

**בבית המשפט המחוזי
תל אביב יפו
בפני כבוד השופטים: גרוס, רובינשטיין קובו**

1. זיוה יריב
2. יורם שדה

ע"י יורם שדה
מרח' זכרון קדושים 3, תל אביב 68068
טלפקס: 03-5064417
המערער מופיע בערעור זה ללא עורך דין

המערערים

נגד

1. "חלמיש" חברה ממשלתית עירונית
לשיקום הדיור בתל אביב יפו

ע"י ב"כ עו"ד א. ברק
דן כהן, שפיגלמן, ברק, זמיר ושו"ת - משרד עורכי דין
מרח' החשמנאים 103, תל אביב 67133
טל' 03-6240042, פקס 03-6241244

המשיבה

עיקרי טיעון ותיק מוצגים מטעם המערערים

מבוא

טענתנו המרכזית בערעור זה היא שהשופטת שגתה בהחלטתה עקב טעויות חמורות בהבנת הרקע העובדתי של התיק שהובא בפניה. נסביר נקודה עיקרית זאת בקצרה.

המחלוקת העיקרית בין הצדדים בתיק זה הייתה משפטית ונגעה לפירושה הנכון של המערכת החוזית ביניהם. באשר להשתלשלות הסכסוך, שני הצדדים גם יחד הביאו בפני השופטת את התשתית העובדתית הבאה:

התובעים הם בעלי דירה ברח' אסף הרופא 6 בשכונת עג'מי שביפו. הנתבעת היא חברה ציבורית ששימשה בשנת 1989 כאחראית מטעם עיריית ת"א ומשרד השיכון לפרויקט השיקום הפיזי של עג'מי. במסגרת תפקידה זה הנתבעת פנתה מיוזמתה לתובעים והציעה להם להצטרף לפרויקט. התובעים נענו לפנייה, ועל-פי ההסכם בין הצדדים התובעים היו אמורים להפקיד בידי הנתבעת 24,000 ש"ח, והנתבעת הייתה אמורה לשלם לקבלן תמורת ביצוע רשימה של שיפוצים הכלולים במפרט טכני. התובעים קיימו את חלקם בהסכם ושילמו לנתבעת מראש 24,000 ש"ח. במהלך השיפוצים, התובעים דרשו שהנתבעת תבצע את העבודות הכלולות במפרט והנוגעות לדירתם הפרטית באמצעות קבלן מטעמם בטענה שהמערכת החוזית בין הצדדים מאפשרת להם לדרוש זאת, והנתבעת סירבה לעשות זאת בטענה שהמערכת החוזית זו מחייבת אותה להעביר את כספי הפרויקט אך ורק לקבלן כפרי. כתוצאה מכך, 11 פריטי השיפוץ מתוך המפרט הטכני הנוגעים לדירתם הפרטית לא בוצעו במסגרת הפרויקט, כספם של התובעים נשאר בידי הנתבעת, והתובעים נאלצו לבצע את העבודות האמורות על חשבונם לאחר סיום הפרויקט.

עובדות יסוד אלה אינן שנויות במחלוקת ואף הנתבעת לא כפרה בהן.

אי ביצועם של 11 פריטי שיפוץ אלה הכלולים במפרט הטכני, ואשר התובעים שילמו עבורם לנתבעת, היה לב הסכסוך והעילה העיקרית של התביעה. ואף על פי כן מפסק הדין עולה בין השאר שהשופטת סברה בטעות שעילת התביעה היא סירובה של הנתבעת לבצע פריטי שיפוץ שאינם נכללים במפרט הטכני (למשל, סעיף 70 ה' בפסק הדין) ושהתובעים שילמו מחצית מ-24,000 השקלים האמורים לקבלן כפרי ולא לנתבעת (סעיף 10 בפסק הדין).

השופטת אימצה אפוא בשאלות מכריעות אלה גרסה עובדתית מוטעית שלא נטענה במהלך המשפט על-ידי אף אחד מן הצדדים, ואשר שני הצדדים גם יחד מסכימים שאינה נכונה.

דרכן של הנחות שגויות שהן מובילות לעתים למסקנות שגויות. ואכן, מאחר שהשופטת סברה בטעות שהתובעים שילמו כסף לקבלן כפרי היא דחתה את התביעה בנימוק ש"הנתבע הנכון" בתיק זה היה צריך להיות "הקבלן מר כפרי" (סעיף 70 ד' בפסק הדין) והגיעה אפוא למסקנה האבסורדית שהתובעים היו צריכים לדרוש החזר כספי מאדם שמעולם לא שילמו לו פרוטה...

באשר לעילת התביעה, די להציץ להרף עין במפרט הטכני (נספח 1 בתיק המוצגים -הוגש לבית משפט השלום כנספח האחרון של המוצגים 8/ת-81/31) כדי להיווכח ש-11 מתוך 12 פריטי השיפוץ המופיעים בסעיף 50 בכתב התביעה הם פריטים הכלולים במפרט הטכני האמור. כל פסק הדין חל אפוא רק על סעיף תביעה בודד מתוך 12 (שיקום הגג שתבענו למרות שאינו כלול במפרט הטכני). כדי ליטול מפסק הדין ולו נקודת אחיזה רופפת זו אנו מבטלים סעיף זה בכתב התביעה מרגע זה ואילך (למרות שלדעתנו גם תביעה זו הייתה צודקת), ומצמצמים את תביעתנו ל-11 הפריטים הנותרים.

כאשר כתבנו לעיל "עובדות יסוד אלה אינן שנויות במחלוקת" התרנו לעצמנו לדבר גם בשמה של הנתבעת, אך ברור לנו שעלינו להביא ראיות לכך גם מפי הנתבעת עצמה. נעשה זאת כאן בקצרה:

בחקירתו של מר פובנוק (פרוטוקול ישיבת בית המשפט מן ה-3.9.98 - עמ' 116 שורות 13-15) נאמר: ש. "מי שילם לקבלן כפרי עבודות?" ת. "כל מערך הכספים רוכז בידי חלמיש, גוף שמייצג את משרד השיכון, את... את העירייה ואת הדיירים" (כל ההדגשות הן, כמוכן, לא במקור). בחקירת מר בן בסט (פרוטוקול ישיבת בית המשפט מן ה-26.6.98 - בעמ' 53 ו-54) נאמר: ש. "אמור לי בבקשה, מי פנה לדיירים ברח' אסף הרופא 6 בהצעה להצטרף לפרוייקט" ת. "הפניה של פרויקט שיקום השכונות הייתה לכל המתחם שבתוכו היה גם הבית ברח' אסף הרופא 6 ... ש. "מי פנה אל התובעים בדרישה לשלם 24,000 ש"ח?" ת. "פרוייקט שיקום השכונות". ש. "לידי מי הועברה הערכה בפועל? לידי מי שולם הכסף, ה-24,000 - ש"ח למי שולם?" ת. "הסכומים שולמו יחד על ידי ועד הבית". ש. "שאלתי לידי מי?" ת. "לידי חברת חלמיש". ... ש. "ומי העביר לכם את הכסף, כלל הדיירים, או כל אחד בנפרד?" ת. "כל אחד בנפרד..." בהמשך עדותו של מר בן בסט, בעמ' 59 בפרוטוקול, אנו מוצאים את הדברים הבאים (המרמזים גם על האופן המוטעה שבו השופטת הבינה כנראה את העובדות): שופטת: "למי אתם משלמים את ה-70 אחוז?" ת. "למי אנחנו משלמים את זה? לקבלן שמבצע את העבודות". שופטת: "זאת אומרת, אם יש קבלן ששמו כפרי, ממי הוא מקבל את שכרו, משני גורמים, פעם מחלמיש...". ת. "לא, כל הכסף מתנקז, גם של הדיירים וגם של המדינה לתוך קופת חלמיש, והיא אחר כך חילקה את... שילמה את הכסף". שופטת: "באיזו יחסיות?" ת. "לפי חשבונות שמוגשים ולפי אישורים שניתנים". שופטת: "לא הבנתי".

השופטת אכן לא הבינה, אך משמעות הדברים ברורה לחלוטין - הנתבעת פנתה לתובעים ולכל שאר תושבי השכונה מיוזמתה, התובעים שילמו מראש לנתבעת את 24,000 ש"ח, והיא הייתה הגורם היחיד ששילם לקבלן כפרי עבור השיפוצים (הקבלן לא קיבל את כספו "משני גורמים" כפי שהשופטת הבינה בטעות. הנתבעת הייתה אמורה לשלם לקבלן את כל הכסף - ולא "70 אחוז" כפי שסברה השופטת).

ובאשר לסירובה של הנתבעת לשלם עבור 11 פריטי שיפוץ הכלולים במפרט הטכני - עובדה זו עולה כברור מחילופי המכתבים בין עו"ד שפירא מטעם התובעים (נספח 2 - שהוא גם 19) לבין מר רודין מטעם הנתבעת (נספח 3 - שהוא גם 23) בשנת 1989. או, למשל, מפרוטוקול בית המשפט מה-26.2.98 (עמ' 86 שורות 20-21) "ש...מה נעשה עם הכסף שלא שולם למר יורם שדה? ת. תשובתי מאוד פשוטה, השיפוץ הוא לא פרטני, השיפוץ הוא ברכוש המשותף".

יתרה מזאת, הנתבעת גם לא נסתה לטעון שהיא שילמה לקבלן כפרי סכום כלשהו עבור פריטי השיפוץ שלא ביצע. נהפוך הוא, היא הדגישה שוב ושוב שהיא שילמה אך ורק על עבודות שבוצעו "לפי חשבונות שמוגשים ולפי אישורים שניתנים". כך, למשל, בפרוטוקול בית המשפט מה-26.2.98 - עמ' 88 שורות 19-20 אומר מר בן בסט: "רבותיי. לעולם, בחיים אנחנו לא נשלם לקבלן, אלא על עבודות שהוא ביצע". כספם של התובעים שנועד לביצוע 11 הפריטים האמורים נותר אפוא בידי הנתבעת ולא בידי מר כפרי.

אנו סבורים שאין צורך ביותר מכך.

בהמשך הדברים נתייחס לדברים שנאמרו בפסק הדין על המערכת החוזית בין הצדדים, על זכותם של התובעים להשתתף בפרוייקט, על השיהוי בהגשת התביעה, על שאלת הנזק ועל טענות הצדדים, וננסה להראות כיצד ההנחות העובדתיות המוטעות שהזכרנו משתקפות בכל הסעיפים האמורים. אך בטרם נמשיך בדיון ארוך זה נעיר שהפרק החשוב ביותר בכתב ערעור זה הוא האחרון ("הפגיעה בשמם הטוב של התובעים").

מאחר שהשופטת טענה בראש ובראשונה בהבנת העובדות, יש צורך לדעתנו להתחיל את הדיון בסקירה מעט מפורטת יותר של הרקע העובדתי שהובא בפניה במהלך המשפט:

1. הרקע העובדתי

בין שני הצדדים יש אומנם מחלוקת לגבי פירוש המערכת החוזית ביניהם, אך חילוקי הדעות באשר לרקע העובדתי מצטמצמים למעשה בשלוש נקודות בלבד שאין בהן כדי לשנות באופן

מהותי את פירוש מערכת חוזית זו. בטרם ניגע בנקודות שנויות במחלוקת אלה נחזור כאן על העובדות העיקריות ששני הצדדים מסכימים לגביהן.

א. העובדות העיקריות שאינן שנויות במחלוקת בין הצדדים:

התובעים רכשו את דירת הגג ברח' אסף הרופא 6 ביפו זמן קצר לפני תקופת הסכסוך שלגביו מתנהל המשפט.

הדירה לא הייתה ראויה למגורים ונזקקה לשיפוץ יסודי.

הנתבעת התמנתה כאחראית מטעם משרד השיכון ועיריית תל אביב על פרויקט שיקומה הפיזי של השכונה שבה נמצאת הדירה האמורה.

השיפוצים במסגרת הפרויקט היו אמורים להתבצע במימון משותף של בעלי הדירות ושל החברה.

מאחר ששיפוצו של כל בית היה מותנה בהסכמתם ובהשתתפותם הכספית של הדיירים, נציגי הנתבעת פנו ל**כל** דיירי השכונה, ללא כל קשר למצבם הכלכלי, הסבירו להם את יתרונות הפרויקט וניסו לשכנע אותם להצטרף.

בין שאר הפניות לדיירי השכונה, נציגי הנתבעת פנו מיוזמתם גם לתובעים ושכנעו אותם לשפץ את דירתם במסגרת הפרויקט.

נערכו כמה פגישות בין הצדדים שבהם הוסברו לתובעים עקרונות השיפוץ והוצגו בפניהם תוכניות השיפוצים וחוות דעת אדריכלית. כמו כן הוסבר לתובעים שחלקם בשיפוץ הבית יהיה 24,000 ש"ח, ושעל התובעים לשלם סכום זה לנתבעת מראש לשם העברתו לקבלן שיבצע את השיפוצים. עוד נאמר להם שמשרד השיכון ימליץ להעניק לנתבעים תעודת זכאות שתאפשר להם לקבל הלוואה בתנאים נוחים מבנק למשכנתאות.

תנאים אלה לא היו שונים מן ההצעות שהוצעו לכל בעלי הדירות האחרים.

כמו כן הוסברו לתובעים התנאים הבאים: 1. יחתם חוזה בין הדיירים לבין קבלן שיבצע את השיפוצים. 2. השיפוצים יבוצעו על-פי מפרט טכני שהוכן על-ידי הנתבעת והוגש לקבלן. 3. התשלומים עבור השיפוצים יבוצעו על-ידי הנתבעת שתעביר לידי הקבלן את כספם של התובעים ואת כספי הציבור שעליהם היא ממונה. 4. הכספים ישולמו לאחר ביצוע העבודות ולאחר שהתובעים ומפקח מטעם הנתבעת יודאו שהם אכן בוצעו.

