



בס"ד, כ"ז בטבת תשפ"ד

8 בינואר 2024

תיק 1-83037

## פסק חלקי

בעניין שבין

בעלי בית

קבלן שיפוצים

- הנתבעים והתובעים שכנגד

- התובע והנתבע שכנגד

### א. רקע

הנתבעים החליטו להרחיב ולשפץ את ביתם, ולצורך כך שכרו את שירותיו של הקבלן (להלן: "התובע"). לשם הנוחות, מנהל החשבונות של התובע ונציגו בבית הדין, יכונה גם כן 'התובע'). בשלב מסוים התובע הפסיק לעבוד בבית הנתבעים ולתקשר עמם למשך כעשרה ימים, וכשביקש לחזור הנתבעים סרבו לכך. בין הצדדים מספר רב של מחלוקות ובפסק דין חלקי זה נעסוק בחלקן.

ביום 3.5.22 נחתם על ידי התובע חוזה לביצוע עבודות בניה בבית משפחת הנתבעים. לחוזה צורף נספח סט תכניות לביצוע. הנתבעים מעולם לא חתמו על החוזה, אך הודיעו בבית הדין כי החוזה מחייב אותם (פרוטוקול דיון 1 עמו' 1). על פי החוזה, היה על התובע לסיים את העבודות עד לתאריך 3.8.22. העבודות החלו בפועל לבקשת הנתבעים ב-8.5.22. התובע הודיע לפני תחילת העבודות כי ייתכן וידחה בשבועיים את תחילת העבודות וממילא מועד הסיום גם הוא יידחה, והנתבע קיבל זאת.

הוסכם כי התמורה לעבודת התובע תהיה 305,747 ש"ח בצרוף מע"מ, כלומר 357,723.99 ש"ח. במהלך העבודה הנתבעים בקשו תוספות. בין הצדדים ישנן מחלוקות אודות ליקויים, חוסרים, מדידות ותוספות. סך הכל הנתבעים שילמו לתובע 378,422 ש"ח עבור העבודה ועבור התוספות. התובע דורש 83,000 ש"ח נוספים.

בחוזה, התובע התחייב לספק לוי"ז מסודר לסיום העבודה. לוי"ז זה לא סופק במועד. בעקבות משבר ביחסים בין הצדדים נערכה פגישה ב-24.7.22. בפגישה זו סוכם על הלו"ז מכאן ולהבא – סיכום שלא יחליף את ההתחייבויות הקודמות, ולא יפטור מהקנסות המוטלים על אי עמידה בהן – אלא יהווה מסמך שיסדר את התנהלות הצדדים מכאן ולהבא. לפי הלו"ז המעודכן סיום העבודות היה צפוי להיות ב-20.9.22, אולם העבודות לא הסתיימו גם במועד זה.

בתאריך י"ב תשרי תשפ"ג 7.10.22 מנהל העבודה נפגש עם הנתבעים על מנת להגיע להבנות על לקויי בניה מוסכמים, חוסרים והגשת חשבון. פגישה זו כונתה בפיהם 'סיבוב מסירה'.

בחול המועד סוכות הגיעו פועלים מטעם התובעים כדי לעבוד על האיטום.

עמוד 1 מתוך 12



18.10.22 נפגשו הנתבעים עם מנהל העבודה לסגירת החשבון. הם הסכימו שעל מנת לייעל את התהליך, הנתבעים יעבירו רק את הסכום המאושר לתשלום על ידם, ואת הדברים שאינם מוסכמים ישלמו כאשר יקבלו תשובות לשאלותיהם, ומנהל העבודה יתחיל מיידית בתיקון ליקויי הבנייה. אולם לאחר שערכו את החשבון הסתבר להם שלשיתם, לא זו בלבד שאינם חייבים בתשלום, אלא הם נמצאים בעודף של 27,251 ש"ח. הם שלחו לתובע את השגותיהם על החשבונית וציפו לתשובות ולתחילת העבודה על הליקויים.

למחרת מנהל העבודה והתובע הגיעו לערוך מדידות, כי היו מחלוקות בין הצדדים והמדידות נועדו ליישב את המחלוקות. הנתבעים ציפו שהעבודות על הליקויים והחוסרים יתחילו. בתחילה מנהל העבודה הודיע שיגיע ויתקן, אך לאחר יום לא ענה להודעות ולא הגיע. בשלב מסויים התובע השיב ואמר שהוא בא לעבוד במקום שמשלמים לו. ב-30.10.22 שלח התובע דוא"ל ובו תשובות להערות הנתבעים על החשבון הסופי. ב-31.10.22 הנתבעת שלחה הודעת ווטסאפ למנהל העבודה, והודיעה שהנתבעים אבדו אימון בתובע וכי אין בכוונתם לשלם דבר עד לסיום מלוא כל העבודות ורק לאחר שישתכנעו בנכונות החשבונית החדשים ששלח התובע. ב-2.11.22 הנתבעים שלחו הודעת ווטסאפ למנהל העבודה כי אינם מעוניינים עוד בשירותיו.

הנתבעים הגישו לבית הדין תביעה לתשלום כל החוב על סך 83,000 ₪, והנתבעים הגישו תביעה נגדית. בתביעה הנגדית אנו נדון בפסק הדין הסופי.

בין הצדדים ישנן מחלוקות רבות מאוד, במסגרת זו נדון בשאלה האם הנתבעים זכאים לסלק את התובע מהפרויקט ומהן ההשלכות של החלטתם לעשות זאת.

## ב. נושאי הדיון

1. האם החוזה תקף
2. האם התובע הפר את החוזה והסכמים אחרים הפרה יסודית
3. האם הפסקת העבודה ע"י הנתבעים היתה כדין?
4. מהי האחריות שמוטלת על התובע

## ג. האם החוזה תקף

### 1. טענות התובעים

הנתבעים טענו כי החוזה לא מחייב, כיוון שלא נחתם מעולם ע"י הנתבעים. ועל כן גם אם הוא מהווה הסכם רקע להתקשרות בין הצדדים, הוא בלתי מחייב, וודאי אין להיתלות בו בדרך של יקוב הדין את ההר'. בנוסף, הנתבעים הפרו את התחייבויותיהם בחוזה: א. לא שילמו אף תשלום במועד. ב. פיטרו מפקח בנייה ולא מינו מפקח חדש מטעמם.

### 2. טענות הנתבעים

הנתבעים השיבו שלא חתמו על החוזה כיוון שהיו להם מספר שאלות לגביו, אך מבחינתם הוא חוזה מחייב. הנתבעים לא התייחסו באופן ישיר לטענות בדבר אי תשלום בזמן, אולם נימקו את האיחור



בתשלום בחודש אוגוסט 2022 בכך שאביו של התובע ומי שהיה מעורב עמוקות במשא ומתן ובעבודה על הפרוייקט כיד ימינו של התובע (להלן 'נציג התובע') – אישר להם לשלם רק בגמר כל הפרוייקט ולא לפי ההתקדמות. בנוסף, אין בחוזה שום התחייבות שלהם לשלם אחרי שהגיע תאריך סיום העבודה 3.8.23, ואם כן לא חל עליהם שום חיוב לשלם אלא בסיום העבודה כולה. את התשלום האחרון הם לא שילמו עד היום כיוון שיש להם תביעה נגדית שבגינה לדעתם הם פטורים לגמרי מתשלום, ואדרבה, התובע חייב לשלם להם עשרות אלפי שקלים. לדעתם, אין כל חיוב בחוזה למנות מפקח בניה, והמפקח נועד לסייע להם כלקוחות ואינו קשור כלל לתובע.

### 3. דיון

אחד הכללים היסודיים בהלכה, הוא שיש לבצע פעולת קניין כדי ליתן תוקף להתחייבות. בקבלנות, דרך יצירת הקניין היא פעמים רבות על ידי חתימת חוזה (התקף מדין שטר או 'סיטומתא'), אולם לא זו הדרך היחידה. התחייבויות הצדדים חלות ברגע תחילת העבודה (או היציאה אליה) המהווה פעולת קניין אצל קבלן ופועל (ראו שו"ע חו"מ שלג, א, וראו משפטי ארץ חוזה ודיניהם עמוד 256, ויחוקי התורה' שכירות פרק א). ישנן פעולות קניין נוספות כגון תשלומי כסף כמקדמה (ראו הרב אורי סדן, כתר כרך י, עמוד 72), והצדדים עשו גם את מעשה הקניין הזה. אם כן, כיוון שסעיפי החוזה היו מוסכמים בין הצדדים ובנוסף הם ביצעו פעולות קניין שונות, החוזה בין הצדדים הוא מסמך מחייב.

זאת ועוד, אף לפי המשפט הנוהג חתימה על החוזה מהווה ראיה לכך שהחוזה מחייב ומוסכם, אך אי חתימה על החוזה אינה הופכת אותו להיות חסר משמעות, ואם ישנן אינדיקציות חזקות שהצדדים פעלו על פי ההסכם וראו בו מסמך מחייב הוא תקף גם מבחינת החוק (ע"א 565/79 רובינשטיין ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' מולי לויס, פ"ד לד(4) 591). במקרה לפנינו הצדדים נהגו לפי ההסכם וראו בו חוזה מחייב לכל אורך הדרך, ולכן הוא מחייב את הצדדים.

אמנם הנתבעים לא שילמו אף תשלום במועד, אך מדובר באיחורים קצרים שבזמן אמת התובע לא ביקש לבטל את החוזה בגינם, כיון שכנראה הבין שהאיחורים נבעו מאילוצים שונים שהיו מקובלים עליו. לכן, יש לראות בהתנהגות התובע כמחילה על כך שהתשלומים לא בוצעו בזמן.

בנוגע למפקח הבנייה, לשון החוזה היא: "המזמין ימנה מפקח מקצועי מטעמו אשר יפקח על כך שהעבודות מתבצעות ע"י הקבלן בהתאם להוראות הדין ובהתאם לתקנים, למפרטים ולתשריטים. הקבלן מתחייב להישמע להוראות המפקח ולפעול על פיהן". מלשוננו של החוזה וכן ממהות תפקידו של המפקח עולה שהמפקח נועד לסייע לנתבע שאינו מיומן ואינו בקיא בעסקי הבניה. כאשר הנתבע מוותר על זכות זו – אין בכך משום הפרת חוזה. זאת ועוד, התובע הודה בדיון הראשון שויתר על מינוי מפקח ומחל על כך.

**מסקנה, החוזה מחייב את הצדדים כאילו נחתם על ידי שני הצדדים, והנתבעים לא הפרו אותו.**



#### ד. הפרה ראשונה: עבודה ע"י פועלים שאינם מיומנים

הנתבעים טענו שהיו כמה הפרות של החוזה, ולדעתם יש בהן בכדי להראות שהתנהלות התובע היתה לא ראויה, וממילא מותר להם לסלק אותו. אנו נדון בהפרות המרכזיות. נפתח בטענה שהעבודה בוצעה על ידי פועלים שאינם מיומנים.

##### 1. טענות הנתבעים

בסעיף 2 לחוזה הוסכם בין הצדדים כי הקבלן יבצע את העבודות במיומנות, וברציפות. הוא לא עבד במיומנות שכן העסיק עובדים לא מיומנים: **באינסטלציה** - העובד לא ידע להתקין את האמבטיה כראוי וכן את האסלה, והוגדר ע"י נציג התובע כ'מתלמד'. **באיטום** - בחוזה הוסכם על איטום על ידי אנשי מקצוע מיומנים, ואף שולם על כך יותר (פרוטוקול דיון 1 עמו' 16). לאחר מכן נאלצו הנתבעים להסכים לכך שהתובע ואחיו יעשו את האיטום, ובפועל התובע ואחיו עבדו במשך מספר שעות בלבד, ואת עיקר העבודה ביצעו עובדים לא מיומנים (פרוטוקול דיון 1 עמו' 16, פרוטוקול דיון 1 עמו' 24, כתב התביעה הנגדית עם תשובות התובע עמו' 9). התובע לא עבד ברציפות שכן הוא נעדר ללא הודעה כ-8 פעמים לפחות, ואיחר באופן קבוע לתחילת העבודה.

##### 2. טענות התובע

העובדים מיומנים: **אינסטלציה** - העובד עוסק בתחום שנתיים לפחות. **באיטום** - לא היתה התחייבות לאנשי מקצוע מיומנים במיוחד בתחום האיטום וממילא לא שילמו על כך יותר (כתב התביעה הנגדית עם תשובות התובע עמו' 9). התובע תכנן שאיש מקצוע יעשה את האיטום אך הני"ל ביטל את הגעתו ברגע האחרון והודיע שלא יוכל להגיע אלא אחרי חצי שנה. למרות זאת התובע ואחיו עשו את עיקר האיטום והם עובדים מיומנים גם בתחום זה, והעובדים הלא מיומנים עשו רק השלמות (פרוטוקול דיון 1 עמו' 24). בנוסף, התובע טוען שתפקיד הקבלן הוא להביא לתוצאה טובה, וכל עוד הצליח להגיע לתוצאה משביעת רצון הדרך אינה מעלה או מורידה. התובע מודה שבמשך שישה ימים הוא לא בא לעבוד, אך לא מודה שבימים נוספים לא הגיע. בנוסף, הוא עבד בכמה ימי שישי ובחול המועד – ימים בהם לא היה אמור לעבוד – ובכך החזיר חלק מהימים.

##### 3. דיון

הנתבעים טענו כי העובדים באינסטלציה ובאיטום היו לא מיומנים. בפני בית הדין הונחו מספר עדויות בנוגע למיומנות העובדים בתחומים אלו:

הנתבעים טענו כי נציג התובע אמר על האינסטלטור כי 'הבעיה ידועה, והוא מתלמד' (פרוטוקול דיון 1 עמו' 25). אמירה זו לא הוכחה ע"י התובע. מצד שני מנהל העבודה העיד בבית הדין כי האינסטלטור עובד בתחום כבר מספר שנים (פרוטוקול דיון 2 עמו' 5).

נקדים כמה מילים בנוגע למעמד עדותו של מנהל העבודה: מנהל העבודה הוא אח של התובע, ועובד בחברה, אך הוא איננו אחד מבעלי החברה. אם כן מנהל העבודה איננו 'עד כשר' אפילו לא לחיוב שבועה (בגלל קרבת המשפחה) ועלול להיות נוגע בדבר בגלל קשרי העבודה. הבאר היטב (חושן משפט סוף סימן לח) מביא מחלוקת הפוסקים האם עובד נחשב לנוגע בדבר, והתומים כתב שאינו נחשב לנוגע. הפתחי תשובה (לג, א) מביא את המחלוקת הני"ל וכותב שהדבר נתון להכרעת הדיינים האם



יש נגיעה. אולם, פסולי עדות הנוהגים ע"פ דין תורה, הם פסולים לעניין זה שבית הדין אינו מחוייב לקבל אותם כעדות מחייבת, אך בית הדין רשאי לקבל את דבריהם כאומדנא (ראו בספר 'סדר הדין בבית הדין הרבני' עמו' 776 ובהערה 77). לפיכך בית הדין נותן לעדותו של מנהל העבודה משקל כשל אומדנא, ובכל עניין נבדוק האם האומדנא היא טובה או גרועה.

בית הדין התרשם שעדותו של מנהל העבודה אמינה בפרט זה, ואכן מדובר על עובד שעובד בתחום מספר שנים. ייתכן שלא הגיע לרמת מיומנות גבוהה וזו כוונת נציג התובע באומרו שהוא מתלמד, אך גם אם היו לקויים בעבודותו הם תוקנו בסופו של דבר. לפיכך בית הדין דוחה את הטענה שבתחום האינסטלציה הועסק עובד לא מיומן.

#### 4. מי עשה את האיטום

הצדדים מודים שחלק מהעבודה בוצעה ע"י התובע ואחיו וחלקה על ידי עובד לא מיומן, אולם הם נחלקו בשאלה איזה חלק מהעבודה נעשתה על ידי התובע ואחיו ואיזה ע"י העובד הלא מיומן.

בפני בית הדין הוצגו טענות סותרות: בדיון הראשון הנתבעת אמרה שהאחים עבדו מספר שעות על האיטום ולאחר מכן עבדו עובדים לא מיומנים. אולם בדיון השני (עמוד 18) הנתבעת אמרה שהתובע ואחיו עבדו על האיטום יום וחצי, ומנהל העבודה טען שעבדו הרבה יותר, אולם עדיין הפועל שלכל הדעות אינו מיומן עבד הרבה זמן על הגג:

**"הנתבעת: אתה בטוח שהם לא עבדו יותר מיום וחצי על הגג?"**

**מנהל העבודה: כן עבדו הרבה יותר מיום וחצי על הגג. אולי לא שמת לב.**

**הנתבעת: קשה לא לשים לב הנוכחות היתה מורכבת. כשהם עזבו את העבודה והגיע הפועל שעבר השתלמות של יום אחד אתה זוכר שאמרת לי אז כשגמרו את הלמעלה יעשו רק את הלמטה אבל עבד יותר מיום אחד על הלמעלה?**

**מנהל העבודה: כן.**

**הנתבעת: והוא אז עשה את הגג למעלה כולו לבד ולקח הרבה זמן?**

**מנהל העבודה: כן."**

בניגוד לטענת מנהל העבודה, התובע עצמו טען כי עבד על האיטום יום וחצי (פרוטוקול דיון 1 עמו' 24).

מאחר וגם התובע וגם הנתבעת הודו בחלק מהדיונים שהתובע עבד על האיטום במשך יום וחצי מסתבר שכך אירע, ואנו דוחים את עדות מנהל העבודה. זאת ועוד, במהלך עדותו ניכר היה שמנהל העבודה אינו זוכר היטב זמנים, ולכן יש לתת משקל נמוך לזמנים שציין. לאור האמור, מסתבר כי האחים עבדו על איטום הגג כיום וחצי של עבודה רצופה.

בית הדין ימנה מומחה כדי שיחווה דעתו האם זהו זמן מספיק בכדי לבצע את העבודה הנדרשת. בנוסף, בית הדין יבקש מהמומחה לחוות את דעתו בנוגע לאיכות העבודה. אולם, גם אם יוכרע שהאיטום נעשה ברשלנות, אין זה משליך על כל עבודת התובע אם לא ימצאו ראיות נוספות, אלא רק בנוגע לעבודת האיטום.

**5. האם היתה התחייבות בחוזה לאיטום מקצועי והאם שילמו על כך יותר**

בחוזה שלפנינו האיטום לא מוחרג משאר התחומים בנוגע למקצועיות העבודה. אמנם בהודעות הוואטסאפ בין הצדדים ניכר שהיתה בקשה שהאיטום יעשה ע"י איש מקצוע (הודעות מהנתבע בתאריכים 15.9.22 ו-19.9.22). סביר מאוד שהתובע אכן התחייב בעל פה לספק קבלן איטום מקצועי, אחרת לא היה צריך להתנצל ולנמק מדוע בסופו של דבר קבלן המשנה לא יבוא. אולם לא ברור לבית הדין שבשל התחייבות זו הנתבע שילם יותר. ייתכן שכשם שהרבה עבודות נעשו על ידי קבלני משנה (חשמל פרקט דלתות וכ"ו) כן גם ללא בקשתם המפורשת של הנתבעים התובע היה מעסיק קבלן משנה מיומן. כך ששכר העובד היה מגולם כבר במחיר שעליו סוכם בתחילה.

**האם הקבלן מחוייב לתוצאות או לצורת עבודה מסויימת:** ההבדל בין קבלן ובין פועל מוסבר על ידי הראשונים בשני אופנים: תרומת הדשן (שכט) הסביר שתנאי השכר השונים מגדירים אדם כפועל או קבלן. אם שכרו נקבע על ידי הזמן- הוא פועל, ואם שכרו נקבע על פי הספק ותוצאות- הוא קבלן. ואילו המאירי (בבא מציעא קיב ע"א ד"ה הקבלנות) מבאר שקבלן יכול לבחור באילו שעות לעבוד ואילו פועל מחוייב לעבוד בשעות שקבע בעל הבית (וראו עוד סמ"ע רכז, נט, ש"ך רכז, כ ופד"ר ח"ג עמו' 272). במקרה שלפנינו ברור שמדובר על קבלן ולא על פועל מצד יחסי העבודה שביניהם. לא הוגדרו בחוזה שעות שבהן הקבלן צריך לעבוד, וממילא ברור שהוא מחוייב לתוצאה טובה. אף בחוזה האחריות המוטלת על התובע היא לבצע את העבודות במיומנות (סעיף 2). חלק מהמיומנות של הקבלן היא להשגיח על עבודת הפועלים ולראות שיבצעו את העבודה כראוי. ודוק, ההבדל בין עבודה של פועל ועבודה של קבלן הוא הבדל מהותי. העובדה שמוטלת על הקבלן אחריות לתוצאה מטילה עליו מחוייבות לעמוד בסטנדרטים מסויימים. הפועל מחוייב לעבוד את כל שעות העבודה שנקבעו אך לא לעמוד בתוצאות בהכרח. לכן הקבלן צריך להחליט החלטות ולעמוד מאחוריהן על מנת שהתוצאה תהיה משביעת רצון. לא ניתן מצד אחד לדרוש ממנו לעמוד בתוצאות ראויות, ומצד שני לא להשאיר לו מקום לשיקול דעת. לכן, צודק התובע בטענתו שיש לו שיקול דעת בשאלה את מי להעסיק, והאחריות המוטלת עליו היא לדאוג שהתוצאה תהיה ראויה ומקצועית.

**מסקנה, ע"פ הידוע לבית הדין התובע התנהל בצורה ראויה בעבודות האינסטלציה והאיטום. אולם נושא זה יוכרע באופן סופי לאחר קבלת דעת מומחה.**

**ה. טענות נוספות על כך שהחוזה הופר על ידי התובע****1. הפרה שניה: מסירת לו"ז, נוכחות מנהל העבודה, פינוי האשפה**

**טענות הנתבעים:** התובע לא עמד במספר סעיפים בחוזה: בסעיף 3 התחייב התובע לספק לו"ז תוך עשרה ימים. דבר זה לא בוצע אלא לאחר חודשיים וגם אז התובע לא עמד בלו"ז. בסעיף 6 התובע מתחייב לפנות את האשפה, אך ציוד רב ופסולת נותרו באתר עד היום, ובסעיף 8 התחייב התובע שמנהל העבודה יהיה נוכח כל שעות העבודה דבר שלא בוצע וגרם לעיכובים רבים.

**טענות התובע:** התובע מודה שלא מסר לו"ז בהתאם לאמור בחוזה, אבל טוען שאין בכך משום הפרה יסודית של החוזה. בנוסף, לא ניתן היה לספק לו"ז בשל ההוספות הרבות של הנתבעים והעובדה שלא נתנו תשובות לשאלות מהותיות תוך כדי העבודה. זאת ועוד הנתבעים לחצו מאוד על תחילת עבודה מהירה מאוד אפילו ללא שום תוכניות מסודרות.



לגבי סעיף 6 התובע מודה שנשאר ציוד אך זה משום שעבודותו הופסקה ע"י הנתבעים. מכל מקום, הסעיף מדבר על פסולת ולא על ציוד, ופסולת הבניין פונתה באופן סדיר.

לגבי סעיף 8 התובע מודה שמנהל העבודה לא היה נוכח, אולם זה לא גרם לעיכובים רבים. בנוסף, כל אימת שמנהל העבודה לא היה, נעשו מאמצים רבים שנציגים מטעם התובע יהיו נוכחים, וכן מנהל העבודה השתדל מאוד להגיע בסוף יום העבודה ולבחון את ההתקדמות. מעבר לכל הטענות הללו, אף אם מנהל העבודה לא היה נוכח כפי שצריך היה להיות על פי החוזה, אין זו הפרה יסודית המצדיקה הפרת חוזה ואי תשלום בזמן.

**דין:** התובע היה צריך למלא את חובותיו לפי החוזה. אולם לא כל סעיף בחוזה שלא מבוצע נחשב להפרה יסודית המאפשרת לבטל את החוזה. התוספות במסכת קידושין (מט ע"ב ד"ה דברים שבלב) כתבו שישנם שלושה סוגי תנאים:

**ואומר ר"י דצריך לחלק ולומר דיש דברים שאינם צריכין תנאי כפול אלא גלוי מילתא דאנן סהדי דאדעתא דהכי עביד וגם יש דברים דאפילו גלוי מילתא לא בעי כגון ההיא דהכותב כל נכסיו לאחרים ושמע שיש לו בן שהמתנה בטלה וכן הכותב כל נכסיו לאשתו לא עשאה אלא אפוטרופא לפי שאנו אומדין שלכך היה בדעתו וכמו כן אנן סהדי דלא זבן אלא אדעתא למיסק לארעא דישראל.**

כלומר, לפעמים גם אם לא נאמר תנאי מפורש – הרי זה כאילו נאמר תנאי; ולפעמים רק אם מתנים במפורש יש תנאי; ולפעמים יהיה צורך לנסח את התנאי בהתאם לכל כללי הניסוח אחרת ביטול התנאי לא ישפיע על חלות החוזה. אם כן כאשר חוזה נעשה על תנאי מסויים, ונעשה כדיני התנאים, אם התנאי לא קויים כל החוזה בטל. אולם כאשר לא התנו את כל תוקף החוזה בתנאי הזה אלא כתבו אותו כסעיף בחוזה – לפעמים הוא נחשב לתנאי גמור שהחוזה תלוי בקיומו, ולפעמים לא.

במקרה שלפנינו, הסעיפים שהופרו על ידי התובע אינם גורמים לכך שהעסקה תחשב כימקח טעות, אלא הנתבע רשאי לעמוד על קיומם, וייתכן שבמקרים מסויימים עמידה על קיום הסעיפים הללו וסירובו של המפר לקיימם יגרום לביטול ההסכם. מעבר לזה, הלו"ז בסופו של דבר נמסר לנתבע ומשכך הסעיף קויים אף ע"פ שבאיחור ניכר, והאשפה היתה מפונה אם הנתבע לא היה מסלק את התובע מהמשך העבודה.

גם לפי החוק ישנו הבדל בין הפרה יסודית והפרה לא יסודית של החוזה (חוק החוזים) (תרופות בשל הפרת חוזה) (תשל"א סעיף 6). הפרה יסודית מוגדרת כהפרה שאדם סביר לא היה חותם על החוזה אילו היה יודע מראש שתתקיים, ואז הצד הנפגע רשאי לבטל את החוזה. במקרה של הפרה לא יסודית, הצד שנפגע חייב לתת לצד המפר הזדמנות לתקן את ההפרה. במקרה שההפרה לא תוקנה תוך זמן סביר, יכול הצד שנפגע לבטל את החוזה. ואם כן אף אם החוזה נחתם על פי הגדרים של החוק אין מקום לומר שהיתה פה הפרה יסודית או זכות לבטל את החוזה בגין הפרה לא יסודית.

**מסקנה, אי הגשת הלו"ז ופינוי האשפה בזמן, ואי נוכחות מנהל העבודה בכל משך העבודה, אינם נחשבים כהפרה יסודית של ההסכם, ואינם מאפשרים לנתבעים לבטל את ההסכם.**



## 2. הפרה שלישית: שעת התחלת העבודה בימי העבודה

**טענות הנתבעים:** בסעיף 4(1) לחוזה מפורטים מקרים בהם יוכל הנתבע לסלק את התובע מיידית מהמשך העבודה: אם העבודות לא יתחילו במועדן, או יפסיקו ללא הסכמה או בניגוד ללוח הזמנים - דבר זה התרחש פעמים רבות שכן ימי העבודה התחילו לרוב באיחור ניכר (סביב השעה 10 או 11) והסתיימו מוקדם (סביב השעה 16:00).

**טענות התובע:** התובע מפרש את הסעיף באופן אחר. הסעיף אינו דן באיחורים ליום העבודה, אלא דן בהתחלת העבודה באתר באיחור (כלומר, ביום אחר מהמוסכם), ודבר זה לא התרחש. זכותו של התובע להתחיל את יום העבודה בשעה הנוחה לו.

**דין:** בית הדין מקבל את פרשנות התובע לסעיף זה. לא מדובר על בעיית התנהלות אלא בהפרה יסודית של החוזה, והפרה כזאת מתרחשת אם לא מתחילים בכלל בעבודה ולא אם מאחרים להתחיל ביום העבודה. הפרה יסודית אמורה לכלול פגיעה משמעותית ויסודית בעבודה, ומסתבר שכן היא כוונת הסעיף (ראו פסקי דין - ירושלים דיני ממונות ובירורי יוחסין יא עמוד רצב דוגמא לכך).

**מסקנה, התובע לא הפר את סעיף 4 בחוזה.**

## 3. הפרה רביעית: הפרת הסכם מועדי תשלום ותיקון רג'קטים

**טענות הנתבע:** התובע הפר פעם אחר פעם את הסיכומים שהנתבע סיכם עם נציג התובע ומנהל העבודה:

נציג התובע אישר לנתבע לשלם רק בגמר כל העבודות. אולם התובע התכחש לסיכומים הללו וכפה על הנתבע להמשיך ולשלם לפי התקדמות העבודה. התובע איים כי אם לא יקבל תשלום – יפסיק מיידית לעבוד באתר.

מנהל העבודה סיכם וחתם על 'הסכם רג'קטים' ובו יתקן את מלוא החוסרים והליקויים, בתמורה לכך שהנתבע ישלם מיידית את מלוא הסכומים שלא נתונים במחלוקת. הנתבע שקד על החשבונות והתגלה לו שאינו חייב מאומה לתובע, אלא אדרבה הוא שילם כ 27,000 ₪ יותר ממה שהיה אמור לשלם בשלב זה, ומיד שלח את הערותיו על החשבון הסופי לתובע, וציפה כי התובע יממש את חלקו בהסכם ויתחיל לעבוד על תיקון הליקויים. אך לאחר שהסתבר לתובע כי הנתבע פטור מתשלום כל שהוא, הורה (כנראה) למנהל העבודה לא לבצע את תיקון הליקויים והחוסרים, והגיב לשאלות הנתבע על החשבון הסופי רק לאחר עשרה ימים. כאשר נשאל התובע על כך ענה: 'אני עובד במקומות שמשלמים לי'.

**טענות התובע:** רק התובע ולא שום נציג מטעמו מוסמך לשנות את צורת התשלום, לפיכך אין שום תוקף להסכמתו של נציג התובע לשנות את צורת התשלום. התובע כלל לא היה מודע לכך שנציגו הסכים לשינוי צורת התשלום, ומיד כשנודע לו על הסיכום – התנגד לכך בתוקף.

התובע טוען ש'הסכם הרג'קטים' לא מחייב אותו שכן הוא סוכם עם מנהל העבודה ולא מולו ולא קיבל את אישורו. בנוסף, הנתבע העיר הערות רבות על החשבונות, וכדי לענות על השגותיו היה צורך



לבדוק את הדברים לעומקם – וכך עשה במשך תשעה ימים. לאחר הבדיקה, הוברר כי הנתבע חייב לתובע את מלוא הסכום, והתובע היה מוכן להמשיך בעבודה כמוסכם, אולם הנתבע סירב לכך.

**דיון:** בית הדין מקבל את טענת התובע שהוא המוסמך היחיד לקבוע מהי צורת התשלום על העבודה בפרוייקט. בשלב מסוים הצדדים הסתכסכו ביניהם ולכן הנתבעים חיפשו אנשים אחרים מהחברה שעמם יוכלו לשאת ולתת. התנהלות זו של שני הצדדים גרמה לחוסר סדר ולקשיים בהבנה מי אחראי על איזה תחום. יחד עם זאת, ברור שאת צורת התשלום קובע מי שהוא צד לחוזה – התובע – ולא שום גורם אחר בחברה, ודבר זה היה צריך להיות ברור לנתבעים.

אף בעניין ההסכם מול מנהל העבודה בית הדין מקבל את עמדת התובע. ראשית, התובע לא קיבל במפורש את מנהל העבודה כנציגו לכל התחומים. כך העיד מנהל העבודה, שהתחייבות לתקן את כל הליקויים היתה מרצונו הטוב ללא שסיפר על כך לתובע (פרוטוקול דיון 2 עמו' 9). אולם אף אם לא נקבל את עדותו בשל קרבתו לתובע ונגיעותיו האישיות, וההסכם היה על דעת התובע, מדובר בהסכם ליישוב הסכסוך' שהתגלע בין הצדדים, וההסכם מבוסס על העקרון שהנתבע משלם והתובע מבצע תיקונים, וכך מביאים את העסקה לידי גמר. במקרה זה אכן סהדי שהתובע הסכים לו רק משום שסבר שיקבל סכומים מסוימים, וללא תשלום לא הסכים ליישב את הסכסוך. זו משמעות אמירתו של התובע ש'הוא מגיע לעבוד במקום שמשלמים לו'.

**מסקנה, התובע לא הפר את ההסכמים המחייבים אותו בעניין מועדי התשלום ובעניין הרג'קטים.**

## 1. האיחור בסיום העבודות והשלכותיו

### 1. עובדות מוסכמות

בחוזה בין הצדדים נקבע מועד סיום העבודות ל22.8.3.

לאחר שמועד זה עבר תכננו הצדדים סיור מסירה ל22.9.20. בפועל סיור כזה בוצע ב22.10.7.

פגישת סגירת החשבון נערכה ב22.10.18.

במשך מספר ימים לא נעשתה כל עבודה, והתובע סולק ב22.11.2.

### 2. טענות הנתבעים

התובע אמר להם שהעבודה עתידה להסתיים תוך חדשיים (ב3.7.22) והחודש השלישי נועד לפיגורים של קבלני משנה או תוספות של הלקוח. התובע עדכן אותם אך ורק לגבי עיכוב של שבועיים בשל התעכבות המהנדס. לכן הם תובעים את כל הקנס המצויין בחוזה על עיכוב: 7,500 ₪ (750 ₪ לכל שבוע עיכוב).

### 3. טענות התובע

א. החודש השלישי נועד לכסות שיבושים בלתי צפויים שעלולים להתרחש, ולא למטרת השלמת התוספות. ב. הנתבע ביקש להתחיל את העבודות רק ב22.5.8. ג. העבודה התחילה בעיכוב של שבועיים והלקוח סבר וקיבל עיכוב זה. ד. נפח העבודה גדל ב25% בשל התוספות של הנתבע, על כן



סיום העבודות אמור להידחות ב-25%. ה. הנתבע הודה בכך שהמהנדס שלו יצר עיכובים של 12 ימי עבודה. ו. בניכוי חגים וחופ"מ אין שום איחור.

#### 4. דיון

א. החודש הנוסף: כיוון שהצדדים חלוקים ביניהם למה נועד החודש השלישי שנוסף להסכם, עלינו לפנות למשמעות העולה מהחווה. בחווה אין כל הבדל בין החודש השלישי ובין החודשים שקודמים לו, ועל כן מתקבלת גירסת התובע בנוגע לצורך בחודש השלישי כדי להתמודד עם עיכובים שונים וימים בהם התובע לא יוכל לבוא. כלומר, חודש זה נועד להשלמת העבודה המקורית, ולא להתמודד עם תוספות.

ב. הנתבע אכן הסכים לדחיה של שבועיים בתחילת העבודות כפי שעלה בבית הדין.

ג. את נפח העבודה הנוספת ידרש לקבוע מומחה בית הדין.

ד. הנתבע אכן הודה בעיכוב של שבועיים הנובע מעיכוב של המהנדס שלו.

ה. כפי שעולה מהחומרים ששלח התובע לבית הדין היו עיכובים רבים שנבעו מהתנהלותו של הנתבע. על כן, ניתן לקבוע כבר כעת שאין בהתמשכות העבודה הרבה מעבר לתאריך הסופי משום התרשלות המאפשרת לסלק את התובע. שאלת הקנס תוכרע בפסק הדין הסופי.

**מסקנה, העיכובים הרבים שחלו בעבודה לא היו כולם ברשלנות התובע, ועל כן אין זכות לסלקו בשל כך. מניין ימי האיחור והקנס עליהם ייקבעו בפסק הדין הסופי.**

#### ז. האם הפסקת העבודה ע"י הנתבעים היתה כדין?

דיון על הכללים לסילוק יד קבלן ניתן למצוא בפסק הדין של ארץ חמדה גזית 74005, וראו עוד ביחוקי התורה קבלנות סעיף 22.

לפי התרשמות בית הדין לא נראה שהקבלן התנהג בצורה שאינה אמינה, וכן האיחורים לא עולים לכדי רשלנות המצדיקה סילוק. התמונה העולה מהתנהלות הצדדים היא, שהתובע שגה במספר מקרים כדרכם של קבלנים, אולם מנהל העבודה היה קשוב לכל בקשות הנתבעים עד רגע הפיצוץ. ולכן, אף שהשגיאות של התובע הן יותר משלוש שגיאות (כפי שמפורט בפסק דין זה ובהחלטות) כיוון שהן אינן משמעותיות או נתונות לתיקון פשוט על ידי הפחתת מחיר, אין לראות בכך רשלנות המצדיקה סילוק. זאת ועוד, במהלך עדותו של מנהל העבודה התרשמנו שהיחסים בין הצדדים היו תקינים ואפילו מעבר לכך. בנוסף, אפילו רגע לפני גמר העבודה בקשו הנתבעים שש עבודות נוספות מהתובע. אם מדובר באדם לא מקצועי והנתבעים היו מאבדים את האמון בו- לא היה מקום לבקש ממנו עבודות נוספות אלא לדרוש את סיום העבודה לפי החווה ולהיפרד ממנו מהר ככל הניתן. דבר זה מורה שרק בהסתכלות בדיעבד, הנתבעים מגדירים את ההתנהלות של התובע כלא מקצועית. לכן התובע זכאי להשלים את החוסרים ולתקן את הליקויים שהתגלו בבניה, ולתת אחריות על עבודתו.

למרות האמור, לנתבע יש זכות להודיע לתובע על הפסקת העבודה. בסעיף 18 להסכם העבודה נכתב:

#### עמוד 10 מתוך 12



המזמין רשאי להודיע לקבלן שהוא אינו מעוניין בשירותיו והוא רשאי להפסיק את תוקפו של הסכם זה בהודעה של 10 ימים מראש. בעת הפסקת תוקפו של ההסכם ישולם לקבלן כל המגיע לו עד לאותו שלב בו נמצאות העבודות. עם ביצוע תשלום כאמור לקבלן, לא תהיה לקבלן כל טענה ו/או תביעה כלפי המזמין בגין הסכם זה ובגין הפסקת תוקפו.

אך במקרה כזה ידו של התובע על העליונה, ויש לשום את העבודות שנותרו ואת תיקון הליקויים לפי העלות שנחסכה לתובע. במקרה כזה הקבלן לא יצטרך לתת אחריות על עבודה שלא הוא השלים וביצע.

מסקנה, התובע סולק מהעבודה שלא כדיון, וידו על העליונה.

### ח. האחריות

**טענות הנתבעים:** הנתבעים איבדו את אמונם בעבודת התובע ועל כן הם דורשים את ביטול האחריות ולהפחית מהם את תשלום ביטול האחריות.

**טענות התובע:** במידה והנתבעים לא מעוניינים שהתובע ישלים את העבודה אין מקום להטיל עליו אחריות על עבודה שלא הוא עשה, ועל כן יש לבטל את האחריות, מבלי לגרוע משכרו.

**דיון:** על התובע מוטלת אחריות על עבודה שהוא עשה, ולא מוטלת עליו אחריות על עבודה שלא הוא עשה. במידה והנתבע לא מעוניין באחריות שמעניק התובע, התובע לא אמור לספוג הפסדים כתוצאה מכך. לכן התובע יעניק אחריות מלאה על העבודה שהושלמה על ידו, וזכאי לקבל תשלום מלא על עבודתו.

לפיכך, התובע חייב באחריות על חלק העבודה שביצע, ומומחה ביה"ד יתמחר את עלות העבודה שנותרה בתוספת שווי האחריות.

בחוזה המקורי בין הצדדים נקבע שישאירו 5% כבטוחה לתיקון הליקויים, וישלמו אותם רק לאחר שנה מסיום הבנייה. כיוון שההליכים המשפטיים התארכו וכבר עברה שנה, וניתן להעריך את עלות תיקון הליקויים, על הנתבע לשלם לתובע את יתרת החוב.

מסקנה, על התובע מוטלת אחריות על העבודה שבוצעה על ידו. מחיר האחריות על עבודה שלא בוצעה על ידו יתמחר על ידי מומחה בית הדין. על הנתבע לשלם לתובע את סך 5% מסכום העסקה שנותרו לתשלום.

### ט. החלטות

1. התובע זכאי להשלים את החוסרים ולתקן את ליקויי הבנייה בבית הנתבעים. רשימת הליקויים והחוסרים תקבע ע"י מומחה בית הדין.
2. במידה והנתבעים יסרבו לתת לתובע להשלים את עבודתו, התובע יהיה זכאי למלוא שכרו, למעט הפחתה בגין עלות ימי העבודה שנדרשים להשלמת החוסרים ותיקון הליקויים.
3. איכות האיטום בגג המבנה תיבדק על ידי מומחה, וע"פ הדוח שיתקבל יחליט בית הדין על הצעדים הבאים.



4. התובע אחראי על העבודה שבוצעה על ידו, וגם יש לו זכות לעשות זאת מבלי ששכרו יופחת.
5. שווי האחריות על עבודה שלא תבוצע על ידי התובע תתומחר על ידי מומחה בית הדין ותופחת מהתשלום בו חייבים הנתבעים.
6. ניתן לערער על פסק דין חלקי זה בתוך 30 יום ממתן פסק הדין.

פסק הדין החלקי ניתן ביום כז בטבת תשפ"ד, 8/1/2024

בזאת באנו על החתום

הרב אריאל שטראוס

הרב עמוס ראבילו

הרב מבורך טויטו