

ת"א 22750-05-25
דיון קדם משפט קבוע ליום 16.7.2026
בפני סגן הנשיא, כב' השופט א' דפדי

בית המשפט המחוזי
בתל אביב-יפו

בעניין: אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ, ח.פ. 520043340
מרח' סמטת התבור 4, פתח תקווה 4969104
טל': 03-939233; פקס: 08-6283751
באמצעות עוה"ד אלי כהן (מ.ר. 33148)
ו/או יעד גורדון ו/או הדר טבול ו/או צביקה גולדס
ממשרד גורניצקי ושות' עורכי דין
רח' החרש 20, תל אביב-יפו
טל': 03-7109191; 03-5606555
דוא"ל: office@gornitzky.com

התובעות שכנגד;

-נגד-


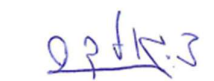
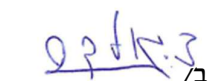

ובעניין: 1. מגדלי היס התיכון - רחובות בע"מ, ח.פ. 515748770
מרח' דרך היס 5, גני תקווה
טל': 073-2264411; פקס: 073-2264410
באמצעות משרד ברנע גיפה לנדה ושות', עורכי דין
מרחוב הרכבת 58, תל אביב 6777016
טל': 03-6400600; פקס: 03-6400650
דוא"ל: savnieli@barlaw.co.il
2. מגדלי היס התיכון בע"מ, ח.פ. 512719485
3. מר מרדכי (מוטי) קירשנבאום ת.ז. 054207501
מרח' אחד העם 84 תל אביב-יפו
4. מר בוריס לוי ת.ז. 013296694
מרח' ההגנה 11 נס ציונה
5. מר ארז ברנוביץ' מספר ת.ז. 54608336
מרח' השחף 10, רמת השרון

הנתבעים שכנגד;

סוג התביעה ונושאה: חוזית, כספית, נזיקית (לפי ס' 131, 134 לרשימת מנהל בתי המשפט מיום 6.12.20).
שווי התביעה: ₪ 161,543,241.58.
סכום אגרת בית המשפט: ₪ 2,044,142.32, בהתאם לתקנה 6(א) ופרט 8 לתוספת לתקנות בתי המשפט (אגרות),
התשס"ז-2007 (מחצית סכום האגרה 1,022,072 ₪ תשולם בעת ההגשה).
קיומו של הליך נוסף: אין.

כתב תביעה שכנגד

התובעת שכנגד, אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ (להלן: "התובעת שכנגד"), מתכבדת להגיש לבית המשפט הנכבד את תביעתה כנגד הנתבעים שכנגד, מגדלי היס התיכון - רחובות בע"מ, מגדלי היס התיכון בע"מ, מר מרדכי (מוטי) קירשנבאום, מר בוריס לוי, ומר ארז ברנוביץ' (להלן: "הנתבעים שכנגד").
במסגרת זו, מתבקש בית המשפט הנכבד לזמן את הנתבעים שכנגד לדין, לקבוע ולהורות כי על הנתבעים שכנגד לשלם לתובעת שכנגד את מלוא סכום התביעה בסך ₪ 161,543,241.58 ובתוספת ריבית והצמדה כדין עד למועד ביצוע התשלום בפועל.
כמו כן, בית המשפט הנכבד מתבקש להשית על הנתבעים שכנגד את הוצאות התובעת שכנגד בגין ההליך דנן, לרבות הוצאות שכ"ט עורכי דינה בתוספת מע"מ כדין.
התובעת שכנגד תהא מיוצגת על ידי באי-כוחה כמפורט בכותרת כתב התביעה שכנגד, וכתובת משרדם תשמם ככתובת להמצאת כתבי בי-דין במסגרת ההליך דנן.
כל ההדגשות בכתב התביעה שכנגד להלן אינן במקור אלא אם צוין אחרת במפורש.

 ב/הדר טבול, עו"ד
 ב/יעד גורדון, עו"ד
 ב/יעד גורדון, עו"ד
 ב/אלי כהן, עו"ד
גורניצקי ושות', עורכי דין
ב"כ התובעת שכנגד

א. תיאור תמציתי של בעלי הדין

1. התובעת שכנגד, אפקון בקרה ואוטומציה בע"מ, אשר אליה מוזגה בשנת 2024 חברת אפקון בניה בע"מ, הינה מהחברות המובילות בארץ בתחומי הבניה ההנדסית, התשתיות, והקמת פרויקטים מורכבים (להלן: "התובעת שכנגד").
אישור מיזוג/תעודת התאגדות מצ"ב **כנספח "1"**.
2. **הנתבעת שכנגד 1**, מגדלי הים התיכון - רחובות בע"מ (להלן: "הנתבעת שכנגד"), התקשרה עם התובעת שכנגד להקמת פרויקט דיור מוגן ברחובות (להלן: "הפרויקט"). הנתבעת שכנגד 1 הנה חברת בת של מגדלי הים התיכון בע"מ, שהינה חברה ציבורית העוסקת בהקמת והפעלת דיור מוגן לגיל השלישי.
העתק נסח רשם החברות של הנתבעת שכנגד 1 מצ"ב **כנספח "2"**.
3. **הנתבעת שכנגד 2**, מגדלי הים התיכון בע"מ, הינה החברה האם של הנתבעת שכנגד 1.
4. **הנתבעת שכנגד 3**, מר מרדכי קירשנבאום, הוא מבעלי השליטה העיקריים בנתבעת שכנגד 2, ומשמש הן כיו"ר דירקטוריון הנתבעת שכנגד 2 והן כדירקטור בנתבעת שכנגד 1.
5. **הנתבעת שכנגד 4**, מר בוריס לוי, הוא מבעלי השליטה העיקריים בנתבעת שכנגד 2, ומשמש הן כסגן יו"ר הדירקטוריון בנתבעת שכנגד 2 והן כדירקטור בנתבעת שכנגד 1. בנוסף, הנתבעת שכנגד 4 התקשרה עם הנתבעת שכנגד 2 בהסכם למתן שירותי ייעוץ לפרויקט.
6. **הנתבעת שכנגד 5**, מר ארז ברנוביץ', כיהן בזמנים הרלבנטיים כמנהל בפרויקט מטעם הנתבעת שכנגד 2, וכיום מכהן כ-"מנהל תחום בינוי ואחזקה רשת" בנתבעת שכנגד 2.
- מר ברנוביץ' ריצה בעבר עונש מאסר בגין עבירות פליליות של רישום חשבוניות כוזבות בקשר עם פעילותה של קבוצת ברנוביץ' אשר פשטה רגל בשלהי שנות ה-90, ולעובדות אלו, בכל הכבוד, יש חשיבות למקרה דנן.
7. הנתבעים שכנגד 3-5 פעלו יחד, כל אחד בהתאם לסמכויותיו ומעמדו בנתבעות שכנגד 1-2, בהתנהלות חסרת תום לב באופן קיצוני, ניצלו את מעמדם ותפקידם לרעה, ובכלל זה ולפי העניין הפרו את החובות החלות עליהם כדירקטורים, כבעלי עניין וכנושאי משרה, בכלל כך חובות האמון והזהירות כלפי הנתבעות שכנגד 1-2 וכלפי צדדים שלישיים (לרבות התובעת שכנגד), שעה שפעלו באופן ישיר ופוזיטיבי להפרת התחייבויות הנתבעת שכנגד 1 ללא כל בסיס חוקי, תוך שהם חושפים אותה וגורמים נוספים לנזקים ברורים ומיידים כפי שיפורט עוד בתביעה זו להלן.
8. התובעת שכנגד שומרת לה את הזכות לתקן את התביעה, על דרך של הוספת נתבעים, ככל שיתגלה בהמשך ההליך כי גורמים נוספים מטעם הנתבעות שכנגד 1-2, לרבות נושאי משרה, דירקטורים או דירקטורים חיצוניים, היו מעורבים, במעשה ובמחדל, בקבלת ההחלטות הדורסנית כנגד התובעת שכנגד.

ב. התביעה בתמצית – על תרגיל העוקץ של הנתבעים שכנגד, ועל המהמר שהימר, הלכה

למעשה, בכספי הקשישים דיירי הדיור המוגן נשוא התביעה

9. תביעה שכנגד זו אמנם חובקת מסמכים רבים וגם טענות רבות, אך במהותה היא פשוטה מאוד. הלכה ולמעשה סיפורה של התביעה הוא בתרגיל עוקץ (כך ממש) שביצעו הנתבעים שכנגד כלפי התובעת שכנגד, והעוקץ עבד כדלקמן.
10. הנתבעת שכנגד, ככל הנראה כחלק מהתחרות מול מתחרותיה בשוק הדיור המוגן, ביקשה לצאת מהר ככל הניתן לבנייה של פרויקט חדש באזור רחובות, אלא שהדבר נעשה בחיפזון ובמחיר היעדר מוכנות מוחלט של הפרויקט לביצוע, והנתבעים שכנגד פשוט הימרו על הכספים אשר היו אמורים להתקבל מהדיירים העתידיים בפרויקט הדיור המוגן אותו תכננו לבנות.

11. כך, מחמת החיפזון בו נקטו הנתבעים שכנגד, הפרויקט לא היה מתוכנן ברמה הנדרשת לביצועו בלוחות הזמנים שנקבעו, וכתוצאה מכך הוא סבל משינויים תדירים וקיצוניים בתכנון; הוא היה ללא היתרים מתאימים לכל אשר נדרשה התובעת שכנגד לבנות (ותוך שינוי ההיתרים "תוך כדי תנועה"); התבקשו ובוצעו עבודות נוספות וחרירות בהיקפים אדירים; והכל – תוך יצירת עיכובים מהותיים באפשרות קידום העבודות בכמה מישורים, שהיו כולם באחריות הנתבעים שכנגד; הנתבעים שכנגד ידעו היטב שהאחריות לשינויים המרובים ולעיכובים שנוצרים היו באחריותם.
12. **ודוק: אם היה ספק בדבר הכרתם של הנתבעים באחריותם לעיכובים ולמצבו הכאוטי של הפרויקט, נסירו מיד בכך שנייין כי הצדדים הגיעו להסכם נוסף, לפיו המועד להשלמת הפרויקט הוארך עד לסוף חודש אפריל 2024, אלא שהסכם זה הוסתר על ידי הנתבעים שכנגד בכתב התביעה העיקרי. הוא לא צוין. הוא לא אוזכר. מדובר במסמך (הסכם) מהותי שהוסתר ואשר רק הסתרתו לבדה מהווה חוסר תום לב דיוני ומהותי המנוגד להוראות התקנות, לרבות תקנה 15(א)(1), לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 (להלן: "תקנות סדר הדין האזרחי"), על כל המשמעויות המקופלות בכך. ואם לא די בכך, המועד שנקבע בהסכם זה להשלמת הפרויקט הוארך בהסכמה על ידי הצדדים, מאפריל ליולי 2024, כאשר במהלך הדרך הוסכם כי גם מועד זה כבר אינו רלבנטי לנוכח שינויים והנחיות נוספות שניתנו על ידי הנתבעים שכנגד. גם הסכמה נוספת זאת, ואותם שינויים והנחיות נוספות כאמור, הוסתרו על ידי הנתבעת שכנגד 1.**
13. הסתרות אלו אינן מקריות. הסתרות אלו נועדו לשרת את כתב התביעה השקרי שהוגש לבית המשפט ושעל בסיסו גם ביקשו הנתבעים שכנגד לחלט את הערבות שהפקידה התובעת שכנגד, כפי שנפרט להלן.
14. זה המקום לציין, כי משרד עורכי הדין שליווה משפטית את התובעת שכנגד במהלך ביצוע הפרויקט מול ונוכח התנהגות הנתבעים שכנגד, כאמור בסעיף 8 לעיל, הוא כעת המשרד שמייצג את הנתבעת שכנגד 1 בהליך זה, על כל המשתמע מכך.
15. כאמור, לנוכח התנהלות הנתבעים שכנגד, וחרף ניסיון התובעת שכנגד לייצב את הדברים, הפרויקט היה במצב כאוטי. לנתבעים שכנגד היה ברור לחלוטין שבניית הפרויקט באופן הזה – לרבות העלויות האדירות שנדרשו בשל השינויים בתכנון, העלויות בגין הארכות משך הביצוע שמגיעות לתובעת שכנגד ותוספת התמורה בגין העבודות החריות והנוספות – הפכה אותו ללא כלכלי עבור הנתבעת שכנגד. או אז גמלה בליבם של הנתבעים שכנגד ההחלטה, כי לא רק שהם לא ישלמו לתובעת שכנגד את מחיר העבודות כפי שסוכם וכפי שהתובעת שכנגד זכאית לפי ההסכמים, אלא שהם גם ישתמשו בתובעת שכנגד כ-"בנק" שיממן את בניית הפרויקט עבור הנתבעים שכנגד, ובתוך כך ישלחו יד עמוק לכיסה.
16. כך, הנתבעים שכנגד החלו להתנער מאחריותם לעיכובים שנוצרו בפרויקט ולעבודות החריות והנוספות שנדרשו בו, והא-ראיה שסיפור המעשה בתביעה העיקרית, אשר מספק סיפור דמיוני (בדוטה ממש) של איחורים בפרויקט הנוצרים כביכול כולם בתובעת שכנגד, **מסתיר לחלוטין את העובדה שיש הסכמים בין הצדדים לפיהם המועדים להשלמת הפרויקט הוארכו בהסכמת הנתבעים שכנגד כתוצאה ממחדליהם.**
17. הנתבעים שכנגד החלו לעכב תשלום חשבונות בהיקפים משמעותיים, בשעה שהם ממשיכים לדרוש מהתובעת שכנגד להמשיך במרץ את העבודות. כחלק מתחושת אחריות לפרויקט ומתוך ניסיון לצמצם את העיכובים שנגרמו בעטיים של הנתבעים שכנגד, התובעת שכנגד המשיכה את העבודות, בתקווה כי נושא החשבונות יוסדר בהקדם. הנתבעים שכנגד גם משכו את התובעת שכנגד ונציגיה בקש בטענה כי הדברים אוטומו יוסדרו ובתנאי שהתובעת שכנגד תמשיך במרץ בביצוע העבודות.
18. אלא שאצל הנתבעים שכנגד הקול הוא קול יעקב, והידיים – ידי עשיו.

19. כך, במשך חודשים שהנתבעים שכנגד מבטיחים הבטחות בדבר פירעון התשלומים המגיעים לתובעת שכנגד בגין ביצוע העבודות, וכאשר התובעת שכנגד ממשיכה במרץ בביצוע העבודות, הנתבעים שכנגד עמלו על הכנת "כתב תביעה" שקרי, כוזב ומגמתי, שאינו מתכתב עם המציאות, וזאת על מנת להגישו לבית המשפט בהפתעה גמורה, ועוד להפוך את כתב התביעה האמור לעלה תאנה לחילוט ערבות הביצוע שהפקידה התובעת שכנגד בידיהם.
20. לשון אחר: לא רק שלכתחילה לא התכוונו הנתבעים שכנגד לפרוע לתובעת שכנגד את התשלומים המגיעים לה – ובכך לצמצם את הוצאותיהם מצד אחד, אלא שהם גם "בנו" על חילוט ערבותה של התובעת שכנגד על מנת לשלשל הכנסות נוספות לכיסם בהיקף של עשרות מיליוני שקלים – מצד שני.
21. ומאותו רגע, מבחינת הנתבעים שכנגד, הם כבר "יושבים על הכסף" ולכל היותר התובעת שכנגד תיאלץ לנהל הליכים ממושכים על מנת להשיב את כספה חזרה ולקבל את מאות מיליוני השקלים שהיא זכאית להם בגין ביצוע העבודות בפרויקט.
22. ניכנס מעט יותר אל עובי הקורה (לצורך מבוא זה). בין השנים 2021 ל-2025 התובעת שכנגד הקימה עבור הנתבעות שכנגד 1-2 פרויקט דיור מוגן לגיל השלישי בעיר רחובות, הכולל, בין היתר, מתקנים ציבוריים (בריכות, חדרי כושר, אודיטוריום, חדר הסעדה ועוד), מחלקה סיעודית, וכן שני מגדלים בני 18 קומות הכוללים 250 יחידות דיור בהיקף כולל של כ-40,000 מ"ר.
23. מדובר בעבודות מורכבות שבוצעו על ידי התובעת שכנגד בהצלחה מרובה ובתקופות מאתגרות במדינה, בין היתר בעיצומן של מגפת הקורונה ומלחמת חרבות ברזל.
24. לצערה של התובעת שכנגד, היא יצאה מהפרויקט הזה בשן ועין, שכן הפרויקט תוכנן ונוהל על ידי הנתבעת שכנגד 1 ואנשיה באופן קטסטרופלי, תוך מחדלים רבים של הנתבעת שכנגד 1 ואנשיה בנושאים רבים אשר בתחום אחריותה וכמפורט להלן. שום דבר לא התנהל כנדרש מיזם סביר.
25. כך, ובאופן בלתי ממצה, תכנון הפרויקט בכללותו (אשר היה באחריות הנתבעת שכנגד 1) לקה באי בשלות תכנונית וחוסר תיאום בין המתכננים (מטעם הנתבעת שכנגד) לנתבעים שכנגד; תכנון לקוי וחוסר בפרטים מהותיים לביצוע, תוך שינויים תכופים שנבעו, בין השאר, מאינטרסים פנימיים ושיקולים זרים של הנתבעת שכנגד (לרבות התערבות של גורמים לא מקצועיים ו/או לא רלוונטיים); תכנון מתחדש שאינו תואם את דרישות הדין ואת התכנון המקורי; ניהול כושל ורשלני; שינויים תכופים בעבודות לביצוע (לרבות ביחס לאלמנטים ועבודות לאחר שכבר בוצעו, שהתובעת שכנגד נאלצה לפרק ולבצע מחדש); הנתבעת שכנגד 1 מינתה לפרויקט קבלני משנה שאינם מתאימים לביצוע המשימה, וכפועל יוצא, בין היתר (אך לא רק), של העובדה שהנתבעת שכנגד 1 אמדה את הפרויקט באופן שגוי ועל הצד הנמוך, ועוד.
26. ואז הגיעו גם הנתבעים שכנגד 2-5 והוסיפו חטא על פשע ופעלו באופן בלתי חוקי בעליל, בריוני ותרמיתי ממש, ומעבר לפעולותיהם הישירות (והמפרות) כלפי התובעת שכנגד ונציגיה, גם ניצלו את מעמדם בנתבעת שכנגד 1 על מנת לנווט את הנתבעת שכנגד 1 באופן תרמיתי לעבר הפרת התחייבויותיה על פי ההסכמים שנחתמו עמה, וגזלת מיליוני שקלים על דרך חילוט ערבויות פסול וללא בסיס ממשי, וזאת בנוסף לכך שהנתבעת שכנגד 1 לא שילמה לתובעת שכנגד את התמורה בגין עבודותיה, כולל בגין עבודות שאושרו לתשלום על ידי הנתבעת שכנגד 1 ימים ספורים לפני הדרישה לסילוק היד וחילוט הערבויות.
27. מצב הדברים האמיתי ופני הצדק היו ברורים וידועים היטב לנתבעים שכנגד, אך הם פעלו במופגן להתעלם מהם, ולהסיט את האחריות לתובעת שכנגד, באופן המנותק מהמציאות ומנוגד לדין ולהוראות ההסכם.
28. ובד בבד עם תחלואות וצרות הפרויקט שעמם התמודדה התובעת שכנגד יום יום באתר הפרויקט, הנתבעת שכנגד 1 העבירה את התובעת שכנגד "טרור כלכלי" והתנהלות דורסנית, תוך שהיא מקזזת שלא כדין כאוות נפשה מיליוני שקלים מחשבונות הביניים של התובעת שכנגד - סתם כך; מעכבת חשבונות ודורשת מהתובעת שכנגד לשנות את

