

בתי המשפט

		בית משפט השלום רחובות	
א 005099/01		בתיק עיקרי: /002496	
תאריך: 02/11/2005		בפני כבוד השופט גדעון ברק	

בעניין: טאונהאוז חברה לבנין בע"מ
על ידי ב"כ: עו"ד הר נבו צבי
התובעת

נגד

1. מרחום מנחם
2. מרחום ורד
על ידי ב"כ: עו"ד משה קורמן
הנתבעים

נגד

נציגות ועד הבית המשותף ברח' הבעש"ט 1 רחובות
על ידי ב"כ: עו"ד ורד שפרן
צד ג'

נגד

1. טאונהאוז חברה לבנין בע"מ
2. אלכסנדר חכים
שניהם על ידי עו"ד הר נבו צבי
ב"כ:
נגד

נציגות ועד הבית המשותף ברח' הבעש"ט 1 רחובות
ועוד 13 אחרים
על ידי ב"כ: עו"ד ורד שפרן
התובעים שכנגד

נגד

1. טאונהאוז חברה לבנין בע"מ
2. אלכסנדר חכים
שניהם על ידי עו"ד הר נבו צבי
ב"כ:
הנתבעים שכנגד

פסק - דין

1. טאוניהאוז חברה לבנין בע"מ (להלן: "התובעת") בנתה בנין ברח' הבעש"ט 1 ברחובות (להלן: "הבנין הנ"ל") בו מתגוררים, בין היתר, מרחום מנחם (להלן: "מנחם") ומרחום ורד (להלן: "ורד"). (בהמשך ייקראו ביחד מנחם ו-ורד "מרחום").
2. א. בתחילה הגישה התובעת גד מרחום כתב תביעה – די פשוט – בסדר דין מקוצר, אך לאחר שניתנה למרחום רשות להתגונן נפתח השער בפני הצדדים האחרים על ידי הגשת הודעות צד ג', צד ד' כתב תביעה שכנגד – הכל כפי שיפורט להלן:
- (א) מרחום שלחו הודעת צד ג' לנציגות הבית המשותף ברחוב הבעש"ט 1 רחובות (להלן: "נציגות הבית").
- (ב) נציגות הבית שלחו הודעת צד ד' לתובעת ולמנהלה מר חכים אלכסנדר (להלן: "חכים").
- (ג) נציגות הבית לא הסתפקה בשליחת הודעת צד ד' הנ"ל, אלא צרפה אליה 13 דיירי הבנין ובצוותא חדא הגישו תביעה שכנגד נגד מרחום ונגד התובעת וחכים. (התובעת וחכים ייקראו להלן ביחד: "הנתבעים שכנגד").
- ב. עוד בשלב קדם המשפט ולאחר טענות ב"כ הצדדים, ניתנה ביום 20.6.02 החלטה לפיה נמחקו התובעים שכנגד מס' 10, 11, 12 שהם: גרינפלד נפתלי, ויס מרדכי, ויס אסתר. וכך נותרו 11 תובעים שכנגד. (כולל נציגות הבית) (נציגות הבית ו-10 אח' ייקראו להלן "התובעים שכנגד").
- ג. בהמשך ותוך מהלך הדיון הוגשה ביום 3.3.04 בקשה והודעה מוסכמת בין מרחום – כשולחי ההודעה לצד ג' – לנציגות הבית, בין נציגות הבית ואח' כתובעים שכנגד לבין מרחום כנתבעים שכנגד – לפיה הגיעו להסכם פשרה.
- הסכם זה, אשר סומן הס/1, אושר וקיבל תוקף של פסק דין חלקי ביום 3.3.04.
- הסכם זה, סיים – למעשה – את ההתדיינות בין מרחום ונציגות הבית ואח' הן בענין שליחת ההודעה לצד ג' והן בענין התביעה שכנגד הנ"ל.
- ד. לאור ההסכם הנ"ל נותרו עדיין לדיון השאלות השנויות במחלוקת בתביעה העיקרית בין התובעת ובין מרחום, בין התובעים שכנגד (נציגות הבית ו-10 אח') ובין התובעת וחכים, כנתבעים שכנגד.

3. במהלך הדיונים הוצעו לב"כ הצדדים ולצדדים הנותרים אפשרויות והצעות שונות כיצד לסיים את ההליך, אך למרות שההסכם כבר הוכתב על ידי ב"כ הצדדים בפרטיכל תיק בית המשפט – לא עלה נסיון זה יפה והיותו והצדדים וב"כ היו עדיין שנויים במחלוקת בנקודה זו או אחרת, לא היתה ברירה אלא להמשיך בדיון ובסופו לקבוע לב"כ הצדדים מועדים להגשת סיכומים בכתב.

4. מאחר ובכל זאת חלק מההליכים נסתיימו, אין לי צורך לעיין את הקורא הנכבד בפירוט השאלות שהיו שנויות במחלוקת בכתבי בי-דין שההליכים בהם נסתיימו בהסכם הפשרה וגם אין צורך שבית המשפט יקדיש מזמנו לפרט עובדות פתורות בהסכם הפשרה הס/1 ולכן אביא להלן את עיקרי השאלות השנויות במחלוקת בתביעה העיקרית בין התובעת ובין מרחום ובין התובעים שכנגד ובין התובעת וחכים כנתבעים שכנגד.

5. את פסק הדין אחלק לשני חלקים: בחלקו הראשון אתייחס לתביעה העיקרית בין התובעת ובין מרחום ובחלקו השני (מסעיף 13 ואילך) אתייחס לתביעה שכנגד בין התובעים שכנגד ובין הנתבעים שכנגד.

6. א. השאלות אשר לא היו שנויות במחלוקת בין התובעת ומרחום הן:
 (א) (1) על פי התכנית המקורית היה על התובעת לבנות בנין המכיל 8 דירות, ברם בהמשך הגישה התובעת תכנית שנוי מתאר להגדלת יחידות הדיור מ-8 ל-9.
 ואכן, ההיתר הראשוני הוצא לתובעת ביום 14.1.96 – היתר לבית מגורים המכיל 8 יח"ד + עלית גג וממ"דים. (ראה מוצג חנ/1).

(2) מחוזה ההתקשרות מיום 4.2.96 עם לקס רחל, ומחוזה ההתקשרות מיום 27.5.96 עם כהן אברהם – תובע שכנגד מס' 8 (להלן: "אברהם") וכהן שרה (תובעת שכנגד מס' 9) עולה כי התובעת שמרה לעצמה הזכות להוסיף דירות לבנין על פי תביעה או על פי היתר אשר יהיה בתוקף ובחוזה עם לקס אף התחייבה התובעת שלא לבנות יותר מ-11 דירות ושלא לבנות יותר מ-6 קומות. (ראה חנ/2, חנ/3).

(3) בהמשך להגשת התכנית, הגישו דיירי הבנין התנגדויות לאשור התכנית, (ראה גם מכתב התנגדות מיום 15.12.97 בצירוף תצהירי דיירים, שנשלח על ידי עו"ד שפרינצק – נספח ח' – אשר הוזכר בסעיף 40 לתצהיר ת/1) אך לאחר מו"מ בין הדיירים והתובעת הוגשו מכתבי דיירים להסרת ההתנגדות עד כי ביום 27.7.00 הוצא

היתר לתוספת דירה בקומה קרקע. (ראה כל המסמכים אשר צורפו לתצהירו של חכים – כנספחים א' – טז' ואשר הוזכרו בסעיף 40 לתצהירו).

כך, ולאור ההליכים בהם נקטו הדיירים, הסתפקה התובעת – בסופו של דבר – בבניית 9 דירות במקום 11, וזאת גם מהסיבה כי הבנין כבר היה גמור והיה כבר מאוחר לבנות עוד קומות. (ראה דברי חכים בעמ' 24 לפ', שי 9-15).

(1) (ב) ביום 18.12.00 נערך ונחתם ההסכם בין התובעת ובין מרחום **(להלן: "ההסכם")** לפיו מכרה התובעת למרחום "הדירה אשר בה 3 חדרים, חדר שרות ומרפסת פתוחה המסומנת בתשריט המצ"ב כחלק בלתי נפרד מהסכם זה כדירה מס' 1 בגוש 3704 חלקה 327...". **(להלן: "הדירה הנוספת" - ההדגשה של ג.ב.)** עו"ד דבורה הבר ויסמן (להלן: "עו"ד הבר") ייצגה את מרחום בעת ההתקשרות בחוזה והיא גם החלה לייצג את מרחום בתחילת המשפט ואף הגישה כתב הגנה בשמם. ביום 26.2.01 חתמו התובעת ומנחם, בשמו ובשמה של ורד, על נספח להסכם. **(להלן: "הנספח").** ההסכם והנספח צורפו לכתב התביעה וגם לתצהירו של מר חכים. (ראה נספח א', ב' לתצהירו של חכים – ת/1). כבר לאחר חתימת הנספח, ביום 19.6.01 נחתם פרטיכל בין התובעת ובין הדיירים, תוך מתן הסכמות התובעת לדרישת הדיירים ולאחר מכן, נחתם הסכם נוסף ביום 5.7.01 בין התובעת ובין הדיירים – שניהם ללא ידיעתם וללא נוכחותם של מרחום, כאשר בהסכם השני מיום 5.7.01 נקבעו עובדות בקשר למרפסת – למרות שהמרפסת היא עניינם הספציפי של מרחום.

(2) חכים מציין בתצהירו כי הפתח למרפסת כלפי הגינה מהווה פתח להשתלטות מרחום על קטע הגינה הקרוב למרפסת ושימוש ייחודי בקטע זה, שהינו רכוש משותף. (סעיף 17(ב) לתצהיר ת/1). טענה זו אינה תואמת את נוסח הסכם המכר, שכן בהסכם המכר צוין כי הדירה הנוספת כוללת מרפסת פתוחה בהתאם לתשריט. עלי גם לציין בענין זה כי בתשובה לשאלת עו"ד שוסטר משתמש מר חכים במשפט: "אני התחלתי בצמוד לגמר דירת הגן...". לכן, יש

באמירה זו כדי להראות כי היתה לו כוונה לדירת גן עם מרפסת פתוחה. (עמ' 56 לפ', ש' 28 = ההדגשה שלי-ג.ב.).
 לכן, גם אליבא דדברי חכים, כפי שעוד יתבררו בהמשך, אין מקום לטענת ההשתלטות ואין מקום לטענה שאם מרחום עמדו על כך שהתובעת תקיים את האמור בהסכם יש בעמידה זו משום חוסר תום לב.

