



בס"ד, כ' באדר א' תשפ"ב

21 בפברואר 2022

תיק מס' 79140-2

פסק דין

הנתבעים-מזמינים

התובע-קבלן

א. רקע

התובע הוא קבלן והנתבעים הם בעלי דירה בירושלים (להלן, הדירה) שהזמינו את שירותיו תמורת 250,000 ₪. הקשר בין הצדדים נוצר בחודש סיוון תשע"ט יוני 2019, ובסוף תמוז תשע"ט יולי 2019 סייע התובע את עבודתו ומסר מפתח לנתבעים בתאריך י"א אב תשע"ט 12 לאוגוסט 2019. הנתבעים שלמו לתובע חלק מהסכום שנקבע (יש מחלוקת לגבי שיעור הסכום ששולם, כפי שיפורט בהמשך).

לאחר כניסת הנתבעים לדירה גילו הנתבעים ליקויים בעבודה והזמינו את אינג' ברגמן (להלן, המהנדס) מטעמם שיבדוק את העבודה. לאחר שקיבלו את דו"ח המהנדס החליטו הנתבעים לא לשלם יותר לתובע. התובע התבקש לתקן ליקויים על ידי הנתבעים, חלק מהליקויים התובע לא הסכים לתקן, התיקונים שכן בוצעו על ידו לא היו לשביעות רצון הנתבעים.

בית הדין מינה את אינג' ישראל גליק כמומחה בית הדין (להלן, המומחה) והוא קיים סיור בדירה. המומחה קבע כי הדו"ח של המהנדס מדויק ברובו הגדול.

בתאריך י"ט בתמוז תשפ"א החליט בית דין זה כי התובע איבד את זכות התיקון של הליקויים בדירה.

בפסק דין זה עלינו להכריע בשאלות הבאות:

1. כמה כסף שולם עד כה לתובע?
2. מה נכלל בעבודות שהתובע התחייב לבצע?
3. מה הפיצוי שמגיע לנתבעים?

בית הדין ביקש מהצדדים להגיש סיכום של התביעות שלהם וכן התייחסות לנושא התשלומים שכבר הועברו. לשם הנוחות נדון בכל אחד מהנושאים שבמחלוקת בנפרד, ושם נפרט את הטענות והראיות.

ב. כמה כסף שולם עד כה לתובע?

התובע טען שקיבל עד כה 127,780 ₪.



הנתבעים טענו בדיון מס' 1 שהם שילמו 140,000 ₪, אולם לקראת כתיבת פסק הדין בתגובה לשאלת בית הדין לקבלת פירוט התשלומים הנתבעים טענו ששילמו לכל הפחות 163,000 ₪ הם הציגו רשימת אקסל מפורטת של התשלומים לתובע ולגורמים אחרים שהתשלומים אליהם אמורים להיות כלולים בהסכם. כמו כן, הם הציגו מספר אסמכתאות לחלק מהתשלומים. הנתבעים לא סיפקו הסבר מניח את הדעת לשינוי בסכומים ששולמו על ידם.

השולחן ערוך בסימן פ' סעיף א' פוסק שלאחר שאדם טוען בבית דין טענה שמחייבת אותו אינו יכול לחזור בו מטענתו ולטעון טענה אחרת שמזכה אותו. הנתבעים בזמן הדיון עמדה כנגדם תביעה על סכום של עשרות אלפי ₪ ולמרות זאת הם טענו בביטחה ששולם על ידם אך ורק 140,000 ₪. לכן בית הדין אינו מקבל את טענתם המאוחרת ששולם על ידם 163,000 ₪.

למרות שבית הדין אינו מקבל את גרסתם של הנתבעים ביחס לטענה ששולם על ידם 163,000 בית הדין כן מקבל את גרסתם ששולם על ידם 140,000 על פי הכלל ההלכתי של 'המוציא מחבירו עליו הראיה' מכיוון שהנתבעים טענו ששולם על ידם סכום זה והם הביאו אסמכתאות חלקיות לדבר אז כל עוד התובע לא הוכיח שלא קיבל תשלום עבור הפערים של הגירסאות של הצדדים, בהיעדר סיכום של תשלומים על פי קבלה או אסמכתא אחרת בית הדין אינו יכול לקבל את גרסתו, התובע עצמו תיאר שהיו ביניהם יחסי אימון ולכן לא היו רישומים מסודרים.

אולם למרות הכלל של המוציא מחבירו עליו הראיה, מכיון שעל פי מסקנת בית הדין הנתבעים נדרשים לשלם לתובע היה מקום לומר שהנתבעים חייבים בשבועת מודה במקצת, למעשה אין מקום לחייב את הנתבעים שבועת מודה במקצת, שכן בנידון דידן הנתבעים צריכים לשלם לא בגלל שהם מתחייבים מתוך טענותיהם, דהיינו שעולה מדבריהם שהם חייבים לשלם תובע, אלא בגלל שטענתם על תשלום של 163,000 ₪ לא התקבלה, דהיינו הם מצידם טוענים שהם לא חייבים דבר לתובע, מכיוון שבית הדין לא מקבל את טענותיהם אז הם אכן צריכים לשלם את הסכום שנקבע בפסק הדין אולם דין זה אינו מחייב את הנתבעים בחיוב מודה במקצת, ראה שולחן ערוך ח"מ סימן ע"ה, סעיף ה' וסימן פ"ז סעיף ה' וכך לשון ערוך השולחן פ"ז, ז':

אבל אם הב"ד חייבוהו במקצת לפי שאינו נאמן בטענתו ע"פ דין אין זה מודה מקצת דהא לדבריו אינו חייב כלל אלא שאין אנו מאמינים אותו

לכן אין מקום לומר שיש כאן הודאה במקצת של הנתבעים ויש לדון את דינם כהכחשה רגילה בין בעלי דין שבהם אנו אומרים את הכלל ההלכתי של המוציא מחבירו עליו הראיה.

בית הדין קובע הדיון בתיק זה יהיה על פי טענתם הראשונית בדבר תשלום של 140,000 ₪ .

ג. עקרונות לקביעת הפיצוי לנתבעים

בניגוד למקובל בשיפוץ בסדר גודל של מאות אלפי שקלים, הצדדים לא רק שלא חתמו על הסכם מה כולל השיפוץ אלא הצדדים אפילו לא סכמו בעל פה מה יכול השיפוץ. לאחר שהמחלוקת הגיעה לבית הדין התובע כתב לבית הדין רשימה של עבודות שלדעתו כלולות בשיפוץ. לעומת זאת,



הנתבעים טענו כי הם זכאים לביצוע עבודות נוספות. במצב כזה, בו לא סוכם בכלל מה כולל השיפוץ מסתבר שהנתבעים הסכימו שהתובע יחליט מה יכלול השיפוץ, ובלבד שהעבודה תהיה סבירה ביחס לתמורה שסוכם. במקרה זה המומחה כתב שהתמורה שסוכם היא סבירה ביחס לרשימת העבודות של התובע.

הנתבעים טענו, טענה שלא הוכחה על ידי התובע, כי הובטחה להם על ידו דירת פאר, ולכן הם זכאים לכל מיני פרטים המאפיינים דירות פאר לטענתם. אולם כיוון שיש מרחב גדול של אפשרויות לפירוש המונח "דירת פאר", וכיוון שדרכם של קבלנים לתאר באופן מוגזם את איכות עבודתם, הרי שעלינו לפרש את המונח באופן מצומצם בהתאם לרשימת העבודות שהתובע קיבל על עצמו בלבד.

דוגמה בולטת היא דברי המהנדס של הנתבעים כי בבית כזה יש לעשות לוח חשמל המתאים לחיבור תלת פאזי. יתכן שדבריו נכונים, אולם, כיוון שהדבר לא סוכם מעולם בין הצדדים לא ניתן לחייב את התובע בכך. הוא הדין בליקויים מינוריים שמאפיינים עבודה ברמה בינונית ונמוכה. כיוון שיתכן שמראש ההתחייבות של הקבלן לא היתה לעבודה ברמה גבוהה לא ייפסק סעד לנתבעים.

גם כאשר מדובר בליקויים וחוסרים שיש לחייב עליהם, יש להבחין בין שני סוגי סעדים. כאשר הדרך המקובלת היא לתקן את הליקוי, נפסקה עלות התיקון לטובת הנתבעים. כאשר מדובר בליקויים שלא מקובל לתקן, ייפסק פיצוי כללי.

ד. הכרעה בנוגע לרשימת הליקויים והחוסרים שהגישו הנתבעים

להלן רשימת הליקויים שתבעו הנתבעים והתייחסות של בית הדין אליהם. הרשימה היא הצעת מחיר של קבלן, שהתובע לא הגיב אליה. לדעת בית הדין המחירים סבירים אף שהם מעט גבוהים, והדבר יבוא לידי ביטוי בהחלטות. להלן נדון בפריטים שברשימה אחד לאחד.

1. תיקון פגם כניסה לבית 700 ₪
הכרעה: התביעה מתקבלת.
2. החלפת השיש לשיש קיסר, תיקון עקמומיות השיש - 10,482 ₪
הכרעה: התביעה מתקבלת, מאושר בדוח מהנדס בדוח מומחה
3. שבירת הריצוף הקיים בסלון מטבח פרוזדור הותקנת ריצוף חדש - 22,000 ₪
הכרעה: הבקשה נדחת, דו"ח מומחה בית הדין לא אישר את הליקוי.
4. חתיכת ארונות עבור קולט אדים - 2,500 ₪
הכרעה: הבקשה מתקבלת, ליקוי בטיחותי – ראו דוח מהנדס ומומחה, אין בהכרעה זו החלטה על צורך בקולט אדים אלא רק הכרה בעובדה שלא ייתכן שיהיה ארון מטבח מעל הכיריים.
5. הוצאת רובה ומריחת סיליקון בכל אזורי הטעות - 2,500 ₪
הכרעה: הבקשה מתקבלת – ראו דוח מומחה ומהנדס



6. תיקון הטיח במרפסות + חיפוי אבן לחלונות – 8500 ₪
הכרעה: הבקשה מתקבלת – ראו דוח מהנדס מומחה
7. החלפת אמבטיה לאמבטיה בגובה תקין - 3,500 ₪
הכרעה: הבקשה נדחית, עבודת שיפוץ אינה בהכרח לפי תקנים של בניה חדשה.
8. החלפת דלת זכוכית חדר הורים – 2,500 ₪
הכרעה: בקשה מתקבלת- ראה דוח מהנדס ומומחה
9. החלפת אריחים שבורים באמבטיה – 700 ₪
10. שבירת ריצוף באמבטיה וחדר רחצה והתקנה מחדש של ריצוף עם מפלס נמוך- 12,000 ₪
הכרעה: בעניין סעיפים 9-10 יינתן פיצוי של 2,000 ₪. החלפת הריצוף כולו תגרום נזק רב אל מול התועלת.
11. בידוד של צנרת המים מהגג למרפסת – 500 ₪
הכרעה: בקשה מתקבלת- ראה דוח מהנדס ומומחה
12. הטמנה בקיר כבל חשמלי ליד כביסה – 500 ₪
הכרעה: בקשה מתקבלת- ראה דוח מהנדס ומומחה
13. עיגון צנרת המים – 300 ₪
הכרעה: בקשה מתקבלת- ראה דוח מהנדס ומומחה
14. תיקון של נגר ארון מיקרו – 500 ₪
הכרעה: הבקשה נדחית, לא כלול בהכרח בשיפוץ סטנדרטי ללא דרישה.
15. עיגון סוללת מים מתחת לכיור מטבח – 300 ₪
הכרעה: בקשה מתקבלת- ראה דוח מהנדס ומומחה
16. שבירה והחלפת אריחים שירותים – 5,000 ₪
הכרעה: הבקשה מתקבלת חלקית – יינתן פיצוי של 1000 ₪, החלפת כלל האריחים תגרום נזק שרב על התועלת.
17. החלפת אריחים במקלחת בגלל זווית עקומה – 2,500 ₪
הכרעה: הבקשה מתקבלת באופן חלקי – יינתן פיצוי של 500 ₪ החלפת האריחים תגרום נזק שרב על התועלת.
18. תיקון הפריצה מחוץ לדירה עבור המזגן – 500 ₪
הכרעה: הבקשה מתקבלת – ראו דוח מהנדס ומומחה
19. צביעת אזורים לא צבועים בבית – 4,000 ₪
הכרעה: הבקשה מתקבלת באופן חלקי – הצעת המחיר מופרזת, הסכום המאושר הוא 1,500 ₪
20. תיקון פנלים של דלתות – 2,500 ₪
הכרעה: הבקשה נדחית – הליקוי לא מופיע בדו"ח מהנדס ומומחה
21. יישור קיר+גבס על בליטות בשירותי אורחים – 1,500 ₪
הכרעה: הבקשה מתקבלת – ראו דוח מהנדס ומומחה



22. סעיפים 24-40 - תיקוני אלומניום – 40300 ₪.
- הכרעה: הבקשה מתקבלת במלואה למעט 1000 ₪ תוספת חלון לחדר ארונות, דבר שלא סוכם על ידי הצדדים. – **הסבר**: בתאריך 11.1.21 יצאה החלטה על ידי בית הדין להחלפת כלל חלונות האלומניום, הנתבע הביא הצעת מחיר ממר ינון כהן, ההצעה כללה חלונות בפרופיל 7000, תריס גלילה חשמלי בחלונות הגדולים ורשתות, התובע בתגובתו לבית הדין מתאריך 27.12.20 דרש שלא יחייבו אותו ברשתות ותריס גלילה חשמליים. בית הדין דוחה דברי התובע, רשתות הינם חלק משיפוץ בסיסי וכן תריסי גלילה חשמליים בחלונות גדולים. - סה"כ לתשלם 39300 ₪.
30. הוספת נקודת חשמל עבור קולט אדים – 450 ₪
- הכרעה: הבקשה נדחית, לא בהכרח כלול בשיפוץ סטנדרטי, אולם ראה לעיל סעיף 4 התקבל שכן ארון מעל כיריים היא תקלה ממשית.
31. החלפת לוח חשמל ללוח 36 שמתאים לתלת פאזה – 3,500 ₪
- הכרעה: בקשה נדחית – לא הוכח שהיה כלול בשיפוץ.
32. הידוק לוח לבית בגובה תקין- 1,500 ₪
- הכרעה: הבקשה מתקבלת – בטיחות.
33. הכנסת הלוח לתוך הבית – 10,000 ₪
- הכרעה: הבקשה נדחית – לא הוכח שהיה כלול בשיפוץ.
34. הארכת יסוד ריתוך לברזל- 1,000 ₪
- הכרעה: הבקשה מתקבלת – בטיחות.
35. הפרדת לחצן חדר מדרגות- 400 ₪
- הכרעה: הבקשה נדחית – לא הוכח שהיה כלול בשיפוץ
36. הוספת 2 שקעים לחדר ארונות 700 ₪
- הכרעה: הבקשה נדחית – לא הוכח שהיה כלול בשיפוץ
37. התקנת שקע במרפסת – 400 ₪
- הכרעה: הבקשה נדחית – לא הוכח שהיה כלול בשיפוץ
38. הוצאת שנאים מחדר רחצה הורים ושינוי תאורה- 1,100 ₪
- הכרעה: הבקשה מתקבלת – בטיחות.
39. הוצאת מפסק תאורה מהאבמטיה – 250 ₪
- הכרעה: הבקשה מתקבלת – בטיחות
40. סגירת קופסאות חיבורים בתקרה – 300 ₪
- הכרעה: הבקשה מתקבלת, אולם לא יינתן פיצוי עבור ליקוי זה, מדובר בעבודה קלה מאד, שמן הסתם תבוצע בחינם במסגרת שאר עבודות החשמל.
41. הגשת תכניות חשמל ובדיקה- 1500 ₪
- הכרעה: הבקשה נדחית – לא אושר הגדלה לתלת פאזי.



42. שינוי חוטים עם תערובת מתחים למתח אחיד – 6,500 ₪
הכרעה: הבקשה מתקבלת – בטיחות.
43. פירוק מכסה בויב במקלחת לא תקין – 2,400 ₪ (כיוון שלא מוחלפת רצפה)
הכרעה: הבקשה מתקבלת באופן חלקי – 1,000 ₪
44. פירוק קופסה לא תקינה במטבח והתקנת קופסת ביקורת – 2,400 ₪
הכרעה: בקשה מתקבלת – אמנם לא הובא בדו"ח ברגמן, אולם הוגשה הצעת מחיר של אינסטלטור לאחר שראה את הבעיה. זהו ליקוי אלמנטרי, ולא נכון להביא מומחה לדירה רק לצורך בדיקת תקלה זו.
45. שינוי ברז מים קרים לנטילת ידיים לחמים וקרים – 2,400 ₪
הכרעה: הבקשה נדחית – לא הוכח שהיה כלול בשיפוץ, ובמקומות רבים ברז לנטילת ידיים רק מאפשר מים קרים.
46. שכר דירה עבור 12 ימי עבודה – 2,800 ₪
הכרעה: הבקשה נדחית – אין צורך לעבור דירה בזמן התיקונים שאושרו.
47. 10% פיקוח הנדסי
הכרעה: הבקשה נדחית – לא היה פיקוח בזמן עבודות התובע ואין הצדקה לחייב בפיקוח כעת.
48. תוספת מע"מ בשיעור 88,832-17% ₪
סה"כ קיזוזים לאחר כלל התיקונים: 103,933 ₪.
- במכתבה של ב"כ התובע מתאריך 26.12.21 עלו מספר טענות על חלק מהתשלומים שבצעו הנתבעים, אך הן קבלו מענה במייל שנשלח לבית הדין ע"י הנתבעים בתאריך 28.12.21. כמו כן נציין שהיו מספר פרטים נוספים שמופיעים בטבלה של הנתבעים, בית הדין לא התייחס אליהם, כיוון שהם לא שייכים כלל לשיפוץ סטנדרטי.

החלטה: מסכום התביעה של התובע יקוזז 103,933 ש"ח

ה. סוף דבר

מכל המקובץ עולה תוצאה עגומה ומצערת מאוד לבית הדין, מצד אחד נמצא התובע שהשקיע את כל מאודו ומרצו בשיפוץ ביתם של הנתבעים, ולמרות כל זאת בסופו של ההליך לא רק שהוא לא מרויח מאומה על עבודתו אלא הוא גם נאלץ להוציא כספים מכיסו.

מנגד הנתבעים ששלמו את מיטב כספם על שיפוץ ביתם, גם לאחר כל הקיזוזים כנגד ליקויי הבניה שהתגלו ביתם לא יהיה ברמת שיפוץ סטנדרטית.

הנתבעים תמחרו את התיקונים הנדרשים לבית. התובע לא הגיש תמחור נגדי. בית הדין שקלל נתון זה בקבלת התמחור של הנתבעים רק באופן חלקי, אופן זה של חישוב אמור לתת מענה סביר לתוצאות של השיפוץ.



מחיר השיפוט המוסכם: 250,000 ש"ח

עד כה שולם 140,000 ₪

קיצוזים על ליקויים 103,933 ₪

6067=250,000-140,000-103,933 ש"ח

סוף דבר- הנתבעים ישלמו לתובע 6067 ש"ח

ו. אגרת בית דין

התובע שילם אגרה של 1375 ₪. הנתבעים שלמו אגרה של 2520 ₪.

מדיניות בית הדין בנוגע לתשלומי האגרה היא, שאם שני הצדדים התנהלו כראוי על הצדדים להתחלק באגרה באופן שווה. איננו מוצאים מקום לחרוג ממדיניות זו בתיק זה.

לפי חשבון זה על התובע להחזיר לנתבעים 572.5 ₪ עבור חלקם באגרה.

ז. החלטות

1. הנתבעים ישלמו לתובע 6067 ₪. סכום זה הוא יתרת התשלום לאחר קיצוז הליקויים.
2. אגרת בית הדין – התובע ישלם לנתבעים 572.5 ₪ כהחזר על האגרה.
3. סך הכל ישלמו הנתבעים לתובע סך 5494.5 ₪. סכום זה ישולם עד 35 יום מהתאריך הנקוב בפסק הדין.
4. ניתן להגיש הערות על טעות חשבונית תוך שבעה ימים מהתאריך הנקוב בפסק הדין.
5. ניתן לערער על פסק הדין עד 30 יום מהתאריך הנקוב בפסק הדין. במסגרת זו, ניתן לערער גם על פסק הביניים מתאריך י"ט בתמוז תשפ"א, 29 ביוני 2021

פסק הדין ניתן בתאריך כ' באדר א' תשפ"ב, 21 בפברואר 2022

בזאת באנו על החתום

הרב דניאל לונצר

הרב חיים בלוק, אב"ד

הרב משה טוביאנה