בתאריך 25.5.89 התקיימה במשרדי הנתבעת פגישה בין התובעים ולבין נציגי הנתבעת שבמהלכה שוב הוסברו עקרונות השיפוץ, והתובעים הפקידו בידי נציגי הנתבעת המחאה על סך 24,000 ש"ח. תוכנה של הפגישה תועד בפרוטוקול בחתימת נציגי הנתבעת (נספח 4 כולל קבלה ופרוטוקול שהם גם ת-5/1-6).

בתאריך 28.5.89 נחתם חוזה בין דיירי הבנין ברח' אסף הרופא 6 לבין הנתבעת (נספח 5 - שהוא גם ת-7).

ב-30.5.89 נחתם חוזה בין התובעים והקבלן כפרי (נספח 6 - שהוא גם ת-8/1-4), והתובעים קיבלו לידיהם את המפרט הטכני (נספח 1). (לגבי מעמד חתימה זה ראוי לציין שהנתבעת מכחישה את טענת התובעים שהקבלן לא נכח במקום כלל, ושהחוזה הובא אליהם לביתם על ידי נציגיה).

הסכסוך בין התובעים לנתבעת החל זמן קצר לאחר מכן כשהקבלן החל בעבודתו והתובעים גילו שהמפרט הטכני אינו מתייחס כלל לגג. התובעים טענו שהנתבעת חייבת לממן את שיקומו היסודי של גג הבניין משום שהדבר הובטח להם בע"פ ונכלל הן בחוות הדעת האדריכלית, הן בתוכניות השיפוץ והן בפרוטוקול הישיבה שבמהלכה שילמו לה את הכסף. הנתבעת טענה שעל התובעים לבצע עבודה זו על חשבונם משום שאינה נכללת במפרט הטכני שהוא המסמך היחיד המחייב.

זמן מה לאחר מכן התובעים אכן ביצעו את יציקת הגג (שהוא רכוש משותף של כל דיירי הבנין) על חשבונם שלא באמצעות הקבלן כפרי.

בשלב זה התגלעו חילוקי דעות לגבי שחזור העמודים העגולים שבחזית הבנין. התובעים טענו שהפרויקט חייב לבצע עבודה זו משום שהדבר הובטח להם בע"פ ונכלל הן בחוות הדעת האדריכלית, הן בתוכניות השיפוץ והן במפרט הטכני (נספח 1, דף 2). הנתבעת סירבה וטענה שהכוונה בהבטחות ובמסמכים אלה לא הייתה ליציקת עמודים דקורטיביים חדשים.

זמן מה לאחר מכן התובעים יצקו שני עמודים דקורטיביים בקומת הקרקע (בדירה השייכת למשפחת פרא) על חשבונם שלא באמצעות הקבלן כפרי.

בשלב זה לא בוצעו עדיין על-ידי הקבלן כל עבודות בדירתם של התובעים. התובעים החליטו שאינם רוצים שהקבלן יעבוד בדירתם, וזאת עקב מערכת היחסים העכורה עם הקבלן ועם הנתבעת ועקב ביקורתם על טיב השיפוצים. התובעים כתבו לקבלן שלא יבצע כל עבודה בדירתם (נספח 8 - שהוא גם 20/). והודיעו על כך בכתב גם לנתבעת (נספח 2). במקביל הם פנו לנתבעת בדרישה שתשלם את הסכומים הנקובים במפרט הטכני בסעיפים הנוגעים לדירתם לקבלן מטעמם. הנתבעת סירבה בטענה שאינה צד בחוזה בין התובעים והקבלן (נספח 3)

כתוצאה מעמדתה זו של הנתבעת לא בוצעו במסגרת הפרויקט כל עבודות בדירתם של התובעים והכסף שנועד לשיפוצים אלה נשאר בידי הנתבעת (למשל, פרוטוקול בית המשפט מה 26.2.98 - עמ' 84 שורות 25-28, עמ' 85 שורות 5-25, עמ' 86 שורות 18-28, עמ' 88 שורות 14-20).

לאחר סיום שיפוץ הבניין על-ידי הפרויקט, התובעים שיפצו את דירתם על חשבונם, לרבות כל העבודות שנכללו במפרט הטכני ושפורטו בכתב התביעה.

ג. העובדות השנויות במחלוקת:

המחלוקת העובדתית בין הצדדים מתמקדת בעיקר בשלוש נקודות: 1. האם הובטח לתובעים שחוות הדעת האדריכלית שהוצגה בפניהם אכן תיושם. הנתבעת מכחישה את טענתו שהבטחה מעין זו ניתנה. 2. האם הקבלן כפרי נבחר על-ידי התובעים או על-ידי הנתבעת. הנתבעת מכחישה את טענת התובעים שהקבלן נבחר על ידה ולא על ידם. 3. האם הקבלן נכח במעמד חתימת החוזה של התובעים עימו. הנתבעת מכחישה את טענת התובעים שהקבלן לא נכח במעמד חתימת החוזה.

בנקודה הראשונה השופטת קבלה את גרסת הנתבעת דהיינו שלא הובטח לתובעים שחוות הדעת האדריכלית אכן תיושם. כפי שציינו במבוא, השופטת לא הבחינה שקביעה זו חלה רק על סעיף אחד מ-12 סעיפי השיפוצים שבתביעה (יציקת הגג) משום שכל שאר סעיפי התביעה אינם מתבססים כלל על הבטחה זו (נקודה זו הודגשה במילים ברורות ומפורשות בסעיף 5 בסיכומים מטעם התובעים).

בנקודה השניה והשלישית השופטת לא נקטה עמדה. נקודות אלה חשובות להבנת רקע היחסים בין הצדדים ואנחנו חוזרים ואומרים שהקבלן נבחר על-ידי הנתבעת ולא נכח במעמד חתימת החוזה האמור. עם זאת אנחנו סבורים שגם אילו טענותיה של הנתבעת בשתי נקודות אלה היו אמת הדבר לא היה גורע מאומה מצידקת תביעתנו.

מכל מקום, המחלוקת העובדתית מתמקדת בשאלות משניות. שכן עיקרו של הסכסוך היה ונשאר סירובה של הנתבעת להיענות לדרישת התובעים להעביר את הסכומים הנקובים במפרט הטכני בסעיפים הנוגעים לדירתם לקבלן מטעמם.

2. נימוקי הערעור

בכתב התביעה המקורי נכללו שני סוגים של תביעות בנושא השיפוצים: 1. פיצוי כספי על הוצאות בגין טיבם הירוד של השיפוצים (סעיף 55) 2. פיצוי כספי בגין עבודות שלא בוצעו על ידי הנתבעת ואשר לפי מיטב הבנתם של התובעים היא התחייבה לבצען (סעיף 50).

בנקודה הראשונה הסרנו את תביעתנו (סעיף 6 בסיכומים מטעם התובעים). אנו אומנם עומדים על דעתנו שאיכות השיפוצים בחלקים המשותפים של הבנין הייתה גרועה ביותר (כפי שמלמדת בין השאר העובדה שהבנין שופץ מחדש לאחר כשלוש שנים) ושהנתבעת התרשלה בתפקידה כמפקחת, אך השתכנענו שעל פי המצב החוזי התביעה לא הופנתה לכתובת הנכונה והיה צריך בעצם להפנותה לקבלן. השופטת התעלמה מהעובדה שתביעה זו הוסרה והתייחסה אליה כאילו היא שרירה וקיימת (סעיף 66 בפסק הדין), דבר המעורר ספקות נוספים לגבי מידת העיון שבו קראה את סיכומי התובעים (שנכתבו בקיצור על פי דרישתה).

הנקודה השניה (פיצוי בגין עבודות שלא בוצעו) היא תביעתנו העיקרית ועל כן נייחד לה כאן את עיקר הדיון:

הנתבעת אינה חולקת כמובן על עצם העובדה שכספם של התובעים שהופקד בידה נועד לביצוע שיפוצים. עם זאת, היא טענה ששיפוצים אלה אינם כוללים את שיקום הגג משום שסעיף זה אינו כלול במפרט הטכני. לשם תזכורת נביא כאן את עמדת הנתבעת כפי שהובעה בכתב ההגנה (סעיף 38): "הסכום שהופקד על ידי התובעים נועד לתשלום בגין העבודות המפורטות במפרט ובגין בלבד והוא לא כלל תשלום עבור שיקום כולל של הגג" (ההדגשה לא במקור).

כדי להקל על ההחלטה בערעור זה, החלטנו כאמור להסיר את תביעתנו בענין שיקום הגג ולהתמקד אך ורק בכל אותם שיפוצים שלכאורה אין כל מחלוקת בין הצדדים לגבי עצם העובדה שהיה צורך לבצעם במסגרת הפרויקט, דהיינו שיפוצים הכלולים במפרט הטכני:

מבין שיפוצים אלה הכלולים במפרט הטכני קיימת למעשה מחלוקת בין הצדדים גם לגבי שחזור העמודים הדקורטיביים. סעיף זה הוא היחיד מבין סעיפי המפרט הטכני שבו תבענו (עבור שני עמודים) את המחיר שהעבודה עלתה לנו בפועל (6500 ש"ח) ולא את המחיר הנקוב במפרט (400 ש"ח) (נספח 1, דף 2). עשינו זאת משום שאנו משוכנעים שהמחיר המגוחך שבו תוקצב סעיף זה במפרט מעיד שלנתבעת לא הייתה מלכתחילה כוונה רצינית לעמוד בהתחייבותה לשחזור את העמודים. לאחר מחשבה מחודשת החלטנו לוותר גם על דרישה זו, ואנו משנים אפוא את תביעתנו ודורשים בסעיף זה רק את המחיר הנקוב במפרט, דהיינו 400 ש"ח. מעתה ואילך תביעתנו נוגעת אפוא אך ורק לעבודות הכלולות במפרט הטכני ולמחירים הנקובים במפרט זה:

עבודות אלה מפורטות בכתב התביעה בסעיף 50 (12-2). כזכור, התובעים סירבו להפקיד את ביצוען בידי הקבלן כפרי ודרשו מהנתבעת להעמיד את הכסף המגיע להם לרשותו של קבלן אחר. הנתבעת סירבה להענות לדרישתם, עמדה שממנה השתמע ניסיון לאלץ אותם לשפץ את דירתם אך ורק באמצעות הקבלן כפרי. טענתה הבסיסית של הנתבעת הייתה שעל-פי המערכת החוזית אין יריבות בין הצדדים והיה צריך להפנות את התביעה כנגד הקבלן כפרי. השופטת בפסק הדין קיבלה טענה זו וקבעה: "לא קיימת יריבות בין התובעים לבין הנתבעת 'חלמיש' - כפי שעולה מן המערכת החוזית שבין הצדדים" (סעיף 70 א' בפסק הדין). "ראוי היה לתבוע בעת הרלבנטית, לו חפצו התובעים בבירור תביעתם כנגד הנתבע הנכון, את הקבלן מר כפרי" (סעיף 70 ד' בפסק הדין).

כדי להתמודד עם טענה זו מן הראוי לבחון את המערכת החוזית שהייתה קיימת בין הצדדים:

א. המערכת החוזית:

בסעיף 22 בפסק הדין השופטת מצטטת מחוק החוזים כדלקמן: "חווה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החווה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו - מתוך הנסיבות". כמו כן היא מצטטת בסעיף זה גם מספרה של פרופ. ג. שלו "דיני חוזים" כדלקמן: "אומד הדעת של הצדדים לחווה, שפירושו השערת כוונתם, הוא המפתח לפתרון כל בעיות הפירוש".

מן העקרונות האמורים, ומן השכל הישר, נובע שהבנת כוונות הצדדים והבנת נסיבות המקרה הן תנאי הכרחי לפירושו של כל חוזה. כפי שצינו במבוא, אנו סבורים שהשופט טעתה באופן חמור בהבנת הנסיבות העובדתיות של המקרה, וכתוצאה מכך בהבנת כוונות הצדדים וממילא גם בפירושה הנכון של המערכת החוזית ביניהם.

מהו אפוא פירושה הנכון של מערכת חוזית זו?

כאמור, ההסכם הבסיסי בין הצדדים שלגביו אין מחלוקת היה כדלקמן: התובעים יפקידו ביד הנתבעת כסף שאותו היא תעביר לצד ג' (הקבלן) לאחר שיבצע שיפוצים מסוימים ברח' אסף הרופא 6. הנתבעת התחייבה כלפי התובעים להעביר לידי הקבלן גם כספי ציבור שנועדו למטרה זו.

בין הצדדים נחתמו מסמכים המבטיחים את קיומו של הסכם בסיסי זה. מאחר שהתובעים עמדו בהתחייבותם מראש, המסמכים היו אמורים בראש ובראשונה להגדיר את התחייבויותיה המדויקות של הנתבעת.

מעמד הפקדת הכסף ב-25.5.89 - תועד במסמכים הבאים. 1. קבלה בחתימת הנתבעת המאשרת את הפקדת הכסף ואת המטרה שלשמה הופקד (נספח 4). 2. פרוטוקול בחתימת הנתבעת המפרט את עבודות השיפוץ העיקריות (נספח 4).

ב-28.5.89 - נחתם בין התובעים ("המזמין") לנתבעת ("החברה") חוזה שהיה אמור להגדיר את התחייבויותיה וגבולות אחריותה של הנתבעת כלפי התובעים (נספח 5). עיון בחוזה זה מלמד שהוא בראש ובראשונה התחייבות של החברה כלפי המזמין להעביר לצורך השיפוצים את כספי הציבור שיועדו להם. החוזה אינו מזכיר ולו ברמז את העובדה שהמזמין הפקיד בידי החברה כספים או את העובדה שהתשלומים לקבלן עבור העבודות מבוצעים ישירות על ידי החברה ולא על ידי המזמין.