ב. (א) בתכנית חנ/6 נתבקשה תוספת דירה בקומת קרקע, כך שייבנו 9 יח"ד. (הדירה הרלוונטית סומנה על ידי חכים בסימן X).
 חכים גם ציין במס' 1 את מקומה של המרפסת – אם כי לא צוין במלים כי שטח זה הוא מרפסת – אך אישר שזו המרפסת המאושרת בהיתר. (ראה בחלק השמאלי התחתון של תרשים הדירה וראה דברי חכים בעמ' 29 לפ', ש' 12-17).
 על פי דברי חכים השטח היה צריך להיות שטח מרוצף באותו חלק שעליו הצביע חכים כמרפסת (ראה סימן 1), אך לדבריו סומן גם מעקה וגם קיר למרפסת. (ראה סימונים 2, 3 בחלק של המרפסת שסומן במס' 1 בחנ/6).
 עוד מוסיף חכים ואומר כי הקיר לא בא עד הסוף, ומאשר כי מכר למרחום דירת גן. מר חכים מסביר כי דירת גן באה בשטח ישר עם הגינה ואפשר לצרף לו חלק מהגינה לדירה או להשאיר מרפסת פתוחה לכיוון הגינה מבלי לצרף גינה לדירה. (ראה עמ' 29 סיפא ועמ' 30 רישא לפ').
 מר חכים אינו מכחיש את העובדה כי בתחילה התכוון שחלק מהגינה יהיה מוצמד לדירה, אך זאת לפני שקיבל את ההיתר ולפני שהכיר את מרחום. עוד מעיד מר חכים, שהוא לא חזר בו מהכוונה להצמיד גינה לדירה, אלא מהנדס העיריה ביקש למחוק את הגינה. (עמ' 30 לפ', ש' 5-11).
 מנחם, אשר נחקר בענין זה, אומר כי ביום חתימת ההסכם לא נאמר לו שלא תהא לו יציאה מהמרפסת לגינה, אלא שהוצג ונאמר לו שאמנם הגינה היא רכוש משותף – ולרגע לא חשב שהגינה שלו – אך תהא לו יציאה לגינה ותהא לו זכות כמו לכל הדיירים. (עמ' 64 לפ', ש' 17-22).
 בענין זה מוסיף מנחם ואומר כי המהנדס של העיריה אמר לו שהיתה אמורה להיות גינה פרטית לדירה הנוספת אך ביום ההיתר בוטלה הגינה הפרטית ובמקום זה קיבל הקבלן את האפשרות למשטח מרוצף.
 מנחם שאל אם תהא לו האפשרות לצאת מהשטח לגינה ונאמר לו שכן. (ראה עמ' 62 לפ', ש' 13-16).

(ב) מתעודת עובד ציבור (נ/3) עולה, שקיימת דירה בקומת קרקע עם יציאה מהסלון למשטח מרוצף וכן נאמר כי התובעת תיקנה את תכנית ההיתר באופן שביטל הצמדת חלק מהחצר לדירה בקומת הקרקע אם כי גם נאמר כי החלק של החצר שממנו יוצאים מסלון הדירה לא מבוטל וחלק זה של החצר מופיע בהיתר כיציאה למשטח מרוצף ולא כמרפסת. מכל מקום, גינה או לא גינה, מר חכים מעיד כי הסכים לוותר על הגינה בשל לחץ הדיירים ובאותו יום שקיבל את ההיתר ויתר על הגינה. (עמ' 43 לפ', ש' 10-27).

ואכן, כפי שנראה על פני התכנית, נרשם "מבוטל" באותו מקום בו צוין "חצר פרטית" ומר חכים מסביר את מהות המחיקה. מתברר כי מחיקה זו נעשתה לאור התנגדות הדיירים. (ראה בעמ' 30 לפ', ש' 15-22).

(ג) לא הוכח כי היה ביטול למרפסת פתוחה עם יציאה לגינה, ובתשריט אשר צורף להסכם שנחתם עם מרחום מופיע קיר ומעקה. (הקיר והמעקה סומנו על ידי חכים בחלק התחתון של התשריט חנ/7). לא רק שכך צוין, אלא כאשר מרחום קנו את הדירה, הקיר כבר היה בשלבי בניה, וחכים החל בבניית מעקה של 2 בלוקים והתכוון שמעל 2 הבלוקים להמשיך את המעקה ואף לכסות במוזאיקה. (ראה התשריט חנ/7 וראה דברי חכים בעמ' 31 לפ', ש' 18-1 וראה גם בעמ' 82 לפ', ש' 6-1). מנחם מעיד כי כאשר שמע מעו"ד הבר שעומדים להרוס המרפסת, רץ וצילם קודם כל את המרפסת במצבה באותו זמן כפי שנראה בתמונות. (עמ' 82 לפ', ש' 7-12).

מנחם מתאר את מצב המרפסת כפי שראה בעת שביקר שם, כמשטח בטון עם מעקה בגובה שני בלוקים והיתה אפשרות לצאת מהשטח לגינה והמשטח כבר היה מרוצף. (עמ' 81 לפ', ש' 25-30). התמונות הוגשו על מנת להראות את הקיר והמעקה שבמרפסת ומנחם מעיד כי בבואו למקום ראה כבר שני בלוקים כפי שרואים בתמונות ומוסיף כי מצב המרפסת ביום שצילם היה אותו דבר כפי שהיה ביום שחתם על ההסכם (ראה 2 תמונות – חנ/8 וראה עמ' 78 לפ', ש' 9-7 ועמ' 80 לפ', ש' 16-18). מר חכים מסכים ומאשר כי המצב אכן היה כפי שמשקף בתמונות. (עמ' 34 לפ', ש' 26-28) וחכים מעיד כי היה ברור לכולם שתהא שם מרפסת וכבר היה שם משטח בטון. (עמ' 53 לפ', ש' 2-6).

דניאל זוהר – תובע שכנגד 2 - (להלן: "דניאל"). מוסיף בענין זה ומשיב לעו"ד הר נבו כי לפני צו המניעה היו שתי שורות בלוקים מסביב למרפסת, והקבלן הוריד אותם. (ראה עמ' 90 לפ', ש' 14-16).

דניאל מאשר גם בתצהירו כי בטרם ניתן צו המניעה כבר היה קיים מעקה בלוקים וכי לאחר שניתן הצו הסירה התובעת את מעקה הבלוקים וכיסתה את המרפסת באדמה והניחה מעליה שטיחי דשא. (ראה סעיף 14 לתצהירו – 5/).

לכן, התחייבות התובעת להחזיר המצב לקדמותו, היא התחייבות להחזיר אותו מעקה ואותו מצב שהיה בטרם ההריסה.

(ד) מעדותו של חכים, של מנחם וגם של דניאל עולה מה באמת היה מצב המרפסת עת רכשו מרחום את הדירה הנוספת ולפני הוצאת צו המניעה וההריסה. מר חכים מאשר כי הוציא את הבלוקים משום שניתן צו הריסה. מאחר ואין חולק כי הבניה הופסקה ואותו חלק של המרפסת נהרס על פי צווים שהוצאו על ידי בית המשפט, נשאל מר חכים מה משמעות האמור בנספח "להחזיר מצב המרפסת לקדמותו".

על כך השיב מר חכים, כי התחיל בבלוקים ולא סיים ורצה להביא את המרפסת לקדמותה, להמשיך עם הבלוקים כפי שהיה ולעשות מעקה. חכים הסכים גם כי אי אפשר להשאיר בלוקים בלי טיח, בלי גמר. (ראה בעמ' 45 לפ', ש' 25-30).

מר חכים הבין כי הכוונה בהחזרת המצב לקדמותו היא להחזיר המצב לפני שהרס והוא גם מאשר כי הוציא הבלוקים לאחר שניתן צו הריסה. (עמ' 46 לפ', ש' 15-18).

(ה) מר חכים טוען כי לא החזיר המצב לקדמותו משום שמרחום מנעו זאת ממנו

על ידי כך שלא נתנו לו להיכנס לשטח.

אינני מקבל טענה זו. לא רק שהטענה לא הוכחה אלא שטענה זו לא יכולה להתקבל משום, שגם אם נניח שמרחום מנעו ממנו עבודות החזרת המצב לקדמותו, היתה רשאית התובעת, שהיתה מלווה בייעוץ משפטי, לנקוט בהליכים משפטיים על מנת לחייב את מרחום לתת לו להיכנס ולהשלים המלאכה. (ראה עמ' 45 לפ', ש' 18-24).

עצם הטענה שמרחום לא איפשרו כניסה להחזרת המצב לקדמותו, רק מחזקת את הודאת מר חכים כי אכן המצב לא הוחזר לקדמותו, כפי שהתחייבה התובעת בנספח.

- ג. א. הן מההסכם עם התובעת, הן מהתכנית חנ/6, הן מהתשריט שצורף להסכם המכר והן מעדותו של מר חכים עולה באופן ברור, שהתובעת מכרה למרחום דירה עם מרפסת פתוחה ובמחיר בו נכללו הדירה והמרפסת ולמרות זאת הסכים – מסיבה זו אחרת, כפי שהסביר מר חכים- להרוס את המרפסת.
- אין כל כך נפקא מינה לשאלת מתן האפשרות למרחום להשתמש בגינה, לצאת מהמרפסת לגינה, משום שמר חכים היה מודע והוא נתן הסכמתו לכך שצו המניעה יאסור על התובעת להמשיך בבניית המרפסת וגם ניתן צו הריסה לכל בניה שבוצעה ואשר חורגת מקו עמודי הבנין בקומת הקרקע. (עמ' 53 לפי, ש' 26-31).
- ב. לכן עיקר השאלה השנויה במחלוקת היא האם החזירה התובעת את המצב לקדמותו לאחר ההריסה.
- בסופו של יום, לא בכדי התחייבה התובעת באותו נספח להחזיר את מצב המרפסת לקדמותו – דבר שהתובעת לא קיימה ובעקבות כך גם לא הועברה לה יתרת סכום המכר.
- (על מכירת המרפסת למרחום ועל ההסכמה להריסתה – ראה עדות מר חכים בעמ' 34 לפי).
7. א. ב"כ התובעת סבור, בסיכומיו, כי נותרה שאלה יחידה לדיון בין מרחום ובין התובעת והיא: האם הוסרו צווי המניעה במהלך השנה בה התחייבה התובעת כי יוסרו ואם יוחלט כי אכן הצווים הוסרו במועד, אזי חייב מרחום לשלם את יתרת התמורה ואת הפיצוי המוסכם.
- מענין לציין כי גם מר חכים הבין כי "להחזיר את המצב לקדמותו" הכוונה: "ביטול צו ההריסה. כי אי אפשר להחזיר את המרפסת לקדמותה בלי מעקה וכו'". (עמ' 36 לפי, ש' 19-22 ועמ' 37 לפי, ש' 7-8).
- ועוד מעניין לציין, כי כאשר מר חכים נשאל על ידי בית המשפט, האם משמעות החזרת המצב לקדמותו אינו החזרת המרפסת לאותו מצב עם שתי שורות בלוקים? עונה מר חכים, שהכוונה היתה לבטל את צו ההריסה על מנת להחזיר את הכסף. (עמ' 37 לפי, ש' 11-13) – זאת למרות העדות שהעיד בבית המשפט, מה באמת משמעות החזרת המצב לקדמותו. **(ראה האמור בסעיף 6 לעיל)**.
- ועוד לענין זה, כאשר נשאל מר חכים, מדוע השתולל מנחם כאשר שמע שהדיירים מוכנים לבטל את צו ההריסה, משיב מר חכים כי מנחם השתולל משום שהוא ידע שעם ביטול צו ההריסה הוא יצטרך לשלם את יתרת סכום המכר של 25,000 דולר. (עמ' 49 לפי, ש' 19-21).

עוד מציין מר חכים, כי מנחם התנגד לביטול צו ההריסה, משום שהוא רצה להעביר את הזמן שנקבע בנספח על מנת שלא לשלם את הסך של 25,000 דולר. (עמ' 50 לפ', ש' 9-11).

ב. א) עם כל הכבוד לטיעון זה, אין אני מקבל קביעה זו של ב"כ התובעת ואין אני מקבל תשובותיו של מר חכים משום שזהו רק הפן האחד של הנספח כפי שיפורט להלן.

ב) אני מקבל את טענותיו של ב"כ של מרחום – אשר הגיש סיכומיו בצורה סדורה, תוך התייחסות לכל השאלות שעלו במהלך הדיון- כי למרות הניסוח המפורש והברור של הנספח המדבר על שני תנאים מצטברים לתשלום יתרת תמורת המכר, מנסה מר חכים להתעלם מהתנאי של החזרת המצב לקדמותו תוך העלאת טענה כי בביטול הצווים יצא הוא ידי חובה ומעניקה לו הזכות לקבל את יתרת התמורה.

ג. בסעיף 5 לכתב התביעה מסתמך מנסח כתב התביעה על האמור בסעיף 4 לנספח, אך עם כל הכבוד למנסח, אין הניסוח תואם את נוסח האמור בסעיף 4. סעיף 4 לנספח כפוף גם לאמור בסעיף 4.9 להסכם ולכן, מפאת חשיבותו של סעיף 4 הני"ל, אביאו – להלן – כלשונו: "על אף האמור בסעיף 4.9 בחוזה מקבל הקונה את החזקה בדירה לידיו בתנאי שעד תום 12 חודש מחתימת נספח זה יגרום הקבלן לביטול הצווים והחזרת המרפסת והמעקה למצבם בהתאם לחוזה ולמפרט, ולהבטחת ביצוע התחייבותו זו, מופקד בזה בידיה הנאמנות של עו"ד דבורה הבר ויסמן ב"כ הקונה, שיק בחתימת ידו של הקונה בסך שווה ערך בש"ח לסך יתרת התמורה לתשלום בסך 25,000 דולר בהתאם לערכם בחוזה" (ההדגשה שלי=ג.ב.).

בסעיף 4.9 להסכם, שנוסח בכפוף לאמור בסעיף 4.8 ב' להסכם צויין כי קבלת החזקה בדירה על ידי הקונה תהווה הוכחה לכך כי הדירה נבנתה ונמסרה לקונה בהתאם להוראות הסכם זה בכפוף לאמור בתירשומת ובכפוף להתחייבויות ההסכם.

בסעיף 4.8 ב' הוסכם כי הקונה יהיה רשאי לכלול בתירשומת אי התאמה אשר אינה מהווה כזו לדעת הקבלן.

ד. אין חולק כי מרחום הפקיד בידיה הנאמנות של עו"ד הבר את יתרת התמורה של סכום בש"ח השווה לסך 25,000 דולר.

ביום 22.4.01 חתם מנחם על שני מסמכים נוספים: האחד, הוראה בלתי חוזרת, המופנה לבנק משכן בו נתן מנחם הוראה בלתי חוזרת, שכל כסף נוסף שיידרש לו לקבל מהנכס יוכל להימשך על ידו מהבנק רק על שם התובעת והשני המופנה אל

חכים הוא, התחייבות של מנחם כלפי חכים כי כל כסף שיימשך על ידו מיתרת המשכנתא שאושרה לו יעבור לתובעת. (ראה מוצגים ג'1 וג'2 שצורפו לכתב התביעה). בהפקדה זו ובמסירת שני המסמכים ג/1, ג/2 שצורפו לתביעה – יצא מרחום ידי חובת ההסכם לתשלום יתרת התמורה.

אני מקבל טענת ב"כ של מרחום כי במועד הוצאת שני המסמכים הנ"ל טרם התמלאו התנאים לתשלום יתרת התמורה ומכל מקום אישורים אלה, גם הם באו להבטיח דווקא את התובעת מפני אי תשלום תמורת הדירה.

ה. מנחם, בתשובה לשאלה, מאשר כי אכן היה מצוי שיק בידי עו"ד הבר והוא מאשר כי מטרת השיק היתה לשלם לחכים לאחר מילוי כל ההתחייבויות מיום 26.2.01 ולא חלק מההתחייבויות ולטענה כי היה על מנחם להחליף השיק לכסף תוך 7 ימים, משיב מנחם כי בפרק זמן זה טרם קיבל את המוצר. (ראה עמ' 80 לפי, ש' 19-29). ואם כבר עסקינן בשאלה זו, הרי שברצוני להעיר כי למעשה עו"ד הבר היא אשר נתנה תשובה לב"כ התובעת, שלפי דעתה לא היה מקום להעביר לתובעת את יתרת המחיר המוסכם, זאת משום שבהיותה נאמן על הכספים ראתה לנכון שלא להעביר לתובעת הכספים.

בין נימוקיה שלא להעביר הכספים, ציינה עו"ד הבר כי מר חכים מגיע חדשות לבקרים להסכמים עם דיירי הבנין, מאחורי גבו ומבלי לשתף את מרחום והסכמים אלה נכפים על מרחום מבלי להתחשב בו ובלי להתחשב בהתחייבויות הישירות של התובעת כלפיו.

עו"ד הבר ראתה בהתנהגותה של התובעת התנהגות המצביעה על כך כי התובעת היא זו שלא קיימה את האמור בנספח ואין הפרה מצד מרחום. לכן, ממילא יתרת התשלום לא היתה צריכה להשתלם באופן ישיר על ידי מרחום אלא באמצעות עו"ד הבר, אשר לאור האמור בתשובתה מצאה שאין מקום – עדיין – להעביר הסכום משום שטרם מולאו התנאים שבנספח.

1. (א) אינני מקבל גם את עדותו של מר חכים, שמנחם רצה להעביר הזמן, משום שביטול צו ההריסה לא היה תלוי במנחם אלא באותו צד שביקש להוציא הצו, בבחינת הפה שאסר הוא גם הפה שיתיר.

(ב) אני מסכים לטענת ב"כ של מרחום, כי על פי סעיף 4 לנספח היה על עו"ד הבר להעביר לתובעת את הסך הנ"ל בהתקיים שני תנאים מצטברים: האחד, שעד תום 12 חודשים מחתימת הנספח, קרי עד 26.2.02 היה על התובעת לגרום לביטול הצווים, קרי ביטול צו מניעה קבוע האוסר עליה להמשיך בבניית המרפסת וביטול צו הריסה לגבי המרפסת וכל בניה חריגה

מקו עמודי הבנין בקומת הקרקע והתנאי השני, להחזיר המרפסת והמעקה למצבם בהתאם לחוזה ולמפרט וכמפורט **בסעיף 6 לעיל**.
 זהו התנאי המצטבר לתנאי הראשון, יען כי מר חכים אישר כי בעקבות צו ההריסה הוא הוציא את המעקה ואת הקרמיקה ועל זה שם דשא יחד עם הגינה עד שתיפתר הבעיה עם הדיירים. (עמ' 36 לפ', ש' 26-23).
 כאשר מרחום קיבל את החזקה בדירה, לא קיבל מרפסת ולא מרפסת פתוחה אלא קיבל דשא על משטח בטון ומשטח בטון. (עמ' 37 לפ', ש' 1-6).

8. א. בהסתמך על האמור לעיל, טוענת התובעת כי בחודש אוגוסט 2001 בוטלו הצווים ולכן שלח ב"כ התובעת ביום 16.8.01 מכתב אל עו"ד הבר בו נתבקשה לשלוח לתובעת את השיק המופקד בידיה הנאמנות.
 ביום 2.9.01 התקבלה תשובת עו"ד הבר בה נטען כי התובעת לא קיימה את התחייבויותיה האמורות בסעיף 4 לנספח.
- ב. ב"כ התובעת טען, שהטענה שהועלתה בתשובה הנ"ל אינה נכונה ומוסיף כי פיזית אכן לא קיימה התובעת התחייבות אחת בכך שלא החזירה את המרפסת והמעקה למצבם בהתאם להסכם ולמפרט, אלא **שמי שמונע מהתובעת לבצע את המלאכה הם מרחום**.
 עוד נטען על ידי ב"כ התובעת, כי חלק מטענותיהם של מרחום משפטיות ואינן רלוונטיות וחלקן מתייחסות ללקויי בניה אשר גם אם קיימים – להכחשת התובעת – אין בהם כדי לעכב את התשלום האחרון המוחזק בידיה הנאמנות של עו"ד הבר.
- ג. התובעת גם טענה, שהיא מוכנה לבצע את בניית המרפסת על פי ההסכם והמפרט, אך לאחר **שמרחום מונעים זאת ממנה**, חייבים מרחום לשלם את הסכום בש"ח השווה לסך 25,000 דולר כפי שנקבע בסעיף 4 לנספח והמוחזק בידיה הנאמנות של עו"ד הבר.
 עוד טוענת התובעת כי אי תשלום הסך הנ"ל מהווה הפרה יסודית של ההסכם-דבר המקנה לתובעת הזכות לבטל החוזה – אך היות והתובעת אינה מעוניינת לבטל ההסכם, זכאית היא לפיצוי מוסכם של סכום בש"ח השווה לסך 12,000 דולר, המהווים 10% מתמורת הדירה -זאת כאמור סעיף 13.2 להסכם.
- ד. לאור טענות התובעת, כפי שהועלו לעיל, הגישה היא התביעה נגד מרחום לחייב אותם לשלם לתובעת סכום בש"ח השווה לסך 37,000 דולר, קרי סך 159,100 ₪.

9. כפי שכבר צויין לעיל, ייצגה תחילה עו"ד הבר את מרחום וביום 10.1.02 הגישה היא כתב הגנה בשמם ובהמשך, החל מיום 28.4.03 קיבל על עצמו עו"ד קורמן לייצג את מרחום. (ראה עמ' 11 לפי').

בכתב ההגנה נטען כי יש לדחות התביעה בשל העובדה שהתובעת הפרה את ההסכם עם מרחום, הציג מצגי שווא באשר למצבה המשפטי של הדירה, פעלה בחוסר תום לב בניהול משפטים אחרים מבלי לשתף את מרחום ובנוסף לכך יש לדחות התביעה בשל הנימוקים הבאים:

א. הנספח הוא מסמך המתנה תשלום בתנאי מוקדם שכלל לא התבצע עד יום הגשת כתב ההגנה וכי התובעת לא עשתה צעדים למלא אחריו, רוצה לומר שמרחום התחייבו לשלם לתובעים הסך של 25,000 דולר בהתמלא התנאי אשר לא התמלא, קרי החזרת המרפסת והמעקה למצבם בהתאם להסכם. התובעת אינה מוכנה לבצע את בנית המרפסת בהתאם להסכם, אלא בהתאם למה שסוכם עם הדיירים, שלא בתום לב ומאחורי גבם של מרחום ולפי תשריט שהתובעת והדיירים האחרים שרטטו ושאיין לו דבר עם ההסכם או עם המרפסת שרכשו מרחום.

ב. מרחום מסבירים בכתב ההגנה כי החזרת המרפסת והמעקה לקדמותם היה כרוך בזמן קצוב ובנוסף לכך היה צריך להחזיר הנ"ל לקדמותם באותו מצב כפי שהוצג בפניהם, קרי: גובה מעקה של 2 בלוקים ויציאה ממנה לחצר/לגינה. התובעת עשתה קנוניה עם נציגות הבית לפיה, תבנה התובעת למרחום מרפסת שונה ואחרת מזו שהתחייב למרחום.

ג. התשריט שצורף להסכם, מדבר על משטח מרוצף אותו הבטיחה התובעת למרחום למסגר בגובה שני בלוקים מעל לחגורה ואשר הוגדר במפורש בהסכם והוצג למרחום as-is כמרפסת פתוחה, היינו משטח פתוח עם מסגרת בגובה 2 בלוקים וממנו יציאה לחצר/לגינה.

10. א. מטעם התובעת הוגש תצהירו של מר חכים, (ת/1) אליו צורפו מסמכים רבים ומר חכים נחקר חקירה נגדית על תצהירו – חקירה ארוכה, ארוכה מדי אשר השתרעה על פני 2 ישיבות. מטעם מרחום הוגש תצהירו של מנחם (נ/2) אליו צורפו מסמכים רבים וגם הוא נחקר ארוכות על תצהירו במהלך שתי ישיבות. כמו כן הוגשו מטעם התובעים שכנגד שני תצהירי עדות ראשית של אברהם (נ/4), (נ/4א) ותצהיר עדות ראשית של דניאל. (נ/5).

ב. תצהיריו של אברהם מתייחסים למעשה לכל ההליכים אשר ננקטו על ידי התובעים שכנגד בתיק זה, קרי כתובעים שכנגד, כצד ג' וכשולחי הודעה לצד ד', ברם לאור הסכם הפשרה הס/1 ולאור האמור לעיל, אתיחס לעדותו של אברהם רק לאותו חלק הנוטר עדיין רלוונטי – אם בכלל נותר חלק כזה – לדיון בין התובעים שכנגד ובין הנתבעים שכנגד.

בתצהירו נ/4 – אין מאומה מהנוטר רלוונטי לדיון בין התובעים שכנגד והנתבעים שכנגד למעט ציון העובדה העולה מסעיף 3 ו-4 לתצהירו (נ/4) כי אברהם מסר מידע לקונים פוטנציאליים כדי לנסות במין "איתות באור אדום" למנוע רכישת הדירה הנוספת מהבאים להתעניין. כך נהג גם כלפי מנחם.

מהתצהיר המאוחר יותר (נ/4א) עולה שסמוך לאיכלוס הבנין, הגיעו דיירי הבנין להסכמה בע"פ לפיה לא ייעשה כל שימוש בשטח הגינה על ידי דיירי הבית וכי הגינה תשמש לנוי בלבד.

מה נפקות יש להסכמה זו בעל פה, כאשר בהסכמה זו לא שותף חכים מטעם התובעת וגם לא שותף מרחום?

הפריטיכל אשר נערך ביום 3.10.00 נערך בין חלק מדיירי הבנין והוא עשוי לחייב כל בעל דירה רק לאחר שהחלטה תרשם בספר הבית המשותף.

הבנין טרם נרשם כבית משותף ולכן כפועל יוצא מכך גם טרם נרשמה ההחלטה הנ"ל ומכל מקום לא הוכח שהיא נרשמה.

זאת ועוד, אין בהחלטה זו ולא כלום האוסרת על מרחום לעשות שימוש בשטח הגינה, למעט אותם אירועים הנזכרים בפריטיכל הנ"ל.

מכל מקום, גם בתצהיר המשלים של אברהם (נ/4א) אין ולא כלום כדי להשליך ולו על אחת השאלות השנויות במחלוקת בין התובעים שכנגד והנתבעים שכנגד.

לאור האמור בתצהיריו של אברהם, ספק אם היה צריך להקדיש חקירות על ידי ב"כ הצדדים.

אני לא מאמין לאברהם, שבעת שחתם על המפרט לא ידע שהתובעת מתכוונת לבנות דירה נוספת בקומת קרקע. (ראה עמ' 88 לפי, ש' 3-1).

אברהם שמע את חכים משכנע קונה, שהביא לבנין, (לא את מרחום) לרכוש הדירה הנוספת והוא גם שמע, שחכים הבטיח לקונה חלק מהגינה, הבטיח לו מרפסת גדולה ויציאה לגינה.

כאן, יצא אברהם לעבר הקונה וניסה לטרפד את הרכישה, באומרו לקונה כי מה שהבטיח חכים אינו מציאותי, משום שלא יהיה לו חלק בגינה היות והיא רכוש משותף. אברהם גם ניסה "להפחיד" את הקונה באומרו כי יש בעיות עם הקבלן בקשר לדירה נוספת זו וכי הקבלן לא עומד בהתחייבויותיו. (עמ' 88 לפי).

באותה צורה הזהיר אברהם גם את מנחם, עת הוא בא להתעניין ברכישת הדירה הנוספת. (עמ' 88 לפי).

כך אמר אברהם לקוניס פוטנציאליים למרות שבעת שהתובעת בנתה היה כבר בידיה היתר. (עמ' 89 לפ', שי' 11-2).

ג. א) דניאל החל להעיד כנציג נציגות ועד הבית, ועדותו הופסקה כבר בתחילתה משום שב"כ הצדדים ניסו להגיע לפשרה, אך לאחר ולמרות שההסכם כבר הוכתב לפרטיכל ביהמ"ש – לא הצליחו ב"כ הצדדים להגיע לגיבוש סופי של ההסכם ולכן נמשכה לאחר מכן עדותו של דניאל. עוד בשלב דיון אשר קדם לעדותו של דניאל ניסו ב"כ הצדדים להגיע להסדר פשרה, אשר כבר הוכתב על דפי הפרטיכל. נסיון זה העלה, למעשה, את ההסכם הפשרה הס/1, אך לא סיים את כל ההליכים בין כל הצדדים לתיק זה. (ראה בעמ' 65 לפ', עמ' 73-74 לפ' ועמ' 85-87 לפ' והמשך עדותו של דניאל בעמ' 89 לפ'). בהמשך העיד ונחקר גם דניאל – כאמור לעיל.

ב) (1) גם תצהירו של דניאל מכיל עובדות לכל ההליכים שהיו צריכים להתברר מלכתחילה בין כל הצדדים, ולאחר ההסכם הפשרה הס/1 יש גם כאן לצמצם את האמור בתצהירו ובעדותו לאותן שאלות שעדיין נותרו רלוונטיות בין הצדדים שנותרו לדיון. חכים הציג את דניאל כאחד הדיירים שהוא סכסך בינו לבין הדיירים לאורך כל התקופה. הוא היחידי שלא רצה להסיר את התנגדותו והוא נלחם וסכסך שוב בינו ובין הדיירים. (27, 31-26). חכים לא זוכר אם כדי להסיר ההתנגדות נתן לו כסף, אולי נתן על משהו אחר אבל לא על הסרת ההתנגדות. חכים מעיד כי לא נתן לדניאל 10000 דולר כדי להסיר ההתנגדות. ומוסיף כי דניאל ביקש לשלם לו אבל חכים לא זוכר עבור מה. חכים נתן כסף לכל הדיירים בשלב האחרון לפני ביטול צו ההריסה. נראה לו שנתן 3000 דולר משהו כזה. נתן לדניאל שהיה נציג ועד הבית של הבנין על ידי מסמך חתום על ידי עו"ד על מנת להסיר את ההתנגדות לצו ההריסה על המרפסת. (28, 23-4). חכים מוסיף ואומר כי לא הבטיח שיתחלק עם כספי מרחום אלא שנראה לו ההפך, שדניאל עם מרחום עשו קונויה נגדו על מנת לחלק ביניהם את הכסף שמרחום חייב לתובעת. (28, 24-26).

11. לאחר ניתוח העדויות שהושמעו בפני, לאחר עיון במסמכים הרבים שהוצגו במהלך הדיון ולאחר עיון מעמיק בסיכומיהם של ב"כ הצדדים, אני קובע כי דין התביעה העיקרית להידחות – זאת מן הנימוקים הבאים:

א. כפי שעולה מכתב התביעה, הוגשה התביעה נגד מרחום בעקבות תשובתה של עו"ד הבר מיום 2.9.01 למכתבו של ב"כ התובעת מיום 16.8.01 לאחר שעו"ד הבר דחתה את בקשתו של ב"כ התובעת להעביר אליו את הסכום שהופקד בידיה. (ראה נספח ה' ונספח ו' אשר צורפו לתצהירו של חכים – ת/1). לדעתי, טוב היתה עושה התובעת לו היתה שוקלת את צעדיה, האם לאור הטענות שהועלו בתשובת עו"ד הבר היה מקום למהר ולהגיש את התביעה כחודשיים לאחר כתיבת התשובה. לו שקלה התובעת נכון את צעדיה, היה נמנע – כנראה – כל ההליך המשפטי הארוך אשר החל עם שני צדדים ונמשך עם ריבוי צדדים ועמודי פרטיכל רבים.

ב. א) גם ב"כ התובעת מסכים, בסיכומיו, כי הסך הנ"ל יעבור לתובעת בהתקיים תנאים מסוימים, אך לטענתו מולא תנאי אחד ואילו השני אין התובעת מסוגלת למלא משום שמרחום מונע זאת ממנה. ב"כ התובעת טוען בסיכומיו, שהיות וההסכם בין נציגות הבית ובין מרחום פתר את בעיית המרפסת, פתר את בעיית צורה המעקה במרפסת, פתר את בעיית שטח המרפסת ופתר את בעיית הבעלות במרפסת, הרי שמכאן ואילך כבר לא רלוונטיים שני התנאים שנקבעו בנספח ואלה עברו מן העולם והיה על מרחום לשלם את יתרת התמורה. זוהי אמנם טענה יפה, אך לא מצינו סעיף כלשהו בהסכמים שנחתמו המחייב את מרחום לשלם לתובעת עם יגיע להסכם פשרה עם צד אחר ומהמשך הטענות, נראה לי כי גם ב"כ התובעת לא טען טענה זו בלב שלם.

ב) אינני מקבל את הטענה הנ"ל של ב"כ התובעת כי שני התנאים עברו מן העולם ואינם רלוונטיים עוד בשל הסכם הפשרה אליו הגיעו נציגות הבית ואח' עם מרחום. לא הדיירים צריכים היו למלא התנאים שנקבעו בהסכם ישיר בין התובעת ובין מרחום, אלא היתה זו התובעת שהיתה צריכה למלא התנאים על מנת שיתרת התמורה תועבר אליה. זאת ועוד, בל ישכח ב"כ התובעת כי ההסכם אליו הגיעו התובעים שכנגד עם מרחום נערך במסגרת תביעה שהוגשה על ידי התובעים שכנגד נגד מרחום ובמסגרת הודעה לצד ג' ששלח מרחום – כנתבע – לתובעים שכנגד.

לכן ההסכם הוא במסגרת ההליכים ביניהם ואין במילוי התנאים ביניהם כדי להשליך אל עבר אי מילוי התנאים שהתובעת לקחה על עצמה במסגרת הנספח.

(ג) אינני מקבל את מסקנת ב"כ התובעת, שאם יוחלט כי צווי המניעה הוסרו במועד חייב מרחום לשלם את יתרת התמורה ואת הפיצוי המוסכם. הסרת צו המניעה יחד עם הסרת צו ההריסה מהווים רק אחד מהתנאים הקבועים בנספח, שכן אין לשכוח את התנאי השני, שהוא להחזיר את מצב המרפסת לקדמותו. בענין זה, ער גם ב"כ התובעת – בהגינותו – כי מרחום רשאי לטעון כי הואיל והמרפסת והמעקה לא הושבו על ידי התובעת למצבם בהתאם לחוזה ולמפרט תוך שנה מיום חתימת הנספח, אינו חייב לשלם לתובעת יתרת התמורה.

עד כאן נכון, ברם אינני רואה מדוע רואה ב"כ התובעת טענה כזאת כחסרת תום לב ושיש לדחותה על מנת שלא לאפשר למרחום להתעשר שלא כדין. אין כאן שאלה של התעשרות ואין עומדת בפני שאלה אם יש למרחום תביעה כלפי התובעת בגין הפרת ההסכם או תביעה אחרת, אלא שההתייחסות צריכה להיות לעילת התביעה של התובעת כנגד מרחום ובענין זה אני קובע כי ביום בו הגישה התובעת את תביעתה נגד מרחום, טרם מולאו התנאים המוקדמים לקבלת התמורה – תנאים שהתובעת לקחה על עצמה באותו נספח ולכן טרם הגיע המועד שחייב את עו"ד הבר להעביר את יתרת התמורה.

(ד) זאת ועוד, על פי הוראות הנספח, היה על התובעת למלא אחר שני התנאים שנקבעו בנספח עד 26.2.02, שאם לא כן אומר לנו סעיף 5 לנספח כי: "לא יוחזר המצב לקדמותו עד תום שנה מהחתימה על נספח זה, בטלה ומבוטלת התחייבות הקונה לתשלום היתרה בסך 25,000 דולר והשיק יוחזר לקונה" (ההדגשה שלי=ג.ב).

כך ובהתאם לכך, הרי שגם אם טוען ב"כ התובעת כי הסכם הפשרה בין התובעים שכנגד ובין מרחום ריפא את הפגם והשלים את מה שנקבע בנספח – וכאמור אינני מקבל טענה זו – הרי שגם כך יש להפנות תשומת לבו של ב"כ התובעת כי הסכם הפשרה הס/1 נחתם ואושר על ידי בית המשפט ביום 3.3.04, שהוא הרבה מעבר לאותה שנה בה התחייבה התובעת לקיים את האמור בנספח.

(ה) מועד מסירת החזקה בדירה למרחום נקבע ליום 14.2.01 (ראה סעיף 2 בנספח ה' החתום על ידי התובעת ומרחום והמצורף להסכם בתצהירו של חכים).

חכים מעיד כי לפני שניתנו הצוים המרפסת כבר היתה בשלבי גמר ונשאר להשלים רק המעקה כמו בשאר הדירות.

בשאר הדירות נראית המרפסת כך, שלכולן יש מעקה. (עמ' 54 לפ', ש' 9-10 ושי' 22-25).

ביום 10.1.01, עוד בטרם מסירת הדירה הוצאו צו מניעה קבוע וצו הריסה וביום 5.7.01 הגיעו דיירי הבית, התובעת וחכים להסכם פשרה לפיו תבנה התובעת את המרפסת בקומת הקרקע על פי תשריט שצורף להסכם ותבנה מעקה למרפסת בגובה 1.10 ס"מ סביב המרפסת.

להסכם צורף התשריט חנ/11, שם שונה, למעשה התשריט המקורי שצורף להסכם המכר עם מרחום.

באותו הסכם אף הוסכם להגיש בקשה לביטול צו ההריסה וכך תהא התובעת רשאית לבנות את המרפסת, אך לא נאמר בהסכם דבר בקשר לביטול צו המניעה הקבוע.

בין היתר, התחייבה התובעת לבצע את כל עבודות התיקון בבנין לפי פרטיכל שהכינו הצדדים ביום 19.6.01. (ראה נספח ח/3 לתצהיר דניאל).

מר חכים מעיד כי מנחם לא היה נוכח בעת שהגיעו להסכם מיום 5.7.01 ואף לא ניסו להחתימו על ההסכם. (עמ' 50 לפ', ש' 6-1).

ב"כ התובעת טוען בסיכומיו בצורה כללית ובלתי בהירה, שהמניעה לבניית המרפסת היתה משום שבין הצדדים התגלעה מחלוקת באשר לצורת המעקה וכי התובעת טענה שהיא מוכנה לבנות את המרפסת ומרחום מנע זאת ממנה ומרחום טען טענות משלו.

צורת המעקה נקבעה בהסכם מיום 5.7.01 (ראה נספח י' לתצהירו של מנחם – נ/2) בניגוד להתחייבות התובעת שניתנה בהסכם המכר מיום 18.12.00 וההסכם מיום 5.7.01 נערך בין דיירי הבניין ובין הנתבעים שכנגד ללא מעורבותו או השתתפותו של מרחום, למרות שהסכם זה קובע עובדות לגביו. (ראה נספח ד' והנוזכר בסעיף 6 לתצהיר חכים).

בתשובה לשאלה מתיחס מנחם להסכם זה, במיוחד לסעיף 3 שבו ומעיד כי למעשה תוכן סעיף זה הוא סלע המחלוקת אשר נעשה מאחורי גבו והאמור בסעיף זה הוא שגרם לכל ההתדיינות בין הצדדים. (עמ' 81 לפ', ש' 19-1).

(1) (ו) ב"כ התובעת מרבה להשתמש בסיכומיו בקונויה שנעשתה,

כביכול, בין הדיירים ובין מרחום ואף מרחיק לכת בהנחה כי הוצעה למרחום הזדמנות לחלוקה הוגנת של הסך של 25,000 דולר ובמקום שמרחום יעביר סכום זה לתובעת, יחלקו הם ביניהם את הסך הנ"ל באופן כזה שמרחום יזכה בסך 15,000 דולר והדיירים יזכו בסך 10,000 דולר.

ב"כ התובעת גם מוסיף, ואף זאת בהגינותו, כי מרחום מחה. לטענה זו אשיב לו לב"כ התובעת בשלשה אלה: ראשית, אם מרחום מחה על ההזדמנות שניתנה לו – היכן הקנוניה ושנית, עלי להזכיר לב"כ התובעת כי היה על התובעת למלא התנאים שבנספח עד 26.2.02 ואילו הסכם הפשרה שהושג בין הדיירים ובין מרחום הושג במהלך המשפט וכמעט לפני סיומו ביום 3.3.04 ושלישית, בל נשכח כי גם מרחום טען לקנוניה שנרקמה מאחורי גבו בין הדיירים ובין התובעת.

(2) מאחר ושללתי קיום קנוניה בעריכת הסכם הפשרה בין הדיירים ובין מרחום, אני קובע כי פעולותיו של מרחום היו פעולות בתום לב. מרחום אשר ראה שבמשך תקופה ממושכת לא יכול היה להיוושע מהתובעת, חיפש אפיקים אחרים על מנת שיוכל להגיע סוף סוף אל המנוחה והנחלה ויוכל להגיע לתוצאה אשר תניח את דעתו להמשך מגורים הולם בדירתו – גם אם לפי הסדר זה היה עליו לשלם כספים לדיירים.

אגב, בענין זה נשאלת השאלה מה טרוניה יש לה לתובעת כלפי מרחום, כאשר היתה זו התובעת אשר בהסכם המכר מכרה למרחום דירה ומפרסת פתוחה והדיירים הם אשר גרמו להוצאת אותם צווים – כאשר למרחום לא היתה שליטה על כך?

זהו ענינה של התובעת, אשר מכרה את שמכרה, בנתה את אשר בנתה ומרחום רכש בתום לב את שנמכר לו מבלי לדעת כי בהמשך תהיינה התפתחויות בין הדיירים והתובעת – דבר אשר גרם לשרשרת ההתדיינויות בין כל הצדדים בתיק זה.

לכן מסכים אנוכי עם טענת ב"כ של מרחום, שמרחום – ככל אדם סביר – היה יכול לצפות כי יקבל את שהובטח לו בהסכם, קרי דירה בקומת קרקע שלה מרפסת פתוחה ומה שהוצג בפניו יישאר במקום גם לאחר שיקבל את החזקה בדירה.

לאחר שהתובעת קיימה את צוי המניעה וההריסה, התחייבה התובעת לדאוג לביטול הצווים ולהחזרת המצב לקדמותו ומשהתחייבה כך היה עליה למלא אחר התחייבויותיה. אגב, היו גם מגעים רבים – תוך מהלך הדיונים – להגיע להסדר פשרה במכלול הענינים בין כל הצדדים, אך הנסיונות לא צלחו.

(3) התובעת סבורה כי מגיע לה יתרת סכום המכר – למרות שלא מילאה אחר התחייבויותיה על פי הנספח, אך מאידך מצינו בסעיף 5 לאותו נספח מה גורל הסך של 25,000 דולר אם התובעת אינה עומדת בהתחייבויותיה.

ב"כ התובעת מציין בסיכומיו, כי ברגע שמרחום הגיע להסכם פשרה עם הדיירים היה עליו לשלם את יתרת התמורה, אך עם כל הכבוד, אינני מקבל טענה זו.

היכן מצינו סעיף כזה באחד ההסכמים המחייב את מרחום לשלם לתובעת אם יגיע להסכם פשרה עם צד אחר?

(4) אין ספק, כי עד להגעה לאותו הסכם היה לה לתובעת זמן די והותר למלא אחר התנאים שהתחייבה כלפי מרחום, ברם התובעת לא היתה מסוגלת למלא התנאים משום שמר חכים נתן התחייבויות אחרות – בהסכמים אחרים – כלפי הדיירים, בניגוד להתחייבות קודמת.

כפי שעולה מהראיות ומהמסמכים, אכן צודקת עו"ד שפרן בטענתה כי מתגלה בפנינו קבלן שכל פעם – אולי בתום לב ובתמימות – מרצה את הצד שפונה אליו וזה מה שאכן גרם לאי יכולת לקיים התחייבותו כלפי מרחום. (ראה דברי עו"ד שפרן בעמ' 4 לפ').

כך גם טען ב"כ של מרחום לענין זה, כי קיים מחד חוזה ותוספת לחוזה שנחתם בין הקבלן ובין מרחום ויש מצד שני איזה שהוא הסכם שאותו קבלן הגיע עם הדיירים שהוא סותר את ההסכם שהקבלן חתם עם מרחום. (עמ' 2 לפ').

דבר ההתקשרויות בהסכמים בתום לב ובתמימות גם עולה מעדותו של חכים בהסבירו כיצד הגיע להסכמים עם הדיירים ונתן להם כספים על הסכמות למיניהן. (ראה בעמ' 28 לפ').

בנוסף למתן כספים לדיירים, ביקשו הם ממנו לבצע תיקונים על פי פרטיכל שנערך על ידם. (עמ' 29 לפ', ש' 11-9).

12. לאור הנימוקים שפורטו לעיל בהרחבה, אני קובע, שאין מקום לחייב את מרחום לשלם הסכום בש"ח השווה לסך 25,000 דולר.

כמו כן, אני קובע כי מרחום לא הפר את ההסכם ולכן גם אין עליו לשלם את הפיצוי של 12,000 דולר.

התוצאה מכך היא, שאני דוחה את התביעה העיקרית בין התובעת ובין מרחום וכתוצאה מהסכם הפשרה בין התובעים שכנגד ובין מרחום, אין עוד צורך לדון בתביעה שכנגד בין התובעים שכנגד ובין מרחום ואין צורך לדון בהודעת צד ג' שנשלחה על ידי מרחום נגד נציגות הבית וכתוצאה מכך אף נמחקת ההודעה לצד ד' שנשלחה על ידי נציגות הבית אל התובעת ואל חכים.

13. א. לאור האמור לעיל ובהמשך לתוצאה, שאליה הגעתי, יש לדון ולהחליט עתה בתביעה שכנגד בין התובעים שכנגד ובין הנתבעים שכנגד. (התובעת וחכים).

ב. א. התביעה שכנגד הוגשה במקורה, הן נגד התובעת וחכים והן נגד מרחום ולכן ייחסו התובעים שכנגד חלק מהעובדות ומהנימוקים לתובעת ולחכים וחלק מהן למרחום, ברם לאור הסכם הפשרה שהושג בין התובעים שכנגד ובין מרחום – אין עוד צורך להתייחס לאותן עובדות אשר יוחסו למרחום בתביעה שכנגד ויש להתמקד – כפי שהתמקדה ב"כ התובעים שכנגד בסיכומיה - לטענות שהועלו נגד התובעת ונגד חכים – טענות שיש בהן, לדעת התובעים שכנגד, להקים עילת תביעה ואשר מצדיקה הענקת הסעד של 325,000 ₪. (כך בתביעה שכנגד).

ב. עו"ד שוסטר, שהיא ב"כ של התובעים שכנגד, הצהירה בישיבת יום 23.2.05, כי מה שנותר לדיון בין התובעים שכנגד ובין הנתבעים שכנגד הוא ענין הליקויים שלא תוקנו, כפי שעולה מפרטיכל ח/3 (שצורף לתצהירו של דניאל) וכפי שעולה מהמפורט בכתב התביעה, ועוד נותר לדון הענין של רישום הבית והזזת הדלת לדירתם של מרחום. (ראה בעמ' 87 לפ', שי' 10-11).

14. א. א. הנתבעים שכנגד הגישו כתב תשובה לתביעה שכנגד. לטענת חכים, יש לדחות התביעה נגדו משום שאין הוא אחראי אישית, הוא לא התחייב התחייבות אישית כלשהי וכל שחתם או התחייב, עשה זאת כמנהל התובעת – הכל למעט אותו הסכם מיום 5.7.01.

(ב) באשר לאי רישום הבית כבית משותף טוענים הנתבעים שכנגד כי, חכים לא התחייב כלפי התובעים שכנגד או מי מהם לבצע רישום הבית כבית משותף. מי שמונע מטאוונהאוז לרשום את הבית כבית משותף הם התובעים שכנגד עצמם ומרחום בשל המחלוקות שהיו ביניהם הנתבעים שכנגד סבורים כי מניעה נוספת לאי רישום הבית נעוצה בכך שחלק מהתובעים שכנגד פיצל את דירתו, כך שבמקום דירה אחת אשר רכש, מחזיק הוא בשתי דירות אשר הופרדו ביניהן בבניה- דבר הנוגד את היתר הבניה ואת תכנית המתאר. (ראה גם האמור בסעיף 39 לתצהיר חכים-ת/1).

(ג) באשר לתיקונים, טוענים הנתבעים שכנגד שהם ביצעו תיקונים ברמה גבוהה ולשביעות רצון וועד הבית.

ב. לאור האמור לעיל סבורים הנתבעים שכנגד, שאין עליהם לפצות את התובעים שכנגד, משום שהם לא גרמו כל נזק ולא הפרו את ההסכם כלפיהם.

15. א. בענין הסך של 325,000 ₪ אשר נתבע בתביעה שכנגד, עלי לציין כי לאור הסכם הפשרה אליו הגיעו התובעים שכנגד עם מרחום, שינתה כליל ב"כ התובעים שכנגד בסיכומיה את הסעד הנתבע מהנתבעים שכנגד וכבר לא נתבקש הסך של 325,000 ₪, אלא סכומים אחרים לגמרי בשל הנזקים שנגרמו לתובעים שכנגד וכפי שיפורט להלן.

ב. א. לאחר שהתובעים שכנגד הביעו התנגדותם לבניית הדירה הנוספת, הגיעו הם להסכם פשרה עם הנתבעים שכנגד ביום 20.7.00 (ראה ח/5) בו התחייבו הנתבעים שכנגד, בין היתר, לתקן את ליקויי הבניה שהתגלו ברכוש המשותף של הבנין, להתקין שער חשמלי בכניסה לחצר הבנין ולהתקין סככות לחניות בחצר.

בהסכם זה התחייבו הנתבעים שכנגד כלפי הדיירים להודיע לרוכש הדירה הנוספת, שאין לו זכות יתר על השטח מחוץ לדירה הנוספת וכי השטח מחוץ לדירה הנוספת הינו רכוש משותף לכל דיירי הבנין.

בכל זאת, התקשרה התובעת בהסכם מכר, במועד מאוחר מההסכם הנ"ל, קרי ביום 18.12.00 בו צוין כי הדירה הנוספת כוללת מרפסת פתוחה. (ראה נספח ג' לתצהיר דניאל – 5/).

מרפסת זו, שנבנתה על ידי התובעת ואשר כבר כללה שתי שורות בלוקים ופתח יציאה לגן הבנין, היוותה, בין היתר, עילה להגשת תביעה ביום 31.12.00 (לאחר שמרחום כבר התקשר בחוזה המכר עם התובעת) לבקש צו מניעה. (ראה נספח ד' לתצהירו של דניאל-5/).

בהחלטה מיום 10.1.01 ניתן צו המניעה האוסר על התובעת להמשיך את בניית המרפסת ו/או כל בניה אחרת החורגת בקומת עמודי הקרקע. באתו יום גם ניתן פסק דין המצווה על התובעת להרוס כל בניה שנעשתה ואשר חורגת מקו עמודי הבנין בקומת הקרקע. (ראה נספחים ה' לתצהיר דניאל).

ביום 5.7.01 נחתם הסכם פשרה נוסף בין התובעים שכנגד ובין הנתבעים שכנגד לפיו תמורת ההסכמות של התובעים שכנגד – כפי שמופיעות באותו הסכם – התחייבו הנתבעים שכנגד לבצע עבודות התיקון בבנין על פי פרטיכל שנערך ביניהם – זאת תוך 30 ימים מיום עריכת ההסכם. כמו כן, נקבע בהסכם, פיצוי בסך של 30,000 דולר אותו ישלמו הנתבעים שכנגד לתובעים שכנגד אם לא יבצעו עבודות התיקון כנדרש. הסכם זה קיבל תוקף של פסק דין ביום 8.7.01 (ראה נספחים ח/1, ח/2 שצורפו לתצהירו של דניאל-נ/5).

(ב) בתביעה שכנגד ביקשו התובעים שכנגד לחייב את הנתבעים שכנגד בגין אי ביצוע כלל התיקונים בסך של 150,000 ₪, בעוד שבסיכומים נטען כי הנתבעים שכנגד לא קיימו את ההסכם הנ"ל, לא ביצעו את כל עבודות התיקון והתיקונים אשר בוצעו לא תוקנו במועד שנקבע בהסכם ובוצעו באופן רשלני וחלקי בלבד ולכן מבקשים התובעים שכנגד לחייב הנתבעים שכנגד לשלם להם את סכום הפיצוי המוסכם של 30,000 דולר אשר נקבע בהסכם.

(ג) כמו כן נתבע בסיכומי ב"כ התובעים שכנגד סעד של הזזת דלת הכניסה לדירתם של מרחום-סעד שלא נתבע בתביעה שכנגד המקורית.

(ד) התובעים שכנגד טענו כי עד להגשת התביעה שכנגד לא רשמו הנתבעים שכנגד את הבנין כבית משותף – זאת בניגוד להתחייבותם בהסכמי הרכישה. בגין אי קיום התחייבות הנתבעים שכנגד לרישום הבית המשותף – נתבע בתביעה שכנגד סכום של כ-75,000 ₪, אך בסיכומים נתבקש בית המשפט לחייב את הנתבעים שכנגד לשלם לתובעים שכנגד עלויות והוצאות רישום הבית המשותף, לפי 1.5% משווי כל דירה (על פי הסכמי המכר) בצירוף מע"מ כחוק ובצירוף הצמדה למדד וריבית כחוק מיום חתימת הסכמי המכר (מדוע !?) ועד ליום התשלום בפועל. לצורך כך ועל מנת "להקל" בחישוב, צרפה ב"כ התובעים שכנגד את התעריף המינימלי המומלץ של לשכת עורכי הדין.

16. העולה מן האמור לעיל הוא, שבסיכומים שהגישה ב"כ התובעים שכנגד נוצרה מעין תביעה חדשה עם סעדים השונים לחלוטין מהסעדים שנתבעו בתביעה שכנגד.

עילות התביעה שכנגד, אשר הופנו תחילה הן נגד מרחום והן נגד הנתבעים שכנגד, הצטמצמו בפועל רק כנגד הנתבעים שכנגד ולכן יש בכך גם שינוי בעובדות, בטענות ובנימוקים שהובאו בתביעה שכנגד המקורית.

לכן, לא ניתן היה כך לשנות את העילות ואת הסעדים בסיכומים, מבלי להגיש בקשה להגשת כתב תביעה שכנגד מתוקן, אשר יעמיד את העובדות הנכונות ואת השאלות השנויות במחלוקת רק בין התובעים שכנגד ובין הנתבעים שכנגד, שעדיין נותרו כנתבעים שכנגד.

17. א. לאור העדויות ולאור שינוי החזית בקביעת העילות והסעדים החדשים כפי שעלו בסיכומי ב"כ התובעים שכנגד, אני מחליט כי אין מקום להיעתר לתביעת התובעים שכנגד בקשר לתיקון הליקויים – לא בסכום של 150,000 ₪ וגם לא בגין הפיצוי של 30,000 דולר – אלא שלכל היותר יש מקום לחייב את הנתבעים שכנגד לשלם לתובעים שכנגד – כולם ביחד ו/או לכל אחד מהם בנפרד את הסך של 1,250 ₪ - זאת מן הנימוקים הבאים:

(א) (1) תחילתו של הסכם תיקוני הליקויים הוא בהסכם שנערך ביום 20.7.00, אשר בין היתר התחייבו הנתבעים שכנגד להמשיך בתיקוני הליקויים שהתגלו בבניית הבנין בהתאם לרשימה מוסכמת ומצורפת להסכם. (ראה סעיף 7 להסכם חנ/5). אמנם בענין הסכם זה, טוען חכים כי אין לחייבו באופן אישי משום שלא היתה התחייבות אישית מטעמו למילוי התחייבויות התיקונים, ברם אני דוחה טענה זו משום שעל הסכם זה חתם מר חכים באופן אישי – הגם שבכותרתו רשומה רק התובעת כצד להסכם.

חתימתו של מר חכים, כפי שנחתמה משקפת את התחייבותו האישית.

(2) בהסכם זה אין סעיף פיצוי מוסכם.

(3) מר חכים העיד כי התיקונים שהתחייב לבצע בוצעו וכל שנותר הוא לבצע תיקונים קלים.

ואכן, מעיון בפרטיכל מיום 19.6.2001 (נספח ח' לתצהירו של דניאל) עולה כי ברוב הסעיפים סומן V ליד תיקונים שבוצעו ואכן נותרו תיקונים שלא בוצעו ואשר מר חכים מכנה אותם תיקונים קלים.

אין בפני כל הוכחה או חוות דעת מומחה מה באמת הליקויים שטרם תוקנו ומה עלות אותם ליקויים שיש עדיין צורך לתקנם. בנספח ח' לתצהיר דניאל ובעדות דניאל נאמר כי התובעת ביצעה את תקון כל הליקויים האמורים בנספח ח' ולכן גם לא מצאו לנכון להמשיך בתביעה אשר הוגשה נגד התובעת בגין לקויי בניה (עמ' 93 לפי, ש' 12-23).

עצם הודעת עו"ד שוסטר, שנותר לדיון תיקון ליקויים שלהם התחייב הקבלן, כשלמעשה היא טוענת שהתובעת לא תיקנה הכל – היה עליה להוכיח מה לא תוקן ומה עלות התיקונים (71, 4-7).

(4) מר חכים נשאל בענין עלות התיקונים שלא בוצעו והוא העריכם בסכום בין 1,000 – 1,500 ₪. (ראה עדות חכים בעמ' 57 לפי, ש' 7-11).

כפי שציינתי לעיל, לא הובאה בפני כל חוות דעת אשר יסתור את דברי מר חכים ולכן יש לקבוע כי היות ומר חכים מאשר כי חלק מזערי של ליקויים לא תוקן הרי שלכל היותר יש לקבל את הערכת מר חכים כי עלות התיקונים שלא בוצעו נעה בין הסך של 1,000 – 1,500 ₪.

דניאל אף הרחיק לכת בענין זה וטען בתצהירו כי לדעתו, הפרת ההסכם מיום 5.7.01 מבטלת את הסכמת הדיירים ומחזירה המצב לקיום צווי המניעה שניתנו. (ראה סעיף 27 סיפא לתצהירו – 5/). מוטב היה, לו מנסח התצהיר היה מעמיד את דניאל על טעותו, שכן הסכמות אינן מתבטלות כך מעצמן קל וחומר שצווי בית משפט לא מתבטלים כך מעצמם רק משום שכך סבור דניאל. הפרת הסכם, אינה מחזירה צוים שבוטלו על ידי בית המשפט ואינה מחזירה למצב קודם, אלא אם כן נקבע בהסכם או כך קבע בית המשפט.

ב. לכן אין מקום להיעתר לסכום הנתבע עבור תיקון ליקויים, כאשר אין כל פירוט מה ליקויים אלו שעדיין לא תוקנו, מה עלות התיקונים וכאשר לא הוגשה כלל חוות דעת בענין זה.

על-פי הערכתו של מר חכים – שהוא הקבלן המבצע – והיות והערכתו לא נסתרה, יחויבו הנתבעים שכנגד בסכום של 1,250 ₪ - כאמור לעיל.

18. אין מקום לקבל בקשת התובעים שכנגד לחייב הנתבעים שכנגד להזות דלת הכניסה לדירתם של מרחום – זאת מן הנימוקים הבאים :

א. א. זהו סעד המופיע בסיכומים כתוצאה ובהמשך להסכם הפשרה הס/1 ולא נתבע סעד כזה בתביעה הנגדית.

עם כל הכבוד לב"כ התובעים שכנגד, הרי שבפרק ה' לסיכומיה לא דקה פורתא: בסעיף ה(1) לסיכומיה מציינת ב"כ התובעים שכנגד כי: "בסעיף 10.4. לתביעת הדיירים נרשם במפורש כי נתבעת הזות דלת הכניסה, והכוונה לדלת הכניסה לדירתם של מרחום".

סעיף 10.4 לתביעה שכנגד לא נרשם כך לא במפורש ולא במשתמע.

בסעיף 10.4 לתביעה שכנגד נתבקש בית המשפט לחייב הנתבעים שכנגד בהשבת המצב לקדמותו, קרי: "הריסת המרפסת של הדירה הנוספת, שיקום גינת הבית והזות קיר הדירה הנוספת הצמוד ללובי הבית". (ההדגשה שלי=ג.ב).

בתביעה מדובר בהזות קיר הדירה הנוספת הצמוד ללובי ולא בהזות דלת כניסה לדירת מרחום – כפי שצויין בסיכומים.

לכן, גם לא הייתי צריך להרחיב בענין זה, אולם מאחר והענין בכל זאת עלה – אתייחס לכך בקצרה.

(ב) (1) אמנם בסעיף 4(ג) להסכם הפשרה הס/1 הוסכם בין התובעים שכנגד ובין מרחום, כי: "הצדדים יעמדו על עילת התביעה להזות דלת הכניסה לדירת צד ב' למיקום כמסומן בתכנית המצ"ב להסכם זה וזאת על חשבון הקבלן. במידה והעילה הנ"ל תדחה על ידי כב' בית המשפט יהיה רשאי צד ב', אך לא חייב, לפעול להזות דלת הכניסה לדירתו למיקום כמסומן בתכנית המצ"ב על אחריותו ועל חשבונו באופן בלעדי".

(2) הסכם הפשרה הס/1 נערך רק בין התובעים שכנגד ובין מרחום, ושניהם הסכימו לחייב את התובעת, כאשר התובעת כלל לא היתה צד להסכם זה.

זאת ועוד, על פי אותו הסכם עדיין עומדת בפני מרחום הברירה: אם התביעה תידחה יהיה רשאי מרחום – אך לא חייב – לפעול להזות דלת הכניסה לדירתו, על אחריותו ועל חשבונו באופן בלעדי.

(ג) בנוסף לאמור לעיל עלי לציין כי מר חכים העיד כי לא ביקש בעיריה לשנות את המיקום של דלת הכניסה לבנין, אבל הזיז. (עמ' 44 לפ', ש' 15-13).

עוד מוסיף חכים ואומר כי הוא יזם שינוי בדלת של מרחום עוד לפני שהוא רכש את הדירה הנוספת וכאשר הוא רכש – המצב כבר היה קיים. (עמ' 50 לפי, ש' 16-19).

גם דניאל מציין בתצהירו כי הזזת דלת הכניסה לבית בוצעה בפועל על ידי התובעת בתאריך 3/02 לבקשת כל הדיירים. (סעיף 25 לתצהירו-נ/5).

19. א. בתביעה שכנגד מבקשים התובעים שכנגד לחייב את התובעת ברישום הבית המשותף לאלתר ולחלופין בתשלום הסך של 75,000 ₪ שהינו העלות המוערכת של הוצאות רישום הבית המשותף.
- בסיכומים, מבקשים התובעים שכנגד לחייב הנתבעים בשכר טרחה בעד רישום הבית כבית משותף.
- מסעיף 15 לסיכומים עולה כי התובעים שכנגד זנחו למעשה את בקשתם לחייב את התובעת ברישום הבית המשותף, יען כי לדבריהם ממילא ברור כי גם אם יינתן הצו לא יעשו כן ולכן מבקשים הם להעניק להם הסעד החלופי – אם כי גם הסעד החלופי השתנה מסך של 75,000 ₪ לתשלום שכר טרחה של 1.5% לכל דייר.
- ב. לאחר שקילת העדויות בענין זה ולאור שינויי הסעדים בין אלה שנתבקשו בתביעה שכנגד ובין אלה שנתבקשו בסיכומים, החלטתי למחוק התביעה בגין פריט זה – זאת מן הנימוקים הבאים:
- (א) תשלום שכר טרחה בעד רישום הבית כבית משותף היא תביעה מוקדמת מדי. אין כלל וודאות שכל דייר עשוי לשלם 1.5% שכ"ט בעד רישום הבית.
- (ב) זהו סעד השונה לגמרי מן הסעד שבתביעה המקורית.
- (ג) עולה מן העדויות כי אין אפשרות לרשום הבית משום שמתנהלת תביעה נפרדת בבית משפט השלום ברמלה שהגישו גרינפלד ו-וייס ולכן עד שלא תתברר התביעה, אין מקום ליתן החלטה בנדון דנן, שמא תהא זו החלטה אשר עשויה או עלולה לעמוד בסתירה להחלטה שתינתן בתיק הנ"ל.
- (ד) בהיות התביעה בנדון דנן מוקדמת מדי והיות ובינתיים מתנהלים הליכים אחרים בקשר לכך ועל מנת שלא לחסום דרכם של התובעים שכנגד לשקול צעדיהם לעתיד לבוא – אני מחליט למחוק התביעה בפריט זה ולא לדחותה. (בסעיף 8 לסיכומיו, הסכים גם ב"כ התובעת, בהגיונותו, למחיקה ולא לדחיה).
- לגבי אי רישום הבית, טוענת עו"ד שוסטר, כי יש נכונות לכך מטעם התובעת. (2-4, 72).

20. סוף דבר, לאור הנימוקים – כפי שהובאו בהרחבה בפסק דין זה – אני מחליט כדלקמן:
- א. לדחות את התביעה העיקרית של התובעת – טאוניהאוז חברה לבנין בע"מ נגד מרחום מנחם ו-ורד.
- ב. באשר לתביעה שכנגד, התוצאה היא כדלקמן:
- (א) התביעה, או יותר נכון לומר, הבקשה בסיכומים לחייב את הנתבעים שכנגד בשכר טרחה לרישום הבית כבית משותף נמחקת בזה.
- (ב) התביעה שכנגד בכל הנוגע לאי ביצוע יתרת התיקונים מתקבלת בחלקה באופן כזה, שאני מחייב את הנתבעים שכנגד – טאוניהאוז חברה לבנין בע"מ וחכים אלכסנדר, שניהם ביחד ו/או כל אחד מהם בנפרד לשלם לתובעים שכנגד – נציגות ועד הבית המשותף ברח' הבעש"ט 1 רחובות ו-10 אח' – באופן סולידרי – את הסך של 1,250 ₪ בצירוף רבית והפרשי הצמדה מהיום ועד התשלום בפועל.
- החויב הוא מהיום ולא מיום הגשת התביעה, משום שהתיקונים טרם בוצעו וההוצאות עבור התיקונים טרם הוצאו.
- (ג) יתרת עילות וסעדי התביעה שכנגד ויתרת פרטי הסעדים – כפי שצויינו לעיל – נדחות.
- (ד) ההודעה לצד ג' ולצד ד' – נמחקת בזה.
- ג. בהתחשב בהשתלשלות העניינים בתביעה, בהתחשב בהסכמים אליהם הגיעה התובעת עם הדיירים ובהסכם הפשרה הס/1 אינני מחייב התובעת בהוצאות גבוהות לנתבעים – מרחום – ובאשר לתביעה שכנגד ולתוצאותיה, החלטתי כי בתביעה זו לא אחייב בהוצאות.
- לכן, בסופו של פסק הדין אני מחליט לחייב את התובעת – טאוניהאוז חברה לבנין בע"מ – לשלם לנתבעים מרחום מנחם ו-ורד סכום כולל של הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד בסך 3000 ש"ח בתוספת מע"מ ובצירוף רבית והפרשי הצמדה מהיום ועד התשלום בפועל.
- למעט סכום ההוצאות הנ"ל – אין צו להוצאות נוספות.

ניתן היום ל' בתשרי, תשס"ו (2 בנובמבר 2005) במעמד עו"ד הר נבו ב"כ התובעת, עו"ד קורמן ב"כ הנתבעים ובהעדר עו"ד שוסטר אשר שוחררה מהתייצבות לשימוע פסק הדין.

**ערעור תוך 45 יום לבית המשפט המחוזי
מותר לפרסום מיום 02/11/2005**

גדעון ברק 54678313-5099/01

ברק גדעון - שופט

005099/01 א 133 ריטה

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה