



בס"ד, יט בתמוז תשפ"א,

28 ביוני 2021

תיק מס' 2-80005

בקשת רשות ערעור

בעניין שבין
- תובעת -
לבין
- נתבע -

א. רקע וטענות הצדדים

התובעת הינה חברה קבלנית בבעלות מר *** ("התובע"). הנתבע סיכם עם התובע שיבנה את ביתו (להלן, "הבית") על מגרש ביישוב פלוני. הצדדים לא חתמו על חוזה אך בתאריך ז' כסלו ה'תשע"ט חתמו על מפרט ששני הצדדים התייחסו אליו כאל חוזה (להלן, "החוזה"), ובנוסף, הוגשו לתובעת תכניות מפורטות. התמורה המוסכמת הייתה 1,850,000 ₪ (לא כולל מע"מ). החוזה כלל לוחות זמנים ולוח תשלומים מפורט ועוד פרטים רבים.

התובעת הייתה צריכה לסיים את הבנייה תוך 200 ימי עבודה, אולם בשלב מסוים החלו להיווצר עיכובים והבנייה לא התקדמה כמצופה (הצדדים חלוקים בעניין הסיבה לכך). הנתבע הסביר לתובע את החשיבות של תאריך המסירה עבורו, בפרט לאור הגיעו לסוף תקופת שכירות של הבית בו התגורר. בשלב מסוים הוסכם בין הצדדים שהבית יימסר עד לתאריך 25.8.19. אולם הבנייה לא הסתיימה עד זה, והצדדים סיכמו על סיום הבנייה עד לתאריך 16.9.19. לאחר מכן ביקש התובע ארכה עד לתאריך 18.9.19. אולם גם בתאריך זה הבית עדיין לא היה מוכן למסירה, והתובע הודיע כי למחרת ישלח צוותים להשלמת הבנייה.

בשלב זה הנתבע הגיע לאתר הבנייה וגילה שהבית כלל אינו מוכן למסירה ולכן הודיע לתובע שלא יבוא יותר לעבוד, וכי הוא (הנתבע) יסיים בעצמו את הבנייה ויקזז את העלויות מהתשלום המגיע לתובע מכוח החוזה. התובע לא התנגד לכך.

התובע טען כי הנתבע נושא באחריות לאיחור היות וניסה לעבוד בבית בלא הכשרה מתאימה ומפני שאנשיו של הנתבע הפריעו לתובע להתקדם בבנייה. בנוסף, טען התובע שהנתבע לא העמיד מפקח, הגם שהיה מחויב לכך מכוח החוזה. נציין כי התובע לא התנגד להודעתו של הנתבע שלא יבוא יותר לאתר הבנייה, אלא שהוא דרש את התשלום המגיע לו על העבודות שכבר עשה. בתביעה שהגיש לבית הדין טען התובע כי מגיעים לו 304,000 ₪ (בשלב מאוחר יותר העמיד התובע את תביעתו על סך נמוך יותר לצרכי אגרה).

הנתבע טוען כמה טענות כנגד התביעה – שהתובע הודה שאין חייבים לו עוד כספים; וכן שהעבודות עליהן התובע דרש תשלום כלולות בתשלומים ששילם כבר על בניית הבית, ועוד. בנוסף, הנתבע הגיש תביעה נגדית כנגד התובע: התביעה הנגדית כללה טענות רבות על ליקויי בנייה; על חוסרים



(עבודות שהתובע קיבל עליהם תשלום אך לא ביצע); וכן על נזקים שנגרמו לו בשל האיחור במסירת הבית, ועוד.

בית הדין הציע לצדדים למנות למומחה מטעמם על מנת לפתור את הסכסוך. הצדדים הסכימו לכך, והובהר שבאופן עקרוני הכרעת המומחה תתקבל אלא אם כן תהיינה טענות על חוסר סבירות ברורה. הצדדים בחרו במר אפרים כץ (להלן, "המומחה").

ב. ממצאי המומחה

המומחה ביקר באתר ונפגש עם הצדדים ולאחר מכן הכריע ברוב המחלוקות שבין הצדדים. להלן פרטי הכרעתו:

- בנוגע לתביעת התובע קבע המומחה כי הנתבע חייב לשלם 5075 ₪ ועוד 3938 ₪ (עבור שירות לקבלני משנה, חדר אשפה, ריצוף המסדרון האחורי ועוד). סה"כ לא כולל מע"מ: 9013 ₪, שהם 10,545.21 ₪ כולל מע"מ.
 - המומחה קבע שעל הנתבע לשלם לתובעת 15 ₪ לכל מ"ר (על עבודת ה'רובה') במסדרון. המומחה מסר לבית הדין את שטחו של המסדרון, אך הנתבע הודה שהשטח יותר גדול. בית הדין הודיע לנתבע כי המומחה ציין ששטחו של המסדרון שונה וביקש מן הנתבע לבדוק שנית את הדברים. הנתבע הודיע לבית הדין כי בדק את הדברים ושטחו של המסדרון הוא 15 מ"ר. לדעתנו במצב זה יש לחייב את הנתבע לשלם בהתאם לממצאי מדידתו. נמצא כי בשל סעיף זה על הנתבע לשלם 225 ₪ (לא כולל מע"מ). המחיר כולל מע"מ הוא 263.25 ₪. סה"כ חייב הנתבע לתובעת 10,808.46 ₪ (כולל מע"מ).
 - בנוגע לתביעת הנתבע קבע המומחה שהתובע חייב לשלם לנתבע:
 - בדו"ח 'פירוט זיכויים שמגיעים מהקבלן' – 17,300 ₪ לא כולל מע"מ.
 - בדו"ח 'פיצוי על סעיפים לקויים או שטרם בוצעו על ידי הקבלן': 150,100 ₪ לא כולל מע"מ. מתוך סכום זה יש להוריד 21,500 ₪ שהוטלו על התובע בגין האיחור במסירת הבית (נושא זה ידון בנפרד בהמשך דברינו). נמצא כי על התובע לשלם מכוח דו"ח זה סך 128,600 ₪ לא כולל מע"מ.
 - על המאווררים 330 ₪ לכל מאוורר, כפול 7 יחידות, סה"כ 2310 ₪ לא כולל מע"מ.
 - סה"כ לשלושת הסעיפים הללו 148,210 ₪. על סכום זה יש להוסיף מע"מ והתוצאה היא: 173,405.7 ₪.
 - בדו"ח 'פירוט הוצאות על עבודות להשלמת הבנייה': 66,759 ₪ (הנתבע הסכים כי אין להוסיף מע"מ לסכום זה).
 - סה"כ חייב התובע לנתבע: 240,164.7 ₪ (כולל מע"מ).
- לאחר קיזוז חובו של הנתבע לתובע, נמצא כי על פי דברי המומחה, על התובע לשלם לנתבע 229,356.24 ₪ (וסכום זה כבר כולל מע"מ).
- הצדדים קיבלו אפשרות להגיב לדברי המומחה, המומחה השיב לשאלותיהם, וניתנה לצדדים אפשרות להגיב לדבריו. הנתבע קיבל את דברי המומחה, אך לתובע היו מספר השגות על דברי המומחה.



ג. סיכום פסק הדין

עיקר התחומים בהם עסק פסק הדין הם:
א. תוספות תשלום המגיעות לתובעת על פי המומחה כולל יתרת לתובע בסך 70,000 ₪ שאמורה היתה להיות משולמת בזמן המסירה.
ב. חיובים של התובע עקב ליקויים, כולל קביעת סכום לתשלום על סעיפים שהמומחה לא תמחר.
ג. חיובים של התובע עקב איחור במסירה.
ד. זכותו של התובע לתקן ליקויים.
ה. אגרת בית הדין.
אחרי חישובים וקיצוזים, בית דין קמא חייב את התובעת בתשלום בסך 184,735.24 ₪. בית דין קמא גם קבע שאין לאפשר לתובע לתקן את הליקויים בעצמו, ובכלל זה לא על ידי קבלני המשנה שעבדו עם הצדדים.

ד. בקשת הערעור

התובעת הגישה בקשת רשות ערעור (להלן, **בר"ע**) על שתיים מהכרעות בית דין קמא, נדון בשתייהן.

1. משטח הבומנייט

המומחה חייב את התובעת על כך שמשטח הבומנייט שבוצע משופע וסדוק (תשובת *** מתאריך 02/02/21, למרות טענת התובע שהוא ביצע אותו לפי הוראות המפקח של הנתבע. התובע טען בבר"ע שהוא יכול להוכיח בעזרת מומחים רבים שהמשטח אינו סדוק. כמו כן, הוא ביצע אותו בשיפוע על פי הנחיות המפקח. ולראיה, בית הדין קמא קיבל את טענתו שהוא פעל על פי הוראות המפקח וזיכה אותו בתשלום על אלמנטים מסוימים במשטח, כגון, המדרגות מהמשטח, אף שהם לא בוצעו על פי התוכנית. לכן לדבריו יש לפטור אותו מהחיוב בסעיף זה.
דיון: בפסק דין קמא הוסבר על פי דברי המומחה שהליקוי במשטח הבומנייט היה ברור כל כך, שגם אם הוא נעשה על ידי הוראות המפקח, הרי שעל פי תקנות התכנון והבנייה חובתו של המבצע היה להתריע על הליקוי (כך נפסק כבר בפס"ד ארץ חמדה גזית 5-73081). התובע לא התייחס לנקודה זו בערעורו.

לגבי הערעור בעניין העובדתי האם ישנם ליקויים ועד כמה הם חמורים – יש לומר שנקבע בסדרי הדין שהרף לקבלת בר"ע הוא "טעות הנראה לעין". מדובר ברף גבוה, ובצדק, כי סופיות הדיון הוא כלל חיוני בכל מערכת משפט. לפיכך, כדי לקבל בר"ע יש צורך להוכיח שנפלה טעות עובדתית, אולם, במקרה זה התובע לא הוכיח את הטעות. זאת ועוד, הבקשה לבדוק שוב ושוב קביעות מומחים ופסק דין שמבוסס עליהן בטענה שנפלה בו טעות יוצרת מצב בלתי אפשרי שלא ניתן לקבל. במקרה הזה, עיני לא רואות טעות, ואין עילה להורות על בדיקה מחודשת על ידי מומחים שונים כאשר הצדדים הסכימו על שני מומחים שיכריעו בעניינים האלה. לכן טענת זו נדחת.



2. אפשרות לתיקון על ידי התובעת

התובעת טענה כנגד החלטת בית הדין קמא למנוע ממנה את הזכות לתקן את הליקויים בעבודתה, ולחייב אותה בעלות תיקונים אלה. לטענת התובע חלק מהליקויים בוצעו על ידי קבלני משנה של הנתבעת אשר מחויבים לתקן את הליקויים ללא עלות נוספת. שלילת זכות התיקון מהנתבעת מונעת ממנה לבצע את התיקונים בחינם ומחייבת אותה בתשלום. התובעת אף הציעה מנגנון שיבטיח שהדבר ייעשה באופן שלא יזיק לנתבע.

דיון: באופן עקרוני היה מקום לבקשת התובעת. אולם בית דין קמא נימק את החלטתו לשלול מהנתבעת את זכות התיקון משתי סיבות: א. העובדה שהנתבעת לא עמדה בתאריך הסיום למרות שחשיבותו הובהרה לה, ב. הסכמת התובע להפסיק העבודה.

בבר"ע, התובעת לא חלקה על קביעות אלה. אם כן בקשתה אינה על פי זכות משפטית-הלכתית, אלא על בסיס מוסרי. אלא שאם בית הדין קמא החליט לדחות בקשה של בעל דין שאינה על פי שורת הדין – בוודאי שאין מדובר בטעות המאפשרת את ביטול פסק הדין. זאת ועוד, הנתבע טען כי אין לאפשר לתובע לתקן את הליקויים, מחשש שהדבר יגרום לעוד ויכוחים ומריבות. אמנם בית הדין הקמא לא התייחס לטענה זו, אולם, לדעתי זאת טענה משמעותית שמצדיקה שלילת זכות תיקון מקבלן שאינו זכאי לה על פי שורת הדין. על כן גם טענה זו נדחת.

ה. החלטות

1. בקשת רשות הערעור שהגישה התובעת – נדחת.
2. פסק הדין שניתן בתאריך ח' בניסן תשפ"א תקף.
3. על התובעת לשלם לנתבע ₪184,735.24 עד 30 יום ממתן החלטה זו.

והאמת והשלום אהבו

החלטת בר"ע זו ניתנה ביום יט בתמוז תשפ"א, 29.06.2021

בזאת באתי על החתום

הרב דניאל מן, אב"ד