החוזה גם משחרר את החברה מאחריות כלפי המזמין להתחייבויות הנובעות מן החוזה עם הקבלן ואומר: "החברה תהיה פטורה מכל אחריות כלפי המזמין בכל הנוגע לחוזה, או הנובע ממנו, או הקשור עימו." נשאלת השאלה מה משמעותו של שחרור זה. האם הכוונה לכך שמעתה ואילך החברה תהיה משוחררת מכל התחייבות כלפי המזמין שהפקיד בידיה את כספו וכל האחריות תוטל רק על הקבלן? מאחר שהחברה היא זו האמורה לשלם את כספו של המזמין לקבלן, ברור שלא זו הייתה כוונתם של הצדדים. ברור שפירוש זה שלפיו מרגע החתימה על חוזה זה ואילך לא יכולה להיות כל יריבות שהיא בין המזמין לבין החברה אלא רק בין המזמין לקבלן הוא בלתי סביר. ברור שהחברה אינה יכולה לעשות בכספו של המזמין כטוב בעיניה. מאחר שהחברה הייתה אחראית לתשלומים לקבלן, ברור שהחברה לא הייתה פטורה מן החובה לעשות כמיטב יכולתה שהעבודות תבוצענה. ברור, למשל, שלא הייתה כאן כוונה להתיר לחברה לשלם לקבלן על עבודות שטרם ביצע ולומר שמעתה והלאה האחריות היא רק של הקבלן כלפי המזמין. ואכן, סעיף 7 בחוזה בין המזמין לחברה (נספח 5) מחייב במפורש את החברה לשלם את הכסף רק לאחר שהמזמין אישר שהעבודות אכן בוצעו: "השתתפות החברה תשולם עם גמר עבודות השיפוץ, קבלתן ולאחר אישורן ע"י המזמין והחברה".

לאחר ההסתיוגיות האמורות, כיצד בכל זאת יש לפרש את הסעיפים המשחררים את החברה מאחריות להתחייבויות הנוגעות לחוזה עם הקבלן. הפירוש הסביר הוא שהכוונה היא לאחריות בתחומים כגון איכות הביצוע, איחורים ונזקים אחרים. הכוונה היא אפוא להודיע למזמין שהחברה אומנם מעניקה שירותי פיקוח, אך האחריות כלפי המזמין היא של הקבלן ולא של החברה. וכך אכן מפרשת זאת גם השופטת באומרה בסעיף 18 בפסק הדין: "חלמיש' ביקשה להוציא עצמה כבעלת דין מן 'החוזה העיקרי', ולא בכדי, שכן אחרת עלולה היא כחברה ממשלתית-עירונית לשיקום השכונות למצוא עצמה שלא בטובתה כבעלת דין לגבי כל שלב ושלב בתיקוני הבנייה באתרי בנייה רבים - דבר שביקשה להימנע ממנו מראש". התובעים אימצו גם הם פירוש זה ומשום כך הסירו, כאמור, את תביעתם הנוגעת לאיכות השיפוצים. נעיר בשלב זה שהחלטתה של השופטת לדחות את תביעתנו אינה עולה בקנה אחד עם פירוש זה שהיא עצמה נתנה למערכת החוזית.

אכן, אין לנו תביעות כלפי הנתבעת לגבי איכות השיפוצים, אך אנחנו טוענים שהיא הפרה בברור את סעיפים 5 ו-71 - המחייבים אותה לשלם סכום של 107,000 ש"ח עם גמר עבודות השיפוץ ולאחר אישורו על-ידי המזמין. שכן, כידוע, העבודות בדירתם של התובעים, הכלולות במפרט הטכני, כלל לא בוצעו והתובעים לא העניקו מעולם את אישורם לשלם לקבלן כפרי. נהפוך הוא, הם הודיעו לנתבעת במפורש ובכתב שהקבלן כפרי לא יבצע את העבודות ושאינו לשלם לו עבורן (נספח 2, בעיקר סעיף 6 וסעיף 8). הנתבעת אכן לא שילמה לקבלן כפרי עבור דירתם של התובעים הכלולה בתחשיב של 107,000 ש"ח וממילא לא שילמה את מלוא הסכום שהתחייבה לשלם (פרוטוקול בית המשפט מה-26.2.98, עמ' 88 שורות 14-20).

ב-30.5.89 נחתם החוזה העיקרי בין התובעים ("המזמין") לבין הקבלן שכלל גם את המפרט הטכני (נספח 6 ונספח 1). הנתבעת ("החברה") נזכרת במסמך זה המטיל עליה תפקידים שונים, אך היא אינה חתומה עליו ומדגישה שאינה צד בו. גם חוזה זה אינו מזכיר כלל את העובדה המכרעת שהתשלומים לקבלן עבור העבודות אמורים להינתן לו מידי הנתבעת ולא מידי המזמין. יתר על כן, הוא כולל אפילו התחייבות מפורשת של המזמין (דהיינו, הדיירים) לשלם לקבלן את מלוא התשלום לאחר השלמת העבודות (סעיף 25). אם לשפוט על פי נוסח שני המסמכים האחרונים בלבד בלי להכיר את הנסיבות העובדתיות ניתן לכאורה להתרשם שהדיירים לא הפקידו כל כסף בידי החברה ושבעצם קיים כביכול המצב הבא: הדיירים חתמו על חוזה עם קבלן המחייב אותם לשלם לו 155,000 ש"ח תמורת ביצוע עבודות, ובמקביל חתמו על חוזה עם החברה המחייב אותה לשלם להם עם סיום העבודות 107,000 ש"ח כדי להעבירם לידי הקבלן. אילו היה הדבר כך, החברה באמת לא הייתה צד בחוזה עם הקבלן. היא לא הייתה חייבת לשלם לקבלן דבר, וממילא לא הייתה אחראית כלפי המזמין לביצוען או אי ביצוען של עבודות. אך כאמור בפסק הדין: "חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו - מתוך הנסיבות". ובמקרה שלפנינו, מתוך הנסיבות ברור לחלוטין שהדיירים היו פטורים מן החובה המוטלת עליהם בחוזה זה לשלם לקבלן והחברה לא הייתה פטורה מחובה זו למרות הפסיקה האומרת: "החברה תהיה פטורה מכל אחריות כלפי המזמין בכל הנוגע לחוזה, או הנובע ממנו, או הקשור עימו". וזאת בגלל שתי עובדות מפתח: 1. משום שכל השתתפותם הכספית של הדיירים בשיפוצים הופקדה מראש בידי הנתבעת. 2. משום שסוכם בינה לבין הדיירים שהיא זו שתבצע ישירות את התשלומים לקבלן.

אך מקריאת עמ' 59 בפרוטוקול מן ה-26.6.98 - (שציטטנו לעיל ב"מבוא") ופסק הדין בפרק "החוזים בהם התקשרו התובעים - מעמדה של 'חלמיש'" (14 - 21) מתקבל הרושם הברור שהשופט אכן לא הייתה מודעת לשתי עובדות מפתח אלה ולפיכך פירשה את שני החוזים על פי לשונם הפשוטה, דהיינו על פי המצג הפיקטיבי שתיארנו לעיל. השופט יצאה אפוא מתוך ההנחה המוטעית שהתובעים שילמו כסף לקבלן. ראוי לציין שגרסה עובדתית פיקטיבית זו לא הועלתה מעולם במהלך המשפט על ידי אף אחד מהצדדים.

אנחנו חוזרים לשאלה העיקרית. האם המערכת החוזית חייבה את הנתבעת להיענות לדרישתם של התובעים להעביר את כספם לידי קבלן אחר לשם ביצוע העבודות הכלולות במפרט? סעיפים 5 ו-61 - בנספח לחוזה עם הקבלן (נספח 6 בתיק המוצגים עמ' אחרון) אינם מותירים ספק שהנתבעת אכן הייתה חייבת להיענות לדרישה זו. סעיפים אלה מוכיחים בברור שמערכת ההסכמים לא התכוונה לחייב את התובעים לבצע את העבודות דווקא באמצעות הקבלן חתום על חוזה זה. וכך נאמר בסעיפים אלה: "סכום החוזה מהווה מסגרת תקציבית בלבד לעבודה, ואין בה משום התחייבות המזמינים להגיע אליה, על כל פנים התשלומים יבוצעו לפי ערך העבודות המבוצעות בפועל על יסוד מחירי היחידה בכתב הכמויות מוכפלות בכמויות הביצוע בפועל" (סעיף 5). "נוסף לכך שמורה הזכות הבלעדית בידי המזמין להוסיף או לגרוע סעיפים או עבודות לרבות הקטנה ו/או הגדלת היקף העבודה לפי שיקול דעתו הבלעדי של המזמין, וזאת מבלי שתהיה לקבלן הזכות לתבוע פיצוי כלשהו בגין הגדלה ו/או הקטנת היקף העבודה" (סעיף 6). כיצד, בנסיבות המקרה, היו הצדדים אמורים להבין את פירושה של סעיפים אלה? לשם מה היה צורך להוסיף אותם לחוזה? כידוע, הדיירים כבר העבירו לידי הנתבעת את מלוא הסכום עבור כל השיפוצים הכלולים במפרט. אם נכון הפירוש המשתמע מעמדת הנתבעת לפיה אי אפשר להעביר את כספי הפרויקט לקבלן אחר, איזה יתרון יוכלו הדיירים להפיק מצמצום העבודות? האם סביר להניח שכוונת הצדדים בסעיף זה הייתה לשמור על זכותם של הדיירים לשלם עבור אותם שיפוצים פעמיים ועל זכותה של החברה להשאיר בידיה את כספי הדיירים שקוזזו מהקבלן? האם לא הגיוני יותר להניח

שמטרתו של הסעיף הייתה להגן על הדיירים מפני תביעת פיצויים של הקבלן במקרה שיחליטו לרוש מהחברה להעביר את הכספים המופקדים בידיה לידי קבלן אחר?

זהו אפוא מקרה מובהק שבו "הוכח כי לשון החוזה אינה משקפת את כוונת הצדדים" ואשר בו יש לפנות אל הנסיבות החיצוניות כדי "להתחקות אחר דעתם של הצדדים" (כנאמר בעמ' 303 בספר "דיני חוזים" המצוטט בסעיף 22 של פסק הדין). אנו רואים שהמערכת החוזית האמיתית בין הנתבעת, התובעים והקבלן הייתה שונה מזאת העלולה להשתמע מעיון במסמכים בלבד, אך היא הייתה ברורה לחלוטין לכל הצדדים. או, במילים אחרות, "אומד דעתם" של הצדדים אינה משתמעת מתוך החוזה, אך ברורה לחלוטין מתוך הנסיבות. אכן, אף אחד מן המסמכים הכתובים אינו יוצר קשר ישיר בין הנתבעת לבין קבלן כלשהו. אף מסמך אינו מחייב אותה או מתיר לה לשלם סכום כלשהו כגין השיפוצים הכלולים במפרט לקבלן כפרי או לכל קבלן אחר, אך לאיש לא היה ספק שזה אכן תפקידה. אם לפרש את החוזה בינה לבין התובעים מן ה-28.5.89 כפשוטו, הרי שהחברה הייתה צריכה להעביר את השתתפותה בשיפוצים לידי התובעים ישירות לאחר סיום העבודות, והתובעים לא היו אמורים להפקיד בידיה דבר. אך התובעים, כמובן, מעולם לא דרשו זאת. הם לא ניסו להתחכם ולפרש את החוזה אך ורק על פי מה שכתוב בו כפי שעשתה כאן הנתבעת, אלא פירשו אותה לפי הנסיבות החיצוניות שהיו ברורות לכל הצדדים. לפיכך, הם דרשו מן הנתבעת להעביר לידי קבלן מטעמם את הסכומים שהייתה אמורה להעביר לידי הקבלן כפרי, וזאת כמובן רק לאחר שהנתבעת תוודא את ביצוע העבודות (נספח 2, בעיקר סעיף 5).

התובעים הציגו דרישה זאת בידיעה ברורה שזהו נוהל מקובל ושהיו לכך תקדימים בפרויקט שיקום יפו. כדי להיווכח בכך, די לקרוא את מכתביה של הנתבעת לקבלן כפרי לגבי הבתים ברח' אסף הרופא 6 וברח' אסף הרופא 1 (נספח 7, שני עמודים ראשונים שהם גם ת16/ א' ו- ת16/ ב'). בראשון משני מכתבים אלה נאמר כדלקמן: "הינך נדרש להשלים את כל עבודותיך במבנה הנ"ל בתוך שבועיים דהיינו לא יאוחר מ- 10.1.90 לאחר מכן נתיר לדיירים להשלים את העבודה בשטח בעצמם, ונחייב אותך בגין כל ההוצאות של השלמת העבודה ותיקון הליקויים בעבודותיך." (ההדגשה לא במקור). האם יכול להיות מסמך ברור יותר? מה פירוש המשפט המתיר לדיירים לשפץ בעצמם? ברור שהכוונה לא הייתה להעניש אותם על מחדלי הקבלן ו"להתיר" להם לשלם מכיסם פעם נוספת עבור השיפוצים הכלולים במפרט של הפרויקט שעבורם כבר שילמו. שהרי מהן "ההוצאות של השלמת העבודה" אם לא הכספים שהחברה התכוונה להעביר לידי קבלן אחר? ברור שהכוונה הייתה לאפשר לדיירים להביא קבלן מטעמם ולהעביר לו את הכספים שהיה אמור לקבל הקבלן כפרי עבור אותן עבודות. הנתבעת ידעה אפוא, היטב, שזו חובתה האלמנטרית כלפי הדיירים, ואף על פי כן סירבה להיענות לדרישתם של התובעים לקיים חובה זו כלפיהם. סירוב זה הוא העילה לתביעה.

עילה זו החוזרת ונשנית במילים ברורות בכל מסמכי התביעה (תצהיר התובע סעיף 38, כתב התביעה סעיפים 45 ו-46, סיכומי התובעים סעיפים 28-30 וגם ת19/ שהוא נספח 2, ו-ת23/ שהוא נספח 3) לא נזכרת בפסק הדין אפילו ברמז.

מכל האמור לעיל נובע לדעתנו באופן ברור שלא היה מקום לפסיקתה של השופטת לפיה: "לא קיימת יריבות בין התובעים לבין הנתבעת 'חלמיש' - כפי שעולה מן המערכת החוזית שבין הצדדים".

ומה באשר לפסיקתה: "ראוי היה לתבוע בעת הרלבנטית, לו חפצו התובעים בבירור תביעתם כנגד הנתבע הנכון, את הקבלן מר כפרי"?

כפי שצינו לעיל כמה פעמים, אנו מקבלים את העמדה שאילו תביעתנו הייתה נוגעת לאיכות השיפוצים, הנתבע הנכון היה אכן מר כפרי. הזכרנו גם שהשופטת לא הבחינה כלל שתביעתנו אינה כוללת סעיפים מעין אלה. אך מאחר שתביעתנו נושאת אופי שונה לחלוטין, החלטתה של השופטת נראית לנו תמוהה ביותר.

יתכן שהמפתח לטעות חמורה זו היא בסעיף 10 בפסק הדין המלמד שהשופטת סברה בטעות שהתובעים שילמו כסף לקבלן כפרי, דבר שאיש מהצדדים מעולם לא טען במהלך המשפט: "מאחר שלטענתם שיפוץ אלה ונוספים להם לא בוצעו כפי המובטח בחוות הדעת

האדריכלית, מבקשים הם החזר המשוועך כיום בכ200,000 ש"ח עבור שיפוצים שמימנו, לגירסתם, ממקורותיהם הפרטיים, בנוסף לסך 12,000 ש"ח ששילמו לקבלן בשנת 1989." (ההדגשה לא במקור). שלוש הנחות עובדתיות מוטעות אלה (1. שהתובעים שילמו כסף לקבלן כפרי. 2. שהם דורשים פיצוי על איכות שיפוצים. 3. שהם דורשים החזר על שיפוצים הכלולים בחוות הדעת האדריכלית ולא במפרט הטכני). עוברות כחוט השני בפסק הדין ולדעתנו הן המפתח היחיד המאפשר לפענח את כתב החידה שיצא מתחת ידי השופטת.

ברור לנו שאילו השופטת הייתה מבינה את עילת תביעתנו ואת המצב העובדתי לאשורו לא הייתה יכולה בשום פנים להגיע למסקנה שהיה עלינו לתבוע את הקבלן. שכן איזה החזר היינו אמורים לתבוע מאדם שמעולם לא ביצע כל עבודה בדירתנו ושמעולם לא שילמנו לו פרוטה? הודענו למר כפרי שלא לשפץ את דירתנו (נספח 8) והוא אכן לא שפץ אותה. הודענו לנתבעת שלא לשלם למר כפרי והיא טוענת שלא שילמה לו (למשל, פרוטוקול בית המשפט מה26.2.98- עמ' 88 שורות 20-14). כספנו נשאר אפוא בידי הנתבעת. האם היינו אמורים לתבוע את מר כפרי על סירובה של הנתבעת לשלם את כספנו לקבלן אחר?

ברור אפוא שבסעיפים הכלולים בתביעתנו, אין לנו, ולא הייתה יכולה להיות לנו, כל יריבות עם הקבלן כפרי.

אכן צודקת הנתבעת באומרה שאינה צד בסכסוכים בינינו לבין הקבלן. אך, כאמור, אין כל סכסוך בינינו לבין הקבלן!

אנחנו סבורים גם שדי בעובדה שאין לנו כל יריבות עם הקבלן כפרי כדי להוכיח בדרך השלילה שיש לנו יריבות עם הנתבעת. שהרי לא תיתכן מערכת חוזית שלפיה אדם משלם כסף, אינו מקבל תמורה ואין לו עילה ליריבות עם איש.

ב. מי שילם למי תמורת מה

כדי לחזק את האמור לעיל, נחזור עתה אל פסק הדין ונבחן אותו ביתר עיון. מאחר שהשאלה המכרעת שבלעדיה לא ניתן לחרוץ משפט במקרים מעין אלה היא מי שילם למי תמורת מה, די, לדעתנו, להראות שהשופטת טעתה בנקודה זו כדי לפסול את פסק הדין מעיקרו.

חששות שאכן טעתה בכך מתגנבים לליבנו כבר בפרק שאותו בחרה לכנות "רקע עובדתי".

סעיף 4. בפרק זה, שלפיו הדיירים החליטו לשפץ את ביתם ו"התקשרו עם מנהלת הפרויקט לענין המימון", אינו חד-משמעי אך מתקבל הרושם שהשופטת סברה בטעות שהתובעים פנו לנתבעת כדי לקבל כסף לשם תשלום לקבלן. יתכן שכוונתה של השופטת בסעיף זה הייתה שונה, אך העובדה שאינה אומרת דבר על הפקדת כסף בידי הנתבעת מעוררת את החשד שהשופטת לא הבינה מי נתן כסף למי בפרויקט זה.

חשד זה מתחזק מקריאת סעיף 9. בפרק זה. על-פי סעיף זה ניתן להבין שמחיר השיפוצים נקבע ל155,000 ש"ח, שהנתבעת הייתה אמורה לשלם לקבלן 107,000 ש"ח ואילו הדיירים ישלמו לו את 48,000 השקלים הנוספים. האמת היא, כמובן, שהדיירים לא היו אמורים לשלם לקבלן דבר. חלקם של הדיירים בשלב זה התבטא רק בהפקדת מלוא השתתפותם בשיפוצים בידי הנתבעת לצורך תשלומים לקבלן. התובעים הפקידו בידי הנתבעת 24,000 ש"ח (ולא 12,000 ש"ח כפי שכתבה השופטת) והיא הייתה אמורה לשלם לקבלן.

אך אם נותר ספק כלשהו שהשופטת הבינה שהתובעים שילמו כסף לקבלן היא מסירה אותו בסעיף הבא (סעיף 10. שכבר נזכר לעיל), שבו נאמר בין השאר: "בנוסף לסך 12,000 ש"ח ששילמו לקבלן בשנת 1989." (ההדגשה לא במקור). קיצורו של דבר, השופטת לא הייתה מודעת לעובדת המפתח שהתובעים שילמו את מלוא הכסף לנתבעת ואף לא פרוטה אחת לקבלן (הנחה מוטעית זו, לפיה התובעים שילמו לנתבעת רק 12,000 ש"ח, באה לידי ביטוי גם בסעיף 68).

טעות זו חוזרת גם בסעיף 13. שבו נאמר בין השאר: "...ואין על הנתבעת לממן עבודות אלה בכל מקרה, באשר העבירה לקבלן בשלמות כל הכסף שנתחייבה בו עבור עבודות שיפוץ הבניין ואין בידה כל סכום שנשתייר מסך 107,000 ש"ח בו התחייבה ואותו שילמה כולו בזמנו לקבלן כפרי - כמוסכם." בדברים אלה גלומה ההנחה שהנתבעת הייתה אמורה, כביכול, לשלם לקבלן רק את כספי הציבור בסך 107,000 ש"ח, ואילו שאר הכספים שולמו לו ישירות על-ידי הדיירים. השופט לא הבינה שהחברה הייתה אמורה לשלם לקבלן את כל 155,000 השקלים משום שדמי השתתפותם של הדיירים הופקדו בידיה. אכן, אם השופט לא הבינה את העובדה האלמנטרית שהתובעים הפקידו בידי הנתבעת את כל הכסף, אין תימה שקבעה: "לא קיימת יריבות בין התובעים לבין הנתבעת 'חלמיש'..."

מסעיף זה בפסק הדין עולה שהיא כנראה גם לא הבינה שכל העבודות בדירתם של התובעים כלל לא בוצעו. שהרי כל העבודות הללו היו כלולות במפרט הטכני שעל ביצועו המלא מתבסס התחשיב של 107,000 ש"ח. ועל כן לא יתכן שהנתבעת הוציאה כדבריה את 107,000 השקלים האמורים למטרות שיועדו להם ("... כמוסכם"). השאלה כמה כסף ציבורי, אם בכלל, הושקע בבנין ברח' אסף הרופא 6 תידון בהמשך.

כפי שכבר ציינו, סעיפים 14-21 המנתחים את המערכת החוזית מעידים שהיא פירשה את המערכת החוזית בין הצדדים כפשוטה, כלומר לא לפי הנסיבות העובדתיות האמיתיות.

כך, למשל, בסעיף 14. השופט מציינת שהחוזים מטילים על הנתבעת את תפקיד המפקחת על אופן הוצאת כספי הציבור, אך אינה אומרת דבר על תפקידה כמפקחת על הוצאת כספם של הדיירים שהופקד בידיה. שוב, לא ניתן אלא להסיק מכך שהשופט לא הייתה מודעת כלל לתפקיד מכריע זה שהיה מוטל על הנתבעת.

שאם לא כן, כיצד ניתן להבין, למשל, את הפירוש הבא שהשופט נותנת למערכת החוזית (סעיף 15): "משמע, הנתבעת משמשת מפקחת ומאשרת חשבונות ביחס למוסכם בין הצדדים." מה משמע מאשרת חשבונות בין הצדדים? אילו חשבונות היו בכלל בין הדיירים לבין הקבלן? הרי הם לא היו אמורים לשלם לקבלן פרוטה!

מצג עובדתי מדומה זה, שלפיו הדיירים היו אמורים לשלם לקבלן, משתקף לא רק מהאופן שבו השופטת מתארת את העובדות ואת המערכת החוזית, אלא גם ממסקנותיה. אנו קוראים, למשל, בסעיף 53: "משמע, לא נקפו אלא ירחים ספורים מעת חתימת החוזים הנוכחים, עד למיצוי מלא של כל טענות וטרונות התובעים השונות כלפי הקבלן - ואפילו פתרון נמצא להן באופן זה שהתובע בחר לפרוש מן הפרויקט לענין מספר פריטים נכבד השייכים לדירתו, להבדיל משיפוץ חלקי הבניין המשותפים שבבית שברח' אסף הרופא 6". השופטת אכן הבינה שדירת התובעים לא שופצה על-ידי הפרויקט אך לא הבינה את משמעותה של עובדה מכרעת זו. שכן איזה "פתרון" נמצא כאן לדעתה? הדבר היה יכול להיחשב ל"פתרון" רק אילו התובע היה אמור לשלם לקבלן כפרי לפחות חלק מן הכסף בעצמו, כפי שהשופטת הניחה ככל הנראה. במקרה מעין זה הוא אכן היה יכול לפתור את הבעיה על-ידי הימנעות מתשלום למר כפרי עבור עבודות שלא ביצע. אך עבודות אלה, המופיעות כולן כסעיפים במפרט הטכני, היו בגדר שיפוצים שהתובע שילם עליהן מראש לנתבעת, והשופטת לא הייתה מודעת לכך. בניגוד לדבריה של השופטת, התובע כלל לא "בחר לפרוש מן הפרויקט". נהפוך הוא, מאחר ששילם את מלוא הסכום מראש, הוא עמד על זכותו להישאר בפרויקט עד שזה יסיים את כל התחייבויותיו כלפיו. התובע לא "בחר" לפרוש מן הפרויקט. הוא סולק ממנו באופן שרירותי!

סעיף 70. ה' המסיים את נימוקי פסק הדין מעורר את החשש המצער שהשופטת טעתה לא רק באשר לשאלה "מי שילם למי תמורת מה", אלא גם בשאלה אחרת, מהותית לא פחות. וכך נאמר בסיפא של סעיף זה: "...ואין לדרוש מן הנתבעת השקעת כספי ציבור בפרטי שיפוץ שלא נכללו בחוזה, שלא בצורה שיויונית, בהשוואה לשאר הדיירים אשר לא ביקשו ולא דרשו מעולם מאומה מעבר למפרט המחייב בחוזה" (ההדגשות לא במקור).

השופטת סברה אפוא, משום מה, שהתובעים ביקשו פיצוי בגין "פריטי שיפוץ שלא נכללו בחוזה". בסעיפים 27, 28 ו-29 היא מסבירה מדוע המפרט הטכני של החוזה הוא המסמך המחייב "מן הפן החוזי ומן הפן המעשי". כמעט מתבקשת המסקנה שאילו ידעה השופטת ש-11 מתוך 12 הפריטים

שהופיעו בכתב התביעה המקורי הם פריטי שיפוץ הכלולים במפרט הטכני של החוזה, פסק הדין היה שונה...

ג. האם התובעים היו זכאים להשתתף בפרויקט?

דבריה של השופטת ברישא של אותו סעיף 70. ה', שלפיהם "מטרות פרויקט שיקום השכונות במתחם עג'מי הן שיקום בנייני הישנים והדלים של שכונות דרום תל-אביב ותרומה לרווחת חייהם של תושביה המקוריים" (הדגשה במקור) מטילים לכאורה ספק בעצם זכותו של התובע (שהוא אגב, תושב, עג'מי מקורי מאז 1949) להשתתף בפרויקט. למען האמת, מאחר שהתובעים הצטרפו לפרויקט ביוזמת הנתבעת, הם לא העלו כלל על דעתם שניתן יהיה להעלות טענה מוזרה מעין זו. אחרי ככלות הכל, כיצד יתכן שחברה ציבורית תשכנע אזרח להצטרף לפרויקט, תגבה מממנו תשלום מראש, ולאחר מכן תחרים בשרירות לב את כספו בטענה שהצטרף לפרויקט שלא נועד לו... התובעים סברו לתומם שהשאלה היחידה שצריכה להתברר במהלך המשפט היא האם הנתבעת קיימה את ההסכם עימה.

ואף על פי כן, נימוקי הנתבעת במהלך המשפט מעוררים לעתים רושם כאילו לא "חלמיש" עומדת למשפט על הפרת הסכם אלא התובעים עומדים למשפט על הסתננות יחידים לפרויקט שלא נועד להם. התובעים לא טרחו להתייחס לטענות משונות ובלתי רלוונטיות אלה משום שלא העלו בדעתם שתמצאנה אוזן קשבת אצל השופטת. אך מאחר שטעו בהנחה זאת, כפי שמלמדות פסקאות רבות בפסק הדין, הם נאלצים להבהיר גם נושא זה.

