

בפני כבוד הבורר פרופ' ד. ביין (שופט בדימ')

בעניין:

י.א. גלבע בע"מ

ע"י ב"כ עוה"ד מאור לאליאן

מרחי מעלה השחרור 19, חיפה

טל. 04-8621613 פקס. 04-8674358

- נ ג ד -

בירס מיכה

ע"י ב"כ עוה"ד אמיר בירמן

משד' פל-ים 2, חלונות הסיטי

בניין אורן, חיפה

טל. 04-8333333 פקס. 04-8650476

פסק בוררא. החליף והקע

1. לפני תביעה ותביעה שכנגד הנובעות שתיחתן מעיסקת קומבינציה שנכרתה בין הצדדים לגבי מקרקעין הידועים כגוש 11581 חלקה 102, ברח' הגדוד העברי 37, קרית חיים (להלן: הנכס) ושמצאה את ביטויה הכתוב בהסכם מיום 5.11.05 (להלן: ההסכם).
2. התובעת והנתבעת שכנגד היא חברת י.א. גלבע בע"מ (להלן: החברה).
3. לפי הנאמר במבוא להסכם, בירס זכאי להירשם כבעל זכויות החכירה בנכס ורשומה הערת אזהרה לטובתו בגין זכויותיו בנכס. בסעיף 2 להסכם, הצהיר בירס כי הוא רשאי להתקשר בהסכם למכירת הנכס בכפוף לתשלום של \$150,000 לחוכרים הרשומים של המגרש. עוד נאמר במבוא, כי בירס מעוניין להעביר לרשות החברה חלק מהנכס ומזכויותיו בו ובתמורה תטפל החברה בתכנון הנכס, תממן ותבנה את הפרוייקט ותספק שרותי בנייה ותמסור לבירס את חלקו בפרוייקט.

23. אשר לריצוף החצר והחניה נטען כי ריצוף החצר לא תואם את הצבע שבחר בירם (סעיף 4.5 לתצהירו), וכי החניה התת קרקעית לא רוצפה כלל. אני סבור שאין להיענות לחלק זה של התביעה. במפרט נאמר שהריצוף הן של מקומות החניה והן של קומת העמודים המפולשת יערך לפי דרישת האדריכל ולא נאמר שהוא יערך לפי דרישת בירם. אם הכוונה לריצוף אחר שאינו מופיע במפרט, הרי שוב אין לפנינו כל הוראה שמחייבת להתאים את הריצוף לרצונו של בירם דווקא.

כאמור, ריצוף החניה היה צריך להיערך לפי דרישת האדריכל ולדברי ערן גלבוע (סעיף 77 לתצהיר) הורה האדריכל על ביטון מוחלק. לכן אינני נעתר גם לפריט זה של התביעה שכנגד.

אשר לפתח גישה לחצר האחורית בגב אחת החנויות של בירם, לא מצאתי במפרט החנויות פריט כזה ולכן אני דוחה חלק זה של תביעת בירם.

24. אשר למיקום הלא מתאים של הפתחים מעל לויטרינות, הנסיבות שליוו עניין זה קשורות קשר הדוק למיקום העמודים שלגביו קבעתי שכל צד חייב לשאת בנוקיו, לכן נדחה גם פריט זה של תביעת בירם.

25. אין מקום לאפשר לבירם בשלב מאוחר זה לפצל סעדים. אם נתגלו ליקויים לאחר מסירת החזקה, היה על בירם להגיש בקשה לתיקון התביעה שכנגד ולא להמתין לסוף הדיון ולבקש לאפשר לו להגיש תביעה נפרדת נוספת.

י.ב. סיכום

26. אני קובע כי נפלה טעות סופר "בפיסקת המריבה" בסעיף 3 להסכם בין הצדדים וכי חובת התשלום הנקובה באותה פסקה חלה על ה"מוכר" – קרי, בירם.

בהתאם, אני מחייב את בירם לשלם לחברה סך של \$199,925 בשקלים חדשים לפי השער היציג ביום 28.7.08 בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 28.7.08 ועד לתשלום בפועל.

27. אני מחייב את בירם לשלם לחברה בגין עבודות נוספות סך של 38,774 ₪ + מע"מ, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 4.8.08 ועד לתשלום.

28. בגין עבודות חשמל אני מחייב את בירם לשלם לחברה 20,816 ₪ + מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום 7.12.09 ועד לתשלום.

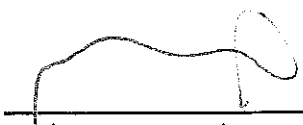
29. עבור חיבורים למים ולחשמל אני מחייב את בירם לשלם לחברה 44,842 ₪ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מיום 4.2.09 ועד לתשלום.

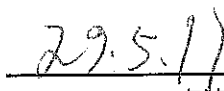
30. על החברה לשלם לבירם את מחיר הכלים לרבות ההתקנה לפי מחירון דקל מעודכן ליום פסק הבורר בצירוף מע"מ של כיורים, מטבחים, ברזים כאמור במפרט הדירות מוכפל בשניים וכאמור במפרט החנויות בכפולה של 4. מיום פסק הבורר ואילך ועד לתשלום, ישא הסכום האמור הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

31. כל יתר חלקי התביעה והתביעה שכנגד נדחים.

32. בשים לב לתוצאת ההליך. בירם ישא ב-75% מהוצאות הבוררות (לרבות הוצאות ההקלטה והתמלול) והחברה תישא ב-25% מהוצאות הבוררות (לרבות הוצאות הקלטה ותמלול).

33. בירם ישא בחלק משכ"ט עו"ד החברה בסך 60,000 ₪ + מע"מ בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הבורר ועד לתשלום בפועל.


 פרופ' ד. ביין (שופט בדימ.)
 בורר


 תאריך