



י' בשבט תשפ"ב

12 בינואר 2022

תיק 82017

פסק דין

בעניין שבין

הנתבעים

התובע

בונה בית שנוקק לשירותי פיקוח

מפקח בנייה

א. העובדות המוסכמות

התובע (להלן, התובע) הוא מפקח בנייה והנתבע (להלן, הנתבע) הוא אדם שבנה את ביתו. בתאריך 2.2.2018 נערכה פגישה בין התובע לנתבע, ובמהלכה פרס התובע בפני הנתבע הצעה לניהול ופיקוח על פרויקט בניית בית עבורו. בהמשך הערב שלח התובע הצעת מחיר, ובה נכתב שהסכום לתשלום הוא 38,800 ש"ח, לפי הפירוט הבא: 3800 ש"ח ישולמו בשלב ראשון, ושאר התשלום ייפרס לעשרה תשלומים בתקופה של עשרה חודשים, כאשר בתחילת כל חודש קלנדרי ישולמו 10% מיתרת הסכום לתשלום.

בסופו של דבר, בהודעת ווטסאפ בתאריך 11.2.2018 סוכם על סכום כולל נמוך יותר – 38,500, כאשר הסכום לתשלום ראשון יהיה בסך 3500 ש"ח והיתרה תהיה 33,000 ש"ח לפני מע"מ. בהודעה זו לא נכתב הסדר פריסת התשלומים. לאחר הסכמה על סכום התשלום, סוכם בהודעת ווטסאפ על הזמנת השירות של התובע.

עם תחילת העבודות, בוצעו התשלומים הראשונים בזמן, בהתאם למועדי התשלומים בהצעת המחיר. אך בהמשך התעכבו העבודות ובשל כך התעכבו גם התשלומים בהסכמת הצדדים.

בסופו של דבר הנתבע נכנס לדירתו בחודש אפריל 2021, כאשר התבצעו בהמשך מספר השלמות לעבודות בדירה. לאחר כארבעה חודשים, בחודש אוגוסט 2021, הגיש התובע לנתבע את הטפסים הנדרשים לקבלת טופס 4. בתאריך 5.9.21 העביר הנתבע לתובע פרטים נוספים שהתבקש לתקן לצורך קבלת טופס 4. בשלב זה, ביקש התובע לקבל את יתרת התשלום בסך 7700 ש"ח וסירב להמשיך לפקח בלא קבלת התשלום, אולם הנתבע עיכב את מסירת התשלום. כיומיים לפני הדין, בתאריך 14.12.21 שילם הנתבע 2700 ש"ח, כך שהסכום הנותר לתשלום הוא 5000 ש"ח. הסיבה לעיכוב יתרת התשלום, הוא רצונו של הנתבע לוודא שהתובע יפקח על עבודות הריצוף שנתרו בדירה, ועל קביעת מיקום נקודות החשמל בבית.

עמוד 1 מתוך 6

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
Main Office: 2 Brurya St. P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org
beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בית הדין הציע לצדדים להתפשר, אולם, כל המאמצים של בית הדין להביא את הצדדים להסכמות לא עלו יפה, בגלל אי האמון בין הצדדים. התובע חשש שהנתבע לא ישלם את מלוא הסכום, והנתבע חשש שהתובע לא יסיים את העבודה במלואה.

ב. טענות התובע והנתבע

התובע ביקש את קבלת מלוא יתרת התשלום סך 5000 ₪ באופן מיידי, מפני שעל פי הסיכום כל התשלום אמור היה לעבור אליו במלואו לאחר כעשרה חודשים מתחילת הבנייה. אמנם הוא מודה שמחל על זמן התשלומים במהלך העבודה, כיוון שהיו עיכובים בעבודה. אך לאחר שהנתבע כבר דר בביתו, ולאחר שכבר הגיש לו את הטפסים הנדרשים לקבלת טופס 4, אין עוד הצדקה לעכב את התשלום.

בנוסף התובע ביקש מהנתבע תשלום בסך 200 ₪ עבור החזר אגרת בית הדין, כיוון שלדבריו לא היה צורך בדיון זה, היות והנתבע היה אמור לשלם לו מיד על פי ההסכם ביניהם

כמו כן, התובע ביקש תשלום בסך 8000 ₪ כפיצוי על עגמת נפש והפסדים אחרים שנגרמו לו מחמת ההתעסקות בגביית החוב ובשל עיכוב התשלומים.

הנתבע טען שאין לו הסכם חתום עם התובע. כמו כן, בהודעת הוואטסאפ המוסכמת, הוסכם רק על המחיר בניגוד להצעת המחיר הכתובה. אך מעולם לא היה סיכום על אופן פריסת התשלומים, שהופיע רק בהצעת המחיר עליה חתם רק התובע. לדבריו, אין שום היגיון בכך שהתשלום יתבצע במלואו תוך 10 חודשים, כיוון שהעבודה התארכה. בנוסף, מנהג המדינה במיוחד בעבודות בנייה, הוא שמשלמים את יתרת הסכום רק בסיום העבודה.

לגבי אגרת בית הדין, הנתבע השיב שגם מבחינתו ההליך המשפטי מיותר, מפני שהוא מעולם לא הצהיר שלא ישלם, אלא רק ביקש להמתין להשלמת העבודה כמקובל.

מסיבה זו הוא גם לא רואה עצמו אחראי לעוגמת הנפש ושאר ההפסדים שנגרמו לתובע.

ג. נושאי הדיון

א. הגדרת מערכת היחסים בין הצדדים

ב. פיצוי על עוגמת נפש

ג. מעמדה של הצעת המחיר כהסכם מחייב

ד. עיכוב התשלום עד לסיום העבודה

ה. תשלום אגרת בית הדין



ד. הגדרת מערכת היחסים בין הצדדים

הצדדים הסכימו ביניהם, כי התובע יבצע עבודה מוגדרת עבור הנתבע, ובתמורה ישלם הנתבע שכר כולל תמורת השלמת העבודה. היות והשכר אינו משולם לפי שעות עבודה בפועל, מדובר בעבודת קבלנות. (חוקי התורה: קבלנות, סעיף 2). אף אם לא נחתם חוזה מחייב בין הצדדים, הרי שעם תחילת עבודת התובע, נוצרה בין הצדדים מערכת יחסים מחייבת של מזמין-קבלן (חוקי התורה: קבלנות, סעיפים 1, 3, 9).

ה. פיצוי על עוגמת נפש

התובע טען שנגרמה לו עוגמת נפש מהתנהלות הנתבע מולו, ועל כך הוא ביקש פיצוי.

דיון: הגמרא (בבא קמא צא ע"א) קובעת: "ביישו בדברים פטור", וכך נפסק להלכה בשולחן ערוך (חוי"מ תכ, לח). ולכן, לפי ההלכה, לא מקובל לחייב בתשלום בגין עגמת נפש, אלא במקרים חריגים ביותר. מה עוד, שבנידון דידן נגרמה עוגמת נפש לשני הצדדים (ראו בענין זה פסקי דין של ביי"ד ארץ חמדה גזית 308 ; 71007 ; 74020).¹

סיכום: תביעה זו נדחית

ו. מעמדה של הצעת המחיר כחוזה מחייב

התובע טען שכיוון שהנתבע הסכים להזמין את שירותיו בהודעת ווטסאפ, הרי שבכך קיבל על עצמו גם את הסדר התשלום שבהצעת המחיר. אך הנתבע טען שההסכמה בהודעת הווטסאפ היתה רק על המחיר עצמו, ולא על הסדר התשלום.

דיון: ההתכתבות בווטסאפ בתאריך 11.2.18 היתה רק אודות המחיר, ואילו הסדר התשלומים נכתב רק בהצעת המחיר הראשונית עליה חתם התובע בלבד. נחלקו הפוסקים במקרה שנכתב הסכם שני בין צדדים, לאחר שפג תוקפו של הסכם ראשון, כאשר בהסכם השני שונו חלק מהפרטים, ונכתבו רק חלק מהתנאים שבהסכם הראשון: האם היעדר הזכרת שאר התנאים בחוזה השני, מלמד שהצדדים לא הסכימו עליהם, או שההסכמה עליהם בעבר תקפה גם לחוזה השני (ש"ך שלג מב, וחוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון הערה 3).

במקרה שלפנינו, בהודעת הווטסאפ סוכם על מחיר שונה מהצעת המחיר, ולא הופיע בה הסדר התשלום. לכאורה יש לדמות זאת למקרה של מחלוקת הפוסקים האמורה.

אולם למעשה נראה שהמקרה הנדון כאן שונה, ובעצם מדובר על חוזה אחד שסוכם בשני שלבים. השלב הראשון היה הצעת המחיר – שנחתמה על ידי התובע בלבד, ולאחריו הייתה הסכמה לגבי המחיר בווטסאפ ותחילת עבודה. לכן לדעתי, במקרה זה הסדרי התשלום הראשונים שהופיעו בהצעת המחיר נשארו בעינם, וההסכמה בווטסאפ כללה הסכמה לכל מה שהופיע גם בהצעת

¹ להרחבה נוספת עיין בהלכה פסוקה מבית ארץ חמדה גיליון 19, אתר ארץ חמדה.



המחיר. כך עולה גם מתוך התנהגות הצדדים בפועל, כאשר הנתבע שילם לתובע על פי הסדר התשלום שהופיעה בהצעת המחיר הסופית. התנהגות זו מוכיחה שהנתבע הסכים להסדר התשלום המופיע בהצעת המחיר הראשונה.

לסיכום: יש תוקף להצעת המחיר כחלק מהחווה המחייב בין הצדדים.

ז. עיכוב התשלום עד לסיום העבודה

התובע ביקש לקבל את כל התשלום כיוון שהנתבע כבר נכנס לביתו. הנתבע טען, כי אינו חייב להעביר את יתרת התשלום, כל עוד התובע לא סיים לגמרי את העבודה. הנתבע תמך את טענתו בכך שהיא מסתברת, וגם בכך שזה המנהג המקובל.

דין: נקדים לומר, כי מנהג מקובל לכשעצמו אינו יכול לבטל התחייבות מפורשת לתשלום (תוספות בבא מציעא פג, ע"א ד"ה השוכר; שולחן ערוך חושן משפט שלא, א; רלב, ו). אולם מנהג יכול לשמש בסיס לאומדנא שכוונת הנתבע היתה להתנות את החיוב בתנאי מכללא, בהתאם למנהג המקובל, וזאת אף שהתנאי לא נאמר בפירוש. יש לתמוך אומדנא זו, בכך שגם התובע ויתר על לוח התשלומים שסוכם, מחמת העיכוב בעבודה. המנהג והתנהלות התובע, אם כן, מוכיחים את כוונת הצדדים, שקביעת הסדר התשלומים נעשתה רק מתוך הנחה שקצב ההתקדמות יהיה אופטימלי, ולא במקרה שהעבודה התעכבה מעבר לכך.

השאלה ההלכתית הניצבת בפנינו היא, האם להכריע על פי נוסח ההסכמות בכתב לכשעצמו, או על פי הכוונה של הצדדים.

שאלה זו היא עתיקת יומין. ידועה בעניין זה הסתירה לכאורה בדברי השולחן ערוך חושן משפט סימן סא – בין סעיף טו, הקובע שיש ללכת אחר לשון השטר, לבין סעיף טז שקובע שיש ללכת אחר הכוונה. המהרש"ם (ג, קד) קובע בהתייחסות למקרה אחר, שבכל מקרה שיש אומדנא דמוכח, הולכים אחר הכוונה ולא אחר לשון השטר (ראו בעניין זה פסק דין ארץ חמדה גזית 73023). כמו כן, לדעת הנחל יצחק (סא, טז), כאשר יש אומדנא דמוכח, ניתן אף להתנות את החיוב הברור בתנאי מכללא שאינו כתוב, ולא רק לפרש את הכתוב (ראו פד"ר 1021240/1, פד"ר 28816/5, ופסק דין של ארץ חמדה גזית 77002). במקרה שלנו, המנהג המקובל והתנהלות התובע במשך הזמן נחשבים לאומדנא דמוכח, ולכן יש להם תוקף הלכתי (חוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון, סעיף 3), גם כדי להתנות חיוב ברור.

המהרש"ם פסק אף להוציא ממון לפי כוונת הצדדים בניגוד ללשון השטר, ואילו במקרה דנן הכרעה על פי כוונת הצדדים תביא רק להשארת הממון ביד הנתבע המוחזק. ולכן אף מחמת הספק, כשיש סתירה בין הלשון לכוונה, יש סיבה שלא להוציא ממון מיד הנתבע, על פי הכלל 'יד בעל השטר על התחתונה' (רמב"ם מלוה ולוה כז, טז). חוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון, סעיף 18). וכך עולה מתוך דברי המהרש"ם במקום אחר (ה, עח).



אם כן יש לפרש את ההסכם שלפנינו על פי כוונת הצדדים, כך שאין חובה לשלם את כל הסכום עד לסיום העבודה. כמו כן, במקרה זה ייתכן לומר שהתובע מחל על הסדר התשלום, כיוון שבפועל הוא לא התעקש על ביצוע התשלומים בזמנים קצובים כפי שסוכם.

אולם מתקבלת על הדעת טענתו של התובע, שהואיל ורובה המוחלט של העבודה בוצעה, והדייר כבר דר בביתו ואף קיבל טופס 4, אין זה מקובל להחזיק בסך 7700 ₪ מתוך 36,500 ₪ שהם כ-21% מתוך הסכום הכולל, ואף לא סך 5000 ₪ מתוך 36,500 ₪ שהם כ-13.5% מסך כל הסכום, בשביל השלמות נקודתיות.

מתוך הנחה שהצדדים הסכימו לפעול כפי המקובל, בית הדין פנה בהסכמת הצדדים להתייעץ עם מר מ' שעוסק בניחול ופיקוח על פרויקטים, לגבי המנהג המקובל בתחום הפיקוח. מדבריו עולה כי דמי הביקור המקובלים של מפקח הם בסך 500 ₪, ואין מקום לעיכוב שכר המפקח מעבר לכך. לפיכך אני קובע שהנתבע ישלם לתובע באופן מיידי סך 4000 ₪ ויחזיק בידו סכום של 1000 ₪ עד להשלמת הריצוף ונקודות החשמל. עבור פיקוח על כל אחת מהעבודות ישלם הנתבע 500 ₪.

יש לציין, שבמקרה שהמפקח לא יסכים לבוא לפקח על העבודות הנותרות במועד שייקבע בתיאום איתו, עומדת לזכותו של הנתבע האפשרות לתבוע בבית הדין את עלות הפיקוח על עבודות אלו.

סיכום: הנתבע ישלם באופן מיידי סכום של 4000 ₪ + מע"מ, ועוד 500 ₪ + מע"מ לאחר טיפול בכל אחת מהבעיות שעדיין זקוקות לפיתרון.

ח. תשלום אגרת בית הדין

שני הצדדים טענו שהדיון היה מיותר מבחינתם.

דיון: לאור דברינו, לא היה מקום להחזקת סכום של למעלה מ-20% לאחר מסירתה הסופית של הדירה על ידי הנתבע. לכן יש לחייב את הנתבע בתשלום אגרת בית הדין במלואה, על פי מדיניות בית הדין: חיוב בהוצאות משפט, סעיף 14.4 (הערה 14)

סיכום: הנתבע ישלם לתובע את אגרת בית הדין על סך 200 ₪

ט. החלטות

1. הנתבע חייב לשלם לתובע באופן מיידי סך 4000 ₪ בתוספת מע"מ שהם 4680 ₪ עבור עבודתו, ועוד סך 200 ₪ עבור אגרת בית הדין, סך הכל 4880 ₪, וזאת בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה
2. הנתבע חייב לשלם 500 ₪ בתוספת מע"מ לאחר שהתובע יפקח על עבודות הריצוף, ועוד 500 ₪ לאחר שהתובע יפקח על ביצוע נקודות החשמל.
3. אם התובע יפקח על העבודות המוזכרות בסעיף 2 והנתבע לא ישלם לו יהיה רשאי התובע לפנות לבית הדין. במקרה שהתובע לא יבצע את הפיקוח על העבודות המנויות בסעיף 2,



יוכל הנתבע לתבוע מהתובע את עלות הפיקוח. סמכות בית הדין בעניין סעיף זה מוגבלת למשך 180 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.

4. כיוון שפסק הדין ניתן במסלול מהיר בפני דיין יחיד, אין אפשרות ערעור על פסק דין זה.

פסק הדין ניתן ביום י' בשבט תשפ"ב, 12 בינואר 2022

בזאת באתי על החתום

הרב ניר ורגון