לוחות הזמנים המוגשים בפרויקט כך שיתאמו את רצונותיה, שיקוליה הזרים ומאווייה, ללא קשר למציאות ותוך איומים ב-"קנסות" מופרכים; השתת קנסות והפחתות מתשלומים שלא כדין וללא כל סיבה אמיתית והתראה; וגולת הכותרת – כחצי שנה לאחר שכבר התקבל טופס 4 והפרויקט למעשה הושלם, והנתבעת 1 הבינה שכל שנותר כעת הוא לעמוד בהתחייבותה לגמר החשבון מול התובעת שכנגד בגין ביצוע הפרויקט בסך של עשרות מיליוני שקלים (וימים בודדים לאחר תשלום חשבון חלקי באופן שמשדר "עסקים כרגיל", ואישור תשלום חשבון חלקי נוסף שיועד לתשלום ביום 15.5.2025), **ביום 11.5.2025 הנתבעת שכנגד 1 סילקה את התובעת שכנגד מהאתר ("סילוק חלקי" לכאורה – ותוך זריזה מהתובעת שכנגד להשלים יתרת העבודות, שהייתה בהיקף מינורי), הגישה תביעה מופרכת כנגדה, וחילטה את ערבויות הביצוע בהיקף של כ-21 מיליון ₪.**

29. בית המשפט הנכבד מוזמן לעיין כבר עתה בפרק ג' לתביעה זו, על מנת להבין את התמונה העגומה המצטיירת בקשר עם התנהלות הנתבעת שכנגד ונציגיה בפרויקט. פרויקט שסבל מתחילתו מאינפורמציה חסרה, מתכנון חסר, לקוי וכושל שגרמו לקבלת תכנון מאוחר (Delay), חוסר תיאום, אי-סדר וכאוס, חוסרים מהותיים בנדרש לשם קידום העבודות, רה-תכנון, התעלמות מהתראות חוזרות ונשנות של התובעת שכנגד בניסיון להחזיר את הנתבעת שכנגד 1 לקרקע המציאות העגומה של התנהלותה בפרויקט, ולהוציא את הפרויקט מהבוץ אליו נקלע.
30. התמונה המצטיירת גם כוללת את חוסר יכולת הנתבעת שכנגד 1 ויתר הנתבעים להתמודד עם המציאות, ובריחתם למקום ה-"קל והנוח" מבחינתם של הפעלת לחץ פסול, כלכלי והנדסי, על התובעת שכנגד, כדי "להפיל" עליה את מחיר הטעויות שלהם, בדרך של כפיה ממש.
31. כפי שיפורט בתביעה זו להלן, מדובר במקרה קיצוני של חמדות וניצול שלא כדין באופן חסר תום לב מהמעלה הראשונה.
32. וידגש, הנתבעת שכנגד פעלה באופן כה נכלולי, אך ורק מאחר שהיא יודעת היטב שהסכומים שהיא חייבת לתובעת שכנגד הינם בהיקף גבוה ממש, ומכאן – הדרך להתנהלותה התרמיתית (בדחיפת והובלת הנתבעים 2-5) הייתה קצרה. קצרה מאד.
33. וכך, בשעה שהתובעת שכנגד מיקדה את כל מאמציה בהשלמת הפרויקט (בעידודם של הנתבעים שכנגד ובמסכת של שקרים והטעויות מצידם לגבי התשלומים המגיעים לתובעת שכנגד) על מנת שיאוכלס לרווחת הנתבעת שכנגד 1 ולקוחותיה, ובמקביל ניסתה להידבר עם הנתבעים שכנגד על הסדרת המחלוקות, הנתבעת שכנגד 1 ניצלה את הזמן לצורך עריכת כתב תביעה שכולו בבחינת "ההגנה הטובה ביותר היא התקפה"; ובהגיע המועד שבו היא כבר ידעה שהתובעת שכנגד סיימה את חלקה בפרויקט – מיהרה להוציא לפועל תכנית שהוכנה כאמור מראש, לסילוק התובעת שכנגד מן האתר ולחילוט ערבויות הביצוע, בניסיון לחמוק מתשלום חובותיה לתובעת שכנגד.
34. המטרה מאחורי פעולות נכלוליות אלו הייתה ברורה – הנתבעת שכנגד 1 ככל הנראה חשבה להנחית "מכת פתיחה" ו/או "להקדים תרופה למכה" שתביא, מבחינת הנתבעת שכנגד, את התובעת שכנגד להתפשר עמה ולוותר על הסכומים האדירים שהנתבעת שכנגד חייבת לה בגין ביצוע הפרויקט דנן, ולבקש כי רק יוחזר סכום הערבויות שחולט. כך חשבו הנתבעים שכנגד שיוכלו להתחמק מתשלום חובותיהם לתובעת שכנגד, באופן שיאפשר להם לא לחרוג מן האומדן השגוי של הפרויקט לעומת עלות התוצר הסופי ולמקסם רווחיהם על חשבון התובעת שכנגד.
35. ודוק: הנתבעת שכנגד 1 לא פעלה אך בשם עצמה כתאגיד, אלא שימשה כלי בידי הנתבעים שכנגד 2-5, הנמנים על קברניטיה, אשר היו מעורבים ישירות בביצוע הפרויקט באופן אישי, והם העומדים הן מאחורי התנהלותה הפסולה של הנתבעת שכנגד 1 במהלך תקופת ביצוע העבודות, והן מאחורי סילוק היד וחילוט הערבויות הדורסני.
36. כפי שיפורט בהרחבה בתביעה שכנגד זו: בסיומו של הפרויקט, הנתבעת שכנגד 1 חייבת לתובעת שכנגד סכומים בהיקף אדיר, הן עבור התמורה החוזית הפאושלית שטרם שולמה, הן עבור עבודות נוספות שבוצעו על ידי התובעת שכנגד לדרישת הנתבעים שכנגד, הן כפיצוי עבור העיכובים, הנזקים והעלויות שנגרמו לתובעת שכנגד במהלך

תקופת ביצוע הפרויקט ועד היום בשל התנהלותה של הנתבעת שכנגד 1, הן את השבת הערבית שחולטה שלא כדין, הן בגין נזקי המלחמה כמופיע בהסכם החוזי בין הצדדים ועוד.

37. הלכה ולמעשה התובעת שכנגד השלימה את הפרויקט, מסרה פרויקט בנוי ומאוכלס ולאחר ש"עשתה את שלה" (כאשר באותה עת נותרו להשלמה עבודות מינוריות בלבד, גם לתפיסתה של הנתבעת שכנגד, שממילא לא הושלמו בהנחיית הנתבעים שכנגד ונוכח התנהלותם לאורך הפרויקט והחלטות שקיבלו לשינויים מהותיים אף לאחר קבלת אישור אכלוס לפרויקט), סולקה שלא כדין, והנתבעים שכנגד הכניסו יד עמוק-עמוק לכיסה וגזלו ממנה עשרות מיליוני שקלים. העובדות, המסמכים, העדים והמומחים יראו זאת למעלה מכל צל של ספק.

38. זהו סיפורה של התביעה האמיתית כאן. הסיפור שהנתבעת שכנגד 1 סיפרה בתביעתה הוא פשוט פיקציה שאינה מתכתבת עם המציאות האמיתית. ואיך זיל גמור.

39. מובהר, כי מאחר שעסקין בפרויקט רחב היקף, כתב תביעה שכנגד זה קצר מלהכיל את כל התכתובות שהוחלפו בין הצדדים במהלך התקופה, ואת מכלול הטענות שהועלו במסגרתם, ואלו יובאו בזמן ובמקום המתאימים. לפיכך, בכתב תביעה זה הדברים מובאים בזעיר אנפין ובאופן בלתי ממצה, ומהווים מעין מבוא לאשר עוד יוצג בהמשך הדרך.

ג. העובדות המקימות את עילת התביעה

ג.1. על המערכת ההסכמית בין הצדדים בתמצית

40. כאמור, הפרויקט אותו הקימה התובעת שכנגד עבור הנתבעות שכנגד 1-2 הינו פרויקט דיור מוגן ברחובות.
41. להלן תמונה של הפרויקט, מתוך אתר האינטרנט של הנתבעת שכנגד 1:



42. בין הצדדים נחתמו שני הסכמים נפרדים לביצוע עבודות הפרויקט: הסכם לביצוע עבודות השלד, והסכם לביצוע עבודות הגמרים והמערכות (להלן בהתאמה: "ההסכמים", "הסכם השלד" או "הסכם הגמרים").
43. כך, ביום 1.3.2021 נחתם הסכם השלד בין התובעת שכנגד לנתבעת שכנגד 1. בד בבד עם חתימת הסכם השלד, ביום 1.3.2021 ניתן צו התחלת עבודה לעבודות השלד.
העתק הסכם השלד מצ"ב כנספח "3", העתק צו התחלת עבודה מצ"ב כנספח "4".
44. ביום 27.12.2021, במהלך ביצוע עבודות השלד, נחתם הסכם הגמרים בין התובעת שכנגד לבין הנתבעת שכנגד 1. ביום 29.12.2021 ניתן צו התחלת עבודה לעבודות הגמרים והמערכות.
העתק הסכם הגמרים והמערכות מצ"ב כנספח "5", העתק צו התחלת עבודה מצ"ב כנספח "6".

45. נקדים מעט את המאוחר ונסב את תשומת הלב כי הסכם הגמרים נחתם כעשרה חודשים לאחר החתימה על הסכם השלד, כאשר לפי הסיפור (מעשייה מוכחשת יש לומר) שמספרת הנתבעת שכנגד 1 בכתב התביעה שהגישה, מדובר בתקופה שבה לנתבעת שכנגד עמדו (כביכול) טענות קשות כלפי התובעת שכנגד אודות הביצועים ולוחות הזמנים בפרויקט. ואנו תוהים – אם אכן זה היה מצב הדברים, מדוע חתמה הנתבעת שכנגד על הסכם כה משמעותי לפרויקט (בהיקף כספי פי שלוש מזה של הסכם השלד) בשעה שעמדו לה, כביכול, טענות כה קשות? ברי כי לפנינו לא יותר ממעשייה כבושה, מנופחת ומופרכת – והעובדות ילמדו זאת.

46. נחזור לענייננו. הלכה למעשה, הפרויקט כלל שני שלבים מרכזיים – שלד וגמרים – המבוצעים במקביל ובחפיפה, במסגרת ובמערכת הסכמית אחת המורכבת משני הסכמים זהים במהותם, אשר השונות שלהם באה לידי ביטוי במפרטים ובהוראות הקונקרטיות (לביצוע עבודות שלד וגמרים לפי העניין).

ג.1.א. לוחות הזמנים

47. ס' 7 להסכם השלד קבע כי השלמת השלד תהא לא יאוחר מתום 20 חודשים ממועד מסירת צו התחלת העבודה, קרי – 1.1.2023, בשים לב לתקופת גרייס בת חודשיים הנקובה בצו תחילת העבודה.

48. ס' 7 להסכם הגמרים קבע שהשלמת עבודות הגמרים תהא עד יום 1.11.2023, בשים לב לתקופת גרייס בת חודשיים הנקובה בצו תחילת העבודה.

49. בהתאם להוראות ההסכם בין הצדדים ובשים לב לאופן ביצוע העבודות בזמן אמת, לוחות הזמנים לעבודות השלד ולעבודות הגמר השתלבו ביחד כחלק מלוח הזמנים הכללי של הפרויקט, זאת בשים לב לכך שקיימות השפעות גומלין הכרחיות בין עבודות השלד לבין עבודות הגמר.

50. באופן טבעי, ומאחר שהתובעת שכנגד ביצעה הן את עבודות השלד והן את עבודות הגמרים, לוח הזמנים הרלוונטי הוא לוח הזמנים המתוכלל, המשקף את כלל הפעילויות הדרושות להשלמת הפרויקט, ובשים לב להשפעות המיידיות של עבודות הגמר והמערכות על עבודות השלד, וההיפך.

51. בהתאם, לאחר חתימת ההסכם נערך ויושם בפרויקט לוח זמנים המשקף נכונה את תהליכי ושלבי הביצוע, לרבות הקשרים הנדרשים בין פעילויות שלד לבין פעילויות גמר, כחלק בלתי נפרד מן התכנון והביצוע.

52. ודוק. לוח זמנים אינטגרטיבי לכלל שלבי הפרויקט הינו מחויב המציאות המקצועית, ובהתאם, הדבר גם בא לידי ביטוי באופן מפורש במערכת ההסכמית. כך, בהתאם לסעיף 00.23(ד) לנספח א' להסכם הגמרים "תנאים כלליים מיוחדים", לוח הזמנים שהיה על התובעת שכנגד להגיש כלל גם את אבני הדרך של הפרויקט כולו, לרבות עבודות השלד, גמרים, מערכות ופיתוח - קרי, כלל הפרויקט ללא הבחנות בין שני ההסכמים, שממילא מתכנסים לתוך מערכת הסכמית אחת.

53. לסיכום לוחות הזמנים, הפרויקט החל ביום 1.3.2021 בביצוע עבודות השלד, ומועד סיומו נקבע במקור ליום 1.11.2023, עם סיום עבודות הגמרים והמערכות.

ג.1.ב. מנגנון התמורה

54. שני ההסכמים הם הסכמים פאושליים, קרי הסכמים בהם המזמין "רוכש" מבנה גמור וסופי בהתאם לתוכניות ומפרטים מדויקים. על כן, על המזמין להגדיר במדויק את מלוא דרישותיו מ-"המוצר", דבר שמחייב אותו לתכנון מוקפד לפרטיו, וסופי, באופן שיכלול לכל היותר שינויים מינימליים בעתיד, כאשר לגבי התכנון המוקפד והסופי הקבלן מגיש את הצעת המחיר, וכך נקבעת התמורה בגין העבודות מראש והיא מהווה תמורה סופית (ככל שאין חריגים או שינויים, בגינם יש לשלם תמורה נוספת וכו').

55. ודוק: התקשרות פאושלית מחייבת מסגרת עבודה סדורה מצד המזמין - תכנון מוקפד ומתואם, מסירת מידע בזמן, וניהול מקצועי - שאם אינם מתקיימים, הדבר מהווה כשל בסיסי באופן ניהול הפרויקט מטעם המזמין, שכן

- הסכמים פאושליים מטבעם אינם "ידידותיים" לשינויים, שכן כל שינוי שלא הובא לידיעת הקבלן במועד הצעת המחיר, מייצר עלויות נוספות שלא ניתן היה לתמחר ולצפות, ועל כן מחייב תוספת תשלום על המחיר הפאושלי החוזי (המקורי), ועוד יותר מכך, מחייב להאריך את מועד השלמת העבודות. כל חריגה מההתקשרות הפאושלית, לא כל שכן חריגה משמעותית, הינה בעלת השלכות רוחביות הן על ההשקעה, הן על התמורה והן על לוחות הזמנים.
56. התמורה הפאושלית שנקבעה עבור עבודות השלד הינה בסך של 68,686,113 ₪, ובגין עבודות הגמרים סך של 184,877,899 ₪, ובסך הכל, סך של 253,564,012 ₪ בתוספת מע"מ.
57. אך בפועל, סך העבודות שביצעה התובעת שכנגד בפרויקט עומד על למעלה מ-315 מיליון שקלים, לא כולל נזקי התארכות משך ביצוע, נזקי חילוט הערבות שלא כדין, נזקים כתוצאה מכך שהתובעת שכנגד דה-פקטו מימנה את העבודות מכיסה וכיו"ב, כאשר בסך הכל מדובר בסכומים מצטברים של למעלה מ-403,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.

ג.2. על התנהלות הנתבעת שכנגד 1 בפרויקט: התקשרות בהסכם פאושלי אף שהתכנון שבאחריותה היה חסר והשתנה תדיר, דבר שגרר עבודות נוספות ועיכובים; וכן ניהול כושל והתנהלות בריונית שמנעו מהתובעת שכנגד לקבל את התמורה המגיעה לה עבור העבודות והעיכובים שנגרמו ממחדלי הנתבעת שכנגד 1

ג.2.א. כללי

58. הנתבעת שכנגד 1 פעלה בפרויקט באמצעות מספר גורמים. מנהל הפרויקט מטעם הנתבעת שכנגד 1 הוא הנתבע שכנגד 5, שפעל באתר בפרויקט ועמד בקשר עם הנציגים השונים מצד התובעת שכנגד ממנכ"ל התובעת שכנגד ועד מנהל העבודה, אף על פי שלמיטב הידיעה הוא אינו מהנדס בהשכלתו (ואף הורשע בעבר בפלילים וריצה מאסר בפועל בגין עבירות מס ופיברוק חשבוניות והעברת כספי החברה לחשבונותיו הפרטיים). כמו כן, הנתבעת שכנגד 1 הפעילה באתר חברת ניהול מטעמה (להלן: "חב' הניהול").
59. דווקא, חרף ההסכם הפאושלי ולוחות הזמנים המפורטים, והציפייה לניהול פרויקט ע"י הנתבעת שכנגד 1 וחב' הניהול באופן סדור וקבוע מראש, המציאות בשטח התבררה כשונה בתכלית. כבר מראשיתו, הפרויקט "סבלי" מחוסר תכנון, תיאום והערכות מצד הנתבעת שכנגד 1, ומי שנשאה בנטל כתוצאה מכך הייתה התובעת שכנגד.
60. חוסר התיאום וההיערכות בא לידי ביטוי (על קצה המזלג, ומבלי למצות), בחוסרים כבדים ומהותיים בתכנון הפרויקט אשר היה באחריות הנתבעת שכנגד 1, בכשלים תכנוניים שהובילו לחסמים, הוצאות ועיכובים בהשלמת עבודות הפרויקט, ועוד.
61. הלכה למעשה, תכנון הפרויקט אשר באחריות הנתבעת שכנגד 1 התבצע "תוך כדי תנועה" ("rolling wave"), באופן שסותר חזיתית את המהות שמאחורי ההסכם הפאושלי, והתובעת שכנגד מצאה את עצמה מבצעת פרויקט מורכב ללא תכנון סדור, מאושר ומתואם שלא ניתן לבצעו באופן רציף.
62. בין היתר, הנתבעת שכנגד 1 סיפקה תכניות חלקיות שגויות או בלתי רלוונטיות, שלחה תכניות לביצוע ועדכוני תכניות באיחור ניכר, ורק לאחר בקשות חוזרות ונשנות מטעם התובעת שכנגד.
63. כתוצאה מכך ובאופן טבעי, מחדלים אלו מצד הנתבעת שכנגד 1 גרמו לשינויים תכנוניים דרמטיים במהלך ביצוע העבודות, ולעיתים אף לאחר שהעבודות כבר בוצעו, באופן שדרש פירוק עבודות שבוצעו ובנייתן מחדש וכן לדרישות לביצוע עבודות ללא היתר.
64. מחדלים אלו, יחד עם הניהול הכושל, יצרו בשטח מצב של אי-ודאות תכנונית, שמנעו התקדמות סדירה, ומי שנאלצה לשאת בתוצאות ולהתמודד עם השלכותיו היא התובעת שכנגד, שהתריעה פעמים רבות שהיא אינה יכולה

- להתקדם בעבודות שונות בשל חוסר תכנון וחוסר בפרטי תכנון מהותיים לביצוע, וביקשה, שוב ושוב, כי הנתבעת שכנגד 1 או מי מטעמה יפעלו לתיקון הכשלים התכנוניים, אך פעם אחר פעם נתקלה במענה חסר, מתחכם ומתחמק.
65. למעשה, הפרויקט יצא לביצוע עם סביב 300 תכניות, והסתיים עם מעל 2000 מהדורות שונות של תכניות.
66. מכל מקום, על רקע המתואר לעיל, נוצר דפוס קבוע: (א) התובעת שכנגד מתקדמת בעבודות ככל שניתן לפי התכנון שקיים; (ב) פעם אחר פעם נגרמים עיכובים בשל חוסר של תכניות, פרטים, תיאום או קבלת אישורים; (ג) התובעת שכנגד מתריעה בפני הנתבעת שכנגד 1 או מי מטעמה, ודורשת מהם לבצע את הפעולות הנדרשות בכדי לאפשר לה להמשיך; (ד) הגורמים מטעם הנתבעת שכנגד 1 השיבו תשובות מתחכמות ומתחמקות (שבדיעבד ברור מדוע); (ה) הנתבעת שכנגד 1 מעבירה תכנון מאוחר, או משנה תכנון בדיעבד; (ו) התובעת שכנגד נאלצת להתעכב ולשאת בעלויות, לפרק ולבנות מחדש באופן ששיבש לחלוטין את רצף העבודות המתוכנן והנהוג - והכל תוך ניסיון של הנתבעת שכנגד 1 והגורמים מטעמה להטיל את האחריות לעיכובים לפתחה של התובעת שכנגד - וזאת כמובן בכדי לא לשלם כל תמורה נוספת בשל כך.
67. חמור מכך - לא די בכך שהתנהלות הנתבעת שכנגד 1 יצרה עיכובים ואנדרלמוסיה רבתי בפרויקט, הנתבעת שכנגד 1 התנהלה בבריונות ובחוסר תום לב קיצוני כלפי התובעת שכנגד, כאשר היא מלינה כנגד התובעת שכנגד בדבר איחורים בביצוע עבודות שהיו תלויות באופן ישיר בהשלמת אותן עבודות ו/או תכנון שהנתבעת שכנגד 1 עצמה עיכבה, ותוך שהיא מונעת מהתובעת שכנגד לשנות לוח הזמנים ולהאריכו בהתאם על מנת לשקף את תמונת המצב האמיתית של הביצוע, תוך איומים של ממש בקנסות ובמניעת תשלום התמורה.
68. בלשון פשוטה: הנתבעת שכנגד 1 הפעילה על התובעת שכנגד לחצים כלכליים פסולים שהתובעת שכנגד נאלצה, בלית ברירה, להסכים להם, בכדי לא להביא חלילה להפרת ההסכם מצידה והכי חשוב על מנת לקדם ולהשלים את הפרויקט. מדובר להלכה ולמעשה ב-"מעגל קסמים" תכסיסני של האשמה והתנערות מאחריות, אותו יצרו הנתבעת שכנגד 1 והנתבעים שכנגד האחרים, והתובעת שכנגד המחויבת להמשיך ולבצע את העבודות ולקבל את הכספים המגיעים לה עבור עבודות שאותן ביצעה, שבזוהי בו. ויודגש, כי התובעת שכנגד הינה חברה ותיקה, מסורה, רצינית ולוואלית בעלת שם ומוניטין, אשר לא מפרה הסכמים מול לקוחותיה או מזמיניה, ומסיימת ומשלימה את הפרויקטים להם התחייבה, ועל הצד הטוב ביותר כמו בפרויקט דנן.
69. נדגים כעת את הדברים. דרכנו לעשות זאת תהא על דרך הצגת עיקר דפוס הפעולה הרשלני והפסול של הנתבעת שכנגד 1 בפרויקט, שהפך במהלך הדרך - ומשהנתבעת שכנגד 1 הבינה כי היא כשלה לחלוטין בתכנון, במועד היציאה לפרויקט, בתיאום ובמוכנות לפרויקט, ולכן יהא עליה לשלם עבור הביצוע סכומים גבוהים הרבה יותר משחשבה - לתכסיסני, מתוחכם, חסר תום לב ופוגעני כלפי התובעת שכנגד.
70. מובהר כי מטבע הדברים, הדברים שיובאו להלן הינם בגדר דוגמאות בלבד שיובאו על קצה המזלג, בשים לב לכך שמדובר בפרויקט בהיקף של מאות מיליוני שקלים שהוקם במהלך מספר שנים, כאשר דפיו של כתב תביעה קצרים מלהכיל את התמונה המלאה, הנרחבת והמפורטת. על מנת להקל ולפשט, הדוגמאות יובאו לפי נושאים (בהתאם לתתי-הפרקים), וככל הניתן גם בסדר כרונולוגי, על מנת להמחיש לבית המשפט הנכבד את אופן התנהלות הדברים בפרויקט, מתחילתו ועד סופו.

ג.2.ב. היעדר תכניות בסיסיות וחוסר תיאום תכנון

71. כבר למן תחילת הפרויקט התגלה חוסר חמור בתוכניות הביצוע הנדרשות לתובעת שכנגד לצורך ביצוע העבודות, ושעל הנתבעת שכנגד 1 הייתה מוטלת האחריות לספקן.
72. כך שלד המבנה תוכנן להתבצע בשיטת "ברנוביץ'", בה נעשה שימוש בתבניות פלדה במידות מדויקות, כאשר לכל פרויקט מותאמת מערכת תבניות ייחודית המתאימה לו בלבד. בענייננו, בחודש נובמבר 2021 עדיין לא אושרו תכניות אדריכלות שהינן מן הבסיסיות ביותר על מנת לאפשר קידום העבודות, מאחר שבלעדיהן לא ניתן לקדם את

תכנון התבניות, והתובעת שכנגד הבהירה לנתבעים שכנגד כי כתוצאה מכך "אין אפשרות להתקדם בפרויקט". בסופו של דבר, בעקבות התנהלות הנתבעים שכנגד, התכניות לייצור התבניות אושרו לביצוע אך ורק במרץ 2022, קרי, כשנה לאחר התחלת עבודות השלד.

תכתובות מיוחדש נובמבר 2021 מצורפות "כנספח 7" לכתב תביעה שכנגד.

73. וכך למשל, בנוגע לביצוע העבודות בחללים הציבוריים, גם כן התברר שאין תכנון שמאפשר התקדמות. במצב דברים זה, פנו נציגי התובעת שכנגד לנציגי הנתבעת שכנגד 1 וביקשו אפיון ופרטים חסרים לאולם כנסים (חדר הקרנות) שבקומת הקרקע. נציגת הנתבעת שכנגד 1 הודתה שהנושא עדיין מצוי בתכנון. העתק תכתובות הדוא"ל מהימים 12.2022.21-25 מצ"ב "כנספח 8" לכתב תביעה שכנגד זה.

74. וכך למשל, גם בנושאי עיצוב פנים וגמרים – שלבים שבהם ברור לכל שהיעדר פרטים מעכב התקדמות. ביום 12.2.2023 פנתה התובעת שכנגד לנציגי הנתבעת שכנגד 1 והבהירה כי חסרות "פריסות עיצוב פנים עבור קירות קומת קרקע ומסד", וכי "הנ"ל הכרחי לצורך המשך עבודות הגמר". נציגת הנתבעת שכנגד 1 השיבה כי "חסרות מידות לחלק מהאביזרים".

העתק תכתובות הדוא"ל מיום 12.2.2023 מצ"ב "כנספח 9" לכתב תביעה שכנגד זה.

ג.2.ג. התקשרות עם קבלן אלומיניום שהיה ברור וידוע שאין לו היכולת לבצע את העבודה הנדרשת, רק

מאחר שהוא "זול", תוך כפייתו על התובעת שכנגד

75. במסגרת נספח כ"א להסכם הגמרים, הוגדרו עבודות האלומיניום בפרויקט כ-"הקצב" בסך של 20 מיליון ₪, כאשר ככל שתהא חריגה מסכום זה, תשולם תוספת מתאימה על ידי הנתבעת שכנגד 1.

76. בפועל התחוור כי היקף עבודות האלומיניום שהנתבעת שכנגד 1 פירטה כעבודות נדרשות לפרויקט, אינו תואם את התקציב שהנתבעת שכנגד 1 קבעה מראש. על רקע זה, ולאחר שכל קבלני האלומיניום המנוסים והאיכותיים, כיאה לפרויקט זה, נפסלו על ידי הנתבעת שכנגד 1 מאחר שהצעותיהם חרגו מן "הקצב" שנקבע, לא עלה בידי התובעת שכנגד לאתר קבלן אלומיניום מנוסה ואיכותי שיסכים לבצע את העבודה הנדרשת בתמורה (הלא ריאלית) שהנתבעת שכנגד 1 הסכימה לשלם.

77. עקב התקציב הלא ריאלי וסירוב הנתבעת שכנגד 1 לאשר קבלן מתאים בהתאם לצרכי הפרויקט, נוצר עיכוב משמעותי בפרויקט עוד בשלב איתור והתקשרות עם קבלן האלומיניום, כאשר רק במהלך חודש אוגוסט 2022 איתרה הנתבעת שכנגד 1 קבלן אלומיניום קטן וחסר ניסיון בפרויקטים בהיקף שכזה בשם "ביג אלום בע"מ", וגייסה אותו לביצוע העבודות אף שזה הבהיר לה ולנציגיה שאין לו ניסיון בפרויקט בסדר גודל שכזה וכי היקף העבודה אינו תואם את התמורה המוצעת (להלן: "קבלן האלומיניום").

78. ההסכם מול קבלן האלומיניום נחתם רק לקראת סוף חודש ספטמבר 2022. כפועל יוצא, עצם תהליך ההתקשרות וההתנעה מול קבלן האלומיניום התארך וגרר עיכוב של חודשים רבים בעבודות האלומיניום, באופן שהקרין באופן ישיר על קצב ההתקדמות בפרויקט כולו.

79. אם לא די באמור, כיום כבר ידוע לתובעת שכנגד כי בחירת הנתבעים שכנגד בקבלן האלומיניום הייתה בחירה בקבלן שאינו מתאים לפרויקט, שנכפתה למעשה על הפרויקט בשל שיקולי עלות קצרי טווח, ושקבלן האלומיניום שהנתבעת שכנגד 1 בחרה, הסכים לקבל על עצמו את העבודה אך ורק מאחר שהיה שרוי באותה עת במצב כלכלי רע, והנתבעת שכנגד 1, בהובלת הנתבעים שכנגד 2-3, הבהירו לו שמדובר בעבודה מיידית בהיקף של 20 מיליון שקלים ו-"ייהיה בסדר". הם (עצמם) ידעו שלא יהיה בסדר (מאחר שסך של 20 מיליון שקלים עבור עבודות האלומיניום הינו נמוך משמעותית מהעלות האמיתית), או לכל הפחות צריכים בוודאי היו לדעת זאת ופשוט התעלמו (הכל על חשבון התובעת שכנגד).

80. בהתאם למערכת ההסכמית, התובעת שכנגד נאלצה להתקשר עם קבלן האלומיניום כקבלן משנה מטעמה. בפועל, הנתבעים שכנגד היו אלו שהחתימו את קבלן האלומיניום על הצעת המחיר. כמו כן, במהלך תקופת ביצוע העבודות, קבלן האלומיניום עבד ישירות מול הנתבעת שכנגד 1 ועמד בקשר עם הנתבעים שכנגד 2-3.
81. כצפוי, עבודת קבלן האלומיניום הסבה לפרויקט נזקים רבים מאוד, ובפרט עיכובים רבים בלוחות הזמנים, שנבעו, בין היתר, מחוסר הניסיון של קבלן האלומיניום ובעיקר מכך שלנוכח חוסר ההלימה בין שווי עבודות האלומיניום לתמורה שהנתבעת שכנגד 1 הייתה מוכנה לשלם עבורן. לא רק זאת, אלא שקבלן האלומיניום "רדף" אחרי הנתבעת שכנגד 1 בנושא תשלומים, שלא שולמו לו על ידי הנתבעת שכנגד 1 (באמצעות התובעת שכנגד), וגם כתוצאה מכך עבודתו הייתה איטית ומסורבלת.

ג.2.2. בהיעדר תכניות וקבצים לביצוע הנחיות תכנוניות ניתנו על ידי חברת הניהול בשיטות שונות

ומשונות ובאופן מבלגן, כאוטי וחסר מקצועיות בעליל

82. תכניות והוראות לביצוע לא ניתנו לתובעת שכנגד בזמן ובאופן מסודר.
83. כתוצאה מכך, התובעת שכנגד נאלצה לשוב על ביצוען של אותן עבודות מספר פעמים עקב קבלת הנחיות סותרות ושינויים שנמסרו כביכול כ-"סקיצות בשטח" וסירוב להעברת קבצי DWG כמקובל בענף הבנייה (DWG – קבצים בתוכנת "אוטוקאד", שהיא תוכנת השרטוט העיקרית המקובלת בשימוש בענף הבנייה, המכילים את כלל נתוני התכנון) - מבלי שהוטמעו בתוכניות רשמיות ומאושרות.
84. כך למשל, ביום 25.1.2022 פנתה התובעת שכנגד לנציגי הנתבעת שכנגד 1 בבקשה לקבל קבצי DWG מעודכנים, שניתן לעבוד עליהם ולבצע בהם מדידות ועדכונים, והסבירה שבלעדיהם לא ניתן לעבוד מול מודד. תשובת נציג הנתבעת שכנגד 1 הייתה כי "המזמין לא מחויב להעביר תוכניות בפורמט DWG לביצוע. הפיקוח מעביר תוכניות בעותק קשיח, כמקובל". ודוק: לא כך מקובל ולא כך נהוג והנתבעת שכנגד 1 מודעת לכך היטב. העתק תכתובות הדוא"ל מיום 25.1.2022 מצ"ב **כנספח "10"** לכתב תביעה שכנגד זה.
85. התובעת שכנגד התריעה בעניין זה, וראו כדוגמה להתראה אודות מצב הדברים שהיה ידוע לנתבעים שכנגד, תכתובות במסגרתה התובעת שכנגד הלינה כי "עבדנו ע"פ תכנית עדכנית" וכי "אם התכניות בפרויקט אינן מעודכנות, לצערי נחזור תמיד לבעיות מן העבר". הנתבעת שכנגד 1 התעלמה מהצורך בתכניות סדורות וטענה בתגובה כי התובעת שכנגד "לא מחליטה לפי איזה תוכניות או סקיצות עובדים", והתעקשה על עבודה "בהתאם לתוכניות, סקיצות והנחיות שמועברות אליכם על ידי הפיקוח", מבלי ליתן התייחסות לגופו של עניין. העתק תכתובות הדוא"ל מהימים 19.1.2023-23 מצ"ב **כנספח "11"** לכתב תביעה שכנגד זה.
86. גם בקשות פשוטות נתקלו בקשיים וחוסר שיתוף פעולה מצד הנתבעים שכנגד. כך למשל ביום 15.2.2022 הלינה התובעת שכנגד כי היא ממתינה למעלה משלושה שבועות עבור RFI (בקשות למידע) בעניין אפיון דלתות ובקורת כניסה בקומת מרתף וגלריה, ללא כל מענה. העתק הודעת הדוא"ל מיום 15.2.2022 מצ"ב **כנספח "12"** לכתב תביעה שכנגד זה.
87. וכך ביום 27.2.2022 הודיעה התובעת שכנגד כי טרם התקבלו תכניות ברזל, ושיש לטפל בכך בדחיפות מאחר שהדבר מעכב את ביצוע ההזמנה של הברזל הנדרש. העתק הודעת הדוא"ל מיום 27.2.2022 מצ"ב **כנספח "13"** לכתב תביעה שכנגד זה.
88. חוסר בתכניות וקבצי DWG לביצוע, ו-"עבודה בהתאם לתוכניות וסקיצות" שהועברו על ידי הנתבעת שכנגד 1, הובילו לנזקים, פירוק וביצוע עבודות מחדש, תיקונים חוזרים שלאחר ביצוע, ומכאן לסטייה מלוחות הזמנים, עיכובים ועלויות נוספות וכבדות אשר נגרמו לתובעת שכנגד.

