



הכלל של 'ידו על התחתונה'. כמו כן, מומחה בית הדין אמד את הסכום שלו זכאי המערער עבור העבודות הנוספות שביצע בפרויקט, וכן את הנזקים שנגרמו במהלך עבודתו של המערער ואשר בית הדין קמא הטיל על המערער את חובת התשלום עליהם.

על חוות הדעת של המומחה הצדדים העירו הערות רבות, ומומחה בית הדין התייחס אליהן וביצע תיקונים מסויימים בדו"ח שהגיש. לאחר מכן קבע בית הדין קמא בפסק דינו (סעיף יג עמ' 42) כך:

(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.

כמו כן קבע בית הדין קמא שבעקבות התנהלות המערער לאורך ההליך עליו לשלם למשיבה 5,000 ₪ נוספים בגין הוצאות משפט.



בתאריך כח טבת תשפ"ה, 28.01.2025 הגיש המערער ערעור על פסק הדין, שבו נדון במסגרת זו.

בסדרי הדין המפורסמים באתר בית הדין נכתב כך :

'אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן:

(א) טעות בהלכה.

(ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות.

(ג) פגם מהותי בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון.'

לאחר עיון בכלל החומרים בתיק, בכתבי הטענות של הצדדים ובפסק הדין של בית הדין קמא בחנתי את בקשת המערער לאור כללים אלו.

ב. טענות המערער

המערער טוען כי בית הדין קמא שגה בסעיפים הבאים :

1. בית הדין קמא קבע כי המערער קיבל סכום שמגיע לכמעט 50% מעלות הפרויקט בעוד הוא ביצע על פי הודאתו ועל פי חוות הדעת של המומחה רק כשליש מהעבודות ; לאור זאת לא היה עליו להפסיק את עבודתו, ובשל כך ידו על התחתונה. המערער טוען כי אף אם חוות הדעת של המומחה היתה נכונה, שגה בית הדין קמא באופן שבו חישב את היחס בין הסכום אותו קיבל המערער לבין העבודות שבוצעו (בהמשך נפרט) ועלות הפרויקט בכללותו. לפי החישוב אותו מציג המערער יוצא שהסכום אותו קיבל הוא פחות מעלות העבודות שבוצעו בפועל, ולכן שגה בית הדין קמא בקביעה כי ידו של המערער על התחתונה.
2. בית הדין קמא קבע כי על בסיס מספר נימוקים כי המערער לא היה זכאי לטעון ל'אונאה' ולכן לא היה רשאי לחזור בו מביצוע הפרויקט על בסיס טענה זו. המערער טוען כי בית הדין קמא שגה בקביעה זו כאשר הוא מונה מספר נימוקים לכך שדין אונאה חל בנידון דידן.
3. בכל הנוגע לתמחור העבודות הנוספות שבית הדין חייב את המשיבה לשלם למערער, היה על בית הדין לתמחר לפי 'עבודה עברית' ולא לפי מחירון 'דקל שיפוצים'.
4. בסעיפים רבים בית הדין דחה תביעות של המערער בטענת 'המוציא מחבירו עליו הראיה' על אף העובדה שלמעשה בית הדין מוציא ממון מהמערער ומחייב אותו לשלם למשיבה, ואם כן ההיפך הוא הנכון, המשיבה היא ה'מוציא' ועליה הראיה, ולא על המערער שהוא ה'מוחזק'.
5. חוות הדעת שנתן המומחה רצופה בטעויות חישוביות ומהותיות (בהמשך נביא את פירוט הטענות על חוות הדעת) ולא ניתן להסתמך עליה.



לאור הטענות הנ"ל, המערער מבקש את הסעדים הבאים:

1. לקבוע שיידו על העליונה' ובשל כך מגיע לו שכר מלא עבור העבודות אותן ביצע.
2. לבטל את חוות הדעת של מומחה בית הדין ולהזמין חוות דעת חדשה מאיש מקצוע מוסכם.
3. לדון מחדש בסעיפי התביעות שבית הדין קמא דחה בטענת 'המוציא מחבירו עליו הראיה'.
4. לקבל החזרים על הוצאות המשפט שהוציא לשווא במהלך ההליך.

ג. טענות המשיבה

1. המערער הוא זה שיזם את הפסקת העבודה ולכן ידו על התחתונה. כאשר בנידון דיון הדבר חמור עוד יותר, שכן הוא היה מודע לעונת הגשמים שבפתח והרי זה כחוזר בו בדבר האבד.
2. המערער ידע מראש שמדובר בקירות טרומיים או לפחות חשש לזה. אף אם טעה ולא בדק את הדברים לאשורם – זו בעיה שלו. הוא המומחה והוא האחראי.
3. צדק בית הדין קמא בכך שפסק שיש לעבודת המערער דין של קרקעות ואין אונאה בקרקעות.
4. המשיבה עמדה בנטל הראיה והוכיחה את טענותיה כפי שבית הדין מצא לנכון לקבל אותן. משלב זה חובת הראיה לטענות חדשות עוברת אל המערער.
5. בית הדין נתן לצדדים זמן סביר ולמעלה מזה (כאחד עשר חודשים בסך הכל) להתמודד עם חוות הדעת של המומחה ואף המליץ להם להתייעץ עם מומחים מטעמם. המערער ויתר על זכות זו ואין לו להלין אלא על עצמו.

ד. נושאי הדיון

האם הפסקת העבודה מצד המערער היתה מוצדקת?

האם חוות הדעת של מומחה בית הדין קבילה וניתן היה להסתמך עליה?

תמחור העבודות הנוספות לפי 'עבודה עברית' או לפי מחירון 'דקל'?

שאלת ה'מוחזק' שעלתה בסעיפים רבים בפסק

תחשיב בית הדין קמא

תחשיב מסכם



ה. האם הפסקת העבודה מצד המערער הייתה מוצדקת?

בשתי הטענות הראשונות בכתב הערעור טען המערער שזכותו היתה לחזור מכח הנימוקים הבאים:

1. המשיבה לא קיימה את חובתה החוזית להעביר לו תשלומים לפי התקדמות העבודה, והפסיקה לשלם למרות שלטענתו שווי העבודה בשלב אליה הגיעה עלה על סכום הכסף ששולם לו עד לאותו המועד.
 2. זכותו לחזור מן המקח על בסיס דין אונאה יותר משתות.
- אני סבור שצדק בית הדין קמא ואין מקום לערעור על בסיס הטענות הנ"ל כפי שאבאר.

1. האם התשלום שהתקבל מספק ביחס לעבודה שכבר התבצעה?

מומחה בית הדין התבקש לקבוע באחוזים מה היקף החלק היחסי שבוצע מתוך הפרויקט. לאור תמחור העבודות שנעשו לעומת אלו שהיו אמורות להיעשות, המומחה קבע שהמערער ביצע 30.86% מהעבודה.

לאור העובדה שנתבעת שילמה 370,465.5 ₪ מתוך 754,000 ₪ הרי ששולמו כ 49% מכלל הפרויקט, וממילא אין בסיס לטענת המערער על כך שלא קיבל את התשלום המגיע לו.

כנגד זה טען המערער שאף אם נקבל את חוות הדעת של המומחה, הרי שיש להפחית מהסכום אותו שילמה המשיבה את הדברים הבאים:

- א. מע"מ.
 - ב. תשלום עבור התוספות שנבנו מעבר לתוכנית שעליה ניתנה הצעת המחיר.
 - ג. את הסכום בגובה 14,000 ₪ שניתנו על ידי המשיבה לחנות חומרי הבניין עבור רכישות עתידיות של המערער לטובת הפרויקט.
- אני סבור שהטענות הנ"ל אינן מביאות לכדי מסקנה שהמערער לא קיבל את התשלום המתאים לשלב בו נמצא הפרויקט. נדון בהן אחת לאחת.
- א. מע"מ: צודקת המשיבה בטענתה כי סוכם מראש על ידי הצדדים שהסכום שכתוב בהצעת המחיר אינו כולל מע"מ, וכן שנושא המע"מ יוסדר רק בסוף הפרויקט. ממילא, ברי לכולם שהתשלום שהתבקש לפי שלבי הפרויקט לא לקח בחשבון את נושא המע"מ ודי בזה.
 - ב. התשלום עבור התוספות: אני סבור שבנקודה זו צודק המערער. ברור שהתשלום שהתקבל עבור העבודה שכבר נעשתה כלל בתוכו גם את התשלום עבור העבודות הנוספות שכבר בוצעו, ויש לנכות אותו מהסכום הכללי שהתקבל.
 - ג. התשלום שניתן לחנות: היות והוא ניתן בכדי שיעמוד לרכישות שיבצע הנתבע הרי שתשלום זה בעצם כבר שולם ולכן ניתן להכליל אותו בתשלום שניתן על העבודה בפרויקט.



לסיכום: היות והסיכום בין הצדדים היה שהמשיבה תשלם באופן יחסי לעבודות שנעשו, הרי שצריך להפחית מהסכום ששולם את התשלום עבור העבודות הנוספות ורק אחר כך לחשב אם הסכום שנותר אכן מתאים ביחס לעבודות שהתבצעו מתוך הפרויקט. את הטענות האחרות של המערער בהקשר זה אני דוחה. כפי שנברר בהמשך, התשלום עבור כלל העבודות הנוספות עומד על $36,925 = 21,000 + 15,925$ ₪ לפני מע"מ. התחשיב לפי זה הוא כדלהלן:

הסכום ששולם בהפחתת התשלום עבור העבודות הנוספות:
 $333,075 = 370,000 - 36,925$ ₪. סכום זה מהווה 38.99% מתוך עלות הפרויקט בכללותו שעומדת לפי הערכת המומחה על סך של 845,218 ₪.
אם כן, המערער ביצע 30.86% מכלל העבודה, וכנגד זה קיבל סכום שעולה לכדי 38.99% מכלל התשלומים. לאור זאת, טענת המערער שהיתה לו זכות להפסיק את העבודה בגין חוסר עמידה של המשיבה בלוח התשלומים - נדחית.

2. האם המערער היה זכאי לחזור בו מהעבודה מחמת טענת אונאה?

כדיון מקדים לשאלת אונאה אני רוצה לברר האם היה רשאי המערער לחזור בו על בסיס טענת מקח טעות כיוון שלטענתו לא ידע שמדובר בבנייה טרומית.

בית הדין קמא קבע כי לא ניתן לקבל את הטענה שמדובר במקח טעות מסיבה זו.

נפרט:

- בעמ' 9 לפסק הדין כתב בית הדין קמא: 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."
- בעמ' 39 לפסק הדין כתב בית הדין קמא:

... נוסף ונאמר כי מקריאת תכתובת הוואטצפ עולה שהנתבע בחן 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".

העולה מהדברים הוא כי הנתבע היה מודע לאפשרות שמדובר בבנייה טרומית ולכך שעשויות להיות לעובדה זו השלכות משמעותיות מבחינת הבנייה. כמו כן, היה מודע לאפשרות לברר את הדבר מעבר לסיור חזותי, באמצעות השכנים ואנשי המקצוע.

כיצד אם כן, ניתן לקבל את טענתו שבסופו של דבר הגיש הצעת מחיר בלא שהגיע למידע מהימן בנוגע לשאלה זו?

בכתב הערעור, סעיפים 175-176, המערער מתרץ את זה שלא פנה לאף אחד מהגורמים הנ"ל בתירוצים שאינם קבילים. אף אם תיאור המציאות הוא כפי שמתאר המערער, אין בכך בכדי להפקיע מההכרעה שאם אכן כך היו פני הדברים, מדובר ברשלנות. המעט שהיה עליו לעשות במצב כזה הוא לומר למשיבה שיש כאן סעיף שהוא לא הגיע לוודאות בנוגע לתמחור שלו ושעשויות להיות לכך השלכות משמעותיות למחיר הכללי. משלא עשה זאת, אין לו להלין אלא על עצמו.

אולם, מעיון נוסף בהתכתבויות בין הצדדים עולה שלא ניתן לקבל את טענת המערער בעניין זה כלל ועיקר.

החוזה בין הצדדים נחתם בתאריך 4.07.2023.

קודם לכן היתה התכתבות ממושכת בין הצדדים בוטסאפ בנוגע לפרויקט ולתמחור שלו. בתוך הדברים מצויה ההתכתבות הבאה:

10.2.2023, 16:44 - קבלן: שמע, אני אגיע לראות מה הולך שם. הסיפור עם עוד תקרה זה טעות של 40 אלף. זה לא יהיה רציני בלי לראות לגמרי מה השכנים עשו.

10.2.2023, 16:44 - קבלן: מחילה שזה נסחב.

10.2.2023, 16:44 - א': אוקי.

10.2.2023, 16:46 - קבלן: אני גם צריך לברר איתם על בנייה באפשרות של גשמים.. לעתים בטרומיים יש חדירות מים רבות, וחייבים לחכות שיפסקו הגשמים.

10.2.2023, 16:48 - קבלן: בקיצור, נשתדל לקדם דברים בהקדם. שבת שלום.



10.2.2023, 16:52 – א': שבת שלום

12.2.2023, 18:03 - קבלן: אני כבר מעדכן אותך - אני כנראה מגיע אל ב' ביום רביעי או חמישי, ואז תהיה הצעה+זמן התחלה משוער.

ככל הנראה אני עומד בסכומים שדברת עליהם, אני רק צריך לסגור פינות אחרונות.

אני גם כולל שירות בדיקת קירות טרומיים מתחת, כדי שלא יהיו רטיבויות אצל השכנים.

המערער בכתב הערער בסעיף 176 טען שהיה ברור לו שלא מדובר בבנייה טרומית ואת העובדה שהשתמש בביטוי 'טרומי' בהתכתבויות בין הצדדים הסביר שהכוונה היתה רק לכך שהמסגרות של החלונות והנישה טרומיים אך לא הבנייה בכללותה.

