

## משפטי הראשון : תביעה אזרחית 41693/96

### סיפור המעשה

#### יפו יפת ימים

תחילה כמה מילים על השחקן הראשי באופרת סבון זו. אני עצמי תושב העיר יפו מגיל ארבע ומשהו. הגעתי לשם עם הוריי בפברואר 1949. הבית שאליו הגענו, שבו אני מתגורר מאז ועד היום, נמצא בקצה הדרומי של העיר, בשכונה קטנה ששימשה למגורי קצינים בריטים, על מצוק כורכר הצופה אל הים. אבי, יצחק שדה, מייסד הפלמ"ח וממפקדי מלחמת העצמאות, נפטר בשנת 1952, וביתי משמש גם אתר הנצחה לזכרו ופתוח כל השנים לסיורים מאורגנים המתואמים עמי. אני עוסק שנים רבות בתרגום, וביתי שברחוב זכרון קדושים ביפו הוא גם מקום עבודתי.

ראשיתו של סיפור המעשה כולו במאבק ציבורי שהשתתפתי בו בסוף המאה שעברה נגד תכנית "מדרון יפו", פרויקט אדיר ממדים של עיריית תל אביב ומינהל מקרקעי ישראל לפיתוח שכונות החוף של יפו. התכנית, שנדחפה במרץ רב על ידי ראש העיר דאז שלמה להט, כללה ייבוש שטחי ים עצומים על ידי פסולת בניין תוך הקמת קיר ים אימתני שיבטל סופית כל אפשרות של רחצה במקום ובניית יחידות דיור למכביר לאורך קו המים מנמל יפו ועד בת ים. התכנית נועדה בין השאר להרחיב פי שניים את גבולותיו של "הר הזבל", ערמת ענק של פסולת בניין שהושלכה עשרות שנים על ידי פרנסי תל אביב לים התיכון מול חופיה הציוריים של שכונת עג'מי, ולתת למעשה האיולת התכנוני הזה, שנעשה ללא היתר, הכשר חוקי בדיעבד.

נודע לי לראשונה על קיומה של תכנית זו, שנרקמה בחדרי חדרים, בשנת 1987. ראיתי בה מיד רעיון גרוע ביותר העלול להרוס את רצועת החוף הנהדרת של יפו, ולהפוך עיר חוף עתיקה בעלת אופי ויפוי לחיקוי חסר נשמה של תל אביב. לאחר שהסתכלתי ימינה ושמאלה הבנתי שאם אשב בחיבוך ידיים, יש סיכוי לא מבוטל שהרעיון המוצלח הזה יקום ויתגשם. למען האמת, עד אותה עת מימי לא גיליתי עניין מיוחד בנושאים מעין אלה, ובוודאי שלא העליתי בדעתי שאיאלץ להקדיש לעניין מקומי זה שש שנים תמימות מחיי. אך מכיוון

שהתחלתי לעסוק בדבר מצאתי את עצמי ממשך וממשך, וחדלתי מכך רק בשנת 1993, לאחר שתכנית מדרון יפו במתכונתה המקורית שבקה חיים סופית. לצורך הכשלת תכניתה של העירייה פעלתי להקמת עמותה בשם "יפו יפת ימים" שארגנה את ההתנגדות התושבים, והציעה תכנית חלופית שעיקרה סילוק חלק ניכר מהר הזבל, יצירת מפרץ רחצה שיחזיר את החוף למקומו ההיסטורי לרגלי שכונת עג'מי, ופיתוח טיילת מנמל יפו עד לחוף גבעת עלייה. התכנית הוכנה בהתנדבות על ידי האדריכל מרדכי דוברבסקי וזכתה לתמיכתם של הגופים הירוקים למיניהם ולהמלצתו של המשרד לאיכות הסביבה. בד בבד, עו"ד נאסים שאקר מן האגודה למען ערביי יפו, פנה לבג"ץ בשם תושבי עג'מי, והצליח לעצור את שפיכת הפסולת הבלתי חוקית לים שנמשכה עשרות שנים. פעלנו באותן שנים במישורים רבים – בתקשורת לסוגיה השונים, בוועדות התכנון המקומית והמחוזית, במועצה הארצית לתכנון ובנייה, בוועדות הכנסת ובאירועי הסברה ומחאה. בין השאר יזמנו תכנית "מבט שני" בטלוויזיה שתקפה את ייבוש הים ואת מדיניות הריסת הבתים העתיקים שנועדה להפוך שכונות חוף ציוריות ויפות למגרש נדל"ן. אספנו יותר מאלף חתימות ותצהירים של תושבים המתנגדים לתכנית העירייה וקיימנו שורת אירועים ובהם הפנינג יהודי-ערבי גדול על חוף גבעת עלייה בהשתתפות אמנים ידועים משני העמים כדי למחות על ייבוש הים, אירוע אמנותי שבו הושלכו פסלים צפים למימי החוף של יפו במחאה על הכוונה ליבוש, תערוכה המציגה דרכים חלופיות לפיתוח חופי יפו, ויריד יהודי-ערבי שהכנסותיו נועדו למימון המאבק הציבורי.

המאמצים נשאו פרי. תכנית מדרון יפו שאושרה בסופו של דבר על ידי המועצה הארצית לתכנון ובנייה בשנת 1993 לא היתה דומה כמעט במאומה לתכנית הענק הדורסנית שעיריית תל אביב ומינהל מקרקעי ישראל קיוו לאשר. החלטה המועצה הארצית אסרה סופית לשפוך פסולת בחופי יפו והורתה להכין בתוך שנה תכנית לפיתוח חוף רחצה באזור הייבוש. תכנית זו היתה אמורה להתבסס על מסמך של המשרד לאיכות הסביבה שהמליץ לאמץ את רעיון המפרץ של התושבים. יתרה מזו, בעקבות התנגדותנו, המועצה הארצית גם סירבה להיעתר לבקשתם של היזמים לאשר חריגה ("הקלה" בלשון משפטית) מתכנית המתאר הארצית לחופים, ולבנות יחידת דיור למכביר בטווח 100 מטר מקו המים לכל אורך חופי יפו.

באותה השנה הסתיים עידן שלמה להט, ושני המועמדים לראשות העירייה, קהלני ומילוא, הבטיחו לי שיפעלו לשיקום חופי יפו על פי העקרונות הכלליים של תכנית המפרץ שהצענו. אז עדיין לא ידעתי שהדבר יקרה רק חמש עשרה שנה לאחר מכן, בימיו של רון חולדאי.

מכל מקום, באותם ימים רחוקים ראיתי את הנושא כסגור. העברתי את מסמכי עמותת יפו יפת ימים לעיתונאי צור שיזף, שגילה להיטות להמשיך לעסוק בענייני יפו, וחזרתי לעיסוקי הרגילים. הייתי סמוך ובטוח שפרשת שכונות החוף של יפו נמצאת מאחורי סופית, ושלא אצטרך עוד להקדיש מזמני לענייני ציבור מסוג זה. אז עדיין לא ידעתי שאחרי הפרק הציבורי יתחיל הפרק המשפטי. לא חשבתי גם שאצטרך להשגיח על הרשויות שאכן תקיימנה את החלטות המועצה הארצית שהשגנו בעמל רב.

לא העליתי בדעתי גם שיאימו על חיי ועל חיי אשתי, שיציתו באישון לילה את מכוניתי בפתח ביתי, ושיפיצו עשרות מכתבי דיבה המייחסים לי מעשים נבזיים שלא עשיתי.

### **פיו הגדול של מהנדס העיר תל אביב**

סוד גלוי הוא שפוליטיקאים, פקידים ויזמים למיניהם אינם אוהבים במיוחד טרדנים התוקעים מקלות בגלגליהם. אין תימה אפוא שנציגי העירייה ומינהל מקרקעי ישראל לא הרעיפו עלינו חיבה רבה בכל שש שנות מאמצינו לסכל את תכניתם. הם התקשו להבין מה יש לנו בדיוק נגד השחתת חופי יפו, וייחסו לנו מניעים מפוקפקים כיד דמיונם הטובה עליהם.

עם זאת, עלי להודות שהתפלאתי במקצת כשמסע הרינונים הלא מחמיאים והמצוצים מן האצבע סירב לדעוך גם לאחר שפרשת מדרון יפו הגיעה לסיומה. למרבה ההפתעה, זמן רב לאחר שסיימתי את פעילותי בנושא זה המשיכו להגיע לאוזניי שמועות שאנשים שונים במסדרונות עיריית תל אביב, חלקם אנשים שלא פגשתי מימי, מתארים אותי כתחבולן בלתי נלאה שעכב את תכניות הפיתוח של יפו כדי לקדם עסקות נדל"ן בלתי כשרות למיניהן.

רציתי כמובן לשים קץ לאגדות אלה, אך כל עוד ידעתי עליהן מפי השמועה בלבד לא יכולתי לעשות דבר ממשי. ההזדמנות לעשות צעד תכליתי נקלעה לידי באקראי באוגוסט 1997, לאחר שזוג מכרים הביאו לי אקדח מעשן: סרט וידאו המתעד את מהנדס העיר תל אביב דאז, האדריכל ברוך יוסקוביץ', מספר בהתלהבות רבה כמה מעשיות מסוג זה באוזני קבוצה של תושבים מיפו שהתכנסו במשרדו.

על פי סיפוריו של מר יוסקוביץ', אשתי קיבלה במתנה ללא מכרז ממדינת ישראל ארבעה דונם ורכשה כמה דירות, ואנוכי עסקתי בתיווך נדל"ן וקיבלתי את בניין הסקוטש האוז ביפו (מתחם ענק השווה מיליונים). לדבריו, כל העסקות המפוקפקות הללו נעשו על חשבונם של תושבי יפו, או בלשונו המדויקת "והיא עשתה את זה על גבכם, על גבכם, שהיה מחיר של שלוש שנים עיכוב. היא משכה אותי עד המועצה הארצית לתכנון ובניה..."