פרויקט שיקום עג'מי בתקופת הסכסוך לא היה פרויקט שיקום במובנו הרגיל. הוא נועד גם לסייע למצוקת הדיוור של אוכלוסייה עניה, אך בעת ובעונה אחת גם לשימורה האדריכלי של שכונה היסטורית בעלת ערכים אסתטיים יחודיים (ולא ל"שיקום בנייני הישנים והדלים של שכונות דרום תל אביב" כפי שסברה השופטת בטעות) ולעידוד "אוכלוסייה מבוססת" לרכוש דירות במקום (ולא רק "לרווחת חייה של תושביה המקוריים" כפי שחשבה השופטת) (נספח 9 - דו"ח מבקר המדינה מס' 45 עמ' 118, עמ' 122). נושא זה לא הועלה על ידינו במהלך המשפט משום שלא חשבנו אותו לרלוונטי, אך הדברים, שהיה להם בשעתו הד תקשורתי רב, הם בגדר עובדה ידועה ברבים. הפרויקט, שהתמקד בעיקר ב"מתחם לוטוס", נהנה מליווי צמוד של אדריכלי צוות יפו של עיריית תל אביב, במשרדי הפרויקט הייתה תערוכת קבע של אלמנטים דקורטיביים משוחזרים, והמדיניות המוצהרת הייתה שחזור הערכים האדריכליים של המקום כדי להופכו אבן שואבת ל"אוכלוסייה מבוססת". לפיכך, הפרויקט עסק גם במכירת דירות בשוק הפתוח לכל המרבה במחיר ובמכירת דירות לזכאים שלא מדיירי השכונה. (נספח 9 - דו"ח מבקרת המדינה מס' 45)

לאור עקרונות אלה, הקריטריון לפניות לדיירים לצורך שיפוץ הבתים לא היה סוציאלי אלא עצם המגורים בשכונה (פרוטוקול ישיבת בית המשפט 26.2.98 - עמ' 53 שורה 26 271-). הפרויקט פנה לא רק לאנשים ש"זכו מן ההפקר" משום שגרו בבנינים שדייריהם האחרים היו נזקקים. ממון ציבורי מכספי פרויקט שיקום הושקע גם בבנינים שכל דייריהם היו מבוססים כלכלית (מנהל הפרויקט דאז הודה בכך בבית המשפט 26.2.98 - בעמ' 62 שורות 20-13, בניגוד לסעיף 9 בתצהירו). למרבה הצער, מטרותיו היפות של פרויקט השיפוץ לא יושמו בפועל. מנהל הפרויקט באותה תקופה העדיף קבלנים מפוקפקים שהגישו הצעות מחיר זולות (והבטיח להם שיוכלו להשלים את הכנסתם על-ידי ביצוע עבודות שאינן כלולות במפרט על חשבון הדיירים) כשהמטרה היא לשפץ במהירות ובזול מספר מירבי של בתים לצרכי ראווה. מדיניות זו של "קוסמטיקה" באה בראש ובראשונה על חשבון מטרתו העיקרית של הפרויקט - סיוע למצוקת הדיוור של האוכלוסייה הערבית העניה של יפו. התוצאה הייתה תלונות ותביעות רבות על נזקים כגון רטיבות, דליפת גגות, התמוטטות תקרות, פיצוץ צנרת וכדו'. לאחר תקופת קצרה היה צורך להשקיע כספי ציבור רבים בשיפוץ מחדש של מרבית הבתים (נספח 9 - דו"ח מבקרת המדינה מס' 45, עמ' 118 1201-). נאומיו המתחסדים של מנהל הפרויקט דאז בעדותו הרשימו מאוד את השופטת, אך לו טרחה לעיין בעיתוני אותה תקופה היה מתברר לה שתושבי השכונה העניים, שהצטיירו בעיניה כעדר צייתן ומלא הכרת תודה (סעיף 70 ה') הביאו למעשה להדחתו.

כאמור, התובעים לא היו מסבירים את אופיו המיוחד של פרויקט זה אלמלא נוכחו לדעת שהתמונה המעוותת שהוצגה על ידי הנתבעת בנושא זה, כאילו הפרויקט הוגדר כמיועד לנזקקים

בלבד, השפיעה על פסק הדין שנחרץ נגדם. התובעים הצטיירו בעיני השופטת כמי שמנסים להשיג מידי הציבור טובות הנאה שאינן מגיעות להן ושבעצם לא היו זכאים כלל להשתתף בפרויקט. מדברי השופטת ב26.2.98- (למשל, עמ' 21 שורה 26 בפרוטוקול) עולה בברור שעצם הסכמתם של התובעים לקבל את ההלוואה שניתנה על ידי משרד השיכון לכל משתתפי הפרויקט (הלוואה שהועברה על ידם מיד ל"חלמיש") נחשבה בעיניה לשחיתות. אין מנוס מהמסקנה שדעה קדומה זו שאינה ממין העניין השפיעה על החלטתה במשפט זה!

התובעים אינם מכחישים ש"חלמיש" הציעה להם ולשאר בעלי הדירות בעג'מי הצעות מפתות כדי לשכנעם להצטרף לפרויקט. אך הם טוענים שמאחר שהפניה אליהם נעשתה ביוזמת הנתבעת, ומאחר שהפרויקט נועד לכל בעלי הדירות בשכונה, הם היו זכאים לחלוטין ליהנות ממנו. התובעים לא ביקשו מימיהם ולא קיבלו מימיהם טובת הנאה שהייתה מיועדת לאנשים אחרים ומשוכנעים שערכאת הערעור תתייחס אך ורק לשאלה הרלוונטית - האם ההסכם שנכרת עימם הופר או קיים.

ד. לענין השיהוי

בסעיף 34 לפסק הדין נאמר: "מניין הימים למן חתימת החוזים דנן בתאריכים 28.5.89 ו-30.5.89- היינו יומיים טרם תקופת ההתיישנות - לגבי הראשון ובתוך תקופת ההתיישנות - לגבי השני, שכן התובענה הוגשה ביום 26.5.96" (ההדגשה במקור!). לא קשה להיווכח שהשופטת נכשלה כאן בטעות אריתמטית יסודית (והדגישה אותה בקו)...

אך ביקורתנו על מסקנותיה של השופטת בנושא זה אינה במישור הטכני. בסעיף 56 בפסק הדין כותבת השופטת: "הדעת נותנת, כי לו אמנם העיק חסרון הכיס שנגרם בשיפוץ על התובעים, כגירסתם (ההדגשה לא במקור) היו חשים ותובעים את הנתבעת ואת הקבלן לא ככלות 7 שנים מעת האירוע הרלבנטי, אלא בפרק זמן קצר בהרבה מזה."

אנו מתקשים להבין מנין נטלה כאן השופטת את "גירסתם של התובעים" שכן ב"פתח הדברים" של סיכומינו אמרנו בנושא זה דברים שונים לחלוטין ("כדי למנוע לזות שפתיים שמאבקם הציבורי נובע מאינטרסים אישיים, הם [התובעים] נמנעו מלהגיש תביעה כספית כנגד הפרויקט באותה תקופה"). התובעים אומנם אינם אנשים עשירים במיוחד, אך בניגוד לגרסתה של השופטת בסעיף זה, הם לא התלוננו ולו פעם אחת במהלך המשפט (או בהזדמנויות אחרות) על חסרון כיס. התביעה הוגשה מתוך התפיסה העקרונית שחברה ציבורית חייבת לקיים הסכמים עם כל אזרח שהפקיד בידיה את כספו, בין אם הוא סובל מחסרון כיס ובין אם לאו.

לדעתנו, הנתבעת במשפט זה נכשלה בניסיונותיה להראות שעמדה בהסכם שנחתם עימה, ותחת זאת הסתפקה בהפרחת רושם כללי שמדובר באנשים שכיסם אינו חסר המנסים לסחוט פרויקט לעניים. אנחנו לא טרחנו להתווכח עם טיעונים אלה בהנחה שהשופטת תלמד היטב את העובדות, תקבע את עמדתה על פי הנסיבות של העניין הנידון בפניה, ולא תחרוץ משפט על פי סטריאוטיפים שטחיים או דעות קדומות.

טעמיהם האמיתיים של התובעים למה שהוגדר על ידי הנתבעת כ"שיהוי בהגשת התביעה" הוסברו בסיכומי התובעים תחת הכותרת "בפתח הדברים". נחזור כאן על דברים אלה כלשונם: "בתקופת הסכסוך נשוא התביעה עמדו התובעים בראש עמותה בשם 'פּו יפּת ימים' שניהלה מאבק ציבורי חריף כנגד מדיניותה ותוכניותיה של עיריית תל אביב באזור מדרון יפו. כשנציגי פרויקט השיקום (מטעם משרד הבינוי והשיכון ועיריית תל אביב) הציעו לתובעים להשתתף בפרויקט, לא העלו התובעים בדעתם שפעילותם הציבורית תשפיע על יחסם של מנהלי הפרויקט כלפיהם, אך עד מהרה נוכחו בטעותם. התובעים נמנעו מלפרט את הדברים מפאת חוסר רלוונטיות לתביעה העיקרית, אך סירוב הנתבעת לעמוד בהתחייבויותיה הייתה רק חלק ממסכת התנכלויות ארוכה ובכלל זה מכתב השמצה שסומן בתיק המוצגים כנספח 12/1, כפי שגם בא לידי ביטוי בקו ההגנה של הנתבעת במשפט זה. מהנדס העיר של תל אביב שנזכר בחקירתו של המצהיר 1 מטעם הנתבעת נאלץ רק לפני כמה חודשים לשלוח לתובעים מכתב התנצלות בגין האשמות דומות. בעקבות עובדות שנגלו לתובעים בתקופת הסכסוך הם פתחו במאבק ציבורי ותקשורתי כנגד דרך ניהולו של הפרויקט, מאבק שרמזים לגביו נזכרו במשפט זה. כדי למנוע לזות שפתיים שמאבקם הציבורי

נובע מאינטרסים אישיים, הם נמנעו מלהגיש תביעה כספית כנגד הפרויקט באותה תקופה. (נספח 12/ שנזכר בקטע שצוטט מובא כאן כנספח 10).

מאחר שהסבר זה, שבו פתחנו את סיכומינו, אינו נזכר בפסק הדין ולו במילה, ומאחר שהשופטת הסיקה מן השיהוי ש"התובענה אינה כנה" (סעיף 57), אנו רואים מקום להרחיב את הדיבור בנושא זה. לא בכדי הגשנו בין מוצגינו את מכתב ההשמצה שנזכר לעיל (נספח 10 - שהוא ת/12). מכתב זה, שצוטט במלואו בפסק הדין (אם כי השופטת סברה בטעות שהוא הוגש במקורו על-ידי הנתבעת), הוא מסמך מכוער ורצוף שקרים מראשיתו ועד סופו. הגשנו אותו כדי להמחיש שהנתבעת לא פעלה כלפי התובעים באובייקטיביות ובתום לב. עשינו זאת מתוך הנחה שכל בר דעת שיקרא אותו יבין מיד שהוא מעיד בראש ובראשונה על כותבו. המכתב חתום אומנם על ידי מר עמוס רוזין, אך כל הענינים הנזכרים בו (באופן מסולף לחלוטין) מקורם בפגישות של התובעים עם מנהל הפרויקט בתקופת הסכסוך, מר אליק בן בסט, והתובעים משוכנעים שהוא האיש שכתב אותו (השווה לתצהירו ולעדויותו של בן בסט במשפט זה). התובעים רואים עצמם פטורים מלהתווכח עם תוכנו של מסמך דוחה זה, אך בעקבות דברי השופטת בסעיף 57 בפסק הדין, יצוין רק שהתובעים לא הפעילו מימיהם לחצים על איש לקבלת דירה כלשהי ("הדירה השלישית ביפו"). למרבה האירוניה, חודשים ספורים לאחר כתיבת מכתב זה, היה זה דווקא מר בן בסט שהגיש תביעת דיבה נגד התובעת במימונה של עיריית תל אביב בעקבות מאמר בשם "מושל יפו" שהתובעת זיוה יריב כתבה על אודותיו ב"ידיעות אחרונות". מר בן בסט נאלץ לסגת מתביעתו בכוח פנים לאחר שהתבקש להשיב על שאלון בן 215 שאלות על התנהגותו כמנהל פרוייקט עג'מי, ענין שנזכר גם בעדותו בבית המשפט: (פרוטוקול ישיבה מ-26.2.98 עמ' 89: ש. "האם במסגרת התביעה הוגשו לכם שאלונים?" ת. "אני לא זוכר").

מכתב זה של הנתבעת (נספח 10) היה יריית הפתיחה במסע השמצות ושקרים מצד גורמים שונים שהתובעים ניהלו נגדם מאבקים ציבוריים בתקופה הנידונה. מטרתן של השמצות אישיות אלה כנגד מי שעמדו בתקופה הנידונה בראש עמותה יהודית-ערבית של תושבי יפו שנאבקה כנגד תכנית "מדרון יפו" של עיריית תל אביב ומשרד השיכון הייתה שקופה. מסע ההכפשות נמשך זמן רב לאחר שחדלו מפעילותם הציבורית בנושאים הקשורים ליפו (שנמשכה בין 1987 ל-1993). מהנדס העיר הקודם של עיריית תל אביב, האדר' ברוך יוסקוביץ', הוקלט בקיץ 1997 כשהוא מעליל על התובעים עלילות דומות לאלה המופיעות בנספח 10 שעיקרן רכישת דירות ונכסים וניסיונות להשיג טובות הנאה בלתי כשרות בתחום הנדל"ן על חשבון הקופה הציבורית ו"על גבם של תושבי יפו". מר יוסקוביץ' נאלץ להתנצל בכתב על שקריו לאחר שהוזהר שיוגש נגדו משפט דיבה אם לא יעשה כן (נספח 18).

