



בס"ד, ט"ו חשוון תשפ"ג
09 נובמבר 2022
תיק מס' 3-79044

פסק דין

בעניין שבין: לבין:
חברת בנייה מזמיני עבודה
- התובעת - הנתבעים

א. רקע

הנתבעים, (או "**הנתבע**") התקשרו עם "**התובעת**" (או "**הקבלן**", "**התובע**"), מתוך רצון שיבנה את ביתם בישוב מסוים (להלן, "**הבית**"). חברה זו מתייחדת בבניה עברית ובשיטת בניה ייחודית ('nadura'). מפקח הבניה היה רפי (להלן: "**המפקח**").

בתאריך י"ג שבט תשע"ז, 9.2.2017, נחתם חוזה בין הצדדים על סך 1,720,000 ₪. בחוזה הוסדר לוח התשלומים בהתאם לסיום כל שלב בבנייה. כמו כן לחוזה צורפו תוכניות עבודה מאושרות לביצוע.

כמעט מתחילת העבודה נוצרו קשיים בין הצדדים, בעיקרם, בקשות לשינויים ולתוספות מצד הנתבעים. ובמקביל טענות של הנתבעים, בגיבוי המפקח, שחלק מן העבודות לא נעשו כראוי. כמו כן חלק מהתשלום שולם במזומן, ונוצר ויכוח על הסכום ששולם בפועל.

עם הזמן נוצרו קשיים של ממש בהתנהלות הצדדים והם ניסו ליישב את המחלוקות ביניהם, אך ללא הצלחה. בשלב מסוים לקראת סיום הבניה התובעת עזבה את הפרויקט. הנתבעים הביאו בעלי מקצוע ובני משפחה שלהם, שהשלימו את הבניה.

על רקע זה הוגשו לבית הדין תביעה ותביעה נגדית המפרטות את הטענות ההדדיות של הצדדים. בשלב ראשון נסקור את הטענות הכספיות של הצדדים, ובהמשך נפרט את טענות הצדדים לגבי כל נושא ונושא בנפרד.

בעבר ניתן פסק דין בתיק זה, בעקבות הגשת בקשה לרשות ערעור על ידי הנתבעים הוחזר התיק לבית דין קמא. פסק דין זה מבטל כל פסק דין אחר שניתן בעבר.

עמוד 1 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ב. טענות התובעת

סך התמורה בחוזה המקורי - 1,720,000 ₪.

תוספות:

- תוספות חשמל (ע"פ רשימה מפורטת) - 63,938 ₪.
- תוספות אינסטלציה (ע"פ רשימה מפורטת) - 79,875 ₪
- שאר תוספות (כולל עבודות חוץ ועוד תוספות, ע"פ רשימה מפורטת)

סה"כ תוספות 345,638 ₪ (כמפורט בכתב התביעה).

קיוזזים בסך 33,547 ₪ (כמפורט בכתב התביעה).

התובעת מודה שצריך לנכות לה סכום מסוים, לטענתה, פחות מאחוז מכלל הפרויקט, על אי השלמת הבניה.

בנוסף, היא תובעת סך של 35,000 ₪ לא כולל מע"מ בגין התנהלות של מזמין העבודה, שיצרה עיכובים רבים.

הסכום ששולם לתובעת עד היום הוא: 1,708,250 ₪.

סך תביעות התובעת: 323,841 אלף ₪.

ג. טענות הנתבעים והתביעה הנגדית

סך התמורה בחוזה המקורי - 1,720,000 ₪.

תוספות מאושרות - 159,453 ₪.

זיכויים - 37,019 ₪.

סה"כ תמורה על כלל הבנייה - 1,842,434 ₪.

שולמו עד היום לתובעת - 1,816,250 ₪.

יתרת החוב - 26,184 ₪.

פירוט התביעה הנגדית:

עלות סיום העבודה (ע"פ רשימה מפורטת בכתב ההגנה) - 156,880 ₪.

פיצוי על איחור בסיום העבודה (ע"פ סעיף 14 לחוזה, כנגד 226 יום) - 112,845 ₪.

הפסדים מכך שלא יכלו להשכיר את היחיד להשכרה בתקופת האיחור - 30,468 ₪.

ליקויי בניה (ע"פ הערכה של 3.2% מהחוזה כולל התוספות) - 60,143 ₪.

עמוד 2 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



פיצוי בגין עוגמת נפש, הפסד ימי עבודה, ייעוץ משפטי - 71,000 ₪.

סה"כ עבור תביעה נגדית: 431,336 ₪.

סה"כ חוב של התובעת לנתבעים: 405,152 ₪.

ד. עדים ומומחה

התקיימו מספר דיונים בבית הדין בהם נשמעו עדויות שונות. העדויות שהופיעו בבית הדין מחולקות למספר נושאים:

- א. בעלי מקצוע שעבדו בבית והיו עדים להתנהלות ואופי העבודה שבין הקבלן לנתבע.
 - ב. בעל מקצוע חיצוני מתחום החשמל, שהוזמן לבקשת הנתבע, שמסר לבית הדין חוות דעת על ההתנהלות הרצויה והמקובלת המצופה מקבלן חשמל.
 - ג. מפקח הבניה מטעם הנתבעים, רפי, שמסר עדות מפורטת שעסקה בעיקרה בהתנהלות העבודה מול הקבלן וכן מסר עדותו בנוגע להעברות הכספים שבוצעו על ידו.
- כלל העדויות והראיות שהוצגו בבית הדין יידונו בהרחבה במקומם בפסק הדין.
- במהלך הדיונים הוסכם על מומחה מטעם בית הדין (להלן: "המומחה") שייתן חוות דעת מקצועית על מספר נושאים שהיו במחלוקת. המומחה שנבחר הינו אייל בר אדון, מפקח בנייה בעל וותק רב וניסיון בתחום, שכיהן בעבר כקבלן ומפקח בניה. בכח תמוז תשפ"א, 8.7.2021, התקיים דיון בנוכחות המפקח, נציג בית הדין והצדדים בבית. לאחר מכן ניתנה חוות דעת, הוגשו הערות על ידי הנתבעים ותשובתו של המומחה להערותיהם.
- עדות ומסקנותיו יידונו בפרקים הרלבנטיים בפסק הדין.

ה. נושאי הדיון

1. הסכום ששולם לתובעת
2. הגדרת ההסכם בין הצדדים והאחריות להפסקת העבודה
3. עלות סיום הפרויקט בעת עזיבת התובעת את הבית
4. זכות הקבלן לערער על החלטות מפקח הבנייה של המזמין
5. חוסרים, תוספות וקיצוזים
6. תביעות נוספות
7. תביעה נגדית לחיוב עבור תיקון מנועי תריס ומכשירי חשמל שנשרפו
8. דרישת הנתבעת לתשלום בגין איחור, אי השכרה ועוגמת נפש
9. הוצאות משפט

עמוד 3 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ו. הסכום ששולם לתובעת

לטענת התובעת הסכום ששולם לה עד היום הוא: 1,708,250 ₪.

לטענת הנתבעים הסכום שהם שילמו עד היום הוא: 1,816,250 ₪.

גם התובעת וגם הנתבעים ניהלו כרטיסיות בהם רשמו את התשלומים אותם העבירו האחד לשני. בתחילה היה פער של 108 א' ₪ בין הצדדים. סכום זה אם שולם, שולם במזומן ואין ראיות על העברתו.

את הסכום הזה יש לחלק לשני סוגים:

(א) 98 א' ₪ שלטענת הנתבעים שולמו בשני תשלומים, אחד של 50 א' ₪ והשני של 48 א' ₪. לטענת התובעת תשלומים אלו לא שולמו. במסגרת הדיון השלישי הגיעו הצדדים להסכמות והבנות בנוגע לסכומים אלו.

בדיון השלישי (פרוטוקול עמוד 15 שורות 24-34) התובע סמך את ידו על זכרונו של המפקח, ומשזה אישר שאכן סכומים אלו הועברו על ידו בוודאות, בית הדין נתן תוקף של פסק דין להבנות אלו.

(ב) 10 א' ₪, שהם תוצאה של פערים בספירת הכסף, כמפורט:

לטענת הנתבעים, 5,000 ₪ נבעו מטעות בספירה. הועבר סכום כסף מסוים במעטפה, לטענת הנתבע, מיד לאחר מכן התקשר לתובע ודיווח לו שלדעתו יש טעות בספירת הכסף. התובע טען ששם את הכסף בתיק. בתיק זה יש הרבה כסף מזומן ואי אפשר לשחזר כמה כסף נמסר לו. הפער לטענת הנתבע עומד על 5,000 ₪.

5,000 ₪ נוספים, לטענת הנתבעים, נבעו מפערים בין סכום כסף שהועבר על ידם לבין הנרשם בדו"ח התובעת. פעם אחת, הועבר על ידם, לטענתם, סך 24 א' ₪ ונרשם בדו"ח 20 א' ₪. ופעם שניה, הועבר על ידם סך 16 א' ₪ ונרשם 15 א' ₪. סך כל הפער, לטענתם, בסעיף זה הוא 5,000 ₪.

בדיון, הוצגה מעטפה, בפני בית הדין, עליה רשום "16,000 ₪". לטענת הנתבעים זוהי המעטפה בה הועבר סכום של 16,000 ₪ כשבפועל בדו"ח התובעת נרשם סכום של 15,000 ₪.

התובעת טענה, שזה שעל המעטפה כתוב סכום מסוים לא אומר בהכרח שזהו הסכום שמצוי בתוכה. מה שקובע, לטענתה, הוא ספירת הכסף. מה שנרשם בפועל בדו"ח הוא אחרי ספירת הכסף על ידה.

דיון: הרקע לעניין שלפנינו הוא התנהלות העברת כספים בין הצדדים, שכללה העברה בנקאית והעברות במזומן במעטפות כסף, כאשר המפקח הוא איש הקשר המעביר את מעטפות הכסף מצד לצד. כאמור, התנהלות זו יצרה מציאות שאינה ניתנת לברור עובדתי. אף שיש אדם אחד שהיה עד להעברות הכספים, ישנה שאלה הלכתית לגבי מעמדו כעד, על כן הדיון יעסוק בעיקרו בדיני טוען ונטען ולא בדיני הראיות, שאינן.

עמוד 4 מתוך 24

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

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



כמו כן, הדיון יעסוק בסכום שהוזכר בסעיף (ב), היות ולגבי הסכומים המוזכרים בסעיף (א) הושגו הסכמות בבית הדין ובית הדין כבר נתן להסכמות אלו תוקף של פסק דין.

טענת הנתבעים אינה נחשבת טענה וודאית (טענת ברי) גמורה, כיון שאינם טוענים בוודאות 'שילמנו', אלא אומרים שנתנו למפקח הבניה לשלם והוא אמר להם שהעביר ושילם מה שנתנו לו, אך הם עצמם אינם יודעים שהתובעת אכן קיבלה את מלוא כספה.

המפקח חתם על מסמך שבו הוא מצהיר שהוא מסכים עם כל טענותיהם של הנתבעים. מהו מעמדו של מפקח הבניה? האם ניתן לראותו כ'עד אחד' על כך שהכסף שולם? בענייננו מפקח הבניה נחשב נוגע בדבר, כיון שאם לא שילם – אזי הכסף בידו, והוא חייב אותו לנתבעים. במקרה של עד אחד הנוגע בדבר, הרמ"א (ח"מ עה, כג) פוסק שאי אפשר לחייב שבועה על סמך עדותו.

המקרה שלפנינו דומה לדין 'חנווני על פנקסו' המופיע בגמרא ובפוסקים. במקרה זה מעסיק סיכם עם חנווני שהחנווני ישלם לפועלים, ואח"כ המעסיק ישלם לחנווני. אלא שלאחר מכן טענו הפועלים שלא קיבלו את שכרם, ואילו החנווני טוען ששילם לפועלים. להלכה נפסק שגם החנווני וגם הפועלים נשבעים ונוטלים מהמעסיק (ח"מ צא, א).

אלא, שזה נכון כאשר גם לחנווני וגם לפועלים יש תביעה כנגד המעסיק. במקרה שלחנווני אין תביעה על המעסיק, כגון, שהמעסיק נתן לו את הכסף כדי שישלם לפועלים, בזה נחלקו הראשונים מה דינם של הפועלים כלפי המעסיק.

דעת הר"י מיגאש (שבועות מז ע"ב, ד"ה 'מתניתין') ששבועת הפועלים במקרה זה היא שבועת היסת. דעת הרמ"ה (הובא בטור שם) שהפועלים דינם להישבע שבועת הנשבעים ונוטלים וזו שבועה שמעמדה כעין דאורייתא. דעה שלישית, היא דעת רבינו ישעיה (הובאה בטור שם) שמרגע שהסכימו הפועלים לקבל שכרם מהחנווני אין להם שום תביעה על בעל הבית.

להלכה, הביא השולחן ערוך (ח"מ צא, ג) את דעת הרמ"ה בסתם שצריכים הפועלים להישבע שבועה חמורה כעין של תורה, ודעת הר"י מיגאש ב'ויש אומרים' שצריכים להישבע שבועת היסת. על פי רוב, הכלל הוא שהלכה כ'סתם' וכן הש"ך (שם ס"ק כא) פסק כדעה זו ששבועת הפועלים היא שבועה חמורה בנקיטת חפץ.

לכן, במקרה זה, שהנתבעים נתנו כסף למפקח הבניה כדי שישלם לתובע. המפקח טוען ששילם, והתובע אומר שלא קיבל. הרי זה בדיוק המקרה בו עוסקת המחלוקת ואם כן מוטלת על התובע שבועה חמורה, 'שבועת הנוטלין', בשביל שיזכה בתביעתו.

המנהג היום הוא שלא להשביע, אלא עושים פשרה על השבועה. נחלקו האחרונים בסכום הפשרה על מנת להימנע משבועה דאורייתא. דעת התרשיש שהם (ח"מ, עא) שמפשרין לחצאין וכן כתב רבי יצחק בנבנשת (שו"ת בעי חיי חו"מ, ע), אך בשו"ת דברי מלכיאל (ב, קלג) כתב על פי הפתחי תשובה (ח"מ סימן יב ס"ק ג) שמנהג הדיינים הזקנים לפשר בשליש בלבד, אך כתב שהכל לפי ראות עיני הדיין.

עמוד 5 מתוך 24

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 580120780 bitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בבואנו להכריע מהו הסכום הראוי לחייב בסעיף זה של פסק הדין, לא נוכל להתעלם מכך ששני הצדדים נהגו ברשלנות. כסף מזומן, וודאי בסכומים כאלו, לא אמור לעבור בלא תיעוד ובלא מנגנון שיוודא שלא מגיעים למצבים מעין אלו. ובכל זאת, מסוגיית "חנווני על פנקסו", למדנו, שאחריות בעל הבית יתירה היא על אחריות הפועלים.

בנוסף, על חלק מהסכום, גם התובע לא טוען טענה וודאית (טענת ברי) שלא קבל את הכסף, לכל היותר טוען שאין באפשרותו לבדוק זאת אחר שהכסף הוכנס לתיק בו יש עוד שטרות אחרים. ולכן, הפשרה הקרובה לדין, בסעיף זה היא, לחייב את הנתבעים בחצי מהסכום, דהיינו, 5,000 ₪.

ז. הגדרת ההסכם בין הצדדים והאחריות להפסקת העבודה

התובעת היא קבלן בניין, והנתבע הזמין את שירותיה. אשר על כן, ההסכם בין הצדדים הוא הסכם קבלנות, על כל המשתמע.

במקרה זה, התובעת עזבה את האתר לפני שהעבודה הסתיימה. העבודה הושלמה על ידי הנתבע. הצדדים חלוקים בשאלה מה גרם לעזיבת התובעת והפסקת העבודה ומי נושא באחריות לכך, לשאלה זו גם משמעות כספית כפי שיפורט.

1. טענות התובע

התובע מודה שעזב את הבית לפני סיומו אך האחריות לכך מוטלת על הנתבע, וזאת מהסיבות הבאות:

א. תהליך העבודה כולו היה קשה מאוד בגלל ההתנהלות של הנתבע ושל המפקח. לטענתו לא הוגשו תוכניות מעודכנות בזמן, נעשו שינויים והתבקשו תוספות שגרמו לעבודה להיות מסורבלת וקשה ליישום. כתוצאה מכך נוצר קושי בתזמון בעלי המקצוע וממילא נגרמו לו נזקים רבים.

ב. האירוע, שהוביל בסופו של דבר לעזיבת התובע את האתר ולהפסקת העבודה (להלן, 'אירוע העזיבה') היה בבוקר אחד, בו התגלע סכסוך בין הצדדים. לטענת התובע, מנהל עבודות הגמר שהיה נוכח בבית באותו בוקר, קיבל הוראה מהמפקח לעזוב את הבית. כשעזב את הבית נשאר פחות מאחוז להשלמת הבניה.

2. טענות הנתבע

הנתבע, מכחיש את דברי התובע.

א. לטענתו, מדובר בבית גדול מאוד, בגודל 450 מ"ר. לדעתו, היקף התוספות והשינויים שנדרשו יחסית לגודל הפרויקט הוא סביר. כמו כן, הוא דוחה את דברי התובע, לטענתו, כל התוכניות ניתנו בזמן, ובבוקרו של כל יום העבודה היו בידי התובע כל התוכניות הנדרשות לאותו יום עבודה.

עמוד 6 מתוך 24



ב. מי שהיה נוכח באירוע העזיבה באותו בוקר הוא המפקח מטעם הנתבעים. לטענת הנתבע, התקרית באותו בוקר היתה תוצאה של וויכוחים בלתי נגמרים על תוספות ושינויים שהתובע דרש עליהם תשלום. גם דברים שנסגרו בישיבות, שבו ונפתחו אחר כך שוב. לקראת סיום הפרויקט, המפקח, לא אישר לשלם לתובע מה שביקש. הסיבה לכך היתה, יתרת תשלומים נמוכה אליה הגיעו לסיום הפרויקט, כשבדרך כלל המצב הרצוי הוא שיישאר סכום הגון בידי המזמין עד לסיום מלא של העבודה, אף אם הוא לא משקף את עלות העבודה שנשארה. זאת, על מנת שלקבלן יהיה משתלם לסיים את העבודה עד הסוף, מה שבד"כ קבלנים לא אוהבים לעשות. לתובע נוצרה בעיה בתזרים המזומנים, מה שגרם לו לסרב להמשיך לעבוד כל עוד הוא לא מקבל עוד כסף. כך נוצר מצב באותו בוקר, שלטענת המפקח, התובע סרב לעבוד בלי שהוא מקבל תשלום נוסף. משסרב המפקח, התובע וצוות פועליו קמו והלכו.