הסברים אלו לא משכנעים כלל ועיקר. הוא מתייחס לבניין בכללותו וקורא לו 'טרומיים', ובהמשך מדבר על שירות בדיקת רטיבות לקירות טרומיים. שילוב הנתונים בכללותם מלמד שצדק בית הדין קמא בכך שלא קיבל את טענתו של המערער על כך שלא ידע שמדובר בקירות טרומיים.

לסיכום, אני סבור מקבל את מסקנת בית הדין קמא בעניין. לא ניתן לקבל את טענת המערער על כך שלא ידע שמדובר בקירות טרומיים, או לפחות, שקיים סיכוי סביר שמדובר בבנייה טרומית, ולכן טענת מקח טעות כשלעצמה לא יכולה להתקבל.

כעת, נעבור לבחינת הטענה המרכזית של המערער על כך זכותו לחזור בו על בסיס טענת אונאה:

השולחן ערוך חושן משפט הלכות אונאה ומקח טעות סימן רכז סעיף לג פסק:

השוכר את חבירו לעשות עמו, בין בקרקע בין במטלטלין, אין לו אונאה מפני שהוא כקונה אותו לזמן ועבדים אין בהם אונאה

ובהמשך, סעיף לו פסק:

הקבלן יש לו אונאה. כיצד, כגון שקבל עליו לארוג בגד זה בעשרה זוזים, או לתפור חלוק זה בשני זוזים, הרי יש לו אונאה וכל אחד משניהם, בין קבלן בין בעל הבגד, חוזר לעולם.

כלומר, בשונה מפועל, שנשכר לפי שעות, שאין לו אונאה, קבלן ששולט בלוח הזמנים של עצמו מוגדר כנותן שירות ולא כשכיר, ואינו דומה ל'דין העבדים'. לכן יש לקבלן אונאה לפי פסיקת הרמב"ם והשו"ע.

ממילא יש מקום לשאול האם ניתן לקבוע שצדק המערער בכך שהפסיק את עבודתו על בסיס טענת אונאת מחיר.



המערער טען שזכותו לחזור בו מדין אונאה והציג חישוב שמראה כיצד התאנה ביותר משתות, בשונה מהחישוב של בית הדין קמא שהגיע למסקנה שהפער בין הסכום שסוכם בין הצדדים לבין הערכת העלות של הפרויקט כפי שהעריך המומחה אינו עולה לכלל אונאה.

האפשרות לטעון טענת אונאה אכן נתקלת לרוב בקושי גדול בשלב החישובי. ברוב המוצרים בימינו קשה להוכיח שאכן מדובר בפער של יותר משתות (עיין בעניין זה במאמרו של הגאון ר' אשר זעליג וייס 'דין אונאה בזמן הזה', 'משפטי ארץ' כרך ג), ובייחוד בפרויקט בנייה מורכב. אולם, לא אכנס כאן לטענות החשבוניות של ב"כ המערער ולשאלה אם ניתן לטעון שהיה כאן פער של יותר משתות או לא, כיון שלענ"ד טענת אונאה לא יכולה להתקבל כאן מהסיבות המהותיות הבאות:

א. אין אונאה בקרקעות

בית הדין קמא קבע שהיות ומדובר בשיפוץ של דירה שהיא מוגדרת חלק מהקרקע הרי שאנו עסוקים כאן בקרקעות ובהן גם בקבלן אין אונאה וכפי שפסק השו"ע שם סעיף סעיף לד:

שכר לזרוע לו קרקע ואמר: זרעתי בה זריעה הראוי בה, ובאו עדים שזרע בה פחות מהראוי לה, הרי זה ספק אם יש לו אונאה מפני הזרע, או אם אין לו אונאה מפני הקרקע; לפיכך אין מוציאין מיד הנתבע.

המערער טען שפסיקת השו"ע היא ששכירות עבודה בקרקע היא ספק בלבד והמוציא מחבירו עליו הראיה, וממילא בנידון דידן, לטענת המערער הוא המוחזק שהרי רוצים להוציא ממנו ממון.

בהמשך אתייחס ישירות לשאלת המוחזקות, אולם בשלב זה אין בכך צורך. שכן פסיקת השולחן ערוך איננה שכל עבודת קרקע מוגדרת ספק, אלא רק שעבודת זריעת זרע בקרקע מוגדרת כספק בגלל שהזרע עצמו הוא מטלטלין ולכן יש ספק אם להגדיר מלאכה זו כמלאכת קרקע או מלאכת מטלטלין מחמת הזרע.

בכדי לבסס את טענתו הביא המערער את דברי הפתחי תשובה שם סקכ"ו:

עיין בספר עמודי אור סי' ק"ז, באחד ששכר את חבירו לבנות לו בית בקבלנות, וקודם גמר הבנין ראה הקבלן שנתאנה במקח ורצה לחזור. והאריך בזה, ומסיק [שם אות ז'] דנידון זה היינו ממש בעיא דרבא בב"מ נ"ו ע"ב, וספיקא הוא ואין להוציא מיד המוחזק. אך נראה דיש לשום בזה שפיית העצים ותיקון בפני עצמה, דבזה ודאי יש אונאה, ומלאכת הבנין בחיבורו לקרקע בפני עצמה.

כאשר על פניו מדובר בדוגמה מקבילה ממש לנידון דידן והעמודי אור קובע שהדין בה הוא ספיקא דדינא.

אולם, נראה שאין להשוות בין הדברים, שכן אנו לא עסוקים בבניית בית חדש אלא בשיפוץ של דירה קיימת. העמודי אור עוסק בקבלן 'שצריך להקים עצי הבנין ולחברם בקרקע, כמו החטין הנזרעים, ומאחר שבעיא זו עלתה בתיקו ממילא נ"ד נמי הוה ספיקא דדינא...'. ואילו בנידון דידן חלק משמעותי מאוד מהעבודה הוא עבודות של הריסה ופיתוח בדירה קיימת, שכבר מוגדרת כקרקע, ולא חיבור של מטלטלין לקרקע. האחוז היחסי



לבטל המקח דא"כ למה היה קונה, ממילא אפילו בתוך כדי שיראה אינו יכול לבטל המקח, וכן עיקר דלא כסמ"ע [סק"ח]. ועיין ביאורים [סק"ד].

לפי ביאור הנתיבות, טען ב"כ המערער, שהואיל וקבלן חוזר לעולם ממילא לעולם יכול לחזור בו אף אם ידע מראש שנתאנה, כיוון שנסיביר שהסיבה ששתק איננה שמחל על אונאתו אלא כדי שיתקיים המקח ואחר כך יוכל לחזור ולתבוע את אונאתו.

אולם, האמת לענ"ד היא שיישום דברי הנתיבות לנידון דידן מוביל למסקנה הפוכה.

הרי כאן המערער טוען לביטול מקח ולא לאונאה, וביקש לחזור מחמת זה באמצע העבודה. במצב כזה אומר הנתיבות להדיא שאם ידע מהאונאה ברור שמחל. ואף שב"כ המערער ניסה לטעון בעניין זה שכאן בעצם המעשה כבר נגמר ולכן זה לא ביטול מקח, אינני מבין טענתו כלל, הרי המערער הפסיק את עבודתו ולא סיים אותה מחמת טענה זו.

אולם דברי ב"כ המערער קשים שבעתיים. הנתיבות מדבר על לוקח שמתאנה על ידי המוכר, ולא מוכיח את המוכר לפני גמר העסקה. אולם, בנידון דידן מדובר במוכר שמאנה את עצמו! לפי דברי ב"כ המערער ניתן יהיה לרמות את הלוקח ולכפות עליו קיום עסקה על בסיס הטעיה מודעת במחיר ואחר כך לייצר מצב שבו לא תהיה לו ברירה אלא להמשיך ולהעלות את המחיר כדי לא להינזק מהפסקת העבודה באמצע!

היעלה על הדעת!!

לכן, ברור שבמידה וקבלן יודע שהצעת המחיר שהוא נותן נמוכה מהמחיר הנהוג בשוק אין לו דין אונאה.

אולם, בנידון דידן לא נראה שהיתה הטעיה מכוונת אלא התרשלות בקביעת המחיר, ולכן נמשיך ונברר את הדין במקרה של התרשלות בהצעת המחיר.

הדין בקבלן שהתרשל בהצעת המחיר שהגיש

בית הדין קמא קבע שקבלן שקצץ מחיר עם המזמין לא יכול לאחר מעשה לתבוע העלאה בשכר.

הוא ביסס זאת על דברי הפתחי חושן (שכירות פרק ח הערה ב) שכתב:

עי' להלן (הערה לד) שמדברי הפוסקים מוכח, שכל שקצץ עמו שכר - אינו יכול לתבוע יותר, אף אם הוכח שעושה מלאכה טובה ושוה יותר, ונראה דה"ה בקבלנות וקבע שכר, 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.

כפי שהוכחנו, בנידון דידן לא נולדה סיבה שניתן לומר עליה ש'לא הוה ליה למידע'.

אולם, אין לכחד שהפתחי החושן שציטט בית הדין קמא ממשיך באותה הערה ואומר –



ב. השלב שבו קבלן נותן הצעת מחיר לפרויקט בניה הוא לא רק חלק מהמשא ומתן לקראת כריתת העסקה אלא הרבה מעבר לכך. תמחור של פרויקט בניה הוא מלאכה מורכבת שלא כל אחד יכול לבצע אותה. היא חלק מהמומחיות של הקבלן. הקבלן משקיע בה זמן מאמץ ומיומנות, מתוך מטרה שהשקעת הזמן הזו תתברר ככדאית ככל ויזכה בפרויקט. ממילא, כאשר קבלן מגיש הצעה שעל בסיסה נכרתת עסקה, כריתת העסקה מהווה גם סוג של שכר עבור הצעת המחיר שהקבלן הגיש. המזמין, מצידו, סומך על עבודתו המקצועית של הקבלן בהצעת המחיר, הן בכך שעל בסיסה הוא מחליט אם לקחת את שירותיו ולא את שירותיו של קבלן אחר, והן בכך שעל בסיסה המזמין יכול להתארגן כלכלית לקראת הפרויקט, הן מבחינת המימון של הפרויקט, הן מבחינת קבלת החלטות לגבי ההיקף המדויק שלו ולגבי רכישות נלוות לפרויקט.

לפי דברינו, דין הצעת המחיר של הקבלן הוא כמובא בשולחן ערוך חושן משפט הלכות אומנים סימן שו סעיף ו:

המראה דינר לשולחני, ואמר לו: יפה הוא, ונמצא רע, אם בשכר ראהו, חייב לשלם אף על פי שהוא בקי ואינו צריך להתלמד... והוא שיאמר לשולחני: עליך אני סומך, או שהיו הדברים מראים שהוא סומך על ראייתו ולא יראה לאחרים.

כלומר, כאשר ידוע למומחה שהלקוח סומך על ההערכה שהוא נותן, ככל והמומחה טעה בהערכת העבודה, הרי שעליו לשאת בנזקים שנגרמו מחמת הטעות הזו.² הנחת היסוד הבסיסית היא שמדובר ברשלנות, אלא אם כן יוכח הדבר שטעותו הייתה באונס, ואילו בנידון דידן כפי שכבר בואר נראה שמוכח שמדובר ברשלנות.

לאור הדברים, לו יצויר שהמשיבה היתה פונה לאיש מקצוע חיצוני שיתמחר את עלות הפרויקט תמורת שכר, ועל בסיס התמחור שלו היתה מגיעה להסכם עם קבלן. לו אז, אם הקבלן היה מגלה אחרי זמן מה שתמחור זה מוטעה ויש בו אונאה ולכן היה מבקש לחזור בו, ברור שעל המומחה היה לשאת בנזקי החזרה של הקבלן מחמת אותה אונאה.

בנידון דידן, המשיבה סמכה על הצעת המחיר של הקבלן ולכן בחרה בו לביצוע העבודה. כפי שכתב המערער בסעיף 175 לערעור, אף הוא מודה כי המשיבה פנתה למספר רב של קבלנים מלבד הפניה אליו. כפי שצינו לעיל, מהתכתובות בין הצדדים מוכח שהמערער ידע מראש שאם הוא מגיש הצעת מחיר גבוהה כפי שכעת הוא טוען שהעבודה שווה, המשיבה היתה מגיעה להסכם עם קבלן אחר.

אם כן, כאשר המערער חוזר על בסיס טענת אונאה שנגרמה באשמתו בעקבות הצעת מחיר רשלנית שהגיש, ומחמת החזרה המשיבה נאלצת להזמין קבלן שיכנס לפרויקט באמצע עבודה, מה שבוודאי מייקר את ההליך באופנים שונים, ברי שידו של המערער תהיה על התחתונה ועליו יהיה מוטל לשאת בתוצאות החזרה מההסכם כדין 'מראה דינר לשולחני'.

² ואף שבמומחה גמור כ'דנכו ואיסורי' יש מהפוסקים (עיי"ש בש"ך סק"א) שסברו שפטור אף בשכר, בנידון דידן שהמערער הודה שזו הפעם הראשונה שהוא עוסק בפרויקט מסוג זה, אין דינו כדנכו ואיסור ולכולי עלמא חייב כאשר קיבל שכר.



ולכן, כל עוד לא מדובר בדבר 'דלא הוה ליה למידע' אין מקום כלל לטענת אונאה מעיקרא!

לסיכום, אני דוחה את האפשרות של המערער לחזור בו מהעסקה על בסיס טענת אונאה.

ו. האם חוות הדעת של מומחה בית הדין קבילה וניתן היה להסתמך עליה?

