



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

בפני כב' השופט אברהם יעקב

- התובעים:**
1. נוריאל שמואל
 2. נוריאל שלמה

נ ג ד

- הנתבעים:**
1. החברה הכלכלית לאריאל בע"מ
 2. ח.אשל בע"מ
 3. א. בוידיק כבישים תנועה ופיתוח בע"מ
 4. מכטה – גאוטכניקה בע"מ
 5. ח.י.מ.מ. מנופים ובנייה טרומית בע"מ
 6. Sabra Infrastructure Co.

התובעת שכנגד: החברה הכלכלית לאריאל בע"מ

נ ג ד

- הנתבעים שכנגד:**
1. נוריאל שמואל
 2. נוריאל שלמה
 3. נוריאל אילן
 4. נוריאל שבתאי

- צדדים שלישיים:**
1. ח. אשל בע"מ
 2. א. בוידיק כבישים תנועה ופיתוח בע"מ
 3. מכטה – גאוטכניקה בע"מ
 4. ח.י.מ.מ. מנופים ובנייה טרומית בע"מ
 5. Sabra Infrastructure Co.



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

פסק דין

- 1
2 לפני תביעה ותביעה שכנגד לפיצוי כספי.
- 3 **הצדדים לתביעה ולתביעה שכנגד**
- 4
- 5 1. התובעים עוסקים ביצור ומכירה של מערכות לחימום מים תחת השם המסחרי "ירדן"
6 (להלן: "התובעים או הנתבעים שכנגד").
- 7
- 8 2. הנתבעת 1, החברה הכלכלית לאריאל בע"מ - הינה חברה עירונית בבעלות עיריית אריאל
9 אשר קיבלה הרשאה ממדינת ישראל לפתח ולשווק את שטחי הקרקע בפארק התעשייה
10 אריאל מערב (להלן: "פארק התעשייה") - (להלן: "החכ"ל או התובעת שכנגד").
- 11
- 12 3. התובעים ביחד עם הנתבעים שכנגד 3 ו-4 (להלן: "הנתבעים שכנגד") כרתו הסכם עם
13 החכ"ל במסגרתו הוקצה להם מגרש לבניית מפעל בפארק התעשייה.
- 14
- 15 4. הנתבעת 2, חברת ח. אשל בע"מ, מתמחה בניהול פרויקטים בתחום הבניה (להלן: "חברת
16 אשל").
- 17
- 18 5. הנתבעת 3, חברת א. בוידיק כבישים תנועה ופיתוח בע"מ, עוסקת בתכנון כבישים ופיקוח על
19 פרויקטים של תשתית (להלן: "חברת בוידיק").
- 20
- 21 6. הנתבעת 4, חברת מכטה גיאוטכניקה בע"מ, חברה המעניקה יעוץ בתחום הנדסת הקרקע
22 (להלן: "חברת מכטה").
- 23
- 24 7. הנתבעת 5, חברת ח.י.מ.מ. מנופים ובנייה טרומוית בע"מ, חברה העוסקת בהפעלת מנופים
25 והידוק דינמי לקרקע (להלן: "חברת ח.י.מ.מ.").
- 26
- 27 8. הנתבעת 6, Sabra Infrastructure Co. בכתב התביעה נטען כי היא עוסקת בביצוע עבודות
28 עפר (להלן: "חברת Sabra").
- 29



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 התובעים לא הציגו ראיות לקיומה של חברת Sabra, רישום שלה בישראל או רישומה
 2 כחברה זרה. גם בכתב התביעה המתוקן, שהוגש לאחר שחברת Sabra לא הגישה כתב הגנה
 3 ולא התייצבה לדיונים, לא התייחסו התובעים לשאלת קיומה.
 4 תקנות סדר דין אזרחי, התשמ"ד – 1984, קובעות בסעיף 477 כי המצאת כתבי בי דין תעשה
 5 "לנמען גופו או למורשהו" ובסעיף 484 נקבעו הכללים להמצאה לתאגיד.
 6
 7 התובעים חתמו על הסכם עם מר פאהד עבדל פתח חוסין סברי. בהסכם מצויין כי הוא
 8 חותם עליו בשם חברת Sabra (תצהיר מר נוריאל שבתאי מטעם התובעים (להלן: "תצהיר
 9 התובעים"), (נספח 55). אין בהסכם כל פרט היכול להעיד על רישומה של חברת Sabra
 10 בישראל או מחוצה לה. לא מצויינת כתובת משרדה או מפורטים שמות מורשים מטעמה.
 11 התובעים לא טענו ולא הראו כי פעלו להעביר אל חברת Sabra או אל מורשים מטעמה את
 12 כתבי הטענות.
 13
 14 מכלל האמור לעיל אני מורה על מחיקתה של נתבעת 6, חברת Sabra Infrastructure Co.
 15 מהתביעה.
 16
 17 9. התובעים, הנתבעים שכנגד, הגישו הודעה לצדדים שלישיים כלפי הנתבעים 2-6.
 18
 19 רקע
 20
 21 עיקר העובדות הצריכות לעניין
 22
 23 10. ביום 25.12.06 אישרה ועדת התאום במשרד התמ"ת את בקשת התובעים להקצאת מגרש
 24 מספר 41-1 בשטח 8,222 מ"ר בתב"ע 6/ת/130 בפארק התעשייה (להלן: "מגרש 41-1").
 25
 26 11. ביום 2.1.07 נכרת הסכם בין התובעים לחברת אשל. חברת אשל התחייבה לנהל תכנון
 27 ולפקח על הקמה של מבנה למפעל בשטח 2500-3000 מ"ר על מגרש בשטח של 8.2 דונם
 28 בפארק התעשייה (להלן: "הסכם לניהול הפרויקט").
 29
 30 12. ביום 4.1.07 נכרת הסכם בין התובעים לחברת בוידיק למתן שירותי תכנון לעבודות עפר
 31 סלילה, פיתוח וניקוז ותכנון הסדרי תנועה. נקבע כי השירותים יתנו לצורך פיתוח מגרש
 32 חדש בפארק התעשייה להקמת מפעל של חברת "דודי ירדן".
 33



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

13. ביום 13.3.07 שילמו התובעים לחכ"ל סכום של 1,306,451 ₪ עבור הוצאות פיתוח תשתיות של מגרש 1-41.
14. ביום 28.3.07 נחתם בין התובעים לבין החכ"ל הסכם לביצוע עבודות פיתוח במגרש 1-41 (להלן: "הסכם הפיתוח").
15. ביום 15.7.07 נחתם הסכם בין התובעים לבין מר פאהד עבדל פתח חוסין סברי לביצוע עבודות עפר במגרשים 104-105 בפארק התעשייה (להלן: "המגרש" או "מגרש 104-105").
16. מגרש 104-105 גובל בצדו הצפון מזרחי עם מגרש 102 (להלן: "מגרש 102"), בצדו הדרום מערבי עם מגרש 106 (להלן: "מגרש 106"). את הגבול המזרחי של המגרש תוחם כביש המאפשר תנועה בתוך פארק התעשייה (להלן: "הכביש"). בצדו המערבי גובל המגרש עם מגרשים 2020 ו-2022. מגרש 104 גבוה בכ- 19 מ' ממגרש 2020 ומגרש 105 גבוה בכ- 11 – 15 מ' ממגרש 2022.
17. לבקשת התובעים ביצעה חברת מכטה סקר שתוצאותיו סוכמו בחודש יולי 2007 בשני דו"חות. דו"ח בדיקה גיאולוגית של המגרש (להלן: "הדו"ח הגיאולוגי") ודו"ח בו המלצות לביסוס הקרקע במגרש לצורך הקמתו של מבנה תעשייה בשטח של כ- 2500 מ"ר (להלן: "דו"ח הביסוס").
18. ביום 8.08.07 נכרת הסכם בין התובעים לבין חברת ח.י.מ.מ לביצוע עבודות הידוק דינמי - שיטה המיועדת לציפוף הקרקע בשכבות עבות על ידי הטלת משקולת (להלן: "הידוק דינמי") – לקרקע בתחומי המגרש.
19. ביום 23.8.07 הועבר לחברת אשל וחברת מכטה מכתב המתאר תוצאות של סיור שערכה חברת בוידיק במגרש (להלן: "דו"ח בוידיק") בו נכתב, בין היתר, כי עבודות העפר שבוצעו במדרון המערבי של המגרש בוצעו בשיפוע זקוף מהמתוכנן ולא נבנתה מסלעה שתוכננה לתמיכה במדרון המערבי (להלן: "המסלעה").
20. ביום 26.8.07 נשלחה לחכ"ל בקשה מטעם התובעים להחלפת המגרש שהוקצה להם, מגרש 1-41, במגרש 104-105.
21. ביום 4.9.07 אישרה ועדת התיאום בתמ"ת את בקשת התובעים והוקצה להם המגרש בשטח כולל של 8,758 מ"ר, למטרת הקמת מפעל לייצור דודי שמש.



