|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **בית המשפט המחוזי בבאר שבע** | | |
|  | | |
| אשקלון תפצה חברה שעשתה עבורה שיפוץ לבניינים רעועים | | 14 יול 2014 27871-07-12 |
|  | | |
| **השופטת** | שרה דברת – ס. נשיא | |
|  | | |
| **התובעת** | ש. כהן הנדסה בע"מ | |
|  | | |
|  | **- נגד -** |  |
|  | | |
| **הנתבעת** | החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ ע"י עו"ד עוה"ד אלי כהן ורועי צ'פניק | |

**פסק דין**

**פסק דין**

**בפני תביעה ותביעה שכנגד שעניינן מחלוקות כספיות הנובעות מפרויקט לשיפוץ מבנים באשקלון שביצעה ש. כהן הנדסה בע"מ (להלן: "התובעת") עבור החברה הכלכלית לאשקלון בע"מ (להלן - "הנתבעת").**

2. הנתבעת פרסמה ביום 27.7.11 מכרז מס' 13/2011 שעניינו שיפוץ 5 מבנים ברחוב דוד רזיאל באשקלון. מטרת המכרז הייתה לשפץ מבנים קיימים ולהחליף אלמנטים ישנים בחדשים, בשל מצבם הרעוע של הבניינים (סעיפים 7-9 לתצהיר מר אורן חדד). התובעת זכתה במכרז, וחתמה ביום 22.8.11 על חוזה עם הנתבעת. בעקבות הזכיה הוצא צו התחלת עבודה ביום 28.8.11, והעבודות היו צריכות להסתיים ביום 23.2.12 (נספח ד' לתצהירי התובעת). על פי תנאי המכרז, העמידה התובעת ערבות ביצוע לטובת הנתבעת, בסך של 245,470 ש"ח.העבודות החלו כסדרן ועד לסוף דצמבר 2011 סיימה התובעת חלק ניכר מהעבודות. עם זאת, במהלך העבודה התעוררו בין הצדדים חילוקי דעות באשר לתמורה לה זכאית התובעת בגין העבודות שבוצעו, כאשר מחלוקות אלה ואחרות הביאו להשבתת העבודות באתר על ידי התובעת לתקופות ממושכות וכתוצאה מכך עד מאי 2012 העבודה טרם הסתיימה. ישיבות שונות שנערכו בין הצדדים על מנת לנסות ולהסדיר את הויכוח הכספי לא צלחו. בסופו של יום, הודיעה הנתבעת לתובעת ביום 20.5.12 על חילוט הערבות שהופקדה ודרשה ממנה לפנות את האתר לאלתר (נספח 33 לתצהירי הנתבעת).
3. ביום 7.6.12 הגישה התובעת בבית משפט השלום באשקלון בקשה דחופה לצו מניעה זמני אשר ימנע מהנתבעת לבצע עבודות כלשהן בבניינים נשוא הפרויקט (ת.א 12827-06-12). בדיון בבית המשפט ביום 12.6.12 הסכימו הצדדים, כי התובעת תפנה את האתר ויערך עוד באותו יום פרוטוקול מסירה, בו יועלו - במידת הצורך – טענות הצדדים באשר לעבודות שבוצעו. בהתאם להסכמת הצדדים, נערך פרוטוקול מסירה של האתר בו ביום ולמחרת היום; במהלך חודש יוני 2012 פינתה התובעת את האתר, מבלי שהעבודות נשוא החוזה הושלמו עד תומן.
4. התובעת הגישה תביעה נגד הנתבעת לתשלום יתרת הכספים המגיעים לה, לשיטתה, בגין העבודות שביצעה, כמו גם פיצויים בגין הנזקים שנגרמו לה עקב הפרת החוזה הנטענת מצד הנתבעת. הנתבעת, מצידה, הגישה תביעה שכנגד בה תבעה פיצוי בגין הנזקים שנגרמו לה בשל האיחור בהשלמת העבודות, הפגמים בעבודות שבוצעו והצורך לסיים את העבודות באמצעות קבלן אחר, כמו גם בגין פגיעה במוניטין ולשון הרע. טענות התובעת
5. התובעת סבורה, כי לא שולמה לה מלוא התמורה המגיעה לה בגין העבודות. לשיטתה, כתבי הכמויות לא נערכו כראוי מלכתחילה ועל כן נדרשו בהם שינויים במהלך העבודות. התובעת מפנה לאישורים שניתנו לה לשינויים בעבודות על ידי נציגי עיריית אשקלון ומר זינובי, המפקח מטעם האגודה לתרבות הדיור. כך, טוענת התובעת כי אושרו לה שינויים במסתורי הכביסה שנבנו; כי נדרש ממנה שינוי בחיפוי החיצוני אשר גרם ליקור משמעותי של עלות הביצוע וכי אושר לה שינוי בעומק שוחות הביוב שהנתבעת סרבה להכיר בו, לאחר מכן. לטענת התובעת, הנתבעת עמדה על תשלום לפי המחירים שננקבו במכרז בלבד גם כאשר, היה שינוי בגודל, בסוג ובאיכות וסירבה לקבל את הכמויות שאושרו על ידי המפקח, מר זינובי.התובעת מוסיפה, כי החשבונות שהגישה ואשר אושרו על ידי מר זינובי שונו על ידי מר חדד מטעם התובעת, תוך שינוי הכמויות שאושרו והמחירים עליהם סוכם, כך שהחשבונות שאושרו לה היו נמוכים בהרבה מאלה שהוגשו. הנתבעת לא התחשבה באמור ביומני העבודה ובאישורים הרשומים בהם ואף סירבה לאשר את העבודות שקיומן עלה מפרוטוקול המסירה שנערך ביום 12.6.12. התובעת סבורה, כי מאחר והנתבעת דחתה את דרישות התשלום עליה הנטל להוכיח מדוע דחתה אותן, אך בפועל היא לא הגישה כל מסמך הנוגד את מסמכי התובעת ואף לא הוכיחה, כי הסכומים שאושרו לתשלום אכן שולמו בפועל. התובעת עומדת על כך, כי מר זינובי היה מנהל הפרויקט בפועל וכי טענת מר חדד כי הינו מנהל הפרויקט באה רק על מנת למנוע מהתובעת את התשלומים שאושרו על ידי מר זינובי; בהקשר זה מפנה התובעת למסמכים לפיהם מר זינובי היה מנהל הפרויקט ולראיות מהן עולה כי איש מלבדו לא היה בפועל באתר. לטענתה, משנוצר מצג לפיו מר זינובי היה מנהל הפרויקט מנועה הנתבעת מלהתכחש בדיעבד למצג זה.התובעת מוסיפה ומפנה לפגישה בין הצדדים מיום 24.4.12, בה - לטענתה - סוכם כי הנתבעת תשלם את חשבונות 3 ו - 4 והתובעת תקבל הנחיות לביצוע ותסיים את הפרויקט. עם זאת, הנתבעת לא עמדה בסיכומים אלה, והגדילה לעשות, עת ביטלה את החוזה וחילטה את הערבות הבנקאית במלואה ביום 28.5.12, ללא ידיעת מר זינובי ומבלי שמסרה הודעה מוקדמת לתובעת, בניגוד להוראות החשב הכללי, המחייבות ליתן לספק הזדמנות להשמיע טענותיו, טרם החילוט.בנוסף, סבורה התובעת כי הנתבעת גרמה לעיכוב בביצוע העבודות. היא מציינת כי מר זינובי חתם על צו התחלת עבודה חדש אשר איחר את תחילת העבודה ליום 18.9.11 תחת 28.8.11 והגיע בפועל לאתר רק לאחר חתימת הסכם בין הנתבעת לבין האגודה לתרבות הדיור ביום 28.11.11. כן טוענת היא, כי נגרמו לה עיכובים מאחר ולא סופקו לה תכניות והנתבעת לא דאגה לחיבורה למקורות חשמל ומים. עוד מציינת היא, כי נגרמו לה עיכובים בשל כוח עליון, וזאת בשל סירוב הדיירים לאפשר לה לעבוד בתקופת החגים, מתקפת טילים על אזור אשקלון, וימים גשומים מרובים, אך הנתבעת סירבה לאשר לה הארכה לסיום העבודות.התובעת דורשת פיצוי עבור עבודות שבוצעו ותמורתן לא שולמה, בסך 3,770,128 ש"ח (אף כי בכתב התביעה נתבע סכום נמוך יותר). עלויות מימון של ההלוואה שנטלה, בסך 302,418 ש"ח; הפרשי הצמדה וריבית בשל איחור בתשלומים, בסך 40,987 ש"ח; השבת הערבות הבנקאית אשר לשיטתה חולטה שלא כדין, ב סך 245,740 ש"ח; הוצאות חילוט הערבות שלא כדין, בסך 50,000 ש"ח; פיצוי בגין אובדן הכנסות בתקופת העיכוב, אותו היא מחשבת על בסיס הרווח שהיתה אמורה להפיק מהחוזה נשוא התביעה, בסך 1,898,304 ש"ח; הוצאות ליווי משפטי, בסך 50,000 ש"ח; הוצאות חשמל ומים שנדרשה לשלם לדיירים בניגוד לחוזה, בסך 15,000 ש"ח; נזק בלתי ממוני, בסך 40,000 ש"ח; הוצאות שמירה בתקופת העיכוב, בסך 20,000 ש"ח; ועלות הפקדת הערובה לכיסוי הוצאות הנתבעת, בסך 20,000 ש"ח. הסכום הנתבע הכולל בסיכומי התובעת הוא 6,452,307 ש"ח.ביחס לתביעה שכנגד, טוענת התובעת כי הנתבעת לא נחקרה בדבר הנזקים הנטענים על ידה ולא הוכיחה אותם ואף לא פירטה המקור לכמויות הנטענות. הנתבעת אינה זכאית לפיצוי בגין ליקויים משלא פנתה לתובעת לתקנם, במהלך ביצוע העבודות ואף לא חקרה את מר כהן בשאלה זו. עוד טוענת התובעת, כי בטענות לגבי טיב הצבע אין ממש, ואף התביעה בגין פגיעה במוניטין ולשון הרע הינה סתמית ונעדרת ראיות כלשהן. **טענות הנתבעת**
