

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

תיק מס' 381-04-25

- התובעים:**
1. א.ל.כ. ת.ז. [REDACTED]
 2. ר.כ. ת.ז. [REDACTED] [הנתבעים שכנגד]
 3. א.כ. ת.ז. [REDACTED]
- תובעים בענין האיזונים:**
4. ד.ח.ש ת.ז. 1 [REDACTED]
 5. ש.ש ת.ז. 4 [REDACTED]
 6. מ.ר. ת.ז. [REDACTED] ע"י א.ליה רצון

- נ ג ד -

- הנתבעת:**
1. ל.ד.ב.ע"ר [REDACTED] [התובעת שכנגד]
 2. א.מ. נהול פרויקטים בע"מ

פסק דין ביניים

1. זהו סבב שני בתביעת התובעים 1-3 [להלן: "התובעים"] כנגד הנתבעים במהלכה נולדה ובאה לעולם תביעת נתבעת 1 [להלן: "העמותה" או "הנתבעת"] כנגד התובעים ובקשתה מביה"ד להורות לה כיצד יש לבצע את האיזונים ותחשיבי מחירי הדירות בין רוכשי הדירות בפרויקט העמותה.
2. תובעים 4-6 הצטרפו לתובעים 1-3 רק בכל הקשור לתחשיב האיזונים ותחשיב מחירי הדירות בין רוכשי הדירות בפרויקט העמותה.
3. ביה"ד קבע מועד לדיון לשמיעת עדי התובעים ליום י"ז אלול תשפ"ה, 10.9.25. ביה"ד שמע מטעם התובעים 3 עדים באותו דיון במשך 4 שעות, בדיון שהסתיים לקראת חצות לילה. בסופו של הדיון הצהירו התובעים בביה"ד "אלו עדיי ואין לי עוד עדים אחרים".
4. נוכח האמור הורה ביה"ד לתובעים להגיש סיכומים בכתב טרם מתן החלטה בתביעות ההדדיות.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

5. התובעים הגישו מסמכים לביה"ד תחת הכותרת: "סיכום התביעה בענין הגגות לפני פסק הדין", בצירוף תכתובות מיילים כנספחים. בהמשך הגישו התובעים מס' פעמים סיכומי טענות מטעמם.

6. לאחר הגשת הסיכומים, הגישו התובעים חוו"ד חלקית מטעמם, של השמאי נ.נ., וכן מכתב ממר ר.א.. ביה"ד קבע דיון אליו הוזמנו לעדות השמאי מר נ.נ. וכן מר ר.א..

7. בתביעה הקודמת שהגישו התובעים בפנינו ביחד עם תובעים נוספים - 12 תובעים ואלה שמותם: א.ר.; מ.ר.; נ.ח.; י.ת.; ח.ת.; ד.א.; ש.א.; ש.א.; ר.א.; א.ל.ב.; ר.ב.; א.ב., שרובם בעלי דירות גג בפרויקט, כנגד הנתבעים בשנת תשפ"ג-2022, הודיעו מנהלי העמותה במהלך הדיון שהתקיים ביום י"ד חשון תשפ"ג, 9.11.22, כי בכוונתם לבצע איזונים לדירות הרוכשים:

"הם מדברים על אחוזון, אבל הוא לא מדויק. את האחוזון עשה מר ח.ו. וזה לא מדויק. אנו לא נממן בעלי גגות".

באותו הדיון טען ה"ה אליה רצון, בשם התובעת גב' מ.ר. שלה דירת גג בפרויקט [דירה 18 בנין 2-1602]:

"שילמו על הגגות. התוכניות שונו והוגדלו. עשיתי סיור ואמרתי לח.ו. שאני רוצה פנטהאוז. אמר לי שאין, ואחרי טופס 4 תוכל לעשות פתח לגג. בפועל יש כניסות מוכנות שמוכנות לבניה. הגדילו את שטח הגג והעלו את הדודים. לגבי האחוזון כתב מר ח.ו. שלקראת סוף הפרויקט יאזנו את האחוזים".

טענות התובעים

8. התובעים תבעו את העמותה ב-10 נושאים, אשר חלקם היו מוסכמים ע"י העמותה טרם התביעה, ולמעשה ניתן לומר כי לאחר "קילוף" מרבית טענות התובעים ניתן לראות את העיקר המסתתר מאחריה. עיקר תביעת התובעים נועדה לשאלה המרכזית שהעסיקה כל העת הן את התובעים והן את שאר 12 בעלי דירות הגג הנוספים בפרויקט – **מהו המחיר הסופי שעליהם לשלם עבור דירות הגג**, לאור החלטת חברי העמותה **פה אחד** באסיפה שנערכה ביום א' תמוז תשפ"ג, 20.6.23, לערוך איזונים שיעשו ע"י שמאי בין הדירות בפרויקט.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

9. דרישות תשלום – העמותה שלחה לתובעים דרישות תשלום כפי שקיבלו יתר חברי העמותה. לדברי התובעים הם אינם יודעים עבור מה התשלומים והם מסרבים לשלם כל תשלום נוסף כל עוד לא יקבלו מסמכים אותם הם דורשים.

10. החזר תשלום בגין ריביות – חברי הוועד הקודם של העמותה פטרו את התובעים מתשלום ריביות על הלוואות שנטלה העמותה לצורך הפרויקט. חברי הוועד הנוכחי של העמותה לא מכירים בפטור זה. לטענתם, הוסכם בגישור עם עו"ד מוטי קניאל כי התובעים יזכו בסך של 8,000 ₪ לכל דירה בגין תשלומי ריבית על הלוואות שנטלה העמותה. לדברי התובעים הנתבעת חזרה בה מסיכום זה וב"כ העמותה עו"ד מוטי קניאל שלח להם מכתב ביום 9.4.25 בו הוא כותב בסעיף 8: "**הזיכוי של 8,000 ₪ לא יבוצע, שכן המידע שמסרתם בזמנו לעמותה בענין זה התברר כמטעה, וכי מר ח.ו. לא הבטיח לכם מעולם החזר של 8,000 ₪ בגין ריבית**". נוכח האמור, עמדו התובעים עתה על דרישת החזר של 16,000 ₪ לכל דירה בגין תשלומי ריבית ולא 8,000 ₪ כמוצע בפשרה.

11. מדדי תשומות הבניה – התובעים תבעו לחייב את העמותה להחזיר להם את סכום **עליית מדדי תשומות הבניה** בהם חוייבו לטענתם ע"י העמותה, מבלי שהתובעים מפרטים את הסכום הנתבע.

12. החזר תשלומים לא.מ. – התובעים תבעו גם העמותה וגם את נתבעת 2, חברת הניהול והפיקוח "א.מ. ניהול פרויקטים בע"מ" [להלן: "א.מ."], להשיב להם סך של כ-30,000 ₪ עבור כל דירה, בגין תשלומים ששולמו לא.מ. מעבר לתשלומים בהסכם שחתמה איתה העמותה ביום 21.2.2017.

13. זיכוי מטבח – התובעים תבעו לקבל זיכוי עבור מטבח בסך של 13,219 ₪, **צמוד למדד תשומות הבניה** החל מתחילת הפרויקט שלטענתם סכום ההצמדה הנ"ל עומד על סך של כ-3,000 ₪. התובעים אכן מודים כי העמותה זיכתה אותם בסך של 12,213 ₪ עבור כל מטבח לכל דירה, ועתה הם תובעים את ההפרש בגין זיכוי המטבח בסך של כ-4,000 ₪ לכל דירה, המורכב מכ-3,000 ₪ עליית מדד תשומות הבניה, ו-1,006 ₪ נוספים עבור המטבח.

14. שינויים בביצוע – התובעים תבעו גם בגין שינויים במפרט הטכני ובתוכניות הביצוע, שיכולים היו להמנע לו היו מנהלים שיח ישירות עם א.מ. במקום לבזבז זמן שיפוטי יקר. כך לדוגמא, בחיפוי האבן של הבנין לא התקינו פרופיל דקורטיבי היקפי סביב הבנין בחלקו העליון כמופיע בתכנית אדריכלית. התובעים דרשו למנות שמאי שיעריך את העלות הכספית של התקנת הפרופיל. בסיוור של דייני ביה"ד באתר הפרויקט, שאל ביה"ד ישירות את מר רון בן דוד, מנהלה של א.מ., אודות הפרופיל המדובר, והוסבר היטב על ידו כי הפרופיל לא הותקן כדי למנוע קינון ועמידה של יונים על הפרופיל, שיגרמו למפגע וללכלוך

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי שלומון – דיין

הקירות החיצוניים של הבניינים ובמקום זאת בוצע טיח צבעוני ואיטום. כמו כן, תבעו בגין התחייבויות שהקבלן לא ביצע עבורם כמו עבור שאר הדירות בפרויקט.

15. מחסנים – התובעים אינם רוצים מחסן, ומבקשים שלא לחייבם בעלות רכישת מחסנים.

16. הצמדת גג – לחייב את העמותה להצמיד להם בטאבו את הגג שרכשו.

17. איזונים – התובעים מציינים כי הם נוכחו לראות בדו"ח הביצוע שנשלח אליהם ע"י העמותה מחודש פברואר 2025 שהעמותה שילמה לשמאי מר מוטי זייד כספים עבור הכנת דו"ח איזונים לדירות בפרויקט לצורך קביעת מחיר סופי של הדירות לקראת מסירת הדירות לרוכשים. לפיכך, הם דורשים לחייב את העמותה לקבוע עבורם את מחיר הדירה לפי האחוזון שנקבע להם ע"י הועד הקודם של העמותה וכן הועד הנוכחי.

18. הוצאות משפט – התובעים תבעו לחייב את העמותה "לשלם את כל ההוצאות והייצוג הכרוכות בתביעה זו".

19. תביעה כנגד א.מ. – לטענת התובעים חברת הניהול והפיקוח א.מ. לא פיקחו על ביצוע עבודות גמר הדירות ולכן יש בדירותיהם ליקויי בניה. לפיכך, הם תובעים לחייב את א.מ. לדאוג לתיקון הליקויים וכן בטענותיהם בשינויים במפרט הטכני.

טענות הנתבעים

20. דרישות תשלום – כל חברי העמותה מקבלים דיווחים שוטפים בהם מפרטת חברת הניהול את התשלומים. התשלום שנדרש מהתובעים פורט בצורה ברורה ע"י חברת הניהול. הנתבעת אינה מוכנה למסור לתובעים מידע עבור חברי עמותה אחרים האמורים להיות חסויים. הפרויקט התייקר וכל החברים אמורים לשאת בתשלומים שנוספו. משכך כבר עתה יצוין כי הפקדת ההון העצמי בעבר אינה פותרת את התובעים מתשלום סכומים נוספים עקב התייקרות הפרויקט.

21. החזר תשלום בגין ריביות – הסיכום עם התובעים על החזר ריבית של 8,000 ₪ ניתן תחת לחץ של התובעים, בשל סירובם לחתום על המסמכים הנדרשים לצורך הליווי הבנקאי של הפרויקט לצורך מתן הלוואות פרטניות לחברי העמותה שנדרשו לכך. התובעים היו היחידים שעיקבו את החתימה על המסמכים במשך מס' שבועות ועקב כך נגרמו "נזקים עצומים לעמותה, שכן בינתיים ההלוואה היתה ע"ש העמותה, אשר נאלצה לשלם ריביות בגינה". לטענת העמותה, ישנם חברי עמותה רבים ששילמו הון עצמי מעל 60% אולם לא דרשו פטור מתשלום הריבית, בשל מצבה הכספי הקשה של העמותה. לטענת העמותה, אם אכן מר ח.ו. פטר רק את התובעים מתשלום ריבית על ההלוואות שנטלה העמותה, הרי

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

שהדבר נעשה על דעתו בלבד ובאופן לא חוקי, שכן עליו היה להביא את הדבר להחלטת ועד העמותה, וכך לא נעשה. העמותה הוסיפה וטענה כי התובעים לא מחוייבים בריביות, שכן לאחר שהליווי הבנקאי אושר כל רוכש משלם את הריבית בגין ההלוואה שלו, ומי שלא נטל הלוואה לא משלם ריבית, וה"ה התובעים.

22. מדדי תשומות הבניה – כל חברי העמותה משלמים הפרשי מדד תשומות הבניה. אין כל הצדקה לפטור את התובעים.

23. החזר תשלומים לא.מ. – הקבלן עיכב במשך שנים את גמר העבודות בפרויקט מעבר למועד הצפוי. ללא חברת ניהול, האחראית הן על הפן המקצועי של הבניה והן על הפיקוח והניהול הפיננסי, אי אפשר לבצע את הפרויקט ולסיימו. ההסכם עם א.מ. התבסס על זמן סביר של בניית הפרויקט, אך אין כל אפשרות לחייב את חברת הניהול להמשיך ולעבוד במשך שנתיים נוספות ללא תשלום. לאור הצלחת חברת הניהול לקדם את הפרויקט למרות העיכובים מצד הקבלן, החליטה העמותה להמשיך להעסיק את חברת הניהול ולשלם לה עבור עבודתה הנוספת. הדבר הובא ע"י ועד העמותה לידיעת כל חברי העמותה באסיפה הכללית, אולם התובעים לא טרחו להגיע לאסיפה.

24. זיכוי מטבח – העמותה מסכימה כי מגיע לתובעים זיכוי בגין המטבח.

25. שינויים בביצוע – כל טענת התובעים בענין אמורה להיות מופנית כלפי הקבלן ויש להפנות את תביעתם לקבלן. יחד עם זאת, העמותה פועלת מול הקבלן כדי שהקבלן יתן לכל חברי העמותה את המגיע להם ממנו. כל ליקויי הבניה הם באחריות הקבלן והתובעים יכולים לתבוע אותו ישירות.

26. מחסנים – המחסנים הם חלק מבניית הפרויקט וכל חברי העמותה חייבים לשאת בעלות בנייתם. באסיפה הכללית החליטו כל החברים כי כל חבר עמותה יקבל מחסן ללא תשלום עד לשטח מסוים ומעבר לשטח זה, יצטרך לשלם. לפיכך, התובעים קיבלו מחסנים ללא תשלום.

27. הצמדת גג – התובעים יקבלו גג צמוד לדירתם, בהתאם לתשלום עפ"י האיזונים.

28. איזונים – עפ"י תקנון העמותה יש לבצע איזונים בדירות הפרויקט. הנתבעת טוענת כי "קיימים עיוותים קיצוניים באחוז ההשתתפות של דירות הגג, אשר אחוז ההשתתפות שלהם נמוך באופן משמעותי". לשם תיקון העיוותים פנתה העמותה לשמאי מר מוטי זייד שאכן מצא שישנם עיוותים בין בעלי הדירות ולכן ביצע דו"ח איזונים. הנתבעת הציגה בדיון

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי שלומון – דיין

בביה"ד דו"ח איזונים מטעם השמאי זייד, וביקשה מביה"ד להורות לה כיצד יש לבצע ולחשב את האיזונים בין בעלי הדירות על מנת שהצדק ייעשה עם כל בעלי הדירות בפרויקט.

לדברי העמותה, העיוותים במחירי הדירות נוצרו ע"י יו"ר העמותה הקודם, מר ח.ו., אשר לא הסכים לקבל את תחשיבי הדירות של חברת פז כלכלה, "והחליט על דעת עצמו בלבד לייחס אחוזים מעוותים לדירות הגן ולדירות הגג".

הנתבעת טוענת כי מר ח.ו. העניק הנחה במחירי דירות הגג ללא כל הצדקה מקצועית, וזאת בשל העובדה שרוב בעלי דירות הגג היו מקורבים אליו, וחלקם אף היו בעלי תפקידים בניהול העמותה, כגון ד.א. שכיחן בעבר כיו"ר העמותה.

כתב ההגנה מטעם א.מ.

29. מטעם א.מ. ניתנה בכתב ההגנה לתביעה נגדם סקירת רקע קצרה, אשר ביה"ד רואה מקום לצטטה בשל חשיבותה, בפרט נוכח היות הנתבעת החברת הניהול והפיקוח של הפרויקט וגורם אובייקטיבי מקצועי, לתועלת כל רוכשי הדירות בפרויקט:

"במהלך שנת 2017 נחתם חוזה בין העמותה למשרדנו לטובת הסכם ניהול ופיקוח הנדסי של הקמת 70 יח"ד בעיר חריש. בחודש יולי 2019 נחתם הסכם ביצוע בין העמותה לקבלן ראשי לביצוע הפרויקט. **בזמנו את העמותה ניהלו הרב ח.ו. וד.א..**

למעשה הקבלן הנבחר "הוכתב" ע"י מנהלי העמותה. משרדנו הביע התנגדות למינוי הקבלן והביע ספקות בהקשר ליכולתו לבצע הפרויקט בצורה מוצלחת (ספקות שלצערנו התבררו כנכונות בהמשך הדרך...). כאמור הקבלן התברר כקבלן בעייתי ביותר, ללא רקע מתאים לביצוע פרויקט (הוא היה יזם בעבר ולא קבלן ביצוע). עקב כך, הפרויקט נמשך הרבה מעבר למתוכנן. בנוסף יש להוסיף **2 אירועים משמעותיים: "הקורונה" ו"מלחמת חרבות ברזל".**

באמצע שלב הביצוע, החליטה העמותה עקב אי סדרים רבים והתנהלות מאוד בעייתית של וועד העמותה המקוריים, על החלפת הוועד, ומונו לתפקיד ח.ב.ד. ו.ש.פ.. לאחר ביצוע שינוי הגברי הנ"ל נוהלו הדברים בצורה חשבונאית מסודרת ושקיפות מלאה כלפי העמותה (מה שלא היה עם הוועד המקורי).

אולם ההתנהלות מול הקבלן הראשי נותרה מאוד בעייתית ושילוב שלושת הגורמים (קבלן בעייתי ולא מתאים + "קורונה" ו"מלחמת חרבות ברזל") גרמו לדחייה משמעותית בסיום הפרויקט, ול"מלחמות" עם הקבלן (לא תמיד בהצלחה) לגבי טיב הביצוע. נוצר למעשה מן "מאזן אימים" – רצינו לסלק את הקבלן אולם ידענו שמהלך כזה יכול לגרום לתסבוכת משפטית ארוכה, ששכרנו ייצא בהפסד. לבסוף על מנת לסיים את הפרויקט נאלצנו להפעיל ולשלם ישירות לספקי משנה ולקבלני משנה, הכל על מנת לסיים העבודה. מדגיש כי תכולת

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי שלומון – דיין

העבודה של משרדנו (בהתאם להסכם שנחתם) הינה התנהלות מול "קבלן מפתח" (כלומר מול גורם אחד!). בפועל התנהלנו מול עשרות ספקים וקבלני משנה! – פעילות המצריכה תשומות עבודה רבות ביחס לתכולת העבודה החוזית".