לטענת הנתבע, הובהרה לתובע, בדוא"ל שנשלח אליו, חומרת מעשיו ושהדבר מהווה הפרת חוזה ויגרום לסיום ההסכם. כך גם נכתב בתצהיר המפקח סעיף 12.

3. דעת הרוב

בנושא זה נחלקו הדעות בבית הדין. להלן דעת הרוב:

בבסיסה של כל התקשרות בין עובד ומעסיק, בין קבלן ובעל הבית, נמצא חוזה התקשרות. החוזה, תפקידו לקבוע את הציפיות של כל צד ממשנהו. לרוב, נכרת חוזה בין הצדדים, עליו חתומים שניהם, כמו בנידון דידן. אך, כל חוזה, מפורט ככל שיהיה, אינו יכול לכלול התייחסות לכל המקרים והנסיבות. אשר על כן נקבע כי יש הסכמות שנובעות מצפיות המקובלות בשוק ('מנהג המדינה'). כך למשל, מובא במשנה (בבא מציעא פג ע"א):

השוכר את הפועלים ואמר להם להשכים ולהעריב מקום שנהגו שלא להשכים ושלא להעריב אינו רשאי לכופן

מעסיק אינו יכול לדרוש מהפועלים לעבוד מעבר לשעות העבודה המקובלות בשוק, כל עוד לא התנה איתם על כך במפורש לפני שהסכימו על תנאי העבודה (ראו עוד: חוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון, סעיף 5).

בנוסף, בעל הבית אינו יכול לשנות את אופי העבודה, באופן שמטיל על הפועל מלאכה קשה יותר ממה שסוכם עליה מתחילה, וכך הוא בתוספתא (בבא מציעא פרק ז הלכה ג):

השוכר את הפועל לחרוש לא יאמר לו בא ונכש, לנכש לא יאמר לו בא וחרוש, לחרוש בשדה זו לא יאמר לו בא וחרוש בשדה אחרת, לנכש בשדה זו לא יאמר לו בא ונכש בשדה אחרת ... רשאי בעה"ב לשנותו למלאכה קלה אבל לא למלאכה חמורה"

הלכה זו נאמרה בפועל, אך גם בקבלן, הגם שהוא נשכר לשם הגעה לתוצאה מסוימת ולא שיעבד עצמו לעבודה לפי שעות, יכול המעסיק לשנות את פרטי המשימה כל עוד המדובר הוא במלאכה

עמוד 7 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בעלת אותו אופי או פחותה ממנה ברמת הקושי שלה. למשל, אדם שנשכר להעביר מטען מסוים ממקום למקום תמורת תשלום קבוע – ניתן להחליף את המטען במטען אחר (ש"ך חו"מ סימן שיא ס"ק ב; קצות החושן שם, ס"ק א; חזון איש בבא קמא סימן כג ס"ק יד), אך אינו יכול להטיל עליו משימה קשה מזו שסוכמה מראש.

התוספתא, מדברת על מעבר למלאכה אחרת, מחרישה לניכוש, אך היא אינה מגדירה במפורש מה הוא אופן ההכבדה במלאכה שהפועל יכול להתנגד לבצעה. בראשונים מצינו שגם הכבדה באותה מלאכה אסורה, ויתרה מזו, גם הכבדה שהיא סובייקטיבית, כל שבעיני הפועל היא הכבדה, רשאי הוא להתנגד מלעשותה. כך כתב הרשב"א (שו"ת הרשב"א חלק א סימן אלף מב) :

שאלת תלמידים ששכרו מלמד ללמדם שנה במנה ורוצה אחד מהם לחזור בו. ואמר לו למד לזה במקומי והוא יפרע לך. לאו כל כמיניה כי למוד החכמה אינה כשאר מלאכות. כי יש תלמיד שדעת הרב נוחה בו וקל ללמדו ולהבינו ויש אחר קשה ללמדו ולהבינו.

הרי שאף כשמדובר במלאכה זהה לזו סוכמה מראש, ללמוד עם נער, אי אפשר להחליף את הנער, כיוון שהמלמד יכול לטעון שנוח לו ללמוד עם הנער הראשון. עיינו עוד בזה בפסקי דין מבית דין ירושלים (חלק א עמוד קנח) שגם מעבר מכיתה נמוכה לכיתה גבוהה הוא שינוי והכבדת המלאכה, כי יש התמחויות שונות המתאימות לרמות וגילאים שונים.

עוד מצינו, שלמד התשב"ץ מהגמרא (בבא בתרא כא ע"א) שבני העיר ששכרו מלמד תינוקות על מנת שילמד את ילדי העיר, אינם יכולים לכופו ללמוד יותר מ-25 תלמידים (שו"ת תשב"ץ חלק ב סימן סד) :

דע כי הרב בעל התוס' ז"ל פירשה לזו לענין בני העיר ששכרו מלמד ללמד תינוקות העיר בסתם ולא הזכירו לו סך התלמידים, אם נתנו לו כ"ה תלמידים אינו יכול לעכב על ידם לומר איני יכול לטרוח בכ"ה תלמידים, דמסתמא דרך מלמדי תינוקות לסבול טורח כ"ה תלמידים ואין זה כמי ששכר את חבירו למלאכה קלה שאינו יכול לשנותו למלאכה כבדה הימנה, לפי שסתם מלמד לכ"ה תלמידים הוא יכול לסבול אלא אי"כ פירש.

מדבריו למדנו, שכל שיש מנהג של תנאי עבודה שכל בעלי המקצוע רגילים לעבוד לפיו, כל שינוי מנוהג זה נחשב כשינוי תנאי החוזה, ואי אפשר להכריח הפועל לעבוד בתנאים החדשים שהם לא לפי המקובל אלא אם כן סוכם על כך מראש. כך הדין בפועל וכל שכן בקבלן.

בנידון דידן, טען התובע, שהעבודה היתה מעל ומעבר למה שנהוג ורגיל בעבודות מסוג אלו. זה התבטא בשינוי תוכניות, הוראות סותרות בין הנתבע למפקח, חוסר סדר בעבודה, לטענתו, אף נגרמו לו נזקים כספיים בשל כך.

את דבריו, תמך התובע בעדים שהעידו בבית הדין על אופי העבודה, כפי שראו וחוו מנקודת המבט שלהם.

נציג כאן את העדויות הרלוונטיות לטענות התובע.

עמוד 8 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



העד הראשון היה מנהל עבודות גמר בחברת התובעת בעת בניית הבית. כיום אינו עובד תחת התובעת. נביא קטעים מדבריו בהם תיאר את העבודה בבית מבחינתו (פרוטוקול דיון 3 עמוד 3 שורות 1-3):

הבית הזה, כל מי שנכנס אליו, פשיטת רגל. זה לא בית עם תוכניות פשוטות. מי שניהל זה בעל הבית. הקבלני משנה שהבאנו ברחו משם. המפקח מצפה ממך שתגיע בשביל כל בורג.

ובהמשך (שורות 21-26):

- 21 הרב: היו תוכניות אחרי השלד?
22 עד: לא היו תוכניות, כל פעם הוציאו משהו. כל דבר היה סרט של החיים. שירותים, מקלחות...
23 לא היו תוכניות מסודרות.
24 הרב: לא היו תוכניות?
25 עד: לא זוכר בדיוק. בסוף כשהגיע רצף, היה דברים שחסרו. בחדר אמבטיה היה חסר. כל בעל
26 מקצוע שהתחיל, ברח באמצע. מבחינתי זה היה בית של פיגוע, בחירוף נפש גמרנו את הבית.

העד השני, קבלן חשמל שעבד כקבלן משנה תחת התובעת. העיד על מידת השינויים של התוכניות מנקודת ראות של קבלן חשמל (פרוטוקול דיון 3 עמוד 6 שורות 5-11)

- 5 אב"ד: קיבלת תוכניות?
6 עד: כן. העבודה עם המפקח רפי הייתה, אל תתייחס לתוכניות, בוא נעשה סיבוב בבית, נסמן
7 בקירות ונעשה. השתדלתי להוציא ממנו תוכניות, אבל לא היה משהו ברור. עשינו סיבוב (לא זוכר
8 אם הלקוח היה) וסימנו על הקירות. יש לי טבלא של ההפרשים בין התוכניות לבין מה שהיה
9 בפועל. הסתכלתי על זה אתמול, השטח זה האינדיקציה. עובדים לפי תוכנית ביציקות, כשכל
10 המחיצות בנויים, עושים סיור בבית ומסמנים. ממה שאני זוכר, אמר לי כל הזמן, רפי בא ושינה
11 פה ושינה פה. יכול להיות שהיה כמה שינויים, פעמיים-שלוש. אני לא עשיתי רישום מסודר

ובהמשך (שורות 24-25):

- 24 הרב שוורץ: הזכרת שיש רמת הבלגה סבירה, ויש מעבר, מה היה פה?
25 עד: הרבה מעבר

העד השלישי, קבלן צבע ושפכטל (פרוטוקול דיון 3 עמוד 11 שורות 4-8):

////

ובהמשך (שורות 15-16):

- 15 עד: תמיד היה שינויים ועיכובים. אם אני בא לעשות עבודה אני יודע שאני מסיים נגיד בשבוע, שם
16 זה היה 3 שבועות.
בחנו שלוש עדויות. מדברי שלושתן עולה תמונה אחת ברורה. העבודה בבית היתה לא מסודרת. גם
אם היו תוכניות שהוגשו טרם תחילת העבודה, הם לוו בשינויים רבים. הירידה לפרטים, יצרה עומס
בלתי סביר (נציין שגם המפקח לא שלל לגמרי פרט זה, יעוין בפרוטוקול דיון 3 שורה 2), והשינויים
התכופים, לטענת בעלי המקצוע, יצרו בעיה ברצף העבודה, ובהתחייבויות שלהם, כבעלי מקצוע,
לפרויקטים נוספים.

עמוד 9 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



המשקל שבית הדין בוחר לתת לעדויות אלו, כפי שנשמעו בפניו, גבוהה. זאת גם מבלי להיכנס לשאלת כשרותם של העדים ולמידת נגיעתם, וזאת בהסתמך על דברי הראי"ה קוק זצ"ל (שו"ת עזרת כהן סימן מא):

אבל בדרך כלל במקום שמתברר להדיין, בכלל אמיתת הענין, לא ע"פ איזה פרט של אומדנא, אלא מההקף של כמה ענינים ביחד, זהו ענין ברור, שע"ז לא שייך כלל לומר דלא אזלינן בתר אומדנא.

היקף העדויות והפירוט בו נגעו ואליו ירדו, וזאת על אף שמדובר על בעלי מקצוע שעבדו מאז בעוד לא מעט פרויקטים, הרושם שהשאיר פרויקט זה עליהם, כפי שהתרשמנו במהלך הדיון, מעיד שההתנהלות ואופי העבודה בין המשולש של קבלן-מפקח-לקוח, היו חריגים בהשוואה לנורמה המקובלת מנקודת מבטו של הקבלן.

היה מקום לטעון שהקבלן קיבל על עצמו את אופן ההתנהלות המתואר (סבר וקיבל), שהרי, לטענתו, העבודה כמעט הסתיימה, נשאר רק כאחוזי מכלל העבודה עד לסיום העבודה. אולם, לדעתנו, אין הדבר כן. לא מצופה מקבלן שעל כל שינוי קטן, יטען להפרת החוזה וישובור את הכלים, להיפך, הצפייה היא שיהיו יחסי עבודה הוגנים וסבירים בין הקבלן ובעל הבית. הצפייה היא, שכל עוד מדובר בדרישה סבירה ומקובלת, הקבלן צריך להיעתר לה. המזמין, הוא לא בעל מקצוע, ולא תמיד הוא מודע למשמעות התוכניות עד שהוא רואה את הדברים בשטח, ולכן יש נורמה סבירה של שינויים ותוספות שיש בכל פרויקט. על פי רוב הקבלנים מודעים לה ולוקחים אותה בחשבון.

התרשמותנו, שהנתבעים והמפקח מטעמם, מצד אחד דרשו מהתובע תוספות ושינויים למכביר, כפי הבנתם את סעיף 17(א) לחוזה המתיר להם זאת, אך מצד שני, נצמדו לחוזה ולא גילו גמישות עם התובע בתזמון התשלומים וכאשר דרש תשלום עבור תוספות. זה יצר עומס שהביא בסוף לשבירה. היקש ששבר את גב הגמלי הוא אותו בוקר בו התפרקה החבילה, אך רמזים היה ניתן למצוא עוד הרבה זמן לפני זה.

חשוב לציין, אין לנו, כבית דין, טענה כלפי הנתבעים. אדם הבונה את ביתו, ובפרט בית בסדר גודל כזה, צפוי שירצה שהתוצאה תהיה מושלמת, לשביעות רצונו. הטענה היא, לחוסר הבנה שבסדר גודל כזה של עבודה, וברמת הדרישות שעלתה על ידי הנתבעים, יד בעל הבית היא על התחתונה. משכך, מוצדקת תרעומתו של התובע. בהינתן כך, היה על הנתבעים להתנהל בכל הקשור לעמידה בזמנים ובתזמון התשלומים (שאלת התוספות תידון בנפרד).

הנפקא מינה ההלכתית של הקביעה שהנתבע אחראי להפסקת העבודה היא שבמקרה כזה הקבלן זכאי לקבל תשלום עבור העבודה שכבר ביצע (חוקי התורה: קבלנות, סעיף 20), אף אם השלמת המלאכה תעלה לבעל הבית יותר ממה שהיה עולה לו הקבלן היה מבצע זאת. אמנם, במקרה של הפסקת העבודה מצד המזמין לאחר שנחתם הסכם בין הצדדים זכאי הקבלן לתשלום גם העבודות שלא ביצע בניכוי העלויות שנחסכו לו (שם). אולם, במקרה זה בו הנתבע לא הפסיק את העבודה

עמוד 10 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



באופן ישיר, אלא גרם לתובע להפסיק את העבודה, נסתפק בכך שהקבלן יקבל שכר על העבודה שביצע בלבד.

לסיכום, לדעת הרוב, האחריות להפסקת העבודה על ידי התובע מוטלת על הנתבע, ולכן התובע זכאי לקבל תשלום על חלק העבודה שביצע.

4. דעת המיעוט

עמיתי הדיינים עסקו באריכות בהבנת הרקע הכללי שגרם בסופו של דבר להפסקת העבודה. אך לדעתי, גם אחרי שמיעת העדויות שהובאו באריכות לעיל, עדיין ישנו ספק סביר בשאלה האחריות להפסקת העבודה. ואפרט.

במהלך הדיונים אכן נשמעו עדויות שיש בהם כדי לשפוך אור על אופי העבודה, אך מאידך, ישנו צד נוסף שהוזכר על ידי הנתבעים וכן על ידי המפקח (פרוטוקול דיון 3 עמוד 17 שורות 22-20) וגם בו יש לשפוך על היחס בין הצדדים שגרם בסוף להפסקת העבודה. לטענתם, נוצר מצב שנשארה הרבה עבודה, בזמן שרוב התשלום כבר שולם.

בניגוד לכך, התובע חשב שהנתבעים חייבים לו הרבה כסף, ולטענתו הדבר יצר אצלו קושי שכן הוא נדרש להעסיק עובדים מבלי שיש לו כסף לשלם להם. בדיון, התברר שהתובע טעה, והנתבעים הם שצדקו. הרי שכאשר התובע הסכים לקבל בזה את דברי המפקח, התברר שתליית הקושי הכספי שלו בנתבעים בטעות יסודה, שכן הכסף שולם לו אלא שלא נרשם על ידו.

בנוסף, התובע מחויב על פי החוזה להשלמת העבודה, ואי מילוי חובתו מטיל עליו את נטל הראיה לכך שהוא נהג כראוי על פי החוזה. במידה ואין בידו את הראיות הנדרשות, אין די באומדנות כדי להכריע בסוגיה זו. משכך, הפרישה מקיום החוזה נזקפת גם לחובתו של התובע.

כל העדויות שנשמעו בדיון, אינן יוצרות אלא אומדן דעת, הן מבטאות מבט נקודתי של בעלי מקצוע ואין בהן כדי לשפוך אור על כלל ההתנהלות של הצדדים. משכך, אין כאן עדות ברורה המצדיקה את התנהלות התובע.

נקודה נוספת. עד כה התייחסנו לרקע הכללי, אך לשאלה מי האחראי בפועל להפסקת העבודה ישנו משקל משמעותי לא פחות לנושא הנידון. התובע התייחס לא פעם לשאלה זו ובמספר פעמים במהלך הדיונים שב וטען שלא הוא זה שקם ועזב, אלא המפקח הוא זה ששילח אותו מהאתר (למשל, פרוטוקול דיון 3 עמוד 17 שורות 34-20).

נמצא שגם התובע הבין שעל אף מערכת היחסים שתוארה לעיל, לא היתה לו רשות להפסיק את העבודה באמצע. בעניין זה אין לנו עדות מלבד גרסת שני הצדדים שהטילו כל אחד את האשמה על חברו.

בנוסף, גם לגבי המקורות שהובאו ניתן לחלק. במקרים המובאים בהלכה, כגון: פועל שנשכר לעבוד בהשקיית שדה ואז ביקשו ממנו לעדור אותה, וכן מלמד בכיתה ח' שנידרש לעבור ללמד בכיתה א',

עמוד 11 מתוך 24

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 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



וכדומה, מדובר בשינוי מהותי של העבודה. לעומת זאת, במקרה שלפנינו, הקבלן נדרש לבצע את אותה עבודה עליה סוכם מראש. נכון שיתכן והטרידו אותו בשינויים וכדומה, אבל לא היה מדובר על שינוי מהות העבודה. ולכן לענ"ד הוא לא היה רשאי לעזוב את העבודה וללכת.

בהצטרף טענות אלו אני סבור שהטלת האחריות הבלעדית להפסקת העבודה על הנתבעים איננה נכונה. הדברים שנכתבו לעיל על ידי עמיתי הדיינים שרירים וקיימים, אך, לדעתי, אין בהם די כדי להכריע על מי האחריות להפסקת העבודה.

על כן יש לפשר באופן כזה שחצי מהעלויות הנוספות של השלמת העבודה על ידי קבלן חיצוני יושמו על התובע. עד כאן דעת המיעוט.

ח. עלות סיום הפרויקט בעת עזיבת התובעת את הבית

1. טענות הצדדים

התובע העריך את שיעור העבודה שנשארה בכאחוז מכלל העבודה כולה. התמורה על פי החוזה, לכלל העבודה היא בסך 1,720,000 ₪, וממילא אחוז מזה הוא בסך 17,200 ₪. הנתבעים טענו כי עלות ההשלמה היא סך 156,880 ₪.

2. דיון

נפתח בכך שכיוון שהכרענו שהנתבע אחראי להפסקת העבודה, הרי שעליו לשלם את שווי העבודה שבוצעה, אף שיתכן שעלות ההשלמה תהיה גבוהה יותר בגלל החלפת הקבלן. ממילא טענת הנתבע לגבי עלות ההשלמה אינה זהה לסכום אותו יש להפחית מהתמורה המגיעה לתובע.

במקרה זה, יש קושי להגיע לחקר האמת לגבי מצב הבית בעת העזיבה של התובע. עבודת בניית הבית הסתיימה מאז, ואין תיעוד מדויק ומתוארך על התקדמות התהליך שהיה יכול אולי לשקף ולהוכיח את טענות הצדדים. משכך, אין לנו אלא להישען על טענות הצדדים ועדויות בעלי המקצוע שהיו בשטח.

היה ראוי שהתובע יתייחס לרשימת ההשלמות של הנתבעים ויגיב לפריטים שבה בצורה עניינית, על מה מהן הוא לוקח אחריות ועל מה לא. וחבל שהדבר לא נעשה.

בדיון השלישי (פרוטוקול דיון 3 עמוד 20 שורות 23-24) תקנו הנתבעים את הסכום ל 72,000 ₪. באותו הדיון, התייחס המפקח לנושא. מפאת חשיבות הדברים נביאם במלואם (פרוטוקול דיון 3 עמוד 19 שורות 1-8):

////

המפקח חזר על הדברים בהמשך (שם עמוד 20 שורה 15):
15 רפי: אני אמרתי מה הקבלן היה מוציא, בין 15 ל 20 עד טופס 4, ועוד 5-8 אחרי טופס 4.

עמוד 12 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



המפקח מעריך את עלות העבודה שנשארה לתובע לבצע בסך 20-28 א' ש. המפקח בהמשך הדיון הסביר באופן מפורט מדוע ישנו פער כל כך גדול בין ההערכות שלו לעלות ההשלמה של הקבלן לבין מה שהיה בפועל, לטענת הנתבעים.

לדעתנו, יש לתת משקל רב להערכתו של המפקח, מכמה סיבות:

- א. המפקח, מייצג את האינטרסים של הנתבעים ואף הגיע לבית הדין מטעמים.
 - ב. המפקח, יותר מכל בעל מקצוע אחר, נכח בשטח לכל אורך הדרך, מרגע חתימת החוזה, עד השלמת הבניה בבית. המפקח גם נכח בשטח באותו בוקר בו הפסיקה התובעת את עבודתה, ואף ליווה אח"כ את הנתבעים בהמשך הבניה. המפקח הוא גם בעל מקצוע מוסמך לתמחר נכונה את העלויות המדוברות, זהו תחום מומחיותו.
 - ג. הערכתו של המפקח תואמת כמעט במדויק את דברי התובעת, וא"כ ניכר שהסכום האמיתי, אליו אנו חפצים להגיע נע סביב המחירים האלו.
 - ד. המומחה, שפעל מטעם בית הדין, תמחר את מרבית הרכיבים אותם היה צריך להשלים אחר הפסקת העבודה. המחיר אותו נקב (כ 40 א' ש) הוא מחיר אותו היה נדרש הנתבע לשלם על מנת שקבלן חיצוני יסיים את העבודה. להבנתנו, יש התאמה בין המחיר בו נקב המומחה המתייחס לקבלן נוסף (30 א' ש) לא כולל השלמות לקראת טופס 4), לבין המחיר בו נקב המפקח המתייחס לעלות הנדרשת מהתובעת להשלים את העבודה.
- לאור כל זאת, ומאחר והתובעת לא נקבה בסכום, אלא העריכה באחוזים את מה שנשאר לה לעשות, ואילו המפקח נקב בסכומים על בסיס הערכות יותר מדויקות, הסכום המקובל עלינו הוא על פי הערכת המפקח 24,000 ש.
- לדעת המיעוט בסעיף ז, כיוון שאין הכרעה בשאלה על מי מוטלת האחריות להפסקת העבודה, על דרך פשרה יש להפחית עוד מחצית מהפער לחובת התובעת, סך 32,000 ש. עד כאן דעת המיעוט.
- לסיכום, לדעת הרוב, מהתמורה המגיעה לתובעת על פי החוזה יש להפחית סך 24,000 ש.**

ט. זכות הקבלן לערער על החלטות מפקח הבנייה של המזמין

1. טענות הצדדים

התובעת דרשה מהנתבע תשלום עבור תוספות בנייה.

על פי סעיף 17 לחוזה, המצוטט לקמן, מי שאמור להכריע בעניין שיעור התשלומים הוא המפקח וזו עמדת הנתבע:

17. שינויים בעבודה

- א. המזמינים יהיו רשאים להוסיף או להפחית מעבודות המבצע על פי הסכם זה. שינויים אלו ימסרו **בכתב** ע"י המפקח או המזמין.
- ב. בחרו המזמינים לנצל את ברירתם כאמור בס"ק א', הסמכות בדבר זיכוי או עלות השינוי, אם בכלל, תהיה בידי המפקח והוא זה שיקבע אם וכמה תהיה עלות השינוי.



למרות זאת, התובעת טענה כי היא רשאית לערער על החלטות המפקח בפני בית הדין.

2. דיון

באופן פשוט עולה מהסעיף הנ"ל שהמפקח הוא הקובע הבלעדי בעניין התוספות, אם בכלל מגיע לתובע תשלום עליהן ומה שיעורו. אולם נראה שיש מקום לערער על החלטותיו כאשר חרג ממתחם הסבירות, כפי שנבאר.

מפקח הבניה, הוא עובד של המזמין. למרות זאת, הוסכם שהוא זה שיכריע בשאלת עלות התוספות. ברור שסעיף זה עלול לפגוע מאד בתובע, שקיבל על עצמו עובד של המזמין שיקבע כמה כסף מגיע לו. אשר על כן, הדעת נותנת ששמורה לתובע הזכות לערער על החלטות המפקח כאשר הן לוקות ביחוסר סבירות קיצוני, כלומר, כשהמחיר שקבע המפקח רחוק באופן מובהק מהמקובל בשוק. מעבר לכך, שאלת הזכות לתשלום מורכבת מהיבט מקצועי עליו מופקד המפקח, אולם, גם מהיבטים משפטיים בהן המפקח אינו מוסמך, והדעת נותנת כי בהם יכריע בית הדין (ראו בעניין זה: פסק דין ארץ חמדה גזית 1-78091).

ענין זה מצינו בשולחן ערוך (ח"מ רכז, כה):

מוכר ולוקח שנתרצו לגמור המקח על פי שומת לוי ושם אותו בסך ידוע ונמצא שיש בו אונאה יש לו דין אונאה.

הוסיף להסביר ערוך השולחן (שם ס"ק כו, ועיין עוד בנתיבות המשפט שם ס"ק יז):

דלא היתה הכוונה לסמוך על לוי אף כשיאמר יותר מכדי שויו ואדרבא הכוונה היתה לסמוך עליו מפני שהוא בקי ויודע המקח.

כלומר, כאשר שני צדדים קיבלו על עצמם לבצע עסקת מכר במחיר שייקבע על ידי שמאי, אין הכוונה למקרה בו השמאי יסטה ממחיר השוק ביותר משישית.

כך נראה לדון גם בנידון דידן. לכן, אף שהוסכם שהמפקח יחליט אם לשלם על התוספות ועל שינויים וייקבע את שיעור התשלום, עדיין שמורה הזכות לערער על שומת המפקח כאשר הפער בינה לבין שומת השוק הוא פער משמעותי.

הראיה שכך תפסו הצדדים סעיף זה, היא, בפגישות שנערכו מעת לעת בין התובעת והמפקח, כשמטרתם הגעה להסכמות בדבר התוספות. בפגישות אלה הוכח שקביעות המפקח אינן מעין הלכה למשה מסיני אלא נתונות לביקורת. אולם, חשוב להדגיש שעל התובעת מוטלת החובה להוכיח שהמפקח טעה בקביעותיו, וללא הוכחה שכזו תתקבל הכרעת המפקח כברירת מחדל.

לסיכום, שמורה לתובעת זכות ערעור על החלטות המפקח בפני בית הדין, אולם, ברירת המחדל היא לקבל את קביעות המפקח כל זמן שלא הוכח שהוא טעה.

עמוד 14 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



י. חוסרים, תוספות וקיצוים

בין הצדדים שורה של מחלוקות על תוספות, חוסרים וקיצוים. לשם הכרעה במחלוקות אלו נעזר בית הדין בשירותיו של מר אייל בר אדון (להלן, מומחה בית הדין, המומחה), כפי שיפורט לקמן. נפתח בטענה עקרונית של התובעת, שכיוון שהשינויים שהנתבעים ביקשו לא הועברו כתוכנית כתובה ומסודרת מבעוד מועד, מגיע לה על כל שינוי תשלום נוסף ומוגדל. בית הדין העביר טענה זו למומחה, כדי שישקול בבואו לתמחר את התשלום המגיע עבור שינויים.

1. תוספות חשמל

התובעת ביקשה לקבל תשלום עבור תוספות ושינויים במערכת החשמל בסך 63,938 ₪. בפועל, לא התבצעו על יד התובעת כל עבודות החשמל במלואן, חלקן הושלמו על ידי הנתבעים. בנושא זה לא התקיימה ישיבת סיכום עם המפקח. אושר על ידו תשלום של 25,000 ₪ על בסיס תוספות ושינויים שאושרו בעל פה במהלך הבניה. המומחה שבחן רק את התוצאות של העבודה בהשוואה לתוכניות אישר תשלום בסך 4,250 ₪ בלבד עבור תוספות נקודות החשמל. **דין:** הכרעתנו, לאור הנתונים שבפנינו, בסעיף זה היא, לקבל את הערכת המפקח בסעיף זה. התובעת לא הוכיחה שהמפקח טעה בקביעתו לגבי התוספות ולכן ברירת המחדל היא שיש לקבל את קביעתו. קביעת המומחה שהיתה נמוכה יותר ולא התייחסה למרכיב השינויים אינה סותרת את חוות דעת המומחה, ולכן היא אינה גוברת עליה.

לסיכום, התובעת זכאית לתשלום בסך 25,000 ₪ עבור תוספות למערכת החשמל.

2. תוספות אינסטלציה

התובעת ביקשה לקבל תשלום עבור תוספות ושינויים למערכת האינסטלציה בסך 79,875 ₪. המפקח, מטעם הנתבעים אישר תשלום בסך 27,400 ₪ עבור תוספות. **דין:** עניין זה לא הועבר לבחינת המומחה, כיוון שהצנרת כבר היתה מכוסה בעת שהוא סייר במבנה. לפיכך, נדרשנו להכריע על פי טענות הצדדים וחוות דעתו של המפקח. המפקח כתב לתובעת את דעתו על תמחור התוספות, אולם, המפקח והתובע לא הגיעו להסכמות בעניין זה בעבר. לאחר פנייה של בית הדין למפקח, הוא הבהיר כי הוא עומד מאחורי חוות דעתו שנתנה בעבר. החוות הדעת הועברה לתגובת התובע שבחר שלא להגיב עליה. גם כאן התובעת לא הראתה שהמפקח טעה ולכן ברירת המחדל היא לקבל את דבריו.

עמוד 15 מתוך 24

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

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 580120780 bitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



כפי שאנחנו מתרשמים מהתנהלות המפקח בתיק כולו, הכרעותיו סך הכל סבירות ומקובלות עלינו, למעט היכן שמצינו להעיר על דבריו. הערכת המפקח אינה כוללת רווח קבלני בגובה 25%, כפי שמקובל בשוק. לא ברור לנו מדוע הושמט עניין זה מחישובי המפקח ולכן ראינו לנכון להוסיף אותו להערכת המפקח. לסיכום, הנתבעים יחוייבו בסך 6,850 ₪ עבור רווח קבלני בנוסף לנקבע על ידי המפקח.

סה"כ התובעת זכאית לקבל 34,250 ₪ עבור תוספות למערכת האינסטלציה.

3. תוספות בניה ופיתוח חוץ

התובעת הגישה תביעה לתשלום עבור תוספות בנייה ושינויים וכן עבור פיתוח חוץ בסך 88,400 ₪. המפקח, מטעם הנתבעים, אישר סכום של 72,900 ₪, עבור תוספות אלה. הסכום שבמחלוקת הוא 15,500 ₪.

ההסבר שנתן המפקח לדחיית בקשת התובעת הופיע בכתב התביעה:

שורה	תיאור	סכום נדרש	סכום שאושר	הערה
13	גבס	3,500	3,000	
16	מעקה לכוון שכן	1,000	0	מופיע בתוכניות המקור
17	חיפוי מקלחת הורים	5,000	700	ספסל מופיע בתוכנית המקור, אושר רק תוספת לחיפוי משתנה
19	הגבהה קיר סלון	500	0	מופיע בתוכניות המקור
20	פריקת שיש	500	0	
21	שינוי ריצוף	1,000	0	נדרש הסבר
23	שינוי נישה הורים	500	0	לא בוצע שינוי
29	ניקוי אחרי קבלנים	2,000	0	לא מקובל
30	שינוי ריצוף במרפסת כביסה	1,500	0	נדרש הסבר
34	שינוי כניסה למדרגות כניסה	700	1,500	אושר ע"י המפקח
38	אדמת גן	4,500	0	נדרש הסבר
סה"כ		20,700	5,200	יש לקזז את הפרש בסך 15,500

דיון: כפי שהכרענו לעיל, שמורה לתובעת זכות ערעור על החלטות המפקח ובלבד שתוכיח את טענותיה. לדאבונו לא קבלנו התייחסות מפורטת לקביעות המפקח על אף בקשות חוזרות ונשנות מהתובעת. ולכן, גם כאן הכרעת המפקח מתקבלת.

בשולי הדברים נעיר למשל על סעיף 29 – לא ברור לנו למה הנתבעים צריכים לשלם על ניקיון אחר קבלי המשנה שהובאו מטעם התובעת. מה עוד שעל פי הנספח הטכני לעבודה י.1. ניקיון הוא באחריות התובעת.

עמוד 16 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לפיכך התובעת זכאית לקבל עבור תוספות סך 72,900 ₪.

4. יציקת בומנייט

התוכניות המקורית לא כללה משטח בומנייט, אלא משטח בטון עם ריצוף. כך גם מופיע בנספח טכני לעבודה שצורף לחוזה סעיף ט.1. בנושא זה המחלוקת היא כפולה. האחת, על תמחור, והשניה, על מידות המשטח.

לטענת התובעת, לא היו מידות בתוכנית המקורית ולכן ניתנה הצעת מחיר כללית למשטח בגודל 100 מ"ר, על פי תמחור בסך 220 ₪ למ"ר, לפיכך הנתבע זכאי לזיכוי בסך 22,000 ₪. בפועל בוצע משטח בומנייט בגודל 293.49 מ"ר ועל כך היא זכאית לתוספת תשלום. לעומת זאת, לטענת המפקח, התוספת שבוצעה ביחס למה סוכם היא של כ-56 מ"ר (סה"כ כ-156 מ"ר).

הפער בין המידות, נובע בין היתר ממשטח הכביסה, שלטענת הנתבע נאמר לו שלא ייגבה עליו תשלום נוסף וכן משטח המדרגות שגם עליהם זוכו הנתבעים לטענתם. התובע השיב כי אכן הסכים לתוספת משטח בטון עבור מכונת כביסה ומדרגות ללא תשלום, אך לא הסכים לתוספת זו כאשר מדובר בבומנייט.

המחלוקת השנייה היא לגבי התמחור. התובעת זיכתה את הנתבעים בסך 22,000 ₪ עבור המשטח המקורי, וחייבה את הנתבעים במחיר יקר יותר למ"ר עבור ביצוע משטח בומנייט.

לעומת זאת, הנתבעים דרשו שהתוספת למשטח הבומנייט תתומחר לפי המחיר של המשטח המקורי, קרי לפי 220 ₪ למ"ר.

דיון: נפתח בשאלת התמחור. ברור שמחיר משטח בומנייט יקר באופן משמעותי מהמשטח עליו סוכם עליו מתחילה. ממילא, מקובלת עלינו טענת התובעת שהיא זכאית לתשלום על משטח בומנייט לפי מחירו ולא לפי המחיר המקורי שניתן למשטח מסוג אחר. על פי קביעת המומחה מחיר מ"ר בומנייט הוא 290 ₪ למ"ר כפול 293.49 מ"ר, סה"כ 85,112 ₪.

לגבי הזיכוי על משטח הבטון, אף שהוסכם על ביצוע משטח לכביסה ומדרגות ללא תוספת תשלום, אין זה אומר שהתובע זכאי לזיכוי לפי השטח כולל התוספת. הסכמתו של קבלן לבצע יותר ממה שהתחייב אינה מטילה עליו חיובים כספיים. מעבר לכך שכל הדעת נותנת, יש להוסיף כי יש מקרים בהם התוספות להם הסכים הקבלן לא עולות לו יותר, כיוון שהוא עושה שימוש בפועלים ובחומרים העומדים לרשותו. לפיכך הנתבע זכאי לזיכוי על השטח המקורי שהובטח לו לפי מחיר של 220 ₪ למ"ר, קרי לזיכוי בסך 22,000 ₪ בלבד.

