



בפני כב' השופטת חנה ינון

1

בעניין:

1. יורם שדה

2. זיוה שדה

ע"י ב"כ עו"ד י. אזולאי

מרח' הלל 18, ירושלים

התובעים

נגד

"חלמיש" חברה ממשלתית-עירונית לשיקום

הדיור בתל-אביב יפו

ע"י ב"כ עו"ד א. דוידוביץ

מרח' החשמונאים 103, תל-אביב

הנתבעת

פסק דין

1. זוהי תובענה כספית על סך 199,880 ש"ח אשר הגישו התובעים כנגד הנתבעת -

"חלמיש" - חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור בתל-אביב-יפו בע"מ.

(להלן: "חלמיש").

רקע עובדתי

2. משרד הבינוי והשיכון יזם "פרוייקט שיכון והתחדשות עימי ולב יפו" בשנות ה-80

במטרה לשקם חזות חלקים ישנים ונחשלים בשכונת עימי ובמטרה לשפר תנאי

הדיור ואיכות חייהם של דיירי השכונות הדלות בלפו.

(להלן: "הפרוייקט").

3. בעלות שיפור הבניינים טעוני השיפוץ נשאו גורמים ממלכתיים, קרי: משרד הבינוי

והשיכון, עיריית תל-אביב-יפו וחברת "עמידר" לדיור בע"מ.

4. התובעים רכשו דירה בצירוף גג ברח' אסף הרופא 6 ביפו. בבניין זה, החליטו כלל

הדיירים, לרבות התובעים, על ביצוע שיפוץ ולשם כך התקשרו עם מנהלת הפרוייקט

לעניין המימון.

(להלן: "הבניין").



בפני כב' השופטת חנה ינון

2

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

5. בבניין שבענייננו, שהינו בן 3 קומות, גרות משפחות ג'ומעה חמאדה, משפחת בדאוי פרא ומשפחת התובע.

6. משפחות חמאדה ופרא גרות בקומה א' ו-ב' והתובעים רכשו הדירה בקומה ג', בצירוף הגג בשלמותו.

7. התובעים ומשפחות חמאדה ופרא התקשרו ביום 30.5.89 בחוזה לפיו וועד הבית בבניינם מזמין עבודת שיפוץ ובנייה אצל הקבלן המבצע "אליעזר כפרי - חברה לעבודות בניין, פתוח ושיפוצים בע"מ" בעלות שיפוץ בסך כולל של 155,000 ש"ח.
(להלן: "החוזה עם הקבלן כפרי" - 3/2; "השיפוץ").

8. ביום 28.5.89, יומיים קודם לכן, נתקשרו הדיירים דן, כוועד הבית, עם "חלמיש" בחוזה נוסף לפיו עם התקשרות הוועד כ"מזמין" עבודה עם "הקבלן" כפרי, לצורך שיפוץ הבית, הרי שהאחרונה תממן את החוזה "העיקרי" ותישא בחלקה במימון בסך של 107,000 ש"ח מתוך הסך של 155,000 ש"ח, הוא סכום העבודות הכולל.
(להלן: ההסכם עם "חלמיש" - 5/2).

9. כן נקבע כי הדיירים ישתתפו במימון כדלקמן:
א. משפחת חמאדה - 12,000 ש"ח.
ב. משפחת פרא - 12,000 ש"ח.
ג. משפחת שדה (התובעים) - 24,000 ש"ח.
הדיירים שילמו, כל אחד, סך של 12,000 ש"ח, כשמשפחת התובעים אף היא משלמת 12,000 ש"ח בלבד, והיתרה, בסך של 12,000 ש"ח נוספים כהלוואה מ"חלמיש" שתוחזר בתשלומים הפרושים ל- 20 שנה נושאי 0% ריבית.



טענות הצדדים

10. 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.

(להלן: "חוות הדעת האדריכלית").

מאחר שלטענתם פריטי שיפוץ אלה ונוספים להם לא בוצעו כפי המובטח בחוות הדעת האדריכלית, מבקשים הם החזר המשוערך כיום בכ- 200,000 ש"ח עבור שיפוצים שמימנו, לגירסתם, ממקורותיהם הפרטיים, בנוסף לסך 12,000 ש"ח ששילמו לקבלן בשנת 1989.

11. הנתבעת, "חלמיש", טוענת כי התובענה הוגשה לאחר תקופת ההתיישנות ויש לדחותה על הסף וכן טוענת היא לשיהוי בלתי סביר באשר התובענה הוגשה רק ביום 26.5.96, כלומר, 7 שנים חסר יומיים להתקשרות עם "חלמיש" ולמעלה מ- 7 שנים להתקשרות עם הקבלן כפרי.

12. כן טוענת היא, לגוף הענין, כי אין לה כל יריבות עם התובעים, באשר על פי החוזים עימה ועם הקבלן, אין "חלמיש" נושאת בכל אחריות שהיא לענין ביצוע העבודות, טיבן ורמתן, שכן ההתקשרות לענין השיפוץ היא עם הקבלן ועימו בלבד.

13. עוד טוענת היא, כי לחוזה עם הקבלן כפרי צורפו מפרט טכני וכתב כמויות - אשר על פיהם עבודת השיפוץ לא כללה שיפוץ הגג כולו באופן יסודי והתקנת עמודים דקורטיביים מעוגלים ולפיכך, באם רצו התובעים בשיפורים אלה, עמדה בפניהם האפשרות לשפץ דירתם והעמודים על חשבונם, כפי שעשו, 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.



דיון

החוזים בהם התקשרו התובעים - מעמדה של "חלמיש"

14. מלשון החוזים דן בהם התקשרו התובעים, כמפורט להלן, עולה כי מעמדה של הנתבעת ברור ונהיר כמי שלא לקחה חלק בביצוע עבודות השיפוץ, אלא שנושא זה נשאר בגדר מושא להתקשרות וועד הבית עם הקבלן.

עוד עולה, כי "חלמיש" שימשה מפקחת בלבד על כך שהקבלן יבצע העבודות עליהן הוחלט בין המזמין לבינו, כלומר, בין וועד הבית לאחרון, וזאת כדי לא לגרום לתשלום כספי ציבור חינם באם, חלילה, לא בוצעה כלל עבודה או בוצעה עבודה חלקית והקבלן עלול היה לקבל כספי חינם השייכים מדעיקרא למשלמי המיסים.

15. להלן לשון הסעיף העיקרי לענייננו, הוא סעיף 9(א) לחוזה עם הקבלן כפרי מיום 30.5.89:

9. (א) הקבלן והמזמין מסכימים כי החברה (קרי: "חלמיש" - ח.י.) בין ע"י עורך דינה ו/או נציגיה ו/או שליחיה ו/או מי שיבוא מכוחה ו/או מטעמה ו/או כל מי שמוכתב לו או יתקשר איתו לצורך זה, להלן: שליחיה, תפקח על עבודות שפוץ הבית, ותשגיח על ביצוע עבודות השיפוץ וכן תבדוק את טיב החומרים שמשתמשים בהם וטיב המלאכה הנעשית ע"י הקבלן בביצוע שיפוץ הבית.

כמו כן תבקר החברה ותבדוק את החשבונות שיגיש הקבלן. התשלומים יבוצעו רק באשור החברה ולאחר בדיקת החשבון ואישורו ע"י מפקח החברה באתר. החברה תוכל לתת לקבלן ו/או לנציגיו ו/או לעובדיו הוראות, לרבות תכניות, לפי הצורך, לשפוץ הבית, והוראות ו/או תוכניות אלו יחייבו את הקבלן. כמו כן, תקבע החברה את סוג החומרים והצבעים לצורך ביצוע עבודות שפוץ הבית. אשור החברה לטיב הבניה ואישור חשבונות הקבלן יתקבלו על-ידי הצדדים בהחלטה סופית ומחייבת.

(ראה: סעיף 9(א) לנ/3; ההדגשה לא במקור - ח.י.).

משמע, הנתבעת משמשת מפקחת ומאשרת חשבונות ביחס למוסכס בין הצדדים.



01
02
03 כמו כן, ההתקשרות בחוזה זה הינה, כמוגדר בו, בין וועד הבית המכונה "המזמין"
04 לבין חברת א. כפרי בע"מ, המכונה "הקבלן", ואלה בלבד המתקשרים לבצוע שיפוץ
05 הבית, בעוד שהנתבעת נזכרת "כנציגת משרד הבינוי והשיכון" בכל הנוגע ל"מבצע
06 שיפוץ בתים בתל-אביב-יפו":

07 "הואיל ובמסגרת מבצע שיפוץ בתים בתל-אביב-יפו
08 (להלן: "המבצע") רוצה המזמין לשפץ... והואיל והקבלן
09 הציע למזמין לבצע את עבודות שיפוץ הבית... והואיל
10 ומשרד הבינוי והשיכון... מינה את חברת "חלמיש"
11 להיות נציגו לצורך המבצע..."

12 דהיינו, ההתקשרות הינה ישירות בין המזמין לקבלן, ו"חלמיש" אינה צד לחוזה.
13 מעמדה של "חלמיש" הינו, כמוגדר, נציגתו של משרד השיכון והבינוי לצורך פקוח
14 על הפרוייקט ועל המבצע לשיקום השכונות.

15 16. לא זו אף זו, חוזה זה חתום אך ורק ע"י הצדדים לו, לאמור, ע"י "המזמין", הוא
16 וועד הבנין דנן, וע"י הקבלן כפרי. חוזה זה לא נושא כל חתימה או חותמת של
17 "חלמיש", באשר, כמוסבר, זו אינה צד לחוזה בצוע הבנייה מדעיקרא.

18 17. יתר על כן, משמיעני סעיף 10 לחוזה נוסף שבין וועד הבית לבין "חלמיש" מיום
19 28.5.89 כדלקמן:

20 "מוסכם בין הצדדים, כי המקור הכספי להשתתפות
21 החברה הוא מתקציב ממשלתי במסגרת התוכנית לשיקום
22 שכונות, כי החברה פועלת ככ"כ ונציגת משרד הבינוי
23 והשיכון בכל הנוגע לפקוחה על עבודות השיפוץ
24 והשתתפותה במחירן, וכי לפיכך החברה תהיה פטורה
25 מכל אחריות כלפי המזמין בכל הנוגע לחוזה, או הנובע
26 ממנו, או הקשור עמו."

27 וכן משמיעני סעיף 9 לחוזה זה דברים מפורטים ומפורשים כדלקמן:

28 "אין לפרש חוזה זה או כל תנאי מתנאיו כיוצר קשר ישיר
29 כלשהו בין החברה לבין הקבלן, אלא פקוח מצד החברה על
30 עבודות השיפוץ מחד, והשתתפות בעלות עבודות השיפוץ
31 מאידך, ואילו כל הזכויות וההתחייבויות ההדדיות על-פי
32 החוזה העיקרי, הן בין המזמין לבין הקבלן בלבד."

33 (ראה: סעיפים 9 ו-10 להסכם - המוצג 5/; ההדגשות לא
34 במקור - ח.י.).



18. מדברים אלה עולה כי "חלמיש" הוצאה מפורשות מתניות "החוזה העיקרי", הוא החוזה בין המזמין לבין הקבלן, ואינה בעלת דברם לא של המזמין ולא של הקבלן לגבי "זכויות והתחייבויות הדדיות" בין אלה. כמו כן, "חלמיש" הינה מממן העבודות בסך כולל של 107,000 ש"ח - ותפקידה הינו פקוח על בצוען של העבודות ומתן הכסף עבור בצוען.

ועוד, "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.

19. כמו כן, "חלמיש" טורחת עוד ומציינת בחוזה עם וועד הבית, לאמור:

"מוסכם בין הצדדים כי ביום 28.5.89 נחתם בין המזמין לבין הקבלן החוזה העיקרי לשיפוץ הבית, וכי אותו חוזה משמש בסיס ויסוד לחוזה הנוכחי."

(ראה: סעיף 2 לנ/5; ההדגשות לא במקור - ח.י.).

כלומר, אף בסעיף זה מובהר היטב שוב לצדדים, ובמיוחד לוועד הבית, כי חוזה הבנייה העיקרי הינו בינו לבין הקבלן מבצע השיפוץ, וחוזה העבודה "העיקרי" לענין מהות התיקונים ותכן השיפוצים שעל הפרק הינו נחלתם הבלעדית של המתקשרים בו, קרי: המזמין והקבלן.

20. עולה מן המקובץ, כי אומד דעת הצדדים בהתקשרותם החוזית היתה על פי שני החוזים דנן, האחד, מיום 28.5.89, והשני מיום 30.5.89 - כי "חלמיש" אינה בעלת דין בכל הנוגע לאופן יישום תכנית השיפוצים בבניין.

21. אומד דעתם של צדדים נלמדת מלשון החוזה אשר ערכו, ובענינו, פשיטא הדבר, שכן שני החוזים דנן כאחד ברורים ונהירים הם, ולפיהם הנתבעת "חלמיש" אינה בעלת דברם של התובעים לענין אופן ביצוע השיפוצים והתיקונים, אלא שבעל דברם הוא הקבלן אשר עמו התקשרו בחוזה הכולל נספח עב דפים המהווה מפרט טכני ובו מפורטים פריטי השיפוץ המוסכמים.



22. לענין הכללים לפרשנות חוזה קובע סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973, הקובע כדלקמן:

25. פירוש של חוזה
(א) חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהיא משתמעת מתוך החוזה, ובמידה שאינה משתמעת ממנו - מתוך הנסיבות.

סעיף זה משמיענו כי חוזה יפורש על פי אומד דעת הצדדים, כפי שהינה משתקפת בחוזה - ובמידה שאין להסיק מן החוזה מסקנה ברורה - הרי שיש לפנות לנסיבות המקרה המיוחדות.

לעניין זה, ראה דבריה של פרופ' ג. שלו בספרה "דיני חוזים", עמ' 298-299:

ד. פירוש לפי אומד-דעתם של צדדים

1. הכלל

יש לפרש חוזה לפי אומד-דעתם של הצדדים. אומד-הדעת של הצדדים לחוזה, שפירושו השערת כוונתם, הוא המפתח לפתרון כל בעיות הפירוש. סעיף 25 לחוק קובע את הכללים לפירוש חוזים במשפטנו. סעיף זה בנוי מעגלים-מעגלים. במרכזו, במעגל הפנימי, כוונת הצדדים, שאותה הולכים ומקיפים, במעגלים קונצנטריים המתרחקים מן המרכז, כללי פירוש: סעיף 25(א) דן באומד-דעתם של הצדדים, ובכך הוא קרוב, ככל שניתן, להגשמת רצונם.

ובהמשך:

"סעיף 25(א) הוא החשוב מבין ארבעת סעיפיו הקטנים של סעיף 25, ולמעשה הוא חולש על שלושת הסעיפים הקטנים שבעקבותיו. סעיף קטן זה קובע את העיקר שבפירוש חוזה, והוא: חוזה יפורש לפי אומד-דעתם של הצדדים."



בפני כב' השופטת חנה ינון

8

ובעמ' 303, שם, נאמר כדלקמן:

"4. השתמעות מתוך הנסיבות

על-פי הוראת הסיפא של סעיף 25(א) נעשית הפנייה אל הנסיבות רק כאשר מן החוזה לא משתמעת באורח חד-משמעי 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 הלבד-ניסוחיים. בהעדר השתמעות ברורה מתוך החוזה לדעתם של הצדדים, הנסיבות החיצוניות לטקסט החוזי הכתוב הן מקור לגיטימי להתחקות אחר דעתם של הצדדים."

23. כאמור, לאור אלה, יש לפרש החוזים דנא על פי לשונם הברורה באופן זה שאינם מקימים כל יריבות בין התובעים לבין הנתבעת "חלמיש" - וראוי היה כבר מטעם זה להורות על דחיית התובענה.

חוות הדעת האדריכלית

24. עוד טעם לדחיית התובענה הינו הסתמכותם של התובעים על הבטחות בעל-פה, שניתנו להם, לגירסתם, לכך כי חוות דעת אדריכלית שהוצגה להם בעבר, טרם חתימת החוזה, תהווה יסוד ומסד לתיקונים, ובה כלולה היתה המלצה לשיפוץ הגג במלואו וכן המלצה להתקנת עמודים דקורטיביים משוחזרים עגולים בחזית הבניין.

25. להלן עיקר גירסת התובע בתצהירו א/1 לענין ההבטחות בעל-פה:

"מאחר שראינו כי חוות הדעת האדריכלית שהוגשה לאישורנו בעבר, צורפה לחוזה וכן לאור ההבטחות שנתנו לנו נציגי הפרוייקט בעל-פה במהלך כל הפגישות הקודמות עימם, סברנו לתומנו כי המפרט הטכני כולל בתוכו את כל הפריטים אשר צוינו בחוות הדעת האדריכלית ובתכניות השיפוץ אשר צוינו בה.

רק מאוחר יותר התברר לנו כי חלק מהפריטים אשר צוינו בחוות הדעת האדריכלית ובכללם שיפוץ יסודי של הגג ושחזור עמודי החזיתות חסרו במפרט האדריכלי."



ובהמשך:

"זמן קצר לאחר חתימת החוזה, החלו נציגי הפרוייקט, באופן תמוה, לחזור בהם מהאמור בחוות הדעת האדריכלית ומההבטחות שנתנו לנו בעל פה והודיעו לנו כי אין בדעתם לחייב את הקבלן לבצע שיקום יסודי של גג דירתנו אלא להורות לו לבצע תיקונים נקודתיים בלבד כגון טיפול בסדקים ובברזל החלוד על בסיס האמור במפרט לחוזה בלבד."

(ראה: סעיפים 20-22 לתצהיר א/1).

26. התובע מפנה לחוות הדעת האדריכלית, מוצג נ/1, אשר כשמה כן היא - לאמור, זוהי חוות דעת שנערכה ע"י "גוון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ" לענין "שכונת עגימי", המכילה "תאור מבנה" קצר וכן "פתרון ארכיטקטוני מוצע לחידוש המבנה". במספר שורות קצר, כדי מחצית הדף, מוצעים, בין השאר, "החלפת קטעי גג" ו"שחזור עמודים שהיו במרפסות".

27. חוות דעת זו נותרה, כמתואר בה, כ"פתרון ארכיטקטוני מוצע" - ולא ניתן, לדעתי, להחליפה או להמירה במפרט טכני ובכתב כמויות המפורטים ביותר שצורפו לחוזה בין הוועד לקבלן.

בחוזה מיום 30.5.89 מצויין לגבי המפרט הטכני וכתב הכמויות בסעיף 4 לו כדלהלן:

"עבודות שיפוץ הבית יהיו בהתאם למפרט הטכני ולכתב הכמויות המצורפים לחוזה זה ומסומנים באות "א" והמהווים חלק בלתי נפרד ממנו."

ועוד נאמר:

"הקבלן מתחייב לשפץ את הבית בהתאם לתנאי החוזה..."

וכן נאמר:

"הקבלן יבצע את שיפוץ הבית בהתאם לחוזה..."

(ראה: סעיפים 3 ו-8 לחוזה נ/3).



01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

העולה מלשון החוזה, כי טיב העבודות, היקפן, סוגן וכמותן - כל אלה עוגנו בהסכמתם המלאה של הצדדים במפרט הטכני ובכתב הכמויות המהווים חלק בלתי נפרד מן החוזה.

28. המפרט הטכני וכתב הכמויות מפורטים כדבעי על לא פחות מ- 16 עמודים, הנושאים פרטים ופרטי-פרטים לענין כל הדרוש פירוק, הריסה, בנייה, התקנה ושחזור - בליווי ציון כמויות, יחידות ומחיר לכל יחידה ויחידה.

29. משמע, מן הפן החוזי, הרי שיש ללמוד על טיב העבודות אך ורק מן המפרט הטכני ומכתב הכמויות עליהם הוסכם מיניה וביה בין הצדדים, ומן הפן המעשי, פרטנות המפרט וכתב הכמויות עולים לאין ערוך על אלה הנזכרים בהמלצה הקצרה והלאקונית שבחוות הדעת האדריכלית דן.

על כן, נדחית חוות דעת זו מפני לשון החוזה ונספחיו המפורטים כדבעי - ורק מאלה יש ללמוד על טיב והיקף העבודות המחייב אשר היה על הקבלן לבצע בבניין, ואשר לא כללו התקנה מחדש של הגג וסילוק הגג הישן ולא כללו התקנת עמודים דקורטיביים עגולים משוחזרים בחזית הבנין.

30. עוד אציין, כי על פי ההלכה הרחבה, הרי שכל גירסה בעל-פה כנגד מסמך כתוב, קרי: החוזה, תידחה לאור לשונו של סעיף 80 לחוק הפרוצדורה העותמאני האזרחי הקובע כדלקמן:

"80. תביעות הנוגעות להתחייבויות וחוזים או לשותפות לקבלנות או הלוואה שעל פי הרגיל והנהוג הם נעשים במסמך בכתב, והעולות על עשר לירות, צריך להוכיחן במסמך בכתב. טענה ותביעה נגד מסמך בכתב הנוגע לדברים האמורים, אף אם איננה עולה על עשר לירות, צריך להוכיח במסמך בכתב או ע"י הודאתו או פנקסו של הנתבע."

31. כמו כן, התובע מציין כי הובטח לו בעל-פה ע"י גורמים מטעם הנתבעת כי חוות הדעת האדריכלית היא שתיושם - ברם, התובע אמור היה להבין ולדעת כי המפרט הטכני בו התקשר הוא שיקבע היקף וסוג העבודות שתבוצענה - ולא הנאמר במסמך בו לא התקשרו הצדדים, וכן לא הביא התובע בפני עדות של מאן-דהוא לגבי הוכחת



בפני כב' השופטת חנה ינון

11

גירסתו לכך כי מי מאנשי הנתבעת נתן לו הבטחות בעל-פה כי חוות הדעת האדריכלית היא שתיושם לבסוף.

32. מהעדרה של עדות רלבנטית כלשהיא מטעם התובע לענין מתן הבטחה מעין זו בעל-פה, יש להסיק כי לו היה מביא התובע מי מאנשי הנתבעת להעיד בענין זה או מי מטעמו - הרי שעדותם היתה פוגמת בגירסתו.

לענין נפקותה של אי-הבאת עדות רלבנטית ע"י בעל-דין הנזקפת לחובתו נקבע בע"א 465/88 הבנק למימון ולסחר בע"מ נ' סלימה מתתיהו ואח', פד"י מ"ה (4) עמ' 651, בעמ' 658, כדלקמן:

"אי-הבאתו של עד רלוואנטי מעוררת, מדרך הטבע, את החשד, כי יש דברים בגו וכי בעל הדין, שנמנע מהבאתו, חושש מעדותו ומחשיפתו לחקירה שכנגד."

ובהמשך נאמר:

"הלכה פסוקה היא, שהימנעות מהזמנה לעדות של עד הגנה, אשר לפי תכתיב השכל הישר עשוי היה לתרום לגילוי האמת, יוצרת הנחה, שדבריו פועלים לחיזוק הגירסה המפלילה, בה דוגלת התביעה..."

כמו כן, ראה: ע"א 641/87 זאב קלוגר נ' החברה הישראלית לטרקטורים וציוד בע"מ ואח', פד"י מ"ד(1) עמ' 239, בעמ' 245, שם נאמר:

"... אכן, ככלל, אי-העדת עד רלוואנטי יוצרת הנחה לרעת הצד שאמור היה להזמין..."

ובהמשך נאמר:

"... משלא הביא בעל-דין ראיה שהיתה ברשותו, עשוי הדבר - אך אינו חייב - לשמש יסוד למסקנה, שהראיה לא הובאה, כיוון שהיתה פועלת לרעת בעל-הדין..."

33. העולה מאלה, התובעים לא הוכיחו בעניננו כי יש ליישם המומלץ בחוות הדעת האדריכלית לענין פרוק הגג הישן בשלמות, להבדיל מתיקונו ומהתקנת סיכוך גג



מחודש, ולענין הקמת עמודי בטון דקורטיביים שהיו קיימים בעבר, באופן זה שיהיו עמודים עגולים.

שיהוי בהגשת התביעה - התיישנות

34. מניין הימים למן חתימת החוזים דן בתאריכים 28.5.89 ו- 30.5.89 הינו יומיים טרם תקופת ההתיישנות - לגבי הראשון ובתוך תקופת ההתיישנות - לגבי השני, שכן התובענה הוגשה ביום 26.5.96.

35. יתר על כן, בין הצדדים הועברו מכתבים רבים, שעניינם דרישת התובעים לבצוע העבודות נשוא התביעה, לאמור, שיפוץ הגג והתקנת עמודים עגולים - כבר מחודש אוקטובר 1989.

36. מכתב ראשון אשר שלח התובע למנהל הפרוייקט באתר שכונת עגימי, מר אליק בן-בסט, היה ביום 29.10.89 ועליו קיבל תשובה ביום 1.11.89 מהמשנה למנכ"ל "חלמיש", מר עמוס רודין, לפיו האחרונה אינה מתערבת בנושאי בנייה שבין המזמין לקבלן, בהתאם לחוזה, וכן צויין בו כי כל הוצאה כספית נוספת שתוצא לענין תוספת בנייה - תחול על המזמין בלבד.

37. ביום 8.12.89 פנה הקבלן מר אליעזר כפרי אל מר עמוס רודין במכתב הקובל על התנהגות התובע, כדלהלן:

"המצב הנוכחי הוא בלתי אפשרי, מר יורם שדה עושה ככל העולה על רוחו, כולל פגיעות ונזקים בעבודה המבוצעת על ידי, ועובד שלא עם קבלן רשום ועוד בניגוד להוראות לתכנון האדריכלי, הקונסטרוקטיבי והמפרט הטכני, חורג מתחומי הבנייה ועלול להביא לנזקים בלתי הפיכים ביציבות המבנה. לדעתי על הרשויות לעצור בו מיידית."

בהמשך לכך, מבקש הקבלן למנות בהקדם האפשרי בורר ביניהם, כהנחיית סעיף 33 לחוזה בין הצדדים.

(ראה: 10/2).



38. ביום 8.11.89 כתב לתובע היועץ ההנדסי לפרוייקט, המהנדס מר ישראל פובונוק, כי משפחת שדה התחייבה "לבצע עמודים עגולים זהים לקיימים על חשבונה בתוך 10 ימים" באשר הללו לא נכללו במפרט הטכני ובתקציב המקורי. כן מציין הוא כי חלפו חדשיים ועבודות העמודים בחזית לא הושלמו - דבר המעכב את עבודות הקבלן כפרי ועלול לגרור דרישה לפצויים של האחרון.

39. ביום 31.10.89 כותב מר עמוס רוזין לתובעים כי הללו יצרו מערכת יחסים עכורה ביותר, המפריעה להתקדמות הפרוייקט, רק משום שהפרוייקט סירב להענות ללחצם לקבל דירה שלישית ביפו - בפרוייקט המיועד לשיקום אנשי השכונות ולא לתושבים שאינם שייכים במקורם לשכונות, אלא רוכשים דירות שלא למגורים אלא להשקעה ולהשכרה:

"מאז שהוחל בשפוץ הבית ברח' אסף הרופא 6, ולאחר שרובנו להענות ללחצכם לקבלת דירה נוספת (שלישית ביפו), יצרתם יחסים בלתי אפשריים לפרוייקט השיקום, פגעתם בכל העובדים הישירים של הפרוייקט ועלבתם בהם (ע. אבלוס, מהנדס, מנהל הפרוייקט וכו') ושבתם הליכי עבודה.

אתם מנסים להכתיב את עבודת הפרוייקט, מתערבים בתחומים שאינכם מבינים, מנבלים את הפה (סחטנים, לאיזו מפלגה אתה שייך? וכו') מודיעים על הקלטות, מאימים בפניות לכל הגורמים - פונים לכל העולם כדי שיטיבו עמכם כספית. (ואני מדגיש - מכספי הציבור). כל ההתעסקות הזו גוררת את הפרוייקט לתגובות הדורשות זמן, וזאת ע"ח טיפול בדיירים אחרים שהם בעצם עיקר מטרתו של פרויקט השיקום. אני מצייין, כי אתם זוכים לכל הטבות ככל תושב אחר, אך צורכים באופן אנוכי שעות עבודה רבות יותר מכל תושב אחר ללא כל פרופורציה וללא הצדקה ובצורה תובענית תוך נצול כל מערכת הקשרים והיחסים שלכם.

למרות שמנה"פ הבהיר לכם נקודה זו, ולמרות שהבהרנו לכם את מטרת פרויקט השיקום ואת האידיאולוגיה - נענה מנהל הפרוייקט רק בתגובות בנוסח - "תפסיק לנפח את השכל".

היעד המוצהר של הפרוייקט הוא לשקם את האזור ותושביו ולא להנפיק הטבות לבעלי קשרים המאיימים בהפעלתם, ומפעילים אותם. לשיקום שכונות אידיאולוגיה ברורה ואתם מנסים לגרור אותנו, בעל כרחינו, ובעצם מגורכם במקום, לסטיה נכרת מכך.



בפני כב' השופטת חנה ינון

פרויקט השיקום מיצה את הטיפול במשפחה ומבקשים
מכם כי תפעלו ברוח החוזה עליו הנכם חתומים.

כל פניה עתידית לפרויקט תופנה קודם כל אלי ודרכי.

אני חוזר כי צר לי שחוסר הענותנו לתמוך בדרישתכם
התקיפה לדירה נוספת באסף הרופא 6 (הדירה השלישית
ביפו) גורמת לעמותים אותם הנכם מנהלים."

(ראה: נ/12).

יצויין, כי המכתב דנא מתאר מערכת יחסים עכורה ואפילו קשה, בין התובעים
לאנשי "חלמיש".

40. ביום 27.7.89 כתב מר פובונזק לתובעים כי תקרת הבטון בדירתם תתוקן בהתאם
למצויין בתוכניות הקונסטרוקציה בכתב הכמויות ובמפרט הטכני, דהיינו, יהא
טיפול בסדקים הקיימים, בברזל החלוד ובבטון הרופף, בהתאם למפרט.
כן הנחה אותם כי בתיקונים מעבר לכך, באם יחפצו על פי המלצת מהנדס מטעמם,
ישאו הם בלבד.

(ראה: נ/15).

41. ביום 7.12.89 פנה שוב מר פובונזק למשפחת התובעים וכן לצוות "יפו" של
הפרוייקט, למחלקת הרישוי והפיקוח בעיריית תל-אביב ולכל מנהלי ומהנדסי
הפרוייקט ב"חלמיש" כדלקמן:

"בסיור שערכתי במבנה הנ"ל עם האדריכל אריה גונן ביום
3.12.89, התברר לתדהמתנו, כי בקומה אחרונה של המבנה
בחזית הדרומית מתארגן הדייר של הקומה העליונה
(משפחת שדה) לצקת גג מעל המרפסת הקיימת.
גג זה אינו מתוכנן ואינו כלול במסגרות עבודות השיפוץ
והשיקום של הבית.

ברצוני להדגיש כי עבודה זו המבוצעת ללא היתר, הינה
עבודה שאינה כלולה במסגרת השיפוץ והשיקום של הבית
של פרויקט השיקום.
היא אינה תואמת את דרישות ותכניות האדריכל."

(ראה: נ/16).



01
02
03
04 42. ביום 19.10.89 מגיב מר פובונוק על מכתב התובע מיום 10.10.89, כשהוא קובע
05 שעבודת טיח שבוצעה במעקה הגג בחזית הצפונית - בוצעה כהלכה.
06 כן כותב הוא, בין השאר:

07 "למען האמת אין בכוונתי להתנצל ולהתנצח אתך,
08 בנושאים מקצועיים ו/או בנושא של שליטה על בעלי
09 מקצוע שעובדים תחתי, איני זקוק לציונים ממך על כך,
10 יחד עם זאת אני סבור שיש לי שליטה מלאה על כל בעלי
11 המקצוע העובדים תחתי בכל נושא מקצועי. אך הצורך
12 להגיב על פניותיך ומכתביך המרובים גוזלים ממני ומאנשי
13 הפרויקט זמן ואנרגיה ניכרים במקום להשקיעם בנושאים
14 המקצועיים."

(ראה: 17/ג).

15 43. ביום 30.11.84 כותב התובע למר כפרי הקבלן, בין השאר, כדלקמן:

16 "אבקשך לחדול מנסיונותיך השפלים להסית נגדי את
17 שכני. כבר הודענו לך שאנחנו מוכנים ומזומנים לבוררות.
18 נשמח לפגוש אותך גם בבית המשפט (ויצטרפו אלינו עוד
19 כמה מקורבנות שיפוציך ביפו)."

(ראה: 19/ג; ההדגשה לא במקור - ח.ג.).

20 44. ביום 19.12.94 פנתה המהנדסת מטעם "חלמיש", האינג' גב' מיכאלה רומברג, אל
21 מר כפרי וציינה כי אינה יכולה למנות בעצמה בורר לענין המחלוקת בינו לבין
22 התובעים שכן "חלמיש" אינה צד לחוזה בינו לבין הדיירים.

23 45. התובע עצמו צירף למוצגיו העתק הפרטיכל משיבה שנערכה ביום 1.6.89 בה נכחו
24 התובעים ומר פובונוק, בו נאמר, בין השאר, כי המדובר בהחלפת קטעי גג ולא
25 ביציקת גג חדש:

26 "בפגישה סוכמו והובהרו הדברים כדלקמן:
27 ... יוחלפו קטעי גג לפי תכנית הקונסטרוקטור תוך הסדרת
28 השיפועים ואיטומם."

(ראה: 6/ת).



בפני כב' השופטת חנה ינון

16

46. ביום 20.7.89 מסר המהנדס האזרחי, מר ד. דיסקין, חוות דעת לתובע, לבקשת האחרון, על פיה נמצאות התקרות בבניין שהינו כבן 50 שנה בסכנת התמוטטות וכי לדעתו:

"יש לפרקן בהקדם, כולל החגורות מסביב, ולצקת תקרות חדשות מבטון מזויין, כולל מערכת חגורות על הקירות הנושאים."

(ראה: ת/10).

47. במענה לכך השיב מר פובונזק, בין השאר, כי בהתאם להנחיות מהנדסי "ב.ס.ר. מהנדסים בע"מ", היועצים ל"חלמיש", אין צורך, כאמור, בחריגה מן העבודות שציינו במפרט הטכני וכן ציין:

"מבחינתנו שמורה בידכם הזכות, ואולי אף החובה כבעלי הדירה, במידה ואינכם חשים בטחון בפתרון הקונסטרוקטיבי המוצע, לפנות למהנדס אחר שיתן לכם את חוות דעתו המקצועית ואף הנחיות לביצוע, ולאחר מכן להוציא לפועל הנחיות אלו כאשר כל המכלול, של האמור לעיל יהיה על חשבונכם."

(ראה: ת/11).

48. בפרטיכל מיום 18.9.89 אשר נערך בישיבה בה נכחו התובע, מר פובונזק, מר רודין ומר בן-בסט, נאמר, בין השאר, כדלקמן:

"2. העבודה במבנה מבוצעת על יסודות תכניות האדריכל והקונסטרוקטור, והנחיותיהם המקצועיות מחייבות.

3. לאחר בדיקה חוזרת ונשנית של הקונסטרוקטור, הוא אינו סבור כי צפויה סכנה כלשהי ליציבות התקרה הקימת, והטיפול המוצע על ידו בטיח ובברזל בהתאם למפרט עונה על הדרישות הקונסטרוקטיביות.

4. משפחת שדה רשאית להחליט להחליף את תקרת הבטון בחדשה, כאשר כל הטיפול בנושא הרישוי, התכנון ההנדסי ובביצוע הממשי של העבודה הינה באחריותה הבלעדית של המשפחה, כאשר פרויקט השיקום בעג'מי אינו מהווה צד בכל הנושא הסטטוטורי."

(ראה: ת/23).



01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

49. כן נאמר בו כי התובעת נדרשה להתנצל בכתב או בעל פה בפני מנהלת הפרוייקט על התבטאותה בדבר הגישה הסחטנית של הפרוייקט, וכן סוכם כי פריטים עליהם ביקשו התובעים לוותר - עלותם תועבר לתשלום תיקון התקרה.

50. במכתב מיום 29.10.89 כתב בא כוחם של התובעים דאז, עו"ד ישראל שפירא, למנהל הפרוייקט, מר בן-בסט, כי התובעים מושכים ידם משיפוץ הפרוייקט בכל הנוגע לטיח פנים, טיח חוץ, שיפוצי נגרות ותיקון הגג:

"חיזוק הגג מעל דירתם וחגורות בטון עליונות, ע"י יציקת
גג וחגורות חדשים, מעל הקיימים... איטום וריצוף
מרפסת הגג..."

עוד מבקשים הם לשאת בעצמם בתשלום עבודות אלה ולהעביר אליהם ישירות החלק היחסי בתשלומי הפרוייקט המתייחסים לפריטים אלה כדי לשלמו לקבלנים שיבחרו התובעים בעצמם.

(ראה: ת/23).

51. במקביל, פנה בא-כח התובעים גם לקבלן כפרי וביקשו שלא לבצע התיקונים דנו, לרבות "תיקון וחיזוק הגג מעל דירתם".

52. ביום 22.10.89 נרשם פרטיכל שיחה בין מר כפרי לתובע על וויתור התובעים על ביצוע חלק מעבודות הקבלן בכל הנוגע לדירת התובעים ומכתב נוסף לענין זה נשלח ביום 23.10.89 מן התובע למר כפרי החוזר על רשימת הפריטים עליהם וויתרו התובעים בדירתם כפריטים שיבוצעו ע"י הקבלן.

53. משלל מכתבים אלה בין הצדדים, עולה ברורות ומפורשות כי התובע ידע אל נכון כל פרטי הנושאים שהועלו בכתב התובענה כעילתה כבר בפרק הזמן הקצר שבין חודש מאי 1989 לבין חודש אוקטובר 1989.

משמע, לא נקפו אלא ירחים ספורים מעת חתימת החוזים הנזכרים, עד למיצוי מלא של כל טענות וטרוניות התובעים השונות כלפי הנתבעת וכלפי הקבלן - ואפילו פתרון



נמצא להן באופן זה שהתובע בחר לפרוש מן הפרוייקט לענין מספר פריטים נכבד השייכים לדירתו, להבדיל משיפוץ חלקי הבניין המשותפים שבבית שברחי אסף הרופא 6.

54. אם כך הדבר, תמוהה היא העובדה, כטענת הנתבעת, מר ראו התובעים להשתהות משך השנים הרבות 1990-1996 - שרק אז הגישו תובענתם דכאן?

55. ועוד, מדוע לא ראו לנכון משך כ- 7 שנים לתבוע גם את הקבלן מר כפרי ישירות או למצער, לצרפו כנתבע ראוי לתובענה שבפנינו?

56. הדעת נותנת, כי לו אמנם העיק חסרון הכיס שנגרם בשיפוץ על התובעים, כגירסתם, היו חשים ותובעים את הנתבעת ואת הקבלן לא ככלות 7 שנים מעת האירוע הרלבנטי, אלא בפרק זמן קצר בהרבה מזה.

57. מתוך שיהוי רב זה, העולה כדי התיישנות לענין החוזה מ- 30.5.89, התרשמתי כי התובענה אינה כנה - אלא, שלצערי, מהווה היא, כפי הנראה, אך חולייה נוספת ב"מאבק" התובעים כנגד "חלמיש" ומנהלי פרוייקט שיקום השכונות שלה בדרום תל-אביב מטעמיהם שלהם, שחלקם נוגעים, כפי הנראה, עפ"י ההתכתבות דלעיל, לאי-קבלת דירה נוספת, שלישית במניין, לרכישה מפרוייקט השכונות ביפו.

58. על כן, אף מטעם נוסף זה של הגשת התובענה על סף תקופת ההתיישנות, אם לא בתוכה, תוך שיהוי רב, הייתי סבורה כי אין לקבל התובענה וראוי הוא לדחותה.

שאלת הנזק

59. התובע מפרט בתצהירו פירוט העבודות אשר ביצען הובטח ע"י הפרוייקט ואשר לא בוצעו על ידו כלל, אלא בוצעו ע"י התובעים:

- א. יציקת גג בטון - 5,000 ש"ח.
- ב. שחזור 2 עמודים עגולים - 6,500 ש"ח.
- ג. מעקב מסביב לגג - 3,400 ש"ח.
- ד. איטום גג ישן ורולקות - 2,215 ש"ח.



בפני כב' השופטת חנה ינון

19

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

ה.	חלון	- 750 ש"ח.
ו.	3 תריסים	- 3,000 ש"ח.
ז.	3 דלתות	- 2,250 ש"ח.
ח.	פרוק דלתות וחלונות	- 600 ש"ח.
ט.	אטום ורצוף מרפסת	- 7,700 ש"ח.
י.	שיפולי טרצו (פנלים)	- 530 ש"ח.
יא.	טיח חוץ	- 1,500 ש"ח.
יב.	טיח פנים	- 1,500 ש"ח.

סה"כ: 35,441 ש"ח.

התובעים מציינים כי שיערוך כל הסכומים הללו עומד על סך של 130,401 ש"ח.

60. כמצויין לעיל, הרי שהעבודות הללו נעשו תוך שהתובעים עצמם וויתרו בכתב על ביצוען ע"י הקבלן מר כפרי.

יתר על כן, התובעים לא הציגו בדל קבלה, ולו אחת, על תשלום בפועל לקבלן מטעמם או לפועל אחר שעבד עבורם בבצוע העבודות הללו, אשר יהא בכוחן להעיד על הוצאות אלה.

61. הפניית בית המשפט למחירי המפרט, אין בה, כשלעצמה, להעיד על הוצאה בעין אשר הוציאו התובעים מכיסם למימון כל פריט ופריט הנדרש על ידם.

62. עוד דורשים התובעים פיצוי בסך של 6,600 דולר, משמע, כ- 40,000 ש"ח, על עיכוב השיפוץ בדירתם עקב מחדלי הנתבעת לתקופה של כמחצית השנה, דבר שמנע מהם שימוש בה וגרם לנזק בסכום זה.

63. באם כוונת התובעים לטעון שנמנע מהם מלהשכיר דירתם לאחרים בתקופה דאז בסך של 1,100 דולר לחודש, הרי שלא הוכח בפני כדבעי כי בעת הרלבנטית היתה הדירה כשרה להשכרה מיידית בסכום משמעותי זה וכי אמנם היה מאן-דהוא זמין שרצה לשכרה לאלתר בסכום זה.



01
02
03 64. עוד דורשים התובעים הסך של 2,294 ש"ח עלות ההוצאות עבור חוות דעת מהנדסים
04 וכן הסך של 9,711 ש"ח עבור שכר טרחת עורך דין ששלמו.

05 סבורתני, כי לענין המצאת חוות דעת מהנדס, הרי שהתובעים רשאים היו לעשות כן,
06 לו חפצו בתיקונים מעבר לתיקוני הקבלן - כמפורט במפרט הטכני, אך אין לדרוש
07 השבת הוצאה זו מן הנתבעת אשר, כאמור, אינה צד להסכם עם הקבלן, ואשר לא
08 הביעה התנגדות לשיפורי הדיירים ככל שייעשו על חשבונם, כפי שכל אזרח יכול
09 לשפץ פנים ביתו.

10 65. התובעים מבקשים עוד כי הנתבעת תישא בתשלום שכר יועציהם המשפטאים - שעה
11 שהמחלוקת בעינה עומדת ואין כל הצדקה, כמובן, כי הנתבעת תממן פנייה של
12 התובעים לייעוץ משפטי, אם בחרו לעשות כן.

13 66. התובעים דורשים פיצוי נוסף על הקמת פיגום בסך של 6,065 ש"ח - לענין זה אוכל
14 לציין כי גם פה לא הובאו בפני בדל קבלה או חשבונית לענין הוצאה זו, מה גם
15 שפרישת התובעים מן העבודות לשיפוץ דירתם באמצעות הקבלן נעשתה מתוך
16 החלטה שלהם.

17 67. כן דורשים התובעים פיצוי בגין עגמת נפש, בזבוז זמן והפסד ימי עבודה בסכום כולל
18 של 15,000 ש"ח - ובסך הכל העמידו תובענתם על הסך של 200,914 ש"ח.

19 68. נראה לי, כי צודקת הנתבעת בטרונייתה שלה כי בהשקעה מזערית בשנת 1989 של
20 12,000 ש"ח במזומן ו- 12,000 ש"ח בהלוואה שהוחזרה בפרישה ללא ריבית ל- 20
21 שנה, מבקשים התובעים כיום ליצור שלא לצורך מחלוקת כספית עם הנתבעת,
22 העוסקת בשיפור ובשיקום שכונות עוני בשכונות דרום תל-אביב-יפו, מה גם שכל
23 כספיה הם מממון צבורי של משלמי המיסים.

24 69. סבורתני, כי ראוי היה לתובעים לקבל אמות השיפוץ הצנועות, יחסית, אשר הועיד
25 הפרוייקט מכספי הציבור לשיפוץ בנייניה בני 50 השנה ויותר של שכונת עג'מי - וכל
26 שחפצו להוסיף על המוסכם ביניהם, לרווחתם, לנוחות חייהם ולהשבחת ערך
27 דירתם, ראוי היה שיוסיפו ממשאביהם שלהם, כפי שאמנם עשו.
28
29
30
31



בפני כב' השופטת חנה ינון

21

לפיכך, גם מטעמים אלו - יש לדחות התובענה.

70. לסיכום

א. לא קיימת יריבות בין התובעים לבין הנתבעת "חלמיש" - כעולה מהמערכת החוזית שבין הצדדים.

ב. התובענה הוגשה בשיהוי רב - כשכל המחלוקות ארעו בשנת 1989 - אם לא בתוך תקופת ההתיישנות ממש.

ג. לא הוכח כי נגרם נזק בעין עקב העדר קבלות או חשבוניות.

ד. ראוי היה לתבוע בעת הרלבנטית, לו חפצו התובעים בבירור תביעתם כנגד הנתבע הנכון, את הקבלן מר כפרי.

ה. מטרת פרויקט שיקום השכונות במתחם עגימי הן שיקום בנייה הישנים והדלים של שכונות דרום תל-אביב ותרומה לרווחת חייהם של תושביה המקוריים - ואין לדרוש מן הנתבעת השקעת כספי ציבור בפריטי שיפוץ שלא נכללו בחוזה, שלא בצורה שיויונית, בהשוואה לשאר הדיירים אשר לא ביקשו ולא דרשו מעולם מאומה מעבר למפרט המחייב בחוזה.

71. לאור כל הטעמים המצטברים לעיל, הריני דוחה את התביעה.

התובעים ישלמו לנתבעת, ביחד ולחוד, הוצאות משפט בסך של 10,000 ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהיום ועד לתשלום המלא בפועל.

ניתן והודע היום, 29.4.99, במעמד:

1. ב"כ התובעים: _____

2. ב"כ הנתבעת: _____

ח. ינון, שופטת