



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

לפני כבוד השופטת, סגנית הנשיאה אפרת בוסני

- התובעים בת.א 68403-10-18:
1. שלום ברוך
 2. אבי ברוך
 3. מרסל בכר
 4. חן חסון
 5. נטע נויה חסון טטרו
 6. ז'קלין מעליגי
 7. אריאל חמוי

- התובעים בת.א 64858-10-18:
1. עמרם זולברג ז"ל
- על ידי יורשת עזבונו גליה זולברג
2. גליה זולברג
 3. נועם זולברג
 4. אורי זולברג
 5. תמר זולברג
- כולם ע"י ב"כ עו"ד אליעזר פני גיל ו/או אורן חופי

נגד

- הנתבעות:
1. עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד מור חן
 2. אשכול פרוייקטים (ש.ר.ד.) בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד אייל מלכה ואח'
 3. לוטן אדריכלים בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד חן בר און
 4. ר.ס. כהן הנדסת בטיחות אש בע"מ - התביעה נדחתה
 5. אפרתי מדפיס הרצליה בע"מ
ע"י ב"כ עו"ד רם אפרתי ו/או פלורי ניסן

פסק דין

עסקינן בשתי תביעות שנדונו במאוחד ועניינן פיצוי התובעים בגין איחור במסירת דירות, בטענה כי רשלנות הנתבעות גרמה לאיחור במסירה ולנזק. במוקד המחלוקת טענת התובעים כי בשל רשלנות הנתבעות - מתכנן פרויקט הבנייה, המפקחים על הפרויקט והקבלן המבצע - בוצעו במרחבים המוגנים בדירות דלתות הדף רגילות במקום דלתות רסיסים כפי שנדרש באישור הג"א ובשל כך לא נמסרו הדירות לתובעים במועד שהוסכם עם הקבלן המבצע.

רקע

1. התובעים, על פי כתב התביעה, הם בעלי זכויות במקרקעין הידועים כמגרש 48 מבנן 5, הידוע גם כגוש 6884 חלקה 28 בעיר תל-אביב. על המקרקעין נבנה בניין מגורים בן 7 קומות, עם 21 דירות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

2. הנתבעת 1 היא מי שסיפקה עד ליום 1.8.2015 שירותי ניהול ופיקוח על פרויקט הבנייה. הנתבעת 2 היא הקבלן המבצע של הפרויקט. הנתבעת 3 היא מתכנן הפרויקט. הנתבעת 5 היא מי שהחל מתאריך 1.8.2015 סיפקה שירותי ניהול ופיקוח לפרויקט, במקום הנתבעת 1.
3. ביום 22.7.2012 התקשרו התובעים עם הנתבעת 1 בהסכם לתיאום, ניהול ופיקוח על פרויקט הבנייה. שירותי הפיקוח סופקו באמצעות המהנדס עוזי פלד. ביום 17.10.2012 התקשרו התובעים עם הנתבעת 3 בהסכם לקבלת שירותי תכנון אדריכלי של הפרויקט. שירותי האדריכלות סופקו באמצעות האדריכל לוטן. ביום 2.9.2014 התקשרו התובעים עם הנתבעת 2 בהסכם לביצוע הבנייה, וביום 8.7.2015 התקשרו התובעים עם הנתבעת 5 להמשך שירותי פיקוח על הבנייה (ההסכמים מצורפים כנספח א' למוצגי התובעים).
4. בהסכם בין התובעים לבין הנתבעת 2 (הקבלן) התחייבה הנתבעת 2 להשלים את ביצוע פרויקט הבנייה בתוך 22 חודשים ממועד צו התחלת העבודות, בתוספת 3 חודשי גרייס (סעיף 3(ב) לנספח א' להסכם). צו התחלת העבודה ניתן בתאריך 21.10.2014 (נספח ג' למוצגי התובעים). בפועל, אישור אכלוס לדירות ניתן בתאריך 13.8.2017 (נספח ב' למוצגי התובעים) - לאחר מועד המסירה שהוסכם עם הנתבעת 2 (הקבלן).
5. בעקבות ביקורת הג"א בתאריך 28.8.2016 במסגרת טופס 4 (שלושה חודשים לפני מועד המסירה שהוסכם עם הנתבעת 2), התברר כי בניית המרחבים המוגנים בדירות לא בוצעה לפי תוכניות המיגון בהיתר הבנייה ואישור פיקוד העורף, לאחר שבדירות הותקנו במרחבים המוגנים (להלן: "הממ"דים") דלתות הדף רגילות במקום דלתות הדף רסיסים. פתרון שהוצע על ידי הנתבעת 2 לתיקון אי ההתאמה בדלתות אושר על ידי הג"א ובוצע, והדירות נמסרו לתובעים לאחר המועד שיועד למסירתן בהסכם עם הקבלן המבצע.
6. על רקע זה מבקשים התובעים לחייב את הנתבעות, יחד ולחוד, בתשלום פיצויים בגין הפסד דמי שכירות וריבית על הלוואות שנטלו לצורך מימון הבנייה ודמי ביטוח 'ריסק' של משכנתא בתקופת האיחור במסירת הדירות, וכן בגין עלויות תיקון ושכר המפקח ושמאי הבנק המלווה שנשאו בתקופת האיחור. סכום התביעה בת.א. 64858-10-18 עומד על סך של 1,507,076 ₪. סכום התביעה בת.א. 68403-10-18 על סך של 1,861,869 ₪.
7. התביעה נגד נתבעת 4, נדחתה בהסכמה.
8. התובעים בחרו להגיש שתי תביעות נפרדות שהתבררו תחילה בפני שני מותבים, עד לאיחוד בשנת 2020. הצדדים ניהלו הליכים מקדמיים ממושכים, ופנו להליך גישור שהתנהל לאורך זמן ולא צלח. לאורך ההליך נעשו ניסיונות להביא את הצדדים להסכמה, שאף הם, לא נשאו פרי.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

9. במהלך ההליך הלך לעולמו התובע 1 בת.א. 12-10-64858, ובמקומו באה התובעת 2 - אשתו והיורשת של עזבונו.
10. התובעים הגישו תצהירי עדות וחוות דעת מומחה של המהנדס ושמאי המקרקעין אברהם תורגמן. מטעם הנתבעת 1 (המפקח הראשון) הוגש תצהיר עדות של המהנדס עוזי פלד, באמצעותו סופקו שירותי הפיקוח, ותצהיר עדות של מר עופר גבאי, בעלים בנתבעת 1. מטעם הנתבעת 2 (הקבלן) הוגשו תצהירי עדות של מר דרור אברהמי מנהל החברה ושל מהנדס רענן בן סיני וכן חוות דעת מומחה של המהנדס אייל עמית. מטעם הנתבעת 3 (אדריכל הפרויקט) הוגש תצהיר עדות של האדריכל רפי לוטן וחוות דעת מומחה של המהנדס ושמאי המקרקעין יוסף גולדקלנג. מטעם הנתבעת 5 (המפקח השני) הוגש תצהיר עדות של המהנדס יונתן אפרתי, בעל מניות ומנהל בנתבעת 5.
11. בתיק מונה מומחה בית המשפט, המהנדס ושמאי המקרקעין מיכאל קרבצ'וק, אשר הגיש חוות דעת בשאלת האחריות, דמי השכירות ועלויות התיקון והשיב לשאלות ההבהרה.
12. בשל ריבוי העדים התקיימו מספר ישיבות ההוכחות בהן נחקרו מומחה בית המשפט, המצהירים והמומחים מטעם הצדדים, ובתום פרשת הראיות הגישו הצדדים סיכומים בכתב.

תמצית טענות הצדדים

13. טענות התובעים
- א. התובעים טוענים בכתב התביעה כי העבודות בפרויקט החלו בתאריך 3.9.2014 ולאחר של כ- 11 חודשים במסירת הדירות לידם, בשל רשלנות הנתבעות ואחריותן לאי ההתאמה בדלתות שבוצעו בממ"דים. בסיכומים מאשרים התובעים כי העבודות החלו בתאריך 21.10.2014, אולם טוענים שבהיקש לפסיקה הנוהגת ביחס לאיחור במסירה בהתאם לחוק המכר (דירות) תשל"ג - 1973 אין למנות את תקופת היגריסי' בת 3 חודשים שהוסכמה עם הקבלן - ועל כן מדובר באיחור של כשנה במסירת הדירות.
- ב. לטענת התובעים הנתבעת 1 (המפקח הראשון) התרשלה בביצוע תפקידה בתיאום התכנון ובפיקוח צמוד על הבנייה, לא ווידאה את התאמת תוכניות הביצוע לתוכניות ההיתר שאושרו על ידי הג"א, לא דאגה לשכור יועץ מיגון, לא הקפידה שבניית הממ"דים תיעשה בהתאם לתקן, לא ניהלה יומן עבודה ולא עדכנה את התובעים אודות הכשל והעיכוב במסירה; הנתבעת 2 (הקבלן המבצע) התרשלה בביצוע דלתות ממ"ד שאינן מתאימות לתקן ולדרישות הג"א, לא פעלה כנדרש לכירור אי ההתאמה בתוכניות ולא תיעדה ביומן העבודה את דרישת המפקח הראשון לביטול קירות המגן; הנתבעת 3 (האדריכל) התרשלה בהכנת תכניות הבנייה ובפיקוח



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

עליון על ביצוע העבודות, אישרה דלתות רגילות בניגוד לנדרש ובשל רשלנותה לא נבנו בממ"דים דלתות הדף רסיסים התואמות את התקן ואת דרישות תכניות ההיתר ודרישות הג"א; הנתבעת 5 (המפקח השני) אשר החליפה את הנתבעת 1 בטרם הושלמה בניית הבניין, התרשלה בביצוע עבודות הפיקוח על פרויקט הבנייה, לא בדקה כראוי את הפרויקט ואת התאמת התוכניות לתוכניות ההיתר, לא ביצעה חפיפה עם המפקח הראשון, לא ווידאה כי העבודות בוצעו בהתאם לתוכניות ודלתות הממ"ד תואמים לנדרש והמשיכה בהתנהלות הרשלנית את מסכת הרשלנות של יתר הנתבעות.

טענות הנתבעות

14. הנתבעות דוחות את טענות התובעים להתרשלנותן ולאחריותן לאי ההתאמה בדלתות ולעיכוב במסירת הדירות, וכן את טענות התובעים בעניין הנזק. הנתבעות מגלגלות את האחריות לאי ההתאמה בדלתות הממ"דים ולעיכוב במסירת הדירות האחת על רעותה וכן על התובעים, וטוענות כי רשלנות הנתבעות האחרות וכן התנהגות התובעים לאחר גילוי הכשל מנתקות את הקשר הסיבתי בין הטענות המוכחות לרשלנותן לבין העיכוב במסירה. חלק מהנתבעות אף טוענות לאחריות הקונסטרוקטור של הפרויקט נגדו לא הוגשה תביעה לאי ההתאמה, ולניתוק הקשר הסיבתי ביחס להתנהלות המיוחסת להן גם מטעם זה.

בעניין הנזק טוענות הנתבעות תמימות דעים כי התובעים לא הוכיחו שהם בעלי הזכויות במקרקעין עליו נבנה הבניין ובדירות, וכן לא הוכיחו את הנזק הנתבע ואת זכאותם לתשלום מי מהרכיבים הנתבעים.

15. הנתבעת 1 (המפקח הראשון)

א. הנתבעת 1 טוענת שהיא ביצעה את תפקידה במקצועיות ואין להטיל עליה כל אחריות משעבודתה בפרויקט הסתיימה בתאריך 1.8.2015 - 14 חודשים לפני מועד המסירה המתוכנן, וכשנה לפני גילוי אי ההתאמה בדלתות הממ"דים. לטענת הנתבעת 1 האחריות הבלעדית להתקנת דלתות רגילות בממ"דים במקום דלתות הדף רסיסים, היא של אדריכל הפרויקט, הקבלן המבצע והמפקח השני.

ב. המהנדס עוזי פלד (להלן: "פלד") טוען בתצהיר עדותו כי במקור תוכננה על ידי האדריכל דלת רגילה לממ"דים, אולם למרות שהדרישה שונתה בתוכניות ההיתר שקיבלו את אישור פיקוד העורף לדלת הדף רסיסים ומדובר בדרישה חדשה ומהותית, תוכניות ההיתר נמסרו לקבלן רק ביום 7.2.2016. האדריכל לא הודיע על השינוי, לא הבין את מהות השינוי, לא הטמיע באופן ברור ובולט את השינוי במסמכי התכנון וברשימת המסגרות שערך צוינה דלת רגילה וכן התרשל בביצוע תפקידו כמפקח עליון וכיועץ המיגון של הפרויקט; הקבלן התרשל בכך שלא בדק ולא התריע על אי ההתאמה בתוכניות, וכן בכך שביצע את העבודות בניגוד לתוכניות ההיתר שאושרו



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

על ידי הג"א ובכך שאישר הזמנת דלתות רגילות; המפקח השני התרשל בכך שלא בדק את הבנייה, למרות שתוכניות המיגון שאושרו על ידי הג"א היו בידיו, לא התריע על אי ההתאמה ולא עצר את יציאת הממ"דים מאז כניסתו לתפקיד.

ג. בסיכומים טוענת הנתבעת 1 גם לאחריות הקונסטרוקטור בכך שאישר את היציקות ואת ביטול קירות ההדף, מבלי שהתריע שהדלתות אינן מתאימות. עוד נטען כי העיכוב במסירת הדירות נבע מליקויים אחרים, וכי התובעים תרמו לעיכוב בהשלמת העבודות בכך שלא הסכימו לתיקון אי ההתאמה באפשרות זולה ומהירה שהוצעה.

16. הנתבעת 2 (הקבלן המבצע)

א. הנתבעת 2 טוענת שהיא ביצעה את עבודתה במסירות ובמקצועיות, בהתאם למסמכי התכנון והוראות שקיבלה מהמפקח וכי אי ההתאמה שהתגלתה בדלתות מקורה בכשל בתכנון שאינו באחריותה.

ב. מר דרור אברהמי, המצהיר המרכזי מטעם הנתבעת 2 (להלן: "אברהמי") מציין בתצהיר עדותו כי באותה עת התקנת דלתות הדף רסיסים בממ"דים בדירות מגורים לא הייתה מקובלת, וכי הבניין הנדון היה פרויקט המגורים מבין הראשונים בישראל בו הותקנו דלתות הדף רסיסים. מסמכי התכנון שנמסרו לנתבעת 2 ביחס לדלתות הממ"דים פורטו ברשימת המסגרות וברשימת התגמירים שצורפו להסכם עם התובעים ועל פיהם נדרשה התקנת דלתות ממ"ד רגילות, והעבודות שביצעה הנתבעת 2 והזמנתה דלתות מ"רב בריח' אושרו על ידי המפקח ועל ידי האדריכל. תוכניות המיגון בהיתר הבנייה שאושרו על ידי הג"א לא נכללו ברשימת התוכניות שנמסרו לנתבעת 2 בהסכם עם התובעים, ונמסרו לנתבעת 2 רק ביום 7.2.2016 ובהסכם ובמסמכי התכנון לא הובלטה הדרישה החדשנית לשינוי הדלתות. האדריכל אחראי לתכנון, האדריכל והמפקח היו אחראים לתיאום התכנון, בפרויקט לא נשכר יועץ מיגון והאחריות לאי ההתאמה רובצת על האדריכל והמפקחים וכן על כתפי התובעים כיזמים של הפרויקט - האחראים לכשלים בהתנהלות המפקחים והאדריכל עמם הם התקשרו.

אברהמי טוען עוד בתצהירו כי שינוי דרישת הג"א לדלת הדף רסיסים נבע משינוי תכנוני שביצעו התובעים, כי קיר המגן בדירות בוטל בתוכנית הקונסטרוקציה בשל דרישות עיצוביות של התובעים, וכן שלאחר שהתבררה אי ההתאמה והתובעים ויועציהם לא הצליחו לפתור את הבעיה בעצמם הצילה הנתבעת 2 את המצב והקטינה את הנזק בהצעתה להתקין משקוף מיוחד (על המשקוף הקיים של הדלת הרגילה) שיש בכוחו לשאת את העומס של דלת רסיסים באופן שלא נדרש פירוק הממ"דים והקטנת שטח הדירות. פתרון זה חייב תקן חדש, מוצר חדש ואישור הג"א, וביצעו לאחר שאושר נעשה בזמן קצר של 5 שבועות ובגינו נשאה הנתבעת 2 בעלות בסך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

של 617,136 ₪ (לא כולל מע"מ). התובעים שילמו לנתבעת 2 על חשבון עבודות תיקון אי ההתאמה סך של 250,000 ₪ (לא כולל מע"מ) ונותרה יתרת חוב בסך 367,136 ₪ בתוספת מע"מ.

בתצהירו של המהנדס רענן בן סיני מטעם הנתבעת 2, מפורטים מאמצי הנתבעת 2 לקידום אישור הפתרון לאי ההתאמה וביצועו.

ג. בסיכומים מוסיפה הנתבעת 2 וטוענת כי בזמן אמת המפקח הראשון פלד כתב שהאחריות במלואה היא של האדריכל, ובפגישה מתאריך 6.2.2017 בנוכחות כל הצדדים נקבע כי מבדיקת החוזה של התובעים עם הנתבעת 2 ההתייחסות לדלתות הן כדלתות הדף רגילות. הגורמים האחראים על התכנון ובקרת יישום התכנון הם האדריכל והמפקחים אשר התרשלו בביצוע תפקידם ואחריותו של המפקח הראשון (הנתבעת 1) לא נעלמה לאחר הפסקת עבודתו. עוד נטען כי תוכנית המיגון שאושרה על ידי הג"א לא נדרשה לצרכי ביצוע אלא רק לצורך קבלת טופס 4, וכי ביטול קיר המגן בתוכנית הקונסטרוקציה לא היה צריך להדליק נורה אדומה אצל הנתבעת 2 והיה על הקונסטרוקטור כמתכנן השלד ומאשר היציקות היה לזהות את הכשל.

הנתבעת 2 דוחה את הטענות נגד הפתרון לתיקון אי ההתאמה בדלתות שהוצע ובוצע על ידה, וטוענת בסיכומים שהיא זכאית למלוא העלויות שהוציאה לתיקון אי ההתאמה מהתובעים וכן מהנתבעות האחרות, לקיזוז יתרת החוב בגין כך מכל סכום בו תחויב כלפי התובעים וכן לחובת הנתבעות האחרות לשפות אותה בגין כך.

17. הנתבעת 3 (אדריכל הפרויקט)

א. הנתבעת 3 דוחה בכתב ההגנה את הטענות נגדה וטוענת שהיא פעלה במקצועיות. הקבלן והמפקח הראשון שקיבלו לידם את תוכניות המיגון שאושרו ע"י פיקוד העורף וכללו דרישה לדלת הדף רסיסים בממ"דים הם שהתרשלו, ובפיקוח העליון לא ניתן היה להבחין בביצוע הלקוי.

ב. המצהיר מטעם הנתבעת 3, אדריכל הפרויקט לוטן (להלן: "לוטן") מפרט בתצהיר עדותו שהוא שימש גם כאדריכל של בניין סמוך שתוכנן ונבנה עם דלתות הדף רגילות, כי בעקבות שינוי התקן דרש הג"א לשנות את דלתות הממ"דים בדירות לדלתות הדף רסיסים וכי דרישת הג"א עודכנה בתוכניות ההגשה להיתר שקיבלה את אישור הג"א וכן בתוכניות הביצוע.

ג. בסיכומים מאשרת הנתבעת 3 כי התובעים הם בעלי זכויות במקרקעין וטוענת כי הנתבעת 3 לא שימשה כיועץ מיגון, ומדובר בהרחבת חזית. הנתבעת 3 טוענת שאת האחריות יש להטיל על המפקח הצמוד (הראשון והשני) ועל הקבלן המבצע, וכי את הנתבעת 3 יש לפטור מאחריות ולחלופין לקבוע שאחריותה נמוכה בשיעור משמעותי. האדריכל עמד בחובתו לתכנון הפרויקט בהתאם לדרישות הרשויות והדין, ואין מקום לטענה שדרישת הג"א לשינוי הדלתות לא הובלט



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

בתוכניות. אף אחד מהצדדים לא העיר את תשומת לב האדריכל שהוראותיו אינן מיושמת ושיש צורך בהבהרה, ובכך נמנע ממנו לבצע פיקוח עליון אפקטיבי ובביקורים בבניין לא ניתן היה להבחין בסוג הדלת שהותקנה בממ"דים; המפקח הראשון קיבל את תוכניות המיגון שאושרו על ידי הג"א בהן צוין באופן מפורש ובולט דלתות הדף רסיסים, והתרשל בתפקידו כמתאם התכנון וכאחראי ביקורת ומפקח על ביצוע הבנייה - בכך שלא ביצע תיאום בין התוכניות ומעקב על ביצוע הבנייה בהתאם לתוכניות, וכן בכך שלא ווידא כאחראי ביקורת שהעבודות מתבצעות בהתאם להיתר הבנייה; הקבלן היה חייב להחזיק באתר את תוכניות המיגון שאושרו על ידי הג"א, אך בחר לעבוד עם תוכניות הקונסטרוקציה בהן בוטל קיר מגן ואין התייחסות לסוג הדלת במקום לעבוד עם תוכניות העבודה האדריכלית שעודכנו בהתאם לדרישות הג"א. הקבלן לא נתן דעתו לכיתוב בפרטי המסגרות המפנה לדלתות לפי אישור הג"א המציין במפורש דרישה לדלת הדף רסיסים, הקבלן לא התריע על אי התאמה ברשימת המסגרות בין החלק המילולי והשרטוט והזמין דלתות ממ"ד רגילות בניגוד לאישור הג"א. הקבלן והמפקח היו מודעים לביטול קיר המגן בתוכנית הקונסטרוקציה; והמפקח השני התרשל בקבלת הפרויקט מבלי לבדוק את התוכניות ואת אישור הג"א.

