



בס"ד, י" כסלו תשפ"ה

11.12.2024

תיק מס' 84013-2

פסק דין חלקי

לבין

הנתבע: קבלן שיפוצים

בעניין שבין

התובעת: מזמינת עבודה

א. רקע

התובעת הינה בעלת דירה בקומה העליונה בבניין בן שלוש קומות ב*** (להלן: "הדירה"). (מדובר בדירה בנויה עם שני חדרי שינה, סלון, מטבח, מרפסת פתוחה, שני חדרי שירותים וחדר שירות). התובעת הזמינה את הנתבע שהוא קבלן שיפוצים לבצע עבודת שיפוץ בדירתה על פי תוכנית אדריכלית. בתאריך ט"ו בתמוז תשפ"ג (4.7.2023) חתמו הצדדים על הסכם לביצוע עבודות שיפוץ בעלות של 754,000 ₪. השיפוץ כלל את העבודות הבאות:

1. **שיפוץ הדירה הקיימת** - החלפת חלונות, תריסים, אינסטלציה (באמבטיה ובשירותים בחדר האמבטיה, צינורות חמים וקרים חדשים) וריצוף. סגירת המרפסת הקיימת - כולל ריצוף דלת וחשמל. תוספת בנייה לחדר השינה (הרחבה תלויה), וכן תוספת בניית מרפסת סוכה לחדר שינה זה עם דלת ויטרינה לסוכה (הרחבה תלויה), בניית יחידת הורים, תיקוני שפכטל וצבע והחזרת סורגים בסלון ובחדר ההורים. זמן ביצוע עבודה: עד לתאריך ט"ו אלול תשפ"ג (1.9.2023).
2. **בניית שתי יחידות דיור מעל הדירה הקיימת** - כולל תשתיות חשמל, מים, ביוב, ריצוף, חלונות, דלתות (כולל דלתות פלדלת), מטבחים, שירותים, דודי שמש וקולטים. זמן ביצוע עבודה: סיום האיטום במבנים אלו יהיה עד לתאריך א' במרחשון תשפ"ד (16.10.2023), וסיום בניית שתי היחידות בצורה סופית יהיה עד לתאריך א' בטבת תשפ"ד (12.12.2023).
3. **בניית שלד וגג רעפים לקומה 3** (יחידה אחת), כולל הכנה לחשמל, אינסטלציה, מערכת מזגנים והתקנת דודי השמש והקולטים של חצי מדיירי הבניין (4 דירות). ללא בניית פנים.

במסגרת ההסכם ניתנה גם אופציה להשלים יחידת דיור שלישית בסכום כולל של 886,000 ₪. במסמך תגובה שנשלח על ידי התובעת ביום ד' באייר תשפ"ד (12.5.2024) נכתב שהסכום הסופי שהועבר לנתבע, אם ישירות ואם באמצעות תשלום לעובדיו, עומד על סך של 370,465.5 ₪.

למעשה, הקבלן ביצע את העבודות הבאות:

1. **עבודות פירוק** - פירוק גג רעפים וניסור הקורות שמחברות אותו, (מעבר לגג הרגיל שהיה בדירה בדירה, היה מעל הגג עוד גג רעפים שפורק), ניקוי הגג מהקצפת הפוליאוריתן וצואת היונים, הורדת דודי השמש והקולטים (עם מנוף), פירוק חלונות, תריסים, סורגים, דלתות ומשקופים שבכל הדירה. פירוק אסלה, קרמיקה, אמבטיה וכיור בחדר אמבטיה ופירוק הריצוף בחדר הורים. כמו כן הנתבע החל לבצע עבודות טיח מיישר בשירותים.
 2. **סגירת מרפסת** - הנתבע סגר את המרפסת הקיימת בבניית קיר, תקרה וחלון (ללא צינורות חשמל, ללא סידוד, ללא בידוד וציפוי).
 3. **בניית הרחבה בחדר שינה** - בוצעה יציקת בטון לרצפה, וכן בניית מעטפת (קירות ותקרה) ללא בידוד ואיטום. הקיר שמחבר בין חדר השינה ובין ההרחבה – לא פורק עד הסוף. כמו כן הקיר בקצה ההרחבה פתוח לגמרי.
 4. **בניית מרפסת סוכה** – הנתבע בנה בחדר הורים שלד של מרפסת, ללא ניקוז, וללא פתיחת דלת מחדר ההורים למרפסת. (חסר גם גמר: ריצוף ומעקה).
 5. **בניית שלד לשתי יחידות** – הנתבע החל לבנות שלד לקומה השנייה עבור שתי היחידות. עבודות אלו כללו: עמודים מבטון, תקרה וקירות מבלוקים. בתוך יציקת הבטון יש הכנה לחשמל.
- חסרות העבודות הבאות:** אין חוטי חשמל בקירות, אין אינסטלציה, אין קיר שאמור להפריד בין שתי היחידות, אין חלון בחדר אמבטיה, חסרה בניית מרפסת ביחידה הצפונית. כמו כן לא נפתחו שני פתחי דלת (אמורים להיות שלושה פתחי דלת אך יש רק פתח אחד). לא נבנו מדרגות לגג (הקומה השלישית המיועדת), ולא נפתח פתח לבוידעם. חסרות עבודות הגמר כולל קירות גבס לחלוקה פנימית.

ב. טענות התובעת

בשלב מסוים שמה לב התובעת שהנתבע מבקש לקבל כספים, ללא התאמה לקצב התקדמות הפרויקט. התובעת שילמה כמחצית מעלות הפרויקט למרות שלידיעתה, עלות בניית השלד פחותה מעלות בניית גמר הדירה. התובעת ביקשה מהנתבע שיעביר לידה פירוט של הוצאות הקבלן בכספים שהועברו לידו, זאת מתוך חשש שנעשה שימוש בכספים לצרכים של הנתבע שלא קשורים לקידום הפרויקט. אך הנתבע לא מסר אסמכתאות ולא פירט מה נעשה בכספים. מספר פעמים ביקשה התובעת מהנתבע שיעביר לה טבלת תשלומים, אך הנתבע התחמק ולא הכין לוח תשלומים.

לאחר זמן מה ממועד חתימת החוזה בין הצדדים, ולאחר שהתחילה העבודה בדירה, אמר הנתבע לתובעת שהוא טעה בתמחור הבנייה, ולפיכך הוא דרש כספים נוספים בכדי להמשיך בעבודות. בשלב מסוים, מחשש לכך שהכספים יילקחו למטרות אחרות, החליטה התובעת להעביר את הכספים ישירות לתשלומי שכר לעובדים ולתשלום על חומרי הבנייה, ובשל כך הרגיש הנתבע שהוא עובד בחינם. בעקבות זאת, ביום 1.11.2023 ניתק הנתבע את הקשר עם התובעת. והחל לעבוד בפרויקטים אחרים.



לטענת התובעת, הפר הנתבע את ההסכם בהפרה יסודית, בכך שהפסיק מיוזמתו את עבודת הקבלנות באופן חד צדדי. לדבריה ההפרה החלה כבר במהלך העבודה, בכך שהתובע לא הביא מספר עובדים כנדרש, לא נכח באתר, לא רכש חומרי בנייה, ולא עמד בבנייה שהתחייב אליה. בנה של התובע ציין שביקר במקום וראה את הפועלים אוכלים ולא עובדים כראוי. כמו כן הנתבע היה רק בשלבים הראשונים של הבנייה, אך לאחר מכן הוא כמעט ולא נכח ולא הביא מנהל בנייה מטעמו.

לצורך הנוחות, להלן יובאו טענות התובעת ותגובת הנתבע בסמיכות לדיון בכל טענה בנפרד.

התובעת שילמה אגרה על חלק מסעיפי התביעה שלה. לפיכך, בנושאים עליהם לא שולמה אגרה קבענו כי נושאים אלה יוכרעו בפסק הדין הסופי אם וכאשר התובעת תשלם את האגרה.

ג. טענות הנתבע

הנתבע פתח בכך שהעבודה לא התנהלה כנדרש, כאשר הבעיה המרכזית הייתה שהתובעת לא הביאה מפקח שייתן הנחיות איך לבצע את הבנייה. הנתבע עובד כעת בעיר *** במקום אחר, והוא רואה שיש צורך במפקח שמכיר את שיטת הבנייה הייחודית למקום (למשל תקרת בטון דקה מאוד). הנתבע טוען שהפציר בתובעת שתביא מפקח אך היא סירבה לכך.

לדברי הנתבע, התוכנית האדריכלית לא תאמה למצב בשטח, ולא היו בה פרטים חשובים כמו פערי הגובה שלא נכתבו. בהתחלה תוכנן להגביה את המקום בהתאם לבנייה המקבילה של השכנים, אך דבר זה לא התאפשר בגלל שהייתה מתעוררת בעיה בניקוז בגלל שיפוע. הנתבע הציע להביא מאתר שיבחן האם הצינור שבמטבח תקין וניתן להשתמש בו למי הביוב.

כמו כן היו שינויים רבים שערכו את הבנייה, למשל שינוי שבוצע שלושה ימים לפני יציקת הבטון. כמו כן החשמל הועבר דרך תקרת בטון, והיה צורך לעשות הרבה קידוחים בכדי לחזק את התקרה שהייתה מאוד דקה. לדבריו ב-85% מהזמן היו לפחות שלושה עובדים בכל יום כמו שנקבע בהסכם, למעט בימים בהם בוצעו שינויים.

עוד ציין הנתבע, שהוא לא ביצע חלון בשירותים שבשתי היחידות, כי היה יותר זול לבנות את כלל קיר הבלוקים ורק לאחר מכן לחתוך חלון קטן בבלוקים. הכנת חלון תוך כדי הבנייה מייקרת את הבנייה.

עוד הוסיף הנתבע, שהוא טעה בתמחור הפרויקט. לדבריו התמחור היה נמוך בסעיפים מסוימים באופן לא ריאלי ובפרט בעבודה עברית, והנתבע לא אמור לממן מכיסו את עלות השיפוץ. כמו כן היו בפרויקט הרבה שינויים שפגעו באפשרות לעבוד בצורה רציפה.

בשלב מסוים היחסים החלו להתדרדר. התובעת טענה ששילמה כספים יותר מקצב ההתקדמות בבנייה, והנתבע החל להבין את הטעויות בתמחור. בשלב זה הנתבע הבין שהתובעת ובנה לא מעוניינים לפצות אותו על הטעויות בתמחור השיפוץ. הנתבע סבור כי הוא לא אמור לספוג את ההפסדים שנבעו כתוצאה מטעויות בתמחור, ויש לברר זאת בבוררות.



למרות כל האמור, ביקש הנתבע לקדם את יציקת התקרה, בכדי למנוע נזקים ממימי הגשמים בחורף, ולצורך כך הוא עבד כחודש בלי לקבל תשלום על העבודה.

בכתב ההגנה ציין הנתבע "שכשעלו היחסים על שרטון לא ידעתי איך אסגור את החודש, מרוב שהשקעתי מעצמי בפרויקט, בצורה שאף קבלן אחר לא היה עושה. כעת אני עובד מסביב לשעון כדי לשקם את המצב הכלכלי אליו הגעתי".

בדיון נשאל הנתבע, האם הוא מאשר שקיבל את הסכומים כפי שטענה התובעת, תשובתו הייתה שבגדול הסכום שטענה התובעת מתחבר לו, אך הוא עוד צריך לבדוק זאת.

עוד טען הנתבע שהיו עיכובים במהלך הבנייה בגלל הסיבות הבאות: (א) בקשות התובעת. (ב) שינויי תוכניות. (ג) אי התאמה של התוכנית האדריכלית למציאות. (ד) בקשות המהנדס.

תגובת התובעת - ביחס לשינויים טענה התובעת, שהשינויים היו בעיקר בקומה השלישית שהנתבע בכלל לא התחיל לבנות, כך שהשינויים הללו לא היו רלוונטיים לעיכוב. אומנם היה שינוי בהזזת קיר בקומה השנייה, אך הנתבע קיבל תשובה מיידית, ולא היו שינויים משמעותיים שמנעו ממנו לעבוד.

ד. נושאי הדיון

א. האם עצירת העבודה מצד הקבלן הייתה מוצדקת?

ב. התוכנית הנדסית הקובעת

ג. חוות דעת מומחה בית הדין

ד. התמורה המגיעה לנתבע

ה. הסכום ששילמה התובעת לנתבע

ו. דיון בטענות התובעת

ז. דיון בתביעה הנגדית

ח. המסקנות העולות מפסק הדין

ה. האם הפסקת העבודה מצד הקבלן הייתה מוצדקת?

הנתבע לא סיים את בניית השלד והשאיר את הפרויקט במצב של "אתר בנייה", זאת מעבר לליקויים שיש לתקן ופינוי הפסולת. השאלה לדיון היא אפוא, האם עזיבת הנתבע את האתר ללא סיום עבודות אלו - הייתה מוצדקת או לא? לקביעה זו יש השלכה משמעותית לקביעת גובה שכרו של הקבלן וכפי שנפרט.

ישנם שני יסודות מרכזיים לקביעת התשלום לקבלן שסיים את ההתקשרות עם המזמינים באמצע העבודה, וכפי שניתן ללמוד מדברי השולחן ערוך (סימן שלג סעיף ד, וכך גם בחוקי התורה: קבלנות, סעיפים 24-25):



1. קבלן שסיים את ההתקשרות **ללא עילה מוצדקת** - אנו אומרים שיד הקבלן על התחנתו, כלומר אנו בוחנים את עלות השלמת העבודה, ומפחיתים את עלות השלמת העבודה מהסכום הנקוב בהסכם, והתוצאה היא הסכום שהקבלן יקבל.¹
2. קבלן שסיים את ההתקשרות בגין **עילה מוצדקת** - יד הקבלן על העליונה, והוא יקבל את שווי שער עבודתו על העבודה שביצע בפועל (גם אם עלות השלמת העבודה תהיה גבוהה יותר מהאמור בהסכם).

ככל ונכריע כפי האפשרות הראשונה, שלא הייתה עילה מוצדקת לקבלן לעזוב את האתר – נבחן באמצעות מומחה בית הדין את עלות השלמת הפרויקט, ונפחית סכום זה מהסכום שמגיע לקבלן לפי ההסכם. אך אם נכריע כפי האפשרות השנייה, שהייתה עילה מוצדקת לקבלן לעזוב את האתר - הקבלן יקבל את שווי שער עבודתו על העבודה שביצע בפועל.

להלן מספר תכתובות שהיו בין הצדדים בסמיכות למועד הקרע:

24.10.2023 - נתבע: אני כבר מודיע - אם אני לא מקבל תשלומים כמו שאבקש, אני מבין שאצטרך למצוא מקורות הכנסה אחרים.

2.11.2023 - תובעת: בעצת עו"ד אני מודיעה שהיות ועברת יותר מ 50% מהתקציב של הפרויקט, ואתה לא מתקדם בקצב העבודה ביחס להוצאות לפי החוזה, אפסיק באופן מידי לשלם על הוצאות העובדים והחומרים ושאר התשלומים. אחזור לתשלום רגיל ע"פ החוזה, כאשר התקדמות הפרויקט תתאים לסכום שקיבלת על העבודה, העובדים והחומרים.

נתבע: מקובל. גם אני חושב שהכי דחוף כעת יהיה הדו"ח, ונראה איך ממשיכים משם להבנות או בורות.

5.11.2023 - תובעת: הפרת את החוזה בכל היבט, הפסקת העבודה מצידך היא הפרה יסודית של החוזה.

¹ לגבי התמורה המגיעה לקבלן במקרה של סילוק כדין נבחר את הדברים באמצעות דוגמה: קבלן שקיבל עבודה בשווי מאה אלף ש"ח. (זה מה שכתוב בהסכם בין הצדדים). ועבור 50% מעבודה הוא קיבל 50,000 ש"ח. בית הדין יבקש להביא מומחה חיצוני שיבחן את עלות השלמת הבנייה. אם למשל המומחה יאמר שעלות השלמת הבנייה היא ששים אלף ש"ח, הרי ששכרו של הקבלן הוא 40,000 ₪ (כלומר יש הפחתה בשכרו של הקבלן), ואם הוא קיבל חמישים אלף הוא יצטרך להחזיר עשרת אלפים ואם הוא קיבל שלושים אלף - יצטרך להשלים לו עוד עשרת אלפים ש"ח. ואם מחיר העבודה לא התייקר - הוא יקבל כפי שווי עבודתו שכבר עשה.

צריך להדגיש שבכל מקרה הקבלן לא יקבל יותר משווי עבודתו שביצע בפועל, לכן אם עלות השלמת העבודה היא פחותה - הקבלן יקבל את שווי העבודה שהוא ביצע ולא מעבר לכך. וכפי שפסק השולחן ערוך (בסימן שלג סעיף ד).

צריך לציין, שהשולחן ערוך אומנם התייחס למקרה בו העבודה הוזלה או התייקרה, אך מפשט דברי הגמ' (שם) משמע, שכך גם הדין במקרה שיש פער במחירים בין הקבלן הראשון ובין הקבלן השני שסיים את העבודה. הסיבה לכך היא, שיש לבחון את עלות השלמת העבודה בפועל שהייתה למזמינים, ואם העלות גבוהה - יש להפחית משכרו של הקבלן, אך אם העלות מופחתת - יש לתת לקבלן את שווי עבודתו בפועל.



אם אתה לא חוזר לעבודה היום ודואג לסיים את החלק הדחוף של בניית הגג תוך שבוע, בשל הסכנה הממשית שירד גשם ויגרום לנזקים אדירים לבניין ואף לפינויו, זו הפרה יסודית, והחובה מבוטל ונתבע אותך בבית דין. אתה תשלם על כל ההוצאות והנזקים שעשית, והקנסות על כך שהפרת הפרה יסודית את החובה.

נתבע: מבחינתי כל עיכוב בתשלום הוא עיכוב שאני לא צריך להתקדם בו בעבודה. מבחינתכם שילמתם די והותר, ולכן המצב לא יכול להתקדם.

סיכומם של דברים, לטענת התובעת ניתק הנתבע את הקשר עמה, והחל לעבוד בפרויקטים אחרים, למרות שלא התקדם בקצב הבניה היחס לסכום הכסף אותו הוא קיבל. אך לטענת הנתבע, התובעת היא זו שהפסיקה להעביר לו את הכספים. הנתבע הסכים שלא יעברו לו כספים עד לסיום היציקה, אך התובעת עצרה את התשלומים גם לאחר שהנתבע ביצע את עבודת היציקה.

בדיון נשאל הנתבע (פרוט' דיון 1 עמ' 12 שורה 12):

דיין - כמה אחוז מהעבודה אתה חושב שעשית?

נתבע: בהשערה אני משער שעשיתי בין שליש לחצי מהעבודה.

כאמור התמורה לכלל העבודות הוא סך 754,000 ₪, מתוכם קיבל הנתבע כמעט חצי מהסכום סך 370,465.5 ₪. הנתבע מודע לכך שהוא עבד פחות מחצי מהעבודה וכדבריו בדיון שביצע בין שליש לחצי מהעבודה, כך שהוא יכול היה להעלות בדעתו שהוא קיבל כספים יותר מקצב התקדמות העבודה, ומשכך אין שום הצדקה לעצירת העבודה באמצעה, ויש לראות בכך כהפרה של ההסכם שנכרת בית הצדדים.

הנתבע טוען על עצירת הכספים אך התובעת הדגישה שמדובר בעיכוב התשלומים עד להתאמתם לקצב התקדמות העבודה. בנקודה זו צדקה התובעת שביקשה להתאים את התשלום לקצב ההתקדמות, וכך גם נקבע בסוף ההסכם: "התשלום יועבר במזומן או בהעברה בנקאית **לפי התקדמות העבודה**". כך גם ניתן להבין מהתחייבות הנתבע בהסכם להכין טבלת זמנים משוערת להתקדמות הבניה, וזאת בכדי "**לתת אומדן זמנים לתשלומים**". מצופה היה מהנתבע לעמוד בהתחייבותו ולהכין טבלת התקדמות שמתאימה לקצב התשלומים, אך הנתבע לא עשה זאת, למרות ההסכם ולמרות הבטחתו מיום 3.8.2023: "אני אמור לשלוח סיכומי הוצאות בהקדם. אני אמור להוציא לכם טבלה או הסבר מסודר עם תאריכים על צפי התקדמות עבודה ותשלומים. אני אבדוק אם אצליח להוציא באקסל בפלאפון. את זה אני חייב להוציא עד יום ראשון ועל חשבון התקדמות בעבודה".

כאמור, גם על פי דברי הנתבע, אין פער בין קצב התשלום של התובעת ובין קצב ההתקדמות של הבניה, שהרי התובעת שילמה כמעט 50% מהתמורה, כאשר לדברי הנתבע עצמו הוא התקדם רק בין שליש לחצי מהעבודות, כך שלא הייתה לנתבע כל עילה לעיזב את המקום באמצע, לגרום לנזקים חמורים לתובעת ולעוגמת נפש מרובה.



עצירת העבודות באמצען והשארת הדירה במצב שלא ראוי למגורים הינה בלתי סבירה, במיוחד לאחר התראות חוזרות ונשנות של התובעת על עצירת העבודה, והשארת הגג ללא איטום חשוף לחדירת מי גשמים - יש לראות בכך רשלנות מצד הנתבע ולקבוע שידו על התחתונה. הנתבע היה מודע לבעיית הגשמים שעלולה להתרחש וכפי שכתב בהודעת וואטצפ מיום 10.2.2023: "אני גם צריך לברר איתם (=השכנים שבנו בסמיכות לתובעת בצורה דומה) על בנייה באפשרות של גשמים.. לעתים בטרומיים יש חדירות מים רבות".

לסיכום: הקבלן עצר את עבודתו שלא כדין ויש להחיל עליו דין "ידו על התחתונה".

1. התוכנית הנדסית הקובעת

בפני בית הדין הוצגו שלוש תוכניות בנייה. בית הדין קיבל צילומי מסך של הודעות ווטסאפ, של תאריכים שונים, בהם הועברו בין הצדדים תוכניות הבניה השונות:

תוכנית 1- כ"ה טבת תשפ"ג (18.1.2023)

תוכנית 2- י מרחשון תשפ"ד (25.10.2023)

תוכנית 3- ט"ז מרחשון תשפ"ד (31.10.2023)

בהסכם שנחתם בין הצדדים בתאריך ט"ו בתמוז תשפ"ג (4.7.2023) כתוב, שההסכם כולל את "התוכנית האדריכלית המצורפת". כלומר ההסכם מתייחס לתוכנית הראשונה ולא לשתי התוכניות שהוצגו זמן רב לאחר תחילת העבודה, ולפיכך אנו קובעים, שתוכנית הבנייה מס' 1, היא תהיה תוכנית הבנייה שלפיה יעריך המומחה את שיעור התקדמות העבודות שבוצעו ביחס לתוכנית הבנייה.

אומנם רשאית הייתה התובעת לבקש שינויים בהתאם לתוכניות נוספות שהוגשו, ולפיכך ביחס לתוספות ולשינויים - יש להתייחס ולהשוות בין שלוש התוכניות.

בית הדין העביר למומחה את שלוש התוכניות הנדסיות. המומחה התבקש לקבוע המצורף ששמו: "סט תכניות לביצוע 1". ואילו ביחס לתוספות ולשינויים התבקש המומחה להתייחס ולהשוות בין שלוש התוכניות.

לסיכום: התוכנית האדריכלית הקובעת את התקדמות הנתבע בפרויקט היא תוכנית מס' 1.

2. חוות דעת מומחה בית הדין

על מנת לסייע בהכרעת המחלוקת שבין הצדדים, בית הדין נעזר במומחה המהנדס מר *** שיחווה את דעתו בכל הנוגע לשאלות המקצועיות. ביום ט"ז בטבת תשפ"ד (28.12.2023) נערך סיור בבית התובעת. בסיור נכחו אב"ד, המומחה, בנה של התובעת והנתבע.

מומחה בית הדין העביר לצדדים מספר שאלות אך חלקן לא נענו וחלקן נענו רק לאחר שהמומחה שלח את הדו"ח, כך שהיה צורך לחזור ולעדכן את הדוח. המקרה כאן מורכב מאוד, כי מדובר על שלוש קומות, ומדובר



על שלוש תוכניות אדריכליות שונות. כמו כן, המומחה ביקש לקבל תוכנית קונסטרוקציה אך עבר הרבה זמן עד שהצדדים שלחו את התוכנית. וכן, ישנם תוספות ושינויים שנעשו בעל פה או בוואטצפ ולא בתוכניות מסודרות, וכן היה קושי בקבלת תשובות בזמן (המומחה שולח שאלות לצדדים ולא מקבל תשובות מלאות ולפעמים לא מקבל תשובות בכלל), **כל אלו יצרו קושי משמעותי למומחה ובעקבות כל הקשיים הללו המומחה נאלץ לעדכן את הדו"ח.**

בהודעתנו לצדדים כתבנו כי הנוהג המקובל עם מומחים הוא, שהמומחה שואל שאלות ומצפה לקבל תגובות שיכוונו אותו, וכך אכן נעשה. אך הנתבע לא ענה על השאלות בזמן, אלא רק לאחר שהמומחה שלח את חוות הדעת ומכאן הפער שיש בין הדוחות.

בכל חוות דעת אנו מאפשרים לצדדים להעביר את הערותיהם למומחה, וזה ההליך המקובל, כך שעם קבלת ההערות יוכל המומחה לדייק את הדו"ח, ולפיכך שליחת התגובות והתייחסות לדו"ח היא כה חשובה ולכן נתנו לצדדים זמן רב בכדי שיוכלו לשלוח את תגובותיהם. התובעת טענה שהמומחה קיבל את דבריה ללא אפשרות ערעור, אך זה לא נכון – כל דו"ח מוגש לשני הצדדים בדיוק למטרה זו: לקבל משו"ב מהצדדים על הדו"ח.

ככל ויש פער בין הצדדים (כל צד טוען טענה שונה): אם מדובר על פער **עובדתי** שהמומחה יכול לדעת לאחר הסיור בשטח או לאחר בחינת התוכניות – המומחה מתקן את הדו"ח, אך ככל ומדובר בפער **משפטי** – המומחה משאיר את ההחלטה לבית הדין. גם במקרה כאן, שני הצדדים שלחו את הערותיהם, ובעקבות כך תיקן המומחה את הדו"ח, אומנם פערים משפטיים שיש בין הצדדים – השאיר המומחה ובצדק להחלטת בית הדין.

בית הדין הציע לצדדים להתייעץ עם מפקח/מהנדס מטעמם בכל הנוגע לדו"ח, ולאחר מכן להעביר הערות לתגובת מומחה בית הדין, וזאת בתנאי שהדבר יעשה בתוך מסגרת זמן קצובה, אך הצדדים משיקולם לא מימשו הצעה זו, אלא העבירו שאלות רבות למומחה. **(שאלות של התובעת למומחה: ביום 18.6 שלחה התובעת למומחה 2 שאלות, ביום 27.8 שלחה התובעת כ-10 הערות, וביום 14.10 למעלה מ-60 הערות. שאלות של הנתבע למומחה: ביום 24.6 שלח הנתבע 8 שאלות ויום למחרת עוד כ-10 הערות, וביום 24.7.2024 עוד 10 הערות, ועוד הערות רבות מאוד בקובץ אקסל).**

ביום 7.11.2024 שלח בית הדין לצדדים את ההודעה הבאה:

...נציין שמעבר לזמן הארוך שבו אפשרנו לצדדים להגיב – שלחנו לצדדים כי התעריף השעתי של המומחה הוא 500 ש"ח לשעה בתוספת מע"מ (כלומר סך של 585 ש"ח לשעה). הצדדים שילמו על שכרו של המומחה לדוח, אך לא שילמו על שכרו של המומחה עבור השאלות הרבות שהועברו אליו, ולאחר שהמומחה כבר עבד שעות רבות במשך תקופה ארוכה בחינם, וכבר ענה על שאלות והערות רבות - ביקש הנתבע ביום 4.11: "אני מודע לכך שאני צריך רק מספר שעות לכך וניסיתי כבר משבוע שעבר לעשות זאת, אבל טרדות מיותר מדי כיוונים מעכבים אותי מכך...". הנתבע לא מציין זמן מוגבל שבו הוא יגיש את השלמת הערותיו, גם התובעת שלחה לאחרונה הערה נוספת, אך לאור הזמן הרב שעבר ולאור זאת שהצדדים כבר הגישו



מספר תגובות והערות רבות שהמומחה ענה עליהן, ולאור זאת שהצדדים לא שילמו למומחה על מתן התשובות - יש לדחות את בקשת הארכה הללו על הסף. מעבר לצורך נציין כי לאחר כל המאמץ הרב שכבר נעשה - אין זה מוסרי להעמיס על המומחה שאלות נוספות ללא תשלום.

כאמור היו לנתבע הערות רבות בנוגע לחו"ד של המומחה. הנתבע ביקש שהמומחה יתייעץ עם מפקחים מקומיים ואכן המומחה כתב שהוא התייעץ עם מפקחים כולל עם גגן מ*** ובעקבות כך המומחה עדכן את הדו"ח. להבנתנו, מומחה שיש לו מוכנות לקבל הערות ואף מבקש זאת מהצדדים, וכן ומתייעץ עם מומחים אחרים הוא מומחה שניתן להסתמך עליו, זאת בנוסף לניסיונו בעבודת הפיקוח ובדוחות לעוד בתי דין (בית הדין במטה בנימין ובית הדין באיתמר).

התובעת ציינה שהיא התייעצה עם אנשי מקצוע שאמרו לה סכומים שונים מהסכומים שקבע המומחה. נציין שאותה טענה טען גם הנתבע שהוא התייעץ עם אנשי מקצוע שאמרו לו סכומים שונים מהסכומים שקבע המומחה. שתי הטענות של שני הצדדים נדחות, כי המומחה קובע את התשלום לפי מחירון דקל ובמקרים חריגים הוא מתאים את המחיר למקום. מחירון דקל הוא המחירון הקובע המקובל בסכסוכים משפטיים בבתי דין ובבתי משפט.

עוד נזכיר שתמחור המומחה אינו רחוק מהודאת בעל דין של הנתבע שהודה בדיון (פרוט' עמ' 12 שורה 13), שעשה בין שליש לחצי מהעבודה, והמומחה קבע שהנתבע עשה 30.86% מהעבודה, כך שדו"ח המומחה קרוב להודאת בעל דין של הנתבע.

הנתבע עוד שלח הודעה לבית הדין בו הוא מציין שמהתרגשותו המומחה מתמחה בשיפוצים רגילים ולא מכיר תמחור של עלות עבודה עברית. בית הדין לא מקבל את טענות הנתבע. אילו היה הדין שידו של הקבלן על העליונה והיה צורך בתמחור עבודתו – היה מקום לשקול את טענותיו ולבחון מה שווי עבודתו, כאשר עבודה עברית אכן יקרה, אך משפסקנו שידו של הקבלן על התחתונה, הרי שאנו לא בוחנים את שווי עלות עבודתו, אלא אנו בוחנים את שווי עלות סיום השלד, וזה על פי מחירון דקל. ומכיוון שעל פי ההלכה אין כל טעם בהבאת מפקח חלופי שיעריך את שווי העבודות שביצע הנתבע, ומכיוון שכבר חלף זמן רב שבו אפשרנו לצדדים להגיב, והנתבע כבר הגיב מספר פעמים, לפיכך יש לדחות את טענות הנתבע.

ח. התמורה המגיעה לנתבע

בכדי לקבוע את השכר המגיע לנתבע, ביקש בית הדין מהמומחה לתמחר את כלל הרכיבים שיש בתוכנית האדריכלית לפי מחירון דקל, וכן לקבוע את אחוז ההתקדמות שבוצע על ידי הקבלן, כך שיש בידינו קובץ אקסל עם כלל הנותנים: עלות העבודה שבוצעה לפי מחירון דקל, עלות השלמת העבודה לפי מחירון דקל, וכימות



העבודה לפי אחוזים (נעיר כי בגלל ספקות מסוימים שהיה לנו בתחילת הדרך, היינו מעוניינים שכלל הנתונים יהיו בדינו, למרות שכעת לאחר שהכרענו, חלק מהנתונים הינם מיותרים).

נציין שעל פי תמחור המומחה (עמ' 6) עלות כלל העבודות לפי מחירון דקל הוא סך של 845,218 ש"ח, כאשר ההסכם היה על סך של 754,000 ש"ח כלומר פער של 91,218 ש"ח, מדובר בפער של כ- 12% שהוא פחות משתות (16.6%) ואין בו דיני ביטול מקח משום הונאה.

עוד נציין שהמומחה קבע כי יש להוסיף התייקרות 10% משווי העבודות שלא בוצעו (סך של 584,342 ש"ח), וזאת בגין המלחמה. למעשה בית הדין לא חייב את הנתבע בהתייקרות זו, בגלל הסיבות הבאות: (א) אילו היה הנתבע ממשיך לעבוד, הוא היה נקלע למלחמה (כי תאריך הסיום של העבודות היה אחרי תחילתה), והיה מקום לעדכן את המחיר מדין "מכת מדינה". אם כן צריך לחשב לא רק את עלות ההשלמה עם תוספות, אלא גם את ההסכם המקורי עם תוספות. (ב) לא מצאנו מקור לכך שהתשלום לא צריך להיות לפי המחירים שהיו בזמן שקיבל עליו את העבודה.

בעמ' 6 לחוות הדעת קבע המומחה כי הנתבע ביצע 30.86% מכלל העבודות שיש בתוכנית האדריכלית. עוד קבע המומחה כי שווי העבודות שטרם בוצעו הוא בסך של 584,342 ש"ח ללא מע"מ, ובתוספת מע"מ סך 683,680 ש"ח.

בנוסף, המומחה עבר על הערות הנתבע ובעקבות כך הוסיף (בעמ' 7) עוד סך של 15,925 ש"ח בתוספת מע"מ, בגין עבודות נוספות של הנתבע מעבר לאמור בתוכנית האדריכלית. נדגיש כי סכום זה הוא בנוסף לסכומים שנביא בהמשך (בפרק העוסק בטענות הנתבע כמו הזמנת מאתר, הגדלת מרפסת וכו'). בחישוב כעת אנו לא מתייחסים לתוספות עבודה שביצע הנתבע מעבר לתוכנית האדריכלית, כי כל תוספות העבודה שהן מעבר להסכם – לא נכללות בחישוב.

לעיל קבענו שיד הקבלן על התחנתה, כלומר אנו בוחנים את עלות השלמת השיפוץ, ומפחיתים את עלות השלמת השיפוץ מהסכום הנקוב בהסכם, והתוצאה זה הסכום שהקבלן יקבל.

להלן שלבי החישוב:

- 1) עלות השלמת השיפוץ - 584,342 ש"ח (ללא מע"מ).
- 2) סך כלל עלות השלמת השיפוץ כולל מע"מ סך של 683,680 ש"ח.
- 3) הסכום הנקוב בהסכם הוא 754,000 ש"ח ללא מע"מ, שהם 882,180 ש"ח כולל מע"מ.
- 4) מהסכום הנקוב בהסכם (882,180 ש"ח כולל מע"מ) - נפחית את עלות השלמת העבודה (683,680 ש"ח כולל מע"מ) – התוצאה 198,500 ש"ח, זה הסכום שהקבלן יקבל (בהמשך נפחית את עלות הליקויים).

לסיכום: שכרו של הקבלן בגין ההסכם הוא סך של 198,500 ש"ח. לסכום זה יש להוסיף את תוספות עבודה (כפי שנביא בהמשך), ולהפחית את סכום הליקויים (כפי שנביא בהמשך).



ט. הסכום ששילמה התובעת לנתבע

טענות התובעת - בכתב התביעה הראשוני נכתב שעד היום שילמה התובעת לנתבע סך של 365,765.5 ₪. בכתב התביעה המתוקן כתבה התובעת שהיא שילמה לנתבע סך של 370,765.5 ₪. (לדבריה נשמט בטעות סך של 5,000 ₪ ששולם לאחד מעובדי הנתבע). במסמך תגובה שהתקבל ביום ד באייר תשפ"ד (12.5.2024) נכתב כי לאחר בדיקה נוספת של אישור התשלום עולה כי התובעת העבירה לנתבע סך של 4,700 ₪, (ולא 5,000 ₪), כך שהסכום הסופי שהועבר לנתבע, אם ישירות ואם באמצעות תשלום לעובדיו, עומד על סך של 370,465.5 ₪. (הוצג אישור של התשלום הנוסף בסך 4,700 ₪).

תגובת הנתבע - בדיון נשאל הנתבע, האם הוא מאשר שקיבל את הסכומים כפי שטענה התובעת, והנתבע ענה שבגדול הסכום שטענה התובעת מתחבר לו, אך הוא עוד צריך לבדוק זאת.

דיון - ביום כ כסלו תשפ"ד (3.12.2023) כתב בית הדין לנתבע: "**הנתבע הסכים בדיון שבגדול החשבון מתחבר למה שהוא יודע. ככל ויש שינוי בפרטי החשבון יש לייצע את בית הדין... עד ליום ראשון כ' בכסלו תשפ"ד (3.12.2023). ניתן לבקש ארכה**".

כמו כן ביום י"ג אדר א תשפ"ד (22.2.2024) שלח בית הדין לצדדים:

בית הדין מאפשר לשני הצדדים לשלוח את השלמת ראיותיהם בתוך שבועיים עד ליום רביעי כ"ז אדר א' (7.3), לאחר מכן יידרש אישור מיוחד מבית הדין.

הנתבע לא שלח כל השגה על הסכומים שהציגה התובעת, ומאידך הוא אישר בגדול את הסכומים, ולפיכך יש לקבל את דברי התובעת שהיא שילמה לנתבע סך של 370,465.5 ₪.

י. טענות התובעת בעניין סילוק הקבלן מהפרויקט

בקשת התובעת - בתאריך כ"ג בסיון תשפ"ד (1.7.2024) כתבה עו"ד של התובעת (סעיף 18 בקובץ סיכום סעדים) כי היא מבקשת לקבוע שניתן לסלק את הנתבע:

בנוסף לסעד הממוני המפורט לעיל, התובעת מבקשת כי בית הדין יקבע בהקדם כי החוזה בין הצדדים בטל, וכי התובעת רשאית להתקשר עם קבלן אחר לצורך ביצוע העבודות. התובעת מבקשת להבהיר כי לאור התנהלות הנתבע כפי שתוארה באריכות בפני בית הדין בכתבי בית הדין, בראיות ובדיון שהתקיים, והתחזקה כעת לאחר אי מימוש החלטת בית הדין בעניין הפינוי והפיצוי, היא אינה סבורה כי ביכולתו של הנתבע להשלים את הפרויקט כמוסכם. כל החלטה אחרת מצד בית הדין הנכבד, עלולה ליצור עיכובים רבים בבנייה וסכסוכים מיותרים שביב טיבה ועלותה ולהביא את הצדדים שוב לפתחו של בית הדין ללא הועיל.

עוד ביקשה התובעת החזר תשלום בגין עבודות שלא בוצעו, זאת בהתאם לחוות דעת המומחה מטעם בית הדין, וכן את עלות השלמת העבודה לקבלן אחר (סעיפים 1-2 בקובץ סיכום סעדים מיום כ"ג בניסן תשפ"ד).

עמוד 11 מתוך 50



תגובת הנתבע - הנתבע טוען שהוא טעה בתמחור עלות השיפוץ, כך שיש לראות בהסכם זה כמקח טעות, ולפיכך הוא לא מוכן להמשיך בעבודה על פי המחיר הקבוע בהסכם.

דין – בתאריך כ"ג בסיון תשפ"ד (1.7.2024) הגישה התובעת בקשה לסיים את ההתקשרות עם הנתבע. אומנם בכתב התביעה הראשוני כתבה התובעת (ההדגשות לא במקור):

בקשה מכבוד בית הדין הנכבד...להורות לו לחזור להשלמת העבודה על חשבונו לפי הכספים שנמסרו לו. בעדיפות עליונה לסגירת גג הבניין. להורות על פיצול התביעה כך שבית הדין ימנה מומחה מטעמו אשר יעריך את עלות השלמת העבודה ויעריך את ההחזרים המגיעים לתובעת על כספים שנלקחו ע"י הנתבע מהתובעת מעבר להתקדמות העבודה.

כלומר בתחילת הדיון התובעת ביקשה שהקבלן ימשיך בעבודה וישלים את עבודת השיפוץ.

במהלך הדיון בירר בית הדין עם התובעת, האם היא מעוניינת בהמשך העבודה עם הנתבע, או שגם היא מעוניינת בסיום ההתקשרות (פרוט' דיון 1 עמ' 4 שורה 35):

אב"ד - מבחינתכם אתם רוצים שהנתבע ימשיך בעבודה?

תובעת: יש לי רגשות מעורבים, מצד אחד אני רוצה. קשה למצוא קבלנים, פניתי ליהודים ואמרו אנחנו בצו 8 מגויסים. מצד שני אני פוחדת מלעבוד איתו. יש לי רושם שהוא לא כ"כ יודע את העבודה.

כלומר בשלב זה של הדיון התובעת הייתה מעוניינת שהקבלן ימשיך בעבודה, אך עם רגשות מעורבים וחשש מרמת המקצועיות של הנתבע.

בהמשך הדיון נשאלה התובעת בשנית על כך:

דיין - אתם רוצים שהנתבע ימשיך לעבוד? או לא?

תובעת - היינו רוצים שהוא ימשיך עד הסוף, שיעשה את הגג והמעטפת. את כל מערכת אינסטלציה, יפנה מה שבחצר. כי זה דחוף. סיום המעטפת והגג והאיטום וסילוק הנזקים וגם שיהיה מערכת האינסטלציה.

כלומר התובעת הייתה מעוניינת שהנתבע ימשיך לעבוד עד הסוף, ולכל הפחות שיסיים השלד ואת מערכת האינסטלציה.

כשלושה שבועות לאחר הדיון, הגישה התובעת כתב תביעה מתוקן ובו נכתב (ההדגשות לא במקור):

להורות לנתבע לחזור להשלמת העבודה על חשבונו ע"פ המחיר שהוא התחייב לו בחוזה, שהרי בתקופה זו יש מחסור בקבלנים ופועלים (כדברי הש"ך חושן משפט סימן שלג ס"ק ד), תוך



החזרה של כספים שהוא לקח שלא לפי החלק היחסי במחיר העבודה ולפי העלות העבודה בחוזה.

...מבוקש בשלב זה כי כבוד בית הדין יורה לקבלן לחזור להשלמת העבודה על חשבונו לפי הכספים שנמסרו לו.

המסקנה העולה היא, שבשלבם הראשונים של ההליך, התובעת ביקשה שהקבלן יסיים את עבודתו ולכל הפחות את עבודת השלד והאינסטלציה. ואכן מעיקר הדין כך היה ראוי לפסוק (להרחבה: עיינו בנספח 1), אלא שלמעשה בשתי הזדמנויות לא היה שיתוף פעולה מלא מצד הקבלן. ההזדמנות הראשונה הייתה לאחר הדיון ביום 27.11.2023, אז הציע בית הדין לצדדים שהנתבע יסגור את הפתחים מהם נכנס המים באיטום זמני באופן שלא יחדרו יותר מים לדירה. אך הנתבע ביצע זאת בצורה חלקית מאוד. הזדמנות שנייה ניתנה לנתבע בהחלטה חתומה על ידי בית הדין בתאריך י"ח אייר תשפ"ד, 26 במאי 2024. בית הדין איפשר לנתבע לפנות את הפסולת ולתקן את הליקויים בתוך 14 יום. אך למעשה הנתבע לא ביצע את החלטת בית הדין.

ביום 20.6.2024 שלח בית הדין לצדדים:

לצדדים שלום רב,

1. ביום 27.5.23 למנינם נשלחה לצדדים החלטה בעניין פינוי הפסולת ודברים נוספים.

...

3. בית הדין שב ומבהיר כי החלטות שניתנות בבית הדין הינן החלטות מחייבות, ומכיוון שמבחינת החוק האזרחי מדובר בהליך בוררות הרי שניתן לאכוף אותן בדרכים שונות.

4. לפני משורת הדין, ניתנת לנתבע אפשרות למילוי החלטת פסק הדין החלקי (שניתן ב27.5.23) עד ליום שני יח' בסיון (24.6.24).

גם לאחר מתן ארכה זו הנתבע לא ביצע את החלטת בית הדין ולפיכך הוציא בית הדין את ההודעה הבאה:

הנתבע קיבל ארכה לביצוע עבודות מסוימות, והארכה הסתיימה. הנתבע לא עדכן את בית הדין על ביצוע העבודות. כעת התובעת רשאית לבקש פיצוי.

לאור התנהלות זו של הנתבע, אין כל מקום להכריע בפסק הדין שהנתבע יבצע את העבודות, אלא יש לפסוק על פי דין "ידו על התחתונה", ולפיכך יש לקבל את בקשת התובעת מיום כ"ג בסיון תשפ"ד (1.7.2024) לסלק את הקבלן ולפסוק פיצויים על פי דין.

טענת הנתבע על עליית המחירים לא מתקבלת. במשך זמן רב הנתבע חשב על העלויות והחליט לכתוב הסכם פאוולי שבו האחריות על טעויות הן עליו. גם לאחר פניות חוזרות ונשנות מצד התובעת שימשיך בעבודה אליה הוא התחייב, בחר הנתבע שלא להמשיך את העבודה, במצב שכזה ברור מדוע איבדה התובעת איבדה את האמון



בנתבע, ולכן בקשתה לפנות לאיש מקצוע אחר שישלים את המלאכה הגיונית ומתקבלת. בע"ה בהמשך פסק הדין עוד נתייחס לטענת הנתבע על מקח טעות (פרק יא סעיף 20).

לסיכום: בקשת התובעת לסיום ההתקשרות בין הצדדים מתקבלת, הנתבע איבד את "הזכות להשלים את העבודה", ויש לפסוק על פי דין "ידו על התחתונה".

יא. טענות נוספות של התובעת

1. החזר התשלום לחשמלאי

טענות התובעת - בכתב התביעה המתוקן כתבה התובעת: "להורות לנתבע להעביר לתובעת החזר כספי של 10,000 ₪ שניתנו לחשמלאי כמקדמה ולא בוצעה אף עבודה. (14.07 בקבוצת הוואטספ וכן ב-5.7.23)."

דין - בכתב התביעה המתוקן כתבה התובעת, שהיא שילמה לנתבע סך של 370,765.5 ₪. בהינתן והסכום ששולם לחשמלאי כלול בסכום שנקבה התובעת, הרי שהחישוב בפסק הדין יכלול בתוכו גם סכום זה, כך דרישת סכום זה בנפרד הינה תביעה כפולה שיש לדחותה. בנוסף, בתאריך כ"ג בסיון תשפ"ד (1.7.2024) עו"ד של התובעת שלחה לבית הדין סיכום סעדים ללא סכום זה, ולפיכך ניתן לקבוע כי מדובר בתביעה כפולה, וכי סכום זה כבר כלול בתביעה המרכזית.

לסיכום: תביעה זו נדחית כי היא כבר כלולה בתביעה המרכזית.

2. שבירת קיר בלוקים

טענות התובעת - התובעת יצרה קשר עם קבלן אחר שראה את קיר הבלוקים של היחידות והעיר שהקיר צמוד לסוף המבנה, כך שאין מקום להכניס אבן ירושלמית (קיר האבן צריך להיות מונח על הקרקע ולא יכול להיות תלוי באוויר), אותו הקבלן הציע לשבור את קיר הבלוקים ולבנותו מחדש. התובעת מתנגדת להצעת הנתבע לצפות בדמוי אבן, כי לטענתה קבלנים אמרו לה שציפוי מדמוי אבן לא מספק את הבידוד והאיטום המתאים.

תגובת הנתבע - הנתבע מכחיש את הצורך בשבירת קיר הבלוקים, לדבריו הוא השאיר 3 ס"מ לצורך בניית ציפוי הקיר בדמוי אבן.

דין - בעמ' 2 להסכם נכתב: "הקירות החיצוניים יהיו בנויים באיטונג 20, מצופים בחומר איטום וחיפוי אבן מלאכותית, אטומה לפי תקן ***, מבודד ועמיד לאורך שנים". כלומר צודק הנתבע שרשאי היה לבנות ציפוי דמוי אבן. כמו כן מתכתובת הוואטספ עולה שהנתבע אמר במפורש לתובעת ולמשפחתה שהוא יבנה עם דמוי אבן. כך בהודעה מיום 5.8.2023: "אני צריך את אישורכם לגבי דמוי האבן. עכשיו שולח קטלוג" וכך גם ביום 9.8.2023: "פוגש היום את ספק האבן המלאכותית", התובעת עצמה כותבת: "רצית שנבחר דוגמאות... לאבנים מלאכותיות", וכך גם בהודעה מיום 15.8.2023: "אני בקשר עם יצרן האבן המלאכותית שינסה לייצר לי דגם יותר דומה למראה שיש עכשיו". עניין זה נזכר בעוד מספר התכתבויות.



מומחה בית הדין בחן האם ציפוי האבן שביקש הנתבע לבצע עומד בתקן. להלן תשובת המומחה:

לאחר עיון במסמכים למשווק האבן המלאכותית מחברת "האבן השלישית", ומכיוון שעל פי חוזה עבודות הקבלן שכתב שכוונתו לבצע חיפוי בשיטה הזו, אינני רואה מקום לפסול את השיטה ולשבור את הקיר בלוק. ... שיטת הביצוע של אבן מלאכותית בהדבקה עומדת על כל התקנים הרלוונטיים, והינה אטומה כי אינה סופגת מים יחסית לאבן הטבעית.

עוד שאל בית הדין את המומחה:

האם ציפוי דמוי אבן שהציע הנתבע תקני? ומה איכות הבידוד של ציפוי זה?

תשובת המומחה:

האבן עומדת בדרישת כל התקנים הרלוונטיים. האבן אינה סופגת קור כמו אבן טבעית, אכן נותנת בידוד מינימלי. לעומת זאת האבן הטבעית סופגת קור וחובה להתקין בידוד בגב האבן או בתוך הדירה ע"י לוחות קלקר 3 ס"מ מסוג רונדופן. בית הדין מקבל את הכרעת המומחה, ולפיכך תביעה זו נדחית.

3. קיר בלוקים ולא קיר איטונג

טענות התובעת - על פי ההסכם בין הצדדים היה על הנתבע לבנות בלוקים של איטונג, אך הוא בנה את שתי היחידות עם קיר בלוקים רגיל.

תגובת הנתבע - הסיבה שהנתבע לא הביא בלוקים מאיטונג, בגלל שלא היה ניתן למצוא בלוקים אלו אלא רק בהזמנה מוקדמת והמתנה של חודשיים. הנתבע טען שהוא אמר זאת לתובעת והיא אישרה לו להשתמש בבלוקים רגילים.

דיון – מומחה בית הדין נשאל: "נבקש לדעת את הסכום שחסך הקבלן בגין אי רכישת בלוקים איטונג, וכן לתמחר את ההפסד שנגרם ללקוח כתוצאה מאי שימוש בבלוק איטונג".

תשובת המומחה (עמ' 7):

עפ"י מחירון דקל הפרש מחיר בין סוגי הבלוקים כולל חומר ועבודה בבניה מעל 20 מ"ר: 65 ₪ למ"ר (276 – 341). שטח הבנייה: 29.22 מ"ר * 65 ₪ = 1899 ₪ לפני מע"מ (2,222 ש"ח כולל מע"מ).

כאמור לעיל, הקבלן התחייב בהסכם לבצע את הקירות החיצוניים עם בלוקים של איטונג, אך דבר זה לא בוצע. גם אם נקבל את דברי הנתבע שהתובעת אישרה לו להשתמש בבלוקים רגילים, הרי שזה בגלל רצון להתקדם



בעבודה, אך בכל זאת מגיע לה החזר כספי, שהרי הצעת המחיר של הנתבע יצאה מתוך הנחה שייבנו בלוקים מאיטונג והמחיר נקבע לפי הערכה זו, ומשזה לא אירע יש להחזיר לתובעת את הסכום שנחסך.

מקריאת ההתכתבות בין הצדדים בוואטצפ עולה, שהנתבע אמר שמדובר בבלוקים עם "בידוד הרבה יותר טוב מכל הבחינות" (וואטצפ מיום 11.7.2023). גם בוואטצפ מיום 17.7.2023 אמר הנתבע: "אני חושב שאשתמש בבלוקים המיוחדים למעטפת גם בשביל המחיצה בין הדירות. יש להם בידוד אקוסטי אפילו יותר טוב מאיטונג". בנה של התובעת ענה לו: "תודה. אבל זה קריטי לברר שזה באמת מתאים. שלא ניפול עם בלוק לא מתאים שיפגע בבניה". ובתגובה ענה הנתבע: "הוא כדאי מעל ומעבר. בלוק איטונג אקוסטי מבודד רעש קצת פחות".

כלומר הנתבע הציג למשפחת התובעת שהוא יביא בלוקים טובים מבלוקים איטונג. בנה של התובעת ביקש לוודא שכך אכן יהיה, והאישור ניתן מתוך הנחה שמדובר בלוקים טובים יותר. למעשה מומחה בית הדין קבע שיש פער כספי בין הבלוקים ולפיכך יש להפחית פער זה מהסכום המגיע לנתבע.

עוד שאל בית הדין את המומחה:

האם יש ירידת ערך המבנה בשל בניית קיר מבלוקים שאינם איטונג?

תשובת המומחה:

אין ירידת ערך. הבלוק פומיס הינו בלוק שווה ערך מבחינת הבידוד התרמי. הוא קצת יותר כבד ללא השפעה על איכות הבנייה.

לאור האמור, יש להפחית משכרו של הנתבע סך של 2,222 ש"ח.

4. סך 14,000 ₪ שהופקד בחנות לחומרי בנייה

טענות התובעת - התובעת שילמה לבעל חנות לחומרי בנייה סך 22,000 ש"ח עבור קניית בלוקים של איטונג. בדיעבד התברר שעלות הבלוקים היא סביב 8,000 ש"ח, כאשר שאר הסכום הועבר לצורך כיסוי חובותיו של הנתבע בחנות. בעל החנות הסכים להקפיא את הסכום שנותר בסך כ-14,000 ש"ח, עד לסיום הבירור בבית הדין.

תגובת הנתבע - הנתבע ציין שבנה של התובעת רכש מעצמו בלוקים מאיטונג שלא מתאימים לפרויקט, ולא בטוח שניתן להשתמש בהם. יש צורך לבדוק מול החנות האם ניתן להחליף את הבלוקים בבלוקים מתאימים.

דיון – הנתבע הודה ששם כספים בחנות לחומרי בניין, בכדי שיהיה לו שם מזומן להמשך העבודה (פרוטוקול דיון מספר 1 עמ' 12 שורות 34-35):

הכסף בחנות של * - אני לא יכול להתעסק עם לקוח שכל הזמן תופס אותי בכסף קצר, אז רציתי שיהיה שם כסף להמשך עבודה.**



בעל החנות הסכים להקפיא את הכספים עד להוראת בית הדין.

בפסק דין זה אנו קובעים כי על בעל החנות להחזיר את הסכום שהוקפא בסך של כ-14,000 ש"ח לתובעת. סכום זה יקוזז מחובו של הנתבע לתובעת.

5. שבירת אריחים במטבח

טענות התובעת - הנתבע חיפש את נקודת היציאה של צינורות המים, ולצורך כך הוא שבר את אריחי הקרמיקה שבמטבח, למרות שלא התבקש, ובכך נגרמה לתובעת הוצאה כספית נוספת.

תגובת הנתבע - היה צורך לפרק את המטבח בכדי להגביה את הרצפה. לא ניתן לפרק את המטבח מבלי להסיר את הקרמיקה שבנויה מעל השיש.

דין - ביום 31.1.2023 שולח הנתבע הודעת וואטצפ: "במילא זה יהיה לפרק (=את המטבח) ולעשות חדש אם אני מחדש את האינסטלציה". וביום 17.4.2023: "...אין לי אחריות על המטבח שמפרק ומרכיב מהקומה העליונה. אם הוא לא שורד פירוק עדין (בגלל חומר במצב ירוד) אז זה לא כלול".

כלומר הנתבע במפורש יידע את התובעת על כך שצריך לפרק את המטבח, וכן שאין הוא לוקח אחריות על הנזקים שייגרמו.

כמו כן בהסכם נכתב: "במסגרת העבודה יפורק המטבח הקיים... אין הקבלן אחראי אם המטבח יתפרק או יהרס".

לפיכך תביעה זו נדחית.

6. תליית קורה ללא ניסור הקיר

טענות התובעת - הנתבע היה צריך לנסר קיר מבטון לצורך הכנסת קורה מפלדה שתחזיק את הפתח שבין המטבח לסלון, אך הנתבע לא הצליח לנסר את קיר הבטון, ותלה את הקורה מעל פתח המטבח.

תגובת הנתבע - ניסור קיר הבטון לא תומחר. הנתבע אומנם הגיע לדירת התובעת וחשב שמדובר בקיר מבטון, אבל לדבריו בנו של התובעת אמר לו שמדובר בקיר בלוקים, כך שהוא תמחר את הניסור כקיר בלוקים, ולמעשה אכן היה מדובר בקיר מבטון, שהעבודה עליו הייתה קשה מאוד, ולצורך ניסורו הוא הוצרך להוציא כספים רבים. למעשה הנתבע לא ניסר את קיר הבטון שמפריד בין המטבח לבין הסלון, כי המהנדס אמר לו שאסור לנסר את הקיר, עד לאחר שהוא יתקדם בבנייה למעלה, כי הבנייה למעלה מחזקת את המבנה. לדבריו, המהנדס אמר לו לא להתחיל בניסור עד להתקנת קורת הפלדה. עוד הוסיף הנתבע, שהאדריכלית אמרה לו, שאנשי המקום מעדיפים שיהיה קיר שיחצוץ בין המטבח ובין הסלון, כך שעדיף להשאיר קיר זה בנוי.

דין - בית הדין שאל את המומחה:



הנתבע היה צריך לנסר קיר מבטון לצורך הכנסת קורה מפלדה שתחזיק את הפתח שבין המטבח לסלון, אך בגלל שמדובר בקיר טרומי הנתבע לא הצליח לנסר את קיר הבטון, ותלה את הקורה רק מעל פתח המטבח. נבקש שתחווה דעתך, האם העבודה בוצעה כראוי. ואם לדעתך העבודה אינה תקינה - מה אתה ממליץ? ומה עלות העבודה שאתה מציע?

תשובת המומחה:

העבודה תקינה. ...נדרש לבקש אישור קונסטרוקטור שתכנן את העבודה, לאחר הניסור על מנת לוודא שהכל תקין.

הנתבע ציין שהמהנדס לא אישר לו לנסר ללא תליית הקורה, והמומחה אישר שמדובר בעבודה תקינה. עוד שאל בית הדין את המומחה:

הצדדים חלוקים בשאלת הקושי בביצוע ניסור הקירות בבית. התובעת טוענת שלנתבע לא היה ציוד מתאים לצורך הניסור, והנתבע טוען שמדובר בקיר טרומי שקשה לביצוע. נבקש לקבל את דעתך בנושא זה.

תשובת המומחה:

לפי התמונה שקבלתי הקבלן השתמש במכשיר חשמלי עם דיסק קטן יהלום. ציוד זה אינו ציוד מקצועי לניסור קירות בטון, אלא לחיתוך חגורות בטון או חיתוך רצפת בטון. הציוד המיועד לחיתוך קירות מורכב מסרגל פלדה מקובע לקיר ומנוע עם דיסק יהלום גדול החותך את הקיר באופן עצמאי ע"י הפעלה בשלט רחוק.

קבלן מחויב לתוצאה גמורה, התשלום הוא על התוצר המתקבל ולא על ההליך, ומכיוון שהקבלן לא סיפק את תוצאת הניסור לא מגיע לו שכר על כך. המומחה כבר קבע את קצב ההתקדמות והוריד את עבודת הניסור שלא בוצעה כראוי.

לסיכום: עבודת תלית הקורה תקינה, והתביעה בעניין זה נדחית.

7. פינוי פסולת בנייה ותיקון נזקים לשכנים

בהחלטה שבית הדין הוציא ביום בתאריך י"ח אייר תשפ"ד, 26 במאי 2024 - נכתבו טענות הצדדים והובא דיון בעניין פינוי פסולת הבנייה ותיקון הנזקים לשכנים. להלן החלטות בית הדין:

א. בית הדין מחליט על מתן צו עשה שכולל את ההוראות הבאות:

1) על הנתבע לפנות את פסולת הבנייה שיש במתחם הבניין ב***, בדירת התובעת ובחצר השכנים, ולעלות את הרעפים לדירת התובעת, וזאת בתוך 14 יום מהמועד הנקוב על ההחלטה.



- (2) על הנתבע לתקן את כל הנזקים שנגרמו לשכנים והוזכרו בפסק דין זה, כולל נזקי עובש, חורים בקירות ובמדרגות, תיקון הדשא הסינטטי ותיקון הגומה, וזאת בתוך 14 יום מהמועד הנקוב על ההחלטה.
- (3) על הנתבע לנקות את העגלה, המזגן והתמונות, או להגיע להסדר מוסכם עם השכנים בכתב, וזאת בתוך 14 יום מהמועד הנקוב על ההחלטה.
- (4) על הנתבע להציג הצהרה מהשכנים שמאשרת שהוא הגיע עמם לסיכומים בנוגע לתביעות תכולת המקרר שניזוקה ועל פיצוי כתוצאה מהדלקת דודי החשמל.
2. על הנתבע להודיע לבית הדין עד ליום שני כ"ו אייר תשפ"ד, 3.6.2024 - האם בכוונתו לבצע את האמור כאן ומתי יסיים את העבודה. הנתבע רשאי לבקש ארכה קצרה על בסיס נימוקים.
3. ככל והנתבע לא יבצע את האמור בהחלטה במועד – בית הדין יאפשר לתובעת לתקן את הדרוש ולבקש פיצוי מהנתבע על כך.
4. ככל שמבחינה הנדסית ניתן להסיר את הפיגומים - רשאי הנתבע לקחתם, וזאת לאחר פינוי הפסולת.
5. ניתן לערער על החלטה זו בתוך 7 יום מהמועד הנקוב עליו.
- למעשה הנתבע לא ביצע את החלטת בית הדין, והתובעת שלחה בקשה לבית הדין לחייב את הנתבע על פי התמחור ששלח המומחה (סעיף 7 בקובץ סיכום סעדים).
- בית הדין שאל את המומחה:
- נבקשך לתמחר עלות העבודות הבאות: (א) פינוי פסולת בניין. (ב) החזרת דודי שמש מחצר הקומה התחתונה לגג. (ג) תיקון מדרגות שבורות ופגמים בקירות.**
- תשובת המומחה (עמ' 11):
- (א) פינוי פסולת בנייה: ...** סה"כ עבודה: 5,440 ₪ לפני מע"מ (6,365 ₪ כולל מע"מ).
- (ב) החזרת דודי שמש לגג: ...** סה"כ עבודה: 3,040 ₪ לפני מע"מ (3,557 ₪ כולל מע"מ).
- (ג) החזרת רעפים לגג: ...** סה"כ עבודה: 3,040 ₪ לפני מע"מ (3,557 ₪ כולל מע"מ).
- (ד) תיקון מדרגות: ...** סה"כ עלות: 1,122 ₪ לפני מע"מ (1,313 ₪ כולל מע"מ).
- נעיר כי חלק מהתביעות על נזקי שכנים הגיעו בשלב מאוחר לאחר שהמומחה כבר קיים סיור בבית, ולפיכך סיום מלא של תביעות השכנים יהיה בפסק הדין הסופי אם וכאשר התובעת תשלם אגרה.
- לסיכום: בית הדין מאשר הפחתה משכרו של הנתבע על הליקויים הבאים: סך של 6,365 ש"ח עבור פינוי פסולת. סך של 3,557 עבור החזרת דודי שמש. סך של 3,557 עבור החזרת הרעפים, וסך של 1,313 עבור תיקון המדרגות. הסכומים כוללים מע"מ.**



8. הציוד שיש בבית התובעת

טענות התובעת - התובעת אפשרה לנתבע לקחת הרבה מכלי העבודה שלו, אך עדיין נותרו מעט כלי עבודה בדירה, אותם מבקשת התובעת לעכב עד לתשלום מלוא החוב של הנתבע.

תגובת הנתבע - כלי עבודה שנקנו במהלך הפרויקט לא שייכים לתובעת, גם אם נקנו לצורך העבודה בפרויקט. מדובר בכלי עבודה שנצרכים לנתבע לצורך עבודתו במיוחד במצב הכלכלי אליו הוא נקלע. הנתבע מבקש מבית הדין שיורה לתובעת, לאפשר לו להוציא את כליו מהמקום.

דין – הפוסקים דנו בשאלה האם רשאי אדם לתפוס חפץ שלא שייך לו. הרמ"א (שולחן ערוך חושן משפט סימן ד סעיף א) הביא שתי דעות בשאלה זו:

1. שיטת המרדכי (מס' ב"ק סימן ל) - ניתן לתפוס רק את החפץ המבורר ששייך לו, ולא שאר דברים, שאם נתיר לתפוס כל חפץ - לא שבקת חיי לכל ברייה. על פי שיטה זו לכאורה לא רשאית התובעת לתפוס את כלי העבודה של הנתבע.
2. שיטת ריב"ש (סימן שצו) חולק על המרדכי וסבור שיכול אדם לתפוס מחברו כל דבר שחייב לו, ובתנאי שלא יהיה זה חוב הלוואה, אבל שאר חובות, כגון דמי שכירות, או שכר עבור סבלות ושאר מלאכות - יכול אדם לתפוס מהחייב לו.

הרמב"ם (הלכות סנהדרין פרק ב הלכה יב) והשולחן ערוך (בסימן ד) לא הביאו את הסייגים שהזכיר המרדכי, משמע שהם התירו בצורה יותר רחבה כדעת ריב"ש. וכך משמע מדברי השולחן ערוך (חושן משפט הלכות גביית מלוה סימן צז סעיף יד):

וכן מי שיש לו שכר אצל חבירו, בין שכר עצמו בין שכר בהמתו או כליו או שכר ביתו - מותר למשכנו שלא על פי בית דין.

הפוסקים צמצמו את מחלוקת המרדכי וריב"ש, ומדבריהם עולה שגם לדעת המרדכי יש מקום לאפשר לתובעת להחזיק בכלי העבודה של הנתבע וכדלקמן:

להבנת הסמ"ע (סימן ד ס"ק ג) אין מחלוקת בכך שיכול אדם לתפוס בגין חוב שאינו חוב הלוואה. וכך גם הבין הש"ך (תקפו כהן סימן קטז), שבשאר החובות שאינם של הלוואה - לכו"ע מותר לתפוס. אומנם לדעת ה"ט"ז (שם) יש צורך באישור של בית הדין. לדעת נתיבות המשפט (ב"ק ג), ככל ומדובר בתפיסה לצורך משכון, שכוונתו לתבוע בהמשך את החייב לו בדין תורה, אלא שרוצה שיהיה עמו ערבויות – ניתן לתפוס גם ללא אישור מבית הדין.

לאור האמור לעיל, שהנתבע חייב להחזיר לתובעת סכומי כסף שקיבל מעבר ליחס התקדמות עבודתו, הרי שרשאית הייתה התובעת להחזיק בכלי העבודה כמשכון. אומנם עם קבלת פסק דין זה שבו מחויב הנתבע בתשלום לתובעת – על התובעת להחזיר את כלי העבודה לנתבע.



9. פיצוי על איחור בסיום העבודה

טענות התובעת – בהסכם נקבע שעל איחור במסירת שתי היחידות - ישלם הנתבע 500 ₪ ליום לאחר שיקבל חודש הארכה לאחר מועדי המסירה המוסכמים. הנתבע היה אמור לסיים את בניית שתי היחידות עד לתאריך עד א' בטבת תשפ"ד (12.12.2023), כמו כן הוא זכאי לחודש נוסף של ארכה, ומזמן זה והלאה עד לסיום הבנייה מבקשת התובעת לחייב את הנתבע בסכום זה. בתאריך כ"ג בסיון תשפ"ד (1.7.2024) שלחה עו"ד של התובעת לבית הדין: "בשל רצונה לסיים את הסכסוך בין הצדדים בהקדם, התובעת נאותה בשלב זה לתבוע ברכיב האיחור בגין דמי אובדן שכירות בלבד. יחד עם זאת, אם הנתבע לא ישתף פעולה, לא ישלם את הסכומים המחויבים, מה שיגרום לעיכובים נוספים בביצוע הפרויקט, היא שומרת לעצמה את הזכות לתבוע גם בגין רכיב זה".

תגובת הנתבע – התובעת לא הסכימה לממן מפקח שיסייע בהליך הבנייה. לא הוגשו תוכניות מתאימות, מעבר לכך היו שינויים רבים, וכל אלו גרמו לעיכוב בבנייה, עיכובים שהיו באשמת הלקוח.

דיון - יוכרע בפסק הדין הסופי אם וכאשר התובעת תשלם אגרה.

10. פיצוי על קולט שמש שנשבר

טענות התובעת – התובעת שלחה תמונה של קולט שמש שבור. לדבריה ניתן לראות מהווידאו שהעובדים של הקבלן שברו את הקולט תוך כדי הפינוי מהגג, ויתכן ויש עוד קולטים שנשברו.

תגובת הנתבע – הנתבע טוען שהשבירה של הקולטים לא הייתה באחריותו.

דיון - יוכרע בפסק הדין הסופי אם וכאשר התובעת תשלם אגרה.

11. פיצוי על הפסדים בגין אי השכרת הדירות

טענות התובעת – התובעת מבקשת לחייב את הנתבע בגין הפסד שכר דירה בארבע יחידות דיור:

1. **הדירה הקיימת** - מדובר בדירה להשקעה שעד לתחילת השיפוצים הייתה מושכרת בסך של 3,200 ₪. התובעת ציינה שהשוכרת הייתה אישה קשת יום ולכן התובעת נאותה להשכיר לה במחיר נמוך, אך המחיר הרגיל – בטח לאחר השיפוץ – הוא סך של 4,000 ש"ח לחודש. התובעת מבקשת לחייב את הנתבע בסך זה החל מהמועד שהקבלן היה אמור לסיים את הבנייה (ט"ו באלול תשפ"ג) עד לסיום הבנייה. במכתב תגובה לבית הדין ביקשה התובעת לחייב את הנתבע בסך של 5,500 ש"ח לחודש החל מתאריך היעד האמור לסיום העבודות ועד לסיומן בפועל והשכרת הדירה. השינוי בסכום נובע מבחינת לוח יד 2 ממנו עולה שזה ממוצע שכר הדירה הצפוי בגין דירת 5 חדרים בגודל דומה.

2. **שתי יחידות דיור** – כל יחידה בגודל של 3 חדרים, ושכר הדירה הממוצע לדירה בגודל דומה הוא 4,000 ₪ לחודש. מדובר על שתי יחידות, דהיינו סך הכל: 8,000 ש"ח לחודש. התובעת מבקשת לחייב את

הנתבע החל מתאריך היעד המוסכם לסיום העבודות – א' בטבת תשפ"ד ועד לסיומם בפועל והשכרת הדירות.

3. **היחידה בקומה השלישית** - סוכס בין הצדדים שאם העבודות יתבצעו כתקנן ובמועדן, הקבלן יבצע לא רק את ההכנה ליחידה בקומה השלישית אלא גם את הגמר, אולם בשל עיכוב הפרויקט כולו נאלצה התובעת לוותר על אופציה זו לעת עתה. התובעת מבקשת לחייב את הנתבע בסך של 4,000 ₪ לחודש החל מתאריך היעד ועד לסיום העבודות.

תשלום ארנונה - בכתב התביעה המתוקן ביקשה התובעת להוסיף גם חיוב עבור תשלומי הארנונה בסך 500 ש"ח לכל חודשיים. במועדים הנ"ל עבור כל יחידת דיור.

תגובת הנתבע – התובעת לא הסכימה לממן מפקח שיסייע בהליך הבנייה. לא הוגשו תוכניות מתאימות, מעבר לכך היו שינויים רבים, וכל אלו גרמו לעיכוב בבנייה, עיכובים שהיו באשמת הלקוח.

דיון – יוכרע בפסק הדין הסופי אם וכאשר התובעת תשלם אגרה.

12. עוגמת נפש

טענות התובעת - בנה של התובעת ראה ביום יציקת הבטון (של התקרה של שתי היחידות), שהמילה "גנבים" חרוטה בבטון. הוא ביקש מהנתבע שימחק זאת, ולבסוף אחד מהעובדים מחק. אומנם הנתבע אמר לו שאפשר לכתוב שוב מילה זו בבטון. עוד אמר בנה של התובעת, שקיבל טלפונים מהעובדים של הנתבע שביקשו ממנו כסף ואף איימו להרוס את הדירה. כמו כן אחד מהעובדים לקח את המפתח לדירה שהיה מונח בארון חשמל והעלים אותו. עוד סיפר בנה של התובעת, שביום 5.11.2203 הוא היה בגג אך הנתבע לקח את הסולם ולא אפשר לו לרדת מהגג, ורק לאחר שהוא התקשר למשטרה - הנתבע החזיר את הסולם. בגין עוגמת נפש מבקשת התובעת לחייב בסך 3,000 ש"ח, ובגין לשון הרע לחייב בסך של 3,000 ₪ (הסכומים הופחתו לצרכי אגרה).

תגובת הנתבע - הנתבע הודה שיש לו עובד עם עבר מורכב, שאף איים על הנתבע עצמו מספר פעמים, ואף גנב לו כלי עבודה. הנתבע הוסיף שאמר לבנה של התובעת, שאם היה חושב שהוא רוצה לגנוב אותו אז הוא היה יכול לכתוב את המילה "גנבים" על הבטון. בנוגע ללקיחת הסולם מהגג טוען הנתבע שזה אכן נעשה אבל כתגובה לדברים לא טובים שאמר לו בנה של התובעת. הנתבע ביקש מבן התובעת להתנצל בכדי שהוא יחזיר לו את הסולם. עוד הוסיף הנתבע שגם בנה של התובעת "בחר בדרך צעקות ועלבונות כדי לנסות להתנצח ולבטל את דבריי".

דיון – יוכרע בפסק הדין הסופי אם וכאשר התובעת תשלם אגרה.



יב. דיון בתביעה הנגדית

במהלך הדיון ולאחריו העלה הנתבע מספר טענות על עבודות נוספות שהוא ביצע מעבר לתוכנית האדריכלית וכן על הוצאות נוספות שנדרשו ממנו, למרות שהם לא תומחרו בהסכם הראשון עליו הסכימו הצדדים, וממילא לטענתו אינם כלולים בתמחור הכולל אליו התייחסו בראשית הדברים.

להלן פירוט דברי הנתבע ותגובת התובעת:

1. עבודות פירוק

טענות הנתבע – הנתבע ביצע עבודות פירוק (פירוק גג רעפים וניסור הקורות וכו') כפי שמבואר בהרחבה בדברי הרקע לפסק הדין.

תגובת התובעת – אין עילה לתשלום על עבודות הפירוק, כי הנתבע רק סתר ולא בנה ובכך גרם להרס הדירה, "ונמצא סותר על מנת לקלקל". ובכל מקרה מדובר בעבודה חלקית עליה התחייב הקבלן בהסכם.

דיון – עבודות הפירוק הן עבודות הכרחיות לצורך התקדמות השיפוץ, ולפיכך יש להן שווי כספי. המומחה תמחר את שווי כלל העבודות שביצע הנתבע, ובכללן גם את עבודות הפירוק.

לסיכום: לנתבע מגיע תשלום על עבודות הפירוק, והן כבר מתומחרות בתוך חוות דעת המומחה.

2. הזמנת מאתר

טענות הנתבע – הנתבע הזמין מאתר שיבחן את תקינות צינור המטבח, בכדי לחבר אליו את הביוב משירותי היחידה בחדר ההורים. לדעתו לא היה ניתן להעביר את קו הביוב מחדר ההורים לשירותים, אלא רק לקו הביוב של המטבח, כך שהיה צורך בהבאת המאתר שיבחן את תקינות הצינור. בכתב התביעה הנגדי כתב הנתבע: "יש לציין שהאדריכלית הסכימה שאפשר להעביר קו שירותים בתוך הצנרת אחרי שנעשה הצילום, אבל עדיין העדיפה להעביר כמה שפחות קווים ככה". בתגובה מיום 15.5.2024 כתב הנתבע: "אני דוחה את הטענות שלא היה תיאום על הבאת המומחה לצילום הצנרת, ועומד על כך שבוודאות בן התובעת איתו עמדתי בקשר ידע על זאת ואישר את הזמנתו תוך ידיעת המחיר לפחות בכללי". בגין סעיף זה מבקש הנתבע לחייב את התובעת בסך 4,000 ש"ח.

תגובת התובעת – על פי התוכנית היה מוטל על הנתבע להתחבר לקו הביוב של השירותים, האדריכלית התנגדה להתחברות לצינור המטבח, כדי שלא יהיה ריח. בנוסף הדבר לא נעשה בתיאום עם התובעת ולכן אין לשפות אותו בגין כך. כמו כן לפי ידיעתה, לא שולם למאתר שכר, כי הוא חבר של הקבלן.

דיון – בית הדין שלח למומחה את השאלה הבאה:



הנתבע הזמין מאתר שיבחן את תקינות צינור המטבח, בכדי לחבר אליו את הביוב משירותי היחידה בחדר ההורים.

בנוגע לעניין זה נבקש לקבל ממך שתי תשובות:

- (1) לפי הבנתך, האם היה צריך להעביר את קו הביוב מחדר ההורים לשירותים, כך שלא היה צורך בהבאת מאתר, או שיש צורך מקצועי בחיבור הקו לצינור זה, כך שהיה צורך בהבאת המאתר שיבחן את תקינות הצינור.
- (2) ככל ולדעתך היה צורך מקצועי להתחבר לצינור זה ולהביא מאתר - נבקש לדעת מה העלות של הבאת מאתר. נרצה לקבל סכום סופי שכולל בתוכו גם רווח קבלני.

תשובת המומחה (עמ' 9):

(1) לפי דעתי בדיקת צנרת ביוב ע"י מאתר הינה חשובה, על מנת לבדוק את תקינות הקו כדי להעמיס עליו חיבורים נוספים של אסלה ומי דלוחין לאמבטיה וכיור, וחשוב לדעת שאין הקטנת הקוטר הפנימי של הקו היות ושומנים הנמצאים בדופן הצנרת, מקטינים את הקוטר וזה גורם סתימות.

(2) עלות הבדיקה: 2,500 ₪ + תוספת רווח קבלני 20% = 3,000 ₪ לפני מע"מ (3,510 ₪ כולל מע"מ).

עד כאן תשובת המומחה.

על פי ההלכה אין מתנות חנם, ויש לשלם על כל עבודה שנעשית, לפיכך ככל והעבודות שציין הנתבע אכן נצרכות – יש חובת תשלום (להרחבה במקורות ההלכתיים - עיינו בהערה³).

³ להלן המקורות הדנים בחובת תשלום לאדם שביצע עבודה לחבירו:

1. פסק הרמ"א (בסימן רסד סעיף ד): אדם המבצע פעולה שמועילה לחברו, הוא זכאי לתבוע על כך תשלום.
2. כך גם נלמד מפסק השולחן ערוך (בסימן רמו סעיף יז): "האומר לחבירו אכול עמי - צריך לשלם לו, ולא אמרינן מתנה קא יהיב ליה".
3. עיינו עוד בדברי קצות החושן (בסימן שסג ס"ק ט) שכתב: אדם שנתן מעות לחברו בצורה סתמית, (לא ברור האם נתן במתנה או בהלוואה) - המקבל חייב להחזיר, שכן "דכל בסתם - לאו דרך מתנה הוא".
4. כן יש לחייב בתשלום על פי פסק הרמ"א (בסימן צא סעיף ג): מי שהוציא הוצאות על נכסי חבירו ברשות חבירו, ותובע ההוצאות, והנתבע אינו יודע (כמה) - נשבע התובע ונוטל. והוא הדין בכל מידי דהאי ידע והאי לא ידע - נשבע האי דידיע". ערוך השולחן (בסימן צא סעיף י) כתב בשם הש"ך, שאם הקבלן עבד בציווי המזמין, אף לא צריך להישבע.



הסדרי התשלום ככל ויש לנתבע עם חבריו - אינם מעניינה של התובעת, ולכן גם אם הנתבע לא שילם בתמורה לעבודה זו אלא ביצע עבודה אחרת לחברו - אין בכך בכדי להפחית מהתמורה המגיעה לנתבע בגין עבודת האיתור, והסיכום שיש לנתבע עם חבריו אינם רלוונטיים לענייננו.

(נציין שבקובץ האקסל הוסיף המומחה (לשונית: "עבודות נוספות") תוספת של 500 ש"ח עבור הדפסת תוכניות. סכום זה כבר נכלל בסך 15,925 ש"ח שכבר הבאנו לעיל).

לסיכום: בגין עבודת המאתר על התובעת לשלם סך של 3,510 ₪.

3. שינוי מיקום פתחים

טענות הנתבע - הנתבע החל לנסר את פתח הכניסה למרפסת הסגורה (בתוכניות נקרא: "חצי חדר"), אך העבודות נעצרו בגלל בקשת מהנדס להכין קורת תמך. בכתב ההגנה ביקש הנתבע לחייב את התובעת בסך 3,000 ₪. בכתב התביעה הנגדי העיר הנתבע: "יכולים לטעון שאין בכך דבר, אך כל שינוי מעכב את העובדים והעבודה ומייקר אותה לקבלן". (הנתבע גם טען על שינוי שנעשה בבניית השירותים וכפי שנרחיב בהמשך).

תגובת התובעת - על הקבלן מוטלת האחריות לברר מול המהנדס האם יש דרישות בטיחותיות, ובכל מקרה ניסור הקיר הינו חלק מהתוכנית האדריכלית שהנתבע מחויב לבצע, ולכן לא ניתן לדרוש תוספת כספית.

דיון - ניסור הקיר הינו חלק מהתוכנית האדריכלית שהנתבע מחויב לבצע. הנתבע מחויב לבצע את דרישות המהנדס וככל ומדובר בתוספות שלא עלו בתוכנית הראשונה - אין מקום לתביעה לתוספת כספית. נציין שבסיור עם המומחה הודה הנתבע שסכום זה כתב המפקח, אך הוא לא משקף את עלות הנזק שנגרם לו (פרוט' סיור עמ' 3 שורה 1 ואילך). הנתבע התבקש לתקן את הסכומים אך זה לא נעשה, ולפיכך תביעה זו - נדחית.

4. בניית אקרו

טענות הנתבע - הנתבע החל לבצע עבודות הכנה למרפסת בחלון על פיגום אקרו. בשלב מסוים הבעלים של הדירה למטה הסכים לבניית המרפסת בסלון, אך השוכר שמתגורר בדירה התנגד לכך ובעקבות כך גם בעל

5. עוד יש לחייב מדין **יורד לשדה חבירו** וכפי שפסק השולחן ערוך (בסימן שעה סעיף א). כלומר גם אם נאמר שקבלן עבד את התוספות הללו ללא רשות המזמין, מכיוון שמדובר **בעבודה שהייתה נצרכת**, לכן דינו כדין שדה העשויה ליטע, כך שבעל הנכס חייב לשלם לקבלן כפי מנהג המדינה לשלם על אותה עבודה.

6. הרמב"ם (הלכות מכירה פרק כו הלכה ז) כתב, שבמשא ומתן יש ללכת אחר הנוהג המקובל. וכך פסק השולחן ערוך (בסימן רטו סעיף ח). הפתחי חושן (גניבה ואונאה פרק י הערה י) כתב:

בדין קבלן שטעה בהערכת המלאכה, שיש לומר שאם טעה בדבר שמציאות, כגון שנמצא במהלך העבודה דברים שלא היה יכול להעלות על הדעת, דהוי כמקח טעות, ולכאורה נכון הוא, אלא שגם בזה יש לדון כיצד ישלם, כיון שא"כ בטלה הקציצה? **אמנם אם נודע לו באמצע העבודה - יכול לחזור ולקבוע מחיר חדש**, ועכ"פ צריך להודיע קודם שממשיך במלאכה.



הדירה חזר בו מהסכמתו. אך בינתיים הספיק הנתבע לבנות את הפיגום, ונוצר הפסד של יום עבודה שכלל "פינוי דשא סינטטי, הקפאת העבודה לשבוע בערך, פירוק ובנייה מחדש במיקום המקורי והחזרת שטח העבודה לקדמותו". בסיור אמר הנתבע (פרוט' סיור עמ' 2 שורה 5 ואילך): "אני תובע על יום עבודה ועל הזמן שהמתנתי עד שהם יחליטו".

תגובת התובעת - התובעת לא ביקשה לשנות את מיקום המרפסת מהתוכנית המקורית, אלא ההצעה לבנות מרפסת בסלון הייתה ביוזמת הנתבע, התובעת הזהירה אותו שלדעתה השכן לא ישתף פעולה. הקבלן החל לבנות את הפיגום ללא הסכמתה, וכל ההסכם של הקבלן עם השכן בנוגע לדשא נעשה ללא הסכמתה, ולפיכך הקבלן אמור לקחת אחריות על כך.

דין – מקריאת התכתובת עולה שביום 19.7.2023 הציע הנתבע לבנה של התובעת לבנות את המרפסת בסלון במקום בחדר ההורים. הנתבע מתאר את היתרונות שבמהלך זה. בנה של התובעת רק מברר האם יש השפעה על הדירות למעלה, אך לא מבקש לעצור מהלך זה:

נתבע: ייתכן מאוד ש[שם השכן הגר למטה] יאפשר להוציא מרפסת בסלון.

בנה של התובעת: איך זה משפיע על השטח בדירות למעלה?

נתבע: לכאורה אם משאירים את ההרחבה כמו שהיא זה לא משנה דבר.

בנה של התובעת: ואז אפשר לבטל את המרפסת בחדר ההורים?

נתבע: בדיוק. מרוויחים מרפסת רוחב 330 במקום 200. לדעתי משמעותי מאוד. וגם זה בסלון ולא בחדר הורים.

בהמשך ההתכתבות מבקש בנה של התובעת לדעת מה עלויות של שינוי זה ולאחר מכן כותב:

אם אפשר **להתחיל לבנות את המרפסת בסלון**, להרחיב את החדר הורים. בעניין המקלחת בחדר הורים אנחנו צריכים לדעת מספר מדויק. בעניין המרפסת בחדר הורים, אפשר לבטל.

כלומר ניתנה הסכמה של התובעת להתחיל את בניית המרפסת בסלון במקום בחדר הורים. אומנם ההליך לא יצא לפועל בגלל שהשכן חזר בו, וביום 30.7.2023 מתכתבים הצדדים:

נתבע: כפי שדברתי עם (שם בנה של התובעת) - מבטלים את המרפסת בסלון ומוציאים אותה בחדר הורים.

תובעת: לפי התוכנית המקורית?

נתבע: נכון.

מכיוון שהעבודה נעשתה בהסכמה, גם אם בסוף לא היה תועלת – יש חובת תשלום. דין זה נלמד מדברי הגמ' (במסכת בבא קמא דף קטז עמוד א), הדנה באדם ששכר פועל שיעשה עבורו מלאכה מסוימת, והפועל עשה כפי



מה שסוכם, אך בסופו של דבר התברר שלא היה צורך בעבודתו. להלכה נפסקה שמזמין העבודה חייב לשלם לפועל עבור עבודתו.

כך פסק השולחן ערוך (בסימן שלה סעיף ג):

שכרו להביא תפוחים לחולה, והלך והביא ומצאו שמת או שהבריא, לא יאמר: טול מה שהבאת בשכרך, אלא **נותן לו כל שכרו**; וכן כל כיוצא בזה.

בית הדין שאל את המומחה:

הנתבע בנה פיגומי אקרו במרפסת בחלון ביציאה מהסלון, אך בגלל סיבות שונות הוא הוצרך לפרק עבודה זו. נבקש להעריך את עלות העבודה. נרצה לקבל סכום סופי שכולל בתוכו גם רווח קבלני.

להלן תשובת המומחה (עמ' 9):

... 2,760 ₪ לפני מע"מ (3,229 ש"ח כולל מע"מ).

(נציין שבקובץ האקסל הוסיף המומחה (לשונית: "עבודות נוספות") תוספת של 4,000 ש"ח עבור בניית האקרו. סכום זה כבר נכלל בסך 15,925 ש"ח שכבר הבאנו לעיל).

לסיכום: על התובעת לשלם סך 3,229 ₪ בתמורה לבניית הפיגום.

5. הגדלת המרפסת

טענות הנתבע – לאחר שהנתבע סיים להתקין את הברזלונות והתפסנות של המרפסת בחדר הורים, התובעת ביקשה ממנו להגדיל את שטח המרפסת בעוד כמטר. ולשם כך הוא הוצרך לבצע עוד עבודות, כמפורט בכתב תביעה הנגדית.

תגובת התובעת - בניית המרפסת הייתה חלקית ללא ניקוז וללא גמר. ביחס לעבודות הנוספות שביצע הנתבע טוענת התובעת שעבודות אלו נבעו בגלל עבודה לא מקצועית ושימוש בכלים לא מתאימים. במסמך תגובה שהתקבל ביום ד באייר תשפ"ד (12.5.2024) נכתב, כי עם בקשת התובעת להגדלת מרפסת הסוכה, סוכם בין הצדדים על תוספת תשלום בסך של 21,000 ₪, אך הנתבע יצק את השלד בלבד.

דיון – ביום 23.8.2023 שלח הנתבע הצעת מחיר להגדלת המרפסת: "(מרפסת קיימת 2.5*1.5)... הרחבה ברוחב של חצי מטר בלבד (מרפסת 2.1*3 ברוטו) – 21 (אלף ₪)... מדובר במחירי שלד בלבד. תוספות יהיו על גמר, זניחים יחסית". למחרת ענה בנה של התובעת: "נלך על 2.1*3". כלומר הצדדים הסכימו על הרחבה בעלות של 21,000 ₪.

אומנם טוענת התובעת שהמרפסת לא נבנתה בצורה מלאה. בית הדין שלח למומחה את פירוט טענות הצדדים בעניין זה ושאל:



נבקש לקבל תמחור של עבודה זו כולל רווח קבלני על סמך ההסכמות האמורות לעיל. כן נבקש לקבל את התייחסותך לטענות הצדדים.

תשובת המומחה (עמ' 10):

הועבר אלי מסמך ע"י בית הדין על הסכמת בין הצדדים על סכום של סך 21,000 ₪ עבור עבודת הגדלת שטח המרפסת לאחר גמר ביצוע עבודות טפסנות וברזל. לכן אין צורך בתמחור כנדרש.

הנתבע בנה את שלד המרפסת ללא ניקוז, וללא פתיחת דלת מחדר ההורים למרפסת, כמו כן חסר גם גמר: ריצוף ומעקה. אומנם על פי ההסכמות בין הצדדים, עלות הרחבת המרפסת הינה סך של 21,000 ₪ רק עבור השלד ללא גמר, כך שעל התובעת להוסיף סכום זה כתוספת מוסכמת לשכרו של הנתבע, למרות שהנתבע לא ביצע את עבודות הגמר. ובנוגע לניקוז שחצר – סכום זה כבר נכנס בחישוב לעיל בהתייחסות לעלות סיום השלד והאינסטלציה.

לסיכום: יש להוסיף לשכרו של הנתבע סך של 21,000+ מע"מ ₪ עבור הרחבת המרפסת, סה"כ 24,570 ₪.

6. בניית פינה מבטון

טענות הנתבע – בקומה השנייה בנה הנתבע פינה מקיר בטון במקום קיר בלוקים. לדברי שני הצדדים מדובר על תוספת של מטר על מטר שלוש. לפי דברי הנתבע בניית שטח זה מתקזזת מול בניית המרפסת שלא בוצעה בקומה השנייה.

תגובת התובעת – יש לפנות למומחה שיבחן זאת, ובכל מקרה בנייה זו מתקזזת מול הנזקים שגרם הנתבע.

דין – בית הדין שאל את המומחה:

בסיור בקומה השנייה בבית התובעת עלה שיש תוספת מקיר בטון (במקום קיר בלוקים) של מטר על שלוש. הנתבע כתב כך:

הוסף חלון ועקב כך הקיר היה קטן מדי מכדי לאפשר בנייה בבלוק, ונאלצנו לבנות את הקיר בבטון. במקום קירות תמך קטנים, נוספו קירות תמך גדולים ארוכים. במקום המרפסת הצפונית וקיר הבלוקים שלה - בנינו קיר בטון והוספנו עוד שטח לדירה העליונה.

...לפי דברי הנתבע בניית שטח זה מתקזזת מול בניית המרפסת שלא בוצעה בקומה השנייה.

נבקש להתחשב בתוספת בנייה זו - לצורך קביעת אחוז סיום הפרויקט.

תשובת המומחה (עמוד 9):

...בהפחתת הפרש מחיר בין דלת יציאה למרפסת לבין חלון לקיר בטון - מגיעים למחיר שווה ערך בין שתי האופציות, לכן הביצוע הנוכחי מתקזז עם המרפסת שלא בוצעה.

כלומר הנתבע היה אמור לבצע מרפסת וכנגדה הוא ביצע את הפינה מבטון ויש קיזוז מחירים ביניהם, כך שהמומחה מצד אחד לא הפחית לנתבע על אי בניית המרפסת, ומאידך המומחה לא הוסיף לנתבע תוספת כספית על כך, כי הסכומים שווים ויש קיזוז מלא ביניהם, ולפיכך אין מקום להוסיף לנתבע סכום כספי על תוספת זו.

7. בניית ויטרינה

טענות הנתבע – הנתבע בנה ויטרינה גדולה בצד צפון באמצע הקיר הארוך, וכן בנה חגורה בתקרת ההרחבה.

תגובת התובעת - התובעת מכחישה זאת: "להיפך, לא נבנה שם דבר, ועל כן הקבלן צריך להחזיר כאמור כספים שלקח ללא רשות ותוך מצג שווא". התובעת גם מכחישה בניית חגורה.

דיון – הכלל הבסיסי בדיני ממונות קובע שהמוציא מחבירו עליו הראייה (מס' ב"ק דף מו עמוד ב). הנתבע לא הביא ראייה לבניית תוספת זו מעבר לתוכנית האדריכלית המוסכמת ואף המומחה לא התייחס לכך. בנוסף, על פי ההסכם כל שינוי ותוספת יהיה רק בחתימת שני הצדדים, דבר זה לא נעשה ובמקרי ספק לא ניתן לחייב את התובעת. **ולפיכך יש לדחות תביעה זו.**

8. שינויי מהנדס

טענות הנתבע – א) לאחר ביצוע ההרחבה במרפסת הסביר המהנדס, שמיקום הפלטות בתוכנית אינו נכון אלא רק דוגמא, כשהיה צורך בהתקנת פלטה נוספת וקוצים. (ב) המהנדס הוסיף חיזוקים לרתימת גג ההרחבה.

תגובת התובעת - התובעת לא מבינה בפן המקצועי שביקש המהנדס, ולא יודעת האם מדובר בשינויים מוצדקים, שמוגיע עליהם תוספת כספית.

דיון – בית הדין שלח למומחה את פירוט טענות הנתבע ושאל:

נבקש לדעת האם מדובר בשינויים חריגים שמצדיקים תוספת כספית, או שהקבלן היה אמור לדעת שמיקום הפלטה בתוכנית הוא רק דוגמא. ככל ותקבע שמדובר בשינויים שמצדיקים תוספת כספית (כלומר שמדובר בשינויים החורגים מהאמור בהסכם) - נרצה לקבל סכום סופי שכולל בתוכו גם רווח קבילי.

תשובת המומחה (עמוד 11):

ביקשתי לקבל מפרט של המהנדס לשינוי הנדרש, כמות ומיקום וקוטר הקידוחים שבוצעו. לא התקבלו נתונים, לא ניתן לענות על השאלה.

בגמרא הובא "כלל גדול בדין : המוציא מחבירו עליו הראיה" (בבא קמא מו א). בכדי לקבוע שמדובר בשינויים חריגים שמצדיקים תוספת כספית – היה על הנתבע להוכיח זאת. בית הדין אפשר זאת לנתבע ולמרות פניות של מזכירות בית הדין לנתבע שיענה על שאלות המומחה - זה לא נעשה, ולכן לא ניתן לחייב את התובעת בתוספת תשלום כספי, ולפיכך תביעה זו – נדחת.



לסכום: תביעה זו של הנתבע – נדחית.

11. פיצוי על זמן העמדת ציוד אקרו

טענות הנתבע – פיצוי על זמן העמדת ציוד אקרו, ואי אפשרות החזרת ציוד מושכר ועיכוב כלי עבודה בדירה.

תגובת התובעת - בהתחלה התובעת ביקשה מבית הדין שיוורה לנתבע שישאיר את הפיגומים הקיימים לצורך המשך הבנייה. אומנם בהמשך אישרה התובעת לנתבע להוציא את הפיגומים, בכפוף לתיקון הליקויים שיש לשכנים.

דין - בית הדין ביקש לשמור על הסטטוס קוו עד להגעת המומחה שיבחן את המקום ללא כל שינוי. לאחר שהתקיים הסיור שלח בית הדין לצדדים (ביום ה' בשבט תשפ"ד, 15.1.2024) את ההודעה הבאה:

נבקש מהנתבע שיגיש: (א) אישור מהמהנדס שפירוק הפיגום לא יגרום לנזק למבנה. (ב) שליחת הוכחה למזכירות בית הדין, שהנתבע שכר פיגום זה. במקביל התובעת תשלח תגובה האם היא מתנגדת לפירוק הפיגום המושכר גם בהתקיים שני התנאים הנ"ל, ואם כן יש לנמק מדוע. ובע"ה לאחר מכן בית הדין יקבל החלטה בעניין זה.

עד לרגע זה הנתבע לא שלח את האישורים הנ"ל.

התובעת שלחה לבית הדין תגובה שבה היא מאשרת לנתבע לפנות את כליו ואת הפיגומים, וזאת בתנאי שהנתבע יפנה את הפסולת ויתקן את הדשא הסינטטי של השכנים. וכך חזרה וכתבה במסמך התגובה לבית הדין מיום ד' באייר תשפ"ד (12.5.2024).

הנתבע יכול היה בהתאם להוראת בית הדין לקחת את הפיגומים לאחר הבאת שני האישורים, אך הוא בחר שלא לעשות זאת, ומשכך אין מקום לקביעת פיצויים.

לפני שליחת פסק הדין, הודיע הנתבע לבית הדין שהתובעת הכניסה פועלים לאתר, ואם בית הדין לא יגיב מיד, הוא מתכוון להיכנס ולקחת את הציוד שלו. בעקבות זאת, התובעת הודיעה שהנתבע אכן נכנס לביתה ללא רשות בית הדין או רשותה ולקח ציוד, והיא ביקשה את התערבות בית הדין. בית הדין שלח לצדדים, שאסור היה לתובעת להכניס פועלים עד למתן פסק הדין, וכן אסור היה לנתבע להיכנס לבית התובעת ללא רשותה. ככל והצדדים מעוניינים שבית הדין יטפל באירוע זה – עליהם לכתוב לבית הדין מה הם מבקשים לקבל ולשלם אגרה בהתאם. עוד כתבנו שככל והצדדים לא יגישו טענות וישלמו אגרה עד ליום שני ח' כסלו תשפ"ה (9.12.2024) – נתקדם במהירות לשליחת פסק הדין. למעשה הצדדים לא השלימו את טענותיהם ולא שילמו אגרה עד לתאריך זה, ומשכך בית הדין לא ידון בכך. עוד נאמר כי בהינתן ששני הצדדים מתארים את העובדות, אזי יש פגיעה בסטטוס קוו, וכבר לא ניתן לדעת האם הכלים נמצאים בשימוש התובעת או שהן נלקחו על ידי הנתבע.

לאור זאת התביעה לפיצויים – נדחית.



12. ביטול בניית שירותים

טענות הנתבע – התובעת ביקשה לעצור את בניית השירותים בחדר הורים. הנתבע החל בסיתות ובהכנת שטח כולל העברת בלוקים לחדר הורים, אך התובעת ביקשה ממנו להמתין עם בניית השירותים. נוצר לנתבע עיכוב, בכך שהוא הוצרך להחזיר את הבלוקים חזרה לגג, וכן לפנות את פסולת הבנייה שהוצב בדירה כחומר למילוי. כמו כן הנתבע הביא בעל מקצוע להצעת מחיר. כמו כן מבקש הנתבע לחייב את התובעת בגין "ביטול בניית שירותים לאחר ביצוע ההכנות – 7,000 ₪".

תגובת התובעת – התובעת מכחישה שנעשה מילוי. בשום שלב הנתבע לא העלה טענות אלו, בנוגע להבאת הבלוקים, המילוי והעברתם, אלא מדובר בטענות שווא. התובעת גם לא מכירה הבאת איש מקצוע וגם טענה זו לא עלתה בזמן אמת. עוד הוסיפה התובעת, שהנתבע בכלל לא היה אמור לעלות את הבלוקים לגג, כי שם היה צריך להיות בלוקים מאיטונג.

דין – על פי ההסכם מחויב הנתבע לבצע את כל האמור בתוכנית האדריכלית, ומכיוון שבתוכנית זו יש צורך לבצע שירותים ביחידת ההורים, הרי שמוטל על הנתבע לבצעם. הנתבע טוען כאן שהוא רק ביצע את ההכנות אך לא בנה אותם, ומכאן שאין כל סיבה לבקש תוספת כספית, אלא אדרבה יש מקום להפחית משכרו של הנתבע בגין אי ביצוע ההתחייבות האמורה בהסכם.

מכיוון שהנתבע היה מחויב לבנות את השירותים הרי שאין מקום לחייב את התובעת על הבאת הבלוקים ליחידת ההורים. אומנם התובעת חששה מחיבור קו הביוב של השירותים לצינור שיוצא מהמטבח, ולכן ביקשה לעצור את בניית השירותים. חששה זה של התובעת מובן לאור אי הסכמה מצד האדריכלית לביצוע חיבור זה, ולכן העיכוב במסגרת זו הוא סביר.

נציין גם את התכתובת שבין הצדדים מיום 27.8.2023:

תובעת: ...החלטנו שאנו מבטלים את השירותים ואמבטיה בחדר ההורים בדירה הקיימת.

נתבע: אני מציע שלפחות תעשו תשתיות. עכשיו אתם מקבלים חדר ענק עם השקעה של לפחות 40 א"ש, ואם ללא תשתיות לעוד חדר שירותים אני לא יודע למה להשקיע כ"כ הרבה.

הנתבע מקבל את בקשת התובעת לבטל את בניית השירותים, יחד עם זאת הוא מציע לא לבטל הכל, אלא להכין את התשתיות. בכל מקרה ברור שהנתבע בזמן אמת לא חשב שיש כאן עילה לתביעה לתוספת כספית.

הנתבע תכנן להשתמש בפסולת הבנייה כחומר מילוי ובכך לחסוך את פינוי הפסולת. ככל וזה אפשרי מבחינה מקצועית – אין בכך בעיה, אך הנתבע לא רשאי לדרוש תוספת תשלום על פינוי פסולת שהוא מחויב לו על פי ההסכם.

בנוגע להעלאת הבלוקים מחדר ההורים לקומה השנייה – הנתבע עשה זאת משיקוליו, ככל הנראה הוא בנה עם בלוקים אלו את הקיר בחוץ במקום בלוקים איטונג, כך שגם מטרת העלאה זו לא הייתה כדן, ובכל מקרה



התנהלות הקבלן באתר הבניה היא באחריות הקבלן, ולא ניתן לגלגל אחריות זו לתובעת, ולפיכך אין מקום לתביעה כספית.

לסיכום: טענת הנתבע – נדחית.

13. אי יכולת התובע להיכנס לדירה בהעדר מפתח

טענות הנתבע - הנתבע הגיע לאחר היציקה בכדי לתקן בעיית חשמל אצל אחד השכנים עקב היציקה, אך בנה של התובעת מנע ממנו להוציא כלי עבודה מהדירה, "כך שיום עבודה עם הגעה מיוחדת למקום הלך לשווא. גר כ-90 ק"מ ממקום העבודה לפי ווייז".

תגובת התובעת - מפתח הדירה ניתן לנתבע והיה ברשות עובדו לצורך כניסה שוטפת לדירה. רק כאשר התגלעו חיכוכים ואיומים מצד העובד, הוחלף המנעול, והושאר מפתח אצל השכן. השכן והמפתח היו זמינים לצורכי הנתבע, כך שכל טענה כי הדבר גרם לעיכובים נשללת.

דיון – התובעת מכחישה את דבריו וטענת הנתבע לא הוכחה. כלל גדול יש בדיני ממונות: 'המוציא מחבירו עליו הראיה', ולפיכך לא ניתן לחייב במקום ספק.

14. פיצוי לקבלן/שכנים על נזקי מים

טענות הנתבע - לו העבודה הייתה ממשיכה במקביל לתביעה, אזי הטיפול בכל בעיות הרטיבות היה פשוט הרבה יותר.

תגובת התובעת - נזקי המים נגרמו בגלל עבודה לא מקצועית של הקבלן. נזקים אלו צריכים להיות מוטלים על הנתבע ולא על התובעת.

דיון – הנתבע הוא זה שעצר את העבודה באמצעה, ובגין החלטה זו נגרמו נזקים מחדירת מים, כך שאין כל מקום להטיל את האחריות להחלטת הנתבע לתובעת, ולפיכך תביעה זו נדחית.

15. ביטול פועלים שהוזמנו ליציקה

טענות הנתבע - הנתבע קבע יום מסוים ליציקת התקרה, אך ביום הזה היה צפוי לרדת גשם, ולכן יום לפני כן בנה של התובעת ביקש להקדים את היציקה. הנתבע בירר במשך שעה שעתיים והצליח לסדר משאבה ומיקסר. בשלב זה בנה של התובעת ביקש שיהיו הכנות לצינורות החשמל מובנות בתוך יציקת הבטון של התקרה (הנתבע טוען שהחשמלאי אף התנגד לכך), והיה צורך לבטל את הפועלים שהתארגנו ליציקה. "שרפתי מעל חצי יום בסיפור הזה, והייתי צריך לארגן מעכשיו לעכשיו את צינורות ההשחלה. מעבר לכך שיש לחשב את עבודות ההשחלה שנעשו כבר, יש לחשב את עלות השינויים מהתכנית של העבודה".



תגובת התובעת - הנתבע דחה מספר פעמים את היציקה אך לאחר שכבר הגיעו ימי הגשמים - התובעת ביקשה ממנו להזדרז עם היציקה. התובעת מכחישה שמדובר בהתראה של יום, אלא היא נתנה לו התראה שבועיים מראש, אך הנתבע התעכב בגלל שרצה לעשות את היציקה של הקומה הראשונה עם השנייה במקביל. האדריכלית הגיעה לאתר בכדי לומר לנתבע שישחיל את צינורות החשמל ורק אז הנתבע נאות לסדר זאת, אילו הוא היה עובד בצורה מסודרת, היה מכין עבודה זו מראש.

דין – בית הדין שאל את המומחה :

בנה של התובעת ביקש מהקבלן שיהיו הכנות לצינורות החשמל מובנות בתוך יציקת הבטון של התקרה (ללא הכנות לאינסטלציה). לדברי הנתבע מדובר בתוספת עבודה, אך התובעת טוענת שהאדריכלית הגיעה לאתר ודרשה זאת. נבקש לדעת האם מדובר בעבודה סטנדרטית שניתן לצפות מהנתבע שיבצע ללא בקשתה, או שמדובר בחריגה שמצדיקה תוספת כספית. ככל ולדעתך התשובה היא חיובית, נרצה לקבל סכום סופי שכולל בתוכו גם רווח קבלני.

תשובת המומחה (עמוד 11) :

תמיד צנרת השחורה של החשמל מותקנת בתוך קירות ותקרות לפני יציקה עם קופסאות לאביזר קצה. חל על הקבלן חובה להתקין צנרת חשמל כנדרש.

לסיכום: הנתבע לא התארגן לבצע את עבודתו כראוי, ולכן נאלץ לבטל את הזמנת הפועלים ליציקה. לכן תביעה זו – נדחית.

16. עיכוב בעבודות

טענות הנתבע - לדברי הנתבע היו בקשות רבות לשינויים שעיקבו את הבנייה. כמו כן היה פרק זמן ("שאני עוד צריך לוודא בדיוק כמה זמן היה") שהעבודה הוקפאה בגלל בקשות רבות לשינויים כאשר התובעת לא החליטה איזו תוכנית לבצע, וזה גרם לכך שהיו עובדים ששהו ללא עבודה.

עוד ציין הנתבע שהתובעת ביקשה לעצור את נסירת הפתח במרפסת הסגורה. "יכולים לטעון שאין בכך דבר, אך כל שינוי מעכב את העובדים והעבודה ומייקר אותה לקבלן".

כמו כן, "המהנדס סירב לתמיכה תחתית לקורה שבין הסלון למטבח וניסור עד סוף התקנת תמיכות. (שוב אין בכך אובדן רב, אבל כל ההכנות בשטח עם מכונות הניסור נעשו מיותרות).

תגובת התובעת - ביחס לשינויים בקומה הראשונה כתבה התובעת (במסמך תגובה שהתקבל ביום ד באייר תשפ"ד, 12.5.2024): "השינוי היחיד שהתבקש מצד התובעת (בקומה הראשונה) היה הגדלת מרפסת הסוכה שכבר הייתה מתוכננת בתכנית הראשונה, וזאת בתיאום מלא עם התובע כולל עדכון עלות הבנייה בהתאם, ובלי שעדכן אותם על כך שהדבר עשוי לעכב את סיום הבניה".



ביחס לשינויים בקומה שניה כתבה התובעת: "השינוי היחיד שהתבקש מצד התובעת היה הזזת המרפסות לצד השני של הדירה. גם זאת תואם בהסכמה מול הנתבע. ... העיכובים בהתקדמות הבניה נבעו מהשינוי המשמעותי שזים הנתבע, שרצה להזיז את מרפסת הסוכה כך שתצא מהסלון, שינוי שלא היה על דעת השכנים, ולכן לא עלה יפה".

שאר העיכובים נבעו כתוצאה מאי מיומנותו של הנתבע כמו בשאלת חיבור צנרת הביוב לצנרת המטבח, ניסור הקירות, יציקות הבטון וכן מחופשה שנתן הנתבע לעובדיו במשך חודשיים במהלך חודש אוגוסט.

בכל מהלך העבודה הנתבע לא העלה טענות על עיכוב, כך שמדובר בטענות שלאחר מעשה. עוד הוסיפה התובעת, שהקבלן הציג מצג שווא של קבלן מקצועי שמסוגל לעמוד בפרויקט בסדר גודל שכזה, אך בדיעבד התברר שלא. המהנדס אמר לה שהקבלן דרש ממנו תשומת לב רבה בשאלות, וכעת לאחר מעשה היא מבחינה שהיה כאן רמז שהקבלן אינו מקצועי וזקוק להדרכה אישית.

בנוגע לעיכובים שנוצרו במהלך הניסורים – טוענת התובעת שלנתבע לא היו את הכלים המתאימים לניסור הקירות. הנתבע הזמין מחוץ לארץ מכשיר ניסור בשווי 10,000 ₪ שהתברר כלא יעיל ובהמשך המכונה אף התקלקלה. למעשה הנתבע לא ניסר שום קיר אלא רק התחיל חיתוכים מקומיים. הקיר היחיד שנוסר הוא הקיר בחדר ההורים לכיוון ההרחבה, אך גם כאן נסירתו לא הושלמה.

דין – מקובל וסביר שמזמין עבודת שיפוץ יבקש במהלך העבודה תוספות ושינויים, וככל והבקשות סבירות ניתן להיענות להן וכפי שנקבע בהסכם. בכדי לתבוע פיצויים יש צורך להוכיח על שינויים ותוספות בכמות חריגה שגרמו לעיכוב ולנזק לקבלן. ללא הוכחה ברורה בעניין זה - לא ניתן לחייב את התובעת בפיצוי.

גם אם היו בקשות לשינויים או עיכובים בעבודה מסוימת, הרי שניתן היה להתקדם עם עבודה חלופית. הדעת נותנת שבפרויקט של דירה בת שלוש קומות, יש מספיק עבודה למרות עיכוב שנוצר מצד התובעת בעניין אחת מהעבודות.

בנוגע לעצירת עבודת ניסור הפתח במרפסת הסגורה – מדובר בעבודה שהיא חלק מהתוכנית האדריכלית, כך שמוטל על הנתבע לבצעה. עצירת פתיחת הניסור היא סיבה **להתקדמות** בפרויקט בעבודות אחרות, ולא סיבה לעיכוב, וודאי שלא סיבה לתבוע תוספת כספית.

בנוגע לדרישת המהנדס להתקנת תמיכות בקיר המטבח – הנתבע עצמו הודה שלא נגרם לו נזק כספי משמעותי: "שוב אין בכך אובדן רב, אבל כל ההכנות בשטח עם מכונות הניסור נעשו מיותרות".

לסיכום: טענות הנתבע – נדחות.



17. הבאת קבלן אינסטלציה

טענות הנתבע – בנה של התובעת הביא קבלן אינסטלציה מטעמו שיבחן את נושא חיבור קו הביוב מהשירותים בחדר הורים. "לא שהעבודה פסקה לחלוטין, אבל ירדה לפי מה שהבנתי וזכור לי במעל 50% תפוקה באותו יום".

תגובת התובעת - האינסטלטור הגיע בתאום מראש עם הקבלן, בכדי לתווך בין הצדדים, ומתוך כוונה שבעתיד ישמש כמנהל עבודה ולא כמפקח. הנתבע כלל לא נכח במקום למרות שהפגישה נקבעה עמו (ויש על כך תביעה מצד התובעת). באתר היו כשני עובדים ללא ניהול, ואם תפוקת העבודה ירדה זה בגלל שהנתבע לא נכח ולא מינה מנהל עבודה שיפקח על העובדים.

דיון – הנתבע ביקש מספר פעמים שהתובעת תביא מפקח בנייה שיסייע בהליך השיפוץ, כך שאינינו מבינים מדוע הנתבע מלין על הבאת איש מקצוע בתחום האינסטלציה שיחווה את דעתו בשאלה שהצדדים התחבטו בה. ובכל מקרה הנתבע לא נכח במפגש זה כך שטענתו על ירידה בעבודה לא הוכחה, ומשכך יש לדחות תביעה זו.

18. עיכוב בשל הגעת מפקח מטעם העירייה

טענות הנתבע – מספר פעמים הגיע מפקח מטעם העירייה עקב תלונות שכנה על הבנייה הלא חוקית. ובעקבות כך העובדים עצרו את הבנייה. לטענת הנתבע "בחווה נכתב שיש פיצוי על מקרים כאלו".

תגובת התובעת - כל הדיירים אישרו את הבנייה וביום 14.06.2023 הועדה הוציאה אישור לבנייה. במהלך הבנייה הגיעו פקחים רק שתי פעמים, ובניגוד לטענות הנתבע, הפיקוח לא הגיע בשל חריגות בניה, אלא בעקבות תלונות שכנה על רעש ולכלוך שגרם הנתבע. המפקח גם לא דרש את עצירת הבניה, כך שאין יסוד לטענות על עיכוב מטעם זה.

דיון – ביום 4.2.2023 כתב הנתבע בהודעת וואטצפ: "דברתי עם קבלן עבודה עברית... אמר שכל עוד אני מעסיק רק יהודים ואני בטוב עם השכנים - אני יכול לבנות בלי שיחפשו אותי, ואם צריך הוא ידאג לי... עכ"פ הקשרים של חבר שלי אמורים להספיק". כלומר הנתבע מרגיע את משפחת התובעת בנוגע לפיקוח העירוני, כך שתביעה על ביקור הפיקוח הוא תמוה, ובכל מקרה גם במקרה זה לא הוכיח הנתבע כל נזק בהגעת מפקח מטעם העירייה מטעם העירייה, ולפיכך יש לדחות תביעה זו.

19. אי הבאת מפקח בנייה

טענות הנתבע – הבעיה המרכזית הייתה שהתובעת לא הביאה מפקח שייתן הנחיות איך לבצע את הבנייה.

תגובת התובעת - בהסכם לא נקבע שיש צורך בהבאת מפקח. מבחינתם מפקח נצרך רק כאשר מדובר בעבודה ערבית, אך כאן הם שילמו לעבודה עברית כדי לחסוך את הצורך במפקח. כמו כן הנתבע לא אמר להם בתחילת



הדרך שיש צורך בהבאת מפקח. באמצע השיפוף הנתבע ביקש מפקח, אך היה קשה למצוא מפקח שיסכים להיכנס באמצע הבנייה.

דיון – בפסק דין ארץ חמדה גזית [76052-1](#) דנו בשאלת מעמדו של מפקח בנייה :

השאלה הראשונה היא מה המנהג המקובל. לשאלה זו התייחס מומחה בית הדין (דוח המומחה, עמ' 1), ואלו דבריו (תוקנו רק טעויות הקלדה) :

בדרך כלל מקובל שתפקיד המפקח לייצג את בעל הבית מול הקבלנים ולתאם עם המתכננים. ומכיוון שהמזמין ברוב המקרים חסר ידע מקצועי נדרש זמן פנוי לנהל את הבניה, המזמין שוכר את המפקח שיהיה במקומו בזמן העבודה ויפקח טכנית על העבודה המתבצעת ולא על הפועלים המבצעים.

...בכל מקרה אחריות ראשונית ועיקרית זה של הקבלן או בעל המקצוע המבצע, ואחריות המפקח היא לפקח על עבודתו של המבצע ואם התריע והודיע והזהיר בזמן שהיה עליו לעשות זאת עושה את עבודתו.

אין תפקידו של המפקח לבצע בעצמו את העבודה במקום בעל המקצוע. אין הפיקוח שומר על הבית או על חומרי העבודה. לפעמים מערבים בין פיקוח לבין קבלן, ולפעמים הדרישות הם שונות ומשונות בעיקר בחוסר ידע של המזמין בהעדר תאום ציפיות בין שני הצדדים, ואפשר להאריך הרבה בדבר.

כלומר, המומחה קובע כי בדרך כלל המפקח הוא נציג של המזמין ואינו קבלן-על.

משמעות הדברים היא שהמפקח נחשב לנציג המזמין (=התובעת) ולא מחליף את אחריות הקבלן על ביצוע העבודות, ומכאן שאין כל יסוד לתביעת הנתבע בגין אי הבאת מפקח, **ולפיכך יש לדחות תביעה זו.**

20. מקח טעות

טענות הנתבע – יש בתמחור טעות של 100 אלף ש"ח, ועוד 200 אלף ש"ח בגין השינויים כך שיתכן ויש **להתייחס להסכם כמו למקח טעות**. בין היתר טען הנתבע כי הוא טעה בתמחור הניסור כי לא ידע שמדובר בקירות טרומיים (פרוט' דיון עמ' 8 שורה 26).

תגובת התובעת - דין אונאה נאמר במטלטלים, אבל בקרקע - אין דין אונאה. "קבלתי הצעות מחיר דומות מקבלנים מקצועיים ממנו. ובחרתי בו, כאשר יכולתי לבחור אחרים. לא יכול להיות מצב שבעל מקצוע משנה את תמחור עבודתו בדיעבד באמצע עבודה, כי כך למעשה כל קבלן יוכל לכבול את הלקוח להשתמש בשירותיו עם הבטחות שווא ולבסוף לדרוש פתאום מהלקוח לשלם לו מעבר ליכולותיו".

דיון – נפתח בדברי התובעת שדין אונאה נאמר במטלטלים ולא בקרקע, אכן נכונים דבריה אך הפתחי תשובה (בסימן רכז ס"ק כו) כתב בשם ספר עמודי אור (סימן קז), שיש לחלק בין סוגי העבודות שהקבלן ערך, יש עבודות שנעשות בתלוש מן הקרקע (קניית החומרים, מדידות), ובהן יש דין אונאה, ויש עבודות בבניין הנעשות בדברים



המחוברים לקרקע (ע"י טיט וכד'), בעבודות אלו אנו אומרים שאין להן דין הונאה, (חילוק זה הוא ע"פ דברי תרומת הדשן, שפסקם הרמ"א בסעיף לג).

אומנם למעשה יש לדחות את טענת הנתבע וזאת כי קשה לקבל בהסכם פאושלי טענה של הקבלן שהוא טעה בתמחור פריט מסוים. בנוסף, הקבלן הוא זה שניסח את ההסכם ונתן את הצעת המחיר לאחר זמן ממושך. מצופה מהנתבע שידע לקרוא את התוכניות לפני שהוא נותן הצעת מחיר.

בזמן זה הנתבע סייר בדירה יותר מפעם אחת ובחן באופן יסודי את העלויות, שוחח עם השכנים שבנו בצמידות בנייה דומה ולמד את התוכניות. מתכתובת הוואטצפ עולה שהתובעת ובנה בקשו מהנתבע לאורך זמן רב שיגיש כבר את הצעת המחיר אך הנתבע התעכב בכדי להיות יסודי במחירים, הנתבע עבר תהליך של כחצי שנה עד לתחילת העבודות, כך שבשלב זה אין הוא יכול לטעון למקח טעות.

בנוגע לטענת הנתבע על כך שטעה בתמחור הניסור כי לא ידע שמדובר על קירות טרומיים – טענה זו נדחתה, כי הנתבע סייר במקום ויכול היה להבחין בסוג הקירות. בנוסף מתכתובת הוואטצפ עולה שהנתבע הכיר בכך שמדובר בקירות טרומיים ואף ביקש לחשוב על כך. וכך כתב הנתבע ביום 25.1.2023: "אני רוצה לברר כמה פרטים על הבטון הטרומי".

עיינו עוד בדברי הפתחי חושן (שכירות פרק ח הערה ב) שכתב:

ע"י להלן (הערה לד) שמדברי הפוסקים מוכח, שכל שקצץ עמו שכרו - אינו יכול לתבוע יותר, אף אם הוכח שעושה מלאכה טובה ושוה יותר, ונראה דה"ה בקבלנות וקבע שכרו, ואף אם הוברר שטעה בהערכת המלאכה, והיו לו הרבה הוצאות וטירחה יותר ממה שחשב - אינו יכול לתבוע יותר. מיהו אפשר שאם נולדה סיבה אח"כ באופן דלא הו"ל לידע, וכ"ש כשהיה לבעה"ב להודיע לו ולא הודיע - יכול לתבוע יותר.

התובעת הגישה הצעת מחיר שקיבלה מחברת בנייה חלופית על סך 810,000 ש"ח (לעומת 754,000 ₪ שביקש הנתבע) – פער של 56,000 ₪, מדובר בפער של פחות משתות (16.6%), ולכן גם בנוגע לעבודות שאינן בקרקע - לא מתקבלת טענת הונאה. לעיל גם ציינו שהפער בין עלות הבניה שקבע המומחה ע"פ מחירון דקל (סך של 858,326 ש"ח) לבין הסכום שבהסכם (סך של 754,000 ש"ח) הוא פער של פחות משתות (פער בסך 104,326 ש"ח), ואין בו דיני ביטול מקח משום הונאה.

נוסיף ונאמר כי מקריאת תכתובת הוואטצפ עולה שהנתבע חן ושקל היטב לפני שנתן הצעת מחיר: הוא סייר במקום, התקשר לשכנים למהנדס ולאדריכלית, ושהה זמן רב לפני מתן הצעת מחיר כדי שיוכל לשקול ולחשב את העלויות. במצב הדברים שכזה קשה מאוד לקבל טענת מקח טעות. נציג את לוח הזמנים:

- בתאריך ט"ו בתמוז תשפ"ג (4.7.2023) חתמו הצדדים על הסכם, ומקריאת תכתובת הוואטצפ עולה שכבר מיום 18.1.2023 מבקש בן התובעת מהנתבע שיגיש לו הצעת מחיר.
- ביום 25.1.2023 מבקש הנתבע לשוחח עם המפקח של השכנים שבנו בצורה דומה.



- שלושה ימים לאחר מכן כותב הנתבע: "אני עורך הכל אצלי, אני צריך להתייעץ עם המהנדס ואדריכלית".
- ובאותו יום שולח הנתבע: "סליחה שאני 'איטי', אני מעדיף לעבוד זהיר ונכון. אתה לא הלקוח הראשון שמתלונן על זה".
- לאחר מכן: "אחרי השיחה אני במילא אוודא איתך פרט פרט כתוב".
- ביום 16.4.2023 כותב הנתבע: "בעז"ה עד סוף שבוע תהיה הצעת מחיר מסודרת ומפורטת, בעז"ה גם עם טיוטת חוזה. יש לי כמה קצוות אחרונים לבדיקה".

מדברי הרא"ש (כלל קד סימן ב) אנו למדים, שככל ומדובר בדבר הגלוי לעין שניתן לבדוק, לא רשאי הקבלן לבקש תוספת מחיר בגין טעות בתמחור:

ראובן שקבל משמעון בגד לארוג חמש אמות בזהוב, וכאשר התחיל במלאכה, אמר שהמטרה היה גרוע, וגזם לו להניח מלאכתו אם לא שיוסיף לו מעות... ובנדון הלז, לא נתיקרה המלאכה, אלא שמצא עילה לומר שהטוי היה רע, ולא היה יכול למהר לארוג כפי רצונו, ואין זו טענה הואיל וראהו לעיניים - היה לו לבדוק קודם... כיון דקבלן - לא מצי מהדר, וידו על התחתונה אם חזר בו.

נדגיש כי ביחס לתוספות בנייה שלא כלולות בהסכם – רשאי הנתבע לתבוע שכר. ככל והצדדים לא הסכימו על גובה השכר – מומחה בית הדין יקבע את שווי עלות העבודה לפי מחירון דקל כולל רווח קבלני.

לסיכום: טענת הנתבע למקח טעות – נדחית.

21. נעילת דלת

טענות הנתבע – התובעת נעלה את הדלת בפני הנתבע והזמינה משטרה נגדו. במעשים אלו יש להכיר שכל העיכובים שחלו הם באחריות התובעת.

תגובת התובעת – התובעת מכחישה זאת. עובדי הנתבע הפסיקו להגיע לאתר החל מתחילת חודש נובמבר.

דיון – ראשית נפתח בכך שהנתבע לא הוכיח את דבריו. שנית גם אם נקבל את דברי הנתבע שהתובעת נעלה בפניו את הדלת וקראה למשטרה, הדעת נותנת שמעשים שכאלו יתרחשו לאחר שהחל הקרע בין הצדדים, קרע שהחל בעיכובים מצד הנתבע. ובכל מקרה הנתבע חתם בהסכם על לוח הזמנים ולא עמד בו, במצב שכזה חובת ההוכחה מוטלת עליו להוכיח מדוע לא עמד בהתחייבויות שהוא נטל.

לסיכום: טענת הנתבע – נדחית.

22. התוספות שהובאו בדו"ח המומחה

בקובץ האקסל שהגיש המומחה הובאו תוספות שדרש התובע בסך של 7,450 ש"ח. המומחה השאיר זאת להכרעת בית הדין כי מדובר בשאלות משפטיות.



הנתבע ביקש 900 ש"ח בגין פיצוי שהוא שילם לדיירי הבניין עבור שימוש בדוד חשמל במקום בקולטי שמש. בית הדין דוחה מתן תוספת זו לנתבע, כי על פי ההסכם הנתבע מחויב לשלם עבור כל הנזקים שנגרמו לשכנים. כמו כן יש לדחות תביעה זו גם מדין פורע חוב של חבירו (שו"ע קכת, א).

עוד ביקש הנתבע מהמומחה סך של 1,550 ש"ח עבור הפסד יום עבודה תוספת בגין בקשת התובעת להקדים יציקה וביטול, ועוד סך של 1,500 ש"ח עבור הפסד יום עבודה בגין פנייה למשטרה, ועוד סך של 3,500 ש"ח עבור נזק של חומרי בנייה (מילוי) עקב הפסקת עבודה. כל התביעות הללו נדונו בפסק הדין ונדחו. התובעת הייתה רשאית לבקש להקדים את היציקה ובכל מקרה היה מספיק עבודה לבצע גם ללא היציקה. גם התביעה בגין נעילת הדלת ופנייה למשטרה נדחתה בסעיף הקודם, וגם את סעיף הנזק לחומרי בנייה יש לדחות, כי חומרי הבנייה שייכים לתובעת.

לסיכום: הנתבע לא זכאי לקבל את התוספת שכתב המומחה בסך 7,450 ש"ח.

23. התיקון הזמני שערך הנתבע

טענות הנתבע – ביום 9.1.2024 שלח הנתבע: "לגבי מניעות כניסת הגשמים ושאר הדברים: בעיקרון אני מבקש תשלום של 3,500 ₪ כסכום מינימלי לעבודות שעשיתי ואעשה שם".

תגובת התובעת – הנתבע עזב את העבודה באמצעה ובכך גרם לנזקי חדירת מים בגין רטיבות מי הגשמים. לפיכך אין כל עילה להשית עלויות אלה על התובעת. ככל הידוע לתובעת בוצעה עבודה חלקית. בניה של התובעת שאבו את מי הגשמים בניסיון למנוע נזקים, וכן כיסו את המקום בניילון.

דיון – ביום כ' בכסלו תשפ"ד (3.12.2023) כתב בית הדין לנתבע כי "במידה ויתברר כי העבודה לא נעשתה או שנעשתה בצורה שאיננה מספקת - תוכל הנתבעת להזמין איש מקצוע אחר שישלים את המלאכה".

התובעת שלחה סרטון ממנו עולה כי היו נזילות חמורות לדיירים מתחת לבית של התובעת, כך שניתן לקבוע שהנתבע לא אטם ראוי את הדירה ואינו זכאי לקבל על כך שכר.

עוד נפנה לדברי הרב עדו רכניץ, 'חוקי התורה' [קבלנות](#) סעיף 7:

חזר בו קבלן מסיכום על עבודת קבלנות, וגרם למזמין נזק כספי או אחר מחמת חזרתו - רשאי

המזמין לנקוט את הפעולות הבאות:

להבטיח לקבלן הבטחת שווא לתוספת תשלום כדי לגרום לו לחזור לעבוד.

לשכור קבלן או עובד אחר, ולשלם לו מכספים שהמזמין חייב לקבלן.

בית הדין מקבל את דברי התובעת, שהנתבע במעשיו ובמחדליו גרם לנזקי חדירת מים הגשמים ולפיכך מוטלת עליו החובה לתקן ליקוי זה.

לסיכום: בקשת הנתבע – נדחית.



24. תשלום מע"מ

טענות הנתבע – בדיון אמר הנתבע שלגבי הסכומים שהוא קיבל במזומן - לא צריך לשלם מע"מ, אך לגבי הסכומים שהוא קיבל בהעברה בנקאית - התובעת צריכה לשלם מע"מ.

תגובת התובעת – התובעת טוענת שהיא לא קיבלה דיווחים על תשלומי מע"מ. לדבריה "סוכם בחוזה שלא ידרש מע"מ אלא על חומרים שחייבים לשלם עליהם מע"מ. אנחנו דורשים לראות הוכחה על תשלום מע"מ". (תגובת התובעת מיום 29.7.24).

דיון – בהסכם אין כל התייחסות לנושא המע"מ. בדרך כלל ישנה חזקה שסוכם לתשלום שסוכם בחוזה בין צדדים הוא סכום הכולל בתוכו את תשלום המע"מ, וכפי שנכתב בפסק דין ארץ חמדה גזית מס' 80008:

בבתי המשפט נקבע כי חזקה שסוכם לתשלום שסוכם בחוזה כולל מע"מ (ראו בתוך: ע"א 1113/09 עו"ד אבנר כהן נ' המשביר החדש בע"מ; אהרן נמדר, מס ערך מוסף כרך א, מהד' חמישית, 2013 עמ' 406). יתכן שפסיקה זו מהווה מנהג המדינה.

אומנם חזקה זו חזקה זו ניתנת לסתירה, כאשר ניתן להבין מכוונת הצדדים שהעסקה בוצעה ללא תשלום מע"מ. במקרה כאן ברור לבית הדין כי חזקה זו לא קיימת והעסקה בוצעה ללא תשלום מע"מ, ולפיכך יש להוסיף לכלל העבודות שביצע הנתבע תשלום מע"מ, וכפי שנסיביר.

בתכתובת הוואטצפ בין הצדדים (מיום 1.2.2023). בנה של התובע מספר לנתבע כי הוא קיבל שתי הצעות מחיר בסך של 850,000 ש"ח לא כולל מע"מ. ובעקבות כך שואל בנה של הנתבע האם הוא לוקח ללא מע"מ? תשובת הנתבע: "מוצאים איך להסתדר". מכאן שהסכום הוא ללא מע"מ.

כך גם עולה ממכתב ששלחה התובעת ביום 29.7.2024 (תגובת התובעת לטענות הנתבעת):

בנוגע למע"מ, שלטענת הנתבע שולם, לא קיבלתי דיווחים על תשלומי מע"מ. סוכם כי עלות העבודה הכוללת היא כ 754,000 ש"ח. סוכם בחוזה שלא ידרש מע"מ אלא על חומרים שחייבים לשלם עליהם מע"מ. אנחנו דורשים לראות הוכחה על תשלום מע"מ.

כלומר יש הודאה של התובעת שסוכם שהסכום הוא ללא מע"מ. התובעת דורשת לקבל חשבונית ובנקודה זו היא צודקת.

לאור האמור יש לקבוע שהסכום הכתוב בהסכם לא כולל בתוכו מע"מ, ועל התובעת להוסיף מע"מ על העבודות שביצע הנתבע, וזאת בכפוף לקבלת חשבונית.

יג. תחשיב

(א) שכרו של הנתבע על העבודות שביצע על פי ההסכם הוא סך של 198,500 ₪. בנוסף לכך מתקבלת תביעת הנתבע לקבל שכר עבור תוספות בנייה שביצע:



1. סך 3,510 ₪ תשלום למאתר.
2. סך 3,229 ₪ בתמורה לבניית האקרו.
3. סך 24,570 ₪ בתמורה להגדלת המרפסת.
4. סך 18,632 ₪ תוספות שאושרו על ידי המומחה (סך 15,925 ₪ שקבע המומחה פלוס 2,707 ₪ מע"מ).

סך הכל בגין העבודות והתוספות - 248,441 ₪.

- (ב) יש להפחית משכרו של הנתבע סך של 2,222 ₪ בגין בנייה שלא עם בלוקים איטונג. סך כל התמורה המגיעה לנתבע: 246,219 ₪.
- (ג) על בעל החנות לחומרי בניין להחזיר את הסכום שהוקפא בסך של כ-14,000 ₪ לתובעת. סכום זה יקוזז מחובו של הנתבע.
- (ד) התובעת שילמה לנתבע סך של 370,466 ₪, כך שחוב הנתבע הוא סך של 124,247 ₪. לאחר שהיא תקבל סך 14,000 ₪ מבעל החנות – הנתבע יהיה חייב לשלם לה סך 110,247 ₪.
- (ה) מעבר לסכום זה (110,246 ₪) הנתבע חייב לשלם לתובעת גם את הסכומים הבאים:
 1. עלות פינוי פסולת הבניה בסך 6,365 ₪.
 2. עלות תיקון המדרגות בסך 1,313 ₪.
 3. עלות החזרת דודי שמש בסך 3,557 ₪.
 4. עלות החזרת הרעפים בסך 3,557 ₪.

סך הכל: 14,792 ₪.

- (ו) **סך הכל חייב הנתבע לשלם לתובעת סך של 125,039 ₪.**
במידה ובעל החנות לא יחזיר לתובעת 14,000 ₪ בתוך 14 מהמועד הנקוב על פסק הדין, היא תוכל לפנות לבית הדין בבקשה להשית את החיוב על הנתבע.

יד. הוצאות משפט

התובעת מבקשת לחייב את הנתבע בסכומים הבאים:

1. **אגרה והוצאות מומחה** - התובעת מבקשת לקבל החזר על תשלום אגרה בסך 950 ש"ח, וכן על התשלום למומחה בסך 3,967.5 ש"ח ועל ייעוץ משפטי. "שכן הנתבע במעשיו ובמחדליו הפר את ההסכם בין הצדדים, ואחראי לכך שהצדדים נאלצו להגיע לבית הדין שיפסוק בעניינם".
2. **החזר מומחה שהוזמן על ידי התובעת** - בכתב התביעה המתוקן הוסיפה התובעת, שהיא מבקשת לחייב את הנתבע בסך 1,500 ש"ח על הזמנת מומחה שיתווך בין הצדדים. הנתבע התחייב להגיע למפגש עם



המומחה אך בסוף לא הגיע, והתובעת שילמה למומחה סכום זה. הנתבע הגיב שהוא לא הגיע לאתר באותו יום. (לא מצוינת סיבה).

3. **הפסד ימי עבודה** - התובעת עוד טוענת שבנה הוצרך להיות נוכח בדירה במקום הנתבע שלא הרבה להגיע למקום. בחלק מהזמן הוא אף עבד בעצמו בניקוז מי הגשמים שחדרו למבנה. הוא הפסיד 5 ימי עבודה, ובגינם היא תובעת סך 2,250 ₪. (450 ₪ ליום*5). בקובץ סיכום סעדים התובעת הפחיתה את התביעה לסך 1,640 ש"ח. התובעת הוסיפה שבנה הגדול חזר מהמילואים (בימי המלחמה), ובמקום להיות עם משפחתו הוא היה צריך לטפל בדירה.

דיון – במהלך הטיפול בתיק נזקק בית דין לשלוח תזכורות רבות לנתבע. ביום 27.5.2024 בית הדין שלח לצדדים את חוות הדעת של המומחה ואפשר לצדדים להגיב עליה, אך הנתבע לא הגיב. ביום 20.6.2024 בית הדין נתן לנתבע הזדמנות נוספת להגיב לחוות הדעת של המומחה. ביום 30.6.2024 שלחנו לנתבע שתי הצעות: א) הנתבע ייקח מפקח מטעמו שיעבור על הדו"ח ויגיב עליו. ב) מפגש שני עם המומחה ועם שני הצדדים בנוכחות אב"ד בדירה. על הנתבע להגיע מוכן עם כל השאלות שבידו ועם תוכניות מודפסות וכל מסמך רלוונטי אחר. הנתבע הגיב שהוא לא מעוניין לשכור מפקח אחר אלא הוא יעשה עבודה זו עד ליום י"ח בתמוז תשפ"ד (24.7.24). למעשה הנתבע סיים לשלוח את הערותיו לדו"ח המומחה רק ביום כ"ב בתמוז (28.7.24). גם בנושא תשלום שכרו של המומחה היה קושי גדול עם הנתבע. הנתבע התבקש מספר פעמים לסיים לשלם את חלקו אך זה בוצע רק לאחר פניות חוזרות ונשנות.

לאור התנהלות זו אנו מחייבים את הנתבע בהוצאות משפט בסך 5,000 ש"ח שיועברו לידי התובעת.



טו. החלטות

- א. הנתבע חייב לשלם לתובעת את הסכומים הבאים:
- (1) סך של 125,039 ₪ בגין הליקויים בעבודת הנתבע, ובגין עבודה שלא בוצעה.
 - (2) סך של 5,000 ₪ בגין הוצאות משפט.
- ב. התשלום יבוצע בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
- ג. על בעל החנות *** להחזיר לתובעת את הסכום שהוקפא בסך של כ-14,000 ₪. סכום זה מקוזז מחובו של הנתבע. ככל ובעל החנות לא יעביר את התשלום בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה – התובעת תוכל לפנות לבית הדין בתוך 60 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין בבקשה להשית את החיוב על הנתבע.
- ד. על התובעת לאפשר לנתבע לקחת את כלי העבודה שלו בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
- ה. על הנתבע להגיש לתובעת חשבונית על תשלומי המע"מ שבוצעו בעבר בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין. אם הנתבע לא יעביר חשבונית כאמור, תוכל התובעת לפנות לבית הדין כדי לקבל תשלום נוסף מהנתבע.
- ו. במקרה של אי ביצוע כאמור ניתן לפנות לבית הדין בבקשה לסעד בתוך 50 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
- ז. שני הצדדים רשאים לכתוב לבית הדין בתוך 14 יום, האם יש תביעות שלא הוכרעו בפסק דין זה, או אם יש טעות חישובית.
- ח. ניתן לערער על פסק הדין בתוך 30 יום מהמועד הנקוב עליו.
- ט. התובעת רשאית להשלים את האגרה על יתרת התביעה עד לתאריך 6 חודשים, ואז בית הדין יודיע כיצד התביעות יטופלו.

פסק הדין ניתן בתאריך י' כסלו תשפ"ה, 11.12.2024

בזאת באנו על החתום

הרב נריה צבי

הרב ישועה רטבי, אב"ד

הרב אסף הר נוי



טז. נספחים

1. פועל או קבלן שביצעו מעשה קניין ועזבו באמצע עבודה

בנספח זה נדון בשאלה, האם יש לכפות על הקבלן לסיים את עבודתו, כאשר יש שיתוף פעולה מצד הקבלן. נחלקו הפוסקים, האם פועל שעשה קניין יכול להסתלק מעבודתו. **הריטב"א** (סימן קיז) כתב בשם רבותיו: פועל יכול לחזור בו רק אם ההסכם היה באמירה, אבל אם עשו קניין - אינו יכול לחזור בו. מכאן שבכל מקרה בו נחתם חוזה עם הפועל, יש לראות בחתימה כמעשה קניין, (או קניין בשטר או קניין סיטומתא שנעשה ע"י החתימה), ואסור לפועל לחזור בו. וכ"פ ערוך השולחן (סעיף ח).

אבל **הש"ך** (בסימן שלג ס"ק יד) כתב: פועל יכול תמיד לחזור בו, גם אם נעשה קניין, שהרי הטעם שיכול לחזור בו, הוא משום שכתוב כי לי בני"י עבדים עבדי הם, ולא עבדים לעבדים, וטעם זה שייך גם אם נעשה קניין. וכך משמע מדברי השולחן ערוך, שלא חילק בין אם היה קניין או לא היה קניין.

הש"ך הוסיף: "שוב מצאתי כדברי להדיא בריב"ש (ריש סימן תע"ו), ונתתי שמחה בלבי ת"ל, וז"ל: שאין חילוק בין שכירות פועל ליום א' או שכיר שבת או שכיר חודש או שכיר שנה או שהוא קבלן שקבל כמה לקצור או כרם לבצור, שבכל אלה א"צ קנין, אלא התחלת המלאכה היא הקנין, אלא **שהפועל יכול לחזור בו לעולם, אפי' התחיל המלאכה ואפי' בקנין**, משום דכתיב כי לי בני ישראל עבדים".

עוד כתב **הש"ך**: הקניין לא מועיל גם בגלל שזהו קניין דברים שלא תקף. הקצות (בס"ק ה) כתב: אם הפועל שעבד את גופו - לא נחשב לקניין דברים, זאת ע"פ דברי הראב"ד (הלכות שלוחין ושותפין פרק ד הלכה ב): "ורבותי הורו, שאדם יכול להקנות את עצמו לחבירו בקניין כדין עבדים".

אומנם למעשה פסק הקצות כדברי **הש"ך**: "וכיון דפסק בשו"ע, דאפילו קבלו כל שכר - יכול לחזור, ולא גרע כסף מקנין, דעבד עברי נקנה בכסף, א"כ ה"ה בקנין דיכול לחזור, דאע"ג דלא הוי קנין דברים ומשעבד גופו - אפ"ה התורה אמרה עבדי הם ולא עבדים לעבדים".

הפתחי תשובה (בס"ק ה) כתב: ה"יז (על סעיף ג) פסק כדברי **הש"ך**, אבל בשו"ת שבות יעקב (ח"ב סימן קפד) פסק כדברי **הריטב"א**, שאם הפועל עשה קניין - לא יכול לחזור בו, וכ"פ מהר"א ששון (סימן קיג), הרדב"ז (חלק א סימן שג) והעטרת צבי (ס"ק ח). השבות יעקב סייג: רק קניין **כסף ושטר** מועילים לחייב את הפועל, שכן אלו הקניינים המועילים בעבד עברי, אבל **שאר הקניינים** - לא מועילים שנחשבים לקניין דברים.

ערוך השולחן (סעיף ח) פסק כדעת **הריטב"א**: "יש מרבותינו שכתבו שלא אמרו פועל יכול לחזור בו אלא בהשכיר עצמו באמירה, אבל אם **נשתעבד בקנין או בשטר** - אינו יכול לחזור בו (ריטב"א בשם רבותיו), וכ"כ רבינו הב"י בספרו הגדול, ואין זה קנין דברים שהרי משעבד גופו לזה, וחל הקנין **אשעבד הגוף**... לא גזרה התורה רק שהמלאכה לא תהא קנין, (גם לאחר שהתחיל הפועל במלאכה - יכול לחזור בו), ושעל פי המלאכה - לא ישתעבדו זל"ז, אבל **כשברצון עצמם משעבדים גופם ע"י קנין או שטר** - ודאי **ביכלתו לעשות כן**, כמו שמשעבד הגוף



לממון, והרי זהו ודאי דבקנין או שטר אין הבעה"ב יכול לחזור בו, ולהירושלמי הרי שוין הן בדין זה, ומה שיש חילוק בין פועל לבעה"ב, שבבעה"ב ידו על התחתונה".

הראייה קוק בשו"ת אורח משפט (חושן משפט סימן כא) כתב: גם הש"ך מסכים, שאם הפועל שעבד גופו בצורה מפורשת - שלא יוכל לחזור בו⁶.

הש"ך (בס"ק ד) כתב: מדברי רבנו תם (תוס' במסכת בבא מציעא דף מח. ד"ה והא) משמע, שאם בוצע קניין - אין אפשרות לחזור בעד שום ממון שבעולם. הש"ך ביאר: "ר"ל, דאע"ג דאם התחיל במלאכה - יכול לחזור בו ויהיה ידו על התחתונה, כדאית' בש"ס ולקמן סעיף ד' - הכא לא מהני אפי' אם ירצה להיות ידו על התחתונה, דהתם לא חשיב קנין, (לעיל מבואר בשם הרמב"ן, שתחילת עבודה נחשבת להתקשרות בין הצדדים, אך זו התקשרות ברמה נמוכה מהתקשרות שיש בה קניין, כי אם התחיל במלאכה - יכול לחזור בו וידו על התחתונה, אך אם נעשה קניין - לא יכול לחזור בו), אבל הכא כיון שמשך הכלי או הקנה בק"ס - לא מהני שום ממון, וצריך לעשות המלאכה אם ירצה הבעה"ה. וכן משמע להדיא בדברי רבינו ברוך בספר החכמה שהביא המרדכי פ' האומנין גבי שבאת חבילתו לידו, דבמשיכת כלי האומנות - אין הפועל יכול לחזור בו אפי' רוצה להיות ידו על התחתונה".

הש"ך (בס"ק לד) עוד כתב: "ונלפענ"ד דגם רש"י מודה דהיכא דמשך מהקבלן כלי האומנות - אינו יכול לחזור כלל בשום ממון, וכמש"ל ס"ק ד', ומיירי הכא כשהם חוזרים בעל כורחו של הבעל הבית, ואין ביד הבעה"ה לכופו, כגון שאין כאן ב"ד, או שאינם צייתים דין וכה"ג, א"נ דמיירי אפי' בפועל ודו"ק".

הרמ"א (בסעיף א) פסק כדעת רבנו תם: מעסיק שמשך את כלי האומנות של העובד - אין הוא ואין הקבלן יכולים לחזור בהם.

הפתחי תשובה (בס"ק ב) כתב: במידה ונעשה קניין בין הצדדים - בית הדין מחייב את הפועל או את הקבלן להמשיך בעבודתם, ואין הם יכולים לחזור בהם. "דהא דמשך כלי אומנות או בקנין סודר אינו יכול לחזור, היינו שב"ד כופין אותו כל זמן שיש בידו עוד לעשות, אך אם עבר ולא עשה, וכבר הוא מעוות לא יכול לתקון - פשיטא שאינו אלא מבטל כיסו של חבירו אם לא בא חבירו לכלל הפסד".

נוסיף את דברי המחנה אפרים (הלכות שכירות פועלים סימן ב) שכתב שקבלן מתחייב לתוצר מוגמר, וכל עוד שהוא לא ביצע את התחייבותו - הוא לא זכאי לקבל את שכרו:

⁶ והדעת נותן שלא אמרה תורה שאי אפשר שיהיה עבד, שאדרבא דין עבד עברי נוהג, ויכול ג"כ למכור עצמו, אלא מפני שכתבה תורה שזה דבר שאינו ראוי למעלת ישראל להיות עבד לעבדים, אמדינן דעתו דלא נשתעבד כלל, ואפי' קבל קנין - היינו רק לאלומי מילתא שלא יחזור השוכרו, אבל באומר בפירוש שמקנה ומשעבד את עצמו איך לא יהיה שולט על עצמו לשעבד עצמו מדין עבד עברי, א"כ י"ל כאן דרוצה בקבלנות וזה אינו עבדות. וכיון דבלא שכירות דיומא אין ענין הקבלנות טוב לו, גם שכירות דיומא נ"ח"ל = ניחא ליה = כדי שיוכל להיות בטוח בקבלנות, וכה"ג שלטובת עצמו מכין - ה"ז עובד את עצמו ושפיר חל הקניין".



”והיינו טעמא דכיון שחייב עצמו בכך - הרי זה נעשה עליו חוב לעשותו בין ע”י עצמו בין ע”י אחרים אם לא יוכל הוא לעשותו, דהוי כשאר חיוב שאדם מתחייב לחבירו לבנות לו בית או להקים לו שום דבר, שחייב עצמו וממונו להקים לו אותו דבר. אף זה שחייב עצמו לעשות מלאכתו של ב”ה הרי דבר זה נעשה חוב עליו לעשותו, ואם לא יוכל הוא לעשותו - ה”ז מחוייב להשכי’ אחר משלו כדי להשלים מלאכתו של ב”ה. ונמצא דכי עושה זה אצל ב”ה היינו כדי לפרוע חיובו שנתחייב”.

לסכום: בשלב הראשון על בית הדין לבחון אפשרות לכפות על הקבלן לסיים את עבודתו.

2. האם רשאי מזמין עבודה שהקבלן עזבו להביא קבלן חלופי ולתבוע את הפער?

בנספח זה נדון בשאלה, האם היה ניתן לאפשר לתובעת להזמין קבלן חלופי שיבצע את העבודה, ולחייב את הנתבע בהתאם לסכום שיגבה הקבלן השני. נעיר כי דין זה נעשה במקרים שמוגדרים כדבר האבד, אך כאן השלמת העבודה לא מוגדרת כדבר האבד, ובכל זאת יש מהפוסקים שקובע שניתן לבצע מהלך שכזה וכפי שנפרט.

הפתחי תשובה (בסימן שלג ס”ק ב) כתב בשם הגר”ע אייגר (סוף מסכת ב”מ דו”ח דף ע”ט ד”ה בהש”ך): קבלן ומזמין עבודה שעשו קניין על העבודה (למשל חתמו על חוזה). ככל והקבלן מעוניין לעזוב באמצע העבודה - ידו על התחתונה. השאלה היא האם במקום דין ידו על התחתונה יהיה רשאי בעל הבית להביא קבלן חלופי בעלות גבוהה, ולחייב את הקבלן לממן את עלות השלמת העבודה על פי המחיר שיקבע הקבלן החדש?

הגר”ע אייגר כתב שניתן לחייב את הקבלן לשלם את הפער במחירים, ולמרות שבד”כ קבלן לא צריך לשלם מכיסו, אך כאן שבוצע קניין, והוא מחויב לסיים את העבודה - ניתן לשכור קבלן חלופי ולחייב את הקבלן הראשון בפער. צריך להדגיש שמדובר בקבלן שני שמבצע את העבודה במחיר סביר ולא במחיר מופקע. על פי דברים אלו ניתן היה לבקש מהתובעת שתגיש לבית הדין הצעת עבודה מקבלן חלופי, ועל פי הסכומים הללו לחייב את הנתבע.

דין זה כבר מבואר בריטב”א (מסכת בבא מציעא דף עה עמוד ב):

שאם נתחייבו פועלים בקנין - הרי המלאכה מוטלת עליהן, ואפילו אם נאנסו - חייבין להשלימה על ידן או על ידי אחרים, או לשלם מה שהפסיד בעה”ב. והוא הדין כשקבלו כבר כל שכרן.

כלומר קבלן שביצע קניין מחויב להשלים את העבודה בעצמו (כפי האמור לעיל שכך צריך לעשות בשלב הראשון), ואם הקבלן לא מוכן להשלים את העבודה - ניתן לשכור קבלן חלופי ולהשלים את העבודה “על ידי אחרים”, והקבלן שעזב באמצע יממן את עלות השכרת הקבלן החלופי, כי הקבלן השני נחשב לשליחו של הקבלן שעזב באמצע. הקבלן השני נחשב לשליח הראשון, בגלל שהפוסקים כתבו שניתן לכוף את הקבלן הראשון לסיים את עבודתו.

וכן כתב בשו”ת מהריא”ז עניזיל (סימן טו):



להכי מהני קניין לדעת רבנו תם, דיכול בעל הבית לכופ אותו למלאכתו. ר"ל שיוודין לנכסיו להשלים לבעל הבית כל מה שיוסיף לאחרים, אפי' אינו דבר האבד.

למעשה הגר"ע אייגר סיים בצ"ע: "אולם בס"ק ל"ד כתב הש"ך להדיא, דאם שכר עליו - א"צ לשלם וצ"ע". כלומר הש"ך (סו) סבור, שהקבלן לא אמור לשלם מכיסו על הבנייה של מזמין העבודה, אא"כ מזמין העבודה תופס כלי עבודה של הקבלן, ואם זה לא מספיק רשאי בעל הבית לתבוע רק על פי האמור בדין ידו על התחתונה, אך לא ניתן לתבוע מהקבלן שעזב שיממן את עלות הקבלן החלופי.

למעשה מכיוון שהש"ך אסר לבצע פעולה זו וגם הגר"ע אייגר נשאר בצריך עיון, שלא ניתן לאפשר לתובעת להגיש הצעת מחיר להשלמת הבנייה ועל פיה לחייב את הנתבע, אלא יש לקבוע את חיוב הקבלן לפי הלכת "ידו על התחתונה", כפי שהרחבנו בפסק הדין.

עוד צריך להעיר שמבחינה פרקטית הצעה שכזו הינה קשה לביצוע, כי גם לדברי הגר"ע אייגר ניתן לקבל רק הצעה לעבודה במחיר סביר ולא במחיר מופקע. אבל ברגע שמאפשרים לבעל הבית להביא הצעות מחיר של קבלן חלופי – אין לו אינטרס להביא קבלן זול או לפחות קבלן במחיר הוגן. נוכחנו לדעת במקרים אחרים, שבעל הבית מביא קבלן חלופי שמתמחר בצורה יקרה מאוד (מעבר למחירון דקל), מאידך הנתבע טוען שמדובר בהצעת מחיר יקרה ולא הוגנת ולא ניתן לחייבו על פיה.

בית הדין אינו מומחה לבנייה ולא יכול לדעת איזו הצעת מחיר נחשבת להוגנת וסבירה ואיזו הצעת מחיר נחשבת ליקרה, ולכן מקובל בבתי הדין (וכן בבתי משפט) ללכת לפי מחירון דקל, כך שנראה שיש כעין מנהג מדינה או תנאי מכללא שקובע שככל ויהיו חילוקי דעות בין הצדדים ולא יהיה ניתן לקבוע את המחירים מההסכם (כגון בתוספות בנייה שלא נכתבות בהסכם), שיש ללכת לפי מחירון דקל.

3. כיצד לבצע דין ידו על העליונה בהסכם פאושלי?

כאמור, ישנם שני יסודות מרכזיים לקביעת התשלום לקבלן שסיים את ההתקשרות עם המזמינים באמצע העבודה, וכפי שניתן ללמוד מדברי השולחן ערוך (סימן שלג סעיף ד):

1. קבלן שסיים את ההתקשרות **ללא עילה מוצדקת** - אנו אומרים שיד הקבלן על התחתונה, כלומר אנו בוחנים את עלות השלמת העבודה, ומפחיתים את עלות השלמת העבודה מהסכום הנקוב בהסכם, והתוצאה זה הסכום שהקבלן יקבל.

2. קבלן שסיים את ההתקשרות בגין **עילה מוצדקת** - יד הקבלן על העליונה, והוא יקבל את שווי שכר עבודתו על העבודה שביצע בפועל, (גם אם עלות השלמת העבודה תהיה גבוהה יותר מהאמור בהסכם

בהסכם רגיל יש פירוט של מידה וסכום לכל רכיב. לדוגמא יש פירוט כמה עלות מ"ר טיח, ריצוף, מטבח וכן הלאה בשאר רכיבי הבנייה. אומנם בהסכם פאושלי יש מחיר כללי על כל הבנייה, אין מחיר לכל רכיב, אלא רק מחיר לכלל העבודות, כאשר כל קבלן בוחר את המחיר שלו לכל פריט ונותן סכום גלובלי על כלל הפרויקט.



המשמעות של הסכם פאושלי היא, שהתמחור איננו לכל פריט בנפרד, אלא יש התחייבות מצד הקבלן לבצע את כל האמור בתוכניות תמורת הסכום שנקבע. בהסכם פאושלי קשה לקבל טענה של הקבלן שהוא טעה בתמחור פריט מסוים, כיוון שהתמחור הוא לכל העבודות ביחד, ובדרך כלל, גם אילו היה טעות בפריט מסוים היא אינה ניכרת.

כאשר מדובר בהסכם פאושלי שאין בו תמחור מפורט בנוגע לכל עבודה, אלא יש רק תוצאה סופית (סכום אחד גלובלי) - האמירה למומחה תהיה לבחון את התוכנית האדריכלית, לאחר מכן לסייר במקום ולבחון את ביצוע עבודת הקבלן אל מול התוכנית האדריכלית, ולאחר מכן לקבוע את אחוז העבודה שביצע הקבלן בפועל.

למעשה, המומחה ישקלל את המשקל היחסי של כל אחד מהרכיבים שנבנו בפועל, כמה אחוז הוא מסך כלל העבודה, ולפי זה יהיה ניתן לקבוע כמה מגיע לקבלן עבור כל חלק מהעבודה. לדוגמה אם המומחה יקבע (לאחר סיור במקום ובחינת התוכנית האדריכלית) שהפריקט התקדם ב-40%, הרי ששכרו של הקבלן הוא 40% מהסך הכתוב בהסכם.

אומנם כאשר מתבצע שינויים ותוספות שלא כתובים בהסכם, כאן כבר לא חלים כללי הסכם פאושלי, אלא בכל תוספת ושינוי יש לתמחר את התוספת ולשלם בנפרד. תמחור זה יעשה על ידי מומחה בית הדין לפי מחירון דקל.

האמירה העקרונית היא, שהסכמים צריך לכבד, לכן בנוגע לעבודות שבתוך ההסכם - הם במסגרת הסכומים שנקבעו בהסכמת שני הצדדים ולא במסגרת מחירון דקל, וכל מה שמוגדר כתוספת בנייה שלא נכלל בהסכם ובתוכנית האדריכלית - צריך להעריך לפי שווי שוק (מחירון דקל) בסיוע מומחה בית הדין.

ככל ובית הדין סבור שיד הקבלן על העליונה, הרי שמגיע לו תשלום על מה שבנה בפועל, ולפיכך בית הדין יבקש מהמומחה לתמחר את כלל הרכיבים שיש בתוכנית האדריכלית לפי מחירון דקל, וכן לקבוע את אחוז ההתקדמות שבוצע על ידי הקבלן, כך שיהיה בידיהם קובץ אקסל עם הנתונים הבאים: עלות העבודה שבוצעה לפי מחירון דקל, וכימות העבודה לפי אחוזים.

אומנם ככל ובית הדין קובע שיד הקבלן על התחתונה, כאן כבר לא יהיה רלוונטי החישוב הנ"ל, אלא יש לבחון כמה יעלה להשלים את העבודה, ולהפחית את עלות השלמת העבודה מהסכום הנקוב בהסכם. התוצאה זה הסכום שהקבלן יקבל. ולפיכך על בית הדין להורות למומחה לבחון את עלות השלמת העבודה לפי מחירון דקל, וסכום זה יופחת מהסכום הנקוב בהסכם וזה יהיה שכרו של הקבלן.

סיכום:

כאשר מדובר בהסכם פאושלי שבו העבודה נעצרה באמצע - על בית הדין להכריע האם יד הקבלן על העליונה או שידו על התחתונה, ולאור הכרעה זו יש לתת למומחה את ההוראות הבאות:

א. **במקרים בהם יד הקבלן על העליונה** - על המומחה לבחון את התוכנית האדריכלית ולאחר מכן לסייר במבנה ולהעריך את עבודת הקבלן לפי אחוזי התקדמות כפי הקבוע בתוכנית. כל זה נכון ביחס לעבודות



הכתובות בהסכם, אבל ביחס לשינויים ותוספות שלא כתובים בהסכם - המומחה ייתן תמחור לשווי כל עבודה לפי מחירון דקל.

ב. במקרים בהם יד הקבלן על התחבולה - על המומחה לבחון את עלות השלמת העבודה, וסכום זה יופחת מהסכום הנקוב בהסכם וזה יהיה שכרו של הקבלן.