



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א-17-05-46743 כס"ף ואח' ב' גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ

לפני פבויו השופט אבי שליו

1. טליה כס"ף
2. מתתיהו כס"ף

נגיד

הנתבעת: גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ

ב"כ התובעים עו"ד אביתר אנגלרד  
ב"כ נתבעת עו"ד אלילן ועו"ד יעד גולדין

### פסק דין

#### האירועים הרלוונטיים וטענות הצדדים

1. לפני תביעה שעיקרה איוחור במשירת דירת גג בפרויקט "LIFE" בשכונת המשתלה, תל אביב (להלן: "הפרויקט") שרכשו התובעים מהנתבעת, יצמת הפרויקט. בתחילת תחילת הפרויקט, שימשה חברת א. דורקי בניה בע"מ, אשר לימים הוחלפה אף היא בחברת דניה סיבוס בע"מ (להלן בהתאם: "מליבי" ו- "דנית סיבוס").  
בחסכים המכיר שנחתם בין התובעים לננתבעת ביום 6.5.13 (נספח 1 לTCP הטעב, ולהלן: "הסכם המכר"), ונספח השינויים שנלווה לו (נספח 1 לTCP של רן קיט מטעם הנתבעת), נקבע מועד המשירה החוזי של הדירה ליום 5.5.16. חרף זאת, הדירה נמסרה לתובעים רוק ביום 23.3.17, קרי בחלוף 10 חודשים ו- 18 ימי איוחור.
2. התובעים העמידו את תביעתם בגין האיתור במשירת על סך של 305,000 ש"ם בהתאם לשיעורים הקבועים בסעיף 5א לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973 (להלן: "חוק המכר"), לפי דמי שכירות בסך 20,000 ש"ם לחודש.
3. פרט לכך, תבעו התובעים פיצויי בסך 13,240 ש"ם בגין אובדן כספים ששולם מראש לקבלן מיזוג האויר א.ר. ארקטום טחר בע"מ (להלן: "ארקטום"), אשר לטענתם היה ספק מיזוג האויר היחיד בפרויקט, ולא נבדק בגורלה נאותה על ידי הנתבעת.  
עוד נתבע רויב ביותר שולם לננתבעת עבור הוצאות הכלוכות בזאתית המשירה נוכח שינויים בדירה בסך 9,328 ש"ם, בטענה שסעיף 8.3 להסכם המכיר והתקיונים שנוסף לו בנספח השינויים הגבירו את התשלוט לסך של 3,000 ש"ם בלבד.
4. הננתבעת החתוגנה וחפנעה לכך שההתובעים חתמו ביום 10.6.15 על "הסכם הזמנת שינויים ותוספות בדירה" מול דורקי (נספח 1 לTCP מר גולדשטיין מטעם הנתבעת ונספח 4 לTCP החתום, ולהלן: "הסכם השינויים"), בו נדרחה בהסכם מועד המשירה של הדירה ב- 4 חודשים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

**ת"א 17-05-46743 כסי' ואח' נ' גינדי החזקות פרויקט המשולחה בע"מ**

פרט לכך טענה הנتابעת כי במהלך ביצוע העבודות בפרויקט אירעו נסיבות חריגות ובلتוי צפויות שלא היו בשליטתה, אשר בהתאם לסעיף 7.11 להמסם המכיר, הצדיקו דחיתת מועד חמשירה, וכайлעמן: 3 חודשים בגין מבצע "צוק איתון", 5 חודשים בגין החלפת הקבלן המבצע דורי, ו- 4 חודשים בגין כניסה של מליבו להקפתה הילכים, והחלפתה קבלן המבצע.

אשר לתביעה לפיצוי על הכספיים ששולמו לארכום, נטען כי ארכום לא הייתה אחראית מהחברות שהומלכו על ידי הנتابעת בתיק תזריר, וכי הנتابעת לא התביבה לספק לתובעים מיזוג אויר בדירה. הנتابעת טענה גם שהזגירה בפני רוכשי הדירות כי עליהם לקבל בטוחות מתאימות מהספקים עימם התקשרו ישירות, אולם התובעים לא פעלו בהתאם להנחיותיה.

אשר לתביעה בגין חיוב יתר בעקבות הזמנת השינויים, טענה הנتابעת כי יש לפרש את סעיף 8.3 בהמסם המכיר והתקון שנוסף לו בסעיף 10 לנפח השינויים, כך שתגביל החוזאות לטකום המצביער של 3,000sq מ' אינה חלה על העלויות הנוספות שנגרמו לנتابעת בגין החזקת העבות או הפלישה. על כן לשיטתה לא נעשה כל תשולם碧器.

6. מטעם התובעים הובא תצהירו של התובע 2 (ולහלן: "התובע") ושל השמאלי מאיר פרץ, תצהיר האזריכלית שלווותה את התובעים, גבי איריס קלין, נושא ביחסותה הצדדים, ועוד שהוסכם כי לא יועל טענות לגבי החשכנות של מישכטו, ועל הימנעות מהבאות עד רלוונטי.

7. מטעם הנتابעת הובאו תצהיריהם של היה רן קיט, סמכ"ל לקוחות ודירותם בנתבעת, ואורן גולדשטיין, מנהל הפרויקט (שהחליף את תצהירו של מר יצחק חסן, ששימש כמתנויש לראשי של הנتابעת). בנוסף הגישה הנتابעת את חוות הדעת של המנהל מוטי כהן (בתתייחס לוח הזמנים) ושל השמאלי אנדרי צ'אחרונוב (בתתייחס לדמי שכירות הדירה).

8. משחקרו שעדים (למעט מר פרץ לגבי גובש חסידר זיוני), וב"כ הצדדים סיכמו טענותיהם, ניתן פסק דין זה.

### **הפלוגאות**

9. הפלוגאות שנתרו בין הצדדים הינם כדלקמן:

- תוקף הסכם השינויים.
- יעיכובים נוספים בלוח הזמנים לפי חוות' מר מוטי כהן מטעם הנتابעת:
  - פעילות מלחמתית בשל המבצעים הצבאים "שבו אחיס" ו- "צוק איתון";
  - יעיכוב נוכח החלפת הקבלן המבצע דורי והעברת הפרויקט למילבו;
  - יעיכוב נוכח הקפתה הילכים במילבו והעברת הפרויקט לדניה סיבוס.
- גובה דמי שכירות של הדירה.
- אחריות הנتابעת לתוספת התשלום לארכום.
- חייב בסך 9,328sq שהතובעים חוויבו בו בגין הזמנת שינויים, ככל שהטענה לא נזהה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 בסייף (אח' נ' גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ

### דיוון והכרעה

#### תיקוף הסכם שינויים

10. בטעיף 8.3 להסכם המכיר נקבע כי "הקונה מאשר כי יזוע לו שהעמדות מיחידה לרשותנו, יתפנן ותזחצח עקב הזמןה השינויים ביחסית". בספח השינויים נוספת לשיער הוראה כי במועד הזמןה השינויים ימסר לתובעים משך העיכוב במסירה. כאמור, התובעים הזמיןו תוספות ושינויים בדירה, ובהתאם לתלמו עם דורי על הסכם שינויים. טעיף 5 להסכם השינויים קבע במפורש כי חזיר מודע לכך שעקב ביצוע השינויים השלמת הדירה תועכב, וכי מועד המסירה החזוי יזחצח לתקופה של 4 חודשים. בסעיף 6 להסכם השינויים נקבע כי הדיר מתחייב שלא לבוא בתגובה לפיצוי בגין האמור כלפי החברה, הקבלן, או מי מטעם.
11. התובעים לא כפרו בחתימה על הסכם השינויים (וראה דברי בא-חטם בעמ' 14, ש: 24, וכן טעיפים 3-2 לסייעי התשובה מטעם), אך טענו כי לא התקיים קשר בין היקף השינויים שהוזמן לבין משך הדיחיה שנקבעה בהסכם השינויים. לשיטות, מדובר בתנאי פטור בתחרופות, המתנה על הוראותיו הקונגטיות של טעיף 5א לחוק המכיר ומשכך אינה מחייבת. עוד נטען כי מועד המסירה נדרח מכיוון שככל הפרויקט תועכב, ולא בכלל השינויים עצם, שהיו ברובם מינוריים והזמננו לפני בניית הדירה.
12. חילופין נטען, כי טעיף 8.1 להסכם המכיר קבע זכות להזמנה שינויים בדירה. لكن, הסתמכות הנותעת על תנאי שזוחצח את המסירה למועד בלתי טברי מהוות חוסר תום לב בקיים ההסכם. בטיכומים נטען כי במועד החותמה על הסכם השינויים (ביום 10.6.15), לא נאמר לתובעים שהפרויקט כולל כבר היה מצוי באחור של שבעה חודשים, כפי שועלה מבקשת לחארכת שנשלחה מדורי למתבעת באוגוסט 2015 (חוasha וסומנה ת/4). התובעים טענו כי לו היו יודעים בזמן אמת על העיכוב הנפרד, חס לא היו מסכימים לדחיה בהסכם השינויים.
13. התובע, מהנדס במקצועו, אישר בחקירתו (בעמ' 14, ש: 31-32 ובעמ' 15, ש: 12-28), שהוא טיפול בהסכם השינויים בדירה, וושאכני כי הבין שביצוע השינויים בהסכם זוכה את הנتابעת ב- 4 חודשים איהו. התובע אף חוסיף כי לאחר החותמה ומשתציג את החסכם לאשתנו, התובעת, הוא "חטף בראש". בקדם המשפט שחתקיםפני ביום 30.5.18, אישרה התובעת (בעמ' 7, ש: 10) כי: "יזעטי על 4 חודשים אבל אילצו אותו ולא הייתה ברירה".
14. בחקר זה יער כי התובעת, שהיתה זו שעסكت בעריכת יתר החסכים מול הנتابעת, לא העידה בחליך שבפני. ניכר שהדבר נועד לטשטש את העובה שמדובר בעו"ד בירית, המתמצאת בניסוח מסמכים משפטיים, ואשר אינה חותמת על מסמכים מבלי לתת עליהם את הדעת על הימנעות מהבא ראייה רלוונטי ראה: יעקב קדמי, על הראיות, חלק רביעי (תש"ע-1889; ע"א 55/89 קופל (נagation עצמית) בע"מ נ' טלקרר חברה בע"מ, פ"ד מד(4) 595 (1990); ע"א 465/88 חנק למימון ולשכר בע"מ נ' מתניתינו, פ"ד מה(4) 651 (1991)).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 כסף ואחר ני' גינדי החזקות פרויקט המשתקלה בע"מ

היאנו, התובעים היו מודעים בזמן אמת להיקף השינויים שהזומנו על ידם ולדרישת דורי ביחסם השינויים בדבר דרישת מועד המסירה ב- 4 חודשים. אט סברו התובעים כי לא היה מקום לחתכים לשך תדיחה (או שאולצו להחותם על כן), חס יכול לבטל את תוכנית השינויים מיד כשחבר נזע לתובעת, אך בחרו שלא לעשות זאת.

אשר להוראות סעיף 5א לחוק המכר, בראיה 15/6605 שמש ני' ספיישׂ בניה ויזמות בע"מ (21.2.2016), בבחן בית המשפט העליון תניה חוזה שבעה כי הזמנת שינויים תדחה את מועד מסירת החזקה בדירה "למשך הזמן שבו יבוצעו התוספות והשינויים האמורים, ולפחות לתקופה של 60 יוט". כב' השופטת ברק ארzo קבעה כי החטיף נועד למנוע ניצול לרעה של כוחו העודף של המוכר בכל הנוגע למועד מסירת הדירה. לפיכך פסק כי כאשר חוזה קבוע הוראה רחבה המאפשרת למוכר לדוחות את מועד המסירה מבלי לקבוע מועד חדש באופן ברור, אין מדובר בהטכמה חוזית חדשה, אלא בתנית פטור בתהיפות המונגדת להוראה הקוגנטית שבסעיף 5א לחוק המכר.

בשולי הדברים צוין כי שינוי מועד המסירה על רקע בקשת הקונה לבצע שינויים עשויה לעורר שאלות נוספות "כאשר המועד שנקבע לשינוי נמצא נמצא ללא כל יחס סביר להיקף השינוי המבוקש. ...שאלות אלה אינן בפני ומילא לא נדרשתי אליהן". (פסקה 34 לפסק הדין).

הדברים יושמו, בין היתר, בת.א. (שלום ת"א) 11172-03-15 ארזו ני' גינדי החזקות ייזום 2009 בע"מ (17.5.2018), במסגרתו ציינה כי השופטת קוברסקי "שצריך להיות קשר בין השינויים שהתבקשו לבין העיקוב במובן זה שההתוצאה על מועד חדש תהיה פרי של מוי"מ בין הקובלן לרוקש הדירה. דחיפה אוטומטית של מועד המסירה ביחס לכל בקשה לשינוי בדירה מאפשרת לנتابעת לא להיות כפופה לשום האבלת ובמובן זה ניתן לומר שאין הטבלה על מועד קונקרטי חדש".

בבחינת נוסח הדברים ביחסם השינויים שלפני, חרוי שבニアור לעניין שימוש חניל, לא מצאת כי דחיפה מועד מסירה נטחנה בלשון גורפת, תוך יצירת אי וואות אצל התובעים לגבי מועד המסירה (וראה שם בפסקאות 4-28), אלא נקבע מועד קונקרטי ביחס לשינויים קונקרטיים (שלא כמו בתניה המקורית שנקבעה בקשר לשינויים בסעיף 8.3 להסתמך המכר שעליו לא נטמכה חנתבעת). גם בענין ארzo חניל, נזונה תניה שדוחתה את מועד המסירה "עד 34 שבועות".

משכך, הסתמך השינויים שלפני אינו מעורר לכaura את הקשיים שנדונו בפסק הדין חניל.

יחד עם זאת, מתכליותיו של סעיף 5א לחוק המכר והאיסור בדבר התניה על הוראות החוק שלא לטובת הקונה שנקבע בסעיף 7 לחוק, עולה כי נדרש קשר בין היקף השינוי לבין מועד דחיפה גם כאשר נקבע מועד קונקרטי. כאמור בענין שמש, לכארות, עצם האפשרות לקבוע מועד חזוי חדש אינה נוגדת את הוראות החוק, שהרי האיכון במסירת הדירה נמנה רק מן היום שעליו הוסכם כיום המסירה. למורות זאת, נוכח פער הכוחות בין הקונה והמוכר, נדרש הגנה על הקונה. משכן, יש לבחון האם שינוי מועד המסירה בעקבות שינויים לביקשת הקונה



## בית משפט תל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 כסף ואח' נ' גינדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

איו אלא תניית פטור "המתחרשת" לתנין שעונייה הסכמה על מועד מסירה חדש, אך בפועל نوعה לפטור את המכר מוחות הפיצויים המוטלות עליו מכוח חוק המכר.

לשיטתי, פער הכוחות לעיל מתקיים במועד שבו נכרת הסכם שינויים, גם כאשר הוא דוחת את המסירה למועד מסוים. ראשית, מכיוון שהקונה מתקשה להעיר את השווי הכספי של דחיתת המסירה הנוקבה, שכן בגין רצון לקבלן, הוא איינו יודע האם הקובלן ידרש לתנין הפטורת אותו מתשלום הפיזי. שנית, בשלב זה חופש הבחרה של הקונה מצומצם במיוחד כיון שכבר נהג הסכם מכיר והוא איינו בעמדת מיקום אמיטית. ושלישית, מפני שקיים חשש שהקובלן יעשה שימוש בכוחו העודף על מנת לדחות את מועד המסירה לאורה מכוח השינויים, כאשר בפועל דחיה לא נדרש לצורך ביצועם, ובכך להתחמק מתשלום הפיזי לפי חוק המכר.

בתאים (שלום פ"ת) 17-08-34181 פld נ' אזריות בניין (1965) בע"מ (28.5.2019), סבר בית המשפט מהטעמים האמורים כי מצופה שהקובלן יציג טבלה בה מפורט העיקוב הנדרש לכל שינויי ספציפי המזוכן. אולם התנין שנדונה שם דחתה את מסירת חזירה "עד 13 שבועות", אולם הרצional בבסיס הדרישת להציג טבלת שינויים מפורטת מתקיים גם כאשר מדובר בדחיה לפרק זמן קבוע וכייר, כמו שנדון בעניינו.

16. החלופין, ניתן להתערב בחסכנות החזיות שבהתאם השינויים גם בחותבסט על חוראות טיען 39 לחוק החזיות (חלק כללי), תש"ג-1973, שעוניינו קיום חיבטים בתום לב. בסעיף 8.3 לחטט המכר שתוקן בסעיף 10 לסתוף השינויים, התחייב הנتابעת כלפי התובעים כי "מוסכם כי המכר הזמנת השינויים כאמור בסעיף זה, יימסר לקונה עפ"י ורישתו, משך תעיכוב במסירה הנובע מתשינויים המבוקשים, למי שייתואם עם הקובלן המבצע ואשר יצוין בטופס הזמנת השינויים (ההדגשה של – א.ש)." משנתבעת עצמה התחייב כלפי הנتابעים כי מועד המסירה שייתואם מול הקובלן יקבע מעת שינויים המבוקשים,علاיה לקיים חיזב זה בהגינות ותוט לב, וכפועל יוצאה, לא להסתמך על דחיה ממועד מסירה שנזהה שאינה תואמת את היקף השינויים.

בת"ק (שלום ראש"ץ) 17-06-5619 כהן נ' צרכותי שמעון גפן בע"מ (19.11.2017), נקבע כי לא ניתן היה להסתמך בחסכנות החזיות בתאם השינויים שנזהה שלקה בחוטר תנוט לב, אלא היה על הנتابעת שבידעה מzeitig חמידע, לחציג יומני עבודה ולהסביר מדוע נקבעה מראש דחיה כאמור. בנוסף הפנה בית המשפט לכך שלא הוסבר כיצד השינויים, שעולתם אינה גבוהה, מצדיקים דחיה ממשית. גישה זו מקובלת עליי.

17. הדברים מקבלים משנה וזוקף במקורה שלפני עת בנסיבות הנסיבות שבין הנتابעת לדורי (החסכם הוגש וסומן ת/1), הנتابעת אמרה הייתה לאשר מראש ובכתב כל דחיה הנובעת מהזמנת שינויים של דיר ובלבד שהיא הייתה סבירה לאור שינוי המבוקש (סעיף 22א). כלומר, גם הנتابעת ראתה חשיבות בקיומו של יחס סביר בין היקף השינויים המזוכנים מקבלן הbijoux לשחק העיקוב במסירה דחיה לijkenה. שלא הוצגה כל אינדיקציה שהנתבעת אישרה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 בס"פ ואח/ נ' גינדי החזקות פרויקט המשתקה בע"מ

את הדחיה במסירת דירת התובעים, נזהה כי הנتابעת תחא מושתקת מלטעון שהסכם השינויים אינו מחייב יחס טביר בין היקף השינוי לבין היעקב.

עוד, מצאתי כי הנتابעת אינה רשאית להסתמך על דוחית המשירה כפי שנקבעה בהסכם השינויים כלשהו, גם מכיוון שהוא נהשם מבלי שהתובעים ידעו שהפרויקט היה מצוי באותו עת בעקבות כלל.

כאמור, באוגוסט 2015 שלחה זוורי לנتابעת בקשה הארוכה בה התריעה כי הפרויקט מצוי באיחור של 7 חודשים (וראה ת/4). חודשיים לפני כן ביום 10.6.15 חתמו התובעים על הסכם השינויים (מול דורין), מבלי שהובא לידיутם דבר העקב (שחיה קיים כבר). הדבר מudit על חוסר תום לב ממש באמורו סעיף 12 לחוק החוזים (חלק כללי), תש"י-ג-1973, וש בו כדי להזות טעות יסודית כלשון סעיף 14(א) לחוק, המעניקה לטועה זכות לביטול. אף אם היעדר הגילוי נעשה על ידי זוורי ולא על ידי הנتابעת, הרי שהнатבעת מסתמכת על הסכם השינויים שנכרת עם זוורי כקבלה מבצע, ועל כן מחויבת בפוגמים שנפלו ברכירתו.

בהתיחס לטענת הנتابעת בסיכון כי הסכם השינויים לא בוטל בזמן אמת, הרי שקיומו של חמשמן ת/4 נודע לתובעים רק במסגרת ההליך ונבען כי הוסתר מהם (וראה חקירת מר גולדשטיין בעמ' 32, ש: 18-12). לפיכך, התובעים לא יכולו לפעול קודם לכך בנושא. וזוקא הנتابעת, שהיתה חשופה לקיומו של העקב בפרויקט במועד החתימה על הסכם השינויים מול זורי, לא פעולה לידע בנושא את הדיירים. על כן היא מושתקת להסתמך כתע על הסכם השינויים לכאורה במטרה לצמצם את הפיצויים שיש לשלם לדיריהם בגין נזקי העקב, שעה שחים כבר התגבשו.

ככל שבמועד שבו הוחתמו התובעים על הסכם שינויים על ידי זורי, זורי כבר מצוי באיחור ביצוע הפרויקט (ת/4), סביר כי היא תנסה להקטין את חבותה כלפי הנتابעת מכך שהסכם הבניה, באמצעות החתמת דייריהם המבקשים לבצע שינויים בדירות, על עיקוב מופר. בנסיבות אלו, חטמכות הנتابעת על הסכם השינויים מהווה קיום בחומר ותום לב של הסכם המכון, כאמור בסעיף 39 לחוק החוזים.

משஸבורי יש לבדוק את חיות הסביר בין משך העקב להיקף העבודות חרף האופן בו התנסחו הצדדים בהסכם השינויים, הרי שבבחינת היחס בעניינו, טען התובע בסעיף 8 לטעתו כי "אנו פעלנו בהתאם לЛОוחות הזמנים שנקבעו על ידי הקבלן המבצע והזמנו שינויים מינוריים שעיקרם למעשה פרטי תכנון שונים, שינוי מקום של נקודות שלט אוינסטלציה,uboDOT גבס קלות,uboDOT הכהה למערכת מיזוג אויר וסדרוג פרטיים בדוגמה אביזרים סטטוריים".

גם התובעת התייחסה להיקף השינויים בקדם המשפט מיום 30.5.18 (בעמ' 7, ש: 9-7), באמורה כי: "השינויים הם מינוריים. מזחיקים ומינוריים לא בנינו שני (הכוונה לכל הנראה ל"שם" – א.ש.) קירות. שנתיים לפני שהגיעו לקומת הزادה. הזוינו כמה תקעים של חשמל. תרכיבו הוא 80 ס"מ במקום 60 ס"מ. תזנוו אסלות שונות".



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 בסי' ואח' נ' גנדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

עין בראשיות השינויים שעשו בדירה (המצורת להסתכם השינויים בספק 4 לתחזיר התובע), נאש את הדברים, ומלמד כי היא מכילה בעיקרה חזות מתיוצאות פנים, ביטול שירותים אוורתיים, חזות נקודות חשמל, שינוי מקום לח חשמל, שינוי גודל המרצפות, שינוי נקודת גז וכיוצא ב. מדובר בשינויים שעל פניהם אינם מהותיים ובפרט שנעשו בשלב מקדמי בנייתו, אשר חלקם אף הוחרגו במפורש בסעיף 9 לנפקח השינויים, בו סוכם כי חזות מיקום נקודות חשמל באותו קו וביטול חזות מתיוצאות פנים יבוצעו ללא חיבוב ולא עיכוב במועד חמשירה.

התובעים הציגו בעין זה את תצהיר האדריכלית שאישרה שהשינויים שהתקבשו היו מיוניים ביחס לדחיה של 4 חודשים. האדריכלית לא נתקירה והתצהיר נמשך תוך שהצדדים הסכימו כי הדבר לא יזקף לחובת מי מהם (עמ' 37, ש : 11-14).

מנגד, הנקבעת לא שללה כי העיכוב נבע גם מוחשניים שהסתכם שלא יזרו את מועד חמשירה (וראה חקירת מר קיטו בעמ' 22, ש : 24-27), לא הצגיה יומי עבודה (כנדרש בענין צՐפת ה'ניל'), או טבלה שמספרת את היקף העיכוב המקורי לכל שינוי (כנדרש בענין פלד הניל).

אף שאיני מקל רاش בדברי מר גולדשטיין בסעיף 15-8 לתחזירו אודות ההערכות שנדרשת מהקובן לצורך חוננת שינויים בדירה בפרויקט שנכנה בשיטת "דירות טיפוס" ושבוצעו על ידי אדריכלית מטעם התובעים, ניתן לתהות כיצד שינויים בחיקף יחסית ימיורי ובולטות נתענת של כ- 36,000 ש"ח (עפ"י חישוב כללי לאחר חוספת חזוקיות וכטעת התובע בעדותו בעמ' 15, ש : 26-28), יגררו עיכוב של 4 חודשים בפרויקט שככלبنيותו אמרה היה להסתיים תוך 24 חודשים מההתחלה (לפי סעיף 3 לנפקח ג' להסתכם המכר).

לאחר חגורת הטיכומים, והנקבעת הפנתה לתא"מ (שלוט ת"א) 18-10-11749 מועלם נ' אפריקות התאחדות עירונית בע"מ (2.6.2019), שבו אישר בית המשפט דחיה במועד חמשירה על סמך חקבוע בהסתכם השינויים. ואולם, נסיבות המקורה שטשות מעניינו. שם, דובר על דחיה של שבעה שבועות, בעבודות שינויים ממשמעותית, וארבעה חסמי שינויים שאישררו את הדחיה במועד חמשירה (ובנוספ', עירור על פטק חזין תלוי ועומד. ע"א 19-07-28167).

אני ער לקושי בדבר החסר הריאיתי להערכת משך הדחיה הנובעת מארגוני הספרטיפיים שנעשה בדירת התובעים, אך בהתחשב בהסדר הדויוני שבעיטו נמשך בהטכמה תצהיר האדריכלית מטעם התובעים שטיפלה בשינויים, מצאתי שמתבקשת המסקנה כי השינויים ככלעמים לא גורמו לעיכוב המסירה ב-4 חודשים.

בנוספ', משוחבע ספק אודות היחס בין היקף השינויים לתקופה תנקובה בהסתכם השינויים, הנקבעת יכולה להיות נקל לתראות דחיה בת 4 חודשים תואמת את השינויים שהזמננו, שהרי יכול להציג יומי עבודה המראים את העבודה על השינויים בדירת התובעים, ואולם מנעה מעשות כן. אף אם יומנים אלו מכוונים בחזקת דורין שהנקבעת מצויה עמה בטכטוך (ואיני יודע זאת מאחר וסבירה הושלמה על ידי קבלני משנה אחרים), הרי שניתן היה לעתור לנו בנושא. הימנעות זו נקפת לחובת הנקבעת, ולכן חזקה שאילו היו מוצגים הימנעים, ניתן היה להיווכח שהדחיה הנובעת מארגוני לא נמשכה 4 חודשים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 כsie (אח' ני גינדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

- .22. לאור האמור לעיל ולאחר שבתמתי את טיב השינויים שנעשה בדירה, עימם להגעה לтолצתה אוזקת, מצאתי לקבוע על דרכן האומדנה (באופן המחייב עם התובעים שלא הציגו ראייה קונקרטיבית סותרת כמתבקש), כי שינויים על כל תחתorganisation הכרוכה בכך, עיכבו את חמשירה בחודשים לכל היוטר, ולא כמי שנקבע בהסכם השינויים.  
בהתאם לכך, ומשะכם השינויים לא בוטל בזמן אמת נוכח אי ידיעת אודות הפגם בכריותו, מצאתי לקבוע כי השלט השינויים זוחה את מועד חמשירה בחודשים.

### יעיכובים נוספים בלוח הזמניגט לפי חוו"ד מר בתן

- .23. סעיף 5(ג) לחוק המכר קובע כי הצדדים לחוזה המכר רשאים להחליט כי הצד הפיזי הSKTOPוטורי לא יכול על אייחור שנגרם כתוצאה מנסיבות שאין בשליטת המוכר והՏיכוי להתרחשותן וلتוצאותיהן איינו מוטל עליו.  
בהתאם קבעו הצדדים בסעיף 7.11 לחסכת המכר כי מועד חמשירה של הדירה עשוי להשנותו בשל יעיכובים שאינם בשליטת המוכר, כגון יעיכובים הנעוצים בפעולות מעין מלחתנית ואו מחשוך ארצי בפועל בניה או סגור בשטחים או הקפות חיבור על פי דין או הגבלה ביצוע עבודות בניה עקב צוותים שיפוטיים. עוד נקבע כי מועד חמשירה יזוחה מכל סיבה אחרת שאינה תליה במוכר ואשר למוכר אין שליטה עליה והՏיכון להתרחשותה ותוצאותיה איינו מוטל על המוכר. בנוסף, נקבע כי במקרה של יעיכוב מסווג זה, מועד מסירת הדירה יהיה לתקופה שבת לא תחול חעבזה כסדרה, וכן לתקופה נוספת של 60 יום לצורכי התארגנות.

- .24. הנتابעת הגישה חוות דעת מטעם המהנדס מוטי כהן שניתח את העיכוב בהשלמת הפרויקט וחפנה לשולש גורמים קשורים בכך :

- פעילות מלחתנית בעקבות המבצעים הצבאיים "שבבו אחים" ו- "צוק איתן";
- יעיכוב נוכח חלפת הקובלן המבצע דורי והעברת הפרויקט למלייבו;
- יעיכוב נוכח הקפות הילכתיים במליibo והעברת הפרויקט לדניה טינוס.

- .25. סעיף 7(א) לחוק המכר קובע כי אין להתנות על הוראות החוק אלא לטובה הקונה, שכן הנتابעת אינה רשאית להרחיב את תנינית הפטור החוזית מעבר לנבולות שהוגדרו בסעיף 5(ג) לחוק. מכאן, יש לשונה של תנינית הפטור החוזית אשר יהא, מוכר המבקש להיבנות מהוראת הסיקול המוחודה בסעיף 5(ג) לחוק, נדרש להוכיח את שני התנאים המctrבים בו : במשור העובdotyi כי האחוור נגרם מתוך מנסיבות שאין בשליטתו, ובמשור הנשפט, כי הסיכון להתרחשות הנסיבות האמורות ותוצאותיהן איינו מוטל עליו.

לכן, אין כל תוקף לתנינה המאפשרת לדוחות את מועד חמשירה ב- 60 יום כ" התקופת התארגנות" מעבר לימי שעומדים במבחן הקבועים בסעיף 5(ג) הניל.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 כsie וACH / גני חזקות פרויקט המשתקה בע"מ

.26. במישור העובדתי, מוכר המבקש להיבנות מטענה בדבר נסיבות שהובילו לאייחור במסירה ואין בשליטתו בהתאם לחוק המכרכ, נדרש להוכיח כי היה בכך כדי לפגוע ב"ניטיב הקרייתי" של הפרויקט. מובן כי לא כל מחדל או אירוע בלתי צפוי הגורם לסתיטה מלאה חזניות המתווכן, משפייע בהכרח על מועד מסירת הדירה. יש להבחין למשל בין פעולות היכולות להתבצע במקביל, כך שאיחור ביצועו אחת מהן לא יעכ卜 את מועד הסיום של הפרויקט בכללותו, לבין פעולות שביצוען נעשה בטור, כך שיעיכב באחת מהן גורר עיכובים נוספים שיובילו לאייחור במסירה. בהתאם, נפסק בתא"מ (שלוט פ"ת) 16-06-42039 לאליהו י' פלטיים חברה לפיתוח ובניין בע"מ (להלן: "עגין פלטייט"), כי על בית המשפט לבחון את הטענה בהתאם למבחן "הטيبة שבעליזה אין", כלומר האם אלמלא הנזיבה המעכבת לא הייתה נגרמת אייחור במסירה, או שמא האיחור היה נגרם בכלל מקרים, עקב מחדלים עצמאים של המוכר.

בעניין פלטיים景德י כבי השופט לקובשינסקי-אל על כך שאיתור הנסיבות שגרמו לאייחור, מציריך לא רק בחינה עובדתית מדויקת, אלא גם הבנה בסוגיה המקצועית של לוחות זמנים של פרויקט בנייתו. חובתה כי חוזי קבלנות מורכבים דורשים ביצוע משימות ורבות, חלקן בעת ובונה אחת וחולקו בין אחר זו. בתוצאה לכך, מקובל שהזם משתמש עוד בשלב התכנון של הפרויקט בלבד זמנים מפורטים, המאפשר תכנון, פיקוח ונעקב אחר התקדמות הפרויקט, תוך תיאור היחס בין מועד חיבורו של המשימות השונות (וראה: איל זמיר, *חול חוזה קבלנות, תשל"ז-1974* 259-1994). על כן, לשם חרכעה בשאלת הגורם המעכוב בפרויקט בניה מורכב, יש לבחון את לוחות הזמנים שעל בסיסם ניתן הפרויקט באמצעות חוות דעת מומחה (וראה גם את עדמת מומחה לוחות הזמנים כפי שצוטטה ברע"א 9172/17 בלוואר נדלין שותפות מוגבלת י' ע. אבו ראט חברה לבניין ופיתוח בע"מ (15.2.2018)).

.27. בנוסף נקבע בעניין פלטיים, כי המוכר נדרש להוכיח גם את הייעדר שליטתו על הנסיבות המעכבות, הינו יכולתו לנחות באמצעות טבירוים כדי למנוע את עצם התרחשות הנסיבות המעכבות, ואת השפעתן על מועד מסירת הדירות בפועל בהשוואה למועד המתוכן.

בהתאם, נפסק כי מכיוון שאיחור במסירה גם פונקציה של מועד חסירה החוזי שנקבע, הרי שגם בבחינת שליטת הקובלן על הנסיבות המעכבות יש לבחון את סבירות לוח חזניות המתוכן שמנמו נגור מועד המסירה. בשלב המכרכ, לפחות יש אינטראס לחציג בפני הרוכשים מועד מסירה קרוב במידת האפשר, שכן ככל שמדובר במסירה קרוב, ניתן לגבות על תוייר מהיר גבוהה יותר. לכן, יש לבחון האם האיחור נבע מכך ממועד מסירה לא ריאלי על סמך לחזנית חזנית מדי שלא הказה שלו ביחסו סבירים לאירועים בלתי מתוכנים, ומהווה נסיבת המזיהה בשליטתו חמלאה של הקובלן.

.28. ואולם, למורות החשובות שתוכרה בפסיקה לבחינת לוחות חזניות של הפרויקט, מר כהן הוודה בעדותו (בעמ' 38 ש: 1-7), כי חוות דעתו לא ערוכה על בסיס לוחות זמנים כלשהם:

"ש: אין פה לוחות זמנים בתיק זה אלא אם כן אתה תעיר את עיני, אני לא יואת שלוחות הדעות צורפו לוחות זמנים ?"



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 כסוף ואח/ נ' גינדי החזקות פרויקט המשתקלה בע"מ

ת: זה פרויקט שנמשך תקופה מסוימת והוא בו כמה אירועים שהשפיעו על המשך שלו. אפשר לבדוק בזורה מאוד מתי התחילו והסתיימו כך שלא היה צריך לאפשר להניח לפי שאלתך, שלא היה צריך למצוין איזה מטלוגיות מוכרים, לא היה צריך לבנות לווח זמנים על פי המטלוגיות המקובלות וכן גם לא בניתי פה לווח עם משפעות כאלה ואחרים כי שלושת אירועי העיכוב פה הם ברורים.

.29. בנוסף, מר כהן אישר בעדותו (בעמ"י 38, ש: 28-29), שהואבחן רק את התשפעה של שלושת האירועים הנילכדיים לו על ידי המתבעת, ולא מצא טעם לבחון גורמים אחרים שעשו להיוות רלוונטיים (ראה גם עמ"י 51, ש: 10-11). היינו, חוות הדעת לא שלהה כי העיכובים נבעו מגורםים נוספים מלבד שלושת אלו שנבעו על ידי המתבעת.attiחיש לכך בפירות בבחינת העיכוב הנובע מהחלפת הקבלן דורית.

משכך, המשקנה כי אירועים אלו השפיעו על קצב העבודה או על הנתיב הكريティ בפרויקט לא נתמכה במתודולוגיות מקצועיות נדרש, ולא הتبessa על אמות המידה המקובלות. בנסיבות אלו, אין בחוות חוות בכווי לחuid על קשר סיבתי עובזרי בין אירועים לעיכוב, או לשולב את אחוריות המתבעת לכך כדי שדבר עשוי להיות בשילטתה.

זו אינה חפץ חרואונה בה נמתה ביקורת על חוות הדעת של מר כהן בהקשר זה, כפי העולה מפסקאות 29-30 לפסק הדין השני בת.א (מחוזי ת"א) 44282-12-12 אביגדור עובזר הנדסה ותבנין בע"מ נ' שיכון ובינוי סולב בונה תשתיות בע"מ (16.10.2017), שהוגש וסומן ת/7 עירעור על פסק הדין תלוי ועובד בבית המשפט העליון.

כשל מהווני זה בראייה המרכזית של המתבעת מוצאת ביטוי גם בבחינת אירועים לגופם, ואפרט.

.30. אשר לפעילות המלחמתית, ביום 15.6.14 החל מבצע "שובו אחים" שלימים התפתח למבצע "צוק איתן", ונמשך עד יומ 26.8.14. משכך, המתבעת נדרשה להראות כי הפעולות הובילו לאיחור קוונטרטי בעבודות בפרויקט, וממצפה היה שתעשה זאת על בסיס אסמכתאות כגון יומיי עבודה ולוח זמנים. כשהਊלתה טענה דומה בעניין פלסים פסק בית המשפט:

"התענה נטענה בכלליות ובפרט, לא כל פירוט ולא כל אסמכתאות מתאימות. לא צורפו יומני העבודה אשר יוכיחו את חמאתו הנטען בפועלם ולא פורטה ולן הזמן אחד של חומרה בניתה שתתעכבה. בנוסף, במידה פירוט לווח זמנים של הפרויקט לא ניתן לזרע האם הסגר על שטחי יהודה ושומרון גורם לעיכוב כלשהו בלוט הזמנים המתובנן".

.31. מר כהן העיריך בחוות דעתו כי כתוצאה מהמבצע הבתוחני לעיל נגרם עיכוב של 60 יום בפרויקט, שכן העבודה בזווומי תקו הירוק הוגבלה לפועליס מחרשות הפלשתיניות, עובדים ישראלים גויסו בצו 8 או שהגיעו לעבודה ולא היו בחשבון כלל, וכן מחסור בפועל בניין ובאטפקת חומרה גלם (ראה עמ"י 12 לחוות הדעת). מר כהן סבר שלאחר תום מצב החירום, הקבלן נדרש



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 כסף (אח) נ' גינדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

لتקופה של 30 ימים נוספים לצורך היערכות למכב תקון. משך העירין בחוות דעתו כי כتوزאה מഫטיות המלחמות נגרם עיכוב מצטבר בן 90 יום בהשלמת העבודות.

ואולם, בחקירהו (בעמ' 45, ש: 21-24) נקבע כי מר כהן התייחס להשפעת הפעילות המלחמתיות באופן כללי, ולא באופן קונקרטי לפרויקט. הוא לא בדק את יומני העבודה בפרויקט בתקופה חפעילות המלחמתיות, או האם העובדים שעבדו אצל הקבלן המבצע הגינו מוחשכים או שהוא מדובר בעובדים ישראליים. מר כהן גם לא בדק את רשימת הספקים שספקו חומריא למטריקט ולא יכול היה להצביע בחוות דעתו או בחקירהו (בעמ' 45, ש: 29 עד עמ' 46, ש: 1), על עיכוב של הזמנה ספציפית שנבע מאיור באספקת חומריא למוחשכים או מכופעלים שהושבתו בשל הפעילות המלחמתיות. לשאלת בית המשפט כיצד חבדיקה יכולה להיות מחיינה כשהיא אינה פרטנית, השיב המומחה בעדותו (בעמ' 46, ש: 2-1) כדלהלן:

“אי אפשר לבדוק אתך אחיך, אני יודיע על פרויקט אחר שביקשו הארכת מועד משך תביעוע בגין המלחמה בבית הנתלה הרכבת בלבד שם ביקשו הארכת ואני המלצותי לתת להט הארכה.”

תשובה זו אינה מניחה את הדעת.

הנתבעת הפניה בסיכון כי חוות הדעת נסכמה גם על מכתב שלשלה דורית למנהל הפרויקט מטעמה ביום 13.7.14 (דף 4 לתחביר מר גולושטיין), ובמסגרתו, עדכנה בדבר העיכובים שנגמרים בפרויקט נוכחת הפעילות המלחמתיות. אך גם מכתב זה לא התייחס מפורשות לפרויקט נשוא החליק, אלא לכך שהדבר "...шибש כליל את העבויות המבוצעות בעשרות האתרים של חברתנו ביחס הארץ פולח", כאמור בסעיף 3 למכבת. ובהר שזרוי הפעילה באותה עת מטרו פרויקטים עברו הנתבעת, והניסיונות הכללי של המכtab לא ניתן לעמוד על כך שמדובר בפרויקט הספציפי שנדון בפני.

עוד, למעשה, מחרומר חוותות עולה כי הנתבעת עצמה לא סקרה בזמן כי חמצב הבתווני עיבב את קצב העבודה בפרויקט. כן, בחקירהו של המומחה (בעמ' 40 ש: 26, ועד עמ' 41 ש: 9, עליה ראשונה כי הוא התבקש לחוות דעתו עבור הנתבעת ביחס לבקשת ארוכה שהגיעה לה דורי עוד באוגוסט 2015 (ת/4), ואשר התייחסה גם להשפעות של מבצע צוק איתן על העבודה בפרויקט. חמומחה הוודה בחקירהו (בעמ' 42, ש: 1-21), כי בזמןו הוא לא אישר לדורי הארכת מועד של 3 חודשים כתוצאה מהשפעת הפעילות המלחמתיות (אם כי ציין שלא הגיע למסקנה "שמגיע להם באופן מוחלט. משחו יש. אין עשן בלי אש" לדבריו). המענה שנייתו בזמן אמת לא הוגג בפני, לאחר שמר כהן הבהיר ביום 19.1.22 כי בנגדו לעודתו לא אותרה חוות דעת כתובה בנושא, וכהתאמם לא ניתן להעריך לחלוות על מה התבessa. הישור המסמך מעלה חוות של ממש, ומכל מקום, מעודתו של מר כהן עולה שינוי עמדה בדיעד, ללא כל הסבר, באופן המעורר את מחיינות המסקנות בחוות הדעת.

בנוסף הפנו חוותים גם לכך שהנתבעת לא חוותה לדויירים בזמן אמת כי מועד המסירה צפוי לחיעכב כתוצאה מഫטיות המלחמתיות (כגון בחוודה מיום 4.1.16 שצורפה כנספח 3 לתחביר



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 פסיף ואח' נ/גינדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

התובע, כך שמשתמעו שלג הנتبעת לא סבירה בזמן אמת שהיתה לפעילות המלחמותית השפעה ממשית על הפרויקט.

יחד עם זאת, מר גולדשטיין, מנהל הפרויקטים מטעם הנتبעת, העירק בעדותו (בעמ"י 29, ש: 31-26), על סמך הכרתו את קבלני המשנה, שכ- 65% מעובדי הפרויקט שהעסקו על ידי דורין היו עובדי שטוחים שהושפעו מהמצב הגנתוני. עוד לטענותו, הפעולות המלחמותית הובילו גם לפגיעה באספקת ציוד שהגיע לאתר, כגון ארונות הפח שיוצרו בחברון. אמנס חעד הבהיר שלא ראה את יומני העבודה של דורין ואינו יכול להפנות לדוחות הפיקוח, אך שדברים לא נטמו באסמכאות ישירות כפי שמצופה היה, אולם, יש סוד להניח שהפעולות המלחמותית הובילו לשיבוש מסויים בקצב העבוזה בפרויקט כפי שהבישה את כל ענף הבניה. ביטוי לכך ניתן למצוא בהנחיית החשב הכללי מיום 7.8.14, שבה הוקנה לוועדת המכירות סמכות להאריך את משך ביצוע העבודות הבינוי בפרויקט של הממשלה ב- 30 יום ובכפוף להוכחת הנטיות הרלוונטיות (ההנחה צורפה כנפח 5 לתצהיר מר גולדשטיין ובעמ"י 153 לחותה תדעתי). אמנס אין מדובר בהනחתה המכינית בפרויקטם פרטיים שאינם קשורים למדיינית, וניתן אף לומר שהמדינה נהגה ביד נדיבה עם קבלנים בתגובה המלחמותית בניסיון ולהקל על האוורחים ובעלי העסקים, אולם חurf' הקשלים שתוארו לעיל, לאחר ששלתני את מכלול חרויות שהוא בונו, מצאתי לאמץ בזוחק את משך העיכוב הנובע כתוצאה מהמצב הכללי הבתווני, ולאמוד את העיכוב ב- 30 ימים.

הנתבעת טענה שהחלפת תקבנן המבצע זורי בחבי מלבן הובילה לשורת עיכובים בפרויקט שנאמדו על ידה ב- 5 חודשים, נוכח פרק הזמן שלקח למילבו להכנס בגעלה של דורין מול קבלני המשנה, לקבל אישורים מהרשויות ולמפות את סטוטוס הביצוע של הדיורות.

מר גולדשטיין תיאר בתצהירו את השתלשלות האירועים כדלקמן: ביום 4.8.13 נכרת בין הנתבעת לדורי הסכם ביצוע בניית הפרויקט (הגוש וטומן ו/1). לטענת מר גולדשטיין (בטעיף 40 לתצהירו), באותו העת, זורי הייתה אחת מתרבויות הבניה המובילות בישראל, ואף שימוש קבלן מבצע במספר פרויקטים של חברות שונות בקבוצת גינדי אחוזות.

ואולם, ביום 27.7.14 פרסמה זורי דיווח לציבור ממנו עלה טיטהיה מהותית באומדי העליות והכנסות הצפויות שלה (נספח 13 לתצהיר מר גולדשטיין). משכך, ביום 7.10.14 הנתבעת התקשרה עם מליבו בהסכם אופציה שתכלתו להבטיח גיבוי למקורה שזרוי לא תעמוד ביצוע הפרויקט (נספח 14 לתצהיר מר גולדשטיין). מר גולדשטיין אף ציין בעדוונו (בעמ"י 28, ש: 17-21), כי כדי להקטין את הסיכון לגורל הפרויקט הנתבעת סיימה למילבו סכום נכבד, שנותר ברשותה במנותק מנימוק השופט.

בתחילת שנת 2016, התפערו סמכויות הפעול וסמכויות הביצוע של זורי תוך ימים ספורים, והוא נקלעה לקשיים בשל בעיות בשרשראת ניהול והפעול. בסמוך לכך, בחותם הדעת של מושhn נטען כי כת האדם בפרויקט צומצם ממשמעותיו שכן זורי לא שילמה לקבלני המשנה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 פסיף ואח' נ' גינדי החזקות פרויקט המשולח בע"מ

ששכרה ולא סופקו חומריא גם לעבודות (כאמרם בעמ' 13 לחוות דעת מר כהן). משכך בתחילת פברואר 2016, הפעילה המתבעת את הסכם האופציה עם מליבנו, תוך החלפת הקובלן המבצע.