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

1	
2	<u>הראיות</u>
3	
4	.22 התובעים והנתבעים 1, 2, 4, 5 הגישו תצהירים. כל הצדדים הגישו חוות דעת של מומחים
5	מטעמם.
6	
7	.23 ביום 13.09.09 מיניתי את מר טומי עברון למומחה מטעם בית המשפט (להלן: "מר עברון"
8	או "מומחה בית המשפט") ליתן חוו"ד במחלוקות שנתגלעו בין המומחים מטעם הצדדים,
9	כפי שהשתקפו מחוות הדעת שחוברו על ידם.
10	
11	.24 החכ"ל סברה כי מר עברון אינו מתאים לשמש כמומחה בתובענה דגן שכן לא ברור מהו
12	הרקע המקצועי שלו והאם משמש יועץ קרקע. בהחלטה מיום 12.10.09 קבעתי כי אי
13	הידיעה כמפורט בבקשת החכ"ל אינה עילה שלא למנות מומחה.
14	
15	.25 מצהירי הצדדים לא נחקרו. ביום 10.10.10 נחקר מר עברון.
16	
17	<u>תמצית טענות הצדדים</u>
18	
19	<u>טענות התובעים</u>
20	
21	.26 החכ"ל שיווקה את מגרש 1-41 מבלי לבדוק אם כל שטחו מצוי בתוך גבולות "הקו הכחול"
22	של התביע. משהתברר לחכ"ל כי לא כל שטחו של מגרש 1-41 ששוקק על ידה לתובעים אינו
23	מצוי בתוך גבולות הקו הכחול של התביע היא הציעה לתובעים כתחליף את המגרש.
24	
25	.27 החכ"ל הצהירה בפני התובעים כי רוב עבודות הפיתוח במגרש בוצעו והיא תחזיר לתובעים
26	סכום של 186,747 ₪ העלות המשוערת להשלמת עבודות הפיתוח. בדיעבד הסתבר לתובעים
27	כי העבודות שבוצעו נעשו באופן לא מקצועי ובצורה רשלנית, כך שעל פני השטח נפערו
28	סדקים עמוקים. החכ"ל הפרה את התחייבותה לזכות את התובעים בסכום של 186,747 ₪.
29	
30	.28 ביטול הקצאת מגרש 1-41 מחייב את החכ"ל להחזיר לידי התובעים את דמי הפיתוח
31	ששילמו בסכום של 1,306,451 ₪ כמפורט בהסכם הפיתוח שנחתם ביניהם.
32	



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 מומחה מטעם התובעים קבע כי עבודות הפיתוח במגרש יעלו סכום של 3,540,000 ₪
 2 והמומחה שמונה על ידי בית המשפט קבע כי העלות הכוללת של ביצוע עבודות הפיתוח
 3 תסתכם בסכום של 2,165,959 ₪.
 4
- 5 30. לנוכח העובדה כי קיים הפרש גבהים בין המגרש למגרשים 2020 ו- 2022 הצמודים לו
 6 ממערב, אין אפשרות לייצב את המדרון המערבי של המגרשים ללא השארת שוליים
 7 מוחלשים שמשמעותה היא הקטנת השטח שהתובעים יכולים לעשות בו שימוש.
 8
- 9 31. עבודות הפיתוח במגרש נעשו בכפוף להיתר שניתן על ידי החכ"ל לתובעים.
 10
- 11 32. החברות אשל, מכטה ובידק (להלן: "החברות") התרשלו בכך שהתירו להתחיל בעבודות
 12 במגרש על פי תכניות שנמסרו לעיון בלבד ולא הקפידו כי העבודות המבוצעות יתאמו את
 13 התכניות. החברות התרשלו משלא הקפידו על ניהול יומני עבודה. החברות התרשלו שלא
 14 הזהירו את התובעים שאין אפשרות לייצב את המדרון המערבי של המגרש ללא השארת
 15 שוליים מוחלשים. החברות התרשלו שהמליצו והתירו את ביצוע ההידוק הדינמי במגרש
 16 ובשוליים המערביים שלו בניגוד להמלצות הדו"ח הגיאולוגי ודו"ח הביסוס וגם התירו את
 17 עבודות העפר במדרון הצפוני של המגרש בשפיכה חופשית ללא הידוק בניגוד לדו"ח
 18 הביסוס. החברות התרשלו שלא נקטו בצעדים לתיקון הליקויים שפורטו בדו"ח בידק.
 19 החברות התרשלו בכך שלא מנעו מחברת Sabra לבצע עבודות בתחומי מגרש 106 ומתחת
 20 לכביש.
 21
- 22 33. התובעים הפקידו בידי חברת אשל את תכנון הניהול ופיקוח על כלל העבודות במגרש וראו
 23 בה גורם מקצועי שיחליט את כל ההחלטות המקצועיות הדרושות לביצוען. חברת אשל
 24 התרשלה שלא הזהירה את התובעים כי הזיכוי בסכום של 186,747 ₪ אין בו כדי לכסות
 25 את עלויות הפיתוח של המגרש ולא מנעה מהחכ"ל ל"גלגל" על התובעים את בניית הקירות
 26 התומכים, בגבול המגרש עם מגרש 106 והגבול עם הכביש. חברת אשל התרשלה כאשר
 27 אישרה לשלם לחברת Sabra את מלוא התמורה עבור עבודות עפר שלא הושלמו כמתוכנן.
 28
- 29 34. התובעים התקשרו עם חברת מכטה על מנת שתייעץ להם בכל הקשור לעבודות העפר
 30 והקירות התומכים והיא אף פיקחה בפועל על העבודות וגבתה שכר בשל כך. חברת מכטה
 31 התרשלה גם בהמלצתה על בניית קיר תמך בגובה של 4 מ' לתמיכת מילוי המצוק הצפוני
 32 למרות שגובה המילוי בו הוא 14 מ' וגם משתכננה שיפוע בצידו המזרחי של המגרש לאורך
 33 הכביש, כזה שלא עלה בקנה אחד עם דרישות החכ"ל.



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1
- 2 חברת ח.י.מ.מ נטלה על עצמה לבצע הידוק דינמי על בסיס הנחיות חברת מכטה. חברת
- 3 ח.י.מ.מ התרשלה בכך שהסכימה לבצע הידוק דינמי למרות האמור בדו"ח הגיאולוגי ודו"ח
- 4 הביסוס וגם משחזלה לנהל יומני עבודה.
- 5
- 6 הליקויים בעבודות הפיתוח של המגרש סיכלו את בנייתו של מפעל התובעים במגרש. אילו
- 7 עבודות הפיתוח היו מבוצעות כנדרש היתה בניית המפעל מתחילה בחודש דצמבר 2007
- 8 ומסתיימת בחודש דצמבר 2008. הנזק שנגרם לתובעים בגין עיכוב בניית המפעל החדש
- 9 צריך להיות מחושב גם על בסיס הערכת דמי שכירות שהתובעים יכלו לקבל.
- 10
- 11 לתובעים מגיע גם פיצוי בגין עגמת נפש שנגרמה להם כתוצאה מהתנאים הפיזיים הקשים
- 12 במקום בו נמצא מפעלם, אזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה, והמתח הנפשי הנגזר
- 13 מתנאי אי הוודאות שנוצרו כתוצאה מהישארות המפעל שם. לתובעים מגיע פיצוי בגין
- 14 עגמת נפש גם בשל התעמרות החכ"ל בהם הבאה לידי ביטוי בהתנהלות שרירותית וחסרת
- 15 תום לב כלפיהם.
- 16
- 17 בהודעה לצדדים שלישיים טוענים התובעים, הנתבעים שכנגד, כלפי החברות וכלפי
- 18 חברת Sabra כי אם יסתבר שעבודות הפיתוח במגרש גרמו לנזקים לתובעת שכנגד, הם
- 19 הצדדים השלישיים אחראיים וחייבים כלפיה.
- 20
- 21 **טענות הנתבעים**
- 22
- 23 **טענות החכ"ל**
- 24
- 25 עילת התביעה של התובעים צמחה מתוך עוולות שהם ביצעו; פלישה למגרש, תפיסת חזקה
- 26 בו ובנייה ללא היתר כנדרש בדין והם פועלים בחוסר תום לב. הנזקים הנטענים על ידי
- 27 התובעים הם השלמת העבודות שתוכננו על ידם לצורך הכשרת המגרש לבניית מבנה
- 28 תעשייה עליו.
- 29 התובעים הגדילו את הנזקים הנטענים על ידם. הם לא הגישו בקשה לקבלת היתר בנייה
- 30 מהוועדה המקומית וכל נזק מעיכוב קבלת ההיתר מונח לפתחם. התובעים החלו בעבודות
- 31 פיתוח במגרש עוד לפני שקיבלו היתר. ניתן צו להפסקת עבודות אלה. המסמך אותו
- 32 מציגים התובעים הינו היתר לביצוע עבודות עפר כפוף להשלמת דרישות מהנדס הוועדה



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 המקומית לתכנון ובנייה. לתובעים לא היתה סיבה להפסיק את עבודות הפיתוח של
2 המגרש.
3
- 4 .41 היוזמה להחלפת מגרש 41-1 היתה של התובעים. הקפאת השיווק של מגרש 41-1 על ידי
5 המנהל האזרחי נעשתה במועד מאוחר מיום בקשת התובעים להחלפת מגרש 41-1 ולאחר
6 שהתובעים החלו לבצע את עבודות הפיתוח במגרש.
7
- 8 .42 בין החכ"ל לבין התובעים היתה הסכמה כי התובעים יקבלו את מגרש 104-105 לפיתוח
9 עצמי. החכ"ל הבהירה לתובעים שלא בוצעו על ידה כל עבודות פיתוח במגרש. התובעים היו
10 מודעים לכך שבמגרש לא בוצעו עבודות פיתוח ולראיה החזיקו תכניות המפרטות את
11 העבודות הנדרשות להשלמת עבודות הפיתוח והתקשרו עם קבלנים לביצוע עבודות אלה.
12 התובעים לא פנו אל החכ"ל בדרישה לבצע את עבודות הפיתוח ולא מחו בפניה על מצב
13 הפיתוח של המגרש.
14
- 15 .43 הסכום של 186,747 ₪ הוא זיכוי לו זכאים התובעים כתוצאה מהפרש בין דמי הפיתוח
16 שהם נדרשו לשלם עבור מגרש 41-1 לדמי הפיתוח עבור המגרש, בשל הבדלים בשטח
17 המגרשים. התובעים התקשרו עם קבלנים שהעריכו את עלות עבודות הפיתוח במגרש בכ-
18 800,000 ₪ והם לא פנו אל החכ"ל והתריעו בזמן אמת על כך שעלות הפיתוח של המגרש
19 גבוהה מהסכום אותו העריכה החכ"ל. התובעים לא פנו לחכ"ל לקבל לידיהם את הסכום
20 של 186,747 ₪ משום שהיה ברור להם כי סכום זה עומד לזכותם ויחזור בסיום
21 ההתחשבות ביניהם.
22
- 23 .44 הוצאות הפיתוח בסכום של 1,306,451 ₪ נגבו מהתובעים עבור פיתוח תשתיות ציבוריות
24 בפארק התעשייה כמפורט בהסכם הפיתוח. הקצאת מגרש 41-1 לא בוטלה. התובעים קיבלו
25 מגרש חלופי. אין מקום לפעול על פי הסעיף בהסכם הפיתוח הקובע כי על החכ"ל להחזיר
26 את התשלומים ששולמו במקרה של ביטול ההתקשרות בין הצדדים.
27
- 28 .45 שטח המגרש שהוקצה לתובעים הינו "ברוטו". ניצול שטח המגרש מותנה בתנאים
29 הטופוגרפיים ובתנאי התב"ע הקובעת את מגבלות הבנייה. נתוני המגרש אינם מאפשרים
30 לתובעים לנצל את מלוא השטח, 8758 מ"ר. אם התובעים היו פועלים כדין ולא היו פולשים
31 למגרש ומבצעים עבודות ללא היתר לפני שחתמו על הסכם חכירה ולפני הגשת בקשה
32 להיתר בנייה, הם היו יודעים את גודל השטח הניתן לניצול עוד לפני תחילת עבודות
33 הפיתוח.
34



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 התובעים חפרו לתוך מגרש 106 תוך ערעור יסודותיו לאחר שפיתוחו והכשרתו הבסיסית
2 הסתיימו בחודש אפריל 2007, כחודשיים לפני שהתובעים החלו בעבודתם במגרש 104-105.
3 התובעים גם שפכו עפר וסלעים לתוך מגרש 102. התובעים חפרו לתוך הכביש הציבורי
4 הצמוד למגרש וערערו את יסודותיו. על התובעים לשלם לנתבעת סכום של ₪ 2,271,750
5 בגין תיקון נזקים אלה.
6
- 7 התובעים אינם יכולים לטעון כי נגרמה להם עגמות נפש בעוד הם מפרים צווים מנהליים
8 ושיפוטיים והם פלשו לשטחי מדינה וביצעו עבודות ללא היתר בנייה.
9
- 10 חברת "שחר כימיקלים בע"מ" וחברת "ד. אגיב בע"מ" (להלן: "**חברת שחר**") להן הוקצה
11 מגרש 102 גילו, כאמור, כי התובעים שפכו בשטחו כמויות גדולות של עפר וסלעים ועל מנת
12 להקטין את נזקיה הסכימה להחליף את מגרש 102 במגרש 106. כתוצאה מכך נאלצה
13 החכ"ל לפצות את חברת שחר ועל התובעים לשלם לה את סכום הפיצוי – סכום של
14 ₪ 227,363.
15
- 16 **טענות חברת אשל**
17
- 18 תיקון הנזקים הנטענים על ידי התובעים נדרש לצורך השלמת עבודות הפיתוח של המגרש,
19 עבודות שהופסקו ביוזמת התובעים ומכאן הם צריכים לשאת בהן. הפסקת העבודות על
20 ידי התובעים היא הסיבה בגינה לא נבנה קיר הגבול הצפוני של המגרש עם מגרש 102.
21 החפירות לתוך מגרש 106 אינן פלישה אליו אלא הכנה לבניית קיר תמך שבנייתו, כאמור,
22 לא הושלמה בשל הפסקת העבודות על ידי התובעים. הטענות ביחס להקמת המסלעה
23 שגויות מיסודן. המסלעה הוקמה בהתאם לתכניות אולם חלקה הדרום מערבי לא הושלם
24 עקב הפסקת העבודות על ידי התובעים.
25
- 26 התובעים התקשרו בהסכם עם חברת אשל על מנת שהיא תשמש כמנהלת פרויקט הקמת
27 מפעל על שטח מגרש 1-41 לאחר סיום פיתוח הקרקע על ידי החכ"ל. חברת אשל הסכימה
28 למנות מפקח מטעמה לטובת פיקוח על עבודות הפיתוח במגרש 104-105, מתוך כוונה
29 לסייע לתובעים. הסכמה זו לא נכללה בהסכם שנחתם בין חברת אשל לתובעים.
30
- 31 משיקולי חיסכון בחרו התובעים להתקשר עם חברת Sabra. חברת אשל לא הכירה אותה
32 לפני שהתובעים שכרו את שירותיה. חברת אשל לא המליצה לשכור את שירותיה של חברת
33 Sabra ואין לה כל אחריות לתוצאות העבודה שבוצעו על ידה.



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1
- 2 .52 תפקידה של חברת אשל היה לוודא כי עבודות שבוצעו על ידי חברת Sabra, בוצעו בהתאם
- 3 להנחיות החברות מכטה ובוידק. חברות אלה ביצעו פיקוח עליון.
- 4
- 5 .53 לאחר ביצוע עבודות העפר והמילוי במגרש ערכה חברת אשל מכרז לקבלנים במסגרתו
- 6 התבקשו להציע הצעות לבניית קירות תמך, השלמת עבודות מצעים והקמת מבנה למפעל.
- 7 לאחר סיור קבלנים שנערך בחודש דצמבר 2007 הוגשו הצעות מחיר. לאחר הגשתן הודיעו
- 8 התובעים כי הם מפסיקים לחלוטין את עבודות הפיתוח במגרש.
- 9
- 10 .54 בעת שבוצעה החלפת המגרש 1-41 במגרש 104-105, התובעים ידעו כי נדרשת עבודת פיתוח
- 11 ותשתית רבה. התובעים קיבלו מחברת אשל, לבקשתם, אמדן ראשוני של עלות הכנת
- 12 תשתית למבנה למפעל בסכום של כ-2 מיליון ש"ח. מאמדן זה ומההסכמים שחתמו התובעים
- 13 עם חברת Sabra וחברת ח.י.מ.מ ברי כי אין ממש בטיענת התובעים כי סברו שעלויות
- 14 הפיתוח במגרש לא יעלו על סכום של 186,000 ש"ח.
- 15
- 16 .55 לאחר שיבוצע ייצוב השוליים של המגרש ניתן יהיה להשתמש בהם ללא הגבלה בהתאם
- 17 לשימושים המותרים על פי התב"ע. טענות התובעים ביחס לעבודות המילוי וההידוק אינן
- 18 נכונות. ההידוק הדינמי היווה אלטרנטיבה לסילוק המילוי הקיים ובוצע על מנת להתגבר
- 19 על מילוי שהיה קיים במגרש. המילוי במקום בו הוקמה המסלעה בוצע בהידוק מלא.
- 20
- 21 .56 חברת אשל ניהלה יומני עבודה כנדרש. אין קשר סיבתי בין המיוחס לחברת אשל בעניין זה
- 22 לנוק הנטען.
- 23
- 24 .57 עבודות העפר בוצעו על סמך תוכניות שאושרו לביצוע. כל שינוי מהתכניות בוצע באישור
- 25 היועצים של כל החברות.
- 26
- 27 .58 התשלום לחברת Sabra בוצע לאחר שהשלימה את כל הנדרש ממנה.
- 28
- 29 **טענות חברת בוידק**
- 30
- 31 .59 חברת בוידק התחייבה לתכנן ולפיקוח עליון על עבודות שהיו כלולות המסגרת התכנית
- 32 שהיא הכינה. תפקידה לא כלל חישובי יציבות של מדרונות, פיקוח צמוד, מילוי יומני עבודה
- 33 ודפי פיקוח ולא כלל ביצוע בדיקות קרקע. לחברת בוידק ולעבודות שתוכננו על ידה אין



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 קשר לנוקים הנטענים על ידי התובעים. הנוקים הם תוצאה של עבודות מוקדמות והחלטות
2 שהתקבלו על ידי גורמים אחרים.
3
- 4 .60 התוכניות שהכינה חברת בוידיק הועברו לחברת מכטה לעיון בלבד. בתכניות שהוכנו לעיון
5 לא נפל פגם. אין מדובר בתכניות לביצוע וחברת בוידיק לא ידעה כי התובעים החלו בביצוע
6 העבודות במגרש. חברת בוידיק לא היתה צריכה לצפות כי התובעים יתחילו בעבודות
7 הפיתוח בטרם ניתן להם היתר ויחרגו מהתכניות שנמסרו להם לעיון.
8
- 9 .61 חברת בוידיק ערכה לבקשת התובעים וחברת אשל שני סיורים במגרש ומצאה כי העבודות
10 שבוצעו אינן תואמות את הנדרש בתכניות שנמסרו לעיון.
11
- 12 .62 חברת בוידיק לא היתה שותפה לקבלת ההחלטה לביצוע ההידוק הדינמי וביום 2.8.07 היא
13 קיבלה הודעה מחברת אשל על ההחלטה לבצע הידוק מסוג זה.
14
- 15 .63 המלצותיה של חברת בוידיק באשר לבניית הקירות התומכים בגבול המערבי והצפוני של
16 המגרש לא יושמו על ידי התובעים.
17
- 18 .64 התובעים בחרו להתחיל את העבודות בטרם ניתן להם היתר, בטרם נערכו תוכניות לביצוע
19 והם קבעו את סוג ההידוק הדינמי. כל הגורמים לנוק הנטען על ידי התובעים נבחרו על ידי
20 התובעים. מכאן כי יש להטיל על התובעים האשם תורם.
21
- 22 .65 הטענות כי חברת בוידיק התירה את ביצוע ההידוק הדינמי, נתנה להתחיל בעבודות על בסיס
23 התכניות לעיון ולא מנעה מחברת Sabra לבצע עבודות חפירה הן הרחבת חזית אסורה.
24
- 25 **טענות חברת מכטה**
- 26
- 27 .66 חברת מכטה הינה גוף מייצע, אינה מעניקה שירותי פיקוח ולא נדרשה או התחייבה לעשות
28 כן על ידי התובעים. במסגרת דו"ח הביסוס היא התחייבה לייצע בזמן הביצוע רק על פי
29 בקשת התובעים וכך גם עשתה.
30
- 31 .67 אין זה מתפקידה של חברת מכטה לנהל יומני עבודה ופיקוח. תפקיד זה מוטל על המפקח
32 על ביצוע העבודות. אין מתפקידה של חברת מכטה להכין תוכניות לביצוע. הכנת התוכניות
33 היו במסגרת סמכותה ותפקידה של חברת בוידיק.



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1
- 2 .68 במסגרת דו"ח בודק הועלו חלופות שונות לאופן הטיפול במילוי הקיים במגרש. התובעים
- 3 וחברת אשל בחרו בשיטת ההידוק הדינמי ולאור ההחלטה חברת מכטה הכינה מפרט
- 4 לביצוע. תכניות הפיתוח לא הובאו לעיונה ואישורה של חברת מכטה.
- 5
- 6 .69 טענות התובעים בהתייחס לחברת מכטה והמפורטות בתצהיר עדות ראשית מטעמם הן
- 7 הרחבת חזית אסורה.
- 8
- 9 **טענות חברת ח.י.מ.מ.**
- 10
- 11 .70 חברת ח.י.מ.מ. נדרשה לבצע הידוק דינמי בהתאם לתכניות ומפרט שהוצגו לה וביצעה את
- 12 העבודות כפי שנדרשה ובפיקוח צמוד של המזמין. רשימת הפגמים הדרושים תיקון שהציגו
- 13 התובעים אינה מכילה את עבודות ההידוק הדינמי.
- 14
- 15 .71 חברת ח.י.מ.מ. הסכימה לבצע את ההידוק הדינמי על פי מפרט של חברת מכטה. לטענה כי
- 16 יש לראות בהסכמה רשלנות מצידה אין בסיס עובדתי ומשפטי, מה עוד שהיא הרחבת חזית
- 17 אסורה.
- 18
- 19 .72 חברת ח.י.מ.מ. ניהלה דפי יומן ובדיקות והעבירה אותם לעיון מומחה בית המשפט.
- 20
- 21
- 22 **עקרי חוות דעת מומחה בית המשפט**
- 23
- 24 .73 מומחה בית המשפט נתן את חוות דעתו בשאלות השנויות במחלוקת (ת/1).
- 25
- 26 ביום 6.9.10 העביר מומחה בית המשפט את תשובותיו להבהרות שביקשו הצדדים (ת/2)
- 27 (להלן: "ההבהרות").
- 28
- 29 **גבול המגרש עם מגרש 102**
- 30
- 31 .74 אין נזק. העבודות שבוצעו בגבול הצפוני של המגרש תואמות את הסכם הפיתוח. ממליץ
- 32 להשאיר את המצב הקיים ללא שינוי.
- 33



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 גבול המגרש עם מגרש 106
- 2
- 3 .75 יש להשלים את הקיר התומך כפי שתוכנן על ידי בוידק. בחלופה אחרת ניתן לבצע מדרון
- 4 בשיפוע שיתחיל על הגבול בין מגרש 104-105 למגרש 106 וכל השיפוע יהיה על חשבון שטחו
- 5 של מגרש 104-105.
- 6
- 7 אחריות הנוק מוטלת על התובעים ועליהם מוטל לתקן את הנוקים שנגרמו לחכ"ל.
- 8
- 9 אומדן עלות הקמת הקיר התומך; סכום של 200,000 ₪.
- 10
- 11 גבול המגרש עם הכביש
- 12
- 13 .76 יש להשלים את הקיר התומך כפי שתוכנן על ידי חברת בוידק. לאחר הקמת הקיר יש
- 14 להשלים את המילוי מאחורי הקיר. בחלופה אחרת ניתן לבצע שיפוע לתוך המגרש כאשר כל
- 15 המדרון יהיה בתוך המגרש והמשמעות היא הפסד של כ-5 מ' משטח המגרש לכל אורך
- 16 הכביש.
- 17
- 18 על פי ההסכם הקיים על התובעים להשלים את הקירות התומכים. אחריות ביצוע הקירות
- 19 הגובלים עם הכביש הוטלה עליהם. מצב לא מקובל ולא רצוי.
- 20
- 21 אומדן עלות הקמת הקירות התומכים; 336,000 ₪.
- 22
- 23 גבול המגרש המערבי - עם מגרשים 2020 ו-2022
- 24
- 25 .77 יש לתקן את השיפועים הקיימים באופן שהשיפוע לא יעלה על 1:1.5 (בפינה הדרום
- 26 מערבית). יש להשלים את המסלעה כפי שתוכננה על ידי חברת בוידק. בחלופה אחרת ללא
- 27 השלמת המסלעה יש לקחת בחשבון שולים למשטח העליון של המגרש ברוחב של כ-5 מ'
- 28 דבר הגורם להפסד של 3-4 מ' רוחב לאורך הגבול המערבי של המגרש. השוליים מאפשרים
- 29 שימוש מוגבל של השטח.
- 30
- 31 "מנהל הפרויקט" היה חייב להורות על הקמת המסלעה לפני ביצוע ההידוק הדינמי ועבודות
- 32 המילוי. חברת מכטה וחברת בוידק התריעו על הליקויים. חברת Sabra היתה צריכה
- 33 להקים את המסלעה והיא גם אחראית על ביצוע שיפוע תלול מהמתוכנן.
- 34



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

1 עלות הקמת המסלעה; 228,000 ₪ (2/ת).

2

3 המשטח העליון של המגרש

4

5 .78 לאחר הקמת המסלעה יש לבצע הידוק וייצוב השטח הסמוך לגבול המערבי של המגרש.

6

7 הנוקים נגרמו עקב אי הקמת המסלעה.

8

9 עלות הידוק השוליים; 20,000 ₪.

10

11

12 התיחסות הצדדים לדו"ח מומחה בית המשפט וההבהרות

13

14 התובעים

15

16 .79 האחריות על בניית הקיר התומך בגבול המגרש עם מגרש 106 מוטלת על התובעים.

17

18 האחריות על בניית הקיר התומך בגבול המגרש עם הכביש וביצוע עבודות המילוי מוטלת על

19 התובעים.

20

21 ההמלצה על הקמת המסלעה אינה ישימה. עיריית אריאל ו/או החכ"ל לא יתנו היתר

22 להקמתה. אין זה צודק לחייב את התובעים לוותר על חלק משטח המגרש ויש להעדיף את

23 חוות הדעת של המומחה מטעם התובעים (תצהיר התובעים, נספח 19 (להלן: "חו"ד מומחה

24 התובעים")) שקבע כי להכשיר את כל שטח המגרש בסכום של 3,125,000 ₪.

25

26 החכ"ל

27

28 .80 לא ידוע אם בניית המסלעה תאושר על ידי הוועדה המקומית.

29

30 מומחה בית המשפט הציג חלק מפתרונות אפשריים לתיקון הנוקים שגרמו התובעים

31 למגרשים 102 ו-106 ולכביש. מר עברון הסכים כי קיימים פתרונות נוספים המקובלים

32 עליו. הפתרונות שמציע מומחה בית המשפט מבוססים על תכניות לעיון שהוגשו על ידי

33 חברת בוידיק. תוכניות לביצוע יוכנו לאחר שיתקבל היתר ויתכן שימצא כי התכניות של

34 חברת בוידיק אינן ישימות ויש צורך בפתרונות אחרים.

35



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 חברת אשל
- 2
- 3 81. המסלעה הוקמה בהתאם לתכניות. התמונות המתעדות על הקמתה הוצגו למומחה בית
- 4 המשפט בזמן עדותו והוא הודה כי לא זיהה אותה ועליו לערוך סיור שטח כדי לאמת את
- 5 קיומה.
- 6
- 7 מומחה בית המשפט העיד כי אין צורך להשלים את ההידוק הדינמי.
- 8
- 9 דיון והכרעה
- 10
- 11 מסגרת הדיון
- 12
- 13 82. התובעים מבססים את טענותיהם על הסכמים שהם חתמו, לכאורה, עם כל אחד
- 14 מהנתבעים. התובעת שכנגד מבססת את טענותיה על הסכם הפיתוח, סיכומים בעל פה
- 15 והתכתבויות עם הנתבעים שכנגד בעניין עבודות הפיתוח שהתנהלו במגרש.
- 16
- 17 התובעים זנחו את טענותיהם בדבר הפרה יסודית מצד כל אחד מהנתבעים על ההסכם
- 18 שנחתם עמו.
- 19
- 20 התובעים טוענים להתרשלות מצד הנתבעים, כזו שגרמה להם נזק המזכה אותם בפיצוי
- 21 כספי. התובעת שכנגד טוענת לעוולות שבוצעו על ידי הנתבעים שכנגד במהלך עבודות
- 22 הפיתוח של המגרש המזכות אותה בפיצוי כספי.
- 23
- 24 מומחה בית המשפט בחן, כאמור, גם את חו"ד שהוגשו מטעם מומחי הצדדים, קבע את
- 25 עלות השלמת עבודות הפיתוח במגרש תוך שהוא מפרט את מכלול העבודות הנדרשות
- 26 לביצוע והמוטל על כל אחד מהצדדים לעשות, אם בכלל.
- 27
- 28 מומחה בית המשפט הניח נתונים, בנוסף לאומדן עלות ביצוע העבודות, על המצב הקיים
- 29 והמלצות לתיקון על מנת להגיע למצב המתוכנן. הוא קבע כי על מנת להכשיר את המגרש
- 30 לבניית מבנה המפעל של התובעים יש להקים את המסלעה, לבנות קירות תומכים בגבולות
- 31 המגרש עם הכביש ועם מגרש 106 או ליצור שיפוע בין המגרש לכביש ובין המגרש למגרש
- 32 106 כך שכל המדרון יהיה בתחומי מגרש 104-105 ולבצע תיקון של פני המשטח העליון של
- 33 המגרש.
- 34



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

1 לצדדים נתנה הזדמנות לחקור את מומחה בית המשפט. לאחר שמיעת עדותו של מומחה
2 בית המשפט ועיון בטענות הצדדים באשר להמלצותיו לא מצאתי כי יש סיבה משמעותית
3 ובולטת לקבל את טענותיהם ולא לקבל את עקרי חו"ד שנתנה על ידו.
4 (ע"א 2099/08 עיריית אשקלון ואח' נ' תשלו"ז השקעות והחזקות בע"מ (לא פורסם) סעי' 22
5 ((28.10.2010).

6
7 מומחה בית המשפט קבע גם מי מהצדדים אחראי לפער בין התכנון למצב הקיים. הקביעה
8 בדבר האחריות צריכה להישען גם על קביעה משפטית שאינה בתחום המומחיות של מר
9 עברון. הקביעה המשפטית צריכה להתבסס על הקשר החוזי שנוצר בין התובעים לכל אחד
10 מהנתבעים ועל התשובה לשאלה האם מתקיימים יסודותיה של עוולת הרשלנות בפעולות
11 שנעשו על ידי כל אחד מהם במסגרת מערכת היחסים שנוצרה עם התובעים.
12
13 פקודות הנזיקין [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה") קובעת בסעיפים 35 ו-36 את יסודותיה של
14 עוולת הרשלנות ואלה הם:

15
16 **"יסוד האשם, הנבחן על פי קיומה של חובת זהירות של המזיק**
17 **ביחס לניזוק, אשר נחלקת לשני היבטים - חובת זהירות**
18 **"מושגית" וחובת זהירות "קונקרטיית"; אם נמצא כי אכן**
19 **קיימת חובת זהירות כאמור, יושלם יסוד האשם אם יימצא כי**
20 **חובת הזהירות הופרה, כלומר המזיק סטה מסטנדרט הרשלנות**
21 **המוטל עליו ונהג בצורה בלתי סבירה (לרבות מחדל); יסודותיה**
22 **הנוספים של עוולת הרשלנות הינם יסוד הנזק וקיומו של קשר**
23 **סיבתי, קרי השאלה האם הפרת חובת הזהירות היא שגרמה**
24 **לנזק"**
25 (ע"א 878/06 טרויהפט נ' עטיה ואח' (לא פורסם) סעי' 30 (4.01.2009)).

26
27 אחת המטרות העקרויות של הפיצויים בדיני הנזיקין היא תרופתית. "הם מכוונים להעמיד
28 את הניזוק באותו מצב שבו היה נתון ללא ביצוע העוולה" (רע"א 4740/00 אמר נ' יוסף
29 פ"ד מה(5) 510, 522 (2001)).

30
31 **נקודת המוצא של הדיון: מהמועד בו קיבלו התובעים את ההחלטה להחליף מגרש כל**
32 **הוצאות הפיתוח כולל הקמת המסלעה והקירות התומכים בין המגרש למגרש 106 והכביש**
33 **היו הכרחיות (תשובות מומחה בית המשפט לרשימת שאלות, סיכומים מטעם התובעים,**
34 **נספח ג', סעי' 2).**

35



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

1 ההכרעה במחלוקת על אחריות תיקון הליקויים, תתמקד בנוקים אותם יש לתקן על פי
2 קביעת מומחה בית המשפט. תיקונם יעמיד את הצדדים באותו המצב שבו היו צריכים
3 להיות נתונים אם עבודות הפיתוח, שכל מטרתן היתה להעמיד את מגרש 104-105 במצב
4 שניתן יהיה לבנות עליו מבנה למפעל בשטח של 2500-3000 מ"ר, היו מתנהלות על פי התכנון
5 ומגיעות לסיומן. אחריותו של כל אחד מהם לגרימת הנזק תקבע על בסיס תוצאות בחינת
6 ההסכמים שנכרתו ביניהם, מהתנהגותם לאחר כריתת ההסכמים ומקיומם של כל
7 יסודותיה של עוולת הרשלנות.

8
9 הדיון ביסודותיה של עוולת הרשלנות יתקיים בשני שלבים:

10
11 הראשון – יבחן האם חב כל אחד מהנתבעים חובת זהירות מושגית וקונקרטית כלפי
12 התובעים.

13
14 השני - במידה והתשובה לשאלה בשלב הראשון תהיה חיובית יבחנו שאר יסודות העוולה
15 בהתייחס לאותם הנזקים שמומחה בית המשפט קבע שיש לתקנם על מנת לסיים את
16 עבודות הפיתוח של המגרש.

17
18 החברה הכלכלית לאריאל בע"מ – החכ"ל

19
20 .83 בין התובעים לחכ"ל נכרת הסכם שקבע את אחריותו של כל צד לעבודות הפיתוח לצורך
21 הכשרת מגרש 1-41 להקמת מפעל התובעים (תצהיר התובעים, נספח 9). משקיבלו התובעים
22 לידיהם את מגרש 104-105 הם לא חתמו על הסכם עם החכ"ל.

23
24 לטענת התובעים החכ"ל הציגה בפניהם, באמצעות מנכ"ל החכ"ל מר יונתן רימון
25 (להלן: "מר רימון"), מצג כאילו רוב עבודות הפיתוח במגרש בוצעו (תצהיר התובעים, סעי'
26 19). התובעים מוסיפים כי הראייה לכך שחכ"ל לקחה על עצמה לבצע את כל עבודות
27 הפיתוח במגרש נתמכת במכתב מיום 10.7.07 ששלחה חברת גוראל, חברה המבצעת עבור
28 החכ"ל את הפיקוח על עבודות המתנהלות השטחים הציבוריים בתחומי פארק התעשייה, בו
29 צויין, בין היתר, כי "משרדנו מטפל בניהול ופיקוח העבודות להרחבת אזור התעשייה אריאל
30 מערב" (תצהיר התובעים, נספח 7) וגם במכתב מיום 22.1.08 שנשלח מאגף ההנדסה
31 בעיריית אריאל (תצהיר התובעים, נספח 8).

32
33 מר רימון הצהיר (להלן: "תצהיר החכ"ל") כי הוא הודיע לתובעים בפגישות שהתקיימו
34 בנוכחות מר נוריאל שבתאי, נציג התובעים, ומר חיים אשל הבעלים של חברת אשל,



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

1 שהמגרש אינו מפותח והוא ימסר לתובעים לפיתוח עצמי על חשבונם "וזאת ללא שהחכ"ל
2 תבצע במגרשים אלו עבודות כלשהן לפיתוח בסיסי" (תצהיר החכ"ל, סעי' 47).
3 מר חיים אשל הצהיר כי התובעים קיבלו על עצמם, כתנאי לקבלת המגרש, לבצע את עבודות
4 הפיתוח:
5

6 **"בין התובעים לחברה הכלכלית התקבלה הסכמה כי המשך**
7 **עבודות פיתוח המגרש יבוצעו על ידי התובעים ולא על ידי**
8 **החברה הכלכלית, ולמעשה קיבלו על עצמם התובעים, ביודעין,**
9 **כתנאי להחלפת המגרשים, להמשיך את עבודות פיתוח מגרשים**
10 **104-105 בעצמם"**
11 (תצהיר מר חיים אשל (להלן: "תצהיר חברת אשל"), סעי' 6).
12

13 לכתב התביעה המתוקן צרפו התובעים מכתב שנשלח ביום 25.9.07 ממר רימון אל עיריית
14 אריאל בו נכתב, בין היתר:
15

16 **"לפני כחודש וחצי היזם ירדן דודי שמש קיבל אישור מיוחד**
17 **לביצוע עצמי של עבודות פיתוח עפר המגרש הנמצא בכתובת רח'**
18 **היסמין 26 באזור התעשייה – דהיינו לפעול במקום קבלן הפיתוח**
19 **בן רחמים של החברה הכלכלית המפתח את שאר המגרשים.**
20 **המדובר בפיתוח ראשוני בסיסי לפני מסירת המגרש**
21 **ליזם... כחריג החברה הכלכלית הסכימה לאפשר ליזם לבצע את**
22 **עבודות הפיתוח בעצמו לאור המצב הטופוגרפי של המגרש וכן**
23 **בקשתו של היזם לקדם במהירות את הבניה במגרש"**
24 (כתב תביעה מתוקן, נספח 1).
25

26 מההסכמים שנחתמו על ידי התובעים עם החברות (תצהיר התובעים נספחים 41, 46, 48,
27 55) אני למד כי בידי התובעים היו כל הנתונים, בכלל זה הנתון המעיד על טיב הרכב מילוי
28 הקרקע המצוייה במגרש 104-105. מהנתונים היה על התובעים להסיק כי עלות ביצוע
29 העבודות עולה לאין שיעור על סכום של 186,747 ש"ח, הסכום הנטען על ידם שהוצג להם על
30 ידי החכ"ל שיש להשקיע על מנת להשלים את עבודות הפיתוח. הנתונים שהיו בידי התובעים
31 לא גרמו להם לשנות דעתם והם העבירו בקשה בכתב להקצות להם מגרש חלופי (תצהיר
32 התובעים, נספח 15).
33

34 מומחה התובעים קבע כי "הסיבה העקרית לנזק היא הישענות כמעט בלעדית על המילוי
35 שהיה קיים במגרש... לא ברור כיצד הקבלן, המפקח הצמוד מטעם התובע, והמפקח העליון



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 מטעם עיריית אריאל, לא גילו כי לא מבצעים את הוראות המתכנן מכטה" (חוו"ד מומחה
2 התובעים, סעי' 5). בסיכומיהם זנחו התובעים את טענתם כי החכ"ל ביצעה פיקוח עליון על
3 העבודות שבוצעו המגרש. עלי לציין גם כי לא מצאתי בסיס עובדתי לטענה זו.
4
- 5 .84 מכלל האמור לעיל אני דוחה את טענת התובעים כי החכ"ל הציגה להם מצג שוא כאילו
6 עלות השלמת עבודות הפיתוח תהיה בסכום של 186,747 ₪ וגם כי על החכ"ל לבצע את
7 העבודות שנדרשות לדעת מומחה בית המשפט על מנת לסיים את עבודות הפיתוח של
8 המגרש.
9
- 10 משביקשו התובעים לקבל את המגרש כתחליף למגרש 1-41 הם לקחו על עצמם את ביצוע
11 כל עבודות הפיתוח ומכאן החכ"ל לא יכלה ולא היתה צריכה לצפות את הנזקים הנטענים
12 על ידי התובעים, נזקים שנגרמו כתוצאה מעבודות הפיתוח שהם עצמם ביצעו. לחכ"ל לא
13 היתה סיבה לנהוג כלפי התובעים אחרת מהדרך בה נהגה ולא מצאתי כי היא חבה כלפיהם
14 את חובת הזהירות המושגית המונחת בבסיסה של עוולת הרשלנות.
15
- 16 משלקחו הנתבעים שכנגד על עצמם את ביצוע כל עבודות הפיתוח הם היו צריכים לצפות את
17 הנזקים שיגרמו למגרשים הגובלים עם המגרש ולכביש הגובל עם המגרש באם יהיו כשלים
18 במהלך ביצוע העבודות. הנתבעים שכנגד חבים כלפי החכ"ל, התובעת שכנגד, בחובת
19 הזהירות המושגית והקונקרטיית העומדת בבסיס עוולת הרשלנות.
20
- 21 .85 למעלה מן הצורך אציין כי אין ממש בטענות התובעים כי הסיבה לבקשתם להחלפת מגרש
22 1-41 במגרש היתה הצעת החכ"ל בעקבות הקפאת שיווק מגרש 1-41 לצורך בדיקה אם
23 נמצא בתחום "הקו הכחול" של התב"ע. מכלל הראיות שהובאו לפני אני למד כי התובעים
24 פעלו לקבל מגרש חליפי מוקדם מהמועד בו נערכה הבדיקה הנטענת ולגופו של עניין
25 התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להראות כי קיים קשר סיבתי בין בקשתם
26 לקבל מגרש חלופי לבדיקה שבוצעה.
27
- 28 **החזר דמי פיתוח בגין החלפת המגרשים**
29
- 30 .86 לטענת החכ"ל יוחזר לתובעים ההפרש בין הסכום ששילמו עבור פיתוח מגרש 1-41 לסכום
31 שהיה עליהם לשלם עבור המגרש לאחר שיקבע הגודל הסופי של המגרש בסמוך לחתימת
32 הסכם החכירה עם מדינת ישראל (סיכומי החכ"ל, סעי' 12).
33
34



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

בסעיף 3(ד) (3) להסכם הפיתוח נקבע בעניין זה:

"ידוע לצדדים כי התמורה הנקובה בסעיף 5(א) (התמורה בגין עבודות הפיתוח שמבצעת החכ"ל – א.א. נקבעה, בין היתר, יחסית לשטח המגרש שהוקצה ליזם ולכן כל שינוי בגבולות המגרש ו/או בשטחו, יחייב תשלום ו/או החזר יחסי לצד הזכאי מיד עם הדרישה הראשונה, בתוספת הפרשי הצמדה וזאת מיום חתימת הסכם זה ועד התשלום המלא בפועל".

אין מחלוקת כי שטח המגרש קטן משטחו של מגרש 1-41 ועל כן היו התובעים זכאים להחזר כספי מיד עם הצגת דרישה כזו מצדם ואין בהסכם הפיתוח לתמוך בטענת החכ"ל שיש לעכב ההחזר מהטעמים שהובאו בסיכומיה.

חברת אשל

87. בין התובעים לחברת אשל נכרת ההסכם לניהול הפרויקט. הסכם זה נחתם להקמת מפעל התובעים על מגרש 1-41 ובו נקבעו תפקידיה של חברת אשל (תצהיר התובעים, נספח 29, סעי' 4). משקיבלו התובעים לידיהם מגרש חלופי התבקשה חברת אשל לנהל ולפקח על עבודות הפיתוח במגרש (תצהיר חברת אשל, סעי' 7). חברת אשל מינתה מטעמה מפקח על עבודות הפיתוח במגרש 104-105 (תצהיר חברת אשל, סעי' 11).

88. חברת אשל ניהלה את עבודות הפיתוח במגרש באמצעות מר חיים אשל שכיהן את עצמו "מנהל הפרויקט" (ראה לדוגמא כתב תביעה שכנגד, נספחים יד ו-טו). בדו"ח הביסוס צויין כי ניהול הפרויקט בוצע על ידי מר חיים אשל (תצהיר התובעים, נספח 41). ההסכם שנחתם בין התובעים לחברת בוידיק נחתם על בסיס הצעה שנשלחה מחברת בוידיק, בהמשך לפנייתו של מר חיים אשל (תצהיר התובעים, נספח 48). חשבונות עסקה שנשלחו על ידי חברת בוידיק לקבל תשלום על עבודות שביצעה נשלחו למר חיים אשל (תצהיר התובעים, נספח 48). מפרט לביצוע הידוק דינאמי נשלח מחברת מכטה למר חיים אשל (תצהיר מר דניאל מכטה מטעם חברת מכטה, נספח ב'). דו"חות על ממצאי בדיקה בזמן ביצוע העבודות וליקויים שנמצאו נשלחו על ידי חברת מכטה למר חיים אשל (תצהיר מר דניאל מכטה, נספחים ג-ה).

89. מר חיים אברהם הצהיר מטעם חברת ח.י.מ.מ. (להלן: "תצהיר חברת ח.י.מ.מ.") כי בכל התקופה במהלכה ביצעה חברת ח.י.מ.מ. עבודות במגרש היה מפקח מטעם חברת אשל "נוכח באתר ופיקח על העבודה במהלך כל תקופת העבודה מדי יום" (תצהיר חברת ח.י.מ.מ., סעי' 15).



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

1
2 .90 לבעל מקצוע מנהל פרויקט ומפקח על העבודות המתבצעות במסגרתו יש מעמד מיוחד וכך
3 גם נקבע בפסיקה:

4
5 "מעמדו המיוחד של בעל המקצוע המפקח על ביצוען של עבודות
6 בנייה עשוי להטיל עליו חובות מיוחדות...דברים אלה נכונים
7 ביתר שאת כשמדובר במי שמרכז את הפיקוח על הפרויקט כולו,
8 המבוצע על-ידי מספר רב של קבלני משנה...סטנדרד
9 ההתנהגות של המפקח, כאיש מקצוע, נמדד ביחס לזה של בעל
10 המקצוע הסביר באותן הנסיבות"
11 (ע"א 3392/93 אבולהיג'א נ' אלון הגליל - מושב עובדים
12 להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ פ"ד (5) 879, 872
13 ((2000)).

14
15 חברת אשל הסכימה לקבל על עצמה את הפיקוח על עבודות הפיתוח. אחד מעובדיה פעל
16 כמנהל עבודות החברות שתכננו וביצעו את עבודות הפיתוח במגרש. על פי דרישתו הן ביצעו
17 פעולות שונות והן ראו בו כתובת לפנייתיהן, גם לליקויים שמצאו. חברת אשל מינתה מפקח
18 על ביצוע העבודות והוא היה נוכח בזמן ביצוען. חברת אשל ניהלה מגעים עם החכ"ל לתיקון
19 נזקים שנגרמו כתוצאה מעבודות שבוצעו לפיתוח המגרש. היא ניהלה בשם התובעים את
20 המכרז להמשך עבודות פיתוח המגרש ובניית מבנה למפעל עליו. מכלל האמור לעיל חברת
21 אשל חבה חובת זהירות מושגית וקונקרטיית כלפי התובעים.

22
23 **חברת בוידיק**
24
25 .91 בין התובעים לחברת בוידיק נכרת הסכם – הזמנת עבודה (תצהיר התובעים, נספח 48).
26 התובעים אישרו את ההצעה שנשלחה מחברת בוידיק למר חיים אשל: "**הצעת שירותי**
27 **תכנון...**".

28
29 מומחה התובעים קבע כי "**הסיבה העקרית לנזק היא השענות כמעט בלעדית על המילוי**
30 **שהיה קיים במגרש...**" (חו"ד מומחה התובעים, סעי' 4). אין בחוות הדעת של מומחה
31 התובעים לתמוך בטענות שהם מעלים כלפי חברת בוידיק.

32
33 מומחה בית המשפט העיד כי הנחיות התכנון של חברת בוידיק לא בוצעו (פרוט', עמ' 10,
34 שו' 22) וגם כי חברת בוידיק נתנה התראה על ביצוע לא נכון של התכנון (פרוט', עמ' 10,



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

1 שו' 27). מומחה בית במשפט גם קבע בעדותו שבמסגרת הפיקוח העליון לא מוטל על
2 המתכנן לבדוק האם שיפוע המדרון מבוצע על פי התכניות (פרוט', עמ' 15, שו' 15-18).
3
4 חברת בוידיק התחייבה לבצע תכנון. חברת בוידיק לא התחייבה לביצוע פיקוח על העבודות
5 שבוצעו במגרש. חברת בוידיק היתה יכולה לצפות כי המבצעים יפעלו על פי התכנון אותו
6 היא הכינה. משלא כך ארע אין היא חבה חובת זהירות מושגית כלפי התובעים.

חברת מכטה

9
10 92. התובעים קובעים כי חברת מכטה "נטלה לייעץ בכל הקשור לעבודות העפר והקירות
11 התומכים (לרבות ייעוץ בזמן הביצוע) ואף פיקחה בפועל על ביצוע העבודות וגבתה שכר
12 בשל כך" (סיכומי התובעים, סעי' 12). לא מצאתי שיש ביסוס עובדתי לקביעה זו. בין
13 התובעים ובין חברת מכטה לא נחתם הסכם. דו"ח המלצות הביסוס כולל יעוץ במגוון
14 נושאים הקשורים לעבודות פיתוח המגרש וגם להקמת המבנה למפעל התובעים. בהנחיות
15 כלליות בדו"ח הביסוס נכתב, בין היתר:

16
17 **"משרדנו ייעץ בזמן הביצוע עפ"י בקשת המזמין בהודעה של**
18 **יומיים מראש"**

19 (תצהיר התובעים, נספח 41, סעי' 9 א).

20
21 **"מהנדס מטעם המזמין יפקח צמוד על כל העבודות..."**

22 (תצהיר התובעים, נספח 41, סעי' 9 ג).

23
24 מומחה בית המשפט קבע כי חברת מכטה הכינה "הנחיות מפורטות וכן מעקב אחר ביצוע
25 העבודה, במסגרת הפיקוח העליון" (ת/1 סעי' 7.4.1).

26
27 מומחה התובעים קבע כי "לא ברור כיצד הקבלן, המפקח הצמוד מטעם התובע, והמפקח
28 העליון מטעם עיריית אריאל, לא גילו כי לא מבצעים את הוראות המתכנן מכטה" (חור"ד
29 מומחה התובעים, סעי' 6).

