



בס"ד, ה' בניסן תשפ"ג  
27 במרץ 2023  
תיק מס' 82123

## פסק דין

לבין  
הנתבע

בעניין שבין  
התובע

### א. רקע ועובדות מוסכמות

התובע הזמין את הנתבע שהוא קבלן שיפוצים, לבצע עבודות שיפוץ והרחבה בביתו. הצדדים חתמו על הסכם קבלנות בתאריך י"ג באייר תשפ"א (25.4.2021), ובו נקבע שהנתבע יבצע עבודות הרחבה שכוללות בניית ממ"ד וקומה נוספת, בהתאם לתוכנית האדריכלית ולהיתר הבניה. בתמורה לביצוע העבודות הנתבע יקבל סך של 950,000 ש"ח כולל מע"מ.

העבודות החלו עוד בטרם החתימה על ההסכם, מיד לאחר חג הפסח תשפ"א. בהסכם נקבע, כי העבודות אמורות להסתיים עד ליום כ"ג באלול תשפ"א (31.8.2021), וכי על כל שבוע של איחור מעבר לתאריך המסירה - יחול קנס בסך 1,500 ₪ שיקוזז משכרו של הנתבע. למעשה, מסירת המפתח הייתה בתאריך כ"ה בכסלו תשפ"ב (29.11.2021). עוד נקבע בהסכם, שהזמין ישאיר ברשותו 10% מהתמורה, וסכום זה ישולם בתום ביצוע העבודות, בכפוף לתיקון כל הליקויים. התובע השאיר בידו כ-60,000 ש"ח. עד היום שילם התובע לנתבע סך 815,000 ש"ח ₪.

הצדדים מסכימים שנתרו מספר ליקויים שדורשים תיקון, וכן שנעשו תוספות בניה מעבר לנדרש בהסכם, ומאידך יש עבודות המופיעות בהסכם שלא בוצעו בפועל. הצדדים נחלקו ביניהם על היקף הליקויים והעבודות הנוספות / החסרות, ועל אופן הערכתם.

על מנת להכריע במחלוקות שבין הצדדים, בית הדין הציע לצדדים להיעזר במומחה שיכריע בשאלות המקצועיות. הצדדים הסכימו לכך, וביום י"א בטבת תשפ"ג (4.1.2023) נערך סיור בבית נשוא התביעה. בסיור נכחו אב"ד, המומחה והצדדים.

### ב. טענות הצדדים

#### 1) התביעה העיקרית: החלפת ריצוף

לטענת התובע, יש פגמים רבים בריצוף הסלון, המטבח והמסדרון, שדורשים את החלפתם. הפגמים האמורים הם: שברים שאירעו במהלך העבודה, ריצוף שמתנתק, דירוג בריצוף, ופוגות לא אחידות. לא ניתן להחליף באופן ספציפי



את המרצפות הלקויות בלבד, כי אין אפשרות למצוא ריצוף בגוון זהה, כך שלטענת התובע יש צורך להחליף 78 מ"ר ריצוף, בעלות של 40,000 ש"ח.

לטענת התובע, הפגמים בריצוף לא היו ניכרים כשהיה ניתן לרכוש ריצוף זהה, משום שבמהלך הבנייה הרצפה הייתה מכוסה בשכבת לכלוך, כך שלא ניתן היה לראות את הפגמים. וגם לאחר סיום עבודת הריצוף, הפועלים המשיכו לעבוד על הריצוף עם פיגומים. לפיכך בזמן אמת התובע לא יכל להבחין בליקויים שהיו בריצוף ולרכוש ריצוף נוסף.

לטענת התובע צריך להחליף כ-27 אריחים בגדלים שונים, ואילו לטענת הנתבע צריך להחליף רק כ-6 אריחים.

התובע הוסיף, שהוא אמנם הסכים בעבר שהנתבע לא יחליף כ-10 מ"ר בריצוף בגוון שונה, באזור המסדרון ליד דלת הממ"ד, לאחר שהריצוף לא היה בגובה אחיד. אולם הסכמה זו נעשתה בלב כבד ומחוסר ברירה. כעת שהוא רואה שגם הריצוף במטבח ובסלון הינו לקוי, הוא מבקש לחייב את הנתבע להחליף את הריצוף בכל השטח של 78 מ"ר בהם יש ליקויים.

הנתבע מצידו הגיב על כך בשתי טענות: א) החיוב שהתובע מבקש להטיל עליו בסך 40,000 ₪ גבוה יותר מהמחיר הראשוני שהוסכם שיינתן לנתבע על כלל עבודת הריצוף, ולכן אין מקום להטיל עליו חיוב בסכום זה. ב) הצדדים סיכמו ביניהם שהתובע יביא את המרצפות, והנתבע יבצע את עבודת הריצוף. הנתבע הסביר לתובע מבעוד מועד שישנו הכרח להביא כמות גדולה של מרצפות, היות וטבעו של עולם שריצוף נשבר במהלך העבודה, אך התובע מאן לשמוע לו. לכן האחריות למחסור במרצפות מונחת לפתחו של התובע.

הנתבע הוסיף, שלדעתו אין צורך בהחלפת כל הריצוף, אלא ניתן לתקן את הריצוף הליקוי בסך 3,500 ₪ בלבד, (סך זה מורכב משכר יומי של רצף ועלות החומרים).

התובע ענה, שהוא אכן הביא 30% ריצוף רזרבי: סוכם שהנתבע ריצף 78 מ"ר, ועבור שטח זה הביא התובע 106 מ"ר ריצוף בשלבים: בתחילה 96 מ"ר ולאחר מכן עוד 10 מ"ר, ועוד 42 מ"ר פנל חתוך. לטענת התובע, הרצף שהביא הנתבע לא היה מקצועי וחלק מהריצוף נהרס בגלל שברים, ובנוסף הרצף נאלץ לפרק ולבנות מחדש בגלל טעויות של גובה, ואילו הסיבות שהריצוף שהובא לא הספיק.

## 2) טענות על ליקויים (טבלה 1):

בכתב התביעה, הוגשה רשימה ארוכה של ליקויים, שנעשו במסגרת עבודתו של הנתבע ותחת אחריותו (סעיף התביעה המרכזי דלעיל, שמבקש לחייב להחליף את כלל הריצוף, מופיע בסעיף 14 בטבלה). להלן טבלת הליקויים שהגיש התובע, יחד עם תגובת הנתבע:

| תגובת הנתבע | סך תביעה | תביעה |  |
|-------------|----------|-------|--|
|-------------|----------|-------|--|



|    |  |       |   |
|----|--|-------|---|
| 1  | ארון פח למחלקים (ארון לחנוכייה של הצנרת). מופיע בסעיף 12 להסכם: "ארון מחלקים מפח מגולוון צבוע בתנור"   | 2,000 | בקובץ תגובה ששלח הנתבע, הוא אישר תשלום זה   |
| 2  | הסדרת דוד חשמלי בגג: עלות התקנת דוד שוכב 150 ל', הקולטים נמצאים על הגג. נדרשים דוד, אביזרים וצנרת.   | 4,000 | מוכן להעלות את הדוד לגג, מדובר על חיבור שני חוטים. תמחור הנתבע: 780 ש"ח - התקנה יומית של פועל   |
| 3  | מכסים לשוחות שנפגמו במהלך העבודות: הנתבע עשה את שוחות הביוב עמוקה, כך שהמכסה היה קבור חצי מטר מתחת לאדמה. המודד לא מצא את השוחה, והפועלים של הנתבע חפרו כדי למצוא את השוחה. במהלך החפירה הם פגעו במכסה וכיסו אותו באדמה. | 300   | הנזק בוצע על ידי כלי של התובע, ולא באחריות הנתבע. ככל שהתובע יראה שמדובר בנזק שאנחנו גרמנו, כמובן שלא יהיה ויכוח והכל יוחלף על חשבוננו, כמו שמסוכם בחוזה וכמו שההגינות מחייבת |
| 4  | תיקון פתח חלל החלון שלא מתאים, הוא קטן מדי. קיים חלק מבטון אשר מונע את הסיבוב של התריס. התובע תמחר לפי צורך בתריס שלבים חיצוני חדש, מכיוון שלא יודע מי יסכים לבצע עבודה זו   | 1,500 | מסכים עם התובע שצריך לתקן, אבל לא מסכים עם התמחור. תמחור הנתבע: 250 ש"ח   |
| 5  | צבע מתקלף בקורות הגג החיצוניות   | 250   | מסכים עם התובע  |
| 6  | הביוב נעשה שלא לפי ההיתר, והיה צורך בתיקון נספח סניטרי   | 2,200 | מסכים עם התובע  |
| 7  | תיקון שליכט בשירותים   | 3,000 | מסכים עם התובע, אך אפשר לתקן בסכום נמוך יותר. תמחור הנתבע: פועל יומי ודלי קטן של שליכט - 1,000 ש"ח  |
| 8  | תיקון רובה סביב קופסת ביקורת בשירותי אורחים  | 50    | מסכים עם התובע  |
| 9  | תיקון הריצוף מסביב לקופסת ביקורת במקלחת  | 300   | מסכים עם התובע  |
| 10 | ניקיון רצפת מקלחת. התובע רכש חומצה ייעודית להסרת שאריות בטון   | 250   | מסכים עם התובע, אך אפשר לנקות בסכום נמוך יותר. תמחור הנתבע: 100   |



|  |        |  |    |
|--|--------|--|----|
| ש"ח לשעתיים עבודה. (50 ש"ח לשעת עבודה)   |        |  |    |
| מסכים עם התובע שצריך לתקן או להחליף. בקובץ תגובה ששלח הנתבע, הוא אישר תשלום זה   | 250    | תיקון פינת קרמיקה בחיפוי מיכל הדחה   | 11 |
| לבסוף התובע הסכים עם הנתבע שאין מה לתבוע על כך   | 100    | תיקון אריח שבור במקלחת. התובע וויתר על החלפת האריח, אך תובע תיקון עם רובה  | 12 |
| העבודה תומחרה בסך 2,200 ש"ח, ולא ברור מדוע התובע מבקש עוד 1,300 ש"ח נוספים.  | 3,500  | חיפוי קרמיקה בקירות המטבח: בוצע ללא איטום, עקום ולא אסתטי. נאלצנו לפרק הכל ולקנות קרמיקה חדשה. בוצע ע"י קבלן אחר. התובע רכש פעמיים חומר לחיפוי. והוא תובע מהנתבע את עלות החומרים בפעם השנייה ואת עלות העבודה. עלות העבודה לקבלן השני - 2,700 ש"ח.  | 13 |
| מפורט לעיל. הנתבע אישר תיקון בסך 3,500 ש"ח   | 40,000 | החלפת 78 מ"ר ריצוף (מפורט לעיל)  | 14 |
| מסכים עם התובע   | 1,000  | תיקון לוח החשמל  | 15 |
| מתקין התריס סגר את התריס בלי לבדוק את ההכנות לחשמל. מוכן לתקן את חיבור התריס לחשמל, אבל לא מוכן לקחת אחריות על בעיות באיטום ככל ויהיו. תמחור הנתבע לתיקון הליקוי: שכר יומי של חשמלאי בסך 1,200 ש"ח | 1,000  | לא ניתן להפעיל את התריס החשמלי (צריך להעביר חשמל למתג)<br>החשמל צריך להיות מבוצע ישירות מהלוח אל הקופסה של המתג, כפי שבוצע בשני תריסים אחרים. הנתבע רצה לחסוך ביצוע משקופים עיוורים. בחלונות אחרים הנתבע ידע להכין את החשמל בתוך הבית, אבל בתריס הזה אין חוטים בתוך הבית, החשמל הוכן בחוץ בניגוד למקובל. הנתבע הבטיח לבצע בחלונות מסגרת עץ כדי שיהיה אפשר לחבר אליה את האלומיניום, אך למעשה הוא לא ביצע זאת בכל החלונות. | 16 |



|   |               |   |    |
|---|---------------|---|----|
| מסכים עם התובע  | 250           | יש תאורה בקיר האבן החיצוני. בחיפוי נעשו פתחים גדולים מידי. צריך לסגור כי זה לא אסתטי ויתכנו נזילות  | 17 |
| עקרונית מסכים עם התובע למעט החיבורים לבית הישן, שלטענתו הוא הדגיש לתובע שהחיבור לא יראה טוב. תמחור הנתבע לתיקון הליקוי: יומיים עבודה של פועל - 1,560 ש"ח. | 1,500         | תיקון ליקויים בעבודות גבס: לא ישר, לא אחיד. בתפרים בפינות לא נראה טוב. חלק מבעיות הגבס הינן בקומה העליונה החדשה, שהנתבע ביצע מתחילתה ועד סופה. הטענות של הנתבע על חיבור לגבס ישן רלוונטיות רק לנק' אחת בבית, וגם אז היא לא סבירה. אם לוח הגבס המקורי באותה נק' הוא יותר עבה, על הנתבע להביא לוח מתאים כדי שהקיר יראה כמו שצריך. | 18 |
| בקובץ תגובה ששלח הנתבע, הוא אישר תשלום זה   | 8,000         | רחבה מרוצפת קיימת בחוץ שנפגמה במהלך העבודות   | 19 |
| מסכים עם התובע  | 300           | מראה במקלחת שנפגמה במהלך העבודות  | 20 |
| לא מסכים. היה על התובע להוציא את הכיריים למשך כל מהלך העבודה.   | 1,000         | כיריים במטבח (זכוכית) שנפגמו במהלך העבודות  | 21 |
| מסכים עם התובע  | 1,000         | שבר בקאנט השיש במטבח  | 22 |
| טוען שמדובר בהתקטנות, כי הברזים כבר היו ישנים, ובכל מקרה התובע היה צריך להחליפו.  | 800           | ברזי המטבח שנפגמו   | 23 |
| מסכים עם התובע  | 1,000         | תיקון גוף תאורה שנפגם במהלך העבודות   | 24 |
| <b>הנתבע אישר סך: 24,730 ש"ח</b>  | <b>73,550</b> | <b>סה"כ עלות תיקון הנזקים</b>   |    |

לאחר הדיון, התובע שלח מייל למזכירות בית הדין, כי ישנה נזילה בשירותים והנתבע הוא שאחראי לתקן ליקוי זה. במהלך הסיור הנתבע הסכים לדברי התובע שהוא אחראי על תיקון זה.



## 3) טענות על תוספות הבנייה (טבלה 2):

כאמור, הצדדים סיכמו כי בתמורה לביצוע העבודות, הנתבע יקבל סך של 950,000 ש"ח כולל מע"מ. אולם, התובע ביקש מספר תוספות בנייה, עליהן הוא התחייב לשלם מעבר לסכום הנ"ל. הנתבע הגיש לבית הדין רשימה של תוספות בנייה, על חלקה התובע אישר שמדובר בתוספת בנייה, אבל על חלקה טוען התובע שמדובר על בנייה שכלולה בהסכם הראשוני. כמו כן התגלעו חילוקי דעות גם בנוגע לתמחור התוספות.

להלן רשימת תוספות הבנייה שהגיש הנתבע, בצירוף תגובות התובע:

| תגובת התובע   | תמחור קבלן | תוספת בנייה   |   |
|---|------------|---|---|
| בין הצדדים היה הסכם קבלנות כללי, ולכן לא ניתן לחייב על עבודת חציבת כלונסאות. הנתבע חתם על החוזה כשהוא יודע מה מצב הכלונסאות ויודע מה העבודה הנדרשת.                           | 1,053      | חציבת הכלונסאות. לטענתו נושא זה ירד מההסכם ועבר לאחריות התובע, אך למעשה הנתבע בכל זאת עבד על כך, ולכן מגיע לו תשלום               | 1 |
| הנתבע השמיט 1,300 ש"ח. התובע מאשר סך 7,150 ש"ח.   | 5,850      | בניית שני עמודים עם בריקים  | 2 |
| מאשר  | 4,095      | הרחבת חלון המטבח  | 3 |
| הנתבע מבקש לחייב עבור התקנת דלת חוץ אחורית בסכום גבוה כמעט כמו דלת חדשה. הדלת בת כ- 5 שנים, המשקוף הותקן בהלבשה עם ברגים ע"ג המשקוף הישן וכך פורק בשיפוץ. תמחור תובע: 800 ש"ח | 1,755      | התקנת דלת חוץ אחורית. בגלל שמדובר בדלת ישנה היה צורך בזהירות יתרה שלא תישבר ובעבודה שדרשה זמן                                     | 4 |
| עבודה זו כלולה בהסכם, ולא ניתן לתבוע עליה תוספת   | 1,755      | התקנת שני חלונות שפורקו מחדרים אחרים. נושא זה ירד מההסכם ועבר לאחריות התובע, אך למעשה הנתבע בכל זאת עבד על כך, ולכן מגיע לו תשלום | 5 |
| העבודה בוצעה ברשלנות, ולכן התובע פטור מלשלם עליה.   | 790        | עבודת קרמיקה במטבח  | 6 |
| מאשר  | 1,872      | צביעה מיוחדת בחדרים   | 7 |



|   |          |   |    |
|---|----------|---|----|
| התובע מסכים לשלם 4,505 ש"ח. (נציין שיש בכתבי הטענות חילוקי דעות בדבר השינויים בחשמל, אך בסיוור שנערך במקום, הנתבע קיבל את חישוב התובע, ולפיכך אנו מחשבים את תוספות החשמל ע"פ דברי התובע). | 4,505    | שינויי חשמל   | 8  |
| מדובר על תיקון עבודה שלא נעשתה כראוי (פגות של 3 מ"מ במקום 1.5 ס"מ).   | 1,170    | יום עבודה על תיקוני כוחלה בבריקים. הנתבע ביצע את הכוחלה ולמחרת התובע ביקש כוחלה שונה, כך שהיה צורך לחרוץ את הכוחלה הישן ולעשות מחדש | 9  |
| מאשר  | 585      | הכנות מוטות הברגה לתריסים   | 10 |
| 19,007 ₪  | 23,430 ₪ | סה"כ:   |    |

#### 4 טענות על עבודות שלא בוצעו (טבלה 3):

להלן רשימת עבודות שלטענת התובע הן כלולות בהסכם, אך מכיוון שהנתבע לא ביצע אותן - מגיע לו זיכוי מהסכום אותו הוא חייב לשלם לקבלן.

בטבלה זו נציג את רשימת הקיזוזים על עבודות שהנתבע לא ביצע:

| ישנם קיזוזים בסך 100,049 ש"ח, שגם הנתבע מודה שמגיע לתובע (כתב הגנה עמ' 6)                          |            |                                |   |
|--|------------|--------------------------------|---|
| תגובת הנתבע  | תמחור תובע | קיזוזים - עבודות שהנתבע לא עשה |   |
| "אי אפשר לבקש זיכוי לאחר בניה. לא קרה לי עדיין דבר שכזה. בכל מקרה אני מקבל את דעת הבית דין בנושא". | 500        | הכנת גז בסלון                  | 1 |
| כני"ל  | 1,500      | ריצוף דמוי פרקט בחדרים         | 2 |
| כני"ל  | 250        | מאריך לאינטרפוף                | 3 |



|  |           |                  |   |
|--|-----------|------------------|---|
| הנתבע בכתב ההגנה הסכים לקזז בגין האיחור סך 10,500 ש"ח, אך התובע מבקש לקזז סך 13,500 ש"ח כלומר ישנו פער בסך 3,000 ₪ | 3,000     | איחור מסירת דירה | 4 |
| 100,049 ₪  | 105,299 ₪ | סך הקיזוזים      |   |

#### 5) קנס בגין איחור במסירת מפתח

תאריך מסירת המפתח לדירה על פי החוזה, היה אמור להיות ביום כ"ג באלול תשפ"א. למעשה, מסירת המפתח הייתה בתאריך כ"ה בכסלו תשפ"ב, כלומר ישנו איחור של 12 שבועות. התובע הפחית מתוכם שלושה שבועות בגין תוספות הבנייה שביקש, כך שלמעשה יש איחור של תשעה שבועות. בהסכם נקבע, כי בגין כל איחור של שבוע מעבר לתאריך המסירה - יחול קנס בסך 1,500 ש"ח, ולפיכך התובע מבקש לחייב את הנתבע בסך 13,500 ₪, אותו יש לקזז משכרו. הנתבע (בטבלת ההורדות) קיזז 10,500 ₪ (מופיע בטבלת הקיזוזים בסעיף 4), כך שלטענת התובע, נותרו לקיזוז עוד 3,000 ש"ח. הנתבע הסביר בדיון, שהאיחור במסירת הדירה נגרם בגלל הבידודים שהיו לפועלו בעקבות מגיפת הקורונה.

הנתבע מאשר לקזז סך 100,049 ש"ח, הכולל קיזוז בגין האיחור במסירת הדירה בסך 10,500 ₪. אך התובע מבקש לקזז סך 105,299 ₪, הכולל קיזוז בגין האיחור במסירת הדירה בסך 13,500 ש"ח.

#### 6) סיכום החישובים שיוצאים מטענות הצדדים

על פי טענות התובע יוצא שהוא חייב לנתבע סך 48,708 ש"ח. להלן החישוב: ההסכם היה על תשלום בסך 950,000 ש"ח, פלוס תוספות בנייה בסך 19,007 ש"ח (טבלה 2). סה"כ: 969,007 ש"ח. התובע שילם סך 815,000 ש"ח. בנוסף, לטענתו מגיע לו זיכוי בסך 105,299 ₪, בגין קיזוזים שונים (טבלה 3). סך הכל החוב של התובע: 48,708 ש"ח. בנוסף, לטענת התובע, עלות תיקון הנזקים היא בסך 73,550 ₪ (טבלה 1). לכן, התובע מבקש למחוק את חובו בסך של 48,708 ₪ כקיזוז עבור התיקונים, וגם מבקש שהנתבע ישלם לו סך 24,842 ש"ח, כדי להשלים את תיקון הליקויים. (נציין שבכתבי הטענות היו מספר חישובים לא מדויקים, וחישוב זה הוא החישוב המדויק שיוצא כתוצאה מטענות התובע).

על פי טענות הנתבע יוצא שהתובע חייב לו סך 58,381 ש"ח. להלן החישוב: ההסכם היה על תשלום בסך 950,000 ש"ח, פלוס תוספות בנייה בסך 23,430 ש"ח (טבלה 2). סה"כ: 973,430 ש"ח. התובע שילם סך 815,000 ש"ח. בנוסף מגיע לו זיכוי בסך 100,049 ₪, בגין קיזוזים שונים (טבלה 3). סך הכל החוב של התובע: 58,381 ש"ח. כאמור, הנתבע בכתבי הטענות ובדיון הודה, שמגיע לתובע זיכוי כספי בגין ליקויים בסך 24,730 ש"ח, כך שלמעשה החוב של התובע הוא סך 33,651 ש"ח.





### ג. נושאי הדיון

בחמשת הפרקים הראשונים, נדון בליקויים שהיו בעבודת הנתבע (טבלה 1). בפרק ו' נדון בחילוקי הדעות שהיו בנוגע לתוספות הבנייה (טבלה 2), ובפרקים ז-ח נדון בשאלת הקיזוזים (טבלה 3). בפרק ט' נסכם את כלל החישובים. נושאי הדיון אפוא כדלקמן:

- א. האם הנתבע איבד את זכות התיקון?
- ב. הסעד לו זכאי התובע על עבודת הריצוף.
- ג. חיוב על ליקויים שאושרו על ידי הנתבע.
- ד. חיוב על ליקויים שלא אושרו על ידי הנתבע.
- ה. הליקוי בקרמיקה במטבח.
- ו. הכרעת בית הדין בנוגע לתוספות הבנייה.
- ז. הכרעת בית הדין בנוגע לגובה הקיזוזים.
- ח. פיצוי על איחור במסירת הדירה.
- ט. סיכום החישובים העולים מפסק הדין.
- י. הוצאות משפט.
- יא. החלטות.

### ד. האם הנתבע איבד את זכות התיקון?

התובע מבקש לחייב את הנתבע בפיצוי כספי על הליקויים שהיו בעבודת הנתבע, ואילו הנתבע מתנגד לכך ומעוניין לתקן בעצמו (או על ידי פועליו) חלק מן הליקויים. נבחן אפוא את המקרה שלפנינו, האם יש לקבלן זכות לתקן את הליקויים, או שהקבלן איבד את זכותו לתקן, וניתן לחייב אותו בפיצוי כספי על הליקויים שהיו בעבודתו. ובכן, במקרה שלפנינו היו ליקויים בבנייה של הנתבע, והוא התרשל והתעכב מלבצע את התיקונים<sup>1</sup>, כפי שנראה מתכתובת הווטסאפ, כי התובע ביקש מספר פעמים מהנתבע שיתקן בעצמו, או על ידי קבלן חלופי לתיקון הפינישים, אך למעשה הנתבע לא תיקן, ואף הקבלן החלופי לא החל בעבודה.

<sup>1</sup> מדברי הפתחי חושן (שכירות פרק יג סעיף ד) ניתן ללמוד, כי אי עמידה מהותית בזמנים - נחשבת כמו הפרה יסודית של החוזה, ובמצב זה זכותו של המזמין לסיים את ההתקשרות על דעת עצמו ולסלק את הקבלן. הפתחי חושן למד זאת מדברי כסף הקדשים (בסימן שעה סעיף א). עוד כתב כסף הקדשים (סימן רז סעיף א): "סוחרים המגבילים זמנים ביניהם לקבלת הלוקח הבהמות שקנה או שארי המטלטלין שאין צריכים הוצאות להאכילם, כיון שהגיע הזמן ולא בא הלוקח לקבל והמוכר מוחזק - נראה שביד המוכר לבטל המקח". הנימוק לכך הוא, שיש אומדן ברור שהמזמין הסכים לחתום על הסכם עם הנתבע, רק בתנאי שהוא יבצע את עבודתו בתוך זמן סביר, אך אם הנתבע מתעכב בצורה לא סבירה, רשאי המזמין לדרוש את סילוק הנתבע. החזון איש (חו"מ ליקוטים סימן טז) הוסיף, שגם כאשר לא נעשה תנאי, אלא ההסכם נעשה בצורה סתמית, אך הלוקח התרה במוכר שהוא רוצה לקבל את המוצר בזמן, ואם לא יקבל בזמן הוא יבטל את המכירה - אנו אומרים שיש אומדנה דמוכח שהעסקה נעשתה על תנאי (למרות שבפועל העסקה הייתה סתמית), ובמידה והמוכר לא יעמוד בלוח הזמנים - ניתן לבטל את המקח.



בתאריך כ"ט בטבת תשפ"ב (2.1.2022) התובע כתב לנתבע: "אמרת שתסיים פרויקט ביצהר תוך שבוע ואז תדבר איתי. המתנתי 3 שבועות בסבלנות. **אם יש לך רצון וכוונה לתקן ליקויים - תיצור קשר. תקבע פגישה**".

בתאריך ח' באדר א' תשפ"ב (9.2.2022) הנתבע כותב לתובע, שבשבועיים הקרובים חבר קבלן ייכנס לסייע בתיקונים. הנתבע ציין, שמדובר בקבלן "עם ידיים טובות, אלוף בפינישים". שבועיים לאחר מכן (24.2.2022) התובע כותב בוואטצפ לנתבע: "בוקר טוב. **עברו שבועיים. מה התחדש?**"? כשבוע לאחר מכן (1.3.2022) הנתבע שולח הודעה שהוא יגיע מחר עם קבלן חלופי. שלושה שבועות לאחר מכן (21.3.2022) התובע כותב בוואטצפ לנתבע: "**עברו 3 שבועות ולא התקדמו במילימטר**". יש לך עדכון?" בתאריך ז' באייר תשפ"ב (8.5.2022) התובע שולח הודעה לנתבע ובו הוא מודיע לנתבע, כי הוא לא מעוניין בקבלן החלופי, אלא הוא יסדיר את הסכסוך בבית הדין.

מעבר לתכתובות הנ"ל, יש עוד הקלטות בווטסאפ, בהן התובע מבקש מהנתבע שיבוא לסיים את הליקויים.

## דיון:

על פי ההלכה (שו"ע חו"מ שו, ח), כאשר המזמין התרה בקבלן לתקן את עבודתו והוא לא עשה זאת - ניתן לסלקו לאחר התראה<sup>2</sup>. צריך לציין, שבהתראה המזמין לא צריך להדגיש שאם הקבלן לא יתקן הוא יסולק, אלא מספיק

<sup>2</sup> הגמ' במסכת בבא מציעא דף קט עמוד א דנה בשאלה, מתי יש למזמין זכות לסיים את ההתקשרות עם קבלן. הגמ' הסיקה שקבלן שגורם לנזקים ולהפסדים למזמין - יכול המזמין לסלקו. ואם מדובר על נזק בלתי הפיך - ניתן להפסיק את ההתקשרות אף ללא התראה. נחלקו הראשונים, האם הגמ' התייחסה רק לעובדי ציבור או גם לעובדים במגזר הפרטי. הרמב"ם (הלכות שכירות פרק י הלכה ז) כתב שרק עובדי ציבור ניתן לפטר ללא התראה, ("הנוטע אילנות לבני המדינה"), שכן הציבור מעסיק את עובדיו על דעת כך שהם משתדלים במלאכתם על הצד הטוב ביותר. ("הואיל והעמידו אותן הצבור עליהם"). מכאן משמע שלא ניתן לפטר עובד במגזר הפרטי ללא התראה, ורק בעובדי ציבור אנו מטילים עליהם אחריות להקפיד ביותר על מלאכתם, ואם התרשלו בתפקידם ניתן לפטרם ללא התראה. וכן פסק השולחן ערוך בסימן שו סעיף ח.

אבל הראב"ד כתב שאין חילוק בין עובד במגזר הפרטי ובין עובד במגזר הציבורי, וגם עובד פרטי אם מדובר בהפסד שלא ניתן לתקן את ההפסד (למשל זמן שהתבזבז, רווחים שלא יגיעו, הפסדים בגרמא שלא ניתן לתבוע) - ניתן לפטר ללא התראה, שכן כך אירע בסיפור המובא בגמ', שרבינא פיטר את רוניא ללא התראה, למרות שרוניא היה עובד פרטי. וכן פסק הטור. הרמ"א כתב שיטה זו בשם "ויש אומרים". הב"ח בס"ק יב הסביר בצורה אחרת את דברי הרמב"ם: רבינא היה חבר במועצת העיר, "ולא עשו אנשי העיר דבר בלא דעתו". רבינא מינה את רוניא שיהיה אחראי על כל הגינון בעיר. כך שההפסד שגרם רוניא, אינו רק לרבינא באופן פרטי, אלא ההפסד הוא לכל אנשי העיר.

מכאן שאם מזמין העבודה התרה בקבלן שעבד בצורה לקויה וגרם לנזקים - ניתן לסלק אותו לאחר התראה, כי ההתייחסות בגמ' לעובד ציבור באה לתת דגש על ההתראה: לעובדי ציבור אין צורך בהתראה, אך לעובד במגזר הפרטי יש צורך בהתראה, ומכאן שאם עובד פרטי קלקל והמעסיק התרה בו - ניתן לפטרו.

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



להתרות בקבלן על כך שיש ליקויים בעבודתו. וכך נראה מדברי רש"י (מסכת בבא בתרא דף כא עמוד ב ד"ה כמותרין): **"כמותרין ועומדין דמו - שלא יקלקלו"**. כלומר ההתראה צריכה להיות על הליקוי, ולא בהכרח על סיוס ההתקשרות בין הצדדים.

הבקשות החוזרות והנשנות מצד התובע חשובות כהתראה, ולפיכך על פי ההלכה התובע זכאי לסלק את הנתבע, ולתבוע פיצוי כספי עבור תיקון הליקויים.

כמו כן, בסעיף 2 להסכם הנתבע התחייב: **"ככל שבעת המסירה יתגלו אי התאמות או ליקויים - הם יתוקנו במהירות המירבית ע"י הנתבע ועל חשבונו"**. על פי שיקול דעת בית הדין, נראה כי הזמן שעבר מאז מסירת הדירה חורג הרבה מעבר למהירות מירבית. עוד נקבע בסעיף 18 לנספח: **"הנתבע אחראי על נזקים לציבורי ולפרטי ולתקנם תוך זמן סביר (עד 3 ימים)"**.

עוד נקבע בסעיף 4 להסכם, כי: **"מזמין העבודה יהיה רשאי לבטל את ההסכם מיידית ולסלק את ידו של הנתבע מהאתר, ולחייבו בנזקים ולפרוע ערבות ביצוע במקרים המפורטים: א. במקרה שהנתבע הפסיק עבודתו ללא אישור ו/או הסכמת המזמין ו/או בניגוד לתוכניות וללוח הזמנים המוסכם"**.

בסעיף 17 להסכם עוד נקבע: **"המזמין רשאי להודיע לקבלן שהוא אינו מעוניין בשירותיו, והוא רשאי להפסיק את תוקפו של הסכם זה בהודעה של 10 ימים מראש"**. ואכן התובע הודיע לנתבע כי הוא אינו מעוניין עוד בשירותיו, לפיכך התובע רשאי היה על פי ההסכם לסלק את הנתבע, ולחייבו בתשלום הנזקים והליקויים שנגרמו במהלך עבודתו.

**לסיכום: גם על פי ההלכה, וגם על פי ההסכם שבין הצדדים, התובע רשאי היה לסיים את ההתקשרות עם הנתבע, ומשכך הנתבע איבד את זכותו לתקן את הליקויים והנזקים, והוא מתחייב עבורם בתשלום פיצוי כספי לתובע.**

#### ה. הסעד לו זכאי התובע על עבודת הריצוף

התובע טוען שיש פגמים בריצוף שדורשים את החלפתם, ומכיוון שלא ניתן לתקן את הריצוף הלקוי, כי אין אפשרות למצוא ריצוף בגוון זהה, הוא מבקש לחייב את הנתבע לממן את החלפת כל הריצוף בשטח 78 מ"ר, בסך 40,000 ₪ הנתבע לעומת זאת טען, שהתובע היה אחראי על הבאת הריצוף, והוא לא הביא מספיק ריצוף רזרבי. הנתבע הוסיף, שלדעתו, עלות תיקון הליקויים כרוכה בסך 3,500 ₪ בלבד (עלות רצף יומי וקצת חומר).  
**דיון:**

בסעיף 2 להסכם יש התחייבות של הנתבע לבצע את העבודה באיכות טובה: **"הנתבע מתחייב לבצע את מלוא העבודות במיומנות, באופן רצוף ומלא, באיכות טובה ועפ"י כל דין ותקן ותקנות התכנון והבנייה"**. למעשה הנתבע הודה בדיון (פרוטוקול עמ' 6 שורה 26), שהיו ליקויים בעבודת הריצוף:

**אב"ד: אתה מסכים שהרצף הראשון לא היה כ"כ טוב והיו ליקויים?**

**נתבע: מסכים.**



הפוסקים דנו בחיוב נזיקין ביחס לנזק ממשי שנגרם לחלק מתוך יחידה שלימה, כאשר מחמתו גם החלק הנותר של היחידה מאבד מערכו<sup>3</sup>. ולכן יש לחייב את הקבלן גם בהחלפת הריצוף התקין, מחמת הנזק שנגרם לחלק מהריצוף, שפוגם באחידות של הריצוף כולו.

אך מעבר לכך: הקבלן התחייב בחוזה (סעיף 2) לבצע את העבודה במיומנות ובאיכות טובה. ריצוף שאינו אחיד אינו עונה לדרישה זו, ולכן על הקבלן לדאוג לתיקון ליקוי זה.

כדי לקבוע את ההגדרה המקצועית לליקוי בריצוף, ואופן התיקון, פנה בית הדין לקבלת חוות דעת ממומחה. בית הדין ביקש ממומחה שיסייר בבית, ולאחר מכן יענה על השאלות הבאות:

1. 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?

<sup>3</sup> בספר **דברי גאונים** (כלל צו בס"ק נח, הביאו הפתחי חושן, פקדון ושאלה, פרק ח הערה מז) מובאת מחלוקת הפוסקים, באדם ששבר חלק מסט, למשל אדם ששאל שני עגילים, ועגיל אחד אבד. שוים של שני העגילים יחד הוא מאה שקלים, אך עגיל שנותר לבד שווה שלושים שקלים. השאלה היא, האם הולכים אחר שוים כאשר הם יחד, כך שעבור עגיל אחד שאבד - יש לשלם חמישים שקלים, או שבוחנים האם אירע נזק גם לעגיל שנותר, ומכיוון שכעת נותר עגיל בודד בשווי 30 ש"ח, הרי שנגרם נזק של 70 ש"ח.

בשו"ת **זרע יעקב** (סימן סז) כתב, שיש פנים לכאן ולכאן, ולכן יש לפסוק כפי השומא האמצעית, שישלם חמישים שקלים. וכן פסק **הערך ש"י** (חוי"מ סימן שדמ סעיף ב), כי העגיל שנותר - ניזוק בגרמא ואין לחייב בגרמא, אלא יוכל לומר לו: הרי שלך לפניך. אבל בשו"ת **קול אליהו** (ח"א חוי"מ סימן יד) פסק שישלם גם על הפחת שנוצר, שכעת העגיל הבודד שווה רק 30, כך שנגרם לו נזק בסך 70 ש"ח.

**הדברי גאונים** פסק כשיטת הקול אליהו, שיש לחייב שומר גם על נזקי גרמא ולכן עליו לשלם גם על ירידת ערכו של העגיל שנותר, כמבואר בנתיבות (בסימן קפג ס"ק א). כך כתב הדברי גאונים:

כיוון שהשומר מחויב לשלם כל הפסד שיבוא על ידו אף בגרמא בעלמא, (כאשר ביארתי בדיני גרמא, כלל טו סימן ח, ובדיני שותפים כלל צט סימן יח, בשם גדולי האחרונים), אם כן מה לי הפסד הנאבד או הפסד הנזם הנשאר, הלא על שניהם נעשה שומר, ועל ידי גרמתו נפחת הנזם הנשאר משוויו.

גם **השואל ומשיב** (בהסכמה לדברי גאונים) סבור שיש לחייב את המזיק ב-70 ש"ח, כלומר על המזיק לשלם את מלוא הנזקים שנגרמו גם לעגיל הנותר. כך גם פסק בשו"ת **רב פעלים** (חלק ג - חושן משפט סימן ח): "מציינו בדין הסרסור או השואל או האומן ענין הדומה לספק דידן שפסקו האחרונים בכל הני מילי - **דחייב לשלם גם הפסד של הנשארת**, ולפי זה גם בנידון דידן חייב שמעון בהפסד הפחת שנפחת מן ערך חתיכה הנשארת". וכן פסק בשו"ת **תועמות ראם** (בסימן יט).

מכאן ניתן ללמוד גם לגבי קבלן שמבחינה הלכתית מוגדר כשומר (שו"ע חוי"מ שו). כך שאם הוא שבר חלק מריצוף, ככל ולא ניתן למצוא ריצוף זהה, ונגרם נזק ממשי בריצוף שמכער את המראה הכללי - ניתן לחייב את המזיק בתשלום ריצוף מלא. וזאת משום שהפגם הוא במראה הכללי של הריצוף שאינו אחיד, ואם חלק מהריצוף ניזק - הרי שהנזק הוא על כלל הריצוף.

עוד נציין, כי הנידון של הריצוף פשוט יותר מהנידון של העגילים - שם העגיל הנותר בשלמותו, הוא לא נפגם כלל, אלא רק פחת ערכו, וניתן לרכוש עגיל נוסף ולהשלים את הסט. לעומת זאת, הריצוף עצמו שנותר שלם הוא למעשה גם פגום, כיון שהריצוף כולו לא אחיד, ולא ניתן להשלים את הנזק לבדו.



2. מה ההמלצות האופרטיביות מבחינתך: אפשרות 1- על רמת ביצוע זו ניתן לדרוש מהנתבע לפרק את כל הריצוף ולבנות מחדש, (כך טענת התובע). 2- מספיק לתקן עם רובה וכד', (כך טענת הנתבע). 3- לפצות בסכום כספי. 4- תשובה אחרת.
3. כמה ריצוף רזרבה מקובל להביא?

#### ביחס לשאלה הראשונה המומחה ענה:

מבדיקה של רמת הריצוף נראה כי יש כ-30% מרצפות עם פגם כזה או אחר: שבר בפני המרצפת, שינוי ברוחב הפוגה עם המרצפת הסמוכה לה, שינוי במישוריות ובגובה ביחס למרצפת הסמוכה לה. כמות פגמים כזו היא מעבר לנורמה. מצב סביר זה עד 5% או מספר חד ספרתי של מרצפות שנדרש להחליפן. חשוב לציין כי הנתבע לא מסוגל לספק כזו של מרצפות מאותו דגם ואותה סדרה, למעשה הנתבע לא מסוגל לספק מרצפות כאלה כלל, כך לדבריו.

#### ביחס לשאלה השנייה המומחה ענה:

ההמלצה שלי היא, ריצוף מחדש של כל השטח הציבורי בדירה: סלון, מטבח מסדרונות או קביעת סכום פיצוי. סכום הפיצוי ייקבע בהתחשב בעלות הפירוק והריצוף מחדש מחד, ומאידך להתחשב בהיעדר הצורך בביצוע עבודה מלוכלכת ואינטנסיבית בדירה מאוכלסת.

עלות פירוק ופינוי: 45 ש"ח למ"ר, פירוק פנלים - 19 למ"א. עלות ריצוף כולל מרצפות וחומר במחיר יסוד: 242 למ"ר, פנלים: 43 ש"ח למ"א. תוספת של סכום עבור התאמות נגרות, אלומיניום, עבודה בדירה מאוכלסת - 10%.

לפי תוכניות הביצוע יש 78 מ"ר ריצוף, ו-42 מ"א פנל. כך שעבור עלות פירוק ופינוי הריצוף על הנתבע לשלם 3,510 ש"ח, ועבור פירוק הפנלים - על הנתבע לשלם 798 ש"ח. עבור עלות הריצוף, על הנתבע לשלם 18,876 ש"ח, ועבור עלות הפנלים, על הנתבע לשלם 1,806 ש"ח. סה"כ על הנתבע לשלם 24,990 ש"ח. ועוד 10% מסכום זה סך 2,499 ש"ח. סה"כ הנתבע ישלם לתובע סך 27,489 ש"ח.

#### ביחס לשאלה השלישית המומחה ענה:

מקובל לספק 5% רזרבה מכל סוג ריצוף או חיפוי.

נציין כי התובע הביא 106 מ"ר (בשלבם, בהתחלה 96 מ"ר ולאחר מכן עוד 10 מ"ר). כלומר התובע רכש 30% ריצוף יותר מהנצרך. בית הדין שאל את הנתבע על כמות הריצוף הרזרבית שהוא היה ממליץ, והנתבע ענה: 15%-30%. כך שלמעשה התובע הביא את הכמות שהייתה מומלצת גם לפי דברי הנתבע.

נדגיש, כי השאלות שהופנו למומחה הובאו לפני הצדדים בטרם נשלחו למומחה, והצדדים יכלו להעיר עליהן. כך שהיה ברור מראש לכל הצדדים שהמחלוקת בנושא זה תוכרע על פי תשובת המומחה, ולכן להמלצתו של המומחה יש תוקף מחייב.

נוסיף ונאמר: בעבר התובע מחל על כך שכ-10 מ"ר מן הריצוף אינו אחיד, ואם כן לכאורה היה מקום לטעון שאין לו זכות לחזור בו ולדרוש עתה מן הנתבע להחליף גם מרצפות אלו. אך למעשה אין לקבל טענה זו, ונבאר את דברינו.



אין ספק שהמרצפות שהתובע הסכים לוותר על החלפתן פוגעות בצורה משמעותית במראה הבית, והסכמתו של התובע נעשתה בדוחק רב, מחוסר ברירה ומתוך הנחה ששאר הריצוף שבבית – תקין. הדעת נותנת שמחילת התובע נעשתה בטעות והוא רשאי לחזור ממנה אם לאחר מכן מתגלה שישנם פגמים רבים גם בשאר הריצוף.

פשוט וברור לכל אדם, שמחילתו של התובע נעשתה אך ורק מתוך הנחה ששאר הבית ירוצף כראוי בהמשך, ואילו היה התובע יודע ששאר הבית לא ירוצף כראוי ויהיה צורך להחליף את הריצוף, בוודאי שלא היה מוחל (אודות סמכותו של בית הדין להסתמך על אומדן דעת ניתן לעיין באתר בית הדין, הסתמכות על אומדן דעת, סעיף 4. וראו גם קידושין מ"ט: תוספות ד"ה דברים שבלב, ועיינו גם רמ"א חו"מ רז ד הקבוע שבמתנה [והוא הדין למחילה] יש תוקף גם לדברים שבלב).

לאמיתו של דבר, הנתבע מעולם לא טען שהתובע מחוייב למחילתו על אותם 10 מ"ר (הגם שהחלפת הריצוף היא הנושא המרכזי ביותר בתיק זה). בית הדין מבין מכך, שגם הנתבע מסכים שהתובע אינו מחוייב למחילתו, ומהטעם שהזכרנו.

**לסיכום: גם על פי ההלכה, וגם על פי ההסכם שבין הצדדים, ובהתאם לחוות דעת המומחה שהוסכמה על הצדדים, הנתבע חייב בתיקון הריצוף כולו בשטח 78 מ"ר. בית הדין מקבל את המלצת המומחה, ומחייב את הנתבע לשלם בגין סעיף זה סך 27,489 ש"ח.**

#### 1. חיוב על ליקויים שאושרו על ידי הנתבע

לעיל הובאה טבלה עם רשימת ליקויים ששלח התובע מזמין העבודה, ובצידה תגובת הנתבע (טבלה 1). חלק מהליקויים אושרו על ידי הנתבע בדיון ובכתב ההגנה שנשלח לאחר הדיון. בכל הסעיפים שאישר הנתבע, בית הדין מכריע כפי בקשת התובע והסכמת הנתבע. ומכיוון שלעיל קבענו, שהנתבע אינו זכאי לתקן בעצמו, לפיכך חלה עליו החובה לשלם את שווי תיקון הליקויים. הסכום שיצטבר יקוזז תחילה מחובו של התובע לנתבע.

בפתח הדברים נאמר, שבמהלך הדיון ולאחר מכן בכתב ההגנה ובסיוור – הנתבע הודה והסכים לטענות רבות שהתובע העלה. ולאחר שהוא הודה אין הוא רשאי לחזור בו. דין זה נלמד מדברי הנימוקי יוסף (בבא בתרא עח. ד"ה שטרי) שכתב, שהצדדים לא רשאים לחזור בהם ממה שכתבו לבית הדין, גם אם יתנו אמתלה, וכך נפסק להלכה ברמ"א (חו"מ יג, ג) וכך כתב הסמ"ע (פ, ס"ק י): "דכל דכתב - ודאי מידק דייק בטענתו". כלומר אדם שכותב את טענותיו, מדקדק וכותב בצורה מדויקת.

להלן רשימת הליקויים שהנתבע הודה בהם. נציין כי הכנסנו לטבלה זו רק את הליקויים שהנתבע הודה עליהם ותמחורם מוסכם על שני הצדדים. (המספור נשאר כפי המספור בטבלת הליקויים שהובאה לעיל):

| תגיבת הנתבע                                | סך תביעה | תביעה           |   |
|--|----------|-----------------|---|
| בקובץ תגובה ששלח הנתבע, הוא אישר תשלום זה. | 2,000    | ארון פח למחלקים | 1 |



|   |               |  |    |
|---|---------------|--|----|
| מסכים עם התובע.   | 250           | צבע מתקלף בקורות הגג החיצוניות                         | 5  |
| מסכים עם התובע.   | 2,200         | הביוב נעשה שלא לפי ההיתר, והיה צורך בתיקון נספח סניטרי | 6  |
| מסכים עם התובע.   | 50            | תיקון רובה סביב קופסת ביקורת בשירותי אורחים            | 8  |
| מסכים עם התובע.   | 300           | תיקון הריצוף מסביב לקופסת ביקורת במקלחת                | 9  |
| מסכים עם התובע שצריך לתקן או להחליף. בקובץ תגובה ששלח הנתבע, הוא אישר תשלום זה. | 250           | תיקון פינת קרמיקה בחיפוי מיכל הדחה                     | 11 |
| מסכים עם התובע.   | 1,000         | תיקון לוח החשמל  | 15 |
| תמחור הנתבע לתיקון הליקוי: יומי של חשמלאי 1,200 ש"ח                             | 1,000         | לא ניתן להפעיל את התריס החשמלי                         | 16 |
| יומיים עבודה של פועל - 1,560 ש"ח.   | 1,500         | תיקון ליקויים בעבודות גבס                              | 18 |
| בקובץ תגובה ששלח הנתבע, הוא אישר תשלום זה.                                      | 8,000         | רחבה מרוצפת קיימת בחוף שנפגמה במהלך העבודות            | 19 |
| מסכים עם התובע.   | 300           | מראה במקלחת שנפגמה במהלך העבודות                       | 20 |
| מסכים עם התובע.   | 1,000         | שבר בקאנט השיש במטבח                                   | 22 |
| מסכים עם התובע.   | 1,000         | תיקון גוף תאורה שנפגם במהלך העבודות                    | 24 |
|   | <b>18,850</b> | <b>סה"כ עלות תיקון הנזקים שמוסכמים ע"י הנתבע</b>       |    |

בנוסף, הצדדים הסכימו שישנה נזילה בשירותים ועל הנתבע לתקנה. בית הדין מקבל את הסכמת הצדדים וקובע שעל הנתבע לתקן את הנזילה בשירותים או לשלם לתובע את ההוצאות הכרוכות בתיקון נזילה זו.

נבקש להעיר מספר הערות:

#### (1) ליקוי מס' 3: תביעה על מכסים לשוחות שנפגמו במהלך העבודות

לגבי תביעה זו השיב הנתבע: "ככל שהתובע יראה שמדובר בנזק שאנחנו גרמנו, כמובן שלא יהיה ויכוח והכל יוחלף על חשבוננו". הנתבע העיר, שיתכן והנזק נגרם כתוצאה ממקרופייל (טרקטור גדול שחופר יסודות) שהביא התובע עצמו, כך שהנתבע כלל לא אחראי לנזק שנגרם למכסה של הביוב.



**דיון:** השוחה הייתה קרובה לבית, כך שכמעט ואין היתכנות שגלגלי המקרופייל יגיעו קרוב לקירות הבית, ויותר מסתבר לומר שהמכסה של הביוב נפגם במהלך החפירה למציאת השוחה. בית הדין סבור שיש לראות בכך ראייה ברורה שמוכיחה את טענת התובע, שהנזק נגרם על ידי הנתבע. בית הדין (על סמך מאמרו של הגר"ז"נ גולדברג: "שבחי הפשרה", משפטי ארץ א, עמ' 79. וראו גם באתר בית הדין) מתוקף סמכותו לפשר מחייב את הנתבע חיוב חלקי המשקף את העובדה שאין וודאות מלאה שהנזק נוצר על ידי הנתבע, ומאידך מסתבר מאד שכך אירע. **לאור זאת בית הדין מחייב את הנתבע לשלם 270 ₪.**

### (2) ליקוי מס' 16: הפעלת התריס החשמלי:

הנתבע טען ביחס לליקוי זה: "מתקין התריס סגר את התריס בלי לבדוק את ההכנות לחשמל". יש לדון האם יש מקום לטענת הנתבע, שהיות והתובע הזמין בעל מקצוע אחר, אין הוא נושא באחריות.

**דיון:** בסעיף 12 להסכם נקבע:

תעמוד למזמין הזכות לבצע עבודות נוספות בתוך אתר הבנייה שלא הוגדרו בחוזה זה, עם קבלן או ספק אחר, ללא צורך בקבלת רשות מהנתבע. **הדבר ידוע לקבלן ומוסכם, ולא תהיה לו כל תביעה או תלונה או הסרת אחריות מהעבודות אותם הוא ביצע.**

כלומר התובע רשאי היה להביא בעל מקצוע שיסגור את התריס. האחריות על הכנת החשמל לתריס הייתה מוטלת על הנתבע, כך שהוא היה אמור לוודא מול התובע, שהכנות החשמל הוכנסו למתקן התריס. למעשה אין כל השלכה מעשית לשאלה משפטית זו, כי התובע תבע על סעיף זה 1,000 ש"ח, והנתבע אישר לשלם סכום גבוה יותר: 1,200 ₪, כך שלמעשה הנתבע הודה על חיובו בתביעה זו.

### (3) הודאה בחוב גבוה יותר מהתביעה:

בשני מקומות הנתבע היה מוכן לשלם יותר מסכום התביעה (ליקוי 16 ו-18). לאחר שהנתבע הסכים לשלם יותר מגובה התביעה, שינה התובע את גובה תביעתו ותבע סכום גבוה יותר. יש לדון האם על בית הדין לחייב את הנתבע בסכום גבוה יותר מהנקוב בתביעה הראשונית.

**דיון:** התובע הינו מפקח בנייה שיוודע את שיעור הסכומים הנדרשים לעבודה ועלות התיקונים. מכיוון שהוא לא תבע סכום גדול יותר, יש לראות את דבריו הראשוניים כהודאה בכך שזוהי עלות הליקויים. לחילופין, ניתן להניח שהוא מחל על כך, ועקב מומחיותו אין זה נחשב למחילה בטעות (בעל דין שהודה או מחל אינו יכול לחזור מדבריו). כך עולה מפסיקת הרמ"א (ח"מ יז, יב):

בעל דין שתבע חבירו בעד דבר מועט, והדיין רואה שיתחייב לו על פי הדין יותר ממה שתבע - אין לו לדיין לפסוק יותר ממה שתבע; ואם פסק לו יותר - הוי טעות בדין, וחוזר.

אמת שיש אומרים שאם התובע חזר ותבע סכום גבוה יותר, הוא זכאי לקבלו (ראו להלן), אולם זה דווקא כאשר מתברר לבית הדין שדברי התובע הראשוניים נאמרו מתוך טעות. (ועיינו גם שו"ע ורמ"א [ח"מ פח יב] הקובעים,





שהתובע חיטים ולא שעורים, נחשב למי שמחל על השעורים או למי שהודה שאין הנתבע חייב לו שעורים, מפני שאנו מניחים שאילו הייתה לתובע טענה גם על השעורים, היה תובע גם אותם).

לפיכך יש לחייב את הנתבע רק בסכום התביעה ולא מעבר לכך.

**לסיכום: יש לקזז מחובו של התובע לנתבע סך 18,850 ש"ח בגין תיקון הליקויים שבהם הייתה הסכמה, ועוד 270 ש"ח בגין עלות מכסים לשוחות שנפגמו, סה"כ 19,120.**

#### ז. חיוב על ליקויים שלא אושרו על ידי הנתבע

רשימת הליקויים הבאה עוסקת בפריטים שהנתבע לא הודה לטענת התובע, המומחה תמחר את עלות תיקון הליקויים הללו. (המספור נשאר כפי המספור בטבלת הליקויים שהובאה לעיל):

| תמחור המומחה   | סך תביעה | תביעה                         |    |
|--|----------|-------------------------------|----|
| בהשלמה לדו"ח כתב המומחה שעלות דוד עם התקנה: 3,700 ש"ח.   | 4,000    | הסדרת דוד חשמלי בגג           | 2  |
| עלות התיקון כוללת פירוק אפשרי של חיפוי האבן וחציבת הבטון המפריע ואז תיקון אסתטי של החיפוי והסגירה. עלות לעבודה זו: 1,500 ש"ח. בקשת התובע מקובלת וסבירה.  | 1,500    | תיקון פתח חלל החלון שלא מתאים | 4  |
| לפי מצב הקיר יש לבצע מחדש את השליכט הצבעוני בקיר זה כיוון שכל ניסיון לתיקון לא ייראה אסתטי. יש לקלף את השליכט הישן ואז לבצע את החדש לאחר יישום פריימר על קיר הרקע. עלות ביצוע הקיר מחדש הוא לפי יום עבודה של פועל מקצועי וחומר, 1,200 ש"ח. בהשלמה לדו"ח כתב המומחה שאין צורך בביצוע שליכט בכלל השירותים. | 3,000    | תיקון שליכט בשירותים          | 7  |
| מצב המקלחת ושאריות חומרי הבנייה מצביעים על כך שללא חומר ניקוי ייעודי המקלחת לא תתנקה. דרישת התובע על סך 250 ש"ח מקובלת.  | 250      | ניקיון רצפת מקלחת             | 10 |
| דרישת העלות של התובע על סך 100 ש"ח - מקובלת.   | 100      | תיקון אריח שבור במקלחת        | 12 |



|   |                  |                              |    |
|---|------------------|------------------------------|----|
| בסיוור הובהר כי מדובר בכיריים 5 להבות של אלקטרה. באין הגדרה לגיל הכיריים, להלן עלות ממוצעת: כיריים גז: 500 ש"ח.                     | 1,000            | כיריים במטבח (זכוכית) שנפגמו | 21 |
| הובהר כי מדובר בברז "דולפיין" משומש. מחיר ברז דולפיין חדש הוא כ- 200 ש"ח. המחיר לברז אחד משומש הוא מקסימום 100 ש"ח. (ישנם 2 ברזים). | 800              | ברזי המטבח שנפגמו            | 23 |
|   |                  | <b>סך הכל</b>                |    |
|   | <b>7,450 ש"ח</b> |                              |    |

### 1) ליקוי מס' 17: פתחים גדולים בקיר האבן:

בקיר האבן החיצוני הקבלן ביצע פתחים גדולים מדי בחיפוי האבן לנקודות תאורה חיצונית, כך שבחלקם לא ניתן להתקין גופי תאורה. בנוסף הפתחים לא אסתטיים והדבר גם עלול לגרום לנזילות. התובע ביקש לחייב את הקבלן בסך 250 ש"ח, אך המומחה כתב שעל ליקוי זה מגיע לתובע סך 1,300 ש"ח על הפי הפירוט הבא: ישנן תשע נקודות תאורה. ב- 5 נקודות הפתח לא כל כך גדול, וניתן לסגור עם כוחלה בעלות של 300 ש"ח, אך יש 4 נקודות בהן הפתח גדול מאוד, ויש לבצע אבן חדשה עם הכנה לגוף תאורה, בעלות של 1,000 ש"ח.

גם כאן יש לדון האם על בית הדין לחייב את הנתבע בסכום הגבוה מהנקוב בתביעה.

**דיון:** לכאורה על פי דברי השולחן ערוך (ח"מ יז, יב) שהבאנו בסוף הפרק הקודם אין מקום לחייב יותר מהסכום שביקש התובע, דהיינו 250 ש"ח, ועלינו להניח שהתובע וויתר על זכותו ואינו מעוניין לקבל יותר מהסכום שתבע או לראות את דברי התובע כהודאה שאין מגיע לו סכום גבוה יותר. אולם במקרה זה, בית הדין סבור שיש לחייב את הנתבע במלוא הסכום שקבע המומחה. וזאת משום שבענין הזה ברור לבית הדין שהתובע לא היה מודע לדרך תיקון הפתחים. התובע עובד אמנם כמפקח בנייה, והוא מבין בנושאים אלו, אך בנושא זה התובע ביקש מבית הדין להפנות למומחה את השאלה הבאה: "פתחים גדולים בחיפוי אבן לנק' תאורה חיצונית - מהי דרך הטיפול? סגירה בכוחלה בלבד? או החלפת האבן?" התובע מבקש מהמומחה לדעת את דרך הטיפול בפתחים גדולים מדי, ושאלתו מעידה שלא היה מודע לדרך התיקון של ליקוי זה.

במצב כזה שהתובע לא מודע לדרך הטיפול - נראה שהוא טעה בסכום הראשוני שנקב בכתב התביעה, וקציצה שנעשתה בטעות מתבטלת כדין מחילה שנעשתה בטעות, כמבואר בפוסקים המובאים בהערה<sup>4</sup>. לכן יש לחייב את הנתבע לשלם את הסכום שקבע המומחה. (יש להוסיף, שלכל השיטות בעל דין יכול לחזור מהודאה, אם התברר שהודאתו ניתנה מתוך טעות).

<sup>4</sup> ה"ט"ז (על סימן יז סעיף יב) והש"ך (שם בס"ק טו) העירו על דברי הרמ"א (שם), שאם בית הדין משתכנע, שהתובע טעה, ולכך לא דרש סכום גבוה יותר - יש לפסוק כפי הסכום המגיע לו, ועל כך נאמר (משלי פרק לא פסוק ח): "פִּתְחֵי פִּידֵי לְאֵלִים". לא ניתן לומר שהתובע מחל, שכן זו מחילה בטעות. וכן פסק גם החתם סופר (מסכת בבא בתרא דף ה עמוד א), הנת"בות (שם בס"ק א) וערוך השולחן (בסעיף יט).



עוד נציין כי בכתב הסיכומים התובע ביקש לחייב את הנתבע לשלם את הסכום שכתב המומחה (ולא רק את הסכום הנמוך שהוזכר בתחילה על ידי התובע בכתב התביעה). במצב כזה בוודאי שיש לחייב את הנתבע בסכום שהזכיר המומחה, ואין מקום לטעון שהתובע מוותר על חלק מזכויותיו ומוכן לקבל סכום נמוך יותר. וכך כתב נתיבות המשפט (שם בס"ק ב): "ונראה, דאפילו לא הוציא הדיין עדיין ממון, והוא חוזר וטוען לפני בית דין המותר שמגיע לו על פי הדין, ואומר שמה שתבע מקודם פחות היה בטעות - דיכול לחזור ולטעון, והבית דין פוסקין לו אחר כך גם המותר". כלומר ככל והתובע חזר ותובע את מלוא הסכום - בית הדין צריך לפסוק לו לפי טענתו השנייה את מלוא הסכום, כי התברר שהתובע לא מחל על הסכום הנוסף.

**לסיכום: יש לחייב את הנתבע לשלם סך 7,450 ש"ח בגין תיקון הליקויים בהם לא הייתה הסכמה, על פי תמחור המומחה בטבלה, ועוד סך 1,300 ש"ח על תיקון הפתחים הגדולים. סך הכל יש לחייב את הנתבע בסך 8,750 ש"ח.**

## 2) ליקוי מס' 13: תיקון הקרמיקה במטבח

התובע מבקש לחייב את הנתבע בסך 3,500 ש"ח בגין עבודה לקויה בחיפוי קרמיקה בקירות המטבח. עבודה זו בוצעה ללא איטום, בצורה עקומה ולא אסתטית. התובע פירק את כל החיפוי, הזמין ריצוף חדש וקבלן אחר ביצע מחדש את עבודת חיפוי קיר המטבח בקרמיקה. (תביעה מס' 13 ברשימת הליקויים בטבלה 1). הנתבע מצידו הגיב, שהעבודה תומחרה בסך 2,200 ש"ח, ולא ברור מדוע התובע מבקש 1,300 ש"ח נוספים. על כך ענה התובע, שהוא רכש פעמיים חומר לחיפוי, לפיכך הוא תובע מהנתבע את עלות החומרים בפעם השנייה ואת עלות העבודה.

**דיון:** התובע כבר פירק את הקרמיקה, ולא היה ניתן לקבל חוות דעת מהמומחה על איכות עבודה זו. אך למעשה נראה שלא היה צורך במומחה, כי הנתבע, בתשובה לשאלת בית הדין, הודה שהעבודה לא בוצעה כראוי:

"הסוג קרמיקה שהתובע הביא, היה ממש קשה לביצוע, ויכול להיות שהדבר הנכון היה להגיד לו שאני לא מתעסק עם זה, אבל בכל זאת היה לחץ של זמן, רצינו לסיים, אז ביצענו, בתקווה שנצלח. וזה היה ללא הצלחה".

הנתבע מודה שמדובר בסוג קרמיקה שהיה "ממש קשה לביצוע", וגם מודה שהעבודה לא בוצעה בהצלחה. לטענת הנתבע, יש לחייבו רק בהחזר תשלום על העבודה שלא בוצעה כראוי. אולם לטענת התובע יש לחייב את הנתבע גם בכל עלויות התיקון. זאת משום שמלבד שהתובע לא נהנה מעבודתו של הנתבע ואף פירק את כל החיפוי, הוא אף נאלץ להזמין ריצוף חדש בעלות 800 ש"ח, ושילם שוב לבעל מקצוע אחר 2,700 ש"ח כדי שיבצע את העבודה בשנית. במצב דברים שכזה סבור בית הדין שיש לקבל את התביעה ולחייב את הנתבע לשלם לתובע 3,500 ש"ח גם עבור עלויות עבודת התיקון, משום שהנתבע גרם לתובע למלוא הוצאה כספית כזו. סמכותו של בית דין זה לחייב על גרימת נזקים עקיפים מעוגנת בסעיף 6 לשטר הבוררות שעליו חתמו הצדדים. על פי שיקול דעת בית הדין, בנסיבות המקרה שלפנינו, יש להשית על הנתבע חיוב גם בגין גרימת נזק עקיף.

נוסיף ונאמר: הריצוף שייך לתובע, והוא לא נתן אותו לנתבע במתנה או לעשות בו כרצונו, אלא לעבוד איתו כדי ליצור שבח. ככל והנתבע הרס אותו, עליו לשלם מפני שהוא נחשב למזיק או לשומר שכר שלא שמר כראוי, וכדין אומן שקלקל (כמבואר בשו"ע חו"מ שו, ב).



**לסיכום: הנתבע חייב לשלם לתובע סך 3,500 ש"ח בגין הליקוי בעבודת החיפוי בקיר המטבח. סכום זה יקוזז מחובו של התובע.**

### 3) ליקוי מס' 21: הכיריים

הנתבע טען שהתובע היה צריך להוציא את הכיריים לפני תחילת העבודה. לטענתו, דבר ידוע וברור הוא שבעת ביצוע עבודות בבית, עלולים להיווצר נזקים, ולכן הנזק שנגרם לכיריים מוטל לפתחו של התובע שבחר לא להוציאם מן הבית בטרם יחל הנתבע בעבודתו. דין טענה זו להידחות.

סעיף 5 בחוזה עליו חתמו הצדדים קובע כך:

בכל התקופה בה הקבלן מבצע את העבודות, הוא יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בסביבת עבודתו, הן נזק גוף והן נזק ממוני, הן נזק ישיר והן נזק עקיף, הן נזק למזמין או לקבלן ו/או לעובדיהם והן נזק לכל צד ג'.

לאור זאת, איננו מקבלים את טענת הנתבע.

מעבר לצורך נציין, שמסתבר שגם בלא סעיף זה היה על התובע לשלם, ומעמדו הוא ככל מזיק אחר שחייב לשלם. התובע הזמין את הנתבע לעבוד בביתו אך היה על הנתבע להיזהר ולא להזיק לחפצים שנמצאים בסביבת עבודתו. בנוסף, הלא הנתבע ידע שהכיריים נמצאים בבית, והיה יכול לדרוש מן התובע להוציאם בטרם יחל בעבודתו. מסתבר שיש לראות את בחירתו של הנתבע להתחיל לעבוד בטרם ידרוש מהתובע להוציא את כליו, ככנונות לשלם על הנזקים שייגרמו.

בשולי הדברים נציין שעל פי מקורות ההלכה יש מקום לדון האם הקבלן חייב לשלם על נזק זה, וזאת משום שהיות והנזק נגרם בשגגה ובעת שהקבלן שקיבל רשות לשהות בבית התובע (ראו רמב"ם חובל ג ו, ופתחי חושן נזיקין פרק א סעיף כה - כז והערה סט ואכמ"ל), אולם לא הארכנו בשאלה זו היות וכבר הסברנו שבמקרה שלפנינו הצדדים סיכמו במפורש שהקבלן יהיה אחראי לכל נזק שייגרם.

יש להעיר – בסעיף זה רק עסקנו בהכרעה המשפטית בטענת הנתבע. אולם ההכרעה המקצועית בשאלת עלות הכיריים נקבעה על פי המומחה, והיא מופיעה בטבלה דלעיל בסעיף 21.

**לסיכום: על הנתבע לשלם עבור הנזק שנגרם לכיריים. עלות הנזק נקבעה על פי דברי המומחה ומופיעה בסעיף 21 בטבלה דלעיל.**

### 4) ליקוי מס' 2: הסדרת דוד חשמלי

הנתבע טען שהוא רכש דוד עבור התובע ומשכך הוא לא חייב לשלם על הדוד. **דין:** התובע ביקש מהנתבע להתקין את הדוד, אך הנתבע סירב להגיע להתקנת הדוד ללא קבלת תשלום נוסף. מאחר שבית הדין כבר פסק, שהתובע רשאי היה להפסיק את התקשרות עם הנתבע, לפיכך לא ניתן לחייב את התובע לקבל את הדוד שהנתבע רכש עבורו. למעשה בהסכם נקבע שמגיע לתובע דוד, אך כאמור הנתבע לא התקין דוד זה, ולפיכך מגיע לתובע החזר כספי כפי שקבע המומחה.



## ח. חיוב על תוספות בנייה

להלן הכרעת בית הדין בנוגע לחילוקי הדעות שיש בין הצדדים בנוגע לתוספות בנייה, עליהן מבקש הנתבע לחייב את התובע בתוספת תשלום.

| תוספת בנייה                          | תמחור הנתבע | תגובת התובע                                   | הכרעת בית הדין  |
|--------------------------------------|-------------|---|---|
| 1 חציבת כלונסאות                     | 1,053       | חלק מהסכם קבלנות כללי                         | הצדדים הסבירו בסיור, שהייתה הסכמה ביניהם, שהתובע יבצע עבודה זו בעצמו, כך שההסכם לא כולל בתוכו עבודה זו. היות ולאחר מכן הנתבע חצב ועבד בכלונסאות, לכן עבודה זו מוגדרת כתוספת, ועל התובע לשלם לנתבע סך 1,053 ש"ח. |
| 2 בניית שני עמודים עם בריקים         | 5,850       | הנתבע שכח 1,300 ש"ח. התובע מאשר סך 7,150 ש"ח. | מגיע לקבלן סך 7,150 ש"ח.  |
| 3 הרחבת חלון המטבח                   | 4,095       | מאשר  | מגיע לקבלן סך 4,095 ש"ח.  |
| 4 התקנת דלת חוץ אחורית               | 1,755       | מדובר בסכום גבוה כמעט כמו דלת חדשה            | להלן תשובת המומחה: הערכת עלות הפירוק וההתקנה כולל כיוון הדלת, אחסנתה, אחריות על ביצוע העבודה: 1,200 ש"ח.  |
| 5 התקנת 2 חלונות שפורקו מחדרים אחרים | 1,755       | כלול בהסכם                                    | בית הדין מקבל את תגובת התובע שסעיף זה כלול בהסכם בסעיף 8 לנספח: "העבודה כוללת פתיחת חלון בחדר ילדים שאינה מופיעה בתוכנית האדריכלית. החלונות בחדר זה ובמבואה שנסגרת לחדר יועברו מחלונות שנסגרים".                |
| 6 עבודת קרמיקה במטבח                 | 790         | העבודה בוצעה ברשלנות                          | אין שכר לעבודה שבוצעה בצורה לקויה. התובע אף פירק את הריצוף ובנה ריצוף חלופי.  |



|   |                                      |       |                                   |    |
|---|--------------------------------------|-------|-----------------------------------|----|
| מגיע לקבלן סך 1,872 ש"ח.  | מאשר                                 | 1,872 | מיוחדת צביעה בחדרים               | 7  |
| מגיע לקבלן סך 4,505 ש"ח.  | מאשר                                 | 4,505 | שינויי חשמל                       | 8  |
| עם סיום הסיור ערכנו בירור נוסף ממנו עלה שהתובע צודק, ואכן מדובר על תיקון עבודה שלא נעשתה כראוי, ולפיכך לא מגיע לנתבע תשלום על כך. | מדובר על תיקון עבודה שלא נעשתה כראוי | 1,170 | יום עבודה על תיקוני כוחלה בבריקים | 9  |
| מגיע לקבלן סך 585 ש"ח.  | מאשר                                 | 585   | הכנות מוטות הברגה                 | 10 |
| <b>סך התוספות המגיעות לקבלן: 20,460 ש"ח.</b>  |                                      |       |                                   |    |

**לסיכום: התובע חייב לשלם לנתבע סך 20,460 ש"ח בגין תוספות בניה.**

#### ט. קיזוזים בגין עבודות שלא בוצעו

להלן רשימת עבודות שלטענת התובע לא בוצעו, ולפיכך הוא מבקש לקזז אותן מחובו. הנתבע מצידו הגיב: "אי אפשר לבקש זיכוי לאחר בנייה. לא קרה לי עדיין דבר שכזה. בכל מקרה אני מקבל את דעת הבית דין בנושא".

| הכרעת בית הדין  | תמחור תובע | עבודות שהנתבע לא עשה   |
|---|------------|------------------------|
| בקשת הזיכוי מטבעה באה לאחר סיום הבנייה, וככל והנתבע לא ביצע את העבודות - המזמין זכאי לזיכוי כספי. בסיור התברר כי אכן עבודות אלו לא בוצעו, ולפיכך בית הדין מקבל את תביעת התובע שיש לקזז מחובו בגין עבודות אלו. | 500        | הכנת גז בסלון          |
| הנתבע לא השיג על תמחור התובע (כפי שעשה במקומות אחרים), ואף ציין שהוא מקבל את דעת בית הדין בנושא, ולכן אנו מקבלים את התמחור שהציג התובע.   | 1,500      | ריצוף דמוי פרקט בחדרים |
|   | 250        | מאריך לאינטרפוף        |

**לסיכום: בית הדין מקבל את תביעת התובע בנוגע לקיזוז סך 2,250 ש"ח מחובו. בנוסף ישנם קיזוזים בסך 100,049 ש"ח שגם הנתבע מודה שמגיעים לתובע (כתב הגנה עמ' 6). סך הקיזוזים בסעיף זה הינו 102,299 ש"ח.**



### י. פיצוי על איחור במסירת הדירה

בחווה שבין הצדדים נקבע שעל כל איחור של שבוע מעבר לתאריך המסירה יחול קנס בסך 1,500 ש"ח. התובע מבקש לחייב את הנתבע בסך 13,500 ש"ח בגין איחור של תשעה שבועות במסירת הדירה. בכתב ההגנה (מופיע בטבלה מס' 3) הסכים הנתבע לקזז סך 10,500 ש"ח (סך זה כבר כלול בסכום של 100,049 ש"ח שהסכים הנתבע לקזז והוזכרו לעיל), כך שהפער בין הצדדים עומד על 3,000 ש"ח. הנתבע הסביר בדיון שהאיחור במסירת הדירה נגרם בגלל הבידודים שהיו לפועליו בעקבות מגיפת הקורונה.

**דיון:** בנוגע לפיצוי בגין איחור במסירת הדירה, יש לדון בשלוש שאלות: (1) האם יש לחייב את הנתבע בקנס על התקופה שעובדו שהו בבידוד? (2) האם קנס זה נחשב ל"אסמכתא"? (3) האם יש איסור ריבית בקנס המצטבר?

#### 1) קנס על הזמן שהעובדים שהו בבידוד

על פי ההלכה אם סוכם שאדם ישלם כסף אם לא ימלא תנאי כלשהו, ולבסוף אכן לא קיים את התנאי, אזי הדבר תלוי: אם לא מילא את התנאי מרצונו – עליו לשלם (בכפוף לדיני אסמכתא), ואם לא קיים את התנאי מחוסר ברירה (מתוך אונס) – אזי הוא פטור מלשלם. אולם עיקרון זה כוחו יפה רק כאשר מדובר על מניעה בלתי צפויה, אך מניעה שהיה ניתן לצפותה מראש אינה פוטרת מלשלם, וכדברי ערוך השולחן חושן משפט סימן נה סעיף א:

ודווקא אונס דלא שכיח הרבה אלא שהוא שכיח ולא שכיח כגון שחלה או עכבו נהר שבאותו זמן נתגדלה הנהר מהפשרת שלגים או ממי גשמים שלא כדרך כל השנים וכיוצא בזה **דלא עלה בלבו להתנות על זה** וכ"ש אונס דלא שכיח כלל רק בעיתים רחוקים, אבל אונס דשכיח הרבה - לא מקרי אונס, **דהיה לו להתנות בזה, ומדלא התנה - סבור וקביל.**

אמור מעתה: האונס השכיח צפוי מראש, והיה על המתחייב להתנות מראש שלא ישלם אם ייאנס. אם לא הבהיר זאת, הרי שקיבל על עצמו לשלם בכל מקרה ולכן עליו לשלם (עוד אודות גדרה וטעמה של הלכה זו ראו: שולחן ערוך חו"מ נה א, ש"ך סק א, אורים סק ב).

במקרה שלפנינו הנתבע חתם על ההסכם בתאריך י"ג באייר תשפ"א (25.4.21), יותר משנה לאחר שפרצה מגיפת הקורונה והאפשרות שיהיו בידודים בשל המגיפה הייתה צפויה וידועה. בזמן החתימה על ההסכם הנתבע היה מודע למגיפה ולבידודים שבאו בעקבותיה, ובכל זאת חתם על חיוב קנס בגין איחור במסירת הדירה. לפיכך אין מקום לפטור את הנתבע בטענה שלא עמד בתנאי מחמת אונס. בקצרה נאמר, כי גם הלכת מכת מדינה, המתחשבת בנסיבות של אונס, לא חלה על מקרה זה, כפי שמבואר בהערה<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> דיני מכת מדינה שייכים כאשר יש אונס כללי בהיקף נרחב הגורם להפסד בלתי-נמנע, כמו בזמני הסגרים. (להרחבה עיינו: הרב ישועה רטבי, הפרת הסכמי עבודה עקב מגפת הקורונה, תחומין מא). אבל עובד שנאלץ להיכנס לבידוד עקב חשיפה לחולה קורונה, או חולה קורונה שהפסיק לעבוד בגלים שבין הסגרים, לא תחול עליו הלכת מכת מדינה, אלא יחולו עליו דיני אונסים. וזאת משום שבזמנים אלו רוב האנשים אינם בבידוד ויכולים לעבוד, כך שמדובר על אונס פרטי לאדם שנכנס לבידוד ולא על אונס כללי (כמו שהיה בזמני הסגרים), וכפי שפסק **השולחן ערוך** (חו"מ שכב, א) שאם רוב אנשי העיר מתנהלים כרגיל, אין לראות בכך מכת מדינה.



## 2) אסמכתא בקנס פיגורים

הדין הכללי של אסמכתא קובע שאם אדם התחייב לשלם לחברו אם יתמלא תנאי מסוים, אזי ההתחייבות לשלם נחשבת אסמכתא ואינה תקפה אף אם התנאי התקיים (ראו שולחן ערוך חושן משפט סימן רז). במקרה שלפנינו הנתבע התחייב לשלם אם לא ימסור את הדירה במועדה, ולאור האמור לכאורה היה עלינו לקבוע שאין תוקף להתחייבותו לשלם. אולם למעשה במקרה שלפנינו יש להתחייבות תוקף מחייב וזאת מפני שזו לא התחייבות לשלם, אלא התחייבות לוותר על תשלום, כלומר שהנתבע התחייב למחול על חלק משכרו אם יהיה איחור במסירת הדירה. במקרה של התחייבות למחול על תשלום, נפסק בשולחן ערוך (חו"מ רז, יא) שאין חיסרון של אסמכתא, וההתחייבות תקפה<sup>6</sup>. (להרחבה עיינו: תחומין כרך לט, הרב ישועה רטבי, תשלום קנס על איחור במסירת הדירה). נציין כי תיתכן עילה נוספת לכך שבמקרה שלפנינו לא חל דין אסמכתא – האפשרות שאין מדובר כאן בפיצוי מוגזם ("אלפא זוזי") אלא בפיצוי סביר ("מיטבא" – ראו ב"מ ק"ד:), אך לא הארכנו בכך, היות וממילא מדובר על אסמכתא במחילה.

## 3) ריבית בקנס פיגורים

על פי ההלכה (שולחן ערוך בסימן קעז סעיף טז), יש איסור ריבית בקנס פיגורים שמתרבה, כי הזמן שעובר גורם לתוספת בתשלום, וככל ויש תוספת תשלום בגין תוספת זמן – יש בכך איסור ריבית. עיינו בדברי שולחן ערוך הרב (יורה דעה הלכות ריבית והלכות עיסקא סעיף מח) שקבע, שלא רק בהלוואה יש איסור בקנס מצטבר, אלא גם בהסכמי מכירה יש איסור ריבית בקנס מצטבר. (אא"כ נכתב בחוזה שכל האמור בו יחול על פי היתר עסקה או אם

---

דיני עבודה שהופסקה בגלל אונס פרטי - מובאים בשולחן ערוך וברמ"א (חו"מ שלד, א): **אם בעת חתימת החוזה שני הצדדים היו מודעים לאונס, או ששני הצדדים לא היו מודעים לאונס, או במקרה שהעובד יכל לדעת על האונס והמעסיק לא יכל לדעת - העובדים לא זכאים לקבל שכר על הזמן שהם לא עבדו בו, כי יש ספקות שונים בשאלה זו ומאחר והם אלו שמוציאים מהמעסיק, לכן המוציא מחברו עליו הראיה.** (זאת בתנאי שלא הייתה רשלנות מצד המעסיק). **מהר"ם פדואה** (סימן פו) הוסיף: "דהמוציא מחברו עליו הראיה, ונאמר שמזל הפועל גרם". כלומר, יש ספק איזה מזל גרם לכך שהעבודה תופסק, ומכיוון שניתן לומר שמזלו של הפועל גרם לכך שהעבודה תתבטל, לפיכך הוא לא זכאי לקבל את שכרו.

במקרה של הפסקת עבודה בעקבות כניסה לבידוד - שני הצדדים יכלו לדעת על אפשרות לחשיפה פוטנציאלית, או שני הצדדים לא יכלו לדעת על החשיפה הספציפית של העובד שהכניסה אותו לבידוד, ולפיכך מעיקר הדין אין כל הקלה לנתבע על כך שעובדו נכנסו לבידוד. עוד נציין לדברי הרמב"ם (הלכות מכירה פרק יט הלכה ו) שכתב: "והוא הדין לכל תנאי ממון שאומדין דעת המתנה, ואין כוללין באותו התנאי אלא דברים הידועין שבכללן היה התנאי, והם שהיו בדעת המתנה בשעת שהתנה".

כלומר יש לבחון האם בשעת עריכת ההסכם על סוגי האונס השונים - הצדדים היו כוללים את האונס בחוזה, או שלא היו חוששים לאונס שהוא קיצוני ורחוק. אם הצדדים היו כוללים את סוג האונס בחוזה - האונס נחשב לאונס מצוי וכולל בהתחייבות, אבל אם מדובר על תרחיש לא סביר ועל אונס שלא היה ניתן לעלות על הדעת - אין זה בכלל ההתחייבות, ועל אונס כזה יש פטור, כי הצדדים לא חשבו על אונס זה, כך שלא הייתה דעתם להתחייב על אונס לא שכיח. במקרה כאן הצדדים ידעו בעת חתימת החוזה על האונס (=ידעו שיתכן ועובדיו של הנתבע ישוהו בבידוד) ולכן הוא כולל בהתחייבות של הנתבע.

<sup>6</sup> אומנם הרמ"א (שם) פסק כדעת רש"י במס' בבא מציעא (מחב ד"ה דיו), שיש דין אסמכתא גם במחילה, אך הפתח-תשובה (ס"ק יג) כתב בשם שו"ת מים-חיים (חו"מ סי' ה), שגם הפוסקים כדברי הרמ"א יכולים לומר 'קים לי' כדברי השו"ע ולא להשיב את המשכון שבידם, שכן הרמ"א לא סיים: "וכן עיקר" כהרגלו פעמים רבות. עוד נציין, שמדובר בקנס מקובל בחוזה, וכל התחייבות בדבר שנהגו (סיטומתא) – עשויה לבטל את דין האסמכתא ולתת תוקף להתחייבות (ראו רמ"א חו"מ סא ה, חתם-סופר, חו"מ סי' סו).





נקבע קנס חד פעמי בסכום לא מוגזם). לאור זאת, היה נראה לכאורה התשלום שנותן הקבלן כפיצוי על כל שבוע של איחור, הוא ריבית.

אומנם לאחר העיון בית הדין סבור, כי אין במקרה שלפנינו איסור ריבית. איסור ריבית שייך רק כאשר יש **חוב**, ועבור תוספת זמן - יש תוספת תשלום, אבל במקרה כאן, מלכתחילה אין **חוב** על תוספת הזמן (וכפי שנסביר), ולכן גם אין איסור ריבית, ונבאר דברינו. בחוזה שבין הצדדים הוסכם שהקבלן לא יקבל את ה-10% האחרונים (כ-95,000 ש"ח) עד שיסיים את מלאכתו. נמצא שבכל הנוגע לעבודות האחרונות של השיפוץ, הקבלן צריך לבצע את מלאכתו ורק לאחריה המזמין יתחייב לשלם לו עבור המלאכה. מכאן ברור שהקבלן עדיין לא היה חייב לשלם לבעלים דבר, וגם לא היה חייב לבצע להם שום מלאכה. במצב כזה אין מקום לדבר על איסור ריבית (שעוסק בחייב שמאחר לשלם את חובו) ויש לראות את ההסכם בין הצדדים כהסכמה שאם הקבלן יסיים את מלאכתו ב-כ"ג אלול - אזי הוא יקבל מחיר גבוה, ואם יסיים את מלאכתו בתאריך מאוחר יותר, אזי הוא יקבל מחיר נמוך יותר, והדבר דומה לקונה הקובע עם המוכר את מחיר המוצר בהתאם לתאריך המכירה (כגון שקובע שאם יקבל את המוצר ביום ראשון - ישלם בעת קבלתו שני שקלים, ואם יקבל את המוצר ביום שני - ישלם בעת קבלתו רק שקל אחד), שאין בזה איסור ריבית.

לרווחא דמילתא, בית הדין שלח שאלה זו לרב שלמה אישון שליט"א<sup>7</sup>, והוא ענה כדברינו:

כל עוד הקבלן לא סיים את העבודה אין עדיין חובת תשלום. וא"כ הרי זה כאילו קבעו מספר מחירים על העבודה בהתאם למועד סיומה: ככל שהקבלן יסיים את העבודה מוקדם יותר כך מחיר העבודה יהיה גבוה יותר.

שונה הדבר במכירה שם החוב נוצר ברגע שהמוצר הגיע לידו של הקונה, ואם הוא דוחה את מועד התשלום הרי יש כאן המתנת מעות שאסור לקחת עליה ריבית.

ובאמת גם במכירה אם קבעו מספר מחירים למוצר בהתאם למועד ההספקה. דהיינו שכל שמועד ההספקה יהיה קרוב יותר כך מחיר המוצר יהיה יקר יותר פשוט לעני"ד שאין כאן ריבית מן הטעם הפשוט שאין כאן הלוואה.

לטענת אחד הדיינים קיים נימוק נוסף ורחב יותר לכך שאין כאן ריבית. איסור ריבית קובע שהחייב לחבירו מעות – אינו רשאי לתת לו סכום נוסף. אולם מי שאינו חייב לחבירו דבר, רשאי לתת לו סכום נוסף. על פי ההלכה קבלן המתחייב לעבוד אצל חבירו, רשאי לחזור בו מהתחייבותו (שאף שהקבלן נהג שלא כראוי בכך שלא עמד בדיבורו, מכל מקום אין בית הדין כופה אותו לעבוד, אלא רק דורש ממנו לפצות את מזמין העבודה על נזקים מסויימים וכו' בהתאם לאמור בשו"ע חו"מ סימן שלג סעיף א-ד). היות ואין לקבלן חובה לעבוד, לכן גם אם הוא בוחר לשלם לחבירו סכום מסויים (מעבר לביצוע המלאכה), הרי שאין זו ריבית.

<sup>7</sup> סמכותו של בית דין זה להתייעץ עם רבנים נוספים (באופן שלא יפגע בחיסיון של בעלי הדין) מעוגנת בסעיף 12 לכללי האתיקה של דייני בית הדין ארץ חמדה-גזית הקובע כי "דיין רשאי להיוועץ בעניין שבפניו בעמיתיו הדיינים ובכל מי שימצא לנכון כדי להוציא משפט צדק".



נחזור ונדגיש, התובע בכתב הסיכומים תבע סך 13,500 ש"ח בגין האיחורים. אב בית הדין בסיור הדגיש לתובע, כי הנתבע כבר קיזז סך 10,500 ש"ח מהחוב, כך שלמעשה בגין סעיף האיחורים ניתן לחייב את הנתבע רק בסך 3,000 ש"ח.

**לסיכום: ההתחייבות של הנתבע לשלם פיצוי לתובע על איחור במסירת הדירה - תקפה, ולפיכך על הנתבע לשלם לתובע עוד סך 3,000 ש"ח. סכום זה יקוזז מחובו של התובע.**

#### יא. סיכום החישובים העולים מפסק הדין

- (1) עבור הליקויים בבנייה - התובע זכאי לפיצוי בסך 58,859 ש"ח, על פי הפירוט הבא:
  - (1) עבור עבודת הריצוף - סך 27,489 ש"ח.
  - (2) עבור תיקון הליקויים המוסכמים - סך 19,120 ש"ח.
  - (3) עבור תיקון הליקויים שאינם מוסכמים - סך 8,750 ש"ח.
  - (4) עבור הליקוי בעבודת החיפוי בקיר המטבח - סך 3,500 ש"ח.
- (2) עבור תוספות הבנייה - התובע חייב לשלם לנתבע סך 20,460 ש"ח.
- (3) עבור עבודות שלא בוצעו - יש לקזז משכר הנתבע 102,299 ש"ח.
- (4) כמו כן שווי הקיזוז על איחור במסירת הדירה סך 3,000 ש"ח.

**לסיכום: ההסכם קבע שהתובע צריך לשלם לנתבע סך 950,000 ש"ח, לסכום זה צריך להוסיף עוד 20,460 ש"ח עבור תוספות הבנייה, וסה"כ התובע היה חייב לנתבע סך: 970,460 ש"ח. התובע כבר שילם לנתבע סך 815,000 ש"ח. ביחס לחוב הנותר בסך 155,460 ₪ - מגיע לתובע קיזוז בסך 105,299 ₪, וקיזוז עבור פיצוי על הליקויים בסך 58,859 ש"ח. לסיכום החשבון, הנתבע חייב לשלם לתובע סך 8,698 ש"ח.**

#### יב. הוצאות משפט

על פי המדיניות ההלכתית של רשת בתי הדין ארץ חמדה גזית, כאשר הצדדים התנהלו באופן הוגן בהליך הדיון המשפטי, בית הדין רואה את פנייתם כפנייה משותפת, ולכן הם מתחלקים ביניהם בשווה בתשלום אגרת בית הדין (אודות נושא זה ניתן לעיין באתר בית הדין). כך היה במקרה זה.

התובע שילם 510 ש"ח עבור אגרת בית הדין.

**לפיכך על הנתבע לשלם לתובע 255 ש"ח עבור השתתפות באגרת בית הדין.**



## יג. החלטות

- א. הצדדים אינם רשאים לחזור מהסכמותיהם. הנתבע מחויב לעמדת התובע בסעיפים שהסכים לקבלה. התובע מחויב לעמדת הנתבע בסעיפים שבהם הסכים לקבלה.
- ב. הנתבע ישלם לתובע 8,953 ש"ח. (8,698 ש"ח פיצוי + 255 ש"ח השתתפות באגרת בית הדין).
- ג. על הנתבע לתקן את הנזילה בשירותים או לממן את עלות התיקון.
- ד. שני הצדדים רשאים לכתוב לבית הדין בתוך 14 יום האם יש תביעות שלא הוכרעו בפסק דין זה, והאם יש טעות חישובית.
- ה. התשלום יבוצע בתוך 40 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.
- ו. ניתן לערער על פסק הדין עד ליום רביעי י"ב באייר תשפ"ג (3.5.2023). תאריך זה נקבע בהתחשב עם ימי הפסח.

פסק הדין ניתן ביום שני ה' בניסן תשפ"ג, 27 במרץ 2023

בזאת באנו על החתום

הרב עקיבא גרין

הרב ישועה רטבי, אב"ד

הרב שלומי שטינמץ