

בתי המשפט

פ"ר 02035/03 בש"א 19938/04	בית משפט מחוזי תל אביב-יפו	
21/12/2005	כ"ב' השופטת אלשיך ורדה	בפני:

המבקש: עו"ד יוסף וקנין
בתפקידו כמנהל מיוחד של חברת שמואל רובננקו ושות'
בנין והשקעות בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד משה אביקם ואח'

-- נ ג ד --

- המשיבים:**
1. א.ד.ח.ן מתכון בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד רוני יאיר זלכה
 2. מיכל ואלדן טוביה
 3. איילת ואבי לוי
ע"י ב"כ עוה"ד מירית חביה
 4. ורד וליאור מדמון
ע"י ב"כ עוה"ד יפעת בן דוד-עמית
 5. כונס הנכסים הרשמי
ע"י ב"כ עוה"ד נטע כצמן-יעקובוביץ

החלטה

מונחת בפני מחלוקת משול שת אשר התגלעה בין מנהלה המיוחד של חברת שמואל רובננקו ושות' בנין והשקעות בע"מ (להלן: "המנהל המיוחד" ו"החברה", בהתאמה), קבלן המשנה אשר השלים פרויקט שהחלה החברה בישוב מתן (להלן: "קבלן המשנה" ו"הפרוייקט", בהתאמה), וכמה מרוכשי הדירות בפרוייקט (להלן: "הרוכשים").

עיקרה של המחלוקת, אשר הועברה בהסכמת כל הצדדים להכרעת בית המשפט של חדלות פרעון, הינה גובה ערבות הטיב אשר על קבלן המשנה להפקיד. קרי: האם העובדה כי נכנס "לנעלי החברה" בכל האמור בהשלמת הפרוייקט מחייב אותו (לאור הוראות הדין והמערכת החוזית שבין הצדדים) להפקיד את מלוא הערבות הנדרשת על-פי דין, או שמא עליו להפקיד אך את החלק היחסי בהתאם לאותו חלק בעבודות הבניה שבוצע על-ידו.

לאור מהותה של המחלוקת, והעובדה כי מרבית החוזים הרלוונטיים נחתמו בתקופת הקפאת ההליכים, התבקשה והתקבלה עמדת הנאמן לשעבר (להלן: "הנאמן"); הנאמן תומך בעמדת הרוכשים, וטוען כי הדבר מתבקש מעצם הסכמתו של קבלן המשנה להכנס לנעלי החברה, על כל המשתמע מכך. קבלן המשנה, לעומת זאת, שולל פרשנות זאת, וטוען כי לא יתכן להטיל עליו אחריות לעבודות שלא בוצעו על-ידו, דבר שעומד לשיטתו בניגוד להתחייבויות חוזיות ומצגים מפ' ורשים שניתנו לו. כמו כן, מעלה קבלן המשנה טענות קשות כנגד התנהגות מקצת הרוכשים, וכן כנגד הנאמן. לשיטתו, של קבלן המשנה, הטלת התחייבות נוספת בדמות ערבויות טיב תגרום לו הפסדים כבדים, וזאת גם ובעיקר נוכח התנהגות הרוכשים, אשר אינם מאפשרים לו לתקן ליקויים ומנסים (כך לטענתו) "לסחוט ממנו כספים". מוסיף קבלן המשנה וטוען, כי הטלת מלוא הערבות עליו, לאחר שהחברה "התחננה" בפניו, לדבריו, להכנס לפרוייקט לא רווחי בכדי "להציל את המצב", תהווה חוסר הגינות והרתעה של קבלני-משנה עתידיים מלהשלים פרוייקטים של חברות שקרסו. כונס הנכס ה' הרשמי תומך בעמדת הנאמן והרוכשים.

לאחר שעיינתי בתגובות הצדדים, מצאתי כי המחלוקת העומדת להכרעה הינה מחלוקת משפטית טהורה, הנוגעת כל-כולה לפרשנות המערכת החוזית נוכח דיני חדלות הפרעון, והיחס הראוי בינה לבין הדין הקוגנטי של ערבויות כלפי רוכשי דירות. אוסיף ואב היר, כי איני נדרשת כלל ועיקר להכריע בסוגיה ששבה ועלתה "בין השיטין" - מחלוקות אודות ליקויי בניה לכאוריים ומתן (או אי-מתן) הזדמנות לקבלן המשנה לתקנם. נקל אף לראות, כי מחלוקת זו נטושה בין שני צדדים סולבנטיים, ואף אינה הולמת אליבא דכולי עלמא את מסגרת הדיון של בקשה למתן הוראות.

1. אין, ולא יכולה להיות, מחלוקת כי הדין המגן על רוכשי דירות הינו ברובו דין קוגנטי, אשר אינו ניתן להתניה במישרין או בעקיפין על-ידי הקבלן או צדדים אחרים הכרוכים בהליך הבניה - אלא לטובת הרוכשים.

אי לכך, במצב בו חברת בניה סולבנטית בונה ומסיימת פרוייקט, המצב פשוט - החברה מחוייבת ליתן, במלואן, את הערבויות הקבועות הדין, לרבות ערבויות שתפקידן להוות ערובה לתשלום ליקויי בניה, אם יתגלו כאלו במהלך תקופת אחריותו של הקבלן.