ג.2.ה. מסירת תכניות באיחור

89. גם כאשר התכניות נמסרו, פעמים רבות (מאוד) הדבר נעשה באיחור משמעותי ושלא בהתאם לסדר הביצוע ולעיתוי המתאים. להלכה ולמעשה, הנתבעת שכנגד 1 ביצעה מאות תיקונים ושינויי מהדורות בתכניות שנמסרו, בשלבים שונים, לרבות לאחר שעבודות מסוימות כבר בוצעו או היו במהלך ביצוע.

90. כך למשל, ביום 26.2.2023, ולאחר שלא התקבל כל מענה לבקשת התובעת שכנגד לקבלת פריסות (קרי, תכניות מפורטות של פריסת החללים, המידות והתכנון הכולל של המבנה) בקומת הקרקע ובקומת המסד, התובעת שכנגד שבה ופנתה לנציגי הנתבעת שכנגד 1 והלינה על כך שלמרות שכבר נמסר לה שהפריסות יימסרו "נימים הקרובים", דבר לא קרה.

91. משלא התקבל מענה, התובעת שכנגד פנתה לחב' הניהול והבהירה כי "הבקשה לתכנית הפריסות בקומת קרקע ומסד נשלחה מזה כבר כמה שבועות. ללא התכניות הנ"ל לא ניתן לקדם באופן משמעותי את העבודות בחללים הציבוריים".

העתק תכתובות הדוא"ל מיום 26.2.2023 מצ"ב כנספח "14" לכתב תביעה שכנגד זה.

לשם ההמחשה והדוגמה בלבד, העתק טבלת עדכון תכניות עיצוב פנים שנמסרו לביצוע מצ"ב כנספח "15".

ג.2.ו. אי התאמה בין תכניות

92. בנוסף לפגמים המתוארים לעיל, במקרים רבים התגלו סתירות בין תכניות.

93. כך, לדוגמה, ביום 12.3.2023 פנתה התובעת שכנגד לנציגי הנתבעת שכנגד 1 והצביעה על אי-התאמות קריטיות בין תכניות האדריכלות לתוכניות הבטיחות, לרבות מסירת מידות שגויות, וכי הדבר אינו מאפשר להתקדם בביצוע עבודות והזמנות החומרים וגורם לעיכובים בלוחות הזמנים.

תכתובות הדוא"ל מהימים 13-12.3.23 מצ"ב כנספח "16" לכתב תביעה שכנגד זה.

94. לדוגמה נוספת, ביום 6.7.2023 פנתה התובעת שכנגד לנציגת הנתבעת שכנגד 1 והלינה על כך ש-"עדיין אנחנו נתקלים בחוסר תיאום בין תוכניות ופרטים חסרים", וביקשה "לעדכן את כלל התוכניות ושיהיה תיאום ביניהם... ותיאום בין אביזרי קצה ומיקומים גם אצל היועצים".

העתק הודעת הדוא"ל מיום 6.7.2023 מצ"ב כנספח "17" לכתב תביעה שכנגד זה.

95. ודוק, חוסר התיאום בין היועצים של הנתבעת שכנגד פגע ישירות ביכולת להשלים את הדירות עצמן. התובעת שכנגד התריעה על כך בזמן אמת, ולמשל, ביום 11.7.2023 פנתה לנציגי הנתבעת שכנגד והלינה על כך ש-"שינויים שהתבקשו ואושרו ע"י הפיקוח כלל לא מוכרים ומאושרים ע"י מתכנן מערכת מ"א. במצב הקיים לא ניתן להתקדם בביצוע והשלמת הדירות". נציגי הנתבעת שכנגד 1 ניסו להתחמק מהאחריות, אך הודו שהתכניות טרם תוקנו.

העתק תכתובות הדוא"ל מיום 11.7.2023 מצ"ב כנספח "18" לכתב תביעה שכנגד זה.

ג.2.ז. התמהמהות ועיכובים בקבלת החלטות ובמתן אישורים לביצוע עבודות וציוד

96. הנתבעת שכנגד 1 (ומי מטעמה) גם התמהמה והתעכבה בקבלת החלטות.

97. כך למשל, ביום 1.6.2023, פנתה התובעת שכנגד למפקח מטעם הנתבעת שכנגד 1, ועמדה על כך שכבר תקופה ארוכה לא ניתנת כל התייחסות להגשות ציוד קריטיות, דבר שמשפיע באופן ישיר על זמני ייצור ואספקה. תשובת המפקח מטעם הנתבעת שכנגד, כרגיל, הייתה מתחכמת וקנטרנית.

העתק תכתובות הדוא"ל מיום 2-1.6.2023 מצ"ב כנספח "19" לכתב תביעה שכנגד זה.

ג.2.ח. תכניות רבות התגלו כשגויות, חסרות ובלתי רלוונטיות

98. לעתים רבות התגלה כי התכניות שהועברו הכילו טעויות רבות, חוסר היגיון, והיעדר אפשרות לבצען.

99. כך למשל, ביום 21.5.2023 התריעה התובעת שכנגד כי האזור המוגדר כחדר אוכל בתכנית הבטיחות המאושרת, הינו למעשה אולם הקרנות - פער שמשפיע על ביצוע הפרדות אזורי אש, תכנון מערכות וחומרי ביצוע.

100. באופן דומה, ביום 7.9.2023 הודיעה התובעת שכנגד כי התקבלו תכניות עיצוב פנים חדשות, במסגרתן השתנה מיקום גופי תאורה בתקרות של כלל הדירות, וזאת לאחר שהתובעת שכנגד ביצעה נקודות חשמל בהתאם לתכניות קודמות עד קומה 15, ואף השלימה את סגירת התקרות עד קומה 5. ויודגש – עדכון התכניות בוצע מבלי שנציגי הנתבעת שכנגד 1 הכינו תכנית חשמל מעודכנת בהתאם. התובעת שכנגד הבהירה כי **"שינוי זה מהווה עיכוב משמעותי בלוח הזמנים של הפרויקט ומסירת הדירות ע"פ ההתחייבות"**.

העתק הודעת הדוא"ל מיום 7.9.2023 מצ"ב **כנספח "20"** לכתב תביעה שכנגד זה.

ג.2.ט. כשלי התכנון מצד הנתבעת שכנגד 1 כללו תכניות שהיו מנוגדות לתקנים המחייבים ולדרישות

הדין, דברים שהובילו לעיכובים נוספים, ואף לדרישה לבצע עבודות ללא היתר

101. לדוגמה, ביום 23.2.2023 מסרו נציגי הנתבעת שכנגד 1 תכניות פריסה לחדרי שירותים נגישים, אך התברר שהתכנון נעשה בניגוד לתקני הנגישות, וממילא המידות הכלולות בו היו שגויות;

הודעת הדוא"ל מיום 23.2.23 מצ"ב **כנספח "21"** לכתב תביעה שכנגד זה.

102. יתרה מכך, במקרים מסוימים הנתבעת שכנגד 1 אף דרשה מהתובעת שכנגד לפעול בניגוד לדרישות הדין ולנהלים ההנדסיים המחייבים. למשל דרישותיה החוזרות והנשנות של הנתבעת שכנגד 1 לביצוע עבודות בהתאם לגרמושקת בטיחות, שאינה תואמת את תכנית הביצוע ושממילא אינה תואמת את היתר הבנייה.

103. במקום לטפל בכשל התכנוני, הנתבעת שכנגד 1 איימה על התובעת שכנגד כי אם לא תעשה כן, היא תראה בכך כ-"הפרה יסודית". זוהי רק דוגמה אחת מיני רבות ל-"טרור" שהנתבעת שכנגד 1 השליטה בפרויקט. כל מחדל מצד הנתבעת 1 קיבל תפנית פרסה והוצג, ללא קשר למציאות, כמחדל של התובעת שכנגד, וזאת כאשר הנתבעת שכנגד 1 שולטת בכל הנעשה, לרבות באישור חשבונות ושחרור כספי התמורה.

מכתב התובעת שכנגד מיום 7.6.2023 ותשובת הנתבעת שכנגד 1 מיום 8.6.2023 מצ"ב **כנספח "22"** לכתב תביעה שכנגד זה.

ג.2.י. שינויים רבים תוך כדי תנועה, לרבות בעבודות הנגרות בפרויקט

104. במהלך חודש **דצמבר 2022** או בסמוך, החליטה הנתבעת שכנגד 1 להגדיל את המטבחים הציבוריים בפרויקט, ובכך יצרה שרשרת שינויים (למשל בגדלי מנדפים, יחידות סינון ותעלות וכיוצ"ב), וזאת לאחר שהתובעת שכנגד כבר השקיעה זמן ומשאבים רבים בביצוען של אותן עבודות ממש.

105. התובעת שכנגד פנתה למפקח מטעם הנתבעת שכנגד ביום 13.12.2022, ותהתה **"איך יתכן שמשנים תכנון עבור תעלות לאחר שביצענו כבר 9 קומות וייצרנו חומר ל-18? מי יישא בעלויות הפירוק, ייצור והרכבה מחדש?"** עוד הבהירה כי השינוי הנ"ל יגרום לעיכובים מאחר שהוא **"מעכב סגירת פירים והתקדמות עבודות גמר"**. למותר לציין כי התובעת שכנגד לא קיבלה כל פיצוי שיפוי או אפילו מענה בקשר לכך.

העתק הודעת דוא"ל מיום 13.2.2022 מצ"ב **כנספח "23"** לכתב תביעה שכנגד.

106. ושוב, במהלך חודש **פברואר 2023** או בסמוך לכך, הודיעה לפתע הנתבעת שכנגד 1 כי נדרשים שינויים **רחבי היקף של מרבית האלמנטים של הנגרות בפרויקט (מטבחי דירות, חדרי רטובים ועוד)**. יובהר כי תחום עבודות הנגרות מתאפיין מלכתחילה בזמני ייצור חומר הגלם ושילוח ארוכים מחו"ל, ולכן כל שינוי מאוחר בהכרח גורם לעיכובים. שינויים אלו לא הוטמעו מראש בתכנון מסודר, אלא הונחתו בדיעבד וללא כל התראה מראש, **על ידי לא אחרת מאשתו של הנתבע שכנגד 3 (!)** – וזאת מבלי שהנתבעת שכנגד 1 בכלל המציאה לה תכניות נגרות חדשות, באופן

שאינו מאפשר לתובעת שכנגד לאמוד את השינוי בכמות חומר הגלם. כמו כן, שינוי בעבודות נגרות הינו בעל השלכה רוחבית, למשל על מיקומי נקי' חשמל, נישות גבס וכיו"ב.

107. בהמשך לכך, ביום 5.3.23 שלחה התובעת שכנגד הצעת מחיר מעודכנת לפרטי הנגרות החדשים, תוך שהיא מבחירה כי "יש לקחת בחשבון שינויים מהותיים גוררים הארכת משך ביצוע". היה ברור לכולם כי שינויים אלו דורשים תכנון מחדש רחב היקף והזמנת חומרי גלם מיוחדים אשר יעכבו את הבנייה בחודשים רבים, וזאת אף בשים לב לכך שהאישור להזמנת חומרי גלם לייצור פרטי הנגרות, בהתאם לתכנון הקיים באותה עת, בדירות כבר התקבל.

108. אלא שלהפתעת התובעת שכנגד, הרי שהנתבעת שכנגד 1 באופן תכסיסני ביקשה לקזז את כל תכולת פרטי הנגרות מהפרויקט ובכך להפעיל לחץ כלכלי נוסף על התובעת שכנגד. לאחר שהתובעת שכנגד הבהירה כי מדובר בפגיעה אנושה בתקציב הפרויקט, נאותה הנתבעת שכנגד 1 להותיר את התכולה לאחר עדכון התוספות אצל התובעת שכנגד אך התנתה זאת בכך שזו תוותר על כל תקופת ההצמדה מהמדד הבסיסי ועד לחודש אפריל 2023, ובכך למעשה קיזזה סכום עתק מחובותיה החוזיים כלפי התובעת שכנגד, והכל בהתאם למתווה הטרור הכלכלי בו נקטה לאורך כל הפרויקט.

109. גרירת הרגליים של הנתבעת שכנגד 1 בנושא הזמנת פרטי הנגרות, שדורשים הזמנה מראש של מספר חודשים, יצרה עיכובים וחסימים משמעותיים בניהול הפרויקט כולו. כך, כאשר התובעת שכנגד ביקשה להסדיר את התשלום בגין השינויים המבוקשים, ניסתה הנתבעת שכנגד 1 להתחמק מתשלום תמורה בעבורם, וזאת חרף היקפם האדיר של השינויים בפרטי הנגרות, באופן שבפני עצמו עיכב את הפרויקט בחודשים רבים, שכן, בסופו של דבר, כפי שיפורט להלן, הנתבעת שכנגד כן הודתה ששינויים אלו מחייבים תמורה נוספת והארכת משך לוחות הזמנים. העתק התכתובות בנושא פרטי הנגרות מצ"ב **"כנספח 24"** לכתב תביעה שכנגד זה.

ג.2.א. התנהלות כוחנית ובריונית שכללה פגיעה כלכלית לרבות קיזוזים חד צדדיים מחשבונות חלקיים

110. לצד הכשלים התכנוניים המובנים והמתמשכים שתוארו לעיל, התאפיינה התנהלות הנתבעת שכנגד 1 גם בדפוס פעולה כלכלי כוחני, דורסני וחסר תום לב, שמטרתו הייתה לחסוך בעלויות על חשבון התובעת שכנגד, גם במחיר של שיבוש הפרויקט ופגיעה בלוחות הזמנים. הנתבעת שכנגד 1, בהובלת הנתבעים שכנגד 2-5, עשתה את "החשבון הפשוט" שמוטב לה כי מחדלים אלו של הנתבעת שכנגד 1 יגולגלו על התובעת שכנגד, ובהמשך הדרך גם פעלו ליישום תכנית זו.

111. כך לדוגמה, כאשר הייתה התובעת שכנגד מלינה בכתב אודות התנהלות לקויה מצד הנתבעת שכנגד 1, מיד ובסמוך לאחר שליחת המכתבים היה נאמר לה במפורש על ידי הנתבעת שכנגד, כי עליה לחזור בה מטענתה לאלתר, שאם לא תעשה כן, הנתבעת שכנגד 1 תעכב תשלומים המגיעים לה ו/או תשית על התובעת שכנגד קנסות. לא היה מדובר ב"מקל וגזר" אלא רק ב"מקל". לא היה מדובר בניסיון לפתור את המחדלים והמעשים שבאחריות הנתבעת שכנגד 1 אלא התנערות מהם, וכפיית מצב הדברים על התובעת שכנגד "הר כגיגית".

112. ואכן, על מנת לוודא כי התובעת שכנגד "מבינה את המסר", במקרים רבים הנתבעת שכנגד 1 גם ניצלה את מעמדה וכוחה באופן בריוני ופגעה בתובעת שכנגד פגיעה כלכלית ישירה באמצעות קיזוזים חד-צדדיים מחשבונות ביניים מאושרים, תוך ניצול ציני של כוחה, ללא זכות חוזית, ומבלי שניתנה לתובעת שכנגד בעניין כל התראה מוקדמת.

113. כך למשל, ללא התראה כלשהי ומבלי שהדבר יבוא לידי ביטוי במסגרת אישור החשבונות, הפחיתה הנתבעת שכנגד 1 סך של 678,957 ₪ מהחשבונות המאושרים מס' 22-23. כאשר התובעת שכנגד ניסתה לברר את פשר הפער בין החשבונות המאושרים לסכום שהתקבל בפועל, למרבה התדהמה, הנתבעת שכנגד כלל לא ידעה להסביר את הפער, ורק לאחר מספר ימים טענה, בדיעבד, כי החליטה על דעת עצמה לקזז לתובעת שכנגד סכומים בשל "עיכובים" צפויים בפרויקט.

העתק מכתב התובעת שכנגד מיום 27.4.23 מצ"ב **"כנספח 25"** לכתב תביעה שכנגד זה.

114. ביום 05.06.2023, שבה התובעת שכנגד והתריעה על קיזוזים כספיים נוספים שבוצעו שלא כדין מחשבונות ביניים, החל מחשבון ינואר 2023 ועד חשבון אפריל 2023, **בסך של 1,319,121 ₪** (ללא מע"מ), וכן על איחור משמעותי בשליחת חשבונות מאושרים ותשלומים. התובעת שכנגד הסבירה במכתבה, בין היתר, כי הנתבעת שכנגד 1 "**צברה לעצמה 'קופה מכובדת למדי' של שרצים בפרויקט**".

העתק מכתב התובעת שכנגד מיום 05.06.2023 מצ"ב **כנספח "26"** לכתב תביעה שכנגד זה.

115. והנה, התחוויר כי מבחינת הנתבעת שכנגד 1 היה מדובר בדפוס פעולה מתוחכם ודורסני, שנועד לייצר לחץ כלכלי על התובעת שכנגד, על מנת "לחלץ" ממנה ויתורים והסכמות כאלו ואחרות בכל הנוגע למחדלים קודמים מצד הנתבעת שכנגד 1, ולדרישות מוצדקות מצד התובעת שכנגד לקבלת תוספת תמורה וארכות משך ביצוע.

116. כך, הנתבעת שכנגד 1 השתמשה בתזרים הכספי של הפרויקט אצל התובעת שכנגד, בו שולטים הנתבעים שכנגד בעצמם (ובעיקר באמצעות עיכוב תשלומים וקיזוזים שונים שבוצעו וכן עלויות נוספות שונות שהשיתו על התובעת שכנגד וכמפורט לעיל), בכדי לאלץ את התובעת שכנגד "למשוך את המכתבים" ובכך כביכול למחוק תיעוד למחדלי הנתבעת שכנגד, ואף לגרום לתובעת שכנגד לבצע עבודות נוספות בעבור תמורה מופחתת (ועל כך יפורט בהרחבה בהמשך), בכפוף לשחרור הכספים שקוזזו שלא כדין מספר חודשים קודם לכן. סחיטה כלכלית של ממש.

ג.2.יב. על רקע התנהלותה הסחטנית של הנתבעת שכנגד 1, וביזמתה (ולא בכדי כפי שיפורט), הצדדים

הגיעו להסכמה בדבר הארכת המועד להשלמת העבודות בשישה חודשים, עד אפריל 2024

117. על רקע התנהלותה הפסולה של הנתבעת שכנגד 1 כמתואר לעיל, היה ברור כי מדובר בפרויקט כושל לחלוטין, שלא תוכנן כראוי ושאינו מנוהל כראוי מצד הנתבעת שכנגד 1, ולמעשה, היה נראה שהדבר היחיד שעניין את הנתבעת שכנגד הינו ניסיון נואש לשמור על מסגרת תקציבית אל מול כישלונה לתכנן את הפרויקט מלכתחילה ולנהלו בפועל, וההבנה כי עלותו בפועל צפויה להיות גבוהה הרבה יותר משתכננה מלכתחילה.

118. בעקבות זאת, כאמור גם לעיל, הנתבעת שכנגד הפעילה מנגנוני סחיטה והשתקה כנגד התובעת שכנגד, שבאו לידי ביטוי בקיזוזים חד צדדיים בלתי מוסברים מחשבונות מאושרים, ועצירת תשלומים כל עוד התובעת שכנגד לא תחזור בה מטענותיה בדבר השינויים והשלכותיהם.

119. בשלב מסוים, לאחר שהנתבעת שכנגד 1 דחקה את התובעת שכנגד לפינה לאחר קיזוזים של מיליוני שקלים ללא הצדקה, התובעת שכנגד נאלצה להסכים למתווה שיזמו הנתבע שכנגד 4 וסמנכ"ל הכספים בנתבעת שכנגד 2 (המשנה למנכ"ל), מר אופיר רוזנבוים, שעיקרו כדלקמן:

- התובעת שכנגד תמשוך את הטענות בדבר קיזוזים שלא כדין כאמור במכתביה מימים 27.4.2023 ו- 5.6.2023 (נספחים "25"-**"26"** לעיל).

- הוסדרה תמורה בגין השינויים שהתובעת שכנגד נדרשה לבצע בנגרות (כמפורט לעיל) שלא היה חולק כי מגיעים לה.

לוחות הזמנים יוארכו בשישה חודשים, עד סוף חודש אפריל 2024.

תכתובת דוא"ל מיום 9.6.23 מצ"ב **כנספח "27"** לכתב תביעה שכנגד זה.

120. יודגש, כי כבר במעמד הארכת המועד כאמור, היה ברור לנתבעת שכנגד 1 שהמועד המוארך אינו ריאלי, שכן הנתבעת שכנגד 1 כבר הורתה למתכנניה לערוך שינוי מקיף בתכנון של עבודות הפיתוח, ואכן, כשלושה שבועות (5.7.23) בלבד לאחר מכן, עדכן אדריכל הנוף את תכניות הפיתוח הנופי על פרטיהן ומיקומן ולאחר מכן הנתבעת שכנגד 1 החלה להעביר תכניות חדשות לביצוע עד חודש אפריל 2024 (כמפורט להלן), שכללו בין היתר, שינויים ופרטי ריצוף וריהוט חדשים מספקים בחו"ל, כשפרטים אלו בלבד הובילו לעיכוב של מעל לחצי שנה בין היתר עקב זמני האספקה הנגזרים.

121. תנאי והסכמה נוספת אליה הגיעו הצדדים במסגרת הסדרה זו, היו כי התחייבות התובעת שכנגד ללוחות הזמנים בנוגע לעבודות הנגרות מותנית בכך שתכניות מסוימות יכללו פירוט והתייחסות לנושאים שונים ויועברו עד ליום 8.6.2023, אלא שהנתבעת שכנגד 1 הפרה התחייבות זו והשלימה אותה באיחור של חודשיים, ותוכניות אלו הועברו לבסוף רק ביום 17.08.2023. הדבר כמובן הצדיק עדכון של לוחות הזמנים של ההסכם דן בפרט ושל הפרויקט בכלל ומתן ארכת משך ביצוע לתובעת שכנגד.

122. ודוק – הנתבעת שכנגד 1 "שכחה" לציין בכתב תביעתה אודות הסכמות אלה. הסתרת מידע מהותי שכזה בפני בית המשפט הנכבד הינה חמורה ומהווה אות ומופת לחוסר תום לב דיוני. להשלמת התמונה יצוין, כי בסי' 30 לתגובה לבקשה למתן צו מניעה שהגישה הנתבעת שכנגד 1 ביום 15.5.2025, הנתבעת שכנגד 1 הודתה במפורש כי הצדדים אכן הגיעו להסכמות כאמור, אך טוענת לקיומו, כביכול, של תנאי מתלה (מוכחש). מובן כי גם אם טענת הנתבעת 1 הייתה נכונה (ולא כך), הרי שהיה עליה להציג את העובדות כהווייתן בפני בית המשפט הנכבד, ועצם העובדה שבחירה שלא לעשות כן ולהסתיר את ההסכמות אליהן הגיעו הצדדים, מנוגדת לעקרונות היסוד של תקנות סדר הדין האזרחי בכלל ולתקנה 3(ב) בפרט, ומעידה כאלף עדים על חוסר תום ליבה.

123. לסיכום תת-פרק זה, בהסכמת הצדדים, אשר גם בה לא עמדה הנתבעת שכנגד 1 ולא העבירה את שנדרש בזמן, מועד השלמת הפרויקט נדחה בהסכמה בשישה חודשים, לסוף חודש אפריל 2024.

ג. גם לאחר ההבנות החלקיות שנכפו על התובעת שכנגד במהלך חודש יוני 2023 – מה

שהיה הוא שיהיה ואין חדש תחת השמש

124. גם לאחר ההסדרה החלקית המתוארת לעיל (שהתובעת שכנגד נאלצה להסכים לה), התנהלות הנתבעת שכנגד 1 ונציגיה לא השתנתה, ובתוך כך בעיות התכנון והניהול הקשות בפרויקט לא הסתיימו וההתנהלות הבריונית לא השתנתה. הלכה ולמעשה "נמר אינו יכול להפוך חברבורותיו".

125. כך, הנתבעת שכנגד 1 המשיכה להעביר תכניות חדשות באיחור רב, ובניגוד לסיכומים; התקבלו הוראות לביצוע שינויים, לרבות לגבי עבודות שביצוען כבר החל או הושלם בהתאם לתכנון; הנתבעת שכנגד 1 המשיכה בהפחתת תשלומים בניגוד להסכם; ועוד. נרחיב מעט.

126. בימים 24.7.23, 21.8.23 ו-10.9.2023, העבירה הנתבעת שכנגד 1 שינויים ותוספות רחבי היקף בעבודות הפיתוח, בקומות הציבוריות של הפרויקט ובמחלקה הסייעודית, שכללו עבודות פירוקים, בינוי ומערכות. שינויים אלו גרמו, פעם נוספת, לפגיעה והתארכות העבודה, הסטת משאבים והשפעה ישירה ועקיפה על מועד השלמת הפרויקט. חלק מהשינויים ניתנו בתקופה שלפני ובסמוך למלחמת חרבות ברזל, ולהלן נבהיר את ההשלכות.

127. בתוך כך, ביום 30.8.23 התקיימה ישיבה בין מנהלי הצדדים, במסגרתה התבקשה התובעת שכנגד לבחון את האפשרויות ל-"האצת העבודות" ולעדכון מחודש של לוח הזמנים. להפתעתה של התובעת שכנגד, במסמך סיכום השיחה שנוסח על ידי הנתבעת שכנגד 5, נטען כאילו סוכם על הקדמת לוחות הזמנים. משכך, ביום 4.9.23, נשלחה הודעת דוא"ל מטעם התובעת שכנגד, אשר במסגרתה הועמדו הדברים על דיוקם, כהאי לישנא:

"ארו שלום, סיכום הישיבה שערכת אינו משקף בצורה מדויקת את הנאמר במסגרתה. להלן התייחסות של אפקון המשקפת נכונה את סיכום הישיבה שנערכה ביום 30.8.2023:
1. לוח גמרים ומערכות – בשל התנהלות של המזמין, מועד ההשלמה של עבודות הגמר והמערכות (ולמעשה של הפרויקט כולו), נדחה לפרק זמן של כ-6 חודשים. במסגרת הישיבה הובהר במפורש, כי רצף של החלטות, החרגות ושינויים שביצע המזמין עצמו, כדוגמת - שינויים לאחר ביצוע בחדרי אשפוז קומת מסד; עצירת עבודה ושינויים לאחר ביצוע באזור משרדי הנהלה קומת מסד; עיכובים משמעותיים בתכנון תשתיות במטבח הראשי קומת קרקע; עצירת עבודה בתקרת לובי ראשי קומת קרקע; דרישה לשינויים בפרטי נגרות ציבורי; דרישה לשינויים במערכות מיזוג אויר ובינוי קומת קרקע עקב עדכון תכנית בטיחות אש ועוד, גררו אחריהם השפעה מוכרחת ומהותית בנתיב הקריטי של הפרויקט.

אכן, הקבלן הבהיר כי יבחן את האפשרויות לצמצום העיכובים ולעדכון מחודש לוח הזמנים. אלא שבמצב הדברים הזה, במסגרתו המזמין עצמו אינו מראה נכונות לקדם את ביצוע הפרויקט, בוודאי שלא ניתן לסיים את הפרויקט בחודש פברואר..."

העתק תכתובות הדוא"ל מהימים 3.9.23-4 מצ"ב **כנספח "28"** לכתב תביעה שכנגד זה.

128. ב- 7.10.2023 פרצה בהפתעה מלחמת "חרבות ברזל" אשר, בין היתר השפיעה רבות גם על ענף הבניה בישראל. מדובר במשבר בסדר גודל שלא נראה בענף הבניה בישראל מזה עשרות שנים. מנהלים ועובדים רבים גויסו למילואים, כך גם קבלני משנה, ספקי ציוד וגורמים קשורים בפרויקט, כאשר בשל המלחמה לא הייתה אפשרות להמשיך להעסיק פועלים פלסטינאים אשר היוו חלק בלתי נפרד מכוח האדם בענף הבניה בכלל ובפרויקט בפרט. כך, גם הזמנות פרטים מספקים בחו"ל התעכבו משמעותית (ובין היתר למשל, ספק ספסלים מגרמניה וספק ריצוף שיש מטורקיה, שהוזמנו רק בסמוך לפרוץ מלחמת חרבות ברזל וזאת בהתאם לתכנית הפיתוח החדשה מיולי 2023, כאמור לעיל).

129. אף על פי כן, התובעת שכנגד פעלה בנחישות רבה, תגברה את מערך הצוות הניהולי שלה באתר, דאגה להבאת פועלים זרים לאתר על בסיס תשלום יומי (עלות כפולה ומכופלת מזו של קבלן/צוות פועלים פלסטינאים), ועשתה כל שביכולתה להמשיך את העבודות במלוא המרץ.

130. ואולם מבחינת הנתבעת שכנגד 1 – עולם כמנהגו נוהג. לא רק שהיא התעלמה מהשלכות מלחמת חרבות ברזל על ביצוע הפרויקט, אלא אף הגדילה לעשות, ובחודשים **ינואר, מרץ ויוני 2024** העבירה הנתבעת שכנגד 1 עוד שינויים רבים בעבודות הפיתוח אשר, הלכה ולמעשה, הגדירו את עבודות הפיתוח מחדש. שינויים אלו בעבודות הפיתוח הציבו בפתחה של התובעת שכנגד מציאות חדשה לחלוטין, קל וחומר כאשר אלו נמסרו לה בשלבים מאד מתקדמים של הפרויקט, וגרמו באופן ישיר לעיכובים משמעותיים בהשלמת הפרויקט.

131. להשלמת התמונה יצוין כי חוסר התיאום בין התכניות נמשך, באופן שיצר גם הוא עיכובים ממושכים. כך לדוגמה (מבלי למצות), ביום 29.10.2023 התריעה התובעת שכנגד כי **"לפני כמעט 3 חודשים נמסרו תוכניות פיתוח חדשות אך לא נמסרו תוכניות חשמל לפיתוח. אין כלל התאמה בין תוכניות החשמל של הפיתוח לתוכניות הפיתוח המעודכנות. לא ניתן להמשיך את עבודות הפיתוח והאיטום ללא ההכנות של החשמל"**.

העתק הודעת הדוא"ל מיום 29.10.2023 מצורף **כנספח "29"** לכתב תביעה שכנגד זה.

132. יושם אל לב, כי חלק מהשינויים האמורים ניתנו אף לאחר התקופה שבה העבודות כבר היו אמורות להסתיים, ומכאן ללמדך עד כמה מועד סיום העבודות המוארך (סוף אפריל 2024) כלל לא היה ריאלי בשים לב לדרישות הנתבעת שכנגד 1.

133. השינויים האמורים, כללו בנוסף, בין היתר, שינויים בתכנון המטבח, שינוי חלל הסעדה ואולם קטן לאולם אחד הכולל טריבונוט, הגדלת חדר הלבשה באולם, הזזת מיקום כניסה והוספת דלת מילוט, שינוי ייעוד חלל ציור וקרמיקה לחלל הסעדה וביטול מסדרון, ועוד שינויים מהותיים רבים. מדובר בשינויים בליבת העבודות ובליבת הפרויקט, באופן שאף חייב הוצאת היתר בנייה חדש – על כל המשתמע מכך (וראה לעניין זה את שנקבע בע"א 719/20 **סלים לחאם יזמות ובניה נ' שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות**; נבו, 20.10.21). ואכן, היתר בנייה חדש התקבל רק במהלך חודש ינואר 2024 – קרי בסמוך למועד המקורי לסיום הפרויקט ובתוך פרק הזמן שניתן להארכה בהתאם להסכמות מחודש יוני 2023 (כנספח "27" לעיל).

134. "רה-תכנון" (תכנון מחדש) של עבודות כה משמעותיות בפרויקט שעולה כדי שינוי בעל השלכה קרדינלית ורטרוספקטיבית על לוחות הזמנים מצד הנתבעת שכנגד, ולמעשה עומד בסתירה גמורה לעקרון המנחה של המערכת ההסכמית כולה (הסכם פאושלי). בין היתר על רקע זה, לוחות הזמנים בפרויקט הפכו באופן סופי וברור לכל בבלתי רלבנטיים וחסרי כל משמעות על כל המשתמע מכך.

135. האם הנתבעת שכנגד 1 לקחה אחריות לעניין? האם הנתבעת שכנגד 1 החליטה כי הפעם, אולי, תנהג בדרך מקובלת ובתום לב? בוודאי שלא. הנתבעת שכנגד 1 לא פעלה כך. ההפך.

136. בכל אותו זמן, המשיכה הנתבעת שכנגד 1 לעכב תשלומים המגיעים לתובעת שכנגד. כך למשל, ביום 30.1.2024 הוגש לאישור חשבון ביניים מס' 23 בגין חודש דצמבר 2023 (כאמור כחודשיים לתוך מלחמת חרבות ברזל) בסך של כ- 24.7 מיליון ₪, בתוספת מע"מ. התייחסות הנתבעת שכנגד 1 לחשבון זה הכתה את התובעת שכנגד בתדהמה, משהתחוור לה כי הסכום שאושר על ידי המזמין עמד על כ-7 מיליון ₪ בתוספת מע"מ. **למעשה הנתבעת שכנגד 1 הפחיתה במחי קולמוס ושלא כדין למעלה מ-17 מיליון ₪ מהסכום לו זכאית התובעת שכנגד.**

137. דהיינו, בשעה שהתובעת שכנגד נאנקת תחת העלויות המשמעותיות העודפות שנוצרו בפרויקט שלא באשמתה ואחריותה (ואשר רובן ככולן של עלויות אלה נוצרו בשל התנהלותה ומחדליה של הנתבעת שכנגד 1), ובנוסף לקשיים בביצוע והעלויות הנוספות שנוצרו גם בשל מלחמת חרבות ברזל, הנתבעת שכנגד 1 עוד "הוסיפה חטא על פשע" וקיצצה/הפחיתה סך עצום ובלתי מתקבל על הדעת של כ-17.7 מיליון ₪, מתוך הסכומים המגיעים לתובעת שכנגד בגין עבודות שבוצעו בפועל. ואם לא די בכך, באותו החשבון ממש, ובנוסף לפערים העצומים בין הסכומים המגיעים לתובעת שכנגד ובין הסכומים אותם הואילתה הנתבעת שכנגד לאשר, החליטה הנתבעת שכנגד לקזז סך של 2,600,000 ₪ בתוספת מע"מ, בתואנת שווא מומצאת, שאותה כינתה "קיצוז כפילות".

העתק מכתב התובעת שכנגד מיום 6.2.24 מצ"ב **כנספח "30"** לכתב תביעה שכנגד זה.

138. ועוד חזר הניגון. לאחר שהנתבעת שכנגד 1 הורתה לתובעת שכנגד לבצע שינויים רבים (ר' למשל את השינויים בעבודות הפיתוח כאמור לעיל), באופן שהיה ברור כי לוחות הזמנים בפרויקט כבר הפכו לא רלוונטיים, הנתבעת שכנגד 1 ניסתה ללחוץ על התובעת שכנגד באמצעות קיצוזים של מיליוני שקלים ללא הצדקה, עד שביום 11.2.2024 התקיימה פגישה בין מנכ"ל התובעת שכנגד בשעתו, מר דניאל הלפמן, לבין הנתבעת שכנגד 4, במסגרתה **הוסכם על שינוי נוסף בלוחות הזמנים של הפרויקט, לפיו הנתבעת שכנגד תעשה כל מאמץ למסירת הפרויקט עד ליום 15.7.2024**

139. **גם עניין זה הוכמן בכתב התביעה, ולא נמצא לו כל זכר.**

140. אלא שכאן לא תמו התלאות. ביום 17.4.2024 פנתה התובעת שכנגד לנציגי הנתבעת שכנגד 1 והתריעה כי "בתכניות עיצוב הפנים קיימת התנגשות בין מיקום האביזרים השונים בתקרות. התבקשתם לאחד תכניות ולהגדיר מיקומים בהתאם להנחיות מעצב הפנים".

