



בס"ד, ח' בניסן תשפ"א

21 במרץ 2021

תיק מס' 80005

פסק דין

בעניין שבין

חברת בנייה

- תובע

לבין

מזמין עבודת בנייה

- נתבע

א. רקע וטענות הצדדים

התובעת הינה חברה קבלנית בבעלותו מר ש' (להלן ולשם הנוחות, "התובע"). הנתבע ביקש מהתובע שיבנה את ביתו על מגרש בישוב ק'. הצדדים לא חתמו על חוזה אך בתאריך ז' כסלו ה'תשע"ט חתמו על מפרט ששני הצדדים התייחסו אליו כאל חוזה (להלן, "החוזה"). לתובע הוגשו תכניות מפורטות. התמורה המוסכמת הייתה 1,850,000 ₪ (לא כולל מע"מ). החוזה כלל לוחות זמנים ולוח תשלומים מפורט ועוד פרטים רבים.

התובע היה צריך לסיים את הבנייה תוך 200 ימי עבודה, אולם בשלב מסוים החלו להיווצר עיכובים והבנייה לא התקדמה כמצופה (הצדדים חלוקים מה הייתה הסיבה לכך). הנתבע הסביר לתובע את החשיבות של תאריך המסירה עבורו, והסביר שעל בסיס התחייבות התובע לסיים עד לתאריך זה, הוא לא מאריך את חוזה השכירות שלו. בשלב מאוחר יותר הנתבע סיכם עם התובע (או עם אנשיו) שהבית יימסר עד לתאריך 25.8.19. אולם הבנייה לא הסתיימה עד התאריך שעליו דיברו, ולכן הצדדים סיכמו שהתובע יסיים הבנייה עד לתאריך 16.9.19. למרבה הצער גם בתאריך זה לא הסתיימה הבניה. התובע ביקש ארכה של יומיים נוספים להשלמת הבנייה (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 טוען כי הנתבע נושא באחריות לאיחור היות וניסה לעבוד בבית בלא הכשרה מתאימה ומפני שאנשיו של הנתבע הפריעו לתובע להתקדם בבנייה. בנוסף, טוען התובע שהנתבע לא העמיד



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

מפקח הגם שהיה מחויב לכך מכוח החוזה. נציין כי התובע לא התנגד להודעתו של הנתבע שלא בוא יותר לאתר הבנייה, אלא שהוא דורש 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 דורש תשלום כלולות בתשלומים ששילם כבר על בניית הבית, ועוד. בנוסף, לנתבע יש תביעה נגדית כנגד התובע: התביעה הנגדית כוללת 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.

לאחר עיכובים רבים, 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 כ' (להלן "המומחה"). להלן 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) הסכומים הללו אינם כוללים מע"מ. סה"כ לא כולל מע"מ: 9013 ₪. **המחיר הסופי (כולל מע"מ) הוא 10,545.21 ₪.**

- 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 לאשורם ושטחו של המסדרון הוא 15 מ"ר. לדעתנו במצב זה יש לחייב את הנתבע לשלם בהתאם לממצאי מדידתו. המומחה אישר תשלום לתובע 15 ₪ לכל מ"ר (על עבודת ה'רובה'), ונמצא כי מכוח סעיף זה על הנתבע לשלם 225 ₪ (לא כולל מע"מ). **המחיר כולל מע"מ הוא 263.25 ₪.**

סה"כ חייב הנתבע לתובע 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.**



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

- על המאווררים 7*330 נח לכל מאוורר, שהם 2310 נח לא כולל מע"מ.
סה"כ לשלושת הסעיפים הללו 148,210 נח. על סכום זה יש להוסיף מע"מ והתוצאה היא: 173,405.7 נח.
- בדו"ח 'פירוט הוצאות על עבודות להשלמת הבנייה': 66,759 נח (הנתבע הסכים כי אין להוסיף מע"מ לסכום זה).
- סה"כ חייב התובע לנתבע: 240,164.7 נח (כולל מע"מ).

לאחר קיזוז הסכומים, נמצא כי על פי דברי המומחה, על התובע לשלם לנתבע 229,356.24 נח (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 יש מספר השגות על דברי המומחה. בדברים הבאים נתייחס לנושאים שנשארו להכרעתנו ובתוכם להשגות התובע.

ב. נושאי הדיון:

1. האם יש לקבלן זכות לתקן את הליקויים
2. סעיפים שהמומחה לא תמחר
3. סעיפים בהם המומחה קבע פיצוי שאינו סופי
4. תשלום על איחור במסירת הדירה
5. התייחסות לתגובת התובע
6. סעיף המסירה
7. אגרת בית הדין
8. תחשיב
9. החלטות

ג. האם יש לתובע זכות לתקן את הליקויים

התובע מעוניין לתקן את הליקויים שנוצרו מעבודתו (בנושא יישור האדמה, ריצוף ועוד) על ידי אנשיו, ואילו הנתבע מתנגד וטוען שעבודה זו תוביל בהכרח לוויכוחים מחודשים בין הצדדים. על כן הוא דורש לקבל פיצוי כספי.

דיון: נושא זכות התיקון של קבלן נידון בהרחבה בפסק דין של ארץ חמדה (פסק מספר 1-74005). לא נרחיב כאן בנושא זה אלא נציין בקצרה כי בהלכה (שו"ע חו"מ שו ח) ישנה מחלוקת האם ניתן לפטר בלא התראה עובד שהתירש (בעובדי ציבור – מוסכם שניתן לפטר בלא התראה). אולם כאשר אדם התרה בעובד שיבוא לעבודה או שלא יתירשל בעבודתו – מוסכם שיש למעסיק זכות



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

לפטור את העובד או לסיים את ההתקשרות עם הקבלן. במקרה שלפנינו שבו הנתבע הבהיר לתובע את החשיבות של העמידה בתאריך המסירה, והסביר לו היטב שהוא חייב להיכנס לדירה בתאריך המיועד, כי הוא מסיים את חוזה השכירות שלו בלא לשכור דירה חלופית, הרי שאין לך התראה גדולה מזו, ויש לראות זאת כדרישה מפורשת שהתובע יעבוד.