מכל מקום, די במכתב שנזכר לעיל (נספח 10) כדי להמחיש שחששם של התובעים שמא הגשת תביעה כספית נגד "חלמיש" תנוצל להטלת דופי במניעי מאבקהם הציבוריים לא היה משולל יסוד. לפיכך, הם הגישו את התביעה רק לאחר שחדלו מפעילותם הציבורית ביפו, וכשש שנים לאחר תום מאבקם הציבורי כנגד פרויקט השיקום ביפו. מאבק זה, שנועד לחלץ את תושבי יפו הנזקקים מעונשו של מנהל הפרויקט, הסתיים בשנת 1990 מיד לאחר שמנהל הפרויקט "הוגלה" מיפו. על כן, בניגוד למשתמע מסעיף 57 בפסק הדין, אין לתובעים כל "מאבק" מתמשך כנגד חברת "חלמיש", שאנשיה התחלפו מן הסתם והיא לגביהם כיום בגדר ישות משפטית מופשטת ותו לאו. לדעת התובעים, העובדה שדחו את מועד הגשת תביעתם והעדיפו מאבק ציבורי על פיצוי כספי מדברת לזכותם ולא לגנותם.

ה. סיכום נימוקי הערעור

מכל האמור לעיל ניתן להיווכח שלאחר שמנכשים מן התיק את כל הקוצים והדרדרים מסתמנת תמונה פשוטה וברורה למדי:

1. התובעים הפקידו בידי הנתבעת 24,000 ש"ח שהנתבעת הייתה אמורה להעבירם לקבלן תמורת ביצועם של שיפוצים מסוימים שפורטו במפרט טכני. הנתבעת התחייבה להעביר לקבלן גם כספי ציבור שנועדו למטרה זו.

2. המערכת החוזית בין הצדדים התירה לתובעים להחליף קבלן אם רצונם בכך.

3. התובעים הודיעו לנתבעת על כוונתם לממש את זכותם החוזית האמורה.
4. הנתבעת סירבה לבקשתם בניגוד להסכם בין הצדדים, ובניגוד להתנהגותה במקרים אחרים.
5. כתוצאה מכך, כספם של התובעים נשאר בידי הנתבעת, והתובעים לא קיבלו תמורה.
6. הנזק שנגרם לתובעים הוא הסכום שהנתבעת הייתה אמורה לקזז בשנת 1989 מן הקבלן כפרי כדי להעבירו לקבלן מטעמם.
7. החישוב מבוסס על סכום כל העבודות שלא בוצעו על ידי מר כפרי על פי מחירי המפרט הטכני.

ובאשר לשיהוי: לאור פרשיות אחרות, לתובעים אין ספק שיחסה העוין של הנתבעת כלפיהם בשנת 1989 לא היה פרי המקרה. ניתן להבין עמדתה זו רק על רקע המאבקים הציבוריים שהתנהלו באותה תקופה בין עמותת "פו יפת ימים" לבין עיריית תל אביב. הרצון לנהל את המשפט באוירה עניינית ובלתי טעונה ולדון בעובדות הרלוונטיות בלבד הוא הסיבה לעיכוב בהגשת התביעה.

3. עמדת הנתבעת

בפרק "טענות הצדדים" בפסק הדין (סעיפים 10-13) השופטת מנתחת את עמדות שני הצדדים. לצערנו, פרק זה על כל סעיפיו הוא הוכחה נוספת לכך שהיא לא הבינה את עילת התביעה ואת עמדות שני הצדדים וסברה בטעות שמדובר בויכוח על ביצוע עבודות שאינן מופיעות במפרט הטכני. לפיכך אנו רואים צורך לנתח כאן את עמדתה האמיתית של הנתבעת שעיקרה סירוב לבצע פריטי שיפוץ הכלולים במפרט הטכני.

א. עמדת הנתבעת בתקופת הסכסוך

המפתח להבנת עמדתה של הנתבעת כלפי התובעים בתקופת הסכסוך הם שני מכתבים - (נספח 10 ונספח 3) - שנכתבו בהפרש של יום וחתומים שניהם על ידי מר עמוס רודין (אם כי כבר מהצצה ראשונה ניתן להיווכח שלא נכתבו על ידי אותו אדם).

נספח 10, מסמך שהתובעים מזהים בו כאמור את טביעת אצבעותיו של מר בן בסט, אינו רק מכתב של גידופים ודיבה אלא גם הודעה רשמית על סילוק מן הפרויקט. המכתב מודיע לתובעים שהם ביזבוזו את זמנו של הפרויקט "ללא כל פרורפורציה" (הכוונה, מן הסתם, לדרישתם החוזרת ונשנית של התובעים שההסכם עימם יקיים...) ועל כן - "פרויקט השיקום מיצה את הטיפול במשפחה ומבקשים מכם כי תפעלו ברוח החוזה עליו הנכם חתומים. כל פניה עתידית לפרויקט תופנה קודם כל אלי ודרכי" (ההדגשה לא במקור). כותב המכתב (שהוא ללא ספק מר בן בסט עצמו) "אוסר" כאן על התובעים באופן שרירותי לפנות אל מר בן בסט, "מצווה" עליהם לפנות למר עמוס רודין (החתום על דברי נאצה נגדם) ושולח העתק למר בן בסט (כלומר לעצמו).

כדי להבין את משמעותו של המצב שאליו נקלעו התובעים, יש לדעת שמשרדו של מר בן בסט היה המקום שממנו קיבל הקבלן כפרי שעבד באותה עת בביתם את שכרו והוראותיו (למשל, נספח 11 הכולל את 18נ/ ואת 21ת/ שבו כותב כפרי: "הקבלן א. כפרי מבקש הנחיות הפרויקט"). התובעים (אזרחי המדינה) אינם רשאים להיכנס למשרדי הפרויקט (חברה ציבורית) המטפל בשיפוץ ביתם וכד בבד מודיעים להם (בע"פ ובמכתב המובא כאן כנספח 3) שכספם ינתן אך ורק למר כפרי.

מכתבו השני של מר רודין (נספח 3), שנוסח על ידי עורך דין אלמוני, הוא תשובה על מכתבו של עו"ד שפירא אליו (נספח 2) המתייחס אך ורק לעבודות הכלולות במפרט הטכני. טענתו המרכזית של מר רודין במסמך מעניין זה היא זו שנטענה על-ידי נציגי "חלמיש" גם במהלך המשפט, דהיינו שהחברה אינה יכולה לשלם לקבלן אחר משום שאינה צד בחוזה עם הקבלן כפרי... אך מכתבו של מר רודין מגדיל לעשות וקובע גם: "יש להבהיר חד משמעית שאין החברה מתערבת בהסכם חתום

בין גורמים אחרים ואינה יכולה לעשות זאת בהתאם לחוק - כי הדבר יהווה את המכונה בדין 'גרם הפרת חוזה'". לדידנו, פירושו של ניסוח זה היה שמר רודין מצדיק את הפרת החוזה עימנו בטענה הצבועה ש"אינו מוכן לגרום להפרת חוזה".

כבר ניתחנו די והותר טענה משפטית מוזרה זו, אך נשוב ונשאל בכל זאת כיצד מתיישבת הימנעות נחרצת זו מהתערבות "בהסכם חתום בין גורמים אחרים" עם מכתביה של החברה לקבלן כפרי פחות מחודשיים לאחר מכן (נספח 7) שבהם היא מאשימה אותו בעבודה לקויה ומודיעה לו: "הינך נדרש להשלים את כל עבודותיך בתוך שבועיים דהיינו לא יאוחר מ10.1.90 - לאחר מכן נתיר לדיירים להשלים את העבודות בשטח בעצמם, ונחייב אותך בגין כל ההוצאות של השלמת העבודה ותיקון הליקויים בעבודותיך" !

אך לבד מטענה זו ניתן לגלות במכתבו של מר רודין גם שתי טענות נוספות המעידות על מידת כנותה של הנתבעת. בפסקה השניה במכתב זה נאמר כדלקמן: "אין למרשך כל מעמד בנושא הנדון וכל התדיינות שהיא ככל שאפשרית עפ"י תנאי ההסכמים מן ההכרח שתעשה באמצעות ועד הבית שעמו נערך ההסכם".

מטרתו של תירוץ זה הייתה שקופה. התניית העבודות בדירתו של התובע בהסכמתם של הדיירים האחרים (שהתלוו לה ניסיונות של הקבלן להסיתם נגדו - נספח 12 שהוא גם נ19 / סעיף 6) יכולה להתפרש רק כניסיון להערים קשיים בכל מחיר. אלא מאי, מר רודין מתעלם מן העובדה שהסכמת דיירי הבנין כבר הייתה בידו בעת כתיבת מכתב זה (נספח 17 שהוא גם ת17/).

אך התירוץ המקומם ביותר הוא זה המובע בפסקה הבאה: "התוספת המצוטטת על ידך אינה חתומה על ידי מרשיך ו/או הועד ועל כן אין לה נפקות". שכן התוספת שבה מדובר, המצוטטת על-ידי עו"ד שפירא, היא הנספח להסכם עם הקבלן כפרי המתיר לנו לצמצם את היקף עבודתו, ונספח זה (העמוד האחרון של נספח 6 - המופיע גם בתיק המוצגים מטעם הנתבעת כ- נ4/), הוא כמובן חתום כדת ודין.

האם קשה לנחש מה חשו התובעים לנוכח התנהגותה של הנתבעת, המחזיקה בידה את כספם, מתחמקת בתירוצים נואלים מקיום ההסכם ביניהם, אוסרת עליהם להיכנס למשרדה, מנסה לאלץ אותם לשפץ את דירתם באמצעות קבלן גרוע ("אני משוכנע ששיחה עניינית עם הקבלן תוביל לקראת פתרון" - נספח 14 שהוא גם נ22/), ובר כבד שולחת להם מכתב גידופים המאשים אותם בלחצים להשגת טובות הנאה לא להם?

ג. עמדת הנתבעת במהלך המשפט

טיעוניה הבסיסיים של הנתבעת לא השתנו לעומת אלה של תקופת הסכסוך. אך לבד מן הטענה המרכזית שלפיה אין יריבות בין הצדדים, וחזרה על הטענה שלא הייתה רשאית להעביר כסף מקבלן לקבלן (פרוטוקול בית המשפט מה26.2.98 - עמ' 88 שורות 10-8), מרבית טיעוניה הנתבעת במהלך המשפט התמקדו בשאלות הנוגעות לשני פריטי שיפוץ בלבד (הגג והעמודים הדקורטיביים), טיעונים שנועדו ככל הנראה להסיח את הדעת מכל שאר 10 פריטי השיפוץ הכלולים בכתב התביעה אשר לגביהם לא היה בפיה דבר לאומרו. העובדה ששני פריטים אלה הם היחידים הנוזרים בנימוקי פסק הדין מעידה שטקטיקה פסולה זו השיגה את מטרתה.

הנתבעת הודתה אומנם בחובתה החוזית לבצע בכספי הפרויקט את המפרט הטכני (למשל, כתב ההגנה סעיף 38), אך כשמנהל הפרויקט דאז, מר בן בסט, נשאל בבית המשפט מדוע לא קיים חובה זו, הוא תיאר את חובתה החוזית של הנתבעת כדבר מטושטש ובלתי מוגדר: "הסכום של 155 אלף ש"ח מהווים תקרה..." (פרוטוקול בית המשפט מה26.2.98 - עמ' 85 שורה 5), "ש...מה נעשה עם הכסף שלא שולם למר יורם שדה? ת... השיפוץ הוא לא פרטני, השיפוץ הוא ברכוש המשותף" (פרוטוקול בית המשפט מה26.2.98 - עמ' 86 שורות 20-21).

הנתבעת הצליחה לטשטש גם ענין ברור נוסף - גובה הסכום שאותו הפקידו התובעים. אין עוררין על כך שהשתתפותם של התובעים עמדה על 24,000 ש"ח והסכום הופקד מראש בידי הנתבעת (נספח 15 שהוא ת4/, נספח 4 ונספח 16 שהוא גם נ6/). אך הנתבעת נקבה שוב ושוב בסכום של

12,000 ש"ח. היא לא הכחישה שהתובעים שילמו לה 24,000 ש"ח (למשל, סעיף 24 בכתב ההגנה וסעיף 24 בסיכומי הנתבעת) אך טענה שעקב תנאיה הנוחים של ההלוואה "הסכום הריאלי" היה בעצם 12,000 ש"ח (למשל, סעיפים 25 ו-26 בסיכומי הנתבעת). כפי שנוכחנו עלה בידה לבלבל את השופטת גם בענין זה, ופסק הדין התבסס על ההנחה הדימוינית שהתובעים שילמו 12,000 ש"ח לנתבעת ו-12,000 ש"ח לקבלן...

למרבחה ההפתעה, גם סגנונה המעליב והבלתי ענייני של הנתבעת לא השתנה. נציגיה הירבו להג על מטרתיו הנאצלות של הפרויקט והעלימו מן השופטת את העובדה שמבקרת המדינה קבעה נחרצות שמטרות אלה לא הוגשמו. בד בבד הם לא חסכו מאמצים להטיל דופי בכנותם ובמניעייהם של התובעים ולהציגם כפרוטקציוניסטים ונהנתנים המנסים לחלוב ככל האפשר את הקופה הציבורית, על פי העיקרון הידוע: בהעדר טענה עניינית - פזר ערפל והתז רפש. מקריאת טיעוני הנתבעת במשפט זה מתקבל הרושם שהשאלה איננה אם קוים ההסכם, אלא אם התובעים "התעשרו" מן הפרויקט. הנתבעת ניסתה להוכיח באותות ובמופתים שגם אם דירתם של התובעים לא שופצה, וגם אם התובעים שיפצו על חשבונם את הגג והעמודים הדקורטיביים השייכים לרכוש המשותף של הבנין, הרי בסך הכל הם הפיקו תועלת כבירה משאר השיפוצים, ומה להם כי ילינו על הפרויקט שבעצם אינו מיועד ל"בעלי נכסים" שכמותם. כדי לחזק גירסה זו, הם ערכו חישובים מחישובים שונים כשההנחה המרכזית היא שהפרויקט השקיע 70 אחוזים מדמי השיפוצים בבנין, והדיירים, שהתובעים נמנים עימם, השתתפו במשימה ב-30 אחוזים בלבד, ועליהם להכיר תודה לנתבעת שמטרותיה נעלות גם אם מעשיה אינם נקיים תמיד מפגמים.

במהלך המשפט לא טרחנו להזים טיעונים אלה, מתוך הנחה שבית המשפט לא יטה אוזן לנימוקים שאינם ממין הענין. שהרי אין עוררין על כך שאנחנו מילאנו את חלקנו בהסכם, והשאלה היחידה שהייתה צריכה להתברר בבית המשפט הייתה האם גם חברת "חלמיש" מילאה את חלקה כלפינו. תבענו את "חלמיש" אך ורק על סעיפים מסוימים ומוגדרים שלא קיימה בהסכם עימנו, ושאלת התועלת הכללית שהפקנו או לא הפקנו מן הפרויקט אינה מעלה ואינה מורידה לצורך זה. אך פסק הדין במשפט זה מלמד שטיעונים בלתי ענייניים אלה מילאו תפקיד מכריע בדחיית תביעתנו. ראה, למשל, סעיף 68: "נראה לי, כי בהשקעה מזערית בשנת 1989 של 12,000 ש"ח במזומן ו-12,000 ש"ח בהלוואה שהוחזרה בפרישה ללא ריבית ל-20 שנה, מבקשים התובעים כיום ליצור שלא לצורך מחלוקת כספית עם הנתבעת, העוסקת בשיפור ובשיקום שכונות עוני בשכונות דרום תל אביב-יפו, מה גם שכל כספיה הם ממימון צבורי של משלמי המיסים."

כיוון שכך, הבה נבחן לראשונה את השאלה האם בכלל הושקעו כספי ציבור בשנת 1989 בבית ברח' אסף הרופא 6?

4. האם באמת הושקעו כספי ציבור בבנין ברח' אסף הרופא 6?

ב-28.5.89 נחתם בין דיירי הבנין לנתבעת חוזה (נספח 5) שבו היא מתחייבת להשתתף ב-107,000 ש"ח מתוך מחירו הכולל של השיפוץ באסף הרופא 6 העתיד על פי מסמך זה להגיע ל-155,000 ש"ח. על תחשיב זה, שלפיו הדיירים היו אמורים להשקיע 48,000 ש"ח והחברה 107,000 ש"ח, מתבססת טענתה החוזרת ונשנית של הנתבעת שבשיפוצים בביתו של התובע הושקעו כ-70 אחוז כספי ציבור. ראוי לשים לב שתחשיב זה מלמד רק שהנתבעת הייתה אמורה לממן 70 אחוזים מדמי השיפוצים, אך אינו מוכיח כלל שהיא אכן עשתה זאת. גם התובעים אינם חולקים על כך שהנתבעת התחייבה להשתתף ב-70 אחוזים ממחיר השיפוצים. אך אנו טוענים שהיא הייתה רחוקה מלקיים התחייבות זו.

כזכור, תביעתנו לא התייחסה לשאלה אם הנתבעת עמדה בהתחייבותה הכוללת להקציב לבנין כספי ציבור בסך 107,000 ש"ח. הסתפקנו בטענה שהיא לא עמדה בהתחייבותה לשלם לקבלן עבור 11 פריטים מתוך המפרט הטכני. אך מאחר שהשופטת הניחה שהנתבעת עמדה בהתחייבות כוללת זו, והדבר היווה שיקול מכריע בדחיית תביעתנו, מן הראוי להפנות את תשומת הלב לכמה עובדות חשובות שנעלמו מעיניה.

א. העבודות המפורטות במפרט הטכני המצורף לחוזה עם הקבלן (נספח 1, עמוד אחרון) אינן מגיעות משום מה ל-155,000 ש"ח ומסתכמות ב-107,425 שקלים בלבד...

ב. מתוך מפרט טכני זה, שחזור 8 העמודים הדקורטיביים וכל העבודות בדירתו של התובע שתוקצבו יחד בכ-25,000 ש"ח כלל לא בוצעו על ידי הפרויקט. נתונים אלה מלמדים שהסכום שהושקע בשיפוצים היה ככל הנראה כ-82,000 ש"ח ולא 155,000 ש"ח (107,425 ש"ח פחות 25,000 ש"ח).

ג. השתתפותם של בעלי הדירות הייתה למעשה גדולה בהרבה מ-48,000 ש"ח משום שמשפחת רטיך שרכשה באותה תקופה את הדירה הרביעית שילמה אף היא ל"חלמיש" 25,000 ש"ח דמי השתתפות בשיפוץ הבנין (כפי שמוכיח נספח 16), וחברת צמידר השתתפה ב-24,000 ש"ח בבעלת דירות בשיפוץ דירותיהן של משפחות חמאדה ופרא שהם דיירי צמידר.

השופטת גם לא הבחינה ככל הנראה שמר בן בסט הודה בעדותו בבית המשפט ש-155,000 השקלים "מהיום תקרה" (פרוטוקול בית המשפט מ-26.2.98 עמ' 85, שורה 5), הודאה שפירושה התכשורת מפורשת להתחייבותו החוזית לדיירי הבנין (סעיף 4, 5 ו-6 בחוזה בינה לבין התובעים - נספח 5). מאחר שכל התשלומים בוצעו ישירות בין הנתבעת לקבלן, לא הייתה לדיירים למעשה כל דרך לברר כמה כסף באמת הושקע בביתם, אך מכל האמור לעיל נובע שיתכן מאוד שסכום זה היה אפילו נמוך מן הסכום שהפקידו בידי הנתבעת!

לא מן הנמנע אפוא שכל השיפוצים החיצוניים הקלוקלים שבוצעו בבנין זה (ובבנינים אחרים) בשנת 1989 במסגרת הפרויקט נעשו בעצם במימנם של הדיירים עצמם ושהנתבעת עצמה לא השקיעה בהם פרוטה... מכל מקום, מן העובדות שצוינו לעיל ברור לחלוטין שהצהרתה של הנתבעת שלפיה השקיעה ברח' אסף הרופא 6 סכום של 107,000 ש"ח מכספי ציבור כפי שהתחייבה בחוזה אינה אמת ולא נותר אלא לשאול - איפה הכסף? שאלה זו מתבקשת גם מן הדו"ח החמור של מבקרת המדינה על פרויקט השיקום של "חלמיש" (נספח 9) שבו נאמר (בעמ' 120) שתקציב הפרויקט לשנים 1987-91 בסך 6.6 מיליון ש"ח "נוצל כמעט במלואו", וכי תקציבי השיקום הפיזי לשנים 1992-1993 נוצלו בעיקר לשיפוץ חוזר בבניינים שכבר שופצו בעבר במסגרת הפרויקט".

אך בין אם הנתבעת תרמה מתקציבה ובין אם לאו, שיפוציו של הקבלן שהובא על ידה (ושאותו דרשנו ממנה להחליף עקב איכות עבודתו), אכן החזיקו מעמד חודשים ספורים בלבד, ולאחר כשלוש שנים היה צורך לשפץ את הבנין מחדש... האם כך אמורה הייתה לנהוג חברה שמטרתה לדברי השופטת הן "שיקום בניינה הישנים והדלים של שכונות דרום תל אביב ותרומה לרווחת חייהם של תושביה המקוריים"?

5. שאלת הנוק

פסק הדין (סעיפים 59-69) מתייחס גם ל"שאלת הנוק". בטרם נתייחס להערותיה של השופטת בנושא זה ברצוננו לפרט את סעיפי התביעה שהחלטנו לוותר עליהם ולעדכן את סכום התביעה.

כפי שהסברנו לעיל אנו מקטינים בכמה סעיפים את תביעתנו בגין שיפוצים והיא מתמקדת עתה ב-11 פריטי שיפוץ בלבד (המפורטים בכתב התביעה בסעיף 50 - סעיפי משנה 2 עד 12).

הסכום הנקוב בכתב התביעה היה 35,445 ש"ח. מסכום זה יש להפחית את מחיר גג הבטון, דהיינו 5,500 ש"ח, ואת ההפרש בין תביעתנו המקורית בגין העמודים (6,500 ש"ח) לבין מחיר המפרט לשני עמודים (שהוא 400 ש"ח). הפרש זה מסתכם ב-6,100 ש"ח. בסך הכל יש להפחית אפוא מן התביעה המקורית 11,600 ש"ח (5,500 ש"ח ועוד 6,100 ש"ח). תביעתנו המעודכנת בסעיף זה עומדת אפוא על 23,845 ש"ח (35,445 ש"ח פחות 11,600 ש"ח), והיא במקרה כמעט זהה לסכום שהפקדנו בידי הנתבעת...

1. סכום זה משוערך מיום הפרת החוזה 1.11.89 עומד על 91,311 ש"ח

כמו כן הסרנו, כפי שציינו בסיכומים, את סעיף 55 המתייחס להוצאות בגין איכות השיפוצים, ואנו מסירים גם את סעיף 56 א' (עלות חוות דעת הנדסית) משום שסעיף זה נוגע ליציאת הגג שאינה כלולה עוד בתביעתנו. שאר הסעיפים נשארים ללא שינוי והם כוללים אפוא את הסכומים הבאים:

2. דמי שימוש ראויים בגין אובדן השימוש בדירה \$ 6,600, (סעיף 53 בכתב התביעה), כלומר 13,715 ש"ח (עפ"י שער יציג של 2.078 ש"ח לדולר מ-1.7.90) המסתכמים כיום לאחר שיערוך מ-7/90 -46,110 ש"ח.

3. שכר הטרחה של עורך דין שפירא בשנת 1989 בסך של 3,000 ש"ח (סעיף 56 ב' בכתב התביעה), המגיעים היום לאחר שיערוך מ-12/89 -11,256 ש"ח.

4. עוגמת נפש, הפסד ימי עבודה ובזבוז זמן 15,000 ש"ח.

סכומים אלה מסתכמים יחדיו ב-163,677 ש"ח (כל תחשיבי השיערוך נעשו לתאריך הגשת הערעור במאי 1999).

כמו כן אנו מבקשים הוצאות משפט לרבות החזר הסכום של 10,000 ש"ח ששילמנו לחברת "חלמיש" על-פי פסק הדין של השופטת ינון.

פסק הדין (בפרק "שאלת הנוק") מתייחס לנושא הקבלות בגין השיפוצים, לדמי השימוש הראויים ולשכרו של עורך הדין. ננמק את עמדתנו בנקודות אלה אחת לאחת:

בסעיפים 60 ו-61 בפסק הדין נאמר: "התובעים לא הציגו בדל קבלה, ולו אחת, על תשלום בפועל לקבלן מטעמם או לפועל אחר שעבד עבורם בביצוע העבודות הללו, אשר יהא בכוחן להעיד על הוצאות אלה. הפניית בית המשפט למחירי המפרט, אין בה, כשלעצמה, להעיד על הוצאה בעין אשר הוציאו התובעים מכיסם למימון כל פריט ופריט הנדרש על ידם".

ובכן, הסיבה שבעטייה לא הבאנו קבלות בגין השיפוצים אינה מקרית אלא עקרונית. איננו מבקשים דבר מעבר לדרישתנו המקורית במכתבו של עו"ד שפירא לנתבעת מן ה-29.10.89 (נספח 2): "העבודה שתפורט להלן תבוצע, כמובן, בפיקוח מלא וצמוד של המפקחים ההנדסיים מטעם הפרויקט, והתשלום לקבלנים המבצעים, יעשה ישירות על ידיכם, במסגרת התקציב המיועד לכך, כאשר בהפרש, במידה ויהיה כזה, ישאו מרשי" (הדגשה לא במקור). מטבע הדברים, לא ניתן עוד לקיים דרישה זו כלשונה שכן התשלום לקבלנים כבר התבצע. אך כפי שעולה מפסקה זו, מעולם לא התכוונו לדרוש מן החברה את המחיר ששיפוצים אלה יעלו לנו בפועל, אלא אך ורק מה שהובטח לנו בחוזה עם החברה, דהיינו ההשתתפות של החברה במימון העבודות כפי שהוגדרה במחירי המפרט (בניגוד גמור למה שייחסה לנו השופטת בסעיף 69 לפסק הדין). מאחר שמדובר בשיפוצים חיצוניים בדירתנו הפרטית, רצינו לבצע את העבודות לפי רוחנו וטעמנו, ומלכתחילה היה בדעתנו לשלם לקבלן - ויהא זה מר כפרי או קבלן אחר - את ההפרשים המתחייבים מכך, כפי שנהגו רבים במסגרת הפרויקט באותה תקופה. שיפוצה של הדירה אכן עלה לנו בפועל במחירים גבוהים יותר, אך סכומים אלה, והקבלות בגינם, אינם רלוונטיים להתחייבותה של החברה כלפינו (שהייתה נשארת בעינה גם אילו בסופו של דבר לא היינו מבצעים את העבודות כלל). התחייבות זו הוגדרה במדויק במחירי המפרט ואין צורך בכל קבלה כדי לקבוע כיום את גובה הנוק הכספי שנגרם לנו בגין הפרת החוזה. השופטת לא הבינה תחשיב מדויק זה משום שכאמור לא הייתה מודעת כלל לעילת התביעה.

בסעיף 63 בפסק הדין נאמר: "באם בכוונת התובעים לטעון שנמנע מהם להשכיר את דירתם לאחרים בתקופה דאז בסך של 1,100 דולר לחודש, הרי שלא הוכח בפני כדבעי כי בעת הרלבנטית הייתה הדירה כשרה מיידית בסכום משמעותי זה וכי אומנם היה מאן דהוא זמין שרצה לשכרה לאלתר בסכום זה".