30
31 חברת מכטה נתבקשה להעביר המלצותיה לביצוע עבודות לביסוס הקרקע במגרש לצורך
32 הקמה של מבנה שימש משכן למפעל התובעים. חברת מכטה לא נטלה על עצמה להיות
33 יועץ בשלב ביצוע עבודות הפיתוח של המגרש. השכר שגבתה היה עבור יעוץ שנעשה לבקשת



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 חברת אשל בזמן שבוצעו עבודות במגרש. חברת מכטה לא נטלה על עצמה בשום שלב
2 התחייבות לבצע פיקוח על העבודות.
3
- 4 חברת מכטה היתה יכולה לצפות כי מבצעי העבודות שפעלו על פי התכנון שהכינה יפעלו
5 ככתוב בדו"חות היעוץ ומשלא כך ארע אין היא חבה בחובת זהירות מושגית כלפי התובעים.
6
- 7 **חברת ח.י.מ.מ.**
8
- 9 .93 בין התובעים לחברת ח.י.מ.מ נכרת הסכם לביצוע הידוק דינמי על פי המפרט של חברת
10 מכטה ועוד נקבע כי שטח ההידוק יקבע תוך כדי ביצוע העבודה (תצהיר התובעים, נספח 46,
11 סעי' 3).
12
- 13 אין מחלוקת בין הצדדים כי חברת ח.י.מ.מ ביצעה את עבודות ההידוק הדינמי במסגרת
14 פיתוח המגרש. חברה סבירה המבצעת עבודות תשתית עבור לקוח, יכולה וצריכה לצפות את
15 הנזקים שיגרמו אם יהיו כשלים בעבודתה.
16
- 17 .94 מהמקובץ עד כאן אני קובע כי חברת אשל וחברת ח.י.מ.מ חבות חובת זהירות מושגית
18 וקונקרטית כלפי התובעים.
19
- 20 .95 מכאן יש לבדוק אם הן לא נקטו באמצעי זהירות סבירים ובשל כך נגרם הנזק. אם התשובה
21 חיובית אזדקק להכריע בשאלה האם הפרת חובת הזהירות היא הסיבה לנוקים אותם יש
22 לתקן לצורך סיום עבודות הפיתוח של המגרש על פי קביעת מומחה בית המשפט.
23
- 24 **הקמת המסלעה**
25
- 26 .96 אקדים ואציין כי לא מצאתי בסיס לטענת התובעים כי "עיריית אריאל ו/או החכ"ל, לא
27 יתנו היתר להקמת המסלעה" (סיכומי התובעים, סעי' 18).
28
- 29 ביום 23.09.07 דנה הוועדה המיוחדת לתו"ב אריאל (להלן: "הוועדה") בבקשה לישור שטח,
30 עבודות עפר ופיתוח במגרש (תצהיר התובעים, נספח 56; תצהיר החכ"ל, נספח כ"ג). הוועדה
31 דנה בבקשה על בסיס תכנית שהוגשה לה ובה מצוייה גם המסלעה (תצהיר החכ"ל, נספח
32 כא, גיליון 2-657, גיליון 3-657). מתצהיר החכ"ל אני למד שהוועדה לא אישרה הקמת
33 מסלעה אחרת, המצוייה אף היא באותה התכנית, בגבול המגרש עם מגרש 102 (תצהיר
34 החכ"ל, סעי' 99). בהחלטתה קובעת הוועדה:



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35

"לאשר הבקשה ליישור שטח, עבודות עפר ופיתוח בלבד בכפוף להשלמת דרישות מהנדס הועדה"

"יש לתקן תרשים סביבה, תרשים מגרש, תכנית המדידה, שטח מגרש, על פי תב"ע 130/ת/6/2"
(תצהיר החכ"ל, נספח כ"ג).

הוועדה דנה ואישרה את ביצוע עבודות הפיתוח במגרש בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה. דרישת מהנדס הוועדה היתה כי המסלעה תכוסה בעפר (תצהיר חברת אשל, סעי' 36). לא מצאתי כי הוועדה לא התירה את הקמתה של המסלעה וגם כי היתה התנגדות של מהנדס הוועדה להקמתה.

חברת אשל טוענת כי היא הקימה את המסלעה בהתאם לתוכניות (סיכומי חברת אשל, סעי' 51) ולתמיכה הציגה צילום שבו לטענתה רואים אותה (ת/4). העבודות ביחס לחלק המסלעה הדרום מערבי לא הושלמו, כך לטענת חברת אשל, עקב הפסקתן על ידי התובעים (סיכומי חברת אשל, סעי' 54) אלא מאי?
בדו"ח סיוור במגרש שנשלח מחברת בוידיק לחברת אשל ביום 23.8.07 נכתב, בין היתר, כי הקבלן סיים את עבודות העפר בגבול המערבי של המתחם ו"לא בוצעה מסלעה לתמיכה במדרון" (תצהיר התובעים, נספח 17). מר זליו דיאמנדי המומחה מטעם חברת אשל קבע כי אי הקמת המסלעה היא הסיבה לנזקים שתוצאותיהם נמצאו על המשטח העליון של המגרש: "כל הנזקים הקיימים במגרש הן פועל יוצא מהזנחת הפיתוח במגרש, דבר אשר גרם לזרימת מים לכיוון מדרונות המילוי בשילוב עם אי ביצוע המדרגות בשיפוע נכון ו/או אי ביצוע מסלעה לרגלי המדרון וצמחייה לאורך המדרונות" (תצהיר חברת אשל, נספח ד, 10 א) (הדגשה שלי א.י.) ותיקון המצב, על פי מומחה חברת אשל, כולל בין היתר "בניית מסלעה לרגלי המדרון (כנדרש בתחילת הביצוע) (תצהיר חברת אשל, נספח ד, סעי' 10(ד) (1)). (הדגשה שלי א.י.)

חברת אשל קבעה כי במסגרת העבודות שלא בוצעו בעקבות החלטת התובעים היו כלולות עבודות "בניית קירות התמך לעבודות העפר וכן השלמת עבודות המצעים במגרשים 104-105 כפי שנדרש על ידי המתכננים" (סיכומי חברת אשל, סעי' 27). הקמת המסלעה אינה חלק מכל העבודות שלא בוצעו לשיטתה של חברת אשל. היא לא חלקה על טענת התובעים ועל חו"ד המומחה מטעמם ומומחה בית המשפט כי את המסלעה היה צריך להקים לפני תחילת ביצוע עבודות העפר.



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 לא מצאתי כי היתה הבחנה במסמכי התכנון או בחו"ד של מומחה בית המשפט וחוו"ד של
2 המומחה מטעם חברת אשל בין הקמת המסלעה כולה לבין הקמת החלק הדרום מערבי
3 שלה. מומחה בית המשפט העיד שעלות הקמת המסלעה תוכננה לפני תחילת העבודות
4 (פרוט', עמ' 14, שו' 9). חברת אשל לא הסבירה מדוע הוקמה רק חלק מהמסלעה.
5 העובדה שחלקה הוקם בפיקוח של חברת אשל מעידה שהיה ברור לכל העוסקים במלאכה
6 הצורך בהקמתה באותה העת.
7
8 מהמפקח מטעם חברת אשל היה מצופה לעמוד על כך שהמסלעה תוקם על פי המפורט
9 בתכניות שהונחו לפניו. הוא היה צריך להתריע כאשר היא הוקמה באופן חלקי. אם היה
10 עושה כך הנוק למשטח העליון של המגרש לא היה נגרם. חברת אשל לא פעלה באופן סביר
11 והפיקוח הלקוי שהפעילה הוא הסיבה לגרימת הנוק ומכאן כי חברת אשל התרשלה
12 והמסלעה לא הוקמה על פי התכנון.
13
14 חברת ח.י.מ. התחייבה לבצע את הפעולות הדרושות לצורך הידוק דינמי של הקרקע. לא
15 היה מצופה ממנה לעסוק בהקמת המסלעה וגם לא לבחון אם יש צורך בה במסגרת עבודות
16 הפיתוח. יסוד האשם של חובת הזהירות לא קיים בפעולותיה של חברת ח.י.מ.מ.
17
18 **גבול המגרש עם מגרש 106**
19
20 מומחה בית המשפט קבע בחוות דעתו (ת/1, סעי' 2.2) וגם העיד כי הקיר התומך בין המגרש
21 למגרש 106 תוכנן במסגרת התכניות לביצוע העבודות לפיתוח המגרש (פרוט', עמ' 13,
22 שו' 28-32). התובעים אינם חולקים על קביעה זו (תצהיר התובעים, סעי' 66.4.3). גם מומחה
23 התובעים לא חלק על קביעה זו הוא ציין כי אין בידיו מידע מדוע קיימת על התובעים
24 החובה לבנות את הקיר (חוו"ד מומחה התובעים, עמ' 6). התחייבויותיהם של התובעים
25 לעבודות פיתוח שיש לבצע בגבולות המגרש עם מגרשים שכנים נגזרות מהאמור בהסכם
26 הפיתוח (הסכם הפיתוח, נספח ב, סעי' 2 (ג)).
27
28 התובעים טוענים כי האחריות לבניית הקיר התומך, ככל שימצא שאינה רובצת לפתחה של
29 החכ"ל, היא על חברת אשל שאישרה את תשלום מלוא התמורה לחברת Sabra עבור ביצוע
30 עבודות הפיתוח ובכלל זה היא היתה צריכה לבנות את הקיר (תצהיר התובעים, סעי' 65.4.3
31 וסעי' 66.4.3; סיכום התובעים, עמ' 11). התובעים אינם טוענים לאחריותה של חברת
32 ח.י.מ.מ לבניית הקיר.
33



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 עיון בהסכם שנחתם בין התובעים לבין מר פאהד עבדל פתח חוסין סברי, בשם חברת
 2 Sabra, מגלה כי בסעיף "תיאור העבודה" לא הוסכם כי חברת Sabra תבנה קיר תומך
 3 בגבולות המגרש עם מגרש 106 (תצהיר התובעים, נספח 55, סעי' 3 ונספח א שצורף להסכם).
 4
 5 מחברת אשל מנהלת העבודות והמפקחת עליהן היה מצופה לוודא שקיר תמך שתוכנן
 6 במסגרת העבודות יבנה. חברת אשל אינה סותרת את הקביעה כי תוכנן וקיים צורך לבנות
 7 קיר תמך בין המגרש למגרש 106. היא טוענת כי בוצעו פעולות הכנה לבניית הקיר והשלמתו
 8 תוכננה במסגרת השלב השני של העבודות שהוצע למכרז קבלנים. הצורך בבניית קיר התמך
 9 בין המגרש למגרש 106 לא נוצר בשל העבודות שביצעה חברת ח.י.מ.מ.
 10
 11 בניית הקיר התומך עם מגרש 106 תוכננה. התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם
 12 להראות כי מי מהנתבעים ובכלל זה חברת Sabra התחייב לבנות קיר תומך עד לשלב בו
 13 הופסקו העבודות על ידה. התובעים שלקחו על עצמם את עבודות הפיתוח של המגרש
 14 צריכים לשאת בעלויות הקמת קיר התמך הנדרש על גבול מגרש 104-105 עם מגרש 106.
 15
 16 **הגבול בין המגרש לכביש**
 17
 18 101. מומחה בית המשפט העיד כי הקיר התומך בין המגרש לכביש תוכנן במסגרת התכניות
 19 לביצוע עוד לפני תחילת העבודות לפיתוח המגרש (פרוט', עמ' 13, שו' 28-32). התובעים
 20 אינם חולקים על חווי"ד מומחה בית המשפט בעניין זה (תצהיר התובעים, סעי' 67.4.3). גם
 21 מומחה התובעים לא חלק על קביעה זו הוא ציין כי אין בידו מידע מדוע על התובעים
 22 קיימת החובה לבנות את הקיר (חווי"ד מומחה התובעים, עמ' 6).
 23
 24 102. התובעים אינם טוענים לאחריותה של חברת ח.י.מ.מ לבניית הקיר. התובעים טוענים כי
 25 האחריות לבניית הקיר התומך בין המגרש לכביש מוטלת על חברת אשל שאישרה את
 26 תשלום מלוא התמורה לחברת Sabra עבור ביצוע עבודות הפיתוח ובכלל זה היא היתה
 27 צריכה לבנות את הקיר (תצהיר התובעים, סעי' 67.4.3; סיכום התובעים עמ' 11).
 28
 29 103. אין תימוכין לטענה זו בהסכם שחתמו התובעים עם חברת Sabra (תצהיר התובעים,
 30 נספח 55, סעי' 3).
 31
 32 104. החכ"ל טוענת כי "על התובעים חלה החובה לבנות בעצמם את קיר התמך בגובה המתוכנן
 33 על ידם, שכן על פי התב"ע הרלבנטית המדרון מהכביש אינו חוצה את קו המבנה"



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 (סיכומים מטעם החכ"ל, סעי' 26). על פי הסכם הפיתוח "יזם המבקש להקים קיר תומך
2 גבוה יותר, יחויב להשתתף בהוצאות הנוספות" (הסכם הפיתוח, נספח ב, סעי' 2, (ה)2).
- 3
- 4 105. בניית הקיר התומך עם הכביש תוכננה (ת/1, סעי' 3.2) והיתה הכרחית (סיכומים מטעם
5 התובעים, נספח ג, סעי' 2). הקיר לא נבנה מאחר ולא נשכר גורם שיבצע עבודה זו והתובעים
6 לא שילמו עבור בנייתו. התובעים לא עמדו בנטל ההוכחה המוטל עליהם להראות כי מי
7 מהנתבעים ובכלל זה חברת Sabra התחייב לבנות קיר תומך ומכאן גם אין ממש בטענה כי
8 האחראיות להקמתו מוטלת על חברת אשל שאישרה את ביצוע התשלום לחברת Sabra או
9 על הנתבעים האחרים. גם לא מצאתי כי קיים יסוד האשם של חובת הזהירות בפעולות
10 שבוצעו על ידי חברת אשל וחברת ח.י.מ.מ בכל הקשור לבניית קיר התומך בין המגרש לבין
11 כביש.
- 12 106. על התובעים להקים את הקיר התומך בגבול המגרש עם הכביש.
- 13
- 14 **דרישת התובעים לפיצוי בגין עיכוב בניית המפעל החדש**
- 15
- 16 107. התובעים תולים את עיכוב בניית המפעל החדש בליקויים בעבודות הפיתוח של המגרש.
17 מומחה התובעים קבע כי העבודות לתיקון הליקויים יארכו כשנה. הוא לא פרט את
18 הנתונים על בסיסם קבע הערכה זו ולא נימק אותה (חו"ד מומחה התובעים, עמ' 6).
- 19
- 20 108. התובעים פנו לחכ"ל על מנת שתבצע את התיקונים הנדרשים והיא סרבה. התובעים אינם
21 מסבירים את הסיבה שלא ביצעו בעצמם את העבודות הנדרשות. התובעים לא הגישו בקשה
22 להיתר בניה למבנה המפעל.
- 23
- 24 109. הסיבה לאי הקמת המפעל היא החלטה שהתובעים קיבלו. משבחרו התובעים לפעול לסיים
25 את המחלוקת בעניין פיתוח המגרש ולא להשלים את עבודות הפיתוח של המגרש והקמת
26 המפעל עליו, אין בסיס לתביעה לפיצוי בגין עיכוב בהקמתו.
- 27
- 28 **דרישת התובעים לפיצוי בגין עגמת נפש**
- 29
- 30 110. התובעים מבססים את תביעתם לפיצוי בגין עגמת נפש על העובדות המתוארות בסעיפים 3-
31 5 לתצהירם אולם מהן ניתן ללמוד כי מקורה של הסיבה בגינה נגרמה להם, לטענתם, עגמת
32 נפש אינו בנתבעים: "הישארותנו בפתח תקווה הינה פועל יוצא של החלטת העירייה



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1 (עיריית פתח תיקווה א.י.) להתחיל בסלילת הכביש – דבר שהכניס מימד של חוסר וודאות
 2 בחיינו – על כל המתח הנפשי הנגזר מכך" (תצהיר התובעים סעי' 5).
 3
- 4 .111 משקבעתי כי לחכ"ל לא היתה סיבה לנהוג כלפי התובעים אחרת מהדרך בה נהגה אני דוחה
 5 גם את טענת התובעים כי התעמרות החכ"ל גרמה וגורמת להם עגמת נפש.
 6
- 7 **דרישת התובעת שכנגד לתשלום פיצוי בגין החלפת המגרש שהוקצה לחברת שחר**
 8
- 9 .112 התובעת שכנגד טוענת כי נאלצה להתפשר עם חברת שחר לה הוקצה מגרש 102. מאחר
 10 והנתבעים שכנגד שפכו בשטחו כמויות גדולות של עפר וסלעים (סיכומי החכ"ל, סעי' 31)
 11 הוקצה לה מגרש חדש, מגרש 106.
 12 בסיור במגרש 102 שנערך ביום 6.2.08 במהלכו הציגה חברת שחר את הנוק שנגרם לה,
 13 לטענתה, מפעולות הנתבעים שכנגד ובו גם נקבע כי היא תקבל את מגרש 106, לא השתתפו
 14 נציגי הנתבעים שכנגד. טענות חברת שחר בדבר הנוקים שנגרמו לה לא נתמכו בתצהיר
 15 מטעמה.
 16
- 17 ממכתב ששלחה החכ"ל לחברת שחר אני למד כי הסיבה להחלפת מגרש 102 במגרש 106
 18 היא הפגיעה בדיקור בין המגרשים שנגרמה עקב עבודות הנתבעים שכנגד וגם מכיוון שמגרש
 19 106 "מהווה מגרש טוב יותר לצרכים של חברת שחר כימיקלים וחברת ד. אגיב" (תצהיר
 20 החכ"ל, נספח מ).
 21
- 22 .113 התובעת שכנגד מבקשת לקבל את הפיצוי המגיע לה, לטענתה מהנתבעים שכנגד, כתוצאה
 23 מהסכם הפשרה שעשתה עם חברת שחר. התביעה הוגשה כשנה לאחר הסכם הפשרה ולאחר
 24 שמגרש אחר הוקצה לחברת שחר.
 25
- 26 התובעת שכנגד לא מיהרה לתבוע את הפיצוי המגיע לה ועשתה זאת במסגרת התביעה
 27 שכנגד.
 28 התובעת שכנגד לא הראתה כי פנתה אל הנתבעים שכנגד על מנת שיפנו את העפר והסלעים
 29 ששפכו, לטענתה, לתוך מגרש 102. התובעת שכנגד הגיעה לפשרה עם חברת שחר בחודש
 30 פברואר 2008 ללא שהיתה בידיה התייחסות הנתבעים שכנגד לאפשרות שהם יתקנו את
 31 הליקויים במגרש 102 וגם היא לא הראתה כי תיקון הליקויים, אם היה מבוצע, היה גורם
 32 לעיכוב בתכניות של חברת שחר.
 33
 34



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 09-01-14111 נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

סיכום

1
2
3 114. בין התובעים לחכ"ל נכרת הסכם שעל בסיסו הוקצה לתובעים מגרש בפארק התעשייה
4 אריאל מערב להקמת מפעל. על פי בקשת התובעים הוקצה להם מגרש חליפי ועבודות
5 הפיתוח שבוצעו בו ביחד עם אלה שמומחה בית המשפט קבע שיש לבצע הכרחיות להכשרתו
6 לצורך הקמת מבנה למפעל התובעים. על התובעים ועל חברת אשל, שניהלה העבודות
7 שבוצעו, מוטל להשלים את עבודות הפיתוח של המגרש תוך שהם מתקנים את הליקויים
8 שמצא מומחה בית המשפט בתוצאות של העבודות שכבר בוצעו. תיקון הליקויים יעמיד את
9 המגרש במצב בו התובעים יוכלו לבנות עליו מבנה למפעל תוך שמתקיימות הוראות הסכם
10 הפיתוח בכל הקשור לגבולותיו עם מגרשים שכנים ועם הכביש.
11

סוף דבר

12
13
14 115. התובעים יבנו את קירות התמך בגבולות המגרש עם מגרש 106 והכביש על פי האמור
15 בחו"ד של מומחה בית המשפט.
16
17 116. חברת אשל תשלים את בניית המסלעה ותבצע את התיקונים על פני שטח המגרש על פי
18 האמור בחו"ד של מומחה בית המשפט.
19
20 117. החכ"ל תשיב לתובעים סכום של 186,647 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום חתימת
21 הסכם הפיתוח ועד יום התשלום כקבוע בהסכם הפיתוח.
22
23 118. מאחר והצדדים כולם חסכו זמן יקר וויתרו על חקירות המצהירים – אינני עושה צו
24 להוצאות.
25
26
27

28 ניתן היום, כ"ו תמוז תשע"ב, 16 ביולי 2012, בהעדר הצדדים.
29
30

אברהם יעקב, שופט

31



בית המשפט המחוזי מרכז

ת"א 14111-01-09 נוריאל ואח' נ' החברה הכלכלית לאריאל בע"מ ואח'

- 1
- 2
- 3