור לעיל, זכאית התובעת שכנגד לפיצוי עבור עיכוב של 16 ימים בהתאם לסעיף 5.21 להסכם לסך כולל של 8,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות.

7.ח. האם זכאית התובעת שכנגד לפיצוי עבור פגיעה במוניטין ועוגמת נפש?

275. התובעת שכנגד טענה כי בשל הפגיעה במוניטין ועוגמת הנפש שנגרמה לה נוכח הנזקים שיצרו הנתבעים שכנגד וההתעסקות בתביעת הסרק שהוגשה נגדה, זכאית היא לפיצוי על דרך האומדנה בסך של 500,000 ₪.

276. בכל הנוגע לטענה בדבר פגיעה במוניטין טענו הנתבעים שכנגד כי לתובעת שכנגד אין שם טוב/מוניטין נוכח העובדה שהיא "שקועה עד צוואר" בהליכים משפטיים כך שלא נגרמה כל פגיעה בשמה. הנתבעים שכנגד טענו כי מוניטין יש להוכיח לצורך קבלת פיצוי והפנו לע"א 5465/97 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה – נתניה, נגד (3) 433 (1999).

277. בכל הנוגע לטענה בדבר עוגמת נפש, הנתבעים שכנגד טענו כי בהתאם לכלל בפסיקה, תאגיד אינו סובל מעוגמת נפש, כאשר הדבר בכל מקרה לא קרה לתובעת שכנגד. הנתבעים שכנגד הפנו לת"א (שלום ת"א) 165722-09 ש. נחמיאס נכסים והשקעות בע"מ נ' נעה ברזילי עו"ד (נבו 12.1.2012) אשר הפנה לת"א (מחוזי ירושלים) 8069/06 החברה לאוטומציה במינהל השלטון המקומי בע"מ נ' אריה גור (נבו 13.7.2009), לתא"מ (שלום ת"א) 20026-12-14 לה ויק ספא סלון בע"מ נ' שי כהן דבי (נבו 1.9.2016) וכן לת"א (מחוזי ב"ש) 4295-05 אשתמקר יוסף נ' אורן הסלע בניה והשקעות בע"מ (נבו 27.11.2012).

278. איני מקבל את טענת התובעת שכנגד לפיה זכאית היא לפיצוי עבור פגיעה במוניטין ועוגמת נפש. קודם לכל ולאור כל קביעותי דלעיל, ממילא לא היה מקום לחייב את הנתבעים שכנגד בפיצוי התובעת שכנגד.

279. אשר לטענות התובעת שכנגד בדבר פגיעה במוניטין. התרשמתי כי טענות אלו נטענו בעלמא וללא בדל ראיה, כאשר המוניטין, ככל ראש נזק הוא עניין הטעון הוכחה. איני יכול לקבל טענות עלומות בדבר נזקי מוניטין שלא הוכחו על ידי התובעת שכנגד. על הטוען לפגיעה במוניטין הנטל להוכיח את טענתו באמצעות נתונים לכימותו (ראו למשל בע"א 5465/97 קני בתים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה – נתניה, פ"ד נג' 433; בת"א (מחוזי חי') 43792-01-20 בן ארי, פיש, סבן ושות', עורכי דין ונוטריונים נ' איברהים קוזלי (נבו 31.1.2025)). זאת לא נעשה.

280. אשר לטענות התובעת שכנגד בדבר עוגמת נפש. ככלל "אין מקום לפסוק לתאגיד פיצוי בגין עוגמת נפש". התובעת שכנגד היא תאגיד ולא אדם פרטי ולכן לא יכולה להיגרם לה עוגמת נפש ומכאן שאין היא זכאית לפיצויים בגין עוגמת נפש (ראו לעניין זה את ע"א 947/19 ורד בורין נ. דוד ברנשטיין (נבו 4.1.2022); ת"א (מחוזי ת"א) 36882-11-15 מאי ניהול והשקעות בע"מ נ' קקאו סנטר ניהול בתי קפה בע"מ (נבו 9.11.2022); ת"א 63856-05-16 קייטרינג תבל בע"מ נ. כהן מחסני השוק בע"מ (נבו 30.7.2021); ת"א 45232-04-15 אבידן ואח' נ. ח.ל. ונציה אירועים בע"מ (נבו 25.1.2022)). במקרים מיוחדים, נקבע, כי ניתן להעניק לפיצוי בגין עוגמת נפש לחברה, וזאת למשל כאשר ניתן לזהות בינה לבין אדם מסוים (ע"א 345/89 נאות דברת נ' ישראל לפט, פ"ד מו(3) 350, סעיף 22). בענייננו לא הוכחו נסיבות חריגות כאמור.

ח. האם זכאית התובעת שכנגד לפיצוי עבור הוצאות עלות חוות דעת המומחה מטעמה?

281. התובעת שכנגד טענה לפיצוי עבור עלות חוות דעת המומחה מטעמה בסך כולל של 19,890 ₪.
282. התובעת שכנגד צירפה לסיכומיה חשבוניות מס עבור תשלומים שביצעה למומחה מטעמה, גולן בסך כולל של 25,100 ₪.
283. הנתבעים שכנגד טענו בסיכומיהם כי חוות דעת המומחה מנופחת, רובה לא רלוונטית ומתייחסת לנושאים משפטיים שלא בתחום סמכות המומחה. עוד נטען כי בהתאם לפסיקה כאשר קיים פער גדול בין חוות הדעת לבין מה שנפסק בפועל אין זכאות להחזר הוצאות המומחה.
284. לא מצאתי לקבל את טענת התובעת שכנגד לפיה זכאית היא לפיצוי עבור הוצאות עלות חוות דעת המומחה, שעה שמרבית טענותיה של התובעת שכנגד נדחו בהחלטותי, כאשר מרבית ממצאי חוות הדעת שצורפה מטעמה אינם תואמים את החלטתי.

- ח.9. האם זכאית התובעת שכנגד לפיצוי עבור תשלומי חשבונות חשמל ודמי אחזקת המעלית?
285. התובעת שכנגד טענה כי בתקופה שלאחר גמר העבודות בפרויקט שולמו על ידה תשלומי חשמל עבור הפעלת המעלית ודמי אחזקה למעלית בסך של 11,745.89 ₪.
286. הנתבעים שכנגד טענו כי התובעת שכנגד מנסה לחייב אותם בתשלומי חשבונות חשמל עבור הפעלת המעלית ודמי אחזקת המעלית בתקופה בה היא עוד ביצעה עבודות בפרויקט. עוד נטען על ידי הנתבעים שכנגד כי ערן אישר בחקירתו כי התובעת שכנגד יצאה מהבניין רק לקראת סוף שנת 2021 (פ' 8.1.24, עמ' 90, ש' 24).
287. התובעת שכנגד צירפה לראיותיה (נספח 11 לתצהיר ערן) חשבוניות מס מחברת שינדלר נחושתן מעליות בע"מ, עבור תשלום בגין דמי אחזקת המעלית כדלקמן:
- 287.1 חשבונית מס מיום 2.7.21 עבור דמי אחזקה לתקופה 21.5.21-31.5.21 בסך של 251 ₪.
- 287.2 חשבונית מס מיום 2.7.21 עבור דמי אחזקה לתקופה 30.6.21-1.6.22 בסך של 1111.5 ₪.
- 287.3 חשבונית מס מיום 4.8.21 עבור דמי אחזקה לתקופה 31.7.21-1.7.22 בסך של 1111.5 ₪.
- 287.4 חשבונית מס מיום 3.9.21 עבור דמי אחזקה לתקופה 31.8.21-1.8.22 בסך של 1,115.8 ₪.
- 287.5 חשבונית מס מיום 7.10.21 עבור דמי אחזקה לתקופה 30.9.21-1.9.22 בסך של 1,119 ₪.
- 287.6 חשבונית מס מיום 4.11.21 עבור דמי אחזקה לתקופה 31.10.21-1.10.22 בסך של 1,121 ₪.
- 287.7 חשבונית מס מיום 2.12.21 עבור דמי אחזקה לתקופה 30.11.21-1.11.22 בסך של 1,122.4 ₪.
- 287.8 חשבונית מס מיום 3.1.22 עבור דמי אחזקה לתקופה 31.12.21-1.12.22 בסך של 1,122.4 ₪.
288. בנוסף צירפה התובעת שכנגד חשבוניות מס מחברת החשמל עבור צריכת חשמל כדלקמן:
- 288.1 חשבונית מס קבלה עבור חשבון לתקופה 1.4.21-2.6.21 בסך של 987 ₪.
- 288.2 חשבונית מס קבלה עבור חשבון לתקופה 2.8.21-3.6.21 בסך של 1,275.4 ₪.
- 288.3 חשבונית מס קבלה עבור חשבון לתקופה 3.8.21-4.10.21 בסך של 1,409 ₪.
289. בכל הנוגע לחשבוניות בגין דמי אחזקת המעלית, מצאתי לקבל את טענת התובעת שכנגד באופן חלקי.
290. כפי שקבעתי לעיל, התובעת שכנגד השלימה את עבודות הבנייה בפרויקט ביום 9.8.21. לפיכך, עד למועד זה, דמי אחזקת המעלית מוטלים עליה ולאחר מועד זה, דמי אחזקת המעלית מוטלים על הנתבעים שכנגד.

291. לפיכך, על הנתבעים שכנגד לשלם לתובעת שכנגד עבור דמי אחזקת המעלית סך של 4,154.25 ₪ כפי שיפורט להלן:
- 291.1 תשלום על דמי אחזקה לתקופה 1.8.21-31.8.21 בסך של 1,115.8 ₪, יתחלק בין התובעת שכנגד לבין הנתבעים שכנגד כך שעד ליום 9.8.21 התשלום יוטל על התובעת שכנגד ואילו החל מיום 10.8.21, התשלום יוטל על הנתבעים שכנגד. לפיכך, על הנתבעים שכנגד לשלם לתובעת שכנגד סך של 791.8 ₪.
- 291.2 סך של 1,119 ₪ עבור דמי אחזקה לתקופה 1.9.21-30.9.21.
- 291.3 סך של 1,121 ₪ עבור דמי אחזקה לתקופה 1.10.21-31.10.21.
- 291.4 סך של 1,122.4 ₪ עבור דמי אחזקה לתקופה 1.11.21-30.11.21.
292. בכל הנוגע לחשבוניות מחברת החשמל מצאתי לקבל את טענת התובעת שכנגד באופן חלקי. כפי שפורט לעיל, הצדדים לא התקינו שעון צריכה בהתאם להסכם ולא הוגשו במסגרת הראיות חשבוניות חשמל של ארבעת החודשים שקדמו לתחילת השימוש של התובעת שכנגד. עם זאת, איני מוצא לנכון לחייב את התובעת שכנגד בתשלום מלא עבור חשבוניות החשמל כאשר במועדים האמורים, התגוררו בבניין גם הנתבעים שכנגד וצרכו הם חשמל.
293. לאור העובדה שאין בידי נתונים המצביעים על הפער בין הצריכה "הקבועה" של הנתבעים שכנגד לבין הצריכה הכוללת את השימוש של התובעת שכנגד, עלי לבצע הערכה.
294. התובעת שכנגד צירפה שלושה חשבוניות חשמל עבור שלוש תקופות שונות. בכל הנוגע לחשבוניות הנוגעים לתקופת החודשים תחילת חודש אפריל 2021 עד תחילת חודש אוגוסט 2021, כפי שקבעתי לעיל, במועדים אלו התובעת שכנגד עדיין עבדה בפרויקט ולכן יש "לחלק" את עלויות החשמל בינה לבין הנתבעים שכנגד.
295. חשבוניות החשמל שצורפו על ידי התובעת שכנגד (הנוגעים לתקופה האמורה) הם בסך כולל של 2,262.4 ₪.
296. לאור העובדה שמדובר בפרויקט מסוג תמ"א 38/1, הנתבעים שכנגד או מי מטעמם גרו בדירות בזמן ביצוע העבודות בפרויקט. לכן, סבור אני כי יש לבצע אומדן בהתאם לחלוקה בין הדירות הקיימות (16 במספר) לבין הדירות החדשות אשר בבעלות התובעת שכנגד (10 במספר), כאשר השימוש בשטחים המשותפים מטבעו נחלק באופן שווה בהתאמה.
297. לפיכך, החלק הכולל של הנתבעים שכנגד מוערך ב-60% ואילו החלק הכולל של התובעת שכנגד מוערך ב-40%. לכן, על הנתבעים שכנגד לשלם לתובעת שכנגד סך של 1,357.44 ₪ עבור חלקם היחסי בשימוש בחשמל בתקופות האמורות בהן התובעת שכנגד עדיין עבדה בפרויקט.

298. שונה הדבר בנוגע לחשבונית הנוגעת לתקופה שבין 3.8.21 – 4.10.21. כאמור לעיל, התובעת שכנגד סיימה את העבודות בפרויקט ביום 9.8.21 ולכן עליה לשאת בתשלום יחסי רק עד למועד זה. לפיכך, ולאור העובדה שמדובר על 7 ימים מתוך 62 ימים בהם עבדה התובעת שכנגד בפרויקט, מדובר על סך של 159 ₪ בלבד כאשר על התובעת שכנגד לשלם את חלקה היחסי (40%), ומכאן שהיה עליה לשלם סך של 64 ₪ בלבד. לאור האמור, על הנתבעים שכנגד לשלם לתובעת שכנגד **סך של 1,345 ₪**. ובסך הכל על הנתבעים שכנגד לשלם לתובעת שכנגד עבור צריכת החשמל סך של **2,702.22 ₪**.

299. לאור האמור לעיל, על הנתבעים שכנגד לשלם לתובעת שכנגד **סך של 6,856.7 ₪** עבור דמי אחזקת המעלית וחשבוניות החשמל, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות.

ח.10. התביעה שכנגד – סיכום:

300. סוף דבר, הנתבעים שכנגד ישלמו לתובעת שכנגד **סך של 14,856.7 ₪** על פי הפירוט כדלקמן:

300.1 הנתבעים שכנגד ישלמו לתובעת שכנגד סך של 8,000 ₪ בגין עיכוב של 16 ימים בביצוע העבודות בהתאם לסעיף 5.21 להסכם.

300.2 הנתבעים שכנגד ישלמו לתובעת שכנגד סך של 6,856.7 ₪ עבור דמי אחזקת המעלית ועבור חלקם היחסי בשימוש בחשמל.

והכל בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות.

ט. סוף דבר:

301. לאור כל האמור לעיל, על הנתבעת לשלם לתובעת סך של 1,319,600 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות ובסך הכל על הנתבעת לשלם לתובעת סך של **1,604,977.6 ₪**.

302. על הנתבעים שכנגד לשלם לתובעים שכנגד סך של 14,856.7 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום הגשת התביעה ועד למועד מתן פסק הבוררות ובסך הכל על הנתבעים שכנגד לשלם לתובעים שכנגד סך של **18,069.6 ₪**.

303. נוכח חיוב הנתבעים שכנגד בתשלום לתובעת שכנגד, נותר לנתבעת לשלם לתובעת סך **כולל של 1,586,908 ₪**.

304. באשר להוצאות הבוררות, הרי שבהתאם להסכם בין הצדדים הנתבעת והתובעת שכנגד היא שנשאה בהוצאות הבורר, להבדיל מיתר ההוצאות שבהן נשא כל צד בנפרד. לאור תוצאת פסק הבוררות, אינני מוצא לנכון לחייב את הנתבעת והתובעת שכנגד בהוצאות נוספות פרט לאלה שנשאה בהן עד כה. עם זאת, בשים לב להחלטות השונות שניתנו על ידי, כמו גם לתוצאת פסק הבוררות, הנתבעת והתובעת שכנגד תשלם לנתבעים והתובעים שכנגד שכר טרחת עורכי דין בשיעור של 75,000 ₪ **בצירוף מע"מ.**

ניתן היום, 29 במאי, 2025.



עו"ד אבישי חלפון, בורר