



בס"ד, י"ב אייר תשפ"ד

20 במאי 2024

תיק מס' 3-83037

ערעור

לבין	בעניין שבין
הנתבעים	התובע
בעלי בית	קבלן שיפוצים
המערערים	המשיב

א. רקע

המערערים (להלן: המערער; הנתבע; הנתבעים) הזמינו את המשיב (להלן: התובע), שהינו קבלן, לבצע עבודות שיפוץ והרחבה בביתם. בין הצדדים התגלעו חילוקי דעות בנוגע לליקויי בניה, טעויות במדידה ובהזמנת חומרי גלם, תוספות בנייה, איחור במסירה, נזקים עקיפים ועוד.

כבר כעת נציין כי הקבלן הוא עוסק מורשה, קרי אדם פרטי ולא חברה, אולם, בפועל בני משפחתו נושאים בתפקידים שונים מטעמו.

ביום כ"ז בטבת תשפ"ד (8 בינואר 2024) הוציא בית הדין קמא שתי החלטות בעניינם: (א) פסק דין חלקי (להלן, פס"ד החלקי) שבו נקבע שיש לתובע זכות תיקון וכי הוא זכאי לקבל את מלוא שכרו למעט עלות השלמת החוסרים ותיקון הליקויים. כמו כן הוחלט שרשימת הליקויים והחוסרים תקבע ע"י מומחה בית הדין. (ב) החלטות בנוגע לטעויות מדידה ותוספות בנייה.

הערעור נסוב על פס"ד החלקי.

ב. החלטת בית הדין עליה נסוב הערעור

להלן החלטות בית הדין קמא בפס"ד החלקי:

1. התובע... זכאי להשלים את החוסרים ולתקן את ליקויי הבנייה בבית הנתבעים... רשימת הליקויים והחוסרים תקבע ע"י מומחה בית הדין.
2. במידה והנתבעים יסרבו לתת לתובע להשלים את עבודתו, התובע יהיה זכאי למלוא שכרו, למעט הפחתה בגין עלות ימי העבודה שנדרשים להשלמת החוסרים ותיקון הליקויים.
3. איכות האיטום בגג המבנה תיבדק על ידי מומחה, וע"פ הדוח שיתקבל יחליט בית הדין על הצעדים הבאים.
4. התובע אחראי על העבודה שבוצעה על ידו, וגם יש לו זכות לעשות זאת מבלי ששכרו יופחת.
5. שווי האחריות על עבודה שלא תבוצע על ידי התובע תתומחר על ידי מומחה בית הדין ותופחת מהתשלום בו חייבים הנתבעים.

עד כאן לשון ההחלטה. על החלטה זו הגיש הנתבע ערעור.



ג. בקשות המערער

להלן בקשות המערער לשינוי החלטת בית הדין קמא:

1. המערער מבקש לשנות את החלטות 1-2 ולאפשר למערער לתקן ולהשלים את החוסרים בעצמו, ולנכות את העלות המלאה של התיקונים ע"פ שומת מומחה.
2. המערער מבקש לקבוע שהמשיב לא זכאי לתשלום נוסף מעבר ל-90% וזאת בגלל סעיף 18 בהסכם שמאפשר למזמין לסלק את הקבלן בהודעה של 10 ימים מראש.
3. המערער מבקש לקבל זיכוי כספי בשווי האחריות על כלל העבודה, וזאת בגלל שיש באפשרותו לסלק את המשיב.

בשלב הראשון אדון באופן כללי בבקשות המערער, ולאחר מכן אתייחס באופן מפורט לטענות המערער ותגובות המשיב.

ד. העקרונות ההלכתיים לקביעת התשלום לקבלן

השאלה היסודית והראשונית שבה בית הדין צריך להכריע היא, האם סיום ההתקשרות של הנתבע עם התובע היה מוצדק? ככל והתשובה לכך תהיה חיובית, תהיה לכך ההשלכה משמעותית עבור התובע-הקבלן, כיוון בדרך כלל בנסיבות כאלה הקבלן יהיה זכאי לקבל פחות מהשכר שהובטח לו על עבודתו, כפי שביקש הנתבע שייפסק במקרה זה (ראו דוגמה לקמן). למעשה זו הייתה מטרת כתיבת פסק הדין החלקי: לקבוע האם הייתה עילה הלכתית מוצדקת לנתבע לסלק את הקבלן.

ישנם שני יסודות מרכזיים לקביעת התשלום לקבלן שההתקשרות עמו הסתיימה באמצע העבודה, וכפי שניתן ללמוד מדברי השולחן ערוך (חו"מ סימן שלג סעיף ד).

עיקרון ראשון: כאשר מזמין עבודה שסילק את הקבלן **בגלל עילה מוצדקת** - יד הקבלן על התחנתו, כלומר הקבלן זכאי לקבל את מה שהובטח לו בניכוי עלות השלמת העבודה.

בנוגע לעילות שיש בהן הצדקה הלכתית לסלק את בעל המקצוע – עינו שולחן ערוך ורמ"א (חו"מ שו"ע סעיף ח). המקור לדין זה הוא מדברי הגמרא (בבא מציעא דף קט ע"א) הדנה בשאלה, מתי יש זכות למזמין לסיים את ההתקשרות עם קבלן. הגמרא הסיקה שקבלן שגורם לנזקים ולהפסדים למזמין - יכול המזמין לסלקו. ואם מדובר על נזק בלתי הפיך - ניתן להפסיק את ההתקשרות אף ללא התראה.

הנימוקי יוסף (דף סו ע"א ד"ה וטבחה) סייג את האפשרות לסיום ההתקשרות: אם מדובר בתקלה חד פעמית - לא ניתן לסלק את הקבלן, ורק אם הליקויים חזרו על עצמם שלוש פעמים - נחשב לחזקה וניתן לסלק את הקבלן. לחילופין, אם מזמין העבודה התרה בקבלן שגורם להפסד, ללא הועיל (כלומר שהקבלן לא שינה את דרכו בעקבות ההתראה) - ניתן לסיים את ההתקשרות עמו. וכן פסק הרמ"א (בסימן שו"ע סעיף ח), שאם יש חזקה שהקבלן משנה או שהייתה התראה פעם אחת שלא הועילה - ניתן לסלק את הקבלן.

לגבי התמורה המגיעה לקבלן במקרה של סילוק כדין נבחר את הדברים באמצעות דוגמה: קבלן קיבל עבודה בתמורה לתשלום בסך מאה אלף ₪, וביצע חצי מהעבודה וסולק מסיבות מוצדקות. במקרה כזה, בית הדין יבקש



ממומחה לקבוע מה עלות השלמת הבנייה. אם המומחה יאמר שעלות השלמת הבנייה היא שישים אלף ש"ח, הרי ששכרו של הקבלן יהיה ארבעים אלף ₪.

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. וכך פסק השולחן ערוך בסימן שלג סעיף ד:

ואם קבלן הוא... כיצד? קבל ממנו כמה לקצור בשתי סלעים (שמונה דינרים)... קצר חציה והניח חציה...
ואם היה הנשאר יפה שני דינרים (מחיר החצי השני של העבודה הוזל ובמקום ארבעה דינרים שווה רק שני דינרים) - אינו נותן אלא סלע, (ארבעה דינרים), שהרי לא עשו אלא חצי מלאכה.

צריך לציין, שהשולחן ערוך אומנם התייחס למקרה בו מחיר העבודה עלה או ירד, אך מפשט דברי הגמרא (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.

עיקרון שני: מזמין עבודה שסילק את הקבלן **ללא עילה מוצדקת** – יד הקבלן על העליונה, והוא יקבל שכר על חלק העבודה שביצע (גם אם עלות השלמת העבודה תהיה גבוהה יותר מהאמור בהסכם). יש מהפוסקים שסבורים שהוא יקבל או את שכר העבודה שבוצעה או את השכר המגיע לו על פי ההסכם, בניכוי העלות של השלמת העבודה, לפי הגבוה מן השניים, וכך פסק בית הדין קמא במקרה זה.

בעניין זה כתב הטור (חושן משפט סימן שלג) שמזמין עבודה שסילק קבלן לאחר שהוא התחיל בעבודתו - ידו של המזמין על התחתונה, לכן אם המזמין התחייב לשלם עבור עבודה מלאה שמונה דינרים, והמזמין פיטר את הקבלן לאחר שביצע חצי מהעבודה, ובשלב זה העבודה הוזלה, כך שניתן לעשות את חצי העבודה שנותרה בשני דינרים - המזמין יצטרך לשלם לקבלן המפוטר שישה דינרים (ופירוש יד הפועל על העליונה, שיש אפשרות שהקבלן אף ירוויח), כך שיישארו בידו שני דינרים בכדי להשלים את חצי העבודה הנותרת. כך סבורים הסמ"ע (סימן שלג ס"ק טז), הלבוש (שם סעיף ד) והב"ח (שם בס"ק ב).

הסביר ערוך השולחן (חו"מ סימן שלג סעיף יב):

לפי שהבעל הבית עיניו בהמלאכה, ולכן אם המותר יעלה לו בזול - למה ירויח ממה שחשב דמי המלאכה, ואם יעלה לו ביוקר - הוא בעצמו גרם לו בחזרתו, ולמה ינוכה להפועל מהימים שעשה והרי הוא עיניו בהזמן.

כלומר מזמין העבודה מעוניין בסיום הפרויקט. הוא שיעבד את כל הסכום הכתוב בהסכם לצורך השלמת הפרויקט, לפיכך יש לקזז רק את הסכום הנדרש לסיום העבודה, וכל שאר הסכום שייך לקבלן הראשון.

מאידך כתב הש"ך (שם, ס"ק יט): "ולא מצאתי כן בשום פוסק יותר", כי אין סיבה לתת רווח לקבלן, אלא ידו על העליונה הכוונה שהקבלן יקבל את השכר שסוכם עמו ולא יותר, כך שצריך לתת לו ארבעה דינרים עבור מחצית העבודה שעבד בפועל ולא שישה דינרים. הש"ך סיים: "שוב מצאתי בטור כתוב על קלף ישן נושן, דליתא שם להאי



דינא". וכך גם נראה מדברי השולחן ערוך והרמ"א (חו"מ סימן שלג סעיף ד): "שמין לו מה שעשה, ונוטלי". הרמ"א הוסיף: "בין הוקרה המלאכה או הוזלה", כלומר גם אם העבודה הוזלה - הוא מקבל רק על מה שעשה ולא יותר.

בשיטה מקובצת (מסכת בבא מציעא דף עו עמוד א) מובא: "נראה לר"י, דכשהוזלו - אין נותן להם אלא כפי מה שפסק, דהיינו החצי". (כפי דברי הש"ך).

(להרחבה עיינו: הרב עדו רכניץ, 'חוקי התורה' [קבלנות](#) סעיפים 20-23).

בנוסף, ברירת המחדל היא, שאדם זכאי לקבל שכר מלא על עבודתו. כך פסק הרמ"א (חו"מ סימן רסד סעיף ד): "וכן כל אדם שעושה עם חבירו פעולה או טובה - לא יוכל לומר: 'בחנם עשית עמדי הואיל ולא צויתני', אלא צריך ליתן לו שכרו". הטעם להלכה זו הוא ההנחה שדרכם של בני אדם לעבוד למען תמורת כספית ולא בהתנדבות. הלכה זו מושתתת גם על ההנחה שאין זה הוגן שאדם ייהנה ממעשי חבירו בלא לשלם על כך, והנהנה בלא לשלם פוגע בערך הצדק.

מכאן שנטל ההוכחה מוטל על הנתבעים להוכיח שיש עילה מוצדקת לסלק את התובע, ובכך לגרום להפחתת שכרו של התובע ("ידו על התחתונה"). ללא הוכחה ברורה, ברירת המחדל היא שהתובע זכאי לקבל את מלוא שכרו על העבודה שביצע בפועל.

על פי רוב, בדרך זו אין הפסד לשני הצדדים, כי הקבלן יקבל שכר על העבודה שביצע, וגם למזמין העבודה אין נזק בכך שישלם את השכר המגיע לקבלן כפי הקבוע בהסכם, ובצורה יחסית לפי התקדמות העבודה.

ה. תמצית פסק הדין על בסיס החוזה בין הצדדים

בפסק הדין החלקי דן בית הדין קמא באריכות בשאלה, האם יש עילה מוצדקת להכתיב לסילוק התובע, והוא הכריע שעילה שכזו לא קיימת. המשמעות לכך היא, שאין סיבה מהותית להפחית משכרו של התובע.

לאחר עיון בחומרים אני דוחה את בקשת הנתבע לקבוע כי עליו לשלם את מה שהובטח בניכוי עלות השלמת העבודה. אולם, אני קובע כי בניגוד להחלטת בית הדין, התובע זכאי לתשלום על מה שביצע בלבד. אבאר את החלטתי.

בהסכם שנערך בין הצדדים ישנם שני סעיפים שמתייחסים לסיום ההתקשרות: סעיף 4 וסעיף 18:

1. סעיף 4 מתייחס לסילוק קבלן בגלל עילה מוצדקת, אז ניתן לסלק את הקבלן באופן מיידי (וכפי שכתוב בהסכם: "מזמין העבודה יהיה רשאי לבטל את ההסכם **מיידי**, ולסלק את ידו של הקבלן מהאתר"). על מקרים אלו יש להחיל את דין "יד הקבלן על התחתונה", האמור לעיל.

2. סעיף 18 מאפשר למזמין העבודה לסיים את ההתקשרות עם הקבלן בהודעה של 10 ימים מראש. בסעיף זה נקבע במפורש כיצד יש להתייחס לשכר המגיע לקבלן: "ישולם לקבלן כל המגיע לו עד לאותו שלב בו נמצאות העבודות. עם ביצוע תשלום כאמור לקבלן, **לא תהיה לקבלן כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין בגין הסכם זה ובגין הפסקת תוקפו**". (ההדגשות לא במקור).

כאמור, בית הדין קמא האריך בפסק הדין בכדי לקבוע שהעילות הכתובות בסעיף 4 להסכם לא התממשו במקרה זה, ומקובלת עלי מסקנתו שלא ניתן לקבוע שיד הקבלן על התחתונה.



אומנם עדיין קיימת אפשרות לנתבע לסיים את ההתקשרות עם התובע על פי סעיף 18 להסכם בהודעה של 10 ימים מראש, ואכן הנתבעים הודיעו לתובע על רצונם לסיים את ההתקשרות (הנתבעים הדגישו שבניגוד לאמור בפסק הדין, הם לא סילקו את הקבלן בהודעת הוואצאפ מיום ח' חשוון תשפ"ג (2.11.2022), אלא רק ציינו שישלמו עם סיום כלל העבודות, אך בהמשך הנתבעים כתבו כי "החלטנו שאנו לא מעוניינים בשום קשר, שיג ושיח איתם", כלומר יש כאן הודאה בדבר סילוק הקבלן, גם אם מדובר בתאריך מאוחר יותר), ולפיכך יש להחיל על הצדדים את האמור בסעיף 18 להסכם, לפיו הקבלן יקבל את מלוא שכרו על העבודה שביצע בפועל.

על פי זה אין לקבל את פרשנות בית הדין לסעיף 18, על פיה הקבלן זכאי למלוא התמורה שהובטחה לו בניכוי העלויות הנחשבות. אלא הוא זכאי לתשלום על העבודה שביצע ותו לא.

עוד טען הנתבע כי "מכיון שאין חולק על כך שהעבודות בפועל הופסקו בשלב המסירה הראשונית (שכן, גם במעט הימים שלאחריה נמשכו רק העבודות שהיו אמורות להסתיים עד אותו שלב -דהיינו עבודות האיטום) - הרי שבכל מקרה מגיע לקבלנים לא יותר מ-90% מסך התשלום".

יתכנו שתי אפשרויות להבנת דברי הנתבע:

1. הצדדים חלוקים בשאלה איזה אחוז מהפרויקט בוצע. הנתבע מבקש לקבוע שבוצעו רק 90% מהעבודה ולפיכך מגיע לתובע רק 90% משכרו, לעומת זאת התובע טוען כי הוא ביצע את מלוא העבודה, ולפיכך מגיע לו את מלוא שכרו, וכל שנותר לו הוא לבצע סבבי תיקונים (ריגיקטים).

ככל וזו טענת הנתבע, הרי שיש מקום לומר שבכדי להכריע בשאלה זו - על בית הדין קמא למנות מומחה שיבחן את התוכנית האדריכלית, ולאחר שיקיים סיור בבית הוא יוכל לקבוע איזה אחוז מכלל הפרויקט בוצע על ידי הקבלן, וכך יהיה ניתן לקבוע את גובה שכרו של הקבלן.

2. הצדדים לא חלוקים בשאלת אחוז ההתקדמות בפרויקט בפועל, אלא הנתבע מעלה טענה פורמאלית: מכיוון שהוא ביקש לסיים את ההתקשרות עם הקבלן כבר בשלב מסירת הדירה, ומכיוון שעל פי סעיף 17 להסכם על הנתבעים לסיים תשלום 90% מהתמורה מיד לאחר מסירת הדירה – מכאן יש להסיק שהנתבע לא צריך לשלם מעבר ל-90%.

להבנת, הנתבע טוען את הטענה השנייה, וטענה זו לא מתקבלת, כי סילוק יזום של הקבלן מעוגן בסעיף 18 להסכם, ושם נכתב:

ישולם לקבלן כל המגיע לו עד לאותו שלב בו נמצאות העבודות.

כלומר לפי סעיף 18 להסכם - יש לבחון את איזה חלק מהעבודה בוצע בפועל, ועל הנתבע לשלם את התמורה לעבודות שבוצעו הלכה למעשה, ללא קשר למועד סיום ההתקשרות ולהסדרי התשלום הקבועים בהסכם (תשלום 90% מהתמורה הוא חלק מלוח התשלומים שנקבע בין הצדדים, ואינו מעניינינו כאן).

כמובן שהנתבע רשאי לטעון בפני בית הדין קמא כי כוונתו הייתה לטענה הראשונה שצוינה, ובמקרה שכזה המומחה יבחן את טענות הצדדים.

לסיכום: הנתבעים זכאים להפסיק את ההתקשרות עם התובע, ובכלל זה זכאים לשלול ממנו את זכות התיקון של הליקויים. התובע-הקבלן זכאי לתשלום על העבודה שביצע, בית הדין קמא יחליט כיצד להעריך זאת.

כעת אתייחס באופן מפורט לטענות הנתבע על כך שסילוק התובע היה מוצדק.



ו. הסיכום שהיה בהליך המסירה

1. לוח זמנים

יום שישי י"ב תשרי תשפ"ג (7.10.2023) - מעמד מסירת הדירה - מנהל העבודה של התובע והנתבעת חתמו על מסמך שבו נכתבו הליקויים שנותרו בדירה לתיקון. עוד נכתב במסמך שלפנים משורת הדין הנתבעים מוכנים לשלם עד 95% מהסכום (לפי ההסכם עד לשלב זה היה על הנתבעים לשלם 90%), ולאחר השלמת התיקונים ויישוב כל חילוקי הדעות (בנוגע לפיצוי על האיחור וכד') – ישלמו הנתבעים את 5% הנותרים. בסוף מעמד המסירה נמסרה חשבונית תשלום לידי הנתבעים.

איסרו חג סוכות (18.10.2022) - נערכה פגישת סגירת החשבון עם מנהל החשבונות. הנתבע הודיע לתובע שערך בדיקה והתגלה לו שאינו חייב מאומה לתובע, אלא אדרבה הוא שילם כ- 27,000 ₪ יותר ממה שהיה אמור לשלם. לדברי הנתבע לבסוף הוסכם להפריד בין הסכום שלא שנוי במחלוקת אותו הם ישלמו לתובע, ובין הסכום השנוי המחלוקת שיישאר בידם עד לסיום הבירור.

יום רביעי כ"ד תשרי (19.10.2022) – התובע הגיע לבית הנתבע לבצע מדידות ולבחון את טענות הנתבע.

במשך תשעה ימים העבודה נעצרה, והתובע לא ענה להודעות הנתבע.

יום רביעי ח חשוון (2.11.2022) – הנתבעים שלחו הודעת וואצאפ שבה הם מציינים שישלמו את הסכום שנותר רק עם סיום כלל העבודות. באותו יום התובע שלח חשבונית עדכנית לתשלום.

2. פסק בית הדין קמא

בית הדין קמא קבע שההסכם שנחתם במעמד המסירה על ידי מנהל העבודה - נחתם בחוסר סמכות, כי התובע הינו המוסמך היחיד לקבוע מהי צורת התשלום על העבודה בפרויקט, והנתבע ידע זאת.

בנוסף, ההסכם מבוסס על העקרון שהנתבע משלם והתובע מבצע תיקונים, וכך מביאים את העסקה לידי גמר. אך במקרה זה אכן סהדי שהתובע הסכים לו רק משום שסבר שיקבל סכומים מסוימים, אולם, לאחר הודעת הנתבע שיש טעות בחישוב, הסיכום התבטל.

3. טענות הצדדים בערעור

טענות הנתבע – ההסכם שנערך עם מנהל העבודה היה במעמד המסירה. ובסעיף 2 להסכם נקבע כי "בעת המסירה ינכחו שני הצדדים ויכתבו פרוטוקול מתאים. ככל שבעת המסירה יתגלו אי התאמות או ליקויים - הם יתוקנו במהירות המרבית ע"י הקבלן ועל חשבוננו". כלומר ההסכם קובע שבשלב המסירה יכתב פרוטוקול מסירה שיש לו מעמד של הסכם, כך שההסכם נכתב בסמכות ולא ניתן לבטלו. הנתבע הוסיף: "בהלכה ובפרט בדיני ממונות ישנם כללים מאד ברורים, מתי יכול אדם לטעון שסיכום אינו על דעתו, וככלל כאשר יכול היה למחות, או לנקוט בדרך פעולה שונה ולא עשה זאת - אינו נאמן לטעון למפרע: לא היה על דעתי". בהמשך כתב הנתבע: "אם מנהל העבודה הטעה את האחים שלו – לכאורה אין להם עליו אלא תרעומת, והסיכום מולינו קיים".

תגובת המשיב – התובע הפנה לסעיף 17 בהסכם, שם נקבע שהיה על הנתבעים לשלם 85% מהתמורה עד לשמיני לחודש לפי קצב ההתקדמות, ומיד בתום מעמד המסירה לשלם עוד 5%, ועם סוף העבודות לשלם את 10% האחרונים. למעשה טוען התובע, שהנתבעים לא שילמו לו 85% עד למעמד המסירה, ובכך הם הפרו את ההסכם.



במסמך שנחתם עם מנהל העבודה נכתב, שהנתבעים ישלמו 95%, אך לטענת התובע הסכמה זו ניתנה מתוך ידיעה שלא מוטלת עליהם כל חובת תשלום.

עוד טען הנתבע שלקח לתובע תשעה ימים לענות על הטעויות בחשבונות, כך שיש לתהות "האם חוסר הידיעה שלו לספק תשובות לסכומים שהוא נקב, הוא 'אנן סהדי' שלא לבצע את חלקו בהסכם"? על כך ענה התובע: "הקבלן ידע היטב לספק תשובות לסכומים שנקב, אולם לאור דרישת הלקוח... בכדי למנוע ריב ומדון ועיכוב בתשלומים וביצוע העבודות - עשה מאמץ גדול בדק הכל הדק היטב וסיפק את התשובות".

עוד טען הנתבע, שהתובע שלח וואצאפ ביום 2.11.22 ממנו ניתן ללמוד כי הוא מקבל את ההסכם שנעשה עם מנהל העבודה. כך נכתב בהודעה:

צוות הרגקטים שלנו סיים אתר אחד, ועכשיו השאלה אם להיכנס אצלכם... והדבר תלוי בשאלה אם עברתם על החשבון או תספיקו לעבור עליו היום ולאשר תשלום ראשון מתוך השניים שנותרו. אז אשמח אם תעדכן.

אומנם התובע טוען כי ההודעה התייחסה להסדר התשלום הקבוע בסעיף 17 להסכם, שם נקבעו שני תשלומים לאחר ביצוע המסירה.

4. דיון

יש תוקף משפטי לנכתב בפרוטוקול מסירה החתום על ידי התובע או נציגו. פרוטוקול המסירה מסכם את מצב הדירה ואת החוסרים והליקויים שיש בדירה, ויש לראות בכך כהודאת בעל דין, כלומר כהודאה של התובע בנוגע לליקויים, והתחייבות שלו לתקנם עד למועד המסירה הסופי.

אומנם על פי ההסכם, גבולות הגזרה של הפרוטוקול מאוד ברורים: בחינת מצב הדירה כולל החוסרים והליקויים. כך ששינוי הסדרי תשלום (גם אם הם לטובת התובע כפי טענת הנתבע) - אינם חלק מפרוטוקול המסירה. ואכן בסעיף 2 להסכם נכתב כי בעת מעמד המסירה "יכתבו פרוטוקול מתאים", כלומר פרוטוקול שמשקף את מצב הדירה.

לפיכך ראוי התובע לטעון רק בנוגע לליקויים הכתובים בפרוטוקול המסירה וחתומים על ידי מנהל העבודה, שלגביהם יש תוקף הלכתי לפרוטוקול שמחייב את התובע, אך לא בנוגע להסדרי התשלום שכלל אינם קשורים למסמך זה, ואין מקום להחתים את מנהל העבודה בעניין שלא שייך לו כלל. לאור זאת צדק בית הדין קמא שקבע, שאין מקום לשינוי הסדרי התשלום לאור הכתוב בפרוטוקול המסירה ללא אישור של בעל הסמכות.

בית הדין התייחס לדפוס זה, בו הנתבע מנסה להימנע מלהיות בקשר ישיר עם התובע, ומקום זאת, מנסה להגיע לסיכומים עם בני משפחתו של התובע, אף שהיה ברור לו שרק התובע הוא בעל הסמכות. מצד שני, בני המשפחה בחלק מהמקרים נענו לנתבע, ויצרו אצלו תחושה שיש תוקף לסיכומים עמם. דפוס זה יצר שורה של אי הבנות ועוגמת נפש רבה, והאחריות לכך מוטלת על שני הצדדים.

כמו כן אין כל מקום לראות בהתעכבות בת תשעה ימים להערות הנתבע על טעויות משום "אנן סהדי" שהתובע הפר את ההסכם, כי זמן זה אינו חריג במיוחד, וניתן לקבל את דברי התובע שנוקק לזמן בכדי לבחון בעיון את טענות הנתבע, ובכל מקרה לא ניתן לראות בשתיקה של כמה ימים משום הודאה בדבר הפרת ההסכם (עיינו בדברי הגהות אשרי בבא מציעא פרק ג סימן ח, ובדברי הש"ך סימן פא ס"ק יז, וכן בדברי הב"ח בסימן שסג ס"ק ו).



כמו כן אין כל מקום להוכחה מניסוח הודעת הוואצאפ מיום 2.11.22, כי מניסוח זה גם ניתן להבין שמדובר על סעיף 17 בהסכם שמתייחס לשני תשלומים: 5% לאחר מעמד המסירה ו-10% לאחר סיום התיקונים.

מעבר לצורך אוסיף כי ביום 7.9.2022 שלח הנתבע למנהל החשבונות (אחי התובע):

כפי שסיכמנו **אתה איש הקשר שלנו מעכשיו עד סיום הפרוייקט** - ומבחינתי כל מה שתכתוב שהוא מחייב אתכם - מחייב אתכם. אני לא מעוניין ולא יכול לקחת על עצמי לוודא מה אושר ע"י [מנהל העבודה] ומה לא. באחריותך להתחייב מולינו באופן שהוא תקין מבחינתכם, ואנחנו סומכים עליך שמה חשבון מעודכן עם לוח זמנים וסיכום הדברים כפי שאני רואה אותו - שאתה מתחייב בשם החברה - מחייב אתכם - כפי שמה שאתחייב מולך מחייב אותי ואת אשתי ואינך צריך לבדוק זאת. **אני מתחייב לא לעקוף אותך ולא לבצע סיכום עם אף אחד אחר מחברתכם.** (ההדגשות לא במקור).

הנתבע מתחייב לא לעשות הסכמים עם אף גורם אחר מהחברה למעט מנהל החשבונות. יומיים לאחר מכן מנהל החשבונות עונה לנתבע:

מוסכם שאני איש הקשר וכי לא מוטל עליכם לוודא כלום מול [מנהל העבודה] רק הבהרתי כי כל עוד לא כתבתי על משהו שהוא אושר ע"י [שם התובע] - הרי שהוא לא יצא מגדר העלאת רעיון או הצעה.

כלומר הסיכום היה שמנהל החשבונות הוא איש הקשר (ולא מנהל העבודה) וגם הוא רשאי רק להיות איש קשר אך לא לקבל החלטה ללא אישור התובע שהוא בעל הסמכות והאחריות.

לסיכום: בכל הנוגע לליקויים בבנייה – יש תוקף לכתוב בפרוטוקול, אך בנוגע לשינויים בהסדר התשלום - אין תוקף לכתוב בפרוטוקול.

2. התובע הפסיק לעבוד

כאמור לעיל, במהלך חילופי הדברים בין הצדדים, הפסיק התובע את העבודה ואת התקשורת למשך תשעה ימים. לטענת הנתבע זוהי עילה לסילוק התובע.

1. טענות הצדדים

הנתבע הפנה לסעיף 4 בהסכם שבו נכתב:

מזמין העבודה יהיה רשאי לבטל את ההסכם מיידית ולסלק את ידו של הקבלן מהאתר... במקרה בו קבלן לא התחיל את העבודות במועדן, או במקרה שקבלן הפסיק עבודתו ללא אישור ו/או הסכמת המזמין ו/או בניגוד לתוכניות וללוח הזמנים המוסכם.

הנתבע טוען ש"הקבלן ועובדיו נעלמו מהשטח למשך 9 ימים (עד שמצאו תשובות וסעיפי חיוב נוספים). בכך הפרו סעיף זה באופן המפורש ביותר". לדבריו סילוק הקבלן נעשה רק בשלב זה, לאחר שהתובע הפר ראשון את ההסכם בכך שנעלם לתשעה יום. מאידך טוען התובע, שהוא עצר את העבודה בגלל הטענות של הנתבע על טעויות החישוב, מתוך חשש שלא יקבל את שכר עבודתו.

2. דיון

סעיף 4 להסכם מתייחס למקרים בהם יש עילות מוצדקות לסילוק הקבלן. וכך עולה מעיון בסעיפי המשנה שמדובר בקבלן שגרם לנזקים למזמין העבודה, כגון עבודה שבוצעה ברשלנות ובניגוד לתוכניות; פשיטת רגל של הקבלן; עיקול על נכסי הקבלן; עבירת בטיחות של עובדי הקבלן. ולפיכך גם את הסעיף שציטט הנתבע: "במקרה בו קבלן



לא התחיל את העבודות במועדון, או במקרה שקבלן הפסיק עבודתו" - יש להסביר בהקשר זה, שהכוונה לפגיעה משמעותית שנגרמה למזמין, כמו קבלן שמנתק קשר באמצע העבודות וכד'.

במקרה כאן מוסכם גם על הנתבע, שהתובע כבר ביצע רוב גדול של העבודות, כך שלא מדובר על עצירת עבודות באמצע והשארת אתר בנייה מסוכן וכד', אלא בעצירה לקראת סיום כלל העבודות, וגם עצירה זו יש לה נימוק: התובע חשש שהוא לא יקבל את כספו. ובנוסף משך זמן זה לא חריג במיוחד כאשר התובע מבקש לכלכל את צעדיו. אכן יתכן שטעה התובע בכך שלא שלח הודעה למזמין במשך תשעה ימים, והיה עליו להודיע לנתבעים שהוא זקוק למספר ימים בכדי לחשוב על הדברים. אך אין בכוחה של טעות זו בכדי לשנות את המעמד המשפטי של ההתקשרות בין הצדדים וכפי שאסביר. על מקרי עצירה כעין אלו יש מקום לשקול את מתן הקנס האמור בסעיף 2 להסכם ("על כל איחור של שבוע מעבר לתאריך המסירה - יחול קנס של 750 ש"ח"), אך אין כל מקום לביטול ההסכם.

אעיר כי ישנו הבדל מהותי בין הקנס האמור בסעיף 2 ובין סילוק הקבלן האמור בסעיף 4: בסעיף 4 מדובר על פגם מהותי בהתנהלות הקבלן שדומה למקח טעות, כלומר מקרים בהם הזמין לא קיבל את המוצר שהזמין, אך בסעיף 2 מדובר על מקרים כעין נידוננו, שאין עילה לביטול ההסכם, אלא המזמינים קיבלו את המוצר שהזמינו (שיפוץ והרחבת הבית), אלא שנותרו עוד ליקויים לתקן. ליקויים אלו (כולל הפסקת העבודה למשך תשעה ימים) – אינם בגדר מקח טעות שמבטל את העסקה, ולכן אין מקום להשוות את המקרה כאן לסעיף 4.

לסיכום: יש מקום לשקול את מתן הקנס האמור בסעיף 2 להסכם בשל עצירת העבודה, אך אין כל מקום לביטול ההסכם.

ח. טענות בעניין אמינות התובע

הנתבע טען כי התובע לא היה אמין והדבר מצדיק את סילוקו. בית הדין קמא התייחס לכך בסעיף ז לפסק הדין וכתב:

לפי התרשמות בית הדין, לא נראה שהקבלן התנהג בצורה שאינה אמינה.

הנתבע טוען שאמון בין אנשים נשבר, לעיתים בשלבים. הנתבעים עבדו מול מספר בני משפחת התובע, וניסו ככל יכולתם לשמור על אמון, אך בסופו של דבר לאור האירועים המפורטים לעיל, נשבר האמון בצורה סופית, ולכן הם דרשו לשלם רק לאחר ביצוע כלל העבודות.

הנתבע ציין רשימה של אירועים שגרמו לו לחוסר אמון בתובע, נדון בהם אבל לפני כן נתייחס לעיקרון על פיו הכרענו.

1. חוסר אמינות של קבלן כעילה לסילוק

הרמ"א (חו"מ סימן תכא סעיף ו) פסק: "מי שיש לו משרת וחושש שיגנוב לו - יוכל להוציאו קודם זמן השכירות". בקובץ חוקי התורה: קבלנות, סעיף 22 (ג) נכתב שניתן לסלק קבלן במקרה ש"מצא המזמין שהקבלן מעל באמונו, אף אם לא הותרה מראש לבל יעשה מעשה זה".

בפסק דין ארץ חמדה גזית 1-72067 נפסק כי ניתן לסלק קבלן ששכר חשמלאי בלתי מוסמך. בפסק דין ארץ חמדה גזית 1-79140 נפסק שניתן לסלק קבלן שהצהיר שביצע עבודה שלא ביצע, והעבודה נסתרת כך שלא ניתן לבקר אותו. בשני במקרים מדובר על אי אמירת אמת שהמזמין מתקשה לבקר, ויש חשש שהקבלן ימשיך וירמה את המזמין גם בהמשך, ולכן המזמין רשאי לסלקו.



לעומת זאת, אי עמידה בסיכומים איננה כלולה בעילה זו היא אלא היא בגדר מעין ליקוי בעבודת הקבלן. כיוון שאי עמידה בסיכום גלויה לעיני המזמין.

מעבר לכל האמור, כאשר המזמין מודע להתנהלות של הקבלן ובכל זאת ממשיך לעבוד איתו, הרי הוא מגלה בזה את דעתו שהוא מוחל על חוסר האמינות של הקבלן ואינו יכול עוד לסלקו בשל כך. ניתן להסיק זאת מדיני מקח טעות, שם נפסק (שו"ע חו"מ סימן רלב סעיף ג) שאם הקונה המשיך להשתמש במוצר שקנה לאחר שגילה בו ליקוי הוא אינו יכול עוד לבטל את העסקה בגלל אותו ליקוי. אמנם, אם התגלתה חוסר אמינות נוספות וחמורה יותר, עדיין שמורה למזמין זכות ביטול, כיוון שדינה כדין ליקוי נוסף שעליו המזמין לא מחל. כעת נבחן את טענות הנתבע.

2. איחור בהגעה לאתר

טענות הנתבע – הנתבע ציין להודאות התובע ונציגיו בנוגע להגעה בשעה מאוחרת לעבודת השיפוץ (פרוט' דיון 2 עמ' 2 שורה 6):

מנהל העבודה: פה לא הגעתי ב-7 בבוקר אלא הרבה יותר מאוחר, הלכתי לאתרים אחרים, כיון שהם היו חיים בבית תוך כדי השיפוץ. הם התחילו את הבוקר קצת יותר מאוחר מאיתנו.
(גם בעמ' 13 שורה 32, ובעמ' 14 שורה 11 – מנהל העבודה מודה באיחורים בהגעה לאתר).

תגובת התובע – בנוגע לאיחורים טוען התובע, שהנתבעים ביקשו ממנו להגיע רק לאחר השעה שמונה בבוקר, ומכיוון שהיו לו פועלים נוספים להעביר למקומות עבודה נוספים, לפיכך הוא יכול היה להביא את הפועלים או בשבע בבוקר או מאוחר יותר.

דיון – לאור האמור, לא מדובר כאן על חשש לרמאות, אלא על ליקוי בעבודת הקבלן. לגופו של עניין, אפתח ואומר כי הפועלים אכן הגיעו באיחור, וזה משמעותי לקצב הבנייה, אבל מאידך התובע מחויב לתוצאה ככל תובע, וככל והוא סבור שיוכל לעמוד בזמנים גם אם הפועלים יתחילו בשעה מאוחרת – באפשרותו לאחר את הבאת פועלים.

למעשה אין בעיכובים אלו בכדי לשנות את הגדרת התובע לדין "ידו על התחתונה" ובכך להפחית משכרו, אומנם על בית הדין קמא לתת את הדעת בפסק הדין הסופי, האם מגיע לנתבעים פיצוי כספי כתוצאה מעיכובים אלו זאת בהתאם לקבוע בהסכם.

3. עיכוב במסירת לו"ז ואי עמידה בו

טענות הנתבע – בעקבות משבר ביחסים בין הצדדים נערכה פגישה בתאריך כ"ה בתמוז תשפ"ב (24.7.2022). בפגישה זו סוכם שהתובע ייתן לו"ז והנתבעים ישלמו את השוטף, ולמרות שהנתבעים שילמו לתובע את הסכומים הנדרשים לפי ההסכם, הוא לא הציג לו"ז וגם כשהוצג הלו"ז – התובע לא עמד בו.

תגובת התובע – התובע מודה שלא מסר לו"ז בזמן, אך טוען שגם הנתבע עיכב את התשלומים בכל חודש עד ל-24 לחודש. התובע נתן לו"ז עבור הקומה הראשונה כבר ביום כ' בסיון תשפ"ב (19.6.2022). אומנם לאחר מכן היו תוספות עבודה רבות מצד הנתבעים, שגרם לכך שכבר לא היה ניתן לעמוד בלו"ז.

דיון – כאן מדובר על הפרה של סיכום שאיננו כלול בחוזה. בית הדין קמא התייחס לטענות אלו (בעמ' 7-8 לפסק הדין) ודחה אותן בנימוק שלא מדובר בהפרה יסודית. לעיל הבהרתי שבכדי לשנות את מעמדו של התובע לדין "ידו



על התחתונה" יש להוכיח עילות הלכתיות מהותיות שעיקרן הוא גרימת נזק למזמינים מתוך רשלנות, אך דבר זה לא הוכח.

במקרה כאן הלו"ז בסופו של דבר נמסר אם כי באיחור, וכפי שכתבתי לעיל גם בנוגע לטענה זו יש מקום לשקול האם אי מתן הלו"ז גרם לאיחור במסירת הדירה ולפיצוי כספי, אך אין בטענה זו בכדי לקבוע שמדובר במקח טעות, לפיכך יש לדחות טענה זו.

4. הפרת סיכום כתוב על תשלום שוטף אחרון באוגוסט

טענות הנתבע – הנתבע הפנה לפרוט' דיון 1 (עמ' 9 שורה 28 ואילך), שם טען הנתבע, שבחודש אוגוסט הוא אמר לאבי התובע, שזה התשלום האחרון השוטף, והתשלום הבא יהיה רק במסירה (על פי ההסכם), היה על התובע לסיים את העבודות עד לתאריך 3.8.22. אבי התובע אישר זאת בכתב, ולמרות זאת בתחילת חודש ספטמבר הוא התבקש לשלם את השוטף, לדברי התובע אביו לא היה מוסמך לאשר זאת.

דיון – גם כאן הטענה היא להפרת סיכום שלא הופיע בחוזה לגופו של עניין, מקובלים עלי דברי בית הדין קמא שכתב:

בשלב מסוים הצדדים הסתכסכו ביניהם, ולכן הנתבעים חיפשו אנשים אחרים מהחברה שעמם יוכלו לשאת ולתת. התנהלות זו של שני הצדדים גרמה לחוסר סדר, ולקשיים בהבנה מי אחראי על איזה תחום. יחד עם זאת, ברור שאת צורת התשלום קובע מי שהוא צד לחוזה – התובע – ולא שום גורם אחר בחברה, ודבר זה היה צריך להיות ברור לנתבעים.

אוסף ואומר כי אכן מדובר גם בהתנהלות בעייתית של התובע ובני משפחתו, ולא ראוי להתכחש לאישור בכתב שנתן אבי התובע, אך למעשה איני רואה שנגרם נזק לנתבעים, כי בכל מקרה הם היו אמורים לשלם סכומים אלו בתמורה לעבודות השיפוץ, אלא שלטענתם השיפוץ התארך והוא לא הסתיים באוגוסט כפי שנקבע בהסכם, ועל כך יש מקום לשקול פיצוי כספי וכפי שהזכרתי מספר פעמים, אך לא לבטל את ההסכם ולקבוע שיד התובע על התחתונה, ולפיכך אין בכך עילה לסילוק הקבלן.

5. טענות שקריות

טענות הנתבע – לדברי הנתבע שיקר התובע במקרים הבאים: (א) כאשר אמר שקיבל הנחיה מהנתבע לבנות את הפרקט לפני סיום כלל השיפוצים. (ב) כאשר אמר שלא ידע על מסירת הדירה שביצע מנהל העבודה. (ג) התובע שיקר בנוגע לעבודת פועלים בזמן שהנתבעים היו בנופש. (ד) התובע שיקר בנוגע לעלייה לגג לפני הצעת המחיר. עוד הוסיף הנתבע וכתב כי "טענות רבות מהמפורטות טענו התובעים כי יוכלו להביא הוכחות או ראיות לנכונות דבריהם – למיטב ידיעתי הדבר לא קרה ובוודאי לא צוין בפסק הדין, לפיכך לא ברור לי למה לא התייחסו אליהם כשקר. אם אכן, הוכח כי הם שקרו פעמים רבות - האם אין הצטברות השקרים עולה לכדי עילה מוצדקת להפסקת ההתקשרות?"

תגובת התובע – מדובר בטענות של הנתבע, טענות שלא הוכחו.

דיון – טענות אלה הן טענות לחוסר אמינות של הקבלן, שלכאורה מצדיקות סילוק.

לגופו של עניין יש להעיר כי יש לחלק בין טענות שהצדדים מעלים לבין הוכחות בדבר אמיתותן. בית הדין לא רשאי להפחית את שכרו של התובע בגלל טענה לא מוכחת או בגלל טענה שלא בהכרח מוכיחה נזק. ההתחייבות שיש



לתובע הוא להביא תוצאה מוגמרת, התובע נמדד בעיקר לפי התוצאה ולא תמיד לפי טענותיו גם אם הן אינן תמיד אמת צרופה.

מעבר לכך, והוא העיקר, כנגד הטענות הנ"ל בית הדין קמא גם התייחס לכך ש"רגע לפני גמר העבודה בקשו הנתבעים שש עבודות נוספות מהתובע. אם מדובר באדם לא מקצועי והנתבעים היו מאבדים את האמון בו - לא היה מקום לבקש ממנו עבודות נוספות אלא לדרוש את סיום העבודה לפי החוזה ולהיפרד ממנו מהר ככל הניתן. רוצה לומר, בקשת הנתבע מהתובע לבצע עבודות נוספות מלמדת שהוא מחל על הליקויים-לכאורה באמינות הקבלן.

הנתבע העלה כאן טענות הנזק שנגרם לפרקט (בע"ה אביא דיון בהמשך), וכן כנגד ההתנהלות לאורך הזמן וכן טענות על עיכוב שגרם לאיחור במסירת הדירה. בפסק הדין הסופי - יכריע בית הדין קמא בעניין הנזק שנגרם לפרקט על פי חוות דעת מומחה, וכן יכריע בעניין האיחור במסירת הדירה.

טענות אלו שמעלה הנתבע לא הוכחו ואף נראה כי הנתבע מחל עליהן ולכן דינו להידחות.

6. הוספת סעיפי תשלום חדשים

טענות הנתבע – התובע הוסיף סעיפי תשלום חדשים שלא היו בחשבון הישן, ובכך יש פגיעה באמינות דבריו.

תגובת התובע – לא מדובר על הוספת סעיפים חדשים אלא על העלאת סעיפים שבוצעו בפועל ולא היו בחשבון הראשון בגלל בעיית "תיאום בין הזרועות השונות בעסק".

דיון – שני הצדדים טענו תוך כדי הבנייה לטעויות כאלה ואחרות בתמחור. כשם שטענות הנתבע אינן מלמדות על חוסר אמינות, כך גם טענות התובע. מעבר לכך מדובר על טענות שהנתבע יכול היה לבדוק ולכן הן אינן עילה לסילוק מחמת בעיית אמינות.

לגופו של עניין, על פי ההלכה אין מתנות חנם, ויש לשלם על כל עבודה שנעשית, לפיכך ככל והעבודות שהוזכרו בחשבון החדש אכן נעשו – יש חובת תשלום:

1. לעיל הבאתי את דברי הרמ"א (בסימן רסד סעיף ד) שפסק, שאדם 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 ידיע". ערוך השולחן (בסימן צא סעיף י) כתב בשם הש"ך, שאם הקבלן עבד בציווי המזמין, אף לא צריך להישבע.

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.

לסיכום: יש חובת תשלום על כל העבודות שביצע התובע.

7. גלגול אחריות בין בני משפחת התובע

טענות הנתבע – לדברי הנתבע כל אחד מבני המשפחה מגלגל את האחריות לגורם משפחתי אחר וכך יש התחמקות מהתחייבויות.

תגובת התובע – אין גלגול אחריות אלא "יש לכל אחד תחומי אחריות מוגדרים: יש מי שמבצע עבודה בשטח, מי שנותן ייעוץ, מי שמגיש חשבונות, ומי שמולו מסכמים על עבודות זמנים ותשלום - שהוא אך ורק בעל הבית. כשלקוח מנסה לעקוף סמכויות באופן שיטתי, התוצאה שהוא מקבל היא שהקבלן מסרב לסיכומים או כאילו סיכומים שלא נעשו מולו".

דיון – גם כאן לא מדובר על ניסיון של התובע לרמות את הנתבע ללא ידיעתו. אלא על התנהלות לא מסודרת שגרמה לעוגמת נפש.

לגופו של עניין, בדיון השני העלה בית הדין קמא שאלה זו (פרוט' עמ' 18 שורה 34):

הרב טויטו: אתה חושב שאפשר להתנהל בצורה כזו, שהמנהל שמדבר זה X ויש Y ויש Z רק אישור שלו ויש אבא שהוא רק... איך הם אמורים להבין? מנהל העבודה מסכם יבואו עובדים, פתאום הוא לא מוסמך לומר?

הנתבע ענה אך תשובתו לא הייתה מספקת, וכפי שהעיר אב"ד (פרוט' עמ' 19 שורה 3):

השאלה של הרב טויטו נשארה, קשה לדעת מול מי להתנהל.

השאלה נשארה תלויה והדיון עבר לנושאים אחרים.

אזכיר את המסמך שנחתם במעמד המסירה על ידי מנהל העבודה והנתבעת, ובנוגע למסמך זה אמר מנהל העבודה (פרוט' דיון השני עמ' 9 שורה 30):

זה מחייב אותי, אני עובד שלו, אבל הלכתי בלי סמכות ואישור, זה מחייב אותי.

מנהל העבודה אומנם לוקח אחריות ומצהיר כי המסמך מחייב אותו, אך למעשה לקיחת האחריות מצידו ריקה מתוכן, כי הוא לא יכול להביא לידי מימוש את מה שהוא חתם עליו. וכך גם בנוגע לאישור שחתם אבי התובע.

במשנה (במסכת שביעית פרק י משנה ט) מובא: "וכל המקיים את דברו - רוח חכמים נוחה ממנו". כתב על כך בשו"ת ראנ"ח (סימן קיח) כי בכל מקום שכתוב: "אין דעת חכמים נוחה הימנו" - יש גם איסור, אך למעשה בית הדין לא רשאי לכוף על כך:

ואף על פי שאין לנו אלא אין דעת חכמים נוחה הימנו, אבל אין בית דין כופין אותו בשום כפיה שבעולם, מכל מקום איסורא איכא.

אכן יש בעיתיות בהתנהלות המתוארת, אך בסופו של דבר בית הדין בוחן האם התובע כאחראי ראשי מילא את החובות הכתובים בהסכם, וככל ובגדול התשובה לכך היא חיובית - **אין מקום להתערבות בעניין זה.**



8. אי קריאת תוכניות

טענות הנתבע – התובע התרשל ולא קרא את התוכניות המפורטות, ולכן הוא הזמין חומרים לפרגולה בגודל של 4 על 5 מטר ולא כפי שהיה בתוכניות.

תגובת התובע – ניתן לבנות פרגולה ללא תכנית של הלכות וזו לא רשלנות אלא מעשים שבכל יום. הנתבע לא הגיש לו את התוכנית של הפרגולה בצורה נפרדת ומובנת, אלא הגיש אותה כחלק מתוכניות החשמל, ועל כן התובע לא ידע שעליו לבדוק שם את תכנית הפרגולה.

דיון – נפתח כי זו טענה לרשלנות מקצועית ולא בעיה של אמינות.

לגופו של עניין, בית הדין קמא כבר דן על כך בחלק ההחלטות וקבע:

מתגובות הצדדים בדוא"ל לבית הדין נראה כי תכנית הפרגולה המעודכנת הוגשה בזמן לתובע והיה עליו לשים לב לשינוי בתכנית.

מסקנה: הנתבע פטור מתשלום עבור החומרים המיותרים של הפרגולה. הצדדים יטענו בפני בית הדין בעניין שיעור החומרים המיותרים ועלותם.

אוסף ואומר כי קבלן מחויב לתוצאה גמורה, כך שהתשלום הוא על התוצר המתקבל ולא על ההליך, לפיכך הקבלן לא נבחן בקריאת התוכניות, אלא בביצוע טוב של ההתחייבויות שלו. במקרה כאן הקבלן ביצע את הפרגולה בצורה נאותה, אלא שהצדדים נחלקו בשאלת מימון החומרים המיותרים שהוזמנו בטעות, ובית הדין קמא כבר הכריע לטובת הנתבע, ובכל מקרה אין בטענה זו בכדי לקבוע שמדובר במקח טעות ויד הקבלן על התחתונה.

לסיכום: טענות אלו של הנתבע – נדחות.

ט. חוסר מקצועיות ורשלנות

פרק ד' בפסק הדין קמא עוסק בשאלת המקצועיות של עובדי הקבלן. הנתבע מקבל את הכרעת בית הדין קמא בנוגע לעבודת האיטום, ומבקש כאן להתייחס לחוסר המקצועיות בתחומים נוספים.

1. עקרונות

לעיל הבאנו את פסיקת הרמ"א (בסימן שו סעיף ח), שאם יש חזקה שהקבלן משנה או שהייתה התראה פעם אחת שלא הועילה - ניתן לסלק את הקבלן. לכך יש להוסיף שדבר מקובל הוא שיש ליקויים בעבודת בנייה אשר מתוקנים מיד עם ביצוע העבודה ואף תוך כדי שנת בדק.

אשר על כן, יש הצדקה לסלק קבלן רק כאשר הליקויים שעשה הם חריגים ביחס למקובל. כבר כעת אציין כי הליקויים עליהם הצביע הנתבע אינם חריגים על פי הבנתי ולכן טענתו נדחית. כעת נדון בטענותיו אחת לאחת.

2. איכות האינסטלטור ע"פ עדות מנהל העבודה

טענות הנתבע - טענו הנתבעים כי אבי התובע אמר על האינסטלטור: "הבעיה ידועה, והוא מתלמד" (פרוטוקול דיון 1 עמ' 25). מצד שני מנהל העבודה העיד בבית הדין כי האינסטלטור **עובד בתחום כבר מספר שנים** (פרוטוקול דיון 2 עמ' 5). בית הדין קמא דן בשאלת מהימנות עדות מנהל עבודה, ומסיק כדעת הפתחי תשובה (חו"מ לג, א) שהדבר נתון לשיקול דעתם של הדיינים האם הוא נאמן או שהוא בגדר נוגע בדבר, ולפיכך רשאי בית הדין לקבל את דבריהם כאומדנא (ראו בספר 'סדר הדין בבית הדין הרבני' עמ' 776 ובהערה 77). בית הדין התרשם שעדותו של מנהל



העבודה אמינה בפרט זה, ואכן מדובר על עובד שעובד בתחום מספר שנים. ייתכן שלא הגיע לרמת מיומנות גבוהה וזו כוונת נציג התובע באומרו שהוא מתלמד.

על כך השיג הנתבע: "האם העובדה שהוא גם בן משפחה - מלבד פסולו מדאורייתא לעדות - לא מחריף את הנגיעה בדבר?"

דיון – ראשית לכל, הנתבע לא טען שהאינסטלטור ביצע עבודה לקויה או שהוצג לו מצג שווא לגבי מידת הניסיון שלו, ולכן אין כאן עילה לסילוק.

לגופו של עניין, איני רואה כל טעם להיכנס לדיון בשאלת מהימנות עדות מנהל העבודה, כי כלל לא מדובר על עדות אלא על אומדנא בלבד. מעבר לכך ציינתי מספר פעמים שהקבלן נמדד בתוצאה גמורה, שהרי קבלן מקבל את שכרו על הספק ותפוקה מסוימים, כך שלמעשה ניתן לבחון את רמת עבודתו, ללא קשר לעדות מנהל העבודה או כל עובד אחר מטעם הקבלן.

ככל והנתבע סבור כי יש ליקויים בעבודת התובע רשאי הוא לטעון את טענותיו בפני בית הדין קמא בתוך מסגרת זמן שיקבע בית הדין, ובית הדין יבחן זאת בסיוע מומחה שיתמנה מטעמו.

3. ליקויים בפרקט

טענות הנתבע – הנתבע טוען שהפרקט בשני החדרים הראשונים הותקן לפני שהשיפוצים הנוספים בחדרים החלו, כך שהפרקט החדש נפגע מהשיפוצים. בנוסף, הרכבת הפרקט הייתה לקויה ונעשתה ללא השגחה של מנהל עבודה.

דיון – בית הדין קמא בחלק ההחלטות התייחס לכך ומסקנתו היא:

מומחה בית הדין יבדוק את טענת הנתבע כי נגרם לפרקט נזק נוסף שאינו בגדר שבירה, ואם כן בית הדין יפסוק פיצוי לנתבע על כך.

אציין לתיק מס' 82123 שם הייתה תביעה להחלפת כלל הריצוף בגלל מספר אריחים פגומים. בית הדין שאל את המומחה:

כיצד לדעתך יש להתייחס לרמת הביצוע שביצע הנתבע בריצוף בתוך הבית? האם לדעתך הליקוי בריצוף הוא בתחום הנורמה? האם יש תקנה / נוהג מקובל שמסדיר כמה אחוזים של פגם זה לגיטימי, ומתי רמת הליקוי נחשבת לסטייה מתחום הנורמה?

תשובת המומחה איננה מוטי קנפו:

...מצב סביר זה עד 5% או מספר חד ספרתי של מרצפות שנדרש להחליפן.

לאור זאת, אינני רואה בטענות לליקוי בפרקט עילה לסילוק.

לסיכום: טענה זו תתברר על ידי מומחה בית הדין.

4. ימי עבודה מקוצרים

הנתבע שב על טענותיו בדבר האיחור בהגעה לאתר- התייחסתי לכך לעיל.

5. מנהל עבודה שלא נמצא באתר

טענות הנתבע – מנהל עבודה לא נכח בצורה רציפה, זאת בניגוד להתחייבות מפורשת, וכך נגרמו בעיות ותקלות במהלך העבודה, ויש לראות בכך הפרה יסודית.



תגובת התובע – הפרה יסודית היא מה שנאמר לגביו שהיא הפרה יסודית, או שמפר את יסוד ההסכם כמו אי עבודה מצד קבלן או אי תשלום מצד לקוח. למעשה בכל יום נכח באתר נציג מטעם הקבלן, ובהסכם לא נאמר שמנהל העבודה צריך להיות נוכח בכל שעות העבודה.

דיון – הפרה יסודית הינה הפרה שניתן להניח לגביה, שאילו הצדדים היו מודעים לאותה הפרה, הם לא היו חותמים על ההסכם, ולמעשה זו ביטול הנובע מתוצאה של מקח טעות. לעיל כבר כתבתי שבמקרה זה טענה זו איננה רלוונטית, ובע"ה בהמשך עוד ארחיב בכך, **ולפיכך יש לדחות את טענת הנתבע שמדובר בהפרה יסודית.**

6. תמחורים שגויים

הנתבע שב על טענותיו בדבר תמחורים שגויים – התייחסתי לכך לעיל.

7. נזילה מהחלונות

טענות הנתבע – יש נזילה של מי גשמים מארבעת החלונות החיצוניים, אך בית הדין לא התייחס לכך בפסק הדין. **דיון** – בעיות איטום הן מהליקויים השכיחים ביותר בעבודת בניין ולכן לא ניתן לראות בהן עילה לסילוק. לגופו של עניין, בדיון הראשון (פרוט' עמ' 23 שורה 16) ענה נציג התובע: "יכול להיות איש מתקין חלונות קוראים לו לתקן אנו מקבלים אחריות על קבלני משנה... יכול להיות הזמנו איש מקצוע, עשה לא מקצועי, אז נחזיר". אומנם בתשובה לערעור ענה התובע: "רק משום שכבר ענינו אין ספור פעמים שהחלונות נוזלים משום שעדיין לא בוצע שלב האיטום ולא בשל ליקוי בהתקנה".

בית הדין קמא לא התייחס בפסק דינו לתביעה זו, ולפיכך עליו להתייחס לכך. ככל ויש ספק האם הנזילה מהחלונות נובעת מליקוי בהתקנה או מליקוי באיטום – מומחה בית הדין יחוה את דעתו בעניין.

8. רשלנות בקריאת התוכניות

הנתבע שב על טענותיו בדבר רשלנות בקריאת תוכניות – התייחסתי לעיל.

בנוסף הנתבע התייחס לכך שהאסלה הסמויה לא הותקנה לפי התוכנית. **דיון**: בית הדין קמא התייחס לכך בחלק ההחלטות וקבע שמומחה בית הדין יכריע האם הותקנה לפי התוכנית, ובית הדין יקבע את שיעור הפיצוי. **לפיכך אין כל מקום להתערב בכך.**

9. תקלות וליקויים בבנייה

טענות הנתבע – ישנם ליקויים בעבודת התובע: בדלתות, בגגון למרפסת, בדק מעץ, בפרקט, בחלונות, באיטום, בבידוד חדר סבתא, אובדן לחץ מים ועוד.

תגובת התובע – "כבר ענינו על כל הטענות הללו שוב ושוב, ואינני מוצא כל טעם להיות ככלב השב על קיאו, וככסיל השונה באיוולתו".

דיון – בית הדין קמא הכריע ובצדק שהיתה לקבלן זכות תיקון, אולם הנתבע החליט שאינו מעוניין בעבודתו, ולכן מגיע לקבלן שכר על עבודתו בהתחשב בליקויים שנתרו.

10. הצטברות הטענות כנגד התובע

טענות הנתבע –



כשמבודדים את הטענות (כפי שנקט בית הדין בפסק הדין) - מסתבר שאין לראות בכל אחת בפני עצמה הפרה יסודית, כפי שנכתב בפסק הדין, אבל בהסתכלות כוללת על ריבוי הכשלים - מצטיירת תמונה של חוסר מקצועיות ורשלנות הנוגדת את הצהרת הקבלן בחוזה, מצטרפת (ומשפיעה) על חוסר האמינות, ומחזקת את העילה היסודית של הפסקה חד צדדית של העבודה לכדי טענה כוללת לזכות מלאה להשלים את העבודות בעצמינו, ולראות את הקבלן כמי שהסתלק בעצמו ולא זכאי לתשלום מעבר למה שביצע בפועל.

דיון – בית הדין אמוץ על בחינת התמונה הכללית, יחד עם פירוק כל טענה וטענה בנפרד. בנוגע לתמונה הכללית כבר הרחבתי בפרק הראשון של החלטה זו המתייחס לעקרונות לקביעת התשלום לקבלן. בשלב זה אכן יש לבחון את התמונה הגדולה, כאשר השאלה היא השאלה האם התובע כאחראי כולל עמד בהתחייבויות שלו בכל הנוגע לשיפוף הבית? האם יש לראות בהסכם כמקח טעות ולראות בקבלן כראשון שהיפר את ההסכם.

כאמור לעיל, ליקויי בנייה הם מהדברים השכיחים ביותר, ולכן עצם קיומם של ליקויים אינו מלמד בהכרח על בעיית מקצועיות. במקרה כאן קיבלו הנתבעים בית משופץ ומורחב באיכות עבודה טובה. אכן יש תקלות שהתובע מחויב לתקנם או לפצות את הנתבע, אך אין כל עילה לבטל את ההסכם או להפחית משכרו של הקבלן על העבודה שבוצעה בפועל.

י. יחס בית הדין לסעיף 11 בהסכם

טענות הנתבע – בדיון השני בירר בית הדין את סעיף 11 להסכם. במהלך הבירור זוכר הנתבע שאב"ד אמר שסעיף זה הינו "סדום". לטענת הנתבע:

הדבר מאד חרה לי (על אף שהבנתי שכוונתו 'למידת סדום' המוזכרת בסוגיות הנוגעות לתשלומי הנאה) משום שיש בו מעין נקיטת עמדה והזדהות עם אחד הצדדים... אודה, שנקודה זו מטרידה אותי, אני מאד מקווה שדייקתי כי לא מצאתי בפרוטוקול עד כמה שעיינתי בו את האזכור המקורי, ואשמח להבהרת בית הדין בעניין.

דיון – מן הראוי שדין לא יהיה שיפוטי בעת בירור העובדות במשפט. אין לו לנקוט בעמדה כל עוד ומסכת העובדות מתבררת. אומנם במקרה כאן לא הייתה נקיטת עמדה ביחס לאחד מהצדדים אלא ביחס לנוסח ההסכם שבכלל נכתב על ידי מפקח הבנייה.

וכך נכתב בסעיף 11 להסכם:

על הקבלן להודיע מראש בכתב/במייל על כל שינוי או תוספת עבודה וכן תוספת התשלום הנדרשת כתוצאה מדרישה של הלקוח / פיקוח, ולקבל אישור על כך במייל או בוואצפ. לא תשולם כל תוספת שלא אושרה בכתב/במייל או וואצפ. כל תוספת עבודה שלא מפורטת בתוכנית הביצוע ובהסכם זה - תשולם ע"פ מחירון דקל פלוס 10% או על פי הצעת מחיר – הנמוך מבין השניים.

למעשה הנתבע עצמו הודה בדיון הראשון (עמ' 21 שורה 21) כי הוא לא התנהל לפי סעיף זה: "בחוזה כתוב כל תוספת תהיה באישור בכתב. דברים שהיה בעל פה ואשרתי אין בעיה".

לסיכום: אב"ד העיר בהערת אגב על ניסוח סעיף בהסכם, אך לא היה בכך משום הבעת עמדה בעד אחד מהצדדים.

יא. החלטות

1. ברירת המחל היא שהתובע זכאי להשלים את החוסרים ולתקן את ליקויי הבנייה בבית הנתבעים.



2. אולם, הנתבעים רשאים להפסיק את עבודת התובע לפי סעיף 18 להסכם, ובמקרה כזה, התובע זכאי למלוא שכרו על חלק העבודה שביצע בניכוי שווי האחריות ולא יהיה זכאי להשלים חוסרים ולתקן ליקויים. על הנתבעים להודיע לבית קמא על החלטתם.
3. יש תוקף לכתוב בפרוטוקול המסירה, אך בנוגע לשינויים בהסדר התשלום - אין תוקף לכתוב בפרוטוקול המסירה.
4. ככל והנתבע סבור כי יש ליקויים בעבודת התובע שלא קיבלו התייחסות בפסק הדין - רשאי הוא לטעון את טענותיו בפני בית הדין קמא בתוך מסגרת זמן שיקבע בית הדין, ובית הדין יבחן אם יש צורך גם בסיוע מומחה שיתמנה מטעמו.
5. בית הדין קמא לא התייחס בפסק דינו לתביעה הנוגעת לנזילה מהחלונות, ולפיכך עליו להתייחס לכך. ככל ויש ספק האם הנזילה מהחלונות נובעת מליקוי בהתקנה או מליקוי באיטום - בית הדין יחווה את דעתו בעניין, אם יש צורך, גם בסיוע מומחה.
6. אין צו להוצאות.

ההחלטה ניתנה בתאריך י"ב אייר תשפ"ד, 20 במאי 2024

בזאת באתי על החתום

הרב ישועה רטבי, אב"ד