נוסיף כי ניתן לפטור עובד או לסיים התקשרות עם קבלן אחרי התראה גם אם אינו מסב נזקים אלא רק מתרשל בעבודה או נמנע מלהגיע (ראו פתחי חושן שכירות י הערה כד). ונציין כי גם אילו היינו סוברים שההיתר לפטור הוא רק כאשר העובד מסב נזק שלא ניתן לתיקון, הרי שבמציאות שלנו שהנתבע נאלץ להתגורר בלא מדור ראוי – מדובר בנזק מסוג זה. אולם כאמור לדעתנו בנסיבות הנוכחיות ניתן לפטור עובד מתרשל גם כשאינו מדובר בנזק מסוג זה.

היות והתובע התחייב מספר פעמים לעבוד ובפועל לא עבד באותה תקופה (בכלל או רק מעט מאד), הרי שיש לקבוע שהנתבע זכאי לסיים את ההתקשרות עמו, ולשלול ממנו את הזכות להמשיך לעבוד או לתקן ליקויים. נציין כי גם אם נקבל את טענת התובע - שהנתבע לא עמד בהסכם שבחווה ולא העמיד מפקח (ואיננו מכריעים שכך פני הדברים), עדיין אנו סוברים כי העובדה שהתובע לא העלה טענה זו בשיחה עם הנתבע אלא התחייב לו מספר פעמים להתקדם ולסיים את העבודה ולא עבד, שוללת ממנו את הזכות לתקן ליקויים.

מעבר לכל האמור יש לציין כי בדיון ביום י"ח טבת התש"ף אמר התובע כי כאשר הנתבע אמר לו לא לבוא יותר, הוא (התובע) לא התנגד לכך והסכים שהנתבע יסיים את העבודות בבית בעצמו (פרוטוקול דיון 2 עמ' 7 שורה 23):

אב"ד: תובע, כאשר הנתבע אמר לך לא לבוא יותר, התנגדת?

התובע: לא, סמכתי עליו, הוא אמר לי שהוא יעשה את זה בצורה הוגנת...

התובע קיבל את הדברים ועזב את אתר הבנייה. ומכאן כי גם אם הייתה לו זכות לעשות בעצמו עבודות שונות, הרי שהסכמת התובע לעזוב את העבודה מהווה ויתור על זכותו לעבוד בעצמו באופן המונע ממנו להעלות מחדש דרישה בנושא זה (שו"ע חו"מ יב ח פסק כי למחילה על זכויות יש תוקף גם בלא ביצוע קניין).

כך גם עולה בבירור מדברי התובע כבר בדיון הראשון (פרוטוקול עמ' 3 שורה 3):

תובע: אין לי התנגדות שהנתבע יבצע לבד את סיום העבודה, אבל המפקח יגיד

מה מגיע לי על פי החוזה על פי עבודתי.

ואין לומר שהתובע לא ידע שיש לו זכות להמשיך לעבוד (ולכן יש לפקפק במחילה), כי הרי התובע ידע שבחווה בין הצדדים כתוב שזכותו לעבוד ולקבל סכום מסויים, ועתה וויתור על זכותו לעבוד מכח החווה והסכים שיעבוד פחות ויקבל סכום נמוך יותר. לכן ברור שיש כאן מחילה. יש אמנם מקום לטעון שמחילה זו עוסקת רק בזכותו להמשיך את העבודה ולא בזכותו של התובע לתקן את הליקויים. אנו נוטים שלא לקבל טענה זו אך לא נדרשנו להכרעה סופית בשאלה זו היות וממילא התובע איבד את זכותו להמשיך לעבוד עבור הנתבע (בין לעניין המשך העבודה ובין לעניין תיקון הליקויים) מכח העובדה שלא עבד גם אחרי שהנתבע התרה בו, וכפי שכתבנו לעיל.



לסיכום: אין לתובע זכות לתקן את הליקויים.

ד. סעיפים שהמומחה לא תמחר

המומחה אישר שישנם ליקויים מסוימים שהתובע חייב לשלם עליהם לנתבע אך לא קבע מחיר. הצדדים הסכימו שהמחיר ייקבע על פי אומדן בית הדין. נציין עתה את המחירים שבית הדין קבע:

1. סיפי שיש קצרים בתשעה חלונות – 3000 ₪ (האומדן נעשה לאור דברי המומחה שהסביר לבית הדין שהסיליקון שבחלונות מחזיק כ-4-5 שנים. בית הדין העריך כמה תעלה הבאת בעל מקצוע לטפל בזה ולפי זה נקבע הסכום).
2. תקרה נמוכה בחדר ארונות ובחדר שירות – 1000 ₪ לכל חדר דהיינו 2000 ₪.
3. אריחי קרמיקה המחפים את קיר המקלחת, שאינם מגיעים עד לסוף גובה הקיר – 500 ₪.
4. כניסה של 11 ס"מ לתוך המסדרון באופן שלא ניתן להכניס למקום ארון. פגם זה הקטין את הבית ב-0.3 מ"ר (בערך). בית הדין ניסה לאמוד את עלותו של מ"ר באזור בו נמצא הבית, ולפי זה הגיע לכך שעלותו של מ"ר היא כחמשת אלפים ₪, ולכן ביה"ד קובע כי על הקטנת הבית ישלם התובע 1700 ₪. לדעתנו יש להוסיף גם סכום מסוים על כך שהקטנה מונעת את הכנסת הארון ולכן אנו קובעים כי בסך הכל על ליקוי זה ישלם התובע 2100 ₪.

סה"כ ישלם התובע על סעיפים אלו 7,600 ₪ (סכום זה כולל מע"מ).

ה. סעיפים שהמומחה קבע פיצוי שאינו סופי

המומחה קבע שהתובע חייב 4800 ₪ על שוחת ביוב עם שיפועים לא תקינים ועוד 9000 ₪ על השלמה ותיקון איטום (סה"כ 13,800 ₪ לא כולל מע"מ. כולל מע"מ: 16,146 ₪). מחירים אלו כבר כלולים ברשימה של 150,100 ₪ שהמומחה קבע שעל התובע לשלם. אולם ביחס לליקויים אלו קבע המומחה כי הסכום אינו סופי, ויתכן שיהיה צורך בהוצאה כספית נוספת על מנת לתקן אותם כראוי. שורת הדין היא להורות להתחיל לתקן את הטעון תיקון, וככל וחלילה יתגלה כי יש צורך בהוצאות נוספות – הן יושתו על התובע. אולם בית הדין סובר כי עדיף לתמחר את הסיכון כבר כעת, על מנת להפריד לגמרי בין הצדדים ולמנוע מריבות עתידיות. הסמכות לסטות מעיקר הדין כדי להפחית מריבות מבוססת על דברי הגמרא (סנהדרין לב:): בה דרשו את הפסוק צדק צדק תרדוף – אחד לדין ואחד לפשרה. ואמרו כי אם יש שתי ספינות ששתיהן טעונות סחורה ושתייהן צריכות לעבור במעבר צר וארוך, והן מתווכחות איזו ספינה תעבור ראשונה, אזי ההלכה היא 'הטל פשרה ביניהן ומעלות שכר זו לזו'. הנצי"ב כותב (משיב דבר ג י; העמק דבר דברים ט"ז) כי 'אם הדין אינו יכול להביא לידי שלום – ההכרח לעשותו



בית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

פשרה'. ומסביר כי מעיקר הדין ההלכה בשתי ספינות היא כל דאלים גבר, או ששתי הספינות זכאות לנסות לעבור. אך כיוון שהוראה זו עשויה לגרום לטביעת הספינות, הרי שאין זה משפט ישר ועל כן כופין לעשות הפשרה. נמצא כי אחד מתפקידיו של בית הדין הוא לוודא כי פסק הדין הוא בגדר משפט ישר וכאשר בית הדין חושש שפסק הדין אינו כזה, מוטל עליו להטיל פשרה בין הצדדים. חשוב להדגיש כי הפשרה המוזכרת בגמרא עשויה גם לכלול הוצאת כספים מאחד הצדדים וכפי שכתוב בגמרא 'ומעלות שכר זו לזו'. הדעת נותנת כי כך ההלכה גם לגבי משפט שעלול להוביל להמשך המריבות והחיכוכים בין הצדדים, ולכן במקרה שלפנינו בית הדין (מכוח סמכותו לפשר) מעוניין להרחיק את הצדדים ממריבות הדדיות, והוא מתמחר את הסיכון וקובע **כי על התובע לשלם עוד 3229 ₪ (כחמישית מן הסכום שקבע המומחה)**. הנתבע יקבל סכום זה, ובכך יפטר התובע מתשלום נוסף במידה וחלילה יתגלה שיש צורך בתיקון נוסף.

דברים דומים קבע המומחה לגבי הליקויים בחשמל וחייב את התובע לשלם 11,000 ₪. כולל מע"מ: 12,870 ₪ (הכלולים בסכומים שהוזכרו בפרק הקודם). כיוון שעבודות החשמל טרם עברו ביקורת של חברת החשמל, לא ניתן לדעת בוודאות האם יהיה צורך בעבודות נוספות בעתיד, ולכן המומחה כתב שהסכום אינו סופי. כאמור בית הדין מעוניין לסיים באופן סופי את ההתקשרות בין הצדדים ולכן בית הדין קובע כי התובע יוסיף 700 ₪ (המומחה אמר לבית הדין שאינו יכול לנקוב בסכום מדויק אך – בעניין זה – נתן לבית הדין אומדן כללי וסדר גודל).

לסיכום סעיף זה: התובע ישלם עוד 700 ₪ עבור הסיכון שיהיה צורך בעבודות חשמל נוספות, והנתבע לא יוכל לטעון כנגדו על בעיות עתידיות שיתעוררו בנושאים אלו (תשלומים אלו לא יפטרו את התובע מאחריות על עבודות שהוא עשה, במידה ואינם קשורים לליקויים שיתגלו בבדיקת חברת החשמל).

סה"כ ישלם התובע מכח סעיף זה 3929 ₪ (כולל מע"מ).

1. תשלום על איחור במסירת הבית

בחוזה נאמר (סעיף 1ד) כי על כל איחור ביום עבודה ישלם התובע לנתבע 300 ₪, וכי העבודות יסתיימו בתוך 200 ימי עבודה. החוזה נחתם בתאריך ז' כסלו ה'תשע"ט (15.11.18), ולפי זה ימי העבודה מסתיימים בתאריך ח' אלול ה'תשע"ט (8.9.19). הנתבע טוען כי התובע איחר בחמישים ימי עבודה, ועליו לשלם 15,000 ₪. המומחה חייב את התובע לשלם סכום זה, אך ציין (דו"ח יפיצוי על סעיפים לקויים או שטרם בוצעו על ידי התובע, סעיף 4) כי דבריו בנושא זה נאמרו על פי הנתבע וכי הדברים לא נבדקו על ידו, ונמצא כי על בית הדין לבחון את טענות הצדדים ולהכריע בנושא זה.