כאן המקום להזכיר שמר יוסקוביץ' ואנוכי הכרנו איש את רעהו. נפגשנו פעמים רבות בפורומים שונים בתקופת המאבק על מדרון יפו. יוסקוביץ' היה אז סגנו של האדריכל שמאי אסיף, מהנדס העיר תל אביב, ופעילות המעצבנות באותן שנים היתה כמובן לצנינים בעיניו. אגב, שמאי אסיף עצמו העפיל בינתיים לתפקיד ראש מינהל התכנון של משרד הפנים, והוא היום המתכנן הראשי של מדינת ישראל. כפי שנהוג ומקובל במקומותינו, מתכנן רב פעלים זה, שהיה הרוח החיה והבולדוזר הראשי מאחורי הרס חופיה הנפלאים של יפו באמצעות הררי פסולת בניין וגרוטאות מתכת, עומד היום בין שאר תפקידיו גם בראש "הוועדה לשמירת הסביבה החופית"...

לא צריך השכלה משפטית כדי להבחין מיד שנאומו הנלהב של מר יוסקוביץ' לפני האורחים במשרדו היה מקרה מובהק של הוצאת דיבה. הבאתי אפוא את תמליל סרט הווידאו למשרדיהם של עו"ד אמנון זכרוני ושל ראש העיר רוני מילוא. לרוני מילוא הבאתי גם עותק של סרט הווידאו עצמו כדי שיעמוד על אישיותו הטלוויזיונית הכובשת של מהנדס העיר שלו ועל כישורנותו הרטוריים הבולטים.

רוני מילוא הבטיח לי שאם אשלח למר יוסקוביץ' מכתב התראה חתום בידי עורך דין, הוא ידאג שפקיד העירייה שסרח יכתוב מכתב התנצלות. ואכן, לאחר משא ומתן קצר, מר יוסקוביץ' ניאות לכתוב לאשתי ולי מכתב שבו התנצל על דבריו הלא נכונים, והתחייב שלא לחזור עליהם, ואני התחייבתי לפני עו"ד ניצה קונשטוק, היועצת המשפטית של העירייה, שלא לנקוט צעדים משפטיים. לאחר שדאגתי לפרסומה של הפרשה באחד המקומונים, חשבתי לתומי שאיש לא יעז עוד להכפיש את שמי בסיפורי בדים המתארים אותי ככריש נדל"ן ערמומי ותאב בצע. ברור שהתבדיתי.

### דירה על הגג

פרשת לשונו הרעה של האדריכל יוסקוביץ' אינה האנקדוטה האחרונה שתתואר בספר זה. יש באמתחתי עוד כמה סיפורים, כמה מהם אולי עסיסיים יותר. אך חשוב לי לחזור ולהזכיר שמטרתו של ספר זה אינה לחשוף מעשי שחיתות ונבלה של קומץ פקידי רשות ופוליטיקאים מן השורה השנייה, אלא בראש ובראשונה להצביע על תופעות מדאיגות במערכת המשפט, זו האמורה כידוע להגן עלינו משרירות לבם של אנשים שכמותם. כפי שהקורא עתיד להיווכח, כך אני מקווה, כל הסיפורים שישולבו במחרוזת אנקדוטות זו ישרתו מטרה זו במישרין או בעקיפין.

פרשיית יוסקוביץ', שתוארה לעיל, התרחשה פחות או יותר במהלך משפט חלמיש שכבר הוזכר כאן בקצרה. כדי להבין מה גרם לי לתבוע את חברת חלמיש ולבקש את עזרת בית המשפט לראשונה בחיי, צריך לחזור תשע שנים לאחור,

לשנת 1988, שבה קניתי דירת שני חדרים רעועה על גגו של בית ברחוב אסף הרופא 6 ביפו. המוכרת היתה גברת קשישה בשם זוהרה שקרא שהתקשתה לעלות במדרגות לקומה השלישית וחיפשה דירה בקומה נמוכה יותר. כוונתי היתה לשפץ את הדירה שקניתי ולהרחיבה כדי שתשמש אולי ברבות הימים את צאצאיי. אגב, לא למותר לציין שרכישה צנועה זו היתה עסקת הנדל"ן היחידה שעשיתי אי פעם בחיי. במאי 1989, זמן קצר לאחר שקיבלתי לידי את מפתחות דירתי החדשה, פנו אלי נציגי חברת חלמיש, חברה עירונית ממשלתי לשיקום שכונות, בישרו לי בשמחה שהוחלט לכלול את רחוב אסף הרופא בפרויקט שיקום יפו, והציעו לי לשפץ את הדירה שקניתי באמצעות הפרויקט.

פרויקט שיקום יפו, שיצא לדרכו באותן שנים, הושגת בעיקרו על רעיון חיובי: הפסקת המדיניות בת עשרות שנים של הזנחת תשתיות מכוונת והריסת בתים בשכונות עג'מי וגבעת עלייה שביפו, ואימוץ מדיניות הפוכה. הפרויקט התמקד בעיקר בשיקום הפיזי של בתי השכונה המוזנחים, ונהנה בין השאר מתרומות דשנות של יהדות לוס אנג'לס. היתה זו ככל הידוע לי הפעם הראשונה ששכונות המאוכלסות ברובן בתושבים ערבים נכללו בפרויקט שיקום השכונות הארצי.

עיריית תל אביב ניסתה לנצל פרויקט זה גם להשגת מטרות נוספות. מתכנני כללו את אזורי השיקום בתחום תכנית מדרון יפו שאותה קיוו לאשר, והאשימו את מתנגדי תכנית זו, כלומר אותנו, בעיכוב פעולות הבנייה והשיקום ההכרחיות של האזור. אנחנו מצדנו שיבחנו את שיקום השכונות, הדגשנו שאיננו מתנגדים כלל ועיקר לתכניות הבינוי בשכונות שאינן מצויות בטווח 100 המטרים מן הים, אך טענו שאין צורך לכלול את הרס החופים ואת בינוי השכונות הללו באותה תכנית, ולאשר בהכרח את שני הדברים כמקשה אחת.

לאמתו של דבר לא היתה כל מניעה חוקית להתחיל לשקם ולשפץ בתים בשכונות עג'מי וגבעת עלייה גם בלי לאשר את תכנית מדרון יפו, ופרויקט השיקום אכן נכנס להילוך גבוה כבר בסוף שנות ה־80. הכוונות היו טובות, אך בדיעבד הביצוע התגלה כגרוע מכל גרוע. הקבלנים שנבחרו היו בחלקם נוכלים ורמאים, והדגש הכללי היה על שיפוץ ראווה קוסמטיים וחיצוניים במספר רב ככל האפשר של בתים, ולא על שיפור איכות מגוריהם של התושבים. תפאורת הטיח הצבעוני הזולה התפוררה עד מהרה, ולאחר שלוש שנים בלבד היה צריך לשפץ כמעט את כל הבתים מחדש, פרשה שנזכרה לאחר מכן בדוח חמור של מבקרת המדינה.

\* \* \*

אנחנו לא ידענו כל זאת כשנציגי חלמיש הגיעו אלינו במאי 1989 כדי לשכנע אותנו להצטרף לפרויקט. הם הציגו לפנינו תרשימים מרשימים המתארים את הבניין ברחוב אסף הרופא 6 לאחר שיפוצו, והבטיחו לנו שאם אנחנו וכל שאר דיירי הבניין ניאות להשתתף בשליש מעלות התיקונים, הם יחזירו לבניין המתפורר שנבנה בשנות ה־30 את קסמו האוריינטלי המקורי, לרבות שחזור מדויק של העמודים הדקורטיביים המפארים אותו. תנאי ההצטרפות היו פשוטים. הדיירים היו אמורים להפקיד בידי אנשי הפרויקט את דמי ההשתתפות מראש, והללו היו אמורים להשתמש בכסף זה, ולהוסיף עליו סכום כפול מתקציבם שלהם כדי לבצע בבניין שורה ארוכה של שיפוצים על פי מפרט טכני מדויק שהכינו. המפרט כלל גם 11 סעיפים שנועדו במפורש לשיפוץ הדירה שקניתי בקומה השלישית של הבניין. תנאים מפתים דומים הוצעו לכל הדיירים ובעלי הדירות באזור הפרויקט, וההיענות היתה כמעט מלאה.

לא אכנס כאן לפרטי הפרטים של סיפור עתיק יומין זה. רק אומר שזמן קצר לאחר שהתפתינו להצעתם, חתמנו על ההסכמים שנוסחו עלידם, והשלשנו לידיהם סך 24,000 שקל, נוכחנו לדעת שאנשי חלמיש אינם לוקחים ברצינות רבה מדי את הבטחותיהם. הם הודיעוני עד מהרה שחלק מן העבודות הכלולות בתרשימים שהוצגו לנו אין בכוונתם לבצע כלל, וביקשו ממני שלא להטרידם בתלונות על איכותם הירודה של השיפוצים שהקבלן הרשלן שלהם החל לבצע בקירות החיצוניים של הבניין. הסתכלנו כה וכה וראינו שכך המצב כמעט בכל בית שנכלל בפרויקט. מכל קצות אזור השיקום הגיעו תלונות על איכותה הקלוקלת של העבודה ועל נזקים כגון רטיבות, דליפת גגות, התמוטטות תקרות או פיצוצי צנרת.