אלא מאי? מצב הדברים מסתבך, כאשר החברה הבונה קורסת ונקלעת להליכי חדלות פרעון בטרם השלימה את הבניה ובטרם הגיעה העת להפקיד את הערבויות. אף במסגרת חדלות הפרעון, קיימת קשת שלמה של מצבים אפשריים בכל הנוגע לפרוייקט וליחסים עם הרוכשים. במקרה הגרוע ביותר, הקריסה והפסקת הפעילות הם מוחלטים ומגיעים בשלב כזה, בו עצם המשך וסיום הפרוייקט הינם בלתי אפשריים: במצב זה, מופנים הרוכשים בדרך-כלל אל אותן הגנות בדין אשר נועדו למצבים של "מות" הפרוייקט (למשל: חילוט

ערביות חוק המכר (דירות)). במצב אחר, מצליחה החברה להתאושש במסגרת הסדר נושים, ומסוגלת להמשיך ולעמוד בחובתה לתקן ליקויי בניה עתידיים.

דומה, כי המצב בו אנו דנים הינו, במידה רבה, "מצב ביניים" - החברה קרסה ונכנסה לפירוק, אולם הפרוייקט עצמו הועבר לצד ג', הוא קבלן המשנה המשיב בבקשה הנוכחית. בעניין זה, די בעיון חטוף בעצם החוזה בין החברה (בעודה בהקפאת הליכים) לבין קבלן המשנה, בכדי להבהיר כי החוזה מכוון, כל-כולו ובאופן מובהק, להכניס את קבלן המשנה לנעלי החברה, על כל המשתמע מכך.

2. מצב זה תואם את השאיפה המובנית בסוג עניינים זה, להגיע לתוצאות שיהיו תואמות לרוח הדין - ובין היתר, השלמת הפרוייקט ויצירת מצב, בו תהא לרוכשים "כתובת לפנות אליה" בכל הנוגע לליקויי בניה ובעיות שהתעוררו לאחר מסירת הדירות. לעניין זה אעיר, כי גם המשיב אינו מתכחש למעשה לעובדה זו; עצם הטרונייה אותה הוא מביע כלפי מקצת הרוכשים (קרי, שהם אינם מאפשרים לו לבדוק ולתקן את הליקויים - עניין בו איני מביעה כל עמדה במסגרת החלטה זו), מעידה אף מעידה על כך כי החוזה, אף לשיטת קבלן המשנה עצמו, הטיל עליו את האחריות למצב הפרוייקט ולתיקון ליקויים בו, כמי ש**נכנס בנעלי החברה לכל דבר ועניין**.

עוד אעיר, כי נקל אף לראות, כי בעניין זה של ליקויי בניה, לא נערכה (וספק אם ניתן לערוך כלל ועיקר), אבחנה בין ליקויים שנוצרו במהלך תקופת עבודתו של קבלן המשנה (אותם חלקים בפרוייקט שהשלים לאחר קריסת החברה), לבין ליקויים שנוצרו קודם לכן - דבר אשר ספק אם הוא הולם את הדין, ואף נראה קשה לישום מבחינה מעשית.

3. דומה, כי הגישה הנכונה אל המערכת החוזית, בנסיבות המקרה, תהיה בדיקתה ופירושה בתור מכלול אחד; פרשנות הרמונית זו מתיישבת היטב עם נסיבות המקרה, בהם החברה, קבלן-המשנה והרוכשים קשורים זה לזה ב"משולש יחסים משפטי", שאין לנתקו ולהביט באורח פורמאלי רק על אחת מצלעותיו.

אי לכך, ספק גדול אם ראוי להסתמך אך ורק (דרך משל) על אחד החוזים, בלא לפרשו באורח הולם לתמונה הכללית, ולעקרונות היסוד העומדים מאחוריה.

אם אלך לשיטת המבקש, הרי שנוצרת סתירה לכאורית בין ההסכם הבסיסי בינו לבין החברה, אשר מכניס אותו לנעלי החברה לכל דבר ועניין, לרבות כלפי הרוכשים (קרי - באופן הכולל בחובו לכאורה גם נשיאה בערביות המוטלות על החברה על-פי דין לטובת הרוכשים), לבין נספח א' להסכם ההתקשרות, הנוקב במושג "חמישה אחוזים מסך החוזה עם החברה".

אלא, שספק גדול לטעמי אם יכול המשיב להוושע בשל ניסוח זה של הסעיפים, באשר את

המונח "החוזה עם החברה", ניתן וראוי לפרש באורח הרמוני והולם את המערכות החוזיות בכללותה - אשר נקל לראות כי היא עוסקת בכניסת קבלן המשנה לנעלי החברה. בעניין זה אוסיף ואעיר, כי ספק גדול אם ראוי לאשר התקשרות לרכש פרוייקט, הסוטה מ"דרך המלך" של רכישת הפרוייקט As is where is, לרבות החובות האינהרנטיות כלפי הרוכשים הכרוכות בו. זאת, בדרך של הותרת הרוכשים לעמוד מול חברה חדלת פרעון שקופתה ריקה. נקל לראות, כי מצב כזה מרוקן במידה רבה מתוכן את ההגנות הקוגנטיות על רוכשי דירות, ואף עשוי במקרים מסויימים לסייע לניצול פסול של הליכי חדלות פרעון (ובמיוחד הקפאת הליכים) בכדי להשתמט ולעקר מתוכן את האחריות כלפי רוכשי הדירות.