18. הנתבעת 5

א. הנתבעת 5 מאשרת בכתב ההגנה שהתובעים הם בעלי זכויות במקרקעין, וטוענת כי אין מקום לתביעה נגדה. הנתבעת 5 טוענת שהיא קיבלה על עצמה לספק שירותי פיקוח לפרויקט בשלב בו כל הממ"דים בבניין היו יצוקים, למעט ממ"ד אחד בקומה השביעית - כך שלמעשה ב-20 דירות מתוך 21 נוצקה דלת הממ"ד לפני תחילת עבודתה. עוד טוענת הנתבעת 5 כי לפני תחילת עבודת הנתבעת 5 נצפה עיכוב של 8 חודשים לפחות מהמועד שנקבע לסיום הבנייה בהסכם של התובעים עם הקבלן המבצע, ללא קשר לאי התאמה בדלתות.

הנתבעת 5 טוענת שרק במהלך ההליכים לקבלת טופס 4 התברר שהאדריכל העביר לקבלן ולמפקח הראשון תוכניות שגויות שאינן תואמות את התוכניות המיגון בהיתר הבנייה שאושרו על ידי פיקוד העורף, וכי לא היה זה מתפקידה לבדוק התאמה לתוכניות ולאישור פיקוד העורף שניתנו שנתיים לפני כניסתה לתפקיד. עם גילוי אי התאמה עשתה הנתבעת 5 כל שלאל ידה לסייע במציאת פתרון מהיר לעניין, ואף פטרה את התובעים חלקית מתשלום שכרה בתקופת העיכוב. עוד נטען כי התובעים ביקשו שינויים בדירות במהלך הבנייה, והשתהו בהמצאת הסכם עם חברת ניהול ואישורים נוספים הנדרשים לקבלת טופס 4.

ב. המצהיר מטעם הנתבעת 5 ומבעליה, מר יונתן אפרתי חוזר בתצהיר עדותו על טענות הנתבעת 5 בכתב ההגנה ומחדד כי בחודש יולי 2015 בעת שנשלחה לתובעים הצעת מחיר של הנתבעת להחלפת המפקח הראשון, צפתה הנתבעת 5 שידרשו 20 חודשים להשלמת הבניין - כך שעוד לפני כניסת הנתבעת 5 לפרויקט היה צפוי עיכוב בהשלמת הבניין ומסירת הדירות. בעת כניסת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

הנתבעת 5 לתפקיד הסתיימה יציקת כל הממ"דים (למעט אחד) והדלתות כבר הוזמנו, והנתבעת 5 לא ידעה ולא יכולה הייתה לדעת על בעיה בדלתות הממ"דים. נציגות התובעים סירבה להצעת הנתבעת 5 לבצע תיאום מחדש של כל תוכניות הבנייה שבוצעו קודם כניסתה לתפקיד משיקולי תקציב, ותפקידה של הנתבעת 5 בהתאם להצעת המחיר (המהווה את הסכם ההתקשרות עם התובעים) כלל רק בדיקת תוכניות ביצוע חדשות לאחר כניסת הנתבעת 5 לתפקיד. תכנית המיגון שאושרה על ידי הג"א אמורה להיות באתר הבנייה ובידי הקבלן והמפקח הראשון מתחילת העבודות; המפקח הראשון והקבלן היו מודעים לאי ההתאמה בדלתות הממ"דים לפני כניסת הנתבעת 5 לתפקיד; ולו היו האדריכל, המפקח הראשון והקבלן עושים מלאכתם נאמנה הייתה הטעות מתגלית מבעוד מועד באופן שהיא הייתה ניתנת לתיקון תוך עיכוב מזערי, אם בכלל.

ג. בסכומים מחדדת הנתבעת 5 וטוענת כי התשלום לקבלן בגין עבודות תיקון אי ההתאמה וטענת הקיזוז שהקבלן מעלה בסיכומים לעניין תשלום עבור עלות עבודות התיקון הופנתה בכתב ההגנה כלפי התובעים בלבד, וכן שאין מקום לחיוב הנתבעת 5 לעמידה בלוח זמנים שסוכם בין התובעים לבין הקבלן. בפרט כאשר קודם לכניסת הנתבעת 5 לתפקיד הודיעה הנתבעת 5 שיהיה עיכוב. בעת כניסת הנתבעת 5 לתפקיד יציקת הממ"דים כמעט הושלמה, ותוך פחות מחודש במהלכו שקדה הנתבעת על לימוד התוכניות, הסתיימה יציקת כל הממ"דים. התובעים דחו את הצעת הנתבעת לביצוע תיאום מחדש של כל תוכניות הביצוע תמורת תשלום נוסף, ולנתבעת 5 לא הייתה חובה לבדוק מחדש את כל התכנונים והבנייה שבוצעה בטרם כניסתה לתפקיד.

חוות דעת המומחים

19. על פי חוות דעת מומחה התובעים, המהנדס ושמאי המקרקעין אברהם תורגמן, הנתבעות כולן אחראיות לכשל בדלתות הממ"ד הרגילות שבוצעו. הנתבעת 2 כמי שבנתה את הפרויקט ולא התריעה מבעוד מועד כי דלת הממ"ד אינה מתאימה לתוכניות הדירה ולתוכניות ההיתר שאושרו על ידי פיקוד העורף בהן נדרשה דלת הדף רסיסים; הנתבעת 3 כמי שאחראית על התכנון ובהיותה מפקח עליון של הפרויקט שבאחריותה לוודא שהבנייה בוצעה לפי התוכניות; הנתבעת 1 שלא בדקה כי העבודות מבוצעות בהתאם לתוכניות ובאישורה דלתות רגילות; והנתבעת 2 שלא בדקה ולא ווידאה שהעבודות מבוצעות בהתאם לתוכניות ההיתר שאושרו.

המומחה תורגמן אמד בחוות דעתו את דמי השכירות החודשיים של כל אחת מהדירות נכון למועד סיום העבודות בהסכם עם הקבלן המבצע בחודש נובמבר 2016.

20. על פי חוות דעת מומחה הנתבעת 2, המהנדס עמית זיו, הנתבעת 2 אינה אחראית לאי ההתאמה בדלתות הממ"דים והדרישה לביצוע דלתות הדף רסיסים בממ"ד נדרשה על ידי פיקוד העורף בשל ביטול קיר ההדף בתוכניות הקונסטרוקציה. הנתבעת 2 בהתאם להסכם ופרטי המסגרות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

והמפרט התבקשה לבצע דלתות הדף רגילות, ומתוכניות החוזה לא ניתן להבין שמדובר בדלת הדף רסיסים.

21. בהתאם לחוות דעת המהנדס ושמאי המקרקעין מטעם הנתבעת 3, יוסף גולדקלנג, האדריכל עדכן את גרמושקת הג"א להיתר הבנייה. תוכניות הביצוע הכוללות דרישה לדלת הדף רסיסים הועברו למפקח, וברשימת המסגרות מצוין במפורש שיש לקרוא את הרשימה יחד עם גיליונות הפרטים ותוכניות העבודה. בעת החלפת המפקח הראשון ובטרם נודע אודות אי ההתאמה בדלתות, היה צפי לפיגור של מספר חודשים, והפרויקט אמור היה להסתיים לקראת חודש מאי 2017 ולא בתאריך 21.11.2016. החלפת המפקח גרמה לעיכוב בהשלמת הבנייה, והעיכוב בעקבות דלתות הממ"דים הוא לכל היותר של 5 חודשים ולאדריכל אין קשר לכך.

המומחה גולדקלנג אמד בחוות דעתו את דמי השכירות החודשיים של כל אחת מהדירות נכון למועד סיום העבודות בהסכם עם הקבלן המבצע בחודש נובמבר 2016.

22. המהנדס ושמאי המקרקעין מיכאל קרבצ'ק מונה כ**מומחה מטעם בית המשפט** לצורך מתן חוות דעת בשאלות שבמחלוקת, לרבות משך האיחור המתייחס לכשל בהתקנת דלתות הממ"ד וקבלת טופס 4, מועד גילוי אי ההתאמה, הגורם לעיכוב במסירת הדירות, שאלת האחריות ושאלת גובה דמי השכירות ועלות עבודות תיקון אי ההתאמה (החלטה מתאריך 1.11.2022).

על פי חוות דעת מומחה בית המשפט **הגורם לעיכוב במסירת הדירות** הוא ביצוע דלתות רגילות לממ"דים, במקום דלתות הדף רסיסים לממ"דים כפי שנדרש בתקן ועל ידי הג"א. **לגבי משך האיחור** קובע מומחה בית המשפט כי בסיור עם הצדדים הייתה הסכמה שצו תחילת העבודה נמסר לקבלן בתאריך 21.10.2014. גמר הבנייה בהתאם להסכם עם הקבלן הוא 21.11.2016 (כולל 3 חודשי גרייס), טופס 4 ניתן בתאריך 13.8.2017, כ-7 חודשים לאחר המועד שהוסכם עם הקבלן. ביחס להודעת המפקח השני (הנתבעת 5) מחודש יולי 2015 על צפי לעיכוב 20 חודשים ללא קשר לדלת הממ"ד וסיום הבנייה בחודש מאי 2017, קובע המומחה כי גילוי אי ההתאמה בממ"דים היה בביקור הג"א בחודש אוגוסט 2016 שנה לפני קבלת טופס 4, מה שמצביע כי הקבלן צמצם את הפער במשך ביצוע הבנייה. **לגבי מועד גילוי הכשל** נקבע שגילוי הכשל היה בסיור הג"א בחודש אוגוסט 2016. **לעניין האחריות** קובע המומחה שכל הנתבעות אחראיות לכשל. שיטת הביצוע של דלת רגילה לממ"ד שונה מביצוע דלת הדף רסיסים, ובעוד שבדלת רגילה המשקוף נוצק תחילה והדלת מורכבת לקראת סוף הבנייה, בדלת הדף רסיסים מורכבת יחד עם יציקת המשקוף. השינוי בדלתות הממ"ד נדרש בשל ביטול קירות ההדף מול הממ"ד והיה ידוע לאדריכל לפני תחילת העבודות. השינוי צוין על ידי האדריכל בתוכניות האדריכלות, אך לא בפרטי תוכנית המסגרות ובפיקוח העליון שהיה על האדריכל לבצע, הנושא צריך היה לעלות. הדרישה לדלת הדף רסיסים אינה סטנדרטית ועד שנת 2012 כלל לא נדרשה בדירות,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

ואף אחד מהמעורבים לא חשב ולא שם לב לכך שיייתכן שהדלת שהותקנה צריכה להיות שונה. האדריכל והמפקח הראשון ידעו שנדרש לבצע דלת שונה. הקבלן אישר שקיבל את התוכניות עם אישור הג"א בחודש פברואר 2016, וגם הוא אחראי לכשל. קבלן מיומן היה מעיר שאין קיר הדף לדלת הממ"ד ושאיין זה תקני. המפקח הראשון היה אמור להבחין בכך, מה גם שבידי המפקח היו התוכניות. המפקח השני לא היה בשלבי השלד למעט קומה 7, אך כמהנדס הייתה צריכה להידלק אצלו נורה אדומה לגבי דלת הממ"דים לאחר הסרת קיר המגן, ולא לאחר שנה שהוא בתפקיד. **בפרק הסיכום** קובע מומחה בית המשפט כי מאחר ומדובר בדלתות שאושרו לראשונה ובתקן ששונה כשנתיים קודם, מצופה היה מכל הנתבעות להתעורר בזמן ולשאול היכן קיר ההדף ומה ההשלכות לשינוי. חברת הפיקוח השנייה הצטרפה לאחר שחדרי הממ"ד היו יצוקים וגם לא שאלה את השאלה. מהקבלן מצופה היה להכיר את התקן ולשאול שאלות לגבי אי ההתאמה בתוכניות והמפרט וכל אחת מהנתבעות אחראיות לכשל בדלתות.

מומחה בית המשפט אמד בחוות דעתו את דמי השכירות של כל אחת מהדירות נכון לחודש נובמבר 2016, וקבע את אומדן עבודות תיקון אי ההתאמה בדלתות בסך של 407,886 ₪.

23. בתשובות לשאלות ההבהרה של הנתבעת 1 חזר מומחה בית המשפט על קביעתו כי גילוי הכשל בדלתות הממ"דים היה בחודש אוגוסט 2016 במסגרת סיור הג"א. במענה לשאלה האם נכון שהאיחור במסירה נגרם בשל נסיבות אחרות, השיב המומחה כי לא ברור מה הן הנסיבות האחרות והבהיר כי לפי החומר שהוצג בפניו בעת החלפת המפקחים השלד היה גמור והממ"דים היו יצוקים למעט קומה 7.

דיון והכרעה

24. אין מחלוקת שהדירות נמסרו לתובעים לאחר המועד שנקבע בהסכם בין התובעים לבין הקבלן שביצע את פרויקט הבנייה, וכי בשל ביצוע דלתות הדף רגילות בממ"דים במקום דלתות הדף רסיסים כפי שנדרש בתוכנית המיגון של היתר הבנייה (גרמושקת הג"א) שאושרה ע"י הג"א (להלן: "תוכנית המיגון") ובאישור פיקוד העורף, לא ניתן אישור הג"א למסירת הדירות בסיור הג"א בחודש אוגוסט 2016. המחלוקת העיקריות עניינן בשאלה האם אי ההתאמה בדלתות הממ"דים גרמה לאיחור במסירת הדירות ומשך האיחור, שאלת אחריות הנתבעות לאיחור וכן בשאלת הנזק לו טוענים התובעים בשל האיחור במסירת הדירות וזכאות התובעים לפיצוי בגינו.

בחנתי את העדויות ואת הראיות, נתתי דעתי לטענות הצדדים בכתבי הטענות וביסכומים ועל יסוד כל התשתית הראייתית שעמדה בפניי הגעתי לכלל מסקנה כי הנתבעות 1,2,3 ו-5 אחראיות, יחד ולחוד, לעיכוב במסירת הדירות ולקבל את התביעות נגד נתבעות אלה בחלקן;



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

האיחור במסירת הדירות, משך האיחור והגורם לו

25. טרם היכנס לעובי הקורה אתייחס לטענת הנתבעת 1 בסיכומים כי התובעים לא הוכיחו שהם בעלי זכויות במקרקעין עליו נבנה בניין המגורים. הנתבעת 1 מנועה מהעלאת הטענה. הנתבעת 1 חתמה עם התובעים על הסכם לניהול ופיקוח פרויקט בנייה להקמת בניין דירות עבור התובעים על המקרקעין, ולא העלתה טענה כל השנים כנגד זכויות התובעים במקרקעין. יתר הנתבעות מאשרות בכתב ההגנה את זכויות התובעים במקרקעין, ואין בידי הנתבעת 5 לטעון בסיכומים כי התובעים נמנעו מהצגת ראיות לזכויותיהם במקרקעין, שעה שבסעיף 1 לכתב ההגנה מטעמה היא מאשרת שהתובעים בעלי הזכויות במקרקעין.

26. בהסכם בין התובעים לבין הנתבעת 2 (הקבלן) התחייבה הנתבעת 2 להשלים את ביצוע פרויקט הבנייה בתוך 22 חודשים ממועד צו התחלת העבודות, בתוספת 3 חודשי גרייס (סעיף 3(ב) לנספח א' להסכם). צו התחלת העבודה הוא מתאריך 21.10.2014 ועל פי תצהירו של מר אורי זולברג, המצהיר הראשי מטעם התובעים, העבודות החלו ביום 21.10.2014. בהתאם להסכם עם הנתבעת 2 היה על עבודות בניית הבניין להסתיים (כולל תקופת 'הגרייס') ביום 21.11.2016. בפועל, אישור אכלוס ניתן בתאריך 13.8.2017 - 8.8 חודשים לאחר המועד המוסכם.

27. טענת התובעים בסיכומים כי יש ללמוד גזירה שווה מגישת הפסיקה לגבי איחור במסירת דירות של מוכר לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 באופן שאין למנות את תקופת 'הגרייס' מקום בו תקופת האיחור חורגת מתקופה זו ועל כן מדובר באיחור של כשנה, היא טענה חדשה העולה כדי הרחבת חזית אסורה. בכתב התביעה נטען לאיחור של שנה לאור טענת התובעים כי הבנייה החלה בחודש ספטמבר 2014, טענה שנזנחה בתצהיר העדות של המצהיר הראשי מטעם התובעים. דין הטענה גם להידחות לגופה. בענייננו לא מדובר בתביעה לפיצויים מכוח חוק המכר (דירות) ולאחריות "מוכר" כהגדרתו בחוק זה, אלא בתביעה שעילתה נזיקת בטענה לרשלנות הנתבעות.

28. ממסד הראיות השתכנעתי כי האיחור במסירת הדירות לתובעים נגרם בשל התקנת דלתות רגילות בממ"דים במקום דלתות הדף רסיסים שנדרשו בתוכנית המיגון להיתר הבנייה ובאישור פיקוד העורף, וכי אי ההתאמה בדלתות הממ"דים התגלה בעקבות סיור הג"א לקבלת טופס 4 בחודש אוגוסט 2016 - 3.5 חודשים לפני מועד המסירה שהוסכם בהסכם עם הקבלן.

בחקירתו אישר מומחה בית המשפט שאלמלא הכשל בדלתות לא היה עיכוב במסירת הדירות, והבהיר כי לא הוצגו לו נסיבות אחרות שגרמו לעיכוב בקבלת טופס 4. אפנה לעדותו:

ש. אוקיי. עכשיו תסכים איתי, שאם הדלתות היו תקינות באוגוסט 16', יש להניח שטופס 4 היה ניתן ממש סמוך לאחר מכן?
ת. כן. (עמ' 22 ש' 2-3 לפרוטוקול).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

ש. אדוני ראה ריג'טים נוספים בסיור של הג"א חוץ מהדלתות, מישהו הציג לך מסמך על איזושהו ריג'טים נוספים חוץ מהדלתות?
ת. לא כמה שזכור לי, אבל זה עיקר הכשל היה במקרה הזה. (עמ' 22 שו' 20-22).

ש. אוקיי. אז אתה אומר, 3 חודשים אחרי, כלומר אלמלא הכשל יש להניח שטופס 4 היה מתקבל?
ת. נובמבר '16 היה אמור להתקבל טופס 4.
ש. נובמבר '16. ז"א בעצם, מה שאתה אומר זה שאלמלא הכשל בדלתות טופס 4 היה מתקבל בדיוק בזמן. נכון?
ת. כן. (עמ' 23 שו' 5-8).

מומחה בית המשפט חזר בחקירתו על כך שלא הוצגו בפניו ראיות לכך שהיו כשלים נוספים שגרמו לאיחור במסירת הדירות מעבר לכשל בדלתות הממ"דים, וכאשר נשאל האם את כל תקופת האיחור ממה שהוצג לו יש לזקוף לעניין של דלתות הממ"דים השיב בחיוב והבהיר "עכשיו, עובדתית בסוף מה שעייכב בפרויקט הזה את קבלת טופס 4 זה פיקוד העורף, שדרש שיבוצעו דלתות הדף רסיסים, שנאלץ הקבלן להתקין לאחר שהיו מותקנים משקופים רגילים, וזה מה שגרם לפיגור הזה ולזה שהגיעו בסוף לאוגוסט 2017" (עמ' 75 שו' 31-30 ועמ' 76 שו' 1-3).

29. עדותו של מומחה בית המשפט לא נסתרה. הנתבעות לא הציגו בדל של ראייה לנסיבות אחרות שגרמו לעיכוב במסירת הדירות. ביומני העבודה של הקבלן אין אינדיקציה לכך שצפוי איחור. הנתבעת 2 שטיפלה בקבלת טופס האכלוס מאשרת במכתבה מתאריך 19.12.2016 כי את טופס 4 לא ניתן לקבל, בשל אי ההתאמה בדלתות (נספח ד' 38 למוצגי התובעים).