לאחר שהמשכנו להטרידם, הם החלו להשיב על פניותינו בטריקת טלפון, וב־31.10.89 שלחו לנו מכתב המודיע לנו ש"פרויקט השיקום מיצה את הטיפול בנו", ושמעתה והלאה משרדי הפרויקט סגורים בפנינו ועלינו להפנות את כל טענותינו אך ורק להנהלה הראשית של חלמיש. המכתב גם ייחס לנו מאמצים להשיג מהם הטבות על חשבון תושבי יפו הנזקקים, האשים אותנו בניסיון לסחוט מהם דירה ("הדירה השלישית ביפו", כלשון הכתוב), והטיח בנו סדרת האשמות אחרות פרי דמיונו הפרוע של הכותב. היה זה, ככל הזכור לי, מכתב הדיבה הראשון שקיבלתי מימי. בדיעבד התברר לי שמכתב זה אינו אלא הסנונית הראשונה בסדרה ארוכה ומגוונת של פרסומים העתידים לתאר אותי, בכל פעם באמצעות מעשייה אחרת, כנוכל צבוע וממולח המנצל את קשריו

הענפים להשגת טובות הנאה נדל"ניות על חשבון הציבור שבשמו הוא מתיימר לדבר.

מכתב מלבב זה סיים פחות או יותר את קשרי הקצרים עם פרויקט שיקום יפו. באותה עת לא בוצע עדיין אפילו אחד מן השיפוצים שהיו אמורים להיעשות בדירתי שנותרה מוזנחת ומתמוטטת כביום קנייתה. לא רציתי בשום פנים להפקיד עבודות שיפוץ אלה בידי הקבלן החבלן של הפרויקט שיעשה בדירתי כטוב בעיניו בלי שאוכל להתלונן בפני איש. הודעתי לחברת חלמיש באמצעות עורך דין שאין בכוונתי לשפץ את דירתי בעזרת הקבלן שבחרו עבורי, ודרשתי מהם להעביר את כספי הפרויקט המיועדים לתכלית זו לידי קבלן מטעמי. דרישה זו התבססה על סעיף ברור בהסכם שנחתם עמנו, והיתה נוהל מקובל ושגרת בפרויקט.

תשובתה של חלמיש היתה חד־משמעית. מנהלו הנמרץ של הפרויקט, מר אליק בן בסט, כוכב עולה בשמי עיריית תל אביב באותם הימים, טלפן אלי וחזר בהתלהבות על הרעיונות הכלליים של מכתב הדיבה. בסיום נאומו הוא הודיעני במילים ברורות ומפורשות שעלי לשפץ את דירתי אך ורק באמצעות הקבלן שלהם, ושחלמיש לא תסכים להעביר את כספי לשום קבלן אחר. זמן קצר לאחר מכן נשלחה לי תשובה זו גם בכתב.

הימים היו ימי המאבק נגד תכנית מדרון יפו, והצלילים הצורמים ששמעתי מפי נציגי חלמיש הבהירו לי היטב שאם אמשיך לתבוע מהם את המגיע לי, הדבר ינוצל כדי להטיל דופי במניעי פעילותי הציבורית. המתנתי אפוא בסבלנות עד שחברת חלמיש תשלים את שיפוציה הקוסמטיים בחלקים האחרים של הבניין (שנמשכו זמן רב והחזיקו מעמד זמן קצר), ולאחר מכן הבאתי קבלן משלי ושיפצתי את הדירה על חשבוני. כספי נותר בקופתה של חברת חלמיש. לא היה ספק בלבי שאוכל לפנות בבוא העת לבית המשפט ולהביא את העוול על תיקונו. הרי לשם מה קיימים שופטים בישראל אם לא לשם כך.

\* \* \*

לפרשת פרויקט השיקום ביפו באותם הימים היה עוד פרק אחרון וחביב שהסתיים בהדחתו של מר בן בסט, ובשיפוצם מחדש של כל הבניינים שניזוקו על ידי צבא חבלניו.

כאמור, תושבי עג'מי נוכחו חיש קל לדעת שהמבצע רב הרושם לא נועד באמת ובתמים לשפר את איכות מגוריהם. העבודה נעשתה כלאחר יד, והקבלנים, שקיבלו את כספם ישירות מידי חלמיש, לא הֵטו בדרך כלל אוזן לתלונותיהם. אפילו צבעם של הבתים נכפה על פי רוב על הדיירים מגבוה בלי שטרחו לשאול

את פיהם. התוצאה היתה שורה של נזקים, מריבות ותקלות, ובעקבותיהם גל של מחאות, תלונות ותביעות משפטיות.

יחס דומה של זלזול באוכלוסייה מצא את ביטויו גם בדרך מימושה של המטרה השנייה שפרויקט השיקום חרת על דגלו – שיקומה "החברתי" של יפו. האידאולוגיה המוצהרת של הפרויקט היתה שיתוף אמיתי של התושבים בהחלטות הנוגעות להם, טיפול שורש בבעיות היסוד של הקהילה כגון חינוך, פשיעה וסמים, והכשרת צוות של מנהיגים קהילתיים מקרב התושבים. המציאות היתה שונה לחלוטין. מר בן בסט הדיח בזו אחר זו את כל העובדות הקהילתיות התמימות שהתייחסו למשימות הללו ברצינות, סילק בתירוצים שונים מן הוועדות ומן המפגשים עם התורמים מלוס אנג'לס את הנציגים הנבחרים של האוכלוסייה, ומינה במקומם מלחכי פנכה שעשו את רצונו. כדי להרתיע את המתלוננים, ולתגמל ביד רחבה את מקורביו, לא היסס להשתמש במשאבים הציבוריים שהופקדו בידיו – תקציבי השיפוץ העצומים ומאגר הדירות האטומות שנועדו לחלוקה ל"זכאים" שנבחרו על ידי הפרויקט.

אחד מעושי דברו של בן בסט בוועדות הפרויקט היה מר עלי גוטי, מנהל בית ספר שהתפרסם במכות שהוא מכה את תלמידיו, שקיבל לאחר מכן דירה אטומה ללא מכרז כ"איש חינוך". הממליצים על הענקת הסוכרייה היו ראש העיר שלמה להט ומנהל מחוז תל אביב במינהל מקרקעי ישראל נחמיה שקד. על פי הפרסומים בעיתונות מר גוטי מכר זמן קצר לאחר מכן את הדירה לבני משפחת אבולעפיה, בעלי מאפיית הפיתות המפורסמת, ואפשר גם להם ליהנות מחלק מרווחיו.

כל הדברים האלה נודעו לנו בהדרגה באותה תקופה. לאחר שוויתרנו על שירותיו הטובים של פרויקט השיקום, החלטנו לנסות לתרום את חלקנו לתיקון המצב. הבאנו את העובדות לידיעת העיתונאיות תמר מרוז מ"הארץ" ורונית הורוביץ מעיתון "העיר", שפרסמו סדרת כתבות על הפרויקט ועל מעלליו של האיש שעמד בראשו. גם אשתי, העיתונאית זיוה יריב, שהיתה באותה עת בעלת טור ב"ידיעות אחרונות", כתבה בעיתון רשימה המלגלת על מר בן בסט ומתארת אותו כ"מושל יפו". הרשימה נתלתה על לוח המודעות בבית ה"רביטה", האגודה למען ערביי יפו, וגרמה נחת רוח לקוראיה הרבים. פעילי האגודה עברו בקרב חברי הקהילה ואספו חתימות של 300 תושבים שדרשו את החלפת מנהל הפרויקט שהונחת עליהם.

עיריית תל אביב ניסתה תחילה להשיב מלחמה. ראש העיר שלמה להט הורה למר בן בסט להגיש על חשבון העירייה תביעת דיבה נגד אשתי ונגד העיתון על הכפשת שמו. אך התביעה, שהחלה בקול תרועה רמה, הסתיימה בדממה דקה לאחר שהגשנו למר בן בסט שאלון ובו 215 שאלות שחייבו אותו להסביר סדרה



אין סופית של מעשי שחיתות ונבלה. מנהל הפרויקט נכנע ללא קרב ומחק את תביעתו.

אינני יודע מדוע ולמה, אך זמן לא רב לאחר מכן מר בן בסט הועבר מתפקידו, והקריירה המטאורית שלו הגיעה לסיומה. כל נפגעי הפרויקט פוצו בשיפוץ מחדש של בתיהם המתקלפים.

פגשתי שוב את מיודענו בן בסט תשע שנים לאחר מכן, כשעלה על דוכן העדים במשפט שהגשתי לבסוף נגד חברת חלמיש. האיש חזר בעדותו על סיפורי הבדים שהופיעו במכתב הדיבה הזכור לטוב שקיבלתי מחלמיש, אך הפעם הביא כאסמכתה לאמיתות סיפוריו את דברי מהנדס העיר תל אביב, מר יוסקוביץ', הזכור אף הוא לטוב: "זה לא רק אני, תלכו תבררו בעיריית תל אביב אצל מהנדס העיר, זה פרשיות שחוזרות על עצמן..."

אך על משפט זה, הראשון בסדרת משפטיי, ובעיקר על פסק הדין המוזר של השופטת השלום הנכבדה חנה ינון, ידובר בפרק הבא.

## פסק דינה של שופטת השלום חנה ינון

### אמת

כל שופט היושב בדין חייב לדעת מה היתה השתלשלות האירועים שהובילה את הצדדים אל בית המשפט. הכרת עובדות יסוד אלה היא תנאי הכרחי למשפט צדק. במקרים פשוטים, כמו זה שלפנינו, זה בעצם גם תנאי מספיק. במקרה זה העובדות מדברות בעד עצמן ואינן מותירות מקום רב לסימני שאלה או ללבטים. עיקריו של הסיפור, לאחר ניפוי כל הפרטים המשניים והשוליים, כבר תומצתו כאן במילים קצרות: "נציגי חברה ציבורית פנו אלי ושכנעו אותי להפקיד בידיהם סכום כסף שאותו התחייבו להשקיע בשיפוץ דירתי, אך בסופו של דבר השאירו את כל כספי בקופתם בלי לבצע אף אחת מן העבודות שהתחייבו לבצע בדירה". אם תיאור זה נכון ומדויק, די בו כדי להכתיב פסק דין אחד ויחיד. עובדות יסוד אלה הן העיקר. כל השאר תפל.

כדי לבחון את פסק דינה של השופטת ינון על פי אמת המידה הראשונה שלנו, האמת, נציג מסכת עובדתית פשוטה זו באופן מעט מפורט יותר, נמחיש שלא היתה שנויה כלל במחלוקת, ונשווה בינה לבין ההנחות העובדתיות של פסק הדין. מאחר שתכליתו של מבחן ראשון זה היא בעיקר לברר אם השופטים אמנם קראו את אשר היה עליהם לקרוא ושמעו את אשר היה עליהם לשמוע, נציג כאן גם את הטענות המשפטיות העיקריות שהצדדים העלו בבית המשפט, וננסה לבדוק אם קיים דמיון כלשהו בין לבין האופן שבו הצטיירו בפסק הדין.

\* \* \*

העובדות הרלוונטיות כבר הוזכרו כאן ברובן ב"סיפור המעשה":  
 במאי 1989 פנו אלי נציגי חברת חלמיש, האחראית מטעם העירייה ומשרד השיכון לפרויקט השיקום ביפו, והציעו לי לשפץ באמצעותם דירה שרכשתי ברחוב אסף הרופא 6. על פי תנאי הפרויקט, השיפוצים היו אמורים להיעשות במימון משותף של בעלי הדירות ושל חלמיש, כשבעלי הדירות משתתפים בשליש מן העלות, והחברה בשני השלישים הנותרים. נציגי החברה הסבירו לי שחלקי בשיפוץ הבית יהיה 24,000 ש"ח, ושעלי לשלם לה את הסכום מראש. הוסבר לי גם שהשיפוצים יבוצעו על פי מפרט טכני שחלמיש הכינה והגישה לקבלן, ושהתשלומים לקבלן יבוצעו על

ידי חלמיש שתעביר לידיו הן את כספי הדיירים שיופקדו בידיה והן את כספי הציבור שהוחלט להקציבם לבניין. בסך הכול יושקעו בבניין 155,000 ש"ח, מהם 107,000 ש"ח מכספי הציבור. נאמר לי שהכספים ישולמו לקבלן בהדרגה לאחר ביצוע העבודות ולאחר שהדיירים ומפקח מטעם חלמיש יודאו שאכן בוצעו כהלכה. 11 פריטים מתוך המפרט הטכני שחלמיש התחייבה לדאוג לביצועו נגעו ישירות לדירה שרכשתי. נעתרתי להצעה המפתה והפקדתי בידי נציגי חלמיש את הסכום שנדרש ממני.

עם תחילת השיפוצים, עוד בטרם החלו העבודות בדירתי, התגלעו ביני לבין חלמיש מחלוקות לרוב. בין השאר לא שבעתי נחת מרמתו המקצועית של הקבלן כפרי שזכה במכרז. החלטתי שאינני רוצה שהקבלן הנ"ל יעבוד בדירתי, והודעתי זאת בכתב הן לאיש עצמו והן לחלמיש. בד בבד פניתי לחברה ודרשתי שתשלם את הסכומים הנקובים במפרט הטכני בסעיפים הנוגעים לדירתי לקבלן אחר שאותו אבחר בעצמי, לאחר שמפקח מטעמה יודא שהעבודות אכן בוצעו. תביעתי התבססה על סעיפים בחוזה עם הקבלן כפרי שאפשרו לצמצם את היקף עבודותיו. חלמיש סירבה לעשות זאת והודיעה שתהיה מוכנה להעביר את כספי ואת הכספים הציבוריים שהוקצבו לעבודות אלה אך ורק לידי הקבלן כפרי. כתוצאה מעמדתה זו של חלמיש לא נעשו במסגרת הפרויקט כל עבודות בדירתי, והכסף שהפקדתי בידיה הנאמנות של החברה לצורך שיפוצים אלה נשאר ברשותה. לאחר שהפרויקט סיים את שיפוציו החיצוניים בבניין, שיפצתי את דירתי על חשבוני, לרבות כל העבודות שנכללו במפרט הטכני.

עילת התביעה העיקרית היתה אפוא אי-ביצועם של כל סעיפי המפרט הטכני הנוגעים לדירתי, סעיפים שעבורם שילמתי ושחברת חלמיש התחייבה לבצעם.

\* \* \*

עיון שטחי במסמכי המשפט מלמד שעובדות היסוד היבשות הללו לא היו שנויות במחלוקת, ונציגי חלמיש לא ניסו כלל להכחישן:

שני העדים מטעם חלמיש, האדונים בן בסט ופובונוזק, לא הכחישו שדמי ההשתתפות של הדיירים אכן הועברו לידי החברה מראש ושהיא זו ששילמה לקבלן את שכרו.<sup>1</sup> חלמיש לא התכחשה גם להתחייבותה המפורשת לבצע במלואן את כל

1 פרוטוקול המשפט, עמ' 54, 59, 116; תצהיר בן בסט, סעיף 28; ראו גם בכתב ההגנה המתוקן, סעיף 24.

העבודות הכלולות במפרט הטכני.<sup>2</sup> ולבסוף, נציגי החברה גם הודו שסעיפי המפרט שהיו אמורים להתבצע בדירתי אכן לא בוצעו, ושהכסף שנועד לכך נותר בקופתם.<sup>3</sup> הצצה קלה וחטופה במסמכי התביעה מלמדת ש-11 מתוך 12 פריטי השיפוץ שתבעתי את חברת חלמיש בגין אי-ביצועם נכללו במפרט הטכני.<sup>4</sup> עילת תביעה עיקרית זו הוסברה במילים ברורות בכל מסמכינו.<sup>5</sup>

\* \* \*

עד כאן העובדות כהווייתן, עובדות שכאמור איש לא כפר בהן, איש לא הכחיש אותן, איש לא חלק עליהן ואיש לא התווכח עליהן. כיצד, לעומת זאת, הצטיירו העובדות הרלוונטיות בעיני השופטת?

פסק הדין אינו מותיר ספק שהשופטת ראתה לנגד עיניה תמונת מציאות הפוכה לחלוטין מזו שתוארה זה עתה. תמונה זו נראית אולי במבט ראשון מעורפלת במקצת, אך לאחר מאמץ קל אפשר להיווכח שפסק הדין כולו, מראשיתו ועד סופו, נשען בעצם על שתי הנחות עובדתיות פיקטיביות שהשופטת ראתה אותן כברורות ומובנות מאליהן: ראשית, ששילמתי את דמי השיפוצים לקבלן כפרי ולא לחלמיש, ושנית, שתבעתי את חלמיש בגין עבודות הכלולות רק בחוות הדעת האדריכלית שנמסרה לי ולא במפרט הטכני. במילים אחרות, כפי שכבר כתבתי כאן, השופטת לא הבינה מי שילם כסף למי, על מה ולמה אני תובע, ומה בכלל אני רוצה מחברת חלמיש.

שתי הנחות עובדתיות דמיוניות אלה הן המפתח לפיענוח פסק הדין כולו, והן שהופכות אותו למסמך בעל משמעות ופשר. בלעדיהן לא ניתן להבין דבר.

כאמור, השופטת לא טרחה בדרך כלל לציין את ההנחות הללו שנראו לה כברורות ומובנות מאליהן, אך מדי פעם הן בכל זאת מבצבצות אל פני השטח ונאמרות במילים מפורשות. כך למשל אנו קוראים בסעיף 10: "...מאחר שלטענתם פריטי שיפוץ אלה ונוספים להם לא בוצעו כפי המובטח בחוות הדעת האדריכלית, מבקשים הם החזר... עבור שיפוצים שמימנו, לגירסתם, ממקורותיהם הפרטיים, בנוסף לסך 12,000 ש"ח ששילמו לקבלן בשנת 1989". או בסעיף 70ה': "...ואין

2 כתב ההגנה המתוקן, סעיף 38; תצהיר בן בסט, סעיפים 19, 21, 27, 6/1, 8/1; תצהיר פובנוזק, סעיפים 12, 14, 26.3; פרוטוקול המשפט, עמ' 66-65, 102; סיכומי הנתבעת, סעיפים 8-9, 12, 19, 41.

3 פרוטוקול המשפט, עמ' 84, 85, 86, 88, 116, 117, 118, 120.

4 המפרט הטכני; כתב התביעה המתוקן, סעיף 50; תצהיר עדות ראשית, סעיף 42; סיכומי התובעים, סעיף 5.

5 כתב התביעה המתוקן, סעיפים 42-47; תצהיר עדות ראשית, סעיפים 35-40; סיכומי התובעים, סעיפים 42-47.

לדרוש מן הנתבעת השקעת כספי שיפוץ שלא נכללו בחוזה, שלא בצורה שוויונית, בהשוואה לשאר הדיירים אשר לא ביקשו ולא דרשו מעולם מאומה מעבר למפרט המחייב בחוזה".

השופטת לא פקפקה לרגע ששילמתי את דמי השיפוצים לקבלן כפרי, אך קיימת בפסק הדין עמימות כלשהי בעניין גובה הסכום ששילמתי לו כביכול. על פי סעיפים 9, 10 ו-68 בפסק הדין, אפשר לכאורה להבין ששילמתי לו 12,000 ש"ח. כאמור, לאמיתו של דבר שילמתי תמורת השיפוצים 24,000 ש"ח לחלמיש ואפילו לא פרוטה אחת לקבלן. איהבנה זו של השופטת נבעה ככל הנראה מן הטענה החוזרת ונשנית של חלמיש ש"ערכם הריאלי" של 24,000 השקלים ששילמתי לה היה 12,000 ש"ח בלבד, משום שכמו כל שאר משתתפי הפרויקט קיבלתי הלוואה בתנאים נוחים מבנק למשכנתאות.<sup>6</sup>

ההנחה המוטעית שהדיירים שילמו את חלקם לקבלן ישירות השתקפה גם בהתבטאויות של השופטת במהלך המשפט. השופטת סברה שהקבלן קיבל את שכרו משני גורמים, 70 אחוז מחלמיש ו-30 אחוז מן הדיירים, והדיאלוג הבא בינה לבין מנהל הפרויקט מלמד שנאחזה בתמונת מציאות זו בעקשנות, ולא היתה מוכנה לוותר עליה, גם כשהוסבר לה במילים ברורות שאין בה ממש:

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.<sup>7</sup>

ואם לא די בשתי שגיאות אלה, סעיף 66 בפסק הדין משקף עוד טעות לגבי עילת התביעה. על פי האמור שם, השופטת סברה לתומה שתבעתי מחלמיש גם החזר על הוצאות שנגרמו לי בשל איכותם הירודה של השיפוצים שנערכו בבניין, למרות שבכתב הסיכומים הבהרנו חדמשמעית שאנו מוותרים על סעיף זה בתביעתנו ותובעים אך ורק בגין עבודות שלא בוצעו.<sup>8</sup>

6 ראו למשל תצהיר בן בסט, סעיף 29; סיכומי הנתבעת, מבוא.

7 פרוטוקול המשפט, עמ' 59.

8 ראו סיכומי התובעים, סעיף 6. על פי דרישת השופטת, כתב הסיכומים שלנו היה מסמך קצר למדי שכלל 5 עמודים בלבד. פרוטוקול הדיונים, שהתבסס על הקלטה, מלמד שהשופטת

\* \* \*

עיון במסמכי המשפט מרמז שתמונת מציאות מעוותת זו, שלא היתה לה כל אחיזה בגרסאות הצדדים, לא נולדה יש מאין. ההנחה המוטעית ששילמתי כסף לקבלן ולא לחלמיש נבעה ככל הנראה ממאמצים כנים של השופטת לפענח את ההסכמים שנחתמו ביני לבין חלמיש. עניין זה יוסבר בהרחבה בפרק הבא, שיישא את הכותרת "חוק".

אשר להנחה השגויה השנייה, שתבעתי בגין עבודות שאינן כלולות במפרט, כאן ראוי אולי לנהוג במידת הרחמים ולאפשר לשופטת ליהנות מנסיבות מקלות. עיקר הוויכוח שהתנהל בפני השופטת אכן התמקד בשיפוץ הגג – הפריט היחיד בכתב התביעה שלא נכלל במפרט הטכני אלא רק בחוות הדעת האדריכלית שהוגשה לי עם הצטרפותי לפרויקט. לא ראינו צורך להרחיב את הדיבור על השיפוצים הכלולים במפרט הטכני, מן הטעם הפשוט שחלמיש כלל לא התכחשה להתחייבותה הברורה לבצעם. קרוב לוודאי שהאנרגיה הרבה שהושקעה בוויכוח על השאלה השולית של מעמד חוות הדעת האדריכלית, שנגע רק לפריט אחד מתוך 12 פריטי התביעה, היא שהסיחה את דעתה של השופטת מכל 11 הפריטים האחרים, והיא שנטעה בראשה את הרעיון חסר השחר שתבעתי את חלמיש אך ורק בגין עבודות שיפוץ שנכללו בחוות הדעת האדריכלית ולא במפרט הטכני.

הצצה קלה במסמכי התיק מלמדת גם שחלק ניכר מן הוויכוח בין הצדדים הוקדש לעניין שחזור העמודים הדקורטיביים בחזית הבניין, הפריט היחיד שחלמיש התכחשה להתחייבותה לבצעו למרות שנכלל במפרט הטכני. אפשר שעובדה זו תרמה אף היא את חלקה לאי־הבנת עילת התביעה.

מכל מקום, תהא הסיבה אשר תהיה, בסעיף 10 בפסק הדין אנו מוצאים את המילים האלה: "התובעים טוענים כי על פי חוות דעת אדריכלית אשר הוגשה לעיונם ע"י 'חלמיש' במהלך המשא ומתן עימה, הרי שהשיפוץ צריך היה לכלול פריטים שונים ובעיקר שיפוץ גג הבית ובנייתו מחדש וכן שיחזור של עמודים ארכיטקטוניים בחזית בצורה דקורטיבית מעוגלת".

ניתן אפוא לסכם ולומר שעם כל הרצון שלא להחמיר עם השופטת ינון שלא לצורך, אין כנראה מנוס מן המסקנה הבלתי נמנעת שנכשלה כישלון חרוץ במבחן הראשון שהצבנו כאן – מבחן ידיעת האמת העובדתית.

---

ביקשה מן הצדדים עשר פעמים במהלך המשפט לשמור את טענותיהם לסיכומים. בעמ' 14, שורות 24-25, היא אף אמרה "האמת תתברר בדרך של חקירה ראשית, של חקירה נגדית, היא תתברר בסיכומים". אף על פי כן, פסק דינה מלמד שלא טרחה לקרוא את סיכומיי.

**חוק**

כאמור, עובדות היסוד בתיק זה לא היו שנויות במחלוקת: חלמיש נטלה ממני כסף לצורך ביצוע שיפוצים בדירתו, ובסופו של דבר לא ביצעה אותם. מטבע הדברים, כשאין בין הצדדים מחלוקת עובדתית, הוויכוח ביניהם מתמקד בטענות משפטיות. אך ברור גם שבמקרים פשוטים כגון אלה, עובדות היסוד הן שצריכות להכריע את הכף. ברור שבמדינה מתוקנת כארצנו, התנהגות כגון זו שתוארה כאן אינה רק מעשה של חוצפה ושרירות לב אלא גם מעשה בלתי חוקי שאי אפשר להכשירו בנימוקים משפטיים.

באותה מידה ברור גם שאילו התמונה העובדתית שהשופטת ראתה לנגד עיניה היתה אכן נכונה, כי אז התנהגותה של חברת חלמיש היתה כשרה וחוקית, ותביעתו חסרת בסיס משפטי. אילו באמת שילמתי כסף לקבלן ולא לחלמיש, הייתי אכן אמור לתבוע אותו ולא את החברה, כפי שקבעה השופטת בהיגיון רב בעמוד האחרון של פסק הדין: "ראוי היה לתבוע בעת הרלבנטית, לו חפצו התובעים בברור תביעתם כנגד הנתבע הנכון, את הקבלן מר כפרי" (סעיף 70ד' בפסק הדין). ניתן כמעט לומר שפסק דינה השגוי לא נבע מניתוח משפטי מוטעה, אלא פשוט מאידיעת העובדות...

\* \* \*

עם זאת, משפטים מתנהלים כמובן על פי החוק ומחייבים שימוש בטענות משפטיות. חלמיש ניסתה אפוא לתרץ את התנהגותה המבישה בנימוקים משפטיים, והסבירה שנאלצה להחרים את כספי משום שהמערכת החוזית שנכרתה בינינו אסרה עליה לצמצם את עבודותיו של הקבלן ולהעביר את הסכומים המיועדים לכך לקבלן אחר.<sup>9</sup> אנחנו לעומת זאת טענו שהמערכת החוזית כללה סעיפים מפורשים המתירים העברות מסוג זה, ואף הבאנו מסמכים המעידים שחלמיש נהגה כך במקרים אחרים.<sup>10</sup> זו היתה המחלוקת המשפטית העיקרית בתיק זה; כל שאר הטענות המשפטיות נגעו לעניינים שוליים.

השופטת ינון, שכאמור לא העלתה בדעתה שהפקדתי סכום כסף כלשהו בידי חלמיש, לא הבחינה כלל בקיומה של מחלוקת זו, ולא הזכירה אותה בנימוקי פסק הדין ולו ברמז. אך לזכותה ייאמר שגם אם לא הבינה על מה בדיוק התווכחו בפניה שלוש שנים תמימות, אין ספק שהבינה היטב שקיימת בתיק מחלוקת משפטית

9 מכתבו של עמוס רוזין לעורך דין שפירא; תצהיר בן בסט, סעיף 35-37; תצהיר פובונוק, סעיפים 33-35; פרוטוקול המשפט, עמ' 88, 120; סיכומי הנתבעת, 45-47.

10 כתב התביעה המתוקן, סעיפים 28, 42-48; תצהיר עדות ראשית, סעיפים 35-40, ת/16א, ת/16ב; סיכומי התובעים, סעיפים 5-10, 28-34.

כלשהי. פסק דינה ניתח אפוא ניתוח מדוקדק את המערכת החוזית שנכרתה בין הצדדים והסיק ממנה מסקנות מרתקות.

בטרם נאמר משהו על מסקנות אלה כדאי אולי להזכיר בקצרה שהמערכת החוזית שניתח פסק הדין כללה שני מסמכים, שניהם הסכמים אחידים שנוסחו על ידי חברת חלמיש. ההסכם האחד, שנחתם בין הדיירים לבין חלמיש, שיקף בראש ובראשונה את התחייבותה של החברה להעביר לצורך השיפוצים את מלוא כספי הציבור שהוקצבו לתכלית זו – 107,000 ש"ח.<sup>11</sup> ההסכם האחר, שכונה "החוזה העיקרי", נחתם בין הדיירים לקבלן ונועד בעיקר להגדיר את התחייבויותיו של הקבלן כלפיהם. הסכם זה כלל גם את המפרט הטכני שהכינה חלמיש.<sup>12</sup> ההסכם בין הדיירים לקבלן כלל גם נספח קצר שהתיר להם לצמצם את היקף עבודתו מבלי שתהיה לו זכות לתבוע על כך פיצוי (סעיפים 5 ו-6 בנספח). שני ההסכמים הדגישו שההתקשרות בין הדיירים לקבלן היא ישירה, ושחלמיש אינה אחראית למחדליו.

השופטת ניתחה את שני ההסכמים הללו בכובד ראש (סעיפים 14-23), ציינה בסיפוק שלשונם ברורה ונהירה, וקבעה ש"יש לפרש החוזים דנא לפי לשונם הברורה באופן זה שאינם מקימים כל יריבות בין התובעים לבין הנתבעת חלמיש", או בלשון בני אדם – שהייתי צריך לתבוע את הקבלן ולא את חלמיש. היא הסבירה שביססה פרשנות זו על הרישא של סעיף מרכזי בחוק החוזים, הלא הוא סעיף 25(א), שלפיו: "חוזה יפורש על פי אומד דעתם של הצדדים כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו – מתוך הנסיבות" (סעיף 22). כשירות לדוברי עברית פשוטה אוסיף בסוגריים ש"אומד דעתם של הצדדים" פירושו הכוונה המשוערת שלשמה הם כרתו ככל הנראה את החוזה.

השופטת ינון צדקה לחלוטין. לשונם של שני ההסכמים שקראה היתה אכן ברורה כשמש. ואף על פי כן לא היה בה כדי ללמד דבר וחצי דבר על "אומד דעתם של הצדדים". אף אחד משני הסכמים אלה לא הזכיר את העובדה המכרעת שהדיירים הפקידו את דמי השתתפותם בידי החברה מראש, ושהיא זו שהיתה אמורה לשלם לקבלן את כל שכרו. נהפוך הוא; החוזה העיקרי אף כלל התחייבות מפורשת מצד הדיירים דווקא לשלם 155,000 ש"ח לקבלן (סעיף 25). משקיף מן הצד שאינו בקיאה בנסיבות היה עשוי בהחלט להתרשם שמדובר למעשה בהסכם בין הדיירים לקבלן לבצע את שיפוצי המפרט הטכני תמורת 155,000 ש"ח, ובהתחייבות של חלמיש להעניק להם 107,000 ש"ח כהשתתפות במימון. למותר לציין שלאמיתו של דבר המצב היה הפוך. כוונתם הברורה של הצדדים היתה להתחייבות של חלמיש לשלם לקבלן 155,000 ש"ח תמורת ביצועו של המפרט הטכני, ולהתחייבות של הדיירים להעניק לה 48,000 ש"ח כהשתתפות במימון. התחייבות זו של הדיירים לא הוזכרה

11 הסכם מיום 28.5.89.

12 הסכם מיום 30.5.89; המפרט הטכני.



בשני המסמכים מן הסיבה הפשוטה שדמי השתתפותם כבר שולמו מראש ותועדו במסמכים אחרים.

אין בכוונתי להפוך כאן יתר על המידה בתעלומה הפסיכולוגית מהיכן נטלה השופט את הרעיון המופרך ששילמתי לקבלן ולא לחלמיש, אך דומה שהאידאולוגיה הפרשנית הפשטנית המבצבצת מסעיפים 22 ו-23 של פסק דינה נותנת בידנו קצה חוט. קריאת סעיפי פסק הדין שהוקדשו לניתוח ההסכמים (סעיפים 21-14) יוצרת רושם חזק שהשופט גזרה מלשונם הברורה של הסכמים אלה לא רק את הנחותיה לגבי "אומד דעתם" של הצדדים אלא גם את הנחותיה לגבי הנסיבות העובדתיות. מכל מקום, ברור שלא יכלה ליטול את ההנחה העובדתית המוטעית ששילמתי לקבלן משום מקור אחר, שכן איש לא טען טענה מעין זו בפניה מעולם. יש להניח שהמחוקק שניסח את חוק החוזים לא ראה לנגד עיניו שופט שאינו מכיר את עובדות היסוד של התיק שהובא להכרעתו. השכל הישר אומר שקריאת הסכמים שנחתמו בין הצדדים, ותהא מעמיקה ולמדנית ככל שתהיה, אינה יכולה לשמש תחליף ללימוד העובדות. איננו יכולים לנחש מה יכולות להיות כוונותיהם של צדדים לחוזה בלי לדעת מאומה על הנסיבות החיצוניות. השופטת ינון עצמה מצטטת קטע קצר מספרה של פרופ' גבריאלה שלו "דיני חוזים" האומר זאת במפורש:

על פי הוראת הסיפא של סעיף 25(א) נעשית הפניה אל הנסיבות רק כאשר מן החוזה לא משתמעת באורח חדמשמעי דעתם של הצדדים. במצבים שבהם נתקל הפרשן במבוי סתום, כאשר לשון החוזה משתמעת לשתי פנים, או שהוכח כי אינה משקפת את כוונת הצדדים – ניתן לפנות אל הנתונים הלב־ניסוחיים. בהעדר השתמעות ברורה מתוך החוזה לדעתם של הצדדים, הנסיבות החיצוניות לטקסט החוזי הכתוב הן מקור לגיטימי להתחקות אחר דעתם של הצדדים (שם, עמ' 303).

משפט המפתח כאן הוא זה המחזיר אותנו לנסיבות החיצוניות כאשר "הוכח כי (לשון החוזה) אינה משקפת את כוונת הצדדים". ההיגיון הבריא אומר שכדי להבחין שלשון החוזה אכן אינה משקפת את כוונת הצדדים עלינו להכיר תחילה את הנסיבות החיצוניות. הרישא של סעיף 25(א) בחוק החוזים שעליו הסתמכה השופטת, שלפיו יש ללמוד על כוונת הצדדים מלשון החוזה, יוצא אפוא מן ההנחה שהנסיבות הרלוונטיות ידועות ולא נובע מהן שהניסוח אינו משקף את רצון הצדדים. העיקרון הפרשני שאימצה כאן השופטת ינון בבלי משים העמיד אפוא את ההיגיון של חוק החוזים על ראשו. במקום לפרש את לשון החוזה על פי הנסיבות החיצוניות היא ניחשה את הנסיבות החיצוניות על פי לשונו של החוזה.

השכל הישר גם אומר שאי-אפשר לעמוד על כוונותיהם של שני הצדדים על פי חוזה שנוסח על ידי צד אחד בלבד. העיקרון הפרשני המוצא את ביטוי בסעיף 25(א) מבוסס כמובן על ההנחה שהחוזה שבו מדובר הוא תוצאה של משא ומתן, ושני הצדדים היו שותפים לניסוחו. אך שני ההסכמים שנותחו בפסק הדין היו חוזים אחידים שנוסחו על ידי חלמיש והובאו לחתימת תושבי השכונה בבחינת כזה ראה וקדש. החלק היחיד במערכת החוזית ששיקף באמת ובתמים את רצונם היה הנספח המתיר להם לצמצם את היקף עבודתו של הקבלן, שצורף להסכמים בעקבות התלונות הרבות על טיב השיפוצים. השופטת ינון לא הזכירה בפסק דינה כלל את העובדה שמדובר בהסכמים אחידים. לעומת זאת היא נזפה בי כשצינתי לתומי באולם בית המשפט ש"החתימו" אותי על המסמכים.

ש. האם עובר להתקשרות, תנאי ההתקשרות עם חלמיש ו/או עם הקבלן, נאמר לך שההתקשרות עם הקבלן היא על אחריותכם, על אחריות הדיירים?...  
 ת. אין ויכוח על זה שבמסמכים שהחתימו אותי עליהם...  
 שופטת: סליחה, מה פירוש המילים 'החתימו אותי עליהם'. אדוני מרמוז שמאן דהוא הזמין את אדוני למשרדי חלמיש והחתים את אדוני? אדוני יכול להתבטא בפשטות. המסמכים שחתמתי. איש לא החתים את אדוני. זה יוצר קונוטוציה שאדוני הוזמן מהרחוב והחתים.  
 ת. לא, לא.  
 שופטת: אז אדוני מתבקש לומר מעתה ואילך – מסמך שחתמתי.<sup>13</sup>

מכל מקום, כהדיוט גמור בתורת המשפט, המוכן ללמוד תורה מפי כל אדם ובלבד שיאמר דברי טעם, הכרתי טובה לשופטת על השיעור הבסיסי בדיני חוזים שקיבלתי ממנה וביססתי על הציטוטים המאלפים שמצאתי בפסק הדין את ערעורי. הסברתי שלפנינו מקרה מובהק שבו הוכח שלשון החוזה אינה משקפת את כוונת הצדדים ושיש לפרשו על פי הנסיבות. מאחר שכספם של הדיירים הופקד בקופתה של חלמיש מראש, ברור לחלוטין שכוונת הצדדים בסעיפים המתירים לדיירים לצמצם את עבודותיו של הקבלן היתה לאפשר להם להורות לחלמיש להעביר את הכספים המיועדים לכך לידי קבלן אחר.

\* \* \*

השופטת הסיקה מקריאת ההסכמים גם שתי מסקנות נכונות. היא קבעה בצדק רב ששני ההסכמים שקראה מחייבים את חלמיש לבצע אך ורק שיפוצים הכלולים

13 פרוטוקול המשפט, עמ' 17.

במפרט הטכני, ושאינם מטילים עליה כל אחריות לאיכותם הקלוקלת של השיפוצים. אך מאחר שלא ידעה על מה ולמה תבעתי את חלמיש, היא לא הבינה את משמעותן הברורה של שתי מסקנות נכונות אלה. אילו ידעה שתבעתי את חלמיש על אי ביצועו של המפרט הטכני ולא על איכות השיפוצים, יש לשער שהיתה מקבלת את תביעתי במקום לדחותה. גם במקרה זה, הכרעותיה השגויות לא נבעו מניתוח משפטי מוטעה, אלא בסך הכול מאי-ידיעת העובדות האלמנטריות. תמו הערותינו המשפטיות, ואנו עוברים לאמת המידה האחרונה שלנו – הצדק.

### צדק

לכאורה, הדיון שלנו היה צריך להסתיים כאן. פסק דין המעניק הכשר להפרת הסכם ולפגיעה בזכויות היסוד של אזרח אינו יכול כמובן להיות צודק, ואין צורך להכביר על כך מילים. ברור לחלוטין שבית המשפט חייב להגן על החוק ולא על גופים ציבוריים הדורסים אותו ברגל גסה, וכל מילה נוספת מיותרת. למרבה המזל, השופטת הנכבדה הצילה אותי מן הצורך המביך להודות שאין לי בעצם שום דבר חדש לאומרו. היא לא הסתפקה בדחיית תביעתי הצודקת ותיבלה את פסק הדין בכמה הערות בלתי צפויות שנתנו לי הזדמנות להוסיף לניתוח זה עוד כמה מילים.

\* \* \*

כפי שכבר תואר כאן ב"סיפור המעשה", גם אנשי חלמיש בשנת 1989 לא הסתפקו בדחיית תביעתי הצודקת ותיבלו את תשובתם בגידופים ובהאשמות שווא. יתרה מזו, כנהוג לעתים בארצנו, נציגיהם אימצו קו דומה גם במהלך המשפט ותיארו אותי בכל מסמכיהם כאיש עתיר נכסים שהסתנן לפרויקט שנועד לעניי יפו חסרי הישע כדי לחלוב את הקופה הציבורית ולגרוף רווחי נדל"ן. הפסוק שבו בחרו לפתוח את כתב סיכומיהם מתמצת את כל תורתם זו על רגל אחת: "עניינה של התביעה דן, בהתעשרותם של התובעים כתוצאה ממתן כספי ציבור אשר נועדו להיטיב עם אוכלוסיה נזקקת שהתגוררה בבניין בו רכשו התובעים דירה לצרכי השקעה".<sup>14</sup> הגדיל לעשות מכולם אליק בן בסט, מנהל הפרויקט לשעבר. הוא לא הסתפק בדמגוגיה פופוליסטית כללית, וחזר מעל דוכן העדים בלהט רב על המוטיבים המרכזיים של מכתב הדיבה ששלחה לי חלמיש ב-1989, שחובר ככל הנראה על-ידו.

14 סיכומי הנתבעת, מבוא. ראו גם מכתבו של עו"ד וייל לפרקליטי חלמיש 11.9.96; כתב הגנה מתוקן סעיפים 7, 56; תצהיר בן בסט, סעיפים 9, 39-43; סיכומי הנתבעת, סעיפים 25, 48, 50, 53.

כפי שכבר הזכרנו ב"סיפור המעשה", הוא הביא כאסמכתה לאמיתות שקריו את מהנדס העיר מר יוסקוביץ'. אגב, שבוע לאחר עדותו של בן בסט התפרסמה במקומו "תל אביב" התנצלותו של אותו יוסקוביץ'.<sup>15</sup>

עלי להודות שלא העליתי בדעתי שהשופט תתייחס ברצינות ל"קו הגנה" זה, הנראה לכל עין בלתי מזוינת מופרך על-פניו. אחרי ככלות הכול, נציגי חלמיש לא הכחישו שהחברה פנתה מיזמתה לכל תושבי השכונה, ללא קשר למצבם הכלכלי, והציעה להם להצטרף לפרויקט. היא פנתה לא רק לאנשים ש"זכו מן ההפקר" משום שגרו בבניינים שדייריהם האחרים היו נוקקים, וכללה בפרויקט גם בניינים שכל דייריהם היו מבוססים כלכלית.<sup>16</sup> כיצד ייתכן אפוא שחברה ציבורית תשכנע אזרח להצטרף לפרויקט, תגבה ממנו תשלום מראש, ולאחר מכן תחרים בשירות לב את כספו בטענה שהצטרף לפרויקט שלא נועד לו?

כדי להמחיש את התנהגותה המחפירה של חלמיש כלפינו, צירפנו למסמכי התביעה את מכתב הגידופים שקיבלנו ממנה בשנת 1989 שראינו בו מכתב דיבה מובהק המדבר בעד עצמו ומעיד כאלף עדים על כותבו. תביעתנו התמקדה אמנם בראש ובראשונה בהפרת ההסכם שנחתם עמנו, אך כמשקל נגד למחמאות שחלקו לי נציגי חלמיש במהלך המשפט ראיתי צורך להביא לידיעת השופט את הסיבה האמיתית שבעטיה התמהמהתי בהגשת התביעה. בהנחה ששופטי ישראל קוראים בעיון את הסיכומים הקצרים המוגשים להם בסוף כל משפט, ביקשתי אפוא מפרקליטי לפתוח את סיכומיהם במילים אלה:

בתקופת הסכסוך נשוא התביעה עמדו התובעים בראש עמותה בשם יפו יפת ימים שניהלה מאבק ציבורי חריף כנגד מדיניותה ותכניותיה 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 ימנעו מלפרט הדברים מפאת חוסר רלוונטיות לתביעה העיקרית, אך סירוב הנתבעת מטעם הפרויקט לעמוד בהתחייבותיה היה רק חלק ממסכת התנכלויות ארוכה ובכלל זה מכתב השמצה שסומן בתיק המוצגים כנספח ת/12... בעקבות עובדות שנגלו לתובעים בתקופת הסכסוך הם פתחו במאבק ציבורי ותקשורתי כנגד דרך ניהולו של הפרויקט... כדי למנוע לזות שפתיים שמאבקם

15 פרוטוקול המשפט, עמ' 60, 63, 64, 86, 89. "מהנדס העיר לכלכך והתנצל", מקומון "תל אביב", ידיעות אחרונות, 6.3.98.

16 ראו למשל פרוטוקול בית המשפט, עמ' 53 ת/62.

הציבורי נובע מאינטרסים אישיים, הם נמנעו מהגשת תביעה כספית כנגד הפרויקט באותה תקופה.<sup>17</sup>

השופטת אכן גילתה עניין רב בסיבה האמיתית לשיהוי בהגשת תביעת וייחודה לנושא זה את הפרק הארוך ביותר בפסק הדין. המסקנה המדהימה שאליה הגיעה בפרק זה היתה אולי הסיבה האמיתית לכך שלא השתהית בהגשת ערעורי. הפרק שהוקדש לעניין השיהוי ניתח את ההתכתבות בין הצדדים בתקופת הסכסוך וציטט ממנה בהרחבה. להפתעתנו הגמורה השופטת ציטטה גם את מכתב הדיבה שציירנו למסמכינו, שאותו הגדירה משום מה כמסמך מטעם חלמיש והובא בפסק הדין מראשיתו ועד סופו בלי להשמיט ממנו מילה ופסיק (סעיף 39). ההפתעה נבעה לא מעצם הציטוט אלא מן העובדה שהשופטת ציטטה מכתב זה על כל שקריו כמשקף את האמת לאמיתה. בסופו של הפרק היא אף הסבירה שהעובדות שנחשפו לעינינו במכתב הן ככל הנראה הסיבה האמיתית לתביעתנו החצופה ולשיהוי בהגשתה:

מתוך שיהוי רב זה... התרשמתי כי התובענה אינה כנה – אלא, שלצערי, מהווה היא, 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 במנין, לרכישה מפרויקט השכונות ביפו (סעיף 57 בפסק הדין).

למותר להזכיר שוב שהאגדה שייחסה לי ולאשתי רכישת דירות על חשבון נזקקי יפו היתה אחת העלילות שמהנדס העיר מר יוסקוביץ' נאלץ להתנצל עליהן לבל תוגש נגדו תביעת דיבה. כמו כל שאר המחמאות שנכללו במכתב הגידופים שצוטט בפסק הדין, גם מחמאה זו אינה מגיעה לי. מעולם לא קיבלתי, או דרשתי לקבל, דירה כלשהי מפרויקט השכונות ביפו או מכל גוף ציבורי אחר, ודירת שני החדרים הרעועה שקניתי ברחוב אסף הרופא מגברת קשישה היתה הדירה היחידה שרכשתי מימי. גם מר בן בסט נאלץ להודות מעל דוכן העדים שלא ידוע לו על שום דירה אחרת שרכשתי אי פעם.<sup>18</sup> אשר ל"מאבק" ביני לבין חלמיש, זה הסתיים לאמיתו של דבר כמה שנים לפני המשפט, ומנהלי החברה בעת המשפט לא היו מוכרים לי כלל. במאמר מוסגר, בלי להעיר הערות ובלי להסיק מסקנות נמהרות, ראוי לציין כאן עוד עובדה של מה בכך. מכתב הדיבה שצוטט בפסק הדין לא היה המסמך היחיד שהוגדר על ידי השופטת כמסמך מטעם הנתבעת המסומן באות "נ", אף שהוגש במקורו כחלק מן התביעה וסומן באות "ת". בסעיף 45 בפסק הדין כותבת השופטת

17 סיכומי התובעים, "בפתח הדברים".

18 פרוטוקול המשפט, עמ' 64.

בין השאר: "התובע עצמו צירף למוצגיו העתק הפרטיכל משיבה שנערכה ביום 1.6.89...". מן השימוש בביטוי "התובע עצמו", ומן העובדה שכל 8 המוצגים שצוטטו על ידה בסעיפים הקודמים של פסק הדין סומנו באות "נ", אנו למדים שהשופטת סברה בטעות שכל המוצגים הקודמים שציטטה הובאו במקורם על ידי חלמיש. לאמתו של דבר, 5 מתוך 8 מסמכים אלה הובאו אף הם במקורם על ידי "התובע עצמו", ואינם אלא מסמכים מתיק המוצגים של התביעה שצולמו חודש לאחר מכן על ידי חלמיש, על כל הפגמים ושרבוטי העט שקישטו אותם, והוגשו פעם נוספת כמסמכים מטעמה (נ/3 הוא ת/8, נ/5 הוא ת/7, נ/12 הוא ת/12, נ/15 הוא ת/11 ונ/17 הוא ת/16).

סעיף 57 לא היה המקום היחיד בפסק הדין שבו אימצה השופטת בעיניים עצומות, ללא פקפוק וללא בדיקה, את השמצותיה של חברת חלמיש שעמדו בסתירה גמורה לעובדות שחלמיש עצמה הביאה לבית המשפט. הערות דומות מופיעות גם בסעיפים 56, 68, 69, 70ה', המתארים אותי בניסוחים שונים כתחבולן חסר בושה המנסה לזכות בטובות הנאה שאינן מגיעות לו על חשבון תושבי יפו הדלים.

פרויקט שיקום יפו של סוף שנות השמונים, התגלמות הסיאוב, הבזבוז והזלזול באוכלוסייה, הצטייר, לעומת זאת, בפסק הדין כמפעל נאצל ומבורך שעשה מלאכת קודש, ניהל בקפדנות וביושר את כספי הציבור, והביא אור, תקווה וישועה לדיירי השכונות הנחשלות של יפו (סעיפים 2, 14, 68, 69, 70ה').

\* \* \*

כפי שהסברתי בהערותיי על מבנה הספר, תחת הכותרת "צדק" בכוונתי לבדוק לא רק אם היושבים בדין הכריעו לטובת הצד הצודק, אלא גם אם שמרו על שאר הערכים שבית המשפט אמור להגן עליהם. שמו הטוב של בעל דין הוא אחד מערכים אלה. פסק דין המייחס לאדם מעשים נלוזים שלא עשה יכול לשמש אמצעי לפגיעה בכבודו עד יומו האחרון. לולי זכיתי בסופו של דבר בערעור על פסק הדין שתואר כאן, כל זב ומצורע היה יכול לצטט ממנו כל ימיי ולטעון שניסיתי לסחוט מן המדינה דירות שיועדו לעניים בלי שאוכל להשיב לו דבר. השופטת ינון, במחילה מכבודה, זלזלה אפוא בזכות יסוד ראשונה במעלה – כבוד האדם. על כן, למרבה הצער, עלי לומר שפסק דינה של השופטת ינון נכשל כישלון חרוץ גם במבחננו השלישי והחשוב מכול – מבחן הצדק.

## אפילוג

על ערעורי על פסק דינה של השופטת ינון, שהוכתר בהצלחה רבה, כבר סיפרתי כאן בקווים כלליים בפרק ההקדמה שלנו.

כזכור, פסק דינה המרגיז של שופטת השלום הנכבדה הפיח בעצמותיי הנרפות רוח חיים ודרבן אותי לצאת לדרך לא נודעת. התחנה הראשונה שהמתינה לי בדרכי זו היתה השופטת המחוזית הילה גרסטל שהופקדה באותם ימים רחוקים על ההליך החשוב המכונה "קדם ערעור", ניסיון אחרון למצוא דרך קצרה יותר ליישור ההדורים. מצאתי את עצמי אפוא על ספסל עץ באולם צפוף, ממתין לתורי בין אחים לגורל. כשתיק "שדה נגד חלמיש" הגיע לאחר כשעה או שעתיים לראש הערמה, השופטת הנכבדה הציעה לנציג חלמיש ולי לנסות להגיע לפשרה, והזמינה אותנו לבוא לאולמה בעוד כעשרה ימים כדי לדווח על תוצאות מאמצינו.

איש פשרות מושבע אני מבטן ומלידה, ואף על פי כן התקשיתי לרדת לסוף דעתה של השופטת. תמיד סברתי לתומי שחברה ציבורית חייבת לעמוד בכל התחייבויותיה לאזרחי ישראל ולא רק בחלק מהן. הרי חברת חלמיש לא ביצעה אפילו אחת מ־11 עבודות השיפוץ שהתחייבה לבצע בדירתה, עבודות שעבורן שילמתי לה מראש – האם היה עלי לוותר על חלק מן המגיע לי? לאחר שהפכתי בדילמה זו ולא מצאתי לה פתרון, החלטתי להציע שחלמיש תשלם חלק מן הסכום המגיע לי לדיירים האחרים של הבניין. על פי תחשיב פשוט שכללתי בערעורי, פרויקט שיקום יפו רימה גם אותם כדבעי, וגם הם היו זכאים בעצם להחזר כספי לא מבוטל.

הצעתי הפופוליסטית והחובבנית לא זכתה לתשומת לב רבה. נציגי חלמיש הודיעו לי ולבית המשפט שהם אינם מוכנים לפשרה, והערעור המשיך בדרכו. הצדדים התבקשו להגיש "עיקרי טיעון" ולהתייצב בבית המשפט להשמעת טיעוניהם. 135 במרס, 2000, התייצבתי אפוא בבית המשפט המחוזי בתל אביב בפני השופט יהושע גרוס והשופטות אסתר קובו ומיכל רובינשטיין. מצדו השני של המתרס התייצב עו"ד אבנר ברק, איש משרד עורכי הדין שייצג את חברת חלמיש.

זה המקום לשבץ בו את העובדה חסרת החשיבות שדירתי השנויה במחלוקת ברחוב אסף הרופא 6 ביפו היתה מוכרת לעו"ד אבנר ברק היטב. בתקופה שבה התנהל משפטי הראשון בפני השופטת ינון התגוררה בה בשכירות אחותו, עו"ד אסתר ברק, בחברת בן זוגה רם לנדס. למיטב זיכרוני, השניים גם התחתנו שם בטקס צנוע, ושם גם נולד ילדם הראשון. אבנר ברק נמנע באותן שנים ממעורבות

במשפט והצטרף למערכה רק בשלב הערעור, לאחר שאחותו ובני ביתה שינו את כתובתם.

ישיבת הערעור לא ארכה זמן רב. הצדדים הציגו בקיצור נמרץ את עמדותיהם, והשופטים שאלו כמה שאלות הבהרה. לא התקשיתי להיווכח שכל שלושת השופטים – בניגוד גמור לשופטת הנכבדה שקדמה להם – מכירים את עובדות היסוד הפשוטות של התיק, ומבינים היטב מי שילם כסף למי, על מה ולמה אני תובע, ומה רצוני מחברת חלמיש. לאחר כחצי שעה התבשרנו שהישיבה הגיעה לסיומה, ושפסק הדין יישלח אלינו בבוא העת בדואר. בפסק הדין שכתבה השופטת קובו 15 באוגוסט 2000, נאמר בין השאר:

בנסיבות שלפנינו סבורני כי אכן במקרים שלא בוצעה עבודה על ידי קבלן ולא שולמה (לו) תמורה בגינה וכאשר העבודה הושלמה על ידי אחר, מוסמכת גם מוסמכת המשיבה להעביר כספים שנמצאים תחת ידה כנאמנת שני הצדדים ובסכומים הנקובים במפרט הטכני לידי הדיירים להשלמת העבודה. הדברים עולים הן מהסכמות הצדדים, הן מהוראות החוזים, הן מן הדין והן מן הישור, כהשבת כספים ששולמו ולא נוצלו, מתוך מטרת החוזה שעיקרו קופה משותפת, שיפוץ הבנינים והוצאת הכספים המשותפים לצרכי השיפוץ. בין אם הכספים צריכים להגיע לקבלן ובין אם יש צורך להעבירם לביצוע השיפוץ על ידי אחר.

...אשר על כן הייתי ממליצה בפני חבריי לקבל את הערעור ולחייב את המשיבה לשלם למערערים את הסכום שנקבע במפרט הטכני בגין אותם 11 פריטי שיפוץ שלא בוצעו על ידי הקבלן, נכון למועד חתימת החוזה בצירוף ריבית, הפרשי הצמדה מאותו מועד ועד לתשלום בפועל.

השופטת קובו אף הואילה למתוח ביקורת מרומזת על ההתבטאויות של השופטת ינון שהציגו אותי כשועל שמן וערמומי המנסה להיבנות ממצוקתם של אביוני יפו:

על פי העובדות שהובאו לפני בית המשפט קמא ולמעשה אין מחלוקת עליהן, המערערים הצטרפו לפרוייקט השיפוץ בהיותם בעלי דירה בשכונה הספציפית. שאלת יכולתם הכלכלית או במילים אחרות היותם בעלי 'חסרון כיס' כן או לא, לא היו תנאי להצטרפות להסכם. מעמדם הכלכלי והסוציאקונומי אינו רלבנטי כלל לדין וטעה בית המשפט קמא שנגרר אחרי המשיבה לענינים כאלה ואחרים, ודי לי בהערה זו.



כפי שכבר סופר, חברת חלמיש סירבה להשלים עם פסק הדין החדש וביקשה לערער עליו בבית המשפט העליון. ב15 ביוני 2001 החליטה השופטת טובה שטרסברג־כהן לדחות את עתירת חלמיש, ומשפטי הראשון תם ונשלם.