



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

לפני כבוד השופטת הלית סילש

תובעת

י.א. אלון בניה בע"מ

נגד

נתבעים

1. רות חיון
2. אברהם חיון
3. קטרינה משייב
4. ולדיסלב משייב
5. טל הורוביץ
6. חיה מושקה זקהיים
7. חיים ירחמאל זקהיים
8. ליאת שלום
9. דוד ששון
10. לינוי כספי
11. אלי ארזי
12. אריאל איבט
13. זני בן שושן
14. יעקב בן שושן
17. ריקי רבקה בסל
18. חגי אברהם נוימן
19. הילה יוספטל
20. יותם יוספטל
21. שמואל שרון
22. אהרון יריב
23. אהרון חן
24. מורן שירי פלימק
25. יורי פלימק
26. ילנה אלטמן
27. ויאצ'סלב אונפריינקו
28. ליאור יוחאי
29. דניאל באלנס
30. עמרי אנקר
31. מרי אנקר
32. רימה קוזוקין
33. אנדריי קוז'וקין
34. אלינה שסטקוב
35. מיכאל שסטקוב
36. פרי פרידה אופיר
37. טוהר אופיר
38. אביטל פאיז
39. מנשה פאיז
40. אורלי זלץ



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

41. שירלי פדידה
42. דניאל שירזי
43. אלעד גונן
44. סוניה קלמנטינה ברכה
45. פזית אלון מייזל
46. תום מייזל
47. שירן מגן
48. אלון מגן
49. אורית צאפ
50. סבטלנה אורלי וינקרוב
51. קיריל וינקרוב
52. חן מלח
53. לירן מלח
54. אייל אסא
55. שירין מיארה
56. אימרי מיארה
57. זוהר רוזנבוך
58. רן רוזנבוך
59. אורנית פלד
60. בר בלוסטוצקי
61. דן בלוסטוצקי
62. גנט גילה מברטה
65. אלדד חננאל מרום
66. אלונה לאובר
67. שמעון לאובר
68. ליטל בנין
69. ליאור בנין
70. יקהת אפרת אלוז
71. מרדכי אלוז
72. שמואל פיי
73. צביה פיי כרמון
74. נטלי אברהם
75. דוד אברהם
76. שרה אסלן כהן
77. משה אביהו כהן
78. גיא טרביץ
79. טרביץ עומר
80. חיים כהן
81. עליזה לוי כאדר
82. אורן כאדר
83. אלה שמואל
84. ניר שמואל
85. אנאל דבח
86. בוריס סיגל
87. ליאת טורגמן
88. יעקב טורגמן



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

89. שרון נעמי פלד
90. שמואל חיים פלד
91. שילהב צור
92. גונן צור
93. מורן אהרוני
94. אביאל אהרוני
95. אולגה רות דויטש
96. מנחם עמנואל דויטש
97. הילה ירחי
98. לירן משה ירחי
99. אושי אשר גלזר
100. שולמית שילה
101. אסף שילה
102. פנינה חיה רובינשטיין
103. אור אליהו רובינשטיין
104. רעות גינגולד
105. רונן גינגולד
106. שי חממי
107. חגית מזל פרימן
108. משה אריאל פרימן
109. רות כנפו חי עזרא
110. ארז חי עזרא
111. נטלי קסיאנוב
112. אנדריי קסיאנוב
115. רותם זוהר זקן
116. מאור זקן
118. רעות מקס
119. גאן קלוד מקס
120. נדב קוגלר
121. שיר קוגלר
122. מרגריטה רוטברג
123. שגיב שמעון רוטנברג
124. מגי מור
125. אבנר מור
126. מאיה דבורה חגג
127. גיל חגג
128. קסייה טדלה
129. יוסף טדלה
130. שני איוואן
131. שחר אריק איוואן
132. מוריה יפה כץ רידיק
133. שירן בטיש
134. יהודה בטיש
135. יערה דוהן שוהם
136. שי רוני פלג
137. עדי יבלונסקי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בנייה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

138. גיא צוקרמן

139. י.ת.ב. בע"מ

140. מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון

פסק דין

תביעה כספית לתשלום הסך של 3,599,038 ₪.

ברקע ההליך התקשרות חוזית מול רוכשי דירות במסגרת פרויקט הליך למשתכן.

ההדגשות בפסק הדין אינן במקור, אלא אם צוין אחרת – ה.ס.

רקע וצדדים

1. התובעת - י.א. אלון בנייה בע"מ, היא חברה קבלנית אשר זכתה ביום 14.12.2015 במכרז "מחיר למשתכן" מס' מר 186/2015 לחכירת מגרש לבניית בתי מגורים בשכונת הרקפות בראשל"צ (להלן בהתאמה: "התובעת", "המכרז" ו-"הפרויקט").
2. ביום 21.7.2016 נחתם בין התובעת לבין המדינה, באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמי") חוזה לבניית 90 יחידות דיור במסגרת המכרז (להלן: "חוזה הבנייה").
3. הנתבעים 1-137 – הם זוכי מכרז משרד הבינוי והשיכון, אשר רכשו דירות מהתובעת במסגרת הפרויקט, בתקופה שבין חודש דצמבר 2017 ועד חודש מאי 2018 (הנתבעים 1-137, כולם או חלקם, להלן: "רוכשי הדירות" או "הנתבעים").
4. הנתבעת 139 – חב' י.ת.ב. בע"מ, זכתה במכרז מטעם מדינת ישראל- משרד הבינוי והשיכון- הנתבע 140, לניהול ובקרת הפרויקט נושא התביעה (להלן בהתאמה: "י.ת.ב." או "חברת הבקרה" ו-"משרד השיכון" או "משב"ש").

תמצית טענות התובעת

5. טענת התובעת, בתמצית, הייתה, כי בגוף הסכמי המכר אשר נחתמו בינה לבין רוכשי הדירות- הנתבעים, נפלו טעויות ביחס למספר רכיבים, אשר הביאו לכך שהמחיר החוזי אשר נקבע בהם לא שיקף את התמורה החוזית אותה היא הייתה אמורה לקבל בהתאם לתנאי המכרז ושטחי הדירות בפועל, כמפורט להלן:





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

- 5.1. שינוי שטחי הדירות לאחר קבלת היתר הבנייה הסופי, אשר הביא לשינוי בתמורה אשר אמורה הייתה להשתלם;
- 5.2. טעות של התובעת באופן חישוב הפרשי ההצמדה שאמורים היו להשתלם;
- 5.3. חישוב שגוי של מחירי המרפסות והמחסנים לעומת המנגנון שנקבע בהוראות המכרז.
6. לטענת התובעת, הטעויות נבעו מלחץ אשר הופעל עליה, הן ע"י משרד האוצר והן ע"י משב"ש, לקיים כנסי דיירים ולהחל במכירת הדירות טרם קבלת היתר הבנייה הסופי וטעויות אלו הובאו לידיעת רוכשי הדירות מיד עם גילויין, תוך שהוצאו להם דרישות תשלום מתוקנות.
- הנתבעים סירבו לשלם את הסכומים המעודכנים, ואף פנו למשב"ש בתלונות בקשר לכך.
7. על אף כי לשיטת התובעת, מצופה היה כי משב"ש יפעל להגנה על התובעת מכוח תנאי המכרז, הועלו להפתעתה טענות דווקא כנגד התנהלות התובעת, תוך תיקון חד צדדי של ההסכמים על ידה.
8. לטענת התובעת, נוכח הטעויות אשר נפלו בחישוב התמורה וסירובם של הנתבעים לשלם את ההפרשים המגיעים מהם, נגרם לה נזק כספי בסכום כולל של 3,599,038 ₪, המהווה את ההפרש בין התמורות להן היא הייתה זכאית על פי תנאי המכרז לבין אלה שנגבו מהנתבעים בפועל.
- משכלל המגעים והניסיונות להגיע להסדר עם הנתבעים כשלו, הוגשה התביעה הנוכחית.
9. לטענת התובעת, ההתקשרות של הנתבעים עמה, לרכישת הדירות, הייתה חלק ממארג שלם של זכויות והתחייבויות שלובות זו בזו ואשר לא ניתנות לניתוק. לב לבה של ההתקשרות החוזית, בה מחויבים כולם, הוא הוראות המכרז, לרבות אלה הנוגעות לסכום התמורה ואופן חישובו, והסכמי המכר עצמם, כמו גם נספחיהם, קושרים את הצדדים להוראות המכרז.
10. לשיטתה, יש לפרש את ההסכמים בהתאם לקונטקסט בו נערכו, ומכל מקום, הן פרשנות מילולית דווקנית שלהם, והן פרשנות מרחיבה על פי אומד דעת הצדדים, מובילות לאותה מסקנה, בדבר חובתם של הנתבעים לשלם לתובעת את הפרשי התמורה המגיעים לה מהם.
11. בהתנהלותם של הנתבעים וסירובם לשלם את אותם הפרשים, יש משום הפרה של הסכמתם להיות כפופים לתנאי המכרז ותנאיו, חוסר תום לב, עושק והתעשרות שלא כדין.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

12. לחילופין ולמען הזהירות, נטען כי יש לראות את התחייבותם של הנתבעים כלפי משב"ש, לקיים את הוראות המכרזים ויתר ההוראות החלות במסגרת פרויקט של מחיר למשתכן, לרבות אלה הנוגעות לתשלום התמורה, כהסכם לטובת צד שלישי – הוא התובעת.

13. בהתייחס לנתבעים 139-140 נטען כי הטעות בתמחור נבעה, בין היתר, מהפרת חובת הזהירות והתרשלות של אותם גופים כלפי התובעת – במעשה או במחדל, שכן רק כשל מערכתי הנוגע לכל רובדי הבדיקה, הניהול והביצוע של הנתבעים 139-140 יכול היה להביא להחתמת עשרות הנתבעים על חוזה מכר הכוללים תחשיב שגוי.

14. בהתייחס ל-י.ת.ב נטען כי היא הייתה מעורבת בשלבי עדכון מחירי הדירות בפרויקט והציבה שומרים ובודקים על כל צעד ושעל של התובעת, אך לא ערכה ולו בדיקה בודדת באשר לאופן חישוב מחיר הדירה, על אף שהדבר התבקש מכוח תפקידה. לשיטת התובעת, י.ת.ב חבה בחובת זהירות מוגדלת כלפיה, שכן היא הייתה הגורם המקצועי והמיומן שהיה אמון על יישומם הנכון של הנחיות רמ"ח והוראות המכרזים, ותפקידה מלכתחילה, כמו גם הכספים ששולמו לה, נועדו לא רק כדי למנוע גביית כספים ביתר, אלא גם בחסר. אלמלא כשלה י.ת.ב בעבודת הפיקוח הייתה מתגלית הטעות בתחשיבי התובעת מבעוד מועד.

15. בהתייחס למשרד השיכון נטען כי המדינה נושאת באחריות לטעות אשר נפלה, בין היתר נוכח העובדה כי התובעת נדחקה על ידה לפעול בניגוד להוראות המכרז, להשלים בחיפזון את תחשיבי התמחור ולהתקשר עם רוכשים טרם קבלת היתר הבנייה הסופי וקביעה סופית של שטחי הדירות. לשיטתה, משב"ש חב חובת זהירות מוגברת כלפיה, כמי שקיים את המכרזים, הבטיח לה כי תהא זכאית לתמורה הקבועה בתנאי המכרז, קבע את נוסח ההסכמים ואת זהות הרוכשים, בחר את חב' הפיקוח, קבע את הכללים על פיהם ינהגו כלל הצדדים והיה צריך, עת התגלתה הטעות, לפעול על מנת להסדיר את המחלוקת ולא להתנער מאחריותו. עוד נטען כי משב"ש לא התנה תנאים מספיקים כדי למנוע את הטעות שנוצרה, לא ביצע את הבדיקות הנדרשות בנוגע לאופן ביצוע תפקידה של י.ת.ב ולא פיקח עליה כדבעי.

16. התובעת עתרה לחיובם של הנתבעים 1-137 בתשלום הפרשי התמורה המגיעים מהם (על פי חישוב פרטני ביחס לכל נתבע בנפרד, אשר הוגש במסגרת כתבתביעה מתוקן) ולחילופין לחיובם של הנתבעים 139-140 בתשלום מלוא סכום התביעה או חלקו.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

תמצית טענות ההגנה של הנתבעים-רוכשי הדירות-11-1, 13-14, 17-46, 49, 52-62, 65-112, 115-

116, 118-138

17. בכתב ההגנה טענו הנתבעים למניעות של משרד ב"כ התובעת, אשר ערך את הסכמי המכר, לייצג אותה בהליך מול הנתבעים, כמו גם להיעדר עילת תביעה, מקום בו הם אינם צד לחוזה הבנייה אשר נחתם בין התובעת למ"י, אשר עליו נסמכת התובעת בתביעתה. כן נטען כי כתב התביעה עמום, חסר התייחסות ספציפית לכל אחד מהנתבעים, ולא ברורים על פיו, מקור הטעות וטיב תוספות התשלום הנדרשות ביחס לכל אחד מהנתבעים.

18. לגופו של עניין נטען כי הסכמי המכר שנכרתו בין התובעת לבין הנתבעים הם אשר קובעים את מערכת היחסים החוזית והמחייבת ביניהם, והם בלבד. התובעת היא זו אשר ניסחה את הסכמי המכר, בעזרת יועציה המקצועיים, קבעה את מחירי התמורה הנקובים בהם וחתמה עליהם מתוך גמירות דעת ותוך מודעות לתוכנם.

19. הוראות המכר, כמו גם הוראות חוזה הבניה מיום 21.7.2016 אשר נחתם בין המדינה לתובעת, לא היוו חלק מסט הנספחים עליו חתמו רוכשי הדירות, ואין מקום להקנות להן את הבכורה ולהעדיף אותן על פני הוראות ההסכמים החתומים.

20. לטענת הנתבעים, אין מקום להיעתר לדרישת התובעת, המהווה הלכה למעשה שינוי של הוראות ההסכם, באופן חד צדדי ואף ללא קבלת אישורם של י.ת.ב. ושל משב"ש. הוראות חוזה המכר שנחתמו עם התובעת ברורות ונהירות, לא נפלו בהן טעויות, ואם נפלו – הרי שלא מדובר בטעויות סופר, אלא בטעויות מהותיות, של התובעת, אשר אין מקום להשית אותן על הנתבעים.

האמור לעיל מקבל משנה תוקף, עת מדובר בחברה איתנה, בעלת חוסן כלכלי ויועצים מקצועיים אשר מלווים אותה, אשר ניצבת מול אזור תמ לב, צרכן מחוסר דיור, אשר רוכש לראשונה נכס כה יקר, תוך שהוא נסמך על ההסכם הכתוב שבין הצדדים. התובעת מתעלמת מההליך במסגרתו נרכשו הדירות, "מחיר למשתכן" ומהמאפיינים הייחודיים של קהל היעד שלו – רוכשים שאינם בעלי אמצעים או ניסיון ברכישת נכסי נדל"ן.

21. התובעת היא זו אשר קבעה את כללי ההתקשרות, היא זו אשר השיאה את רווחיה, התנהלה בחוסר תום לב, עיכבה את קבלת שוברי התשלום, ניצלה עליות של מדדים וגרמה נזקים משמעותיים לנתבעים. כמו כן התובעת ישבה בחיבוק ידיים משך זמן רב, ונזכרה להגיש את תביעתה רק ימים ספורים טרם מסירת הדירות לנתבעים, במטרה להפעיל עליהם לחץ. בנוסף מסתמן כי הדירות שנמכרו על ידה לנתבעים כוללות ליקויי בניה ופגמים ונבנו שלא בהתאם להיתרי הבנייה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

22. לטענת הנתבעים, העלאת מחיר הדירה בהתאם למדד שקדם למועד כניסתו לתוקף של ההסכם ביניהם, מהווה פגיעה בהם, כמו גם הוראה מקפחת בחוזה אחיד.

תמצית טענות ההגנה של הנתבעים 47, 48, 50 ו- 51

23. לטענת הנתבעים חוזי המכר, החתומים על ידי התובעת, הועברו אליהם זמן ארוך בהרבה לאחר המועד בו היו אמורים להימסר, תוך שהתובעת, אשר ביקשה לבדוק כל תג ותג טרם חתימתה עליהם, החזיקה אותם אצלה במשך זמן ממושך.

24. גם לאחר שהתובעת חתמה על הסכמי המכר היא לא העלתה בפני הנתבעים כל טענה בדבר טעות אשר לשיטתה נפלה בהם, אלא כי בשלב מסוים היא הגיעה למסקנה כי עשתה "מקח טעות" עת לא דרשה מהנתבעים סכומים גבוהים יותר עבור הדירות, ודרשה מהם להסכים לשינויים בחוזי המכר, אשר יביאו להגדלת התמורה המשולמת לה, ותוך שהיא אף מתנה את מסירת החוזים החתומים ושוברי התשלום, בחתימת הנתבעים על נספח שינויים. ניסיונות אלה של התובעת, לכפות שינויים בחוזי המכר על הנתבעים, נמשכו עד ליום 29.7.2018, ונפסקו רק עקב התערבות משב"ש.

25. לטענת הנתבעים אין מקום לחייבם בתשלום סכומים נוספים כלשהם מעבר לאלה אשר צוינו בהסכמי המכר. בהסכמי המכר לא נפלו טעויות, ובפרט לא בהתייחס לנושא ההצמדה, שכן עד היום התובעת טוענת באתר האינטרנט שלה כי מחירי הדירות בפרויקט תואמים למחירים שצוינו בנספח י' לכתב התביעה.

26. גם אם דובר בטעויות, לא דובר בטעויות סופר, אלא, לכל היותר, בטעויות בכדאיות העסקה.

27. מעבר לכך, גם אם מדובר בטעויות אשר אינן בגדר טעויות בכדאיות העסקה, התובעת מנועה ומושתקת מלתבוע, בהתבסס עליהן, את הסעדים הנתבעים על ידה, מקום בו חוברת המכרז עליה מסתמכת התובעת, לא היוותה חלק מחוזי המכר, לא צורפה אליהם והנתבעים לא נדרשו לחתום עליה.

28. הנתבעים הוסיפו והלינו ביחס לאופן ניסוח כתב התביעה, הסעדים הנתבעים במסגרתו והטעויות אשר לשיטת התובעת נפלו בו, כמו גם על הלשון המכפישה בה בחרה התובעת להשתמש כנגדם, אשר מעידה, לשיטתם, על היעדר הבסיס לתובענה.

תמצית טענות ההגנה של הנתבעת 139

29. לטענת י.ת.ב יש לדחות את התביעה כנגדה על הסף, בהיעדר עילת תביעה ובהיעדר יריבות.





בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

30. י.ת.ב. התקשרה בחוזה עם משב"ש ונשכרה ע"י המדינה, לשמש כיועצת וחברת בקרה למדינה, בכל הנוגע לעמידת חוזה המכר בין התובעת לבין רוכשי הדירות בנהלים ובקריטריונים אשר נקבעו ע"י משב"ש. מעבר לתפקידה במתן ייעוץ משפטי למשב"ש, לא הייתה לי.ת.ב. כל סמכות נוספת ותפקידה לא היה לשמור על זכויות התובעת. בין התובעת לי.ת.ב. אין ולא הייתה כל התקשרות או מחויבות חוזית. ההתקשרות החוזית היחידה של י.ת.ב. היא מול משב"ש וכל פעולותיה בוצעו עבורו בלבד, בהתאם לתנאי ההתקשרות עמו.

31. מדובר בתביעה שכל עילתה היא טעויות חישוב ואחרות שביצעו התובעת עצמה או אחרים מטעמה, טעויות אשר התובעת עצמה לא יודעת להגדיר את המקור להן, כאשר כיום התובעת מבקשת לכסות את ההפסדים שנגרמו לה, עקב מחדליה שלה, ולהיפרע מגורמים אקראיים אשר כלל לא קשורים לאירוע.

32. בהתייחס לטענה בדבר קיומו של חוזה לטובת צד שלישי טענה י.ת.ב. כי ההסכם שנחתם בינה לבין משב"ש אינו הסכם לטובת צד שלישי וכי מכל מקום, בהתאם לס' 34 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"), חוזה לטובת צד שלישי מקנה למוטב את הזכות לתבוע את קיום החיוב רק אם משתמעת מהחוזה כוונה להקנות לו זכות שכזו.

33. בנסיבות אלה לא קיימת חובת זהירות מושגית, לא כל שכן קונקרטית וגם קשר סיבתי בין ההפרה הנטענת לנזק, לא הוכח. יתרה מכך, בהינתן הוותק והניסיון של התובעת ואנשי המקצוע המועסקים על ידה, י.ת.ב. כלל לא הייתה אמורה לצפות כי התובעת תשגה בחישובים בסיסיים כדוגמת אלה נושא התביעה.

תמצית טענות ההגנה של הנתבע 140 - משרד השיכון

34. לטענת משב"ש, במסגרת מכרזי מחיר למשתכן נוטל הקבלן על עצמו התחייבויות שונות כלפי המדינה, על פי תנאי המכרז. לצורך בחינת עמידתו של הקבלן בהתחייבויותיו כלפי המדינה, נשכרת על ידי משב"ש חב' בקרה. בפרויקט הנוכחי מונתה י.ת.ב., אשר תפקידה כלל אחריות רחבה בפקוח ובקרה על הפרויקט והקבלן מצד אחד, ומתן שירות, מידע ומענה לרוכשי הדירות, מן הצד האחר – הכל כמפורט בהסכם ההתקשרות שבין י.ת.ב. למשב"ש מיום 1.2.2016.

35. בכל הנוגע לטיפול מול הקבלן נדרשה י.ת.ב. לבצע בדיקות של עמידת הקבלן בתנאי המכרז כפי שנקבעו על ידי המדינה, ובעיקר: בדיקת התכניות, חוזה המכר העתיד להיחתם עם הדיירים, נספח עם פירוט הדירות בפרויקט ומפרט. על י.ת.ב. הוטלה האחריות הבלעדית לבדיקת הפרויקט ואישורו לשיווק לזוכים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

36. במקרה הנוכחי מדובר בחברה קבלנית ותיקה ומנוסה אשר טעתה בניסוח חוזה המכר מול לקוחותיה, ואשר מבקשת להניח את מחיר שגיאתה על כתפי משלם המיסים, כך שהקופה הציבורית היא זו אשר תישא בעלות רשלנותה ומחדליה.

37. לא משרד השיכון ולא חברת הבקרה הועסקו ע"י התובעת על מנת לשמור עליה מפני התרשלנותה בביצוע תפקידה. היחסים בין התובעת לבין המדינה הם יחסים חוזיים, ואין כל טענה כי תנאי המכרז או חובה אחרת כלשהי הופרו. משב"ש לא נכנס לנעלי הקבלן, לא מנכס לעצמו את רווחיו ולא נושא בהפסדיו ככל שהוא מנהל את ענייניו באופן לא מקצועי.