לאחר שענייתי בדברים, לא מצאת ש החלפת הקובלן המבצע פוטרת את המתבעת מתשולם הפיצוי בגין האיכון במסירה, ואנמק.

תחילת ומשעיף 11.7 לחסכם המכרך חפנה לנוסח הקבוע בחוק המכרך, בבחינת המשורט המשפטי סבירני שהסיכון להתחמות הקובלן המבצע מוטל על היوم המכרך, כלומר על המתבעת.

בתאים (שלום ראש"ץ) 17-03-39450 נכשי יונט יגאל אלון תל אביב בע"מ נ' יקוטיאל ביזנט סנטר בע"מ (4.9.2018) (להלן: "ענין יונטי") קבע כי שופט סתווי כי חילוקת תסיכון בטעיף 5א(ג) לחוק המכרך נעשית על פי סטנדרט אובייקטיבי בהתאם להסדר הראוי בין מוכר וקונה טיפוסיים של דירה וכי יש לפרש את הטעיף בהתאם לתכלית לצרכנית שבכיסות חוק, והצורך להגן על רוכשי הדיירות (וראה גם תא"מ 17-08-34181 פלד שנוצר לעיל, אף כי עדරור על פסק הדין תלוי ועומד בע"א (מחוזי י-ס) 19-07-27638).

בהתאם נפסק כי הסיכון לקריסה כלכלית של הקובלן המבצע מוטל על המוכר, כלומר על המתבעת. הקובלן המבצע הוא ספק "פרט" שנבחר ומוחלט על ידי המוכר, בעוד שלקונה אין כל מעורבות או השפעה על זהותו. על כן "ענין בחירות הקובלנים שייעסיק לצורך בניית הדירה, והפיקוח עליהם, הינו עיטותו של מוכר הדירה, ולא יינתן לו פיתוחו מה אם הקฎיה תשילו". (תא"מ (שלום תא"א) 16-32540-07-3 זאג מוסקוביץ' השקעות בע"מ נ' עתידים אילית השאר בע"מ (3.9.2017)). גם מנקודת מבט של עילות כלכלית, יש להטיל את הסיכון על יוזם הפרויקט כדי שנמצא בעמדה הטובה ביותר להעניק ולמנוע את הסיכון להשפעת קריסת קובלן המשנה על מועד המשירה.

חדרבר עליה בקנה אחד גם עם המבחן שפורטו בהרחבה בעניין פלסים (פסקאות 30-35), שם נדונה, בין היתר טענה לעיכוב נוכחות מחדלים של אדריכל הפרויקט. הטלת הסיכון המשפטי על פגמים בעבודות קובלן משנה על הקיימים, מוגלהת הנחה לא סבירה שהקונים יתבעו את קובלן המשנה על רשותו, במקומות חייהם או הקובלן שחתקשר עמו בחסכם, וכן לרוב קובלן ממנו ערבותה לעמידה בפרויקט ולטיב הביצוע (כגון הערבויות הבנקאיות בסעיף 10 לחסכם הבניה ת/1), כך שהיוזם לא נותר ללא שיפוי.

וועוד, מכיוון שחוק המכרך אינו מגביל את התקופה מהחתיימה על החלטם המכרך ועד למועד המשירה, המועד הספציפי שנקבע הוא עניין מסחרי. לכן, כשמדובר החלטם למועד מסירה מסוימים, הוא שכלל את הסיכון שновעים ממו אל מול היתרונות שיצמחו לו במשא ומתן כתוצאה מיכולתו להבטיח מועד מסירה קרוב ככל האפשר, כדוגמת הגדלת התמורה שהקונה יסכים לשלם לו עבור הדירה. חלק מהסיכון הם, כמובן, קשיים כלכליים של הקובלן. העובדה שהסיכון הتمמש אינה מצדיקה כי חומריא ישחרר ממהוויבותו כלפי הקונה, לאחר שהוא הפיק, בשל המשא ומתן, טובת הנהה מנטילתו.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-56-46743 כסף ואח' נ' גנדי החזקות פרויקט המשתקלה בע"מ

ולבסוף, הטלת הסיכון המשפטית להתחממותות הקובלן על הקונה מייצרת תמרץ שלילי למוכר לבחור בקובלן ביצוע זול, או בקובלן ביצוע שיתחייב ללו זמני לא ריאלי, וכך ליתנות מהיתרונות בשלבי חמשה וממן מול האקומה, תוך אדישות לאחتنמאות הסיכון.

(וראה גט: תא"ם (שלום צפת) 14-10703 ענבל נ' זקל אחר ביןוי וחשקעות בע"מ (26.12.2016) ותא"ם (שלום רמי) 17-42317-11-17 סואיץ נ' קחט חברה לחשקעות בע"מ (1.7.2019)).

בביקורת המישור העובדתי, בעוד שאין חולין כי החלפת קובלן מבצע בעיצומו של פרויקט גוררת כמעט מטבעה עיכוב בקצב העבודה, הרי שכאמור, חוות הדעת לא הצליחה לשולב כי האיתור במסירה נבע מוגורים חלופיים, שכן המכחה הכספי (בעמ' 38, ש: 22-23), כי לא בדק איריעים אחרים מלבד שלושת אלו שהנבעו מהנטהה אותו. בכך כלשהות חזות מוצעת מטעם התנבעה בהוכחת הקשר הסיבתי בין הנסיבות שאליהן הפנה מר כהן (ובכלן החלפת דור) לאיתור במסירה, ב מבחן "חסיבה שבعلידה אין".<sup>39</sup>

כך למשל, הופנית לבקשת אורכה שהגישה דורו לנטבעה בחודש אוגוסט 2015 בטענה לעיכוב של שבעה חודשים בפרויקט (ת/ה). במסגרת הבקשה, הילינה דורו על התנהלותה של הנטבעת, וטענה כי היא זו שגרמה לעיכובים בפרויקט מפאת איוחרים בהגשת תוכניות טופיות, הagation מפרטים שגויים, עיכובים בקבלת החזנות, והיעדר החלטות והיעדר מידע (וראה עמ' 8-7 בקשה). לפיכך נטען כי בגיןוד להסכמה החוזית על התקשרות פואשלית, הינו כי הקמה מתחילה כשחacenנו בפרויקט מושלם, התנהלותה של הנטבעת יוצרה פרויקט מתגלגל, אשר מתאפיין בשינויים מוחותיים, באופן שלא מאפשר לדורי לעמוד ביעדים החוזויים.

כאמור, מר כהן נשאל בנוגע בחקירהו, והבהיר כי הוא נתקש על ידי חתובעת בזמנם אמת חוות את דעתו לגבי בקשת האורכה של דורו, ולפי זכרונו, סבר שאין בבקשת דבר ממשי הקשור בהתחמלות הנטבעת (בעמ' 40, ש: 26 ועד עמ' 41, ש: 9). אמנים ניתנו צו בגלות את חוות דעתו המקורי של מר כהן, אך בתצהיר שהוגש על ידו ביום 19.1.22, נטען שלא אוורה חוות דעת כתוביה בנושא. בנסיבות אלו, לא ניתן לחối כי הטענות נבחנו ונשללו על ידי המומחה.

גם מר גולדשטיין נשאל בחקירהו (בעמ' 32, ש: 18-14), על האחריות שדורו ייחסה לנטבעת לגבי ח unicוב בפרויקט, וטען כי לא היה עיכוב של שבעה חודשים, אולם הודה שנעשה מצד הנטבעת שינויים בתכנון הפרויקט. בתרש"ק (בעמ' 34, ש: 12-15), הסביר כי "זה מחלוקת שקיימות לאורך חיים של פרויקט, וכל פרויקט שיין, (כל תמורה הכוונה "שיישי"-א.ש.) יש קובלן יוזם וקובלן שרואה מן הסתם עוד ימים ועוד בסוף, וזה שעובד מהצד השני". על אף שהדבר עשוי לפחות ממערכות יחסית בין יוזם לקובלן מבצע, אין בכך כדי לשולב את הטענות לפיחן האיתור במסירה נגרם לא רק כתוצאה מהתחממותות קובלן וחלפותו.

אמנם חומר הראיות שהוצע בפניינו מאפשר קביעה פוזיטיבית של מצאים בדבר הטענות שהעלתה דור בבקשת הארכה, אך הנטבעת, המבקשת להסתמך על תנאי פטור וליחס את האיתור במסירה לנסיבות שלא היו בשליטתה, נדרשת לכל הorzות לבחון ולשלול את חטעה



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 כס"ף ואח' נ' גנדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

כי היו גורמים אחרים שהובילו לעיכוב בפרויקט. אין מדובר בטענות המתבגרות בין הנטבעת לדורי בהליך נפרד המתנהל ביןין בוגר לפרויקט. משנתהבעת לא עשתה כן, והיא לא עמדה בוגר לאירועים שהחלפת הקבלן דורית נובעת מנסיבות שאין בשליטתה.

עוד הופניתי לטעיף 3 במכtab ת/ק שלוח ב"כ הנטבעת אז לדורי ביום 14.1.16 (טרם החלפה במיליבו), שבו נטען כי במועד זה הפרויקט נמצא באיחור של 8 חודשים. הדבר תומך בכך שלא ניתן לייחס את כל האיחור לעצם החלפה של דורית אלא לתפקיד שלת בטרם החלפה התהדרזרות. נזהה כי הנטבעת מנסה להציג על הדיריות את השלכות העילובים שהיא עצמה ייוחסה לזרוי לרבות בהליך נפרד לפיצוי, בעוד האחוריות המשפטית (ביחסו הكونה והמכור) מוטלת על הנטבעת.

בנוספ', ככל שהחלפה של דורית גרמה לעיכוב במטירה, הרי שהיה על הנטבעת להראות שהדבר לא היה בשליטתה, כמו שהתקשרה עם זורי בחסכת הקבלנות, וכי שהייה עליה לפקח על זורי בזמן אמת, באמצעות מינוי מפקח כאמור בהסכם בין החברות, קיום ישיבות מעקב וכיוצא בו. טענות הנטבעת ביחס להתחילהה בוגר לבחרית דורית וחתකשותה מראש בחסכים האופציה, מניחות את דעתך. אין מוקט לייחס לנבעת רשלנות בבחירה של דורית שנחשבה באותו מועד כחברה מובילה בענף הבניה, ואין חולק כי לא הייתה לנבעת כל שליטה על החותדרירות במצבה של דורית והשינויים הפנימיים שארכעו אצלה אותה עת. הנטבעת אף התקשרה מראש בחסכים אופציה, והדבר מהוותה היערכות ראויה לציון. ואולם, בכך אין די, שכן היה על הנטבעת להוכיח גם כי העיכוב במטירה לא נבע מנסיבות שהיו בשליטתה, לרבות בשלב התכנון של הפרויקט באמצעות קביעת לוח זמנים המאפשר גמישות, ובמהלך ביצוע הפרויקט באמצעות פיקוח אפקטיבי. זאת לא נעשה (וראה תשובהו של מר גולדשטיין בנושא בעמ' 27, ש: 16-32).

גם בבחינת משך האיחור המიוחס להחלפת דורית שנאמד ב- 5 חודשים, מתעוררים ספקות. ולכן, אף בהינתן מסקנה אחרת לגבי המישר המשפטית ובוגר לחוכחת הקשר הסיבתי, לא היה מקום לחפור בכל העיכוב הנבען, אלא לכל היותר בחודשים הנובעים בעיקר מהאזור לחתקשו עם ספקי משנה ולקבל אישוריהם מהרשויות. ואבהיר.

מר כהן סבר שהחלפת דורית גרמה לעיכוב מצטבר בן 5 חודשים בתניב הכספי. בחומר הדעת צוין תחילת כי החל מיום 1.2.16 ובמשך 4 חודשים, מליבו חידשה חוזים עם לקוחות מיינש שחתמו עם דורית וחלפה במליבו, חייב אישוריהם מהרשויות לרבות העירייה לצורך קבלת טופט 4 ואישור האקלוס (עמ' 15 לחומר הדעת והאטמכאות שצופו לה). מר כהן סבר כי הדבר העסיק את הנהלי הפרויקט ועיכב את הביצוע לפחות בחודש. עוד הינה מר כהן לכך שעם כניסה מליבו לפרויקט היה עליה למפות את סטטוס הביצוע ולהעירך את יתרות העבודה בכל דירה בטרם ניתן היה להמשיך בעבודות (עמ' 16 לחומר הדעת), באופן שהוביל לעיכוב של 3 חודשים. מכיוון שהליך מחמودים חפפו אלו לאלו, העירך המומחה כי החלפת דורית הובילה לעיכוב מצטבר של 5 חודשים.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 בסיפ' ואח' נ' גינדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

.43 כאמור, מוחלפת קובלן מבחן בעיצומו של פרויקט גוררת כמעט מטבחה עיכוב, מצאת כי אכן סביר שתנתבעה נדרשה לחוץ איסורים חדשים מהרשות לרבות העירייה לצורך קבלת טופס 4, ולמפות את טוטוס הביצוע בכל דירה (לרבות לצרכי התת חשבנות עם הקובלן החדש), באופן שהוביל לעיכוב מסוים בקצב העבודה.

ואולם, חוות הדעת לא שכנע שחידוש חוותים עם קובלני משנה במשך 4 חודשים גורם לעיכוב מקביל בן 4 חודשים, משהודרים הותכו ללא קשר מיוחד למועדים הוקונקרטיים שנקבעו בפרויקט. ניתן להניח כי חתימה על חוות החדש עם קובלני משנה שעובדים בשטח עשויה לגרור עיכוב, אולם לא ניתן לומר זאת באופן גורף על כל קובלן המשנה. כך לדוגמה מעין בטבלת חוותי החווה שצורפה ל חוות הדעת באסמכתה C, וזי שוחלפת קובלן נקיון הדירות לקרויה מסירה לא עיבבה כהוא זה את מועד המסירה, כאשר הדירות עצמן טרם היו מוכנות לניקיון. בנוסף, מעין בטבלה עולה כי רוב קובלני המשנה שעובדו עם דורית חמישיו לעובוד עם מליבו על הפרויקט (פרק 7 מトーク 27 היו ספקים חדשים). ראה עמי 14 ל חוות הדעת).

.44 לסיום, במשור המשפט, איןני סבור שהסיכון הנובע מקריטת הקובלן המבוצע מוטל על התובעת, אלא על הנתבעת. במשור העובדי, חוות הדעת מטעת הנתבעת לא שלחה את השפעתם של גורמים המצביעים באחריותה וקשריהם בעיכוב. אין ביוי לקבל גם את הערקה של מר כהן בדבר משך העיכוב המוצטבר שנגרמת כתוצאה מוחלפתה של דורית. על כן, לא מצأتي להכיר בעיכוב הנובע מוחלפת קובלן המשנה.

.45 הנתבעת הפנתה גם לחקפת ההליכים של חב' מליבו ווחלפתה בדנית סיבועס, לאחר שמונה חודשיים בהם ביצעה מליבו את העבוזות בפרויקט היא נקלעה לקשיים כלכליים, וביום 26.10.16 ניתן לבקשתה צו הקפת הליכים, שבקבוצתו העבוזות בפרויקט נערכו להליטין לשמשך חודשים מיום 26.10.16 ועד ליום 26.12.16 (וראה אסמכתאות בספח 12 לתצהיר מר גולדשטיין).

במקביל, ביום 30.11.16, טרם שחרור הפרויקט מתקפה, התקשרה הנתבעת בת██ס אופציה עם זניה סיבועס (נספח 15 לתצהיר מר גולדשטיין). ביום 23.12.16, לאחר הוועטה של מליבו כי לא תמשיך בפרויקט, אישר בית המשפט כי הפרויקט ישוחרר לביצוע באמצעות קובלן אחר (נספח 12 לתצהירו של מר גולדשטיין). בהתאם ביום 25.12.16 נחתם חוותה בין הנתבעת לדניה סיבועס, והיא נכנסה לעובודה בפרויקט ביום 15.1.17.

מר כהן העיריך בחוות דעתו כי הוחלפת מליבו מכבה את מועד המסירה בחודשיים נוספים לאחר שזו הקפת ההליכים פג, נוכח הצורך לחתום על הסכמים חדשים מול קובלני משנה ודילרים ולבחוון עם זניה סיבועס את יתרות העבוזה בכל אחד מהבנייה ודירות. ועל כן לשיטתו, מדובר עיכוב מצטבר של 4 חודשים במועד המסירה.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 סדי' ואח' נ' גנדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

ב"כ הנتابעת טען בסיכוןיו כי בהתאם לחוזות דעתו של מר כהן, הנتابעת זכאייה לעדכן את מועד חמשירה בפרק זמן של 4 חודשים: חודשיים בהם צו הקפאת החקלאים עמד בתוקף, ו-60 יום נוספים לצרכיו "חווארגנוו" מכוח וטכם המכאר.

.46 לפי סעיף 7.11 להסכם המכאר, הקפאת בניה וצווית שיפוטיות מהווים עילות לדחינת מועד חמשירה. ואולם כאמור, סעיף זה כפוף להוראותינו הkonngentiot של סעיף 5(א) לחוק המכאר, לפיו הנتابעת נדרשת להוכיח כי האיחור לא גרם כתוצאה מנסיבות שבשליטתה, ושהסבירו להתרחשותו ולתוצאתו אין לא מוטל עליה.

.47 במישור העובדתי, עולה כי חתקים קשור טיבתי בין מתן צו הקפאת החקלאים לבין האיחור במשירה, שכן הכו עצר את העבודות בפרויקט ומנע מהנتابעת להכנס קבלן חולפי, וכפועל יוציא עיכב את השלמה ואת מסירת הדירות. התובעים אמנים ניסו לטעון כי בגיןו הבניין בו מצויה הדירה הושלה מה עוז לפני מתן הכו, וחפנו לכך שמתוך 33 דירות בבניין, 24 דירות נמסרו לפניה הקפאת החקלאים, ו-4 דירות נמסרו במחאלכה. ואולם, מר גולדשטיין אישר בעוזתו (בעמ' 34, ש: 19-17), כי דירות אלו אושרו למשירה לפני מתן הכו, והדירות שנמסרו במחאלך חחקפה, נמסרו "אס" לדיררים שחששו מעיכוב משמעוני והסבירו לקבלן.

מנגד, לא ניתן לקבוע כי החלטתה של מליבו הובייה לעיכוב במשירה לפי מבחן "הסבירה שבlanderיה אין". בעוד שנייתן להעלות על הדעת שחייבת מליבו כשלעצמה גורה עיכוב במועד חמשירה, הרי שכאמור, מר כהן לא בחר לווחזק את לוח הזמנים בפרויקט, והתקיים רק בשלושת האירועים שהוצעו לו על ידי הנتابעת. חוות הדעת לא הצליחה לשולח שאיחור הנטען נבע גם מגורמים אחרים, לרבות כאלו שבסילו הנتابעת, כגון תכנון או פיקוח לקוי על העבודה.

.48 אשר למישור המשפטי, אמנים כאמור לשיטתי הסיכונים הקשורים לקבלן, לרבות הסיכון להסתומותו, מוטלים במלואם על המוכר, אך יש לבחון האם גישה זו מוצדקת גם כאשר בעקבות התמונות הקבלן ניתנת כלפיו צו הקפאת החקלאים, המונע מהיזום להכנס לאחר הבניה ולהביא קבלן חולפי, ומוביל לעיכוב עדיף במסירת הדירות. מדובר בכך נתן על ידי גורם חיוני לפרויקט (בית משפט) שכוראה ליום אין שליטה עליו.

.49 סוגיה זו נדונה בענין יונט הניל', שם פסק כי השופט סתיו שהסבירו לכך שניתן צו הקפאת החקלאים נגד קבלן מבען שימנע כניסה לאתר הבניה, מוטל על היזם, היינו הקבלן או המוכר, כדי שישולט על טובח החתקשות עם קבלן.

כפי שחוchar שם, למורת שצו הקפאת החקלאים מופעל על ידי בית המשפט כנגד היזם, הרי שחקפה את החקלאים, על השלכותיה השונות, היא תוצאה של התמונות הקבלן. נזכר, הסיכון לכך שהקבלן יקרוס מוטל על המוכר כמו שיש לו עדיפות מוחלטת בבחירה, פיקוח, וניהול הקבלן המבצע. בנוסף, מצבו של הקבלן הוא ענין פנימי של ניהול הפרויקט, להבדיל מנסיבות חיוניות כגון מלחמה, או אסון טבע.



## בית משפט תשלות בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 כסף ואח' נ' גינדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

לשיטתי, טעמים אלו חלים על מכול הסיכון שנלוים לקרישת הקובלן, בין אם מדובר בסיכון "קליט" כגון איתור קובלן חלופי וגיבוש חסכנות חדשות עם קובלני נשנה ונושט של הקובלן, ובין אם מדובר בסיכון "חמוריט" כגון צו הקפהת הילכים שניתן כנגד הקובלן ומונע מהזום ליטול באופן מיידי את השיטה על אתר הבניה. העובודה שמעורב בתהילך צו של בית משפט אינה משנה את מהותו של הסיכון, שעה שמתן צו כזה אינו חורג מהתוצאות הצפויות האפשריות של ההסתמכות הכלכלית של הקובלן (וראה בעניין יונט, פסקה 37).

.50 הנتابעת הפנתה לע"א 16-12-57221 (מחוזי י-ט) שם טוב נ' אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ (16.8.2017) (להלן: "ענין אחים חסיד"), בו פסק בית המשפט המחוזי לשיטתה כי כניסה הפרויקט להקפהת הילכים וכן קריסט קובלן המשנה לא הייתה באחריות המוכר. באותו עניין נקבע לאחר עיון בתיק הפרויקט כי לא תוכח שיחסנותי (מצבו הכלכלי של קובלן המשנה קודם לתחילת הילכי הפרויקט) ויחסICON להרי, כלשון סעיף 5א בחוק המכבר, הן באחריות הקובלן, תוך שחויבור :

"לו הייתה מובהת בפני בית משפט תשלות ראייה כי תמשיבת ידעה על מעביו חריעוע של קובלן המשנה, או לא בchnerה את יכולותיו להשלים את העובודה, היה המצב שונה. אך ראיות כאמור לא תוגשו ובמצב חזרבאים הנוחשי לא ניתן להטיל את האחריות על תמשיבת."

ואולם, אין בכך בכך לטיען לנتابעת בנסיבות העניין.

ראשית, ההחלטה חכירה בכך שעיכוב במשלוח דירה הנובע מאישורים חסרים מטעם הרשות, ולאחר מכן מחפסקת הבניה בעקבות צוים שיפוטיים, והינו סיכון שמצו באחריות היום, ואין פוטר אותו מפיוצי חרוכשים שנקבע בחוק המכבר (וראה בתאמנה: תא"ם 34181-08-17 רוטנער נ' יורי - ישראל י.ש בע"מ (22.8.2017)).

שנית, מקרים פסק הדין בעניין אחים חסיד עולה כי שאלת הסיכון להטלת צו הקפהת הילכים נזונה שם באופן אגביו, וכי התביעה נזוכה בעיקר משום שהתוועדים לא הוכיחו את שיעור הפיצוי שנקבע (וראה פס' 28 לפסק הדין שניין בערכתה הרוינית בת.א. (שלוט י-ט) 55025-01-15 שם טוב נ' אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ (15.11.2016)).

שלישית, אף אם הנושא לא היה נדון באופן אגביו, הרי שלכל היותר מדובר היה בהלכה ממנה ולא מחייבות (וראה: סעיף 20 לחוק-יסוד: השפיטה).

ולבסוף, הגישה לפיה צו הקפהת הילכים שモטל על קובלן משנה הינו כולל סיכון שמצו באחריות היום, אומצת גם בפסק דין נוספים של בתים משפט תשלות, לרבות ביחס לאותו צו שניתן נגד מליבו ונדון בענייננו (וראה: תא"ם (שלוט ת"א) 35269-08-17 פריש נ' א.י. אבן יזמות בע"מ (22.12.2018); ת.א (שלוט ב"ש) 40906-11-15 סגן נ' י.marshall ובנוו יזמות בע"מ (17.10.2018), אם כי השווה מנגד לתיק (שלוט פ"ת) 37185-06-17 שוקר נ' מנרב פרויקטים בע"מ (4.3.2019)).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 בס"פ ואחריו נ' גינדי החזקות פרויקט המשתקלה בע"מ

ומן הכלל אל הפרט.

.51 מקובלת עלי טענה חנובעת כי במועד החותימה על החסכם עם מליבו, היא סבורה שמדובר בחברה יציבה ומכוסת, בין היתר מפני שעבידה עימה בפרויקטים קודמים. עוד מקובלת עלי הטענה כי לאחר שניתן הצו, פעלה הנובעת על מנת להקטין את הסיכון לאיחור בפרויקט, הוא באמצעות התקשרות עם קבלן חלופי, והן מול בני המושט (בהקשר זה יוער כי אmons לא הוציאו לפניה בקשורת קונקרטיות שהגישה הנובעת, אך משחצוו עדכ' בתקופה קצרה יחסית, לא עדכו לרשומה פועלות משפטיות רבות).

ואולם, סעיף 5(ג) לחוק המכיר לא עסק באשמת הנובעת, כי אם בהקצת הסיכונים בינה לבין התובעים. הנובעת היא שבקרה להתקשרות עם מליבו ופיקחה על עבוזותה. היא זו שהיה בידו לחשב מראש לוחות הזמינים של הפרויקט את הסיכון שלא תצליח לעמוד בהתחייבותיה בפליה, ואף להבטיח את עצמה באמצעות ערבות, ועל כן היא זו שדרישה לשאת בכך שהסיכון מתmesh. מניעת בנייה באתר במשך כ- 60 יום אינה סעד חריג במוגנות חקפות חילכים, ולא ניתן לומר כי היא תוצאה לא צפואה של התמוטטות חקבן.

עוד יוער כי אף לפני הגישה שעולה מפסק הדין בעניין אחים חסיך, אין ذי בכך שהנובעת לא התרשלה בנסיבות החותשות עם מליבו, שכן עליה להראות כי פעולה בצוරה ראהיה גם במשוריים נוספים בכדי למנוע את האיחור במסירת הדירות כתוצאה מממן צו תchapאה. ואולם, הנובעת לא הציגה בפני ראיות לגבי טיב הפיקוח על מליבו, או עלلوح הזמינים שנקבעו לפרויקט, וחאמ' הוא כלל מרוחקי ביטחון.

ונכח האמור לעיל, לא מצאתי להזכיר בעקבות הנובע מכינסתה של מליבו לחקפות חיליכיט, או מהחלפה בקבלן מבצע אחר.

.52 لسיקום הדין בדוחית מועד המסירה, הכרתי בעיכוב בן חודשיים וכוח שינוים שנעשו בדירת התובעים, ועילוב בן חודש מפהת המצב הבטחוני במבצעים "שבו אחים" ו"צוק איתן".

### גובה דמי השכירות של הדירות

.53 בבחינת שאלת הפיצוי, הוגשה מטעם התובעים שמאות של מר מאיר פרץ. הצדדים הגיעו הסדר דיוני ולפיו חקירת מר פרץ שהתקיימה בת.א (שלום ת"א-16-05-50736 נספח 1 לטיכומי הנובעת), תחביב גס בתיק זה. דומני שהיה מקום לגash הסדר כולל יותר לגבי דמי שכירות מוסכמים על פני מיצוי ההלין, אך שלא נעשה כן, אבחן את הדברים לגופם.

.54 מר פרץ קבוע בשמאותו כי דמי השכירות לזרות התובעים מסווג חזירות נשוא התובענית מסתכמים ב- 19,700 ש' לחודש, על סמך הערכת דמי השכירות הממוצעים והמתואימים למיר בסך של 77 ש'.

הנובעת מצדיה הגישה את שמאותו של מר אנדרי כץ אהרוןוב שתעריך את דמי השכירות של כל חזירות בבניין, ואת דירוג המובעים בסך של 10,000 ש'.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 כס"פ ואח' נ' גינדי החזקות פרויקט המשתלה בע"מ

- .55. המחלוקת בין השמאויות נוגעת במידה רבה לפרשנות הפרמטרים הנבחנים לצורך פיצוי מכח סעיף 5א לחוק המכר. לשיטת הנتابעת, השימוש נדרש לבחון רק שווי של דירה דומה, ולא של דירה נשוא חלין, וזאת על סמך שני פרטומטריס – "גוזלת" ו"מייקומה", כאשר במקומות הכוונה היא למקומות הבניין בלבד. מנגד, לשיטת התובעים, השמאות נדרשות להנחתה למאפייניה הייחודיים של הדירה, לרבות העובדה דירת פנטהאוז הפונה לנוף פטוח.
- .56. ואולם, גם לשיטת הנتابעת, מחקרת השמאו כי לאחרונו עולה כי השמאות לא נתנה משקל מספיק למיקומה של הדירה או לגודלה. ראשית, שימושי הנتابעת לא מצא לכך כולל בדירות החשווה דירות מהאזור החדש בשכונות המשתלה (כגון בבניין שכבר היה מאוכלס במועד עירית השמאות או בפרויקט חטמוץ של חב' אפריקה ישראל), אלא, הוא נסמך על מכירות שכירות של דירות מהאזור הישן של שכונת עמי (עמ' 52, ש: 22).
- .57. שנית, בבחינת עסקאות חשווה חמורות בסעיף 1.7 לשוואות, עולה כי תדירת הגודלה ביותר שנבחנה על ידו היא דירת דופלקס בגודל 130 מ"ר, בעוד הדירה בה עסקינו היא דירה במפלט אחד בגודל 176 מ"ר עם 100 מ"ר מרפסת.
- .58. בנוסף, סבורי כי בבחינת מיקומה של הדירה יש לקחת בחשבון גם את מיקום הדירה בבניין, והיוו את הקומה שלת ואת העבודה שהיא פותחה לנוף (וראה: תא"מ 17-08-34181 בענין פلد שנזכר לעיל בפסקה 61).
- בדירות החשווה חתיכש שימושי הנتابעת לדירות בקומות 6-1 (רחוב השורה חמישית בטבלת בסעיף 8 לשוואות), ולא נתן כל ביטוי לפער המהירים בין הקומות השונות (cashierת התובעים נמצא בקומה 8). משנשאל על כך בדיותו (עמ' 53, ש: 20-23), טען שבגיגוד להסכמי מכר דירה מתקבל, בשוק וסחרות חפרטי אין כמעט ביטוי ל��סת הקומה, אלא אם קיימים דירות מקבילות, ביחס וסחרות חפרטי אין כמעט ביטוי ל��סת הקומה, אלא אם קיימים דירות מאפייניות ונוספים כדיות פנטהאוז. משנשאלஇזות ביטוי ניתן ניתן בשמאות למאפייניות המיעודים של דירה התובעים כדיות פנטהאוז עם נוף פתוח, אישר (בディותו בעמ' 54, ש: 2-1) כי לא נתן ביטוי גם לעניין זה.
- שימושי הנتابעת עומדת עם המחיר הממוצע למ"ר, שכן בבחינת המהירים הממוצעים של דירות החשווה חמורות בסעיף 1.7 לשוואות, נראה כי דמי השימוש נעים בין סך 56-59 ל-59 ל-59. ואולם, מהשומה בסעיף 8 משתמע שהמחיר למ"ר עברו דירות התובעים הועמד על סך 47 ל-59 ל-59 (הוסבר בעמ' 54, ש: 30-31, כי שטח הדירה הוא 176 מ"ר ובנוסף יש מרפסת בשטח 100 מ"ר כשמקדם המחיר לשטח המרפשת הוא 0.35, היינו שטח הכלול הוא 211 מ"ר, שהערך בעלות של 10,000 ל-59 לחודש ועל כן מתבקש שהמחיר למ"ר עומד על 47.39 ל-59).
- השימושי לא ידע לתת הסבר מעית את הדעת לפער זה והזכיר גם עמד בניגוד למחקרים שנקבעו עבור מ"ר ליתור הדירות בבניין (חשווה למחירים שנקבעו לדירות 4-5 חדרים). השימוש טען (בעמ' 55, שורה 9-1), כי מכח עיקרונו השוליות הפחותת (היוו ככל שהשטח גדול, התוrhoma של



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

**ת"א 17-05-46743 כסף ואח' נ' גינדי החזקות פרויקט המשתקלה בע"מ**

כל מטר פוחתת ותשווית בהתחاض), יש לבצע הפקחה של 15-10 אחוז מחלוקת לגבי המטרים האחרונים בדירה. תשובה זו לא הניחה את דעתgi. ראשית, הפניתי לכך שיחסות לא הזכירה מקודם בדבר גדול. שנית, אט מחיר זירות 130 מ"ר ו- 70 מ"ר מרפסת מסתובס ב- 8,970 ש"ח לחודש (כמפורט בשורה האחורונה בטבלה 7.1), הרי שבוחינת הפער בשטח הכלול של דירה כזו לשטח הכלול של דירות התובעים, תראה כי שווי דירת התובעים אף לשיטת שמאית הנتابעת, הוא כ- 12,000 ש"ח, ולא כפי שהעריך בשמאות.

.59. ניכר ששמאית הנتابעת העיריך את דירות התובעים בחסר, באופן מובהק וחדר אף משתמע על השוואת מחירי הדירה ביחס לדירות אחרות בפרויקט, לרבות גגנזהאו קטן יותר בן 5 חדרים בקומת 3 עם שטח מרפסת בשטח קטן באופן ממשועוט (שהעיריך בשמאות בסך 9,800 ש"ח). אם לא די בכך השמאית חופה לכך (בחקירהו בעמ"י עמ" 57, ש: 28 ואילך), שבעיף 8 לשמאות נקבע אותו מחיר לדירות גן בפרויקט למגורות פעריטים ממשועוטים בשטח החצר (כגון לדירות גן 4 חדרים עם צירות בין 120 ל- 194 מ"ר, שהעורכו כולל בעלות של 8,500 ש"ח). השמאית טען (בעמ"י 58, ש: 3-6), כי תופת השווי של חצר מעל 100 מ"ר היא זינוח לשוכרים שזוקקים לדיור 4 חדרים. בהמשך טען (בעמ"י 58, ש: 8) כי חתופת הזינוח מסתמכת בג- 300-100 ש"ח, ואולם, גם תופת של 300 ש"ח לא נזכרה בשמאות שעשתה באופן כללי על כל הדירות בפרויקט ולא התייחסה לדירה מסווג דירות התובעים.

ב"כ התובעים חפנה את השמאית (בחקירהו בעמ"י 58, ש: 19-12), לפטק חדין שנitin בת.א (שלוט ת"א) 13-06-38691 גוטليب נ' יניב (17.11.2016) (חוגש וסומן ת/8), ובו קבעה כי השופט צפת כי חותות דעתו חרוגת ממתחרם הסבירות ואין לה תחת כל מסקל. אף שאיני סבור שיש להכריע את גורל חוות הדעת שלפני בהסתמך על קביעה בהליכך אחר, עד לא הציג התייחסות עניינית, למעט הטענה שמדובר בתיק מאד ישן.

.60. מנגד, מצאתי כי השמאות של מר מאיר פרץ מטעם התובעים מארוזת ומדוקנת יותר במשקל שניותן לגודל ומיקומם הדירה. כעולה מסעיף 9.3 לשמאות, השמאית ביסס את קביעתו על מוקדם של 0.9 לוגוד הדירה ביחס ל- 60 מ"ר (שמעל 120 מ"ר הראשונים), ומוקדם של 0.4 על שטח מרפסת הגג. בנוסף הוסיף השמאית מוקדם של 1.2 על מאפייניה הייחודיים של הדירה (בהתיאחש לחשיפה לנוף חפתוח ולכיווני האוורור, וראה בעמ"י 16 ש: 18-20 לחקירת המומחה בת.א- 50736-16-05). ועוד, במסגרת עסקאות החשווה נבהיר יותר דירות הדומות לוירט התובעים מאשר בשמאות הנتابעת- מבחינות גודלן, מיקומן בתחום השכונה, ובוקמה שלן.

.61. יחד עם זאת, מצאתי כי שמאות התובעים לקחה בחשבון גם התייחסות לדירה במצב המשודרג כדירה אשר עוצבה על ידי אדריכלית פרטיט (לרכובות גופי תאורה, חדרי רחצה ומטבח מעוצב וכיוצא ב'), ולא כדירה מסווגת במצבה על ידי הקבלן. אמנס בחקירהו בת.א- 50736-16 (ראה בעמ"י 16 ש: 20-8), טען השמאית כי מוקדם המאפיינים הייחודיים לא הופעל בשל רמת הגימור הגבוהה בדירה, אך הדברים אינם עולמים בכך אדר עם החתמייחסות לנושא בשמאות (וראה סעיף 8 לשמאות שם צוין כי הדירה הוערכה "ברמת גימור גבוהה").



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 בסייף ואח' ני גינדי החזקות פרויקט המשולח בע"מ

לשיטתי, רכיבי הדירה הספציפית לרבות טיב הגימור המשודרג שלא אין פרמטר שיש לבחון במסגרת היפוי לפי חוק המכר, אשר נועד לאפשר לדיררים לשכור דירה חלופית בתקופת העיכוב. לפיכך, יש לבצע הפקת מסויימת משכ"ד שנקבע בשנאות.

עוד הופני לכך שהבדיקה שהפעיל שמאו התובעים, עולה כי שווי הנכס עומד על 8.7 מיליון ש"ח, כאשר הוא נרכש רק לפני פחות מ-5 שנים בстоיר של 4.8 מיליון ש"ח. השמאו נשאל על כך בחקירה (בתיק 16-05-50736-18 בעמ"ד 19, ש: 4 ועוד עמ"ד 32), וחברה לערכה במועד השמאות (שם) בשנת 2017. אמנס מטבח הדברים מתייר הדירה עולה ביחס למחירה במועד הרכישת (על הנירוי), אולם לא מצאתי הברה מינית את הדעת לחייב הנימר של הפער בשווי (פחות %80 עלית ערך בתוך שנים טפניות). הדבר אכן מעורר תמייה, ויש לקחת גם זאת בחשבון.

נוכח האמור לעיל, מצאתי שיש להעדיף את השמאות הספציפיות מטעם התובעים על פני השמאות מטעם הנتابעת, שחיתה שמאות כללית שאינה לוקחת בחשבון את מקדם הגובה ואף לא את מקדם הייחודיות של הנכס (כגון פתחות לנוף). השמאות גם נותה לכיוון מטה ביחס לדירות החשווואה שפורטו בה, וביחס למחרר שנקבע לדירות אחרות בפרויקט.

מכיוון שהערכת דמי השכירות בתובעים, השתמך השמאו גם על מאפייניה הייחודיים של דירות התובעים במבנה המשודרג והתרשםתי כי שווי הנכס שנקבע לצורכי בקרה מופרז, מצאתי שיש להפחית מדמי השכירות שנקבעו בתובעים סך של 20%, כך שדמי השכירות החדשניים יעדדו על 15,760 ש"ח לחודש.

**סיקום בגיןם בוגוע לאיחור במסירה – מתוך 10 חודשים ו- 18 ימי איחור (30/18=0.6 חודשים),** הכרתי בשלושה חודשים הנtabעת פטורה מפייצוי בגיןם. משכך על הנtabעת לפצות את התובעים עבור 7.6 חודשים בדמי השכירות בסך 15,760 ש"ח במכפלת 1.5 כחורת סעיף 5א(א)(1) לחוק המכר, ובכך כולל של 179,664 ש"ח.

בכל, קיימת הצדקה להצמדה היפוי למועד האיחור (וכנהוג בתשלום עתי לאציגן תקופת האיחור), אולם משכיזין בפתח שמאות התובעים כי האומדן נכוון למועד ערכיתה, יוצמד היפוי מיום 18.1.18 ולא ממועד מחצית האיחור (1.12.16).

### אחריות הנtabעת לתוספת התשלום לקבלת מיזוג אוויר ארקום

התובעים טוענו כי יש להייב את הנtabעת בגין הפט"ד בסך 13,240 ש"ח עבור תשלום ששולם לקבלן מיזוג האוויר ארקום, אשר לימים קרס מבלי שהשלים את העבודות בדירה.

ואולם, לפי המפרט הטכני שבhattכם המכר, דירה שנרכשה מהntabעת לא כללת מערכת מיזוג אוויר, אלא רק הכנה למיזוג. התובעים רצו להתקין את מערכת מיזוג האוויר טרם הכניסה לדירה, וטענו שלא נמצא ברשותם הסקטים של הפרויקט מטעם הנtabעת ספק מתאים (וראה בסעיף 22 לתחזיר התובע).



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

**ת"א 46743-05-17 בסי' נ' גני החזקות פרויקט המשבלה בע"מ**

לפיכך, התובעים פנו למחוקת שינוי הדיירים בחברת דורין, וזה הפגנה אותה לאורקים, אשר לטענתם הוצאה לקבלן מיזוג האויר בפרויקט (ראה זואיל לנציג דורין מיום 1.10.14 שצורך נספח 14 לנצח הרוחב). בהתאם, התובעים חתכו מולח באופן עצמאי ובחזמנה מאורקים שצורה נספח 16 לתצהיר התובע הוחרר כי: "במקרה ויחולף לקבלן (א. דורין) מערכת המיזוג לא תהיה קשורה לקבלן פורש ומלקוח יוכל את השחורה בכל מקרה".

כלומר אף לשיטת התובעים, החפניה לאורקים נעשתה על ידי דורין, ולא על ידי הנتابעת. אורקים כלל לא הופיעה ברשימת הטעקים של הפרויקט מטעם הנتابעת (נספח 5 לתצהירו של מר קיט), והיא לא מתימרה לעורב לה. התובעים טענו כי חתכו עט אורקים מכיוון שנציגי דורין מסרו להם שאם יתקשרו עם ספק אחר, ייאלצו לחתוך את מערכת המיזוג רק לאחר מסירת החזקה. גם ענין זה אינו רלוונטי להיקף אחוריות הנتابעת, אשר לא הת嗨בה לספק לתובעים מערכת מיזוג אויר, והם בחרו משיקוליהם לבצע את החתקנה טרם חניכתה לדירה.

למעשה, הנتابעת שבה וധגינה בפני כל הדיירים בפרויקט כי חס אחראים לדאג לבטחנותם בכל חתונותיהם ישרה מול חספוקים. כן, בעמוד הראשון לתיק הדייר בחברת הנتابעת במסגרת ובאותיות מודגשות "...כפי יש לקבל ערכות בנקאית מספקי הפרויקט השונים בגון עלות שידרוג כל מוצר ששולם על ידי חזרה לספקים השונים (לדוגמא- ארון מטבח, ריצופים, כלייט טניטריים וכו'" (וגם בעמ" 2 ב"מסמך מלאווה תיק דייר", ראה נספח 4 לתצהיר מר קיט). חרף אזהרות מפורשות אלו התובעים לא דאגו לקבל בטוחנות מאורקים (ראו עמי 19, ש: 26), וכן נדרשו להוציאו נוספת להשלמת העבודה לאחר חתמווטותה. בנסיבות העניין, לא מצאי שнатבעת חבה באחריות כלשהי להפסד זו.

### חייב בסך 9,328 נ"ח שהتובעים חוובו בו בגין הזמנת שינוי

כאמור, התובעים טענו כי על פי סעיף 8.3 להסכם המכרז שתוקן בסעיף 10 לנספח השינויים, הנتابעת הייתה רשאית לחייב אותם בגין עלויות שנגמרו לה בעקבות שינויים שנעשו בדירה לבקשתם רק עד לטcomes מuszter של 3,000 ש"ח. חרף זאת, במועד הרסירה, חס חוובו בסך של 9,328 נ"ח וזאת ללא שהnatבעת סייפה כל פירות או אסמכאות לגבי גובה התשלום.

натבעת חקרה על הפרשנות של הטעיף לאחר תיקונו בנספח השינויים, וטענה כי החגבלת לטcomes המצביער של 3,000 ש"ח אינה חלה על העלויות שנגמרו לנتابעת בגין החזקת "הערות או הפוליטיה", אלא על העלויות הנוספות שנגמרו לנتابעת כתוצאה מהיעקוב.

כפי שציינה הנتابעת, טענה זו נזנחה בסיכון התובעים וחסרה הعلاאת הנושא, לא מצאו התובעים להתייחס אליו גם לא בסיכון התשובה שלהם. נזחה שהסבירי הנتابעת בנושא, הניחו את דעת התובעים ועל כן אין צורך להזכיר במחלוקת הפרשנית.



## בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 17-05-46743 בסי' (אח' נ' גינדי החזקות פרויקט המשבלה בע"מ

### סוף דבר:

.71. לסיום אפונה לזרבי כבי משופט חסין בע"א 345/89 נאות דברת נ' מעליות ישראליפט י. מ. ש. אילן נחול ותקעות בע"מ, פ"ד מו(3) 350 (1992), שנאמרו בנוגע לאיתור במסירת יהודות בנייה במסגרת עסקת קומבינציה, אך הם יפים ונכונים גם לעניין שבפני:

"רעה חולה היא במקומונינו - ולתוועה זו חדים רועמים בפסיקה - שקבלנים נוטלים על עצם חבויות אלו ואחריות, הגם שיודעים הם כי יכולו לעמוד בחן אלא בעזרת שמיים, מכל מקום, כי קשה עליהם מאוד מאוור לעמוד בלוח הזמניהם שקבעו לעצם. ואולם בראחותם למשוך את לבם של קוגנים בכוח, ובאופןם אל לבם ואל אותן קוגנים בכוח, בלשון העם: 'יהיה בטח', עומדים הם על שכנות נטל זמניות שאין ביכולתם לעמוד בו... ובבוא יום פקווית, יום בו אין הם עומדים ממש האבד, מוצאים קבלנים תירוצים וטעמים לרוב, מודיע החתאת לא למתחם הוא רובץ אלא לפתחיהם של אחרים. זומה, כי רק מיצוי הדין אפשר שיעמידו על רגילינו וויליכנו קוממיות על צורך חישור; וכך נאמר: הטכמים יש לכבذ - זו כל התורה כולה - והמפר ישלם."

.72. אשר על כן, אני מחייב את הנتابעת לשלם לתובעים סך של 179,664 ש' בגין האיתור במסירה, בצוירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 18.1.18 ועד מועד התשלומים בפועל.

.73. בנוסף, הנتابעת תשלם לתובעים סך של 25,000 ש' בגין שכר טרחת ע"ד, ותשיב להם את הוצאותיהם בגין האגרות ששילמו בפועל, שכר עדים ומומחים כפי שנק███, ועלויות שנשאו להגשת חוות הדעת, בכפוף להציג אסמכתאות מתאימות. הכל בצוירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד התשלומים (לגבי הוצאות בלבד) ועד מועד התשלומים בפועל.

### הizophירות ושלוח את פסק דין לב"כ הצדדים

ניתן חיים, י"ד אב תשע"ט, 15 אוגוסט 2019, בהעדר הצדדים.

אבי שלין, שופט  
ג'נוף