6. הנתבעת סבורה כי מקור התביעה ברצונה של התובעת לקבל כספים שאינם מגיעים לה על ידי ניפוח חשבונות והצגת עבודות הכלולות בחוזה כעבודות חריגות, כל זאת בנסיבות בהן התובעת הפרה את התחייבויותיה החוזיות ברגל גסה וחדלה מהן באורח חד צדדי.הנתבעת טוענת, כי התובעת אינה זכאית לתשלום נוסף כלשהו עבור העבודות שביצעה. החשבונות שהוגשו על ידי התובעת אינם ברי אישור שכן הם מהווים צירוף מסמכים ללא סדר הגיוני אשר לא ניתן לסכום מהם סכום סופי לתשלום; הם גם אינם מבטאים את העבודות שבוצעו ודורשים תשלום עבור עבודות חריגות גם כאשר עבודות אלה כלולות בחוזה. בפועל, נערכו חשבונות מתוקנים על ידי הנתבעת והתובעת אישרה חשבונות אלה. הנתבעת מבהירה כי מנהל הפרויקט היה מר חדד בעוד מר זינובי היה המפקח ולא היה מוסמך לאשר חשבונות; ממילא, מר זינובי גם לא אישר את החשבונות בפועל וחתימותיו מעידות על כך שהם התקבלו לבדיקה ותו לא. ניסיונה של התובעת להבנות מחוות דעת מומחה מטעמה כשל, עת המומחה לא התייצב לחקירתו והתובעת נאלצה לותר על חוות דעתו.עוד נטען, כי החוזה בין הצדדים קבע הסדרים ברורים לשינוי הכמויות והתובעת לא הוכיחה, כי העבודות הנוספות להן היא טוענת אינן כלולות בחוזה או כי קיבלו את האישור הנדרש. רישומים ביומן העבודה אינם מועילים, משהחוזה קבע, כי אלה לא ישמשו ראיה. כך, למשל, לא הוכיחה התובעת, כי נדרשה על ידי הנתבעת לשנות את מסתורי הכביסה או כי לאור הוראות המפרט היא זכאית לתוספת תשלום בסעיף זה; לא הוכיחה כי נדרשה לשנות את החיפוי החיצוני ממה שהוסכם מלכתחילה ולא הראתה, כי לא ניתן היה לבצע את עבודות האינסטלציה כפי שנקבעו בכתב הכמויות ואין היא יכולה להסתמך על ההסכמות למחירי עבודות האינסטלציה לאחר שחזרה בה מהן.הנתבעת טוענת, כי התובעת אינה זכאית לפיצוי בגין עיכוב בביצוע העבודות, משלא הציגה כל אסמכתא לסכום הנטען על ידה כאובדן פוטנציאל הכנסות. כמו כן, טענותיה באשר לגורמים השונים לעיכוב - העדר תכניות לביצוע, העדר פיקוח ואירועים ביטחוניים - הופרכו כליל ולא באו בזמן אמת. הנתבעת מפרטת, כי מנהל התובעת, מר כהן, לא ידע להצביע בחקירתו על הוראה בחוזה לצורך בתוכניות נוספות, לא ידע להסביר מדוע לא דרש תכניות בזמן אמת, ולמעשה לא ברור כלל - לאור אופי העבודה - אלו תכניות נוספות נדרשות. צו התחלת עבודה ניתן כבר ליום 22.8.11 והתובעת לא נאלצה להמתין לאחר מכן, שכן הפיקוח הועמד כבר מתחילת העבודות, על אף שהנתבעת לא היתה מחויבת לעשות כן.נטען גם, כי התובעת היא שעיכבה את העבודות משחדלה מביצוען באופן חד צדדי. לא רק שהתובעת סירבה לחזור לאתר ולסיים את העבודות, אלא גם סירבה לפרק את הפיגומים על מנת שניתן יהיה לסיים את העבודות באמצעות קבלן אחר. עוד מעירה הנתבעת, כי התובעת לא הוכיחה הסכומים הנוספים שנטענו על ידה, כגון הפרשי הצמדה וריבית, עלויות מימון הלוואות, הוצאות חילוט ערבות ועוד. גם בטענות בגין חילוט הערבות אין ממש שכן חילוט הערבות נעשה כדין לאחר משלוח התראה.הנתבעת הגישה תביעה שכנגד שהבסיס לה, התארכות העבודות מעבר למוסכם ועל פי תנאי החוזה זכאית היא, לפיצוי מוסכם בסך של 638,566 ש"ח. כן על התובעת לשאת בעלויות השלמת העבודות באמצעות קבלן חילופי בסך של 563,362 ש"ח. עוד זכאית הנתבעת לפיצוי בשל עלות ביצוע תכנית עדות אשר לא נמסרה, בסך 9,900 ש"ח, ועלות תיקון עבודות נוספות אשר טרם בוצעו באמצעות קבלן חילופי, בסך 564,489 ש"ח. עוד טוענת הנתבעת, כי בשל ההאשמות החריפות שהטיחה התובעת בנתבעת, תוך נסיון להסית את הדיירים נגדה, נגרמו לה פגיעה במוניטין ובשמה הטוב והיא זכאית לפיצוי בגין הוצאת לשון הרע ופגיעה במוניטין בסך 1,000,000 ש"ח. סה"כ הסכום הנתבע הוא 2,776,317 ש"ח. **דיון**
7. המחלוקת בין הצדדים נוגעת, בעיקרה, לשאלת התמורה המגיעה לתובעת עבור העבודות שביצעה, כמו גם לשאלת ההשלכות בשל העובדה שהעבודות נמשכו מעבר למתוכנן ולא הושלמו על ידי התובעת.אדון בשאלות אלה כסדרן. התמורה לה זכאית התובעת בגין העבודות שבוצעו
8. היחסים בין התובעת לנתבעת עלו על שרטון בעיקר בשל ויכוחים על הסכומים לתשלום להם זכאית התובעת. התובעת טוענת, כי הנתבעת התנערה מהתחייבויותיה בחוזה ומאישוריו של מר זינובי ומנעה ממנה תשלום עבור עבודות שביצעה ועבודות נוספות שנדרשו ממנה; הנתבעת טוענת, כי התובעת מבקשת להגדיל את הכנסותיה מהחוזה שלא כדין באמצעות הגשת חשבונות מנופחים הכוללים דרישות תשלום מופרזות ועבודות נוספות אשר לא אושרו. זהות מנהל הפרויקט
9. קודם שנכנס לעובי המחלוקת, יש להכריע בשאלת זהותו של מנהל הפרויקט: התובעת סבורה, כי מנהל הפרויקט היה מר זינובי מטעם האגודה לתרבות הדיור, אשר פיקח על העבודות בשטח, בעוד הנתבעת עומדת על כך שמנהל הפרויקט היה מר אורן חדד, סמנכ"ל הנתבעת. מחלוקת זו הינה בעלת משמעות רבה לאור הוראות החוזה הקובעות כי הסמכות הסופית לאישור החשבון מוקנית למנהל הפרויקט, בעוד המפקח בשטח אמנם עורך בדיקה ראשונית של החשבון אולם אינו מוסמך לאשרו באופן סופי. סעיף 27 לחוזה (נספח 1 לתצהירי התובעת), קובע מנגנון לאישור הכמויות שבוצעו על פי החוזה:"הכמויות שבוצעו בפועל לפי החוזה תיקבענה על סמך מדידות שתעשנה ע"י המפקח והקבלן ביחד... חישובי הכמויות יוגשו ע"י הקבלן ויועברו ע"י למפקח אשר יעבירם לאישור המנהל, הכול לפי העניין...".סעיף 28 מוסיף וקובע כיצד יוגש החשבון שנערך על בסיס חישובי כמויות אלה:"28.1. בסופו של כל חודש ימציא הקבלן למפקח חשבון לתשלום בהתאם לכמויות הביצוע בפועל שנמדדו ואושרו על ידי המנהל במהלך החודש האמור, לרבות עבודות שבוצעו על פי הוראות שינויים.**28.2. המפקח יבדוק את החשבון ויעבירו לאישור המנהל. מובהר בזאת, כי אישור המנהל לתשלום הוא האישור הסופי וכל אישור של המפקח לא יחייב את החברה בתשלום החשבון, אלא אם התקבל האישור הסופי של המנהל**".לאור הוראות ברורות אלה, אם תתקבל טענת התובעת, כי מר זינובי היה מנהל הפרויקט - פירוש הדבר, כי כל חשבון שאושר על ידו הינו חשבון אותו על הנתבעת לשלם במלואו לתובעת.
10. דא עקא, שמהראיות שהוצגו עולה, כי אין ממש בטענת התובעת, כי מר זינובי היה מנהל הפרויקט.לחוזה שנכרת בין הצדדים צורף גם נספח שכותרתו "רשימת מתכננים ויועצים" (עמ' 75 לנספחים למוצגי התובעת), אשר בו רשום במפורש כי ניהול יעשה על ידי אורן חדד בעוד פיקוח צמוד יעשה על ידי זי'נובי פודז'ארסקי. כלומר, עם חתימת החוזה התקבלה הודעה מפורשת, לפיה מנהל הפרויקט יהיה מר אורן חדד. מר שאול כהן, מנהל התובעת, אף אישר בעדותו כי -"... בשלבים הראשונים של הפרויקט הוא (מר זינובי, ש.ד.) היה מפקח... בשלבים יותר מאוחרים שהם ברחו מאתר ואף אחד לא היה באתר, המנכ"ל גלעד אמר שהוא מנהל הפרויקט... כשכאילו קצת התחילו הבעיות, הוא אמר לי תפנה לז'ינובי וגם לאורן חדד" (פ' 7.7.13 עמ' 229). כלומר, אין מחלוקת בין הצדדים כי מר אורן חדד היה מנהל הפרויקט בתחילתו; אלא שמר כהן טוען, כי נאמר לו בשלב כלשהו כי מעתה מר זינובי יהיה מנהל הפרויקט. המדובר בטענה בעל פה כנגד מסמך בכתב, אשר אין לה תימוכין ובהיותה עדות יחידה של התובעת, מפי מנהלה שהינו מעוניין בדבר, אשר לא תמיד הקפיד לדייק בדבריו, לא מצאתי הנימוקים לקבלה. גם אין בה הגיון וכי מדוע תשנה הנתבעת ההוראות שנקבעו? התובעת מפנה לשלט חוצות לפיו מנהל הפרויקט הינו האגודה לתרבות הדיור, בשירותה עבד מר זינובי (נספח ל"ו לתצהירי התובעת); עוד מפנה התובעת למסמכים בהם מופיע מר זינובי כמנהל הפרויקט (למשל, נספח ל"ז לתצהירי התובעת). איני סבורה שיש באלה כדי להעלות או להוריד, שכן מנגד ניתן להציג מכתבים שנכתבו על ידי התובעת בהם פונה היא אל אורן חדד כ'מנהל הפרויקט', גם בשלבים מאוחרים של הפרויקט (נספח 17 לתצהירי הנתבעת מיום 14.3.12) או מכתבים בהם מתייחסת היא אל מר זינובי כאל מפקח בלבד (נספח 19 לתצהירי הנתבעת מיום 6.5.13, נספח 20 לתצהירי הנתבעת מיום 16.5.12). גם מנגנון הבדיקה, בו הוגשו החשבונות על ידי התובעת למר זינובי, אשר בדק אותם והעביר אותם לנתבעת, אשר ערכה אותם מחדש ושינתה אותם - אינו עולה בקנה אחד עם הטענה, כי הנתבעת החליטה בשלב כלשהו, כי מר זינובי יהא מנהל הפרויקט ויהיה אחראי על אישור החשבונות.