38. משב"ש הוסיף וטען כי גם אם ניתן היה לייחס לי.ת.ב. אחריות נזיקית בשל מחדלי התובעת (על אף שלא היה זה מתפקידה והתחייבויותיה להגן עליה מפני מחדליה שלה), לא ניתן לגזור מהאחריות אשר תוטל על י.ת.ב., אם תוטל, אחריות על המדינה, וזאת הן נוכח ס' 15 לפק' הנזיקין (נוסח חדש) (להלן: "פק' הנזיקין") והן נוכח הוראת ס' 10 להסכם ההתקשרות שבין המדינה לבין י.ת.ב.

39. לטענת משב"ש כלל הטעויות שנפלו בהסכמים נובעים מאחריותה של התובעת. בהתייחס להצמדה למדד הרי שזו מבוצעת אל מול המועד בו נרכשו הדירות, וממילא אף גורם במשב"ש או בחב' הבקרה לא אמור לבחון, ביחס לחתימה של כל הסכם, כי ההצמדה בוצעה כראוי. מכל מקום, אין בסמכותו של משב"ש לדרוש מרוכשים אשר שילמו סכום נמוך יותר מהסכום המקסימלי שניתן לשלם כי ישלימו את ההפרש.

בהתייחס לשנוי השטחים – לא מדובר בטעות חישובית, אלא בטענה של הקבלן כי מגיעים לו סכומים נוספים. עם זאת, מקום בו הקבלן ביכר שלא להוסיף תניה הכוללת מנגנון עדכון לתמורה המבוסס על השינויים בגודל הדירה, אין לו להלין אלא על עצמו.

40. משב"ש הוסיף והבהיר כי בכל מקום אין יריבות בינו לבין התובעת וגם אם נפלו טעויות בהסכמי המכר אשר בית המשפט יסבור כי יש לחייב בתשלום נוסף בגין, הרי שהחוב צריך להיות מושת על רוכשי הדירות, ולא על משב"ש שאינו צד להסכמי המכר.

41. בנוסף נטען כי לתובעת לא נגרם כל נזק וכי התובעת לא יכולה להגיש תביעה חוזית בגין הפרת הסכם או תביעה מכוח דיני עשיית עושר, כנגד הנתבעים 1-137, ובמקביל אליה לעתור לקבל סעד נזיקי מהמדינה בגין אותם סכומים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

לאחר שחזרתי ועיינתי בכתבי הטענות, בתצהירים, בפרוטוקול ובסיכומי הצדדים, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל באופן חלקי. טעמי והיקף התייחסותי לכל אחד מרכיבי התביעה יפורט להלן:

ההתחייבות החוזיות

42. השאלה הראשונה אליה נמצאתי להידרש היא תוכן של ההתחייבות החוזיות של הצדדים, האחד כלפי משנהו.

43. בעוד שלטענת התובעת היה מקום לקרוא אל תוך ההתחייבויות החוזיות את הוראות המכרז במסגרתו נבנה הפרויקט, טענתם של רוכשי הדירות הייתה כי הם לא היו צד להליכי המכרז וכי ההתחייבויות החוזיות בינם לבין התובעת נובעות מחוזי המכר אשר נחתמו עמם, אשר עומדים בפני עצמם, ומהם בלבד.

44. בע"א 4628/93 מ"י נ' אפרופים שיכון ויזום בע"מ, פ"ד מט(2) 265 (להלן: "הלכת אפרופים") פסק כב' בית המשפט העליון, מפיו של כב' הנשיא דאז, פרופ' אהרון ברק, את הדברים הבאים (בע' 311 לפסה"ד):

"חוזה מתפרש על פי אומד דעתם של הצדדים. אומד דעת זה הוא המטרות, היעדים, האינטרסים והתכנית אשר הצדדים ביקשו במשותף להגשים. על אומד הדעת למד הפרשן מלשון החוזה ומהנסיבות החיצוניות לו. שני מקורות אלה "קבילים" הם. בעזרתם מגבש הפרשן את אומד דעתם המשותף של הצדדים. המעבר מהמקור הפנימי (לשון החוזה) למקור החיצוני (הנסיבות החיצוניות) אינו מותנה במילוי תנאים מוקדמים כלשהם. לא נדרשת כל בחינה מוקדמת, אם לשון החוזה היא ברורה אם לאו. שאלה זו תתבהר רק בסיומו של התהליך הפרשני... על תכלית החוזה ניתן ללמוד מתוכו וממהות הסדריו ומבנהו, וכן ממקורות חיצוניים לו, כגון מהלך המשא והמתן בין הצדדים והתנהגותם לאחר כריתת החוזה, חוזים אחרים הקיימים ביניהם, הנוהג המסחרי הידוע להם או שיש להניח שהם ידעו עליו ומקורות אחרים שיש בהם כדי להצביע על תכלית החוזה ומטרתו..."

45. הלכת אפרופים אושרה מאוחר יותר, בפסיקה נוספת של כב' בית המשפט העליון (ר' לדוגמא דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי הירקות נ' מ"י, פ"ד פא(2) 1; ע"ע 154/80 בורכרד ליינס לימיטד לונדון נ' הידרו-בטון בע"מ, פ"ד לח(2) 213).

46. על אף מסקנות פסק הדין בעניין אפרופים ופסקי דין נוספים אשר חזרו על הנקוב בו, נמצאו במהלך השנים גם פסקי דין אשר ביקשו לשוב ולשים דגש על לשון הוראות החוזה דווקא (ר'



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

לדוג' ע"א 5856/06 אמנון לוי נ' נורקייט בע"מ ואח' (פורסם; 28.1.2008); ע"א 5925/06 אלי בלום נ' אנגלו סכסון סוכנות לנכסים (ישראל 1992) בע"מ (פורסם; 13.2.2008).

47. מגמה זו, באה לידי ביטוי, גם במסגרת תיקון מס' 25 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973 (להלן: "חוק החוזים"), הקובע כי: "חווה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החווה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החווה, יפורש החווה בהתאם ללשונו."

48. שאלה זו, נדונה ע"י כב' בית המשפט העליון, פעם נוספת, במסגרת רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חב' לתביעות בע"מ בשם מגדל חב' לביטוח ואח' (פורסם; 26.2.2012) כמו גם דנ"א 797/12 לסיטר נ' פרידנברג ואח' (פורסם; 16.8.2012); ע"א 2232/12 הפטריארכיה הלטינית בירושלים נ' סמיר פארוואגי (פורסם; 11.5.2014).

בפסקי דין אלה ניתן שוב צורך לבחינת כוונת הצדדים, גם אם זו חיצונית לכתוב, אך תוך הכרה בכך שהכלי הראשון העומד לרשות בית המשפט הן הוראות החווה עצמו.

49. בהמשך ניתן גם פסק דינו של כב' בית המשפט העליון, בע"א 7649/18 ביבי כבישים עפר ופיתוח בע"מ נ' רכסת ישראל בע"מ (פורסם; 20.11.2019), במסגרתו שב כב' בית המשפט העליון ובחן את סוגיית הפרשנות של הוראות חוזיות.

כב' השופט שטיין, מצא להבחין, בין חוזים אשר הוגדרו על ידו כ"חוזי יחס פתוח המנוסח בקווים כלליים בלבד" לבין חוזים אשר הוגדרו כ"חווה סגור עם התניה מלאה". כן נקבע על ידו כי בעוד שאת חוזי היחס יש לקרוא כאילו הם- "מסמיכים את בית המשפט לקרוא לתוכם תנאים וחובים חדשים, שלא הוסכמו מראש, על בסיס עקרונות משפט רחבים כמו תום לב, הגינות וסבירות, שכל אלה מותאמים למרות החווה"; הרי שאת החווה הסגור, יש לראות כ- "חווה ממצה שכל תנאיו מוגדרים באופן ברור ונהיר והוא אינו זקוק לפרשנות יצירתית... חווה סגור מנוהל על ידי כללים פורמליים, שעיקרם דרישת הכתב".

כב' השופט גרוסקופף, אשר הצטרף לפסק דינו של כב' השופט שטיין, הוסיף התייחסותו וקבע כי בעוד שכב' השופט שטיין ביקש לעשות הבחנה בין החוזים תוך מתן הדעת לרמת הפירוט של החיובים והזכויות, הוא עצמו סבור כי אותה הבחנה נעוצה בזהות המתקשרים בהסכם ולא דווקא ברמת הפירוט המצויה בהוראותיו.

50. בע"א 7/24 לוי נ' נכסי מלכת שבא אילת (23.11.2025), הוסיף כב' בית המשפט העליון וחדיד את ההבחנה בין חוזי יחס לבין חוזים אחרים, תוך שהוא מבהיר כי מה שמאפיין חוזי יחס, מעבר להיותם חוזים ארוכי טווח, הוא העובדה שהם פתוחים לשינויים ולעדכונים שהצדדים



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

להם בחרו שלא להגדיר מראש, מתוך הבנה כי יהא עליהם להסדיר עניינים אלה, אם וכאשר יתעוררו, ע"י גיבוש הסכמה נפרדת אד-הוק, ובהיעדר הסכמה כזו באמצעות פנייה לבית המשפט או לגורם מכריע אחר כלשהו.

51. נוסף על כל אלה, ביום 5.1.2026 נכנס לתוקפו **חוק החוזים (חלק כללי) (תיקון מס' 3)**, התשפ"ו-2026, אשר מתקן את ס' 25 לחוק החוזים ואשר תחולתו על חוזים אשר נכרתו לאחר כניסתו לתוקף. על אף שתיקון זה לא חל בענייננו, ניתן ללמוד ממנו על מגמת המחוקק. עפ"י נוסחו המתוקן של ס' 25 לחוק החוזים, יש להבחין בין חוזה עסקי, כהגדרתו בסעיף, אשר לא כולל הוראות ביחס לאופן פרשנותו, ואשר יפורש, ככלל, על פי לשונו בלבד, לבין חוזה שאינו עסקי, אשר ימשיך להיות מפורש לפי אומד דעתם של הצדדים כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, תוך מתן משקל, בין היתר, ליחסי הצדדים, ובכלל זה פערי מידע או יחסי אימון מיוחדים ביניהם, מידת הפירוט של החוזה, הניסיון המקצועי של הצדדים והייצוג המשפטי שהיה להם לעניין עריכת החוזה.

52. בהינתן כל אלה, מצאתי לבחון את טענות הצדדים.

53. אקדים ואציין כי בענייננו חוזי המכר שבין התובעת לבין רוכשי הדירות אינם חוזי יחס, חוזים ארוכי טווח באופן מיוחד או חוזים עסקיים, כהגדרתם בסעיף 25 (המתוקן) לחוק החוזים. מדובר בחוזי מכר דירה רגילים, במסגרת פרויקט של מחיר למשתכן, אשר תחולתם נפרסת על פני מספר שנים מוגדר ומצומצם. הצדדים לחוזה הם התובעת, אשר מעידה על עצמה כי היא חברה קבלנית ותיקה ומנוסה, אשר מקבלת ייעוץ משפטי שוטף ומיוצגת ע"י עורכי דין מטעמה, ורוכשי הדירות בפרויקט מחיר למשתכן - אשר לרוב אינם עתירי נכסים, הרוכשים דירה בפעם הראשונה, במחיר מופחת, ואשר לפחות חלקם לא מיוצגים.

המערכת החוזית בין הצדדים מפורטת וכוללת הסדרה פורמאלית וממצה של ההסכמות. יתרה מכך, עת מדובר בהסכמי מכר אשר נחתמו במסגרת פרויקט של "מחיר למשתכן", היכולת של הצדדים לנהל משא ומתן בקשר אליהם או לשנות הוראה כלשהי מהוראותיהם מוגבלת עד מאוד וכמעט לא קיימת. מנהל התובעת עצמו העיד ביחס לכך כי: **"אין משאים ומתנים. המכרז הגדיר את הכל, יש חוזה פשוט. הוא גובר על כל נייר אחר. גם כלפיי וגם כלפי הדיירים. גם אני לא יכול לזוז וגם הם לא יכולים..."** (ע' 48 ש' 19-18 לפרוט' הדיון).

54. על תוכן ההסכמות החוזיות יש ללמוד אפוא, בראש ובראשונה, מתוך ההסכם עצמו.

55. נספח 8 לתצהיר מנהל התובעת הוא דוגמה להסכם המכר אשר נחתם מול רוכשי הדירות-הנתבעים (להלן: **"הסכם המכר"** או **"ההסכם"**).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

55.1. בס' 34 להסכם נקבע כי: **"התמורה תשולם על ידי הקונה בהתאם לקבוע בנספח ג' להסכם זה, כשכל התשלומים צמודים כמפורט בו למדד תשומות הבניה, וכאשר לכל תשלום יתווסף מס ערך מוסף בשיעור שיחול על פי דין מפעם לפעם..."**

55.2. בנספח ג' להסכם (נספח תשלומים ומועדים) אין פירוט של האופן בו חושב סכום התמורה הנקובה בו, לרבות המקדמים בהם נעשה שימוש, לצורך חישוב העלויות הנובעות מקיומה של מרפסת או הצמדתם של מחסן או של חניה לדירה (ור' ביחס לכך גם עדות מנהל התובעת בע' 105 ש' 12-18 לפרוט' הדיון).

עיון בנספח זה מלמד כי רוכשי הדירות התחייבו במסגרתו שלסלם את מלוא התמורה המגיעה מהם, עבור דירותיהם, כאשר סכום התמורה (אשר השתנה מדירה לדירה) ומועדי התשלום, נקבבו, באופן ברור ומפורש, הן בספרות והן במילים:

"בתמורה להתחייבויות המוכר על פי הסכם המכר (להלן: "ההסכם") אליו מצורף נספח זה כחלק בלתי נפרד הימנו, מתחייב הקונה לשלם לחברה סך של _____ ₪ ... בתוספת מס ערך מוסף כנדרש על פי דין ובתוספת הפרשי הצמדה כמפורט בהסכם (להלן: "התמורה")..."
(ס' 1 לנספח ג' להסכם).

55.3. בהסכם עצמו הוגדר "המדד", בס' 1.11 כדלקמן:

"המדד" – מדד תשומות הבניה המפורסם ע"י הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה או כל גוף אחר שיבוא במקומה, או כל מדד אחר שיבוא במקומו (כפוף ליחס שייקבע ביניהם).
מובהר כי המוכר לא יהא רשאי לשנות ביוזמתו את שיטת ההצמדה במהלך ביצוע הסכם זה.

"המדד הבסיסי" – המדד הידוע במועד חתימת הסכם זה.
..."

55.4. בנוסף הוגדרו בס' 1.11 להסכם המכר המדד החדש והאופן בו יחושבו הפרשי ההצמדה למדד.

56. על פניו, דומה כי מדובר בהוראות חוזיות ברורות ומפורשות, אשר לא מצריכות פרשנות או פנייה למקורות חיצוניים לצורך התחקות נוספת אחר אומד דעתם של הצדדים.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

57. התובעת טענה כי היה מקום להוסיף ולברר את אומד דעתם של הצדדים גם כפי שהוא משתקף ממסמכים נוספים ומנסיבות העניין וזאת מקום בו הסכמי המכר היוו חלק ממארג כולל של הסכמים והתחייבויות אשר כולם יחד מרכיבים את המכרז. עוד נטען כי הסכמי המכר כוללים בחובם הפניות רבות למסמכי המכרז, המהווים מעין "נוסחת קשר" אליו.

כך לדוגמא הוראת ס' 2.2.1 להסכם במסגרתה מצהיר הרוכש כי הוא בחן ובדק את המקרקעין והמגרש נושא ההסכם וכי ידועים לו פרטיהם, לרבות התב"ע, התכניות החלות ומסמכי המכרז.

כך גם ס' 2.2.3 להסכם המכר (כמו גם תתי סעיפים של סעיף זה) במסגרתו מצהיר הרוכש כי הובהר לו שהדירה נרכשת במסגרת פרויקט של מחיר למשתכן ועל כן חלק ניכר מהוראות ההסכם מוכתבות ע"י הוראות המכרז, או הוראותיהם של רמ"י או משב"ש.

בנוסף הפנתה התובעת לחותמת של י.ת.ב, אשר הוטבעה הן על גבי העמוד הראשון של ההסכם והן על גבי נספח התשלומים ולפיה ההסכם נבדק ואושר לרישום וכי: "**בכל מקרה התנאים הקבועים במכרז הם המחייבים**" (ר' ס' 20-18 לתצהיר מנהל התובעת).

58. אלא שאל מול כל אותן הוראות חוזיות אשר קושרות את הסכמי המכר אל המכרז, קיימות **הוראות חוזיות ברורות, מפורשות וחד משמעיות**, המלמדות על עליונות הוראות ההסכם ביחס לכל מצג או הוראה שקדמו לו.

59. כך למשל הוראת ס' 1.7 להסכם לפיה: "**מוסכם מפורשות כי תנאי הסכם זה משקפים את מערכת היחסים, הזכויות והחובות שבין הקונה והמוכר באופן מלא, בלעדי ומוחלט. המוכר מצהיר כי הואיל ומדובר בפרויקט מחיר למשתכן לא הציג לקונה פרסומים ו/או מצגים אחרים זולת הסכם זה על נספחיו. מובהר כי באם בוצעו פרסומים ו/או מצגים מטעם היזם ערב כריתת חוזה המכר, תעמודנה לרוכש עילות התביעה מכוח החוקים השונים, למשל חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 או חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973" (ס' 1.7 להסכם).**

60. כך גם הוראת ס' 1.5 להסכם לפיה: "**שום ויתור, ארכה, שינוי, הנחה או הטבה בהסכם זה ו/או בכל אחת מהוראותיו לרבות נספחיו לא יהיו ברי תוקף זולת אם ייעשו בכתב וייחתמו על ידי שני הצדדים...**"

61. עוה"ד פלד-נפתלי נשאלה בחקירתה אם היא ביקשה להכפיף את מחיר הדירה בחוזה להוראות המכרז והשיבה כי: "**... אני מניחה שביקשתי סעיף שייצור היררכיה בין המכרז להסכם והסעיף הזה נפסל במסגרת הרבה מאוד סעיפים שבוטלו על ידי י.ת.ב. לא זוכרת איך ניסחתי את הסעיף הזה ולא זוכרת שניסחתי כפי שאתה מבקש שאעיד שניסחתי אותו. לא זוכרת**" (ע' 61).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

90 ש' 27-29 לפרוט' הדיון). לא למותר לציין כי קיימים בהסכמי המכר סעיפים אחרים, כמו אלה הנוגעים למפרט הטכני, אשר כן הוכפפו להוראות המכר.

62. לכך מתווספת העובדה כי רוכשי הדירות לא היו צד להליכי המכר או להסכם הבנייה שנחתם במסגרתו בין התובעת לבין מ"י. מסכמי המכר גם לא צורפו להסכמי המכר אשר נחתמו בין הצדדים ורוכשי הדירות לא נדרשו לחתום עליהם (ר' לדוג' עדות הרוכש מר שי פלג בס' 22 לתצהירו, אשר לא נסתרה).

63. מנספח ז' להסכמי המכר עולה כי התחייבותם של רוכשי הדירות לעמידה בתנאי המכר, נגעה בעיקרה לשתי התחייבויות ספציפיות: עצם עמידתם בתנאי הזכאות להשתתפות בפרויקט של "מחיר למשתכן", כמו גם התחייבותם שלא למכור את הדירה הנרכשת בפרק זמן של 5 שנים.

64. מעבר לכך, הוראות המכר עצמו קובעות כי **"מחיר דירת מחיר למשתכן יהיה המחיר עליו הוסכם בהסכם למכירת הדירה (להלן: "חוזה המכר"), וכן כל תשלום שקיבל הזוכה (המוכר) בקשר לדירה, מכל סוג שהוא, בין שניתן במועד המכירה ובין שניתן במועד מוקדם או מאוחר יותר"**. (ס' 3.3.13 למכר נספח 1, בע' 29 לקובץ תצהירי התובעת).

65. לא למותר לציין כי התובעת היא זו אשר ניסחה את הסכמי המכר, באמצעות יועציה המשפטיים (ר' עדות מנהל התובעת בע' 48 ש' 14 לפרוט' הדיון).

בהתאם לסעיף 25(ב1) לחוק החוזים, חוזה הניתן למספר פירושים, יפורש כנגד מנסחו.

מקל וחומר עת מדובר בהסכמי מכר במסגרת פרויקט של "מחיר למשתכן", אשר כפי שצוין לעיל יכולתם של רוכשי הדירות לנהל משא ומתן ביחס לתנאיהם, מוגבלת עד מאוד וכמעט שלא קיימת.

האמור לעיל מקבל משנה תוקף, גם נוכח המגמה הברורה והבולטת של הגנה על הצרכן, עת מדובר בהתקשרות במסגרת פרויקטים של מחיר למשתכן, אשר ננקטה גם בפרויקט הנוכחי. עוה"ד פלד-נפתלי העידה, בין היתר, כי: **"... נדרשנו להוגנות יתר ולשמירת הזכויות של הרוכשים ביתר שאת, כל הזמן..."** (ר' לדוג' עדותה בע' 80 ש' 34-6 לפרוט' הדיון).

66. אני ערה להפניות של התובעת, במסגרת סיכומי התשובה מטעמה, לפשרה שהושגה במסגרת עתירת התאחדות הקבלנים (בג"צ 4939/22), כמו גם פסה"ד בעת"מ 9313-09-22 **רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ נ' רמ"ח** (2.9.2024) (להלן בהתאמה: **"בג"צ התאחדות הקבלנים" ו-"עניין שבירו"**), במסגרתם נקבע כי הוראות המכרזים מהוות מקור פרשני להבנת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

הוראות החוזה ולימוד אומד דעת הצדדים, תוך קביעה כי יש לראותן כאלה שנוצקו אל תוך החוזים שנכרתו בין העותרות לרמ"י.

אלא שעל אף השאלות ה-לכאורה דומות, של פרשנות הסכם במסגרת פרויקט של מחיר למשתכן, העולות במסגרת פסקי דין אלה, מדובר במקרה שונה מענייננו, במסגרתו נדונה שאלת תחולתו של תיקון רגולטורי-צרכני (הוראת ס' 9 לחוק המכר(דירות)) על מכרזים של מחיר למשתכן בהן זכו העותרות קודם לכניסתו של התיקון לתוקף, וזאת מקום בו היה בתיקון החקיקתי כדי להביא לשינוי חד צדדי של הוראות ההסכמים והמכרז בו זכו העותרות ולפגוע בהן כלכלית. יתרה מכך, העתירה דנה במצב בו טרם נחתמו החוזים עם רוכשי הדירות, מכוח המכרז והיא מתמקדת במישור היחסים שבין הקבלן למדינה וההסכמים שנכרתו ביניהם.

67. בהינתן כל האמור לעיל אני מוצאת לקבוע כי במישור היחסים שבין הקבלן לבין רוכשי הדירות, הסכמי המכר הם המחייבים. מדובר בהסכמים פשוטים וברורים, אשר בהתאם להוראותיהם יש לקבוע כי סכום התמורה אותו על רוכשי הדירות לשלם הוא הסכום הנקוב בנספח התשלומים של הסכמי המכר, כשהוא צמוד למדד תשומות הבנייה על בסיס מדד תשומות הבנייה הידוע במועד חתימת כל הסכם והסכם.

בכך אין כדי לגרוע מטענת התובעת לפיה הסכומים שנקבו בהסכמי המכר היו סכומים שגויים, עקב טעויות אשר אותן יש לתקן.

טענות אלה יידונו בשורות הבאות.

טעות

68. לטענת התובעת, סכום התמורה אשר נקב בהסכמי המכר שנחתמו עם הדיירים היה נמוך מזה אותו היא הייתה אמורה לגבות בפועל, בין היתר עקב טעויות שבוצעו על ידה:

68.1. טעות הנוגעת לאופן חישוב ההצמדה למדד תשומות הבנייה.

68.2. טעות הנובעת מהצמדה של מקדמי החישוב של מחירי המרפסות והמחסנים.

69. לשיטתה הן הטעות הנוגעת להפרשי ההצמדה והן הטעות הנוגעת להצמדת מקדמי המרפסות והמחסנים הן בגדר טעויות סופר, אותן יש לתקן תוך אכיפת ההסכם המתוקן.

70. בנוסף נטען כי הסכום הנקוב בהסכמי המכר היה נמוך מזה אותו יכולה ואמורה הייתה התובעת לגבות, וזאת נוכח שינויים הנובעים מהיתר הבנייה אשר ניתן בפועל. לטענה זו אתייחס בנפרד בהמשך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

71. הנתבעים טענו מנגד כי לא מדובר בטעות סופר וכי גם אם נפלו בהסכמי המכר טעויות, הרי שמדובר בטעויות של התובעת אשר אין מקום להשית אותן עליהם, תוך שינוי חד צדדי של הוראות ההסכם.

72. מן הראיות אשר הובאו לפניי עלה כי בהסכמי המכר אכן נפלו טעויות ביחס לשתי הסוגיות (הצמדה והצמדת מקדמי המרפסות והמחסנים), אשר כפועל יוצא שלהן מחירי הדירות אשר נקבו בהסכמים היו נמוכים מאלה אשר אמורים היו להיות משולמים בפועל.

73. עיון בהסכם הבנייה אשר נחתם בין התובעת לבין המדינה, נספח 3 לתצהיר התובעת (להלן: **"הסכם הבנייה"**), מלמד כי מחירי הדירות אשר נקבו בהסכמי המכר היוו נגזרת של המחיר למ"ר דירתי, אשר עמד על סך של 9,550 ₪ למ"ר + מע"מ, במכפלת שטח כל דירה ודירה (ר' סי' 2.6 להסכם הבנייה).

73.1. בס' 3 להסכם הבנייה נקבע כי: **"מחיר דירת מחיר למשתכן יוצמד למדד תשומות הבנייה החל מהמדד שיהא ידוע במועד האחרון להגשת ההצעות במכרז ועד למדד שיהא ידוע, ביום החתימה על חוזה המכר או במועד של 20 חודשים לאחר שלב הבנייה 05 לפי המוקדם מביניהם.**

מחיר דירת מחיר למשתכן שיקבע בהסכם המכר בין הזוכה/היזם לבין רוכש הדירה יהיה בהתאם לאמור. הזוכה/יזם רשאי להצמיד את התשלומים שנגזרים מהמחיר האמור בהתאם לכללים הקבועים בסעיף 5 לנספח ג' לחוזה הבנייה (תנאים בחוזה אחיד בין היזם לרוכש הדירה)".

73.2. בס' 5א לנספח ג' להסכם הבנייה נקבע כי: **"מקום שתשלום התמורה נתון להצמדה לשער מטבע או למדד, על היזם להבהיר בחוזה כי המדד או השער הבסיסיים הם המדד או השער כפי שהיו בעת החתימה בפועל על החוזה או על זכרון הדברים..."**

74. מתצהיר מנהל התובעת עלה כי בהסכמי המכר, כמו גם בטבלאות המחיר שהוצגו לדיירים נפלה טעות במחירי הדירות, עקב היעדר עדכון של נתוני ההצמדה הנכונים, כמו גם הצמדה של מקדמי המרפסות והמחסנים, וכי דובר בטעות אנוש של מי מעובדי התובעת, אשר התובעת לא הצליחה להתחקות אחר הסיבה או המקור שלה (ר' סי' 43 ו- 46 לתצהירו ועדותו בע' 49 ש' 3-12 ו- 14-18, ע' 51 ש' 28, ע' 60 ש' 18, ע' 61 ש' 8-3 לפרוט' הדיון).

דברים דומים עלו מעדותה של גב' יפה דוד, המטפלת בעניינים כספיים של התובעת, כמו גם מעדותו של מהנדס הפרויקט, מר מוטי ימין (ר' סי' 7 לתצהיר גב' דוד ועדותה בע' 31 ש' 18-19,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

ע' 33 ש' 24-25 ע' 40 ש' 32-33 וע' 41 ש' 2-4 לפרוט' הדיון ועדות מר מוטי ימין בע' 112 ש' 20 לפרוט' הדיון).

75. מעדותה של עוה"ד פלד-נפתלי עלה, כי הטעות לא הייתה טעות בניסוח ההסכם וקביעת מדד הבסיס על פיו כמדד הידוע ביום חתימת ההסכם (במקום המדד הידוע במועד הזכייה במכרז), אלא טעות חישובית, אשר נבעה מכך שלא בוצעה הצמדה נכונה של מחיר הדירה. מעדותה עלה כי הסכומים אשר ננקבו בחוזים כבר היו אמורים לכלול בחובם הצמדה אך לא כללו אותה בפועל (ר' ע' 82 ש' 15-19 לפרוט' הדיון); ובהמשך:

"... אם אני הייתי רושמת את מדד הבסיס כמועד הזכייה במכרז כפי שידעתי שרעות קיבלה, הרי הייתה פה הצמדה כפולה, אתה מבין את זה. המחיר היה צריך להיות שהוא צמוד למדד עד מועד חתימה על ההסכם, אם מחיר זה אתה מצמיד למועד הזכייה, אתה יוצר פה עלייה כפולה.

ש. לשיטתך אין בעיה עם הגדרה של מדד הבסיס במעמד החתימה. האם החוזה כלשונך תקין באשר לסוגיית מדד הבסיס.

ת. למעט הטעות המתמטית של החברה החוזה תקין.
ע' 95 ש' 23-25 לפרוט' הדיון).

ובהמשך:

"... המחיר שהיה קבוע בנספח ג' נספח התשלומים היה צריך להיות מחיר שצמוד החל ממועד שהיה ידוע בזכיית היזם במכרז ועד למועד החתימה וכך באמת לא הייתה סיבה להצמיד למדד בסיס אחר. אם מחיר הדירה לא היה טעות, לא הייתה נופלת שום טעות מצד היזם, אז ההגדרה בסעיף 1.11 היתה נכונה" (ע' 93 ש' 6-9 לפרוט' הדיון).

עוה"ד פלד-נפתלי נשאלה אם הם לא מצאו לנכון לתקן את סעיף ההצמדה בהסכם והשיבה כי: "... בעיניך, זה תיקון שאני יכולה לעשות בנקל, כלשונך, בפועל זה ממש לא פשוט. כל שינוי לכל פסיק בהסכם צריך לעבור מסכת ביורוקרטיה בי.ת.ב. שבחלק מהזמן היו יותר זמינים ובחלק מהזמן היו פחות זמינים. יכול להיות, גם לא זוכרת, יכול להיות שכך הם דרשו להגדיר מדד הבסיס, הדרישה מציגה הייתה לאפס את המחיר עד מועד החתימה וממועד החתימה ואילך. צריך להסתכל עוד פעם על חוברת המכרז ולראות מה היו הדרישות מציגו, יכול להיות שזה לא היה לשיקול דעתי. גם אם זה היה לשיקול דעתי, התיקון של זה כמו כל תיקון אחר היה צריך לעבור את אישור י.ת.ב. ולא היה שום צורך כזה כי לא דמיינתי שיש טעויות, לא חשבת, זה חוכמה בדיעבד, בסדר ראינו שהייתה טעות, אותו רגע לא העליתי על דעתי



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

שהייתה טעות. הנוסח היה נכון."

(ע' 95 ש' 8-15 לפרוט' הדיון).

"ש. ... לפני שהחתמתם על החוזים, ידעתם כבר אז שיש לכם בעיה עם המדד, למה לא תיקנתם?

ת. ... מבחינתנו, הטעות תוקנה. אי אפשר היה לתקן ולא היה נכון לתקן את מדד הבסיס בחוזים כי זה היה עלול לייצר הצמדה כפולה למדד... הדבר שמבחינתנו והיה צריך לקרות שבמועד החתימה המחיר יהיה מוצמד ומעתה ואילך יוצמד לפי מועד החתימה, לפי המדד הידוע המועד החתימה." (ע' 106 ש' 7-13 לפרוט' הדיון).

76. הנתבעים מצדם, כמעט שלא התייחסו בתצהיריהם לטעות הנטענת, אלא מיקדו את טענותיהם בכך שהסכמי המכר, כפי שהם, לרבות הסכומים הנקובים בהם, הם אלה המחייבים את הצדדים.

עם זאת מר יהודה בטיש, אשר מכלל הראיות עלה כי היה אחד הדיירים הדומיננטיים בהתנהלות מול התובעת, אישר בחקירתו כי הוא ידע שמחיר הדירה אמור להיות צמוד למדד על בסיס מדד חודש אוקטובר 2015 (מועד המכרז) וכי המחלוקת היא בשאלה מה צריך להיות המחיר הנקוב בהסכמי המכר (ר' עדותו בע' 167 ש' 10-18, ע' 168 וע' 172 ש' 31-32 לפרוט' הדיון).

מר קיריל וינוקורוב אישר אף הוא כי הם ידעו כי המחיר עליו הם חותמים, במסגרת החוזה, כולל הצמדה (ע' 191 ש' 16-17 לפרוט' הדיון).

77. במסגרת עדותו של מר מוטי ימין, מהנדס התובעת, הוקראה התכתבות ווטסאפ שהוחלפה בין מר בטיש לבינו, במסגרתה ציין מר בטיש כי התובעת אמנם רשאית הייתה להצמיד את מחיר הדירה ממועד הזכייה במכרז ועד למועד חתימת ההסכם, אולם בחרה שלא לעשות כן ולפיכך יש לראות את הוראות ההסכם כמחייבות (ר' ע' 111 ש' 14-23 לפרוט' הדיון).

אמירה או השערה זו, נסתרה ע"י עדות מנהל התובעת, אשר הבהיר כי הוא זה האחראי לאישור הכספים וקביעת המחירים בחברה, כי הנחה של מיליוני שקלים מחייבת את אישורו, כי הביקוש בפרויקט וקצב המכירות היו גבוהים ולא הייתה כל כוונה של התובעת לתת הנחה או הטבה לרוכשי הדירות מעבר למחיר שנקבע במסגרת הפרויקט, אשר אף הוא היה נמוך ממחירי השוק (ר' 43-50 לתצהירו).

78. בנוסף העידה גב' שרית הוכברג מטעם משרד השיכון כי היא חושבת שבמקרה הנוכחי נפלה טעות ולא הייתה כוונה לתת הנחה, כי קבלנים לא נוטים לתת הנחות במסגרת פרויקט של מחיר



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

למשתכן אלא אם הם נקלעים לבעיה רצינית במכירת הדירות וכי לא זכור לה שדבר כזה קרה באיזור המרכז (ר' ע' 215 ש' 21-19, 23-25 לפרוט' הדיון).
גם מעדותה עלה כי ההצמדה עליה דובר במסגרת המכרז הייתה אמורה להיות הצמדה דו שלבית – אחת עד למעמד החתימה והשנייה ממועד החתימה ועד 20 חודשים מיום הגשת ההצעה (ר' ע' 221 ש' 4-5 לפרוט' הדיון); וכך גם עלה מעדותה של הגב' מיכל אהרון (ע' 207 ש' 20-32 לפרוט' הדיון).

79. גם ביחס לנושא ההצרכה של מקדמי המחסנים והמרפסות עלה מן העדויות אשר הובאו לפניי, אשר לא נסתרו, כי דובר בטעות (ר' עדות מנהל בתובעת בסעיפים 56-60 לתצהירו ובע' 60 ש' 18 לפרוט' הדיון ועדות גב' מיכל אהרון מטעם י.ת.ב בס' 21 לתצהירה ובע' 211 ש' 32-34 לפרוט' הדיון).

80. הטעויות אשר נפלו בהסכמי המכר עם רוכשי הדירות-הנתבעים היו טעויות מהותיות, אשר השליכו, באופן ישיר על רווחיות הפרויקט מבחינת התובעת. הנזק הכספי אשר נגרם לתובעת עקב טעויות אלה, היה משמעותי והסתכם במיליוני שקלים.

מנהל התובעת העיד, כי בהתאם לדו"ח אפס אשר הוכן לפרויקט ע"י חב' "פז כלכלה והנדסה", על בסיס המחיר "הנכון", לשיטת התובעת, שיעור הרווח של התובעת בפרויקט עמד על 11% וכי מדובר בשיעור רווח נמוך בהרבה משיעורי רווח של פרויקטים קבלניים (ר' ס' 25 ודו"ח האפס נספח 9 לתצהירו).

בנסיבות אלה אך סביר כי התובעת לא הייתה מתקשרת בהסכמי המכר עם רוכשי הדירות, לו הייתה מודעת לטעויות שנפלו בהם.

האם מדובר בטעויות סופר

81. התובעת טענה כי הטעויות אשר נפלו בהסכמי המכר, הן בהתייחס לסוגיית המדד והן בהתייחס לסוגיית ההצרכה של מקדמי המרפסות והמחסנים, היו טעויות סופר, ומשכך יש להורות על תיקון ההסכמים וחוב רוכשי הדירות בתשלום התמורה האמיתית עליה הוסכם.

82. לשאלה האם מדובר בטעות סופר או בטעות מסוג אחר קיימת חשיבות רבה. לא הרי זו כהרי זו, וכנגזרת של השוני בין שני סוגי הטעויות, קיים שוני גם בסעדים אותם רשאי בית המשפט לפסוק בקשר עם כל אחד מסוגי הטעויות.

83. ס' 16 לחוק החוזים קובע כי: "נפלה בחוזה טעות סופר או טעות כיוצא בה, יתוקן החוזה לפי אומד דעת הצדדים ואין הטעות עילה לביטול החוזה".



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

84. בספרות המשפטית, רווחת הדעה כי הפירוש אותו צריך לתת למונח "טעות סופר", בס' 16 לחוק החוזים הוא פירוש מרחיב אשר יאפשר לצמצם או לבטל את הפער, בין ההסכמה האמיתית של הצדדים לבין ביטוייה הכתוב (השגוי) וליצור התאמה ביניהם. לא מדובר רק בטעות כתיב, טעות בספרה, באות או בסימן פיסוק, אלא בכל טעות ברישום הגורמת לכך שהמסמך הכתוב לא משקף את כוונתם המשותפת של הצדדים. כאשר הצדדים מאמינים כי נוסח ההסכם מבטא את כוונתם האמיתית המשותפת אך מתברר כי לא כך בפועל, יש לקבוע כי מדובר בטעות סופר (ר' ג' שלו וא' צמח, **דיני חוזים** (מהדורה רביעית, 2019), 366; כהן ופרידמן, **חוזים** (חלק ב') (760).

85. באופן דומה פורש הסעיף גם על ידי כב' בית המשפט העליון.

86. בע"א 565/79 **רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' מולי לויס**, פ"ד ל"ד (4) 591 (1980) נקבע כי: **"המלים 'או טעות כיוצא בה' באות למנוע פירוש מצמצם של הדיבור 'טעות סופר', שנתפרש על דרך הצמצום לענין תקנה 486 לתקנות סדרי הדין האזרחי, תשכ"ג-1963. לענין סעיף 16 לחוק החוזים, יש לראות בכל שגיאות הרישום והכתיבה והמספור, שנעשו ללא כוונת שינוי או הטעה, משום טעויות סופר או טעויות כיוצא בהן. גם טעותו של פקיד המוכרת, שרשם בשוגג במסמך ההוא סך 371,000 במקום 391,000 ל"י – טעות סופר היא הניתנת לתיקון ואינה משמשת עילה לביטול החוזה"**.

87. בע"א 424/89 **פרקש' נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ**, פ"ד מ"ד (4) 31 (1990) נדון מצב בו להסכם צורף נספח שגוי על פיו לא קיימת הצמדה, על אף שבפועל הוסכם על קיומה. כב' בית המשפט העליון פסק כי ברור כי לא הייתה כוונה לתת הטבה וכי יש בצירוף המסמך השגוי, משום טעות סופר.

88. בע"א 1527/16 **שיבלי נ' מ"י** (29.3.2018) קבע בית המשפט העליון כי בהסכם הפיצוי שנחתם עם המערער נפלה טעות סופר, עת נכללה במסגרתו התחייבות לפיצוי גם בגין קרקע חלופית, כאשר מעדויות הצדדים כמו גם אינדיקציות חיצוניות עלה כי לא הייתה כוונה לתת פיצוי כזה.

כב' השופטת חיות (כתוארה דאז) הוסיפה וקבעה כי ס' 16 נועד על מנת לייצר תאימות בין **"החוזה האמיתי" עפ"י אומד דעת הצדדים לבין המסמך הכתוב, וכי הוא חל לא רק על טעויות כתיב או פיסוק אלא גם על כל טעות ברישום הגורמת לכך שהכתוב לא משקף את כוונתם המשותפת של הצדדים** (ר' ס' 25 לפסה"ד).

89. בע"א (ת"א) 8433-10-17 **פנציאס נ' כפר אבות דרורים בע"מ** (17.1.2018), נקבע כי ההגדרה של טעות סופר אינה דווקנית, וכי לא מימדיה קובעים אם מדובר בטעות סופר אלא כי המבחן הוא



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

מבחן מהותי ובמסגרתו יש לבחון אם המסמך שהתגבש משקף את הסכמתם המשותפת האמיתית של שני הצדדים.

90. בע"א 8243/16 ע'גאם נ' סיטון (19.3.2019) נקבע כי ההסדר אשר נקבע בהסכם המכר שנחתם בין הצדדים בעניין הנשיאה בתשלומי חובה נבע מטעות סופר שכן כוונתם הסובייקטיבית של הצדדים הייתה להתקשר בעסקת נטו ולא בעסקת ברוטו.

כב' השופט גרוסקופף מוסיף ומציין במסגרת פסק הדין כי: "משמעותה המשפטית של הקביעה העובדתית לפיה שינוי אופייה של העסקה מעסקת "נטו" לעסקת "ברוטו" אינו משקף את כוונתם האמיתית (הסובייקטיבית) של הצדדים, היא שלשיטתי, ככל הנראה, עסקינן ב"טעות סופר". ויובהר, עניינה של הדוקטרינה בדבר "טעות סופר" הוא במצב בו נוצר פער בין הרצון הסובייקטיבי המשותף של הצדדים לבין הנוסח הכתוב של ההסכם. פער זה יכול להתבטא במגוון דרכים: החל משגיאת הקלדה, דרך ניסוח שגוי של סעיף זה או אחר באופן שאינו משקף את אומד דעתם הסובייקטיבי של המתקשרים בחוזה, וכלה בהכללת סעיפים או נספחים שלצדדים לא הייתה כוונה לכלול בהסכם. וכבר נאמר "לא ממדיה של הטעות יקבעו, אם היא טעות סופר אם לא, אלא המבחן העקרוני המהותי – האם מה שנתגבש לבסוף להיות המסמך שאמור לשקף את החוזה שנכרת בין הצדדים שונה מן החוזה האמיתי שנכרת, אם לאו. למראית עין מפתה לחשוב, כי "טעות סופר או טעות כיוצא בה" היא דווקא טעות קטנה, כגון טעות באות אחת או בפסיק שהושם שלא במקומו; אך למעשה אין כל מניעה, שגם מה שנראה על פניו כטעות גדולה יותר, כגון החלפת מסמך במסמך, יהיה בגדר זה. כל זאת מפני שהמבחן הקובע הוא המבחן המהותי, אשר צוין לעיל, ולא המבחן הכמותי" (ע"א 424/89 פרקש נ' שיכון ופתוח לישראל בע"מ, פ"ד מד(4) 31, 39 (1990)...)".

מן הכלל אל הפרט;

91. בענייננו מצאתי כי בהתייחס לסוגיית המדד אכן נפלה בהסכמי המכר טעות סופר ואילו בהתייחס לסוגיית ההצמדה לא מדובר בטעות סופר, אלא בטעות 'רגילה' של התובעת. אפרט;

ההצמדה למדד

92. ככל שהדברים נוגעים לנושא ההצמדה למדד, עלה באופן ברור מן הראיות אשר הובאו לפניי, כי אומד דעתם וכוונתם המשותפת של הצדדים היו כי סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבנייה בהתאם לכללים שנקבעו במכרז, קרי: מהמועד האחרון להגשת ההצעות ועד ליום התשלום בפועל.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

93. מסקנתי זו מבוססת על הראיות הבאות:

93.1. עדות מנהל התובעת, כפי שפורטה לעיל, בדבר הטעות שנפלה בהסכמי המכר ובטבלאות המחיר שהוצגו לדיירים, אשר נבעה מהצמדה לא נכונה ע"י מי מעובדי התובעת (ר' ס' 43 ו- 46 לתצהירו ועדותו בע' 49 ש' 12-3 ו- 14-18, ע' 51 ש' 28, ע' 60 ש' 18, ע' 61 ש' 3-8 לפרוט' הדיון).

93.2. עדות גבי' יפה דוד, כפי שפורטה לעיל, אשר אחראית על ניהול הכספים בחברה וערכה בדיקה בדיעבד של הסכומים (ר' ס' 7 לתצהיר גבי' דוד ועדותה בע' 31 ש' 18-19, ע' 33 ש' 24-25 ע' 40 ש' 32-33 וע' 41 ש' 2-4 לפרוט' הדיון).

93.3. עדות המהנדס מר מוטי ימין (ר' בע' 112 ש' 20 לפרוט' הדיון).

93.4. עדות עוה"ד פלד-נפתלי, כפי שפורטה לעיל, לפיה לא דובר בטעות באופן ניסוח התניה החוזית, אלא בטעות חישובית של התובעת, אשר לא הצמידה את סכום התמורה ממועד הזכייה במכרז ועד למועד חתימת ההסכם (ר' ע' 93 ש' 6-9, ע' 95 ש' 8-15, 23-25, ע' 106 ש' 7-13 לפרוט' הדיון).

93.5. עדות גבי' שרית הוכברג מטעם משב"ש, כפי שפורטה לעיל, לפיה, למיטב הבנתה, דובר בטעות ולא ברצון של התובעת להעניק הטבה או הנחה לרוכשים (ר' ע' 215 ש' 23-25 לפרוט' הדיון).

93.6. **ראייה משמעותית מאוד הינה זו על פיה כלל רוכשי הדירות נרשמו להגרלה דרך אתר ייעודי של הפרויקט בו צוין מפורשות המחיר למ"ר (כולל מע"מ), כמו גם תאריך המדד הרלוונטי – 1.10.2015 (ר' נספח 7 לתצהיר התובעת).**

93.7. עדות מר בארי סיגל, הבעלים של דירה 62, אשר אישר בחקירתו כי הוא נרשם להגרלה דרך אתר הפרויקט בו מופיע מדד 1.10.2025 (ע' 129 ש' 3-6 לפרוט' הדיון).

מר סיגל העיד אמנם כי לא הוא לא ידע את המשמעות של תאריך המדד שהופיע באתר, אולם עדותו נסתרה בהמשך עת העיד כי כאשר ראה כי הסכום הנקוב בהסכם שונה ממה שהוצג לו, הוא ניסה לעשות כל מיני חישובים ולבצע הצמדות למדד תשומות הבנייה ולמדד המחירים לצרכן, נכון ממועד חתימת ההסכם, אך לא הגיע למספרים דומים (ר' ע' 129 ש' 8 וע' 132 ש' 22-36 לפרוט' הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

93.8. עדות גבי' יערה שוהם פלג – מהנדסת תוכנה במקצועה אשר למדה מדעי המחשב וכלכלה, אשר העידה כי היא יודעת מה משמעות המונח הצמדה וכי מה שהיה להם חשוב, בעת רכישת הדירה זה שהם יוכלו לעמוד במחיר שלה (ר' ע' 152 ש' 13-18 וש' 23-27 לפרוט' הדיון).

גבי' שוהם פלג אישרה בחקירתה כי כשהם נרשמו להגרלה הם ידעו שישלמו את המחיר למ"ר הנקוב באתר בתוספת מע"מ והצמדה למדד 10/2015:

ש. אבל כשנרשמת לפרוייקט וחתמת ואישרת את ובעלך ביחד שתשלמו 9,550 ₪ למ"ר פלוס מע"מ צמוד לחודש 10/15 את זה כן ידעת
ת. כן. אבל יש הבדל בין מחיר אבסולוטי לבין חישובי הצמדות
 (ר' ע' 161 ש' 9-11 לפרוט' הדיון).

93.9. עדות מר יהודה בטיש אשר אישר בחקירתו כי ידע כי הקבלן מבקש להצמיד את המחיר בו זכה במכרז למדד תשומות הבנייה של חודש אוקטובר 2015. מעדותו עלה בנוסף כי באותו זמן היו פרויקטים נוספים בשכונה, כי הם היו בקשר עם רוכשי דירות באותם הפרוייקטים וידעו כי המחיר המוצג לא סופי ומשתנה עקב הצמדות למדד:

ש. אתה ידעת שהקבלן רוצה להצמיד את המחיר שהוא זכה במכרז למדד תשומות הבנייה של אוקטובר 2015?

ת. אני ידעתי. באותו זמן היו עוד פרויקטים בשכונה שעשו את התהליך הזה לפנינו והיינו איתם קצת בקשר. הם אמרו לנו שהמחיר של קניית הדירה כפי שהוא מוצג הוא לא סופי כי יש הצמדות למדד. לנו זה לפרוייקט שלנו, לאנשים שהיו אצלנו בפרוייקט. ואז הבנו שיש עדכונים של מחירי הדירות בעקבות הצמדות למדד. לא הבנתי על איזה הצמדות מדובר ומאיזה תקופה ומאיזה זמן, לכן שאלתי את השאלה שהיתה בכנס...

מר בטיש העיד כי היה לו ברור מאיפה הקבלן לוקח את תאריך המדד של 10/15:
ש. ... האם ידעת מאיפה הקבלן לוקח את התאריך הזה 10/15?
ת. ברור, זה היה כתוב בזכיה שלנו בהגרלה. היה כתוב מדד תשומות אוקטובר 2015.

ש. אז למה אתה לא רוצה לשלם לפי מדד אוקטובר 2015?
ת. אני לא אמרתי שאני לא רוצה לשלם, אני רק לא יודע מה הסכום. קיבלתי מחיר לקניית דירה, שאלתי בכנס האם המחיר הוא סופי, קיבלתי תשובה שאינה משתמעת



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

לשתי פנים שהמחיר סופי, מוחלט. אחר כך הודיעו שיש טעות והמחיר הוא לא סופי וישלחו עדכון ובדיקת בנקודה הזאת התחלתי לדבר עם מוטי. אמרתי לו שנאמר לנו ושיש חוזה שאומר שהמחיר של הדירה הוא סופי. מוטי אמר לא. יש הצמדה מ-2015 ואז כמה ימים אחרי, או שבוע שבועיים אחרי קיבלנו מחירים מעודכנים ושם ראיתי עליה. זה לא המחיר הראשוני שהיה אלא גבוה יותר בכמה אלפי שקלים ועל אף התוספת, חישוב שאני ואשתי עשינו החלטנו לקבל את העסקה למרות העליה, למורת רוחנו.

ש. שאלת למה יש עליה?

ת. היה ברור למה יש עליה, כי יש תוספת הצמדות מדד מ-2015
(ע' 168 ש' 17-4 לפרוט' הדיון).

ובהמשך:

"ש. בחוזה שחתמתם אתה אומר שההצמדה שכתובה בחוזה היא מיום חתימת החוזה קדימה.

ת. נכון. בוודאי. בגלל זה שילמתי יותר בסוף.

ש. בנוסף היתה הצמדה למחיר עד ליום חתימת החוזה מהמכרז.
ת. נכון."

(ע' 172 ש' 17-14 לפרוט' הדיון).

בנוסף הוא אישר בחקירתו כי גם בטופס בחירת הדירה הופיע המדד כמדד חודש אוקטובר 2015 (ע' 167 ש' 28-23 לפרוט' הדיון; ודברים דומים עלו גם מעדותה של עוה"ד פלד-נפתלי בע' 82 ש' 13-8 לפרוט' הדיון).

93.10. עדות גב' שירן מגן אשר העידה כי בתקופה שקדמה להרשמה שלהם להגרלה היא עבדה בבנקאות פרונטלית בבנק איגוד, קיבלה לקוחות, מכרה כרטיסי אשראי וכן טיפלה במתן הלוואות, לרבות, ככל הנראה, הלוואות צמודות מדד, וכי היא ידעה כי מחיר הדירה "צמוד למשהו", אך לא התעמקה בכך (ע' 181 ש' 24-22, ע' 182 ש' 14-13, ע' 183 ש' 24-16 לפרוט' הדיון).

בנוסף היא העידה על תהליך הרישום להגרלה והוסיפה כי היא רק קיוותה לזכות ולא ייחסה חשיבות למחיר ולתאריך המדד (ע' 188 ש' 11-4 לפרוט' הדיון).

93.11. עדות מר קיריל וינוקורוב לפיה הם ידעו כי המחיר עליו הם חותמים, במסגרת החוזה, כולל הצמדה:



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

מעדותו עלה כי הם הקדימו תשלומים מאחר שלא רצו לשאת בתשלומים נוספים הנובעים מהצמדה למדד תשומות הבנייה (ע' 192 ש' 24-19 לפרוט' הדיון).

במענה לשאלה אם ידע כי קיימת הצמדה גם ממועד הזכייה במכרז הוא השיב כי: "לא ידעתי אם כן יהיה או לא יהיה, בסופו של דבר ראיתי את המחיר הסופי. בהתחלה ראיתי את ההערכה כמה תעלה לי דירה של 3 חדרים וזה התאים לנו לתקציב". (ע' 192 ש' 31-29 לפרוט' הדיון).

בנוסף הוא העיד כי סביר להניח שידע כי המחיר בהסכם כולל הצמדה:

"ש. ידעת שהמחיר בחוזה בנוי גם מהצמדה?"

ת. סביר להניח. לא התעמקתי בזה. ראיתי את המחיר והוא התאים לי". (ע' 195 ש' 25-24 לפרוט' הדיון).

93.12. מכתב ההבהרה של התובעת מיום 23.11.2017, מייד לאחר קיום כנס הדיירים ועוד בטרם החתימה על הסכמי המכר, אשר נשלח לכלל הדיירים, במסגרתו הובהר במפורש כדלקמן:

"לעניין הפרשי ההצמדה החלים על מחיר הדירה – אבקש לחדד את שנאמר בכנס – בהתאם לתנאי המכרז על פיו זכתה החברה בהקמת הבניין, מחיר הדירה צמוד למדד תשומות הבנייה החל ממועד המכרז (דצמבר 2015) ועד ליום חתימת ההסכם עמכם. לפיכך על המחירים המופיעים בטבלה שהומצאה לכם בכנס יש להוסיף הפרשי הצמדה כאמור, וכמובן מע"מ. בנוסף, החל מיום חתימת ההסכם, יתווספו למחיר הצמוד האמור הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה עד ליום התשלום בפועל, כפי שמופיע בנוסח ההסכם שקיבלתם. טבלה מעודכנת הכוללת את הפרשי ההצמדה עד למועד החתימה בפועל וכן סכום המע"מ תופץ ע"י החברה בימים הקרובים" (ס' ג' לנספח 11 לתצהיר מנהל התובעת).

(כאמור, בסופו של דבר, סכומי התמורה שנקבו בהסכמי המכר, כמו גם בטבלאות שקדמו להם, היו שגויים).

93.13. התכתבות הווטסאפ מיום 23.11.2017, בין מר יהודה בטיש לבין מהנדס החברה - מר מוטי ימין, בעקבות מכתב ההבהרה, במסגרתה מאשר מר בטיש כי התובעת היתה רשאית להצמיד את מחירי הדירות למדד תשומות הבנייה על בסיס המדד הידוע במועד הזכייה במכרז אך טוען כי היא בחרה שלא לעשות כן ותשובת המהנדס ימין לפיה דובר בטעות ולא בבחירה מודעת (עדות המהנדס ימין בע' 111 ש' 23-14).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

93.14. אף אחד מרוכשי הדירות האחרים לא הביע התנגדות לעצם ביצוע התיקון קודם החתימה על הסכמי המכר, ומכאן שהם ידעו כי הסכום אשר יינקב בהסכמי המכר כבר אמור לכלול הפרשי הצמדה ממועד הזכייה במכרז ועד למועד חתימת ההסכם והסכימו לכך.

93.15. לכל אלה מתווסף סירובם העיקש של רוכשי הדירות לחשוף את התכתבויות הווסטאפ בקבוצת הדיירים, על אף שבעולה מן העדויות שנשמעו לפניי, לא מן הנמנע כי הן כללו התייחסות גם לסוגיית המדד. היה בעמדה זו של רוכשי הדירות כדי לעורר תהייה. לעניין זה העיד מר יהודה בטיש כי הוא לא זוכר אם שיתף בקב' הווסטאפ של הבניין אודות התכתבויותיו עם מר מוטי ימין (ר' ע' 170 ש' 20-21 לפרוט' הדיון), אולם גב' שירן מגן העידה כי נושא ההצמדה עלה הרבה בקבוצה, לאחר חתימת ההסכמים, והיא אף אישרה בחקירתה כי הובהר להם ע"י עוה"ד שוסטר כי התובעת מעוניינת לעיין בהתכתבות בקבוצה (ר' ע' 157 ש' 29 וע' 158 ש' 5-6 לפרוט' הדיון). בעובדה כי מטעמים פרוצדורליים, רוכשי הדירות לא חויבו בחשיפת התכתובת, אין כדי למנוע את זקיפת סירובם לחשוף את אותה התכתובת, לחובתם.

94. מכל האמור לעיל עולה כי כוונתה של התובעת להצמיד את מחירי הדירות למדד תשומות הבנייה, על בסיס מדד חודש אוקטובר 2015, הובהרה לרוכשי הדירות מפורשות, הן במסגרת טופס ההרשמה להגרלה, הן במכתב ההבהרה מיום 23.11.2017 והן מסגרת טופס בחירת הדירה. רוכשי הדירות היו ערים לכך שהמחיר הנקוב למ"ר אמור להיות מוצמד למדד, וזאת בין אם נוכח הכתוב באתר הפרויקט או בטופס בחירת הדירה ובין אם נוכח בירורים שערכו מול פרויקטים אחרים באזור. חלקם אף ידעו ספציפית לאיזה מדד אמור היה המחיר להיות מוצמד. רוכשי הדירות סברו, בין היתר נוכח מידע שנמסר להם ע"י התובעת, כי המחיר החוזי כבר כולל בחובו את הפרשי הצמדה עד למועד חתימת ההסכם, כפי שזה אמור היה לכלול, והסכימו לכך, אלא שעקב טעות חישוב של התובעת הוא לא כלל אותם.

95. קיים אפוא פער ברור, בין ההסכמה המשותפת של רוכשי הדירות ושל התובעת, בעת הרישום להגרלה, בעת בחירת הדירה ואף בעת החתימה על הסכמי המכר, לשלם תמורה הכוללת בחובה הפרשי הצמדה למדד תשומות הבנייה על בסיס המדד הידוע במועד הזכייה במכרז, לבין המחיר שננקב בפועל בהסכמי המכר, אשר לא כלל הצמדה זו.

96. הטעות בחישוב ההצמדה, גרמה למעשה להיווצרות פער, בין ההסכמה החוזית ואומד דעתם של הצדדים במועד ההתקשרות בהסכמי המכר, לבין ביטויה הכתוב של ההסכמה בהסכמי המכר שנחתמו. בהינתן ההלכות המשפטיות שפורטו לעיל, יש לראותה כטעות סופר ולאפשר את תיקונה, תוך חיוב רוכשי הדירות בתשלום הפער הנובע מן הטעות ובכפוף לאמור בהמשך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

ההצרכה במקדמי המחסנים והמרפסות

97. בהתייחס לטעות שנפלה בהצרכת מקדמי המרפסות והמחסנים לא מצאתי כי מדובר בטעות סופר.

98. אקדים ואציין כי טעות סופר, כשמה כן היא. מעצם מהותה היא יכולה ליפול אך ורק במסמך כתוב (ר' שלו, בע' 368). עיון בהסכם המכר, כדוגמת זה המופיע בנספח 8 לתצהיר מנהל התובעת, מלמד כי אין בו או בנספחיו כל אזכור, ולו ברמז, לאופן חישוב התמורה בהתייחס לשטחי המרפסות והמחסנים, כמו גם למקדמי ההכפלה, אשר נקבעו בהסכם הבנייה, והטעות באה לידי ביטוי אך ורק בעצם נקיבת המחיר הסופי השגוי (ור' גם עדות עוה"ד פלד-נפתלי בע' 105 ש' 15-18 לפרוט' הדיון).

לא למותר לחזור ולציין כי רוכשי הדירות לא היו צד למסמכי המכר, לרבות הסכם הבנייה; אלה לא צורפו כנספחים להסכמי המכר והרוכשים לא נדרשו לחתום עליהם.

99. בניגוד לסוגיית המדד, בה הובאו אינדיקציות חיצוניות אשר היה בהן כדי ללמד על אומד דעתם של הצדדים ביחס לעצם קיומה של ההצמדה ובסיסה, ביחס לסוגיית ההצרכה לא הובאו אינדיקציות כלשהן אשר יש בהן כדי ללמד על אומד דעתם של הרוכשים ביחס למקדמי ההכפלה והסכמתם למקדמים הנכונים, אשר בסופו של דבר, לא באה לכדי ביטוי בהסכם הכתוב.

100. בדף ההרשמה להגרלה, כמו גם בטופס בחירת הדירה, אין פירוט של מקדמי ההכפלה של שטחי המרפסות והמחסנים.

101. גם במכתב ההבהרה אשר נשלח לרוכשי הדירות ביום 23.11.2017 לאחר כנס הדיירים (נספחים 11 ו-13 לתצהירי התובעת), בנספח השינויים עליו נדרשו רוכשי הדירות לחתום (נספח 16 לתצהיר מנהל התובעת), כמו גם בדף ריכוז המידע אשר צורף לתחשיב המתוקן (נספח 20 לתצהיר מנהל התובעת) אין כל אזכור של הטעות והתיקון המבוקש.

102. למעשה בכלל ההתכתבויות אשר הוחלפו בין הצדדים ובאי כוחם, עד למועד הגשת התביעה, אין כל אזכור לטענה אודות טעות בהצרכת מקדמי ההכפלה, והיא עלתה לראשונה רק במסגרת כתב התביעה, כשנתיים וחצי לאחר חתימת הסכמי המכר ע"י רוכשי הדירות. מעדות מנהל התובעת עלה כי הטעות הנוטענת, התגלתה למעשה, רק במהלך עדכון מחירי הדירות עקב שינוי גודלן וההצמדה (ר' ס' 56 לתצהירו עדותו בע' 54 ש' 30 – ע' 55 ש' 8 לפרוט' הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

103. אוסיף ואציין כי גם התייחסות עדי התובעת לסוגיה זו בתצהיריהם הייתה לקונית ולא מפורטת, וככל הנראה לא בכדי. בין היתר לא הובהר במסגרת תצהירי התובעת מקור הטעות והנסיבות, ולא הייתה כל התייחסות לשאלה, הרלוונטית בעיקר במישור היחסים שבין התובעת ל.ת.ב, האם טופס ג'4 אשר הועבר אל התובעת מטעם י.ת.ב, לצורך חישוב מחירי הדירות, כלל נוסחאות תקינות או שגויות.

104. מעדויותיהם של חלק מרוכשי הדירות עלה כי הם אמנם ידעו כי קיימים מקדמים כלשהם, אשר משמשים לחישוב התמורה בגין המרפסות והמחסנים, אולם לא עלתה כל ידיעה קונקרטית שלהם ביחס לשיעורם של אותם מקדמים.

כך למשל העיד מר בארי סיגל כי כאשר הוא הגיע לחתימת ההסכם הוא עשה חישוב "בערך" של המחיר למטר מול גודל הדירה וכי הוא ידע שקיימים מקדמים נוספים כמו חניה, מחסן וכד', כך שהחישוב הסתדר לו פלוס מינוס (ר' ע' 128 ש' 19-21 לפרוט' הדיון).

גב' יערה שוהם פלג העידה כי: "... המחיר למ"ר דירה ידענו אבל לא ידענו שמרפסת זה בנוסף וחניה זה משהו אחר ואולי 2 חניות..." (ע' 153 ש' 28-29 לפרוט' הדיון).

מר קיריל וינוקרוב העיד כי הוא ידע כי המחיר למטר מוכפל במטרים של הדירה, בתוספת של מחיר אחר של מרפסת ומחיר אחר של חניה, כי ההסכם שלו לא כלל מחסן, וכי הוא לא בדק את פירוט החישוב טרם חתימת החוזה אלא הסתכל על המחיר הכולל (ר' ע' 195 ש' 26-33 לפרוט' הדיון).

105. בנסיבות אלה אני סבורה כי התובעת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי אומד דעתם המשותף של הצדדים היה להתקשר בהסכמי מכר אשר כוללים מקדמי הכפלה של מחסנים ומרפסות השונים מאלה אשר על פיהם בוצע החישוב ונקבעו סכומי התמורה בהסכמי המכר.

106. אני ערה לטענת התובעת לפיה מקום בו ההתקשרות בהסכמים נעשתה במסגרת המכרז של מחיר למשתכן, יש לקרוא את הוראות המכרז אל תוך הסכמי המכר. אלא שכפי שהובהר לעיל, רוכשי הדירות לא היו צד להליכי המכרז או להסכם הבנייה שנחתם בין התובעת למ"י, מסמכי המכרז, לרבות הסכם הבנייה, לא צורפו להסכמי המכר ורוכשי הדירות לא נדרשו לחתום עליהם. הסכמי המכר היו ברורים ומפורטים, ובהיעדר אינדיקציות משמעותיות להסכמה אחרת, אין מקום לקרוא לתוכם הוראות שלא נכללו בהם.

107. בנסיבות אלה אני מוצאת כי בהסכמי המכר לא נפלה טעות סופר בהתייחס להצרכת מקדמי המרפסות והמחסנים, אלא דובר בטעות 'רגילה', של התובעת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

108. אוסיף ואציין כי ס' 14 לחוק החוזים, המקנה למי שהתקשר בחוזה עקב טעות זכות לבטלו, בכפוף לתנאים הנקובים בו, לא חל בענייננו, שכן התקשרותה של התובעת בהסכמי המכר לא נבעה **עקב הטעות**. לולא הטעות הייתה התקשרותה של התובעת בהסכם כדאית אף יותר מבחינתה. לא למותר לציין כי גם הסעד המוקנה על פי ס' 14 לחוק החוזים, למי שהתקשר בחוזה עקב טעות, קרי: ביטול החוזה, לא התבקש על ידי התובעת.

109. עוד יובהר כי גם הוראת ס' 4 **לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה)**, התשל"א-1970 (להלן: "**חוק התרופות**"), לא רלוונטית, מקום בו לא מדובר בהפרה של ההסכם על ידי רוכשי הדירות, אלא אך בטעות בתום לב של התובעת.

110. בנסיבות אלה, הסעד היחיד אשר יכול לצמוח לתובעת, אם בכלל, נובע מדיני תום הלב, כמו גם מדיני עשיית עושר ולא במשפט, ואלה יידונו על ידי בהמשך.

עדכון שטחי הדירות

111. מחלוקת נוספת בין הצדדים נגעה לתוספת אותה נדרשו רוכשי הדירות לשלם בגין שינוי שטחי דירותיהם לאחר קבלת היתר הבנייה.

112. לטענת התובעת, חרף הוראות המכרז, האוסרות על עריכת כנסי דיירים קודם לקבלת היתר בנייה סופי, הופעלו עליה לחצים כבדים מטעם משרד האוצר ומשרד השיכון והבינוי, לקיים את אותם כנסים קודם לקבלת ההיתר (ר' ס' 61 לתצהיר מנהל התובעת).

כפועל יוצא מכך, הדירות אשר הוצגו בכנס הוצגו ותומחרו בהתאם לתוכניות העקרוניות בלבד, תוך שהובהר כי ייתכנו שינויים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.

המחיר שהוצג היה מחיר למ"ר.

היתר הבנייה ניתן בפועל ביום 17.4.2018 (ר' נספח 18 לתצהיר התובעת), לאחר שמרבית רוכשי הדירות כבר חתמו על הסכמי המכר.

בעקבות היתר הבנייה חלו שינויים בשטחי הדירות, המרפסות והמחסנים, אשר בעטיים ביקשה התובעת לעדכן את מחירי הדירות. לטענת התובעת עצמה לא דובר בשינוי מהותי של שטחים, אלא בשינוי של עד מטר-מטר וחצי לדירה (לפי טיפוס הדירה), כאשר למרבית הדירות נוסף שטח ולחלקן הקטן נגרע (ר' ס' 5-6 לתצהיר גב' רחל דוקוב ומכתב ב"כ התובעת נספח 25 לתצהיר מנהל התובעת).

113. רוכשי הדירות-הנתבעים התנגדו לתוספת התשלום המבוקשת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

114. גם ביחס לסוגיה זו מצאתי לבחון, בראש ובראשונה, את הוראות ההסכם עצמו.

114.1. במסגרת ההסכם התחייבה התובעת לבנות את הדירה והבניין בהתאם למפרט, לתוכניות ולחוק המכר, והכל בכפוף להיתרי הבניה, הוראות המכר, הוראות ההסכם והוראות כל דין (ס' 4 להסכם).

היתר הבנייה הוגדר בס' 1.11 להסכם כ"היתר הבניה אשר תוציא הועדה המקומית ואשר יאפשר, בין היתר, הקמתו ובנייתו של "הבניין" (כמשמעו לעיל), כפי שיתוקן מעת לעת".

114.2. לרוכשי הדירה הוקנתה זכות, במסגרת ההסכם, לעיין במסמכים שונים, לרבות תכניות בנין העיר ותכניות היתר הבניה אשר לפיהן תיבנה הדירה, אשר הוצגו, לנוחותם, באתר התובעת, אולם ההסכם לא קובע חובה שלהם לעשות כן (ס' 2.2 להסכם המכר).

114.3. מההסכם עולה באופן ברור כי במועד חתימתו טרם ניתן היתר בניה, שכן לרוכשי הדירות ניתנה הזכות להודיע על ביטולו של ההסכם, אם לא יינתן היתר בניה בתוך חצי שנה (ס' 2.1.1 להסכם).

114.4. הדירה הוגדרה במסגרת ס' 2 לנספח ג' להסכם כ: "דירת מגורים המסומנת בתכניות המכר (נספח ב' להסכם) במס' זמני ____, בת __ חדרים (כולל ממ"ד), בקומה __, הפונה לכיוונים כמפורט בתכניות המכר".

114.5. דוגמא לתכניות המכר והמפרט, אשר צורפו להסכם, צורפה במסגרת נספח 15 לתצהירי התובעת. מעיון בהם עולה כי על גבי התכניות קיים כיתוב לפיו: "התכנית לפני קבלת היתר. ייתכנו שינויים עפ"י דרישות הוועדה המקומית ו/או יועצים" וכן מצוין בראש כל עמוד ועמוד של המפרט, בגדול ובמודגש: "מותנה בהיתר בניה יתכנו שינויים והתאמות בכפוף לדרישות הרשויות ואילוצי תכנון".

114.6. בהסכם עצמו, לרבות בתכניות שצורפו אליו, אין ציון של שטח הדירה במ"ר.

114.7. במסגרת סעיף 5 להסכם הסכימו רוכשי הדירות, בין היתר, לכך שעל אף האמור בהסכם או במפרט, סטייה של עד 2% משטחי הדירות המפורטים במפרט היא בגדר סטייה מותרת, אשר לא תיחשב סטייה או אי התאמה לצרכי ההסכם (להלן: "הסטייה המותרת").



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

114.8. בס' 6 להסכם הצהירו רוכשי הדירות כי ידוע להם כי בגין דרישת הרשויות המוסמכות עשויים לחול שינויים בתב"ע או בהיתרי הבנייה וכי התובעת תהא רשאית לכלול שינויים אלה בדירות שייבנו או בבניין.

114.9. לרוכשי הדירות הוקנתה זכות לבטל את ההסכם, אם יבוצעו בתב"ע או בהיתר הבנייה שינויים בדירות או בבניין, החורגים מהסטייה המותרת (ס' 7 להסכם).

114.10. בס' 12 להסכם הובהר כי התובעת רשאית להגיש מעת לעת, ובכל שלב, בקשות לתיקון או שינוי בהיתר הבנייה ורוכש הדירה נותן הסכמתו לתיקונים או שינויים שיחולו בתוכניות ובמפרט ומצהיר כי לא תהיינה לו טענות או תביעות בגין כך, בכפוף לכך שלא יחול בדירה שינוי מעבר לסטייה המותרת.

115. כאמור, מחיר הדירה צוין במסגרת נספח התשלומים באופן ברור ומפורש, במספר ובמילים, ללא פירוט של האופן בו חושב.

116. על אף טענותיה של התובעת לפיהן הופעלו עליה לחצים כבדים לקיים את כנס הדיירים עוד טרם קבלת היתר הבנייה וכאשר היא עדיין לא הייתה מוכנה לכך (ר' עדות מנהל התובעת בס' 84 לתצהירו בע' 49 ש' 31-30 לפרוט' הדיון ועדות מר ימין בע' 114 ש' 12-11 לפרוטוקול הדיון), על אף ההבהרות שנכללו בהסכם ביחס לאפשרות כי שטחי הדירות ישתנו לאחר קבלת ההיתר, והגם ריבוי הסעיפים בהסכם המכר המתייחסים לסוגיית השטחים התובעת לא מצאה לנכון לכלול, מלכתחילה, בהסכם אשר נוסח על ידה, סעיף המאפשר לה תיקון של המחיר החוזי, כנגזרת של שינוי שטח הדירה על פי ההיתר שיינתן.

117. מעדותה של אדריכלית הפרויקט, הגב' רחל דוקוב, עלה כי לא הייתה זו הפעם הראשונה בה התובעת יוצאת למכירות לפני שהתקבל היתר בניה:

"ש. אני מניח שזו לא פעם ראשונה שהחברה יוצאת למכירות לפני שהתקבל היתר בניה? בוודאי במחיר למשתכן.

ת. בהחלט. הכנס נעשה לצורך בחירת דירות עוד לפני שהגישו את התוכניות או לפני שהתקבל היתר."
(ר' ע' 149 ש' 9-6 לפרוט' הדיון).

בנוסף היא העידה כי היא הסבירה לתובעת את השינויים שערכה בתוכניות ומשמעותם האפשרית (ע' 149 ש' 25-19 לפרוט' הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

118. מנהל התובעת לא זכר מדוע התובעת לא ביקשה מעורכי הדין שלה להכניס סעיף המאפשר את שינוי המחיר כנגזרת של שינוי השטח (ר' ע' 65 ש' 14-12 לפרוט' הדיון).
119. עו"ד פלד-נפתלי אישרה במסגרת חקירתה כי הסכמי המכר לא כללו סעיף כאמור. עוד היא הוסיפה והעידה, כי כפי שהיא מכירה את עצמה, היא מאמינה כי היא העבירה מסמך כזה לאישור י.ת.ב, על אף שאינה זוכרת זאת בוודאות וכי היא רוצה להאמין שמסמך כזה אכן הועבר (ר' ע' 81 ש' 8-1 וע' 103 ש' 30 – ע' 104 ש' 12 לפרוטוקול הדיון).
120. גב' שרית הוכברג מטעם משב"ש העידה כי מה שכתוב בהסכמי המכר מול הדיירים הוא הקובע; כי במקרה הנוכחי התובעת לא ביקשה להוסיף סעיף להסכם, המאפשר התחשבות עתידית כנגזרת של שינוי השטחים; כי בעבר היו מקרים בודדים, מתוך מאות, בהם קבלנים ביקשו להוסיף סעיף כזה של התחשבות עתידית ובקשתם אושרה; וכי לרוב, הקבלנים פשוט גובים את התמורה על פי ההסכם (ס' 19 לתצהירה).
121. גב' מיכל אהרון מטעם י.ת.ב העידה אף היא כי אם התובעת הייתה מבקשת להוסיף הוראה להסכם, המאפשרת שינוי של המחיר כנגזרת של שינוי שטח הדירה, סביר כי הם היו מאשרים זאת (ס' 23 לתצהירה).
122. אוסיף ואציין כי מהראיות אשר הובאו לפניי עלה כי ביחס לכל דירה בנפרד תוספת השטחים לא הייתה משמעותית. ממכתב ב"כ התובעת אל י.ת.ב מיום 19.6.2018 עולה כי דובר **"... שינויים מזעריים – עד מטר וחצי בשטח הדירה..."** (ר' נספח 25 לתצהיר מנהל התובעת).
123. בנסיבות אלה, יש לראות בהיעדר התוספת של סעיף להסכם, אשר מאפשר שינוי של המחיר כנגזרת של שינוי שטח הדירות, משום הסדר שלילי.
124. זאת ועוד; אני ערה לכך כי ס' 5 להסכם, שעניינו "סטייה מותרת", לא נועד להגדיר תוספת או גריעת שטחים לצורך התחשבות בין הצדדים וכי מטרתו להגדיר, אך ורק, איזו סטייה לא תהווה הפרה של ההסכם. עם זאת, עת לא צוין במסגרתו כי על אף שסטייה כאמור לא תוגדר כהפרה היא תחייב בתוספת/ השבת תשלום, יש גם בכך, בתוספת יתר הוראות ההסכם (או בחסרונן), כמו גם עדויות הצדדים, כמפורט לעיל, כדי ללמד על הסדר שלילי.
125. בשולי פרק זה ובבחינת למעלה מן הצורך יצוין, כי כעולה מעדותה של גב' רחל דוקוב, אדריכלית הפרויקט, התובעת ביקשה וקיבלה הקלות, לעומת התב"ע שהייתה בתוקף במועד הזכייה במכרז (שבס) (ר' עדות גב' דוקוב בע' 142 ש' 29-25 לפרוט' הדיון). הקלות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

אלה, אשר לא מן הנמנע כי עצם בקשתן הביאה לעיכוב בקבלת היתר הבנייה, הניבו לתובעת רווח קבלני, אשר לא מן הנמנע כי הוא עולה על אותו "נזק" נטען או "אובדן הרווח" אשר לשיטת התובעת נגרם לה מהגדלת שטחי הדירות כפועל יוצא של ההיתר שניתן.

126. בהינתן כל האמור לעיל, מקום בו על אף קיומם של סעיפים רבים בהסכם המקנים לרוכשי הדירות זכויות בקשר עם שינוי השטחים כתוצאה ממתן ההיתר, לא נכללו בו גם סעיפים המקנים לתובעת זכויות לקבלת תוספת תשלום כגזרת של שינוי השטחים; מקום בו ההסכם כולל סעיפים המבהירים כי תנאי ההסכם משקפים את מערכת היחסים בין הצדדים, זכויותיהם וחובותיהם באופן סופי ומוחלט, כמו גם הבהרה כי כל שינוי של ההסכם לא יהיה בר תוקף, אלא אם נעשה בכתב ונחתם ע"י הצדדים (ס' 1.5 ו- 1.7 להסכם); עת לא הוצגה כל אינדיקציה להסכמה או הבנה בפועל של רוכשי הדירות כי התשלום אשר ייגבה מהם יכול ויגדל עקב שינוי זה או אחר בהיתר, ומקום בו תוספת השטח לכל אחת מהדירות לא הייתה משמעותית ואף הייתה קטנה מן הסטייה שהוגדרה כ"סטייה מותרת" על פי ההסכם – אני מוצאת כי לתובעת לא הייתה זכות קנויה, על פי ההסכם, לדרוש תוספת לתמורה החוזית, בגין שינוי שטחי הדירות, ותביעתה ביחס לרכיב זה, נדחית.

תום לב בקיום זכויות

127. על חובת תום הלב אין צורך להכביר במילים.

כב' בית המשפט העליון שבו הכיר בעקרון תום הלב כעקרון יסוד במשפט, "עקרון מלכותי" החולש על כלל המערכת כמעין מטריה נורמטיבית רחבה.

(ר' רע"א 6339/97 משה רוקר נ' משה סלומון, פ"ד נה(1) 199, 276 (1999) וכן: בג"ץ 1683/93 יבין פלסט בע"מ נ' בית הדין הארצי לעבודה בירושלים, פ"ד מז 702, 708 (1993); ע"א 700/81 פז נ' פז, פ"ד לח(2) 742, 736 (1984); בג"ץ 566/81 עמרני נ' בית הדין הרבני הגדול, פ"ד לז(2) 1, 10 (1982); ד"נ 7/81 פנידר, חברה להשקעות פתוח ובנין בע"מ נ' קסטרו, פ"ד לז(4) 673, 687 (1983))

128. בס' 39 לחוק החוזים נקבע כי: **"בקיום של חייב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב; והוא הדין לגבי השימוש בזכות הנובעת מחוזה."**

129. כב' בית משפט העליון פסק, לא אחת, כי עמידה דווקנית על זכות, יכול שתהווה עמידה על זכות שלא בתום לב (ר' לדוג' בג"ץ 59/80 שירותי תחבורה ציבוריים באר-שבע בע"מ נ'



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

בית הדין הארצי לעבודה בירושלים (4.9.1980); ע"א 1966/07 עמליה אריאל נ' קרן
הגמלאות של חברי אגד בע"מ (9.8.2010); ע"א 1156/10 אפרת האס נ' חברת הבונים
בקרית משה בע"מ (18.11.2012); ע"א 467/04 חיים יתח נ' מפעל הפיס (1.9.2005).

מן הכלל אל הפרט;

130. התובעת טענה כי גם אם הייתה לרוכשי הדירות זכות לשלם את המחיר הנקוב בהסכמי המכר, הרי שעצם עמידתם על זכות זו, בהינתן הטעויות אשר נפלו בתום לב בתמחור הדירות, מהווה משום שימוש בזכות שלא בתום לב.

מקל וחומר מקום בו היו אלה רוכשי הדירות עצמם, אשר נשענו בדווקנות על הוראות המכרז עת אלה פעלו לטובתם.

131. לעניין זה אני מוצאת להבחין בין סוגיית ההצמדה לבין הסוגיות העוסקות בהצמדת מקדמי המרפסות והמחסנים ושינוי שטחי הדירות.

סוגיית ההצמדה

132. בהתייחס לסוגיית ההצמדה למדד, בהינתן מסקנתי לפיה הסכום (השגוי) אשר נקב בהסכמי המכר נבע מטעות סופר של התובעת, אני מוצאת כי יש בסירובם של רוכשי הדירות לאפשר את תיקון הטעות ולשלם את הפרשי ההצמדה המגיעים מהם, משום שימוש בזכות שלא בתום לב.

133. כפי שהובהר לעיל, מהראיות עלה, באופן ברור, כי רוכשי הדירות היו ערים לכך שמחירי הדירות אמורים להיות מוצמדים, וזאת בין היתר נוכח מידע שקיבלו מרוכשי דירות אחרים, בפרויקטים סמוכים. כמו כן הם ידעו כי מדד הבסיס לצורך חישובתמורת הדירות אמור להיות המדד הידוע במועד הזכייה במכרז (מדד 10/2015). זה היה המדד אשר הופיע בטופס ההרשמה להגרלה, כמו גם בטופס בחירת הדירה, עליהם הם חתמו. יתרה מכך, התובעת הבהירה זאת במסגרת מכתב מטעמה, מייד לאחר קיום כנס הדיירים. מהראיות אשר הובאו לפניי עלה בנוסף, כי נושא ההצמדה נדון, בין היתר, בקב' הוטסאפ של הדיירים. לעניין זה הדעת נותנת מתוך כלל הרוכשים (כ-90 משפחות) אשר מהראיות עלה כי נמנים עליהם, בין היתר, גם עורכי דין, כלכלנים ואנשי פיננסים – יימצאו אלו אשר גם "יתרגמו" לחברי הקבוצה את הנתונים כדבעי.

134. לכל אלו תיווסף העובדה כי עת עסקינן בדירות אשר נרכשו במסגרת פרויקט של "מחיר למשתכן", היה ברור לרוכשי הדירות, כי המחיר אשר ניתן להם, נמוך ממחיר השוק,



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

וכפועל יוצא השלכות תרגומה של כל טעות במחיר על התובעת (ר' גם עדות מנהל התובעת בס' 25 לתצהירו ודו"ח האפס נספח 9 לתצהירו).

135. האמור לעיל מקבל משנה תוקף גם מקום בו עלה מהראיות, כי היו אלה רוכשי הדירות אשר עמדו על קיום הוראות המכרז וההתאמה למפרט, ככל שאלה פעלו לטובתם וגם כאשר דובר בסטייה אשר לכאורה לא הייתה משמעותית לעומת מה שסוכם (ר' לדוג' עדות מנהל התובעת בס' 66-67 לתצהירו ועדות עוה"ד פלד-נפתלי בע' 93 ש' 35 – ע' 94 ש' 6 לפרוט' הדיון).

136. בנסיבות אלה, אני מוצאת לראות בניסיונותיהם של רוכשי הדירות להיבנות מטעות הסופר של התובעת, וסירובם לאפשר את תיקונה, ואף תוך הצגת הדברים כבחירה של התובעת שלא לבצע הצמדה, כשימוש בזכות שלא בתום לב (לעניין זה ר' לדוג' גם ע"א 5892/06 אליהו דואק נ' המועצה המקומית גדרה (19.5.2009)).

137. בשולי פרק זה אני מוצאת להתייחס בקצרה לטענת התובעת לפיה עם גילוי הטעות הנוגעת להפרישי ההצמדה, ניתנה לרוכשי הדירות הזכות לבטל את ההסכם, אולם הם בחרו שלא לעשות כן. לשיטתה, גם בכך היה משום חוסר תום לב של רוכשי הדירות.

138. לא מצאתי לקבל טענה זו. איני סבורה כי היה מקום לצפות מרוכשי הדירות לבטל את התקשרותם בהסכם, עקב טעויות אשר נפלו בו ומקורן בתובעת, תוך וויתור על זכותם לרכוש דירה במסגרת הפרויקט. לא ניתן להתעלם מהמסגרת בה נחתמו הסכמי המכר – פרויקט של מחיר למשתכן, המקנה הטבה משמעותית לרוכשי הדירות, ואשר ההשתתפות בו מותנית בזכייה בהגרלה. מדובר בפרויקט המתנהל במסגרת מכרז עם תנאים נוקשים, לרבות בהתייחס לזכאות של מי שהשתתף בהגרלה וזכה בה, להשתתף, פעם נוספת, בהגרלה אחרת. לא למותר לציין כי הזכייה בהגרלה אינה וודאית, ובפרט עת מדובר בפרויקט באזור אטרקטיבי, אשר הביקוש אליו גבוה (ר' גם עדות מר' שי רוני פלג בס' 40 לתצהירו; עדות גב' יערה שוהם פלג בע' 159-160 לפרוט' הדיון; עדות מר' יהודה בטיש בע' 172 ש' 12-13 לפרוט' הדיון).

הצרכת מקדמי המרפסות והמחסנים

139. כפי שהובהר לעיל, ככל ועניינן של הטענות הוא בהצרכת המקדמים של המרפסות והמחסנים, מלמדות הראיות כי אופן חישוב השטחים ושיעור מקדמי ההכפלה, כלל לא פורטו בהסכם או במסמכים עליהם נדרשו רוכשי הדירות לחתום, אלא אך בהסכם הבנייה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

שבין התובעת למ"י. לא מן הנמנע כי מדובר במסמכים או מידע אשר מרבית רוכשי הדירות כלל לא נחשפו אליהם.

140. מעבר לכך וחשוב מכך, הוכח בפני כי אף התובעת עצמה לא הייתה ערה לטעות אשר בוצעה על ידה, והיא נחשפה אליה רק בעת עריכת החישובים הנוגעים להצמדות ולשטחי הדירות. לא הובאה כל אינדיקציה המלמדת כי נעשתה פנייה כלשהי אל רוכשי הדירות ביחס לטעות זו, לרבות במסגרת התכתובות הרבות שהוחלפו עם באת כוח רוכשי הדירות, עוה"ד שוסטר. למעשה עלה מן הראיות כי רוכשי הדירות נחשפו לדרישת התובעת לתוספת תשלום עקב טעות במקדמי ההכפלה של המרפסות והמחסנים רק עם הגשת התביעה, בחלוף כשנתיים וחצי ממועד רכישת הדירות והחתימה על הסכמי המכר. לא למותר לציין כי רוכשי הדירות הסתמכו על הסכמי המכר והסכומים הנקובים בהם, וכלכלו את צעדיהם בהתחשב בהם, בין היתר בהתייחס ללקיחת משכנתאות לצורך מימון הרכישה.

141. בנסיבות אלה, איני מוצאת כי עמידתם של רוכשי הדירות על זכותם לשלם את הסכום הנקוב בחוזה, ככל שהוא מתייחס למקדמי המרפסות והמחסנים, מהווה עמידה על זכות שלא בתום לב.

תוספת השטחים

142. בהתייחס לשטחי הדירות, מצאתי, כאמור, כי לתובעת לא הוקנתה זכות במסגרת ההסכם, לשנות את סכום התמורה החוזי, כפועל יוצא משינויים הנובעים ממתן היתר הבנייה.

143. התובעת, אשר ניסחה את הסכם המכר, הייתה ערה לכך שבמועד חתימת ההסכמים טרם ניתן היתר בנייה וכי יכול שיהא בו כדי להשליך על שטחי הדירות, אולם היא לא ביקשה לכלול בהסכמים סעיף ייעודי שיאפשר עדכון התמורה כנגזרת של שינוי השטחים.

144. בנסיבות אלה, בהיעדר סעיף בהסכם המאפשר לעדכן את התמורה כנגזרת של שינוי השטח; עת עלה מן הראיות שהובאו לפניי, כי השינוי בשטחים, בהתייחס לכל דירה, היה שינוי קטן ושולי, לרוב של כ- 0.5-1 מ"ר לדירה, אשר נמוך אף מהסטייה שהוגדרה בהסכם כ"סטייה מותרת"; בהינתן עדותה של גב' שרית הוכברג לפיה מרבית הקבלנים לא גובים תוספת תמורה בגין עדכון קטן של שטחים הנובע מהיתר הבניה (ר' ס' 19 לתצהירה); ובהינתן סעיפי ההסכם האוסרים על ביצוע שינויים/תוספות לסעיפיו (ס' 1.5 ו- 1.7 להסכם המכר) – אין מקום להורות כי הייתה בעמידתם של רוכשי הדירות על זכותם שלא לשלם תוספת לתמורה בשל שינוי שטחי הדירות לאחר קבלת ההיתר, משום עמידה על זכות שלא בתום לב.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 20-04-7853 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

145. לכך מתווספת גם העובדה העולה מעדותה של אדריכלית הפרויקט-הגב' רחל דוקוב, לפיה עדכון השטחים נבע בחלקו מאילוצים קונסטרוקטיביים, אולם בחלקו הוא נבע גם משינוי אופן חישוב השטחים, על כל המשמעויות הכלכליות הנובעות מכך.

עשיית עושר ולא במשפט

146. דיני עשיית עושר ולא במשפט מהווים עקרון על גמיש, החל במקביל גם לקיומה של מערכת יחסים חוזית בין הצדדים (ר' ד"נ 20/82 אדרס חומרי בנין הע"מ נ' הרלו אנד גו"ס ג.מ.ב.ה. (11.2.1988); רע"א 4982/16 הכהן הראל נ' ניסן אלי (7.3.2017)).

147. ס' 1 ו- 2 לחוק עשיית עושר ולא במשפט, התשל"ט-1979 (להלן: "חוק עשיית עושר") קובעים כדלקמן:

"1.(א) מי שקיבל שלא על פי זכות שבדין נכס, שירות או טובת הנאה אחרת (להלן – הזוכה) שבאו לו מאדם אחר (להלן – המזכה), חייב להשיב למזכה את הזכיה, ואם השבה בעין בלתי אפשרית או בלתי סבירה – לשלם לו את שוויה.

(ב) אחת היא אם באה הזכיה מפעולת הזוכה, מפעולת המזכה או בדרך אחרת."

"2. בית המשפט רשאי לפטור את הזוכה מחובת ההשבה לפי סעיף 1, כולה או מקצתה, אם ראה שהזכיה לא היתה כרוכה בחסרון המזכה או שראה נסיבות אחרות העושות את ההשבה בלתי צודקת."

148. חובת ההשבה בהתאם לס' 1 לחוק עשיית עושר מתגבשת בהתקיים שלושה תנאים מצטברים: 1. התעשרות, דהיינו: קבלת נכס, שירות או טובת הנאה; 2. ההתעשרות באה לזוכה מן המזכה (על חשבון); 3. ההתעשרות היא "בלתי צודקת" לפי מבחני צדק ויושר אובייקטיביים (ר' ע"א 8728/07 אגריפס אינטרנשיונל בע"מ נ' שמואל מאירסון (15.7.2010)).

149. בענייננו, עת מדובר בטעויות חישוב אשר נפלו בהסכם, הן בעניין ההצמדה למדד והן בעניין ההצרכה, לא יכול להיות חולק כי רוכשי הדירות "התעשרו", כאשר שילמו מחירים נמוכים יותר מאלה אותם ניתן היה לכאורה לגבות מהם בפועל, במקרה אחר.

(במאמר מוסגר יצוין כי ההתייחסות בפרק זה נעשית באופן כולל, בהתייחס לכלל הדירות, זאת על אף שבנושא ההצרכה היו דירות אשר נרכשו ללא מחסן ואילו בנושא השטחים היו דירות, הגם מועטות, אשר בעקבות מתן היתר הבנייה לא נוסף להן שטח, אלא נגרע).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

150. 'התעשרות' זו של רוכשי הדירות, באה על חשבון התובעת, אשר אלמלא כן הייתה רשאית לגבות עבור הדירות, סכומים גבוהים יותר מאלה אשר נגבו בפועל.

151. השאלה המהותית עליה יש להשיב היא האם מדובר בהתעשרות "שלא כדין", או זו אשר הותרה בידי הזוכה - אינה צודקת בנסיבות העניין.

152. בעניין הפרשי ההצמדה – עת מצאתי לקבוע כי דובר בטעות סופר, וכי סירובם של רוכשי הדירות לאפשר את תיקונה ולשלם את הסכומים הנכונים אשר היו אמורים להיגבות מהם, בהתאם להסכמות בין הצדדים, אף עולה כדי שימוש בזכות שלא בתום לב – אני מוצאת כי מדובר בהתעשרות שלא כדין. בנסיבות אלה נדרשים רוכשי הדירות, בכפוף לאמור בפסק דיני זה בהמשך, להשיב את הזכייה, קרי: לשלם את הפרשי ההצמדה הרלוונטיים, ממועד הזכייה במכרז ועד למועד חתימת ההסכם.

153. בהתייחס לסוגיית ההצמדה, כפי שהובהר לעיל מצאתי כי הסכמי המכר תקפים ומחייבים. לתובעת לא הייתה זכות קנויה על פי ההסכמים לדרוש תוספת תמורה, ומקום בו זו נדרשה, לראשונה, בחלוף כשנתיים וחצי ממועד חתימת ההסכמים, על אף הסתמכותם של רוכשי הדירות על הסכומים הנקובים בהם, לא היה בסירובם של התובעים לשלמה משום חוסר תום לב. בנסיבות אלה אני מוצאת לראות את התעשרותם של הדיירים כזו שהושגה "שלא כדין".

154. בהתייחס לתוספת השטחים לדירות – אקדים ואפנה לעובדה כי לא ניתן היה לקבוע מסמרות, מתוך הראיות אשר הוגשו לתיק, האם אכן עסקינן בתוספת של שטח או בשינוי שיטת החישוב, אשר הביאה לכאורה להגדלת השטח (ר' בעניין זה עדות האדריכלית דוקוב בע' 146 ש' 19 – ע' 147 ש' 14 לפרוט' הדיון).

בין אם כך ובין אם כך, קיימת התעשרות של רוכשי הדירות. אם הם קיבלו דירה גדולה יותר מזו שהיו אמורים לקבל על פי הסכמי המכר, הרי שהתובעת נשאה בעלויות הכרוכות בבנייה נוספת. אם הגדלת השטח נבעה משינוי שיטת החישוב – עדיין התובעת הייתה זכאית לכאורה לקבל סכומים גבוהים יותר מאלו אשר שולמו בפועל, אילו פעלה בדרך שונה.

155. עם זאת, מצאתי כי אין מקום להגדיר את התעשרותם של רוכשי הדירות בגין רכיב זה, כזו שהתקבלה שלא כדין.

כפי שהובהר לעיל מצאתי כי הסכמי המכר תקפים ומחייבים והוראותיהם תומכות בגרסת הנתבעים; התובעת לא כללה בהסכמים אשר נוסחו על ידה סעיף המאפשר לה לגבות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

תוספת תמורה כנגזרת של שינוי השטחים, זאת על אף שהייתה מודעת לאפשרות לעשות זאת ולמרות שההסכם כלל התייחסות לשינוי פוטנציאלי של השטחים, ככל שהיה בו כדי לפגוע ברוכשי הדירות. לתובעת לא הייתה אפוא זכות קנויה על פי ההסכמים לדרוש תוספת תמורה. לכך מתווספת העובדה כי הייתה זו אדריכלית הפרויקט, גב' רחל דוקוב, אשר הגדירה את השינויים בשטחי הדירות כ"מזעריים" (ר' מכתבה מיום 12.6.2018 נספח 2 לתצהירה), כמו גם עדותה של גב' שרית הוכברג (בס' 19 לתצהירה), ממנה עלה כי לרוב, קבלנים לא מבקשים לגבות תוספת תשלום בגין שינויים מסוג זה.

בנסיבות אלה לא היה בעמידתם של רוכשי הדירות על זכותם שלא לשלם את התוספת שנדרשה כדי עמידה על זכות שלא בתום לב, ואין לראות גם את התעשרותם, בגין אותם שטחים מזעריים (כהגדרת התובעת עצמה) שנוספו לדירותיהם, כזו שהושגה "שלא כדין".

אחריות התובעת 139 - י.ת.ב.

156. התובעת טענה לאחריות של י.ת.ב. כלפיה, בהיותה חברת הבקרה אשר מונתה לצורך פיקוח על הפרויקט, ובהיותה הגורם המיומן והמקצועי אשר היה אמון על יישומם הנכון של הנחיות רמ"ח והוראות המכרזים.

לטענת התובעת, י.ת.ב. הייתה מעורבת בשלבי עדכון מחירי הדירות והציבה שומרים על כל צעד ושעל שלה, אך לא ערכה ולו בדיקה אחת של אופן חישוב מחיר הדירה, על אף שהדבר התבקש מתוקף תפקידה. לשיטתה, תפקידה של י.ת.ב. לא התמצה בבדיקה כי לא נגבו סכומים ביתר, אלא היה עליה לבדוק בנוסף כי אלה לא נגבים בחסר.

157. י.ת.ב. טענה מנגד כי לא קמה לה כל מחויבות חוזית או אחרת כלפי התובעת. תפקידה התמצה במתן ייעוץ ושירותי בקרה לגורם עמו התקשרה – משרד הבינוי והשיכון, בכל הנוגע לעמידת חוזי המכר בין התובעת לרוכשי הדירות בקריטריונים ובנהלים שנקבעו במסגרת המכרז, ומעבר לכך לא הייתה לה כל סמכות נוספת.

158. לאחר שחזרתי ועיינתי בטענות הצדדים ובראיות, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה, ככל שהיא מתייחסת לי.ת.ב., להידחות.

159. הראיות בהליך זה מלמדות, באופן מובהק, כי לא הייתה כל התקשרות חוזית בין י.ת.ב. לבין התובעת, וההתקשרות החוזית של י.ת.ב. הייתה עם משב"ש בלבד. מנהל התובעת אישר בחקירתו כי הוא מעולם לא שכר את שירותיה של י.ת.ב. ולא שילם לה שכר טרחה (ר' ע' 58 ש' 14-11 לפרוט' הדיון). דברים דומים עלו גם מעדותה של עוה"ד פלד-נפתלי (בע')



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

99 ש' 30-35 לפרוטוקול הדיון), מעדותה של גב' מיכל אהרון מטעם י.ת.ב. (ס' 5-6 ו- 9 לתצהירה) ומעדותה של גב' שרית הוכברג מטעם משב"ש (ע' 221 ש' 17-24 לפרוט' הדיון).

160. במאמר מוסגר אוסיף ואציין כי הסכם ההתקשרות בין משב"ש לי.ת.ב. לא היה הסכם לטובת צד שלישי (הוא התובעת), שכן לא עלתה ממנו כל כוונה להקנות לתובעת זכויות על פיו כנדרש על פי ס' 34 לחוק החוזים, ובשום שלב לא הודע או אושר לתובעת או לרוכשי הדירות, ע"י משב"ש או ע"י י.ת.ב., כי הסכם זה הוא לטובתם (ר' עדות גב' שרית הוכברג בע' 221 ש' 25-27 לפרוט' הדיון ועדות מנהל התובעת בע' 58 ש' 15-17 לפרוט' הדיון; ור' לעניין זה לדוג' גם רע"א 4933/22 ביטון נ' בוניך פתוח והשקעות בע"מ (24.4.2023); ע"א 6507/11 מפעלי לוקיה לבניה בע"מ נ' ג.ד. עיט חברה לשירותים בע"מ (11.3.2014). הבהרה זו, הינה בבחינת למעלה מן הצורך, זאת מקום בו הטענות אשר עניין הסכם לטובת צד שלישי נטענו על ידי התובעת בהקשר להתחייבויות הדיירים כלפי משב"ש ולא בהקשר של ההסכם שבין י.ת.ב. למשב"ש.

161. נספח 6 להסכם ההתקשרות שבין י.ת.ב. למשב"ש (נספח א' לתצהיר גב' אהרון; להלן: "נספח השירותים"), מגדיר את השירותים אותם נדרשה י.ת.ב. לספק למשב"ש, ובכלל זה: בדיקת הנתונים המוצגים ע"י הקבלן והתאמתם לתנאי המכרז; דיווח על הפרת הוראות החוזה ע"י הקבלן, לרבות גביית יתר של כספים ופיקוח על השבתם; פיקוח על התאמת מחירי הדירות לתנאי המכרז; מתן ייעוץ משפטי למשב"ש בכל הנוגע להתאמת נוסח ההסכם לתנאי המכרז ולנהלים; ובדיקת התמורה ששולמה בפועל לאחר מסירת הדירה לזכאי (ר' ס' א, ה, ח, ט ו- יב' לנספח השירותים).

עיון בנספח זה מלמד כי י.ת.ב. לא נדרשה ולא הוסמכה, ע"י משב"ש, לבצע בדיקת כדאיות כלכלית עבור התובעת, או בדיקות אחרות כלשהן עבורה, ותפקידה התמצה במתן שירותי יעוץ, משפטי בעיקרו, למשב"ש – ולו בלבד.

162. כעולה מנספח השירותים, י.ת.ב. נדרשה לוודא, בין היתר, כי הקבלן לא גובה מעבר למותר, על פי תנאי המכרז, אולם היא לא נדרשה לוודא כי הוא לא גובה בחסר.

גב' מיכל אהרון העידה ביחס לכך, כי המכרז מגדיר מחיר מקסימום אולם אין מניעה לתת הטבה או הנחה לרוכשים ולגבות פחות מן המחיר המקסימלי עקב שיקולים שיווקיים, כלכליים או אחרים, ובלבד כי ההנחה ניתנת לכלל הרוכשים. עוד עלה מעדותה כי אין זה מתפקידה או מיכולתה להתחקות אחר מניעיו של הקבלן בקביעת מחיר מופחת (ר' ס' 1ה' לנספח השירותים, ס' 19 לתצהירה ועדותה בע' 198 ש' 14-31 לפרוט' הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

מנהל התובעת העיד כי מלכתחילה התובעת הייתה רשאית לגבות מרוכשי הדירות את כלל הסכומים הנקובים בתביעתה (נספח 13 לתצהירו). עם זאת, הוא לא הכחיש כי התובעת הייתה רשאית לגבות סכום נמוך יותר. עת נשאל על כך השיב כי אינו יודע מאחר שמעולם לא ניסה לעשות זאת (ע' 57 ש' 20-23).

גב' שרית הוכברג מטעם משב"ש העידה כי תפקידה של י.ת.ב היה לבצע פיקוח ובקרה על הפרויקט, לוודא כי הקבלן עומד בהתחייבויותיו על פי המכרז, מצד אחד, ולתת מענה לרוכשי הדירות-הזוכים – מצד שני. פיקוח על כך שהקבלן לא יגרום לעצמו נזקים – לא היה במסגרת תפקידה (ס' 6-7 ו- 13 לתצהירה).

163. בניגוד לטענות התובעת עלה מן הראיות כי י.ת.ב לא הייתה שותפה לניסוח הסכם המכר, אשר נוסח ע"י ב"כ התובעת, אלא אך פעלה לבדיקתו ועמידתו בתנאי המכרז, החוזה עליו חתמה התובעת מול המדינה והקריטריונים שנקבעו במסגרתו (ר' עדות גב' אהרון בס' 18 לתצהירה).

164. י.ת.ב גם לא הייתה הגורם אשר אישר את הסכם המכר, אלא אך שימשה גורם מייעץ למשב"ש, בשאלה אם לאמצו (ס' 16 לתצהיר גב' אהרון ועדותה בע' 197 ש' 6 לפרוט' הדיון).

165. עוה"ד פלד-נפתלי אישרה במסגרת חקירתה כי י.ת.ב הייתה חב' בקרה מטעם משב"ש אשר תפקידה היה לייצר בקרה על ההסכמים וכי עוה"ד מטעם י.ת.ב אשר ניהל מולה את המו"מ ייצג את המדינה (ר' ע' 100 ש' 18-25 לפרוט' הדיון).

עוד עלה מעדותה, כי במהלך ההתנהלות שקדמה לאישור ההסכם ע"י י.ת.ב, היא לא הרגישה כי קיימת בעייתיות באופן תפקודה של י.ת.ב אלא אך כי היא מתנהלת בנוקשות, תוך עמידה על האינטרסים של המדינה ושל רוכשי הדירות:

"... לא הרגשתי שזו פגיעה אישית בנו או שיש עניין אישי אלא אתם ממקום מקצועי מעירים הערותיכם לחוזה. התנהלתי מולכם. לומר שהרגשתי שאתם חוטאים לתפקידכם, לא הרגשתי בזמנו. תוך מו"מ הרגשתי שהדרישות שלכם מרחיקות לכת ומאוד מטיבות עם הרוכשים, אבל במסגרת הדרישות של משרד השיכון לייצר הדדיות כמעט מלאה בהסכמים או מלאה בהסכמים. שלא יהיה אף סעיף שפוגע בהדדיות או באיזון בין הצדדים.

ש. זאת אומרת שבאותה עת, ראית בעבודה של י.ת.ב, אולי ראית אותה קשוחה מדי, אך ראית אותה עומדת על האינטרסים שלפחות המדינה הכתיבה אותם.
ת. בנוקשות יתר.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

...

הייתם נוקשים יתר על המידה בעיני, מבחינתי הייתם שלוחה של המדינה או גוף שעובד תחת המדינה ואנחנו היינו אחרי הזכייה במכרז, רגע לפני החתימות. אנחנו כבר בתהליך ואין לי הרבה מאוד יכולת פה, אני לא בשוק חופשי. אני מאוד מוגבלת פה. י.ת.ב מצידם מפעילים לחץ, נוקשים, לא. לא היה אירוע נקודתי, שהוא יוצא דופן או הרגשתי שהוא חורג באופן קיצוני מתנאי המכרז. כן הרגשתי שלא עושים איתנו דין שעשו עם יזמים קודמים. הרגשתי שהדרישות קיצוניות...
(ר' ע' 100 ש' 30 – ע' 101 ש' 22 לפרוט' הדיון).

166. כפי שיפורט בשורות הבאות, גם לגופן של טענות התביעה לא מצאתי להטיל את האחריות על י.ת.ב.

הצמדה

167. לעניין טעות ההצמדה עלה מן הראיות שהובאו לפניי כי י.ת.ב לא הייתה מעורבת בה.
168. עוה"ד פלד-נפתלי העידה כי המו"מ אשר נוהל מול י.ת.ב היה על נוסח המאסטר של החוזה ולא על נספחיו האופרטיביים וכי הטעויות אשר אירעו בשלב מאוחר יותר לא היו רלוונטיות לשלב המו"מ (ר' ע' 92 ש' 36-32 לפרוט' הדיון).
169. באופן דומה העידה גב' שרית הוכברג מטעם משב"ש, כי חב' הבקרה לא יכולה לבדוק את ההצמדה בכל חוזה וחוזה, מאחר שכל חוזה נחתם במועד אחר, ולפיכך הבדיקה של חב' הבקרה מתמצית בנוסח המאסטר (ע' 217 ש' 13-8 ובע' 220 ש' 10-8 ו-16-20 לפרוט' הדיון).
170. מר מוטי ימין העיד כי ההתכתבות מול י.ת.ב הייתה בעיקר בנושא השטחים, כי הוא לא זוכר התכתבות על הצמדות מולה, וכי נספח ג'4 (מוצג נ/1) אשר הועבר לבדיקתה, כלל סכומים נומינליים, ללא הצמדה. מר מוטי ימין לא יכול היה להצביע על מסמך כלשהו אשר הועבר לי.ת.ב אשר כלל הפרשי הצמדה או חישוב פרטני ביחס לכל דירה ודירה (ר' ע' 117 ש' 27 - 118 ש' 16 לפרוט' הדיון).
171. עוה"ד פלד-נפתלי העידה כי היא לא חושבת שהיה מסמך נוסף אשר הועבר לעיונה של י.ת.ב, אשר כולל פרטים על הדירות הפרטניות, מעבר לאותו מוצג נ/1 (ע' 103 ש' 13-12 לפרוט' הדיון).
172. מנהל התובעת אישר במסגרת חקירתו כי מוצג נ/1 (נספח ג'4) אשר הועבר לאישור י.ת.ב, לא כלל טבלאות עם חישוב הפרשי הצמדה (ר' ע' 67 ש' 20-17 לפרוט' הדיון). כך גם עולה



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

מעיון במסמך עצמו, כמו גם מעדותה של גב' יפה דוד (ע' 43 ש' 28-31 לפרוט' הדיון) ומעדותה של גב' מיכל אהרון:

"ש. אין קבלן אחד בישראל, שהמחיר של ג/4 תואם את המחיר בחוזה, שכן ג/4 לא מוצמד. מסכימה איתי.

ת. מסכימה איתך לחלוטין."
(ע' 208 ש' 23-25 לפרוט' הדיון).

173. אוסיף ואציין כי עדותו של מנהל התובעת בס' 62 לתצהירו, לפיה נציגי י.ת.ב נכחו בכנס הדיירים בו הוצגו נתונים שגויים בנוגע לאופן ההצמדה, לא נתמכה בראיות, ולמעשה מאלו לה כי לא הייתה נוכחות כזו מטעם בכנס (ר' עדות גב' מיכל אהרון בס' 25.1 לתצהירה ובע' 209 ש' 10-11 לפרוט' הדיון; עדות המהנדס מר מוטי ימין בע' 107 ש' 32-33 לפרוט' הדיון ועדותה של עוה"ד פלד-נפתלי בע' 104 ש' 19-20 לפרוט' הדיון). מנהל התובעת עצמו, אישר במסגרת חקירתו כי הוא עצמו לא נכח בכנס וכי האמור בתצהירו נכתב על סמך דברים שנאמרו לו (ר' 56 ש' 25 – ע' 57 ש' 8 לפרוט' הדיון). וכל זאת עוד קודם שאבהיר כי ספק בעיני באם נוכחות זו, כשלעצמה, היה בה כדי להקים חבות כפי הנטען והמבוקש על ידי התובעת.

174. התובעת הוסיפה וטענה כי י.ת.ב התרשלה כאשר לא ערכה בדיקה של הסכומים, אשר הייתה מאפשרת לעלות על הטעויות אשר בוצעו (הן בעניין ההצמדה והן בעניין הצרחת המקדמים), בזמן אמת.

175. בהתייחס לטענה זו, עלה מעדותה של הגב' מיכל אהרון, כי טרם קיום כנס הדיירים, י.ת.ב בודקת את המחיר הסופי בלבד, אך לא את אופן חישובו - בדיקה אשר מבוצעת רק לאחר האכלוס בפועל (ר' ע' 199 ש' 4-9, 27-31, ע' 200 ש' 2 וע' 201 ש' 7-9 לפרוט' הדיון). עוד היא העידה כי אם המחיר בנספח ג'4 נמוך יותר מזה שאמור היה להיות, נקודת המוצא שלהם היא כי הקבלן בחר לתת הנחה, אולם הם לא בודקים זאת ובדיקה מסוג זה אינה במסגרת תפקידם – ע' 200 ש' 10-14 לפרוט' הדיון.

176. מעבר לכך וחשוב מכך, כפי שהובהר לעיל, תפקידה של י.ת.ב התמצה במתן שירותי ייעוץ לגורם עמו התקשרה-משב"ש ולא היה זה מתפקידה לבדוק את חישוביה של התובעת, אלא אך את עמידתם בתנאי המכרז. מקום בו התובעת עצמה-בעלת האינטרס, לא מצאה לנכון לערוך בדיקה ובקרה נוספת של הסכומים אשר נקבו על ידה באמצעות מי מעובדיה המוסמכים לכך, וזאת אף בניגוד להתנהלותה בעת מכירת דירות בשוק החופשי (ר' עדות



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

מנהל התובעת בע' 59 ש' 31-36 ובע' 60 ש' 20-22 לפרוט' הדיון) – אני מוצאת חוסר נוחות ברכיב זה של טענותיה כלפי י.ת.ב.

הצרכת מקדמי המרפסות והמחסנים

177. מהראיות עלה כי חישוב התמורות הנוגעות למרפסות, למחסנים ולחניות בוצע באמצעות טופס - מוצג נ/1 (נספח ג'4), אשר הועבר לתובעת ע"י י.ת.ב.

המדובר בטופס אקסל הכולל נוסחאות מובנות, כאשר עם הצבת הנתונים מתקבלים, באופן אוטומטי, סכומי התמורה (ר' עדות גב' מיכל אהרון בע' 199 ש' 24-26 וע' 200 ש' 8-9 לפרוט' הדיון).

מנהל התובעת אישר בחקירתו כי מוצג נ/1 (נספח ג'4) אשר הועבר לאישורה של י.ת.ב. לא כולל תחשיב של תמורת המחסנים והמרפסות אלא אך ציון של שטחיהם (ר' ע' 67 ש' 21-26 לפרוט' הדיון).

178. במסגרת סיכומיה טענה התובעת כי י.ת.ב. אחראית לפצותה בגין הנזק אשר נגרם לה, בין היתר נוכח התרשלותה והעובדה כי טופס ג'4 אשר נשלח אליה על ידה, כלל נוסחאות שגויות, אשר הן אלה שהובילו לטעות החישוב, בכל הנוגע להצרכת מקדמי המחסנים והמרפסות (ר' ס' 44-49 לסיכומי התובעת).

טענה זו לא קיבלה ביטוי במסגרת כתב התביעה, היא נטענה לראשונה בסיכומים, יש בה משום הרחבת חזית ודי בכך על מנת לדחותה.

179. בבחינת למעלה מן הצורך אוסיף ואציין כי טענתה של התובעת בדבר הנוסחאות השגויות בנספח ג'4 שהועבר אליה, לא הוכחה.

גב' מיכל אהרון העידה כי טופס ג'4 אשר הועבר לקבלן והוחזר על ידו לבדיקת י.ת.ב., ואשר צורף על ידה גם כנספח ב' לתצהירה, כלל נוסחאות תקינות, כי בבדיקתו לא התגלו חריגות ולפיכך הוא אושר להצגה בכנס הדיירים וכי הטעות נעשתה, ככל הנראה, בשלב מאוחר יותר, במסגרת נספח השינויים אותו ערכה התובעת (ר' ע' 211 ש' 26-36 לפרוט' הדיון).

התובעת מצדה, לא הציגה, בשום שלב, טופס אקסל אחר, הכולל נוסחאות אחרות.

יתרה מכך, במסגרת התכתבות אשר הוחלפה מול נציגי חב' י.ת.ב., בקשר עם אישור נספח השינויים, הבהיר המהנדס ימין כי אין שינוי בשטחים וכי נספח ג'4 נותר כשהיה (ר' עדות גב' מיכל אהרון בס' 1 והודעת הדוא"ל מיום 19.2.2018 נספח ב' לתצהירה).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

180. מעבר לכך, טענת התובעת בדבר הנוסחאות השגויות עומדת בסתירה לטענה קודמת שלה, לפיה הטעות בוצעה על ידה, באמצעות מי מעובדיה, וגם בשל כך מושתקת התובעת מלהעלות טענה זו.

מנהל התובעת העיד, באופן מפורש, כי המהנדס מר מוטי ימין ורעות הם אלה אשר כתבו את המחיר ואת גודל המחסן, הכפילו את המטרים ועשו את הטעות (ר' ע' 58 ש' 18-29, ע' 60 ש' 4-5, 18 וע' 61 ש' 3-8 לפרוט' הדיון);

המהנדס מר ימין העיד מצידו כי:

"ש. הנגזרת האקוויבלנטית בין המרפסת למחסן... מאיפה נבע מקור הטעות. קשור אליך. ת. לא יודע לומר בדיוק. השטחים של המרפסות שמנו בשטחים של... אחד הטורים התחלף, זה אני זוכר.

ש. רעות הייתה אמונה על זה.

ת. מי מילא את הטבלה? אני לא זוכר. מישהי מהחברה עשתה את זה בטוח. לא זוכר מי.
(ע' 115 ש' 27-32 לפרוט' הדיון).

גב' יפה דוד העידה כי המתכננת דוקוב היא, ככל הנראה, זו אשר הכניסה את הנתונים לנספח ג' (ר' ע' 43 ש' 26-27 וע' 46 ש' 22-23 לפרוט' הדיון); הגב' דוקוב העידה אף היא כי יש להניח כי הנתונים המספריים הנוגעים לחניות ולמחסנים מולאו על ידי משרדה (ע' 149 ש' 35-36 לפרוט' הדיון).

181. כפי שהובהר לעיל, בדיקת חישוביה של התובעת ואופן מילוי הטפסים על ידה, כמו גם הסיבות שהניעו אותה לנקוב בסכום זה או אחר, הנמוך מהמחיר המקסימלי המותר, על פי תנאי המכרז, לא נכללו בהגדרת תפקידה של י.ת.ב, שהתמצה במתן ייעוץ למשב"ש ביחס לעמידת ההסכם בתנאי המכרז.

182. בנסיבות אלה לא ניתן לקבוע כי קיימת אחריות של י.ת.ב לטעות שעניינה הצרחת מקדמי המרפסות והמחסנים.

שינוי שטחי הדירות

183. בהתייחס לשינוי בשטחי הדירות לאחר מתן ההיתר - התובעת טענה כי כנסי הדיירים, כמו גם חתימת הסכמי המכר, נעשו בטרם ניתן היתר בנייה סופי, בין היתר, עקב לחץ שהופעל עליה, מצד י.ת.ב, ועל אף שהיא לא הייתה מוכנה לכך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

184. המהנדס מר מוטי ימין העיד על לחץ מתון שהתבטא בטלפונים, הודעות ומיילים. עם זאת, על אף חשיבות העניין ועל אף עדותו לפיה הלחץ קיבל ביטוי במיילים שהועברו, הוא לא זכר ולא ידע להצביע על מסמך או נתון קונקרטי (ר' ע' 114 ש' 12-9 וע' 118 ש' 17 – ע' 119 ש' 5 לפרוט' הדיון). עדויות נוספות ביחס ללחץ אשר הופעל על התובעת, לטענתה, הופנו בעיקר כלפי משב"ש ומשרד האוצר, ואלה יידונו בהמשך.

185. גב' מיכל אהרון העידה כי מאחר ששיווק הדירות נעשה בטרם ניתן היתר בנייה סופי, ית.ב. עמדה על כך שיתאפשר לרוכשים לבטל את ההסכם, אם יחול עיכוב של למעלה מחצי שנה בקבלת ההיתר או עקב שינוי בגודל הדירות מעבר לסטייה המותרת. מעדותה עלה בנוסף, כי לו היה הקבלן מבקש להוסיף הוראה מקבילה, בדבר זכותו לשנות את המחיר כפועל יוצא של שינוי שטחי הדירות, סביר כי בקשתו הייתה מאושרת, אולם בקשה כזו לא הועלתה (ס' 23 לתצהירה). מנהל התובעת העיד כי הוא אינו זוכר מדוע לא התבקשה הוספת סעיף כזה (ר' ע' 65 ש' 14-12 לפרוט' הדיון) ואילו עוה"ד פלד-נפתלי העידה כי היא לא זוכרת לומר במאה אחוז אם היא העבירה בקשה להוספת סעיף כזה לאישורה של ית.ב. אולם היא רוצה להאמין כי עשתה כן (כ' ע' 80 ש' 35 – ע' 81 ש' 7 לפרוט' הדיון).

186. לא למותר לציין, כי במסגרת נספח השינויים עליו נדרשו רוכשי הדירות לחתום (וסירבו), אשר אושר על ידי ית.ב., נכלל סעיף המאפשר את שינוי המחיר כנגזרת של שינוי השטחים (ר' נספח 16 לתצהיר מנהל התובעת).

187. בנסיבות אלה, מקום בו התובעת אשר ניסחה את ההסכם לא ביקשה לכלול במסגרתו סעיף המאפשר עדכון סכום התמורה כנגזרת של שינוי השטחים, ומקום בו התובעת לא עמדה בנטל המוטל עליה להוכיח כי לחצים מצד ית.ב. הם-הם אלו אשר הביאו אותה לקיום הכנסים טרם מתן ההיתר, אין מקום להטלת האחריות בעניין זה לפתחה של ית.ב.

סיכום ביניים:

188. ית.ב. נשכרה ע"י משב"ש לשמש כחב' בקרה של הפרויקט ולפקח על עמידתה של התובעת בתנאי המכרז. לא הייתה התקשרות חוזית כלשהי בין ית.ב. לבין התובעת; ההסכם שנחתם בין ית.ב. לבין משב"ש לא היה הסכם לטובת צד שלישי ולא הקנה לתובעת זכויות כלשהן ותפקידיה המוגדרים היטב של ית.ב., לא כללו מתן ייעוץ לתובעת או הגנה עליה.

189. מעבר לכך, לא הייתה מעורבות של ית.ב. בכשלים בתמחור, ובמישור היחסים שבין התובעת לי.ת.ב., האחריות להן רובצת לפתחה של התובעת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

190. בשולי פרק זה אוסיף ואציין כי התובעת טענה לאחריות של י.ת.ב גם מקוב בו י.ת.ב לא אפשרה לה לתקן את הטעויות עת אלה התגלו.

עם זאת, כפי שהובהר לעיל, י.ת.ב שימשה כגוף מייעץ בלבד, למדינה ורשויותיה, וממילא לא הייתה לה סמכות לאשר או לא לאשר תיקון כלשהו של ההסכם. הבעת עמדתה, ככל שנעשתה, במסגרת הייעוץ אשר ניתן על ידי למשב"ש, גם אם לא הייתה מקובלת על התובעת, נעשתה בתחום שיקול הדעת המוקנה לה, וממילא אין מקום להתערב בו.

191. בהינתן כל האמור לעיל אני מוצאת כי דין התביעה כנגד י.ת.ב להידחות.

אחריות משבש

192. בהתייחס למשרד השיכון נטען כי הוא אשם בטעות שנפלה, בין היתר מאחר שדחק בתובעת לפעול בניגוד להוראות המכרז, להשלים בחיפזון את תחשיבי התמחור ולהתקשר עם רוכשים טרם קבלת היתר הבנייה הסופי וקביעה סופית של שטחי הדירות.

193. לטענת התובעת, משב"ש חב חובת זהירות מוגברת כלפיה, כמי שקיים את המכרזים, הבטיח לה כי תהא זכאית לתמורה הקבועה בתנאי המכרז, קבע את נוסח ההסכמים ואת זהות הרוכשים, בחר את חב' הפיקוח, קבע את הכללים על פיהם ינהגו כלל הצדדים והיה צריך, עת התגלתה הטעות, לפעול על מנת להסדיר את המחלוקת ולא להתנער מאחריות.

עוד נטען כי משב"ש לא התנה תנאים מספיקים אשר היה בהם כדי למנוע את הטעות שנוצרה, לא ביצע את הבדיקות הנדרשות בנוגע לאופן ביצוע תפקידה של י.ת.ב ולא פיקח עליה כדבעי.

194. משב"ש טען מנגד, כי המכרז נושא התביעה התנהל ע"י רמ"י ולא על ידו ותפקידו התמצה בהנפקת זכאויות למשתתפי הפרויקט ואחריות למפרטי הבנייה; כי התובעת היא חברה קבלנית ותיקה ומנוסה, אשר טעתה בניסוח חוזה המכר מול לקוחותיה, ומבקשת לגלגל את האחריות לטעויותיה שלה, לפתחם של אחרים ולקופת הציבור; כי היחסים בין המדינה לבין התובעת היו יחסים חוזיים ובמסגרתם לא משב"ש ולא חברת הבקרה עמה התקשר, הועסקו ע"י התובעת על מנת לשמור עליה מרשלנותה; כי אין כל טענה כי תנאי המכרז הופרו וכי גם אם ניתן היה לייחס לי.ת.ב אחריות נזיקית בשל מחדלי התובעת, לא ניתן היה לגזור מכך אחריות של משב"ש, נוכח ס' 15 לפק' הנוזקין ו-ס' 10 להסכם ההתקשרות שבין המדינה לי.ת.ב.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

195. לאחר שחזרתי ובחנתי את טענות הצדדים וראיותיהם, באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה כנגד משב"ש להידחות.

196. אקדים ואציין כי לא מצאתי לקבל את טענותיו של משב"ש בדבר היעדר יריבות בין הצדדים.

מהראיות עלה כי הגם וההתקשרות החוזית של התובעת נעשתה מול רמ"י, משב"ש היה מעורב בפרויקט על כלל רכיביו. בין היתר היה זה משב"ש אשר היה אחראי על הפעלת התכנית של "מחיר למשתכן", קבע את זהות הרוכשים, מינה את חב' הבקרה, הנחה אותה ופיקח על פעילותה, השתתף בכנסי הדיירים והתווה את הכללים על פיהם התנהלו הצדדים (ר' לדוג' עדות גב' שרית הוכברג בע' 218 ש' 1-12 לפרוט' הדיון ועדות גב' מיכל אהרון בע' 201 ש' 23-36 לפרוט' הדיון).

בין הצדדים התקיים ערוץ תקשורת, הכולל שיחות והתכתבויות, ומשב"ש לא היסס להתערב ולנקוט עמדה, מול התובעת ומול רוכשי הדירות כאחד, בעניינים נושא התביעה (ר' לדוג' המכתב נספח 2 לכתב ההגנה של משב"ש ועדות גב' שרית הוכברג בע' 217 ש' 26-32).

197. למעלה מכך, להתרשמותי מכלל הראיות, אכן הופעל על התובעת לחץ לקיים את כנס הדיירים, עוד בטרם קבלת היתר הבנייה הסופי.

מנהל התובעת העיד על שיחות טלפוניות על בסיס יום-יומי, הן ממשרד האוצר והן ממשב"ש (מר שי מושקוביץ), ולחצים שהופעלו, לרבות בכנס היזמים שנערך, לקיים את כנס הדיירים ולהציג את הדירות עוד בטרם קבלת ההיתר הסופי, תוך הבטחה של משרד האוצר כי יסייע בזירוז מתן ההיתר (ס' 45, 61 ו-84 לתצהירו), וכן הוא העיד:

"מישהו ממשרד האוצר כל שבועיים אומר לי תחתום עם הדיירים, תעשו כנס, עובדתית נוצר מצב שאחרי ההיתר השתנו הנתונים" (ע' 49 ש' 31-30 לפרוט' הדיון); **"אני חושב שלא היה עוד היתר שמכרנו את הדירות, כי משרדכם באמצעות משרד האוצר, ויש בחר שהתקשר אלינו וביקש לעשות את הכנס ואתם עשיתם את הכנס, לא אני. למה עשיתם את הכנס וחילקתם את הבדיקות? אילצתם אותנו"** (ע' 66 ש' 33-31 לפרוט' הדיון); ובנוסף: **"... היה לחץ עצום ממשרד האוצר, שי, שיבוא ויעיד שהוא כל יום התקשר ודרש מאיתנו לעשות את הכנס..."** (ע' 67 ש' 11-10 לפרוט' הדיון).

עוה"ד פלד-נפתלי העידה אף היא כי כנס הדיירים נעשה על פי דרישת משב"ש וכי הוא כונס לאלתר ובזריזות (ר' ע' 79 ש' 22-20 לפרוט' הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

כך עלה גם ממכתב עו"ד אלקיים אל משרד השיכון, מיום 29.7.2018, במסגרתו צוין כי: "... כבר כאן אבהיר כי לטעמה של מרשתי האשם העיקרי במצב שנוצר נעוץ בלחצים הבלתי אפשריים שלחצתם את מרשתי לקיים כנסי דיירים ולתמחר את הדירות בטרם התקבלו היתרי הבניה בניגוד להוראות המכרז שאתם בעצמכם כתבתם..."; ובהמשך: "... אלמלא הלחצים המתועדים בכתובים שלחצתם את מרשתי להציג לדיירים מחירי דירות לפני קבלת היתר הבניה, אין לי ספק שהטעות בתמחור הדירות היתה נמנעת." (נספח 30 לתצהיר מנהל התובעת).

198. אלא כי הגם ראיות אלו, ועל אף טענתו של עו"ד אלקיים במכתבו לעיל אודות תיעוד כתוב ללחצים שהופעלו, תיעוד כאמור, מזמן אמת, לא הוצג. לא הובאה כל עדות או אינדיקציה חיצונית (מעבר לעדויות עדי התובעת) להיקף הלחץ אשר הופעל, תדירות הפניות, תוכן וכד'. גם מר שי מושקוביץ, אשר נזכר כמי שהפעיל לחצים יום-יומיים, לא זומן למתן עדות.

199. גב' שרית הוכברג מטעם משב"ש העידה כי ברגע שקבלן מוכן ויש לו החלטת וועדה בתנאים, הוא יכול לצאת לשיווק וכי הם מבחינתם מעדיפים כי הקבלן יצא לשוק כמה שיותר מהר, אולם הם לא מחייבים אותו לעשות כן והדבר נתון לשיקול דעתו (ר' ע' 216 ש' 34-36).

200. בהקשר זה יובהר, למען הסדר הטוב, כי בניגוד לטענת ב"כ התובעת במכתבו למשב"ש מיום 29.7.2018 (נספח 30 לתצהיר מנהל התובעת), הוראות המכרז לא אוסרות על קיום כנסים ומכירת דירות בטרם קבלת היתר בנייה סופי, כל עוד קיימת החלטת וועדה על היתר בתנאים (ר' ס' 3.3.4 לחוברת המכרז, נספח 1 לתצהיר מנהל התובעת).

201. בנסיבות אלה אני סבורה כי הגם שעלה מן הראיות כי על התובעת הופעלו לחצים מסוימים לקיים את כנס הדיירים בטרם מתן היתר הבניה הסופי, לא הוכח כי זה אכן היה הגורם העיקרי אשר הביא אותה לקיים את הכנס במועד ובאופן בו קיים.

202. לא למותר לציין כי מבחינת קשר סיבתי, ניתן לכאורה לטעון לקיומו של זה רק בהתייחס לעילת התביעה הנוגעת לשטחים הנוספים שהתקבלו בעקבות מתן ההיתר.

בהתייחס לשתי עילות התביעה הנוספות, של טעות בהצמדה ובהצרכת מקדמי המרפסות והמחסנים, לא הוכח הממשק בין אירוע הכנס להיווצרותה של הטענות, לא מן הנמנע כי אלו היו קורות גם לו קיים הכנס במועד אחר, לאחר מתן היתר הבניה הסופי. יתרה מכך, מן הראיות עלה כי למשב"ש לא הועברו תחשיבים או נתונים כספיים כלשהם, וממילא הוא לא נדרש לבדוק או לאשר אותם.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

בהתייחס לשטחי הדירות, כאמור, ניתן היה להתגבר בנקל על הקושי הנובע מהעובדה שטרם ניתן היתר בנייה, באמצעות הוספת הוראה חוזית פשוטה ומקובלת המאפשרת גבייה נוספת. מעדויותיהם של מנהל התובעת ובאת כוחה אף עלה כי הם היו מודעים לאפשרות להוסיף הוראה כאמור.

203. בנסיבות אלה איני סבורה כי יש מקום להטיל אחריות על משב"ש, בגין הפער בתמורה הנובע משינוי השטחים לאחר קבלת ההיתר, ומקל וחומר בהתייחס לטעויות החישוב אשר נעשו.

204. אוסיף ואציין כי לא מצאתי כי קיימת בעייתיות באופן בו נוסחו הוראות המכרז. העובדה כי נפלה שגגה באופן ביצוע חישובי ההצמדה או באופן הצבת מקדמי המרפסות והמחסנים, לא מלמדת על בעיה מובנית בהוראות המכרז, וזו לא הוכחה. גם מעדותה של עוה"ד פלד-נפתלי עלה כי לא הייתה בעיה באופן ניסוח הוראות ההסכם, אשר תאם את הוראות המכרז, אלא אך בחישוב השגוי, אשר נעשה ע"י התובעת (ר' ע' 94 ש' 32 – ע' 95 ש' 2, 15 לפרוט' הדיון).

205. כפי שהובהר לעיל לא מצאתי כי נפל דופי גם באופן התנהלותה של חב' הבקרה. כפועל יוצא מכך, איני סבורה כי נפל פגם בעצם מינויה ע"י משב"ש לשמש כחברת בקרה של הפרויקט או בפיקוחו עליה.

בהיעדר אחריות של חב' הבקרה לכשל, מתייתר גם הצורך לבחון את טענתו של משב"ש בדבר הפטור מאחריות המוקנה לו נוכח הוראות ההסכם בינו לבין חב' הבקרה, כמו גם מכוח הוראות ס' 15 לפק' הנזיקין.

206. שאלה נוספת אליה ביקשתי להידרש הייתה האם, בנסיבותיו של הליך זה, ועת התברר כי נפלו טעויות באופן חישוב התמורה ע"י התובעת, כשל משב"ש כאשר לא אפשר לה לתקן את הטעות ולחייב את רוכשי הדירות לחתום על טופס השינויים ולשלם את התמורה החסרה.

לאחר שחזרתי ושקלתי את טענות הצדדים מצאתי כי התשובה לשאלה זו שלילית. אפרט;

207. כאמור – ביחס לנושא הצרחת מקדמי המחסנים והמרפסות – מדובר בסוגיה שעלתה לראשונה במסגרת כתב התביעה, וממילא לא קיימת התנהלות רלוונטית של משב"ש ביחס אליה, עליה מלינה התובעת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

208. בהתייחס לשינוי שטחי הדירות לאחר קבלת היתר הבנייה הסופי – מקום בו לא מצאתי לאפשר תיקון של סכום התמורה, בהינתן הוראות הסכמי המכר, איני מוצאת לקבוע כי נפל פגם בהתנהלותו של משב"ש אשר לא אפשר זאת.

209. אני ערה לכך כי נספח השינויים המתייחס לשינוי שטחי הדירות לאחר קבלת היתר הבנייה, אושר ע"י י.ת.ב.ומשכך יש לראות גם את משב"ש כמי שאישר אותו. בנסיבות אלה, לא היה מקום להתייחס אליו כמסמך או נספח שלא קיבל את אישור המשרד, כפי שעולה לכאורה ממכתבו של משב"ש מיום 3.7.2018 (נספח 29 לתצהיר מנהל התובעת) ולנסח את המכתב כפי שנוסח, בהתייחס לנספח זה.

עם זאת, קיים פער בין עצם אישור הטופס, על מנת שניתן יהיה להציגו לרוכשי הדירות ולבקש מהם לחתום עליו בהסכמה, לבין חיוב הדיירים לחתום על הטופס. משכך, אין בעצם אישור הטופס ע"י י.ת.ב. כדי להביא לשינוי מסקנותיי דלעיל, ביחס להיעדר האפשרות של התובעת לחייב את רוכשי הדירות בתוספת תשלום בגין השטחים הנוספים, או כדי להביא להטלת האחריות בגין כך לפתחו של משב"ש.

210. בהתייחס לנושא ההצמדה – הגם כי מצאתי כי מדובר בטעות סופר אשר יש לאפשר את תיקונה, בהינתן התנגדותם של רוכשי הדירות, לא ניתן היה לבצע תיקון זה באופן חד צדדי, כפי שביקשה התובעת לעשות.

בנסיבות אלה לא היה פסול בעמדת משב"ש והבהרתו כי לא יאפשר תיקון חד צדדי של הסכמי המכר ודרישה לתשלום נוסף, ללא מתן אפשרות לרוכשי הדירות להשמיע את טענותיהם, לרבות מתן זמן סביר לפנייה לערכאות, כמו גם לעמדתו לפיה הוא לא יאפשר ביטול של החוזים בגין סירוב של הרוכשים לשלם תוספת על המחיר לו התחייבו, עד להשלמת בירור והסדרת העניין.

211. בהינתן כל האמור לעיל לא מצאתי להטיל על משב"ש אשם או אחריות תורמת למחדליה של התובעת.

הוכחת הנזק

212. בהתאם לפסיקת כב' בית המשפט העליון, לא די בעצם הוכחת קיומו של נזק, אלא על התובעים מוטל להוכיח גם את שיעורו (ר' לדוג' ע"א 355/80 **אניסימוב בע"מ נ' מלון טירת בת שבע בע"מ**, פ"ד לה (2) 800 (1981.9.3); ע"א 78/04 **המגן חברה לביטוח בע"מ נ' שלום גרשון הובלות בע"מ**, פ"ד סא (3) 18 (2006.5.10)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

213. **בהתייחס לסוגיית שינויי שטחי הדירות**, לא נמצא לקבל את טענות ותביעת התובעת, והדיון בסוגיית הוכחת הנזק הוא בבחינת למעלה מן הצורך. עם זאת ובקצרה אציין את הדברים הבאים:

214. מעדותה של אדריכלית הפרויקט, הגב' רחל דוקוב, עלה כי היא הטמיעה את השינויים מכוח היתר הבניה החדש שניתן בתוכניות הפרויקט ובתוכניות המכר הסופיות. לתצהירה צורף היתר הבניה החדש שניתן (אשר לא כולל שטחים של כל דירה), וכן מכתב הבהרה ובו טבלה המפרטת את השינויים שבוצעו בהתייחס לכל אחת מהדירות. התכניות עצמן, אשר אליהן הוטמעו לכאורה השינויים, לא צורפו.

215. אני ערה לטענות הנתבעים לפיהן מקום בו התכניות הסופיות הכוללות את השטחים הנוספים לא הוצגו להם ולא נחתמו על ידם, יש לקבוע כי תוספת השטחים לא הוכחה.

עם זאת, בהינתן עדותה של הגב' דוקוב-אדריכלית הפרויקט ואשת מקצוע, לפיה תצהירה נערך בהסתמך על תכניות וכי המדידות וחישוב השטחים נעשו באופן אוטומטי, באמצעות תכנת מחשב עמה היא עובדת (ר' ע' 145 ש' 33 – ע' 146 ש' 9 וע' 151 ש' 19-27 לפרוט' הדיון) כמו גם בהינתן העובדה כי השטחים המתוקנים אושרו על ידי י.ת.ב. במסגרת נספח השינויים - אני סבורה כי די בכך כדי להוכיח את שטחי הדירות העדכניים.

ביחס לכך אני מוצאת להוסיף ולהבהיר כי אני ערה גם לטענות אשר הועלו ע"י רוכשי דירות כאלה ואחרים, בדבר מדידות אשר הם עצמם ערכו, באופן עצמאי או באמצעות מי מטעמם, אשר הצביעו על "עיבויים" בדירה, אשר גרעו משטחה. אלא שבמדידה עצמאית, באמצעות סרט מידה, ע"י מי שאינו בעל מקצוע, לא די על מנת לסתור את הנתונים שהומצאו ע"י אדריכלית התובעת, והוא הדין בהתייחס לחוו"ד מומחה הנדסית, עת נותן חוות הדעת לא זומן למתן עדות.

216. **בהתייחס לסוגיית ההצמדה** (כמו גם סוגיית הצרחת המקדמים) – עת דובר בטעויות אריטמטיות הציגה התובעת דפי חישוב וטבלה, ובהם פירוט של אופן החישוב הקודם, אופן החישוב החדש וההפרש ביניהם. בנוסף, הובאה עדותה של אדריכלית הפרויקט, הגב' רחל דוקוב, בהתייחס לשינוי השטחים, כמו גם עדותה של הגב' יפה דוד, האחראית על הכספים בחברה, ביחס לאופן עריכת התחשיבים.

217. הנתבעים מנגד, מיקדו את טענותיהם בעיקר בעצם זכותה של התובעת לבצע הצמדה למדד 10/2015 או לתקן את הטעות שנפלה במקדמי ההצמדה, אולם לא הגישו חישוב נגדי אחר, ומשכך יש לקבל את החישוב שבוצע ע"י התובעת.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

ביחס לכך יובהר, כי אין לראות בהצגת תחשיב קודם שערכה התובעת עצמה, בשלב מוקדם כלשהו (יום 13.5.2018), כתחשיב נגדי, ובפרט עת מדובר בתביעה שכל עניינה נובע מטעויות חישוב שביצעה התובעת בהצמדת סכומי התמורה.

יתרה מכך, את ניסיון הנתבעים 47-48 ו- 50-51, להיתלות בדבריו של ב"כ התובעת, במסגרת הדיון המקדמי שהתקיים ביום 12.7.2020, על אף שלאחר מכן הוסכם על הגשת תחשיב מפורט אשר יהווה תיקון של כתב התביעה, אני מוצאת כזה אשר אין תוס לב בצדו (ס' 17-18 לסיכומי הנתבעים 47-51).

218. למרות כל האמור לעיל, מקום בו נדחו טענותיה של התובעת לעניין זכאותה לתוספת תשלום בגין השטחים אשר נוספו לדירות בעקבות קבלת היתר הבניה, כמו גם בשל הפער הנובע מהצרכת מקדמי המחסנים והמרפסות, ברי כי גם סכומי הבסיס אשר ננקבו על ידה, ואשר ביחס אליהם בוצע חישוב ההצמדה, לא יכולים להיוותר על כנם, וחלף אלו אני מוצאת לעשות שימוש בסמכותי לפי ס' 4 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1971 ולהורות כי התובעת תמציא תחשיב עדכני ביחס לכל דירה, התואם את תוצאת פסק הדין וזאת בכפוף וכמפורט להלן.

אשם תורם

219. הנתבעים טענו כי גם מקום בו ימצא כי יש בסיס לטענות התובעת לפיהן היא הייתה זכאית לגבות תמורה גבוהה יותר מזו אשר נגבתה בפועל, הרי שהאחריות לטעויות נובעת מהתנהלותה הרשלנית והלא מקצועית של התובעת, ומשכך יש לזקוף לחובתה אשם תורם, נזיקי או חוזי, בשיעור של 100%, ולפטור אותם מחובת התשלום.

220. במסגרת ע"א 3912/90 EXIMIN S.A תאגיד בלגי נ' טקסטיל והנעלה איטל סטייל פרארי בע"מ, פ"ד מז(4) 64 (1993), הכיר נשיא בית המשפט העליון דאז, כבוד השופט שמגר, בקיומו של אשם תורם חוזי וקבע כי במקרה שבו מדובר בשני צדדים שגרמו לנזק בהתנהגותם, חלוקת האחריות היא תוצאה מתבקשת.

עוד קבע כבוד הנשיא שמגר כי מקום בו שניים גרמו סיבתית לנזק, אין להעדיף את האחד על רעהו, אלא שראוי לחלק את האחריות ביניהם באופן שבו כל צד יישא בחלקו בנזק. חלוקה כזו מתיישבת גם עם הדרישה להקטנת הנזק, אלא שכאן מדובר ב"הקטנת נזק" בשלבים קודמים להפרה או בשלב ההפרה עצמו, וזאת באמצעות שימוש בסעיף 10 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) תשל"א - 1970.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

- (בעניין זה ראה גם ת.א. 333/95 (חיפה) שוסטר נ' אוגרון ואח' (24.7.2001), ת.א. 11203/00 ז'ק מיטרני בע"מ נ' טכנו רייט (1993) בע"מ (29.6.2005) וכן מאמרו של פרופ' אריאל פורת, הגנת אשם תורם למפר חוזה-אימתי?, עיוני משפט (יח) תשנ"ד, 103)
221. בהינתן האמור, מצאתי להוסיף ולבחון האם יש לראות את התובעת כמי שגרמה או תרמה באחריותה להיווצרות הנזק, או כזו אשר לא פעלה לצורך הקטנת הנזק לאחר היווצרותו.
222. משנתתי דעתי לכלל טענות הצדדים והראיות, מצאתי כי התשובה לכך חיובית.
223. כפי שפורט בהרחבה לעיל, מן הראיות שהובאו לפניי עלה באופן ברור, כי טעויותיה של התובעת, הן באופן עריכת החישובים, הן באופן הצבת הנתונים והן באופן ניסוח ההסכם, היו אלה אשר הביאו להיווצרות הפער בין הסכום החוזי אותו ניתן היה לגבות לבין הסכום אשר נגבה בפועל.
224. יתרה מכך, לא דובר בטעות זניחה וחד פעמית, אלא בטעויות אשר חזרו על עצמן פעם אחר פעם. כך למשל עלה מהראיות, כי כבר בכנס הדיירים ובטבלאות אשר הוצגו לרוכשי הדירות באותו מועד, הוצגו נתונים שגויים ביחס לאופן חישוב הפרשי ההצמדה. התובעת אשר גילתה בדיעבד את הטעות אשר נעשתה ביקשה לתקנה, באמצעות משלוח מכתב הבהרה לרוכשים, כמו גם טבלאות מתוקנות. אלא שגם טבלאות אלה כללו סכומים שגויים. טעות זו המשיכה והתגלגלה, ובסופו של דבר גם בהסכמי המכר נכללו סכומים שמקורם בטעות (ר' בהקשר זה עדות מנהל התובעת בס' 52-55 לתצהירו; עדות עוה"ד פלד-נפתלי בע' 79 ש' 24-30, עדות מר ימין בע' 108 ש' 3-7 ועדות מר בטיש בע' 166 ש' 21-36 לפרוט' הדיון).
- מתבקש היה כי אחרי שפעם אחת נעשתה טעות, בכנס הדיירים, תיערכנה בדיקות דקדקניות, חוזרות ונשנות. עם זאת, מעדות מנהל התובעת עלה כי הוא סמך על עובדיו ולא מצא לנכון לוודא כי החישובים ייבדקו פעם נוספת, טרם כלילתם בהסכמים עם רוכשי הדירות, הגם כי דובר בסכומים משמעותיים (ר' ע' 60 ש' 20-22 ובע' 61 ש' 25-30 לפרוט' הדיון).
225. אופציה אפשרית נוספת, הייתה לערוך תיקון בהוראת ההצמדה בהסכם, באופן בו היא תתייחס למדד הבסיס כזה הידוע במועד הזכייה במכרז, אלא שב"כ התובעת העדיפה לא להיכנס לכך, מנימוקים פרוצדורליים (ר' עדות עוה"ד פלד-נפתלי בע' 95 ש' 8-15 לפרוט' הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

226. לכל אלה מתווספת גם העובדה לפיה, נוכח המחלוקת בין הצדדים, עיכבה התובעת את מסירת שוברי התשלום לרוכשי הדירות, באופן אשר יכול כי הביא לחיובים נוספים בתשלום הפרשי ההצמדה בתקופה שלאחר חתימת ההסכם (ר' לדוג' עדות מר שי רוני פלג בס' 27 לתצהירו).

227. בשולי פרק זה יצוין, כי היה זה מנהל התובעת עצמו אשר הודה, בהגינותו, באחריות התובעת לטעויות, כמו גם באשמה התורם:

"... אני עשיתי טעות אנוש? כן. הטעות שלי בגלל זה אמרתי שאני נושא חלק מהאחריות. ש. בכמה אחוזים?"

ת. אני באמת לא יודע. האם מותר לי להגיד בכמה הייתי מוכן לתת להם הנחה? אני לקחתי על עצמי הרבה על הטעות שלי, מיליון, מיליון וחצי. אני הבנתי שהבן שלי היה פה בשיחות שהתקיימו והוא אמר לי שהוא ויתר על עשרות אחוזים, 30-40 אחוז, לא יודע לדייק" (ר' ע' 52 ש' 10-15 לפרוט' הדיון).

228. בנסיבות אלה אני מוצאת לקבוע קיומו של אשם תורם של התובעת, אשר יש בו כדי להפחית את הסכומים בהם נמצא לחייב את הנתבעים, בשיעור של 50%.

שונות

229. בשולי פסק הדין אני מוצאת להתייחס בקצרה למספר טענות נוספות אשר הועלו ע"י הצדדים.

חובת השוויון במכרז

230. במסגרת סיכומיה הקדישה התובעת פרק שלם לנושא עקרון השוויון במכרז וביחסים בין המדינה לאזרחיה, וטענה, בין היתר, כי הנצחת הטעויות תביא לפגיעה כפולה בעקרון השוויון, הן כלפי מציעים פוטנציאליים שלא נרשמו להגרלה מאחר שסברו כי מחירי הדירות יהיו גבוהים יותר, והן כלפי אותם רוכשי הדירות בבניין אשר שילמו מחיר מלא או מחיר גבוה יותר למ"ר על אותה דירה (ס' 106-114 לסיכומי התובעת).

231. טענה זו, הגם שהיא שובת לב, לא נטענה במסגרת כתב התביעה, יש בה משום הרחבת חזית אשר הנתבעים התנגדו לה, ודי בכך על מנת לדחותה.

232. הוא הדין ביחס לטענות שעניינן סמכות בית המשפט בעניין שערור חוזה.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

הסכם לטובת צד שלישי

233. התובעת טענה, כטענה חלופית, כי יש לראות בהתחייבויות שרוכשי הדירות נטלו על עצמם כלפי משרד השיכון, לשלם את מחיר הדירה כפי שנקבע בנוסחת משרד השיכון, כחוזה לטובת צד שלישי – הוא התובעת.

טענה זו נזנחה ע"י התובעת בסיכומיה, ודי בכך על מנת לדחותה.

234. מעבר לכך, כפי שהובהר לעיל, תנאי לתחולתו של ס' 34 לחוק החוזים הוא כי תשתמע מהוראות החוזה כוונה להעניק טובת הנאה לצד שלישי, לרבות זכות לדרוש את קיומה כלפיו מכוח החוזה (ר' לדוג' ע"א 348/79 גולדמן נ' מיכאלי, פ"ד לה(4) 31 (1981); ע"א 253/82 ד"ר דן חושי נ' עמוס חורב נשיא הטכניון-מכון טכנולוגי לישראל, פ"ד לח(1) 640 (1984)).

235. כב' בית המשפט העליון הוסיף ופסק כי אף אם בחוזים אותם כורתת המדינה במסגרת מכרז, קיימת תכלית להיטיב עם צדדים שלישיים, אין בכך כדי להקים לאותם צדדים שלישיים סעד מכוח הפרת חוקי המכרז ע"י הצד המפר:

"עיקרון חופש החוזים קובע שצדדים לחוזה רשאים לבחור עם מי להתקשר, ושלא ניתן לכפות עליהם "שותף" שאינם חפצים ביקרו... ויובהר. חוזה שנכרת מתוך כוונה להיטיב עם צד שלישי אין משמעו, בהכרח, שהצד השלישי יכול לתבוע סעדים במקרה של הפרת אותו חוזה. בהתאם לעיקרון חופש החוזים, צדדים לחוזה רשאים לכוות כל חוזה שירצו, לרבות חוזה שמטרתו להיטיב עם צד שלישי, מבלי להקנות לצד השלישי זכות לתבוע סעדים מכוחו של אותו חוזה... כל האמור בנוגע לחוזה לטובת צד שלישי חל גם, וייתכן שאף ביתר שאת, בחוזים אשר המדינה צד להם. ... במקרים רבים חוזים שהמדינה צד להם, ובפרט חוזי מכרז, מיועדים להיטיב עם הציבור, או עם ציבור מסוים. אין משמעות הדבר שאותו ציבור רשאי לתבוע סעדים מכוחם של אותם חוזים. הכרה בזכות מעין זו תשלול את חופש החוזים של המדינה ושל הצד השני לחוזה, אשר בחרו שלא להעניק לציבור זכות לתבוע סעדים בגין הפרת החוזה שנערך לטובתו, ואף תשלול או תצמצם את שיקול הדעת הרחב שעומד למדינה באשר לנקיטת הליכים במקרים של הפרת חוזה שהיא צד לו..." (ר' רע"א 4933/22 ביטון נ' בונייך בנייה פתוח והשקעות בע"מ (24.4.2023)).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

236. לא הוכח בענייננו כי הייתה כוונה להקנות לתובעת זכות תביעה, מכוח ההתקשרות שבין רוכשי הדירות לבין משב"ש, וכאמור, מס' 1.7 להסכמי המכר, עולה כי הם משקפים את מערכת היחסים, הזכויות והחובות בין הצדדים, באופן מלא, בלעדי ומוחלט.

237. בהתייחס לסוגיות הנוגעות לדיווחים לרשויות המס נהיר כי התובעת תפעל לדווח בהתאם ובכפוף להוראות הדין על פסק הדין, לרבות תשלום רלוונטי ביחס לכך, ככל ויידרש.

ייחוס ידיעה של נתבע אחד ליתר הנתבעים

238. הנתבעים 47-48 ו-50-51, טענו בסיכומיהם, בין היתר, ביחס לשיעור ההצמדה, כי לא ניתן לייחס ידיעה של נתבע אחד, כדוג' מר בטיש, ליתר הנתבעים.

239. ביחס לכך יובהר, כי מקום בו מרבית רוכשי הדירות מצאו שלא להגיש תצהיר מטעמם, אלא להסתמך על עדויות של עדים נבחרים, ברי כי ניתן להסיק מן העדויות שנשמעו על ידי אותם נציגים מסקנות גם ביחס לרוכשי הדירות אשר בחרו שלא להעיד.

240. מעבר לכך וחשוב מכך, מסקנותיי בדבר ידיעתם של רוכשי הדירות על שיעור ההצמדה, לא נבעו אך מעדות פרטנית זו או אחרת אלא מהתמונה הראייתית הכוללת אשר נלמדה משילוב כל הראיות לרבות אלו אשר התייחסו לכלל רוכשי הדירות, כגון טופס ההרשמה להגרלה, העדויות אשר התייחסו לטופס בחירת הדירה (הגם שזה לא הוצג בפועל) הן מצד עו"ד נפתלי והן מצד מר בטיש, ומכתב ההבהרה שנשלח לכלל הדיירים, בסמוך לאחר הכנס. לכך ייוספו מגוון של ראיות המלמדות על היקף ההדברות בין בעלי הזכויות באמצעים השונים והמידע שהוחלף.

241. לא למותר לציין, בהתייחס ספציפית לנתבעים 47-48 ו-50-51, כי הייתה זו גב' שירן מגן עצמה, עובדת בנק לשעבר אשר אישרה בחקירתה כי בין היתר היא מכרה הלוואות בבנק, לרבות כאלה צמודות מדד, אשר העידה כי: **"אני ידעתי שהמחיר באיזושהו מקום צמוד למשהו, אבל לא נכנסתי לזה"** וכן כי כאשר היא נרשמה להגרלה היא קיוותה לזכות ולא ייחסה חשיבות למחיר ולתאריך המדד (ר' ע' 181 ש' 32, ע' 182 ש' 34-35, ע' 183 ש' 5-6 וע' 187 ש' 24-25 לפרוט' הדיון). בכל המתייחס לשאלות הנוגעות להסכם המכר עצמו היא הבהירה כי אין לה מושג מאחר שלא טיפלה בכך, ובעלה, עו"ד אלון מגן, הוא זה אשר טיפל, אלא שעו"ד מגן בחר לא לתת תצהיר מטעמו.

בהתייחס למר ויניקורוב, הרי שגם הוא אישר בחקירתו, כי הוא ידע שיש הצמדה ובגלל זה הוא אף בחר להקדים תשלומים (ר' ע' 192 ש' 16-24 לפרוטוקול הדיון).



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

טעות בכדאיות העסקה/ חוסר תום לב של התובעת

242. לא מצאתי לקבל את טענות הנתבעים לפיהן טענות התובעת הועלו רק בשל הרצון לקבל מימון בנקאי לפרויקט, להגדיל את רווחיותו, בניסיון לגבייה נוספות נוכח טעות בכדאיות העסקה וכיוצא באלו.

לאחר שמיעת כלל העדים ותוך מתן הדעת לכלל הראיות, נמצאתי למדה כי המדובר בטעויות מצערות, אשר נעשו בתום לב, וכי לא היתה כל כוונת התעשרות או הטעיה מצדה, או ניסיון לקבל מעבר למה שהיא סברה כי אכן מגיע לה, בהתאם להוראות ההסכמים בהם התקשרה.

סוף דבר

243. התביעה כנגד הנתבעת 139 (י.ת.ב בע"מ) וכנגד הנתבע 140 (משרד הבינוי והשיכון) – נדחת. התובעת תישא בתשלום הוצאותיהם בסך של 50,000 ₪ לכל אחת מהן.

סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית ממועד מתן פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל.

244. התביעה כנגד הנתבעים 1-138 (רוכשי הדירות) – מתקבלת באופן חלקי, אך ורק בהתייחס לרכיב ההצמדה.

התובעת תגיש תחשיב עדכני, התואם את ההכרעות פסק הדין, בהתייחס לכל דירה בנפרד, וזאת בתוך 14 יום ממועד מתן פסק הדין.

ניתן לצפות כי תחשיב זה יוגש כשהוא ברור ומפורט, על כלל רכיביו.

כן מופנית שימת לב התובעת להכרעתי בסוגיית האשם החוזי התורם.

הנתבעים יהיו רשאים להגיש את התייחסותם לתחשיב שהוגש – בתוך 14 יום נוספים. היעדר תגובה כהסכמה.

כנגד הגשת התחשיב המעודכן והתייחסות הנתבעים יינתן פסק דין משלים.

בהתייחס להוצאות ההליך, ומקום בו התקבלו אך חלק מטענות התובעת כלפי רוכשי הדירות, לא מצאתי לנכון להוסיף ולחייבם בהוצאות ההליך.



בית המשפט המחוזי מרכז-לוד

ת"א 7853-04-20 י.א. אלון בניה בע"מ נ' חיון ואח'

תיק חיצוני: 5061/2022

לעת הזו, משימה לעיון בעוד 30 יום.

המזכירות תתבקש להמציא לצדדים את העתק פסק הדין.

זכות ערעור לכב' בית המשפט העליון בתוך 60 יום.

ניתן היום, ט"ו שבט תשפ"ו, 02 פברואר 2026, בהעדר הצדדים.


הלית סילש, שופטת

