



בס"ד, כ"א אדר תשע"ח

08 מרץ 2018

תיק 78005

## החלטה 1 - תוספת לחוזה עם מפקח בנייה

בעניין שבין	ובין
התובעת	הנתבעת
מפקח בנייה	עמותה לצרכי בניית דירות

### א. רקע

הנתבעת היא עמותה שהוקמה לצורך בניית 32 יחידות דיור לצרכי מגורים. התובעת היא חברת העוסקת בנייה ופיקוח הבנייה שהתקשרה בחוזה לניהול ופיקוח הפרויקט, לפרויקט היתה חברת ניהול) שעסקה באופן כללי בניהול הפרויקט.

במהלך האישורים לביצוע הפרויקט, משרד השיכון דרש שיוקצו מקומות חניה נוספים במגרש בו מתוכננים הבניינים. לצורך עמידה בדרישות משרד השיכון היה צורך לבנות בניין חניונים דו קומתי.

בין הצדדים ישנה מחלוקת האם התובעת זכאית לתוספת תשלום עבור ניהול ופיקוח הבנייה של בניין החניון.

בסעיף 6.5 שבחוזה שנחתם עם המפקח (נספח ב' שהוגש על ידי התובע) נאמר:

מוסכם במפורש כי השכר האמור סעיף זה הוא סופי ומוחלט, והמפקח לא יהיה זכאי לשום תוספת מסיבת התייקרות, עליית מדד, הימשכות עבודות התכנון ו/או הבניה מעל למצופה, ו/או מעבר לזמן שנקבע בחוזה עם המתכננים והקבלנים או מכל עילה אחרת איזו שהיא כפוף לאמור בנספח ב'.

התובעת טוענת כי הבסיס להסכם ההתקשרות ביניהם (שנחתם בתאריך ל' ניסן תשע"ג 10/4/13) היה סקיצה שנשלחה לתובעת ע"י חברת הניהול בחודש שבט תשע"ג (2/13) ועל פיה היו אמורים להיות שני בנייני דירות בלבד וחניון פתוח (צורף כנספח א' על ידי התובע). היות ולתוכניות נוסף החניון שבנייתו היא כמו בניית בניין נוסף היא זכאית לתוספת תשלום על האמור בחוזה, שכן נעשה בו שינוי מהותי, וזאת למרות האמור בסעיף 6.5 הנזכר.

מנגד, טוענת הנתבעת שעל פי חוזה ההתקשרות שבין הצדדים אין מקום לתוספת תשלום "מכל עילה" שהיא, בנוסף הנתבעת מתנערת מהסקיצה שנשלחה לתובע טרם חתימת ההסכם ביניהם,

### עמוד 1 מתוך 3



שכן הסקיצה נשלחה ע"י חברת הניהול מבלי שהנתבעת ידעה מהדבר. משכך טוענת הנתבעת שרק על בסיס החוזה ופרשנותו יש מקום לחייב אותה.

לצורך הכרעה בתביעה בית הדין מבקש לפנות למומחה בתחום הבניה על מנת לבדוק האם תוספת מעין זו מהווה בדרך כלל עילה לתשלום נוסף, והאם ישנו נוהג בעניין זה.

טרם הפניה למומחה, לבקשת הנתבעת, בית הדין יקבל החלטה בנוגע לרקע ולפרשנות של חוזה ההתקשרות בין הצדדים.

מתוך טענות הצדדים שנטענו בהרחבה בדיון מספר 1 בבית הדין, וכן במסמכים ובתגובות שנשלחו לבית הדין, יוזכרו בהחלטה זו אך ורק אלה הנוגעים לשאלה שעומדת להכרעה בשלב זה.

### ב. שאלות לדיון

1. האם הסקיצה שנשלחה ע"י חברת הניהול מהווה בסיס להתקשרות בין הצדדים?

2. האם החוזה קובע שלא יהיה תשלום נוסף גם במקרה של שינויים מהותיים?

### ג. האם הסקיצה שנשלחה ע"י חברת הניהול מהווה בסיס להתקשרות

#### בין הצדדים?

הנתבעת לא הכחישה בשום שלב משלבי ההתדיינות שאכן נשלחה לתובעת סקיצה ע"י חברת הניהול טרם חתימת החוזה בין התובעת והנתבעת. להיפך, בתחילת הדיון נאמר ע"י בא כוח הנתבעת שבתיק זה אין מחלוקת עובדתית (אף שאלו התגלעו לאחר מכן בנושאים שונים).

חברת הניהול היא הגורם המקצועי שמלווה את העמותה, ולמעשה משמשת כשליחה שלה מול חברות הביצוע והפיקוח, היות וכך הנתבעת אינה יכולה להתנער לאחר מעשה מההתקשרות הטרומ חוזית שנעשתה בינה לבין התובעת. למרות שרצון הנתבעת הוא לחתום חוזים באופן שלא יצריך תשלום נוסף, אולם אין ספק שההתקשרות הטרומ חוזית הינה חלק מהותי מהחוזה הכתוב (במהרי"ט יורה דעה סימן נ כתב, שהתקשרות חוזית היא על דעת המו"מ הטרומ חוזי, גם אם לא נאמר כך במפורש בחוזה) ולכן היא עשויה להשפיע במקרים מסויימים על דרישות לתשלום נוסף.

### ד. האם החוזה אכן אינו מאפשר תשלום נוסף במקרה של שינויים

#### מהותיים?

הנתבעת טענה ע"י בא כוחה שההסכם שנחתם הינו הסכם "סגור" ופאושלי שאינו מאפשר תשלומים נוספים, והפנתה בין היתר לסעיף 6.6 ולנספח ב' סעיף 2 בחוזה ההתקשרות, בהם כתוב "התמורה האמורה תהא סופית ומוחלטת והמפקח לא יהיה זכאי לכל תוספת בגין כל סיבה שהיא".

על אף האמור בית הדין דוחה את טענת הנתבעת, שכן בחוזה עצמו כתובים פרטי ההתקשרות בין הצדדים ומה כולל הפיקוח - "הואיל וקבוצת רוכשים רכשה קרקע להקמת 32 יח"ד...". פרשנות

### עמוד 2 מתוך 3

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 580120780 'ע"ר מס' 580120780 [beitdin@eretzhemdah.org](mailto:beitdin@eretzhemdah.org) [www.eretzhemdah.org](http://www.eretzhemdah.org)

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אפשרית סבירה לחוזה היא ששינוי לא מהותי לא יגרור תוספת שכר לחברת הניהול, אולם יתכן ושינוי מהותי שחורג מאופן משמעותי מתנאי ההתקשרות יחייב תוספת תשלום. קביעתנו זו דוחה את הטענה המקדמית של הנתבעת שאין מקום לדון בכלל בטענת התובעת. אולם, כדי לקבל את טענת התובעת עלינו לדעת מהו המנהג המקובל במקרים כאלה. זאת, על בסיס ההלכה שיש לפרש חוזה לאור המנהג המקובל (שו"ע חו"מ שלא, ב, ועוד). בהתאם לאמור, בית הדין פונה למומחה מתחום הבניה שיקבע האם בניית נוסף עבור חניון מהווה שינוי מהותי לפי הנהג, ומקובל לקבל עליו תשלום נוסף, וכך לגבי שיעור התשלום המקובל.

### ה. החלטות

1. אנו קובעים כי הצעת המחיר שנתנה התובעת התבססה על התוכנית האדריכלית שהיתה לפניו.
2. אנו קובעים כי לשון החוזה אינה מונעת בהכרח את האפשרות לדרוש תשלום נוסף במקרה של שינוי מהותי בהיקף העבודות, ויתכן והדבר תלוי במנהג המקובל.
3. בית הדין יפנה למומחה כדי לברר מהו המנהג המקובל, ולפי זה יחליט בית הדין.
4. ניתן יהיה לערער על החלטה זו רק לאחר מתן פסק הדין הסופי בתיק זה.

ההחלטה ניתנה ביום כ"א אדר תשע"ח, 08 מרץ 2018.

בזאת באנו על החתום

\_\_\_\_\_

הרב דניאל לונצר

\_\_\_\_\_

הרב עקיבא כהנא, אב"ד

\_\_\_\_\_

הרב עדו רכניץ