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

בכתב התביעה הנגדית הנתבע דרש לקבל פיצוי על איחור עד יום כ"א כסלו ה'תש"ף (19.12.19), באופן שלטענתו הקבלן איחר 62 ימים. כמו כן, הנתבע טען בכתב התביעה הנגדית כי הוא זכאי לקבל מן התובע 25,000 ₪: 15,000 ₪ מכוח החוזה ועוד 10,000 ₪ נוספים על הוצאות שהוציא בשל האיחור. [4,000 ₪ על שכירת יחידת דיור, 2,500 ₪ על הובלה נוספת, ועוד 3,500 ₪ על הוצאות שנגרמו].

דיון והכרעה: תחילה נדון על התביעה מכח סעיף האיחור המופיע בחוזה. כאמור הנתבע תובע בגין סעיף זה 15,000 ₪. התובע טען כי סיבת האיחור היא נוכחות הנתבע ואנשיו בתוך אתר הבנייה, וכן העדר מפקח בנייה. הוא ציין כי על פי החוזה, אם המפקח אינו עובד – חובה על הנתבע למנות מפקח חדש בתוך שבעה ימים.

דין טענה זו להידחות. גם אם נקבל את טענת התובע שהמפקח נעדר, [הצדדים חלוקים אם המפקח אכן נעדר מעבודתו] עדיין אין בכך כדי לפטור את התובע מהאיחור במסירת הדירה. כפי שכתבנו, התובע הסכים מספר פעמים לדרישת הנתבע לסיים את הבנייה ולמסור לנתבע את הבית עד תאריך 25.8.19 ואח"כ עד לתאריך 16.9.19, ולבסוף עד לתאריך 18.9.19. גם אילו נקבל את טענת התובע כי המפקח לא עבד, והנתבע הפר את החוזה בכך שלא מינה מפקח חדש, הרי שלדעתנו פשוט וברור שבמצב כזה התובע צריך להודיע לנתבע שהעדר מפקח גורם לעיכוב בבנייה, ולהבהיר שהוא לא יתקדם בבנייה עד שהנתבע ימנה מפקח חלופי ויוציא את אנשיו מן הבית. לא מתקבל על הדעת שבמקום לעשות זאת יאמר התובע שהוא מתחייב לסיים את הבנייה עד לתאריך מסוים, מתוך תקווה ותפילה שאנשיו של הנתבע יסיימו את עבודתם במהרה ויפנו את הבית (על פי פרוטוקול דיון 3 עמ' 16 שורה 23). אם התובע מתחייב להתקדם בבנייה ואינו מעלה טענות על הפרת חוזה, ואינו מבהיר שההתקדמות מותנית במינוי מפקח חדש, הרי שבכך הוא מוותר על זכותו לטעון טענות אלו (וראו גם שם בפרוטוקול בשורה 33). בשל חשיבות הדבר, נצטט מהפרוטוקול של דיון 3 עמ' 16:

תובע-...תורף טענתי הוא עשו סלט בשלבים הסופיים. ולכן זה נתקע.

הרב שטינמץ- אבל אתה הסכמת על התאריך הזה?

תובע- התפללתי לסיים. אם היו נותנים לי הייתי מסיים.

אב"ד- אתה נתת את כל העובדים וחיכת לעבוד?

תובע- גם כשבאנו לעשות האיש אלומיניום עוד עבד בבית, זה גרם לכך שלא יכולתי לעבוד. וכל מה שקרה בסיום של החודש האחרון הזה לא היה יום אחד שהבית הוגש לי

הרב משיח- ידעת מה המצב של הבית ובכל זאת הסכמת לסיים תוך שלושה שבועות?

תובע- כי האיש אלומיניום יכול לסיים תוך יום. וגם כי אנסו אותי לתאריך הזה.

הרב שטינמץ- אמרת להם שזאת הסיבה?

תובע- זה היה בשיח עם חזי. הם רצו לשנות את הסדר, א"א לעבוד ככה.

אב"ד- אמר הנתבע שבפגישה ב21 לחודש- הוא אמר לך "עלי שתשאיר את הנקודות האלו

מסביב"י- ובפגישה הזאת אמרת שאי אפשר?



תובע- לא אמרתי, נאנסתי על התאריך.

נתבע- סיכמנו שעל האלומיניום הוא לא יעשה את הצדדים והתיקונים הקטנים. לכן הסכמנו לדחות עד ה-16. היה הכל. הוא לא אמר לי כלום. להיפך ב16 הוא אמר לי תן לי עוד יומיים ואז אומר לי אתן לך מחר. אם הוא היה אומר לי ב27 שיש קבלן אלומיניום לא יכול לעבוד- בסדר הייתי מנסה לראות מה לעשות. אבל לא הזכיר את זה בכל שלושת השבועות הללו. ב18 לחודש אחרי שנתתי לו שלושה ימים. הוא אמר לי אני מוסר לך מחר את הבית אחרי פוליש ואז הבאתי את ח' וראינו שזה לא למסירה. הוא לא הזכיר את זה פעם אחת. הוא רצה כסף ולכן התחייב בכל תאריך.

בנוגע לטענה על כך שהמפקח לא עבד כראוי דברי התובע קשים עוד יותר: הרי התובע מודע לכך שהנתבע אינו יכול לדעת האם המפקח משתף פעולה עם התובע או לא. אם התובע רוצה שהנתבע ימנה מפקח חדש, הוא צריך ליידע את הנתבע שהמפקח הנוכחי הפסיק לעבוד, ולדרוש ממנו למנות מפקח חלופי. הסכמה להמשיך את הבנייה משמעה ויתור על זכות זו והסכמה להמשיך לעבוד לפי כללי החוזה.

משמעות הדברים היא כי התובע הוא האחראי לאיחור במסירת הבית. אולם למעלה מזאת: מהדברים הללו עולה בבירור כי התובע נטש את הבנייה בלא הצדקה. אנו קובעים כי כל ההשלכות הכספיות שנגרמו מנטישה זו אירעו בגין מחדליו. במיוחד יש להצטער על שהתובע הטעה את הנתבע כאילו הבית לקראת סיומו, הטעיה זו גרמה לנתבע צער, עגמת נפש עצומה והפסד כספי, להלן נחזור לנושא זה שוב.

לסיכום – טענת התובע נדחית ובמצב כזה יש להטיל עליו את התשלום המוטל בחוזה על איחור במסירת הבית.

חישוב ימי האיחור: הנתבע הגיש לבית הדין את יומן ימי העבודה ובו הוא מפרט את ימי העבודה מיום חתימת החוזה והלאה. עיון בחוזה מעלה כי ימי גשם אינם נחשבים לימי עבודה, ולכן מסתבר שהתאריך שבו התובע היה צריך למסור את הבית היה מעט יותר מאוחר, והאיחור אינו כה גדול. לפי הנתונים שבארכיון השירות המטאורולוגי, במקום המרוחק כ-16 ק"מ מהישוב, היו 35 ימי גשם מתחילת חודש דצמבר (ועוד 5 לאורך חודש נובמבר) ועד לתאריך ח' אלול התשע"ט (8.9.19).

כמובן שימי הגשם שאותם מונה השירות המטאורולוגי כוללים גם ימי שישי, שבתות, חגים ותעניות, וגם ימים שהגשם ירד רק בלילה. כמו כן ייתכנו גם חילוקי דעות האם ימים שירד בהם מעט גשם נחשבים לימי גשם, ונראה שאין להטריח את הצדדים בוויכוחים ארוכים בשאלה איזה יום נחשב ליום גשם, אלא יש לערוך חישוב משוער ולצמצם מעט מהתביעה בנושא זה (על סמכות בית דין לפשר במצבים דומים לזה ראו שו"ע חו"מ יב ה). נציין כי מנתוני השירות המטאורולוגי עולה כי בחלק גדול מימי הגשם היו משקעים מועטים בלבד ולכן להערכתנו יש להוידע עשרה ימי



בית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

גשם. כמו כן יש להוריד מן התביעה **ששה ימי איחור** שנובעים מכך שבית הדין עצר את העבודה בבית. איחור זה אינו נובע ממחדליו של הקבלן ואין הצדקה שישלם על כך. בנוסף, על פי השירות המטאורולוגי היו גם 12 ימי גשם בין ח' אלול ה'תשע"ט לבין כ"א כסלו ה'תש"ף ולכן יש צורך לצמצם יותר את ימי האיחור. כאמור, ימי הגשם כוללים גם ימי שישי ושבתות וכו' ולכן להערכתנו יש להוריד מן התביעה **ארבעה ימי איחור** ביחס לתקופה זו.

לדעתנו במצב כזה יש לקבוע כי התובע איחר ב40 ימי עבודה (נזכיר כי בחוזה נאמר במפורש שהפיצוי שנקבע הוא 300 ₪ על כל איחור של **יום עבודה**) **ולכן עליו לשלם 12,000 ₪**. אמת שמדברי הרמב"ם (שכירות ח יג; וראו גם שולחן ערוך חו"מ שכח ב) נראה שקנס קצוב על הפרת חוזה (או איחור) הינו בגדר אסמכתא ואין חובה לשלמו (כי האדם לא העלה בדעתו שיצטרך לשלם סכום זה ולא התכוון להתחייב בו), אולם מדברי הגמרא ב"מ ק"ד: (וכך גם הובא להלכה בדברי הפוסקים ובפתחי חושן קניינים כא הערה כה) עולה בבירור שרק כאשר אדם התחייב לשלם סכום מוגזם (-אלפא זוזי), או מניחים שהמתחייב לא העלה בדעתו שאכן יצטרך לשלם סכום זה ולכן פטור הוא מלשלמו ולעומת זאת כאשר מדובר על סכום של פיצוי נדיב/סביר ("מיטבא"י) – יש תוקף להתחייבות וחובה לשלם.

במקרה שלפנינו או סבורים שתשלום של 300 ₪ על איחור של יום עבודה אינו בגדר קנס מוגזם אלא פיצוי על ההוצאות הרבות שגורם האיחור ולכן חובה לשלמו.

ויש להוסיף כי גם סכום שהוא מעט מעל פיצוי זה אינו נחשב לאסמכתא (בשו"ת מהרי"ק קצג כתב כי 'לא חשיב גוזמא אלא דבר שהוא רחוק מהדעת', ודברים דומים נפסקו להלכה בפת"ש אה"ע נ ט בשם הבית מאיר). נעיר כי יש אומרים שישנו תוקף הלכתי למנהג המקובל בנושא זה של קנסות על איחור ובפרט כאשר לקנסות הללו יש תוקף על פי חוקי המדינה (ערוה"ש רא ג ועוד), אך לא מצאנו לנכון להאריך בנושא זה, היות וכאמור בשאלה שלפנינו מדובר בסכום שבשום אופן אין מקום לראותו כקנס מוגזם.

ואין לטעון שבלא קניין אין תוקף להסכמת הצדדים בנושא זה, מפני שמדברי השו"ע והרמ"א (חו"מ יב יב-יג) עולה בבירור שחתימה על חוזה כמוה כקניין, וכאמור לעיל, למרות שבמקרה זה לא נחתם חוזה מסודר בין הצדדים, הרי שההתייחסות למפרט היתה כאל חוזה.

כאמור, הנתבע גם דרש בכתב התביעה הנגדית סכום נוסף עבור הנזקים שנגרמו לו בעקבות האיחור (שכירת דירה ב4000 ₪ וב2500 ₪ עבור העברת ציוד למקום אחר ועוד 3,500 ₪ על הוצאות כספיות שנגרמו לו). אולם להבנתנו, מטרת התשלום על האיחור המופיע בחוזה היא לחסוך מן הצדדים את הצורך לדון על סכום הפיצוי המדויק על הנזק הנגרם לנתבע, ולהסכים מראש על סכום שהתובע ישלם אם לא יעמוד בזמנים. ולכן אין מקום לכפל תביעות בנושא זה, ולכאורה דין התביעה הנוספת – להידחות.



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

עם זאת, החוזה בין הצדדים התייחס למקרה של איחור סטנדרטי אולם במקרה שלנו התובע הפסיק את העבודה באמצעה בלא הצדקה ואף הטעה את הנתבע כאילו העבודה לקראת סיומה, [מה שגרם לנתבע לסיים את חוזה שכירות במקומו הקודם ולהיות תקופה לא קצרה ללא מדור ראוי] במעשה זה השאיר התובע את הנתבע בפני שוקת שבורה והכריח אותו לסיים את ההתקשרות בנייהם באמצעה, ובכך גרר את הנתבע להליכים ארוכים בבית דינו, מנע ממנו רווחים ברורים וגרם לו הפסד [שכ"ט טו"ר, שכר למהנדס ולמומחה, אבדן ימי עבודה ועוד] ולכן יש לקבל את דרישת הנתבע להטיל על התובע סכום נוסף.

כבר קבענו לעיל כי התובע עזב את הבנייה בלא הצדקה ובכך הכריח את הנתבע להתקדם בבנייה בכוחות עצמו. ועתה נדגיש שוב כי אילו היה התובע מסיים את עבודתו כפי שסיכמו הצדדים בחוזה, לא היו מתעוררות רוב המחלוקות שבין הצדדים והתיק היה מסתיים בתקופה קצרה ובהוצאות כספיות נמוכות. לכן אנו מקבלים את דרישת הנתבע וקובעים כי על התובע לשלם 25,000 ₪ [למעשה, בנסיבות הנוכחיות אנו סבורים כי בשל ההוצאות שנגרמו לנתבע, נכון להטיל על התובע סכום זה גם אילו החוזה לא היה מטיל קנס במקרה של איחור].

סמכותנו לחייב על נזק עקיף או על מניעת רווח על פי שיקול דעתנו מעוגנת בשטר הבוררות שעליו חתמו הצדדים, והסמכות להכריע על בסיס השערה ואומדן מושתתת על דברי השו"ע [חור"מ יב ה].
לסיכום: בקשת הנתבע מתקבלת ועל התובע לשלם 25,000 ₪ (אין להוסיף לסכום זה מע"מ. ונעיר כי גם בחוזה בין הצדדים לא הוזכר שיש להוסיף מע"מ על תשלום שיינתן על האיחור במסירה).

ז. התייחסות לתגובות התובע לדו"ח המומחה:

1. האיטום – התובע טען כי אין כל בעיה באיטום והביא מכתב מחברת סקויה כדי לתמוך בטענתו. הנתבע הכחיש את הדברים. המומחה צידד בעמדת הנתבע, והסביר לבית הדין כי עלה בעצמו וראה את הליקוי, ובית הדין אינו רואה עילה לסטות מדבריו. [המומחה הסביר שישנם מספר מקומות בהם המים עומדים ולא זורמים למרזב וישנם מקומות שיריעות הזפת מנותקות מהגג].

נוסיף כי לדעתנו כאשר ישנם חילוקי דעות בין מומחים שונים יש לאמץ את עמדתו של המומחה עליו הסכימו הצדדים, ולא את עמדתו של מומחה שהביא אחד הצדדים, אלא אם כן טעותו של מומחה מטעם הצדדים מוכחת ומגובה בראיות. ולכן איננו מקבלים את המכתב שהביא התובע מחברת סקויה.

בנוסף, במהלך הדיונים בבית הדין העלה התובע טענות שונות בנושא זה [שאולי הבעיות נוצרו מאנשי מיזוג שהביא הנתבע, ועוד] אך לאחר הכרעת המומחה לא העלה יותר בפני בית הדין טענות אלו. היות והחלטת המומחה התקבלה לאחר שנפגש עם הצדדים ושמע מהם את כלל טענותיהם, בית הדין אינו רואה עילה לסטות מדברי המומחה בנושא זה.



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

2. חמום תת רצפתי – בעת ההתקשרות בין הצדדים הוסכם כי על התובע לדאוג ל'הכנה לחימום תת רצפתי'. הצדדים חלוקים האם התובע זכאי לתשלום נוסף על עבודתו. המומחה הכריע כי המונח 'הכנה לחימום' כולל את ההכנות שהכין התובע, וקבע כי התובע עשה את מה שהתחייב לעשות מכח החוזה, ולכן לא מגיע לו תשלום נוסף על כך. בית הדין מאמץ את הכרעת המומחה בנושא זה.
3. המסדרון האחורי: התובע דרש תשלום על צבע – אך המומחה קבע כי התובע לא ביצע שם עבודת צביעה. התובע דרש תשלום על עבודות ריצוף והמומחה אישר את דרישת התשלום (התשלום על הריצוף הוא חלק מהסכום של ה5075 ש' שהמומחה פסק שעל הנתבע לשלם לתובע).
- מנגד, הנתבע דרש תשלום על כך שביצע עבודות צבע ושפכטל, והתובע התנגד וטען שבתוכניות כתוב שעליו לבצע רק גימור טיח. המומחה קבע כי המונח 'גימור טיח' כולל גם ביצוע גימור צבע ושפכטל וכיוון שהתובע לא ביצע עבודות אלו, יש לזכות את הנתבע בעלויות של עבודות אלו. התובע טען (בתגובתו מיום י"ד כסלו התשפ"א, סעיף 9) כי פרשנות זו אינה סבירה, ואם צריך לבצע גם צבע מדוע כתוב רק גימור טיח והוסיף כי במסגרת עבודתו בפרויקטים שונים נוכח לדעת שגימור טיח פירושו רק טיח. המומחה לא קיבל טענה זו (המומחה הסביר לבית הדין כי בניגוד לפרויקטים גדולים הרי שבבית פרטי הדבר שונה ולא מקובל להשאיר בית רק עם גימור טיח ולכן ברור שאין הכוונה רק לטיח בלבד) ובית הדין אינו מתערב בהחלטתו.
4. המומחה גם זיכה את הנתבע בתשלום על כך שביצע שם 'רובה'. התובע העיר שהריצוף לא מופיע בתוכניות וגם לא ה'רובה' וממילא כלל לא הייתה לו חובה לבצע עבודות אלו. המומחה קיבל את עמדת התובע, שאכן יש לזכות את התובע ולהפחית את עלות עבודת הרובה מהסכום שנפסק לטובת הנתבע. (הפחתה זו כבר הוזכרה לעיל בתחילת הדברים ואין לחשב אותה בשנית).
5. בומנייט וחיתוך סיפי דלתות (והמדרגות) – התובע טוען כי המפקח (מר כהן) נתן לו הוראה מפורשת לעשות את העבודה באופן הכולל את הליקוי. המומחה דחה את הטענה, וסבר כי יש לחייב את התובע לשלם על הליקויים הללו. המומחה נתן מספר נימוקים לדבריו, ובכלל זה הסביר כי מדובר בליקויים בסיסיים ביותר, באופן שגם אם התובע קיבל מהמפקח הוראה מפורשת לעשותם וכך מופיע בתוכניות, הרי שעליו להתריע על כך שהוראה זו היא תמוהה ומופרכת. לדברי המומחה, חלק מעבודתו ואחריותו של התובע היא לא למלא הוראות כאלה בלא להתריע עליהן תחילה (דברי המומחה מופיעים בסעיף 3 במסמך 'תשובה לביה"ד' מתאריך י"ט טבת התשפ"א). בית הדין רואה החלטה זו כסבירה ואינו מוצא לנכון להתערב בה (להרחבה נציין כי לפי סעיף 90א לתקנות התכנון והבנייה תשע"ו, התובע אחראי לאיכותה של הבנייה גם כאשר ישנה טעות בתכנון).



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

6. שצ"פ מדרכה – בין הצדדים קיימת מחלוקת בשאלה אם המדרכה תוקנה ונוקתה על ידי התובע או ע"י הנתבע. מפקח הבנייה כתב (בדו"ח 106 סעיפים שיש לטפל בהם, בסעיף 102-103) כי המדרכה דורשת טיפול וניקוי, ונמצא כי לפי דבריו התובע לא תיקן וניקה את המדרכה כראוי. כך גם נכתב בדו"ח שהציג לבית הדין המהנדס מר ישראל גליק (סעיף 102-103), וכך גם הכריע המומחה שהצדדים בחרו ולכן זיכה את הנתבע בתשלום על עבודה זו. בית הדין סבור כי זו הכרעה סבירה ואינו רואה עילה להתערב בהחלטתו. התובע כתב לביה"ד כי הוא "מעוניין להבין אילו עבודות ביצע הנתבע בשצפ מדרכה" – לאור האמור התשובה היא שהנתבע טיפל בליקויים הנ"ל.

7. סידור המדרכה על ידי התובע: התובע טען (סעיף 4 בתגובתו מיום כ"ג טבת התשפ"א) כי בעקבות ביצוע הבומנייט על פי הוראות המפקח נוצרה מציאות שהמדרכה אינה תואמת את גובה הבומנייט. לכן הוא ואנשיו פירקו את המדרכה לכל אורך המגרש ובנו אותה כראוי בגובה הנדרש והוא דורש 2500 ש"מ מע"מ על עבודה זו. התובע הביא עדות של אחד מעובדיו המוכיחה את עמדתו. המפקח השיב כי העובד אכן פירק את המדרכה אלא שזו עבודה סטנדרטית הכלולה במה שסוכם בחוזה ולכן אין הצדקה להוסיף עליה תשלום. המומחה קיבל את עמדת המפקח. אף בנושא זה עמדת המומחה מקובלת עלינו.

8. עוד נעיר: התובע טען בבית הדין מספר פעמים כי המפקח מטעם הלקוח הוא מנהל הפרויקט, ואף כתב באחת מהודעותיו לבית הדין על "מנהל הפרויקט". דברים אלו מהווים הודאה של התובע כי פעל בניגוד לסעיף 1 יג בחוזה הקובע כי "הקבלן או מנהל עבודה מטעמו יהיה נוכח כל שעות העבודה באתר", ולא העמיד מנהל עבודה מטעמו שיהיה נוכח בכל מהלך העבודה [ואף המומחה העיר על מציאות זו בהכרעתו ביום ט"ו מרחשוון ה'תשפ"א, במכתב שכותרתו "הנידון – בוררות תובע – נתבע" בסעיף 20]. יש מקום לשער כי חלק מן התקלות לא היו באות לעולם אילו התובע היה נוהג לפי האמור בחוזה, אך לא מצאנו לנכון להאריך בכך אחרי שכבר התייחסנו לכל תקלה ותקלה בפני עצמה, ומחדל זה אינו משנה את פסק הדין לכאן או לכאן.

ה. סעיף המסירה

הצדדים הסכימו ביניהם כי בעת מסירת הבית ישלם הנתבע לתובע סך 70,000 ש"ח. הנתבע מסכים לשלם סכום זה אלא שלטענתו הסכמתו זו היא לפני משורת הדין, ולכן לדעתו אין הוא מחויב להוסיף מע"מ על סכום זה. הנתבע הסביר כי אין עליו חובה לשלם סכום זה, היות והוסכם שסכום זה ישולם לקבלן בעת מסירת הבית, ובמקרה זה הקבלן כלל לא מסר את הבית. (אלא שאיר מבנה שאינו ראוי לשימוש ומגורים).
דין טענה זו להידחות. להבנתנו, הסך של 70,000 ש"ח אינו ניתן תמורת מסירת הבית, אלא זהו סך הניתן תמורת העבודות שהתובע מבצע, באופן שמסירת הבית היא רק נקודת הזמן שבה מבצעים את התשלום.



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

כמו כן, גם אין כל מקום לשלול מן התובע סכום זה בטענה שלא ביצע עבודות מסוימות שהיה עליו לבצע. אמת שהתובע לא מסר את הבית ראוי, והיו ליקויים וחוסרים שונים בבית שנמסר, אולם הלא זה עתה קבענו כי הוא יפצה את הנתבע על כך בכסף מלא וישלם לנתבע את מחירים של כל החוסרים והליקויים באופן שהתשלום יאפשר את הבאת הבית לידי גימור (או יעניק פיצוי מלא על הדברים שלא ניתן להביאם לידי גימור).

נמצא כי הצדדים סיכמו כי התובע ימסור לידי הנתבע בית מלא וגמור ותמורתו ישלם הנתבע לתובע סך של 1,850,000 ₪ (לא כולל מע"מ). כיוון שהתובע ממלא את חלקו בחוזה באופן מלא ומשלם את העלות של כלל הליקויים והחוסרים, יש לראות זאת כמסירה של בית מלא ושלם לידי הנתבע ולכן גם על הנתבע לשלם את מלוא הסכום שהתחייב בחוזה לשלם.

הצדדים סיכמו כי הנתבע ישלם על סעיף המסירה 70,000 ₪ **בתוספת מע"מ**, ואשר על כן על הנתבע לשלם לתובע 81,900 ₪.

לסיכום סעיף זה: **הנתבע ישלם לתובע 81,900 ₪.**

ט. אגרת בית הדין

הגשת התביעה לבית הדין נחשבת כפנייה משותפת של הצדדים המעוניינים לפתור יחד את הסכסוך שביניהם ולכן שני הצדדים מתחלקים בשווה בעלויות הכרוכות בכך. (יסוד הדברים בדברי המשנה בב"ב קס"ז: הקובעת כי שני הצדדים משלמים בשווה את שכרו של הסופר הכותב את טענות הצדדים. להרחבה נוספת אודות נושא זה ניתן לעיין באתר בית הדין). היות הצדדים שילמו אגרה זהה (2341=2116+225 ₪) לכאורה אין מקום לדרישת תשלום כלשהי בנושא זה.

אולם במקרה שלפנינו יש מקום להטיל את כל האגרה על התובע אשר עזיבתו את הבנייה וההטעה שהטעה את הנתבע כאילו בכוונתו להתקדם בבנייה גרמו לחלק גדול מהמחלוקת שבין הצדדים, ועוד שחלק מתביעתו של התובע הוגש ברשלנות והתייחס לדברים שמופיעים בחוזה כמחויבות של התובע, או לדברים שכלל לא בוצעו [כפי שכתב המומחה בהכרעתו]. בנוסף, התובע עיכב את מסירת האישורים שנצרכו עבור טופס 4 ולא העבירם לנתבע בשעה שבית הדין חייבו לעשות זאת. מנגד, יש רכיבים במחלוקת בין הצדדים שאינם קשורים לרשלנות של התובע ויש להחשיבם כפנייה משותפת של הצדדים אל בית הדין. כפשרה בנושא זה אנו סבורים שיש לחייב את התובע לשלם לנתבע עוד 750 ₪.

עוד נעיר כי בעת הגשת התביעה דרש התובע לקבל סך 304,000 ₪ ושילם אגרה בסך 2341 ₪. בשלב מאוחר יותר, לקראת תום ההליך, העמיד התובע את סכום תביעתו על סכום נמוך יותר. בית הדין, כבר דן בתביעתו הגבוהה של התובע, ולכן אינו צריך להשיב לתובע את חלק האגרה הנוסף שכבר שולם על תביעתו הראשונית.



בבית הדין שבירושלים

פסק דין 80005

לסיכום: התובע ישלם 750 ₪.

י. תחשיב

1. סיכום הכרעות המומחה לאחר קיזוזים: התובע ישלם לנתבע 229,356.24 ₪.
2. סעיפים שהמומחה לא תמחר: התובע ישלם לנתבע 7,600 ₪.
3. סעיפים שבדו"ח המומחה אינם סופיים: התובע ישלם לנתבע 3929 ₪.
4. פיצוי על איחור במסירה: התובע ישלם לנתבע 25,000 ₪. מדובר בפיצוי על האיחור, רכיב שאין צורך לשלם עבורו מע"מ.
5. סעיף המסירה: הנתבע ישלם לתובע 81,900 ₪.
6. אגרת בית הדין: התובע ישלם לנתבע 750 ₪.

סה"כ על התובע לשלם לנתבע 184,735.24 ש"ח (אין להוסיף מע"מ לסכום זה).

יא. החלטות

1. על התובעת, לשלם לנתבע, 184,735.24 ₪ תוך ארבעים וחמשה יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
2. הנתבע לא יוכל להעלות טענות כנגד התובעת בנוגע לשוחת הביוב, האיטום והחשמל, גם אם חלילה יתגלה שיש צורך להוציא סכומים נוספים למען תיקון הליקויים שהשאיר התובע. (יודגש כי תשלומים אלו לא יפטרו את התובעת מאחריות על עבודתה, במה שאינו קשור לתמחור הבלתי סופי שקבע המומחה בסעיפים אלו).
3. אין לתובעת זכות לתקן את הליקויים.
4. ניתן לערער על פסק זה תוך שלושים יום מהתאריך בו ניתן.

והאמת והשלום אהבו

פסק דין ניתן ביום ח' בניסן תשפ"א, 21 במרץ 2021.

בזאת באנו על החתום

הרב רועי משיח, דיין

הרב חיים בלוח, אב"ד

הרב שלומי שטינמץ, דיין