30. לטענת א.מ., החוזה שנחתם עם העמותה התבסס על גמר ביצוע של פרויקט שנמשך עד 30 חודשים. בשל התמשכות הפרויקט מהסיבות האמורות לעיל, יש צורך לשלם על המשך קבלת השירותים.

31. בענין טענות התובעים לליקויי בניה ושינויים במפרט הטכני, ניתנה תשובה מטעם א.מ. כמפורט בכתב ההגנה מטעמם, אשר אין צורך לחזור על כל סעיף וסעיף.

32. בענין טענות התובעים לליקויי בניה, נערך פרוטוקול ראשוני לדירות, שטרם נמסרו, האמורות להיות מתוקנות ע"י הקבלן שזו אחריותו החוזית במקביל לפיקוח של א.מ. עליו לתיקון הליקויים.

תביעה נגדית

33. העמותה הגישה תביעה נגדית כנגד התובעים, במסגרתה ביקשה לחייב את התובעים לשלם לעמותה את מחירי הדירות לפי האיזונים שיקבע ביה"ד לדירות בפרויקט, הן לפי דו"ח האיזונים של השמאי מר מוטי זייד ו/או כל קביעה אחרת של ביה"ד.

דיון והכרעה

34. ראשית נתייחס לתביעה העיקרית של התובעים – האיזונים בין הדירות בפרויקט, ולבסוף נדון בשאר תביעתם.

35. פרויקט הבניה כולו הסתכם בעלות של 85,164,565 ₪. בתחילה, חושב דו"ח אפס לפי עלות מופחתת, אך בהמשך הדרך בשל עליית מדד תשומות הבניה ובשל הוצאות נוספות ועלויות שלא נלקחו בחשבון, התייקר הפרויקט, שנבנה בתקופת הקורונה ולאחר מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ב-7 לאוקטובר 2023, וכדבריו של מר שלמה ונטורה, מ"ונטורה ג'נריישן בע"מ", מנהלי הפרויקט, בדיון בביה"ד ביום י"ד חשון תשפ"ג, 9.11.22:

"לפרויקט היו כמה שלבים. נכנסתי לפני 3 שנים. לפני זה ניהל את העמותה הרב ח.ו. בדרך שלו. כדי להיות מסודרים מול הבנק ומול פז כלכלה, ביקשתי מחיים שיתן לי את כל ההוצאות וההכנסות עד לתאריך הכניסה. הכנסתי. בדיווחים לפז, עשיתי שני דיווחים, השני לפי דפי בנק. הדפים מסודרים עד האגורה וניתן לראות כמה קיבל כל

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

אחד. זה מגיע כל חודש לפז כלכלה. הם מתאמים את כל ההוצאות ואח"כ המחירים עולים. כשהתחלנו עם בנק המזרחי הדו"ח אפס היה 71 מיליון שקל. מר ח.ו. אמר שזה לא מקובל עליו. יש מעל 2 מיליון ₪ על עו"ד. חיים דרש שזה יכנס לדו"ח ולכן זה יצא 74 מיליון ₪ באותו עדכון. בדו"ח של יוני אנו ב-79 מיליון ₪. היו הוצאות שלא ידענו בתקציב הראשון והשני".

מחיר משוער

36. כל רוכשי הדירות בפרויקט ידעו מראש כי מחיר הדירה שרכשו הינו מחיר משוער ולא סופי. כך נכתב גם במכתבי העמותה לתובעים מיום 27.10.16 ומיום 17.9.17 שצורפו לתביעה כנספח "6" ונספח "7" – "הנ"ל בחרו במגרש 1601 בנין 1 דירה 12, דירת 4 חדרים עם גג צמוד לדירה. המחיר המשוער לשלם ..., המחיר המשוער הזה כולל כל התשלומים חוץ מעו"ד".

37. בטופס ההצטרפות כחבר בעמותה עליו חתומים התובעים נכתב בסעיף 6 ג' ו-ד':

"העמותה תמנה שמאי אשר יעריך את חלקה היחסי של כל יחידה שעתידיה לקום בפרויקט. הערכה זו תיעשה תוך שקלול מכלול העלויות ובכלל זאת, ולא רק, גודל היחידה, צדדי היחידה, קומה במבנה, הצמדות כגון גגות גינות וכו'".

"על בסיס הערכת השמאי, ועד העמותה יקבע מחיר משוער לכל דירה. החבר מצהיר שידוע לו שהמחיר הינו מחיר משוער ועל החבר לשלם העלות האמיתי של הדירה שלו ושל חלק היחסי בכל שאר ההוצאות בפרויקט, בתוספת עבור הגג או הגינה אם יש, כפי שיקבע ועד העמותה".

בפועל, בחרו מנהלי העמותה הקודמים שהוחלפו ע"י חברי העמותה, ה"ח.ו. וד.א. [להלן: "ח.ו.ד.א."], לא למנות שמאי לקביעת חלקה היחסי של כל דירה בעלות הפרויקט, אלא ה"ח.ו. הוא שקבע על דעת עצמו ללא כל הכשרה מתאימה לכך את מחירי הדירות, בתחילה עם ד.א., ולבסוף לבדו, כפי שנראה להלן.

המקדמים שנקבעו ע"י ח.ו.ד.א.

38. בפרוטוקול ישיבת ועד העמותה מיום 18.2.2018, בה נכחו ח.ו.ד.א. בלבד, קבעו הם בעצמם את המקדמים לקביעת מחירי הדירות בפרויקט. יצוין, כי באותה עת היו לח.ו.ד.א. דירות בפרויקט, ונפרט את שטחי הדירות, כדי להראות בהמשך כיצד היטיבו הם עם דירותיהם בקביעת המקדמים לאיזונים. יצוין כי נתוני הדירות להלן של ח.ו.ד.א. הינם

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיונים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

עפ"י האמור בנספח 2 לדו"ח אפס של פז כלכלה מיום 4.5.2020, ואינם נכונים כיום עפ"י **מדידה בפועל** כמצוין בתחשיב האיזונים של ביה"ד המצורף להחלטה זו:

38.1. לח.ו. דירת 5 חדרים בקומה 2 בבנין 1-1602 דירה מס' 9. דירה זו נמכרה אח"כ לה"ה פ. י. וב.. שטח דירה זו חושב ע"י פז כלכלה – 123.8 מ"ר + מרפסת שמש 12.4 מ"ר. בפועל שטח הדירה עפ"י מדידה לטאבו הוא – שטח דירה 125.2 מ"ר + מרפסת שמש 11.7 מ"ר + מסתור כביסה 5.5 מ"ר.

38.2. לד.א. דירת 4 חדרים + מרפסת גג בקומה 4 בבנין 1-1602 דירה מס' 16. שטח דירה זו חושב ע"י פז כלכלה – שטח דירה 103.9 מ"ר + מרפסת שמש 18.2 מ"ר + מרפסת גג 146 מ"ר. בפועל דירה זו "צמחה וגדלה" ושטח הדירה עפ"י מדידה לטאבו הוא: שטח דירה 105 מ"ר + 2 מרפסות שמש 9.1+16 מ"ר + מסתור כביסה 5.4 מ"ר + מרפסת מהסלון 140.5 מ"ר + גג צמוד 105 מ"ר עם זכויות בניה של 55 מ"ר בגג.

נמצא אפוא, שלח.ו. וד.א. היתה נגיעה אישית ואינטרס משותף לקבוע את מקדמי האיזונים של הדירות ולקבוע בעצמם את מחירי הדירות, ולמנוע משמאי מקצועי לקבוע את המקדמים ומחירי הדירות, כאמור לעיל בבקשות ההצטרפות של כל החברים.

39. בשל חשיבות הענין, נביא להלן את כל האמור בפרוטוקול ישיבת ועד העמותה מיום 18.2.2018, בשיטת "העתק הדבק", ונדון ונבחן האם מדובר בקביעה מקצועית, או בקביעה הנובעת מנגיעה אישית ופסולה, שיש לפסול אותה על הסף.

פרוטוקול ישיבת ועד

שהתקיימה ברח' הריטב"א 18, מודיעין עילית,

בתאריך אור לד' אדר תשע"ח, 18 פברואר 18, בשעה 21:15.

נוכחים: חברי הועד, ד.א. וח.ו..

נושאים לדיון

1. חישוב העלויות לדירות בפרויקט.

2. מכירת מחסנים וחניות.

חישוב העלויות לדירות בפרויקט.

אחרי דיון מעמיק של כמה שעות הוחלט לחלק את העלויות לכל דירה כדלהלן:

א. היות שלכל החברים יש זכויות בניה שוות בפרויקט, והיות שלפי תכנון הדירות לכל הדירות יש אפשרות בניה שוות, לכן הוחלט שעלות הקרקע, הפיתוח והוצאות הכלליות יחולקו בין כל החברים שווה בשווה.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

- ב. עלויות הבניה יחולקו לפי מ"ר שכל חבר בונה עכשיו בפועל בתוספת המ"ר היחסי שיש לכל דירה בבנין. החלק היחסי יכול לחדר המדרגות, לובי כניסה וכל שאר השטחים המשותפים שיש בבנין מחולק במספר הדירות.
- ג. המרפסות התלויות יחויבו לפי מ"ר כפול חצי, ומרפסות הגג יחויבו לפי מ"ר כפול רבע.
- ד. כל דירות הגג יחויבו בתוספת של 95,000 ₪ כי הם מקבלים הזכות לבנות עוד 60 מ"ר עד מקסימום גודל דירה של 160 מ"ר.
- ה. הגינות יחויבו בתוספת של 1400-1700 ₪ למ"ר.
- ו. כל ההכנסות מהגינות ומדירות הגג, יזוכה שווה בשווה לכל החברים וזה ירד להם ממחיר הדירה.
- ז. (הערת בית הדין - במסמך המקור סעיף זה ריק וכפי הנראה מדובר בטעות הקלדה)
- ח. כל חבר מקבל מקום חניה אחד כלול במחיר הדירה.
- ט. הוצאות החניה המקורה יחולו רק על הדיירים במגרש 1602, וכל ההכנסות ממכירת מקום חניה בחניון המקורה יזוכו לדיירים במגרש 1602.
- י. אם יש פריט שידוע שיש הבדל גדול בעלות בין דירה לדירה, אז יחושב העלות לכל דירה בנפרד.
- יא. לדירות גג שיש מרפסת גג גדול, המחיר עבור המרפסת יחושב לפי ההוצאות בפועל.
- יב. הנ"ל הם קווים כלליים, המחיר הסופי יחושב בסוף הפרויקט כשכל העלויות ידועות בדיוק.

מכירת מחסנים וחניות.

- א. החניות הנוספות וכן המחסנים ימכרו בנפרד, וכל ההכנסות יזוכה לכל החברים שווה בשווה.

נרשם ע"י ח.ו.

העמותה למען דיוור בר השגה
(ע"ר) 58-055-650-4

ד"ר אשכנזי

40. כעת נפרק לגורמים סעיף סעיף בפרוטוקול הנ"ל בו נקבעו מחירי הדירות והמקדמים השונים לקביעתם. נקדים ונאמר, כי ח.ו.ד.א. לא היו מוסמכים לקבוע לבדם את מחירי הדירות והמקדמים לקביעתם, לא בפן המקצועי ולא בפן המשפטי. מן הראוי היה, בפרט לאור העובדה שמחירי הדירות והמקדמים לקביעתם נקבעו ע"י ח.ו.ד.א. בהיותם בעלי זירות בפרויקט ובעלי אינטרס אישי בקביעת מחירי הדירות, להביא את האמור בפרוטוקול לידיעה והצבעה של כלל חברי העמותה באסיפה הכללית. לא כך נהגו ח.ו.ד.א.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

סעיף א – "היות שלכל החברים יש זכויות בניה שוות בפרויקט והיות שלפי תכנון הדירות לכל הדירות יש אפשרות בניה שוות", עובדה בסיסית זו **אינה אמת** בלשון המעטה, בפרט כאשר פרוטוקול זה נכתב ע"י ח.ו. **לאחר** הוצאת היתרי הבניה לפרויקט. האם קביעה זו נעשתה "אחרי דיון מעמיק של כמה שעות" כלשונם של ח.ו.ד.א.???

כידוע, לכל דירה יש שטח בניה השונה מדירה אחרת בפרויקט, כפי שאכן נבנה בפועל, וכפי שניתן לראות בדו"ח האיזונים שקבע ביה"ד המצורף להחלטה זו והמהווה חלק בלתי נפרד הימנה. לפיכך, הקביעה של ח.ו.ד.א. כי: "לכן הוחלט שעלות הקרקע, הפיתוח והוצאות הכלליות יחולקו בין כל החברים שווה בשווה" – **בטעות יסודה וביה"ד מורה על ביטולה**.

תוצאת **הטעות הברורה** של ח.ו.ד.א. גרמה לכך ש- **13.8%** המהווים **9,660,000 ₪** מהעלויות בפרויקט, הכוללים את **מרכיב הקרקע ומרכיב עלויות כלליות**, חושבו בשווה וחולקו בחלקים שווים בין כל בעלי הדירות ע"י ח.ו.ד.א., **ללא כל קשר לגודל הדירה**. לדוגמא – התובעים אליהו וא.כ. בעלי דירה של 4 חדרים בשטח של 95.3 מ"ר + מרפסת שמש 8.4 מ"ר לפי פז כלכלה, שילמו על מרכיב הקרקע ומרכיב העלויות הכלליות כמו הדירות הגדולות של ד.א. או של ח.ו. – "תיאטרון האבסורד" במיטבו.

סעיף ג – קביעת 2 מקדמים שונים של מרפסות השמש: מקדם של 50% למרפסת שמש הפתוחה לשמים ללא גג מעליה (המכונה על ידם מרפסת תלויה). מקדם של 25% למרפסת שמש שיש מעליה תקרה של דירה עליונה (המכונה על ידם מרפסת גג).

סעיף ד – קביעת תשלום עבור 'זכויות הבניה' של עד 60 מ"ר בגג העליון של דירות הגג – 95,000 ₪. **לא נקבע תשלום עבור הצמדת הגג ושאר שטח הגג שאין בו זכויות בניה**.

סעיף ה – קביעת תשלום של לפחות 1,400 ₪ למ"ר גינה. כשנשאל ד.א. בעת חקירתו בביה"ד – מדוע נקבע סכום כה גבוה לגינה שאין בה זכויות בניה לעומת המחיר הנמוך לגג צמוד שיש בו זכויות בניה? השיב, שרוני הנדסה אמר "שהעשירים יממנו את העניים"... ואכן, **דירות הגג ושאר הדירות של העניים יממנו את דירות הגג של העשירים...**

סעיף ט – חניות מקורות - הוצאות החניה המקורה יחולו רק על הדיירים במגרש 1602, וכל ההכנסות ממכירת מקום חניה בחניון המקורה **יזכו לדיירים במגרש 1602**, ולא לשאר חברי העמותה.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

יג. סעיף י"א – יכונה ע"י ביה"ד – סעיף ד.א.ר.ב.א. ח.ו.ד.א. קבעו שלדירות גג שיש מגה-מרפסת גג גדולה, המחיר עבור המרפסת יחושב רק לפי ההוצאות בפועל ללא תשלום עבור הצמדת המרפסת לדירה.

סעיף זה נועד להיטיב כספית באופן משמעותי אך ורק ל-2 דירות בפרויקט מתוך 70 דירות, 2 דירות הגג הגדולות של ה"ה ד.א. ור.ב.א.. לדירה של ד.א. יש מגה-מרפסת מרוצפת היוצאת מהסלון בשטח מרובע כולל של 140.5 מ"ר ולדירה של ר.ב.א. יש מגה-מרפסת מרוצפת היוצאת מהסלון בשטח מרובע כולל של 118.2 מ"ר. בנוסף יש לדירות הגג של ד.א. ור.ב.א. הצמדה של הגג העליון הכולל זכויות בניה נוספות וכן מרפסות שמש.

כל בר דעת, ובפרט אדם שיכנס לראות בעיניו את מגה-מרפסת הדירה, כפי שעשה ביה"ד, יבין כי מגה-מרפסת זו משביחה את הדירה באופן משמעותי. מגה-מרפסת זו הינה בעלת תרומה שולית גבוהה לשווי הכולל של הדירה ואמורה לקבל מקדם גבוה. לפי החלטתם של ח.ו.ד.א., הם פטר את ד.א. ור.ב.א. לשלם תשלום כלשהו עבור הצמדת המרפסות הענקיות היוצאות מהסלון, וחייבו אותם "רק" עבור עלות הריצוף וכו'...

במילים אחרות:

מה המחיר ששילם ד.א. על הצמדת הזכויות של מרפסת מרוצפת היוצאת מהסלון בשטח של 140.4 מ"ר? אפס שקלים.

מי פטר את ד.א. מתשלום על מרפסת גג של 140.4 מ"ר? ד.א. וח.ו.!!!

מה המחיר ששילם ר.ב.א. על הצמדת הזכויות של מרפסת מרוצפת היוצאת מהסלון בשטח של 118.2 מ"ר? אפס שקלים.

מי פטר את ר.ב.א. מתשלום על מרפסת גג של 118.2 מ"ר? ד.א. וח.ו.!!!

יצוין, כי בעת חקירתו של ד.א. בביה"ד, לא היה בפיו הסבר רציונלי להטבה הכספית המשמעותית הזו שסידר לעצמו ולר.ב.א. ביחד עם שותפו לניהול העמותה ח.ו. טענתו כי הוא אמור לשלם עבור הוצאות בניית המרפסת כגון, ריצוף, נקודות חשמל וכיו"ב, מוכיחות את חוסר הבנתו הנובעת מנגיעה אישית – וכי ציפה הוא שהדיירים שלא היה מי שידאג לכספם ישלמו לו עבור ריצוף וחשמל למרפסת של 140.5 מ"ר? !!!

להלן ציטוט מפרוטוקול הדיון מיום י"ז אלול תשפ"ה, 10.9.25, מעדותו של ד.א. בעת חקירתו בביה"ד:

"בסעיף י' לפרוטוקול מיום 18.2.18 כתוב: "לדירות גג שיש מרפסת גג גדול, המחיר עבור המרפסת יחושב לפי ההוצאות בפועל", על איזה מרפסת גג מדובר? מדובר רק על שתי דירות בפרויקט, של ד.א. ושל ר.ב.א..

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיונים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

ד.א.: לפי רוני אלישע. ר.ב.א. וד.א. ישלמו על הסומסום והטריפלס והזכויות.
בי"ד: אז יוצא שאת כל שטח מרפסת הגג קיבלת בחינם? אתה משלם רק על תוספות הבניה?
אתה עורך את הפרוטוקול וכותב את הסעיף הזה שכולל רק אותך ואת ר.ב.א. שלפיו לא תשלמו כלום על שטח המרפסת.
ד.א.: תראו את התחשיב. אני צריך לחפש אותו, אני אמצא ואשלח.
בי"ד: שבוע יספיק? צריך להיות לך אחד ואחד לח.ו."

מאז הדיון עברו מס' חודשים ועד כה לא קיבל ביה"ד את התחשיב של ח.ו.ד.א. לעלויות שצריכים ד.א. ור.ב.א. לשלם עבור הוצאות בניית מרפסות הענק...

סעיף יב – לבסוף קבעו ח.ו.ד.א., כי כל המקדמים האמורים בפרוטוקול הם קווים כלליים, אך המחיר הסופי יחושב בסוף הפרויקט כשכל העלויות ידועות בדיוק.

כלומר, הגענו בשעה טובה ובחסדי ה' יתברך לרגע שיש לחשב את המחיר הסופי של הדירות, גם אליבא דח.ו.ד.א., וכך אכן ייעשה.

סיכום המקדמים לפי ח.ו.ד.א.

41. סיכום המקדמים לפי ח.ו.ד.א. בפרוטוקול מיום 18.2.2018 :

גינה ללא זכויות בניה – לפחות 1,400 ₪ למ"ר.
מרפסת שמש שאין מעליה גג – מקדם של 50%.
מרפסת שמש שיש מעליה גג – מקדם של 25%.
זכויות בניה בגג צמוד – 95,000 ₪.
מרפסת ענקית מהסלון – ללא עלות למעט הוצאות...

42. נציין כי בהמשך, החליט ח.ו. על דעת עצמו, כפי עדותו של ד.א. בביה"ד, לקבוע תמחור חדש לדירות המכונה על ידו – 'איזון קומות'. לקביעתו, קומת קרקע וקומה א' ישלמו 2% נוספים על מ"ר בניה, קומה ב' בלי איזון, וקומה ג' וד' ישלמו 2% פחות על כל מ"ר בניה. במילים פשוטות – שוב הטבה כספית משמעותית לבעלי דירות הגג.

43. אין כל הגיון מקצועי שעלות מ"ר בנוי בדירת גג שווה כספית פחות 2% מעלות מ"ר בנוי בקומה א'. עלות מ"ר בניה הוא עלות מ"ר בניה בכל קומה. כך גם חייב הקבלן את העמותה, ללא הפרש עלות בין קומה לקומה. ודוק, אין אנו עוסקים בשאלת 'שווי' אלא בשאלת 'עלות'. אדרבה, מבחינת ה'שווי', הקבלנים מוכרים כיום את קומה א' במחיר יותר

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

נמוך מדירת גג. הטענה האילוית שהושמעה להצדקת איוולת זו, בנימוק המגוון שאצל החרדים בגלל שצרכים לעלות בשבת ברגל 4 קומות 'עלות' המ"ר הבנוי בדירות הגג צריכה להיות יותר זולה ב-2% מהמ"ר הבנוי בקומה א', טוב לה שלא נשמעה ולא באה לעולם.

44. להשלמת התמונה נציין כי בסעיף 5.2 בעמ' 29 לדו"ח פז כלכלה מיום 14.8.2019 נכתב:

"להערכתנו שווי מ"ר מגורים בפרויקט צפוי בגבולות של כ-11,000 ₪ למ"ר לדירות סטנדרטיות, ובגבולות של כ-12/13 א' ₪/מ"ר לדירות מיוחדות (גן/גג)".

כלומר, לפי פז כלכלה אין הבדל 'שווי' בין הקומות, אלא הבדל 'שווי' בין הדירות המיוחדות – דירות הגג והגן, לרגילות.

פז כלכלה – דו"ח אפס בלבד ולא שמאות

45. פז כלכלה והנדסה נבחרה ע"י ח.ו.ד.א. לחברת הניהול של הפרויקט במסגרתו ערכה עבור העמותה דו"ח אפס לבנק בלבד. אין מדובר בשמאות לקביעת מחיר הדירות.

46. לאור העובדה שנוכחנו לראות בעת סיור ביה"ד באתר הפרויקט כי ישנם חברי עמותה שלא יודעים להבין נכוחה את ההבדל בין עריכת דו"ח אפס לבנק לבין שמאות מקצועית לקביעת מחירי הדירות, וכן ישנם חברי עמותה שלא רוצים להבין את ההבדל, נקדים ונבהיר כי פז כלכלה מעולם לא ערכה שמאות למחירי הדירות בפרויקט ומעולם לא קבעה בעצמה את מחירי הדירות בפרויקט.

47. להוכחת האמור נציין את שכתב מר וסילי טולקנץ ביום 14.8.2019, שערך את דו"ח האפס מטעם פז כלכלה עבור העמותה [להלן: "דו"ח פז כלכלה"], בעמ' 1 לחו"ד:

"חוות הדעת מיועדת להוות בסיס להתקשרות ו/או המשך התקשרות עם הבנק בלבד".
...**אינה** מיועדת לצורך הצגתה ו/או שימושה ע"י גופים אחרים, בית משפט, הליך בוררות ו/או כל הליך אחר שאינו מפורש בה".
"**אין** לראות בחוות הדעת משום המלצה כלשהי ו/או בדיקה כלשהי עבור **רוכשים ו/או משקיעים**, ואין להסתמך עליה אלא ע"י הגורם עבורו יועדה מפורשות ולמטרה לשמה נערכה, קרי למטרת הסתמכותו של גורם האשראי בלבד".

48. פז כלכלה חזרו 5 פעמים וכתבו בדו"ח כי הם לא קבעו את מחירי הדירות בפרויקט, אלא **מחירי הדירות נקבעו ע"י ועד העמותה, קרי ח.ו.ד.א.** להוכחת האמור ראה עמ' 2 לדו"ח:

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיונים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

"בהתאם לטבלת ייחוד דירות מתאריך 7.8.2019, החתומה ע"י נציגות העמותה, שויכו לכלל חברי העמותה 70 יח"ד בפרויקט, וכן נקבעה חלוקת עלויות ההקמה בין יחידי העמותה".

בעמ' 8 לדו"ח, פז כלכלה חוזרת שוב וכותבת כי היא לא קבעה את מחירי הדירות אלא נציגות העמותה – ח.ו.ד.א.:

"הושלם הליך של ייחוד דירות בין כלל חברי העמותה. בהתאם לטבלת ייחוד דירות מתאריך 7.8.2019 החתומה ע"י נציגות העמותה, שויכו לכלל חברי העמותה 70 יח"ד בפרויקט, וכן נקבעה חלוקת עלויות ההקמה בין יחידי העמותה".

ושוב בעמ' 16 בהערת שוליים מס' 9 כותבת פז כלכלה:

"חלוקת עלויות הפרויקט בין חברי העמותה הינה לפי הנחיית הנציגות, כמפורט בסעיף 3.15 לחו"ד". כלומר, ח.ו.ד.א. קבעו את חלוקת העלויות ולא פז כלכלה.

ושוב בעמ' 18 לדו"ח חוזרת פז כלכלה ומבהירה:

"חלוקת עלויות הבניה הישירה והכלליות לפי טבלת אחוזון המצורפת למכתב". ובהערת שוליים מס' 10 כותבת פז כלכלה: **"הטבלה התקבלה מהנציגות בתאריך 7.8.2019 ונושאת חותמת העמותה".**

לבסוף שבה פז כלכלה ומצהירה בעמ' 35 לדו"ח:

שיוך דירות הפרויקט ליחידי העמותה הינו בהתאם לטבלה שהתקבלה מהנציגות בתאריך 7.8.2019. חלוקת עלויות ההקמה בין יחידי העמותה הינה בהתאם להנחיות הנציגות וכעולה ממכתב הנציגות המופנה למשרדנו מתאריך 8.8.2019, לפיו, בין היתר: חלוקת עלות הקרקע והפיתוח, שווה בשווה בין החברים. חלוקת עלויות הבניה הישירה והכלליות לפי טבלת אחוזון המצורפת למכתב".

ובהערת שוליים מס' 15 ממשיכה וכותבת פז כלכלה:

"הטבלה התקבלה מהנציגות בתאריך 7.8.2019 ונושאת חותמת העמותה".

49. יודגש כי גם ה"ח.ו.ד. בעצמו כתב במסמך שהגיש לביה"ד ביום 3.4.2023 בתביעה הקודמת של התובעים כנגד העמותה, בתיק 341-10-22, את הדברים הבאים:

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

"חברת פז כלכלה נכנסו לענין כמעט 5 שנים אחרי קביעת המחירים. והיות שהציעו מחירים בניגוד למה שנקבע ע"י רוני הנדסה, בפגישה שנערכה בינינו במשרדיהם, הסברנו להם את הכללים שכבר נקבעו, ועל פי זה ערכו את הדו"ח אפס".

נסביר למי שלא הבין:

פז כלכלה ניסו להציע לח.ו.ד.א. מחירי דירות לפי פרמטרים מקצועיים ועפ"י מקדמים מקובלים, אולם המחירים לא התאימו למחירים שכבר נקבעו קודם לכן ע"י רוני הנדסה, שאמר כדברי ד.א. בביה"ד: "שהעשירים יממנו את העניים", ולכן ח.ו. הסביר וקבע לפז כלכלה כיצד לערוך את דו"ח האפס, לא לפי מה שבאמת חושבים בפז כלכלה שצריך לקבוע את מחירי הדירות.

לבסוף מסכם ח.ו. את ה'אני מאמין' שלו וכותב לביה"ד:

"כל הדיבורים שאמרו שבסוף יקחו שמאי ומודד, שהם יעלו כ-100,000 ₪ לעמותה, הינם הוצאה מיותרת, כי כללי היסוד לא יכולים להשתנות. ומה יועיל שמאי? זה בזבוז כסף. אפילו מדידות זה מיותר".

50. במסמך נוסף שכתב ח.ו. לביה"ד אודות תחשיבי הדירות שעשה, כותב הוא:

"איזון לדוח אפס הכוונה, היות שפז כלכלה עשו החישובים באופן עצמאי, וזה לא תואם בדיוק לחישובים שלי, לכן ציינתי הסכום שצריך להוסיף או לגרוע כדי להגיע למחיר של פז כלכלה".

סיכום ביניים

51. המורם מכל האמור לעיל מדברי פז כלכלה, שמחירי הדירות והמקדמים השונים לקביעתם נקבעו ע"י נציגות העמותה ח.ו.ד.א. ולא על ידם. לאור זאת, ביה"ד קובע כי אין כל ערך מקצועי למחירי הדירות הכתובים בדוחות השונים של פז כלכלה ואין לראות בהם קביעה מקצועית אלא שרירותית ופסולה של ח.ו.ד.א. ואין בהם כדי לחייב את חברי העמותה רוכשי הדירות. בשל חוסר הרלוונטיות של דו"ח האפס של פז כלכלה כאמור, ביה"ד לא ראה צורך לזמן את פז כלכלה לדיון בפניו ולחקירתם אודות דו"ח האפס שהגישו לבנק. גם התובעים לא ביקשו לזמן לעדות את פז כלכלה, ולא בכדי.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

משהגענו לכלל מסקנה כי אין כל ערך מקצועי ומשפטי למחירי הדירות שנקבעו ע"י ח.ו. - ד.א. והכתובים בדו"ח של פז כלכלה, שומה עלינו כבית הדין אליו פנתה העמותה בשאלה ובקשה וכן גם התובעים, לקבוע את המקדמים לפיהם יחושבו מחירי הדירות.

למען הסר ספק נקדים ונאמר כי אין מדובר ב'מחיר חדש' לדירות אלא ב'חישוב חדש' למחירי האמת של הדירות, חישוב שהיה צריך לעשות בתחילה ולא נעשה עד היום.

שמאות מוטי זייד

52. בהתאם להצבעת והחלטת חברי האסיפה הכללית שהתקבלה פה אחד ביום 20.6.2023 ביצעה העמותה מדידות של כל הפרויקט ע"י מודד מוסמך, הן לצורך הכנת השמאות של מחירי הדירות, והן לצורך הכנת תשריטים לצורך רישום הדירות בלשכת רישום המקרקעין. המדידות של המודד הומצאו לשמאי מר מוטי זייד, אשר כתב חו"ד שמאית ביום 5.6.2025 וכן ערך דו"ח איזונים בהתאם לכך.

53. ביה"ד שוחח פעמיים עם השמאי מר מוטי זייד אודות חוות דעתו ודו"ח האיזונים שערך בהתאם למקדמים שקבע. ביה"ד נוכח כי לא כל הנתונים הפרטניים של כל דירה ודירה נמסרו לשמאי זייד. כמו כן ביה"ד נוכח לראות לאחר בדיקה מדוקדקת שביצע בעצמו של כל דירה ודירה בתשריטי המודד, כי ישנם טעויות לא מעטות במדידות בעיקר בחישוב ההצמדות לדירות. בנוסף, ביה"ד גילה כי המודד הצמיד לשטחי דירות הגג שטחים משותפים לדיירים מעבר לשטחים שמעל הדירה, מה שהגדיל את שטחי דירות הגג ואת עלותם.

54. לאור האמור, סבור ביה"ד כי לא ניתן לקבוע את מחירי הדירות בפרויקט עפ"י דו"ח האיזונים של השמאי מר מוטי זייד וזאת בעיקר בשל העובדה שלא נמסרו לו כל הנתונים הרלוונטיים. בכל מקרה, מצורף להחלטה זו דו"ח האיזונים של השמאי מר מוטי זייד לעיון חברי העמותה, להשוואה מול דו"ח האיזונים של ביה"ד.

חוות דעת חלקית – השמאי נ.נ.

55. התובעים הגישו לביה"ד "חוות דעת חלקית" של השמאי מטעמם - מר נ.נ., מיום 30.10.25 [להלן: "חו"ד נ.נ." ולהלן: "השמאי נ.נ."]. נקדים ונאמר כי חו"ד זה מקובלת על 4 חברי עמותה בלבד: 2 התובעים; דוד ו.ש.ש. ו.מ.ר. בלבד. כלומר, 66 חברי העמותה הנוספים אינם מסכימים עם "חוות דעת חלקית" זו.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

56. כאמור בחו"ד נ.נ., המקדמים שקבע הינם "ביחס לשווי מ"ר בנוי", אותו קבע על סך ממוצע של 11,000 ₪ נכון לשנת 2017, ואילו מ"ר "שטח מבונה" [זכות לבניה ללא עלות בניה] נקבע על ידו על סך ממוצע של 2,000 ₪, כלומר, פער השווה למכפלה של 5.5 בין "שווי מ"ר בנוי" ל"שווי מ"ר שטח מבונה". השמאי נ.נ. ביסס את דבריו לטענתו על שומות מכריעות של שמאים שמונו ע"י משרד המשפטים להערכת הנתונים לשנת 2017, אך לא טרח לצרפן לחוות דעתו. כמו כן כתב השמאי נ.נ.: "המקדמים הינם תיאורטיים בלבד ולכן בחינת סבירות המקדמים תוצג בהשוואה לנתוני שוק בפועל".

57. ביה"ד ביקש מהשמאי נ.נ. את סקרי דלפי וכן את חוות דעת השמאים המכריעים עליהם הסתמך בחוות דעתו, שהומצאו לבסוף ע"י השמאי נ.נ..

58. השמאי נ.נ. הסתמך בחוות דעתו על "סקרי דלפי" [סקר דלפי של לשכת השמאים מבוצע אחת למס' שנים. בסקר נשאלים השמאים לגבי אומדנים שונים], לשנת 2020 רק לגבי גינה צמודה בדירת גן ומרפסת שמש, אך משום מה, לא הציג בחו"ד סקרי דלפי לשנת 2020 לגבי גג צמוד עם זכויות בניה וגג צמוד בלי זכויות בניה. לדבריו, בשנת 2020 לא נשאלה שאלה זו בסקרי דלפי של לשכת השמאים.

59. יצוין כי בסקר דלפי לשנת 2017 קבעו השמאים הנסקרים מקדם של 32% לגינה צמודה, ואילו 3 שנים אח"כ, בסקר דלפי לשנת 2020 קבעו השמאים הנסקרים מקדם של 27% לגינה צמודה, כלומר הפחתה של 5% בתוך 3 שנים. הדבר רק מחזק את טענות השמאים הטוענים כי אין להסתמך על סקרי דלפי שאינם מתאימים לקביעת מקדמים בחוות דעת שמאית.

60. בכל חוות הדעת של השמאים המכריעים עליהם הסתמך נ.נ., הכוללים חוות דעת שהוגשו להם מטעם השמאי נ.נ., לא נעשה כל שימוש בסקרי דלפי, דבר המלמד בעליל כי השמאים לא מבססים את קביעתם על סמך סקרי דלפי, כולל השמאי נ.נ. בעצמו. בחקירתו בביה"ד, הודה השמאי נ.נ. כי אכן השמאים המכריעים לא מסתמכים על סקרי דלפי. מכל הטעמים הנ"ל, לא נראה לנו שיש להסתמך על סקרי דלפי המופיעים בחו"ד נ.נ..

תוספת זכויות שוליות – אפליה ברורה בין דירות הגג לדירות הגן

61. השמאי נ.נ. קבע בסעיף 9.3.4 לחו"ד כי כל השטח של הגג הצמוד, בתחום השטח של 114.3-122.7 מ"ר, מהווה "תוספת זכויות שוליות" [מקדם התאמה של 0.8%], כלומר, הפחתה של 20% משטח הגג הצמוד. מאידך, בניגוד להדדיות המתבקשת, לא ביצע הוא הפחתה של "תוספת זכויות שוליות" לגבי שטח הגינה הצמוד. דומה כי לשיטתו, ללא כל הסבר מקצועי, אין בגינה "תוספת זכויות שוליות", למרות שגודלה יותר משטח הגג, מחייב מקדם

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

התאמה של תוספת זכויות שוליות ומקדם התאמה של 0.8%. בחקירתו בביה"ד המשיך השמאי נ.נ. להתחמק ולא סיפק כל הסבר ענייני מדוע הפלה את דירות הגן לעומת דירות הגג בכל הקשור להפחתת תוספת זכויות שוליות.

62. דומה כי חו"ד של השמאי נ.נ. נטתה מראש לטובת רצונם של התובעים כמזמיני חוות הדעת, בקביעת מקדם נמוך לשטח הגג הצמוד עם זכויות בניה וגג צמוד ללא זכויות בניה, ומאידך, בקביעת מקדם גבוה יותר לגינה.

63. השמאי נ.נ. קבע כי עלות מ"ר בכל קומה שווה בין כל הדירות והקומות, בניגוד להכתבתו של ח.ו. לפז כלכלה. נמצא שגם לשיטת השמאי נ.נ. שמטעם התובעים אין לקבל את דו"ח פז כלכלה ותמחור הדירות שנעשה ע"י ח.ו., בפרט שסך של 13.8% מעלויות הפרויקט חולקו ע"י ח.ו. בחלקים שווים ולא לפי גודל שטחי הדירות.

64. בנוסף לנימוקים דלעיל, קביעתו של נ.נ. לגבי מקדמי הגג המוצמד אינה נראית לנו הגיונית ואנו דוחים אותה.

לדעת נ.נ. שטח הגג המוצמד ללא זכויות בניה שווה – 330 ש"ח למ"ר [11,000*3%] ואילו שטח גינה ללא זכויות בניה שווה – 1,650 ש"ח למ"ר [11,000*15%], פי 5 !!! יותר משטח הגג ללא זכויות בניה. לא יעלה על הדעת, כי אותו מ"ר אם הוא בגינה שווה פי 5 מאותו מ"ר המצוי בגג, בפרט שבגינה אין כל פרטיות ובגג יש פרטיות מלאה ונוף פתוח.

יתירה מזאת. לפי נ.נ. שטח גג עם זכויות בניה שווה 1,023 ש"ח [11,000*9.3%], ואילו שטח גינה ללא זכויות בניה שווה – 1,650 ש"ח למ"ר [11,000*15%], 38% !!! יותר משטח גג עם זכויות בניה ופרטיות מלאה ונוף.

65. אנו דוחים את קביעתו של השמאי נ.נ. לשווי מרפסת פנטהאוס לפי מקדם של 30%, כלומר, 3,300 ש"ח למ"ר [11,000*30%]. יצוין כי בסעיף 9.8.5 בעמ' 16 לחוות דעתו, קבע הוא לפי "מחירון דקל" עלות בניה של 2,200 ש"ח למ"ר מרפסת, נמצא אפוא כי השווי של מ"ר למגה-מרפסת זו ללא עלות בניה הוא – 1,100 ש"ח למ"ר, ואילו שטח גינה ללא עלויות בניה שווה – 1,650 ש"ח למ"ר [11,000*15%], 33.3% !!! יותר משווי מ"ר של מגה-מרפסת זו.

66. אנו דוחים את קביעתו של השמאי נ.נ. לשווי מרפסת שמש לפי מקדם של 30% שהינו מקדם נמוך מהמקובל. יצוין כי בעמ' 16 בסעיף 9.8.2 לחוות דעתו של נ.נ., כתב הוא שלפי סקר דלפי המקדם של מרפסת שמש הוא 40%, אך התעלם ממנו ללא כל הסבר.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

67. אנו דוחים את קביעתו של השמאי נ.נ. לשווי גינה לפי מקדם של 15%, לאור העובדה שהוא לא קבע כל מקדם שוליות לגודל הגינה כפי שקבע מקדם שוליות לגודל הגג, וזאת בנוסף לנימוקים שהובאו לעיל ביחס שבין גינה לגג. מאותו נימוק אנו דוחים גם את קביעתו של השמאי זייד למקדם הגינה לפי 15%.

בנוסף, בסעיף 9.2.6 בעמ' 12 לחוות דעתו כותב נ.נ. כי יש לקבוע לגינה מקדם שווי של 25% משווי מ"ר מבונה, או 15% משווי מ"ר בנוי. מדובר בטעות חשבונאית בחו"ד, שהרי 25% משווי מ"ר מבונה שווים - 500 ₪ למ"ר [2,000*25%], ואילו 15% משווי מ"ר בנוי שווים - 1,650 ₪ למ"ר [11,000*15%].

בחקירתו בביה"ד, העמיד ביה"ד את השמאי נ.נ. על טעותו החשבונאית. עקב כך, הודה השמאי נ.נ. בטעותו, וביקש לחזור בו מהאמור בחו"ד והפחית את מקדם הגינה בכשני שליש, מ-15% ל-5.7%. ראה פרוטוקול הדיון מיום כ"ז חשון תשפ"ו, 17.11.25:

"בי"ד: בעמ' 12 לחו"ד בסעיף 9.2.6 - אתה מעריך 25% למקדם חצר לדירות הגן כולל מעגל ראשון ושני. קבעת מטר מבונה ל - 2,000 ₪. כך ששווי מ"ר גן יהיה 500 ₪. או 15% ממטר בנוי שהוא 11,000 ₪. זה סכום אחר? זה פי 5.5? נראה לנו שיש טעות חשבונאית בנתונים.

נ.נ.: מבקש זמן לבדוק את הדברים.

בי"ד: גם אין פיתוח בגינה.

נ.נ.: מקבל את ההערה של בי"ד. זה יוצא יותר מדי כסף.

בי"ד: מקדם הגינה צריך להיות 4.5%.

נ.נ.: 5.7%.

בי"ד: איך הגעת עתה ל- 5.7%? אתה קבעת שזה 25% ממטר מבונה שזה 2,000, כלומר 4.5% ממטר בנוי. אתה אמרת 500 ₪ ולפי 5.7% זה 625?

נ.נ.: בגג לא מרצפים ובחצר מרצפים.

בי"ד: מה ההבדל בין חצר עם חול לגג עם רצועות ביטומניות?

נ.נ.: יש בינוי לטובת הגינה.

בי"ד: בגג יש יציקת רצפה מוכנה לטובת בניה. יש פער חיובי לטובת הגג לעניין בניה. אני חוסך את יציקת הרצפה. בגג הרצפה קיימת ובחצר לא. עוד לפני שנדבר על פרטיות. אז למה התוצאה אצלך הפוכה?

נ.נ.: דעתי ודעת הקולגות שלי בניגוד לדעות שאתה מציג. לגישתי שווי החצר היה 100,000. כשאני מחשב לפי בינוי את תוספת הבניה זה נהיה 125,000.

בי"ד: אנו מדברים על גינה בלי תוספת בניה?

נ.נ.: התוספת בניה היא היציאה לחצר. היציאה מבונה. בגינה לא מחשבים מרפסת שמש.

בי"ד: יש 12 מ"ר ריצוף, האם זה שווה 25,000 ₪?

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

נ.נ.: כן.

בי"ד: איך ה- 500 ₪ שאמרת שווה ל- 5.7% ממטר בנוי?

נ.נ.: החצר לפי מטר מבונה לא כוללת את העבודות שיש בגינה. ה- 1.2% תוספת ל-4.5% זה עבור עבודות הריצוף שיש בגינה."

כלומר, השמאי נ.נ. הודה בטעותו בחו"ד וחזר בו מקביעת מקדם של 15% לגינה. לפי הנתונים שהוא בחר וקבע, הוא היה אמור להפחית את מקדם הגינה ל-4.5% כפי שהסביר לו ביה"ד, וזאת עוד לפני הפחתת מקדם של 0.8% בגין תוספת זכויות שוליות האמור להפחית את מקדם הגינה ל-3.6%, והוא הסכים עם הערת ביה"ד, אך הוסיף תוספת של 1.2% למקדם והעמידו לבסוף על מקדם של 5.7%, בשל תוספת של 25,000 ₪ שלדבריו זו עלות הריצוף ביציאה מהסלון לגינה, למרות שהעמותה לא שילמה לקבלן עלות זו.

לאור הודאתו של השמאי נ.נ. בטעותו כאמור, אפשר ביה"ד לשמאי נ.נ. לתקן את חו"ד בנקודה זו בלבד, ולתקן את סעיף 9.2.6 לחו"ד ולהעמיד את מקדם הגינה על 5.7% ולשלוח את חו"ד המתוקנת לביה"ד, וכלשון החלטת ביה"ד:

"בית הדין מבקש ממר נ.נ. לתקן את חוות הדעת שלו לפי המקדם המתוקן של הגינה שקבע בדיון – 5.7%, ולפרט בסעיף 9.2.6 לחו"ד גם את התחשיב כיצד הגיע ל- 5.7%. וכן לתקן את מקדם הגינה ל- 5.7% בטבלת המקדמים בסוף חוות דעת, ולשלוח אותה לבית הדין".

למרבה הצער, התחכם השמאי נ.נ. ושלח לביה"ד אחרי הדיון חו"ד מתוקנת לא כפי המוסכם בדיון. בחו"ד המתוקנת מיום כ"ח חשוון תשפ"ו, 19.11.25, העלה הוא את מקדם הגינה ל-10%, כמעט **פי שנים** ממה שהודה בעת הדיון בביה"ד – 5.7%.

ביה"ד רואה בחומרה את התנהלותו הפסולה של השמאי נ.נ., שיש בה כדי לפסול את חוות דעתו. בבית המשפט אף היו מושגים עליו הוצאות בגין התנהלות לא מקצועית ומקובלת זו. הזיגזג בנתוניו באופן לא מקצועי מראה ומוכיח כי אין להסתמך עליהם.

כפי הנראה, לאחר הדיון פנו התובעים לשמאי נ.נ. בטענה – "מה עשית לי, לקב אויבי לקחתך והנה ברכת ברכך" [במדבר כג, יא] (כל קשר לדמויות המקראיות הינו מקרי). התובעים שהשקיעו את מירב מרצם בתביעה בהגדלת מקדם הגינה, באו בטענה מתבקשת לשמאי נ.נ. – הבטחת לנו מקדם של 15% לגינה ובדיון הודית בטעותך והעמדת את מקדם הגינה על 5.7%. בעקבות זאת, שיחק השמאי נ.נ. עם הנתונים ותיקן את חו"ד **בניגוד למוסכם בדיון בביה"ד**, וכמעט הכפיל את מקדם הגינה, בידעו שלא ניתן שוב לחקור אותו על חו"ד המתוקנת. לפיכך, נתייחס להודאתו בביה"ד כי מקדם הגינה הוא – 5.7%.

מקדמים לאיזון - סקירה כללית

68. טרם קביעת ביה"ד את המקדמים לפיהם יש לחשב את מחירי הדירות בפרויקט, נקדים סקירה קצרה בענין המקדמים האקוויוולנטיים ושיעורם על מנת שכל רוכשי הדירות יהיו בקיאים בתחשיב האיזונים שערך ביה"ד וכן בחו"ד של השמאי מוטי זייד ושל השמאי נ.נ..

מקדמים אקוויוולנטיים

בשמאות מקרקעין, אנו נדרשים להעריך את שוויים של נכסים מגוונים, החל מדירות מגורים פשוטות ועד לפרויקטים מורכבים הכוללים שימושים מעורבים. אחד הכלים החשובים והרב-גוניים העומדים לרשות השמאי הוא השימוש ב"מקדמים אקוויוולנטיים" (מקדמים מקבילים או "מקדמים מגוונים"). מקדמים אלו מאפשרים להשוות יחידות שונות בנכס או בחלקה ליחידת שטח סטנדרטית אחת, ובכך ליצור מכנה משותף להערכת שווי. שימוש נכון במקדמים אקוויוולנטיים תורם לדיוק רב יותר בהערכות שווי, ליעול תהליכי התכנון ולניצול אופטימלי של קרקע.

מהם מקדמים אקוויוולנטיים?

מקדמים אקוויוולנטיים הם ערכים מספריים המבטאים את היחס בין שווי של שטח מסוים או רכיב בנכס, לבין שווי של מ"ר בנוי עיקרי. לדוגמה, ייתכן שמרפסת תוגדר עם מקדם של 0.5, מה שאומר ששווי מטר רבוע שלה שווה לחצי משווי מטר רבוע של שטח עיקרי. מטרתם העיקרית היא לתרגם שטחים שונים בעלי פוטנציאל כלכלי שונה ליחידות "שקולות" של שטח עיקרי, ובכך לאפשר השוואה הוגנת ומדויקת בין נכסים בעלי מאפיינים שונים.

למה אנו זקוקים למקדמים אקוויוולנטיים?

הצורך במקדמים אקוויוולנטיים נובע מכמה סיבות עיקריות הכוללות הטרוגניות בשימושי קרקע ובשטחים. חלקים שונים בנכס אינם אחידים כגון: מרפסות, מחסנים, חניות חצר, בריכה, חדר גג, מרפסת גג ועוד, לכל אחד מהשטחים הללו יש ערך כלכלי שונה, הנובע משימוש, מיקומו, ומידת תרומתו לפונקציונליות הכללית של הנכס.

סוגי מקדמים ויישומם בשמאות

המקדמים נגזרים בדרך כלל ממחקר שוק מעמיק, המנתח עסקאות בפועל, עלויות בנייה ותשואות צפויות. הם משתנים בהתאם לאזור, לסוג הנכס, ולמאפיינים הספציפיים של השטח.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

מרפסת

מרפסת היא שטח חיצוני פתוח. תרומתה לשימושיות הדירה קטנה יותר משטח פנים, ולכן היא מקבלת מקדם נמוך יותר (למשל, 0.5). המשמעות היא שמרפסת בגודל 10 מ"ר תשוכלל כ-5 מ"ר לצורך חישוב השטח האקוויולנטי הכללי של הנכס.

מחסן/ממ"ד

אלו שטחים חיוניים אך בעלי תרומה כלכלית נמוכה יותר ביחס לשטח עיקרי למגורים.

חצר/גינה

לשטחים אלו יש ערך, אך הם אינם "מבנה" במובן הקלאסי ולכן מקבלים מקדמים נמוכים במיוחד.

חדר יציאה לגג

חדר זה, אם הוא מחובר לגג ומשמש כחלק אינטגרלי מהדירה, עשוי לקבל מקדם גבוה, במיוחד אם הוא משפר את ניצול הגג.

שוליות לגודל וקשרם למקדמים אקוויולנטיים

מושג ה"שוליות לגודל" (Marginal Utility of Size) הוא רלוונטי ביותר לדיון במקדמים אקוויולנטיים. עקרון השוליות הפוחתת קובע כי ככל שמוסיפים יחידות נוספות ממוצר או שירות מסוים, התועלת השולית מכל יחידה נוספת הולכת ופוחתת. בהקשר של נדל"ן, הדבר בא לידי ביטוי בכך:

גודל דירה

מטרים רבועים ראשונים של דירה (למשל, סלון וחדר שינה ראשון) תורמים תועלת רבה מאוד. אולם, ככל שהדירה גדלה, התוספת של מ"ר נוספים תורמת פחות באופן יחסי לשווי ולתועלת הכוללת. כלומר, דירה של 150 מ"ר לא בהכרח שווה פי שניים מדירה של 75 מ"ר, בפרמטר של "מחיר למטר". התועלת של המטרים האחרונים פוחתת.

שטחי שירות וחצרות

חצר גדולה מדי, או מחסן ענק שאינו פרופורציונלי לצרכי הדירה, עשויים שלא לתרום לשווי באותה מידה כמו שטחים קטנים יותר, יעילים ומנוצלים היטב. כאן באים לידי ביטוי המקדמים, בכך שהם מורידים את ה"משקל" של שטחים בעלי שוליות נמוכה.

השפעה על המקדמים

עקרון השוליות לגודל משפיע באופן ישיר על קביעת המקדמים האקוויולנטיים. שטחים בעלי תרומה שולית גבוהה לשווי הכולל (כגון שטח עיקרי, חללים מיוחדים) יקבלו מקדמים

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיונים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

גבוהים יותר. לעומת זאת, שטחים בעלי תרומה שולית נמוכה (כגון שטחי שירות עודפים, חצרות ענקיות שאינן מנוצלות) יקבלו מקדמים נמוכים יותר. שמאי מקרקעין מנוסה ידע להתאים את המקדמים גם בהתאם לגודל הכללי של הנכס וליעילות ניצול השטחים השונים בו.

אתגרים וביקורות

למרות יעילותם, ישנם אתגרים וביקורות על שיטת המקדמים:

סובייקטיביות מסוימת

קביעת המקדמים אינה מדע מדויק ותלויה בניתוח שוק ובשיקול דעתו של השמאי.

שוק משתנה

ערכם היחסי של שטחים שונים עשוי להשתנות עם הזמן ובשוק משתנה (למשל, עלייה בערך של מרפסות גדולות בתקופת הקורונה).

חוסר אחידות

אין תמיד אחידות מלאה במקדמים בין שמאים שונים או בשיטות הערכה שונות.

סיכום

המקדמים האקוויוולנטיים הם כלי הכרחי ובעל ערך רב בארסנל של שמאי המקרקעין. הם מאפשרים להפוך את הערכת השווי לתהליך מדויק, שקוף והשוואתי יותר, תוך התחשבות בפוטנציאל הכלכלי של כל רכיב בנכס. הבנה עמוקה של עקרון השוליות לגודל והטמעתו

בקביעת המקדמים, משפרת את איכות ההערכה ומבטיחה ניצול מיטבי של משאבי הקרקע המוגבלים, לטובת הכלכלה, התכנון והציבור הרחב. השמאי המקצועי יתאים את המקדמים לנסיבות הספציפיות של כל נכס, ויבסס את קביעתו על נתוני שוק עדכניים וניסיון מקצועי רב שנים.

המקדמים לאיזון – תחשיב ביה"ד

69. לצורך הכרעה ראויה, קיים ביה"ד ביום י"ג אב תשפ"ה, 7.8.25, סיור של למעלה מ-3 שעות באתר הפרויקט ובחן את דירות הגג, את דירות הגן ודירות נוספות רגילות, וכמובן את החניות המקורות והצמודות נוספות.

70. נקדים ונאמר כי למעשה מדובר בפרויקט של קבוצת רכישה בו מחיר הדירה הוא משוער. כמו כן, קיים קושי רב לבדוק "בלוק בלוק" ולקבוע עם מי מהדירות הוא מיטיב ועם מי

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיונים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

לא. לפיכך, קשה להגיע לאמת מוחלטת אחת לקביעת מחירי הדירות, אך יחד עם זאת ניתן להגיע לתחשיב קרוב ככל הניתן לעלות האמיתית של כל דירה.

הוצאות בניה שנועדו להיטיב עם בעלי דירות הגג

71. טרם קביעת המקדמים לגג הצמוד עם זכויות בניה ובלי זכויות בניה, יש לקחת בחשבון עובדה מהותית שכבר עלתה בדיון בביה"ד ביום י"ד חשון תשפ"ג, 9.11.22, ע"י ה"ה אליה רצון כפי שנכתב בפרוטוקול:

"שילמו על הגגות. התוכניות שוננו והוגדלו. עשיתי סיור ואמרתי לח.ו. שאני רוצה פנטהאוז [מכאן תשובה לטענות התובעים שאף אחד לא רצה לקנות דירות גג...]. אמר לי שאין, ואחרי טופס 4 תוכל לעשות פתח לגג. בפועל יש כניסות מוכנות שמוכנות לבניה. הגדילו את שטח הגג והעלו את הדודים". [ההדגשה אינה במקור].

72. נבאר את דברי אליה רצון, עליהם חזר בפני ביה"ד בעת הסיור באתר הפרויקט, וכפי ששמענו מחברי עמותה נוספים בעת הסיור.

עפ"י היתר הבניה המקורי, תוכננו קולטי דודי השמש להיות מותקנים על שטחי הגג שאמורים היו להיות צמודים לדירות הגג, כלומר, על גג דירות הגג. כפועל יוצא, כשבעל דירת גג ירצה לבנות את תוספת הבניה בגג הצמוד, יהיה עליו לבנות תקרת גג מבטון לתוספת הבניה ולהעתיק עליו את הקולטים המצויים כעת מעל גג דירתו, שהרי על גג משופע מרעפים ניתן להניח קולטים רק על צד אחד של השיפוע. כך נקבע גם בתכנית 307-0412676 תוספת זכויות בניה על הגג מיום 7.3.2017: **"קולטי השמש של הבנין יותקנו על גג התוספת". "כמו כן, תתאפשר נגישות לקולטים של כל הדירות".**

על מנת להיטיב עם בעלי הגגות, בנתה העמותה שנוהלה אז ע"י היו"ר ד.א., בעל דירת גג בפרויקט, תוספת קומה שלמה של חדר מדרגות בכל אחד מ-4 הבניינים ועליה הניחה את כל הקולטים של כל אחד מהבניינים, כדי שבעלי הגגות הצמודים יקבלו גגות נקיים מקולטים. בחדר המדרגות הנוסף נבנו 4 פתחים לצורך יציאה פרטית לגגות של 4 דירות הגג ולא פתח אחד כנדרש לצורך יציאה לקולטים, כפי הנראה כדי לאפשר לכל דירת גג כניסה פרטית נוספת ליחידת הגג שתסייע בידם לפצל את יחידת הגג מהדירה התחתונה. זו כוונת דברי אליה כהן: **"בפועל יש כניסות מוכנות שמוכנות לבניה".**

עלות בניה זו מיטיבה אך ורק עם בעלי דירות הגג ולא עם שאר הדירות בפרויקט, שעבורם לא היה צריך להגביה את חדר המדרגות בקומה נוספת ואת עלות העתקת הקולטים. בנוסף לכך, ללא הוספת קומת חדר מדרגות נוסף, היו חייבים בעלי הגגות להבטיח גישה ודריסת רגל על גגותיהם לבעלי הקולטים, דבר הפוגע באופן מהותי בפרטיותם, שכן, גג

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

התוספת הינו משותף לכלל הדיירים. אך כיום, בשל בניית חדר המדרגות הנוסף והגג שמעליו, קיימת לבעלי הגגות פרטיות מוחלטת מאחר והגישה לקולטים אינה עוברת דרך גגותיהם אלא עוברת ישירות מתוך חדר המדרגות. תוצאת הדברים הינה כי גם גג תוספת הבניה של בעלי הגגות הינו פרטי ולא משותף. נגזרת נוספת מכך היא, מניעת נזקי צנרת ו/או נזילות המתרחשות לעתים מזומנות בשל בלאי בקולטים. כאמור, חברי העמותה דורשים כי דירות הגג ישלמו מכיסם בנפרד את ההטבה הזאת שנבנתה עבורם, שעלותה הכספית לא מבוטלת.

מתשריטי מדידות המודד שמונה מטעם העמותה לרישום כל בנין כבית משותף, עולה כי שטחי קומת חדר המדרגות הנוספת שנוספו ל-4 בניינים הם:

בנין 1-1601 – 50.6 מ"ר.

בנין 2-1601 – 50.35 מ"ר.

בנין 1-1602 – 44.76 מ"ר.

בנין 2-1602 – 50.3 מ"ר.

73. להלן נתייחס לחיוב דירות הגג בעלות בניה זו כדרישת חברי העמותה.

הסבר למקדמים המוצעים בתחשיב ביה"ד

74. לאחר שיקול דעת וסקול כל ההיבטים השונים של הפרויקט, ולאחר שיחות עם שמאים, מחליט ביה"ד להציע את הפשרה הבאה לפיה אלו המקדמים לחישוב מחירי הדירות, הנראים צודקים וראויים בנסיבות הענין:

טבלת מקדמים - תחשיב בית הדין	
מקדם	מהות
35%	מסתור כביסה
20%	גג צמוד עם זכויות בניה עד 160 מ"ר
5%	גג צמוד ללא זכויות בניה
100%	קומה ראשונה
100%	קומה שניה
100%	קומה שלישית
100%	קומה רביעית

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

5%	גינה ללא זכויות בניה
35%	מרפסת שמש
35%	מרפסת פנטהאוס מהסלון כולל עלויות בניית המרפסת

75. כעת נסביר את הרציונל וההגיון שבכל מקדם.

שיוויון בעלות מ"ר בכל קומה – עלות הבניה של מ"ר בכל קומה חוייבה ע"י הקבלן במחיר אחיד וזהה, ללא קשר למיקום הקומה. לפיכך, אין כל הצדקה לסטות מהעלות ששולמה לקבלן ולקבוע לכל קומה מחיר אחר של עלות בניית מ"ר, כפי שהכתיב ח.ו.ו. לפז כלכלה. כך הסכימו גם השמאים זייד ונ.נ..

גג צמוד עם זכויות בניה עד 160 מ"ר – 'הצמדת גג' לדירה שווה כסף, ו'זכויות בניה' בגג שוות כסף. מדובר בשני פרמטרים שונים ולא זהים. העמותה מכרה לבעלי דירות הגג 'הצמדת גג' אך לא מכרה להם 'זכויות בניה' בגג. (להלן נתייחס ספציפית למסמך שהגיש תובע 1). הדבר משול לרכישת קרקע נוספת לבניית תוספת מבנה לדירה. לא לחינם דירות גג עם זכויות בניה נוספות מבוקשות ע"י רוכשים, בשל האפשרות להגדיל את הדירה ללא צורך בחתימת והסכמת השכנים. עפ"י התב"ע המאושרת לבניה בבנייני הפרויקט, דירות הגג בלבד יכולים להרחיב את דירתם על הגג עד לשטח בנוי כולל של 160 מ"ר עם גישה מתוך הדירה. למעשה מדובר בתוספות בניה היכולה להגיע עד שטח של 62.6 מ"ר, כלומר, הוספת מס' חדרים לדירה הקיימת.

נקדים לומר כי ביה"ד קבע כפשרה מקדם של 20% ביחס לשטח הגג עם זכויות הבניה ומקדם של 5% לשטח יתרת הגג ללא זכויות בניה, כמפורט להלן, וכשמקדמים אלה כוללים **הן את הצמדת הגג והן את זכויות הבניה בגג**. מקדם 20% כאמור הינו מחצית מהמקדם שקבע השמאי זייד (40%).

תובע 1 טען בפנינו כי יש לו מסמך אותו צירף כנספח "8" לתביעה, מתאריך כ"ה תשרי תשע"ז, 27.10.2016, בו נכתב: **"מחיר הדירה שבחרתי כולל הצמדתה [כך במקור] של זכויות הבניה על גג הדירה אותה בחרתי (להלן: "זכויות הבניה"), והאת בתמורה לסך של 80,000 ₪"**.

דא עקא, שמסמך זה לא נחתם כדין ע"י 2 מורשי החתימה של העמותה בצירוף חותמת העמותה, כפי שנחתמו נספחים "6" ו"7" לתביעה ע"י שני מורשי חתימה ובצירוף חותמת. לפיכך, מסמך זה – נספח "8" אינו מחייב את העמותה. גם נספח "9" שצירף תובע 2 לא נחתם כדין ע"י שני מורשי חתימה וחותרת של העמותה ואינו מחייב את העמותה. אמנם כנטען ע"י תובע 1 נספח "8" נוסח ע"י עו"ד מטעם תובע 1 בהתכתבות עם עו"ד מטעם

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

העמותה, אך מר ח.ו. בחר לא לחתום עליו, מטעמיו. יצוין כי מר ח.ו. הובא לעדות ע"י תובע 1, אולם תובע 1 התחמק בדיון ולא ניסה לאשר את המסמך ע"י העד ו/או הסכמתו לאמור בו. עובדה זו תורמת לרושם שהתקבל כי מר ח.ו. לא הסכים לחתום מטעם העמותה על התחייבות של מכירת זכויות בניה'.

התובעים הוסיפו וטענו, כי ישנה תב"ע המאפשרת הרחבת הדירות ב-25 מ"ר, ובדירות הגג מדובר בהרחבת מפלס הדירה בקומה התחתונה ב-25 מ"ר, מה שיקטין להם את שטח הבניה בגג ב-25 מ"ר ולכל היותר יהיה מותר להם לבנות בגג כ-35 מ"ר. טענה זו נשנתה גם במכתב ששלח מר ר.א. לביה"ד, המציג עצמו כשמאי מקרקעין, כשטען כי מכתב זה נכתב ע"י מר א.ל.כ..

טענה זו טועה ומטעה **ואינה נכונה עובדתית**. תמוה מאוד שמר ר.א. המציג עצמו שמאי מקרקעין תומך בה. להוכחת האמור נציג את האמור ב-2 שומות מכריות בעיר חריש שהשמאי ר.א. היה אמור להיות מודע להן:

בשומה מכרית של השמאי גיא צדיק מיום 11.6.2020, יוצגה הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה חריש באמצעות השמאי נ.נ. השמאי נ.נ. הציג בפני השמאי המכריע גיא צדיק, אישור מהנדסת הועדה לאפשרות ביצוע הרחבה אגפית ותוספת על הגג. בסעיף 13.1 להחלטה קובע השמאי המכריע גיא צדיק:

"לדירה ניתן להוסיף על פי 2 התוכניות יחד, בהנתן הפרשנות של הועדה המקומית כי במידה וקומת הגג תבנה קודם לכן אזי לא מתקיימת מגבלת בניה של 160 מ"ר, שטח של עוד כ-85 מ"ר".

בשומה נוספת של השמאי המכריע עומר סרחאן מיום 18.4.2020 שהציג השמאי נ.נ., נכתב מטעם הועדה המיוחדת לתכנון ובניה "חריש קציר": **"עמדת היועץ המשפטי של הועדה המקומית הינה כי ניתן לאשר תוספת אגפית לדירת גג במסגרת התכנית, גם אם שטח הדירה יעלה על 160 מ"ר, וזאת בהיעדר מגבלת שטח תכנונית"**. לפיכך, כל דירת גג יכולה להגדיל את שטחה לפחות עד 160 מ"ר, וזאת בנוסף לניצול ההרחבה האגפית של 25 מ"ר. השמאי המכריע ציטט את השמאי נ.נ. מטעם ועדת התכנון וכך כתב: **"ציין את ההזדמנות להפוך דירת גג של 90 מ"ר לדופלקס גג, פנטהאוז עם מרפסת גדולה ונוף – ולכך, לטענתו יש ביקוש גדול ויחודי בחריש"**. ומכאן גם תשובה ניצחת לטענת התובעים שאין בחריש דרישה וביקוש לדירות גג ולכן דירות הגג נמכרו ע"י ח.ו.ד.א. במחיר נמוך...

גם השמאי נ.נ. מטעם התובעים לא ראה מקום לכך בחוות דעתו החלקית שהוצגה לביה"ד והוא אינו מסכים עם טענת התובעים. השמאי נ.נ. גם הודה באמור בעת חקירתו בביה"ד,

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

ראה בעמ' 5 שורה 10 לפרוטוקול מיום כ"ז חשון תשפ"ו, 17.11.25. לפיכך, לא ראה ביה"ד מקום להקטין משווי זכויות הבניה בגג את אפשרות הרחבת הדירה בקומה התחתונה ב- 25 מ"ר.

גג צמוד ללא זכויות בניה – את חלק הגג הצמוד ללא זכויות בניה יש לחשב עפ"י עיקרון השוליות לגודל, ולכן קבענו לו מקדם של 5% בלבד, כמו מקדם של גינה שאין בה זכויות בניה, למרות שהוצאות הבניה של הגג היו יותר גבוהות מאשר הוצאות הגינה שהסתכמו בשפיכת חול בגינה, ללא כל פיתוח (גם בהתייחס לתוספת השטח המרוצף ביציאה מסלון דירת הגן).

גינה ללא זכויות בניה – שטחי הגינה הינן ללא זכויות בניה כך שאין בהם ערך של שווי זכויות בניה. בסיור באתר הפרויקט נוכחנו לראות כי שטחי הגינות כוללות נישות ואינן משתרעות באופן פתוח מרובע ו/או מלבני, כפי שטחי הגגות הצמודים בדיוק מעל שטחי הדירות. בגינות יש גם היזק ראייה של כל דיירי הבנין ופרטיותם נפגעת, מה שאין כן בגגות הצמודים שיש בהם פרטיות מלאה לדיירים. בנוסף, **עלות** "בניית" הגינה הינה פחותה מאשר עלות בניית הגג. לפיכך מכל הנימוקים הנ"ל קבענו את מקדם הגינה ללא זכויות בניה לשיעור של 5%, כפי המקדם שקבענו לגג צמוד ללא זכויות בניה. נציין, כי **בדירות הגן לא נבנו מרפסות שמש, אשר נבנו בכל הדירות האחרות: דירות גג ודירות רגילות, מה שמפחית בפועל את עלות בניית דירות הגן ביחס לעלות הדירות האחרות**. לאור העובדה שאנו עוסקים בשאלת תחשיב **עלות** הדירות ולא בשווי הדירות, הרי שיש לכך השפעה על תחשיב **עלות** דירת הגן והמקדם שיש לקבוע לגינה.

מרפסת שמש – ה"ה ח.ו. קבע מקדם של 50% למרפסת שמש, והשמאי מר מוטי זייד קבע מקדם של 45% והשמאי נ.נ. קבע מקדם של 30%. אנו סבורים שיש לאמץ כפשרה ולקבוע את מקדם מרפסת השמש לאור ערכה והוספת ערך לדירה בשיעור של 35%.

מרפסת פנטהאוס מהסלון כולל עלויות בניה – מדובר במגה-מרפסת נדירה, שאפשר לומר שקיימת בדירות מעטות בישראל, וב-2 דירות בפרויקט. מגה-מרפסת זו מוסיפה ערך כספי גבוה לדירה, וכל הרואה יאשר זאת. במרפסות אלו נבנו והוספו אלמנטים שאינם קיימים במרפסות השמש בשאר הדירות ואין כל הצדקה ששאר הרוכשים יממנו זאת. המרפסת פתוחה כמעט בצורה מרובעת. כפשרה, מקדם של 35% לכל שטח המרפסת הינו יותר מראוי למרפסת זו, בפרט כשמקדם מרפסת שמש שקבע ביה"ד הינו 35%. השמאי זייד לא קבע לה מקדם בשל אי ידיעה על קיומה, והשמאי נ.נ. קבע לה מקדם של 30% כמו של מרפסת שמש, למרות שערכה רב יותר ממרפסת שמש רגילה.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

76. **מחסנים** – חברי העמותה הצביעו פה אחד באסיפת הכללית שהתקיימה ביום א' תמוז תשפ"ג, 20.6.2023, בענין חישוב מחיר המחסנים, וקבעו כי כל אחד מחברי העמותה זכאי למחסן בסיסי בגודל של כ-3 מ"ר, בקירוב, ומעבר לכך ישלם סך נוסף של 7,000 ₪ למ"ר מחסן. לפיכך, לא ראינו מקום להתערב בהחלטה שהתקבלה פה אחד ע"י כל חברי העמותה ולא קבענו מקדם למחסן. נציין כי השמאי נ.נ. קבע מקדם של 40% למחסן, כלומר שווי של 4,400 ₪ למ"ר $[11,000 \times 40\%]$ דהיינו, חברי העמותה "החמירו" בענין עלות המחסנים.

77. הבהרות לנתונים בתחשיב האיזונים של ביה"ד:

77.1. התשלומים ששילמו הרוכשים המופיעים בתחשיב האיזונים של ביה"ד מעודכנים ליום 22.10.25 לפי נתונים שנמסרו לביה"ד ע"י רו"ח עודד אשד ממושרד ונטורה גירשיין בע"מ.

77.2. חישוב עלויות הכלים הסניטריים בדירות בבנין 1-1602 נמסרו לביה"ד ע"י מר רון בן דוד ממושרד א.מ..

77.3. רשימת הרוכשים של החניות המקורות והכפולות נמסרה לביה"ד ע"י מנכ"ל העמותה ה"ה ש.פ..

77.4. בדו"ח האיזונים הוספנו חיובים/זיכויים של החניות המקורות, וכן חיוב דירות בעלות הכלים הסניטריים בדירות בבנין 1-1602, אשר נתונים אלו לא קיבלו ביטוי בדו"ח פז כלכלה ולא בדו"ח זייד ולא אצל השמאי נ.נ..

78. האמור להלן ממחיש את הבדלי המחיר בין חישובי עלות דירות התובעים לפי כל אחד מהמקדמים שנקבעו:

עלות דירת כל אחד מהתובעים לפי המקדמים של השמאי מוטי זייד – 1,283,130.57 ₪.
[הערה - המחיר הכתוב בדו"ח זייד - 1,393,920 ₪, נקבע בשל חישובי מדידות לא נכון שנמסרו לזייד, וביה"ד עדכן את התחשיב לפי תיקוני שטחי המדידות העדכניות].
עלות דירת כל אחד מהתובעים לפי דו"ח האפס של פז כלכלה – 1,092,603.09 ₪.
עלות דירת כל אחד מהתובעים לפי המקדמים של השמאי נ.נ. – 1,106,026.31 ₪.
עלות דירת כל אחד מהתובעים לפי המקדמים של ביה"ד ולאחר זיכויים שונים – 1,168,931.2 ₪.

סמכות ביה"ד כלפי כל חברי העמותה

79. כל האמור בפשרת ביה"ד ובהחלטה זו תקף וחל על כל 70 חברי העמותה.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

80. בראשית הדרך, הורכבו חברי העמותה מרסיסי עמותות אחרות: "לעבדך באמת" ו"בסדנו". במסגרת זו הצטרפו חברי עמותה עם בקשת הצטרפות לעמותה, אשר קבעה בורר מוסכם שאינו בית הדין "הליכות עם ישראל".

81. העמותה עברה מהמורות ותהפוכות רבות, כשבשלב מסוים, בחרו חברי העמותה באסיפה כללית את ה"ח.ו. וד.א. ליו"ר ומנהל העמותה. במסגרת תפקידם החליפו ה"ח.ו. וד.א. ביום 28.1.2016 את היועצים המשפטיים הקודמים של העמותה, עו"ד מ. ס. ומשרד עו"ד בלטר גוט אלוני ושות', בעו"ד משה פרסיק ועו"ד מוטי קניאל. מנהלי העמותה החדשים קבעו בבקשת ההצטרפות של החברים כך:

"הצדדים מקבלים על עצמם כבורר מוסכם ובלעדי את בית הדין לדיני ממונות הליכות עם ישראל בראשות הרב הגאון רצון ערוסי שליט"א או מי שימונה על ידו".

כך נכתב גם בבקשת ההצטרפות של התובעים.

82. מתפקידם של מנהלי העמותה והיועצים המשפטיים החדשים היה לוודא כי כל חבר עמותה, ישן ו/או חדש יחתום על בקשת הצטרפות אחידה וזהה כאמור בתקנון העמותה, אך כפי הנראה לא כך נעשה בעבר עם כל חברי העמותה הותיקים, מסיבות שונות. מ"מ כל המצטרפים החדשים לעמותה, מאז החלפת הניהול והיעוץ המשפטי, חתמו על מינוי בית הדין שבראשות כב' הרה"ג הרב רצון ערוסי שליט"א כבורר מוסכם והינם רוב חברי העמותה. עוד יודגש, כי אף אחד מחברי העמותה לא ערער ולא השיג במשך השנים על הסכמת מנהלי העמותה לקבוע את בית הדין של הרה"ג הרב רצון ערוסי שליט"א כבורר מוסכם.

83. בהמשך הדרך, החליפו חברי העמותה את מנהליה, וה"ח.ב.ד. וש.פ. נבחרו ליו"ר ומנהל העמותה.

84. ידוע לביה"ד כי ישנם חברים ותיקים אשר בבקשת ההצטרפות שלהם מופיע בורר אחר בסעיף הבוררות, אך בדיקת בקשת הצטרפויות אלה מראה כי הן ללא חותמת וחתימות מנהלי העמותה כמתחייב עפ"י הדין. כפי הנראה עד היום אף גורם מוסמך מטעם העמותה לא חתם על בקשות ההצטרפות הנ"ל. נמצא אפוא, כי אין מסמך זה מחייב את העמותה ואין לו תוקף משפטי כלפיה.

85. זאת ועוד. בבקשות ההצטרפות הנ"ל נכתב:

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

"בכל מקום של סתירה ו/או התנגשות ו/או אי התאמה בין הוראות תקנון העמותה ו/או הוראות מסמך זה לבין הסכם השיתוף אשר עליו חתמו ו/או הנספחים שלו, יגברו ההוראות המופיעות בתקנון, ואנו מצהירים ומתחייבים כי לא תהא לנו כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל מין וסוג שהם כלפי מי מחברי העמותה ו/או מועצת העמותה ו/או הוועד (כפי שהוגדר בהסכם השיתוף) ו/או חברת הניהול ו/או כלפי עורכי הדין ו/או כלפי צד ג' אחר כלשהו בהקשר לסעיף זה".

כלומר, תקנון העמותה הוא המחייב את הצדדים וגובר על כל מסמך אחר, אף לו נחתם ע"י העמותה כדין.

86. בתקנון העמותה שהוגש לרשם העמותות ביום 1.3.2012 נקבעו הוראות שונות ובין השאר ביחסים בין החברים לעמותה. כך בסעיף 35 לתקנון נקבע:

"תקנון זה מהווה ייפוי כח לעמותה מטעם החברים לפעול בשמם ובמקומם בכל עניין שבתחום מטרותיה וסמכויותיה של העמותה".

אמור מעתה: חברי העמותה ייפו את כוחה של העמותה לפעול בשמם בכל ענין, ומכאן פועלים יו"ר ומנהל העמותה שנבחרו ע"י חברי העמותה לחתום ביחד ולחייב את חברי העמותה בכל פעולה משפטית.

על מנת למנוע מצב לא תקין, בו לכל חבר יש זכות השונה מחברו נקבע בסעיף 6 א' לתקנון כי:

"הסכם ההצטרפות יהיה בנוסח זהה לכל חברי העמותה".

87. בפני בית הדין "הליכות עם ישראל" בראשות הגאון הרב רצון ערוסי שליט"א הוגשו במשך השנים מספר תביעות כנגד העמותה ע"י חברים ותיקים החתומים על סעיף בוררות שונה. כמו כן תבעה העמותה חברים ותיקים בביה"ד זה, חרף העובדה כי סעיף הבוררות בבקשת ההצטרפות שלהם שאינו חתום ע"י העמותה כדין אינו בית הדין "הליכות עם ישראל", כגון, יו"ר העמותה הקודם, ה"ה ד.א.. בשל הסכמת מנהלי העמותה לקבוע בורר מוסכם אחד וזהה לכל חברי העמותה, מעולם לא נטענה בפנינו טענת חוסר סמכות בשל בחירת בורר מוסכם אחר בתחילת דרכה של העמותה.

88. ההיגיון והשכל הישר ואף שורת הדין מחייבים כי לחברי העמותה יהיה בורר מוסכם אחד. מצב בו כל חבר עמותה יוכל לתבוע את העמותה בפני בורר שונה ולקבל החלטות סותרות כלפי העמותה וכלפי חבריה, יוביל לתוצאה אבסורדית, ולקתה מדת הדין. הדברים אמורים שבעתיים נוכח הנדון בו אנו עוסקים שהינו למעשה שווי הדירות על פי דו"ח איזונים בין

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

חברי העמותה, אשר כל שינוי בשווי של דירה ו/או בנתוני הדו"ח ו/או במקדמיו, גורר בהכרח לשינוי במחיר של שאר הדירות. ודוק. עלות הפרוייקט ידועה ומוגדרת. מטרת דו"ח האיזונים הינה הגדרת החלק היחסי בעלות הכוללת של הפרוייקט לאחר שקלול מלוא הנתונים ביחס לכל דירה. שינוי בשווי דירה מוביל בהכרח לכך כי פער זה יוסף, או יופחת, מבעלי דירות אחרות שאין חולק כי אינם צד לבוררות המתנהלת בפני מותב אחר ולמעשה גורר תוצאת חיוב או זיכוי בניגוד לדין.

לפיכך שורת הדין מחייבת כי בורר והכרעה אחת תהיה לכולם. משאין חולק כי העמותה עצמה, מחד-ומאידך, רוב ככל חבריה קבעו את ביי"ד זה כבורר המוסכם לניהול כל ההליכים ביחס לעמותה ולחבריה ומשהוראות התקנון המחייב מן הדין את כלל חברי העמותה לכל דבר וענין גובר על כל הוראה ו/או מסמך אחר, ומשהלכה למעשה נתדיינו בעלי דירות מחד והעמותה מאידך בהליכים רבים ושונים בפני ביי"ד זה, דין הטענה לחייב את העמותה לדון בפני בורר אחר שלא מוסכם עליה - להידחות.

אמור מעתה: משהעמותה מאגדת בתוכה 70 חברים, הרי שאם רצונו של מאן דהוא לתבוע את העמותה בפני בורר שאינו מוסכם עליה, עליו לקבל את הסכמתם של כל 70 חברי העמותה לסמכות הבורר שבפניו הוא מבקש לדון. לא זו בלבד שכך לא נעשה, אלא שהעובדות כאמור הינן היפוכם של הדברים. מאידך, העמותה שקיבלה ייפוי כח מחבריה לייצגה בפני כל גורם, ופועלת כשלוחתם, היא המוסמכת להביא את דו"ח האיזונים לקביעת מחירי הדירות בין חבריה, בפני בית דין זה.

89. מעבר לכך ייאמר כי אין לעמותה ייפוי כח בשם החברים לחתום על בוררות בפני בורר המנוגד להסכם רוב חבריה על פי התקנון ואף עפ"י האמור בבקשות ההצטרפות שלהם לעמותה.

90. מעבר לכל האמור ודל מכל האמור - אין כל הצדקה עפ"י הדין לטרטר את העמותה באותה תביעה בפני בוררים שונים ולגרום לה (ולמעשה לחבריה באופן ישיר) להוצאות סרק ואולי אף להחלטות נוגדות ו/או סותרות שקיומן וביצוען יהיה מוטל בספק.

91. יודגש כי העמותה אף פנתה לבית הדין זה בתביעה נגדית וביקשה את הנחיית והוראת ביה"ד לקבוע את דו"ח האיזונים בין חברי העמותה, לאור הצבעת והחלטת חברי העמותה פה אחד באסיפה הכללית מיום א' תמוז תשפ"ג, 20.6.2023. בנסיבות הענין, אין כל יסוד בדין לגרור את העמותה להליכים משפטיים נוספים וכפולים בתביעה זהה בפני בורר שאין הוא מוסכם עליה וק"ו לא על חבריה ומשכך אף מנועה היא מלדון בפניו.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

92. לאור האמור אנו מחליטים כי לא זו בלבד שאין העמותה נזקקת לדון בפני בורר אחר, אלא שמנועה היא מלעשות כן אלא בהסכמת רוב ככל חברה.

ההיבט ההלכתי

93. 70 חברי העמותה יש להם דין של שותפים עפ"י ההלכה. השותפים קבעו בתקנון השותפות לבצע איזונים במחירי הדירות לקראת מסירת הדירות בסוף הפרויקט.

השולחן ערוך חושן משפט הלכות טוען ונטען סימן צג סעיף א פסק:

"אלו נשבעים בטענת שמא: השותפים, והאריסים, ואפוטרופסים שמינו אותם בית דין על היתומים, והאשה שהיא נושאת ונותנת בתוך הבית או שהושיבה בעלה חנונית, ובן הבית שהוא נושא ונותן בענייני בעל הבית, כל אחד מאלו נשבע מדבריהם בנקיטת חפץ בטענת ספק, שמא גזל חבירו במשא ומתן, או שמא לא דקדק בחשבון שביניהם. ואין כל אחד מאלו נשבע בטענת ספק, עד שיחשוד המשיב אתו בשתי מעין כסף. הגה: בין בקרן בין בריוח (הגהות מרדכי פ' כל הנשבעין). וכל אלו יכולין להשביע אימת שירצה, ואינן צריכין להמתין עד שיחלוקו וישביעם לבסוף (הרא"ש פ' אלמנה ניוזנית).

נמצאנו למדים, שהשותפים יכולים להשביע זה את זה אפילו בטענת ספק שמא לא דקדק אחד מהם בחשבון שביניהם, ק"ו בנדוננו שודאי לא דקדקו השותפים בחשבון שביניהם, גם אם לא נעשה הדבר במכוון מצד רוב השותפים אלא רק ע"י האחראים לכך.

כשנתרצו לגמור המקח על פי שומת אדם שלישי

94. חברי העמותה קבעו בתקנון העמותה לעשות שמאות לקביעת מחירי הדירות, כלומר השותפים קבעו כי מחירי הדירות יקבעו עפ"י שומת אדם שלישי חיצוני להם.

שאלה זו שאל רבי יחיאל בנו של הרא"ש את אביו הרא"ש, שפסק שמוכר ולוקח שנתרצו לגמור המקח על פי שומת אדם אחר, ונמצא אחרי ששם אותו האיש שיש בדבר אונאה, יש לו דין אונאה. וז"ל הרא"ש בתשובותיו כלל קב סימן ג:

"עוד ילמדנו. ראובן היה לו חפץ למכור, בקש בו מאה זהובים, ושמעון אומר ליתן בו שלשים, והיה שם לוי במעמד, נתרצו שניהם לגמור המקח על פי שומתו. שם אותו לוי בשבעים זהובים. למחר הראה שמעון החפץ לתגר, שם אותו לחמשים זהובים, ועתה רוצה שמעון לחזור כי אומר שלא נתרצה בקנין אלא בדיבור בעלמא, הורני אם הדין עמו. ואם

לא יוכל לחזור, אם לוי חייב לשלם לו, מידי דהוה אמראה דינר לשולחני הדיוט חייב היכא דמוכח דסומך עליו, אף על גב דלא אמר חזי דעלך קא סמיכנא, כך פסק רי"ף ז"ל. אמנם נראה לי, דאין נפקותא בדין זה, כי ראובן היה בעל הבית, אבל מסופק אני בזה הא דאמר אבל מאני תשמישי דיקירי עליה אי לאו דמי יתירי לא הוה מזבין להו, ואם הוא בעל הבית המוכר את כליו מתוך דחקו ואין לו מה יאכל אי שייך ביה נמי האי טעמא. ומה הדין ומי שהראה לתגר וידוע הוא לכל דטעה התגר. ושלוש. כנפשך בנך יחיאל.

תשובה. יראה ששמעון יכול לחזור בו, כיון שיש כאן ביטול מקח, דמה שנתרצה שמעון לקחתו בשומת לוי לא עדיף ממה שאם פירש לו על מנת שאין לך עלי אונאה. דקיימא לן כרב דאמר יש עליו אונאה, אם לא שפירש לו בפירוש חפץ זה שאני לוקח במנה יודע אני ששום מאתים על מנת שאין לך עלי אונאה. [או שאמר מוכר: חפץ זה שאני מוכר לך (במאתים) יודע אני שאינו שוה אלא מנה על מנת שאין לך עלי אונאה] וכ"ש בנדון זה, כיון שלא כיון ראובן למכרו ביותר מדמיו ולא שמעון ליקחנו ביותר מדמיו, אלא שהיו רחוקין זה מזה בשומת המקח, שהיה ראובן מעלה בדמיו ושמעון מזלזל בדמיו, וכיון שלוי ימצע המקח ביניהם ויעמידנו על שומת דמיו ולא שיאנה שום אחד מהם. ומה שתלה חזרתו משום דלא היה שם קנין זה אינה טענה כיון שמשך החפץ על פי שומתו אין לך קנין גדול מזה.

ומה ששאלת אם לא יוכל לחזור בו אם לוי חייב מידי דהוה אמראה דינר לשולחני דהדיוט חייב היכא דמוכח דסמך עליה. דע, שאם ראובן הלך לדרכו ולא יוכל שמעון ליפרע מראובן, אם לוי היה תגר ובקי בשומא אם לא קבל שכר על השומא פטור, כמו טבח אומן שקלקל בחנם פטור. ולא דמי למראה דינר לשולחני דכל אדם חייב עליו אפילו בחנם, חוץ מדנכו ואיסור, מדלא שני אהנהו תרי בריתות (ב"ק צ"ט): דפריך אהדדי, תניא חדא המראה דינר לשולחני ונמצא רע אם אומן פטור ואם הדיוט חייב, ותנא אידך בין אומן בין הדיוט חייב, כאן בחנם כאן בשכר, כי היכי דמשני גבי שחיטה. ופי' ר"י משום דבהכרת מטבע צריך בקיאות גדול ואין לאדם להשתמש לראות אם לא יהיה בקי כדנכו ואיסור, וכל אדם חוץ מהם יקרא הדיוט וחייב אפילו בחנם. הילכך יראה דבשומת מקח אין בו כל כך אומנות כמו בהכרת מטבע וכל התגרין בקיאים בשומא ובשכר חייב ובחנם פטור.

ומה שכתבת שאין נפקותא בדין זה משום דראובן הוא בעל הבית, בנדון זה כיון דיש כאן אונאה יותר משתות אין חילוק בין בעל הבית לאיש אחר. כי כתוב בתוספת במה שיש חילוק בין בעל הבית לאדם אחר היינו דוקא עד שתות כהנך תרי עובדי דורשכי וכיפי (ב"מ נא) אבל ביתר משתות לא, וכן עשה רבינו יצחק מעשה.

ומה שנסתפקת אם הוא בעל הבית המוכר כליו מחמת דחקו ואין לו מה יאכל אי שייך ביה למימר אי לאו דיתבינא ליה דמי יתירי לא הוה מזבין. דע כי אין חילוק, דנהי דמכרן מחמת דחקו ואין לו מה יאכל יקירי עליה וחשיבי עליו ולדידיה שוים כל הדמים אם לא היו נותנין לו בהם אלו הדמים [היה מצמצם או] היה לזה מעות ולא היה מוכרן בפחות. וגם פירש בשאלתות דרב אחאי דמה שאין לבעל הבית אונאה היינו משום דהלוקח יודע שהם חביבים

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

על המוכר והוי כאלו פי' חפץ זה שאני מוכר לך במאתים יודע אני שאינו שוה אלא מנה, פי' ומהני עד שתות כדפרישית לעיל. הילכך בכל תשמישו אין חילוק בין מכרן מחמת שאין לו מה יאכל ובין מכרן לצורך דברים אחרים כי סתם בעל הבית המוכר כלי תשמישו אינו מוכרן אלא מחמת דוחק שהוא צריך לדמיהם ולא פליג בין דוחק מרובה לדוחק מועט, וגם הלוקח אינו מכיר לצורך מה מוכרן ובכל ענין מוחל האונאה.

ושלום. אביך אשר בן הרב רבינו יחיאל ז"ל.

בנו השני של הרא"ש, רבי יעקב, פסק כאביו בטור חושן משפט הלכות אונאה ומקח טעות סימן רכז וז"ל:

"שאלה לא"א הרא"ש ז"ל.

ראובן מכר חפץ לשמעון ולא נתרצו בסכום, ובא לוי ונתרצו שניהם לגמור המקח ע"פ שומתו, ושם אותו בשבעים זהובים. למחרת הראה שמעון החפץ לתגר ושם אותו בחמשים, ורצה שמעון לחזור בו ואומר שלא נתרצה בקנין אלא בדיבור בעלמא, ואם לא יוכל לחזור בו, אם לוי חייב לשלם, מידי דהוה אמראה דינר לשולחני דהדיט חייב היכא דמוכחא דסמך עליו. אמנם אין נפקותא בדין זה, כי ראובן היה בעל הבית, אבל מסופק אני בזה אם הוא בעל הבית המוכר מחמת דחקו, אם יש בו דין אונאה, ומה הדין במראה לתגר וידוע לכל שטעה התגר.

תשובה.

יראה דשמעון יכול לחזור בו, כיון שיש בו ביטול מקח, דמה שנתרצה שמעון לקחתו בשומת לוי לא עדיף ממה שפירש ע"מ שאין לך עלי אונאה, דקיי"ל כרב דאמר שיש עליו אונאה, וכ"ש בנדון זה שלא כיון ראובן למכרו לו ביותר מדמיו ולא כיון שמעון לקנותו ביותר מדמיו, אלא שהיו רחוקין זה מזה בשומא דמקח, וכיונו שלוי ימצע המקח ויעמידנו בשומת דמיו ולא שיאנה שום אחד מהן. ומה שתלה חזרתו בשביל שלא היה בו קנין זו אינה טענה כיון שמסר החפץ ע"פ שומת לוי אין לך קנין גדול מזה: ומה ששאלת אם לא יוכל לחזור בו אם לוי חייב דע שאם ראובן הלך לדרכו ואין שמעון יכול ליפרע מראובן אם לוי הוא תגר ובקיא בשומא ולא קבל שכר על השומא פטור כמו טבח אומן שקלקל בחנם פטור: ולא דמי למראה דינר לשולחני וכל אדם חייב עליו אפילו בחנם דשאני הכרת מטבע שצריך בקיאות גדולה ואין לאדם להשתדל בו לראותו אם לא שיהיה בקי גדול אבל בשומת המקח אין בו כל כך אומנות וכל התגרין בקיאים בשומתו לפיכך בשכר חייב בחנם פטור."

וכן פסק השולחן ערוך חושן משפט הלכות אונאה ומקח טעות סימן רכז סעיף כה:

"מוכר ולוקח שנתרצו לגמור המקח על פי שומת לוי, ושם אותו בסך ידוע ונמצא שיש בו אונאה, יש לו דין אונאה".

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

ופסק בנתיבות המשפט, ביאורים סימן רכו ס"ק יז, "דאם אמר על פי שומת בקיאי, המקח בטל בכל שהוא". בנדוננו, בתקנון נקבע כי מחירי הדירות יקבעו ע"י שמאי בקי, לפיכך, יכולים השותפים לבטל כל שומה שנקבעה שלא כדין אפילו שהסטיה במחיר היא מזערית.

וז"ל הנתיבות:

"על פי שומת לוי. מדכתב המחבר שיש לו דין אונאה, משמע דבעינן דוקא שתות. וקשה, דהא מבואר בסימן ר"ו [סעיף ד'] באמר ארעא זו מזבנינא לך כדשיימי ביה תלתא, ושמו שלשה, ואומר המלוה שישומו אותו ג' הבקיאין יותר, דאין שומעין לו, ונלמד מהא דע"ז דף ע"ב [ע"א] בדאמר כדשיימי ביה תלתא, ועיין ב"י שם [סעיף ה'] ובש"ך שם [סק"ג] שכתב[ו], כיון דאמר בש"ס הטעם משום דדילמא הנך בקיאי טפי, דאם ידוע שהנך בקיאי טפי צ"ע אי שומעין לו, ע"ש. ומשמע, שאם ידוע שטעו, הראשונים, כולי עלמא מודו דבטל המקח, ושם מיירי בקרקע דאין בו אונאה כלל ואפ"ה חוזר בטעות.

ולעיל בסימן ק"ג [סק"ד] חילקתי, דבשלמא כשאמר סתם כדשיימי, כונתו עפ"י בקיאים, וכשבאו אחרים ואומרים שטעו, נתברר שהראשונים לא היו בקיאים, והוא אמר עפ"י שומת בקיאים, ולכך בטל אפילו בכל שהוא, משא"כ כשאמר על פי שומת לוי שהוא איש ידוע.

ועוד אפשר לחלק, דמיירי הכא ששם אותו לוי קודם שעשו הקנין, דאז הוי כאילו מכר בעצמו בלא שומא, אבל באמת אם קיבלו קנין שימכור עפ"י שומת לוי ושם אותו לוי ונתברר שטעה אפילו בכל שהוא חוזר, דהוי קנין בטעות, שהיה סבור שלוי בקי ונמצא שאינו בקי. וכן משמע בתשובת הרא"ש [המובא בציונים אות ל"ה] דכתב שמשכו על פי שומת לוי, משמע ששם אותו לוי קודם קנין המשיכה. והעיקר כתירוץ הראשון".

וכתב בספר שער משפט סימן רכו ס"ק ג, שאפילו בפחות משתות המקח קיים והאונאה חוזרת, וז"ל:

"ונמצא שיש בו אונאה יש לו דין אונאה. מלשון המחבר משמע דיש לו דין אונאה, דבשתות חוזר האונאה ופחות משתות הוי מחילה. ולפע"ד נראה דאף בפחות משתות האונאה חוזרת והמקח קיים, מידי דהוי אשליח שמכר וטעה אפי' בכל שהוא המקח בטל משום דאמר ליה לתקוני שדרתיך ולא לעוותי כדאמרין בקידושין בפרק האיש מקדש (מב, ב) ולקמן סעיף ל', אלמא כל היכא דסמך על שומת השליח אין דעתו למחול אפי' על טעות כל שהוא. וליכא למימר דטעמא דהתם כיון דשינה בשליחות בטל השליחות ואין זה מכירה כלל, זה

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיונים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

ליתא, דלמה נאמר שהשליחות בטל אדרבה נאמר כיון דדרך בני אדם למחול על פחות משתות והוא סמך עליו לא הוי שינוי בשליחות כלל, אלא ודאי כל היכא דסומך על אדם

אחר יכול לומר דעתי היה שימכרנו בשווי דוקא, וא"כ הכא נמי כיון דסמך על שומת אדם אחר לא סמך עליו אלא באופן שלא יטעה בהשומא כלל דהכא נמי שליחותא דידיה עבד, אלא דבשליח שמכר בעצמו כיון דשינה בשליחות השליחות בטלה מכל וכל והמקח בטל, אבל הכא דהבעל הבית מכר בעצמו נראה דהמכירה קיימת והאונאה חוזרת אף שהוא בפחות משות, כן נראה לי ודוק".

בנדוננו, ח.ו.ד.א. הינם שליחים של חברי העמותה לניהול ענייניה השוטפים. חברי העמותה מינו אותם עפ"י התקנון לקבוע את מחירי הדירות עפ"י שומת שמאי בקי. חברי העמותה לא ייפו את כוחם להעריך בעצמם באופן לא מקצועי את מחירי הדירות בניגוד לתקנון. בכגון זה, רשאים חברי העמותה לומר לח.ו.ד.א. – "לתקוני שדרתיך ולא לעוותי", ולכן ניתן לבטל את שומתם אפילו בטעות כל שהיא.

מרתף בניינים 1602-1 ו-1602-2

95. התובעים עתרו במהלך ההליך בפני ביה"ד ולא בכתב התביעה, לשום ולחשב את עלויות בניית המרתף שנבנה לטענתם בבניינים 1602-1 ו-1602-2 [להלן: "המרתף"], ולחייב בעלות זו את 36 בעלי הדירות ב-2 בניינים אלו. לטענתם, העמותה בעת ניהולה ע"י ח.ו.ד.א. הורתה לאדריכל הבנין להגביה בניינים אלו, כדי להשביח את דירות הגן בבניינים אלו, שלא יצטרכו להיות כלואות מתחת למפלס הרחוב העליון הקיים בצד אחד של בניינים אלו. לטענת התובעים, לא היה צורך תכנוני ואדריכלי להגביה את הבנין, שהוגבה לדבריו רק לצורך דירות הגן ובניית מרתף עבור 36 דיירי בניינים אלו.

96. התובעים לא הוכיחו באסמכתאות כדין כי העמותה שילמה לקבלן הבנין תוספת מחיר עבור בניית המרתף בבניינים אלו ואת עלות התוספת, מעבר למחיר המקורי שנקבע בהסכם עם הקבלן שנחתם ע"י העמותה ביום 22.7.2019, זמן רב אחרי היתר הבניה הראשון שניתן ביום 10.3.2016 וגם היתר הבניה השני שניתן ביום 22.7.2018.

97. זאת ועוד. הקבלן חתם עם העמותה על "הסכם פאושלי" [מקור המילה "פאושלי" הינו בשפה הגרמנית ומשמעותו "מחיר אחיד"], שמשמעותו בחוזים הנערכים בישראל – "הכל כלול". כלומר, תשלום מחיר כולל וגלובאלי לקבלן עבור ביצוע עבודות שהוגדרו מראש בין הצדדים, ללא שמודדים ומתמחרים כל רכיב בנפרד.

98. התובעים מפנים בסיכומיהם לעמ' 18 בדו"ח האפס של פז כלכלה מחודש אפריל 2022, שבו נכתב לדברי התובעים שאחוז עלות המרתף היא 8% מעלות ביצוע עבודות הקבלן, כך ש –

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

8% מ – 45,750,000 ₪ + מע"מ = 4,282,200 ₪ כולל מע"מ. ולכן כל דייר בבניינים אלו צריך לשלם 118,950 ₪ עבור בניית המרתף, ולא כפי שפז כלכלה חייבו אותם בתשלום של כ – 70,000 ₪. נציין כי הכותרת בעמ' 18 לדו"ח האפס של פז כלכלה היא – "התקדמות הנדסית" בנין 1-1602, כלומר לא מדובר בחישוב עלות בניה אלא באחוז התקדמות הבניה, לפיה מקבל הקבלן את התשלומים שבחווה. לפיכך, אם הקבלן בנה את המרתף הוא זכאי לקבלת 8% משכרו הכולל, אבל לא בגלל שזה שווי העלות, כי אחרת אין הסבר לשאר האחוזים בטבלה.

ראיה לכך, כי בעמ' קודם, בעמ' 17 לדו"ח פז כלכלה הנ"ל, הכותרת היא – "התקדמות הנדסית בנין 2-1601", שזה בנין בו רכשו התובעים את דירתם, ושם גם נכתב: "מרתף – 8%". **האם בבנין זה יש מרתף? לא.** וכן ראה בעמ' 16 לדו"ח פז כלכלה הנ"ל, הכותרת היא – "התקדמות הנדסית בנין 1-1601", ושם גם נכתב: "מרתף – 8%". **האם בבנין זה יש מרתף? לא.** נמצא אפוא שההסבר כפי שאמרנו לעיל, שמדובר על אחוז התשלום לקבלן מתוך התקדמות הבניה ולא על אחוז עלות.

99. גם הנתונים בתיק הבנין במחלקת ההנדסה בעירית חריש שוללים את טענות התובעים. לצורך כך נסקור ונפרט את 4 היתרי הבניה שניתנו ל-4 הבניינים, הקיימים בתיק הבנין בעירית חריש.

100. **מגרש 1-1601** - בהיתר הבניה מס' 20140272 מיום 10.3.2016, ניתן היתר לבניית בנין בן 4 קומות, ובו 15 יחידות דיור ויציאת גג, בשטח כולל של **1,805.14 מ"ר**. ביום 22.2.2018 ניתן היתר בניה מס' 20180021 לתכנית שינויים בבנין זה, להוספת שטח בניה חדשה של 126.64 מ"ר, הכוללים בתוכם 47.1 מ"ר לבניית חדר מדרגות ויציאה לגג. סה"כ שטח בניה בבנין זה – 1,931.78 מ"ר.

מגרש 2-1601 - בהיתר הבניה מס' 20140273 מיום 16.8.2016, ניתן היתר לבניית בנין בן 5 קומות, ובו 19 יחידות דיור ויציאת גג, בשטח כולל של **2,206.01 מ"ר**. **יצוין כי בבנין זה נמצאות דירות התובעים.** כלומר, בבנין זה בו מתגוררים התובעים, נבנו הכי הרבה דירות [19 מטבחים וכו'] ושטח בניה כולל הכי גדול מתוך כלל 4 הבניינים, מה שמייקר את עלויות הבניה של בנין זה מתוך שאר הבניינים בפרויקט.

מגרש 1-1602 - בהיתר הבניה מס' 20140275 מיום 10.3.2016, ניתן היתר לבניית בנין בן 5 קומות, ובו 18 יחידות דיור ויציאת גג, בשטח כולל של **2,155.2 מ"ר**, כאשר 493.96 מ"ר מהם אמורים להבנות מתחת לקרקע, ו-1,661.24 מ"ר מהם אמורים להבנות מעל הקרקע.

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

מגרש 2-1602 - בהיתר הבניה מס' 20140276 מיום 10.3.2016, ניתן היתר לבניית בנין בן 5 קומות, ובו 18 יחידות דיור ויציאת גג, בשטח כולל של **2,198.71 מ"ר**, כאשר 502.84 מ"ר מהם אמורים להבנות מתחת לקרקע, ו-1,686.87 מ"ר מהם אמורים להבנות מעל הקרקע.

101. לשיטת התובעים, לכאורה צריך לחלק את עלות הבניה הכוללת של כל הפרויקט – 85,164,565 ₪, בין 4 הבניינים ביחס למטר הבניה בכל בנין ובנין ובהתאם ליחידות הדיור, מה שיוביל לכך שבתוצאה הסופית עלות הדירות בבנין בו מצויה דירת התובעים תתייקר ביחס לדירות האחרות בפרויקט. האם לתוצאה זו מייחלים התובעים?

102. בית הדין סבור כי מדובר בפרויקט בניה של 70 רוכשים שהתאגדו במסגרת עמותה, שלמעשה ניתן לכנותה קבוצת רכישה, אשר רכשה את הקרקע והזמינה שירותי ובניה והמסעף. בנסיבות אלה כאשר החוזה עם הקבלן הוא "הסכם פאושלי" שלא ניתן בו תחשיב עלויות בניה לכל בנין בנפרד אלא מחיר כולל לכל הפרויקט, החלוקה השיוויונית וההוגנת המסתברת היא לחלק את כל העלויות של הפרויקט באופן יחסי לשטחי הדירות האקוויוולנטיים, בהתאם למקדמים השונים לחישוב שקבע בית הדין. זאת, במקום להתחיל בתחשיבי סרק דקדקניים של כל אבן ואבן שנבנתה בפרויקט ולבדוק עבור מי היא נבנתה ומי הרוויח ישירות ובלעדית מבנייתה.

103. נוסף ונבהיר כי אין היתר בניה למרתף המדובר, ולא ניתן עפ"י החוק לרושמו ולהצמידו לדירות בלשכת רישום המקרקעין. כרגע המרתף סגור ב-4 קירות ולא ניתן להשתמש בו.

104. העובדה שה"ח.ו. ביקש לחייב כל דירה בשני בניינים אלו בסך של 42,000 ₪ לדירה עבור 21 מ"ר מרתף, כלומר 2,000 ₪ למטר ובסה"כ 1,512,000 ₪, בגין עלות בניית המרתף, אינה נראית לנו הוגנת וצודקת. נציין כי ה"ח.ו. העיד בפנינו כי תכנונית זו היתה דרישת אדריכל הפרויקט בעצמו, להגביה את 2 הבניינים, והדבר לא נולד ולא נעשה מתוך מחשבה לסייע לדירות הגן בבניינים אלו כטענת התובעים, שנטענה ונזרקה לחלל ללא כל סימוכין. התוצאה של הגבהת 2 הבניינים שהיתה דרישת האדריכל יצרה לכאורה בדרך עקיפה "מרתף כלוא" במפלס החניה בין עמודי היסודות של 2 הבניינים, אשר בו מצויים ועוברים צינורות הניקוז והביוב של כל הדירות ב-2 הבניינים ואולי עוד מערכות אחרות, המגבילות את השימוש בו.

105. הוצגה בפנינו קבלה ע"י מר ח.ב.ד., נושאת לוגו של העמותה, שמספרה 2202מ, החתומה ע"י ה"ח.ו. בצירוף חותמת העמותה בתאריך 28.1.2021, המאשרת כי מר ב.ד.מ. (בנו של ח.ב.ד.) שילם לעמותה סך של 75,000 ₪ עבור רכישת 100 מ"ר מרתף מתחת לדירתו. כלומר, סך של 750 מ"ר עבור כל מטר מרתף. בעת חקירתו של ה"ח.ו. בביה"ד

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיונים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

לא היה בפיו הסבר מדוע לפתע "צנח" מחירו של מטר מרתף מסך של 2,000 ₪ ל-750 ₪? וכן לשאלה מדוע מכר הוא 100 מ"ר מרתף לבן דוד לאחר שכבר מכר את כל המרתף לדיירי 2 הבניינים, כלומר מכירה כפולה של אותו מרתף?

106. לאור האמור, אנו מורים לפטור את 36 בעלי הדירות בבניינים 1602-1 ו-1602-2 מהחוב בסך של 42,000 ₪ לדירה בגין בניית המרתף. כמו כן על העמותה לזכות את חשבון דירתו של ח.ב.ד. בסך של 75,000 ₪ ששולמו עבור רכישת 100 מ"ר של מרתף ולהשיב לו את הסך הנ"ל. בשל פטור זה, ראינו מקום לחלק את כל כספי תמורת מכירת החניות המקורות המסתכמים בסך כולל של 214,000 ₪ בין כל חברי העמותה ולא רק בין בעלי הדירות בבניינים 1602-1 ו-1602-2 כאמור בפרוטוקול שכתבו ח.ו.ד.א. באור לד' אדר תשע"ח, 18 פברואר 2018.

107. לעת עתה, המרתף ישאר סגור, אולם ניתן להתקין בו פתח שירות כדי לאפשר כניסה לשטחו לצורך איתור תקלות ו/או נזילות במערכות הביוב והניקוז של בניינים אלו ולצרכים אחרים.

108. בשלב זה, שטח המרתף לא ימכר ו/או לא יוצמד ו/או לא יחולק כרגע בין 36 בעלי הדירות בבניינים 1602-1 ו-1602-2. לאחר גמר רישום כל הדירות ב-4 הבניינים בלשכת רישום המקרקעין, יהיו רשאים 36 בעלי הדירות בבניינים 1602-1 ו-1602-2 לקבל החלטה עפ"י רוב מצביעים לגבי עתידו של המרתף: האם ברצונם להשמיש את המרתף לשימוש משותף וכולל לטובת 36 הדיירים בבניינים 1602-1 ו-1602-2 והשתתפות שווה ביניהם בהוצאות הכרוכות בכך, ו/או לחלקו לשימוש פרטני ביניהם, לפי הגרלה ו/או קביעה אחרת של שטחי החלוקה.

שאר טענות התובעים

109. דרישות תשלום – אנו דוחים את טענות התובעים. העמותה שלחה לתובעים דרישות תשלום מפורטות ומבוארות ע"י חברת הניהול כפי שקיבלו יתר חברי העמותה. הנתבעת אינה צריכה למסור לתובעים מידע עבור חברי עמותה אחרים האמורים להיות חסויים. כידוע לכל חברי העמותה, הפרויקט התייקר וכל החברים אמורים לשאת בתשלומים שנוספו. הפקדת ההון העצמי בעבר ע"י התובעים אינה פותרת אותם מתשלום הסכומים הנוספים עקב התייקרות הפרויקט.

110. החזר תשלום בגין ריביות – אנו דוחים את טענות התובעים. התובעים הזמינו לעדות מטעמם את ה"ח.ו.ד. התובעים לא טרחו אפילו לשאול את ח.ו.ד. האם הוא פטר אותם בעבר מתשלומי הריבית, שאלה בסיסית מתבקשת. מן הסתם, לו היה אמת בטענה,

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

היו התובעים מתחילים את עדותו של ח.ו. מיד בענין החזר תשלום בגין ריביות, ולא כך עשו הם. משלא הוכיחו התובעים את טענתם באמצעות העד ח.ו. כאשר היתה בידם האפשרות לכך, אין כל תוקף מחייב לפשרת העמותה לזכות אותם מחיוב ריבית שהוצאה מהם בכפיה תחת לחץ בשל סירובם של התובעים לחתום על מסמכי הליווי הבנקאי ובהיעדר נתוני אמת. בפרט, שהעמותה לא פטרה אף אחד מהחברים מחיובי ריבית בשל מצבה הכלכלי הקשה ואין כל הצדקה לאפליה בין חברי העמותה.

זאת ועוד. החלטה על פטור מריביות צריכה להתקבל ע"י אסיפת כל חברי העמותה, ולא כך נעשה עד היום.

העמותה הוסיפה וטענה כי התובעים לא מחוייבים בריביות, שכן לאחר שהליווי הבנקאי אושר, כל רוכש משלם את הריבית בגין ההלוואה שלו, ומי שלא נטל הלוואה לא משלם ריבית, וה"ה התובעים. התובעים לא סתרו טענה זו עד היום.

111. מדדי תשומות הבניה – אנו דוחים את טענות התובעים שלא פורטו בסכומים. העמותה שילמה לקבלן את כל התשלומים צמודים למדד תשומות הבניה וכל חברי העמותה שילמו את תשלומיהם כשהם צמודים למדד תשומות הבניה. מן הדין היה לחייב את התובעים גם בתשלום חובם לעמותה בהוספת הצמדה למדד תשומות הבניה, שהרי דין אחד לעמותה ולתובעים.

112. החזר תשלומים לא.מ. – אנו דוחים את תביעת התובעים מהנימוקים האמורים בכתב ההגנה של א.מ. האמורים לעיל. כידוע לכל חברי העמותה, הקבלן עיכב במשך שנים את גמר העבודות בפרויקט מעבר למועד הצפוי. ללא חברת ניהול, האחראית הן על הפן המקצועי של הבניה והן על הפיקוח והניהול הפיננסי, אי אפשר היה לבצע את הפרויקט ולסיימו. ההסכם עם א.מ. התבסס על זמן סביר ומקובל של בניית הפרויקט, אך לא ניתן לחייב את חברת הניהול להמשיך ולעבוד במשך שנתיים נוספות בחינם ללא תשלום. לאור הצלחת חברת הניהול לקדם את הפרויקט למרות העיכובים מצד הקבלן, החליטה העמותה להמשיך להעסיק את חברת הניהול ולשלם לה עבור עבודתה הנוספת. הדבר הובא ע"י ועד העמותה לידיעת ואישור כל חברי העמותה באסיפה הכללית, אולם התובעים לא טרחו להגיע לאסיפה.

113. זיכוי מטבח – התובעים יקבלו זיכוי עבור המטבח בהתאם לקבוע בהסכם עם הקבלן מיום 22.7.2019. הקבלן לא העניק זיכוי צמוד למדד תשומות הבניה ולכן גם התובעים לא זכאים לכך.

114. שינויים בביצוע – אנו דוחים את טענות התובעים. כל טענות התובעים בענין אמורים להיות מופנים כלפי הקבלן. יחד עם זאת, העמותה פועלת מול הקבלן כדי שהקבלן

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

יתן לכל חברי העמותה את המגיע להם ממנו. בכל מקרה, כל ליקויי הבניה הם באחריות הקבלן והתובעים יכולים לתבוע אותו ישירות ללא צורך בהרשאה מהעמותה.

115. מחסנים – אנו דוחים את טענות התובעים. חברי העמותה הצביעו פה אחד וקבעו את ענין המחסנים כאמור בפרוטוקול האסיפה מיום א' תמוז תשפ"ג, 20.6.2023. התובעים לא נכחו באסיפה, ולחנים תבעו את העמותה. בהתאם להצבעה פה אחד של כל חברי העמותה, התובעים קיבלו ללא תשלום מחסן בסיסי כפי שקבעו חברי העמותה, מעבר לכך, לא חויבו התובעים בעלות בניית מחסן ומדובר בטענות סרק.

116. הצמדת גג – העמותה תצמיד לתובעים גג בטאבו בשטח הדירה שרכשו ללא שטח מסתור הכביסה ומרפסת השמש.

117. הוצאות משפט – ראה להלן התייחסות נפרדת לענין.

118. תביעה כנגד א.מ. – אנו דוחים את תביעת התובעים כנגד א.מ. מהנימוקים המפורטים בכתב ההגנה של א.מ. המפורטים לעיל ואין צורך לחזור עליהם.

מכתבו של מר ר.א.

119. מר ר.א. שלח מכתב לביה"ד. לשאלת ביה"ד השיב: "הניסוח "אני ועוד חלק מבעלי דירות הגג בפרויקט" נכתב בשלב מוקדם, כאשר המכתב היה מיועד להישלח על-ידי מר א.ל.כ., ולכן נותר כך בטיוטה הסופית. מסיבות השמורות עמו, מר כ. לא שלח עד כה המכתב הנ"ל". מנגד, התובע א.ל.כ. מכחיש וטוען בסיכומיו לביה"ד:

"בענין המכתב שמר ר.א. שלח לבית הדין, לא אני כתבתי את המכתב. ביקשתי ממנו שישלח לי את המכתב שהוא שלח לבית הדין, ואנו רואים שיש בו טענות חזקות וצודקות, ועל כן היינו רוצים שבית הדין יתייחס אליהם".

לדברי ר.א. א.ל.כ. היה לפחות שותף לכתיבת המכתב והוא מודע לתוכנו, אם לא כתבו בעצמו.

120. מר ר.א. טען במכתבו לביה"ד כי הוא פונה לביה"ד בכובעו כסמנכ"ל העמותה ואינו מייצג אף חבר עמותה. לשאלת ביה"ד את העמותה האם נכון הדבר? התקבלה תשובת העמותה:

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

"אני כיו"ר העמותה ח.ב.ד., מעולם לא נאמר לי על ידי מר ר.א. שהוא מוציא מכתב בשם העמותה לכבוד הדיינים. אין לי מושג במה מדובר וזה חמור מאוד שיוצא מכתב ללא ידיעתי. הרי מר כ. עצמו תבע את העמותה, אז כיצד זה הגיוני שמישהו מטעם העמותה יוציא מכתב להגנתו. נכון הדבר שבעבר מר ר.א. מונה להיות סמנכ"ל. יש לציין שמר ר.א. לא עוסק בעניין העמותה מזה שנתיים. ולכן אינני מבין מה פשר המכתב הזה שכבוד הדיינים מדברים. כל מכתב שמגיע או יגיע ללא חתימתי, כבוד הדיינים יראו זאת כמכתב שלא מחייב את העמותה ולעמותה אין שום קשר למכתב זה".

121. יצוין כי חלקים נכבדים ממכתבו של מר ר.א. הועתקו ונכתבו בכתב התביעה שתבעו משפ' א. את העמותה בפני בורר אחר.

122. בשל האמור, לכאורה לא היה מקום להתייחס כלל לאמור במכתבו של מר ר.א., אך כדי שלא יחשבו התובעים שיש במכתב טענה הראויה להתקבל, דחינו את האמור בו בנימוקנו לעיל בכל האמור לגבי דו"ח האפס של פז כלכלה ובנוסף לא קיבלנו את דו"ח השמאי זייד.

הוצאות משפט

123. בהמשך ובסוף ההליך יתן ביה"ד את החלטתו בענין החיוב בהוצאות המשפט בתביעת התובעים ובתביעה הנגדית של העמותה.

הצמדה למדד תשומות הבניה

124. התובעים תבעו לחייב את העמותה בתשלום הכספים המגיעים להם כשהם צמודים למדד תשומות הבניה. במהלכו של ההליך משהבינו התובעים כי טענה זו יכולה להתהפך ולפעול כנגדם "ויתרו" הם על תביעתם כנגד העמותה. אך אין זה אומר שלכל חברי העמותה לא מגיע כי חיובם של התובעים וכן של מי מחברי העמותה החייבים כספים בשל האיוון בדירות, לא יהיה מוצמד למדד תשומות הבניה, לאור העובדה שהתשלומים לקבלן הוצמדו למדד תשומות הבניה החל מחודש פברואר 2017 כאמור בסעיף 2.1 להסכם העמותה עם הקבלן.

תשלום החובות הנובעים מתחשיב האיזונים

125. זכויות וחובות חברי העמותה לעמותה יחושבו לאור האמור בתחשיב האיזונים של ביה"ד הרצ"ב ומהווה חלק בלתי נפרד מהחלטה זו. בשלב זה, כל אחד מהחייבים כספים

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

לעמותה יוכל לשלם את החוב תוך 45 ימים מיום החלטה זו, כשסכום החוב לא צמוד למדד תשומות הבניה. בחלוף 45 ימים ממועד החלטה זו, ידון ביה"ד ויתן את החלטתו בחיוב חוב החייבים הנותרים שלא שילמו את חובם לעמותה, בהצמדה למדד תשומות הבניה.

ההטבה שקיבלו דירות הגג בהוספת קומת חדר מדרגות

126. בהמשך ובסוף ההליך, נכריע בשאלת חיוב בעלי דירות הגג בעלות ההטבה של הוספת קומת חדר מדרגות נוסף והעתקת הקולטים והתקנתם עליו.

מילים אחדות אודות הכרת הטוב למנהלי העמותה

127. התובעים ואף אחרים מחברי העמותה התנגחו במהלך הדיונים בביה"ד במנהלי העמותה הנוכחיים ה"ה ח.ב.ד. ו.ש.פ., והשמיצו אותם ללא כל הצדקה באופן האסור עפ"י הדין. באופן תמוה, יותר משדאגו התובעים במהלך הדיונים להתייחס באופן ענייני לתמחור דירתם, התעקשו הם באופן לא ענייני לתמחר את דירות הגג, אשר מנהלי העמותה רכשו.

128. חלק מבעלי דירות הגג, אשר בפועל לפי התחשיב של פז כלכלה שהוכתב ע"י ה"ה ח.ו., מימנו את דירתם מכספם של שאר חברי העמותה, הפעילו לחצים כבדים על מנהלי העמותה ה"ה ח.ב.ד. ו.ש.פ., אשר בשלב מסוים כרעו תחת הלחץ הבלתי הוגן ואף שלחו מכתבים לביה"ד בענין. אין זה בסמכותם של מנהלי העמותה לוותר על הכספים הרבים המגיעים בחזרה לחלוקה לחברי העמותה המסתכמים בסך של מיליוני ₪ כפי שניתן לראות בדו"ח האיזונים של ביה"ד. חובתם המוסרית של מנהלי העמותה היא לדאוג לכספם של כלל חברי העמותה ואין הם בעלים לוותר על זכויותיהם.

129. נוכחנו לראות כי מנהלי העמותה נשכו שפתיים ולא פרסמו לשאר חברי העמותה את המתנהל בתביעה זו, כדי למנוע תסיסה של חברי העמותה כנגד בעלי דירות הגג אשר התעשרו על חשבונם, כאשר מנגד חלק מבעלי דירות הגג מתסיסים ומסיתים נגדם. על כך ראויים הם לברכת – "אשריכם שלא נשברתם".

130. ביה"ד רואה מקום לציין לשבח את מר.ב.א. ועבודתם בהתנדבות [מנכ"ל העמותה הקודם ח.ו. השתכר 14,400 ₪ לחודש, וגם ד.א. ור.ב.א. קיבלו שכר מהעמותה] של מנהלי העמותה ה"ה ח.ב.ד. ו.ש.פ., אשר ללא התעקשותם והירתמותם לטובת הפרויקט, ספק רב אם הפרויקט היה מגיע לידי גמר ואם הרוכשים היו מקבלים את דירותיהם. חברי העמותה חייבים הכרת תודה למנהלי העמותה ותקויים בהם הברכה - "וכל העוסקים בצרכי ציבור באמונה הקב"ה ישלם שכרם".

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

סופו של מסע

131. בסופו של הליך והמסע המפרך לקראתו, פשרת ביה"ד לחישוב האיזונים של הדירות השונות עושה צדק עם כל חברי העמותה, "העשירים והעניים", כלומר רוכשי הדירות היקרות יותר והדירות הזולות יותר. פשרת ביה"ד דואגת לכולם באופן פרטני, תוך ראייה מדוקדקת של כל דירה ודירה. ביטלנו את חישובי הדירות שהוכתבו לפז כלכלה ע"י ה"ה ח.ו., אשר יצרו עיוותים כספיים בלתי מתקבלים על הדעת בין דירות כמעט זהות.

לדוגמא, לפי דו"ח אפס של פז כלכלה מיום 14.8.2019 :
דירת גג של ר.ב.א. - 5 חדרים בשטח של 107 מ"ר + מרפסת סלון (שווה יותר מגינה) 106.9 מ"ר + מרפסת שמש 16.7 מ"ר + גג צמוד עם זכויות בניה בשטח הזהה לדירה, 107 מ"ר, עלותה – 1,180,714 ₪,
ואילו דירת גן של ח.ז. - 5 חדרים בשטח 118.8 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר + גינה של 135 מ"ר ללא זכויות בניה, עלותה – 1,415,123 ₪.

אין כל הצדקה לפער שרירותי של 234,409 ₪ בין עלות דירות אלו, כאשר שטח וזכויות הבניה ועלויות הבניה של דירת הגג גדולות יותר מדירת הגן.

בסופו של מסע נמצא כי 56 חברי עמותה מימנו מכספם את בניית 14 דירות הגג, וכך לא ייעשה במקומו. לפיכך, לאחר שישלמו כל חברי העמותה את מחיר דירתם כפי שנקבע בדו"ח האיזונים שקבע ביה"ד, יגיע לחלק לא מבוטל מהחברים החזר כספי על תשלום עלות דירתם, אשר יחולק בסוף ההליך ע"י ביה"ד. כל הכספים האמורים להיות משולמים לפי דו"ח האיזונים יופקדו ישירות לחשבון נאמנות שהורה ביה"ד לעו"ד מוטי קניאל לפתוח לטובת חברי העמותה, אשר לבקשת ביה"ד הסכים עו"ד קניאל לא לגבות עבור נאמנות זו תשלום מחברי העמותה. עם סיום איסוף וגביית כל הכספים מהחייבים כאמור בדו"ח האיזונים, יחלק ביה"ד את הכספים לבעליהם.

אשר על כן אנו מחליטים:

- א. אנו מבטלים את תמחור הדירות שהוכתב ע"י ה"ה ח.ו. לפז כלכלה.
- ב. אנו קובעים שיש לתמחר את עלות הדירות ולחשב את האיזונים בין הדירות כמפורט בתחשיב האיזונים של ביה"ד הרצ"ב.
- ג. בשלב זה, כל אחד מהחייבים כספים לעמותה עפ"י תחשיב האיזונים של ביה"ד הרצ"ב, יוכל לשלם את החוב לעמותה תוך 45 ימים מיום החלטה זו, כשסכום החוב לא צמוד למדד

בית דין לדיני ממונות - "הליכות עם ישראל"

בפני הדיינים: הרב אהרן בניסטי - אב"ד הרב יקיר כובאני - דיין הרב ישי סלומון – דיין

תשומות הבניה. בחלוף 45 ימים ממועד החלטה זו, ידון ביה"ד ויתן את החלטתו בחיוב סכום חוב החייבים הנותרים שלא שילמו את חובם לעמותה, בהצמדה למדד תשומות הבניה.

ד. יתר טענות התובעים נדחו כאמור לעיל.

ה. בענין הוצאות המשפט של התובעים, יידון ביה"ד בהמשך.

ו. התשלום שישלמו בעלי דירות הגג עבור דירתם, כולל הן את הצמדת הגג לדירתם ורישומם על שמם בלשכת רישום המקרקעין והן את שווי זכויות הבניה בגג בהתאם לתב"ע. בעת הבניה על הגג הצמוד בדירתם לא יידרשו בעלי דירות הגג לשלם תשלומי איזון לשאר דיירי הבנין עבור זכויות הבניה. זכויות אלו של בעלי דירות הגג יירשמו בתקנון הבית המשותף של 4 הבניינים בעת רישומם והפקדתו בלשכת רישום המקרקעין.

ז. בשאלת חיוב בעלי דירות הגג בעלות ההטבה של הוספת קומת חדר מדרגות נוסף והעתקת הקולטים והתקנתם עליו, יידון ביה"ד בהמשך.

ח. החלטה זו מחייבת את כל 70 חברי העמותה לכל דבר וענין.

ט. אנו מורים למנהלי העמותה ויועציה המשפטיים להביא החלטה זו לידיעת כל חברי העמותה.

י. להחלטה זו מצורפים המסמכים הבאים: תחשיב איזונים שנערך ע"י ביה"ד; תחשיב איזונים שנערך ע"י השמאי מוטי זייד; תחשיב איזונים שנערך ע"י ביה"ד לפי המקדמים שקבע השמאי נ.נ.; תחשיב השוואה מסכם של 3 התחשיבים – ביה"ד, זייד, נ.נ..

ניתן היום:

הרב ישי סלומון – דיין

הרב יקיר כובאני – דיין

הרב אהרן בניסטי - אב"ד

