בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 32875-12-16 נציגות הבית המשותף רח' הדרור 6 יבנה ואח' נ' ר.מ. מקנה וקניין יזמות בע"מ ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עזר לשופט

בפני כבוד השופט אבי סתיו

התובעת: נציגות הבית המשותף רח' הדרור 6 יבנה

נגד

הנתבעת: ר.מ. מקנה וקניין יזמות בע"מ

בשם התובעת: עו"ד שי סיני

בשם הנתבעת: עו"ד ניר קריטי

פסק דין

תביעה לצו עשה – ולחלופין לסעד כספי – בגין ליקויי בנייה ועבודות שלא בוצעו בהתאם להסכם לביצוע עבודות תמ"א, וכן לסעד כספי בגין חשבון החשמל בתקופת ביצוע העבודות ובגין עבודות דחופות שבוצעו על ידי התובעת.

רקע

1. הנתבעת היא חברה העוסקת ביזמות בנייה בהתאם לתמ"א 38. התובעת היא נציגות הבית המשותף של בניין מגורים ברחוב הדרור 6 ביבנה ("**הבניין**"). ביום 18.1.2012 נחתם חוזה לביצוע עבודות תמ"א בין דיירי הבניין לבין הנתבעת (נספח א' לכתב התביעה; "**ההסכם**"). במהלך המשא ומתן יוצגו הדיירים על ידי עורך דין שנבחר על ידי הנתבעת ושכרו שולם על ידה. במסגרת ההסכם התחייבה הנתבעת לבצע עבודות, אשר היקפן שנוי במחלוקת, והדיירים הקנו לה את הזכות לבנות ולמכור 14 דירות חדשות.

2. בהסכם צוין כי העבודות שעל הנתבעת לבצען הן "בהתאם למפרט הטכני המצורף להסכם זה כנספח ג'" (סעיף 8.1 להסכם). בנוסף, נזכר המפרט הטכני במקומות רבים בהסכם, כמסמך אשר בהתאם לו יבוצעו עבודות הנתבעת. התובעת מצביעה על מסמך מסוים שלטענתה הוא המפרט הטכני (נספח ד' לכתב התביעה). לטענת הנתבעת, מדובר רק בחומר שיווקי שהיא חילקה ברחוב, אשר אין לו תוקף מחייב, ובפועל על אף האמור בהסכם לא צורף לו מפרט טכני וגם יתר המסמכים

שנזכרים בהסכם כנספחים לא צורפו. יוער, כי הבניין הוא פרויקט התמ"א הראשון שביצעה הנתבעת, ומאז היא ביצעה עבודות תמ"א גם בבניינים נוספים ברחוב.

3. העבודות שביצעה הנתבעת הסתיימו באפריל 2016. לטענת התובעת, נותרו בבניין ליקויי בנייה רבים, והנתבעת התעלמה מפניות הדיירים בעניין זה. בנוסף, טוענת התובעת כי הנתבעת לא ביצעה את כל העבודות אשר היה עליה לבצע בהתאם למפרט הטכני. לפיכך, הגישה התובעת את התביעה שלפנינו.

<u>התביעה</u>

4. במסגרת התביעה, מבקשת התובעת צו עשה המורה לנתבעת לתקן את ליקויי הבנייה ולהשלים את העבודות שלא ביצעה, ולחלופין לחייב את הנתבעת לשלם את עלות העבודות. לתביעה צורפה חוות דעת מומחה הקובעת מהם התיקונים וההשלמות הנדרשים, ומעריכה את עלות העבודות בסכום של 268,661 ש"ח (כולל מע"מ ופיקוח הנדסי). בנוסף, טוענת התובעת כי הנתבעת לא עמדה בהתחייבותה לשלם את חשבון החשמל בתקופת ביצוע העבודות, בסך 10,429 ש"ח, וכי היא נאלצה לבצע תיקונים דחופים במערכת ניקוז המים, בעלות של 1,755 ש"ח. לפיכך, מבקשת התובעת לחייב את הנתבעת לבצע את התיקונים וההשלמות הנדרשים, ולחלופין לשאת בעלותם, וכן לשלם לה עבור החשמל והתיקונים הדחופים. בכתב תביעה מתוקן שהוגש ביום 4.2.2019 כומת הסעד הכספי (לרבות החלופי) בסכום של 200,000 ש"ח.

5. בכתב ההגנה טענה הנתבעת כי לתובעת אין סמכות להגיש את התביעה; כי התובעת לא מיצתה את ההליכים לפני הגשת התביעה, ופנתה אליה במכתב לראשונה ימים ספורים לפני הגשת התביעה; כי היא תיקנה כל ליקוי שנדרשה לתקנו; כי לא צורף להסכם מפרט טכני מחייב, ואין בסיס לטענות התובעת לגבי היקף העבודות שהתחייבה לבצע; כי קיים מעשה בית דין לפיו המסמך שנטען שהוא המפרט הטכני אינו מחייב; וכי היא שילמה את חשבון החשמל עד סיום העבודות בבניין, והחשבון עליו מצביעה התובעת מקורו בעבודות שביצעו דיירים שנכנסו לדירות החדשות. הנתבעת הגישה הודעה לצד שלישי נגד הקבלן שביצע מטעמה את העבודות בבניין, אולם הדיון בהודעה עוכב לאור תניית בוררות בהסכם בין הנתבעת לבין הקבלן.

6. לאחר השתלשלות דיונית שאין צורך להיכנס לפרטיה, מונה מר אייל שנהב כמומחה מטעם בית המשפט. בחוות דעתו קבע המומחה מהם הליקויים והחוסרים הקיימים בבניין, וציין את עלויות התיקונים וההשלמות. סך הכול, עומדת עלות העבודות לפי חוות הדעת על 158,290 ש"ח, כולל פיקוח הנדסי אך לא כולל מע"מ. מבין התיקונים אליהם מתייחסת חוות הדעת, חמישה סעיפים, בסכום כולל של 45,000 ש"ח, מתייחסים לאי התאמה למפרט הטכני, אשר הנתבעת חולקת על הטענה כי הוא חלק מהחוזה המחייב. עבודות אלו כוללות בעיקר חיפוי של המדרגות וקירות

חדר המדרגות בקרמיקה. כמו כן, לגבי חמישה סעיפים נוספים, בסכום מצטבר של 2,600 ש"ח, ציין המומחה כי אינו יכול לקבוע האם הנתבעת אחראית להם.

7. מטעם התובעת הוגשו תצהירי עדות ראשית של מר מאיר אמסלם, שרכש את אחת הדירות החדשות שנבנו על ידי הנתבעת וכיום הוא חבר בוועד הבניין; ושל מר דוד מהצרי, שהיה בעל דירה וחבר בוועד הבניין בתקופה בה נחתם ההסכם. מטעם הנתבעת הוגש תצהיר עדות ראשית של מר רובי נעים, הבעלים והמנהל של הנתבעת. התובעת הגישה בקשה לזמן לעדות את עורך הדין שייצג את הדיירים במועד חתימת ההסכם, אשר כאמור נבחר על ידי הנתבעת ושכרו שולם על ידה, ובקשתה נענתה. אולם, עורך הדין לא התייצב לדיון והתובעת ויתרה על עדותו. אף אחד מהצדדים לא ביקש לחקור את מומחה בית המשפט. לאחר שהעדים נחקרו על תצהיריהם, הסכימו הצדדים כדלקמן (עמ' 25, שורות 32-34 לפרוטוקול):

> "... הנתבעת תבצע את כל התיקונים המפורטים בחוות דעת המומחה, למעט הפרק של אי ההתאמה למפרט הטכני והמרכיבים שהמומחה השאיר להכרעת בית המשפט, כאשר בעניינים אלו בית המשפט יתבקש להכריע לאחר שמיעת סיכומים".

מיד לאחר מכן סיכמו הצדדים את טענותיהם בעל פה.

<u>דיון והכרעה</u>

8. המחלוקת העיקרית בין הצדדים היא האם המסמך שלטענת התובעת הוא "המפרט הטכני" מהווה חלק מההסכם. בטרם נידרש לסוגיה זו נציין, כי נראה שהנתבעת זנחה את טענתה כי התביעה הוגשה על ידי התובעת בחוסר סמכות. מכל מקום, ביום 18.6.2019 הגישה התובעת לתיק בית המשפט פרוטוקול בחירה של ועד הבית וייפוי כוח שניתן על ידי הוועד להגשת התביעה, ובכך די כדי לבסס את סמכותה של התובעת להגיש את התביעה.

ומכאן לשאלה העיקרית המתעוררת בתביעה.

<u>האם המפרט הטכני הוא חלק מהחוזה המחייב בין הצדדים</u>?

9. לטענת הנתבעת, המסמך שנטען כי הוא "המפרט הטכני" אינו אלא חומר שיווקי שחולק על ידי מר נעים בכל הרחוב, והוא לא הפך לחלק מההסכם. על אף שבהסכם נאמר כי מצורף מפרט טכני כנספח ג' להסכם והמפרט הטכני נזכר במקומות רבים בהסכם, הרי שלמעשה לא צורף נספח כזה וגם שאר הנספחים המוזכרים בהסכם לא צורפו. לראיה, מצביעה הנתבעת על כך שאין בנמצא עותק חתום של הנספחים. לטענת מר נעים, גם בקשר לבניינים האחרים ברחוב הדרור בהם ביצעה הנתבעת עבודות תמ"א לא צורף לחוזה מפרט טכני (עמ' 20, שורה 14 לפרוטוקול). מר נעים ציין, כי

בפועל ביצעה הנתבעת את רוב מה שנכלל במפרט הטכני. לשיטתו של מר נעים, הוא לא נטל על עצמו כל התחייבות במסגרת ההסכם למעט מה שהוא מחויב על פי דין לבנות במסגרת תוכנית התמ"א, אולם בפועל השיפוץ של הבניין נעשה ברמה גבוהה (עמ' 23-24 לפרוטוקול).

10. לטענת התובעת, המפרט הטכני מהווה חלק מההסכם, וזאת בין אם הוא נחתם ובין אם לאו. בהקשר זה יצוין, כי הדיירים והנתבעת חתמו רק על העמוד האחרון של ההסכם, ואילו עמודי ההסכם חתומים רק על ידי עורך הדין שהיה אמור לייצג את הדיירים. מר מהצרי טען בעדותו כי הדיירים לא קיבלו עותק של ההסכם החתום, ולהערכתו המפרט הטכני כן נחתם, ומכל מקום הוא היה חלק מההסכמה החוזית בין הצדדים. מר אמסלם לא היה דייר בבניין במועד החתימה, אולם הוא העיד כי נאמר לו על ידי דיירים אחרים שהמפרט הטכני כולל את התחייבויות הנתבעת בקשר לשיפוץ הבניין. עם זאת, אישר מר אמסלם כי המפרט הטכני לא צורף לחוזה הרכישה של הדירה שנחתם בינו לבין הנתבעת (עמ' 12-13 לפרוטוקול).

11. לאחר שהאזנתי לעדויות ושקלתי את טענות הצדדים, אני סבור שיש לקבוע כי יש למפרט הטכני שצורף כנספח ד' לכתב התביעה תוקף של חוזה מחייב.

12. הנתבעת טוענת, כי היה על התובעת להביא לעדות את כל הדיירים שחתמו על ההסכם, ולפחות חלק משמעותי מהם. אין בידי לקבל את הטענה. התובעת הביאה שני עדים - אחד מבעלי מדירות החדשות ואחד מבעלי הדירות הישנות. מר דוד מהצרי, מבעלי הדירות הישנות, היה חבר ועד הבניין בתקופה של החתימה על ההסכם. מר נעים אישר כי הוא זה שעסק בנושא השיפוץ של הבניין והיה בקשר עם כמה חברות (עמ' 25, שורה 20 לפרוטוקול), והוא זה שאיתו הוא ניהל את המשא ומתן. בהתחשב בכך, אני סבור כי התובעת יצאה ידי חובתה לעניין הרמת הנטל הראשוני המונח על כתפיה בכך שהביאה לעדות את מר מהצרי. מובן, כי ככל שהנתבעת הייתה מעוניינת בכך היה בידה לזמן לעדות בעלי דירות נוספים.

13. לגוף העניין, השאלה מתי מסמכים הקשורים לפרויקט בנייה המחולקים על ידי היזם נחשבים לחלק מהחוזה המחייב נדונה לא פעם בפסיקה. בע"א 6025/92 **צמיתות בע"מ נ' חרושת חימר בע"מ**, פ"ד נ(1) 826 (1996) קבע בית המשפט העליון כי פרוספקט שיווקי שחולק על ידי חברת הבנייה מהווה הצעה במשא ומתן, וככל שלא הוסכם לאחר מכן לשנות אותו במסגרת ההסכם החתום (במפורש או מכללא), יש לראות בחתימה על ההסכם משום קבלה של אותו מסמך והוא נחשב לחלק מן ההסכם (לפסקי דין נוספים המיישמים את ההלכה ראו למשל, ע"א 6271/95 **אשר נ' פרוייקט גן העיר בע"מ**, פ"ד נה(1) 577, 583-581 (1998); ע"א 8949/07 **י.ר. אחים עזרא חברה לבניין בע"מ נ' זאב** (18.11.2009); ע"א 5888/08 **אלרומלי נ' החברה הכלכלית לפיתוח רהט בע"מ**, פסקה 31 (3.2.2011)).

14. בעניינו, אין חולק שהנתבעת הפיצה את המפרט הטכני בקרב הלקוחות הפוטנציאליים. בכך היא הפכה אותו להצעה שעל בסיסה, בין היתר, נוהל משא ומתן. מר נעים אישר בעדותו, כי בשום שלב לא אמר לדיירים שהמסמך אינו רלוונטי עוד (עמ' 24, שורות 6-7 לפרוטוקול), וההסכם אינו כולל תניה המבטלת הסכמות או מצגים קודמים (עמ' 24, שורות 27-30 לפרוטוקול). בהתאם להלכה שנזכרה לעיל, דומה כי די היה בכך כדי להקנות למפרט הטכני מעמד מחייב, לפחות לגבי החלקים שבו העוסקים בשיפוץ הבניין. ודאי שיש למפרט תוקף מחייב בהתחשב בכך שבהסכם נאמר כי מצורף לו מפרט טכני, והתחייבויות הנתבעת הן לפיו. בכך יש משום אימוץ מפורש של המפרט הטכני, גם אם בפועל הוא לא נחתם יחד עם ההסכם. אומד הדעת הסביר של מי שחותם על חוזה כזה הוא שקיים מפרט טכני המהווה חלק מהחוזה. בהעדר מסמך אחר שנטען כי הוא עשוי להיות המפרט הטכני, הפרשנות הסבירה היא כי המסמך שהופץ על ידי הנתבעת בשלב המשא ומתן הוא זה שאליו מתייחס ההסכם. ודאי שאין לומר שהדיירים, שחתמו על הסכם הקובע מספר פעמים כי התחייבויות הנתבעת הן לפי "המפרט הטכני", התכוונו להקנות לה שיקול דעת כמעט מוחלט בקשר לשאלה כיצד ייראה שיפוץ הבניין, כפי שטוען למעשה מר נעים.

לאור מסקנתי זו, אין צורך לדון בשאלה האם גם אילו היה נקבע כי המפרט הטכני אינו חלק מהחוזה, היה מקום לראות בו מקור המשלים את הוראות החוזה, בהתאם לסעיף 26 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, וזאת לאור העובדה שההסכם כולל התחייבות של הנתבעת לשפץ את הבניין בלא לפרט מה כולל שיפוץ זה.

15. הנתבעת טוענת כי קיים מעשה בית דין לפיו המפרט הטכני אינו חלק מהחוזה, ומפנה בעניין זה לפסק הדין בתא"מ 29716-02-17. באותה תביעה מדובר היה בתביעה של דייר בבניין, אשר מלבד הסכם התמ"א התקשר עם הנתבעת בהסכם נפרד לשיפוץ דירתו. עיקר הדיון בהליך היה סביב הסכם השיפוץ, אולם בית המשפט התייחס גם לטענות התובעים כי הנתבעת הפרה התחייבויות כלפיהם לפי הסכם התמ"א, וקבע כי לא הוכח שהמפרט הטכני הוא חלק מהחוזה המחייב.

דין הטענה למעשה בית דין להידחות. ראשית, מדובר בצדדים שונים, וממילא פסק הדין אינו מקים מעשה בית דין בהליך הנוכחי. בית המשפט קבע כי התובעים בתביעה שלפניו לא עמדו בנטל, אולם אין בכך כדי לחסום את האפשרות של תובעים אחרים להוכיח את הדרוש. שנית, מפסק הדין עולה כי הקביעה של בית המשפט בדבר העדר תוקף למפרט הטכני מתייחסת לטענת התובעים כי על הנתבעת לבנות עבורם מחסן. בהסכם התמ"א אין התייחסות למחסנים. במפרט הטכני מתמצה ההתייחסות במשפט "יבנו מחסנים לדיירים במקלט באישור הג"א". את הקביעה לפיה אין למפרט הטכני תוקף מחייב יש להבין בהקשר של הטענה שנדונה, ונראה כי בית המשפט התקשה לראות במשפט סתמי זה לבדו כמבסס התחייבות לבנות מחסן לכל הדיירים. לעומת זאת, בכל הנוגע לרכוש המשותף יש בהסכם התחייבות של הנתבעת לשפץ את הבניין, והמפרט רק נוסך תוכן קונקרטי בהתחייבות זו. המסקנה שהמפרט הטכני מהווה חוזה מחייב בעניינים אלו קלה יותר, שכן

המסמך הוא רק מקור משלים לעניין היקף החבות ואינו יוצר את החבות הבסיסית. ואכן, כאשר נדונה בפסק הדין סוגיית השיפוץ ברכוש המשותף, לא קבע בית המשפט כי אין למפרט הטכני תוקף מחייב, אלא דחה את הטענות מטעמים אחרים.

לאור כל האמור, יש לקבוע כי התחייבותה החוזית של הנתבעת כוללת גם את המפרט הטכני, וממילא עליה לבצע את התיקונים וההשלמות הכלולים בחוות דעת מומחה בית המשפט בפרק של אי עמידה בהוראות המפרט.

<u>המרכיבים הנוספים בחוות הדעת</u>

16. כאמור לעיל, מלבד העניינים הנוגעים למפרט הטכני לא הכריע המומחה לגבי חמישה סעיפים נוספים, המסתכמים לסך של 2,600 ש"ח, האם יש לנתבעת אחריות לתיקונם.

17. ארבעה מסעיפים אלו כוללים שריטות אשר לא ניתן לדעת את מקורם וכתמים שנוצרו כתוצאה מחומרי ניקוי שלא ידוע מי השתמש בהם. התובעת לא הביאה ראיות המוכיחות כי הנתבעת אחראית לליקויים אלו, ואף לא העלתה טענות המאפשרת לקבוע כי סביר יותר שהם נגרמו על ידי הנתבעת. בנסיבות אלו, אין לחייב את הנתבעת לשאת בליקויים האמורים. הליקוי הנוסף (עמ' 17 לחוות דעת מומחה בית המשפט) הוא בגין מרווח גדול מידי בין רצפת הקומה למעקה, אשר היה קיים מלכתחילה. לא נטען על ידי התובעת כי עבודות השיפוץ שהנתבעת התחייבה להן כללו גם תיקון ליקויים מעין אלו, וממילא אין לחייב את הנתבעת לתקן מרכיב זה.

התוצאה היא שאין על הנתבעת חובה לתקן את הליקויים אשר מומחה בית המשפט ציין בחוות דעתו כי הם "להכרעת בית המשפט".

<u>חוב החשמל והתיקון הדחוף</u>

18. אין חולק, כי בהתאם להסכם על הנתבעת לשאת בעלות החשמל בו השתמשה לצורך עבודתה (סעיף 8.10 להסכם). התובעת הציגה שני חשבונות חשמל בסכום כולל של 10,429 ש"ח עבור החודשים פברואר-אפריל 2016 שלא שולמו על ידי הנתבעת. הנתבעת טוענת כי מדובר בחשמל שנצרך על ידי דיירים בדירות החדשות שנכנסו לדירותיהם לפני קבלת טופס 4, והתחברו לחשבון החשמל המשותף.

19. אין חולק כי מדובר בחשמל שנצרך במהלך תקופת העבודות של הנתבעת, היינו לפני שהתקבל טופס 4. בהתחשב בכך, רובץ על הנתבעת נטל הבאת הראיות לטענה כי החשמל לא נצרך על ידה. טענת הנתבעת כי דיירים התחברו לחשמל המשותף נטענה בעלמא, בלא שהובאו לה ראיות. טענת הנתבעת כי שילמה את חשבון החשמל עד סיום ביצוע העבודות נטענה באופן כוללני בלא שהנתבעת מפרטת מתי לטענתה הסתיימו העבודות ובלא שהובאו ראיות על תשלום כלשהו. למותר

לומר, כי לא נעשתה קריאת מונה עם סיום העבודות, כפי שמתבקש היה שייעשה. בנסיבות אלו, אני סבור כי יש להכיר בחבותה של הנתבעת לתשלום חשבון החשמל. עם זאת, יש לנכות מהסכום את חיוב החשמל של הצריכה השוטפת. הצדדים לא התייחסו להיבט זה, ולפיכך מצאתי להעמיד את חובה של הנתבעת ברכיב זה, על דרך האומדנה, על סך של 8,000 ש"ח.

20. אשר לעבודות התיקון הדחופות בסך 1,755 ש"ח שלטענת התובעת היא נאלצה לבצע, לא הובאו פרטים לגבי התיקון שנעשה, למעט הקבלה על עצם ביצוע התיקון. חשוב מכך – לא הובאה ראיה כי נעשתה פנייה מסודרת לנתבעת בעניין זה לפני ביצוע התיקון. לפיכך, לא מצאתי לחייב את הנתבעת ברכיב זה.

בהקשר זה אוסיף, כי התובעת לא הביאה ראיות כי פנתה לנתבעת באופן מסודר זמן מספיק לפני הגשת התביעה בדרישה לביצוע התיקונים, ולעניין זה יהיה משקל בפסיקת ההוצאות.

<u>סוף דבר</u>

21. ניתן בזאת צו עשה המורה לנתבעת לבצע את התיקונים וההשלמות המפורטים בחוות דעת מומחה בית המשפט, כולל אלו המתייחסים לאי התאמה למפרט הטכני, ולמעט אלו שהמומחה ציין בעניינם בטבלה שבסוף חוות הדעת כי הם "להכרעת בית המשפט". התיקונים יבוצעו בתיאום מראש ותוך 60 ימים. ככל שהנתבעת מעוניינת בכך, היא רשאית להודיע תוך שבעה ימים כי היא בוחרת לשלם לתובעת את הסכום הקבוע בחוות דעת מומחה בית המשפט בסך 155,430 ש"ח, וכנגד תשלום סכום זה היא תהיה פטורה מביצוע העבודות.

בנוסף, על הנתבעת לשלם לתובעת סך של 8,000 ש"ח בגין חשבון החשמל.

לאחר ששקלתי את מכלול ההתנהלות בתיק, לרבות האמור לעיל בפסקה 20, אני מורה כי הנתבעת תשלם לתובעת את אגרת המשפט כפי ששולמה, את חלקה של התובעת בשכר טרחת המומחה מטעם בית המשפט ושכר טרחת עורך דין בסך 12,000 ש"ח.

זכות ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 45 יום.

ת"א 32875-12-16 נציגות הבית המשותף רח' הדרור 6 יבנה ואח' נ' ר.מ. מקנה וקניין יזמות בע"מ ואח'

תיק חיצוני: קיים תיק עזר לשופט

ניתן היום, י"ב כסלו תש"פ, 10 דצמבר 2019, בהעדר הצדדים.



אבי סתיו, שופט