העתק הודעת הדוא"ל מיום 17.4.24 מצ"ב **כנספח "31"** לכתב תביעה שכנגד זה.

141. ושוב, הנתבעת שכנגד התעלמה, וגם אם לא התעלמה ממש, עדיין לא לקחה אחריות לעניין ולהשלכות שהיו לכך על הפרויקט.

142. ועדיין, הנתבעת שכנגד 1 המשיכה בהתנהלותה הפסולה בכל הנוגע לתשלום חשבונות חודשיים. ביום 4.7.24 פנתה התובעת שכנגד לנתבעת שכנגד 1 בהודעת דוא"ל, והלינה על כך שביום 30.06.2024 התקבל תשלום חלקי ששוב אינו תואם את החשבון שהוגש ואת ההתקדמות בשטח, מתעלם מעבודות נוספות ושדרוגים וכי שוב בוצעו קיצוזים שלא כדין מסעיפי ההסכם הפאושלי.

143. לאור האמור הציעה התובעת שכנגד, בין היתר, להעביר את בחינת לוח הזמנים למסגרת של בוררות או לחלופין באמצעות קביעת מחיר סופי מוסכם בתום הפרויקט.

144. ביום 14.7.24 השיבה הנתבעת שכנגד 1, ובין היתר, ביקשה לקבל תוכנית מפורטת להשלמת העבודות כדי "לבחון" את טענות התובעת שכנגד בדבר העיכובים בלוחות הזמנים. לימים התברר, כפי שיפורט בהרחבה להלן, כי משהבינה הנתבעת שכנגד 1 כי התובעת שכנגד מתכוונת לפעול לממש את זכויותיה, פעלה בצורה תכסיסנית "להרדים" את

התובעת שכנגד, ויצאה למהלך שכלל את סילוק ידה (החלקי) מהאתר (תוך הוראה להשלים את עבודותיה!), חילוט הערבויות והגשת תביעה (מופרכת).

העתק הודעת הדוא"ל מיום 4.7.24 והמענה מיום 14.7.24 מצ"ב **כנספח "32"** לכתב תביעה שכנגד זה.

145. התובעת שכנגד המשיכה לקדם את העבודות במרץ, גם על רקע אובדן הרלוונטיות של לוחות הזמנים החוזיים, כמפורט לעיל. כך, ובין היתר, מעת לעת התקיימו פגישות בין הצדדים, לרבות במעמד בכירים ומנהלי החברות, על מנת לקדם את השלמת העבודות שעוד נותרו, תוך שיתוף פעולה מלא בין הצדדים – ומבלי שהייתה כל אינדיקציה לחוסר שביעות רצון מצד הנתבעת, כמו גם כל רמז בדבר העתיד לבוא (סילוק יד בלתי חוקי וחילוט ערבויות זדוני בניגוד לדין).

ג.4. כחצי שנה לאחר קבלת טופס 4 וארבעה חודשים מאכלוס הפרויקט, ולאחר שהפרויקט

הושלם דה-פקטו, הנתבעת שכנגד 1 מסלקת את התובעת שכנגד מהאתר (תוך הוראה

להשלים את עבודותיה!), מחלטת את ערבויות הביצוע בהיקף של כ-21 מיליון ₪

ומגישה תביעה כספית מופרכת

146. חרף כל הקשיים, המלחמה, מימון העבודות, היעדר תשלום, לחץ כלכלי וכיו"ב, התובעת שכנגד פעלה במרץ רב לעמוד ביעדים הבלתי נתפסים של מסירת הפרויקט, והודות למאמציה הכבירים, ביום 14.11.2024 התקבל טופס אכלוס (טופס 4), ואכלוס דירות על ידי דיירי הפרויקט החל בתחילת חודש ינואר 2025.

טופס 4 מיום 14.11.2024 מצורף **כנספח "33"** לכתב תביעה שכנגד זה.

147. לעניין זה יושם אל לב, כי בחודש יוני 2023, כאשר סיכמו הצדדים על הארכת המועד להשלמת העבודות בשישה חודשים לסוף אפריל 2024, איש לא יכול היה לצפות כי באוקטובר 2023 תפרוץ מלחמת "חרבות ברזל". רוצה לומר, שחרף המלחמה והשלכותיה הברורות והידועות, וחרף העיכובים הנוספים עליהם הצבענו לעיל, העובדה שטופס 4 בפרויקט התקבל כבר בנובמבר 2024, כ-3.5 חודשים בלבד לאחר המועד המוארך כפי שהוסכם ביום 11.2.2024 (וכאמור גם לאחר שסוכם על הארכת המועד הנתבעת שכנגד 1 המשיכה להמטיר שינויים רבים על התובעת שכנגד באופן שהפך את לוח הזמנים בפרויקט לחסר משמעות באופן סופי, מנוי וברור) – מהווה הישג כביר מצד התובעת שכנגד, והנתבעת שכנגד גם יודעת זאת היטב.

148. כאן המקום לפתוח חלון, ולהידרש שוב לעבודות האלומיניום בפרויקט והשפעתן.

149. כאמור לעיל, עבודות אלו התעכבו בצורה משמעותית ביותר, מהותית ביותר, והיו בעלות השלכה דרמטית על הנתבי הקריטי של הפרויקט.

150. ודוק, רק בחודש דצמבר 2024, ולאחר מאמצים רבים לקדם את עבודות האלומיניום, הנתבעת שכנגד 1 הסכימה להחליף את קבלן האלומיניום. מדובר היה בהודאה בכישלון מצדה, וכי מדובר פשוט בעבודות שהיו "גדולות" מדי על קבלן האלומיניום שהנתבעת שכנגד בחרה. החלפת הקבלן גם הבהירה כי מנגנון ה-"הקצב" אותו "הכתיבה" ודרשה הנתבעת שכנגד 1, נכשל, ומכל מקום לא היה רלוונטי.

151. מכל מקום, במסגרת ההחלפה, ולצורך הקטנת הנוק, נאלצה התובעת שכנגד לרכוש חומרים, לבצע תכנון לפריטים מסוימים, ולייצר חלונות, ויטרינות, פרגולות, קירות מסך.

152. במהלך תקופת האכלוס, כשהפרויקט הלכה ולמעשה כבר גמור ולמעשה מצוי ב-"פינישים" (שהרי חלק ניכר מצרכני הדיור המוגן כבר מאכלסים את יחידותיהם), הצדדים נדברו ביניהם ביחס להתחשבות סופית ובכלל זה גם לסכומים האדירים שהנתבעת שכנגד 1 נותרה חייבת לתובעת שכנגד.

העתק תמונות הממחישות את נראות הפרויקט עובר לסילוק ידה של התובעת שכנגד מצורף **כנספח "34"** לכתב תביעה שכנגד זה.

153. הנתבעים שכנגד הבינו היטב שאם הליך ההתחשבות לא יצלח בדרכי נועם, לתובעת שכנגד לא יהא מנוס בסופו של דבר אלא לפנות לערכאות משפטיות כדי לגבות את החוב כלפיה.
154. לפיכך, הנתבעים שכנגד (כולם), יזמו מהלך נכלולי שקרוי בשפה פשוטה – "הרדמה" ("הרדמה" היא אסטרטגיה פסולה של הונאה (Deception), שנועדה ליצור אצל הקורבן תחושת ביטחון כוזבת או שגרה מזויפת, במטרה להוריד את רמת הדריכות שלו, כך שברגע האמת הוא יפתע ולא יוכל להתגונן כראוי). כך, במשך מספר השבועות שבהם התובעת שכנגד נמצאה באתר ומבצעת "פינישים" מינוריים, הפרויקט מתאכלס (בקצב שנקבע על ידי הנתבעת שכנגד 1), והצדדים מדברים ביניהם ביחס להתחשבות סופית, ובכלל זה פגישות בין בעלי השליטה בשתי החברות שסיכמו ביניהם שיושלמו העבודות והצדדים ישבו ויסגרו חשבון ברוח טובה ובלב חפץ, כשבניתיים הנתבעת שכנגד 1 מאשרת חשבונות ותשלומי ביניים באופן שוטף (חלק קריטי ב-"הרדמה"), הלכה למעשה הנתבעת שכנגד 1 בכלל עמלה על נוסח כתב תביעה (מופרך וחסר כל שחר ומבוסס על מעשייה אחת גדולה) והמתינה לשעת כושר.
155. ואז, לפתע פתאום, ביום 11.5.25, במצב שבו כבר נמסרו 210 דירות (מתוך 250), הפרויקט הושלם הלכה למעשה, הנתבעת שכנגד 1 שלחה הודעת סילוק ("חלקי") מהאתר לתובעת שכנגד, הגישה תביעה כספית וחילטה את הערבויות שהעמידה התובעת שכנגד בסך של כ-21 מיליון ₪.
- העתק הודעת הנתבעת שכנגד 1 על סילוק יד חלקי מיום 11.5.25 (להלן: "ההודעה על סילוק הידי") מצ"ב כנספח 35 לכתב תביעה זה.
156. מדובר במהלך מתוכנן ומחושב, שמלמד יותר מכל על הפנמת הנתבעת שכנגד 1 כי חובה כלפי התובעת שכנגד 1 הינו עצום. ולראיה – בטרם נקטה הנתבעת שכנגד במהלך נכלולי זה, בשום שלב לא ציינה הנתבעת שכנגד 1 בפני התובעת שכנגד כי היא סבורה שהתובעת שכנגד חבה לה את הסכומים שאותה תבעה הנתבעת שכנגד 1 בתביעתה. יתר על כן בחשבונות החלקיים בגין עבודת הגמרים הנתבעת שכנגד 1 הזכירה בכל חשבון כי עומד לזכותה פיצוי מוסכם אותו היא לא גובה בסכום בו ציינה בכל חשבון חלקי. עם זאת, בחשבון השלד, הנתבעת שכנגד 1 אף לא ציינה כי מגיע לה פיצוי מוסכם כלשהו ולא בכדי.
157. התובעת שכנגד, שהייתה מחויבת ומסורה לפרויקט ולנתבעת שכנגד 1, והקימה עבורה פרויקט לתפארת, בתקופת מלחמה ובתקופה מאתגרת מקצועית והנדסית (וזאת בנוסף לכל מחדליה והתנהלותה הקלוקלת של הנתבעת שכנגד 1 שרק הקשו על ביצוע העבודה והאריכו אותה וגרמו להוצאות ועלויות עודפות), הגם שהפרויקט מניב לנתבעת שכנגד רווחי עתק, נזרקה התובעת שכנגד לאנחות, כשבמקביל, הנתבעת שכנגד 1 חילקה לבעלי המניות שלה דיבידנד של 100 מיליון ₪, כאמור בכתבות שפורסמו באתר "כלכליסט" בימים 25.3.2025 ו-27.5.2025 המצ"ב כנספח 36 לכתב התביעה שכנגד.
158. עיון בדו"חות הכספיים של הנתבעת שכנגד 1 מאותה תקופה מלמד כי הדיבידנד חולק, בין היתר, בהסתמך על חילוט ערבויות שלא כדין מצד הנתבעת שכנגד 1 ו-"הרווח" שנוצר לה מכך שלא שילמה לתובעת שכנגד את התמורה המגיעה לה, על כל המשתמע מכך.
- העמודים הרלוונטיים מתוך הדו"ח הכספי לרבעון השלישי בשנת 2025 מצ"ב כנספח 37 לכתב התביעה שכנגד.
159. ואם לא די באמור, ביום 25.9.2025 הודיעה הנתבעת שכנגד 2 כי העבירה את מלוא התשלום בסך של כ-450 מיליון ₪ לרכישת זכויות חכירה של מגרש בשטח כולל של כ-4,663 מ"ר הממוקמים בעיר תל אביב-יפו.
- העתק הדוח המידי של הנתבעת שכנגד 2 מיום 25.9.2025 מצ"ב כנספח 38 לכתב התביעה שכנגד.
160. דומה שבתשלום התמורה לרכישת הזכויות הנ"ל ובחלוקת הדיבידנד האמור יצא המרצע מן השק. המדובר היה בתרגיל של הנתבעת שכנגד 1 והנתבעים האחרים, להביא ליצירת יתרות מזומנים שיאפשרו את הרכישה הנ"ל ואת חלוקת הדיבידנדים, הכל על גבה של התובעת שכנגד והחוב העצום כלפיה. לו הייתה הנתבעת שכנגד 1 פורעת את

חובה העצום כלפי התובעת שכנגד, הדבר בוודאי היה מאיין את קופת המזומנים שלה, ופוגע בכל תכנית שהייתה לנתבעים שכנגד לפעול לרכישת זכויות מקרקעין ו/או לחלוקת דיבידנד. על כך יש להוסיף את חילוט הערבות שנעשה ללא שום בסיס של ממש, אלא כתרגיל תרמיתי שנועד להגדיל את קופת המזומנים של הנתבעת שכנגד.

161. כאמור לעיל, התנהלותה התרמית והבריונית של הנתבעת שכנגד הגיעה לשיאה ביום 11 במאי 2025, עת הודיעה לתובעת שכנגד על סילוק יד חלקי מהפרויקט. כפי שיפורט להלן, הודעה זו, שהוגשה בד בבד עם חילוט הערבויות ועם הגשת כתב התביעה המופרך דנא, מהווה שיא של חוסר תום לב, זדון והפרה בוטה של הוראות ההסכמים והדין.

162. **ראשית**, בהתאם להסכמים הנתבעת שכנגד כלל לא הייתה רשאית לסלק את ידה של התובעת שכנגד מהפרויקט. עיון בהודעה על סילוק היד מלמד כי היא מבוססת על טענות כלליות, לא מפורטות ולא מנומקות שנטענו בעלמא, בדבר **"יעיכובים חמורים"** ו-**"איכות עבודתכם הירודה"** כביכול.

163. ודוק: סעיף 23(א) להסכמים מפרט רשימה **סגורה** של מקרים המאפשרים לנתבעת שכנגד 1 לבטל את ההסכם ולסלק את הקבלן, וטענותיה המופרכות של הנתבעת שכנגד 1 אינן עולות כדי הפרה יסודית המצדיקה סילוק יד, במיוחד בהינתן שאלו נגרמו באשמתה הבלעדית של הנתבעת שכנגד, כפי שפורט בהרחבה לעיל. טענת הנתבעת שכנגד 1 כאילו סילוק היד נעשה לאור הפרות יסודיות של ההסכם, קורסת לאור טענותיה של הנתבעת שכנגד עצמה בכתב התביעה.

164. והראיה לכך שמדובר בסילוק יד מלאכותי – בס' 6 להודעה על סילוק היד, דרשה הנתבעת שכנגד 1 כי התובעת שכנגד תפסיק את פעילותה באתר, **למעט המשך ביצוע מספר מצומצם של עבודות מורשות – כאשר בפועל אותן "עבודות מורשות" הן כלל העבודות שלשיטת הנתבעת שכנגד נותרו לביצוע בפרויקט** (ראה ס' 19 לתגובה לבקשה למתן צו מניעה שהגישה הנתבעת שכנגד ביום 15.5.2025). יתרה מכך, לשיטת הנתבעת שכנגד 1 (ס' 16 לכתב התביעה) ביום הגשת התביעה – **אותו היום שבו הודיעה לתובעת שכנגד על סילוק היד** – נותרו בפרויקט עבודות לכל היותר בסך (מוכחש) של 7.5 מיליון ₪ בגין **"השלמת ו/או תיקון העבודות בפרויקט"** – וזאת בפרויקט שהתמורה החוזית הפאושלית שלו, לפני תוספות, חריגים ועבודות נוספות, היא 253,564,012 ₪. מובן שסכום (מוכחש) זה, המהווה אחוז זניח ביותר מכלל העבודות בפרויקט, אינו יכול להצדיק, בשום אופן, סילוק יד חד-צדדי, ללא התראה, ללא עריכת שימוע, ותוך חילוט ערבויות הביצוע, וזאת במיוחד בפרויקט בסדר גודל כזה. טענת הנתבעת שכנגד כי אי-השלמת עבודות בהיקף כה מצומצם מהווה הפרה יסודית המצדיקה סילוק יד, הינה טענה מופרכת מיסודה.

165. למען הזהירות יצוין כי ממילא על פי הוראות הדין וההסכם היה על הנתבעת שכנגד להתריע בפני התובעת על כוונתה לבטל את ההסכם ו/או על סילוק היד בתוך פרק זמן סביר, והיא איננה יכולה להסתמך על "הבהרות" (מופרכות ומוכחשות) שניתנו לה כביכול לפני זמן רב, כפי שנטען בס' 2 להודעה על סילוק יד.

166. **שנית**, גם אילו סילוק יד היה נעשה כדיון (ולא כד), הרי שסעיף 24(ו) להסכם השלד וסעיף 24(ו) להסכם הגמרים קובע באופן מפורש כי **"לאחר דרישת סילוק היד על ידי המזמין, יגיש המפקח למזמין ולקבלן המבצע הערכה כספית בדבר התמורה המגיעה לקבלן המבצע בגין חלק העבודות שבוצעו על ידי הקבלן המבצע, אך הקבלן המבצע טרם הגיש חשבון בגינן, ובכפוף לאישור המפקח, יהיה הקבלן המבצע זכאי לתשלום הערכה זו"**. הנתבעת שכנגד או המפקח מטעמה, לא הגישו לתובעת שכנגד כל הערכה כספית כאמור. מחדל זה, שאינו נתון לפרשנות, מהווה כשלעצמו הפרה בוטה של התחייבות חוזית מפורשת, ומחזק את טיעוני חלוקת הרווח.

167. **שלישית**, אם לא די בכך שהנתבעת שכנגד נמנעה מלבצע התחשבות כספית עם התובעת שכנגד, הרי שבאותו היום ממש שבו נמסרה ההודעה על סילוק היד, חילטה הנתבעת שכנגד את הערבויות הבנקאיות בסך של כ-21 מיליון ₪ והגישה את כתב התביעה המופרך דנא.

168. ודוק היטב: פעולות אלו נעשו מבלי שהנתבעת שכנגד טרחה כלל לבצע את הבדיקה הבסיסית והמתחייבת ביותר – מה הם הסכומים המגיעים לתובעת שכנגד בגין העבודות שבוצעו בפועל?! העובדה כי אפילו בכתב התביעה אין כל התייחסות לסכומים המגיעים לתובעת שכנגד, מהווה אינדיקציה ברורה לכך שהנתבעת שכנגד ונושאי המשרה שלה פעלו באופן חמדני, פזיז, וחסר תום לב באופן מובהק.

169. עוד יצוין כי הנתבעת שכנגד 1 לא הסתפקה בחילוט של ערבויות הביצוע בלבד, אלא הגדילה לעשות, באופן שמלמד על האינטרסים האמיתיים שעמדו מאחורי חילוט הערבות, וחילטה גם את ערבות המקדמה שהעמידה התובעת שכנגד – וזאת חרף העובדה שערבות זו לא ניתנה כתרופה או כסעד להבטחת התחייבויות התובעת שכנגד, ואין בהסכמים כל הוראה המאפשרת חילוט בשל הפרות הסכם כלשהן (וממילא כאמור התובעת שכנגד לא הפרה את ההסכמים).

ד. סעדי התביעה

170. כאמור, התובעת שכנגד סולקה מהאתר שלא כדין ביום 11.5.2025, בשלב שבו הפרויקט הושלם (למעט עבודות מינוריות בהיקף זעום בלבד), כאשר 210 יחידות מתוך 250 כבר נמסרו (כאשר היתרה עוכבה בהנחיית הנתבעת שכנגד), וטרם הגשת חשבון סופי לנתבעת שכנגד 1.

171. לפיכך, לתביעה זו מצורפת טבלה המסכמת את סעדי התביעה שכנגד, ובית המשפט הנכבד מתבקש להורות לנתבעים שכנגד לשלם לתובעת שכנגד תשלום בסך של 161,543,241.58 ₪ (כולל מע"מ), על פי הפירוט המופיע בטבלה המצורפת וכפי שיפורט עוד להלן.

תמורה חוזית (כולל עבודות נוספות וחריגים)	
רכיב	סכום בש"ח - מוגש
חווה שלד	₪ 68,686,113.45
חווה גמר ומערכות	₪ 184,877,899.44
חריגים מאושרים	₪ 7,155,699.51
חריגים לא מאושרים	₪ 17,331,572.56
התייקרויות	₪ 32,296,771.00
תוספת להקצב אלומיניום	₪ 11,050,581.00
רכיב רווח להקצב אלומיניום	₪ 3,726,069.00
קיצוץ ביטוח	₪ -1,319,352.59
סכומים ששולמו בפועל	₪ -266,393,307.88
סכום שנותר לתשלום	₪ 57,412,045.49
נזקים נוספים	
שחיקת תקורות בתקופת הארכת משך הביצוע	₪ 15,451,557.00
שחיקת תקורות בתקופת הביצוע	₪ 7,708,346.00
נזקים ישירים כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל"	₪ 24,000,000.00
ריתוק משאבי חברה	₪ 9,270,934.00
נזקי מימון	₪ 5,177,476.00
נזקים מצטבר	₪ 61,608,313.00
מאזן סופי	₪ 119,020,358.49
מאזן סופי בתוספת מע"מ	₪ 140,444,023.02
השבת הערבויות הבנקאיות שחולטו שלא כדין	₪ 21,099,218.56
סה"כ סכום התביעה הכולל	₪ 161,543,241.58

טבלה של סעדי התביעה מצ"ב כנספח "39" לכתב התביעה שכנגד.

172. למען הסדר הטוב והשלמת התמונה, סעדי התביעה מורכבים בין היתר מהסעיפים הבאים, כפי שיפורטו להלן.

1.ד. תשלום התמורה הפאושלית החוזית

173. כאמור לעיל, התמורה הפאושלית שנקבעה עבור עבודות השלד הינה בסך של 68,686,113 ₪, ובגין עבודות הגמרים סך של 184,877,899 ₪, ובסך הכל, סך של 253,564,012 ₪ בתוספת מע"מ.

2.ד. תשלום בגין עבודות חריגות ונוספות שבוצעו על ידי התובעת שכנגד, אושרו על ידי הנתבעת שכנגד 1,

אך טרם שולמה התמורה בגינן, בסך של 7,155,699.51 ₪

174. עד למועד סילוקה שלא כדין מהאתר, התובעת שכנגד ביצעה עבודות נוספות וחריגות רבות לבקשת הנתבעת שכנגד 1, קרי עבודות שלא הוגדרו כחלק מההסכם ונספחיו, ולא תומחרו מראש במסגרת התמורה הפאושלית.

175. חלק מהעבודות הנוספות, בסך של 7,155,699.51 ₪ בצירוף מע"מ כדין, כבר אושרו על ידי הנתבעת שכנגד בזמן אמת, מבלי לשלם את התמורה בגינן, ולפיכך יש להורות לנתבעת שכנגד 1 לשלם לתובעת שכנגד את התמורה בסכום הנ"ל ובתוספת מע"מ כדין.

3.ד. תשלום בגין עבודות חריגות ונוספות שבוצעו על ידי התובעת שכנגד ואשר טרם אושרו על ידי

הנתבעים שכנגד - בסך של 17,331,572.56 ₪

176. כאמור, עד למועד סילוקה שלא כדין מהאתר, התובעת שכנגד ביצעה עבודות נוספות וחריגות רבות לבקשת הנתבעת שכנגד 1, וכתוצאה משינויים כאלו ואחרים שנדרשו לביצוע. עבודות אלו בוצעו ואין על כך כל מחלוקת (ולמצער – לא יכולה להיות מחלוקת כנה על עבודות אלו) אך הן טרם אושרו על ידי הנתבעת שכנגד, הגם שבוצעו (לבקשת הנתבעת שכנגד 1) ויש לשלם את תמורתן.

177. מדובר בעבודות שלא הוגדרו כחלק מההסכם ונספחיו, ולא תומחרו מראש במסגרת התמורה הפאושלית.

178. לפיכך, יש להורות לנתבעת שכנגד לשלם לתובעת שכנגד את התמורה עבור עבודות נוספות בסכום הנ"ל בתוספת מע"מ כדין.

4.ד. תשלום עבור הפרשי הצמדה – בסך של 32,296,771 ₪

179. כאמור, התמורה בגין העבודות הינה פאושלית (בגין העבודות שהוגדרו במסגרת ההסכם). לפיכך, במסגרת המערכת ההסכמית נקבע כי התובעת שכנגד זכאית לקבלת תוספת בגין הפרשי הצמדה (ר' למשל **סעיף 19(ב)**) להסכם עבודות הגמר).

180. התובעת שכנגד הגישה במהלך הפרויקט חשבונות שוטפים עבור התייקרויות חומרי הגלם, כפי זכאותה במסגרת ההסכם.

181. אף על פי כן, הנתבעת שכנגד לא שילמה לתובעת סכומים משמעותיים, ולפיכך יש לחייב אותה בתשלום הפרשי הצמדה עד למועד שבו סולקה התובעת שכנגד מהאתר, בסך של 32,296,771 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

5.ד. תשלום תמורה נוספת להקצב עבודות האלומיניום בפרויקט, ותוספת רווח קבלן ראשי – בסך של

14,776,650 ₪

182. כאמור, במסגרת נספח כ"א להסכם הגמרים, הוגדרו עבודות האלומיניום בפרויקט כ-"הקצב" בסך של 20 מיליון ₪, כאשר ככל שתהא חריגה מסכום זה, תשולם תוספת מתאימה על ידי הנתבעת שכנגד 1. עבודות האלומיניום בפרויקט הסתכמו בסופו של דבר בסך של 31,050,581 ₪, ולפיכך יש להורות לנתבעת שכנגד לשלם לתובעת שכנגד תמורה נוספת בסך 11,050,581 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

183. זאת ועוד. במסגרת נספח כ"א כאמור, נקבע (על פניו) כי עבור עבודות האלומיניום, התובעת שכנגד לא תהא זכאית לקבלת רווח קבלן ראשי. אלא שכפי שהוסבר לעיל, הנתבעת שכנגד 1 הפרה את הוראות ההסכם, ובין היתר, כפתה על התובעת שכנגד (ועל הפרויקט כולו) קבלן אלומיניום שאינו מתאים (לשון עדינה) לביצוע העבודות הנדרשות,

תוך שהיא כופה ולוחצת על קבלן האלומיניום, בין היתר, להגביל את עצמו לסכום תמורה שאינו בהלימה עם העבודות הנדרשות, ולעמידה במועדים שאינם ריאליים ואינם מתאימים לביצוע העבודות מושא ההסכם.

184. ברי כי להתנהלות והפרות אלו מצד הנתבעת שכנגד הייתה השפעה ישירה על התובעת שכנגד ועל אופן ביצוע העבודות ופיקוח על קבלן האלומיניום, והיא נאלצה לעבוד מול קבלן אלומיניום שלא נבחר על ידה, ושאינו לו היכולות והכישורים הנדרשים לעמוד במשימה. להלכה ולמעשה, היה מדובר בכישלון ידוע מראש, והדבר גם היה ברור וידוע לנתבעת שכנגד 1.

185. הוראות הסכם הגמרים לא הביאו בחשבון אנומליה שכזו, אשר במסגרתה התובעת שכנגד נאלצה להתמודד עם קבלן אלומיניום שאינו מתאים ונכפה עליה "מלמעלה". אילו התובעת שכנגד הייתה יודעת מראש שהנתבעת שכנגד 1 תתקש על התקשרות עם קבלן אלומיניום שאינו מתאים לביצוע המשימה על כל המשתמע מכך, על כל ההשקעה העודפת הכרוכה בניהול וביצוע עבודות האלומיניום בסיטואציה שכזו, התובעת שכנגד לא הייתה מסכימה לכך ובוודאי שלא הייתה מקבלת את נספח כ"א בנוסחו (וממילא הנתבעת שכנגד 1 הפרה את הוראות ההסכם ואת הוראות נספח כ"א).

186. לפיכך, יש לקבוע ולהורות כי התובעת שכנגד זכאית גם לרווח קבלן ראשי בסך של 12% מסך כל עבודות האלומיניום, בסך של 3,726,069 ₪ בצירוף מע"מ כדין.

ד.6. פיצוי בגין תקורות אתר ומשרד ראשי בתקופת הארכת משך הביצוע

187. בהתאם להוראות המערכת ההסכמית, העבודות נשוא התביעה אמורות היו להתבצע ולהסתיים בתוך פרק זמן חוזי מוגדר. בפועל, משך ביצוע העבודות התארך באופן משמעותי מעבר למועד הסיום החוזי המקורי, וזאת עקב עיכובים ונסיבות שמקורם בהתנהלות הנתבעת שכנגד.

188. הארכת משך הביצוע חייבה את התובעת שכנגד להמשיך ולהפעיל את אתר העבודות ולהחזיק מערך ניהולי ותפעולי מלא לאורך תקופה נוספת, ובכלל זה, נשיאה בהוצאות תקורות אתר, לרבות ניהול, החזקת ציוד ותפעול שוטף וכו', וכן בהוצאות תקורות המשרד הראשי, לרבות הנהלה, חשבונאות, תפעול ומטה.

189. הוצאות תקורה אלה הינן הוצאות קבועות ובלתי נמנעות.

190. תחשיב תקורות האתר מבוסס על עיכוב בפועל של 19.5 חודשים, המייצגים את פער הזמנים בין מועד הסיום החוזי למועד סילוק היד וחילוט הערבות.

191. ראש נזק זה עומד על סך של 15,451,557 ₪ בצירוף מע"מ.

ד.7. תשלום עבור שחיקת תקורות אתר ומשרד ראשי בתקופת הביצוע

192. כאמור בכתב תביעה זה, תקופת ביצוע העבודות התארכה באופן ניכר מעבר ללוח הזמנים החוזי, וזאת עקב עיכובים ונסיבות שמקורם במחדלי הנתבעת שכנגד.

193. הארכת משך הביצוע חייבה את התובעת שכנגד לשאת, לאורך תקופה ממושכת מן המתוכנן, בהוצאות קבועות ובלתי נמנעות, ובכללן הוצאות תקורות האתר (לרבות ניהול, שמירה, תפעול והחזקת האתר, ועוד), וכן תקורות המשרד הראשי (לרבות הנהלה, חשבונאות, תפעול ומטה), אשר נלקחו בחשבון בעת תמחור העבודות בהתאם למשך החוזי שנקבע.

194. משעה שמשך הביצוע הוארך מעבר לתקופה שנקבעה בהסכם, נשחק בסיס התמחור שעליו הסתמכה התובעת שכנגד, ונגרם לה נזק כספי המתבטא בנשיאה בתקורות כאמור מעבר להיקף שנכלל במחיר החוזי.

195. לפיכך, התובעת שכנגד זכאית לפיצוי בסך של 7,708,346 ₪ בצירוף מע"מ בגין רכיב זה.

8.4. פיצוי בגין נזקים ישירים (עלויות ישירות) כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל"

196. במסגרת המפרט המיוחד (נספח א' להסכם הגמרים), סעיף 13.ב00.23, נקבע כי "כוח עליון" פירושו מלחמה, פלישת אויב ופעולות מדינה אויבת, כדלקמן:

"לצורכי ההסכם "כוח עליון" פירושו מלחמה, פלישת אויב, פעולות מדינה אויבת וכל פעולה אחרת אשר הוכרה על ידי המפקח ככוח עליון, ובלבד שתנאי מזג האוויר, לרבות ימי גשם, שלג, רוח וסופות ו/או שירות מילואים ו/או מחסור בחומרים ו/או בכלים ו/או בציוד מסיבה כלשהי, שביטות ו/או השבתות (להוציא כאלו הנכפות על פי דין), מחסור או שיבושים באספקת כוח אדם מכל סיבה שהיא ו/או בהשגת עובדים לעבודות בניה וכן הגבלות מטעם הגורמים המוסמכים בהעסקתם של עובדים זרים, לא יהיו ולא יחשבו כוח עליון ולא יזכו את הקבלן המבצע בארחה כלשהי לכל תקופת ביצוע העבודה."

197. במסגרת סעיף הוראות סעיף 15.ב00.23 לאותו מפרט, נקבע כי אם נגרם עיכוב בביצוע העבודות מסיבות של כוח עליון, הקבלן המבצע רשאי לבקש, בין היתר, "החזר בגין תשלומים אותם לא יכול היה למנוע באופן סביר".

198. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", נגרמו לתובעת שכנגד עלויות ישירות עודפות ובלתי צפויות בגין ביצוע העבודות. עלויות אלו, שלא ניתן היה למנוע אותן באופן סביר, כללו, בין היתר, התייקרות משמעותית ברכיבי חומרים, כוח אדם, ציוד עזר וכוח אדם מנהל.

199. דרישת התובעת שכנגד לפיצוי בגין ראש נזק זה, עבור התקופה שבין אוקטובר 2023 למאי 2025, בגין חומרים, כוח אדם וציוד עזר מוערכת בסך כולל של כ-24,000,000 ₪ בצירוף מע"מ.

9.4. פיצוי בגין ריתוק משאבי חברה

200. בעקבות העיכוב בפרויקט והתמשכותו הרבה מעבר למועד החוזי, באחריות הנתבעת שכנגד כמפורט לעיל, נמנעה מהתובעת שכנגד האפשרות להיכנס לפרויקטים אחרים מאחר שהיא נאלצה לעסוק למשך זמן ארוך מהצפוי בפרויקט שבנדון, שהינו פרויקט רחב היקף ואדיר מימדים.

201. נזק זה מוערך בסך של 9,270,934 ₪ בתוספת מע"מ, והוא מתייחס לריתוק משאבי התובעת שכנגד לתקופה של 12 חודשים, מדובר בחישוב מקל ושמרני, המתייחס לפרק הזמן שבין מועד הסיום החוזי למועד סילוק התובעת שכנגד מהאתר וחילוט הערבות.

10.4. פיצוי עבור מימון הפרויקט מצד התובעת שכנגד

202. כאמור וכמתואר לעיל, בשל התנהלות הנתבעת שכנגד 1 התקדמות הפרויקט חרגה מהתכנון המקורי, ומשך ביצוע העבודות התארך באופן מהותי מעבר ללוחות הזמנים שנקבעו, וזאת במקביל לקיזוזים מאסיביים בתשלומים מצד הנתבעת שכנגד 1, איחור בתשלומים, וכן לעלייה משמעותית בעלויות הביצוע ביחס להנחות שעל בסיסן נקבעה התמורה החוזית. כתוצאה מכך, הלכה למעשה, התובעת שכנגד מימנה בפועל את הפרויקט עבור הנתבעת שכנגד 1.

203. סעד זה מוערך בסך של 5,177,476 ₪ בתוספת מע"מ בגין נזק מימוני.

11.4. השבת הערבויות הבנקאיות שחולטו שלא כדין

204. כידוע, בפתח ההליכים המשפטיים כאן, הנתבעת שכנגד חילטה את הערבויות הבנקאיות שהעמידה התובעת שכנגד, בסך מצטבר של 21,099,218 ₪ (נכון למועד החילוט).

205. חילוט הערבות נעשה ללא שהנתבעת שכנגד זכאית לחלטה, שלא כדין, בחוסר תום לב וממניעים פסולים, במטרה לרפות את ידי התובעת שכנגד מלעמוד על מלוא הכספים שהנתבעת שכנגד 1 חייבת לה במסגרת הפרויקט. הנתבעים שכנגד (כולם) ידעו שהפרויקט כבר הושלם להלכה ולמעשה, נמסר ברובו המוחלט ונותרו עבודות מינוריות להשלמה, וכי עם סיום הפרויקט יגיע עת ההתחשבנות הכספית במסגרתה יהא על הנתבעת שכנגד 1 לשלם לתובעת

שכנגד את הסכומים הנתבעים בתביעה זו בגין העבודות שביצעה התובעת שכנגד, ובגין הנזקים שנגרמו לה במסגרת העבודות.

206. כדי להימנע מכך, ובהובלת הנתבעים שכנגד 2-5 שהינם נושאי משרה בכירים בנתבעת שכנגד 1 ונמנים על קברניטיה, הנתבעת שכנגד 1 ניצלה שעת כושר וחילטה את הערבויות הבנקאיות (האוטונומיות), תוך שהנתבעת שכנגד 1 ויתר הנתבעים מודעים היטב להשלכות הקשות המקופלות בחילוט ערבויות בהיקף שכזה ובנסיבות פסולות כאלה.

207. לפיכך, בית המשפט הנכבד מתבקש להורות על השבת מלוא הסכום שחולט שלא כדין בסך 21,099,218 ₪ בתוספת של ריבית והצמדה.

12.7. סיכום ביניים

208. מסך כל הסכומים המפורטים לעיל, יש לקזז סך של 266,393,307.88 ₪ ששולמו בפועל לאורך הפרויקט, וכן קיזוז סך של 1,319,352.59 ₪ בגין תשלומי ביטוח.

209. **לפיכך, ובסך הכל, יש לחייב את הנתבעת שכנגד לשלם לתובעת שכנגד סך כולל של 161,543,241.58 ₪, נכון למועד הגשת התביעה, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית בהתאם לדין ולהסכם עד למועד התשלום בפועל.**

ה. עילות התביעה

210. להלן יפורטו עילות התביעה, בתמצית, באופן בלתי ממצה, ומבלי לגרוע מטענות.

הפרת הסכם :

211. התנהלות הנתבעת שכנגד 1 עולה כדי הפרה יסודית של הוראות המערכת ההסכמית, באופן שמקנה לתובעת שכנגד זכות לסכומים הנתבעים בתביעה שכנגד זו מכוח הדין וההסכם.

רשלנות :

212. התנהלות הנתבעים בפרויקט מהווה רשלנות-רבת.

213. **הנתבעים שכנגד (כולם ביחד וכל אחד לחוד)** לא פעלו כפי שאדם ו/או חברה סבירה היו פועלים בנסיבות העניין, אלא במזיד כלפי התובעת שכנגד, ולמצער פעלו תוך אדישות גמורה ביחס לנזקים הנגרמים לתובעת שכנגד, בכל הנוגע לביצוע העבודות, לעיכובים שנגרמים בעקבות דרישות והתנהלות הנתבעת שכנגד, ביחס להודעת הסילוק הבלתי חוקית שנשלחה לתובעת שכנגד במקביל לחילוט ערבויות בהיקפים אדירים, והכל בידיעה ברורה שהסילוק הבלתי חוקי נעשה בשעה שהנתבעת שכנגד חייבת לתובעת שכנגד סכומי-עתק, העולים עשרות מונים על גובה הערבות שחולטה, וכי אין כל הצדקה בחילוט.

214. **הנתבע שכנגד 3** הוא מבעלי השליטה העיקריים בנתבעת שכנגד ומשמש כיו"ר הדירקטוריון בה, וכן משמש כדירקטור בנתבעת שכנגד 1. הנתבע שכנגד 3 היה מעורב בניהול הפרויקט באופן אישי (ואף רעייתו). במסגרת תפקידו, הנתבע שכנגד 3 הוביל ואישר את סילוק היד ואת חילוט הערבויות הבנקאיות על ידי הנתבעת שכנגד 1, שהסבו לתובעת שכנגד נזקים רבים, כאמור בתביעה שכנגד זו לעיל.

215. **הנתבע שכנגד 4** הוא מבעלי השליטה העיקריים בנתבעת שכנגד ומשמש כסגן יו"ר הדירקטוריון בה, וכן משמש כדירקטור בנתבעת שכנגד 1. בנוסף, הנתבע שכנגד 4 התקשר עם הנתבעת שכנגד 2 בהסכם למתן שירותי ייעוץ לפרויקט והיה מעורב באופן אישי בפרויקט, לרבות בפעולות אשר היה ברור (גם לו) שהן מסבות נזקים אדירים לתובעת שכנגד, ובכלל כך (ובאופן בלתי ממצה), בכל הנוגע לאירועים הנוגעים בקבלן האלומיניום, שבמהלך הפרויקט היה בקשר אישי עם הנתבע שכנגד 4, וכן בכל הנוגע לסילוק התובעת שכנגד וחילוט הערבות, פעולות שאושרו על ידי הנתבע שכנגד 4 באופן אישי מתוקף תפקידו כדירקטור בנתבעות שכנגד 1-2.

216. משעה שהנתבע שכנגד 4 היה מעורב בפרויקט ומכיר את פרטיו (כאמור עד לרמה שהתנהל ישירות מול קבלן האלומיניום), הנתבע שכנגד 4 ידע (ולמצער בוודאי היה עליו לדעת), כי סילוק ידה של התובעת שכנגד מהאתר, וחילוט הערבוביות, בנסיבות ובעיתוי שבהם נעשו, הינן פעולות המבוצעות שלא בתום לב ושלא כדין, וצפויות לגרום לתובעת שכנגד לנזקים אדירים. אף על פי כן, הנתבע שכנגד 4 גרם לכך שהנתבעת שכנגד 1 תפעל באופן ביריוני ושלא כדין – במהלך כל הפרויקט ובפרט בסילוק היד וחילוט הערבוביות – ולפיכך יש לראותו כאחראי באופן אישי כלפי התובעת שכנגד.

217. הנתבע שכנגד 4 התרשל גם ובין היתר בכך שגרם לנתבעת שכנגד 1 למנות את הנתבע שכנגד 5 למנהל הפרויקט, כפי שיפורט להלן.

218. **הנתבע שכנגד 5** הינו מנהל הפרויקט אף על פי שלמיטב הידיעה הוא אינו מהנדס בהשכלתו, על כל המשתמע מכך. כאמור, הורשע בעבר בפלילים ואף ריצה מאסר בפועל בגין עבירות מס של הפקת חשבוניות פיקטיביות והעברת כספי החברה לחשבונותיו הפרטיים. הנתבע שכנגד 5, ששימש כמנהל הפרויקט מצד הנתבעת שכנגד 1 בפועל, נטל חלק בבדיקת חשבונות התובעת שכנגד, ועמד, בין היתר, מאחורי קיזוזים שלא כדין, אי תשלום עבור עבודות נוספות, שינוי תחולת העבודה, והתעמרות הנתבעת שכנגד 1 בתובעת שכנגד לרבות בכל הנוגע לחילוט הערבות.

עשיית עושר ולא במשפט :

219. ראשית, הנתבעות שכנגד 1-2 מחזיקות בידיהן כספים רבים שהושגו על ידן שלא כדין.

220. שנית, הנתבעות שכנגד 1-2 נהנות מפירות הפרויקט הרווחי שהקימה עבורה התובעת שכנגד, מבלי ששילמה את התמורה ומלוא חובותיה לתובעת שכנגד.

221. שלישית, הנתבעת שכנגד 2 ניפחה בדו"חות הכספיים שלה את הרווחים שכביכול נוצרו לה מהפרויקט, וזאת על ידי כך שחברת הבת שלה, הנתבעת שכנגד 1, נמנעה מלשלם לתובעת שכנגד את התמורה ואף חילטה בניגוד לדין את הערבוביות שהעמידה התובעת שכנגד.

222. רביעית, בזכות "הרווחים" שהציגה הנתבעת שכנגד 2 התאפשר לה לחלק דיבידנד בסך 100 מיליון ₪ - דיבידנד שהנתבעים שכנגד 3-4 הם הנהנים העיקריים שלו. כך, על פי הדוחות הכספיים של החברה, הנתבע שכנגד 3 מחזיק, בהחזקה ישירה ו/או של חברות פרטיות שבבעלותו, מחזיק ב- 21.95% מהון המניות בנתבעת שכנגד 2, והנתבע שכנגד 4 מחזיק, בהחזקה ישירה ו/או של חברות פרטיות שבבעלותו, מחזיק ב- 12.7% מהון המניות בנתבעת שכנגד 2. קרי – הנתבעים 3-4 התעשרו שלא כדין בעשרות מיליוני שקלים כל אחד, על חשבון התובעת שכנגד, והכל כתוצאה מהתנהלותם התרמיתית כנגדה.

הפרות מכוח חוק החברות :

223. הנתבעים שכנגד 3-5 הינם נושאי משרה ו/או מי שפעלו בפועל כנושאי משרה בנתבעות שכנגד 1-2, ומכוח מעמדם חלות עליהם, בין היתר, חובת אמונים וחובת זהירות כלפי הנתבעות שכנגד 1-2 (סעיפים 252 ו-253 לחוק החברות, התשנ"ט-1999).

224. בענייננו, הנתבעים שכנגד 3-5 הפרו חובות אלו באופן חמור, שעה שפעלו (במעשה ובמחדל) לקידום מהלכים שתכליתם הייתה להטיל על התובעת שכנגד את עלויות הכשלים התכנוניים והניהוליים של הנתבעות שכנגד 1-2, ולהביא לכך שהנתבעת שכנגד 1 תפר את התחייבויותיה כלפי התובעת שכנגד על פי המערכת ההסכמית, וזאת בכוונת מכון ומתוך אדישות מודעת להשלכות המעשים על חשיפת הנתבעת שכנגד 1 לנזקים, לתביעות ולעלויות כבדות (כמפורט בהרחבה לעיל).

225. בכלל כך, הנתבעים שכנגד 3-5 הובילו, אישרו ו/או אפשרו התנהלות מתמשכת בניהול הפרויקט, שכללה, בין היתר : היעדר תכנון בסיסי ותכנון מתגלגל; מסירת תכניות באיחורים מהותיים; סתירות בין תכניות והנחיות; שינויי

תכנון מהותיים "בדיעבד" אף לאחר ביצוע; והתנהלות כוחנית כלפי התובעת שכנגד בדרך של הפעלת לחץ כלכלי, קיזוזים חד-צדדיים ועיכוב תשלומים - באופן שיטתי ובמטרה להימנע מתשלום התמורה המגיעה לתובעת שכנגד, ולחמוק מהכרה בארכות ובתוספות תמורה המתחייבות מהתנהלות הנתבעת שכנגד 1 עצמה.

226. כך, למשל, הנתבעים שכנגד 3-5 היו מעורבים בהפעלת מנגנוני קיזוז ועיכוב תשלומים באופן חד צדדי וללא בסיס חוזי, לרבות הפחתות משמעותיות מחשבונות מאושרים שלא כדין ויצירת "לחץ" על התובעת שכנגד למשוך תיעוד והתראות - מהלכים שחשפו את הנתבעת שכנגד 1 לחבות משפטית משמעותית, וזאת בניגוד לחובת הזהירות ותוך הפרת חובת האמונים.

227. כך, למשל, הנתבעים שכנגד 3-5 היו מעורבים גם במהלך חילוט ערבויות הביצוע והסילוק הבלתי חוקי של התובעת שכנגד מהאתר בשלב מתקדם ביותר של הפרויקט, כחצי שנה לאחר קבלת טופס 4 ובמצב שבו הפרויקט הושלם ברובו המוחלט - מהלך שהוביל לפגיעה קשה בתובעת שכנגד, והעמיד (ומעמיד) את הנתבעות שכנגד 1-2 בפני סיכון משפטי וכלכלי כבד, והכל ממניעים פסולים ותוך הפרת החובות המוטלות על הנתבעים שכנגד 3-5 בנושאי משרה.

228. מעשיהם ומחדליהם של הנתבעים שכנגד 3-5 אינם מתמצים בהתנהלות "כללית" או "מערכתית" בלבד. מדובר בפעולות ישירות תוך הפעלת סמכות והשפעה בפועל על קבלת ההחלטות בנתבעות שכנגד 1-2, אשר נועדו להביא את הנתבעת שכנגד 1 להפר את התחייבויותיה החוזיות כלפי התובעת שכנגד, ולסכל את זכותה לקבלת התמורה המוסכמת והמגיעה לה.

229. בנסיבות אלה, הפרות חובת האמונים וחובת הזהירות של הנתבעים שכנגד 3-5 כלפי הנתבעות שכנגד 1-2, אשר גררו והובילו להפרות ההסכמים כלפי התובעת שכנגד ולנזקה הישירים, מקימות לתובעת שכנגד עילת תביעה בגין נזקה כתוצאה מהפרות אלו, בנוסף ומבלי לגרוע מיתר עילות התביעה המפורטות בכתב תביעה שכנגד זה.

גרם הפרת חוזה:

230. מבלי לגרוע מהאמור, התנהלות הנתבעים שכנגד 3-5 עולה גם כדי גרם הפרת חוזה, שעה שבאמצעות הפעלת סמכותם והכוונה בפועל של פעולות הנתבעות שכנגד 1-2, הם גרמו ו/או סייעו לנתבעת שכנגד 1 להפר את התחייבויותיה כלפי התובעת שכנגד ואת המערכת ההסכמית, והכל שלא בתום לב ותוך מודעות לנזק הוודאי או המסתבר שייגרם לתובעת שכנגד כתוצאה מכך.

מעורבות ושליטת הנתבעת שכנגד 2 בפרויקט; שימוש בנתבעת שכנגד 1 כ'כלי ריק'; הרמת מסך וייחוס אחריות

231. **הנתבעת שכנגד 2** הינה חברת האם של הנתבעת שכנגד 1, אשר מוחזקת על ידה בשיעור החזקות של 100%. כעולה מן הדו"ח הרבעוני של חברת האם ליום 30.9.2025, הנתבעת שכנגד 2 התייחסה לתביעה הכספית שהוגשה על ידי הנתבעת שכנגד 1, "חברת בת של החברה" בקשר עם "בית הדיור המוגן של החברה ברחובות" (הפרויקט). עוד צוין בדו"ח הכספי של הנתבעת שכנגד 2, כי ביום 8.6.2025 חולטו ערבויות אוטונומיות שהועמדו על ידי התובעת שכנגד במסגרת הפרויקט, בסך כולל של כ-17 מיליון ₪, בתוספת הפרשי הצמדה (כ-21 מיליון ₪ נכון למועד מימוש הערבויות), אשר נוכו מסך הנזקים שפורטו בתביעה. (פס' 1.1.5. לדו"ח, העתק העמודים הרלוונטיים מצ"ב כנספח **"37"** לעיל).

232. עוד עולה מן הדו"ח כי במסגרת סעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות נטו", הנתבעת שכנגד 2 דיווחה שהכנסות אחרות בתקופת הדוח כוללות, בין היתר, הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות בקשר עם הפרויקט (פס' 1.4.8. לדו"ח).

233. בנוסף, במסגרת ביאור 3 לדו"חות הכספיים של הנתבעת שכנגד 2 ליום 30.9.2025 צוין כי דירקטוריון הנתבעת שכנגד 2 החליט ביום 24.3.2025 על חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בסך של 100,000,000 ₪, אשר שולם ביום 27.4.2025. כאמור, הנתבעים שכנגד 3-4 הינם דירקטורים בנתבעות שכנגד 1-2, והם אלו המנתבים את פעילות שתי חברות אלו.

234. קרי, להלכה ולמעשה, הנתבעת שכנגד 2, בהובלת הנתבעים 3-4 שלחה את ידה הארוכה, באמצעות הנתבעת 1, עמוק אל כיסי התובעת שכנגד, ובאמצעות, בין היתר, הסכומים שחילטה שלא כדין, והסכומים שהיא עודנה חייבת לתובעת שכנגד בגין עבודות שביצעה בפרויקט ולא שולמו לה, התעשרה על חשבון התובעת שכנגד עד כדי כך שהיא חילקה לבעלי מניותיה דיבידנד בשיעור אסטרונומי של 100,000,000 ₪ כאמור.

235. הנתבעת שכנגד 1 הינה למעשה "כלי ריק" שהנתבעת שכנגד 2 עשתה בו שימוש מלא לצרכיה, בניגוד לדין.

236. אין מדובר רק ביחסי "חברת אם - חברת בת" במובן התאגידי הפורמלי, אלא במעורבות והשפעה בפועל של הנתבעת שכנגד 2 על הפרויקט. הנתבעת שכנגד 2 הציגה בדיווחיה לציבור את הפרויקט והתייחסה לתביעה שהגישה הנתבעת שכנגד 1 בקשר לפרויקט במסגרת "אירועים מהותיים", ייחסה לעצמה הכנסה שנרשמה בגין חילוט ערבויות אוטונומיות בקשר עם הפרויקט, ופרטה תקבולי נטו מפיקדונות דיירים מהבית ברחובות בעקבות תחילת האכלוס - נתונים המעידים על זיקה כלכלית וניהולית ישירה של הנתבעת שכנגד 2 לפרויקט ועל מעורבותה בקבלת החלטות מהותיות הנוגעות לו, בעודו מתבצע (באמצעות נושאי המשרה בנתבעת 2, המכהנים גם כנושאי משרה בנתבעת שכנגד 1). קרי, הנתבעת שכנגד 2 הרוויחה מהפרויקט – על גבה של התובעת שכנגד.

237. זאת ועוד. כמפורט בכתב תביעה שכנגד זה, חילוט הערבויות והמהלכים הנלווים לו נעשו שלא כדין, ברשלנות, בחוסר תום לב, תוך שיקולים זרים, ותוך נטילת סיכון בלתי סביר על חשבון התובעת שכנגד. בין היתר, על דרך הפרת ההסכמות תוך הימנעות מביצוע התחשבויות כספית מסודרת בקשר עם היקף העבודות שבוצעו בפועל והתמורה המגיעה לתובעת שכנגד, חרף היות הפרויקט מוכן להתחלת האכלוס. הנתבעת שכנגד 2 לא רק שהייתה מודעת לכל זאת, אלא יזמה בעצמה את הפעולות הללו, באמצעות נושאי משרה מטעמה המכהנים כנושאי משרה בנתבעת שכנגד 1 (הנתבעים 3-5).

ו. סוף דבר

238. מכל הטעמים המפורטים בתובענה זו, קל וחומר נוכח משקלם המצטבר, מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על מתן הסעדים המבוקשים בתובענה זו.

239. אשר על כן, מתבקש בית המשפט הנכבד זה לזמן את הנתבעים שכנגד לדין, לקבוע כי הם עוולו כלפי התובעת שכנגד, הפרו את חובותיהם לפי הוראות כל דין והסכם - והכל על-פי המפורט בין היתר בכתב תביעה זה, ולחייב אותם בסעדים המבוקשים כאן.

240. כמו כן, יתבקש בית המשפט הנכבד לחייב את הנתבעים שכנגד בהוצאות משפט, לרבות שכ"ט עו"ד כדין.

241. התובעת שכנגד שומרת על זכותה לפצל עילות ו/או סעדים, ו/או לתקן ו/או להוסיף סעדים ו/או תביעות ככל שיתחייב.