המערער טען שלא ניתן להסתמך על חוות הדעת של המומחה הן בנוגע לקביעת אחוז העבודה שבוצע, הן בנוגע לתמחור העבודה שנעשתה או שאמורה להיעשות בכדי להשלים את הפרויקט. הוא ביקש לבסס את טענתו על העובדה ששני הצדדים בקשו לבטל את חוות הדעת של המומחה. המערער טוען שהרגיש שדינו מעוקל ועליו לנהל 'קרב מאסף' מול חוות דעת לא מקצועית ומלאה בפרטים.

את טענתו ביסס על שלושה נימוקים:

- א. טענה עקרונית לגבי ההתנהלות של המומחה ושל בית הדין, כאשר לטענתו הזמן שניתן היה לחוץ מידי ולא סביר ביחס למורכבות התיק, מה שלא איפשר לו להתגונן בצורה ראויה.
- ב. המערער טען שעצם העובדה שהערות רבות התקבלו, ושהמומחה תיקן את חוות הדעת שלו יותר מפעם אחת, מלמדת על חוסר מקצועיות ועל כך שלא ניתן להסתמך על חוות דעתו.
- ג. המערער רצה להוכיח את חוסר המקצועיות של המומחה באמצעות שתי דוגמאות בהן לטענתו טעויות המומחה ניכרות לעין.

על בסיס טענות אלו, הוא מבקש לדחות את חוות הדעת של המומחה ולהביא מומחה חדש שיאמוד את העבודה, ורק על פי הערכה מחודשת לפסוק את הדין.

דיון:

נבחן את שלוש הטענות של המערער כנגד חוות הדעת של המומחה.

א. הזמן שהוקצב למערער היה קצר מדי

התבוננתי בכלל ההודעות שנשלחו לאורך ההליך מבית הדין לצדדים ולמומחה וכן להיפך (ההודעות העיקריות מובאות בקובץ נפרד המצורף לפסק הדין) ולא מצאתי פגם בהתנהלות בית הדין בעניין. מאידך, הצדדים, והנתבע בעיקר, שיתפו פעולה בצורה חלקית בלבד והקשו על עבודת המומחה ובית הדין.

אביא כאן הודעה שנשלחה לצדדים בתאריך 20.6.2023 וממחישה את ההתנהלות הכללית של בית הדין ושל הצדדים ובכללם הנתבע:

י'לצדדים שלום רב,

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



2. לאחר מכן שלחו הצדדים הודעות שונות בדבר מילוי החלטת בית הדין וכן התייחסויות מצידה של התובעת לחווי"ד ששלח המפקח. הנתבע טרם הגיש את התייחסותו לחווי"ד של המומחה.
3. בית הדין שב ומבהיר כי החלטות שניתנות בבית הדין הינן החלטות מחייבות, ומכיוון שמבחינת החוק האזרחי מדובר בהליך בורות 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).
5. בית הדין כבר נתן ארכה להתייחסות לחוות דעת המומחה, וכעת ניתנת הזדמנות אחרונה לנתבע להגיב לחוות הדעת של המומחה, לשאול שאלות וכד', וגם זאת עד ליום שני יח' בסיון (24.6.24). לאחר מכן לא יהיה ניתן להגיב על דברי המומחה.

בברכת בשורות טובות,

בית הדין

זו דוגמה, שאיננה יחידה (כפי שמובא בקובץ המצורף), לכך שבית הדין נתן זמן מספיק ואף הסברים מספקים על ההליך, כך שלא ניתן לטעון לפגם מהותי בהליך ובוודאי לא באופן שניתן לערער על בסיסו. **לכן, לאור הנ"ל, אני דוחה את טענת המערער בעניין זה.**

ב. טענה בדבר ריבוי התיקונים שהוגשו והתקבלו בנוגע לחוות הדעת של המומחה

טענה מעין זו עלתה בשלב מוקדם אף על ידי הנתבעת.

טענות אלו עמדו בעיקרן מול בית הדין קמא והוא הפעיל את שיקול דעתו והכריע (סעיף ז לפסק הדין) כי ניתן להסתמך על חוות הדעת, וזה לשונו שם:

'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.'

בנוסף, במכתב מתאריך 11.08.2024 ענה המומחה לטענות הנתבע כך:



בהמשך למייל ששלחתי ב-7.08.24 עם חוות הדעת, ברצוני לציין כי התייעצתי עם קבלן גגות שמבצע עבודות ב*** לצורך קבלת מחיר לביצוע גג רעפים, וכן עם קבלן בניין שעבד ב*** עבור קבלת מחירי יציקות בטון בגובה, וכמו כן עם מפקח שעובד שנים ב***.

אכן עדכנתי חלק ממחירי טבלת האקסל לפי המידע שקבלתי וזאת לטובת הנתבע היות ומחירון הדקל לצערי בכמה סעיפים לא התאים למציאות.

כמו כן ראיתי את כל המחירים שהנתבע רשם בקצה השמאלית של הטבלת אקסל שנשלח אליי. בסיכום המחירים על 3 הקומות, אומדן העלות של כלל העבודות עובר בהרבה את מחיר החווה. לעומת התמחור עפ"י מחירון דקל התקרב למחיר החווה.

בפועל האומדן יקר יותר כ-14% ממחיר החווה היות ושניתי מחירים כנ"ל לפי עלות עבודות ב***.

בכבוד רב

מומחה בית הדין

השימוש הבסיסי במחירון דקל שיפוצים מחד, והמוכנות לבחון את הדברים לפי המציאות הספציפית בפועל, לקבל הערות ולבחון מחדש, מלמדים על עבודה מקצועית ולא להיפך.

לאור העובדה שהמומחה ענה כמה וכמה פעמים על טענות הצדדים, בין במענה ישיר לצדדים ובין בהערות בגוף טבלת האקסל; ולאור העובדה שהטענות בדבר טעויות נראות לעין – אינן נכונות, כפי שאסביר להלן; לא מצאתי שנפל פגם מוכח בהחלטת בית הדין לקבל את חוות הדעת של המומחה. ולכן אין להתערב בהחלטתו בעניין זה.

ג. הטענה בדבר טעויות נראות לעין בחוות הדעת

המערער טען לטעויות טכניות בחישוב והצבה בשני הנושאים הבאים:

תמחור האבן המלאכותית: לטענת המערער, המומחה שינה את תמחור בתקנת האבן מלאכותית רק בגיליון אחד מתוך שלושה (קומה +8.40 שורה 66 לא בוצע עדכון, וכן קומה +11.20 שורה 46 לא בוצע עדכון) ובכך יצר טעות בהערכה בשווי של למעלה מ-20,000 ₪ (לפי חישוב שלי – 19,938 ₪).

דיון: במכתב הסבר שכתב המומחה לתובעת בתאריך 27/8/24, הוא מסביר שלא מדובר בטעות אלא שבקומה השניה והשלישית התמחור יקר יותר בגלל תוספת עבודה בגובה. כלומר, שלא כטענת המערער, אין כאן טעות אלא הפעלת שיקול דעת מקצועי של המומחה.



ז. תמחור העבודות הנוספות לפי עבודה עברית ולא לפי מחירון 'דקל'

המערער טוען שאת העבודות הנוספות צריך לתמחר כפי שהן לפי עבודה עברית, כאשר המומחה עצמו כתב שיש להעריך עבודה עברית בתוספת של 20% מעבר למחירון דקל.

בנוסף, לטענת המערער יש לתמחר אותן לפי שוויין בשעת הביצוע.

אולם, כפי שכתבנו לעיל, המומחה בהערכתו הסופית אכן העלה את המחיר של חלק מהעבודות הנוספות בגלל שהן לא היו תחת חוזה ושבפועל בעת ביצוען שוויין היה גבוה יותר, שכן, הן תמחור עבודת המאתר והכרוך בה והן תמחור עבודות הבניה והפירוק של פיגומי האקרו קיבלו תמחור עודף. כך שלמעשה ניתן מענה, לפחות חלקי לבקשה זו.

כמו כן, המערער עצמו הודה שאין צורך להעריך בצורה גורפת את כלל העבודות בתוספת של 20% אלא יש בזה פער בין סוגי עבודות שונים, כך שבסופו של דבר מענה מהסוג הזה ניתן כאמור על ידי המומחה.

בנוסף, עצם העובדה שהמומחה תמחר את העבודה לפי 'דקל שיפוצים' ולא לפי 'דקל בניה' נותנת תמחור גבוה מהמחירים הרגילים בשוק, כאשר הגדרת הפרויקט כשיפוץ ולא כבנייה איננה פשוטה כלל, שכן חלק מרכזי מהפרויקט איננו שיפוץ אלא בנייה של קומות חדשות.

ז. שאלת המוחזק שעלתה בסעיפים רבים בפסק

המערער טוען כנגד מספר מקומות בפסק הדין שבהן בית הדין קמא דחה את טענותיו על בסיס דין 'המוציא מחבירו עליו הראיה', בעוד שלמעשה בית הדין מוציא ממנו ממון ולא בא להעמיד ממון אצל המוחזק.

דיון:

1. עמ' 33 בפסק הדין - 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 הנתבעת: 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.

בית הדין קבע שלאור העובדה שהנתבעת מכחישה את החיוב לא ניתן לפסוק לטובת המערער שכן המוציא מחבירו עליו הראיה.

דיון: באופן בסיסי צודק המערער שבהקשר של דיון זה היות ובפועל בית הדין מוציא ממון מהמערער, לא שייך לדחות את טענתו מכח טענת 'המוציא מחבירו עליו הראיה'. אולם, בלאו הכי טענתו קשה.



בפרוטוקול הדין עמוד 12 שורה 16 נכתב כך :

'ת. ... יותר מזה- לקחו את המפתחות בשביל להוציא ציוד. אמרתי להם אני צריך את השואב של הנוזלים, כדי לשאוב את הגג. ולא נתנו לי.

אב"ד- מה התגובה שלך לגבי עוגמת הנפש? החריטה בבטון גנבים? איומים?

ת: לא לקחתי את המפתח. א' אמר לי שהעובד איים עליו. אמרתי לא' שאני לא יודע במה מדובר. זה בינו לבין העובד. כשאני בא לתקן יש מנעול אחר.

אב"ד- איך אתה מבחינתך מתייחס לעובד שאיים?

ת: זה נושא מסובך. מדובר בעובד עם עבר בעייתי. גם עלי הוא איים בלי סוף. אולי גם גנב לי פטיון.

מחד, המשיבה מודה שהם החליפו את המנעול אולם היא טוענת שהסיבה לכך היא שלפני כן אחד העובדים של המערער איים עליהם ואף גנב להם את המפתח. כלומר, היא טוענת בעצם שמדובר בפעולת הגנה שנקטו כנגד מתקפה שהגיעה אליהם מצד אחד העובדים של המערער. בנוסף, היא טוענת שגם אם נגרם למערער נזק, לא מדובר בנזק הכרחי היות והמפתח היה אצל השכן והמערער יכול היה לקבל אותו לו פנה אל השכן או אליהם והם היו מסבירים לו היכן הוא נמצא.

המערער מצידו אמר שהטענה לגבי האיומים מצד העובד נשמעת לו סבירה, שכן מדובר בעובד בעייתי שגרם גם לו נזקים, אולם הוא מתנער מאחריות על נזקים שהעובד עשה, גם אם אכן התרחשו.

במצב כזה על אף העובדה שהמערער מוחזק, טענותיו כשלעצמן, גם בלא להיזקק לשאלת הראיות, אינן מגיעות לכדי חיוב. הוא לא סיפק הסבר מדוע לא פנה למשיבה בכדי לברר היכן המפתח וממילא לא הוכיח שהנזק היה וודאי, וכן לא נתן הסבר משכנע מדוע הוא מתנער מאחריות על עובד בעייתי ומסוכן שפגע גם בו והמשיך להעסיק אותו תוך גרימת סיכון למשיבה שנזקקה לפעולת הגנה מפניו. בין אם לכך התכוון בית הדין קמא באמרו 'המוציא מחבירו עליו הראיה' ובין אם לא, לא נוצרה עילה מספקת לחיוב על אף העובדה שהוא המוחזק.

לכן, אני דוחה את הערעור בסעיף זה.

2. עמ' 29 בפסק הדין – שינויי המהנדס:

נימוקו של בית הדין הוא שהנתבע איבד את זכותו להוכיח את טענתו בגלל שלא שיתף פעולה עם המומחה, וממילא אין משמעות לשאלה מי המוחזק בכסף באופן מעשי.

לכן, אני דוחה את טענת המערער בנושא זה.

3. עמ' 27 בפסק הדין – בניית הויתרינה:

בעמוד 29 לפסק הדין נכתב כך :



דין – 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.

על אף העובדה שהמערער צודק ובפועל הוא המוחזק בכסף, בית הדין קמא נימק את קביעתו בכך שקיימת תוכנית אדריכלית מוסכמת שעל בסיסה נחתם ההסכם בין הצדדים. וכל טענה להוספת עבודה מעבר להסכם זוקקת ראייה, בייחוד לאור העובדה שבהסכם עצמו נכתב במפורש שכל שינוי ותוספת יהיו רק בחתימת שני הצדדים, מה שלא התרחש בהקשר זה.

יתר על כן, המושג 'מוחזק' אינו בהכרח מי שמוחזק פיזית בכספים, ו'התובע' אינו בהכרח נחשב למוציא מהמוחזק. 'מוחזק' הוא גם מי שמוחזק מבחינה משפטית, וטוען טענה הנתמכת בהבנה המקובלת והידועה על העסקה, וכל מי שבא לטעון טענה מחודשת – הוא זה שנחשב ל'מוציא' (ראו חזון איש חושן משפט ליקוטים סימן ה ס"ק ז; אבן העזר סימן עב ס"ק ז. וכן בנתיבות המשפט סימן רלו ס"ק א. ולהרחבה ראו פס"ד 3-85028 של הדיינים הרב דניאל לונצר, הרב ישועה רטבי והרב אדן שמואל). בנדון כאן, התובעת היא ה'מוחזק' בתוכניות המוסכמות, והנתבע הוא ה'מוציא' כשהוא טוען שנעשה שינוי בתוכניות.

לכן, אני דוחה את טענת המערער בנושא זה.

ה. תחשיב בית הדין קמא

בסעיף יב לפסק הדין (עמ' 42) ביצע בית הדין קמא תחשיב כולל של החיובים הנוספים שהמערער זכאי להם וכתב כך:

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).

בתאריך ז סיון תשפ"ה 3/6/2025 שלחתי את השאלה הבאה למומחה בית הדין:



לכבוד מומחה בית הדין,

אבקש התייחסותך לנקודות הבאות:

א. בטבלת האקסל שהכנת עבור בית הדין בסעיף 'עבודות נוספות' שורה 22 קבעת כי עלות הרכבה ופירוק של פיגום 'אקרו' שהורכב ופורק בטעות עומדת על סך של 4,000 ₪.

מאידך, בשורה 81 ושורה 86 תחת סעיף 'קומה + 5.60' תמחרת עלות בניית פיגום אקרו בסך של 2,172 ₪.

בנוסף, בסיום הדו"ח אותו הגשת לבית הדין, בחלק בו אתה עונה בצורה ישירה לשאלות אותן נשאלת, בסעיף ז, אתה קובע כי התמחור של פירוק פיגום אקרו עומד על סך של 2,760 ₪.

אבקש להבין את היחס בין שלושת התמחורים הנ"ל.

ב. בטבלת האקסל, סעיף 'עבודות נוספות' שורה 20 תמחרת 'תוספת עבור צילום צנרת ביוב' בסך של 5,000 ₪. מאידך, בסיום הדו"ח ששלחת לבית הדין בחלק שבו אתה עונה על שאלות בית הדין, בסעיף ו תמחרת את עלות השירות ב-3,000 ₪. אבקש להבין מה היחס בין סכום זה לבין הסכום שהובא לעיל בטבלת האקסל.

בתאריך ח סיון תשפ"ה 4/6/2025 ענה המומחה לשאלת בית הדין כך:

'הרב עידו הבר שלום,

1- במהלך שאלות הבהרה עם שני הצדדים הקבלן (הנתבע) התנגד על המחיר הנמוך שנתתי כי תמחרתי לפי מחירון דקל שיפוצים והמחירון היה נמוך למציאות והיות ומדובר בעבודה נוספת מהחווה לכן הסכמתי להעלות את המחיר ל-4000 ש"ח + מע"מ כפי שמופיע בטבלת אקסל בתיקייה עבודות נוספות ולא תיקנתי את המחיר בחוות הדעת. בסעיף 81 מופיע תמחור לבניית פיגום עבור ביצוע מרפסת לפי חוזה שבסעיף 82 כתבתי שפירוק והרכבה מחדש מעבר לחוזה עקב שינוי במידות המרפסת יחושב בעבודות נוספות זה מה שמופיע בסכום של 4000 ש"ח ולא עודכן בטעות בסעיף ז' של חוות הדעת.

2- אותו הדבר לגבי בדיקת צילום, העליתי את המחיר בתיקייה לעבודות נוספות ולא עדכנתי בחוות הדעת. אם יש צורך אוכל לתקן את שתי המחירים בחוות הדעת

בברכה

מומחה בית הדין



מדברי המומחה עולה שהסכום הכולל על סך 15,925 ₪ בתוספת מע"מ עבור 'עבודות נוספות' כולל בתוכו את התשלום על המאתר ועל פירוק ובניית פיגומי האקרו שאוזכרו בחוות הדעת בסעיפים ו, ז.

לאור תשובת המומחה הנ"ל, עולה לכאורה כי בית הדין קמא ביצע טעות חישובית כאשר חייב בתשלום עבור סעיפים אלו (סעיפים 1, 2) בנוסף לתשלום הכולל על העבודות הנוספות הנ"ל (סעיף 4).

בסדרי הדין של ארץ חמדה-גזית, סעיף י – ערעור, מובא בסעיף 12 (ג) כך:

בית הדין לערעורים רשאי להכריע בנושאים נוספים שלא עלו בכתבי הערעור, אולם טרם יעשה זאת הוא יבקש את עמדת הצדדים.

טעות זו לא נטענה על ידי הצדדים בכתבי הערעור או בתשובה לערעור, והיא נתגלתה ע"י הח"מ במהלך בדיקת טענות המערער. בתאריך ט' בסיון תשפ"ה, 5/6/2025, נשלחה הודעה לצדדים ובה בקשה מהם להתייחס לעניין.

בתאריך טו סיון 11/6/2025 שלחתי לבקשת ב"כ המערער הבהרה נוספת לדברים בה הסברתי כי:

בסעיף א 3.3 לחוות הדעת הסופית שנתן המומחה בתאריך 07.11.2024 סיכם המומחה את התוספת שתמחר עבור עבודות נוספות שעולה לסך של 15,925 ₪ בתוספת מע"מ כמפורט בטבלת האקסל גליון עבודות נוספות.

עיון בגליון זה מגלה שבכלל התוספת הזו כבר כלול (שורה 20) תשלום של 5,000 ₪ 'תוספת עבור צילום צנרת ביובי' שהיא בעצם התוספת עבור המאתר.

כמו כן כלול (שורה 22) תשלום של 4,000 ₪ עבור 'תוספת לשלד עבור פירוק / הרכבה מגדלי תמיכות אקרו, שינוע טפסנות וברזל'.

תשובת המומחה מגלה שהסכום מובא בסעיפים ו, ז בחוות הדעת עבור עבודות אלו איננו חיוב נוסף מעבר לזה שצויין במסגרת הסך הכולל של העבודות הנוספות אלא היינו הך, אלא שמדובר בסכומים שאותם הותיר על פי התמחור שנתן בחוות הדעת 22.05.2024 לפני שהעלה אותו.

בעמוד 10 לפסק הדין כתב בית הדין קמא כך:

'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.'

בתאריך כא סיון תשפ"ה, 17/6/2025, הגיב בא כח הנתבע בהודעה הבאה:

לכבוד בית הדין להלן תגובתנו:



ראשית נקדים ונאמר שבקשתנו בנקודה החמישית לערעור היתה לערער על עצם קבילות המפקח בתיק, אחרי השגיאות החמורות שחזרו שוב ושוב. בקשתנו הייתה לקבל תחשיב אחר, כדוגמת התחשיב שהבאנו.

(מפקח לא יכול להגיש דו"ח בו הוא מתמחר תקרה של מעל 70 מ"ר ב12,000 במקום 82,000 ולצפות שימשיכו לקבל את חוות דעתו כחוו"ד מקצועית. מפקח שעל פיו יישק דבר חייב לבדוק את עצמו טוב טוב, והטעויות הגסות המשיכו שוב ושוב. בעלי הדין זכאים לצדק ומקצועיות גם בחישוב עלות העבודה!)

לכן לדעתנו גם סעיפי תוספות עליהן לידון בנפרד, על בסיס בקשת הקבלן כבקשתנו "שידו על העליונה", או בבדיקת מומחה אחר.

אך מאידך גיסא יש לציין שבמעבר מהיר אחר הדברים נראה שאכן היו תוספות שחושבו פעמיים, אך גם היו סעיפי תשלום נוספים שהמפקח הביא להחלטת הדיינים וכלל לא היה דיון עליהם. למשל הסעיפים המסומנים בצהוב בטבלה בעמודת התוספות. גם עליהם לא דנו ולא ערערנו כי אנו חלוקים על קבילות הערכות המפקח.

בנוסף אני מבקש את התייחסות בית הדין על כך שבמייל שנשלח ע"י בית הדין, מצוטט המומחה כמי ששכח לציין סכומים שהם לטובת המערער כדוגמת המשפט הזה:

"במהלך שאלות ההבהרה עם שני הצדדים, הקבלן (הנתבע) התנגד למחיר הנמוך שנתתי, כי תמחרתי לפי מחירון דקל שיפוצים, והמחירון היה נמוך מהמציאות. מאחר ומדובר בעבודה נוספת על החוזה, הסכמתי להעלות את המחיר ל-4,000 ש"ח + מע"מ, כפי שמופיע בטבלת אקסל בתיקית 'עבודות נוספות', אך לא תיקנתי את המחיר בחוות הדעת."

או כמו המשפט הבא: "2- אותו הדבר לגבי בדיקת צילום, העליתי את המחיר בתיקיה לעבודות נוספות ולא עדכנתי" קרי המומחה שכח לעדכן לטובת המערער את הסכום הנ"ל.

כשבפועל בית הדין מגיע למסקנה הפוכה ומבקש לגרע מהמערער את הסכום הנ"ל, וא"כ **מבקש המערער בירור מבית הדין האם המשפטים המצוטטים קשורים למסקנת בית הדין או שהשתרבבו בטעות במייל שנשלח?**

בברכה נסים דהן טו"ר ב"כ המערער

למעשה, בא כח המערער מסכים לכך שנפלה טעות ובית הדין קמא חייב חיוב כפול כנ"ל.⁴

⁴ בתוך תגובתו המצוטטת, ב"כ המערער הוסיף וטען על כך שבתשובת המומחה נכתב גם שהוא לא עדכן מחירים לטובת המערער. דברים אלו אינם נכונים. המומחה כתב רק שלא עדכן את המחירים בחוות הדעת הכתובה, אך בטבלת האקסל שעל בסיסה פסק בית הדין, הוא עדכן את המחירים, כך שהערה זו אינה נכונה.



לסיכום: שגה בית הדין קמא בכך שחייב את המשיבה לשלם את הסכומים שצויינו בסעיפים ו, ז, לחוות הדעת בנוסף לסכום הגלובלי שכתב המומחה בטבלת האקסל.

ט. תחשיב מסכם

לאור הנ"ל, ולאור העובדה שגובה המע"מ עלה וכעת הוא עומד על 18%, התמחור הסופי הוא כך:

עלות השלמת השיפוץ (לפני מע"מ): 584,342 ₪.

עלות החווה (לפני מע"מ): 754,000 ₪.

הסכום שמגיע למערער עבור העבודות שביצע מדין ידו על התחונה': $169,658 = 754,000 - 584,342$ ₪.

על סכום זה יש להוסיף עבור עבודות נוספות: $36,925 = 21,000 + 15,925$ ₪ לפני מע"מ.

מסכום זה יש להפחית תשלום עבור הליקויים הבאים (כל הסכומים לפני מע"מ):

1. אי בניית איטונג: 1,899 ₪.

2. העלאת רעפים לגג: 3040 ₪.

3. פינוי פסולת: 5,440 ₪.

4. תיקון המדרגות: 1122 ₪.

5. העלאת דודי שמש לגג: 3040 ₪.

סה"כ הסכום שמגיע למערער עבור העבודות שביצע בהפחתת הנזקים והליקויים: $169,658 + 36,925 - 1,899 - 3040 - 5,440 - 1,122 = 192,042$ ₪ לפני מע"מ, ובתוספת מע"מ: 226,609.56 ₪.

המשיבה כבר שילמה למערער סכום של 370,466 ₪.

מתוך סכום זה, 14,000 ₪ המשיבה אמורה לקבל בחזרה מחנות חומרי הבניין. כך שהסכום שנמצא בידי

המערער עומד על 356,466 ₪ והסכום שמגיע לו הוא 226,609.56 ₪.

למעשה על המערער להשיב למשיבה סכום של 129,856.44 ₪.

לסכום זה יש להוסיף 5,000 ₪ עבור הוצאות כפי שפסק בית הדין קמא.

ב"כ המערער טען גם שהמומחה סימן בצהוב תוספות מסויימות, והותיר אותן להחלטתו המשפטית של בית הדין, אך בית הדין לא טיפל בהן בפסק הדין ולא דן בהן. גם טענה זו אינה נכונה כלל. בסעיף יב לפסק הדין עבר בית הדין קמא בצורה מפורטת ויסודית טענה טענה על כלל התביעה הנגדית של המערער, ובתוך הדברים התייחס גם לכל אחד מהסעיפים האלו.

בנוגע לטענתו ביחס לתמחור תקרת הבטון, מדובר בטעות שתוקנה על ידי המומחה, וראה התייחסותנו העקרונית לעניין לעיל.



י. החלטות

- א. טענות המערער נדחות.
- ב. המערער חייב לשלם למשיבה סך 129,856 ₪ בתוך 35 ימים ממועד מתן פסק דין זה.
- ג. בנוסף, המערער חייב לשלם למשיבה סך 5,000 ₪ עבור הוצאות משפט בתוך 35 ימים ממועד מתן פסק דין זה.
- ד. במידה ובעל החנות *** לא יחזיר לתובעת 14,000 ₪ בתוך שבעה ימים מהמועד הנקוב על פסק הדין, היא תוכל לפנות לבית הדין קמא בתוך 60 ימים מהתאריך הנקוב על פסק דין זה בבקשה להשית את החיוב על הנתבע.
- ה. אין חיוב הוצאות נוסף לזה שכבר הוטל על ידי בית הדין קמא.
- ו. לא ניתן לערער על פסק דין זה.
- ז. ניתן להעיר הערות חישוביות בלבד בתוך 14 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.

פסק דין זה ניתן ביום ד' בתמוז תשפ"ה, 30 ביוני 2025

בזאת באתי על החתום

הרב עידו הבר, אב"ד