לסיכומה של נקודה זו ; אף אם פרשנות לשונית יכולה היתה "לשאת" אף את הפרשנות החוזית האחרת, הרי שמן הראוי להעדיף את הפרשנות היוצרת הרמוניה בין "אבריה" השונים של המערכת החוזית, ואף עולה בקנה אחד עם רוחו של הדין הכללי, המכוון להגנתם של רוכשי דירות.

4. לעניין טענתו של קבלן- המשנה, כי עסקינן ב"הטלת התחייבויות נוספות" אשר הופכות את הפרוייקט להפסדי עבורו אעיר ;

ראשית: נוכח המסקנה המשפטית אליה הגעתי, אין עסקינן ב"התחייבויות נוספות", אלא בהתחייבויות שהוטלו על קבלן המשנה אף בחוזה עצמו - ובעניין זה, טעות בהבנת הדין או החוזה, אין בה בכדי לפטור מהם, וזאת בעיקר לאור העובדה כי דובר בצד עסקי אשר נעזר (או למצער יכול היה להעזר) בסיוע משפטי לאורך כל הדרך.

שנית: מן הראוי להעיר, כי חרף הדרך בה מנסה קבלן המשנה להציג את הדברים, הרי שאין צורך להכביר מילים על כך כי איש לא אילצו לקחת את הפרוייקט על עצמו ;

קל וחומר, שאין עסקינן במצב בו מוכתב חוזה אחיד לצד חסר כח מיקוח ; **לו רצה קבלן המשנה לסייג באמת ובתמים את המשמעות המהותית** העולה מהחוזה בדבר כניסתו (על כל המשתמע מכך) לנעלי הקבלן, **כולל ביחסים ובהתחייבויות אל מול הרוכשים**, היה עליו לדרוש להכניס סייג מפורש וחד-משמעי בכל הנוגע לערבות הטיב, ולא להסתפק בניסוח עמום במסגרת הנספח, שניתן לפרשו לכאן ולכאן.

זאת ואף זאת ; דומה, כי קבלן המשנה לקח על עצמו את הכניסה לנעלי החברה, לאחר שערך מאזן של סיכויים וסיכונים, בו שקלל (או למצער, היה עליו לשקלל) את מצבו של הפרוייקט, העלויות והרווחים הצפויים ממנו (בעיקר לקבלן המשנה עצמו), הסיכונים הכרוכים בו - וכל

זאת אל מול החלופה האחרת : הנזק שיגרם לו אם לא יחתם החוזה , והפרוייקט יופסק - ככל הנראה תוך הפיכתו לנושה בלתי מובטח של החברה בסכום גדול.

במילים אחרות ; עניין לנו בהסכמה חוזית- מסחרית לכל דבר ועניין ; לא זאת אלא אף זאת : בנסיבות העניין , חשוב אף לציין כי קבלן המשנה אינו צד ג' 'זר' וחסר היכרות עם הפרוייקט, אלא גוף שהועסק בפרוייקט כבר משלב מוקדם , טרם קריסת החברה , ואי לכך הכיר (או היה עליו להכיר) אותו על מעלותיו ומגרעותיו מבעוד מועד, ובוודאי באורח חלקי. אם, חרף כל האמור לעיל, שגה קבלן המשנה באומדן הסיכויים והסיכונים , הרי שאין זו אלא "טעות בכדאיות" של העסקה - ואין כל צורך להכביר מילים על כך , כי אין היא מזכה את הצד הטועה ביכולת להתנער מחביות המוטל ות עליו כלפי צד אחר להסכם . זאת אף מכח קל וחומר, כאשר חביות אלו מגובות בדין קוגנטי , וקבלת עמדתו תביא למעשה להפרתו (או ריקונו מתוכן) דה-פקטו של אותו הדין.

5. סוף דבר ; דין עמדת הרוכשים , הנאמן וכונס הנכסים הרשמי להתקבל , ועל קבלן המשנה להפקיד את מלוא ערבות הט"ב, בלא קשר לאחוז הפרוייקט אשר נבנה בפועל על- ידו. בנסיבות המקרה , נוכח הסכמת הצדדים לבירור מהיר ויעיל של המחלוקת , ונוכח מצבו של קבלן המשנה, לא מצאתי מקום ליתן צו להוצאות.

המזכירות תודיע לצדדים על המצא ההחלטה לרשותם החל מהיום.

היום כ' בכסלו, תשס"ו (21 בדצמבר 2005) בהעדר הצדדים.

אלשיך ורדה 54678313-2035/03

אלשיך ורדה, שופטת

תפארת

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה