

בפני: הרב רצון ערוסי-אב"ד, הרב חיים והב-חב"ד, הרב יקיר כובני-חב"ד

התובעים: 1. ח.צ.א.

2. פ.ח.א.

- נ ג ד -

הנתבע: צ.ח.

פסק דין משלים

אקדמת מילין

1. ביום 14/2/19 ניתן פס"ד חלקי בתיקים אלו (להלן: "פסה"ד החלקי") בו נקבע בין היתר כי לאחר שיגישו הצדדים את סיכומי טענותיהם בענין ההתחשבות הכספית ביניהם יינתן פס"ד משלים.
2. נקדים לומר כי אחר הכרעתנו כי הסכם השותפות שבין התובעים והנתבע מיום 23/6/14 בוטל על ידי הצדדים והסכם השותפות הקיים ובר תוקף הינו הסכם השותפות מיום 9/6/15 בין התובעים ובין ש.ח., ובהתאם לכך הורה ביה"ד לצדדים להסכם זה לחתום על הסכם מכר מפורט בו יושלמו כל התנאים ו/או ההתחייבויות הנדרשות ו/או המקובלות בהסכמי מכר מקרקעין בענין זה לרבות לצורך מתן אפשרות לרוכשת ליטול משכנתא ממוסד בנקאי ו/או פיננסי.
3. נוכח העובדה כי הנתבע הלכה למעשה פעל למול התובעים בנכס וכל הכרוך בהשלמת בנייתו, הרי שהתייחסותנו בפסה"ד להלן הינה לנתבע כשלוח וכמייצג את גב' ש.ח. לכל דבר וענין.
4. ביום 9/1/19 הגיש הנתבע חשבון כללי לתשלומי איזון ובו פירט את הוצאותיו.
5. תגובת התובעים וסיכומי טענותיהם ביחס להוצאותיהם לענין ההתחשבות הוגשה באיחור ולאחר מתן אורכות מביה"ד לשם כך, כשביניה וביניה פעלו הצדדים בהליכים שונים בענין אישור פסק הבוררות החלקי שלבסוף אושר בהסכמת הצדדים, וכן טענות הנתבע בענין טופס 4 לבית הנתבע. (נא לראות: פר' מיום טו חשון תש"פ (13/11/19); פר' מיום ד' טבת תש"פ (1/1/20)).
6. הנתבע הגיש סיכומי טענותיו לסיכומי התובעים והתובעים הגישו תשובתם לסיכומי הנתבע.
7. פתח דבר יצויין כי היה מתבקש ואף מתחייב כי התובעים יפרטו בגוף סיכומיהם את פירוט טענותיהם ביחס לכל הוצאה והוצאה תוך הפניה פרטנית למסמכים שהוגשו, ולא יפנו בסיכומיהם לנספחים הכוללים עשרות סעיפים בכל נספח ונספח כשבכל סעיף טענה לחיוב ו/או זיכוי סכום כזה או אחר, וכל

זאת לצד תחשיבים הן בגוף הנספחים והן בסיכומים, וללא הפניות לאסמכתאות כמתחייב. במצב דברים זה ועל מנת לחתור לבחינת הנתונים והעובדות, נאלץ ביה"ד לנבור בכתבי בי דין רבים, על נספחיהם הרבים, שהוגשו על ידי הצדדים, וכן לבחון את תוכנם של הפרוטוקולים וטענות הצדדים במהלך הדיונים, על מנת לברר מתוכן את העובדות נוכח טענות הצדדים ההדדיות בכל ענין.

8. אף שהנתבע בסיכומיו "התיישר" עם סיכומי התובעים, והתייחס לטענות התובעים בסיכומיהם בגוף סיכומיו, היה ראוי כי יגיש סיכומיו במיספור רציף של סעיפים. זאת ועוד. תשובת התובעים לסיכומי הנתבע נערכה בצורה לא ברורה בלשון המעטה, תוך שהיה על ביה"ד להתחקות אחר כוונת התובעים בתגובתם לסיכומי הנתבע, וזאת בנוסף לטעויות ו/או שגיאות רבות הן במספרי סעיפים והן בנתונים אחרים בסיכומי התשובה שעיון קל בהם ילמד כי הינם בלולים, אינם ברורים, ואינם מסודרים בלשון המעטה שבמעטות.

9. פסק דין זה הינו משלים לפסה"ד החלקי כאמור, בו הוכרעו שאלות רבות ומהותיות שבמחלוקת בין הצדדים ופס"ד זה מכוון למעשה להכרעה בהתחשבנויות השונות שבין הצדדים לצד יתר התחייבויותיהם בהסכם, ובהן התחייבויות התובעים אשר חרף הוראות פסה"ד המשלים לא בוצעו עד היום.

10. התובעים הגישו בראשונה חלק מהוצאותיהם במסגרת סיכומים ודרישות שהוגשו ע"י עו"ד והב.

11. לאחר מכן הוגש תחשיב הנתבע מיום 9/1/19, ולאחריו תחשיבים שונים מצד התובעים כשבסופו של יום ובהתאם להחלטת ביה"ד הוגשו סיכומי התובעים, סיכומי הנתבע, ותגובת התובעים לסיכומיו שאליהם צורפו נספחים, כשברבים מהם פירוטי עשרות סעיפים בגין סכומים לחיוב וזיכוי משני הצדדים.

12. כפי שנביא להלן, הוצאות הנתבע, יסודן בהתחייבויות הנתבע לממן את הוצאות ו/או עלויות הבניה בהתאם להסכם השותפות שבין הצדדים בראשונה עוד מיום 23/6/14 אשר הוחלף בהסכם מיום 9/6/15 כמפורט בפסה"ד החלקי (ראה סעיפים 71-72 לפסה"ד החלקי).

13. הסכם בין הצדדים ובין קבלן מבצע להשלמת שלד הבתים שהיה בנוי על המקרקעין נשוא ההסכם, נחתם ביום 6/7/14.

14. אחר שהחל הקבלן בביצוע העבודות ניתן צו מינהלי להפסקתן ביום 6/8/14. העבודות חודשו רק לאחר שנתקבל היתר כדין לאחר מספר שנים (בשלהי 2017). טרם קבלת ההיתר כאמור, התדיינו הצדדים בפנינו. ע"ב הסכמות הצדדים, ביה"ד פעל לקדם את השלמת הבניה תחלה בבית התובעים. בהתאם לכך, בסמוך לקבלת ההיתר מונה מפקח ע"י ביה"ד, כשביה"ד הורה לנתבע לממן את השלמת הבניה בשלב האמור.

15. כפי שפרטנו באריכות בפסה"ד החלקי, מספר שנים חלפו מאז הפסקת הבניה ועד לחידושה וזו נתנה אותותיה הקשים במבנה ובנזקים שנגרמו עקב מזג אוויר, נוכח מצב הבניה ערב צו הפסקת העבודה

תאריך: כ"ג טבת תשפ"א (07/01/21)

ת.מ. 213-02-16; ת.מ. 275-10-18

ת.מ. 276-10-18

וכיו"ב. הצדדים אף העלו טענות אלה כשדנו בענין התשלומים הנוספים הנדרשים להשלמת הבניה אחר הנזקים שנגרמו כאמור שהוערכו בכ- 300 אל"ש ובין הצדדים אף נדונה שאלת חלוקת המימון לתשלום זה. (לענין זה ראו פ' מיום 19/4/17 ע' 10-11).

16. אגב אורחא נציין כי כפי העולה מטענות הצדדים, קיבלו הצעת מחיר גבוהה מקבלן ישראלי ע"ס כ- 1,200,000 ₪ להשלמת הבניה ומאידך מקבלן פלסטיני ע"ס של **כמחצית מסכום זה**. נהיר כי ציפיות מזמין עבודה מקבלן פלסטיני אינן יכולות להתקרב לציפיות מזמין עבודה מקבלן ישראלי על כל הנגזר מכך, ובין אלה איכות העבודה, אחריות לביצוע, מקצועיות ועוד כיו"ב, ובמילה אחת – לכל דבר יש מחיר, ולא הרי זה כראי זה, ולעתים גם לא קרב זה אצל זה. בענין זה אין אלא להפנות לטענות הנתבע בכתבי טענותיו, בטענותיו בדיונים שבפנינו וגם בסיכומיו.

17. כפי העולה מפורשות מהצדדים, אלה נתקשרו עם הקבלן המבצע להשלמת כל הבניה בסך של 620 אל"ש.

אין חולק כי הסכום שסוכם בין הצדדים ובין הקבלן להשלמת הבנין עמד ע"ס של 620 אל"ש.

לענין זה ראו פ' מיום 24/2/16 ע' 5 ש' 3; פ' מיום 10/3/16 ע' 7 ש' 2-4; פ' מיום 10/3/16 ע' 8 ש' 2; פ' מיום 10/3/16 ע' 11 ש' 14.

התובעים מודים כך גם בסעיף 9 לסיכומי התובעים כי :

"כבוד בית הדין הנכבד יתבקש לא לאשר לנתבע להכנסת איזון התשלומים, תשלומים שלטענת הנתבע העביר לקבלן צרצור מעבר ל- 620,000 ₪.... וכן מודים בכך בסעיף 20 לסיכומיהם וטוענים לביצוע תחשיב לפי 620 אל"ש.

כמו כן השיב צ.ח. כי **"דיברנו עם קבלנים כדי לדעת כמה ההוצאות בגדול. קבלן 620 אל"ש ועוד מע"מ. בי"ד: א. אני רואה 425 וגם איך הגעת ל-900".** עו"ד צ.ח.: **"עם מע"מ זה 700. החלפת ריצוף זה עוד 30 אל"ש."** (פ' מיום 10/3/16 ע' 13).

הצדדים אישרו כי סכום זה **לא** כלל עלות המרתף. (ראה בפ' מיום 19/4/17 ע' 11 ש' 4-5).

לענין המע"מ יש לציין כי לא הוצגה כל חשבונית מטעם הקבלן שהינו פלסטיני למעט חשבונית ע"ס 25 אל"ש. כך גם עולה מדבריו של הנתבע בעצמו (פ' מיום 19/4/17 ע' 11 ש' 11; וכן פ' מיום 13/11/19 ע' 6 ש' 20) וכפי שציין כי הסך 620 אינו כולל מע"מ (שם ע' 10 ש' 9) והתובעים לא העלו כל טענה בענין. בצד הדברים יצוין כי כשעסקין בקבלן פלסטיני אין זה דבר חדש....

18. נקדים לומר כי התשלום בגין דמי פיצול לרמ"י בגין הנכס ביחס לשני הבתים וכן מס רכישה בגין עסקת הפיצול הוכרע בפסה"ד החלקי ואף אושר ע"י הנתבע.

ת.מ. 213-02-16; ת.מ. 275-10-18
ת.מ. 276-10-18

תאריך: כ"ג טבת תשפ"א (07/01/21)

תחשיב הנתבע מיום 9/1/19

19. לתחשיב הנתבע מיום 9/1/19 שכותרתו "חשבון כללי לתשלומי איזון-טיוטא התובעים – צ.ח." (להלן: "תחשיב הנתבע") צירף הנתבע את הנספחים הבאים עליו סמך את תחשיבו כדלהלן:

בנספח א' שכותרתו - "ריכוז תשלומים לקבלן" פורטו **כל התשלומים ששולמו לקבלן** (53 תשלומים) עד ליום 5/7/18 בסך כולל של **635,100 ₪**.

בנספח ב' שכותרתו - "ריכוז תשלומים בנין לגופים שונים" פורטו כל 37 ההוצאות ו/או התשלומים ששולמו לגופים שונים שאינם הקבלן בסך כולל של 207,207 ₪.

כמו כן צירף הנתבע את תשלום דמי הפיצול ע"ס **480,510.14 ₪** מיום 3/6/15 שלטענתו שילם לרמ"י בגין הנכס בכללותו.

כמו כן פירט הנתבע בתחשיבו הנ"ל תשלומים ששולמו עבור התובעים בלבד מעבר לחוזה ע"ס כולל של **46,604 ₪**.

ע"פ תחשיב הנתבע, אחר כל אלה, יתרת תשלומי האיזון שעל הנתבע לשלם להתובעים הינה **31,988 ₪**.

נספח א' לתחשיב הנתבע

20. בנספח א' פירט את התשלומים ששולמו לקבלן. בנספח זה ציין הנתבע בטבלה את תאריך התשלום, את מספר ההמחאה, ואת סכומה, אלא שמבדיקת נספח א' עולה כי לפי השוואת מספרי ההמחאות קיימים מספר חיובים שצוינו **בכפל** כמפורט להלן:

סעיף 7 ע"ס 5,800 ₪ צויין שוב בכפל בסעיף 9. (מספר המחאה וסכום זהה).

סעיף 44 ע"ס 6,000 ₪ צויין שוב בכפל בסעיף 49. (תאריך תשלום, מספר המחאה, סכום זהה).

סעיף 45 ע"ס 4,000 ₪ צויין שוב בכפל בסעיף 50. (תאריך תשלום, מספר המחאה, סכום זהה).

סעיף 46 ע"ס 6,000 ₪ צויין שוב בכפל בסעיף 51. (תאריך תשלום, מספר המחאה, סכום זהה).

סעיף 47 ע"ס 15,000 ₪ צויין שוב בכפל בסעיף 52. (תאריך תשלום, מספר המחאה, סכום זהה).

סעיף 48 ע"ס 10,000 ₪ צויין שוב בכפל בסעיף 53. (תאריך תשלום, מספר המחאה, סכום זהה).

משכך, הורה ביה"ד בסעיף 1 להחלטתו מיום 11/11/20 לנתבע ליתן התייחסותו לאמור.

בהתאם לכך הוגשו הבהרות מטעם הנתבע לענין זה בסעיפים 1-2 לתגובתו אליה צורף **נספח א' מתוקן** ולפיו סך הוצאותיו של הנתבע בגין הבניה עולות לסך **659,300 ₪**.

בנספח א' זה תיקן הנתבע וביטל את החיובים הכפולים, אך עודכנו תשלומים נוספים לקבלן בסעיפים 7, ו - 49-53 בסך כולל של 71,000 ₪ כשהנתבע מציג אסמכתאות לסכומים אלו.

התובעים הגישו תגובתם לענין זה, וחזרו על טענתם כי אין לחייבם יותר מהסך 620,000 ₪ - שהינו הסכום שסוכם עם הקבלן.

עוד טענו התובעים טענות נוספות כנגד האסמכתאות שהוצגו לתשלומים אלה ובפרט ביחס לתשלום 20,000 ₪ למר א.ח. אשר לטענת התובעים כלל לא הופקדה לפרעון.

לענין תשלום למר א.ח., חזרו התובעים על טענותיהם אשר טענו עוד בתגובותיהם לתחשיב הנתבע כי זה לא הוזמן על ידם ולא הוצרכו כלל לפיקוח הנדסי, וכי שילמו כספים למהנדס בגין תכניות בניה וכו'. יודגש כי טענות אלה נטענו על ידי התובעים עוד בתגובתם לתחשיבי האיזון בראשונה.

מנגד הפנה הנתבע בטענותיו להסכם הבניה לפיו ישאו הצדדים בחלקים שוים בעלות המפקח.

למותר לציין כי הוצאה זו לא בא זכרה עד עתה.

זאת ועוד. מועד התשלום הינו ביום 9/2/19 שהינו הרבה לאחר השלמת רוב העבודות לאחר חידושן אחר צו הפסקת העבודה.

לטענת הנתבע ביצע המפקח א.ח. עבודות פיקוח וקונסטרוקציה בבניה כמפורט בטענותיו, אולם לא הוצגה כל הוכחה למתן שירותים מטעם מר א.ח., וזאת לצד העובדה כי לו היו ניתנים שירותי פיקוח כאמור, ככל הנראה היו נחסכות מחלוקות רבות.

נוכח כל האמור לא תאושר הוצאה זו לאיזון.

התשלום סך 25,000 ₪ נשוא החשבונית מיום 21/8/14 שצורפה (נספח א' 2) זו צויין ע"י הנתבע כמו גם העובדה כי הקבלן הוציא החשבונית באמצעות צד ג'. (פר' מיום 19/4/17 ע' 11 ש' 11). אף שזו הועלתה בהקשר למע"מ לא עלתה כל טענה לעצם התשלום ו/או התנגדות לאופן התשלום, שהרי ברי לכל כי עסקינן בקבלן פלסטיני על כל הנגזר מכך לטוב ולרע.

טענת התובעים לפיה התשלום במזומן הינו בניגוד לחוק הלבנת הון אינו נכון משום שתיקוני החקיקה בחוק הנ"ל נעשו בעקבות החוק לצמצום השימוש במזומן, תשע"ח-2018, שתחילתו רק ביום 1.1.2019 הרבה לאחר מועד התשלום בשנת 2014, וגם אינו רלבנטי בין משום שטענה זו אינה עניין להתדיינות בין הצדדים אלא בין האזרח והמדינה בראי החוק ודל"ב, והן משום שטענה זו אינה במקומה ולו מהטעם שהנתבעים ידעו היטב על כך וגם הם פעלו באופן דומה עם הקבלן, ואכמ"ל.

לפיכך הסך 25,000 ₪ יאושר לאיזון בהתחשבות.

תאריך: כ"ג טבת תשפ"א (07/01/21)

ת.מ. 213-02-16; ת.מ. 275-10-18

ת.מ. 276-10-18

לאחר הפחתת סך 20 אל"ש מסכום התשלומים בנספח א' המתוקן, עולה כי ההפרש בין סכום זה ובין הסך 620,000 ₪ עומד על 19,300 ₪.

לטענת הנתבע יתר התשלומים שפורטו בסעיפים 49,50,52,53 שולמו לקבלן. התובעים אינם מכחישים את עצם התשלום אלא שלטענתם "הנתבע אינו מפרט למי שילם ועבור מה שילם בהמחאות המצורפת".

נוכח טענתם זו ובפרט נוכח העובדה כי אין חולק שהנתבע שילם תשלומים בהוראות ביה"ד להשלמת הבניה לאחר שבוטל צו הפסקת העבודה, ונוכח העובדה כי אין חולק שעלות השלמת העבודות לאחר הנזקים שנגרמו בעטיה של הפסקת העבודה עולות באופן משמעותי על הסך המוסכם של 620 אל"ש (לענין זה ראו טענות הצדדים פר' מיום 19/4/17 ע' 10-11; כמו כן דברי התובעת בפר' מיום 10/3/16 ע' 3 ש' 15-16) כשנזקים אלה נגרמו לכאורה בעטיים של התובעים (ולא הנתבע כטענתו שהועלתה גם בתגובתו הנושא כותרת "הערות 10/12/20"), ביה"ד מאשר הסכומים הנקובים בסעיפים 49,50,52,53 ולפיכך מעמיד את הסכום הכולל להתחשבות לפי נספח א' המתוקן ע"ס 639,300 ₪.

אגב אורחא יצויין כי ביה"ד נזקק לטענת הנתבע חרף השלמת נתונים אלה ע"י הנתבע לאחר סיכומי הצדדים, ולו מהטעם שלתובעים ניתנו אורכות רבות להגשת תחשיביהם חרף אי הגשתם תוך המועדים שנקצבו להם ע"י ביה"ד וביה"ד הילך לקראת התובעים לפני ולפנים משורת הדין בענין זה. זאת לצד החשיבות לבירור העובדות לאשורן ע"י ביה"ד לצורך הכרעתו.

נספח ב' לתחשיב הנתבע

21. בנספח ב' כאמור, פירט הנתבע את "ריכוז תשלומי בנין לגופים שונים".

לענין נספח ב' הפנו התובעים בסעיף 19 לנספח ו' לסיכומיהם וטענו כי יש להפחית מהסך 207,207 ש"ח את הסך של 26,449 ₪, ובהתאם לכך להעמיד את הסכום הנקוב בנספח ב' ע"ס 180,758 ₪.

מנגד, השיב הנתבע לטענות התובעים בענין נספח ו' בסיכומיו. למען הסדר הטוב תובא הכרעתנו באופן פרטני ביחס לכל סעיף כסדרם בנספח ב' הנ"ל, כדלהלן:

21.1. ביחס לסעיף 2 טענו התובעים כי סך 539 ₪ אינו חיוב אלא זיכוי עבור ריצוף שהצ.ח.רו התובעים וזאת בהתאם לקבלה שהנתבע צירף.

בסעיף 2 ל"התייחסות לנספח ו'" בעמ' 6 לסיכומי הנתבע, אישר הנתבע את טענת התובעים לפיה מדובר בחשבונית זיכוי ואולם לטענתו, נוכח העובדה כי לא נתקבל סכום זה לידיו, הסכים, על צד הספק, להפחתת סכום זה.

נוכח האמור, סכום החיוב ע"ס 539 ₪ יופחת מהתחשיב.

21.2. ביחס לסעיף 5 טענו התובעים כי יש להפחית סך 1,516 ₪ מהסכום 2,638 ₪ הנטען בסעיף זה שכן לטענתם לפי הקבלה שצירף הנתבע מדובר בקרמיקה מסוג "ברדולינו" שאינו נמצא כלל בביתם אלא בבית הנתבע. עוד טענו כי בביתם לא הותקן אריח בגודל האריח "ברדולינו".

מאידך טוען הנתבע בסיכומיו (סעיף 2 לתגובתו לנספחים) כי יש לדחות טענת התובעים משום שכל הקרמיקות שנרכשו על ידו לביתו היו רק מ"נגב קרמיקה", ואלו התובעים – מ"אוהד קרמיקה".

אף כי לא מן הנמנע כי טרם השיפוץ הותקנה קרמיקה מסוג ברדולינו אשר פורקה במסגרת השיפוץ בחדרי הרחצה, שביצעו התובעים, כטענתם בסעיף 11 ע' 3 לסיכומי תשובתם, וכן סעיף 7 בע' 5 (שם) וכן כפי העולה מנספח א' שצירפו התובעים, אין לביה"ד אלא לקבל את טענת התובעים.

לפיכך יאושר סך 1,122 ₪ להתחשבנות.

21.3. ביחס לסעיף 14 טענו התובעים כי סך 4,500 ₪ הינו חיוב שעל כל צד לשלם עבור תכנית המרתף שהינה נפרדת מהבניה המוסכמת, ודי בכך כדי לדחות סכום זה ולא לאשרו להתחשבנות.

מבלי לגרוע באמור יצויין כי מבחינת המסמכים שצורפו לסיכומי הצדדים עולה כי קבלה (מס' 0622) אליה מפנים התובעים בגין תשלום זה כתשלום ששולם על ידם (נספח ו' לסיכומיהם) מוכיח כי דייקא הנתבע הוא זה ששילם תשלום זה כפי טענתו וז"ל: **"...הנה קבלה בגין תשלום ששולם ע"י צ.ח. (ראה מספרי חשבון ומספרי המחאה וכן נתקבל מצ.ח. צוריאל)"** (הדגשה במקור. ראו: תשובת הנתבע לסעיף 14 לנספח ו' - בעמ' 6 לסיכומי הנתבע).

נוכח האמור הורה ביה"ד בסעיף 4.1 להחלטתו 11/11/20 להציג אסמכתאות כמפורט בהחלטה. התובעים המציאו העתק המייל ובו הצעת מחיר מהאדריכלית המדברת בעד עצמה ומלמדת על כך שהנתבע שילם למצער את חלקו שכן התובעים צירפו בנוסף קבלות בגין תשלומיהם לאדריכלית בגין חלקם.

נוכח האמור לעיל, וממה נפשך - הסך 4,500 ₪ אינו מאושר בהתחשבנות לזכות הנתבע.

21.4. ביחס לסעיף 19 טענו התובעים כי הסך 500 ₪ הינו תשלום למודד בדיר וכי זהו חלקו של הנתבע, בעוד הם שילמו את חלקם.

הנתבע ציין בענין זה כי שילם למודד בשיק ע"ס 500 ₪ ז.פ. 1/4/18 שהועבר לנ.א..

בתגובתם לתחשיב הנתבע ביחס לתשלום זה ששילם הנתבע אישרו התובעים כי **"עו"ד צ.ח. העביר דרכנו שנכתב לתאריך 1/4/18"**, ומאידך צירפו חשבונית נספח ט' המופנית אליהם מהמודד בדיר ע"ס 500 ₪ מיום 23/3/18.

בקבלה זו לא צויין מספר השיק שהתובעים מודים כי קיבלו לידם מהנתבע. אין בכך שמועד הקבלה מוקדם למועד פרעון השיק מאומה, שכן ככל הנראה השיק נמסר לקבלן ביום 23/3/18 כשיק דחוי ליום 1/4/18 ועליו הוציא קבלה. מאידך, גם לא צירפו התובעים קבלה נוספת המציגה את המחצית השניה של התשלום (בין שהם שילמו ובין שהנתבע שילם).

יתירה מכך בנספח ט' לסיכומיהם הכניסו התובעים בתחשיב סך 500 ₪ בגין תשלום למודד אך לא צירפו כל קבלה.

מהמורם מכל האמור, טענת התובעים נדחית. לפיכך **הסך 500 ₪ יאושר בהתחשבנות זו.**

21.5. ביחס לסעיף 27 טענו התובעים בנספח ו' לסיכומיהם כי סך 681 ₪ שולם עבור עבודה שבוצעה בבית הנתבע במרפסת עליונה והפנו להצעת המחיר של קרייף.

מנגד טען הנתבע כי מדובר בעלות רכישת צינור גז שהותקן ללא עלות עבודה, עוד בשלב הבניה המוקדם על ידי הקבלן (טרם הפסקת העבודה) בשני הבתים וכי צינור נחושת זה קיים גם בבית התובעים – עובדה שהתובעים מכחישים.

אמנם, מעיון בהצעת מחיר שהוצגה על ידי הנתבע בהצעת המחיר של קרייף (נספח א' לסיכומי הנתבע) פורטו עבודות הגז הנדרשות, אך ביחס לגג פורטה הצעת העבודה רק להתקנת נקודת גז ולא צינור/קו גז, שלכאורה קיים, אולם בחשבונית שצירפו התובעים לתשובתם לתחשיבי הנתבע מיום 5.12.18 מ"הלל שירותי גז" צויין במפורש בפירוט העבודות התקנת קו גז על הגג/מרפסת הגג, ואילו היה קיים צינור בגג התובעים מה להם להתקין קו צינור גז נוסף?.

לא נעלמה מעינינו טענת התובעים ביחס לסעיף 4 לנספח י' לסיכומיהם, כי "מצויין בסעיף 27 ששולם עבור התקנת גז במרפסת העליונה", אלא שאין בה כדי לגרוע מכך כי התקינו קו גז בגג ביתם ושילמו עליו, כאמור לעיל. נוכח האמור, אין לנו אלא לדחות טענת הנתבע בענין זה.

לפיכך הסך 681 ₪ לא יובא בהתחשבנות.

21.6. ביחס לסעיף 31 פירט הנתבע סכום 5,286 ₪ כשצוין כי מתוך סכום זה שילם נכון לאותו מועד סך 2,000 ₪ וכי יש להכליל את התשלום בהתחשבנות.

לא זו בלבד שאין התובעים מכחישים את ההתקשרות עם הקבלן המבצע ואת עצם ההוצאה אלא שאף מאשרים זאת בנספח ו' לסיכומיהם בטענתם לענין זה כי "יתרת התשלום בסך 3,286 ₪ בהפחתה מ 2,000 ₪ ששולם. לא יתכן לבקש על עבודה עתידית שאין יכולת לבצעה עקב כשלים".

מנגד טען הנתבע בסיכומיו (שם) כי עבודות הקבלן בוצעו "אפילו אם לקחו קבלן מצלמות אחר ללא הסכמה". התנערות מהתחייבות כלפי קבלן נוכח העובדה כי הנתבע נקשר עמו ולא התובעים, ללא כל סיבה מוכחת, אינה מקובלת.

טענת התובעים כי לא היה ניתן להשתמש בתשתית עקב כשלים לא הוכחה.

כמו כן לא הוצג כי התובעים פנו למר דניאל על מנת לתקן את ה"כשל" ככל שהיה, אלא פנו בעצמם לאיש מקצוע חלופי.

מאידך הנתבע כותב בהערותיו במפורשת לענין סעיף זה **"דניאל שולם ע"ח 2,000 ₪"**. כך גם טענו התובעים בתגובתם לתחשיב לענין זה (בעמוד 3).

משכך רק **סך 2,000 ₪ יאושר להתחשבות**, וכל צד ישלים את עבודותיו אלו על חשבונו.

21.7. ביחס לסעיף 34, תשלום ע"ס 7,358 ₪ לעיריית ראש העין, שוב לא השיגו התובעים על טענות הנתבע ועל תשלום זה, אלא טענו כי **כל צד שילם את חלקו**. תשלום זה הינו מיום 19/7/18.

בנספח ג' למוצג **בד/2 - "תגובה לטענות התובעים לעניין ההוצאות"** צירף הנתבע אישור מיום 18/7/18 חתום ע"י ח.צ.א, - התובעת - לפיה הינה מאשרת קבלת סך 7,360 ₪ עבור **"תשלום מחצית אגרת היתר בניה לקומת המרתף"**.

די בכך שנציין כי מאחר ותשלום זה נסוב על קומת המרתף שאינה חלק מהסכם השותפות בין הצדדים הרי שאינה עניין לאיזון ברם למעלה מהצורך, גם לגופא תוצאת הדברים שווה כפי שנביא להלן.

יוקדם לומר שהתובעים לא הציגו כל קבלה ו/או חשבונית על תשלום נוסף שווה שהינו מחצית חלקם למרות שניתן להפיק בנקל קבלה ו/או חשבונית כאמור מעיריית ראש העין וחרף הזמן הרב שעמד לרשותם בענין.

בנספח י"א שצורף לתגובת התובעים לתחשיבו של הנתבע, צירפו התובעים חשבונית מיום 19/7/18 בגין התשלום ששולם מחשבון הבנק של התובעים בבנק מסד כאמור לעיל.

נוכח הודאת התובעים כי יום טרם ביצוע התשלום לעירייה כאמור קיבלו סך 7,360 ₪ מאת הנתבע, ומשהציגו רק חשבונית אחת ששולמה יום לאחר מכן, ע"ס 7,359 ₪, הרי שהיה עליהם להציג את שתי החשבוניות האחת ששולמה באמצעות כספי הנתבע והשניה ששולמה מכספיהם.

אחר שהורה ביה"ד לתובעים בסעיף 4.2 להחלטתו מיום 11/11/20 להמציא אסמכתאות בענין זה, הגישו התובעים את אותה קבלה מס' עסקה 649296 (אשר צורפה כנספח יא כדלעיל).

עוד הציגו פירוט אגרה והיטלים מיום 17/7/18 ע"ס כולל של 14,717 ₪ שהינו למעשה מלוא החוב נשוא האגרות וההיטלים.

התובעים הבהירו בתגובתם עתה (עקב החלטת ביה"ד מיום 11/11/20) כי שילמו את מחצית חלקם אולם לא הציגו קבלה על כך.

לפיכך, גם מטעמי התחשבות - סך 7,358 ₪ ששילם הנתבע (בגין מחצית החוב כדלעיל) לא יאושר להתחשבות ומנגד מופטר הנתבע מתשלום המחצית השניה נשוא חוב זה, החלה על התובעים - ככל שזה לא שולם על ידם.

21.8. ביחס לסעיף 37 - תשלום ע"ס 8,069 ₪ מיום 1/7/18 ל"עין אפק" עבור חיבור מים, ציין הנתבע בפירוט תחשיביו כי תשלום סך 8,069 ₪ שולם לעין אפק בגין חיבור מים לשני הבתים.

מאידך בתגובת התובעים לתחשיב זה, טענו התובעים ביחס לסעיף 37 זה כי "כל אחד שילם חצי מהתשלום. מצורפת קבלה ששילמנו בסך 8,141 ₪ לעין אפק. לכן מבקשים להוריד סעיף זה".

מאידך בסיכומי הנתבע ביחס לסעיף זה ציין הנתבע (עמוד 6 סיפא) כי "אין לקבל את טענת התובעים. ככל וטוענים ששלמו סכום מקביל אותו מעוניינים להכניס לתשלומי האיזון היה עליהם לצרף קבלה מפורטת".

אלא שהתובעים צירפו חשבונית מיום 1/7/18 ע"ס 8,141 ₪, נספח י"ב, שצורף לתגובת התובעים לתחשיבי הנתבע מיום 9/1/19 ע"ס 8,141 ₪ אשר כפי העולה ממנה שולם סך זה ע"י התובעים בפריסת שיקים שפורטה בגוף החשבונית.

אף שהנתבע לא הציג חשבונית על תשלום זה ע"ס 8,069 ₪, הרי שמנגד התובעים לא הכחישו את טענתו לתשלום, ואף טענו כי "כל אחד שילם חצי מהתשלום", כשלטענתם הם שילמו את המחצית.

זאת ועוד. שלא כמו ביחס לסעיף 34 לעיל, לא הציג הנתבע כל אישור על העברת כספים לענין תשלום זה לידי התובעים.

ברם, בין אם הסך 8,141 ₪ הינו עבור שני הבתים, ובין אם הוא עבור מחצית מתשלום החיבור לשני הבתים, אין הדבר מעלה או מוריד.

ממה נפשך: אם הסך כולל חיבור לשני הבתים הרי שלטענת התובעים אין להכליל סכום זה בהתחשבות, ואם הסכום הנ"ל הינו בגין מחצית מהתשלום בגין החיבור הרי שלתובעים חשבונית על התשלום בסך 8,141 ₪ ומאידך הנתבע לטענתו שילם 8,069 ₪ בגין המחצית השניה של התשלום.

לפיכך סכום זה לא מאושר להתחשבות.

מהמורם מכל האמור, ובכפוף לאמור לעיל ביחס לכל סעיף חיוב, (לענין קיזוז ו/או הפטר לפי הענין) יש להפחית מהסך 207,207 הנקוב בנספח ב' הנ"ל סך 26,488 ולהעמידו ע"ס 180,719 ₪.

פירוט הוצאות נוספות שיש ליחסן לתובעים בלבד כפי שפורט בתחשיב הנתבע

22. הנתבע פירט בעמוד הראשון ל"חשבון כללי לתשלומי איזון – טיוטא התובעים צ.ח." הוצאות נוספות שיש ליחסן לתובעים בלבד. להלן נעמוד על טענות הצדדים והכרעתנו ביחס לכל רכיב חיוב הנתבע על ידי הנתבע.

22.1. הפרש קרמיקה ע"ס 14,093 ₪. לענין זה כתב הנתבע בתחשיבו וז"ל: "**הפרש קרמיקה (כולל פסיפסים וריצוף חדש) 14,093 ₪ (ראה פרוט בנספח ב')**".

מנגד טענו התובעים כי "הוצאות" נוספות אלה כלולות כבר בסעיפים 1-11 לנספח ב' לתחשיב הנתבע. (סעיף 20 והפניה לנספח ז').

נקדים לומר כי התובעים לא העלו כל טענה כנגד החיובים ו/או ההוצאות המפורטות בסעיפים 1-11 שבנספח ב' (על כך כבר עמדנו לעיל) הכוללות את הסך 14,093 ₪. זאת ועוד. התובעים הודו כי בוצע ריצוף פעמיים.

הנתבע בחישובו ביקש לחייב את התובעים בגין ההפרש ע"ס 14,093 ₪ (שהינו ההפרש שבין עלויות הריצוף שהוצאו עבורו בביתו ע"ס 30,534 ₪ למול עלויות הריצוף בבית התובעים בביתם ע"ס 44,627 ₪).

מחד, הצדק עם הנתבע כי את הפרש העלויות יש להשית על התובעים לבדם, אולם מנגד צודקים התובעים כי אין לכלול סכום זה גם בנספח ב', שכן בכך מייחס הנתבע כפל חיוב בשיעור מחצית מסכום ההפרש (14,093 ₪) - שכן סכום זה נכנס להתחשבויות ומחולק למחצית).

לפיכך יש להפחית מנספח ב' סך של 14,093 ₪ ומאיזן לחייב את הנתבעים בסך 14,093 ₪ מעבר להתחשבויות בגין ההפרש בעלויות הריצוף לטובתם.

22.2. כנגד תשלום למפקח ביה"ד מר אטדגי ע"ס 3,861 ₪ לו טוען הנתבע, טוענים התובעים כי **סכום זה מצויין גם ב"חשבון כללי לתשלומי איזון – טיוטא" וגם בנספח ב': "ריכוז תשלומים בניין לגופים שונים"**.

טענת התובעים נכונה לענין זה שכן הנתבע בעצמו מציין ליד סעיף זה "**(ראה פרוט בנספח ב')**". לגופא טוענים התובעים כי הן יש להחיל חיוב זה בחלקים שונים ואילו הנתבע טוען כי יש להחיל סכום זה על התובעים בלבד.

לענין זה יודגש כי מינויו של המפקח היתה לבקשת התובעים, כשביה"ד הורה לנתבע לשלם את שכרו על מנת לקדם את השלמת הבניה. כך פעל הנתבע.

נוכח האמור, יחול חיוב זה על התובעים בלבד, ומנגד - סכום זה יופחת מנספח ב'.

22.3. תשלום לקבלן עבור החלפת ריצוף קומת בינים ע"ס 10,000 ₪.

לענין זה יצויין כי בדיונים שהתקיימו בפני ביה"ד טען הנתבע כי בוצע ריצוף פעמיים בבית התובעים וכי נאלץ לשלם לקבלן על ביצוע עבודה זו כולל חומרים שכן ביה"ד הורה לו לפעול להשלמת העבודות בבית התובעים.

לטענת התובעים בתגובתם לתחשיב הנתבע טענו כי "מדובר בחלל של כ 12 מ"ר. בזמנו הקבלן אמר שלא לוקח תשלום נוסף על גודל שטח שכזה. בכל אופן לא יתכן לבקש סכום של 10,000 ₪ על גודל חלל זה".

אין חולק שבוצעו עבודות ריצוף פעמיים. טענת הנתבע כי שילם כאמור לקבלן בגין ריצוף פעמיים, לא נסתרה במאומה, ואף לא נטענה כל טענה כנגד טענתו זו. (ראה פ"ר 19/12/18 ע' 6 ש' 9-10; פ"ר 29/1/20 ע' 4 ש' 9).

יש לציין כי סכום זה כולל פירוק הריצוף הקודם, פינוי הפסולת, הכנת המצע, וריצוף מחדש. מנגד טוענים התובעים כי סכום זה צויין גם בנספח א' - ריכוז התשלומים לקבלן, ולפיכך יש להפחית חיוב זה מנספח א'.

מהמורם מכל האמור יש לחייב את התובעים לשלם לנתבע סך 10,000 ₪ לנתבע, אך להפחית חיוב זה ע"ס 10,000 ₪ מנספח א'.

22.4. טענת הנתבע בגין תשלום לקבלן עבור החלפת אמבטיה בחדר הורים ע"ס 3,000 ₪ לא הוכחה על ידי התובעים אלא שהתובעת טענה בתגובתה לתחשיב הנ"ל וז"ל "תשלום לקבלן החלפת אמבטיה ח. הורים - שילמתי לקבלן על החלפת שתי המקלחות בסך 4,500 ₪". (הדגשה בקו במקור).

לכך צירפה התובעת כנספח א' לתגובת התובעים לתחשיב הנתבע, הודעת וואטסאפ שהקבלן אכן אישר שקיבל תשלום "4,500 ₪ - עבור שיפוץ מקלחות".

ראשית בעוד שהנתבע טוען לתשלום על החלפת אמבטיה, מציגים התובעים אישור מהקבלן לטענתם על "שיפוץ מקלחות" (לא רק בחדר הורים).

זאת ועוד. בתגובת התובעים לתחשיב הנתבע טענו התובעים כי גם סכום זה כלול בתשלומי הקבלן נספח א' לתחשיב הנתבע. מ"מ אם נהין לטענת התובעים, לא נהיר מדוע שילמו לקבלן תשלום "נוסף", לטענתם, על סך 4,500 ₪ בגין עבודה שלשיטתם שולמה לקבלן על ידי הנתבע?.

יש לציין כי ביה"ד הורה לנתבע להאיץ בקבלן להשלים את העבודות בבית התובעים והורה לו אף לשלם את התשלומים לקבלן על חשבונו לשם כך. נוכח האמור, למצער היה על התובעים לעדכן את הנתבע בתשלומים אשר שילמו התובעים לטענתם לקבלן "בנוסף" לנתבע.

מאידך, כאמור, ציין הנתבע בתחשיבו כי בנספח א' כלולים כל התשלומים ששולמו לקבלן על ידו אלא שבעמוד הראשון לתחשיבו הוא מפרט מה יש לייחס רק לתובעים. (ראה באופן דומה לענין תשלום למפקח אטדגי, שם כלל הנתבע את התשלום הנ"ל בסכימת רשימת נספח ב', אך שוב העלה הטענה בעמוד הראשון לתחשיב להפחתת הסך כאמור).

מהמורם מכל האמור יש לחייב את התובעים לשלם סך 3,000 ₪, אך יש להפחית סכום זה מנספח א'.

22.5. הנתבע טוען לתוספת תשלום ע"ס 2,000 ₪ בגין תשלום לקבלן עבור שינוי שלד שירותי אורחים בבית התובעים. מנגד טוענת התובעת כי הקבלן דרש 400 ₪ אלא שלטענת התובעים לא היה נדרש לשלם זאת לקבלן כי קוזז זיכוי עקב גניבת אריחים וכן זיכוי בתשלום ביתר ששילמו התובעים ע"ס 1,000 ₪ עבור פיתוח חוץ.

מיותר לציין כי טענת התובעים לענין ה"עלות" בגין שינוי שלד זה (שתמונה נספח ב' לתגובתם לתחשיב) הינה למצער 1,400 ₪. כמו כן חזרו התובעים על טענתם כי סכום זה כלול בתשלומי הקבלן – נספח א לתחשיב הנתבע. הנימוקים האמורים בסעיף 20.4 לעיל, יפים גם לענין זה.

לפיכך יש לחייב את התובעים לשלם לנתבע סך 2,000 ₪, אך יש להפחית סכום זה מנספח א'.

22.6. לענין דרישת הנתבע בגין תיקון הרס מעבר בין דירות (2X) ע"ס 6,000 ₪ טענו התובעים כי "לא היה הרס", ואף צירפו תמונות (נספחים ג'-ז'). ראשית, יצויין כי מהתמונות הנ"ל לא ניתן ללמוד דבר מעבר לקיומו של הפתח אשר היה אמור להסגר.

מנגד בדיון שהתקיים בפני ביה"ד טען הנתבע כי "י.א שבר פעמיים את הקיר בין הבתים...". לא זו בלבד שהתובעים לא הכחישו את טענת הנתבע אלא אף התחייבו (באמצעות ב"כ דאז עו"ד בן דוד) לבנותו תוך 7 ימים. (ראו: פרי' 27/6/18 ע' 7 ש' 7-9).

בדיון מיום 19/12/18 טען הנתבע וז"ל: "עו"ד צ.ח.: יש קיר שהתובעים שברו 3 פעמים. בית הדין נתן החלטה שיתקנו. הם תקנו רק מהצד שלהם ולא מהצד שלי." (פר' מיום 19/12/18 ע' 10 ש' 1-2). גם כנגד זה לא העלו התובעים כל טענה ו/או הכחשה.

הא כיצד? פעמיים שבר, והנתבע תיקן, ובשלישית מר התובעים תיקן, אך באופן חלקי. אין חולק כי מר התובעים או התובעים לא דרשו תשלום או קיזוז בגין בניה זו.

יחד עם זאת, אין חולק כי המעבר בין הדירות היה פתוח לצורך ביצוע העבודות, ונהיר שבסופן היה על הצדדים לסגור את הפתח שביניהם. משכך עלות סגירה אחת בכל מקרה הינה מחוייבת המציאות, ובכל מקרה כלולה בעבודות הקבלן. לפיכך בגין תיקון מחיצה (סגירה) אחת אין להחיל כל חיוב.

מאידך, מאחר ומר י.א. הרס את המחיצה הנ"ל כאמור היה על הנתבע שוב לבנותה ובגין כך יש לחייב את התובעים במלוא ההוצאה.

לפיכך יש לחייב את התובעים לשלם סך 3,000 ₪, אך נוכח העובדה כי הנתבע בתחשיבו ציין כי בנספח א' כלולים כלל התשלומים ששולמו לקבלן, יש להפחית סכום זה מנספח א'.

22.7. לענין דרישת הנתבע בגין תוספת מעקה בנוי למרפסת קדמית ע"ס 2,000 ₪ (הפרש ממעקה ברזל), נקדים לומר כי מטענת הנתבע עצמה - "**(הפרש ממעקה ברזל)**" עולה כי סוכם עם הקבלן כי יבוצע מעקה ברזל, אף שלא היה הדבר מצויין בהסכם.

לענין זה השיב צ.ח.: "**הקבלן היה מחוייב לשלם מעקה ברזל. לבקשתה שילמתי לו על מעקה בנוי**. (עמ' 3 לפר' מיום 29/1/20 ש' 3-4).

אמנם לא צויין בהסכם הקבלן כי התחייב לבנות ו/או להתקין מעקה ברזל, ולפיכך נהיר כי הקבלן דרש תשלום נוסף על עצם ביצוע מעקה (בין ברזל ובין בלוקים) אלא שלטענת הנתבע מעקה הברזל כלול בתשלומי הקבלן נספח א', שכן הוא עותר בעמוד הראשון לתחשיבו רק **לתוספת 2,000 ₪ בגין הפרש שבין מעקה בלוקים למעקה ברזל**.

גם בענין זה חזרו התובעים על טענתם כי תשלום זה (2,000 ₪) כלול בנספח א'.

התובעים, בתגובתם לתחשיב הנתבע (עמ' 2), טענו כי "**בזמנו, הקבלן שאל מה העדיפות שלנו, וציין שבניית בלוקים זולה יותר ממעקה ברזל. אורך הסגירה כ-7 מ' וגובה 1.05 מ'. על השיש של מעקה זה שילמנו ישירות לקבלן**".

ובדיון בפנינו: "**הקבלן אמר שיש אפשרות או מעקה או בלוקים זו אופציה שניתנה לנו על ידי הקבלן**" (שם, ש' 9-10 ושוב שם, ש' 12-13) - דהיינו ללא כל תשלום נוסף!.

עוד ציינה התובעת כי "**אני הוספתי 1,000 ₪ על השיש**". (שם, ש' 31).

מטענת הנתבע עולה כי לא שילם עבור שיש שכן טען בדיון: "**הם דורשים ממני לשלם על השיש שנוסף על המעקה**". (שם, ש' 3-4).

משאשר הנתבע כי הקבלן היה מחוייב למעקה ברזל, משלא הוצגה בפנינו כל אינדיקציה להפרש עלויות בין מעקה ברזל ובין מעקה בלוקים, ובפרט נוכח טענות התובעת כי הקבלן אמר לה שאין הפרש בין מעקה בלוקים ובין מעקה ברזל, ונוכח טענות התובעים כי תשלום זה כלול בנספח א' – תשלומי הקבלן, אין בידנו לחייב את התובעים בגין תשלום סך 2,000 ₪ עבור בניית מעקה בלוקים.

מאידך, תשלום התוספת ע"ס 1,000 ₪ לא ייכלל בכל תחשיב מטעם התובעים, ולו מהטעם שלנתבע זכות מקבילה לתוספת זו.

מהמורם מכל האמור טענת הנתבע לחיוב התובעים בתוספת 2,000 ₪ עבור בניית מעקה ברזל, נדחית.

22.8. לענין דרישת הנתבע למחצית החזר מזיכוי שנתקבל מרמ"י ע"ס 7,300 ₪ שבעניינו הפנה לנספח ג' שצירף (מכתב עו"ד ניצן גדות שקבלתו אושרה ביום 10/10/12 ע"י חן פ.ח.א התובעים).

אין חולק כי תשלום הפיצול בכללותו שולם על ידי שני הצדדים, ואין חולק כי נתקבל זיכוי ליד התובעים ע"ס 7,300 ₪.

התובעים אינם מכחישים את האמור אלא שלטענתם אין לכלול זיכוי זה מהטעם שפורט בסיכומיהם. טענת התובעים מוטב אלמלא נטענה, והיא נדחית בזה.

לפיכך על התובעים לשלם לנתבע סך ע"ס 3,650 ₪ בגין זיכוי שנתקבל לידם מרמ"י בגין הפרש זכות בתשלום דמי פיצול.

22.9. לענין תיקון מחיצה בין הדירות ע"ס 2,000 ₪ (טיח צבע ופנלים) טענו התובעים בתגובתם לתחשיב הנתבע כי "הקבלן אמר שעקב המצב לא ביקש תוספת תשלום על הבנייה, וכן בנה רק בלוקים בצד שלנו ללא טיח, צבע וללא פנלים. נספח ח'. והפנלים בצד השני היו קיימים. מצורפת תמונה – נספחים ג', ד'".

ראשית, מטענות התובעים עולה כי היה צורך בבניה האמורה, אלא שלטענתם הקבלן אמר שלא ידרוש תשלום.

שנית, אין כל אינדיקציה, מהתמונות שצורפו ע"י התובעים, גם לו היו ברורות, שכן לא ידוע מתי צולמו, האם לאחר בניה ראשונה או לאחר בניה שניה של אותו קיר שהרס פעמיים על ידי מר י.א.

שלישית, כפי העולה מטענת הנתבע המדובר בתיקון בחלקו של הנתבע עצמו, עקב הריסת הקיר פעמיים של מר י.א. כמפורט לעיל, אשר נבנה על ידי הקבלן ובשלישית נבנה ע"י התובעים אך ללא טיח צבע ופנלים. (ראו: פרי' מיום 19/12/18 ע' 10 ש' 1-2).

גם בענין זה חזרו התובעים על טענתם כי תשלום זה כלול בנספח א'.

לפיכך יש לחייב את התובעים בסך 2,000 ₪, אך נוכח העובדה כי הנתבע בתחשיבו ציין כי בנספח א' כלולים כל התשלומים ששולמו לקבלן יש להפחית סכום זה מנספח א'.

מהמורם מכל האמור עד עתה, יש לחייב את התובעים בתשלום סך 41,604 ₪ לנתבע. מנגד יש להפחית סך 20,000 ₪ מנספח א', וסך 17,954 ₪ מנספח ב'.

ת.מ. 213-02-16; ת.מ. 275-10-18
ת.מ. 276-10-18

תאריך: כ"ג טבת תשפ"א (07/01/21)

תחשיב התובעים - נספח ח' לסיכומיהם

23. התובעים טוענים כי יש לייחס לתשלומיהם סך נוסף של 85,342 ₪ ששולם על ידם לצורך השלמת הבניה בביתם לפי הרשימה שפורטה בנספח ח' לסיכומיהם לפי מספר סידורי עוקב ביחס לכל דרישת תשלום.

הנתבע השיב לטענות אלה בסיכומיו בכותרת "לענין נספח ח' - לסיכומי התובעים".

23.1. בסעיף 1 עתרו התובעים לזיכוי בסך 1,800 ₪ בגין ברזים וכיורים (3*600). טענת הנתבע כי גם הוא זכאי לזיכוי שוה, ולחילופין כי אין להכיר בסכום זה, כשלטענתו תוצאת הדברים הינה בסופה של התחשבות – 0. (טענתו זו נטענה עוד בדיון בפנינו. פר' מיום 1/1/20 ע' 10 ש' 1-2).

משאין בין קיזוז ובין חיוב הדדי באותו סכום, הרי שטענת התובעים נדחית ומנגד לא יוכר חיוב מקביל לנתבע.

23.2. בסעיף 2 עתרו התובעים להכיר בהוצאה של 1,900 ₪ בגין תיקון איטום וקיבוע דוד שמש. טענת הנתבע כי המדובר בליקוי של הקבלן ואין להכניס זאת להתחשבות. כך גם טען בפני ביה"ד בדיון וז"ל: "זה ליקוי בניה. הם יכולים לתבוע את הקבלן. גם אצלי יש ליקויי בניה וגם בחדר שינה. לקחתי קבלן ערבי כשידענו שיש סיכונים". (פר' מיום 1/1/20 ע' 10 ש' 6-7).

מאידך בסעיף 6 להצעת המחיר מטעם קרייף שצירף כנספח א' לסיכומיו מבקש הוא להכניס לתחשיב סך 8,800 ₪ בגין תיקון נזילות בגג והחלפת ריצוף וכו', שגם אלה תיקוני ליקויי בניה. כפי שביה"ד זה קבע עוד בפסה"ד החלקי - ליקויים של הקבלן אינם חלים על הנתבע ואינם רלבנטיים להתחשבות.

בהתאם לכך נדחית טענת התובעים. מאידך, נדחית גם טענת הנתבע לענין התיקון המבוקש בסעיף 6 להצעת קרייף.

23.3. בסעיף 3 עתרו התובעים לזיכוי בגין החלפת כל 17 מדרגות ע"ס 4,845 ₪.

בדיון מיום 1/1/20 (ע' 10 ש' 24) טענו התובעים כי "אטדגי אמר שני גרמי המדרגות היו בלתי תקינים" אלא שבסעיף 6.5 לחו"ד אטדגי קבע המומחה כי "מדרגות פנים משיש חברוני ניזוקו בצורה קשה מאוד כתוצאה מחדירת מי הגשמים יש לפרק את המדרגות ולבצע מדרגות חדשות".

מנגד הנתבע ציין בדיון כי "אכן אטדגי אמר שצריך להחליף כמה מדרגות התובעים החליטו שאינם רוצים שיש חברון אלא שיש יקר יותר ובהתאם סיכמו עם הקבלן". (שם, ש' 25-26).

יחד עם זאת טען הנתבע (שם ש' 28-30) כי הקבלן היה מודע לאחריותו להחליף את המדרגות שאינן תקינות, וכי התובעים "סגרו איתו" על החלפת כל המדרגות, לרבות אלה שאין צורך בהחלפתן ובהתאם לכך "סגרו" את המחיר למול הקבלן.

אין, ולא יכול להיות חולק, כי חדירת מי הגשמים הינה תוצאה של הפסקת הבניה למשך תקופה ארוכה מאוד בהיעדר היתר כדין שהיה על התובעים לקבל. לכך התייחסו באריכות עוד בפס"ד החלקי ובכל מקרה אינה קשורה לקבלן.

ביה"ד התייחס בהחלטתו מיום 29/12/17 לענין זה לאחר ביקורו בבית התובעים ביחד עם המפקח וציין כי יבחן את התייחסותו לקיומן של מדרגות בודדות, בהן קיים ליקוי בגובה רום מדרגה.

כאמור, מהתרשמות ביה"ד בביקורו עם המפקח עלה כי אין מנוס מהחלפת כל המדרגות עקב נזקי הרטיבות הקשים, (ללא קשר לליקוי התקנה ברום במדרגות בודדות). התובעים אכן החליפו את כל גרמי המדרגות בשל מצבן זה.

משהחלפת המדרגות היתה מוכרחת נוכח נזקי הרטיבות, ומשאין חולק כי רק מדרגות בודדות הורכבו ברום שונה (דבר שניתן לתקן ולא נצרכת החלפת המדרגה) ומשאין חולק כי חרף האמור החליפו התובעים את כל גרמי המדרגות (17 מדרגות) הרי שליקוי הרטיבות מנתקים את זיקת "נזק" הליקוי בגובה רום במדרגות הבודדות (וברי שלא כל 17 המדרגות) אשר גם בכאן כאמור לא היתה נדרשת החלפתן, אלא פירוקן והרכבתן באופן תקין. הסיבה להחלפת כל המדרגות על ידי התובעים לא היתה הליקוי אלא מצבן הקשה של המדרגות עקב הרטיבויות כאמור לעיל.

לפיכך אין לביה"ד אלא לדחות את טענת התובעים בענין זה.

מעבר לצורך ייאמר, כי טענת הנתבע שהקבלן הוא זה שביצע את החלפת המדרגות, לא הוכחה כלל על ידי התובעים. במצב דברים זה, הדעת נותנת כי עלות העבודה הנוספת ששילמו התובעים לקבלן עבור החלפת כל המדרגות כמוסכם ביניהם, הביאה בחשבון הפחתה בגין המדרגות שהיה ליקוי בהנחתן.

23.4. בסעיף 4 עתרו התובעים לזיכוי ע"ס 1,000 ₪ בגין עבודות ריצוף שלטענתם היו זכאים להן בשביל הגישה על פי ההסכם.

בדיון מיום 1/1/20 טען הנתבע כי התובעים "סגרו עם הקבלן" על תוספת ריצוף ולא עירבו אותו וכי אינו יודע כמה העלות של שביל הגישה שאכן היה הקבלן צריך לעשות. (פר' מיום 1/1/20 ע' 11 ש' 1-7).

עוד טען הנתבע כי הקבלן ביצע עבודות ריצוף רבות שאינן כלולות בהסכם, העולות הרבה יותר מסך זה. כך למשל בגג ובחצר וכפי שהובא לעיל, גם המעקה בקומת הקרקע.

עיון בסעיף 15 בעמ' 7 להסכם הקבלן, מלמד שהקבלן לא התחייב לכל עבודות ריצוף בגג אלא רק איטום הגג, למרות שמביקור ביה"ד בבית התובעים היה הגג מרוצף.

משכך **טענת התובעים נדחית בזה**. מאידך אין לחייב את התובעים בגין סעיף 2 להצעת קרייף.

23.5. בסעיף 5 עתרו התובעים לזיכוי ע"ס 700 ₪ בגין הפחתת אדמת חמרה אלא שהתובעים לא הבהירו על בסיס מה הוערך סכום זה.

בדיון טען הנתבע כי שילם לקבלן עבור אדמת החמרה לשני הבתים (פר' מיום 29/1/20 ע' 2 ש' 19-20).

כמו כן טען הנתבע כי **"התובעים החליטו על דעת עצמם לפטור את הקבלן מלתת להם אדמת גינה ולשים בטון. זה זכותם ולא על חשבוננו"**. (שם, ע' 1 ש' 28-29).

בסיכומיו טען הנתבע כי התובעים ביקשו שינוי ליציקת כל החצר בבטון ושילמו לקבלן את ההפרש בין מילוי החמרה ובין יציקת הבטון.

ראשית דבר, ייאמר כי ככל שהתובעים זכאים לזיכוי, הרי שזיכוי זה הינו מהקבלן ולא מהנתבע. ק"ו אמורים הדברים עת פעלו התובעים מול הקבלן באופן עצמאי ומנותק מהנתבע, כדי לאיין טענה זו, ואף חזקה כי באו חשבון עם הקבלן בגין ההפרש. נוכח טענת הנתבע כי שילם לקבלן עבור החמרה לשני הבתים ונוכח הסיכום שבין הקבלן לתובעים כאמור לעיל, **טענת התובעים נדחית בזה**.

23.6. בסעיף 6 עתרו התובעים לסך 3,700 ₪ לניקוי הבית. גם בלא טענת הנתבע לפיה ניקוי הבית אינו כלול בהסכם עם הקבלן, **דין טענה זו להדחות** משום שהוצאות ניקוי הבית בכל הכבוד אינן חלק מהוצאות הבניה ו/או השלמתה הכלולות בהסכם הקבלן.

23.7. בסעיף 7 עתרו התובעים לסך 1,600 ₪ בגין פינוי פסולת ששולם לטענתם ביום 9/18. נקדים לומר כי הרבה טרם למועד זה, כבר סולק הקבלן מהשטח ע"י התובעים ו/או מי מטעמם.

לטענת הנתבע, לא זו בלבד שטענה זו כוזבת אלא שלטענתו **"הם העבירו את כל פסולת הבנין שלהם אלי. וגם את הספה"**. (פר' מיום 29/1/20 ע' 4 ש' 21).

לכך השיבה התובעת **"את הספה הקבלן ביקש"**. (שם ש' 22). התובעת לא הכחישה את טענת הנתבע אלא רק סייגה את הדברים לענין הספה.

עוד טען הנתבע כי **"גם לי מגיע אותו סכום"**. (שם ש' 23).

נוכח האמור בסעיף זה **טענת התובעים נדחית**. מאידך לא תידחה כל דרישתו של הנתבע לסך 2,000 ₪ בגין פינוי פסולת בהצעת קרייף אלא יקוזז ממנה סך 1,600 ₪, והיתרה ע"ס 400 ₪ **תיזקף לנתבע**.

23.8. בסעיף 8 עתרו התובעים לסך 500 ₪ בגין התקנת דלתות אלומיניום לארונות מחלקים. הנתבע הסכים לאישור סכום זה בכפוף לזכות מקבילה. (ראו גם פר' מיום 29/1/20 ע' 5 ש' 9).

מאחר וכאמור, אין הבדל בין קיזוז הסכום או לחילופין חיוב הדדי באותו סכום לשני הצדדים נוכח התוצאה הזוהה בהתחשבות, **הרי שטענת התובעים נדחית ומנגד לא יוכר חיוב מקביל לנתבע הנתען בסעיף 14.8 להצעת קרייף**.

23.9. בסעיף 9 עתרו התובעים לסך 250 ₪ בגין ארון שטרם בוצע. לטענת הנתבע אין בהסכם עם הקבלן כל ארון אלומיניום ולפיכך יש לדחות טענת התובעים. מבדיקת פירוט העבודות בהסכם עולה כי הצדק עם הנתבע.

לפיכך טענת התובעים נדחית.

23.10. בסעיף 10 עתרו התובעים לסך 3,510 ₪ בגין הכנת הבית לביקורת חשמל. לענין זה טען הנתבע כי הוא מסכים לסכום זה בכפוף לאישור הסכום ע"ס 4,200 ₪ בהצעת קרייף (נספח א' סעיף 3 לסיכומי הנתבע).

הנתבע בעצמו הודה כי **"כדי לקבל טופס 4 צריך להביא חשמלאי. החשמלאי אמר שכך אי אפשר להעביר. הוא עשה עבודות ואפשר את ההעברה"**. (פר' מיום 29/1/20 ע' 6 ש' 22). מאידך זכאי הנתבע לעבודות אלה, במקביל, לצורך קבלת טופס 4 לביתו, להם עתר בהצעת קרייף כדלעיל.

בהתאם לעקרון היסוד באיזון שבין הצדדים, **נדחית בזה טענת התובעים ומנגד לא יוכר חיוב מקביל לנתבע נשוא סעיף 3 להצעת קרייף**.

23.11. בסעיפים 11 – 14 עתרו התובעים לסך כולל של 8,411 ₪ בגין התקנות קו לגז למטבח למרפסת ולגג חיבורים התקנות ברזי גז ושני מיכלי גז. לטענת הנתבע מרכיבי הוצאות אלה אינם כלולים בהסכם הקבלן.

יש לציין כי גם אין הדבר מצוי בשוק בהסכמי קבלן-מזמין. מ"מ הנתבע מסכים להכרה בהוצאות אלה בכפוף להכרה בסכום המבוקש לענין זה בסעיף 6 להצעת קרייף העומדת ע"ס 8,800 ₪.

נוכח האמור, **נדחות בזה טענות התובעים ומנגד לא יוכר החיוב לנתבע כנטען בסעיף 4 להצעת קרייף**.

23.12. בסעיף 15 עתרו התובעים לסך 600 ₪ בגין החלפת 4 כבלים שנפגמו כי לא היו אטומים לגשם. מנגד טוען הנתבע בסעיף 15 להתייחסותו בסעיף 15 לסיכומיו כי לא צורפה חשבונית, לא פורט אלו כבלים ניזקו וכיצד והיכן, ולשם מה הם משמשים, שכן אם מדובר בכבלי מצלמות אבטחה היה על התובעים לפנות לקבלן המצלמות (או לנתבע) ומשלא עשו כן אין להם להלין.

נוכח טענות הנתבע בענין זה, **נדחות טענות התובעים.**

23.13. בסעיף 16 עתרו התובעים לסך 600 ₪ בגין התקנת גופי תאורה. לטענת הנתבע מדובר בזכות מקבילה ולפיכך אין להכניסה לחישוב כפי שלא הוכנסה לחישובו.

נוכח האמור, נדחית בזה טענות התובעים ומנגד לא יוכר החיוב המקביל לנתבע.

23.14. בסעיף 17 עתרו התובעים לסך 600 בגין תיקון ליקוי מרזב לפי חוו"ד. לטענת הנתבע קבע ביה"ד כי אין הנתבע אחראי לליקוי בניה של הקבלן.

עוד טען הנתבע בדיון מיום 29/1/20 לענין זה כי ככל שמדובר בליקוי בניה הרי שחל על הקבלן וככל שלא החיוב פרללי. מנגד טענו התובעים כי עבודה זו כלולה בהסכם. (שם ע' 11 ש' 4).

יצוין כי מבדיקת ההסכם לא מצויינת עבודה זו לקבלן ואולם גם לו היה כן, המדובר בליקוי או לחלופין חיוב פרללי.

לפיכך דין טענת התובעים להדחות.

23.15. בסעיף 18 עתרו התובעים לסך 585 ₪ בגין הרכבת ברזים במטבח כולל סיפון וברז למדיח. הנתבע מציין כי האמור כלול בסעיף 1 לעיל, ומבלי לגרוע באמור חוזר על טענתו לזכות מקבילה.

טענתו הראשונה של הנתבע, כשלעצמה, אינה רלבנטית משום שבסעיף 1 מדובר ברכישת המוצרים ואלו בסעיף 18 מדובר בהתקנתם.

ואולם דין טענת התובעים להדחות מטעם אחר, משום שבהסכם הקבלן לא מצויין כל חיוב להתקנות כלשהן במטבח. יתירה מכך: בסעיף 9' להסכם הקבלן נכתב – "למעט מטבח ומזגנים. מכאן שלענייננו אין כל חיוב לקבלן לא במטבח בכללותו, ומשכך, ברי שלא בהתקנות ברזים ו/או סיפון וכו' במטבח.

חיוב הקבלן בכלים סניטרים כמצויין בסעיף 6 לנספח א' להסכם הקבלן – אינו רלבנטי שכן הוא מוסב על חדרי המקלחות ולא המטבח.

לפיכך נוכח האמור ונוכח טענתו השניה של הנתבע, **נדחית בזה טענת התובעים ומנגד לא יוכר החיוב המקביל לנתבע.**

23.16. בסעיף 19 עתרו התובעים לסך 3,465 ₪ בגין "הרכבת כלים סניטריים בדיקה וחיבור". למרות שהתובעים כבר הודו כי העלות הנדרשת בסעיף זה הינה רק עבור "החיבורים. בסעיף 26 למחוק את הרכבת כלים סניטריים. שאר הדברים הקבלן היה צריך לעשות עבור טופס 4". (שם, ע' 11 ש 14-15). דהיינו, התובעים עצמם, הודו כי יש למחוק את "הרכבת הכלים הסניטריים" כחלים על הקבלן, הרי ש"הרכבה" אין כאן, וכן "חיבור" היינו "הרכבה". ביחס ל"בדיקה" לא ברורה, שהרי אם אין חובת "הרכבה" על הקבלן מה יש לו לבדוק?

נוכח האמור טענת התובעים נדחית.

23.17. בסעיף 20 עתרו התובעים לסך 49,319 ₪ בגין החלפת כל האלומיניום בביתם. טענתם של התובעים נסבה על התחייבות הקבלן בהסכם לספק אלומיניום מסוג קליל דגם 7000 (סעיף 8 עמ' 7 להסכם הקבלן). לטענת הנתבע, טענה זו הינה ממוחזרת וביה"ד הכריע בה.

עוד בפתח הכרעתו מיום 29/12/17, אכן הבהיר ביה"ד כי "שאלה זו נוגעת לאחריות והתחייבות הקבלן", ולפיכך לא היה בקביעת ביה"ד מיום 29/5/18 בה הורה לנתבע לדאוג להחלפת האלומיניום כדי להשית כל חבות עליו, וזו ניתנה על מנת לקדם את השלמת הבניה. בפסה"ד החלקי חזר וקבע ביה"ד כי אין הנתבע אחראי לליקוי בניה של הקבלן.

אף כי די בכך כדי לדחות את טענות התובעים, אי אפשר שלא להזקק למספר נתונים נוספים. ראשית, התובעים דרשו את **צביעת** האלומיניום בצבע שהם בחרו, כשלטענת הנתבע לא זו בלבד שצביעת האלומיניום לא נכללה בהסכם הקבלן אלא שאף הנתבע לא רצה בצבע זה אך "יישר" קו עם בחירתם לשם נראות שווה לשני הבתים.

שנית, טענת התובעים לא הועלתה אלא לאחר זמן רב מעת שהותקנו כל חלונות האלומיניום בביתם, ובין השיטין התרשם ביה"ד מדברי הגב' נ.א. כי הצבע לא היה רצוי לה.

שלישית, חרף האמור בהכרעת ביה"ד עד עתה לא טרחו התובעים להבהיר ע"י מומחה מה בין איכות האלומיניום שהתקין הקבלן (אף שאינו קליל 7000) ובין קליל 7000, מעבר לכותרת, השווה לו, אם לאו, ואם לאו, מדוע, ובמה.

משהתובעים לא הציגו כל חוו"ד לענין בחינת הפרשי האיכויות כאמור לעיל, ממילא אין "הוצאת שכ"ט" בגין חוות דעת זו שלא הוגשה.

נוכח האמור, אין לביה"ד אלא לדחות את טענת התובעים בענין חיוב זה. מנגד נדחית גם טענת הנתבע בסעיף 12-13 להצעת קרייף.

בצד הדברים, ובמנותק מהכרעת ביה"ד, ייאמר כי אף שאכן התחייב הקבלן בהסכם לספק אלומיניום מסוג 7000 יש **חסר** בהלימה שבין סכום העבודות הכולל שביצע הקבלן ובין הסכום ששולם לו.

במילים אחרות, הצדדים ובכלל זה התובעים, בחרו קבלן תושב שטחים שעלות עבודותיו היה כמחצית מעלות הצעה שניתנה על ידי קבלן ישראלי, כשניסיון החיים מלמד כי גם עבודות מסוג יקר אינן בטוחה לתוצאה איכותית של עבודה. לא בכדי הערכאות השיפוטיות גדושות בתביעות גם מסוג זה אף למול קבלנים ישראלים ואף חברות בניה ידועות שם.

23.18. בסעיף 21 עתרו התובעים לסך 457 ₪ בגין אינטרפוף (במקום 1,802 ₪ שצויין בטבלה הקודמת שהוגשה על ידם).

הנתבע טען מנגד כי "כל האינטרפוצים בשני הבתים הותקנו ע"י הקבלן ועל חשבוננו. ועבודת האינסטלציה (למעט התקנת כיורים וברזים לכיורים-ראה זיכוי סע' 1 לעיל) הסתיימה בבית התובעים לפני בית צ.ח.... ואין לקבל שום טענה בענין".

עוד טען לחילופין כי עלות אינטרפוף הינה כ-250 ₪, וכן כי לא צורפה כל ראייה.

מעבר לטענות הנתבע, שהצדק עימו בענין זה, די שנציין כי המועד המיוחס להוצאה זו הינו 23/6/13 (נא לראות גם חשבונית שצורפה על ידי התובעים לענין זה ממועד זה) שהינו הרבה טרם להתקשרות הצדדים. טענה זו הועלתה גם ע"י הנתבע (פר' מיום 1/1/20 ע' 8 ש' 22).

משכך בהתאם להכרעת ביה"ד בפס"ד החלקי – אין לכלול בהתחשבות כל הוצאה טרם למועד זה. לפיכך דין טענת התובעים להדחות.

23.19. בסעיף 22 עתרו התובעים לסך 2,200 ₪ בגין ארון חשמל. לטענת הנתבע ארון חשמל תקני בוצע על ידי הקבלן, וככל שהתובעים מעוניינים בארון אחר אין זה קשור להתחשבות. עוד טען הנתבע כי לא הוצגה חשבונית להוצאה זו, ולחילופין טען כי המדובר בזכות מקבילה.

נוכח האמור נדחית בזה טענת התובעים ומנגד לא יוכר החיוב המקביל לנתבע.

אחר כל אלה יש להדגיש כי למרות שהתובעים הציגו אישורים על התקנות ו/או עבודות שבוצעו בביתם, הרי שמעבר לקושי הקיים לקשור בין ההוצאה ובין העבודות נשוא ה"אישורים", שחלקם גם לא ברורים ולא מפורטים, הרי שלא צויין בהם כל סכום.

מהמורם מכל האמור, נדחות טענות התובעים ביחס לכל הסכומים הנטענים בנספח ח' לסיכומי התובעים, ומנגד לא יוכרו חיובים מקבילים לנתבע, במקום שצוין כן לעיל, ביחס לכל סעיף, ובאופן שכל צד ישא בהוצאותיו, אך למעט 400 ₪ בגין פינוי פסולת כמפורט בסעיף 21.7 לעיל.

טבלת סכומים לתשלום במסגרת איזון התשלומים מצד התובעים – נספח ט'

24. התובעים מפנים לנספח ט' בסיכומיהם בו פורטו הוצאותיהם לענין איזון התשלומים. התובעים שביקשו "להקל" במיספור רציף לטבלה קודמת (נספח ח' לסיכומיהם) יצאו מקשים, ולו מהטעם

שסכומים אלה פורטו ב**בד' 1/2** וב**בד' 2/2** ונדונו בפני ביה"ד תוך התייחסות הצדדים אליהם (כשהמיספור החל מ – 1 ואילך). מ"מ אין לביה"ד אלא להיצמד ל"סדר" ש"הוכתב" לו במספרי הסעיפים שצויינו בנספח ט', כדלהלן:

24.1. לענין סעיף 24 לנספח ט' – הוצאה ע"ס 1,500,000 ₪ בגין רכישת הנכס. הוצאה זו מוסכמת על הנתבע כטענתו בסעיף 24 לסיכומיו לנספח ט' וכן בדיון בפני ביה"ד (פר' מיום 1/1/20 ע' 7 ש' 28).

לפיכך הסך 1,500,000 ₪ יאוזן.

24.2. לענין סעיף 25 לנספח ט' – הוצאה ע"ס 75,000 ₪ בגין מס רכישה בגין רכישת הנכס. טענה זו נדחתה ע"י הנתבע בסעיף 25 לסיכומיו לנספח ט', שכן לטענתו המדובר בהוצאה **לפני** חתימת הסכם השותפות בין התובעים ובין הנתבע, בניגוד להסכם הנ"ל ובניגוד לפסה"ד החלקי. (ראו גם: שם, ע' 8 ש' 8).

משנקבע בפסה"ד החלקי כי כל הוצאה שהוצאה טרם מועד חתימת הסכם השותפות לא תובא להתחשבנות, ומשהוצאה זו הוצאה הרבה טרם מועד זה, **דין הטענה להדחות.**

מעבר לצורך, ואף אילולא טענה זו, דין טענת התובעים היתה להדחות גם מטעם נוסף כדלהלן.

אין, ולא יכול להיות חולק, כי הנתבע אינו יכול להכליל כ"רוכש" בעסקה שבה הכונס מכר לתובעים את הנכס.

אין גם חולק כי בגין הסכם השותפות ו/או הסכם רכישה אחר ככל שייחתם על ידי הצדדים ישלם הנתבע או בתו של הנתבע מס רכישה בגין רכישת מחצית מהנכס.

משכך, טענת ב"כ התובעים לפיה "הוצאת קניה יש לכלול" אינה מקובלת. לפיכך, גם מטעם זה כשלעצמו, דין טענת התובעים להידחות.

לפיכך לא יאוזן הסך 75,000 ₪ בהתחשבנות.

24.3. לענין סעיף 26 לנספח ט' – הוצאה ע"ס 2,984 ₪ בגין תוספת מס רכישה, דין טענה זו להדחות מהטעמים האמורים בסעיף הקודם.

לפיכך לא יאוזן הסך 2,984 ₪ בהתחשבנות.

24.4. לענין סעיפים 27-31 – הוצאות בסכומים הנקובים בטבלה עבור תשלומים לאופק בגין הדפסת מפות.

טענה זו נדחת, מהטעמים האמורים בסעיף 25 לסיכומי הנתבע לנספח ט' לפיהם מדובר בהוצאות שנעשו לפני חתימת הסכם השותפות בין התובעים ובין הנתבע, בניגוד להסכם הנ"ל ובניגוד לפסה"ד החלקי. (ראו גם טענת הנתבע, שם, ע' 8, ש' 12-13 ו-17).

נוכח מועדי ההוצאות הנ"ל המצויינים בעמודת התאריך, המוקדמים למועד הסכם השותפות, דין טענות התובעים להדחות.

לפיכך סכומים אלה לא יאוזנו בהתחשבות.

24.5. לענין סעיף 32 – הוצאות ע"ס 14,607 לעיריית ראש העין בגין השבחה, אגרות ועדה והיטלים:

נקדים לומר כי סך 9,934 ₪ אשר צויין בטבלה בד/1 נכלל בתשלום 14,607 (אשר צויין בבד/1 גם בסעיף 15).

לגופא, טוען הנתבע כי היטלי השבחה שולמו על ידי הכונס במסגרת עסקת הרכישה ואף צירף כנספח א' לבד/2 אישור עיריה בגין היעדר חובות היטלי השבחה שתקפו עד ליום 31/12/13.

בדיון מיום 1/1/20 הציגו התובעים אישור התשלום סך 14,607 מיום 23/7/15 שכלל גם היטלי השבחה ע"ס 4,709 ₪. נוכח האמור עמד הנתבע על דרישתו שהתובעים יפנו לעיריה ויבררו על מה חוייבו בכפל נוכח אישור היעדר חובות היטלי השבחה שהציג הנתבע כאמור, אלא שהתובעים לא עשו כן.

מנגד טען ב"כ התובעים כי אין קשר בין אישור העיריה ובין תשלום היטלי ההשבחה לאחר מכן (שם, ע' 9 ש' 13-4).

נקדים לומר כי יש לכלול תשלום זה במסגרת ההתחשבות מטעם הודאתו של הנתבע בפני ביה"ד בדיון מיום 19/4/17 (ע' 7 ש' 16-17) שם עבר ביה"ד עם הצדדים על סעיפי סיכומיו של עו"ד והב.

בסעיף 44.8 לסיכומיו טען עו"ד והב כי התובעים הוציאו סך 16,276 ₪ תוך הפנייתו לנספח ט"ז בסיכומיו אלה. בנספחים ט"ז כלולה אותה חשבונית מיום 23/7/15 ע"ס 14,607 נשוא סעיף זה. כשנשאל הנתבע על כך, אישר חיוב זה. כך: "44.8. צ.ח.: מקובל". (ע' 7 ש' 16-17).

מעבר לאמור, ומבלי לגרוע בהודאת הנתבע, נוסף ונציין כי אישור העיריה (נספח א' לבד/2) הופק ביום 5/11/13 ותקפו ליום 31/12/13. מאידך החיוב בהיטלי ההשבחה ע"ס 4,709 ₪ הינו לאחר מועד זה ובגין תוספות בניה במסגרת ההיתר לשני הבתים.

לפיכך טענת הנתבע אינה נכונה לגופה.

הסך הנוסף - 9,587 ₪ הינו בגין אגרות ועדה בגין שימוש חורג וכן היטל שצ"פ לשנת 2015. לכן גם ביחס לאגרות הבניה וגם ביחס להיטלים אין טענת הנתבע נכונה.

לפיכך יאוון סך 14,607 ₪ בהתחשבות.

24.6. סעיף 33 – הוצאה עבור פרסום "נענע" ע"ס 1,589 ₪ - הוסכם על הנתבע כאמור בסעיף 33 לסיכומיו לנספח ט'. הנתבע אף אישר זאת בדיון (שם, ע' 9 ש' 17), וסכום זה אף נכלל בנספחים טז כאמור בסעיף הקודם.

לפיכך יאוון סך 1,589 ₪ בהתחשבות.

24.7. סעיף 34 – הוצאה עבור מס רכישה בגין עסקת הפיצול - מוסכמת על הנתבע כאמור בסעיף 34 לסיכומיו הנ"ל, וכן אושר ע"י הנתבע בפני ביה"ד (שם, ע' 8 ש' 3-4 ; ע' 9 ש' 26-27) כמו גם בפסה"ד החלקי.

לפיכך הסך 29,015 ₪ יאוון בהתחשבות.

24.8. לסעיפים 35-36 – הוצאות בגין מפות ע"ס 500 ₪ ו- 157 ₪ מתנגד הנתבע שכן לטענתו שילם לאדריכלית יותר ממחצית שכרה וכי הוצאה זו לא היתה נצרכת, וכן טען כי יתכבדו התובעים ויציגו אישור האדריכלית על הצורך. (שם, ע' 9 ש' 19-24).

לטענת נ.א., האדריכלית ביקשה להפיק התכניות בצבע ולכן עשתה זאת, וזו העלות. אישור מהאדריכלית לא הוצג. עיון באסמכתאות לתשלומים אלה, אינו מלמד על ההוצאה לצורך האמור, בעוד שבחשבוניות שהפיקה אופק לתשלומים בסעיפים 27-31 צוינה במפורש את מהות העבודה.

משאין אינדיקציה באסמכתאות נשוא תשלומים שבסעיפים 35-36, ונוכח טענות הנתבע, והיעדר הוכחת הצורך בכך, אין לנו אלא לדחות טענות התובעים בענין זה.

לפיכך סכומים אלה לא יאוונו בהתחשבות.

24.9. לסעיף 37 – הוצאות בדיקת ממ"ד לחברת סיסטם ע"ס 450 ₪ מתנגד הנתבע. הנתבע אף טוען בסעיף 37 לסיכומיו הנ"ל כי הנתבע בעצמו שילם לחברת סיסטם עבור בדיקת שני הממד"ים והפנה לחשבוניות שצירף נספח 28 ו- 36), וכי מנגד הנתבעים לא הציגו כל חשבונית על תשלום כלשהו.

מעבר לצורך יצויין כי גם בסיכומיו של עו"ד והב אין כל אסמכתא לתשלום זה.

לפיכך סכום זה לא יאוון בהתחשבות.

24.10. לענין סעיף 38 – תשלום בגין צריכת מים לתקופת הבניה ע"ס 800 ₪ מתנגד הנתבע אך מעמיד לצרכי פשרה את הסכום על 300 ₪. הן התובעים (שכללו סכום זה לאיזון בנספח ט' לסיכומיהם) והן הנתבע (שציין בסעיף 38 לסיכומיו במפורש את סכום הפשרה כהוצאה לבנית שני הבתים) מתייחסים לסכום זה כהוצאה לשני הבתים.

בהיעדר כל אסמכתא לטענת התובעים, מעמיד ביה"ד את הסכום ע"ס 300 ₪.

לפיכך יאוון סך 300 ₪ בהתחשבות.

24.11. לענין סעיף 39 – תשלום בגין צריכת חשמל בתקופת הבניה ע"ס 2,400 ₪ מתנגד הנתבע וטוען כי מדובר בסכום מופרז ומוגזם, אך מעמיד לצרכי פשרה את הסכום על 400 ₪.

שוב לטענת שני הצדדים המדובר בהוצאה משותפת לבנית שני הבתים (כמפורט בסעיף הקודם).

ראוי לציין כי התובעים בטענותיהם בעבר טענו לסך 1,200 ₪. בדיון שהתקיים בפני ביה"ד הודתה התובעת כי "לגבי חברת חשמל איני יודעת להעריך". (פר' מיום 1/1/20 ע' 10 ש' 13). הנתבע אז הסכים לסכום של 200 ₪ (שם, ש' 15) ולמרות האמור בסיכומיו הסכים להעמיד הסכום על 400 ₪.

בהיעדר כל אסמכתא לטענת התובעים, מעמיד ביה"ד את הסכום ע"ס 400 ₪.

לפיכך יאוון סך 400 ₪ בהתחשבות.

24.12. לענין סעיף 40 – תשלום ע"ס 190 ₪ לעיריית ראש העין – מסכים הנתבע בסעיף 40 לסיכומיו הנ"ל. טענת התובעים מתקבלת.

לפיכך הסך 190 ₪ לא יאוון בהתחשבות.

24.13. לענין סעיפים 41-42 – תשלום פקדון לעיריית ראש העין, טוען הנתבע כי המדובר בפקדון. הצדק עם הנתבע, בפרט שהפקדון הינו על שם בעל הנכס הרשום בעירייה שהינם התובעים ולפיכך טענת התובעים נדחית.

24.14. לענין סעיף 43 תשלום ע"ס 300 ₪ לעירייה מתנגד הנתבע וטוען כי לא ברור מה שולם סכום זה ולטענתו ככל הנראה מדובר על פיצול טופס 4.

מעיון בחשבונית עולה כי צויין בהערות בתחתית המסמך שהמדובר בפקדון. נוכח טענת הנתבע ונוכח האמור, דין טענת התובעים להדחות.

לפיכך הסך 300 ₪ לא יאוון בהתחשבות.

24.15. לענין סעיפים 44 ו- 45 – תשלומים ל"אופק" עבור מפות, טוען הנתבע כי המדובר במפות לצורך פיצול ההיתר לטופס 4 בניגוד לכל הסכמה, ולפיכך מתנגד לחיוב זה. לא זו בלבד שהתובעים לא הבהירו לשם מה נדרשו מפות אלה, אלא שלא הציגו אסמכתא לתשלום.

נוכח האמור ונוכח טענות הנתבע דין טענת התובעים להדחות.

לפיכך סכומים אלה לא יאוזנו בהתחשבנות.

24.16. לענין סעיפים 46-48 תשלומים בגין מפות, מכחיש הנתבע את טענות התובעים וטוען כי לא הוצגה כל אסמכתא לתשלומים אך לצרכי פשרה העמיד את סך הסכומים בגין סעיפים אלה ע"ס 152 ₪.

נוכח האמור מעמיד ביה"ד את הסכום לסעיפים אלה ע"ס 152 ₪.

לפיכך הסך 152 ₪ יאוזן.

24.17. לענין סעיפים 49-56 לא ציינו התובעים כל סכום לאיזון, ולפיכך לא העלה הנתבע כל טענה.

מהמורם מכל האמור יש לכלול סך 1,546,253 ₪ המיוחסים לתשלומי התובעים.

הצעת המחיר של קרייף השלמת עבודות הנתבע

25. התובע טען כי יש לבצע השלמות עבודות בביתו שטרם נעשו וצירף כנספח א' לסיכומיו את הצעת המחיר של מר יוסי קרייף לעבודות אלה ע"ס כולל של 61,150 ₪ ובתוספת מע"מ - סך 71,545 ₪.

26. התובעים התייחסו להצעת המחיר הנ"ל בסעיפים 27-28 לסיכומיהם ולמעשה פירטו את טענותיהם בנספח י' שצורף לסיכומיהם. בסיכומי תשובתם לסיכומי הנתבע (עמ' 4 סע' 10) (סדר הסעיפים בלול ולא ברור כאמור לעיל) המתייחס לסעיפים 60-62) השיבו כי "**התובעים הגיבו בהרחבה בסיכומיהם על הצעת יוסי קרייף ואין כאן המקום לחזור בשנית**".

בנספח זה טענו התובעים כי "**סעיפים 1-17, 3, 5, 7, 10** – **עבודות שהקבלן לא ביצע, המסתכמות בסך 30,650 ₪**".

נמצא כי, על פניו, לפי טענת התובעים בעצמם, עבודות אלה מתחייבות לצורך השלמת הבתים.

27. ברם, כפי שקבענו לעיל, קיימות הוצאות לתובעים בגין עבודות שבוצעו בביתם, שלגביהן הכרענו כי לא יוכנסו לאיזון, כשמנגד הכרענו כי הוצאות כאמור, בהלימה, לא יובאו בהתחשבנות לזכות הנתבע, ומהכלל אל הפרט:

27.1. לענין סעיף 1 – התאמת מערכת ביוב לעמידה בתנאי טופס 4 (עין אפק) ע"ס 11,000 ₪, נקדים לומר כי בהתאם להתחייבות התובעים היה עליהם להוציא טופס 4 ל – 2 הבתים ביחד, כפי שהוגשה בקשה להיתר בניה משותפת וכפי שניתן היתר משותף ל- 2 הבתים. כפי התובעים הודו, הם פעלו על דעת עצמם, פיצלו את הבקשה והוציאו טופס 4 לביתם תוך התעלמות מטופס 4 עבור בית הנתבע. הוצאה זו להתאמת מערכות הביוב לטופס 4 הינה איפוא משותפת לצדדים,

שכן אילולא פעלו התובעים על דעת עצמם, היה עליהם לבצע התאמה זו לצורך קבלת טופס 4 ל- 2 הבתים.

התובעת לטענתה הוציאה 1,500 ₪ עבור התאמת ביוב לצורך קבלת טופס 4 לבית התובעים, וז"ל: "היה סיפור עם הזזת ביובים ושילמתי 1,500 ₪ ולא חייבתי". (פר' מיום 29/1/20 ע' 3 ש' 12), שכן להבנת התובעת, הוצאה זו חלה עליה במסגרת השלמת עבודות לטופס 4, אלא שלטענת הנתבע הזזת הביוב נעשתה לצורך הכשרת גישה למרתף ולפיכך אינה רלבנטית לעבודות הבניה.

לא בכדי הורה ביה"ד בסעיף 3 להחלטתו מיום 11/11/20 לנתבע להשיב האם בוצעו עבודות ההתאמה במערכת הביוב לצורך קבלת טופס 4, וכי ככל שבוצעו עבודות כאמור ימציא הנתבע קבלה ו/או חשבונית נאמן למקור בגין עלות ביצוע העבודה בפועל. הדברים אמורים בפרט נוכח חלוף זמן רב מאד המצאת יפוי הכוח של התובעים לידי הנתבע לצורך השלמת הנדרש לטופס 4 ומנגד הנחת היסוד כי הנתבע יפעל במהירות להשלמת טופס 4 לבית.

מאידך הורה לתובעים בסעיף 4.4 להחלטתו להמציא קבלה ו/או חשבונית מס על תשלום סך 1,500 ₪ בגין הזזת הביוב.

בהתייחסות הנתבע להחלטת ביה"ד לענין זה (סעיפים 8-11 לתגובתו) פירט בתמצית את סטטוס העבודות אך חרף החלטת ביה"ד לא הציג כל אסמכתא כמתבקש לתשלומים ששולמו העולים לסך 5,450 ₪.

גם התובעים לא הציגו כל אסמכתא כמתבקש לתשלום 1,500 ₪ בגין הזזת הביוב ולא העלו טענה לסתור את טענת הנתבע לענין סיבת הזזת הביוב כטענתו.

הגם כי התשלומים שולמו במזומן ניתן היה להציג, למצער, אישורים על תשלומים אלה, כל אחד לפי עניינו.

לענין הנתבע הדברים אמורים בפרט נוכח העובדה כי בהצעת המחיר צויין הסך ללא מע"מ וכולל מע"מ כאמור לעיל. ואכמ"ל.

מהמורם מכל האמור, בגין עבודות התאמת הביוב כל צד ישא בהוצאותיו.

עלות התשלומים לסוגיהם המשולמים לתאגיד המים והמתחייבים לצורך קבלת טופס 4 לנתבע, כולל תשלום לבודק (ככל שתאגיד המים מחייב אישור בודק שאינו מטעם התאגיד או לחילופין תשלום לבודק מטעם התאגיד, כתנאי לקבלת האישור לטופס 4 מתאגיד המים), יקוזזו מכל סכום שיחוייב בו הנתבע לשלם לתובעים בפס"ד זה להלן, כנגד קבלה ו/או חשבונית מס כדין.

27.2. לענין סעיף 2 – השלמת ריצוף בחניה בגוון תואם כ – 4.5 מ"ר כולל חומר ועבודה מושלם ע"ס 4,500 ₪, לא יובא חישוב זה לאיזון חרף הודאת התובעים כאמור בסעיף 24 לעיל, וזאת נוכח דחיית דרישת התובעים לחיוב בסעיף 21.4 ומהנימוקים המפורטים שם. בצד הדברים יצויין כי בעוד שהתובעים דרשו זיכוי בסך 1,000 ₪ עבור 7.5 מ"ר (כ – 133 ₪ למ"ר) דורש הנתבע סך 4,500 ₪ על 4.5 מ"ר, (כ- 1000 ₪ למ"ר) – סכום מופרז שאינו מתקבל על הדעת, גם לו היינו כוללים את עלויות המרצפות האיכותיות ביותר (כשעלות זו אינה חלה על הקבלן לפי ההסכם).

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבות.

27.3. לענין סעיף 3 – הכנת הבית לביקורת חברת חשמל וכו' לטופס 4 ע"ס 4,200 ₪. סכום זה לא יכלל סכום זה בהתחשבות שכן בסעיף 21.10 דחינו את דרישת התובעים לתשלום דומה ע"ס 3,510 ₪.

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבות.

27.4. לענין סעיף 4 - התקנת קוי גז למטבח כולל מיכלי גז וכו' ע"ס של 8,500 ₪, הרי שמשדחינו בסעיף 21.11 את טענת התובעים להכללת תשלומים בענין התקנת גז ובלונים וכו' כמפורט שם, ע"ס 8,411 ₪ קביעתנו בסעיף 21.11 לעיל, נדחית טענת הנתבע לענין זה מהנימוקים המפורטים בסעיף 21.11 לעיל, ולא מנימוקי התובעים. מעבר לצורך נפנה את הנתבע לטענתו בדיון בפנינו לענין התקנות גז בבתים וז"ל: "זה לא בחוזה עם הקבלן זה לא בתכניות וגם עם (צ"ל: אם) זה מופיע, יש לי זכות פרטית". (פר' מים 29/1/20 ע' 8 ש' 17).

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבות.

27.5. לענין סעיף 5 התקנת גופי תאורה ע"ס כולל של 1,200 ₪, יצויין כי התובעים, שדרשו במסגרת טענותיהם במוצג בד/3 סך 600 ₪ עבור התקנת גופי תאורה ששולמו לפרץ מדמוני, לא העלו דרישתם לחיוב זה בנספח ח' לסיכומיהם, נוכח טענת הנתבע כי המדובר בחיוב פרללי. משע"פ סעיף 9 לנספח א' להסכם הקבלן, היה על הקבלן להתקין גופי תאורה; משאין חולק כי הקבלן לא ביצע התקנת גופי תאורה; ומשאין חולק כי התובעים מימנו עבודה זו שבוצעה ע"י פרץ מדמוני, נדחית בזה טענת הנתבע שכן כל צד ישא בהוצאות התקנת גופי התאורה בביתו על חשבונו.

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבות.

27.6. לענין סעיף 6 תיקון נזילת מים ממרפסת הגג וכו' בסך כולל של 8,800 ₪ נציין כי המדובר בליקוי בניה, שבוצע על ידי הקבלן.

באותה מידה שקבענו כי אין הנתבע נושא באחריות לליקוי הבניה של הקבלן כלפי התובעים (ראו למשל סעיף 21.2 לעיל), דין אחד גם לנתבע. יואיל הנתבע להפנות טענותיו לקבלן. טענת התובעים לענין זה (בנספח י' לסיכומיהם) אינה רלבנטית.

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבות.

27.7. גם סעיף 7 לענין השלמת טיח אקרילי חיצוני במקומות החסרים כולל חומר ועבודה ע"ס 6,000 ₪ נדחה, מהטעמים האמורים בסעיף הקודם, בין אם מדובר בליקוי בניה ובין אם מהטעם שמדובר בעבודה שהקבלן לא סיים ושאליו חולק, כי היתה כלולה בהסכם הקבלן (סעיף 13 לנספח א' להסכם הקבלן) שהשתלם מהנתבע את שכרו.

27.8. לענין סעיף 8 – התקנת מעקה ברזל למרפסת קדמית ע"ס 3,200 ₪, טענו התובעים בנספח י' לסיכומיהם כי **"אין חובה לפי ההסכם ולא על פי התקן להתקין מעקה...."**

טענה זו, מוטב אלמלא נטענה. וכל כך למה?

כשהתובעים הגיבו לטענת הנתבע בתחשיבו לחיובם בתוספת של 2,000 ₪ בגין "(הפרש ממעקה ברזל)" - (לענין זה ראו הכרעתנו בסעיף 20.7 לעיל) טענו התובעים ב"פה מלא" בדיון בפנינו כי **"הקבלן אמר שיש אפשרות או מעקה או בלוקים זו אופציה שניתנה לנו על ידי הקבלן"** (שם, ש' 9-10 ושוב שם, ש' 12-13).

במילים אחרות: בראי התובעים - התקנת ו/או בנית המעקה כלולה בהתחייבות הקבלן, והקבלן לטענתם אף נתן להם אופציה "לבחור" בין מעקה ברזל למעקה בלוקים...

לדיוק הדברים נציין כי אכן בהסכם הקבלן, אין חיוב לקבלן בהתקנת ו/או בנית מעקה ואין כל איזכור לחיוב זה בנספח א' להסכם הקבלן, אלא אם תעלה טענה להשית חיוב זה על הקבלן מכוח סעיף 24 (כ"סעיף סל") לנספח א' להסכם הקבלן, שהינה כשלעצמה קלושה מאוד בעינינו.

למרות האמור, ציין הנתבע בדיון וז"ל כי: **"הקבלן היה מחויב לשים מעקה ברזל"**. (עמ' 3 לפר' מיום 29/1/20 ש' 3-4). לענין הסבר הנתבע לנסיבות השתת החיוב (ראה שם, ע' 3 ש' 21-24).

לפיכך אחר כל אלה, טענת התובעים ביחס לענין זה נסתרת מיניה וביה, ומוטב אלמלא נטענה.

מאידך – טוען עתה הנתבע כי יש לכלול סך זה בגין עלות מעקה ברזל עבור ביתו, אותו טרם עשה (ראו עמ' 3 לפר' מיום 29/1/20 ש' 8).

גם טענת הנתבע מוטב אלמלא נטענה, שכן בתחשיבו טען לחיוב את התובעים בתוספת 2,000 ₪ בגין "(הפרש ממעקה ברזל)", אותו שילם לקבלן (ראו לענין זה בסעיף 20.7), דהיינו - בתשלומיו לקבלן כלול התשלום עבור מעקה ברזל ל - 2 הבתים. משכך – אין הנתבע יכול לבוא בדרישה להוסיף תשלום נוסף לאיזון עבור השלמת מעקה הברזל – שלשיתו שילם עליו לקבלן.

מהמורס מכל האמור, דין טענת הנתבע להדחות.

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבנות.

27.9. לענין סעיף 9 – תיקון מחיצה בין הבתים (כולל טיח צבע ופנלים) - סעיף זה נטען ב"כפל", בעמוד הראשון לתחשיב הנתבע בו הכרענו בסעיף 20.9 לעיל. לפיכך טענה זו נדחת.

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבנות.

27.10. לענין סעיף 10 - ביטון חלון ממ"ד ויציקת בטון בתוך מסגרת ע"ס 1,200 ₪. התובעים אישרו בסעיף 24 לעיל כי הדבר לא בוצע על ידי הקבלן אלא שעיון בהסכם מלמד שאין עבודה מסוג זה החלה על הקבלן, שכן הקבלן לא יצק את הממ"ד משום שהממ"ד היה קיים בשלד שנרכש. ליקוי זה איפוא מקורו בשלד. התובעים בענין זה לא טענו דבר. נוכח האמור, מתקבלת טענת הנתבע.

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבנות.

27.11. לענין סעיף 11 – פינוי פסולת בנין מהחצר ע"ס 2,000 ₪, אנו מפנים לנימוקינו והכרעתנו בסעיף 23.7 לעיל.

לפיכך כהכרעתנו שם - ייזקף סך 400 ₪ לזכות הנתבע בהתחשבנות.

27.12. לענין סעיף 12 – השלמת תריס אלומיניום וכו' ע"ס 1,800 ₪ וסעיף 13 השלמת רשת לחלון וכו' ע"ס 300 ₪ - נפנה לנימוקים הרלבנטיים לענין זה אשר הובאו בסעיף 23.17 לעיל ביחס לדחיית דרישת התובעים שם, שיפה כוחם לדחות טענת הנתבע ביחס לחיוב זה. נוסף ונציין כי מבלי לגרוע בכך, הרי שמדובר בליקוי ו/או בעבודה שחויב בה הקבלן על פי ההסכם ולא הושלמה וגם מטעם זה דין טענת הנתבע להדחות.

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבנות.

27.13. לענין סעיפים 14-16 לענין השלמת עבודות פנל ו/או כיסוי ו/או דלתות אלומיניום, הרי שמשדחינו את טענות התובעים בסעיפים 21.7-21.9 לעיל ועל פי הכרעתנו בסעיפים אלה, נדחות בזה טענות הנתבע לסעיפים אלה.

לפיכך סכומים זה לא ייזקפו לזכות הנתבע בהתחשבנות.

27.14. לענין סעיף 17 – השלמת רובע במרפסות וחד"ש שוב ייאמר כי המדובר בליקוי בניה של הקבלן ו/או בהפרת התחייבותו לביצוע העבודות בהסכם, ויש להפנות את הטענה אליו כפי שקבענו בהתאמה ביחס לטענות התובעים.

לפיכך סכום זה לא ייזקף לזכות הנתבע בהתחשבנות.

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

תאריך: כ"ג טבת תשפ"א (07/01/21)

ת.מ. 213-02-16; ת.מ. 275-10-18

ת.מ. 276-10-18

מהמורם מכל האמור ייזקף סך 1,600 ₪ לזכות הנתבע בגין עלויות מוערכות אלה ובכפוף להכרעתנו לענין זכויות הנתבע לקיזוז כאמור בסיפת סעיף 27.1 לעיל.

28. כמו כן נוכח הודאתו של הנתבע בתשלום סך 2,800 ₪ למודד משה סלע מיום 9/3/16 (ראו: סעיף 44.9 לסיכומי עו"ד והב; וכן פ' מיום 19/4/17 ע' 7 ש' 18-19) יש לזקוף לזכות התובעים סך זה בהתחשבות.

29. סיכום תחשיבי הצדדים לאחר הכרעותינו המפורטות לעיל הינו כמפורט בטבלה המפורטת להלן:

<u>תחשיב איזון והתחשבות בין הצדדים לפי הכרעת ביה"ד</u>			
<u>פירוט הוצאות הצדדים לפי הכרעת ביה"ד</u>	<u>שולם ע"י התובעים לאיזון</u>	<u>שולם ע"י הנתבע לאיזון</u>	<u>שולם ע"י הנתבע לזיכוי</u>
תשלומים ששילם הנתבע לקבלן על פי נספח א':	0	639,300	0
תשלומים ששילם הנתבע לצדדי ג' על פי נספח ב':	0	180,719	0
תוספת עבודות ששילם הנתבע עבור התובעים בלבד:	0	0	41,604
הפחתה מנספח א בגין עבודות הנתבע עבור התובעים:	0	-20,000	0
הפחתה מנספח ב בגין עבודות הנתבע עבור התובעים:	0	-17,954	0
זיכוי לפי נספח ח' לתובעים:	0	0	0
זיכוי לתובעים לפי נספח ט':	1,546,253	0	0
זיכוי לפי הצעת קרייף לנתבע:	0	1,600	0
תשלום דמי פיצול:	0	0	0
הוצאה מיום 9/3/16 בגין מודד משה סלע (סיכומי והב):	2,800	0	0
סה"כ	<u>1,549,053</u>	<u>783,665</u>	<u>41,604</u>
תשלומים ששילמו התובעים לאיזון:	1,549,053		
תשלומים ששילם הנתבע לאיזון:	783,665		
סה"כ כל תשלומים ששילמו הצדדים:	<u>2,332,718</u>		
מחצית סך התשלומים:	<u>1,166,359</u>		

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

תאריך: כ"ג טבת תשפ"א (07/01/21)

ת.מ. 213-02-16; ת.מ. 275-10-18

ת.מ. 276-10-18

סה"כ תשלומים ששילמו התובעים:	1,549,053
הפחתת תשלומים ששילם הנתבע עבור התובעים:	-41,604
סה"כ תשלומי התובעים לאחר הפחתה	1,507,449
סה"כ תשלומי הנתבע	783,665
תשלומי פיצוי לנתבע ע"פ פסיקתא	-36,000
סה"כ יתרת זכות לתובעים:	<u>305,090</u>

תשלום דמי פיצול לרשות מקרקעי ישראל והסכמי ההלואה

30. על המקרקעין חוייבו התובעים בתשלום דמי פיצול לרשות מקרקעי ישראל ע"ס כ- 480,000 ₪ (וליתר דיוק – 480,510 ₪) בגין רכישת המקרקעין נשוא הליכים אלה, וכתנאי לרישום הנכס ולבנית 2 בתים על המגרש הנ"ל.

31. ביום 28/5/15 נחתם הסכם הלואה בין הורי התובע בשם התובעים, ובין אחי הנתבע - מר א.ח. (להלן: "**הסכם ההלואה הראשון**" ולהלן: "**המלווה**"). הסכם זה הומצא לביה"ד במהלך הדיונים בין הצדדים בפני ביה"ד. הסכם זה הינו קצר על עמוד אחד.

32. ע"פ הסכם ההלואה התחייב המלווה לשלם את חוב דמי הפיצול לרמ"י עבור התובעים. מנגד התחייבו הורי התובע בשם התובעים, להשיב למלווה כל תשלום ששילם בפועל עבורם לרמ"י. נוכח קיומו של הסכם השותפות נחתם, במקביל להסכם ההלואה ובו ביום, הסכם בין הורי התובע והתובעים ובין הנתבע לפיו מתחייב הנתבע לשלם מחצית מכל סכום ששילמו הורי התובע ו/או התובעים מכיסם למלווה ע"פ הסכם ההלואה. כמו כן התחייבו התובעים בעצמם להסכם ההלואה זה. בהתאם לאמור שולמו דמי הפיצול במלואם לרמ"י ע"י המלווה.

33. עוד נקבע בהסכם ההלואה כי התובעים יגישו תביעה כנגד הכונס בענין חיובם בדמי פיצול וכל תמורה שתקבל בגין הליך זה לתובעים לרבות פיצוי יועבר למלווה. כמו כן נקבע כי ככל שלא תוגש תביעה או

במקרה של כשלון התביעה ישיבו התובעים למלוה את כל התשלום ששילם לרמ"י בתוספת פיצוי ע"ס 50,000 ₪.

34. נקדים לומר כי בראי ההלכה חיוב הפיצוי ע"ס 50,000 ₪ הינו למעשה ריבית מובהקת בגין ההלוואה באצטלה של "פיצוי" ואין ביה"ד נותן ידו לכך. יחד עם זאת נהיר לצדדים כי אין המלוה כפוף לבוררות שבפני ביה"ד.

35. לענין זה פנה ביה"ד לנתבע במהלך הדיון שהתקיים בפניו וביקש לקבל הצהרה באמצעות הנתבע מאת אחי הנתבע בענין חוב ההלוואה שיעמוד ע"ס הקרן ולא כולל את סכום הפיצוי. הנתבע השיב כי ימציא אישור כאמור לביה"ד.

ביה"ד פנה שוב בענין זה לנתבע בהחלטתו מיום 11/11/20. בסעיף 7 לתשובת הנתבע להחלטתו זו טען כי אין באפשרותו להציג הצהרה כאמור מהמלוה.

בתגובת הנתבע להחלטת ביה"ד מיום 11/11/20 הופנה ביה"ד להסכם ההלוואה השני בן 4 עמודים בין א.ח. ובין הנתבע ובתו כלוויים מיום 2/6/15 שאף הוא מצוי בתיק ביה"ד (להלן: "**הסכם ההלוואה השני**").

בהסכם ההלוואה השני אין זכר לתובעים וכל קשר משפטי מחייב אליהם.

התובעים בתגובתם לתגובת הנתבע (נשוא החלטת ביה"ד מיום 11/11/20) הכחישו כל קשר להסכם ההלוואה השני מכמה טעמים ובהם כי אינם צד להלוואה ואין הלוואה זו מעניינם כלל.

נוכח האמור, בשונה מהסכם ההלוואה הראשון המחייב את התובעים, הרי שלענין הסכם הלוואה השני - הצדק עם התובעים, בין משום שאינם כלל צד להלוואה; בין משום שהנתבע הוא שהתחייב לממן את הבניה על חשבונו (כמובן תוך איזון בין הצדדים) וככל שבחר לעצמו מקורות מימון יהיו אשר יהיו אין בין התחייבותו ובין התובעים דבר; והן משום שגם לו היו נזכרים התובעים בהסכם הלוואה השני הרי שהיה מדובר בחוזה לחובת צד ג' ואין לו כל תוקף.

מסמכים אחרים הקושרים את התובעים להתחייבות הנתבע ובתו בהסכם ההלוואה השני זה לא הוצגו לביה"ד וחזקה כי לו היו קיימים היו מוצגים, למצער, עתה.

משכך טענות הנתבע לענין חבות התובעים בהסכם הלוואה השני מיום 2/6/15 נדחת.

מאידך וכפי שהובא לעיל, התחייבותם של התובעים בהסכם ההלוואה הראשון ע"ס 480 אל"ש שיועד במהותו לתשלום דמי הפיצול כמפורט בהסכם ההלוואה הנ"ל גופא, שרירה וקיימת, כשהנתבע התחייב כלפי התובעים לשלם מחצית מחוב זה. אין צורך לציין כי לא זו בלבד שהתובעים לא הכחישו סכום הלוואה זה מעולם וגם לא עתה אלא שאף מודים בו.

36. הנתבע טען כי מר י.א מחק את מועד החזר ההלוואה שנקבע ל – 12 חדשים על דעת עצמו. התובעים בתגובתם לא העלו כל טענה כנגד טענת הנתבע בענין זה.

מועד הלוואה בהסכם הלוואה הינו מיסוד ההלוואה ולפיכך כל שינוי ו/או מחיקה בו, מחייבת את חתימת שני הצדדים. גם בלא טענת הנתבע אין חולק כי אין כל חתימות הצדדים לצד מחיקת מועד ההלוואה ולפיכך קובע ביה"ד כי אין במחיקה זו דבר, ויש לראות את מועד ההלוואה הנקוב בהסכם כשריר וקיים. ק"ו אמורים הדברים נוכח טענת הנתבע בענין זה ושתיקת התובעים.

לחילופין ויתרה מכך, גם לו היתה נעשית מחיקה בהסכמת הצדדים ללא קביעת מועד מוגדר אחר הרי ששני פנים לדבר, או הרחקת מועד זה או קירוב מועד זה כשהכרעת חז"ל בענין זה הינה מהמפורסמות בדין לפיה מקום שלא נקבע זמן להלוואה הרי ש"סתם הלוואה ל' יום". (בגמ' מכות ג, ב; ובש"ע, חו"מ, עג, א').

ברם נוכח האמור לעיל, וכפי העולה מההסכם קובע ביה"ד כי מועד החזר ההלוואה הינו ככתוב בהסכם "תוך 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה" דהיינו מיום 28/5/15.

משכך קובע ביה"ד כי המועד האחרון להחזר ההלוואה היה ביום 27/5/16.

37. הנתבע, לטענתו, לא שילם את ההלוואה משום שלא היה סיפק בידו להצ.ח.רה בשל הפרות התובעים את ההסכם וסירובם לאפשר לו ליטול משכנתא, כמו גם סירובם לחתום על הסכם מכר. התובעים טענו מחד כי אין מניעה מבחינתם כי תילקח משכנתא, אלא שלטענתם לא ניתן לקחת משכנתא במצב הקיים והדבר היה ידוע לנתבע. טענה זו אינה ראויה ולו נוכח סעיף 7 בהסכם השותפות בו התחייבו הצדדים מפורשות לחתום על כל המסמכים הנדרשים לצורך משכנתא, וכן בסעיף 5 בו התחייבו מפורשות לרשום את הנתבע ו/או בתו (לפי הסכם השותפות השני) כבעלים במחצית הנכס. לפיכך מחדלי התובעים בענין זה, הינם הפרה מפורשת של ההסכם.

38. עד היום לא שילמו התובעים את חוב ההלוואה.

39. טען הנתבע בפנינו כי יש לזקוף את תשלום חוב דמי הפיצול לזכותו. יתירה מכך. בתחשיב הנתבע - "חשבון כללי לתשלומי איזון – טיוטא התובעים-צ.ח." פירט הנתבע בטבלת איזון התשלומים את תשלום חוב דמי הפיצול ע"ס 480,510 ₪ כתשלום ש"שולם ע"י צ.ח.", תוך שהוא מפנה לנספח ג' לתחשיבו - קבלה /חשבונית מס שהופקה מרמ"י בגין תשלום מיום 3/6/15 בסך 480,510 ₪ עבור דמי פיצול.

40. כפי העולה מהסכם ההלוואה הראשון תשלום דמי הפיצול שולם ע"י המלוה עבור התובעים כשתשלום זה נזקף כחוב הלוואה של התובעים וכשהנתבע חב מחצית מתשלום זה כאמור לעיל.

מטענות הצדדים עולה כי אף לא אחד מהם שילם את חוב ההלוואה הראשון.

תאריך: כ"ג טבת תשפ"א (07/01/21)

ת.מ. 213-02-16; ת.מ. 275-10-18

ת.מ. 276-10-18

בהחלטת ביה"ד מיום 11/11/20 הורה ביה"ד לנתבע להמציא הצהרה בענין זה כמפורט בסעיף 2 להחלטה. הנתבע השיב כי אין באפשרותו להציג הצהרה כאמור, וביה"ד הביע עמדתו העקרונית באופן זה בהחלטתו מיום 11/11/20.

לפיכך החבות לסילוק מחצית חוב קרן ההלוואה ע"ס 240,255 ₪ למלוה תחול על כל אחד מהצדדים. למען הסר ספק יובהר כי אין, ולא תהיה למי מהצדדים – ביחסים שביניהם בלבד – כדי ליצור כל ערבות ו/או אחריות למחצית חובו של הצד השני.

ברם, בסעיף 4 ל"תשובת התובעים להערותיו של הנתבע" טענו התובעים כי: ".... 240,255 ₪ יזוכה הנתבע, ואת הסכום הזה יעביר בשם התובעים לא.ח."

זאת ועוד. הנתבע טען בהבהרותיו להחלטת ביה"ד מיום 11/11/20 כי התובעים מתחמקים מתשלום חוב ההלוואה הראשון עד היום. כמו כן הנתבע כרוך עם התובעים בהסכם ההלוואה הראשון, על כל הנגזר מכך.

נוכח כל האמור מורה ביה"ד כי מהסכום לאיזון שעל הנתבע לשלם לתובעים יופחת סך 240,255 ₪ לצורך פרעון חלקם של התובעים למלוה ע"י הנתבע בגין תשלום דמי הפיצול נשוא הסכם ההלוואה הראשון, בכפוף לכך שהנתבע ימציא אישור מאת המלווה חתום ומאומת כדין לפיו נתקבל לידו מאת הנתבע עבור התובעים סך 240,255 ₪ לפרעון חלקם בחוב ההלוואה נשוא הסכם ההלוואה הראשון.

לא הומצא אישור כאמור על ידי הנתבע עד ולא יאוחר מ – 14 יום מיום שחוייב הנתבע לשלם את תשלומי האיזון לתובעים, כפי שיפורט בסיפת פסה"ד, יעביר הנתבע לתובעים גם את הסך 240,255 ₪ להשלמת תשלומי האיזון שביניהם, ועל התובעים לשלם את חובם למלוה בהתאם להסכם ההלוואה הראשון.

יובהר כי אין באמור כדי לגרוע מכל זכות העומדת למלוה כלפי מי מהצדדים, שכן אין המלוה צד להליך זה, ואין בידי ביה"ד לקבוע כל עמדה משפטית ביחסים המשפטיים שבין המלוה ובין מי מהצדדים כלפיו, ואולם כאמור לעיל, יובהר שוב כי אין, ולא תהיה למי מהצדדים – ביחסים שביניהם בלבד – כל ערבות ו/או אחריות ו/או חבות למחצית חובו של הצד השני מכוח הסכם ההלוואה הראשון, וכל צד חב ו/או יחוב במחצית החוב לחוד ולא ביחד.

41. כפי שפורט לעיל, ע"פ תוצאת ההתחשבות בין הצדדים נשוא הכרעתנו לעיל, עקרונית, על הנתבע להעביר לתובעים סך 305,090 ₪ לאיזון מלוא וסיום כל ההתחשבות. סכום זה הינו טרם הפחתת הסך 240,255 ₪ כאמור לעיל.

טענות התובעים בסיכומיהם (מעבר להתחשבות)

42. טענת התובעים בסעיף 30 לסיכומיהם נדחת בזה נוכח הכרעת ביה"ד בפסה"ד החלקי כי חלקו של הנתבע בהסכם השותפות היה אך לממן את עלויות ו/או הוצאות הבניה.

43. לענין טענות התובעים בסעיף 31 לסיכומיהם, ייאמר כבר עתה כי טענתם אינה ראויה בלשון המעטה.

פתח דבר ייאמר כי בסמוך לאחר תחלת ביצוע העבודות ניתן צו הפסקת עבודה שלא זו בלבד שעוכב את העבודות משך שנים כאמור לעיל, אלא שאף גרם נזקי טבע בהיות הנכס חשוף וללא כל אפשרות לקידום העבודות בו.

התובעים הפרו את התחייבותם לאפשר לנתבע ליטול משכנתא לצורך מימון הבניה כמתחייב מהסכם השותפות שביניהם. התובעים אף הפרו את התחייבותם בדרכי עקלקלות להעביר לנתבע את זכויותיו בנכס.

ביה"ד לא הקל ראש בטענות התובעים לפיהן הינם זכאים לקבל את התמורה המגיעה להם מאת הנתבע לאחר ההתחשבנות הסופית אלא שבעוד שהנתבע הגיש את תחשיבו להתחשבנות הסופית גררו התובעים רגליהם ומשכו בחבלי הזמן, כשהם משתרכים בהליכי אישור פסק בורר בבית המשפט המחוזי וזאת חרף החלטת ביה"ד כי עליהם להגיש תחשיביהם ותגובתם לתחשיבי הנתבע.

למרות כל ניסיונות ביה"ד להביא את הצדדים להסכמות, ובין אלה חתימה על הסכם מכר על ידי הצדדים על מנת ליישם את הסכם השותפות הלכה למעשה, לא נעשה דבר. זמן רב משכו התובעים גם סביב רצונם להיוועץ בענין סוגיית מס השבח, אשר גם בענין זה דש ביה"ד מספר פעמים עם הצדדים.

מעבר לכל אלה, ואחר שבחן ביה"ד את טענות הצדדים, לרבות טענות התובעים ביחס להתחשבנות, נתן ביה"ד סעד הצהרתי לפיו הגב' ש.ח. שהיתה צד להסכם השותפות מיום 28/5/15 זכאית להרשם כבעלים של מחצית מהזכויות בנכס, וזאת בכפוף לרישום הע"א להבטחת זכויות התובעים ולהפקדת שיק (שהופקד ע"י הנתבע לביה"ד), אלא שלמרבה הצער, התובעים לא מילאו אחר פסה"ד עד היום.

חרף הכרעת ביה"ד המשיכו התובעים לתלות את הסכמת לחתימת הסכם ו/או משכנתא כנגד תשלום סכומים מופרזים אותם דרשו מהנתבע טרם שיקבל משכנתא. הנתבע ביקש לא אחת כי יאפשרו לו ליטול משכנתא ואף התחייב להפקיד כספים בהתאם, וככל שיקבע ביה"ד, אולם שוב התובעים לא נתנו כל הסכמה גם בענין זה וזאת מעבר לאי קיומו של פס"ד מפורש שניתן על ידי ביה"ד.

גם טענת התובעים (פר' מיום 1/1/20 ע' 3 ש' 31) לפיה נקבעו מועדים להתחשבנויות, בכל הכבוד, נטענה בחוסר תום לב, נוכח קיומה של החלטת ביה"ד בפסה"ד החלקי לפיה, על התובעים היה להגיש תחשיביהם תוך 21 יום, חרף אורכות שניתנו להם בסופו של יום, לפני משורת הדין. (ראו לענין זה פר' מיום 1/1/20 ע' 7 ש' 6-8).

מששב והבהיר ביה"ד כי פסה"ד החלקי מבטיח את זכויות התובעים, או אז טען ב"כ התובעים כי לא ניתן יהיה לרשום את זכויות בת הנתבע, ללא אישורי מסים.

44. בענין הצהרת ההסכם נשוא העסקה שבין הצדדים טען ב"כ התובעים בפני ביה"ד מספר פעמים כי דווח למיסוי מקרקעין אודות הסכם השותפות (שם ע' 5 ש' 2; וכן ש' 8 ראה פ' מיום 29/1/20 ש' 22-23) ואף הצהיר בפני ביה"ד כי הוא בעצמו מילא את כל פרטי ההצהרה ודווח על העסקה (פ' מיום 1/1/20 ע' 5 ש' 14 וכן שם, ש' 19). התובעים חזרו על טענות אלה שוב בסיכומי תשובתם (ע' 2 סעיפים 1,4,5).

הוראת ביה"ד לתובעים מיום 1/1/20 כי ימציאו את מסמכי הדיווח לרשויות המס לביה"ד (שם, ש' 15) לא קויימה מהטעם הפשוט שהצהרות כאמור לא הוגשו בפועל נכון לאותו מועד חרף הצהרות התובעים בפני ביה"ד כמפורט לעיל – דבר שאינו ראוי בלשון המעטה שבמעטות.

מ"מ רק לאחר החלטת ביה"ד מיום 11/11/20 הומצאו מסמכים בענין כדלהלן:

העתק הצהרת מוכר - שומה מספר 120104732 שהוגשה בפועל רק ביום 30/3/20 ע"י עו"ד אהוד חזן מטעם התובעים, המתייחסת להסכם השותפות מיום 9/6/15 ולש.ח. כרוכשת. (להלן: "הסכם השותפות הראשון").

העתק הודעת שומת מס שבח (ע"פ הצהרת מוכר) שומה מספר 120170394 שהוגשה בפועל ביום 5/7/20 גם היא ע"י עו"ד אהוד חזן מטעם התובעים, ע"ב הסכם השותפות מיום 23/6/14 ולנתבע כרוכש (להלן: "הסכם השותפות השני").

פשר קיומן של שתי השומות הובהר בהסבר התובעים בהתייחסותם לסעיף 4.3 להחלטת ביה"ד מיום 11/11/20, ומסבר את הדעת.

נקדים לומר כי מהמסמכים הנ"ל עולה מפורשות כי בראשונה התובעים ביום 30/3/20 על הסכם השותפות השני, אותו אישר ביה"ד בפסה"ד החלקי, שהינו מיום 9/6/15 בין התובעים ובין ש.ח. – בת הנתבע בצירוף פסה"ד החלקי וזאת ככל הנראה כדי לצאת ידי חובת הדיווח או היעדר הדיווח בגין הסכם השותפות הראשון. בכך פעלו התובעים בהתאם לקביעת ביה"ד לענין זה.

אחר בחינת פסה"ד החלקי ע"י רשות מיסוי מקרקעין, נדרשו התובעים לדווח על הסכם השיתוף הראשון שקיומו עולה מפורשות בפסה"ד החלקי.

מיותר לציין כי קיימת חובת דיווח בחוק להסכם ככלל גם אם בוטל, אלא שעם ביטולו מוגשים תצהירי ביטול ואז אז בטלה עסקה.

ראוי להדגיש כי אחר שבתו של ביה"ד בדיון בין הצדדים קבע ביה"ד כי הסכם השותפות הראשון בוטל על ידי הצדדים ונכרת הסכם השותפות השני. ודוק. כריתתו של הסכם השותפות השני היא היא, על כרחך, ביטולו של הסכם השותפות הראשון. הטעם הפשוט והעיקרי לכך היא כי אם לא נאמר שבוטל הסכם השותפות הראשון ע"י כריתתו של ההסכם השני, הרי שהסכם השותפות השני מהווה למעשה מכירת המחצית השנייה של המוכרים (שכן מחצית אחת כבר נמכרה לפי הסכם השותפות הראשון) –

או למצער – עסקה נוגדת ע"י הסכם השותפות השני ביחס לאותה מחצית שכבר נמכרה ע"פ הסכם השותפות הראשון.

מטעם זה גם קיומו של הסכם השותפות השני שולל קיומו של הסכם להעברת זכויות בין הנתבע ובין גב' ש.ח., לו היה, שהרי ל היה הסכם כאמור, הרי שעצם הווייתו עוקרת את הסכם השותפות מיסודו, ולחילופין, על כרחך, מחייבת כי הסכם השותפות השני מהווה מכירת המחצית השניה בנכס, באופן שלתובעים לא נותר מאומה בנכס.

אין ולא יכול להיות חולק כי מעולם לא גמרו הצדדים ובפרט לא התובעים למכור את שתי המחציות ולהוותר ללא כלום בנכס. די בכך ש**כותרתו** של הסכם השותפות השני – כותרתו מעידה על מהותו – "הסכם שותפות" ולא הסכם מכר, אלא שאף תוכנו מתחלה ועד סוף מכריח קיומה של שותפות מחצית לכל אחד!. משכך ככל שהיינו מניחים כי לא בוטל ההסכם הראשון, הרי שלפנינו בהכרח – עסקה נוגדת!

מעת שעסקינן ב"עסקה נוגדת" במקרקעין על כורחך מתחייב הצורך בביטול עסקה אחת, כשהעדיפות בדר"כ ניתנת לראשון גם בדין תורה וגם בחוק (סעיף 9 לחוק המקרקעין).

לביטול עסקה – שני פנים: ביטול בהסכמת צדדים או לחילופין ביטול נכפה בהכרעה שיפוטית.

ודוק. ביה"ד לא נדרש להכריע מעולם בין "עסקות נוגדות" אלא לעצם קיומה של שותפות ע"פ הסכם השותפות.

וכל כך למה?

מאותם טעמים הנזכרים לעיל, המחייבים את המסקנה המוכרחת כי ההסכם השותפות שבין הצדדים היה הסכם השותפות השני בין התובעים ובין ש.ח..

לא זו אף זו. התובעים וגב' ש.ח. חתמו על מסמכים מהותיים לצורך רישום וביניהם בקשה לרישום הסכם שיתוף מיום 9/6/15 המופנית ללשכת רישום המקרקעין וכן שטר שכירות לצרכי רישום ראשון ללשכת רישום המקרקעין.

ממכלול האמור לעיל, נהיר הן לצדדים והן לביה"ד ואף מוכרח הוא מהאמור לעיל, כי הסכם השותפות השני ביטל מעצם כריתתו את הסכם השותפות הראשון.

לפיכך מבהיר ביה"ד כי הסכם השותפות הראשון בוטל על ידי הצדדים בהסכמה, וכי ההסכם שבין הצדדים (התובעים וש.ח.) שריר וקיים כפי קביעת ביה"ד בפסה"ד החלקי.

45. ביחס לטענות הצדדים בכתבי טענותיהם בעקבות החלטת ביה"ד מיום 11/11/20, לענין מהותה של העסקה, נציין כי לטעמנו העסקה נשוא הסכם השותפות השני אינה עסקת מכר דירה מגורים, ומשכך "נופלת" היא בהגדרת מכר "מקרקעין". גם מטענות הנתבע אשר הפנה לחו"ד שמאית מיום

18/4/10 עולה כי אין הוא חולק שמדובר במבנה שלד. אכן, לא קרקע פנויה, אך מבנה שלד (ולא דירת מגורים כהגדרתה בחוק).

לפיכך, בראי חוק מיסוי מקרקעין, אין הבדל בין קרקע ובין מבנה שלד קיים שאינו עולה לדירת מגורים, שהרי דין אחד להן מבחינת מיסוי שבח ורכישה.

בענין זה הצדק עם ב"כ התובעים שהבהיר לנתבע כי "**לא מכרו לך דירה, מכרו לך קרקע**". (ראו פר' מיום 29/1/20 ע' 14 ש' 3).

משכך אין לנו אלא לדחות טענת הנתבע בענין זה.

46. בהתייחס לסעיף 32 לסיכומי התשובה של התובעים, ונוכח הכרעותיו המפורטות של ביה"ד לעיל, וגם בפסה"ד החלקי, מוטב אלמלא נטען האמור בו.

47. גם טענת התובעים בסעיף 33 (שחזרה על עצמה בסעיף 31 לסיכומי התשובה בע' 4) אינה במקומה והיא נדחית, נוכח העובדה שידוע היטב לתובעים כי ביה"ד מינה את המפקח אטדגי והורה לנתבע לפעול בשלב ראשון אך ורק להשלמת הבניה בבית התובעים. ביה"ד אף הורה לנתבע לשלם לקבלן ללא כל עיכוב עבור העבודות תחת פיקוחו של אטדגי על מנת להאיץ את השלמת העבודות בבית התובעים. הנתבע טען זאת מספר פעמים וציין כי מעת שניתנו הוראות ביה"ד הוא פעל על פיהן, וכפי שאף נעשה.

48. טענת התובעים בסעיף 34 הוכרעה לגופא בסעיף 23.17 לעיל.

49. טענת התובעים בסעיף 35 לפיה יש לכלול את תשלומי המסים ו/או הקנסות בתשלומי האיזון דינה להדחות. הדברים אמורים בק"ו נוכח התנהלותם של התובעים עד הלום ועמדתם שהובעה בפני ביה"ד. יתירה מכך.

משכאמור לעיל דווחה העסקה יחולו חיובי הצדדים בהתאם לחוק, חיובי מס שבח לרבות קנסות בגין אי דיווח ו/או אי תשלום מס שבח - על המוכר וחיובי מס רכישה לרבות קנסות בגין אי דיווח ו/או אי תשלום מס רכישה על הרוכשת.

אין כל יסוד ומקום לאיזון ו/או התחשבות לענין זה, וכל אחד ישא בתשלומי המסים החלים עליו ובקנסות שיושתו עליו. לפיכך גם טענת התובעים בענין זה נדחית.

50. טענת התובעים בסעיפים 36-37 לסיכומי התובעים נגועה בחוסר תום לב בקיום הסכם.

אין חולק כי הצדדים שותפים בנכס. אין חולק כי הוצא היתר **משותף** אחד לשני הצדדים, ואין חולק כי כל התשלומים לעיריית ראש העין שולמו במשותף, ו/או חלים במשותף (ולא בכדי נזקק ביה"ד לטענות הצדדים ובפרט לטענות התובעים לענין תשלומים אלה במסגר ההתחשבות כדלעיל).

אכן טופס 4 ניתן בסופו של יום לכל דירה באופן פרטני, אולם, אין, ולא יכול להיות חולק, כי היה על הצדדים כשותפים לפעול במשותף להוצאת טופס 4 לשני הבתים גם יחד.

דבר זה הינו מעשים בכל יום, בבניי דירות ובצמודי קרקע משותפים (דו משפחתי כבעניינו). כשם שפעלו הצדדים ע"פ היתר אחד משותף כך היה על התובעים לפעול גם ביחס לטופס 4, אלא למרבה הצער פעלו התובעים על דעת עצמם תוך התעלמות מהנתבע שלא טרחו אף לפנות לנתבע ואף טענו כי אינם צריכים לפנות לנתבע, (ראו פר' מיום 13/11/19 ע' 3 ש' 29-31), ופיצלו את ההיתר לצורך קבלת טופס 4 רק לביתם, תוך התעלמות מהנתבע וחרף העובדה כי הינם יודעים היטב כי הנתבע קשור בהם.

אין, ולא יכול להיות חולק, כי לו היו מחצית הזכויות בנכס נרשמות על שם בת הנתבע, ניתן היה להוציא טופס 4 לבית זה ללא כל תלות בתובעים אלא שנוכח העובדה כי מהבחינה הרישומית בעיריה וגם בלשכת רישום המקרקעין ו/או ברמ"י רק התובעים רשומים ואין לנתבע ו/או לבתו כל מעמד פורמלי, אין בידו לעשות דבר. (ראו פר' מיום 13/11/19 ע' 4 ש' 4).

גם במהלך הדיון מיום 13/11/19 ניסו התובעים לחמוק בכל דרך מלסייע ו/או לקדם ו/או לשתף פעולה עם הנתבע לצורך קבלת טופס 4 לבית. (ראו למשל שם, ע' 4 ש' 1-27).

טענת התובעים כי לא רצו לעכב את קבלת טופס 4 לביתם בעקבות הנתבע גם היא אינה ראויה נוכח טענתם המלמדת על הסיבה האמיתית להתנהלותם זו, ולעיקוב הנתבע עד **שישלם את כל התמורה**. (ראו פר' מיום 13/11/19 ע' 2 ש' 27 וכן שם, ע' 3 ש' 19) תוך התעלמות מפסה"ד החלקי.

רק אחר דין ודברים ואחר שביה"ד העמיד את הצדדים על מקומם, נאותו התובעים להמציא לנתבע יפוי כוח תוך 7 ימים (ראו: שם, ע' 5 ש' 4-8) – דהיינו למצער 6 חדשים לאחר שניתנה פסיקתא, שגם היא ניתנה בעקבות עיכוב התובעים את הנתבע לקבלת טופס 4, ובדיעבד, ולאחר שכמעט השלימו התובעים את הליכי טופס 4 בגפם לביתם שלהם.

לענין הפרדת חיובי הארנונה ומים וכיו"ב בין הבתים – הצדק עם הנתבע בטענותיו כי המדובר בהתפרצות לדלת פתוחה. הפרדה זו תיעשה לאחר שתושלם העסקה בין הצדדים וכמובא להלן.

51. גם טענות התובעים בסעיפים 38-40 לסיכומי התובעים (בהמשך לטענותיהם בסעיף 37) אינן במקומן וראויות להדחות ולו נוכח העובדה כי התובעים הם אלה שנמנעו משך חדשים רבים להגיש את חישוביהם והתייחסותם לתחשיבי הנתבע. מיותר לציין כי הסעד המבוקש בסעיף 44 לסיכומי התובעים חותר תחת פסה"ד החלקי ומוטב אלמלא נטען.

52. ראוי שוב לציין כי סיכומי תשובתם של התובעים נערכו בצורה לא ברורה בלשון המעטה שבמעטות, טענות לא ברורות כלל שאחר דרישה וחקירה היה ניתן לנסות להסיק מה מהות הטענה ו/או אז הוברר כי המדובר במיחזור טענות שכבר נטענו על ידי התובעים בסיכומיהם ואף בדיונים שבפנינו.

חלקם עומדות בסתירה גמורה לאמור לעיל, להודאותיהם בסיכומיהם, בדיונים, וגם בכתבי טענותיהם ובתחשיבים הרבים שהוגשו, ומוטב אלמלא נטענו.

די בהעברת עין קלה כדי לגלות את אי הסדר בסיכומים, במספרי הסעיפים, למה הם מכוונים, כמו גם טעויות במספרים שצויינו שלא ברורה מהותם.

כך גם נטענו טענות ביחס למפקח אטדגי (ראו למשל בסעיף 12 בעמוד 3 לסיכומי התשובה) אשר "ימונה כמפקח בניה..." שעה שזה כבר למעלה משנתיים סיים את תפקידו כמפקח אחר מינוי עוד לפני סיומו כמובן...

זאת ועוד. בסיכומי תשובתם הם מפנים טענה ביחס לסעיפים בסיכומי הנתבע שלא קיימים (כך למשל הנטען בסעיף 14 ביחס לסעיף 60).

53. גם טענת התובעים ביחס לתעודות אחריות אשר כבר נטענו בסעיף 30 לסיכומיהם נשנתה בסעיף 17. לענין זה ייאמר כי נוכח טענת הנתבע בסעיף 21 השני בעמוד 4 לסיכומיו, נדחות טענות התובעים. למותר לציין כי אין כל סעד כספי אופרטיבי נטען.

טענות הנתבע (מעבר להתחשבנות)

חיוב על פי הפסיקתא

54. ביום 22/5/19 ניתנה פסיקתא על ידי ביה"ד לפיה על התובעים לסיים את הפעולות המתחייבות לצורך קבלת טופס 4 וחיבור בית הנתבעת לחשמל כפי שחובר בית התובעים וזאת תוך 10 ימים מיום המצאת פסיקתא זו וכי ככל שלא יפעלו לביצוע האמור תוך המועד האמור בו, יחויבו בסך 200 ₪ לכל יום עיכוב.

55. הנתבע עותר בסיכומיו לחייב את התובעים בהתאם לפסיקתא כנטען בסעיף 17-18 לסיכומיו.

56. לענין הוצאת הפסיקתא טענו התובעים כי אין בפסיקתא אלא מה שבפסה"ד וכי "לא ניתן בפסיקתא לחדש דבר שלא נקבע בפסק..." לענין זה הפנו התובעים לתקנה 198(א) לתקסד"א. עוד ביקשו התובעים לטעון בסעיף 8 לכתבי טענותם וטענו כי קביעה כאמור בפסיקתא לא אוזכרה בפסה"ד ואף הפנו לסעיף 74 לפסה"ד החלקי "בו נקבע שהנתבע חייב לממן את כל הפעולות הנדרשות עד לקבלת טופס 4. כך שברור הדבר שהחובה לפעול לצורך קבלת טופס 4 מוטלת על כתבי הנתבע בלבד".

57. מנגד טען הנתבע כי בסמכות ביה"ד להוציא צוים והחלטות; כי טענת התובעים לפיה אין פסיקתא יכולה להכיל תיקונים ו/אינם מופעים בפסה"ד אינה נכונה וזאת תוך הפנייה לפסיקת בתי המשפט; כי המדובר ב"פסיקתא מתקנת" אשר הדבר היחיד שלרבנטי לכך הינו מנין הימים להגשת בקשה לביטול פסק בורר וכי מועד זה חלף והפסיקתא חלוטה; כי טענה כנגד פסיקתא יכול שתהיה במקום שהינה סותרת את פסה"ד וניתנה על ידי מותב אחר שלא נתן את פסה"ד; כי ביה"ד אינו כפוף לסדר הדין על פי הסכם הבוררות; כי הפסיקתא הינה חלוטה וכי אין כותרתה מעלה או מורידה.

58. לאחר העיון בטענות הצדדים, ובהתאם לפסיקת בית המשפט אין אלא לדחות את טענות התובעים. ראשית, בהתאם לפסיקה, פסיקתא יכולה לחדש או להוסיף סעד שלא נכלל בפסה"ד במקורו. אכן מקום שהפסיקתא סותרת את פסה"ד וניתנה ע"י מותב אחר שלא נתן את פסה"ד דינה להדחות מפני פסה"ד, אולם מקום שהמותב שנתן את פסה"ד, גם נתן את פסיקתא המאוחרת לה, הרי שיש לבחון האם הפסיקתא "מתקנת" או "משקפת" שכן נקודת המוצא הינה שהמותב שנתן את הפסיקתא לאחר שנתן את פסה"ד, עשה כן בהתאם למכלול הנתונים שהיו לפניו.

מבחן הפסיקתא כ"מתקנת" או "משקפת" נוגע רק לשאלת ערעור בזכות או ברשות, שכן מקום שהפסיקתא משקפת לא תנתן זכות ערעור אלא ברשות, ומקום שהפסיקתא "מתקנת" מוקנית זכות ערעור. (ראו למשל: החלטה בע"א 1050/01 מיום 24.2.02 שניתנה ע"י כב' הרשם עודד שחם; החלטה בע"א 5982/04 מיום 16.2.05 שניתנה ע"י כב' הרשם יגאל מרזל; החלטה בבש"א 881/06 מיום 4.7.06 שניתנה ע"י כב' הרשמת שושנה ליבוביץ; החלטה בבש"א 7048/06 מיום 27.9.06 ע"י כב' הנשיאה; החלטה בבש"א 10652/07 מיום 9.1.08 ע"י כב' הרשמת גאולה לוי).

כפי העולה מטענת הנתבע, שהתובעים לא חלקו עליה, לא הוגשה כל בקשה לביטול פסיקתא הבורר תוך המועד הקבוע בחוק.

59. זאת ועוד. טענת התובעים המפנה לסעיף 74 לפסה"ד החלקי, אינה ממין הענין בלשון המעטה. די למעיין בסעיף 74 על כל האמור בו ובהקשרו כדי ללמד על חוסר הרלבנטיות בלשון המעטה. נוסף ונפנה לאמור לעיל ביחס להתנהלות התובעים בהוצאת טופס 4 ופיצולו.

60. יחד עם זאת, בדיון מיום 13/11/19 התחייבו התובעים להמציא יפוי כוח לנתבע לצורך ביצוע הפעולות הנדרשות בשם התובעים להוצאת טופס 4 עבור הבית, אחר שלמעשה הוברר כי לבית התובעים כבר ניתן טופס 4.

61. ביום 26/05 הומצאה הפסיקתא לידי התובעים במייל. ממועד זה היה על התובעים לפעול לביצוע הפעולות הנדרשות להמצאת טופס 4 תוך 10 ימים אלא שהתובעים לא עשו דבר, אף שבטענותיהם הפנו אצבע מאשימה כלפי הנתבע, לא טרחו התובעים להודיע דבר לביה"ד, ולא הציגו כל תימוכין לפעולות שעשו מטעמם או למצער פניה כלשהי לנתבע לקידום ענין זה כלל.

הורתו ולידתו של פיצול היתר הבניה לצורך טופס 4 בחטא ותוך הפרת יסוד הסכם השותפות. נהיר כי לו היו פונים התובעים בענין זה לביה"ד ומציעים את נימוקיהם היה ביה"ד נזקק לעמדת הנתבע והיה מכריע בענין. לא זו בלבד שהתובעים עשו דין לעצמם, אלא שאף אחר החלטת ביה"ד מיום 22/5/19 לא טרחו לפנות לביה"ד תוך הצגת פעולותיהם המתחייבות מהחלטת ביה"ד.

לפיכך ביה"ד מחייב את התובעים לשלם סך 200 ₪ ליום החל מיום 27/05 ועד ליום 13/11/19, ובסה"כ 34,000 ₪.

62. טענת הנתבע האמורה בסעיף 19 לסיכומיו לא הוכחה בפני ביה"ד ולפיכך אין בידי ביה"ד לקבלה.

יחד עם זאת ניתן בזה צו המורה לתובעים לשתף פעולה באופן מלא עם הנתבע ולהמציא לנתבע כל מסמך הנדרש על ידי העירייה ואשר אין ביכולת הנתבע לקבלו באמצעות יפוי הכוח שניתן לו.

מאידך - ביה"ד דוחה את הסעד המבוקש בסעיף 20 לסיכומי הנתבע, נוכח חיוב התובעים כאמור בסעיף 53 לעיל.

פיצוי בגין הפסדי שכר דירה

63. לענין טענות הנתבע לסעד פיצוי בגין הפסדי שכר דירה, אין בידנו לקבל את טענות הנתבע הן מהטעם שביה"ד נתן אורכות פעמים רבות לענין בחינת סוגיית המיסוי וחיטתה על הסכם מתוך מגמה לסייע לנתבע עצמו בענין חתימת הסכם מכר חדש על כל הנגזר מכך, הן משום שחלק מהעובדים נגרמו, לא רק בגין התובעים אלא גם בשל עיכובים בביצועי השלמת העבודות על ידי הקבלן, בתיאום למול המפקח, בהחלפת המפקח, ובמינוי מפקח חדש על ידי ביה"ד. מבלי לגרוע באמור, יצויין כי אין בתצהיר שהוגש משום עדות ו/או ראיה בפני ביה"ד. לצד זה יצויין כי גם הגשת תצהיר בביהמ"ש מחייבת הגשתו בהליך הוכחות כשלצד שכנגד שמורה הזכות לחקור, ונהיר כי הגשתו בשלב הסיכומים דינו להדחות אך מטעם זה.

הוצאות משפט

64. לענין טענות הנתבע והסעד המבוקש בגין הוצאות משפט, אין מנוס מדחיית הטענה בהתאם לדין על פיו פוסק הבורר ובהתאם להתחייבות הצדדים בהסכם הבוררות.

65. בסיפת הדברים ייאמר כי כפי התרשמות ביה"ד מהצדדים משך התקופה הארוכה בה מתנהל תיק זה על כל היבטיו ונגזרותיו, סבור ביה"ד כי לו היו הצדדים הנכונים לתיק זה (התובעים והנתבע) מהלכים לבדם תוך ניטרול ההשפעות החיצוניות הרבות שעדו עליהם ובפרט על התובעים, יכול ותיק זה לא היה מגיע לפנינו ואף לו כן, היה מסתיים לפני זמן רב. ביה"ד בשבתו על כסאו פעל רבות משך כל התקופה לא רק על מנת להכריע משפטית בסוגיות שלפניו גרידא, אלא לנסות להוביל את הצדדים להתנהל כאמור, הן משום שדרך המחלוקת השרירותית אינה מובילה לפתרונות ראויים ומושכלים, ובפרט משום שהצדדים הינם שכנים זה לזה על כל המשתמע מכך, שכן פשרה שמביאה לשלום והשלמה קודמת לדין בכל מקום, ברם נוכח ההתנהלות המתוארת לעיל, ניתנת הכרעת ביה"ד בדין, וביה"ד תקווה כי הצדדים ישכילו בעתיד.

66. ביה"ד רואה בחומרה את אי קיום פסה"ד חרף העובדה כי הנתבע הפקיד תשלום בביה"ד כפי קביעתו, וחרף העובדה כי זכויות התובעים הובטחה באמצעות הע"א בכפוף לרישום הזכויות ע"ש ש.ח..

67. אשר על כן קובע ביה"ד כדלהלן:

67.1. הנתבע ישלם לתובעים סך 305,090 ₪ כתשלומי איזון המהווים סילוק סופי ומוחלט של ההתחשבות בין הצדדים וסילוק מלוא החוב ו/או התמורה לתובעים, וכל טענות הצדדים בענין השותפות ו/או הנובע מהסכם השותפות השני, בין כלפי הנתבע ובין כלפי גב' ש.ח..

67.2. עד 10 ימים מיום שנתקבל פסה"ד לידי הצדדים, יודיעו הצדדים לביה"ד על זהות נאמן מוסכם שהינו עו"ד (להלן: "**הנאמן המוסכם**"). לא הומצאה הודעה לביה"ד על זהות הנאמן, ימנה ביה"ד עו"ד נאמן מטעמו לענין זה, (להלן: "**הנאמן הממונה**") ושכר טרחתו ישולם על ידי שני הצדדים בשיעור שייקבע ע"י ביה"ד. הנאמן המוסכם או הממונה יוגדר לעיל ולהלן: "**הנאמן**".

67.3. ביה"ד מורה לנאמן לפתוח חשבון בנק נאמנות לצורך הפקדת הכספים שיתקבלו עבור התובעים, (להלן: "**חשבון הנאמנות**") וזאת תוך 20 יום מיום שמונה ע"י ביה"ד.

ביה"ד מחייב את הצדדים להמציא לידי הנאמן, לפי דרישתו, את כל המסמכים הנדרשים וכן לחתום על כל המסמכים הנדרשים לשם כך.

67.4. תוך 60 יום מהיום, יפקיד הנתבע לחשבון הבנק שייפתח על ידי הנאמן סך 305,090 ₪. (להלן: "**סכום הפקדון**"). עם קבלת סכום הפקדון לחשבון הנאמנות ימציא הנאמן לידי הצדדים אישור לפיו סכום הפקדון הופקד בחשבון הנאמנות.

67.5. בהמשך לפסה"ד החלקי שניתן ביום 14/2/19 ושאושר ע"י ביהמ"ש המחוזי ביום 23/9/19, (להלן: "**פסה"ד החלקי**") מבהיר ביה"ד כי הסכם השותפות הראשון כהגדרתו לעיל - שנכרת בין התובעים והנתבע בוטל ע"י הצדדים בכריתת הסכם השותפות השני כהגדרתו לעיל, בין התובעים ובין ה"ה ש.ח..

67.6. בכפוף להפקדת סכום הפקדון כמפורט בסעיף 67.4 לעיל, ובהמשך לצו הצהרתי שניתן על ידי ביה"ד בפסה"ד החלקי מחייב ביה"ד את התובעים להעביר מחצית מכלל זכויותיהם במקרקעין שהינם מגרש בשטח 507 מ"ר עליו בנוי בית שני בתים המצוי ברחוב עלית הנוער 18 ראש העין, (להלן: "**המקרקעין**") ע"ש בת הנתבע גב' ש.ח. ת.ז. 304972318 (להלן: "**גב' ש.ח.**") ללא כל תנאי, כשזכויותיה בנכס נקיות מכל חוב ו/או שעבוד ו/או עיקול ו/או צו ו/או הערה ו/או זכות צד ג', (להלן: "**מניעה**"), למעט מניעה שאינה בעטיים של התובעים, וזאת עד ולא יאוחר מ- 60 יום מיום שהופקד סכום הפקדון בידי הנאמן.

67.7. ביה"ד מחייב את התובעים ואת הנתבע ו/או את הגב' ש.ח. לשותף פעולה ביניהם ולחתום על כל המסמכים הנדרשים ולבצע את כל הפעולות המשפטיות הנדרשות, לצורך ביצוע האמור בסעיף 67.6 לעיל.

67.8. מבלי לגרוע באמור בסעיפים 67.6-67.7 לעיל, מחייב ביה"ד את התובעים להפקיד בידי ביה"ד, תוך 10 ימים מיום שהודע פסק הדין לידיהם, יפוי כוח בלתי חוזר בנוסח המקובל בעסקאות מקרקעין לצורך העברת מלוא זכויותיו של ה"ה ש.ח. ורישומן על שמה כשהוא חתום על ידי

התובעים ומאומת כדין. יפוי הכוח הנ"ל יועבר ע"י ביה"ד לידי הנאמנות של הנאמן מיד לאחר מינויו. יפוי הכוח הנ"ל יועבר לידי ה"ה ש.ח. ו/או לידי הנתבע לצורך ביצוע כל הפעולות הנדרשות להעברת הזכויות על שם ש.ח. וזאת מיד לאחר שהופקד סכום הפקדון. יודגש כי אין באמור כדי לגרוע מחיוב התובעים לבצע את העברת הזכויות ורישומן על שם ש.ח. כאמור בסעיף 67.6 לעיל.

67.9. הושלם רישומה של ה"ה ש.ח. כאמור בסעיף 67.6 לעיל, יפעל הנאמן כדלהלן:

67.9.1. הנאמן יעביר, בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית, סך 240,255 ₪ מסכום הפקדון שבחשבון הנאמנות למר א.ח., לסילוק חובם של התובעים בגין קרן ההלוואה. תשלום זה יועבר לידי מר א.ח. כנגד המצאת תצהיר של מר א.ח. כי קיבל מהנאמן תשלום זה וכי תשלום זה מהווה פרעון מלא של מלוא חובם של התובעים בגין קרן ההלוואה נשוא תשלום דמי הפיצול ששולם לרשות מקרקעי ישראל כמפורט לעיל. תצהיר זה יחתם ע"י מר א.ח. וחתימתו תאומת ע"י עו"ד כדין. תצהיר זה יומצא במקור לתובעים, וכן לביה"ד.

סירב מר א.ח. להמציא לנאמן תצהיר כאמור כתנאי להעברת התשלום כדלעיל, יעביר הנאמן, בשיק בנקאי או בהעברה בנקאית, את הסך 240,255 ₪ לידי התובעים.

מובהר כי אין בכל האמור בפסה"ד כדי לגרוע מכל זכות ו/או טענה העומדת למר א.ח. לפי כל דין ע"פ הסכם ההלוואה הראשון כהגדרתו לעיל, וזאת מהטעמים האמורים בפסה"ד לעיל. יחד עם זאת חוזר ביה"ד על דבריו ביחס לאיסור ריבית שהינו חמור מאוד, ואכמ"ל.

67.10. לא השלימו התובעים את רישום הזכויות ע"ש גב' ש.ח. כאמור לעיל, מטעמים הקשורים בתובעים, ישלמו התובעים לגב' ש.ח. פיצוי יומי בסך 300 ₪ לכל יום איחור ועד 30 ימי איחור.

67.11. לא הושלם רישום הזכויות ע"ש גב' ש.ח. חרף חלוף 30 יום מהמועד שהיה עליהם להשלים את רישום הזכויות כאמור לעיל, ישלמו התובעים לנתבע פיצוי על סך 100,000 ₪.

67.12. כמו כן ומבלי לגרוע בחיוב התובעים בפיצויים כאמור לעיל, ימנה ביה"ד כונס נכסים לצורך ביצוע כל הפעולות המשפטיות הנדרשות לצורך השלמת רישום והעברת הזכויות ע"ש ש.ח..

67.13. ניתן בזה צו מניעה האוסר על התובעים לבצע כל דיספוזיציה ו/או העברה ו/או שעבוד ו/או משכון בנכס עד להשלמת רישום הזכויות על שם ש.ח..

67.14. ביה"ד מחייב את התובעים לשתף פעולה באופן מלא עם הנתבע, ולהמציא לידי הנתבע ו/או גב' ש.ח. כל מסמך הנדרש על ידי עיריית ראש העין ו/או הועדה לתכנון ובניה ראש העין, ו/או כל גורם אחר, לצורך קבלת טופס 4 עבור הבית, ואשר אין ביכולת הנתבע לקבלו באמצעות יפוי

בית דין לדיני ממונות - הליכות עם ישראל

תאריך: כ"ג טבת תשפ"א (07/01/21)

ת.מ. 213-02-16; ת.מ. 275-10-18

ת.מ. 276-10-18

הכוח שניתן לו. מובהר כי כל אישור הטעון תשלום לצורך קבלתו וכן כל הוצאה הנדרשת להוצאת טופס 4 תחול ותשולם על ידי גב' ש.ח..

67.15. הושלמה העברת הזכויות ע"ש ש.ח. כאמור בסעיף 67.6 לעיל, ונתקבל טופס 4 עבור הבית של ש.ח. כאמור לעיל, תבוצע ללא כל דיחוי, הפרדת תשלומים ביחס לחשבונות החשמל, המים, הגז, וכיו"ב. על ידי השני הצדדים.

67.16. כל חיוב בתשלומים על ידי כל צד ג' אשר הועסק על ידי הנתבע ו/או מי מטעמו ו/או ש.ח. יחול עליו בלבד והתובעים מופטרים מכל אחריות ו/או חבות לאותו צד ג'.

67.17. כל חיוב בתשלומים על ידי כל צד ג' אשר הועסק על ידי התובעים ו/או מי מטעמם יחול עליהם בלבד והנתבע ו/או ש.ח. מופטרים מכל אחריות ו/או חבות לאותו צד ג'.

67.18. אין צו להוצאות.

סוף דבר: מאחר הצדדים עתידים להיות שכנים, בית הדין קורא לצדדים להתפייס ולשכוח את משקעי העבר, שהרי איזוהי דרך ישרה שיבור לו האדם, שיהא הוא שכן טוב (ע"פ רבינו יונה על פרקי אבות), ואין לך כלי מחזיק ברכה אלא השלום. והאמת והשלום אהבו.

ניתן היום: כג טבת תשפ"א 07/01/21


הרב יקנר כובני-חב"ד


הרב חיים והב-חב"ד


הרב רצון ערוסי-אב"ד