30. טענת פלד (המפקח הראשון) בתצהירו שסיבות רבות ומגוונות עייכבו את מסירת הדירות נטענת בעלמא, ללא בדל של תימוכין. גרסת פלד לראשונה בחקירתו הנגדית לנסיבות אפשריות לעיכוב הצפוי, היא גרסה כבושה שאינה נזכרת בתצהיר עדותו ולא ניתן לייחס לה משקל. בחקירתו אישר פלד שביומן העבודה לא צוין שצפוי איחור (כך גם ביומן העבודה מתאריך 20.7.2015 אליו מפנה פלד בתצהירו), וכאשר פלד התבקש להתייחס לטענתו שהיה צפוי איחור ללא קשר לדלתות הממ"דים, הוא איבד את זכרונו (עמ' 302 שו' 1-4). פלד חזר בו בחקירתו מטענתו בתצהירו שהתובעים ידעו על הבעיה בדלתות הממ"ד לפני שסיים את עבודתו, ואף הביע תמיהה שטען לכך.

31. אין בידי לקבל את טענת המהנדס גולדקלנג מטעם הנתבעת 3 כי לאור הצהרת מתכנן השלד מתאריך 26.12.2016 לצורך קבלת טופס אכלוס, אישור העירייה מתאריך 12.1.2017 ואישור כבאות מתאריך 15.3.2017 - גם אם היה ניתן אישור הג"א בסיור מחודש אוגוסט 2016, צפוי



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

היה איחור של 5 חודשים במסירת הדירות. לא הוצגה תשתית ראייתית לתמיכת הטענה שאילו היה ניתן אישור הג"א בסיור מחודש אוגוסט 2016, לא ניתן היה לקבל את יתר האישורים הנדרשים לטופס האכלוס לפני מועד המסירה המוסכם עם הקבלן בחודש נובמבר 2016. מועד קבלת הצהרת מתכנן השלד, אישור העירייה ואישור הכבאות לאחר שניתן אישור הג"א בחודש אוגוסט 2017, מחזק את המסקנה כי ניתן היה לקבל את יתר האישורים לפני מועד מסירת הדירות בהסכם עם הקבלן. על פי תצהירו של המהנדס בן סיני מטעם הנתבעת 2, אישור פיקוד העורף לביצוע פתרון אי ההתאמה בדלתות הממ"דים שבוצע על ידי הנתבעת 2 ניתן ביום 7.8.2017 (נספח ז' לתצהירו). טופס 4 ניתן בתאריך 13.8.2017, וגם מטעם זה אין לקבל את קביעת המהנדס גולדקלנג.

לטענת המהנדס גולדקלנג כי חילופי המפקחים גרמו לעיכוב, לא הוצג ביסוס ראייתי. חקירתו של המהנדס גולדקלנג העלתה שהוא לא בדק את יומני העבודה, וכאשר נשאל אם ראה משהו המצביע על עיכוב במסירה לא ידע להשיב.

32. בהצעת המחיר מתאריך 8.7.2015 של הנתבעת 2 (המפקח השני) צוין כי הצפי להשלמת הפרויקט הוא כ- 20 חודשים. על רקע זה טוענת הנתבעת 5 שצפוי היה עיכוב במסירת הדירות, בלא קשר לאי ההתאמה בדלתות הממ"דים. תשתית ראייתית לתמיכת צפי נטען זה להשלמת הבנייה, לא הוצגה. יונתן אפרתי (להלן: "אפרתי") העד היחיד מטעם הנתבעת 5, אינו מפרט בתצהיר עדותו טעמים לעיכוב נטען זה ולא ידע להצביע בחקירתו על טעמים לעיכוב.

אברהמי, עד הקבלן, דחה בחקירתו את הטענה שהיה עיכוב בפרויקט והבהיר שבמועד עזיבת המפקח הראשון לא היה עיכוב (עמ' 418 שו' 14-11). קביעת מומחה בית המשפט בחוות דעתו כי העובדה שבפועל התקבל טופס 4 בחודש אוגוסט 2017 כשנה לאחר מועד גילוי אי ההתאמה בדלתות הממ"דים מצביעה על כך שהקבלן צמצם את הפער בהשלמת הבנייה, ממחישה גם היא שלא ניתן לקבל את הצפי לסיום הפרויקט לו טוענת הנתבעת 5 בעלמא.

33. בתצהיר עדותו טוען אפרתי כי שינויים שביקשו התובעים בדירות במהלך הבנייה, והשתנות התובעים בהמצאת הסכם עם חברת ניהול ואישורים נוספים הנדרשים לקבלת טופס 4 גרמו לחלק מהעיכוב בקבלת טופס 4. תימוכין ראייתיים לכך לא הוצגו. פניות לתובעים להמציא את תכנית השינויים לקראת סיור העירייה ואת הסכם ההתקשרות עם חברת הניהול הן מאמצע שנת 2016 (צורפו לתצהיר אפרתי). לא הוכח שהתובעים לא המציאו את שהתבקשו או שתכנית השינויים וההסכם עם חברת הניהול עיכבו את קבלת טופס 4. במכתב הקבלן לתובעים מתאריך 19.12.2016 מצוין במפורש כי כל הדרישות עבור טופס 4 הושלמו, ולא ניתן לקבל טופס 4 בשל אי ההתאמה בדלתות הממ"דים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

למעלה מזה, לאחר תיקון אי ההתאמה בדלתות בתאריך 7.8.2017 ניתן אישור הג"א. טופס האכלוס הוצא ביום 13.8.2017, ימים ספורים לאחר האישור. גם היא הנותנת שאין לקבל את טענת אפרתי ואת הניסיון לגלגל לפתחם של התובעים את האיחור במסירת הדירות.

תיקון אי ההתאמה

34. בהתאם לתצהירי עדותם של אברהמי והמהנדס בן סיני 2 מאז ביקורת הג"א בחודש אוגוסט 2016 וגילוי אי ההתאמה בדלתות שהותקנו בממ"דים, פעלה הנתבעת 2 נמרצות למציאת פתרון שלא יהיה כרוך בפגיעה בשטח הדירות ועיצובן או בהריסת הממ"דים. הפתרון שהציעה הנתבעת 2 ואושר ע"י הג"א, היה התקנת משקוף מיוחד על המשקוף הקיים של הדלת הרגילה אשר יוכל לשאת את העומס של דלת הדף רסיסים. פתרון זה חייב תכנון מיוחד וייצור משקוף חדש ואישור פיקוד העורף ומכון התקנים לתכנון ולייצור מוצר חדש זה.

דרישה ראשונה למפרט לתכנון הפתרון לכשל בדלתות הועברה על ידי פיקוד העורף לנתבעת 2 בחודש ינואר 2017. תכנון ראשוני בוצע בחודש פברואר 2017, ותוקן מספר פעמים בעקבות הערות פיקוד העורף ומכון התקנים עד שאושר בחודשים מאי ויולי 2017. לאחר קבלת האישורים בוצע פתרון זה על ידי הנתבעת 2 תוך כ-5 שבועות. אישור מכון התקנים לביצוע ניתן בתאריך 6.8.2017, אישור פיקוד העורף ניתן בתאריך 7.8.2017 ובתאריך 13.8.2017 התקבל טופס האכלוס. על כך חזרו ה"ה אברהמי והמהנדס בן סיני בחקירתם. עדותם של ה"ה אברהמי ובן סיני, לא נסתרה. פרק הזמן עד לביצוע הפתרון לאי ההתאמה בדלתות, לא חרג מהסביר בשים לב לכך שמדובר בתכנון חדש ובמוצר חדש שנדרשו לאישור פיקוד העורף ומכון התקנים.

35. חלופות אחרות לפתרון אי ההתאמה בדלתות בכלל, בעלות נמוכה יותר ובלוח זמנים קצר יותר - לא הוכחו. בשלב גילוי אי ההתאמה בדלתות הממ"ד, בניית הבניין הושלמה. את טענת המהנדס תורגמן מטעם התובעים בחקירתו הנגדית כי ניתן היה להחליף את הדלתות תוך יומיים, לא ניתן לקבל. חקירתו לימדה שהוא לא היה מודע לכך שנדרש שינוי תקן הג"א ומפרט מיוחד לצורך פתרון אי ההתאמה בדלתות (עמ' 256-257). המהנדס תורגמן אישר שטענתו ללוח זמנים קצר להחלפת הדלתות מתייחסת למוצר שכבר קיבל אישור ויש תכנון קיים ופרט מוכן (עמ' 286 שו' 20) שלא כבענייננו.

36. בחקירתו הנגדית טען המהנדס גולדקלנג מטעם הנתבעת 3, כי במקום הפתרון של הנתבעת 2 אשר הצריך יצירת אבטיפוס חדש ארך יותר זמן והיה יקר, את אי ההתאמה בדלתות ניתן היה לפתור ללא הריסת הממ"דים, על ידי פירוק המשקופים והדלתות חציבת הפתחים והתקנת דלת רסיסים תוך מספר בודד של חודשים ובעלות נמוכה. אפשרות זו, המכונה בסיכומי הנתבעת 2 'פתרון הפטיש והאיזמל', אינה נזכרת בחוות דעתו של המהנדס גולדקלנג, ומועלית לראשונה בחקירתו. תשתית ראייתית תומכת לכך שמדובר באפשרות ממשית ומועשית, לא



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

הוצגה. אישור הג"א לאפשרות נטענת זו, אף הוא לא הוצג. חקירתו של המהנדס גולדקלנג אף לימדה שיש קושי לסמוך על עדותו בעניין, ולקבל את האפשרות שהציע כאפשרות ממשית.

את אפשרות פירוק המשקופים וחציבת מלבני הדלתות לשם התאמתם להתקנת דלתות הדף רסיסים חלף הדלתות הרגילות שבוצעו, השווה המהנדס גולדקלנג להרחבת פתח דלת כאשר מבוקש להתאימה לאותה דלת במקרה בו הדלת עקומה, כשהוא מתעלם מכך שלא מדובר באותה דלת וכי דלת הדף רסיסים (כפי שהעידו כל המומחים) כבדה בהרבה מדלת רגילה יוצרת עומס גבוה יותר ומותקנת בעת יציקת המשקוף. האפשרות שהציע המהנדס גולדקלנג, ומוצגת על ידו כאפשרות פשוטה, מתעלמת גם מכך שהלכה למעשה נדרש מפרט מיוחד ומשקוף חדש ואישור מיוחד של הג"א ומכון התקנים. כאשר המהנדס גולדקלנג נשאל האם בדק אם אפשרות זו הייתה מאושרת על ידי הג"א, תשובתו לימדה שבדיקה כזו לא בוצעה על ידו. אפרתי הבהיר בחקירתו שפיקוד העורף אוסר את האפשרות שהוצעה על ידי המהנדס גולדקלנג, מאחר והיציקה שנוצרת לאחר חציבת הפתחים ויציקה מחדש אינה אינטגרלית (עמ' 354 שו' 3-1 ושו' 24-25). ביחס לאפשרות זו חידד אפרתי "האפשרות הזאת הייתה יש אפשרות תאורטית כזאת אבל היא לא התממשה כי אג"א לא אישר..." (עמ' 356 שו' 5-6).

קשה גם להלום שאילו עמדה על הפרק אפשרות פשוטה, קצרה וזולה יותר לפתרון אי ההתאמה כמו זו שהוצעה בעלמא על ידי המהנדס גולדקלנג, הנתבעת 2 לא הייתה בוחרת לבצעה.

37. האפשרות לבניית קיר מגן מבטון שציון פלד בתצהירו, נטענת בעלמא, ללא חוות דעת מומחה וללא ביסוס ראייתי תומך. טענת פלד בתצהירו שהתובעים סיכלו פתרון זה, לא הוכחה. עדותו של המהנדס גולדקלנג לימדה כי אפשרות נטענת זו אינה אלא אפשרות תיאורטית שלא נבדקה, ולא הוכח שהיא מעשית וניתנת לביצוע. המהנדס גולדקלנג אישר שהוא לא בדק את תוכניות האדריכלות האם ניתן להוסיף קיר מגן מבטון (עמ' 270 שו' 27 ואילך). האדריכל לוטן הבהיר בחקירתו ביחס לאפשרות בניית קיר מגן בדירות כפתרון לאי ההתאמה "הרעיון המסוים הזה לא עבד" (עמ' 313 שו' 24).

38. טענת פלד בחקירתו שניתן היה להפקיד ערבות בנקאית להבטחת פתרון אי ההתאמה בדלתות ולקבל כנגדה טופס 4, אינה נזכרת בתצהירו. הטענה נטענת בעלמא ללא בדל של תימוכין, לרבות אישור הג"א לאפשרות נטענת זו. המהנדס גולדקלנג לא ידע לומר בחקירתו אם אפשרות זו הייתה מעשית.

39. מכל האמור מלוא תקופת האיחור במסירת הדירות - 8.8 חודשים מהמועד שהוסכם בהסכם של התובעים עם הנתבעת 2- היא בשל הכשל בהתקנת דלתות רגילות בממ"דים, במקום דלתות הדף רסיסים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

שאלת האחריות

40. על פי חוות דעת מומחה בית המשפט, הנתבעות כולן התרשלו ואחראיות לאי ההתאמה בהתקנת דלתות רגילות בממ"דים.

מומחה שמונה על ידי בית המשפט הוא זרועו הארוכה של בית המשפט. הנחת היסוד היא שהוא עושה מלאכתו נאמנה בהגינות ובתום לב, והמשקל שיש לייחס לחוות דעתו הוא רב. גישת הפסיקה היא, שככלל, אין לסטות מחוות דעת מומחה בית המשפט בהיעדר נימוקים כבדי משקל וטעות בולטת בחוות דעתו (ראו; ע"א 293/88 **חברת יצחק ניימן להשכרה בע"מ נ' רבי** (פורסם בנבו, 23.4.1990); ע"א 3056/99 **שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא**, פ"ד נו(2) 936 (2002)). יחד עם זאת מסקנותיו של מומחה שמונה על ידי בית המשפט לעולם אינן באות במקום שיקול דעתו של בית המשפט, המכריע בסופו של יום על פי מכלול הראיות שבפניו ורשאי לאמץ או לדחות את מסקנתו של המומחה או לבחור חלקים מחוות דעתו (ראו; ע"א 3212/03 **נהרי נ' דולב חברה לביטוח בע"מ** (פורסם בנבו, 24.11.2005)). ביתר שאת כאשר מדובר בשאלות משפטיות כשאלת האחריות.

בענייננו, כפי שאפרט, השתכנעתי מהמצע הראייתי שהנתבעות כולן התרשלו בביצוע תפקידן והן אחראיות לכשל בדלתות הממ"דים ולעיכוב במסירת הדירות.

אחריות האדריכל (הנתבעת 3)

41. בהסכם עם התובעים התחייבה הנתבעת 3 למתן שירותי תכנון של פרויקט הבנייה, הכוללים הכנת תכניות להיתר בנייה ותכניות עבודה, תיאום התכנון ופיקוח עליון. הנתבעת 2 התרשלה בביצוע תפקידיה, וברשלנותה גרמה לכשל בדלתות ולעיכוב במסירת הדירות.

42. האדריכל לוטן, באמצעותו סיפקה הנתבעת 3 את השירותים, שימש כאדריכל של בניין מגורים סמוך בו תוכננו ובוצעו דלתות הדף רגילות בממ"דים עם קיר מגן ממול. כך גם תוכנן בניין התובעים במקור. בשנת 2012 השתנה תקן 4422 (תיקון 4) ופיקוד העורף דרש לשנות את דלתות הממ"דים בבניין דגן לדלתות הדף רסיסים. האדריכל לוטן עדכן את תוכניות המיגון של היתר הבנייה לדלתות רסיסים בכלל הדירות (למעט דירת הפנטהאוז בקומה העליונה) ותוכניות המיגון המעודכנות קיבלו ביום 11.2.2013, לפני תחילת הבנייה, את אישור פיקוד העורף (**מוצג במ/1**).

בגרמושקת תוכניות המיגון להיתר שאושרה על ידי פיקוד העורף נרשם בתרשים הממ"דים בכתב יד לצד פתח הממ"ד "ד.ה.ר. ת"י 4422", וצוין המלל "כל הדלתות יהיו דלתות הדף רסיסים עפ"י ת"י 4422". בהבלטה נכתב "אישור פקע"ר לדלת הדף רסיסים". באישור פיקוד העורף על גבי הגרמושקה נכתב "פרויקט זה אושר עם דלתות הדף ע"פ תיקון גיליון 4 ת"י



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

4422, ובהבלטה "אישור פקע"ר לדלת הדף רסיסים". עוד צוין "... הקבלן חייב להחזיק תוכנית מאושרת של המקלט (מרחב מוגן) באתר הבניה עד לסיום הקמתו".

43. האדריכל לוטן אישר בחקירתו כי הדרישה לשינוי דלתות הממ"דים בדירות, מדלת רגילה לדלת הדף רסיסים, הייתה שינוי מהותי וחדשני. כך גם אישרו מומחה בית המשפט בחוות דעתו ויתר העדים בחקירתם. ביצוע דלת הדף רסיסים במרחבים מוגנים בדירות מגורים, שכפי שמעלים העדויות, לא היה נהוג עד אותה עת בבנייני מגורים בישראל והדרישה הייתה לדלת רגילה. למרות זאת, האדריכל לוטן לא הודיע על השינוי למפקח (הנתבעת 1) ולקבלן המבצע (הנתבעת 2), ולא נתן ביטוי מספיק לשינוי זה בתוכנית האדריכלות לביצוע שערך ובכך התרשל.

44. בתוכנית האדריכלות (מוצג במ/1) שערך האדריכל לוטן צוין סמוך לפתח הממ"דים "ד.ה.ר.ת"י 4422". בסימון "ד.ה.ר." כתיאור לדלת הדף רסיסים, אין די להבלטת השינוי המהותי של הדרישה החדשנית הראשונית לדלת הדף רסיסים בממ"ד דירות מגורים בישראל. בעוד שלצד הסימון ד.ה.ר. בתוכנית המיגון שאושרה ע"י הג"א צוין באופן מפורש ובולט כי הדרישה היא לדלת הדף רסיסים - המילים המפורשות דלת הדף רסיסים נעדרו מתוכנית הביצוע. המומחה מטעם האדריכל, המהנדס גולדקלנג, נשאל בחקירתו האם המינוח "ד.ה.ר." במקום "ד.ה.ד." (דלת רגילה) מספיק כשמדובר בדרישה חדשנית כזו בבנייה למגורים, ואישר "בדיעבד לא" (עמ' 278 שו' 10-14).

מומחה בית המשפט דחה תחילה בחקירתו את הטענה שהסימון "ד.ה.ר." בתוכניות האדריכלות אינו מספיק ומסר ביחס לסימון ד.ה.ר. לצד ציון התקן "אני לא מוצא סיבה שלא, רשום גם התקן הרלוונטי תי 4422, דה"ר כאילו, אז לא מוצא סיבה שזה לא ככה מסמנים (עמ' 31 שו' 5-6). בהמשך חקירתו הבהיר מומחה בית המשפט לגבי הסימון בתוכנית האדריכלות שכאשר מדובר בדרישה חדשה "זה לא תקין" (עמ' 42 שו' 27-22) וכי אילו היו רושמים "דלת דלת הדף רסיסים לפי תקן 4422, האירוע היה נמנע (עמ' 36 ש' 24-22).

45. בהתאם לסעיף 2 להנחיות פיקוד העורף מתאריך 8.11.2012 (מוצג במ/2) הדרישה בתיקון 4 לתקן 4422 לדלת הדף רסיסים למרחב מוגן דירתו הוספה לצורך מרחב מוגן ללא קיר מגן. בהנחיות פיקוד העורף נקבע עוד ש"יש לסמן בתוכניות את הדלת בכותרת, דלת הדף לממ"ד עפ"י גיליון תיקון מספר 4 לת"י 4422". בתוכנית האדריכלית לא צוין במפורש ובאופן מובלט המילים דלת הדף וכן תיקון 4 לתקן. הציון ת"י 4422 לצד ד.ה.ר. בתוכניות האדריכלות לבדו, ללא תוספת המילים תיקון 4 ואת המילים דלת הדף רסיסים, אין בו די להבלטת השינוי הנדרש בדלתות הממ"דים. תקן 4422 (נספח י' לתצהיר אבהרמלי) על פי מקראו וכפי שלימדו העדויות אינו מתייחס רק לדלתות ממ"ד, ועל פי עדותו של האדריכל לוטן הוא מתייחס למוצרי הג"א נוספים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

האדריכל לוטן עצמו אישר בחקירתו שהיה עליו להודיע לכלל הגורמים על הדרישה החדשה לדלת הדף רסיסים ולהבליט אותה בתוכניות שערך. לדבריו בעדותו: **"גברתי כל דבר חדש הלקה שלי הוא להגיד רגע אחד אני אשים פרוז'קטור"** (עמ' 306 שו' 5) וכן **"בדיעבד אז הייתי צריך לסמן כוכבית ולהגיד משהו חדש"** (עמ' 309 שו' 24).

46. למרות ידיעתו של האדריכל לוטן על הדרישה לדלת הדף רסיסים, ברשימת המסגרות וברשימת התגמירים אותן האדריכל לוטן אישר שערך ואשר צורפו להסכם עם הקבלן, לא עודכנה הדרישה לדלתות הדף רסיסים בהתאמה לתוכנית המיגון שאושרה על ידי הג"א ולאישור פיקוד העורף.

47. בתרשים המסגרות (מוצג במ/1) מעל סוג הדלת צוין פרט a 12. פרט זה, על פי עדותו של מומחה בית המשפט, עדותם של המומחים תורגמן וזיו והעדים פלד, אפרתי ואברהמי מציין דלת רגילה. בתיאור המילולי של משקוף הממ"דים בתרשים המסגרות נכתב **"... משקוף הדלת יהיה עם הכנה להרכבת דלת רגילה הנפתחת פנימה"** (ההדגשה לא במקור-א.ב.). בתיאור הדלת למרחב המוגן בתרשים המסגרות נכתב **"דלתות למרחב מוגן עפ"י אישור הג"א ומכון התקנים"**, ולגבי כנף **"דלת ממ"ד סף מוגבה/מתפרק, פרטים ע"פ דרישת הג"א"**. תיאורים אלה, כפי שמעלים העדויות מצביעים על דרישה לדלת רגילה. כך גם אישר מומחה בית המשפט בחוות דעתו ובחקירתו. ואכן, האדריכל לוטן אישר בחקירתו שהוא לא עדכן את רשימת המסגרות בעקבות דרישת הג"א (עמ' 309 שו' 7) וכך גם המומחה מטעמו, המהנדס גולדקלנג (עמ' 280 שו' 1).

טענת לוטן בחקירתו כי ההפניה לאישור הג"א בתיאור הדלת והכנף ברשימת המסגרות היא לתוכנית ההיתר שאושרה על ידי הג"א בה נדרש במפורש דלת הדף רסיסים, אינה בהלימה לעדותו של לוטן אשר אישר שהוא לא עדכן את הדרישה ברשימת המסגרות. הטענה אף נסתרה על ידי המומחה מטעם האדריכל. המהנדס גולדקלנג הבהיר בחקירתו שההפניה לאישור הג"א ברשימת המסגרות מתייחסת למפרט הכללי של הג"א (עמ' 280 שו' 4-3). לא לתוכנית המיגון של ההיתר שקיבלה את אישור הג"א. כך גם אישר המומחה זיו (עמ' 444 שו' 25-22).

48. במפרט רשימת התגמירים **"נגרות ומסגרות"** שערך האדריכל לוטן, צוין ביחס לדלתות הממ"ד **"יהיו מפלדה לפי תקנות הג"א שבתוקף. את המשקוף לדלת הממ"ד יש להתקין לפני היציקה כשהוא מיוצב ומחוזק. הדלת תורכב בשלב ב' מסוג רב בריח או ש"ע מאושר"** (ההדגשה אינה במקור-א.ב.). דלת הדף רסיסים, כפי שהעלו העדויות, מותקנת יחד עם יציקת המשקופים ולא בשלב מאוחר ליציקה כדלת רגילה.

בסיכום דיון מתאריך 6.2.2017 (נספח 4 לתצהיר פלד) בהשתתפות נציגי הצדדים, צוין כי במפרט וברשימת המסגרות תוכננה דלת רגילה (סעיף 9).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

49. בהסכם עם התובעים התחייבה הנתבעת 3 לבצע תיאום התכנון בפרויקט. כך גם אישר המומחה גולדקלנג מטעמה. רשימת המסגרות והמפרט שערכה הנתבעת 3 אינה בהלימה לתוכנית המיגון ולתוכנית האדריכלות.

50. המהנדס גולדקלנג אישר בחקירתו שלא הייתה התאמה בתוכנית הקונסטרוקציה שערך הקונסטרוקטור בה בוטל קיר המגן, לבין תוכנית האדריכלות. כך גם אישרו האדריכל לוטן ומומחה בית המשפט בחקירתם. כאשר האדריכל לוטן נשאל האם כאחראי על תאום התכנון הוא הפנה את תשומת הלב לאי ההתאמה בתוכנית הקונסטרוקציה, אישר "אני לא זוכר **שעשיתי את זה**", וכאשר הוא נשאל אם טעה בכך אישר "**כן בהחלט**" (עמ' 308 שו' 25-29). על פי עדותו של המהנדס גולדקלנג האדריכל נדרש היה להעיר על אי ההתאמה בתוכנית הקונסטרוקציה (עמ' 281 שו' 23).

51. האדריכל לוטן שימש גם כמפקח עליון של הפרויקט. ביצוע דלתות הממ"ד לא היה בהתאם לתוכנית ההיתר שאושרה על ידי הג"א, והאדריכל כשל בתפקידו כמפקח עליון.

את טענת הנתבעת 3 כי הפיקוח העליון הותנה בקיומה של פנייה מצד המפקח הצמוד או הקבלן וכי בהיעדר פנייה סיכלו המפקח והקבלן אפשרות לפיקוח עליון אפקטיבי, אין לקבל. הטענה אינה בהלימה לחובתו של האדריכל כמפקח עליון. פיקוח עליון, בהתאם לסעיף 192(1) לתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016 כולל "**פיקוח עליון על התאמת ביצוע הבנייה באתר לתוכניות העבודה המאושרות התואמות להיתר ולמפרטי הבנייה**". תקנות התכנון והבניה (פיקוח עליון על הבניה), התשנ"ב-1992 שהיו בתוקף במועד הרלוונטי (והוטמעו בתקנות התכנון והבניה (רישוי הבניה), תשע"ו-2016) קובעות בסעיף 14(1) כי במסגרת הפיקוח העליון על אדריכל פרויקט הבניה "**לבצע בקרה להבטחת התאמת ביצוע הבניה באתר למסמכי ההיתר על נספחיו ובכללה התאמה לתכניות הקונסטרוקציה ולתוכנית הסידורים הסניטריים**". על טיבה של חובה זו עמד בית המשפט בעניין ת.א (שלום-ת"א) 12457-06-16 **מילכברג נ' דוניו** (פורסם בנבו, 31.5.2024) פס' 139-140 ובעניין ת"א (שלום-חיפה) 12343/00 **אביב נ' עזבון בן ציוני ז"ל** (פורסם בנבו, 7.3.2011) פס' 55-56).

האדריכל לוטן אישר בחקירתו שתפקידו כמפקח עליון כלל פיקוח על התאמת הביצוע של הפרויקט להיתר הבניה (עמ' 298 שו' 8-9). המהנדס גולדקלנג, לאחר התפתלויות, אישר אף הוא כי על המתכנן לבדוק שהביצוע בפועל מתבצע בהתאם לתוכניות ולהיתר הבניה (עמ' 271 שו' 17-27).

52. האדריכל לוטן העיד שהוא נהג לבקר בבניין באופן תכוף, בתדירות של כל שבועיים 3 בשלב השלד ופעם בשבוע לפחות בשלב הגמרים (עמ' 294 שו' 12-14). לא הוצג אף מסמך עם הסתייגות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

האדריכל מדלתות הממ"ד שבוצעו בניגוד לתוכנית המיגון ואישור הג"א. ביומן העבודה מתאריך 11.1.2016 (נספח כה' לתצהיר אברהמי) מתועד ביקור של האדריכל לוטן בדירה לדוגמא. בסיכום הביקור מתועדת הערת האדריכל לגבי תריס הגלילה. אין הערה לגבי דלתות הממ"דים. בעוד שהאדריכל לוטן טען בחקירתו שהוא לא ידע להבחין בין הדלתות, המפקח הראשון פלד הבהיר בחקירתו שניתן באופן וויזואלי להבחין בין סוגי הדלתות (עמ' 306 שו' 4-7, עמ' 315 שו' 23-24). דלת רגילה, כפי שהבהירו מומחה בית המשפט, המומחים גולדקלנג ועדי הנתבעות, שונה מדלת הדף רסיסים באופן התקנה - בדלת רגילה המשקוף נוצק תחילה והדלת מורכבת בהמשך, בעוד שדלת הדף רסיסים מורכבת יחד עם יציקת המשקוף. צורת ההתקנה השונה, מהווה אלמנט וויזואלי מבחין. למרות זאת במסגרת הפיקוח העליון של האדריכל לוטן, אין הסתייגות מהדלתות שהותקנו.

53. חקירתו של האדריכל לוטן לימדה כי הלכה למעשה האדריכל לוטן לא הבין את משמעות השינוי בדרישת הג"א לדלתות הדף רסיסים, על אף שהוא נטל על עצמו את ביצוע התכנון, תיאום התכנון והפיקוח העליון.

האדריכל לוטן אישר בחקירתו שהוא לא ידע שדלת רסיסים מותקנת עם המשקוף, וכאשר נשאל מדוע לא הסתייג בביקוריו מהדלתות שהותקנו השיב "כי באותו זמן אני חוזר ואומר על זה אף בן אדם כמוני או מקבילי לא היה יודע להפריד בין דלת רגילה לדלת הדף רסיסים אבל שנייה" (עמ' 296 שו' 21-22). הגדיל המומחה מטעם הנתבעת 3, המהנדס גולדקלנג ומסר בחקירתו שאין זה מתפקידו של האדריכל מתכנן הפרויקט והמפקח העליון להבין את ההבדל בין דלת רגילה לבין דלת הדף רסיסים. לדבריו "זה לא המקצועיות שלי" (עמ' 245 שו' 32 ועמ' 247 שו' 9-13). אין לקבל זאת. כיצד נטל האדריכל על עצמו את מלאכת התכנון והפיקוח העליון על מה שלא הבין ולא בירר? לנתבעת 3 הפתרונים. האדריכל לוטן ביקר בבניין מדי שבועיים שלושה בשלב השלד ופעם בשבוע בשלב הגמר. אילו טרח, כפי שחייב היה לעשות לצורך ביצוע תפקידו, להבין את מה שתכנן על פי דרישת פיקוד העורף ועל מה הוא נדרש לבצע תיאום תכנון ופיקוח עליון, סביר שהיה מבחין שלא בוצעו דלתות הדף רסיסים כנדרש.

כך גם אישר מומחה בית המשפט בחקירתו כשהוא מבהיר "גברתי זה לא תקין אבל עובדתית זה כנראה מה שקרה. הרי האדריכל רואה משקופים יצוקים בלי דלת הדף הרסיסים, אם היה יודע שהדלת הזאת מגיעה יחד עם המשקוף ומתקינים את זה ביחד אז הייתי אומר שיש פה בעייה, בשלב הראשון כבר" (עמ' 42 שו' 6-9). גם המהנדס גולדקלנג מטעם האדריכל אישר שחוסר הבנת המתכנן והמפקח העליון מה הוא השינוי הנדרש בדלתות, אינו תקין. אפנה לעדותו "לא אמרתי שזה תקין אבל אני אומר לך הוא לא ידע אין לו מומחיות בזה הוא לא יודע" (עמ' 273 שו' 5-6).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

54. אם לא די בכך, למרות ידיעת אדריכל לוטן שנדרשת דלת הדף רסיסים, בפגישה ב'רב בריח' מתאריך 3.6.2015 בה נכחו האדריכל לוטן, המפקח הראשון (הנתבעת 1) ונציג הקבלן - נבחרו דלתות רגילות לממ"ד (סעיף 4 לסיכום הפגישה שערך המהנדס פלד ונשלח לאדריכל לוטן - נספחים ג'3 וג'5 למוצגי התובעים). אותה עת, בהתאם ליומן העבודה (נספח ד' 55 למוצגי התובעים) הוחל ביציקת ממ"דים בקומה הראשונה בלבד. אלמלא רשלנות האדריכל, יחד עם יתר הנוכחים, הכשל בדלתות היה נמנע.

טענת האדריכל לוטן בחקירתו כי הפגישה לא נגעה לדלתות הממ"דים, היא טענה מיתממת הנסותרת מסיכום הפגישה.

55. את טענת פלד בתצהירו כי לוטן שימש גם כיועץ מיגון, אינני מקבלת. הטענה נטענת בעלמא, ללא תימוכין. האדריכל לוטן מכחיש זאת. תפקיד יועץ המיגון גם לא נזכר בהסכם ההתקשרות של התובעים עם הנתבעת 3. בשלהי חקירתו חזר בו פלד מטענתו, וכאשר הוא נשאל האם הוא יודע אם היה יועץ מיגון אישר "לא היה יועץ מיגון" (עמ' 344 שו' 14-15).

אחריות המפקח הראשון (הנתבעת 1)

56. בהסכם עם התובעים התחייבה הנתבעת 1 לספק שירותי ניהול, תיאום, מעקב ופיקוח על הבנייה הכוללים בין היתר מעקב תכנון הכולל מעקב ופיקוח על עיבוד תכנית מוקדמות ובחינת הסכימה הקונסטרוקטיבית של הבניין לצורך תיאום המערכות; בדיקת תוכניות העבודה לגילוי אי התאמה; תיאום ומעקב אחר ביצוע העבודות; תיאום בין המהנדסים והיועצים בכל שלבי התכנון והביצוע ובין הקבלן ופיקוח באתר הכולל בדיקת תוכניות העבודה וביקורת על העבודה; ניהול יומן עבודה; דיווח לתובעים על התקדמות הביצוע (הואיל שלישי וסעיפים 5 להסכם בין התובעים לבין נתבעת 1).

בסעיף 7.1 להסכם התחייבה הנתבעת 1 להיות אחראית לכל נזק או הפסד שייגרם למזמין עקב ביצוע רשלני של שירותיה ולפיצוי התובעים בגין כל נזק והפסד שייגרם בגין כך.

המסד הראייתי מעלה כי הנתבעת 1 התרשלה בביצוע תפקידה וכי רשלנותה גרמה לאי ההתאמה בהתקנת הדלתות ולאיחור במסירת הדירות.

57. בהקשר לאופן בו בוצעו שירותי הפיקוח, עדותו של פלד באמצעותו סופקו שירותי הפיקוח, לימדה על עדות מגמתית ומיתממת שלא הותירה רושם מהימן. לעדותו של מר גבאי בעלים בנתבעת 1, לא ניתן לייחס משקל של ממש משאישר בחקירתו שהוא לא היה מעורב אישית בפרויקט (עמ' 362 שו' 8-3, ועמ' 365 שו' 14-21).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

58. בניגוד לתוכנית המיגון להיתר הבנייה שאושרה על ידי הג"א ודרשה דלתות הדף רסיסים, בממ"דים בוצעו דלתות רגילות. פלד לא ווידא שהעבודות מבוצעות בהתאם לתוכניות ההיתר ולתוכניות האדריכלות לביצוע, ולא פיקח על תיאום בין תוכניות הביצוע לבין תוכניות היתר הבנייה, ובכך התרשל.

את תוכנית המיגון של היתר הבנייה שאושרה על ידי הג"א בשנת 2013 היה על הנתבעת 1 להחזיק באתר העבודות מתחילת הבנייה ולאורך כל מהלך הבנייה. בהתאם לטופס הודעה על מינוי אחראי לביקורת (מוצג במ/3) פלד, המפקח מטעם הנתבעת 1, שימש גם אחראי הביקורת ואישר שהוא מקבל על עצמו להיות אחראי לביצוע העבודות בהתאם להיתר הבנייה. מר גבאי, הבעלים של הנתבעת 1 אישר שפלד היה אחראי ביקורת (עמ' 371 שוי' 14-16). תקנה 61(ג) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) קובעת שעל אחראי הביקורת להחזיק באתר העבודות עותק של היתר הבנייה. מתוכנית המיגון בהיתר שאושרה על ידי הג"א היה בידי פלד לדעת עוד לפני תחילה ביצוע עבודות הבנייה ולאורך כל התקופה בה שימש מפקח ואחראי הביקורת, כי דרישת הג"א היא לדלתות הדף רסיסים בממ"דים, לוודא כי התוכניות והביצוע הן בהלימה לדרישת הג"א ולפקח כי הביצוע נעשה בהתאמה. אילו הדבר היה נעשה, אי ההתאמה בדלתות הממ"דים שבוצעו הייתה נמנעת.

59. טענת פלד בתצהירו שהוא לא קיבל את תוכניות ההיתר, היא טענה מוקשית שאין לקבל. עצם העלאת הטענה, אינה בהלימה להתחייבות הנתבעת 1 - כמפקחת על פרויקט הבניה ושל פלד כמפקח בפועל וכאחראי הביקורת - להחזיק את היתר הבניה באתר העבודות ולוודא התאמת התכנון והביצוע להיתר. עדותו של פלד בעניין בבית המשפט בעניין, לא עוררה אמון. דרישת הנתבעת 1 מתאריך 12.7.2015 תשלום מהתובעים עבור "הגשת תוכניות סופיות לעירייה ואישורן ברשויות הרלוונטיות לצורך קבלת היתר בנייה" (סעיף 3 לנספח ג' למוצגי התובעים) מקשה אף היא לקבל את הטענה שהיתר הבנייה על תוכניות ההיתר לא היו בידי הנתבעת 1.

60. כאשר פלד נשאל כיצד הוא ווידא, בהתאם לחובתו, שהקבלן אינו מבצע עבודה הנוגדת את היתר הבנייה אם לטענתו תוכניות ההיתר לא היו בידיו, היתמם פלד וטען שהוא הפנה את הקבלן לתוכניות הביצוע (תוך שהוא מתעלם מחובתו לוודא התאמת הביצוע להיתר) וטען שתוכניות ההיתר נועדו רק לאדריכל. גרסה זו של פלד, אינה בהלימה להתחייבויות הנתבעת 1 בהסכם עם התובעים, לחובתו של פלד כמפקח על פרויקט הבנייה האמון על התאמת התכנון והביצוע להיתר הבנייה וכן כאחראי הביקורת אשר קיבל על עצמו להיות אחראי לביצוע העבודות בהתאם להיתר הבנייה. כאשר פלד הופנה לתקנה 61(ג) לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) הקובעת שעל אחראי הביקורת להחזיק באתר העבודות עותק של היתר הבנייה, חזר בו פלד מטענתו שלא קיבל את תוכניות ההיתר ואישר "אני קבלתי את זה ואני מסרתי את זה לקבלן שיחזיק את זה" (עמ' 340 שוי' 30).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

61. את ניסיונו של פלד לטעון שאישור פיקוד העורף לתוכנית המיגון הקובע במפורש כי נדרשת דלת הדף רסיסים אינו חלק מהיתר הבנייה שהיה עליו להחזיק באתר, אין לקבל. הטענה עלתה לראשונה בחקירתו של פלד לאחר שאישר שקיבל את היתר הבנייה. תזמון הטענה מעלה ספק בדבר רצינותה. אישור פיקוד העורף לתוכניות המיגון של ההיתר, הוא חלק מהגרמושקה של תוכנית ההיתר שאושרה (ראו; נספח יב' לתצהיר אברהמי). כך גם אישרו המומחים גולדקלנג ותורגמן והאדריכל לוטן בחקירתם.
62. בתוכניות האדריכלות לביצוע שערך האדריכל לוטן ואשר פלד לימד בעדותו שהוא הנחה את הקבלן לפעול על פיה, צוין ביחס לדלתות הממ"ד "ד.ה.ר ת"י 4422". גם אם הדרישה לדלת הדף רסיסים לא הובלטה דייה בתוכנית האדריכלות ואדריכל הפרויקט לא עדכן את פלד באופן מפורש בנוגע לשינוי דרישות הג"א כטענת המהנדס פלד, בחינת תוכנית המיגון בהיתר שאושרה על ידי הג"א הייתה מבהירה בנקל את סוג הדלתות שיש לבצע בממ"דים, ומונעת את אי ההתאמה.
63. טענת פלד שהוא הבין שנדרש לבצע דלתות רגילות, אינה בהלימה לתוכנית ההיתר שאושרה על ידי הג"א. הסימון "ד.ה.ר ת"י 4422" בתוכנית הביצוע, לכל הפחות היה צריך להדליק אצל פלד נורה אדומה, ולהפנותו לאדריכל לבירור והבהרה. ביתר שאת כאשר בדיקה פשוטה של ת"י 4422 שצוין בתוכנית האדריכלות הייתה מלמדת על תיקון התקן והוספת דלתות הדף רסיסים.
64. בהתאם להנחיות פיקוד העורף מתאריך 8.11.2012 דלתות למרחב מוגן יבוצעו בהתאם לאישור הג"א. באישור פיקוד העורף על גבי גרמושקת תוכנית המיגון של ההיתר נקבע "**הקבלן חייב להחזיק תוכנית מאושרת של המקלט (מרחב מוגן) באתר הבניה עד לסיום הקמתו**". כמפקח על ביצוע העבודות וכאחראי ביקורת שמתפקידו לבדוק אם עבודות הבניה בוצעו בהתאם לתנאי ההיתר, היה על פלד לדאוג ולוודא שבידי הקבלן תוכניות ההיתר, לרבות תוכנית המיגון שאושרה ע"י הג"א וכי הוא פועל על פיהם. בע"א 600/86 עמיר נ' קונפינו, פ"ד מו(3) 233 (1992) נקבע כי המפקח אחראי באחריות ישירה גם למעשי התרשלות של אחרים שעקב היעדר פיקוח נאמן מצדו, הוא יכול היה למונעם. כך בענייננו.
65. הנתבעת 1 התרשלה גם בביצוע תפקידה כמתאם התכנון, לאור אי ההתאמה בין תוכנית האדריכלות לביצוע לבין רשימת המסגרות ומפרט התגמירים ובין תוכניות הביצוע לתוכנית הקונסטרוקציה שבמקור הייתה עם קירות מגן. טענת פלד בחקירתו שהוא היה אחראי רק על הביצוע ולא על תיאום התכנון, אינה בהלימה להתחייבויות הנתבעת 1 בהסכם עם התובעים לבדיקת תוכניות העבודה לגילוי אי התאמה (סעיף 5.4.1). הנתבעת 1 לא טענה ולא הוכיחה שפלד פעל לבירור אי ההתאמה בתוכנית הקונסטרוקציה, רשימת המסגרות ומפרט התגמירים. פלד אף אישר בחקירתו שהוא לא ביצע תיאום התכנון כשלבדבריו "**זה דבר שאני לא עשיתי**" (עמ' 319 שר' 23).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

66. ניסיונו של פלד להמעיט ממעורבותו בעניין התכנון והתאמת התוכניות, אינו בהלימה לנספחים ד' לתצהירו של אברהמי. מסמכים אלה מלמדים על מעורבות פעילה ישירה של פלד בפן התכנוני של הפרויקט ובהיתר הבנייה, כולל מתן הערות והסתייגויות לגבי תוכניות האדריכלות והקונסטרוקציה ולגבי תכנית הממ"דים.

67. בסיכום ישיבה מתאריך 12.2.2015 של הגורמים המקצועיים בפרויקט (נספח ד' 42 למוצגי התובעים) נקבע שעל פלד לוודא התאמת תוכניות הממ"דים בגרמושקה של הג"א לתוכניות הקונסטרוקציה לביצוע. פלד אישר בחקירתו הנגדית שהוא לא בדק את התאמת תוכניות המיגון המאושרות על ידי הג"א לתוכניות הקונסטרוקציה. אותה עת, בהתאם ליומני העבודה (נספחים ד' 44-45 למוצגי התובעים) טרם הוחל בביצוע הממ"דים, ורק בחודש יוני 2015 נוצקו ממ"דים בקומה הראשונה. אילו היה פלד ממלא אחר סיכום הישיבה ואת חובתו, היה יודע שדרישת הג"א היא לדלת הדף רסיסים בממ"דים עוד לפני יציאת הממ"דים.

68. ההסבר שניתן על ידי פלד בחקירתו למחדלו זה, היה מיתמם, דחוק ולא משכנע. בהקשר זה העלה פלד מספר גרסאות. תחילה טען שלא סוכם שעליו לוודא את התאמת התוכנית, בניגוד לסיכום הישיבה. בהמשך טען שהוא פנה לאדריכל, אך לא קיבל את התוכניות. לעדות כבושה זו אין זכר בתצהיר עדותו. פנייה בכתב לאדריכל לקבלת תוכניות ההיתר או במחאה על הסירוב הנטען, לא הוצגה. הסבר מדוע פלד לא פנה לוועדה המקומית לקבלת תוכניות ההיתר, לא ניתן. או אז שינה פלד את גרסתו והעלה גרסה חדשה לפיה הוא לא בדק את התאמת תוכניות המיגון המאושרות על ידי הג"א לתוכניות הקונסטרוקציה מאחר ואדריכל הפרויקט אישר בפגישה ברב בריח' הרכבת דלתות רגילות, והנושא "ירד לו מהראש" (עמ' 306-308 לפרוטוקול עדותו). לבסוף אישר פלד "אוקיי לא בדקתי יותר" (עמ' 308 שו' 5) ושוב שינה גרסתו וטען "לא הייתי צריך" (עמ' 308 שו' 8).

הפגישה ברב בריח' התקיימה בתאריך 3.6.2015, ארבעה חודשים לאחר שנקבע שפלד יוודא התאמת תוכניות הממ"דים בגרמושקה של הג"א לתוכניות הקונסטרוקציה. פלד נכח בפגישה בה נבחרו הדלתות, ואין בכוחו לטעון כי הסתמך על האדריכל. הסבר מדוע במשך 4 החודשים לא נבדקה התאמת תוכנית הקונסטרוקציה לתוכניות ההיתר, לא ניתן.

69. פלד ביקר בבניין ופיקח על היציקות. לדברי האדריכל לוטן בחקירתו הנגדית, פלד הגיע מדי יום לבניין. דלת הדף רסיסים יוצקים עם המשקוף להבדיל מדלת רגילה המוספת בהשלמת הבנייה, כך שניתן היה מאופן הביצוע לזהות את סוג הדלת שבוצעה לפני השלמת הבנייה. בחקירתו הנגדית אף אישר פלד שניתן להבחין בין הדלתות בהסתכלות וויזואלית. כאשר פלד התבקש לאשר שניתן לראות בעין שהדלת שהותקנה היא לא דלת, הוא השיב בחיוב (עמ' 306 שו' 4-7). למרות זאת פלד המשיך לאשר את היציקות, לא עמד על אי ההתאמה של הביצוע לדרישות הג"א ולהיתר ולא עצר את ביצוע אי ההתאמה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

70. בסעיף 5.1.16 להסכם עם התובעים התחייבה הנתבעת 1 לבחור את היועצים השונים בפרויקט. בחקירתו אישר פלד שהמפקח הוא שבוחר את איש המיגון, והבהיר שאם היה יועץ מיגון בפרויקט הוא היה מודיע על דרישת הג"א לביצוע דלתות הדף רסיסים במקום דלתות רגילות ואי ההתאמה הייתה נמנעת (עמ' 323 שו' 20 ועמ' 344 שו' 20-22). בפרויקט לא היה יועץ מיגון. בשלהי חקירתו חזר בו פלד מטענתו בתצהירו שהאדריכל היה יועץ המיגון, ואישר "לא היה יועץ מיגון" (עמ' 344 שו' 14-15).

ביטול קירות המגן

71. תוכנית הקונסטרוקציה המקורית של הפרויקט נערכה עם קירות מגן (מבטון) מול פתחי הממ"דים. קירות המגן בוטלו בתוכנית הקונסטרוקציה לבקשת פלד. בחקירתו הבהיר פלד: " ... בתוכניות של האדריכלות אין קיר מגן. כל המחיצות בדירה הם גבס. כשפתחתי תוכנית של הקונסטרוקטור, גם כן תוכנית של הקומות, אין קירות מגן. תוכנית אחת שהיא בכלל לא עוסקת בכל מערכת הזיון של קירות הממ"ד יש שם ציור של קירות מגן. פניתי לקונסטרוקטור אמרתי לו מה זה הקירות מגן? לא רק זה הקירות מגן וסותרות את תוכניות אדריכלות" (עמ' 321 שו' 30-31 ועמ' 322 שו' 1-4). פלד לא הודיע לאדריכל על שינוי תוכנית הקונסטרוקציה. על פי חוות דעת מומחה בית המשפט ביטול קירות המגן (היצוקים מבטון), היה צריך להדליק אצל המפקחים (הנתבעות 1 ו-5) ואצל הקבלן (הנתבעת 2) נורה אדומה. על כך חזר מומחה בית המשפט באופן עקבי בחקירתו. קביעה זו של מומחה בית המשפט מקובלת עלי, ואותה אני מאמצת.

72. כפי שקבעו מומחה בית המשפט והמומחה זיו מטעם הנתבעת 2 בחוות דעתם, ביטול קירות המגן בדירות גרם לשינוי בדרישות הג"א ולדרישה להתקנת דלתות הדף רסיסים במקום דלתות רגילות. כך גם אישר המהנדס גולדקלנג מטעם הנתבעת 3 בחקירתו (עמ' 274 שו' 30-32).

המהנדסים גולדקלנג, זיו ובן סיני, האדריכל לוטן ומר אברהמי לימדו בחקירתם הנגדית שהגם שאין חובה בדירות מגורים שלפני כל דלת רגילה יבוצע קיר מגן מבטון והדבר תלוי במיקום פתח הממ"ד, אם פתח הממ"ד פונה לחלון או לקיר חיצוני יידרש קיר מגן. מומחה בית המשפט הבהיר בחקירתו שביטול קיר המגן חשף את פתח הממ"ד לחלון ממול והדבר אינו תקין וכי הייתה צריכה להתעורר שאלה פשוטה אצל המפקח ואצל הקבלן איך מתקינים דלת רגילה אם אין קיר מגן מבטון יצוק (עמ' 35, 36, עמ' 43 שו' 27-24 ועמ' 46 שו' 20-22). חיזוק למסקנה כי הייתה צריכה להידלק נורה אדומה למפקח ולקבלן מעצם ביטול קירות המגן בדירות, יש בהנחיות פיקוד העורף. בהתאם לסעיף 2 להנחיות פיקוד העורף מתאריך 8.11.2012 לתיקון 4 לתקן 4422, הדרישה לדלת הדף רסיסים למרחב מוגן דירתי הוספה על מנת לייתר הגנה נוספת הנדרשת לדלת הרגילה באמצעות קיר מגן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

73. בעדותו אישר מומחה בית המשפט שהוא בדק בפיקוד העורף, ובאותם תקופה דלת רגילה חייבה קיר מגן. מומחה בית המשפט הבהיר כי המפרט החדש שנוצר לצורך תיקון אי ההתאמה בדלתות מאוחר לאירועים ואינו רלוונטי, וכאשר נשאל האם בדק בפיקוד העורף אם אפשר היה **בזמן אמת** לבצע דלת רגילה בלי קיר מגן, אישר "כן אני בדקתי ובאותו מועד לא יכולת לקבל דלת ממ"ד רגילה חשופה, זה היה במועד הרלוונטי, ב-2018 חלו שינויים" (עמ' 48 שו' 26-23) וכן "דלת רגילה מחייבת קיר מגן, באותה תקופה" (עמ' 67 שו' 7).

עדוּתו של מומחה בית המשפט, לא נסתרה. הנתבעות לא הציגו ראיות לאן פונה פתח הממ"דים בדירות, וכי מיקום הפתח אפשר באותה תקופה להתקין דלת רגילה בממ"ד ללא קיר מגן. פלד אישר בחקירתו שכל המחיצות בדירה הם גבס, ושקירות המגן בתוכנית הקונסטרוקציה לפני שינויה הופיעו במקום שיש דלתות כניסה לחדרים. האפשרות התיאורטית שהציע המהנדס גולדקלנג לתיקון אי ההתאמה בדלתות לאחר שהתגלתה - באמצעות בניית קיר מגן מבטון כהגנה על הדלת הרגילה שהותקנה, מעלה גם היא שמיקום פתחי הממ"דים לא אפשר באותה עתה התקנת דלתות רגילות ללא קיר מגן.

74. בסעיף 4.2 להסכם עם התובעים הצהירה הנתבעת 1 שלפלד יכולת וניסיון למתן השירותים ברמה מקצועית גבוהה. עדותו של פלד לימדה שהוא לא ידע מתי השתנה תקן 4422. פלד אף טען באופן מעורר תמיהה שהדבר לא מעניינו (עמ' 304 שו' 16-12) והגדיל ומסר לגבי תפקידו את הדברים הבאים: "תראה אני מפקח אני לוקח מומחים לכל דבר אני לא מומחה לשום דבר אני לא יודע איזה מזגנים צריך להתקין לאיזה צינורות צריכים לעצמי שאינסטלציה וזה. אני לוקח מומחה לאינסטלציה. לוקח מומחה למיזוג. מומחה לחשמל. והם מוציאים תוכניות כל מה שאני צריך לבדוק ולהזמין אותם שיבואו ויבדקו שהקבלן מבצע באמת לפי התוכניות שלהם"; "אני לא מומחה לכלום; אני מגשר בין המומחים; "ואם יש שתיאום אחד מפריע לתאום השני, שיתאמו ביניהם את התוכניות" (עמ' 312 שו' 24-14). עדות זו יותר ממטרידה, ומחזקת את המסקנה להתרשלות הנתבעת 1 בביצוע תפקידה וחובותיה.

75. העובדה שהנתבעת 1 עזבה את הפרויקט כשנה לפני השלמת הבנייה וגילוי אי ההתאמה (לטענתה בעת שהבניין היה בשלב יציקת הקומה החמישית), אינה גורעת מאחריות הנתבעת 1 למלוא תקופת העיכוב במסירה שהיא תוצאה של התנהלותה הרשלנית לפני תחילת הבנייה ובמהלכה.

אחריות הקבלן המבצע (הנתבעת 2)

76. התובעים התקשרו עם הנתבעת 2 בהסכם, לאחר קבלת אישור הג"א לתוכנית המיגון שבהיתר הבנייה ולאחר שהתקבל היתר בנייה. בהסכם הצהירה הנתבעת 2 שהיא בדקה את היתר הבנייה ואת התוכניות קודם להתקשרותה עם התובעים והתחייבה לבצע את עבודות הבנייה על פי כל



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

התוכניות, היתר הבנייה והמפרט הטכני (הואיל שלישי ושביעי). "התוכניות" כהגדרתן בסעיף 2 להסכם, כוללות את היתר הבנייה על צרופותיו.

בהסכם עם הנתבעת 2 נקבע כי הפיקוח לא ישחרר את הקבלן מהתחייבויותיו, כי שום מעשה או מחדל מצד המפקח לא יפטור את הקבלן מאחריותו לביצוע העבודות בהתאם להתחייבויותיו (סעיפים 2(ג)-(2)-(3)) והקבלן התחייב להיות אחראי לכל נזק שייגרם לתובעים כתוצאה ממעשה או מחדל בביצוע העבודות או בקשר אליהן ע"י הקבלן ועובדיו וכן לפצות את התובעים בגין כל נזק כאמור (סעיפים 2(ג)-(1)-(2)).

77. הנתבעת 2 התקינה דלתות רגילות בממ"דים, בניגוד לדרישת פיקוד העורף ולתוכנית המיגון בהיתר הבנייה שאושרה על ידי הג"א וכן שלא בהלימה לתוכנית האדריכלות לביצוע בה צוין "ד.ה.ר ת"י 4422". המצע הראייתי מעלה כי לא מדובר בכשל תכנוני בלבד, וכי הנתבעת 2 התרשלה בביצוע תפקידה ואחראית, יחד ולחוד עם הנתבעות האחרות, לאי ההתאמה בדלתות ולעיכוב במסירת הדירות.

78. את תוכנית המיגון המאושרת ע"י הג"א המהווה חלק מגרמושקת תוכניות היתר הבנייה, היה על הקבלן להחזיק בידיו מתחילת העבודות ולאורך כל ביצוע פרויקט הבנייה. כך הבהיר מומחה בית המשפט בחקירתו (עמ' 61-62) וכך גם אישרו המהנדס גולדקלג ואפרתי (עמ' 288 שו' 24-26 ושו' 30-31 ועמ' 334 שו' 3-4). כאשר המהנדס זיו, המומחה מטעם הקבלן, התבקש בחקירתו לאשר שבאתר הבניה צריכים היו להיות היתר הבניה, תוכניות המיגון וכיבוי אש, הוא השיב בחיוב (עמ' 449 שו' 7-9). באישור פיקוד העורף לתוכנית המיגון של היתר צוין במפורש "הקבלן חייב להחזיק תוכנית מאושרת של המקלט (מרחב מוגן) באתר הבנייה עד לסיום הקמתו". בתנאים להיתר הבנייה (נספח ב' לאברהמי) צוין בסעיף 16(א) שיש לבנות מרחב מוגן לפי התוכניות המאושרות המצורפות להיתר הבנייה. בהסכם עם התובעים הצהיר הקבלן שהוא בדק את היתר הבנייה, והתחייב לבצע את העבודות בהתאם להיתר הבנייה על צרופותיו.

תוכנית המיגון בהיתר שאושרה על ידי הג"א, כללה דרישה מפורשת לדלתות הדף רסיסים שלא בוצעה על ידי הקבלן. אברהמי, מטעם הקבלן, אישר בחקירתו שאם היה מקבל את תוכנית הג"א המאושרת, אי ההתאמה בדלתות הייתה נמנעת (עמ' 411 שו' 4-8).

79. טענת הקבלן (הנתבעת 2) כי תוכנית המיגון בהיתר שאושרה על ידי הג"א לא הועברה לו במועד חתימת ההסכם עם התובעים, אלא רק בחודש פברואר 2016 לאחר שבניית הממ"דים הושלמה, היא טענה מוקשית שאין לקבל. כך גם הטענה שפלד סירב לבקשת הקבלן למסור לו את תוכניות ההיתר. בהסכם עם התובעים הצהיר הקבלן שהוא בדק את היתר הבנייה והתחייב לבצע את עבודות הבנייה על פי היתר הבנייה והתוכניות, שכללו על פי הגדרתן בהסכם את היתר הבנייה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

על צרופותיו. הקבלן אינו מציג סימוכין לפנייה לפלד לקבלת תוכניות ההיתר ולסירוב הנטען לפנייתו. ביומן העבודה שניהל הקבלן, אין הערה בעניין. פלד עצמו אישר בחקירתו שמסר את תוכניות ההיתר לקבלן.

80. אמנם ביומן העבודה של הקבלן מתאריך 7.2.2016 (נספח כח' לתצהיר אברהמי) צוינה הערה "נמסרה לקבלן הגשת הג"א מאושרת", אולם יומן העבודה נוהל על ידי הקבלן, ואין בהערה שנרשמה על ידו ללמד כי תוכנית המיגון אשר חובה היה על הקבלן להחזיק מתחילת העבודות ולבצע את העבודות על פיה, לא הייתה בידי הקבלן.

בחקירה טען אברהמי שתוכנית המיגון שאושרה על ידי הג"א אותרה על ידי אפרתי (המפקח השני) בארונית במשרדו של פלד, לאחר שהקבלן מסר לאפרתי את מפתחות המשרד. אפנה לעדותו: "... אפרתי מצאה את זה במשרד של עוזי, ביקשנו, פתחנו לה את הדלת כי היה לנו את המפתח למשרד של עוזי. היא מצאה את זה עלה מעל הארון של עוזי ארון מתכת" (עמ' 402 שו' 26-28). המפקח השני נכנס לאתר בתחילת חודש אוגוסט 2015, חצי שנה לפני מועד ההערה על קבלת התוכניות ביומן העבודה של הקבלן. על פי עדותו של אברהמי, לקבלן היו מפתחות משרדו של פלד. כיצד אפוא, הקבלן לא דאג לקחת את התוכניות עוד קודם?

81. חקירתו של אברהמי לימדה כי אין ממש בטענה שהיתר הבנייה לא היה בידי הקבלן, וכי הלכה למעשה תוכניות ההיתר היו בידי הקבלן שלא הקפיד לבצע את העבודות על פיהן בניגוד להתחייבותו ולחובותיו ובכך התרשל. אברהמי מסר בעדותו "תראי, אנחנו עוברים על היתר הבניה ומבצעים הכל לפי היתר הבניה, כמובן אנחנו בודקים את זה פעם בשנה, אבל כן אנחנו לא עוברים בצורה מדוקדקת על היתר הבניה ובודקים אחד לאחד. זה לא תפקידנו. אנחנו לא המתכנן. זה תפקידו של האדריכל. זהו" (עמ' 412 שו' 20-23). שומה היה על הקבלן לבצע את העבודות בהתאם לתוכניות ההיתר ותוכנית המיגון שאושרה. אם בחר הקבלן שלא לבחון את תוכניות ההיתר באופן מדוקדק ולבצע את העבודות על פי תוכניות הביצוע בלא שהיו בידי תוכניות ההיתר למרות חובתו והתחייבותיו, אין לו אלא על עצמו להלין.

82. טענת אברהמי שתוכניות המיגון שאושרו על ידי הג"א לא נדרשו לקבלן לצורך ביצוע העבודות, אלא לצורך קבלת טופס 4 בסוף הבנייה, אינה בהלימה להתחייבות הקבלן בהסכם עם התובעים. באישור פיקוד העורף על גרמושקת תוכנית המיגון בהיתר הבנייה צוין במפורש שעל הקבלן להחזיק תוכנית מאושרת של המרחב המוגן באתר הבנייה עד לסיום הקמתו, ובסעיף 16(א) לתנאי היתר הבנייה נקבע שיש לבנות מרחב מוגן לפי התוכניות המאושרות המצורפות להיתר הבנייה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

טענתו של אברהמי בחקירתו שאישור פיקוד העורף לתוכנית המיגון, אינו חלק מהיתר הבנייה לטופס (עמ' 412 שו' 29), היא טענה מתממת שאין לקבל. באותה נשימה אישר אברהמי שללא אישור הג"א אין היתר (עמ' 413 שו' 1).

83. תוכניות האדריכלות לביצוע צורפה להסכם שבין התובעים לבין הקבלן (ראו רשימת התוכניות נספח ו' לתצהיר אברהמי). בתוכנית האדריכלות צוין "ד.ה.ר ת"י 4422". אברהמי לימד בחקירתו שהקבלן עבד בשטח עם תוכנית הקונסטרוקציה בה לא מצוין סוג הדלתות וכי את סוג הדלת רואים בתוכנית האדריכלות (עמ' 415 שו' 9-2) ואין לו אלא להלין על עצמו.

84. גם אם הדרישה לדלת הדף רסיסים לא הובלטה דייה בתוכנית האדריכלות, השינוי בסימון בתוכנית האדריכלות מ- "ד.ה.ד" (דלת רגילה) ל- ד.ה.ר (דלת הדף רסיסים) בשילוב טענת אברהמי בתצהירו שתקן 4422 המצוין בתוכנית הביצוע מתייחס לשני סוגי הדלתות, לכל הפחות היה צריך לעורר שאלה אצל הקבלן ולחייבו לפנות למפקח הפרויקט או לאדריכל לקבל הבהרה והנחיות. ביתר שאת היה על הקבלן לפנות למפקח או לאדריכל לקבלת הבהרה לאור אי ההתאמה בין הדרישה ד.ה.ר בתוכנית האדריכלות לדלת רגילה ברשימת המסגרות ומפרט התגמירים, אי ההתאמה בין תוכנית האדריכלות לבין תוכנית הקונסטרוקציה בה בוטלה הדרישה לקירות מגן וכן לאור חוסר התאמה של רשימת המסגרות ומפרט התגמירים לתוכנית המיגון בהיתר ולאישור פיקוד העורף. הדבר לא נעשה. אברהמי אישר בחקירתו שהוא לא דיווח על אי ההתאמה בין תוכנית הקונסטרוקציה לבין תוכנית האדריכלות (עמ' 407 שו' 19-9).

85. בסעיף 00.07.41 לתנאים הכלליים להסכם בין התובעים לבין הקבלן (נספח טו' לתצהיר אברהמי) נקבע שעל הקבלן מוטלת החובה לבדוק את התוכניות ולהסב את תשומת לב המפקח לכל אי התאמה. אחריות המפקח לבדיקת התאמת בין התוכניות והתאמתן לתוכניות היתר הבנייה, אינה גורעת מאחריות הקבלן להתריע ולברר במקרה של אי ההתאמה. בסעיף 2(ג) להסכם בין הקבלן ובין התובעים נקבע כי שום מעשה או מחדל מצד המפקח, לא יפטור את הקבלן מאחריותו.

בחקירתו הבהיר מומחה בית המשפט שעל הקבלן חובה להודיע על אי ההתאמה בין תוכנית האדריכלות לבין תוכנית הקונסטרוקציה ורשימת המסגרות וכי גם הקבלן היה צריך לבדוק את ההתאמה בין התוכניות שהוא קיבל להיתר הבנייה בעצם לעלות על זה בשלב זה לשאול שאלות. אפרתי הבהיר בחקירתו "קבלן סביר כשיש אי התאמה בין תכנית הקונסטרוקציה לתוכנית אדריכל, עוצר את העבודה ומודיע שיש בעייה ומבקש תשובות" (עמ' 242 שו' 6-5). עדי הנתבעת 2 לא טענו בתצהירם שהקבלן פנה למפקח או לאדריכל לברור אי ההתאמה, ולא הציגו אסמכתא לפנייה כזו. טענת אברהמי לראשונה בחקירה הנגדית כי הוא התריע בעל פה בפני פלד היא גרסה חדשה שלא נזכרה בתצהירו, ועולה כדי עדות כבושה שלא ניתן לייחס לה משקל. תימוכין לכך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

לא הוצגו. הקבלן בחר לא להביא את מי שלקח חלק פעיל בעבודות, ולא הצביע ביומן העבודה שערך לאזכור אי ההתאמה ולפנייה לברור אי ההתאמה.

86. בתוכנית הקונסטרוקציה בוטלה הדרישה לקירות מגן, לבקשת המהנדס פלד. בחקירתו אישר המהנדס פלד שנתן לקבלן את ההוראה. ביומן העבודה אין תיעוד של ההוראה. אי מתן ביטוי להוראה מהותית זו ביומן העבודה של הקבלן, אינה בהלימה להתחייבויות הקבלן בסעיף 2(ד)(1) להסכם לנהל יומן עבודה ולרשום בו את כל ההוראות שניתנו לו על ידי המפקח. את טענת אברהמי כי פלד סירב לרשום את ההוראה ביומן העבודה, יש קושי בידי לקבל. יומן העבודה הוא של הקבלן. לא השתכנעתי כי הייתה מניעה לקבלן מלציין ביומן העבודה שלו שניתנה ההוראה לביטול קירות המגן בדירות, גם ללא הסכמת פלד.

87. מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו, שביטול קירות המגן מבטון בדירות היה צריך להדליק לקבלן נורה אדומה בקשר לביצוע דלתות רגילות בממ"דים. קביעה זו מקובלת עלי. כפי שפרטתי ביחס לנתבעת 1, קירות המגן נועדו כהגנה לדלתות רגילות בממ"דים. מומחה בית המשפט הבהיר בחקירתו שבאותם ימים ביטול קירות המגן חייב ביצוע דלתות הדף רסיסים, כי הוא בדק בפיקוד העורף וזו הייתה הדרישה. קביעה זו של מומחה בית המשפט לא נסתרה.

88. הקבלן, על פי עדותו של אברהמי, חלק על הנחיית פלד לביטול קירות המגן. במכתבו של אליסף כץ, מנהל העבודה בשטח מטעם הקבלן (נספח כט לתצהיר אברהמי), מצויין שבחודש יוני 2015 לפני יציקת הקומה הראשונה הורה פלד לקבלן כי קירות ההדף מבוטלים, אך סירב לרשום את ההוראה ביומן העבודה ולמסור לקבלן את תוכנית הג"א המאושרת. עורך המכתב לא הובא על ידי הקבלן למתן עדות, אולם אברהמי הבהיר בחקירתו שהוא השתתף בפגישה עם פלד בקשר למחלוקת שהייתה עמו לגבי הוראתו לבטל את קירות המגן, כשדבריו "כנ הייתי ואז הגעתי לפגישה ודיברנו עם עוזי והנושא הזה עלה ואז אמרנו תשמע אתה ביטלת קיר הדף. לך תבדוק את עצמך... מבחינתי הוא בדק את הנושא ואמר לי הכל בסדר" (עמ' 396 שו' 7-1).

לתצהירי התובעים צורף תמליל של שיחה מוקלטת עם אברהמי המאשר שהיה ויכוח עם פלד לגבי ביטול קירות המגן ונאמר לפלד שהוא עושה טעות קריטית (נספח ד' עמ' 144-146 למוצגי התובעים). ביחס לדבריו באותה תמליל שיחה הבהיר אברהמי בחקירתו "אמרתי לו אמרת לי, באנו אמרנו למפקח וזה טוב זה מוקלט ויש את הדבר, ואמרנו לו תראה זה לא הדבר הרגיל שמבטלים קיר הדף, אבל שים לב יש נסיבות מסוימות שאי אפשר לבטל קיר הדף" (עמ' 385 שורות 24-26). בכך יש חיזוק למסקנה כי ביטול קירות המגן היה צריך להדליק נורה אדומה לקבלן, המחייב אותו לבדוק את דרישת הג"א לגבי הדלתות בתוכנית המיגון.

89. בסעיף 2(ג)(2) להסכם נקבע כי במקרה של אי הסכמה בין המפקח לבין הקבלן, תובא המחלוקת להכרעת המהנדס חיים פלג. הדבר לא נעשה. בסעיף 2(ד)(1)(ז) להסכם, התחייב הקבלן לנהל יומן



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

עבודה יומי בו ירשום, בין היתר, תקלות והפרעות בביצוע העבודות. ביומן העבודה של הקבלן אין הערה על המחלוקת עם המפקח לגבי הוראתו לביטול קירות המגן. אילו היה הקבלן מציין את המחלוקת ביומן העבודה ומיידע את התובעים בזמן אמת על הוויכוח עם המפקח בעקבות דרישתו להורדת קיר ההדף, ובעיקר אילו היה הקבלן מפנה את המחלוקת לבדיקת המהנדס פלג כפי שנקבע בהסכם עם התובעים, אי ההתאמה לדרישות הג"א הייתה מתגלה.

90. הקבלן התקשר בתאריך 18.5.2015 בהסכם עם 'רב בריח' להזמנת דלתות רגילות לממ"דים וחתם בתאריך 30.11.2015 על תעודות משלוח של אספקת הדלתות. כל זאת, מבלי לבדוק את תוכניות המיגון ואישור פיקוד העורף.

91. את הכשלים בהתנהלות הקבלן היטיב לבטא אפרתי (המפקח השני) בחקירתו. אפנה לעדותו: **"הקבלן לא פעל כהלכה כי קבלן חייב לא להתחיל לבנות בניין בלי בלי שיש בידיו את היתר הבנייה ולא היה בידיו את אישור פיקוד העורף ואם היה בידיו את אישור פיקוד העורף הוא היה אמור לדעת שיש פה דלתות הדף נגד רסיסים זה פעם אחת.. פעם שנייה הקבלן חתום כאחראי על ביצוע השלד ובמידה והוא קיבל תוכניות שלד עם סתירה מתוכניות האדריכלות כפי שלפני כמה רגעים הוסבר פה, הוא היה צריך כאחראי לביצוע שלד להצביע על כך שיש בעיה... (עמ' 242 שו' 25-30 ועמ' 352 שו' 5-6) וכך "הוא בהזמנת הדלתות היה חייב להראות להציג ולבדוק היטב את אישור רב בריח את אישור פיקוד העורף שהינו חלק מהיתר שהוא מזמין את הדלתות הנכונות" (עמ' 352 שו' 17-18).**

92. הקבלן מציג עצמו בהסכם כבעל כל הידע המיומנות והנסיון לביצוע התחייבויותיו ברמה מקצועית גבוהה. בחקירתו מאשר אברהמי מטעם הקבלן, שהוא לא הכיר את הדרישה לדלתות רסיסים ואת התיקון לתקן 4422 הגם שנכנס לתוקף בשנת 2012 לפני תחילת העבודות (עמ' 390 שו' 26-31).

המפקח השני (הנתבעת 5)

93. החל מתאריך 4.8.2015 סיפקה הנתבעת 5 שירותי ניהול ופיקוח לפרויקט, במקום הנתבעת 1. היקף השירותים פורט בהצעת המחיר של הנתבעת 5 ובנספח "פירוט שרותי ניהול פרויקט" שצורף להצעת המחיר ובין היתר, כלל ייעוץ למתכנן ביחס לצורת המפרטים והתוכניות; תאום ומעקב על ביצוע העבודות הכולל מעקב אחרי התקדמות הביצוע ועריכת ישיבות תאום קבועות לשם הבטחת ביצוע נכון של הקבלן מבחינה מקצועית; ניהול הביצוע בין היתר באמצעות פיקוח מקצועי קבוע באתר; ופיקוח על טיב העבודות בהתאם לתוכניות ולמפרטים ולהוראות המתכננים.

בהצעת המחיר הוסף ביחס לשירותים לעיל שיסופקו לתובעים "הפרוט כולל חלקי עבודה שכבר בוצעו ולגביהם תבוצע בקרה ובדיקה בלבד".



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

94. דלתות הממ"ד שבוצעו לא היו בהתאם לדרישת הג"א, לתוכנית ההיתר שאושרה ולתוכנית האדריכלות לביצוע במסגרתם נדרשה התקנת דלתות הדף רסיסים בממ"דים. המסד הראייתי מביא אותי למסקנה שהנתבעת 5 אשר התחייבה לספק שירותי ניהול ופיקוח הכוללים תאום מעקב ופיקוח על ביצוע העבודות בהתאם לתוכניות והמפרטים, התרשלה בביצוע תפקידיה וגם היא אחראית לאי ההתאמה בדלתות ולאיחור במסירת הדירות.
95. בין הצדדים התגלעה מחלוקת בנוגע לשלב הבנייה במועד כניסת הנתבעת 5 לתפקיד ולגבי היקף אחריותה, לאור טענת הנתבעת 5 כי במועד כניסתה לתפקיד בתחילת חודש אוגוסט 2015 הושלמה בניית הממ"דים עד לקומה 7 (מתוך שבע הקומות) למעט ממ"ד אחד בקומה השביעית - כך ש 20 ממד"ים מתוך 21 הדירות היו יצוקים - והנתבעת 5 אינה אחראית לתוכניות ולעבודות שבוצעו לפני תקופתה. אינני מקבלת את טענת הנתבעת.
96. השתכנעתי מהמסד הראייתי שבתחילת חודש אוגוסט 2015, המועד בו הנתבעת 5 החלה לספק את שירותי הפיקוח לפרויקט, בניית הממ"דים הגיעה לקומה 5 מתוך 7 קומות הבניין וטרם הושלמה.
- על פי עדותו של אברהמי מטעם הקבלן, במועד חילופי המפקחים, הבניין היה בשלב יציקת רצפת קומה 5 (עמ' 392 שו' 14). חיזוק לכך יש ביומני העבודה ובדו"חות יציקות הבטון. בהתאם ליומני העבודה, בתאריך 23.7.2015 הסתיימה בניית תקרת קומה רביעית ורצפת קומה חמישית, ובתחילת חודש אוגוסט 2015 נוצקו חלק מתקרות קומה 5 (נספח כט' לתצהיר אברהמי). על פי דו"ח ריכוז יציקות הבטון (נספח כג' לתצהיר אברהמי) בתאריך 15.8.16, כשבועיים לאחר כניסת הנתבעת 5 לתפקיד, נוצקו חלק מהקירות ותקרת קומה 5.
97. מומחה בית המשפט אמנם קבע בחוות דעתו שבמועד כניסת הנתבעת 5 לתפקידה, הושלמה בניית הממ"דים עד לקומה 7, אולם בחקירתו חזר בו מקביעה זו ולאחר שעיין ביומני העבודה ובדו"ח כמויות הבטון שנוצקו - אישר שהבנייה במועד חילופי המפקחים הגיעה לקומה 5. מומחה בית המשפט הבהיר כי לפי יומן העבודה, בתאריך 23.7.2015 נוצקה תקרת קומה רביעית ורצפת קומה 5 ובתאריך 2.8.2015 חלק מתקרת קומה 5 כך שבניית הממ"דים הגיעה לקומה חמישית במועד כניסת הנתבעת לתפקיד (עמ' 26 שו' 17-11, עמ' 27 שו' 5-1). קביעה זו של מומחה בית המשפט הייתה עקבית לאורך כל חקירתו (עמ' 84 שו' 16-9, עמ' 86 שו' 4-1).
98. לאותה מסקנה הגיע המהנדס גולדקלנג. בעדותו בבית המשפט הבהיר המהנדס גולדקלנג שלפי ריכוז הבטונים (נספח כג' לאברהמי) והשוואת יציקות הבטון למפלסי הקומות: בתאריך 15.8.16 נוצקה התקרה בקומה 7, בתאריך 15.8.10 נוצקו קירות הממ"דים בקומה 6 ובתאריך



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

1.8.2015 עדיין לא נוצקו הקירות בקומה 6, ולפי יומן העבודה מתאריך 27.7.2015 נוצקה הקומה 4 וחלק מתקרת קומה 5 (עמ' 259 - 261).

סיכום הפגישה בין הגורמים המקצועיים מתאריך 4.8.2015, בהשתתפות פלד הקבלן ואפרתי, לפיו **הבניין במצב שלד קומה 5 ו-6** (נספח כז' לתצהיר אברהמי) שומט, אף הוא, את טענת הנתבעת 5 כי הבנייה הושלמה עד קומה שביעית בעת כניסתה לתפקיד.

99. בהסכם עם התובעים התחייבה הנתבעת 5 לפקח על ביצוע העבודות, בהתאם לתוכניות ותוכניות ההיתר בכלל זה. אפרתי, העד היחיד מטעם הנתבעת 5, אישר בחקירתו שעל המפקח והקבלן חובה להחזיק באתר העבודות את תוכניות ההיתר, הכוללות את תוכנית המיגון המאושרת וכי על הקבלן לבצע את העבודות בהתאמה להיתר הבנייה ולתוכניות. כאשר אפרתי נשאל מה המשמעות אם המפקח והקבלן אינם מחזיקים את היתר הבנייה באתר, השיב **"שניהם לא מבצעים את עבודתם על פי חוק"** (עמ' 351 שו' 7). הנתבעת 5 גם היא המפקח.

100. תפקידה של הנתבעת 5 היה לוודא שהעבודות בוצעו ומבוצעות בהתאם לתוכניות ולהיתר. בתוכנית המיגון בהיתר ובאישור פיקוד העורף לתוכנית המיגון, נדרשו דלתות הדף רסיסים. כך גם בתוכנית האדריכלית לביצוע בסימון "ד.ה.ר ת"י 4422". מתוכניות אלה יכולה הייתה הנתבעת 5 לדעת אודות הדרישה להתקנת דלת הדף רסיסים בממ"דים, לעצור את המשך הבנייה עם כניסתה לתפקיד ולפעול לתיקון הכשל. הדבר לא נעשה.

הנתבעת 5 החלה לפקח על הפרויקט בתחילת חודש אוגוסט 2015, 14 חודשים לפני מועד המסירה לו התחייב הקבלן. בשלב זה בניית הממ"דים הגיעה לקומה 5 מתוך 7 קומות. היה בידי הנתבעת 5 לעצור את הבנייה כבר בשלב זה, ולתקן את אי ההתאמה בקומות שבוצעו ולבנות את יתר הקומות בהתאמה לדרישות פיקוד העורף. על פי עדותו של המהנדס גולדקלנג ניתן היה לתקן את אי ההתאמה, תוך בנייה בו זמנית של הקומות שטרם נבנו (עמ' 283 שו' 1-16). העד מטעם הקבלן אברהמי, הבהיר בחקירתו תוך הפנייה ליומן העבודה, שבסוף חודש אוגוסט 2015 לאחר הגעת הנתבעת 5 נבנו 3 קומות (הקומה החמישית, השישית והשביעית). ממועד גילוי אי ההתאמה בעקבות סיור הג"א בחודש אוגוסט 2016 ועד למועד קבלת טופס האכלוס בחודש אוגוסט 2017 חלפה שנה, תוך שעיקר התקופה נדרשה לאישור תכנון ומוצר חדש שנועד לתיקון אי ההתאמה בבנייה שבוצעה. הנתבעת 5 החלה בפיקוח שנה לפני מועד סיור הג"א. אילו הנתבעת 5 הייתה עוצרת את אי ההתאמה בביצוע הדלתות סמוך לכניסתה לתפקיד, בשים לב לקצב הבנייה לא סביר שהיה איחור.

101. אפרתי היתמם וטען בחקירתו שגרמושקת הג"א לא הייתה בידי הנתבעת 5 כאשר היא נכנסה לתפקיד. התקשיתי לתת בכך אמון. הדבר מנוגד לחובת הנתבעת 5 להחזיק את תוכניות היתר



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

הבנייה, ולהתחייבותה לוודא את התאמת הביצוע לתוכניות. אפרתי לימד בעדותו שבפועל בוצע עיקר הפיקוח על ידי אנשים אחרים בנתבעת 5, והוא רק קיבל דיווח כשהגיע למקום (עמ' 326 שו' 14-6, ועמ' 329-327). את הגב' נינה, אשר ביצעה את הפיקוח יחד עם מהנדס מטעם הנתבעת 5 שהלך לעולמו, לא הביאה הנתבעת 5 למתן עדות. הסבר משכנע למחדל ראייתי זה לא ניתן.

102. סיכום ישיבת גורמי המקצוע בפרויקט מתאריך 10.8.2015 (נספח ו' 21 למוצגי התובעים) תומך במסקנה שתוכניות המיגון שאושרו על ידי הג"א היו בידי הנתבעת 5 מלכתחילה, בניגוד לעדותו של אפרתי. בפגישה זו, 6 ימים לאחר חילופי המפקחים, נקבע שנינה מטעם הנתבעת 5 תפנה לקונסטרוקטור לבדיקת אי ההתאמה בין תוכנית הקונסטרוקציה לבין תוכנית הג"א בכל הנוגע לעובי התקרות. אין טענה בסיכום הפגישה שתוכניות הג"א אינן בידי הנתבעת 5. עצם הידרשות הנתבעת 5 לבדיקת אי התאמה ביחס לתוכנית הג"א, מלמדת כי התוכנית הג"א הייתה בידה.

אפרתי טען בחקירתו כי נינה ביצעה את הבדיקה, וגם היא הנותנת שאין ממש בטענת פלד שלא קיבל את תוכנית המיגון. נינה לא הובאה לעדות ויש קושי לייחס משקל לעדותו של אפרתי בעניין. ואולם ככל שהבדיקה בוצעה כפי שהעיד אפרתי, הנתבעת 5 שהתבקשה לבדוק את אי התאמה לתוכנית הג"א בעניין עובי התקרות, לא פעלה לעצירת אי ההתאמה לתוכנית הג"א ולתיקון הכשל שבוצע בדלתות.

103. אותה עתה, בהתאם ליומני העבודה, הבניין היה בשלב קומה 5. ממועד הפגישה בחודש אוגוסט 2015 ועד למועד סיום הג"א לאחר השלמת הבנייה, בעקבותיו התגלתה אי ההתאמה בדלתות בחודש אוגוסט 2016 - חלפה שנה. ממועד גילוי אי ההתאמה ועד לפתרון הכשל וקבלת אישור אכלוס בחודש אוגוסט 2017 - חלפה שנה נוספת. בשים לב ללוחות זמנים אלה ולמועד המסירה לו התחייב הקבלן (בחודש נובמבר 2016), אילו הייתה הנתבעת 5 בודקת את דרישת הג"א לכל הפחות כאשר היא נדרשה לבדוק את אי ההתאמה בעניין עובי התקרות, לא סביר שהיה איחור במסירת הדירות.

104. גם אם כטענת הנתבעת 5 במועד כניסתה לתפקיד הייתה הבנייה בשלב קומה 7 (טענה אותה אינני מקבלת), לא סביר שהיה עיכוב במסירת הדירות. בשלב זה עדיין נדרש ביצוע ממ"דים ופיקוח של הנתבעת 5. אילו הייתה הנתבעת 5 בודקת עם כניסתה לתפקיד את תוכניות המיגון של היתר הבנייה אשר אושרו על ידי הג"א ואת תוכנית האדריכלות ולו לצורך אותו ממ"ד שלטענתה נדרש לבצע, כפי שחייבת הייתה לעשות, הייתה הנתבעת 5 למדה על אי ההתאמה בדלתות לפחות שנה קודם לסיור הג"א במסגרת התגלה הכשל בדלתות. הנתבעת 5 החלה בביצוע הפיקוח בתחילת חודש אוגוסט 2015 - שנה וארבעה חודשים לפני המועד המיועד למסירת הדירות בחודש נובמבר 2016. פתרון הכשל בדלתות לאחר שהבנייה הושלמה ארך שנה מאז גילויו בעקבות סיור הג"א בחודש אוגוסט 2016, ולא היה איחור.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

105. על פי עדותו של אברהמי תוכנית הג"א נמסרה לו על ידי אפרתי בחודש פברואר 2016, ממועד זה לא נעשה על ידי הנתבעת 5 דבר לעצירה ותיקון אי ההתאמה בדלתות והנתבעת 5 המתינה לגילוי הכשל בסיור הג"א ששה חודשים לאחר מכן.

106. טענת הנתבעת 5 שנדרש חודש ימים ללמידת התוכניות, וכי עד אז הושלמה בניית הממ"דים אין בה לפטור את הנתבעת מאחריותה לאי ההתאמה בדלתות ולאחור במסירת הדירות כפועל יוצא מכך. הנתבעת 5 התחייבה לפקח על טיב העבודות בהתאם לתוכניות ולמפרטים, והיה עליה לבדוק את התאמת הביצוע לתוכנית ההיתר שאושרה על ידי הג"א ולתוכניות הביצוע ולהיערך לכך קודם שהחלה בפיקוח.

107. בחקירתו מסר אפרתי שלא בוצעה חפיפה בין המפקחים לאחר העברת התפקיד (עמ' 327 שו' 20-21), בכך יש טעם לפגם בהתנהלות הנתבעת. כאשר אפרתי נשאל כיצד הנתבעת לקחה על עצמה פרויקט מבלי שנעשתה חפיפה עם המפקח היוצא, הסברו שהוא עשה "טובה" לאדריכל לוטן שביקש את עזרתו (עמ' 336) דחוק, מיתמם ואינו משכנע. כיצד הנתבעת לוקחת על עצמה את תפקיד הפיקוח על התאמת ביצוע העבודות לתכנון, ללא חפיפה מסודרת כטענת המצהיר מטעמה? הדבר אינו מתיישב עם ההתחייבויות לבקרה ובדיקה שנטלה על עצמה.

108. את טענת הנתבעת 5 כי לא היה עליה לבדוק תכנון ועבודות מלפני תקופתה, אין לקבל. אזכיר, כי גם לשיטת הנתבעת 5 במועד כניסתה לתפקיד על אף השלב המתקדם של הבנייה, יציקת הממ"דים טרם הושלמה. לגבי הבנייה שנותרה לביצוע, גם לפי שיטת הנתבעת 5, היה עליה לבדוק את התכנון והביצוע וסמוך לקבלתה את התפקיד בחודש אוגוסט 2015 (שנה וארבעה חודשים לפני מועד המסירה המיועד) יכולה הייתה הנתבעת 5 לגלות אודות הכשל בדלתות.

109. למעלה מזה, בהתאם לנספח השירותים שצורף להצעת המחיר (ומהווה על פי עדותו של אפרתי את הסכם ההתקשרות) היה על הנתבעת 5 לבצע בקרה ובדיקה גם של העבודות שבוצעו, ונקבע כי שירותי הניהול והפיקוח של הפרויקט שתספק הנתבעת 5 הכוללים פיקוח על העבודות בהתאם לתוכניות והמפרטים יחולו גם על חלקי עבודה שכבר בוצעו כשלגביהם תבוצע בקרה ובדיקה להתאמתן לתוכניות ולהיתר. שירותים הניהול בהתאם להצעת המחיר כללו תאום ומעקב על ביצוע העבודות, פיקוח מקצועי קבוע באתר; ופיקוח על טיב העבודות בהתאם לתכניות ולמפרטים ולהוראות המתכננים.

טענת אפרתי שהתובעים סירבו להצעתו לבדוק את כל תוכניות הביצוע מטעמי עלויות, נטענת בעלמא ללא תימוכין. כך גם טענתו שבדיקה בדיעבד של תכנון שבוצע שניים קודם אינה מקובלת. הטענה אף אינה עולה בקנה אחד עם טענת אפרתי שבדיקה כזו אכן הוצעה לתובעים. בדיקה זו אילו נעשתה עם תחילת הפיקוח של הנתבעת 5 וכל שכן כאשר אליבא גישת הנתבעת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

5 בכעת כניסתה לתפקיד טרם הושלמה יציקת כל הממ"דים, הייתה מגלה את אי ההתאמה בין רשימת המסגרות והמפרט לתוכנית האדריכלות ולדרישות פיקוד העורף.

110. ביטול דלתות המגן בדירות, אף הוא היה צריך להדליק נורה אדומה אצל הנתבעת 5 לברור התאמת הדלתות הרגילות שהותקנו. על כך פורט בהרחבה ביחס למפקח הראשון ולקבלן. המהנדס אפרתי הבהיר בחקירתו שביטול קירות המגן היה צריך להדליק נורה אדומה אצל הקבלן. אותו דין חל על הנתבעת 5, יהא מצב הבנייה אשר יהיה בעת כניסתה לתפקיד. כך גם קבע מומחה בית המשפט בחוות דעתו ובעדותו בבית המשפט ביחס לנתבעת 5, קביעה אותה אני מאמצת.

מומחה בית המשפט הבהיר בחקירתו שברגע שיש חילופי מפקחים, המפקח הנכנס מקבל את כל "ירושת" קודמו לטוב ולרע. אולם למרות שבקומות התחתונות הותקנו בממ"דים משקופים לדלתות רגילות בניגוד לדרישת הג"א וקירות המגן בוטלו ויש חשיפה של הפתח מול החלון, הנתבעת 5 המשיכה באותה שיטה ובאותה אי התאמה הגם שבידיה תוכניות המלמדות על דרישה שונה - והדבר אינו תקין. את ביטול קירות המגן, על פי עדותו של מומחה בית המשפט, רואים כבר בקומה הראשונה, וכמהנדס הייתה הנתבעת 5 צריכה לשאול את עצמה שאלה פשוטה למה פה אין קיר יצוק? ואיפה הדלת הדף רסיסים? (עמ' 35-36 ועמ' 69 שו' 15-20).

111. דלתות הממ"דים, בהתאם לתעודות המשלוח שלהן, הגיעו בחודש נובמבר 2015, בעת שהנתבעת 5 שימשה כמפקח על הפרויקט. הדלתות היו דלתות רגילות - שלא בהתאמה לתוכנית המיגון של ההיתר שאושרה על ידי הג"א ולתוכנית האדריכלית. הנתבעת 5 לא מנעה את התקנתן. לכל הפחות הייתה אספקת דלתות רגילות בהינתן שאין קירות מגן, צריכה להדליק לנתבעת נורה אדומה לבדיקת הדרישה ביחס לדלתות הממ"דים. בדיקה פשוטה של אישור הג"א הייתה מגלה את אי ההתאמה. כאשר אפרתי נשאל בחקירתו כיצד לא ראה שלא מדובר בדלת הדף רסיסים, הוא התחמק ממענה ולא השיב עניינית (עמ' 333 שו' 4-10).

112. הנתבעת 5 ברשלנותה גרמה ותרמה לכשל ולעיכוב במסירה, ואין מקום לטענתה בסיכומים שאין היא אחראית למועד מסירה שנקבע בין התוביעים לבין הקבלן.

סיכום ביניים

113. מכל המקובץ התנהלותן של כל הנתבעות הייתה נגועה בהתרשלות שגרמה לאי ההתאמה בדלתות וכל אחת מהנתבעות אחראית לעיכוב במסירת הדירות. רשלנות כל אחת מהנתבעות היא ישירה ועצמאית, ואין בהתרשלות הנתבעות האחרת להביא לניתוק הקשר סיבתי בין אחריות לעיכוב במסירה לבין רשלנותן.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרויקטים (2003) בע"מ ואח'

114. סעיף 11 לפקודת הנזיקין קובע "היה כל אחד משני בני-אדם או יותר חבים לפי הוראות פקודה זו, על מעשה פלוני, והמעשה הוא עוולה, יהיו חבים יחד על אותו מעשה כמעוולים יחד וניתנים להיתבע עליה יחד ולחוד". מקובל לחלק אירועים מסוג זה לשלושה סוגים: מעוולים במשותף; מעוולים בנפרד שגרמו נזק אחד בלתי ניתן לחלוקה ומעוולים בנפרד שגרמו נזקים נפרדים (ראו; ע"א 7436/12 כלל חברה לביטוח בע"מ נ' ב.ג.מ חברה לבניה בע"מ (פורסם בנבו, 6.7.2017)). המקרה שלנו שייך לסוג השני. כלפי התובעים אחריות הנתבעות היא יחד ולחוד כאחריותם של מעוולים משותפים שגרמו נזק אחד בלתי ניתן לחלוקה, בהינתן שאין אפשרות להפרדה של הנזק שנגרם על ידי כל אחת מהן. עם זאת, בשאלת חלוקת האחריות של הנתבעות בינן לבין עצמן, יש להבחין בין הנתבעות ומידת "תרומתן" ואשמך לאירועים באופן שחלוקת האחריות תיעשה על פי "הצדק והיושר בהתחשב במידת אחריותה" של כל אחת מהנתבעות ומידת אשמה המוסרי (ראו; ע"א 477/85 אפרים בוארון נ' עיריית נתניה פ"ד מב(1) 415 (1988); ע"א 7058/17 נתן מלמד נ' ציונה ליבוביץ ואח' (פורסם בנבו, 10.3.2020); ע"א 7008/09 גאבר אל רחים נ' עבד אל קאדר (פורסם בנבו, 7.9.2010)).

במקרה זה, לאחר ששקלתי את השיקולים הרלוונטיים ובחנתי את התנהלות כל אחת מהנתבעות בנסיבות העניין ואת מידת אחריותן וכן את שלב הבנייה במועד חילופי המפקחים, דעתי היא כי חלוקת האחריות הראויה בין הנתבעות היא כך שכל אחת מהנתבעות 1, 2 ו-3 תישא ב 27% מהאחריות לנזק והנתבעת 5 ב- 19%.

115. יתר הטענות שהועלו, אין בהן לשנות את מסקנתי.

הטענה לאחריות התובעים כיזמים ולאחריות הקונסטרוקטור

116. הנתבעות טוענות לאחריות התובעים, כיזמים של פרויקט הבנייה לרשלנותן של הנתבעות עמן הם התקשרו. אינני מקבלת את הטענה. בחינת מערך ההסכמים בין הנתבעות לבין התובעים מעלה שמדובר בהתקשרות בין מזמין שירותים לקבלן עצמאי, ולא בין שולח לשלוח ואין לצפות שהתובעים יהיו אחראים לעוולות שביצעו הנתבעות (ראו; ע"א 7130/01 סולל בונה בניין ותשתית בע"מ נ' תנעמי (פורסם בנבו, 1.10.2003)). בהתאם לסעיף 15 לפקודת הנזיקין [נוסח חדש] למזמין לא תהיה אחריות על עוולה של בעל חוזהו במסגרת השירותים נשוא ההתקשרות, זולת בחריגים שפורטו בסעיף. חריגים אלה ולא הוכחו בענייננו.

117. הטענה לאחריות הקונסטרוקטור לכשל בביצוע הדלתות, נטענה לראשונה בסיכומים של חלק מהנתבעות ודינה דחייה בהיותה הרחבת חזית. הקונסטרוקטור לא נתבע בהליך, הנתבעות בחרו שלא לשלוח הודעת צד ג' לקונסטרוקטור ואין בידי לקבוע ממצאים ביחס להתנהלותו בהליך בו הוא אינו צד. למעלה מן הצורך, בתוכנית הקונסטרוקציה כפי שמעלה המסד הראייתי אין



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

התייחסות לסוג הדלתות. למרות העדויות בדבר אי התאמה בין תוכנית הקונסטרוקציה לבין תוכנית האדריכלות, לא הוכח שניתן לייחס אחריות לכשל בדלתות שבוצעו לקונסטרוקטור.

שאלת הנזק

התביעה להפסד דמי שכירות

118. התובעים טוענים כי כפועל יוצא מהאיחור במסירת הדירות בשל הכשל בביצוע הדלתות נמנע מהם להשכיר את הדירות שבבעלותם, ונגרמו להם הפסד דמי שכירות בתקופת העיכוב. בתצהיר עדותם מציינים התובעים את הפסד דמי השכירות שנגרמו לכל אחד מהם, ומצרפים חוות דעת של שמאי המקרקעין תורגמן לעניין גובה דמי השכירות לחודש לכל אחת מהדירות.

הנתבעות טוענות כי התובעים לא הוכיחו את בעלותם בדירות וכן שנגרמו להם הפסדי שכירות בפועל, וכי אין די בהצגת חוות דעת מומחה לעניין גובה דמי השכירות. הנתבעות מלינות (ובצדק) על כך שהתובעים לא צירפו לתצהירי עדותם את הסכמי השכירות של הדירות שהם ציינו בתצהיר העדות שצורפו, וטוענות כי התובעים לא הוכיחו שהם השכירו או התכוונו להשכיר את הדירות לאחר קבלתן וכי חלק מהתובעים אף אישרו בחקירתם שהם מכרו את הדירות, חלקם לא התכוונו להשכיר את הדירות וחלקם עברו בעצמם להתגורר בדירות. **לחלופין**; טוענות נתבעות 1 ו-2 בסיכומים כי ככל שייקבע שהתובעים זכאים לפיצוי, יש לאמץ את חוות דעת מומחה בית המשפט למעט ביחס לדירות שלאחר מסירתן נמכרו או שלא הייתה כוונה להשכירן או שהתובעים התגוררו בהן. הנתבעת 5 מוסיפה בסיכומים שלגבי דירות בהן יש פער בין הסכום הנטען בכתב התביעה לבין חוות דעת מומחה בית המשפט, אין לזכות את התובעים בפיצוי מעבר לסכום הנתבע (טבלה משווה צורפה לסיכומים).

119. טענת התובעים להיותם בעלי זכויות במקרקעין עליהם נבנה בניין הדירות, לא הוכחה בכתב ההגנה על ידי הנתבעות 2,3 ו-5 וכפי שקבעתי, אין בידי הנתבעת 1 להכחיש זאת. התובעים נסמכים על הסכם שיתוף שנחתם ביניהם לעניין בעלותם של הדירות הספציפיות בגינן הם טוענים להפסד שכירות. הסכם השיתוף או אסמכתא אחרת להוכחת בעלות התובעים בדירה פלונית או לחלוקת הדירות בין התובעים, לא הוצגה על ידי התובעים. טענת התובעים בסיכומי התשובה כי הנתבעות לא ביקשו את הסכם השיתוף בהליכים המקדמיים, אין בה להצדיק את אי צירוף הסכם השיתוף כראייה שעה שהנטל מוטל על התובעים להוכיח את זכויותיהם בדירה בגינה הם מבקשים פיצוי. עם זאת, אינני סבורה שיש בכך לשלול את זכאות התובעים לפיצוי בגין הפסד דמי שכירות. כפי שאפרט, השתכנעתי שיש לפצות את התובעים בגין הפסד דמי שכירות לתקופת האיחור במסירת הדירות. בהיעדר מסד ראיתי ממנו ניתן לקבוע את ייחוד הדירות למי מהתובעים - הפיצוי בגין הפסד שכירות יפסק לתובעים יחד וייקבע כפיצוי כולל בגין כל הדירות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

120. הגם שבתצהירי העדות טענו התובעים כי הסכמי שכירות של הדירות לאחר מסירתן מצורפים לתצהירם, הסכמי שכירות לא צורפו. בכך יש טעם לפגם בהתנהלותם הדיונית של התובעים. אין להלום מצב בו נטען לצירוף מסמך לראיות, שאינו מצורף בפועל. טענת התובעים בסיכומי התשובה כי ההסכמים אינם רלוונטיים משאינם מתייחסים לתקופת העיכוב, אין בה להצדיק את התנהלותם שעה שהם מי שבחרו להציג בתצהיר העדות כי הם נסמכים על הסכמים אלה.

121. תקופת העיכוב במסירת הדירות, על פי מסד הראיות, עומדת על 8.8 חודשים. התובעים אינם מצרפים אסמכתאות להוכחת כוונתם להשכיר את הדירות בתקופת העיכוב, ולתשלום בעין של דמי שכירות או הוצאות שהוציאו בפועל עבור דמי שכירות בתקופה זו. הלכה למעשה (כפי שמאשרים התובעים בסיכומי התשובה) התובעים נסמכים בתביעתם על חוות דעת המהנדס ושמאי המקרקעין תורגמן מטעמם, ולחלופין על חוות דעת מומחה בית המשפט.

חקירתם הנגדית של התובעים 8 שנים לאחר מועד המסירה המיועד של הדירות אף לימדה שחלק מהתובעים מכרו את הדירות שנועדו להם לאחר מסירתן וחלקם עברו להתגורר בדירות. התובעת גליה זולברג אישרה בחקירתה שדירות 5 ו-21 שלה ושל בעלה ז"ל נמכרו. כך גם התובע נועם זולברג ביחס לדירה מס' 7. כך התובעים חמאווי אריאל וז'קלין מעליגי ביחס דירות 1,6,15. התובע אבי ברוך אישר בחקירתו שהוא עבר להתגורר בדירה מס' 20, וכך נטע חסון ביחס לדירה מס' 18.

122. עסקינן בתביעה לפיצויים בגין נזק ממוני אשר בהיותו "נזק מיוחד" טעון פירוט והוכחה. בהקשר זה קובעת הפסיקה כי מקום שניתן להוכיח נזק, על הניזוק התובע מהמזיק את נזקיו להוכיח לא רק קיומו של נזק, אלא גם את שיעור הנזק. כך שאפילו הוכח קיומו של נזק, ככל שהניזוק לא יוכיח את שיעורו, מקום בו לאור טבעו ואופיו של הנזק ניתן להביא נתונים מדויקים לשיעור הנזק, תיכשל תביעתו ולא ייפסק לו פיצוי (ראו: ע"א 210-10 רמנוף חברה לסחר בצידוד בניה בע"מ נ' שוורץ (פורסם בנבו, 7.3.2012); ע"א 355/80 נתן אניסימוב בע"מ נ' מלון טירת בת שבע בע"מ, פ"ד לה (2) 800, 808-809 (1981)).

בהקשר זה מידת הוודאות והדיוק הנדרשים מהתובע בעניין זה אינה ברמה של דיוק מוחלט, ודי אם התובע יוכיח את הנזק ואת הפיצוי המגיע לו במידת ודאות סבירה, המתחייבת מנסיבות העניין. באותם מקרים בהם, לאור טבעו ואופיו של הנזק, יש קושי להוכיח בוודאות את מידת הנזק ושיעורו, אין בכך כדי להכשיל את תביעת הנפגע ודי לו שיביא אותם נתונים, אשר ניתן



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

באופן סביר להביאם, תוך מתן שיקול דעת בית המשפט לעריכת אומדן להשלמת החסר (ראו ;
ע"א 6277/19 הרמן נ' וייס (פורסם בנבו, 15.3.2022) פסקה 37)).

במקרה זה; השתכנעתי כי התובעים צלחו את רף ההוכחה הנדרש להוכחת זכאותם לפיצוי בגין
הפסד דמי שכירות ואת שיעורו.

123. הפסד דמי השכירות נתבע ביחס לתקופת האיחור במסירת הדירות לתובעים. עבודות הבנייה,
על פי צו תחילת העבודות, החלו בחודש אוקטובר 2014. הדירות, בהתאם להסכם בין התובעים
לבין הקבלן, נועדו להימסר לתובעים בתאריך 21.11.2016. בעקבות סיור הג"א בחודש אוגוסט
2016 התגלה הכשל בביצוע דלתות הממ"ד. במרחק זמן כזה ממועד המסירה המתוכנן, וכאשר
לא עלתה טענה שבמועד גילוי הכשל בעקבות סיור הג"א הוצג לתובעים שלא יהיה עיכוב
במסירת הדירות, אין לצפות שהתובעים ינקטו בפעולות להשכרת הדירות במועד המסירה
המיועד או שיציגו הסכמי שכירות לתקופת העיכוב. משכך אין לזקוף לחובת התובעים שלא
הוצגו הסכמי שכירות לתקופת העיכוב או ראיות לכוונה להשכיר את הדירות בתקופה זו.

124. העיכוב במסירת הדירות מנע מתובעים להחזיק בדירות שיועדו להם, ולעשות בהן שימוש
בדירות לאורך 8.8 חודשי העיכוב ובכך נגרם לתובעים נזק. הפסדם של התובעים בגין איבוד
יכולתם לעשות שימוש בדירות בתקופת האיחור כמוהו כהפסד דמי שכירות ראויים בדירות,
בגינם זכאים התובעים לפיצוי. הפסד זה הוכח בחוות דעת שמאי מקרקעין המפרטת ביחס לכל
דירה ודירה שנמסרה באיחור, את גובה דמי השכירות הראויים בתקופה הרלוונטית. בכך עמדו
התובעים בנטל להוכחת הנזק שנגרם להם.

גם אם מזלם של התובעים שפר עליהם והם לא נדרשו לשאת בהוצאות דיור חלופי בתקופת
העיכוב, מכל אחד מהתובעים נמנע לעשות שימוש בדירות בתקופת האיחור והם זכאים לפיצוי.
לא מצאתי לקבל את הטענה שאין לפסוק פיצוי לתובעים שאישרו שהם מכרו דירות סמוך
לאחר מסירתן או שעברו להתגורר בעצמם בדירות. גם מתובעים אלה נמנע השימוש בדירות
בתקופת האיחור במסירה, ולא הוכח כי אלמלא האיחור כך היו נוהגים אותם תובעים.

בעניין ח"א 702/06 היועץ המשפטי לממשלה נ' שיכון ופיתוח לישראל בע"מ (פורסם בנבו,
6.12.2011) קבע בית המשפט לחוזים אחידים את הדברים הבאים, היפים לענייננו, לגבי הוכחת
נזק מיוחד במקרה של איחור במסירת דירה:

**"ההטבה העיקרית הגלומה בפיצויים המוסכמים שנקבעו בסעיף 13.4 להסכם
היא בכך שהם חוסכים מהקונה את עלויות ההוכחה של הנזק שנגרם לו בגין
אובדן אפשרות השימוש בנכס בתקופת האיחור במסירה. אלא שעלויות ההוכחה
של נזק זה ממילא אינן כה כבדות. אם יהיה על הקונה להוכיח את נזקו במסגרת
הרגילה של סעיף 10 לחוק החוזים תרופות, כי אז כל שיידרש ממנו יהיה להוכיח**



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

את הקשר הסיבתי שבין הנזק להפרה, את צפיותו של הנזק שנגרם ואת היקפו. כאשר מדובר בנזק ישיר מסוג של אובדן אפשרות השימוש בנכס, הוכחת הקשר הסיבתי והוכחת הצפיות הן פשוטות ביותר, ולמעשה אין ספק כי נזק כזה הוא תוצאה ישירה של הפרה והוא גם בגדר נזק צפוי. גם הוכחת היקפו של הנזק איננה מסובכת. כאשר מדובר ב"מוצר" נפוץ כמו דירת מגורים, אין קושי רב בהוכחת דמי השכירות הראויים לדירה כזו..." (סעיף 139 לפסק הדין) (ההדגשה לא במקור - א.ב.).

125. לעניין גובה דמי השכירות המבטאים את הפסד השימוש של התובעים בדירות בתקופת האיחור במסירה, נסמכים התובעים על חוות דעתו של המומחה תורגמן אשר אמד את גובה דמי השכירות לחודש לכל הדירות בסך של 209,544 ₪ נכון למועד המסירה המיועד בחודש נובמבר 2016. חוות דעת נגדית של המומחה גולדקלנגד הוצגה על ידי הנתבעת 3 בלבד. על פיה, אומדן דמי השכירות לאותו מועד עומד על סך של 170,400 ₪ לחודש לכל הדירות. על פי חוות דעת מומחה בית המשפט, נכון למועד המסירה המיועד בחודש נובמבר 2016 סך כל דמי השכירות של כלל הדירות עומד על סך של 183,200 ₪ לחודש. ראיתי להעדיף את חוות דעת מומחה בית המשפט, בהיותו מומחה מקצועי ניטרלי שמונה על בית המשפט, ולא מצאתי הצדקה לסטות מחוות דעתו.

126. סך כל דמי השכירות לחודש בגין כלל הדירות בהתאם לחוות דעת מומחה בית המשפט, במכפלת תקופת העיכוב של 8.8 חודשים עומד על סך של 1,612,160 ₪ נכון ליום המסירה המיועד. סכום זה על הנתבעות לשלם לתובעים כשהוא משוערך (הפרשי הצמדה וריבית כחוק) מיום 21.11.2016.

127. התובעים מבקשים להוסיף לדמי השכירות שנקבעו בחוות דעת מומחה בית המשפט 3%, בטענה שמומחה בית המשפט נסמך בחוות דעתו על עסקאות משנת 2015. מומחה בית המשפט אישר בחקירתו עליית מחירים של 3% בדמי השכירות בשנת 2016 לעומת שנת 2015. עם זאת, לא מצאתי להוסיף לדמי השכירות שקבע בחוות דעתו 3%. בבניין יש דירות 4 חדרים, 5 חדרים ודירות גן ופנטהאוז. עיון בחוות דעת מומחה בית המשפט מעלה כי רק ביחס לדירת 4 חדרים רוב העסקאות שצוינו הן משנת 2015. מומחה בית המשפט הבהיר בחקירתו שגובה דמי השכירות הוא עניין למיקוח בין הצדדים וכי עליית המחיר בין השנים 2015 ו-2016 אינה משמעותית (עמ' 23-24). כ"כ חישוב תוספת 3% לדמי השכירות ביחס לדירות בנות 4 זניח.

128. חלק מדמי השכירות שנקבעו בחוות דעת מומחה בית המשפט גבוה מדמי השכירות שנתבעו (5 דירות מתוך 21) בהתאם לטבלה שצורפה לסיכומי הנתבעת (5). אין בכך להגביל את הפיצוי ביחס לאותן דירות לסכום הנתבע בכתב התביעה. זאת, בהינתן שסכום התביעה בכתב התביעה גבוה



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

מסכום הפיצוי שפסקתי ומשמש רף עליון לפיצוי (ראו; ת.א (מחוזי-ת"א) 40840-03-18 חאן השיירות בע"מ נ' בוכריס (פורסם בנבו, 27.6.2018) וההפניות שם; ת.א (מחוזי-ת"א) 66407-06-17 נאות המכבים בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב רמת הגולן 3 אריאל (פורסם בנבו, 8.8.2018)).

בעניין רע"א 7602/11 מגדל חברה לביטוח בע"מ נ' מיפרומאל תעשיות ירושלים בע"מ (פורסם בנבו, 12.7.2012) נקבע:

"הנה כי כן, הכלל שהשתרש בשיטת משפטנו הוא כי "חשבון הנזק - לחוד, וקביעת האחריות לדמי הנזק - לחוד, ואין לערבב בין השניים" (...).
לאמור: אין בעובדה כי התובע הגביל מלכתחילה את הסעד המבוקש, כדי להפגיע את זכותו להמשיך ולטעון - קל וחומר להוכיח - כי היקף הנזק שנגרם לו עולה על סכום זה. הסעד המבוקש אינו אלא תקרה לסך הפיצויים שיתקבלו בסיומו של ההליך, אולם אין בו כדי להגביל את היקף הנזק ואף לא את היקף האחריות הנתבע".

התביעה בגין תשלומי ריבית וריסק בתקופת האיחור

129. התובעים מבקשים פיצוי בגין תשלומי ריבית ששילמו בתקופת האיחור במסירת הדירות על משכנתא שנטלו לצורך בניית הבניין וכן בגין תשלומי הריסק לביטוח המשכנתא בתקופה זו. לגבי ראשי נזק אלה, לא ראיתי לקבל את התביעה. התובעים כשלו בהוכחת תביעתם, ולא צלחו את רף משוכת ההוכחה לקיומו של נזק בנוגע לרכיבים אלה ולקשר בינו לבין האיחור במסירה.

130. הלוואות המשכנתא בגינן מבקשים התובעים פיצוי עבור ריבית ותשלומי ריסק בתקופת האיחור, נועדה על פי כתב התביעה למימון בניית הבניין והדירות. הלוואות משכנתא בפריסה, מטבען כרוכות בתשלום ריבית. התובעים אינם מציגים בדל של ראיה לכך שתקופת האיחור במסירת הדירות האריכה את תקופת תשלומי הלוואה אותה נטלו לצורכי הבנייה והגדילה את הריבית, ואין לגלגל לפתחן של הנתבעות תשלום בגין ריבית או ביטוח הסיכון על הלוואות שנלקחו על ידי התובעים לצרכי בניית הבניין והדירות.

התובעים גם לא הציגו את הסכמי הלוואה ואת פוליסות הביטוח. תדפיסי חשבון הבנק ולוח התשלומים בחברות ביטוח שצורפו לתצהירי התובעים, אין בהם ללמד על תוספת תשלום בגין ריבית וריסק בתקופת העיכוב במסירת הדירות. חקירת חלק מהתובעים אף לימדה שלוח התשלומים לחברות ביטוח הוא בגין חסכון פנסיוני או יחסי עבודה, שאין לו קשר לפרויקט הבנייה ולתקופת העיכוב במסירת הדירות. טענת חלק מהתובעים לראשונה בחקירתם הנגדית שמדובר בהפרשי ריבית בגין הלוואת "בלון" או הלוואת גישור לה נדרשו מהבנק המלווה בתקופת העיכוב, היא טענה כבושה שאינה נזכר בכתב התביעה, ולא הוכחה. תשתית ראייתית לקיומן של הלוואות נטענות אלה, לעניין גובה הריבית ותשלומה בפועל - לא הוצגה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

עלויות התיקון, תוספת תשלום שכר המפקח ושמאי הבנק המלווה

131. התובעים טוענים שלצורך תיקון אי ההתאמה הם נאלצו לשאת בעלויות תיקון אי ההתאמה בדלתות בסך של 160,149 ₪. בסיכומים הרחיבו התובעים את היריעה וטענו לתשלום סך של 320,398 ₪ לצורך תיקון, סכום המהווה מכפלת התשלום הנטען בכתב התביעה. אסמכתא לתשלום כלשהו בגין עלויות התיקון, ולקשר בין עלויות נטענות בעלמא אלה לבין הכשל בדלתות ותיקון הכשל לא הוצגו על ידי התובעים, ודין התביעה בגין ראש נזק זה להידחות.

ביחס לתשלום הסך של 250,000 ₪ שהנתבעת 2 טוענת שהתובעים שילמו לה על חשבון עלויות תיקון אי ההתאמה בדלתות בהן נשאה, לא הוצגו ראיות לתשלום בפועל על ידי התובעים.

132. טענת התובעים כי בשל האיחור במסירת הדירות הם נדרשו לשלם לנתבעת 5 סך נוסף של 112,320 ₪ ולשמאי הבנק המלווה סך של 64,350 ₪, נטענת בעלמא, ללא בדל של תימוכין. קשר בין האיחור במסירת הדירות לבין התשלום לשמאי הבנק המלווה, לא הובהר והתביעה בגין ראשי נזק אלה נדחת.

פיצוי לא ממוני

133. לא מצאתי לקבל את התביעה לתשלום פיצוי בגין נזק לא ממוני. בעניין ע"א 6884/09 הראל חברה לביטוח בע"מ נ' אהוד ירדני (פורסם בנבו, 17.8.2010) נקבע שלא בכל מקרה בו אירוע נזיקי או הפרת חוזה עשויים לגרום לנפגע אכזבה או עוגמת נפש, יש הצדקה לפסוק פיצויים בגין נזק לא ממוני. נדרשת הוכחה של עצם קיומו של נזק על מנת שיהיה בידי בית המשפט שקול הדעת לפסוק פיצוי זה (ראו; ע"א 3807/12 מרכז העיר אשדוד ק.א בע"מ נ' שמואל שמעון (פורסם בנבו, 22.1.2015)). גם אם ניתן במקרה זה להניח שהאיחור במסירת הדירות גרם לתובעים אי נוחות ואפילו עוגמת נפש, התייחסות התובעים בעניין הייתה כוללנית ומעורפלת. התובעים הותירו את התביעה לשיקול דעת בית המשפט, ולא פרטו בתצהיריהם איזה נזק שאינו נזק ממוני נגרם להם. בטענות בסיכומים אין די.

טענת הקיזוז

134. בכתב ההגנה מבקשת הנתבעת 2 (הקבלן) לקזז מכל סכום שייפסק לחובתה לטובת התובעים את העלויות בהן היא נשאה לתיקון הכשל בדלתות בסך של 617,136 ₪ בניכוי סך 250,000 ₪ ששילמו תובעים - סה"כ 367,136 ₪ (הסכומים לפני מע"מ) בטענה שמדובר בהוצאות בגין עבודות נוספות מעבר לעבודות החוזיות שהוסכמו עם התובעים. מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו את עלויות התיקון בסך של 407,889 ₪ (לפני מע"מ), כך שיתרת עלויות התיקון לאחר הפחתת סך של 250,000 ₪ שהנתבעת 2 טוענת ששולם לה עומדת על סך 157,889 ₪ (לפני מע"מ).



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 18-10-64858 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 18-10-68403 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

135. בסיכומים מסתייגת הנתבעת 2 מאומדן עלויות התיקון שקבע מומחה בית המשפט בחוות דעתו בשלושה רכיבים ומבקשת להוסיף לעלויות התיקון את עלות בדיקת אטימות חוזרת בסך 2,280 ₪ וכן את עלויות עבודת פועלים לסיתות בטונים, תיקוני טיח, צבע וניקיון שנדרשו לאחר החלפת הדלתות בסך 63,700 ₪ אותן לא קיבל מומחה בית המשפט (סעיפים 6 ו-7 לחוות דעתו). הסתייגות הנתבעת מקובלת עלי. מומחה בית המשפט דחה את דרישת הנתבעת לתשלום בגין בדיקת אטימה חוזרת מהטעם שגם לדלת רגילה נדרשה הבדיקה. על פי עדותו של אברהמי (שלא נסתרה) בדיקת אטימות חוזרת נדרשה לאחר ביצוע התיקון, ויש טעם בהסתייגות הנתבעת 2. לגבי עלויות פועלים לסיתות בטונים, תיקוני טיח, צבע וניקיון קבע מומחה בית המשפט בחוות הדעת שלא ברורה לו העלות המוצגת של פועלים כשיש קבלן משנה. בחקירתו אישר מומחה בית המשפט כי תיקון אי ההתאמה הצריכה ביצוע עבודות אלה. אברהמי הבהיר בחקירתו שעבודות אלה לא בוצעו על ידי קבלן המשנה. הסברו של המומחה כי התשלום לא אושר בשל היעדר יומני עבודה, אין בו להצדיק שלילה גורפת של עלויות עבודות שהוא עצמו אישר שביצוען נדרש.

מכאן שיש להוסיף לעלויות התיקון על פי חוות דעת מומחה בית המשפט סך של 65,980 ₪ (לפני מע"מ) ולהעמידן על סך 473,869 ₪ (לפני מע"מ) כשמסכום זה מאשרת הנתבעת 2 להפחית סך של 250,000 ₪ שלטענתה שולם על ידי התובעים.

טענת הנתבעת 2 כי יש לקבוע רווח קבלני של 20%, במקום רווח מקובל של 8% שקבע מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו, נטענת בעלמא ולא הוכחה.

136. משהגעתי לכלל מסקנה כי האחראיות לכשל ולאחרור במסירת הדירות הן הנתבעות ולא מצאתי להטיל אחריות כלשהי על התובעים, אינני מקבלת את דרישת הנתבעת 2 לחיוב התובעים בתשלום הוצאות התיקון הנטענות בעילה נזיקית. טענת הנתבעת 2 כי עבודות התיקון חרגו מהעבודות החוזיות על פי ההסכם עם התובעים וכי על התובעים לשלם בגין עבודות חריגות אלה בהתאם להסכם עמם, חורגת מגדר המחלוקת בתיק זה ולא ראיתי להידרש לה. תביעה בעניין עלויות התיקון הוגשה ע"י הנתבעת 2 במסגרת ת.א. 36588-12-23 ועתידה להתברר במסגרתה.

סוף דבר

137. מכל האמור התביעות נגד הנתבעות מתקבלות בחלקן באופן שלתובעים ישולם על ידי הנתבעות סך של 1,612,160 ₪ בתוספת ריבית והפרשי הצמדה כחוק עד ליום הגשת התביעה ובצירוף ריבית שיקלית ממועד הגשת התביעה ועד למועד פסק הדין.

138. עוד ישלמו להנתבעות לתובעים את החלק היחסי של אגרת משפט ששולמה (מחצית ראשונה ושנייה) כיחס שבין הסכום שפסקתי לסכום התביעה בשתי התביעות (47%), את החלק היחסי (47%) בעלות חוות דעת המומחה מטעם התובעים בהתאם לאסמכתא לתשלום שתוצג, וכן את



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 64858-10-18 זולברג ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'
ת"א 68403-10-18 ברוך ואח' נ' עופר גבאי פרוייקטים (2003) בע"מ ואח'

מלוא חלקם של התובעים בשכרו של מומחה בית המשפט. התובעים לא צרפו אסמכתא לתשלום הוצאות התמלול הנתבעות, ולא מצאתי לקבל את התביעה בגין כך. כן אין מקום לחייב את הנתבעות בתשלום הוצאות הליך גישור שלא צלח.

139. התובעים מבקשים לחייב את הנתבעות בתשלום שכ"ט עורכי דין בשיעור של 27.5% מהסכום שנפסק בתוספת מע"מ, בהתאם להסכם שכר טרחה עם התובעים. דרישה לתשלום הוצאות ריאליות כפופה לאמות מידה של סבירות, מידתיות והכרחיות לניהול ההליך תוך התחשבות, בין היתר, באופן ניהול ההליך; היחס בין הסעד שנתבקש והסעד שנתקבל; מורכבות התיק וחשיבותו; היקף העבודה שהושקעה; ההתנהלות בהליך ועוד (ע"א 7627/20 אייזלר החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ (פורסם בנבו, 24.2.2022)). בענייננו ההליך נמשך לאורך שנים עם מספר ישיבות בית המשפט וריבוי עדים. לצד זאת התביעות התקבלו בחלקן, באופן שקיים פער משמעותי בין הסכום שנפסק לזכות התובעים לבין סכום התביעות ומדובר בתובעים שיוצגו במאוחד. לאחר שקלתי כל השיקולים הצריכים לעניין ואת התנהלות הצדדים בהליך, מצאתי לפסוק לתובעים שכר טרחת עורכי דין בסך של 100,000 ₪ בגין 2 התביעות כסכום ראוי וסביר בנסיבות העניין.

140. הסכומים לעיל ישולם תוך 30 יום.

זכות ערעור כחוק

ניתנה היום, בט' טבת תשפ"ה, 09 ינואר 2025, בהעדר הצדדים.

אפרת בוסני, שופטת, סגנית הנשיאה