11. עוד יש להוסיף, כי גישתו של מר שאול כהן מטעם התובעת לקתה, בעניין זה, בחוסר הגיון. גם אם נקבל - ולא כך הדבר - כי אכן מר זינובי הוסמך לאשר חשבונות, הרי שלגישתו של שאול כהן בדיקת החשבונות הסתיימה ברגע שקיבל מר זינובי את החשבון לידיו וחתם עליו כאישור לקבלתו:"ת. תראה, אני ברגע שהוא חתם לי על החשבון, קיבלתי חתימה זה מבחינתי תשלום.**ש. זה אישור של התוכן?ת. כן, מבחינתי זה תשלום, כן. ברגע שאני מגיש לו חשבון והוא חותם מבחינתי זה תשלום. גמרנו, נגמר, מתקדמים לחודש הבא. ש. גם אם הוא רק קיבל אותו,ת. גם אם הוא רק קיבל אותו. זה לא מעניין אותי. אני מתקדם מפה. ש. הוא לא צריך לבדוק?ת. הוא לא צריך לבדוק, יש לו ערבות בנקאית, יש לו ביטחונות, יש לו כספים שוטף 90, לא מעניין אותי מה שהוא חותם. ברגע שהוא חתם מצידי זה הסכום שאני אמור לקבל**" (פ' 7.7.13 עמ' 329).איני סבורה כי יש צורך להאריך ולפרט מדוע לא ניתן לקבל את הגישה לפיה החשבון מאושר מעצם העובדה כי מר זינובי קיבל אותו לידיו. די אם אציין שגם אם הייתי סבורה כי ניתנה למר זינובי הסמכות לאשר חשבונות - ולא כך הדבר - לא שוכנעתי גם כי מר זינובי אישר חשבון כלשהו לתשלום, מעבר לבדיקה ראשונית ואישור כי החשבון נתקבל על ידו. בודאי שאין בקבלת החשבון על ידי מר זינובי, כדי להוות ראיה לתוכנו או לאישורו כמפקח. התמורה בגין העבודות הכלולות בחוזה
12. החשבונות המחייבים, איפוא, אינם החשבונות שהוגשו על ידי התובעת עם הסימונים שנעשו על ידי מר זינובי, אלא החשבונות שנערכו על ידי הנתבעת (נספחים 11-13). מר אורן חדד העיד, כי עם הגשת החשבונות של התובעת הסתבר, כי היא אינה עורכת אותם כנדרש ואינה נענית לדרישות הנתבעת לערוך החשבונות מחדש כנדרש ולכן הנתבעת נאלצה לערוך את החשבונות מחדש (סעיפים 14-17 לתצהיר). עיון בחשבונות שהוגשו על ידי התובעת מגלה, כי אכן מדובר בחשבונות בלתי מסודרים שיש קושי לפענחם. כך, למשל, כותרת החשבון פעמים רבות לא תאמה את תוכנו, כך שעמודים בחשבון מס' 3 נשאו את הכותרת חשבון 1 (למשל, עמ' 227 לנספחים לתצהירי התובעת); הסעיפים בחשבונות אינם תואמים את הסעיפים בכתב הכמויות, ועבודות נוספות שולבו בחשבון באופן אקראי במקום להיות מרוכזים בסופו וללא צירוף תחשיב שיבהיר את אופן החישוב. על כן, החלטת הנתבעת לערוך את החשבונות מחדש היא יותר מסבירה בנסיבות העניין. עם זאת, יש לבחון האם השינויים שנערכו בחשבונות אלה היו כדין - דהיינו, האם יש פגם בכך שהנתבעת אישרה חשבונות נמוכים באופן ניכר מאלה שהוגשו על ידי התובעת.
13. התובעת טוענת, כי מר חדד שינה והפחית כמויות מהחשבונות שהוגשו, וזאת ללא ידיעת מר זינובי ובניגוד להסכמים המוקדמים ויומני העבודה. דא עקא, שטענה זו נטענה ללא ביסוס מספק. ככל שביקשה התובעת להוכיח, כי הכמויות והמחירים שאושרו לה אינם תואמים את הביצוע בשטח, היה עליה להגיש חוות דעת מומחה, אשר תבחן - בהסתמך על מחירי החוזה והכמויות שאושרו על ידי מר זינובי או שהוצגו בפרוטוקול המסירה - את התשלום המגיע לתובעת. חוות דעת מעין זו לא הוגשה. אמנם התובעת הגישה תחילה חוות דעת באשר לתשלום המגיע לה אולם זו נמשכה מתיק בית המשפט לאחר שהתובעת ויתרה על עדות המומחה מטעמה. בנסיבות שנוצרו אין למעשה דרך להעריך את נכונותן של רוב טענות התובעת בעניין זה, שכן אין בידי בית המשפט את הכלים הדרושים על מנת לבחון האם הכמויות שאושרו על ידי הנתבעת נכונות הן אם לאו. על כן, דינן של רוב טענות התובעת באשר לגובה החשבונות שאושרו - להידחות.לעומת זאת, בסוגיה אחת הוכח כי יש ממש בטענות התובעת, כי הסכומים ששולמו לה הופחתו שלא כדין. מעיון בריכוז חשבון חלקי 3 שנערך על ידי הנתבעת (עמ' 184 לנספחים לתצהירי הנתבעת), אליו מפנה התובעת, ניתן לראות כי בעוד שעבור ארבעה מהבניינים שולמו סכומים הנעים בין 400 אלף ל- 500 אלף ש"ח, עבור בניין 8 שולמו 82,700 ש"ח בלבד, שאינם כוללים תשלום עבור תיקון וצביעת קירות חיצוניים או עבודות פיתוח. מר זינובי, עת עומת בעדותו עם הפרש זה, אישר כי בסעיף זה חסר תשלום של "משהו בסביבות בין 250 עד 270-300, אני לא יודע, לא עשיתי חשבון עדין, לא בדקתי" (פ' 8.7.13 עמ' 541); לטענתו, "אני עשיתי טעות שלא בדקתי, כי בדקתי כל הדברים ולא נכנסתי בראש שאני הייתי חייב להכניס שם את העבודות צבע והחוץ... בוצעה עבודה, בוצעה ולא כתוב" (שם, עמ' 543). הנתבעת לא התייחסה בסיכומיה לטענות אלה ולא נימקה מדוע, לשיטתה, התובעת זכאית לתשלום של 82,700 ש"ח בלבד עבור העבודות בבניין 8. גם מעיון בפרוטוקול המסירה של בניין 8 (עמ' 317-318 לנספחים לתצהירי התובעת) עולה כי, בבניין זה בוצעו עבודות הצביעה בחוץ כמו גם עבודות מסתורי הכביסה והחלונות באופן אשר, גם אם היתה ביקורת על איכותו ועל פגמים ספציפיים, אינו שונה באופן מובהק מהנעשה בבניינים אחרים. בנסיבות אלה, יש לקבל, איפוא, את טענות התובעת לתשלום המגיע לה עבור בניין 8, ולהעמידו על 300,000 ש"ח, לאור עדותו של מר זינובי.הנתבעת טוענת בהקשר זה, כי שאול כהן אישר בחתימתו את חשבון 3 ועל כן הוא מנוע מלטעון נגדו. טענה זו טוב לה שלא נטענה, לאור העובדה שחשבון 3 נערך על ידי הנתבעת, תוך מחיקת היקף משמעותי של עבודות, אשר לא היתה מחלוקת על כך שבוצעו וזאת עקב טעות מצד עורכיו; לא ניתן לקבל, כי הנתבעת תבקש להסתמך על חתימתו של שאול כהן על החשבון בנסיבות בהן ברור מהראיות שהובאו, כי חתימה זו ניתנה על אף שהיה ברור לו, כי החשבון אינו משקף נכונה את העבודות שבוצעו.
14. מחלוקת נוספת באשר לתשלום החשבונות נעוצה בתוכנה של הישיבה שהתקיימה ביום 24.4.12, בנוכחות נציגי התובעת, הנתבעת והאגודה לתרבות הדיור. לטענת התובעת, בישיבה זו הוסכם כי חשבון מס' 3 ישולם עד ליום 29.4.12 וחשבון מס' 4 שהגישה יבדק על ידי הנתבעת וישולם עד ליום 10.5.12, מנגד התובעת תשוב לעבודה ותסיים את הפרויקט בהתאם להנחיות לביצוע העבודות שנותרו - שימסרו לה. את גרסתה מבקשת התובעת לתמוך בתצהירו של שאול כהן, לפיו כל דרישותיו בישיבה התקבלו (סעיף 53 לתצהיר) ובעדותם של עו"ד אבי עייש ועו"ד ירדנה אסייג בן שלום, באי כוחה במועד הפגישה, אשר העידו שניהם כי בישיבה סוכם כי חשבון 3 כפי שנערך על ידי התובעת הוא שישולם במלואו (פ' 7.7.13 עמ' 166, 171, 211-212). מנגד טוענת הנתבעת, כי מעולם לא הסכימה לקבל את החשבונות שהוגשו על ידי התובעת כפי שהם. אורן חדד העיד, כי בפגישה הוסכם, כי חשבון חלקי 3 כפי שנבדק ואושר על ידו - ולא כפי שהוגש על ידי התובעת - ישולם, וחשבון חלקי מספר 4 אשר נמסר למר זינובי במהלך הפגישה יבדק וישולם, זאת בתנאי שהתובעת תחזור לביצוע העבודות ותסיימן (סעיף 258 לתצהיר).כפי שניתן לראות, המחלוקת העיקרית נוגעת לשאלה איזה חשבון 3 התחייבה הנתבעת לשלם - את חשבון 3 כפי שאושר על ידה, או את חשבון 3 כפי שהוגש על ידי התובעת? קשה לקבל את גרסת התובעת, כי הנתבעת, אשר בדקה את חשבון 3 זמן רב לפני הפגישה והגיעה למסקנה, כי התובעת זכאית למחצית מהסכום הנדרש על ידה, הסכימה בפגישה לוותר על כל בדיקה נוספת של החשבון והסכימה למלוא הסכום שנדרש על ידי התובעת. בנוסף עדותו של שאול כהן, לפיה כל דרישותיו בישיבה התקבלו, אינה תואמת את עדותם של באי כוחו דאז, לפיה הוסכם כי חשבון 3 ישולם אולם חשבון 4 רק יועבר לבדיקה (סעיף 4 לתצהיריהם). אוסיף, כי גם אם הייתי מקבלת את עמדת התובעת, כי בישיבה זו הובטח לה, כי תקבל את הסכום בחשבון 3 כפי שהוגש על ידה, ספק אם הייתה הנתבעת מחויבת לשלם סכום זה בנסיבות בהן התובעת לא עמדה בסיכומים שהושגו בישיבה זו ולא סיימה את העבודות באתר. נראה לי שהתובעת ועדיה ראו בפגישה זו את אשר רצו לראות, מנקודת הזווית של התובעת ולא את אשר שדרה הנתבעת באופן, שכל אחד ראה את הסיכום בצורה אחרת. בשולי הדברים יוער, כי לצדדים טענות הדדיות לגבי תיעוד תוכנה של הפגישה, כאשר התובעת טוענת כי הנתבעת רשמה פרוטוקול של הפגישה והעלימה אותו משלא תמך בעמדתה, ואילו הנתבעת טוענת, כי התובעת הקליטה את הפגישה והעלימה את ההקלטה משלא תמכה בעמדתה. טענות אלה הינן ספקולטיביות בלבד, שכן לא נתמכו ולו בראיה כלשהי וההפניה של התובעת לעדות אורן חדד בפרוטוקול הדיון בצו המניעה, אין בה כדי להוכיח דבר ואין בה אישור לטענותיה.
15. התובעת מוסיפה ומלינה על כך שחשבונות 4-5 שהגישה לא שולמו, כמו גם חשבון נוסף שהגישה ביום 13.7.12 על בסיס פרוטוקול המסירה שנערך (נספח ל"א לתצהירי התובעת). בעניין זה, העיד אורן חדד כי הנתבעת לא בחנה חשבונות כלשהם בגין עבודות שבוצעו מאוחר מדצמבר 2011 על אף קיומן של עבודות כאלה:"בחשבון שנבדק, מס' 3, לתקופה דצמבר 2011, אלו העבודות שבוצעו באתר, אלו העבודות שנבדקו באתר וזה מה ששולם. החלטת ללכת לכיוונים שאינם רצויים, שאנחנו לא רצינו וזה מה שהגענו, מה אתה רוצה? שנעשה חשבון אחרי שביהמ"ש הוציא אותך?" (פ' 8.7.13 עמ' 665-666). בהמשך סייג מעט את דבריו וציין כי "אני חושב שצריך לשלם לכל קבלן עבור מה שהוא ביצע, אבל בעבודות שהוא ביצע ושולמו לו יש פגמים ויש אי-מסירה ונכנסנו וביצענו עוד עבודות על העבודות שהוא ביצע... לכן החשבון מס' 3 משקף בצורה די מדוייקת בסכום שלו את הסכום הסופי של הקבלן" (שם, עמ' 666).הנתבעת בחרה שלא לבדוק חשבון כלשהו לאחר חשבון 3 - על אף שחשבונות אלה הוגשו לה (ראה 2 אישורי קבלה על גבי חשבון 4, עמ' 233 לנספחים לתצהירי התובעת) - בטענה, כי אינה נדרשת לבדוק חשבונות בנסיבות בהן התובעת מפרה את החוזה, או כי ברור לה שהסכומים שלא שולמו מתקזזים עם החובות של התובעת לנתבעת. טענות מעין אלה אינן יכולות לעמוד. כפי שציינתי בעבר בת.א. (ב"ש) 52940-06-11 גלנור בינוי ופיתוח בע"מ נ' עיריית ערד, עמ' 41-42 (פורסם בנבו) (4.5.14), חילוקי דעות בגין עבודות שבוצעו אינם יכולים לפטור את מזמין העבודה מלבדוק באופן יסודי את החשבונות שהוגשו לו. באם סבור מזמין העבודה, כי מהתמורה שתתקבל יש להפחית את עלות תיקונם של ליקויים שונים, רשאי הוא כמובן לעשות כן בנסיבות המתאימות; אולם לא ניתן להשלים עם התנהלות בה בוחר מזמין העבודה שלא לבדוק כלל חשבונות נוספים שהוגשו לו, תוך הסתמכות על הנחה מעורפלת, כי הכסף שעוד מגיע לקבלן מתקזז מול סכומים המגיעים למזמין העבודה, מבלי לערוך חשבון ולהצביע שאכן כך הדבר.
16. בנסיבות אלה, כל אשר קיים בפני בית המשפט על מנת להעריך את הסכומים להם זכאית התובעת בגין העבודות שבוצעו לאחר חשבון 3, הינו חשבון 4 כפי שהוגש על ידי התובעת ונבדק על ידי מר זינובי (נספח י"ח לתצהירי התובעת), מבלי שנבדק על ידי הנתבעת. משבחרה הנתבעת שלא לבדוק חשבון זה, לא הרימה הנטל שהתובעת אינה זכאית לסכומים הנתבעים בו. לא נותר לי אלא לקבל את האמור בחשבון 4 כפי שנבדק על ידי מר זינובי, שהיה המפקח בשטח ואשר ידע לאשר את אשר בוצע בפועל. על כן, התובעת זכאית לסכום העבודות שאושרו על ידי מר זינובי בכל בניין, בהפחתת הנחה של 13% - כפי שנעשתה על ידה - ובהפחתת הסכום שאושר לה על ידי הנתבעת בחשבון 3 (נספח 13 לתצהירי התובעת). עבור בניין 8 אין התובעת זכאית לתשלום נוסף כלשהו שכן הדפים הנוגעים לבניין זה צורפו באופן חלקי, ואין בידי בית המשפט את הנתונים הבסיסיים על מנת להעריך את זכאותה של התובעת.עבור בניין 6 עומד הסכום המצטבר של העבודות שאישר מר זינובי - 624,939 ש"חעבור בניין 10 עומד הסכום המצטבר של העבודות שאישר מר זינובי - 622,665 ש"חעבור בניין 12 עומד הסכום המצטבר של העבודות שאישר מר זינובי - 513,242 ש"חעבור בניין 14 עומד הסכום המצטבר של העבודות שאישר מר זינובי - 629,347 ש"חסך כל הסכומים לזכות התובעת 2,390,193 ש"חבהפחתת הנחה של 13% - כפי שהופחתה גם על ידי התובעת בסך 310,725 ש"חהתוצאה: 2,079,468 ש"חבהפחתת הסכום שאושר לתובעת בחשבון 3 עבור ארבעת הבניינים 1,603,344 ש"חהסכום הנוסף לו זכאית התובעת בגין חשבון 4 - 476,124 ש"ח לאור הוראות סעיף 28.3 לחוזה יש להפחית מסכום זה 4.5% עבור דמי ניהול של הנתבעת;אין להפחית 1.5% תשלום למכון בדיקות, אשר נקבע בסעיף 28.3 לעיל, שכן בסיור קבלנים הודיעה הנתבעת על ביטול סעיף זה, וכן אין להפחית 10% בשל עיכוב, מאחר ועיכוב זה אינו רלוונטי עוד כיום. על כן, זכאית התובעת לתשלום של 454,698 ש"ח. הנתבעת מפנה להתבטאויותיו של שאול כהן לפיהן עד תום דצמבר הסתיימו בין 80 ל - 90 אחוז מהעבודות באתר (פ' 7.7.13 עמ' 318, 393), לשיטתה הדבר מעיד על כך שלא בוצעו על ידו עבודות נוספות לאחר מכן ולכן אינו זכאי לתמורה נוספת על זו שקיבל בחשבון 3. הצהרותיו של מר כהן בעניין זה אכן מעוררות קושי, מה עוד שבהזדמנות אחרת הגדיל וטען כי לאחר דצמבר "בתקופה הזאת לא עבדנו, ואם עשינו – עשינו דברים קטנים" (שם, עמ' 431). עם זאת, לא ניתן להתעלם מכך שהצהרות מר כהן אינן עקביות, בהזדמנויות שונות העלה גרסאות שונות באשר לחלק מהעבודה שביצע עד לדצמבר ולאחר דצמבר. בנסיבות אלה, איני רואה להסתמך על הצהרותיו, ויש להעדיף את עדותו של מר זינובי, אשר אישר כי בדק את חשבון 4 וראה לנכון לאשר את העבודות שבוצעו בו (פ' 8.7.13 עמ' 547) וגרסתו בעניין זה לא נסתרה.זה המקום להוסיף שלו תיק זה היה בנוי על התבטאויותיו של מר כהן או אמינותו תביעתו היתה נדחית, על כן פסה"ד בנוי על מסמכים, עדים חיצוניים ולא על עדותו של מר כהן, שעליה לא ניתן לבנות ממצא, בהיותה מבולבלת, בלתי סדורה ומלאת סתירות.
17. בנוסף לחשבון 4, הגישה התובעת את חשבון 6 ביום 7.6.12 (אף כי בתצהיר ועל גבי החשבון עצמו מופיע תאריך שונה והוא 29.4.12). עם זאת, גם לשיטת התובעת חשבון זה אינו כולל דרישות תשלום נוספות על אלה הכלולות בחשבון 4, שכן בכתב תביעתה ציינה התובעת כי הסכום הכולל של חשבון 6 עומד על סכום זהה לזה של חשבון 4 (ראה עמ' 3 לכתב התביעה בסעיפים המגדירים חשבונות אלה). כמו כן, צירפה התובעת לתביעה חשבון שנערך לאחר פרוטוקול המסירה, מיום 13.7.12, אשר עומד על 262,514 ש"ח (נספח ל"א לתצהירי התובעת). על חשבון לא ניתן לבסס ממצא שכן הוא אינו ברור, גם ביחס לחשבונות הקודמים שהגישה התובעת. חשבון זה אינו מבהיר באיזה בניין בוצעו העבודות הנטענות בו. החשבון לא הוגש לתובעת ולא נתמך בחוות דעת כלשהי, ולכן התובעת לא עמדה - בהקשר זה - בחובת ההוכחה המוטלת עליה ולא ניתן להשליך האחריות לאי בדיקת החשבון על הנתבעת, שכן אין מדובר בחשבון שהוגש לה לאחר ביצוע העבודות ואין מדובר בחשבון שהיה עליה לבדוק. גם בניסיונה של התובעת לטעון, כי חשבון זה מסתמך על פרוטוקול המסירה אין ממש, שכן פרוטוקול המסירה רצוף חילוקי דעות בין הצדדים, אשר אינם מאפשרים לבסס דרישת תשלום מוסכמת לגביו.
18. על האמור עד כה יש להוסיף, כי על אף שחשבון 3 - שאושר על ידי התובעת - אושר לתשלום בסך של 1,678,659 ש"ח, הרי שלהצהרת הנתבעת שולם לתובעת סך של 1,393,961 ש"ח בלבד (נספח 21 לתצהירי הנתבעת). הפער נעוץ בניכוי דמי ניהול, בסך 87,624 ש"ח, לאור הוראות סעיף 28.3 לחוזה; עוד נובע הפער מניכוי של 29,208 ש"ח דמי בדיקה, סכום הנראה סביר לאור כמות העבודה המשמעותית שנדרשה על מנת לבדוק את חשבונות התובעת באופן בו הוגשו ושלא בהתאם לחוזה. עם זאת, הפער כולל גם 10% אשר אמורים היו להיות מעוכבים בידי הנתבעת עד לסיום העבודות בלבד. כעת אין עוד הצדקה לעיכוב זה. על כן, על הנתבעת לשלם לתובעת גם את סכום העיכבון בסך 167,866 ש"ח, אשר עיכבה בידה עד כה. עבודות נוספות
19. מחלוקת נוספת בין הצדדים נוגעת לשאלת העבודות הנוספות. התובעת מפנה לסעיפי תשלום שונים בהם סוכם עמה על מחיר גבוה מהמחיר בכתב הכמויות וטוענת, כי על אף שתוספות אלה אושרו כנדרש, הנתבעת סירבה לשלם לה את תמורתן. הנתבעת טוענת, כי הוראות החוזה קבעו כיצד ניתן לשנות סעיפי תשלום בחוזה וכי התובעת, אשר לא פעלה על פי הוראות אלה, אינה יכולה להסתמך על רישומים ביומן העבודה בלבד על מנת לדרוש שכר בגין עבודות נוספות. המחלוקת בין הצדדים נעוצה בשאלה האם החוזה ביניהם התנה את התשלום עבור העבודות הנוספות באישורו של מר חדד, או שדי היה בכך שביצוען ומחירן אושר ביומני העבודה על ידי מר זינובי.מחלוקת זו נעוצה בסתירה בין הוראות החוזה להוראות המפרט המיוחד. סעיפים 00.33 ו - 00.34 להוראות המפרט המיוחד (עמ' 73-74 לנספחים לתצהירי התובעת) קובעים מחד גיסא, כי המפקח הוא המוסמך לאשר עבודות נוספות ולקבוע את מחירן. סעיף 00.33 קובע, כי "העבודות הנוספות תוכרנה אך ורק אם נרשמו ביומן העבודה וביצוען אושר מראש ובכתב על ידי המפקח... המפקח יהיה הפוסק האחרון לקביעה האם עבודה מסוימת הנה עבודה נוספת או עבודה הכלולה במחירי היחידה השונים בכתב הכמויות של החוזה". בדומה, קובע סעיף 00.34 לגבי עבודות שינויים, כי "עבודות שינויים תחשבנה אותן עבודות המשנות את הסטנדרטים שנקבעו בתוכניות ושאושרו לביצוע על ידי המפקח מראש ובכתב... המפקח יהיה הפוסק האחרון לקביעת האם עבודה מסוימת הנה עבודת שינויים או עבודה הכלולה במחירי היחידה השונים בכתב הכמויות של החוזה".סעיף 10.2 לחוזה קובע מאידך גיסא - בניגוד להוראות המפרט לעיל - כי "רישומים ביומן שאושרו על ידי המפקח והקבלן, ישמשו כראיה בין הצדדים על העובדות הכלולות בהם, אולם לא ישמשו כשלעצמם עילה לדרישת כל תשלום על פי חוזה". לכאורה - לפי סעיף זה - לא די בכך שעבודות נוספות יאושרו ביומן העבודה, שכן יומן העבודה אינו יכול לשמש, כשלעצמו, ראיה לדרישת תשלום.החוזה בין הצדדים התייחס מראש לאפשרות של סתירה בין הוראות החוזה למפרט המיוחד, וקבע בסעיף 8 כי "בכל מקרה שתמצא סתירה ו/או אי התאמה ו/או דו משמעות ו/או פירוש שונה בין התיאורים דרישות במסמכים השונים, על הקבלן להודיע על כך מיד למפקח, אשר יעבור להחלטת המנהל את ההוראה המחייבת. החלטת המנהל תהיה סופית ומכרעת ותחייב את הקבלן... בכל מקרה של סתירה ו/או אי בהירות בין הוראות הסכם זה לבין עצמם ובין כל מסמך אחר, ההוראה ו/או הדרישה המחמירה והגורפת יותר הן אלו שייקבעו ויחייבו את הקבלן..." (עמ' 17 לנספחים לתצהירי הנתבעת).יש קושי בישום סעיף זה בעניינינו. אין מחלוקת כי תשומת ליבו של מר חדד לא הופנתה לסתירות הקיימות בין המסמכים; מנגד ניתן גם לטעון, כי על הנתבעת - אשר ניסחה את החוזה - לשאת בהשלכות של הסתירות הקיימות בו, ויש חוסר תום לב בניסיונה להתנער מהתחייבויותיו של המפקח בשטח לאחר שהתובעת הסתמכה עליהן וביצעה העבודות. עם זאת, אין גם להתעלם מהסעיף המפורש בחוזה לפיו במקרה של סתירה בין הוראות החוזה ההוראה המחמירה יותר תחייב את הקבלן.אוסיף, שאין זה ראוי שהחוזה ינוסח באופן המחייב את הקבלן בדרישה המחמירה יותר תוך התעלמות מהסיכום בינו למפקח בעת ביצוע העבודה. הקבלן בדרך כלל אינו משפטן והבעיות מתעוררות תוך כדי עבודה בשטח, כאשר בזמן אמת לא המפקח ולא הקבלן מודעים לאמור בהסכם לגבי הסתירות ומה הדין החל, כאשר קיימת סתירה בין המסמכים השונים שנוסחו על ידי המזמין. אם אכן רוצה המזמין להסתמך על הנאמר בהסכם בעניין זה, מן הראוי שידגיש סעיף זה בחוזה ויביא זאת לתשומת ליבו הן של הקבלן והן של המפקח, כדי למנוע מחלוקות בעתיד.בעניינינו, איני נדרשת להכרעה בשאלה זו, שכן - כפי שיפורט להלן - דרישות התובעת לתשלום בגין עבודות נוספות הנתמכות ברישומים ביומני העבודה בלבד נבלעות ממילא בתוך התשלום שנפסק לה בגין הסכומים שנתבעו במסגרת חשבון 4.
20. התובעת דורשת תוספת תשלום בגין מספר עבודות נוספות:
    * מסתורי כביסה: התובעת טוענת, כי נדרשה לביצוע מסתורי כביסה באורך של 3 מ' במקום 2.2 מ' כפי שסוכם תחילה ומפנה לאישורו של מר זינובי ביומן העבודה לפיו זכאית היא לתשלום של 2,600 ש"ח עבור מסתורי הכביסה (עמ' 125 לנספחים לתצהירי התובעת), חלף התשלום של 2,000 ש"ח שנקבע בכתב הכמויות. עם זאת, בחשבון 4 זוכתה התובעת, ממילא, בתשלום של 2,600 ש"ח על כל מסתור כביסה, כך שההכרעה בשאלת זכאותה העקרונית לתוספת התשלום לאור הוראות החוזה מתייתרת. יוער, כי הסכום שנפסק בחשבון 4 אמנם אינו כולל את בניין 8, אולם איני רואה פגם בכך בנסיבות בהן אין מחלוקת, כי התובעת לא סיימה את בניית מסתורי הכביסה ולכן ממילא אינה זכאית למלוא התמורה בעדם, גם שעה שמר כהן אישר כי היו מסתורי כביסה אשר לא הושלמו על ידו (פ' 7.7.13 עמ' 432).
    * עבודות חיפוי חוץ: לטענת התובעת, זכאית היא לתוספת תשלום בגין הדרישה לשינוי מרקם ה"שליכט" בו בוצע החיפוי החיצוני של הבניינים, מחומר מסוג M100 אל חומר מסוג M200 אשר עלותו יקרה יותר; התובעת מפנה לאישורו של מר זינובי לתשלום נוסף של 10 ש"ח למ"ר בגין שינוי זה (יומן עבודה מיום 27.9.11, עמ' 124 לנספחים לתצהירי התובעת). גם במקרה זה, התוספת לה זכאית התובעת בגין צביעה גולמה בתשלום בו זוכתה התובעת בחשבון 4, ובתוספת עבור עלות הצביעה של בניין 8, שהושמטה מחשבון 3.התובעת מוסיפה וטוענת בהקשר זה, כי השטח שנצבע היה גדול מהנטען, תוך שהיא מפנה לעדותו של מר זינובי אשר לשיטתה תומכת בגרסה זו. המדובר בציטוט שאין לו כל קשר לטענה באשר לגודל השטח שנצבע, ועל כן יש לדחות את טענותיה של התובעת בעניין זה בהעדר תשתית ראייתית כלשהי.
    * שוחות ביוב: במקור הועלו על ידי התובעת מספר טענות בנוגע לזכאותה לתוספת תשלום בגין שוחות הביוב, אלא שבסיכומיה מיקדה התובעת את טיעוניה בדרישה לתוספת תשלום עבור העמקת השוחות בלבד. בכתב הכמויות נקבע מחיר של 2,600 ש"ח עבור שוחות ביוב בעומק של עד 1.25 מ' (סעיף 01.4.060 לכתב כמויות, עמ' 49 לנספחים לתצהירי הנתבעת). ביום 11.1.12 חתמו שאול כהן מטעם התובעת, מר זינובי מטעם האגודה לתרבות הדיור ואורן חדד מטעם הנתבעת על מסמך המאשר שינוי מחירים, כך שעבור שוחות עד עומק של 1.25 מ' ישולם 2,260 ש"ח ליחידה; עבור שוחות מעומק של 1.25 מ' ועד עומק של 1.75 מ' ישולם 3,295 ש"ח ליחידה; ועבור שוחות מעומק של 1.75 מ' ועד עומק של 2.25 מ' ישולם 3,880 ש"ח ליחידה (נספח ל"ג לתצהירי התובעת). המדובר באישור שניתן במסמך עצמאי ואף מר חדד חתום עליו, כך שלכאורה לא אמורה היתה להיות מחלוקת בגינו, שכן אין מדובר באישור ביומני העבודה בלבד. עם זאת, בפועל הן מר חדד והן מר זינובי אישרו לתובעת 2,600 ש"ח בלבד לשוחה, על אף ששניהם אישרו את ההסכמה אליה הגיעו בדבר העמקת השוחות (סעיף 187 לתצהיר מר חדד, סעיף 45 לתצהיר מר זינובי).הנתבעת סבורה, כי אינה מחויבת לסיכום שנערך מאחר והתובעת התכחשה להסכמות אלה בזמן אמת, ובכל חשבון דרשה סכומים אחרים עבור השוחות; משהתובעת התכחשה להסכמות שהושגו, סבורה הנתבעת כי אין היא זכאית ליותר מהתמורה החוזית. אין בידי לקבל עמדה זו. בנסיבות בהן הנתבעת אינה מכחישה כי בפועל בוצעו שוחות עמוקות יותר, טענה שאף נתמכת בעדותו של ציון מור יוסף, אשר לא נסתרה, אין היא יכולה להתנער מהסכמתה המפורשת בגלל שדרישות התשלום של התובעת בעניין זה לא היו עקביות. על כן, ראיתי לזכות את התובעת בתוספת תשלום בסך 695 ש"ח לכל שוחת ביוב, וזאת בהתאם לפער בין התשלום שדרשה התובעת בחשבון 4 (3,295 ש"ח) לסכום שאושר לה באותו חשבון (2,600 ש"ח). התובעת זכאית לתוספת תשלום זו לפי 19 שוחות בכל אחד משלושת הבניינים בגינם צורפו מסמכים של דרישת תשלום, שכן עבור בניין 8 לא צורפו המסמכים הרלוונטיים ועבור בניין 12 לא נדרש תשלום עבור שוחות ביוב. סך הכל זכאית הנתבעת לתוספת תשלום בסך 695 ש"ח \* 3 בניינים \* 19 שוחות בבניין, שהם 39,615 ש"ח.
    * דודי שמש: התובעת מלינה על כך שמר חדד סרב לאשר תשלום עבור פירוק המתקנים של דודי השמש, על אף שתשלום זה עוגן בכתב ביום 23.10.11 (נספח 6 לתצהירי הנתבעת), בטענה, כי הסיכום שנעשה לאו סיכום הוא, שכן היה על התובעת להגיש ניתוח מחיר מפורט לאחר מכן (פ' 14.11.13 עמ' 871). נושא זה לא הוברר שכן מעיון בחשבון 4 לא ניתן לראות כל דרישת תשלום בגובה 270 ש"ח עבור התקנת דודי שמש, והתובעת לא טרחה להבהיר עניין זה. על כן לא ניתן לאשר לתובעת תשלום כלשהו מעבר לזה שאושר לה ממילא בחשבון 4.
21. בשולי הדברים יש להעיר, כי התובעת הלינה על כך שלא נמסר לה מראש כי הדיירים שותפים כספית בשיפוץ, ובשל מעורבותם נדרשה היא להתאים עצמה לדיירים, דבר שהשפיע ויקר את הביצוע. טענה זו אינה ברורה לי ולא ניתן ליתן סעד כלשהו בגינה, שכן ככל שמדובר בדרישות הדיירים לעבודות נוספות - הרי שהתובעת, אשר חתמה על חוזה עם הנתבעת, לא היתה חייבת להיענות לדרישות אלה, וככל שמדובר בנזקים אחרים הרי שלא ברור למה הכוונה ומה היתה עלותם. **העיכוב בביצוע**
22. על פי החוזה, העבודות באתר אמורות היו להסתיים עד ליום 23.2.12. בפועל, העבודות לא הסתיימו וביום 12.6.12 הוסכם, בדיון בבית משפט השלום באשקלון, כי התובעת תפנה את האתר. התאריך המדויק בו עזבה התובעת את האתר לא הוברר, כאשר אורן חדד העיד כי המדובר בסוף יוני (סעיף 219 לתצהיר). שני הצדדים מטילים את האשמה לעיכוב על משנהו ודורשים פיצוי בגינו.
23. התובעת טוענת, כי נתקלה בעיכובים אובייקטיביים שונים, כגון ימי גשם מרובים שלא אפשרו את עבודות הצבע, מתקפת טילים על אזור אשקלון והפסקת עבודה בתקופת חג הסוכות בשל דרישות הדיירים. היא מלינה על כך, שהנתבעת סירבה לבקשתה להאריך את משך ביצוע העבודה בשל סיבות אלה. עוד טוענת התובעת, כי העבודות התעכבו מאחר ומר זינובי נעדר מהאתר בחלק מתקופת העבודה וכי הנתבעת לא סיפקה לתובעת תכניות עבודה כנדרש.איני סבורה כי יש ממש ברובן של טענות אלה. ימי גשם בחורף אינם בגדר אירוע מעכב בלתי צפוי, כמו גם הפסקת עבודה בת מספר ימים בשל החגים. ביומנים מוזכרת הפסקה של שלושה ימים בלבד בשל מתקפת הטילים, אשר מהווים חלק קטן ביותר מזמן העיכוב המיוחס לתובעת. כמו כן, גם אם נעדר מר זינובי בחלק מזמן העבודה (פ' 8.7.13 עמ' 479), הרי שלא הוכח שהיעדרות זו עיכבה את ביצוע העבודות, שכן תקופות עצירת העבודה היו דווקא בעת נוכחותו של מר זינובי באתר. גם לא עלה בידי התובעת להוכיח כי היה צורך בתוכניות על מנת לבצע את השיפוץ ולא די היה בהוראות שנמסרו לתובעת בשטח על ידי מר זינובי; ממילא, הגרסה לפיה השיפוץ התעכב בשל העדר תכניות אינה עולה בקנה אחד עם העובדה – אשר אינה שנויה במחלוקת – לפיה על אף העדר התוכניות סיימה התובעת את רובן של העבודות עד לסוף חודש דצמבר, מוקדם יותר מהצפוי.עם זאת, הסיבה העיקרית לכך שסברתי כי העיכוב נעוץ בתובעת ולא בגורמים כלשהם מצד הנתבעת, טמונה בעובדה, אשר אינה שנויה במחלוקת, כי התובעת עיכבה את העבודות במכוון משסברה, כי לא שולמו לה הכספים המגיעים לה. מסקנה זו עולה ממכתבי התובעת בזמן אמת; כך, במכתבה לאורן חדד מיום 2.4.12 (נספח כ"א לתצהירי התובעת) -
    * **ההתנהלות שלך בלבד היא זו שגורמת לעיכוב העבודות ולסיומן, בשיחה האחרונה ביקשתי ממך שמר זינובי המנהל – מפקח יקבע ויסכם עימי את העבודות הנוספות כולל תמחור לעבודות הנוספות, ענית בשלילה שרק אתה תקבע את המחיר.**
    * **סעיף 2 הקבלן והציוד נמצאים באתר ללא תעסוקה מעל חודשיים.**
    * **כדי להמשיך את העבודות עליך לשלם כפי שהבטחת בשיחות עימך...**התובעת הצהירה, כי בשל מחלוקות כספיות אינה עובדת ותנאי להמשך העבודה היענות לתביעתיה הכספיות. גם מעיון ביומני העבודה ניתן לראות רישומים לפיהם העבודה הושבתה בשל חילוקי דעות כספיים; כך, ביומני העבודה בימים 24.12.11 עד 7.1.12 נרשם "אין תשובות לדרישות לא עובדים באופן מלא" (עמ' 136-138 לנספחים לתצהירי התובעת). גישה זו של התובעת אף באה לידי ביטוי בדברי באי כוחה בדיון בבית המשפט השלום באשקלון, שם נאמר על ידי עו"ד עייש כי "ראה הקבלן שהוא עם הפעולות האלה שהוא התבקש עבר את הסכום שהוקצב לכן הוא עצר. הקבלן ביקש לכן לעצור את העבודה וביקש כסף" (ת.א. 12827-06-12, עמ' 1 לפרוטוקול מיום 12.6.12). התנהלותה של התובעת עולה גם מעדותו של ירוחם כהן, קבלן המשנה של עבודות טיח החוץ, אשר העיד, כי פעמים רבות נאמר לו על ידי התובעת לעצור את העבודה באתר (פ' 4.7.13 עמ' 147).משהתובעת עצרה את ביצוע העבודות למשך חודשים בשל מחלוקות כספיות, אין היא יכולה לתלות את העיכוב בביצוע העבודות באחרים, אשר גם אם היה בהם ממש, השפעתם על התארכות העבודות הינה שולית ביחס לעיכוב לו גרמה התובעת במכוון. למעשה, לא ברור מדוע התובעת מלינה על כך שהנתבעת סירבה להאריך את משך ביצוע העבודה בשל עיכובים שונים כאשר היא גרמה במכוון לרובה של התארכות זו.
24. חילוקי דעות כספיים אינם מצדיקים עצירה של העבודות באתר, באופן המאלץ את הדיירים להתגורר באתר עבודה במשך חודשים רבים. ככל שסברה התובעת, כי הנתבעת מפרה את החוזה עמה, שמורה הייתה לה הזכות לבטל את החוזה, או לחילופין לסיים את העבודה ולתבוע את המגיע לה בבית המשפט. ההתנהלות בה בחרה התובעת, של עצירת העבודות באתר על מנת להפעיל לחץ על הנתבעת להיענות לדרישותיה - כאשר מי שסבל מכך הם דיירי הבניינים - אין לקבלה. משבחרה התובעת לעכב העבודות עליה לפצות הנתבעת בגין הנזק שנגרם; ודאי וודאי שאינה זכאית לפיצוי כלשהו בשל הנזקים שנגרמו לה כתוצאה מהעיכוב שכולו היה תלוי בה.מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה, כי בניגוד מוחלט לטענותיה בסיכומים ויתרה התובעת במפורש בסעיף 59 לחוזה על זכות העיכבון, והתחייבה כי "הקבלן מוותר בזאת ויתור סופי מוחלט וגמור על זכות העיכבון לסעיף 5 לחוק חוזה הקבלנות תשמ"ד – 1984 לא יחול במידה שתהיה לו זכות שכזו, במועד כלשהו, והוא לא יהא זכאי לעכב את מסירת העבודה...". לאור ויתור זה, קשה לקבל את החרות שנטלה לעצמה התובעת להחזיק באתר במשך תקופה כה ממושכת בשל חילוקי הדעות הכספיים שנוצרו.
25. הנתבעת תובעת פיצוי בגין העיכוב כקבוע בסעיף 19.1 לחוזה, הקובע:"אם לא ישלים הקבלן את ביצוע העבודה תוך התקופה הנקובה בחוזה ובהתחשב הארכתה או בקיצורה כאמור בחוזה זה, ישלם הקבלן לחברה פיצוי קבוע ומוערך מראש בסך שווה ל- 0.05% (חמישית אחוז) משכר העבודה בו איחר הקבלן בהשלמת העבודות לכל יום של איחור החל מן המועד שנקבע להשלמת העבודה ועד מועד השלמתה..."הסעיף קובע כי עת העבודה לא הושלמה במועד - ובענייננו לא הושלמה עד ליום 23.2.12, היום שנקבע לסיום העבודות - על התובעת לפצות הנתבעת באחוז מסוים מהשכר שנקבע עבור העבודות שטרם הסתיימו, עבור כל יום של איחור. הנתבעת טוענת, כי יש לערוך החישוב לפי 0.2% מהעבודות, כפול 891,852 ש"ח - עלות סיום העבודות באמצעות הקבלן החילופי - כפול 358 ימי עיכוב, שהם תוצאה של משך הזמן שחלף מהיום בו היתה התובעת אמורה לסיים את העבודות באתר ועד ליום בו הסתיימו העבודות באמצעות קבלן חילופי. אין בידי לקבל את החישוב המוצע. ראשית, קיימת טעות בניסוח הסעיף בחוזה. במספרים, מצוין, כאמור, 0.05% בעוד במלל המצוי בסוגריים "חמישית אחוז". חמישית האחוז הינה 0.2%, ולא 0.05%. הנתבעת מבקשת לטעון כי המלל המפורט בסוגריים הוא שמבהיר את כוונת הצדדים; לא ברור על מה סומכת הנתבעת בטענה זו, שכן אין כל אינדיקציה בלשון החוזה או מהתנהלות הצדדים ממנה ניתן ללמוד מהו גובה הפיצוי אליו כיוונו הצדדים. בהעדר אינדיקציה מעין זו, הרי שיש ללכת לפי הכלל הקבוע בסעיף 25(ב1) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג – 1973, לפיו "חוזה הניתן לפירושים שונים והיתה לאחד הצדדים לחוזה עדיפות בעיצוב תנאיו, פירוש נגדו עדיף על פירוש לטובתו". מאחר ולנתבעת עדיפות מוחלטת בקביעת תנאי החוזה וניסוחו, שכן היא שהכתיבה את תנאיו, הרי שספק בפרשנותו יש לפרש כנגדה, ומשכך הפיצוי יקבע לפי 0.05% ליום.שנית, הסעיף מדבר על "שכר העבודה בו איחר הקבלן בהשלמת העבודות", מכאן הפיצוי יקבע על פי השכר לו היה זכאי הקבלן עבור העבודות שנותרו, ולא על פי השכר אותו שילמה הנתבעת לקבלן חילופי. לפי התחשיב שהגישה הנתבעת, אשר לא נסתר על ידי התובעת, עלות השלמת העבודות באמצעות התובעת עמדה על 462,268 ש"ח (לא כולל מע"מ) (נספח 42 לתצהירי הנתבעת). על כן, את הפיצוי יש לחשב ביחס לסכום זה.יוער, כי אמנם, סעיף 19.1 לחוזה קובע כי הפיצוי ישולם "לכל יום של איחור החל מן המועד שנקבע להשלמת העבודה ועד מועד השלמתה", אולם לא ברור כי נובע מכך כי על התובעת לפצות עבור המועד שחלף עד להשלמת העבודה באמצעות קבלן אחר, שכן מועד השלמה זה אינו באחריותה ויכול שיארך זמן רב בשל התנהלות שאינה תלויה עוד בתובעת. עם זאת, במקרה זה מועד השלמת העבודות לו טוענת הנתבעת - 15.2.13 - נראה סביר, בהתחשב בצורך להתקשר עם קבלן חילופי ובזמן שארכה עבודתו, ועל כן יש לקבל את טענת הנתבעת לזכותה לפיצוי עבור 358 ימי איחור, עד להשלמת העבודה בפועל.לאור הנתונים לעיל, הפיצוי לו זכאית הנתבעת עומד על 0.05% \* 462,268 ש"ח \* 358 ימים, שהם 82,746 ש"ח.**דרישות תשלום נוספות של התובעת**
26. התובעת מוסיפה ודורשת תשלום בגין עלויות מימון ההלוואות מבנק דיסקונט, הלוואה אותה נטלה - כך לטענתה - בשל העיכוב בתשלום המגיע לה מהנתבעת. גרסה זו מבקשת התובעת לתמוך במסמך שצורף לכתב התביעה המעיד על עלויות הלוואה בסך 2 מליון ש"ח. לא ניתן להיענות לתביעה זו, על אף מסקנתי, כי היו סכומים שלא שולמו לנתבעת, שכן התובעת לא ביססה את טענתה כי סכומים אלה נדרשו לה בשל עיכוב התשלומים על ידי הנתבעת ולא נבעו מחובותיה הקודמים. גם הסכום שנלקח כהלוואה - שני מליון ש"ח - אינו תואם את הסכומים שחבה הנתבעת לתובעת באותה העת, ויש בו כדי לחזק את המסקנה כי לא הוכח שהצורך בהלוואה נבע מהתנהלות הנתבעת דווקא.
27. דרישה נוספת היא לתשלום סך של 40,987 ש"ח בגין הפרשי הצמדה וריבית בשל איחור בתשלומים. איני נדרשת להכריע בשאלה האם אכן היה איחור בתשלום, שכן התובעת לא פירטה, לא בכתב התביעה ולא בסיכומיה, כיצד חושב הסכום הנתבע בגין הפרשי הצמדה וריבית, על אף שמר כהן סבר כי "אנחנו נצטרך להביא איזה מומחה לדבר הזה. אני לא מבין בזה אבל זה בערך פלוס מינוס", והוסיף וציין כי הסכום חושב על ידי באת כוחו דאז, עו"ד ירדנה אסייג בן שלום, אבל הוא "לא יודע איך היא עשתה את הסכום הזה" (פ' 7.7.13, עמ' 458). משלא הונחה תשתית ראייתית כלשהי התביעה בגין פריט זה, נדחית.
28. התובעת מוסיפה ומלינה על חילוט הערבות, בטענה שהחילוט בוצע שלא כדין וללא התראה מוקדמת והיא זכאית להשבת סכום הערבות וההוצאות שנגרמו לה מחילוטה. בעניין זה, יש להבחין בין השאלה האם עצם החילוט נעשה כדין, לבין השאלה האם הנתבעת זכאית כיום להותיר את כספי הערבות בידה. הערבות הינה ערבות אוטונומית, וההלכה קבעה כי ככלל, הערבות הבנקאית האוטונומית נועדה לאפשר למוטב להיפרע ממנה מבלי שידרש להמתין לפתרון המחלוקות הכספיות בין הצדדים:"מותר הערבות הבנקאית האוטונומית טמון בידיעת המוטב כי בהתקיים התנאים הנקובים בכתב-הערבות יקבל לידיו את כספי הערבות בלא שיהיה תלוי בהכרעה במחלוקות אשר מקורן בעיסקת היסוד. הערבות האוטונומית נועדה לשחרר את הנהנה על-פיה גם מן התלות ברצונו של החייב לפרוע את חובתו או בעצם היותו בר-פירעון" (רע"א 73/00 AMS נ' בזק, פד"י נד(2) 394, 400 (16.5.00).משכך, זכותה של הנתבעת היתה לפרוע את הערבות הבנקאית בנסיבות בהן העבודה באתר הופסקה על ידי התובעת. גם בטענה, כי חילוט הערבות נעשה ללא התראה מוקדמת - אין ממש, שכן הוכח, שהנתבעת שלחה לתובעת מכתב התראה ביום 1.4.12 (נספח 29 לתצהירי התובעת), כך שאין מדובר - כטענת התובעת - בערבות שחולטה ללא אזהרה מראש. מעבר לנדרש, התובעת לא הוכיחה את ההוצאות שנגרמו לה, ככל שנגרמו, בשל חילוט הערבות וכל שהעיד מר כהן, כי החומר הרלוונטי מצוי אצל עו"ד ירדנה אסייג בן שלום (פ' 7.7.13 עמ' 459).עם זאת, העובדה כי הנתבעת זכאית הייתה לחלט את הערבות בעת שחולטה, אין פירושה כי היא רשאית להותיר סכום זה בידה כיום, בהתעלם מהחיובים ההדדיים של הצדדים:"למותר לציין כי אין בחילוט הערבויות כדי לגרוע מזכויותיה של המבקשת לתרופות חוזיות על-פי עיסקת היסוד, אלא שתרופות אלה, שלעתיד, אין בכוחן לזכות את המבקשת לקבל סעד זמני המעכב את חילוט הערבויות היום, או כל סעד המקצץ בכנפיו של עקרון העצמאות ומתנה בפועל את פירעון הערבות הבנקאית בבירור המחלוקת העולה מעיסקת היסוד" (שם, עמ' 401).על כן, שאלה זו תבחן במסגרת ההתחשבנות הכללית שבין הצדדים.
29. התובעת סבורה כי היא זכאית להחזר של 15,000 ש"ח בגין העלויות שנגרמו לה עקב הצורך לשלם לדיירים עבור שימוש בחשמל ומים. בעניין זה מפנה התובעת להוראות סעיף 8 בהנחיות והוראות כלליות לחוזה (עמ' 73 לנספחים לתצהירי הנתבעת), שם נקבע, כי "בניגוד לאמור בפרק 00 – מוקדמות (של המפרט הבין משרדי), יקבל הקבלן רשות להתחבר למקורות מים וחשמל בבנין. הקבלן לא יידרש לשלם עבור השימוש במים וחשמל, אולם כל ההוצאות הכרוכות בביצוע החיבורים למקורות המים והחשמל תחולנה עליו". דא עקא, שגם במקרה זה דרישתה של התובעת להחזר עבור החשמל הועלתה ללא ביסוס; לא די בכך שהקבלן יעריך עלויות החשמל והמים בסך 500 ש"ח לבניין לחודש, אלא עליו להציג אסמכתאות להערכה זו כמו גם לכך שסכומים אלה שולמו לדיירים בפועל.
30. באשר לתביעה בגין עוגמת נפש, לא סברתי כי התובעת זכאית לפיצוי בפריט זה, בהתחשב בהתנהלותה, התארכות העבודות והפסקתן ועוגמת הנפש שנגרמה לדיירים שנאלצו לגור ב"אתר בניה". **דרישות תשלום נוספות של הנתבעת**
31. הנתבעת דורשת פיצוי בגין העלויות של סיום העבודות באמצעות קבלן חילופי בסך 563,362 ש"ח. לטעמי, יש ממש בתביעה זו. בנסיבות בהן עצרה התובעת את העבודות באתר, זכאית היתה הנתבעת לסלק את ידה מהאתר ולסיים את העבודות באמצעות קבלן חילופי, לאור הוראות סעיף 55.1 לחוזה אשר קבע כי "החברה תהיה רשאית לתפוס את אתר העבודה ולסלק את ידו של הקבלן ממנו ולהשלים את העבודה בעצמה או באמצעות קבלן אחר... כשהקבלן... הפסיק את העבודה לפרק זמן העולה על 5 ימים ברציפות ו/או במצטבר". עוד יוער, כי ממילא התובעת הסכימה, בעת הדיון בבית משפט השלום באשקלון, לפנות את האתר ומכך נובעת גם נכונות לכך שהעבודות יושלמו באמצעות קבלן אחר. בנסיבות אלה, חל סעיף 55.8 לחוזה, הקובע, כי במידה ויתקיימו נסיבות שיצדיקו את סילוק ידה של התובעת מהאתר וסיום העבודות באמצעות קבלן חילופי, "הוצאות השלמת העבודה... יהיו על חשבון הקבלן והוא יישא בנוסף להוצאות האמורות, בתוספת של 15% המהווה הוצאות תפעול מוערכות מראש, שיקוזזו מיתרת התמורה המגיעה לו, אם תגיע בנוסף לכל סכום שייפסק ע"י ערכאה שיפוטית".הנתבעת מפנה בהקשר זה לנספח 41 לתצהיריה, שם מצוי תחשיב מפורט לפיו שולמו לקבלן החילופי 948,779 ש"ח עבור השלמת העבודות, כאשר מתוכם 85,571 ש"ח שולמו בגין עבודות נוספות, כך שעלות סיום העבודות אותן היתה התובעת אמורה לבצע עמדה על 863,208 ש"ח, לא כולל מע"מ. עוד מפנה הנתבעת לנספח 42 לתצהיריה, אשר כולל תחשיב מפורט לפיו עלות סיום העבודות באמצעות התובעת אמורה היתה לעמוד על 462,267 ש"ח. התובעת בסיכומיה לא התייחסה למסמכים אלה ואף לא הציעה תחשיבים חילופיים, כך שאין לי אלא לקבל סכומים אלה כפי שהם. משכך, זכאית הנתבעת להפרש בין עלות הביצוע על ידי הקבלן החילופי לבין עלות הביצוע באמצעות התובעת, בסך של 400,941 ש"ח; עוד זכאית הנתבעת לתוספת של 15% מסכום זה בשל הוצאות תפעול מוערכות מראש, בסך 60,141, בהתאם לאמור בחוזה. סך הכל, זכאית הנתבעת לסכום של 461,082 ש"ח עבור העלויות של סיום העבודות בפרויקט באמצעות קבלן אחר.
32. הנתבעת מוסיפה ודורשת פיצוי בגין עלות תוכנית עדות שלא נמסרה לה, בניגוד להוראות סעיף 00.11 למפרט הטכני המיוחד (עמ' 65 לנספחים לתצהירי התובעת). הנתבעת לא הבהירה במה נבדלת דרישת תשלום זו מדרישת התשלום הכללית בגין כלל העבודות שלא בוצעו על ידי התובעת, על כן לא ניתן לקבל דרישת תשלום זו.
33. הנתבעת תובעת גם את עלות תיקונם של ליקויים שהתגלו בעבודות הנתבעת. במסגרת דרישות אלה תובעת היא את תיקונם של הליקויים הבאים:
    * תיקון צבע בחזיתות הבניינים - בהקשר זה מפנה הנתבעת לדו"ח בדיקה מטעם חברת איזוטופ ל"חוזק ההדבקות של ציפוי צבע מרקם לקירות חוץ", שנעשה עבור בניין 8; תוצאות הבדיקה עמדו על ממוצע 0.30, בעוד התוצאות הנדרשות הן 'מעל 0.30'. על תוצאות בדיקה זו מבקשת הנתבעת לבסס עלויות תיקון בכל הבניינים, אותן היא מעריכה בסך של 25% מהעבודות, בעלות של 82,232 ש"ח.ככלל, לא ניתן לבסס דרישה לתיקון הצבע בכל הבניינים על סמך בדיקה שנעשתה בבניין אחד בלבד, ועל כן לא ניתן לקבל את טענות הנתבעת ככל שהן נוגעות לארבעת הבניינים האחרים. מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שהוצג דו"ח בדיקה תקין של בניין 10 (ת/1). אין זה ראוי, כי הנתבעת בחרה להציג דו"ח בדיקה של בניין אחד שתואם את טענותיה ולא להביא לידיעת בית המשפט שקיים גם ממצא אחר בהתייחס לבניין אחר, במיוחד שעה שהיא מבססת תביעתה על הממצא לחובת התובעת ומתעלמת מהממצאים לזכותה. התנהלות זו גובלת בחוסר תום לב וזאת בלשון המעטה. מר חדד ביקש להסביר בבית המשפט כי מאחר וישנם בניינים בהם תוצאת עבודות חיפוי החוץ היתה טובה ובניינים בהם התוצאה לא היתה טובה, נעשתה הערכה לפיה התיקון הממוצע הנדרש הינו 25% לכל בניין (פ' 14.11.13 עמ' 774). הסבר זה אין בו ממש, וגם אין בו כדי להבהיר מדוע הנתונים הקיימים בידי הנתבעת, לטובת התובעת לא הוצגו בפני בית המשפט במלואם.עם זאת, בהתייחס לבניין 8, משהוכח בבדיקה כי חיפוי החוץ של הבניין הינו פגום, נראה כי הערכת המחיר שהוצגה על ידי הנתבעת - 25% מעלות הצביעה הראשונית - הינה סבירה, והנתבעת זכאית לפיצוי בסך 82,232 ש"ח בגין עלות תיקון הליקויים בבניין 8.
    * איטום גגות - לטענת הנתבעת, מבדיקה שביצעה עולה כי דודי השמש והמתקנים הותקנו באופן שעלול לפגוע באיטום ולכן ידרשו עבודות תיקון איטום בעלות של 11,220 ש"ח לבניין. טענה זו לא הוכחה. לא ניתן לתבוע סכומי כסף על סמך "בדיקה ראשונית שביצעה החכ"ל", כלשונו של מר אורן חדד (סעיף 240.5 לתצהיר), מבלי להביא ראיות לתוצאותיה של בדיקה זו באמצעות האדם שביצע אותה ולפרט כיצד חושבו העלויות של תיקון הפגם.
    * מסתורי כביסה - לטענת הנתבעת, מאחר והתובעת לא התקינה גגונים וכיסוי צידי למסתורי הכביסה, תדרש היא להתקנת אלמנט כיסוי צד למסתורי הכביסה. גם כאן, לא הובהר מדוע עלות זו לא נכללה בעלות ביצוע העבודות באמצעות קבלן חילופי שפורטו לעיל; מה עוד, שהנתבעת אינה זכאית למלוא עלותן של עבודות שלא בוצעו על ידי התובעת אלא רק להפרש בין העלות של ביצוע עבודה זו באמצעות התובעת לעלות של ביצוע עבודה זו באמצעות קבלן אחר, וחישוב מעין זה לא הוצג בפני בהקשר של מסתורי הכביסה.
34. הנתבעת מוסיפה ותובעת פיצוי בגין פגיעה במוניטין והוצאת לשון הרע, כיוון שהתובעת האשימה אותה בהאשמות שווא והסיתה את דיירי הבניינים נגדה וכתוצאה מכך, נדרשה הנתבעת להתמודד עם פגיעה תדמיתית קשה בקרב תושבי העיר. גם כאן, המדובר בטענות שנטענו בעלמא, מבלי שהועמדה להן תשתית עובדתית של ממש, ומבלי שהובא לעדות ולו מי מהדיירים. גם לא הובהר הבסיס לסכום הנתבע בסך מליון ש"ח. על כן דין התביעה בפריט זה להידחות.**סיכום**
35. סוף דבר, הנתבעת תשלם לתובעת את הסכומים הבאים:
    * בגין הסכומים החסרים בחשבון 3 300,000 ש"ח
    * בגין חשבון 4 שלא נבדק454,698 ש"ח
    * כספים שעוכבו בידי הנתבעת מתוך החשבונות ששולמו 167,866 ש"ח
    * תוספת תשלום בגין שוחות ביוב.39,615 ש"חסך הכל, על הנתבעת לשלם לתובעת סך של -**962,179 ש"ח**.
36. התובעת, מאידך גיסא, תשלם לנתבעת את הסכומים הבאים:
    * בגין עיכוב בביצוע - 82,746 ש"ח
    * בגין עלות השלמת העבודות באמצעות קבלן חילופי -461,082 ש"ח
    * בגין עלות תיקון ליקויים - 82,232 ש"חסך הכל, על התובעת לשלם לנתבעת סך של - **626,060 ש"ח** בקיזוז הסכומים - על הנתבעת לשלם לתובעת **336,119 ש"ח**
37. משנקבע, כי הנתבעת היא שחבה כספים לתובעת על הנתבעת להשיב לתובעת את סכום הערבות הבנקאית שחולטה, בסך 245,470 ש"ח. סך הכל תשלם הנתבעת לתובעת סך 581,589 ש"ח. סכום זה ישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה, 15.7.12, ועד התשלום בפועל. לא מצאתי לחייב בשכ"ט עו"ד משחלק מתביעות הצדדים התקבלו וחלק נדחו ובהביאי בחשבון את התנהלות הצדדים.הנתבעת תשלם לתובעת אגרת משפט לפי הסכום שנפסק בסך 581,585 ש"ח. **ניתן היום, ט"ז תמוז תשע"ד, 14 יולי 2014, בהעדר הצדדים.**

|  |
| --- |
| **Picture 1** |
| **שרה דברת, שופטת,**  **ס.נשיא** |