רכיב נוסף של זיכוי המוסכם על הצדדים הוא זיכוי עבור המדרגות בסך 3,120 ₪ על פי סעיף 39 לחשבון הכללי שהוגש על ידי התובעת.

לאחר הפחתת הזיכוי, על הנתבעת לשלם סך 59,992 ₪. לכך יש להוסיף 25% רווח קבלני, סה"כ 74,990 ₪.

עמוד 17 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לסיכום, בעניין הבומנייט הכרעתנו לחייב את הנתבעים בסכום של 74,990 ₪.

5. בדק בית

בית הדין איפשר לתובעת לבצע תיקוני בדק בית על מנת לצמצם את המחלוקת הכספית שבין הצדדים. ואכן, צוותים של התובעת ביקרו מספר פעמים בבית הנתבעים. בסופו של דבר, ניתנה לתובעת ארכה אחרונה לסיום העבודה, כאשר הובהר שהתובעת תדרש לפצות את הנתבעת על כל עבודה שלא תבוצע במועד שנקבע.

בסופו של דבר אלה הפריטים שלא בוצעו, על פי התמחור שביקש הנתבע:

א. אספקה והרכבה של גלאי אש 3 יחידות – 800 ₪.

ב. ארון וצינור גלגלון לכיבוי אש – 800 ₪.

ג. מסתור לבלוני גז וכביסה – 1000 ₪.

ד. תיקוני חשמל – 1000 ₪.

סה"כ: 3,600 ₪.

לסיכום, במסגרת אחריות "בדק הבית" התובעת תחויב לשלם 3,600 ₪ לנתבעים.

6. קיזוזים

בתחום הקיזוזים נמצא גם כן פער בין הצדדים.

בכתב התביעה, ציינה התובעת שיש לקזז מהסכומים אותם חייבים הנתבעים לשלם סך של 33,547 ₪. לפי הפרוט הבא:

א. הנחה בגובה 5% עבור מקדמות – 25,750 ₪.

ב. קיזוז מע"מ על בטונים – 3,000 ₪.

ג. השתתפות בביטוח עובדים – 4,797 ₪.

הנתבעים טענו כי יש לקזז סך 37,019 ₪. לפי הפרוט הבא:

א. הנחה בגובה 5% עבור מקדמות – 25,750 ₪.

ב. קיזוז מע"מ על בטון – 3,052 ₪.

ג. ביטוח מבנה ועובדים – 5,324 ₪.

ד. סעיפים נוספים שהוגשו לקבלן – 2,893 ₪.

עמוד 18 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



דיון: כפי שאפשר לראות הפער בין הצדדים ברוב הסעיפים אינו גדול. הסעיף המשמעותי היחיד הוא הסעיף האחרון. דין במקרה זה הוא שכיוון שהנתבעים מוחזקים בכסף, הכלל הוא המוציא מחבירו עליו הראיה (מעין הדין המובא בשלחן ערוך (ח"מ פה, ז).

לסיכום, סכום הקיזוזים יעמוד על 37,019 ₪ כפי שטענו הנתבעים.

יא. תביעות נוספות

1. דרישת התובע לפיצוי בגין עיכובים במהלך כל הבניה

התובעת דרשה פיצוי בסך 35,000 ₪ על העיכובים שנגרמו לה על ידי הנתבעים במהלך הבנייה.

דיון: התרשמנו מהכמות הגדולה של השינויים והתוספות שאין עליהם מחלוקת, שינויים שלפחות בחלקם נתבקשו בדקה התשעים ובלי ההכנה הדרושה. הנושא נידון בהרחבה בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לפסק הדין ושם אף הכרענו שהנתבעים נושאים באחריות להפסקת העבודה. הכרעתנו, התבססה על עדים שהופיעו בבית הדין והתרשמנו מהם. לעניין קביעה זו, וההשלכה הבאה בעקבותיה שהקבלן ידו על העליונה' בשאלת תמחור סיום העבודה, היה די בזה.

אך, לעניין קביעת פיצויים, אין די בזה. היה על התובעת להצביע ולהוכיח בצורה חדה וברורה על נזקים שנגרמו לה. משזה לא נעשה אין לנו היכולת לפסוק לה פיצויים בסעיף זה.

לסיכום, תביעת התובעת לפיצויים על נזקים בעקבות עיכובים שנגרמו לה, נדחית.

2. תביעה נגדית לתשלום כ- 60,000 ₪ בשל תיקונים

הנתבעים תבעו 3.2% מהחווזה כולל תוספות עבור תיקון ליקויי בניה שהתגלו.

דיון: נושא זה נדון בהרחבה וקבל התייחסותו בסעיף י(5) לפסק הדין בפרק העוסק ב'בדק הבית'. איננו רואים מקום לפיצוי כללי מעבר לפיצוי המפורט על כל אחד מהליקויים.

3. תביעה נגדית עבור שימוש בחשמל ומים במהלך הבניה

התביעה נדחית. מקובל ולגיטימי שהקבלן משתמש לצרכי הבניה בחשמל ומים. לתקופה ארוכה כזו הסכום הוא סביר בהחלט ולכן לא מצאנו סיבה לחייב את התובעת בסכום זה.



ב. תביעה נגדית לחיוב עבור תיקון מנועי תריס ומכשירי חשמל שנשרפו

בעקבות תקלה בממסר הפחת שהתקין קבלן החשמל שעבד מטעם התובעת, תריסים חשמליים ומכשירי חשמל נשרפו. הנתבעים תבעו פיצוי על כד בסך 10,495 ₪¹

בדיון השלישי, העידו 2 עדים בהקשר לסעיף זה:

א. ערן הררי, קבלן החשמל מטעם התובעת

הקבלן ציין שהורכבו המפסקים הטובים ביותר שיש בשוק. הבעיה היתה בייצור של המפסק. המפסק היה תקול ולכן ברגע שהבית חובר לחשמל המפסק שרף את מכשירי החשמל שהיו מחוברים. לטענתו, זו תקלה נדירה ביותר שאינה באחריותו.

ב. יוסי זרביב, מומחה חשמל מטעם הנתבעים

הנ"ל נכנס לבית בעקבות בקשת הנתבעים לבצע בדיקה מקיפה על מנת לאתר תקלות ולהשלים תיקונים בלוחות החשמל. לטענתו היו בבית שתי בעיות: ראשית, סיומות חוטים לא היו מחוזקים די הצורך ושנית היה מפסק תקול.

דיון: התובע הוא קבלן ודינו כדין שומר שכר, כפי שנפסק (שולחן ערוך חו"מ שו, א): "כל האומנים שומרי שכר הם". שומר שכר חייב בגניבה ואבידה ופטור באונס (שולחן ערוך חו"מ שג, ב-ג).

לגבי שומר שכר נפסק שעליו לשמור שמירה מעולה כדי להיפטר מנזק (שולחן ערוך חו"מ שג, יא):

רועה שומר שכר שהעביר הבהמה על הגשר, ודחפה אחת מהן לחבירתה ונפלה לשבולת נהר (פירוש מקום שמים נגרים בכח), הרי זה חייב, שהיה לו להעבירם אחת אחת, שאין השומר נוטל שכר אלא לשמור שמירה מעולה, והואיל ופשע בשמירתן בתחלה והעביר כאחד, אף על פי שנאנס בסוף בעת הנפילה, הרי הוא חייב.

כאשר האומן הזיק בידיים תוך כדי עבודתו עליה הוא מקבל שכר, הוא חייב כאשר לא היה מספיק זהיר (שולחן ערוך חו"מ שו, ד):

נתן... בהמה לטבח, וניבלה; בשכר, חייבים לשלם דמיהם. ואם שחט בחנם, אם היה טבח מומחה, פטור; ואם אינו מומחה, חייב.

כלומר, שוחט בשכר שטעה והבהמה הפכה לנבלה האסורה באכילה – חייב לשלם לבעל הבהמה. ביאר הסמ"ע (שם, יג): "שחטו בשכר חייב דה"ל ליזהר טפ"י".

כן הוא גם במראה דינר לשולחני ונמצא, רע, מזוייף (שם, ו), ואף שנחלק הרשב"א (בבא קמא צט ע"ב) וס"ל שאומן שנטל שכר פטור מלשלם וז"ל

¹ בכתב ההגנה ותביעה שכנגד נזכר גם כן 1,000 ₪ עבור גופי תאורה ובקרים. אך סכום זה לא חזר על עצמו בהמשך ולא הוזכר בדיונים וכן לא צורפה חשבונית להוכחת הנזק. עכ"פ אין לזה השלכות לפסק הדין.



והפרש יש בין אומן דשחיטה לאומן דראיית המטבעות, דאלו גבי שחיטה שהדבר תלוי באומנות הידים שייך שאפילו האומן הבקי כטבחא דצפורי יקלקל לעתים אא"כ ישגו ויכוין מלאכתו היטב ולפיכך לאו אנוס גמור חשבינן ליה, אבל בראיית המטבעות כל שהוא בקי הרבה כדנכו ואיסר כיון שהדבר תלוי בראייה והבקיאות בצורת המטבע לא שייך שיטעה בו הבקי כדנכו ואיסר, וכשטעה אנוס גמור הוא ושומר שכר פטור מן האונסין והלכך אפי' דנכו ואיסור אפילו בשכר פטורין כנ"ל

וכן כתב סברא זו הרמ"ה (הובא בשמ"ק שם):

והני מילי בחנם אבל בשכר אפילו אומן שבאומנים נמי חייב דנהי דפושע לא הוי אנוס נמי לא הוי דכיון דחזינן דטעי ואיכא דידע ליה לטעותיה איבעי ליה לעיוני טפי אי נמי לאחווי לחבריה דאמר ליה להכי יהבי לך אגרא לנטוריה נטירותא יתירתא. ע"כ.