אכן, צדקה השופטת. הדירה לא הייתה כשרה למגורים בעת הרלבנטית - ובודאי שלא להשכרה - ועמדה כאבן שאין לה הופכין. אך התובעים גם לא טענו מעולם שהיא הייתה כשרה למגורים בתקופה זו. בכתב התביעה נימקנו את תביעתנו בסעיף זה כדלקמן (סעיף 52): "כתוצאה מהאמור לעיל, נאלצו התובעים להמתין עם תחילת ביצוע השיפוצים בדירתם במשך תקופה של חצי שנה. דחיית מועד ביצוע השיפוצים גרם לדחיית המועד בו הייתה דירת התובעים ראויה למגורים. אשר על כן, כתוצאה ממעשי הנתבעים ו/או נציגיהם, נמנע מהתובעים שלא כדין השימוש בדירתם במשך כחצי שנה". הסכום שאותו דרשנו שוערך מה7/90- שהוא המועד המשוער של תחילת השימוש בדירה אילו התובעים לא היו מצטרפים לפרויקט. הדירה נשוא התביעה היא הדירה היחידה שהתובעים רכשו אי פעם. בתקופת הצטרפותם לפרויקט היא עברה לחזקתם לאחר שהדייר הקודם פינה אותה, והם היו להוטים להתחיל לשפץ אותה. כתוצאה מהתנהגותה של הנתבעת נאלצו התובעים לדחות את תחילת השיפוצים בחצי שנה, וכתוצאה מכך ממילא גם את סיום השיפוצים ואת תחילת ההשכרה. דמי ההשכרה של הדירה מאז ראשית שנות ה-90 היו תמיד גבוהים מ1,100- דולר (התובעים יכולים להמציא לבית המשפט, אם יתבקשו לעשות זאת, כמה חוזים המעידים על כך) והגיעו בתקופה מסוימת עד כדי 1,400 דולר. נקבנו בסכום של 1,100 דולר בלבד בהנחה שזה הסכום שניתן היה להשיג עבור הדירה ביולי 1990, כדי שהפיצוי ישקף באופן מדויק ככל האפשר את הנזק שנגרם לתובעים כתוצאה מעיכוב של חצי שנה בתחילת השימוש בדירה.

בסעיף 65 בפסק הדין כותבת השופטת: "התובעים מבקשים עוד כי הנתבעת תישא בתשלום שכר יועציהם המשפטיים - שעה שהמחלוקת בעינה עומדת ואין כל הצדקה, כמובן, כי הנתבעת תממן פנייה של התובעים ליעוץ משפטי, אם בחרו לעשות כן".

נושא זה, שכרו של עו"ד שפירא, הנראה לכאורה שולי, הוא מבחינתם של התובעים עקרוני ביותר. שכן התובעים שכרו את שירותיו של עורך דין זה לא לצרכי "יעוץ משפטי", אלא משום שנציגי הפרויקט ניתקו עימם כל קשר, ולא הותירו לתובעים כל דרך אחרת לפנות אליהם בענינים הנוגעים לשיפוץ המתנהל בעל כורחם בביתם. בתצהיר עדות ראשית כותב התובע (סעיף 27): "ביום 31.10.89 קיבלתי ממר עמוס רודין מכתב פוגע ומעליב, רצוף טענות שקריות המצ"ב כנספח ת12/. לאחר מכתב זה ניתקו נציגי הפרויקט לחלוטין כל קשר עימנו, והחלה שורה של התנכלויות שלא אפרטן מחמת קוצר היריעה. נציגי הפרויקט אף סירבו לדווח לנו בדבר עבודות השיפוצים שנערכו בבנין ואשר עבורן שילמנו" (נספח ת12/ שהוא עתה כאמור נספח 10).

כדי להבין את המצב האבסורדי שהתהווה בין התובעים לנתבעת באותה תקופה כתוצאה מהתנהגותה של הנתבעת, די לקרוא מחדש את המכתב המכונה נספח 10, ובעיקר את השורות הבאות: "פרויקט השיקום מיצה את הטיפול במשפחה ומבקשים מכם כי תפעלו ברוח החוזה עליו הנכם חתומים. כל פניה עתידית לפרויקט תופנה קודם כל אלי ודרכי". משמעותה של פסקה זו הוא ברור. הנתבעת "אסרה" על התובעים לפנות למשרד הפרויקט שבו הפקידו את כספם, ומודיעה להם שעליהם להפנות "כל פניה עתידית" בנוגע לשיפוצים הנערכים בביתם לאדם החתום על מכתב מעליב כלפיהם, המאשים אותם ב"ניבול פה", בסחטנות, בפרוטקציוניזם, ובניסיונות לסחוט "דירה שלישית". האם סביר היה לצפות מן התובעים שישחררו לפתחו של מר רודין לאחר מכתב נאצה זה? האם הייתה להם ברירה אלא לפנות לפרויקט באמצעות עורך דין?

6. הפגיעה בשמם הטוב של התובעים

בסעיף 45 בפסק הדין כותבת השופטת "התובע עצמו צירף למוצגיו העתק הפרטיכל משיבה שנערכה ביום 1.6.89..." (ההדגשה לא במקור). מן השימוש בביטוי "התובע עצמו" ומהעובדה שכל 8 המוצגים שצוטטו על ידה בסעיפים הקודמים של פסק הדין מסומנים באות "נ" אנו למדים שהשופטת סברה בטעות שכל המוצגים הקודמים שצוטטו על ידה הובאו על ידי הנתבעת. מסתבר אפוא שהשופטת לא הבחינה בעובדה ש-5 מתוך 8 מסמכים אלה הובאו אף הם במקורם על ידי "התובע עצמו", והם מסמכים מתיק המוצגים של התביעה שצולמו חודש לאחר מכן על ידי הנתבעת וצורפו למוצגיה כמסמכים מטעמה (31/ הוא ת8/8, 51/ הוא ת7/12, 151/ הוא ת11/17 ו161/ג). אנו מזכירים עובדה קלת ערך זה ראשית משום שהיא מחזקת את הרושם העגום שהשופטת לא קראה כנראה את מסמכינו, ושנית משום שאחד ממסמכים אלה

(נספח 10), המצוטט בפסק הדין במלואו, הוא מוצג התביעה ת12/ (המכונה בפסק הדין ת12/). מסמך זה, שכבר הוזכר כמה פעמים לעיל, הוא מכתב בחתימת מר רודין המאשים את התובעים בהאשמות אבסורדיות כגון ניבולי פה, סחיטת טובות הנאה על חשבון תושבי יפו ו"לחצים לקבלת דירה שלישית". מכתב השמצה זה, שהיה אחד המסמכים העיקריים של התביעה (תצהיר התובע - סעיף 27, סיכומי התובעים - "בפתח הדברים"), הובא על ידנו כאמור כהוכחה ליחסם העוין של מנהלי הפרויקט כלפינו ולעובדה שהנתבעת סילקה אותנו למעשה מן הפרויקט לאחר שהפקדנו בידיה את כספנו. השופטת, כאמור, ציטטה אותו כמסמך מטעם הנתבעת, ואימצה את תוכנו...

קו ההגנה שאומץ על-ידי נציגי הנתבעת במשפט זה היה ספוג ברוחו של המכתב האמור, דהיינו הטלת דופי ביושרם ובמניעיהם של התובעים. מכתבו של עו"ד זאב וייל, נציגם של התובעים, לנציגי הנתבעת מן 11.9.96, המובא להלן, מדבר בעד עצמו (ראה נספח 13):

בהתאם לתקנה 91 (ב) לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד 1984 (להלן: התקנות) אבקשך למחוק מכתב ההגנה שהוגש מטעם מרשתך כל טענה מעליבה, מבישה ובלתי עניינית. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל הנכם נדרשים למחוק את סעיפים 4, 8, 13, 25, 26, 34 לכתב ההגנה, סעיפים הכוללים טענות שאין בהן צורך ושיש בהן כדי להעליב להביש ולהביך, ויגרמו להשהיית הדיון.

ניסיונכם להכפיש את שם מרשיי ולתארם "כספקולנטים בעלי נכסים רבים המנסים להרוויח מפרויקט שנועד לשיקום שכונות עוני" הינו פוגע, חסר כל ביסוס עובדתי כדי הוצאת דיבה כנגד מרשיי. הצגת מרשיי כ"בעלי נכסים המנסים להרוויח מפרויקט שנועד לשיקום שכונות עוני" הינה כוזבת, מבישה ואינה לענין, בעיקר לאור העובדה שמרשיי הצטרפו לפרויקט לאור פנייתה של חברת חלמיש.

על אף שמעמדם הכלכלי של מרשיי אינה השאלה שבמחלוקת בתביעה זו, ביקשוני מרשיי להעיר תשומת לבכם כי מלבד הדירה נשוא תביעה זו, אין להם כל דירה נוספת פרט לדירה המשמשת למגוריהם. לסיכום, אבקשכם לרכז טענותיכם בכתב ההגנה לנושאים הרלבנטיים הנוגעים לתביעה דנן דהיינו לשאלה, האם ההסכמים שנכרתו בין הצדדים והמצג שהוצג בפניהם עם הצטרפותם לפרויקט קוימו על ידי מרשתך.

למרבה הצער, עיון במסמכי המשפט מלמד שלמרות מכתבו של עו"ד וייל, נציגי הנתבעת לא נטשו קו הגנה גלוי זה. אך חמורה הרבה יותר היא העובדה שקו הגנה פסול זה המבוסס על טענות מעליבות, מבישות ובלתי ענייניות, מצא אוזן קשבת אצל השופטת.

כאמור, אנו משוכנעים שפסק הדין במשפט זה התבסס על הנחות עובדתיות מוטעות. גם הנתבעת במשפט זה אינה חולקת על כך שהתובעים שילמו לה 24,000 ש"ח תמורת עבודות הכלולות במפרט הטכני שלא בוצעו. ואף על פי כן, השופטת הניחה משום מה שהתובעים שילמו לנתבעת 12,000 ש"ח בלבד, ונזכרו לאחר 7 שנים לדרוש ממנה פיצוי בגין עבודות שהובטחו להם לדבריהם בע"פ ואשר נכללות בחוות הדעת האדריכלית ולא במפרט הטכני, וכל זאת במקום לתבוע את הקבלן כפרי שקיבל לדעתה מידי התובעים 12,000 שקלים נוספים.

הנחות "עובדתיות" אלה מסבירות ככל הנראה את דחית התביעה, אך דבר אינו יכול להסביר ובודאי לא להצדיק את קביעתה הנחרצת של השופטת בסעיף 57 בפסק הדין, הנוגעת לענינים שלא נדונו כלל בבית המשפט, קביעה שלפיה "התובענה אינה כנה - ומהווה, כפי הנראה, אך חוליה נוספת ב'מאבק' התובעים כנגד 'חלמיש' ומנהלי פרויקט שיקום השכונות שלה בדרום תל אביב מטעמיהם שלהם, שחלקם נוגעים, כפי הנראה, עפ"י ההתכתבות דלעיל, לאי קבלת דירה נוספת, שלישית במניין, לרכישה מפרויקט השכונות ביפו."

התובעים היו מוכנים להשלים עם הפסד כספי, אך בפסקה זו הגדישה השופטת את הסאה, והיא הסיבה האמיתית והעיקרית לערעורנו.

אנו מבקשים, כמובן, מבית המשפט שיקבע את הפיצוי המגיע לנו בנסיבות המקרה מחברת "חלמיש", אך בראש ובראשונה אנו מבקשים את התייחסותו החמורה של בית המשפט לדברים אלה בפסק דינה של השופטת ינון.

התובעים מעולם לא דרשו מחברת "חלמיש" אלא דבר אחד בלבד - שתקיים את הסכם השיפועים שכרתה עימם. הם אינם מנהלים "מאבקים" מטעמים בלתי כשרים עם איש, אין להם דבר וחצי דבר כנגד מנהליה הנוכחיים של "חלמיש" שאינם מוכרים להם כלל, ומימיהם לא רכשו ולא "ניסו לקבל לרכישה" ולו דירה אחת מפרויקט השכונות ביפו או מכל גוף ציבורי אחר. אילו דברי בלע בלתי מבוססים אלה היו נאמרים שלא במסגרת פסק דין הם היו נחשבים להוצאת דיבה. השופטת, שהתבססה לדבריה על אותו מכתב בחתימת מר עמוס רודין (שנכתב לדעת התובעים על ידי מר בן בסט), נותנת כאן לגיטימציה שיפוטית לעלילה שפלה וחסרת כל יסוד שלא נבדקה על ידה, שאינה נוגעת למשפט, ואשר התובעים לא ראו כמובן כל צורך להתגונן כנגדה במהלך המשפט.

אין ספק ששופט חייב ללמוד בתשומת לב את העובדות המובאות בפניו לפני שהוא חורץ משפט, אך הוא חייב כפל כפליים לעשות זאת לפני שהוא פוגע בשמו הטוב של בעל דין.

מהנדס העיר הקודם של עיריית תל אביב, האדר' ברוך יוסקוביץ', שהוקלט באומרו על התובעים דברים דומים לדברי השופטת, הוזהר שיתבע לדין על הוצאת דיבה ונאלץ לכתוב לתובעים מכתב התנצלות בזו הלשון:

ברצוני להתנצל בפני זיוה יריב-שדה ויורם שדה על דברים שאמרתי אודותיהם בפגישה עם נציגי תושבים מיפו, שהתקיימה במנהל ההנדסה בתל אביב בתאריך 7.8.97. המהווים פגיעה בשמם הטוב.

בין השאר אמרתי שהם קיבלו ממדינת ישראל במתנה ובפטור ממכרוז ארבעה דונם, שקיבלו את ה"סקוטש האוז" ביפו, שרכשו כמה דירות, ושכל זה נעשה "על גבם של תושבי יפו".

לאחר שבדקתי את העובדות נוכחתי שדברים אלה אינם נכונים.

אני מצטער על הפגיעה בשמם הטוב של זיוה ויורם שדה, עקב אמירת הדברים ומתחייב שלא לחזור עליהם.

ברוך יוסקוביץ'

הדברים פורסמו בעיתון 'תל אביב' ב-6.3.98 (נספח 18).

אין זה מקרה שמר בן בסט, שעל דבריו הסתמכה השופטת בסעיף 57 בפסק הדין, הביא דווקא את מר יוסקוביץ' דנן כאסמכתא לטענותיו כנגד התובעים. וכך אמר בן בסט אשר בעת עדותו בבית המשפט לא ידע עדיין על ההתנצלות שהובאה לעיל: "זה לא רק אני, תלכו תכירו בעיריית תל אביב אצל מהנדס העיר, זה פרשיות שחוזרות על עצמן..." (פרוטוקול בית המשפט מ-26.2.98 - עמ' 90).

יורם שדה
בשם התובעים