ואף שהשלחן ערוך לא פסק כן, מדבריהם למדנו שהסברא לחייב טבח אומן בשכר, היא, שזה אינו אנוס גמור שהרי אומנות השחיטה תלויה בזריזות הידיים ואע"פ שגם המומחה הגדול ביותר מצוי שיטעה לפעמים, מ"מ אם הוא שם לב ומדייק עם עצמו – לא יטעה. לכן אם טעה, אשמתו עליו ואינו אנוס גמור.

הרי שאם היה אנוס גמור, שלא תלוי בו, וכשיטת הרשב"א בשולחן אומן, היה פטור לכו"ע ולא היה שייך לומר "דה"ל ליהר טפי".

בעניין זה העיד המומחה מטעם הנתבע שאמר כך (נביא מדברי העד עצמו מפני חשיבות העניין, פרוטוקול דיון 3 עמוד 8 שורות 16-18 ו-33-34):

- 16 ממסר פחת, למרות שהם מעולים. מצפים מחשמלאי שיבדוק אם הראשי מעביר חשמל, ואז שמים
17 פחת. יש תקלה של פעם באלף, אני בודק ואומר לעודד שאין יציאה של 0, זה תקלה ואין מה
18 לעשות לא הולכים לגרמניה להחזיר את המוצר, אבל מצפים מחשמלאי שיבדוק את זה. כל הזמן

ובהמשך:
33 כאלה. בעקבות אותה תקלה, הגברתי את הזהירות עוד יותר. גם אחרי החלפת מפסק, אני בודק.
34 במיוחד בבית גדול שיש בו דברים יקרים, מצופה מבעל מקצוע לבדוק.

אם כן, השאלה בנידוננו היא האם נידון דידן, כשהמדובר בחשמלאי מוסמך שמקבל שכר על מלאכתו, האם יוגדר כאנוס או כאנוס גמור. שההגדרות של אנוס גמור, לפי מה שראינו בדברי הרשב"א והרמ"ה, הם שהתשלום שמקבל המומחה מייצרות ציפייה מצד המשלם לגייס את כל כוחותיו וריכוזו על מנת שטעויות לא יקרו.

כמובן, גם מומחים טועים, ויש טעויות שיוגדרו כאנוס גמור ויש שלא. הטעות שבנידוננו, היא טעות שגם מומחים רבים טועים בה, כך התרשמנו מדברי מומחה החשמל מטעם הנתבע. המדובר בטעות נדירה (פעם באלף), טעות שגם בקרב המומחים בדרגי השטח לא מקובל לבדוק, ומכיוון שכך אי אפשר לומר ציפיית התשלום תגדיר זהירות בתקלות מסוג זה, שהרי כל המומחים שמקבלים שכר אינם בודקים עצמם בכגון זה.

עמוד 21 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



לכן, התרשמותנו שקבלן החשמל היה מקצועי ופעל כמצופה ממנו. נכון, שעם עודף זהירות והשקעה יתירה היתה התקלה יכולה להמנע, אך לדעתנו עדיין זה בגדר אונס גמור ופטור.
לסיכום, התובעת והקבלן מטעמה פטורים על הנזק שנגרם למנועי התריסים ולמכשירי החשמל.

יג. דרישת הנתבעים לתשלום בגין איחור, אי השכרה ועוגמת נפש

הנתבעים תבעו קנסות ופיצויים כתב התביעה, בארבעה סעיפים:

א. עבור איחור במסירה, על פי חשבון של 226 ימי איחור, כשהקנס הקבוע בחוזה הוא 500 ₪ - סה"כ 212,845²

ב. הפסד שכירות בצימרים שנבנו – 30,468 ₪.

ג. פיצויים עבור עגמת נפש ואי נוחות שנגרמו מהמצב – 41,000 ₪.

ד. הפסד ימי עבודה והוצאות עבור ייעוץ משפטי וחוות דעת – 30,000 ₪.

המומחה נדרש לשאלת הפיצוי על האיחור, וקבע קנס של 45,000 ₪ על פי חישוב של שלושה חודשי עבודה איחור ועל פי תמחור של 15,000 ₪ לחודש.

הנתבעים השיגו על קביעתו:

א. המומחה חרג מסמכותו שכן הקנס הקבוע בחוזה (סעיף 14.ג.) הוא 500 ₪ ליום.

ב. המומחה לקח בחשבון את יום הפסקת העבודה כיום שעד אליו יש לחשב את הקנס, ולא כן הוא, שכן הבית עדיין לא היה מוכן לכניסה ביום הפסקת העבודה ונדרשו עוד כמות מכובדת של ימי עבודה כדי להביא אותו לידי גמר.

דיון: אכן הסמכות להכריע בעניין האיחור נתונה לבית הדין ולא למומחה, אולם, דעת המומחה חשובה בשאלת התרומה של כל אחד מהצדדים לאיחורים שנוצרו. בעניין זה הכרענו לעיל סעיף ז', בדבר אחריות הנתבעים להפסקת העבודה על ידי התובעת.

אלא, שאי אפשר לתלות את כל האיחור רק בנתבעים. להערכתנו, גם לתובעת יש יד ורגל במצב אליו הגענו, בו במועד עזיבתה את השטח כבר נרשם איחור משמעותי. בנוסף, הנתבעים טענו בצדק שיש לחשב את ימי האיחור עד להשלמת העבודה על ידם.

למעשה, כפשרה הקרובה לדין, הכרעתנו היא לחייב את התובעת בפיצוי בסך שליש ממה שהעריך המומחה, דהיינו 15,000 ₪.

בסכום זה, מגולם גם הנזק העקיף שנגרם לנתבעים מהאיחור (אובדן הכנסות מהשכרת הצימרים), פיצוי על עגמת הנפש, וכו'.

² לכאורה יש כאן ט"ס וצ"ל 113,000 ₪.



לסיכום, התובעת תחוייב בסך 15,000 ₪ עבור האיחור ואי עמידה בזמנים. סכום זה מהווה פיצוי גם עבור אי השכרת הצימרים, עגמת הנפש, וכולי.

יד. הוצאות משפט

על פי המדיניות ההלכתית של רשת בתי הדין 'ארץ חמדה-גזית', כאשר הצדדים התנהלו באופן הוגן בהליך הדיון המשפטי, הם מתחלקים ביניהם בתשלום אגרת בית הדין.

בתיק זה הוגשה תביעה ותביעה נגדית. הצדדים התנהלו כמצופה מהם בהליך שהתנהל בפנינו, בהבאת העדים והראיות ובכל שלבי הדיון בתיק. עבור אגרת בית הדין ושכ"ט למומחה בית הדין, התובעת שילמה 4,658 ₪, והנתבעים שילמו 6,077 ₪ עבור התביעה הנגדית.

לפיכך על התובעת לשלם לנתבע 709 ₪.

טו. סיכום ההכרעות

1,720,000	התמורה שהוסכמה בחוזה
	תוספות
25,000	חשמל
34,250	אינסטלציה
72,900	בניה ופיתוח חוץ
74,990	בומנייט
1,927,140	סה"כ תמורה
	הפחתות
24,000	הפחתה בגין הפסקת העבודה טרם סופה
37,019	קיזוזים
3,600	קיזוז בגין בדק בית
	פיצוי בגין נזק למכשירי חשמל
15,000	פיצוי בגין איחור במסירה וכו'
709	הוצאות משפט
80,328	סה"כ הפחתות
1,846,812	סה"כ תמורה פחות הפחתות
	תשלומים
1,708,250	מלכתחילה הוסכם ששולמו עד כה
98,000	בדיון השלישי הוסכם ששולמו עוד
6,666	הכרעת בית הדין ששולמו עוד
1,812,916	סה"כ שולמו

עמוד 23 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



33,896	יתרת חוב הנתבעים לתובעת
39,658 ₪	סה"כ חוב הנתבעים בתוספת מע"מ

טז. החלטות

1. הנתבעים חייבים לשלם לתובעת סך 39,658 ₪ בתוספת מע"מ.
2. הערות על טעויות חישוב, סעיפים שלא הוכרעו, וכדומה ניתן להגיש תוך 14 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין. **פסק דין זה מבטל החלטות קודמות שנתנו בתיק זה.**
3. אם לא יוגשו בקשות לתיקון כאמור בסעיף הקודם, אזי יש לשלם את החוב בתוך 50 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
4. אם לא יוגשו בקשות לתיקון כאמור, ניתן לערער על פסק הדין בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.

פסק הדין ניתן בתאריך ט"ו חשון תשפ"ג, 09 נובמבר 2022

'והאמת והשלום אהבו'

בזאת באנו על החתום

הרב ארי סט

הרב דורון אלון, אב"ד

הרב אברהם שורץ

עמוד 24 מתוך 24

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois