



בס"ד, כ"ט טבת תשע"ה

20 ינואר 2015

תיק 74005

## פסק דין

בעניין שבין

הנתבעים

התובע

הצדדים קבלו את הח"מ (להלן: ביה"ד) כבוררים הן לדיון והן לפשרה, וחתמו על הסכם בוררות כנדרש.

לביה"ד הוגשו כתבי טענות (בהחלטת ביניים, ביה"ד התיר תיקון כתבי טענות), נספחים ומסמכים שונים ע"י הצדדים. ביה"ד קיים דיון בנוכחות הצדדים. כמו"כ הוגשה לביה"ד חו"ד של מומחה שמונה ע"י ביה"ד: המהנדס רון ארד. ביקור הנ"ל בבית הנתבעים, נעשה בנוכחות הצדדים ובנוכחות נציג ביה"ד. הצדדים הגיבו על הדו"ח הנ"ל.

לא נפרט בפסק הדין כל טענה וכל פרט ופרט שנטענו בפנינו אלא רק את עיקרי הדברים.

### א. רקע והחלטות קודמות

- א. התובע הינו קבלן וסיכם עם הנתבעים כי יבנה את ביתם במגרש 152 בישוב פלוני. בין הצדדים נחתמו כמה הסכמים. בשלב מסוים היה מעורב בעניין גם קבלן נוסף, אולם, הדבר אינו משפיע על הכרעת הדין. מפקח הבניה מטעם הנתבעים היה מר א"פ.
- ב. עקב מחלוקות בין הצדדים נכנסו הנתבעים לביתם לפני השלמת העבודות ע"י התובע, ולפני תשלום כל הסכום שסוכם מראש עבור בניית הבית. לבקשת ביה"ד הגיש המהנדס רון ארד דו"ח המתייחס לליקויים ולחסר בבית.
- ג. בתאריך כ"א אדר ב תשע"ד, 23 מרץ 2014 ניתן ע"י בית הדין פסק דין חלקי, ובו התקבלו ההחלטות הבאות:

בקשת התובע להגביל את הנתבעים לדו"ח א"פ – נדחית

הדו"ח המחייב הוא דו"ח מומחה ביה"ד אינג' רון ארד.

עמוד 1 מתוך 14

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



- על התובע מוטלת האחריות להשלמת ותיקון כל הפריטים המופיעים בדוח אינג' ארד.
- התובע איבד את זכותו לתיקון והשלמה ועליו לשלם למזמינים את עלות התיקון וההשלמה ו/או לנכות מחובם כלפיו את עלות התיקונים וההשלמה, התמחור יעשה בפסק הדין הסופי.
- בית הדין ידון בפרטי דו"ח ארד ובמהשך יכריע בטענות הנוספות של הצדדים.
- ד. פסק הדין הנוכחי, משלים את הטעון השלמה בענין שבין הצדדים. רוב העובדות, הטענות והנימוקים מפורטים בפסק הביניים.

### ב. עובדות מוסכמות

- ה. ע"פ ההסכם בין הצדדים התשלום עבור הבניה הינו סך **650,000 ₪** + מע"מ (בתקופת החתימה על ההסכם הסך הנ"ל + מע"מ היה 754,000 ₪).
- ו. בין התובע לבין מפקח הבניה מר א"פ, נתגלו חילוקי דעות. התובע לא ציית לכל הוראותיו. הצדדים חלוקים במידת המחלוקת הנ"ל, בעוצמתה ובמשקלה.
- ז. הנתבעים נכנסו לביתם בתאריך 11.06.13.
- ח. הנתבעים (במכתבם מתאריך ט"ז טבת תשע"ה) מודים בקיומה של יתרת חוב ע"פ החוזה בסך **54,704 ₪** לא כולל מע"מ.

### ג. טענות התובע

- ט. **התובע דורש לקבל את יתרת שכרו.** ע"פ כתב התביעה המקורי הסכום הוא 92,040 ₪. ע"פ כתב התביעה המתוקן דורש התובע סך **88,323 ₪** (כולל מע"מ).
- י. כן דורש התובע לקבל "סכום הגיוני נוסף לשווי הבית אשר נבנה".
- יא. התובע דרש גם לצרף את מפקח הבניה מר א"פ כנתבע בבוררות זו.

### ד. טענות הנתבעים

- יב. הנתבעים טוענים כי לאורך כמעט כל שלבי הבניה, לא פעל התובע ע"פ הנחיות מפקח הבניה.
- יג. הנתבעים הגישו רשימה הכוללת הן דברים שהתובע מחוייב לבצע (לטענתם) – ולא ביצע, והן דברים שהתובע ביצע בצורה לקויה (לטענתם) – ויש לתקנם.



- יד. כמו"כ טוענים הנתבעים, כי עבודת הכיחול ("כוחלה") נעשתה באופן גרוע, לחלוטין לא מקצועי, ובניגוד מפורש להנחיות המפקח. לטענתם יש צורך בכיחול מחדש. הנתבעים דורשים פיצוי על הפגמים שנגרמו לצפוי האבן החיצוני, ע"י נסיונות תיקון כושלים של הכוחלה, שנעשו ע"י התובע.
- טו. להוכחת טענתם, צירפו הנתבעים דו"ח מאת המהנדס מר יגאל ברגמן. ע"פ הדו"ח הנ"ל עלות התיקונים: 90,695 ₪ + מע"מ = 107,000 ₪.
- טז. לטענת הנתבעים, התובע הפר את החוזה שביניהם גם בענין מועד מסירת הבית. לטענתם, הם נכנסו לבית כחדשיים לאחר המועד בו היו אמורים להכנס לביתם. לטענתם ע"פ החוזה זכותם לקבל עבור הנ"ל סך 8,000 ₪.
- יז. עוד דורשים הנתבעים לקבל החזר הוצאותיהם בסך 42,730 ₪. (23,600 ₪ הוצאות משפטיות, 15,000 ₪ הוצאות ליווי ופיקוח, 4,130 ₪ עלות דו"ח המהנדס שהגישו).
- יח. כמו"כ דורשים הנתבעים סך של 75,000 ₪ עבור הפרות החוזה ע"י התובע (כפי שיפורטו בהמשך) + עגמת נפש. הנתבעים מפנים לחוזה שביניהם המזכה אותם בפיצוי בסך 10% מגובה החוזה (750,000 ₪) במקרה של הפרה יסודית של החוזה.
- יט. לענין הטענה בדבר הפרות יסודיות. התובע טוען כי על אף שהתווכח רבות עם המפקח, מעולם לא ערער על סמכותו. וא"כ אין כאן הפרה יסודית של החוזה.
- כ. דרישות הנתבעים הם א"כ: סך 157,730 ₪ + 75,000 ₪ = 232,730 ₪. מסכום זה יש לנכות 52,339 ₪ + מע"מ (61,760).<sup>1</sup> סה"כ דרישות הנתבעים: 170,970 ₪.
- כא. הנתבעים דורשים כי התיקונים והשלמת הבניה לא יעשו ע"י התובע, אלא ע"י מי שיבחר על ידם. ובאם יתברר כי עלות הנ"ל גבוהה מהעלות שדרשו, ישא התובע בעלות הגבוהה יותר.
- כב. התובע טוען בענין זה כי זכותו לתקן בעצמו כל ליקוי או השלמה שהתחייב להם, או שיוטל עליו ע"י ביה"ד. לטענתו כך הדין ע"פ ההלכה. מה עוד שלא הוכח כי אינו מסוגל לכך.
- כג. הנתבעים השיבו לכך: היות וניתנה לתובע "הזדמנות נאותה" לתקן את הליקויים – והלה לא עשה כן – איבד התובע את זכותו זו. בנוסף, הנתבעים איבדו את אמונם בתובע, ואין לכפות עליהם המשך העסקתו. מה עוד שלאחר "סילוק יד" (ע"פ ההסכם שבין הצדדים) אין לתובע זכות לתקן בעצמו את הליקויים.

<sup>1</sup> כיום שיעור מע"מ 18%.



כד. בענין רשימת הליקויים ע"פ הדו"ח שהגישו הנתבעים (דו"ח ברגמן), טוען התובע, כי רק רשימת הליקויים אותה הגיש מפקח הבנייה מר א"פ היא המחייבת, והוא אינו חייב לתקן ליקויים נוספים. לטענתו היות והוסכם כי מר א"פ הוא "בר הסמכה למחלוקת שבין הצדדים", הרי שאין לקבל כל דו"ח אחר. התובע גם כופר בקיומם של הליקויים הנזכרים בדו"ח הנ"ל.

כה. הנתבעים השיבו לטענות אלו: בהסכם שבין הצדדים נאמר במפורש כי הוראות המפקח אינן מסירות אחריות מהקבלן לביצוע התחייבויותיו. מה עוד, שיתכן וליקויים מסויימים יתגלו רק בשלב מאוחר יותר.

### ה. החלטות קודמות

כו. מסקנת ביה"ד ע"פ מכלול המסמכים שהוצגו בפנינו, והמתייחסים לכל ההסכמים הנדונים: הקבלן (התובע) כפוף להוראות ולהנחיות מפקח הבניה, מר א"פ.

כז. אנו דוחים את דרישת התובע לצרף את מר א"פ כנתבע בבוררות זו. לא מצאנו לכך כל צידוק. וזאת מכמה סיבות: ראשית, ההסכם נחתם בין הנתבעים לבין התובע, ושני הצדדים הם שאחראים למילוי חלקם בהסכם. כמו כן, הסכם הבוררות שנחתם בפני בית דין זה איננו כולל את מר א"פ ולכן החלטות בית הדין לא יתייחסו אליו.

כח. בהחלטת ביניים שנתן ביה"ד נדחתה טענת התובע להגביל את רשימת הליקויים ל"רשימת א"פ". ביה"ד קבע: כי אכן אין בהוראות המפקח בכדי לגרוע "מאחריותו וחבותו הכוללת והבלעדית של הקבלן לביצוע המבנה עפ"י הוראות חוזה זה." (לשון סעיף 2.11.1 לחוזה) גם שאר טענות התובע בענין זה נדחו.

כט. לפיכך נקבע (בהחלטה הנ"ל) כי יש לקבל את דו"ח מומחה ביה"ד (דו"ח ארד) ולפעול על פיו.

ל. לענין זכותו של התובע לתקן בעצמו את הליקויים. בפסק הביניים, נבחנה זכות זו הן ע"פ ההלכה, הן ע"פ החוק (ומעמד החוק בהלכה), והן ע"פ החוזה שבין הצדדים.

לא. מסקנתנו היתה כי התובע איבד את זכותו לתקן בעצמו את הליקויים, ועליו לשלם לנתבעים את עלות התיקון – ע"פ דו"ח מומחה ביה"ד. (להלן: דו"ח ארד).

לב. כאמור, הצדדים הגיבו לדו"ח ארד. להלן התייחסותנו לדו"ח. לא נפרט את כל דברי הצדדים בענין. טענותיהם פורטו בכתבי בית הדין.



### ו. חובם של הנתבעים לתובע

- לג. הנתבעים מודים בחוב בסך 54,704 ₪ לא כולל מע"מ, על בסיס חישובי מר א"פ שהומצאו לידיו ע"י הנתבעים עצמם בתאריך 21.11.14.
- לד. לעומת זאת התובע טען שהיתרה הינה 61,750 ₪ + מע"מ על בסיס אותו חישוב.
- לה. ביה"ד ביקש מהנתבעים להבהיר את הטבלה שהוגשה, ובהודעה מתאריך ט"ז טבת תשע"ה הסביר ב"כ הנתבעים כיצד הנתבעים הגיעו לסכום הנ"ל. כמו כן, הוא הוא הודה שהתגלתה טעות בטבלה ועל כן הוא עדכן את הסכום. התובע וב"כ לא הגיבו להודאה האחרונה למרות שנתנה להם הזדמנות. לפיכך אנו קובעים כי יש להעמיד את חובם של הנתבעים לתובע על סך 66,910 ₪ כולל מע"מ.
- לו. התובע טען בסעיף 3 לכתב התביעה המתוקן לחוב בסך 7,000 ₪ עבור פרגולה, ארון מעילים ומדפים. הנתבעים טענו כי ארון המעילים לא נבנה וכן המדפים. ביחס לפרגולה טענו כי היות ולא היו מעוניינים בה (לאחר אבדן האמון בתובע), ולאור איכותה הירודה (לטענתם) אין עליהם לשלם עבורה. לענ"ד, היות והנתבעים קבלו (לעיל) פיצוי עבור השלמת הפרגולה, הרי שעליהם לשלם את הנ"ל. אנו קובעים אפוא כי הנתבעים חייבים עבור הנ"ל סך 3,000 ₪.
- לז. התובע טען לחוב בסך 3,600 ₪ עבור הפרשי ריצוף. הנתבעים השיבו על כך שגודל הבית הסופי היה קטן מהמתוכנן וכן טענות נוספות על פיהן התובע צריך לזכות אותם. ואנו מקבלים טענתם (בעצם מתברר כי מר א"פ נטה בחישובו בענין זה לטובת התובע).
- לח. התובע טען עוד לחוב בסך 2,500 ₪ עבור ביטון משקוף הדלת. ע"פ תחשיב מר א"פ העלות עבור הנ"ל 375 ₪. אנו מקבלים בענין זה את עמדת הנתבעים. עליהם אפוא לשלם סכום זה לתובע.
- לט. נמצינו למדים כי חובות הנתבעים לתובע הם:  $72,865 + 3,000 + 375 = 76,240$  ₪.

### ז. סיכום דו"ח ארד

- מ. מומחה ביה"ד מהנדס רון ארד הגיש דוח לבית הדין. הצדדים הוזמנו להעיר על הדוח, ומהנדס ארד השיב להערותיהם בשני מסמכים. כמו"כ, השיב מומחה ביה"ד לשאלות ביה"ד. להלן סיכום תמציתי של הדוח ותשובות מומחה ביה"ד:

סעיף	נושא	מחיר	הערות ביה"ד
------	------	------	-------------

עמוד 5 מתוך 14

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בדו"ח ארד			
1.1	ליקויים בעבודת "כוחלה"	2,500	התייחסות נפרדת מתקבל
1.2	העדר שכבה אוטמת בגב האבן	—	לדברי המומחה: טענה זו לא הוכחה. ומ"מ תומחרה במסגרת סעיפים אחרים. <sup>2</sup> לא התקבל
2	אדני חוץ לחלונות	13,000	13 חלונות. ע"י כיסוי פח. מתקבל – ע' דיון בהמשך
3.1	יריעות איטום לגג	6,750	500 – תיקון יריעות. 5,500 – הוספת יריעות חיזוק. 100 – הוספת "מקל סבא". 150 – איטום סביב צנרת אוויר. 500 – התנפחות יריעות איטום מתקבל – ע' דיון בהמשך.
3.2	מוצאי ניקוז	500	מתקבל
3.3	שונות (איטום גג)	1,000	מתקבל
3.4	דוד שמש	1,700	800 – צנרת מתכת. 200 – בידוד תרמי. 500 – שסתום ערבוב. 200 – קשירת דוד"ש. מתקבל – ע' דיון בהמשך.
ללא	חדירת מי גשם לארון חשמל	400	מתקבל
ללא	שסתום לחץ נוזל	200	טענה חדשה מתקבל
4.1	חניה	1,700	200 – החלפת אריח. 500 – השלמת "רובה". 800 – תיקון גימור. 200 – תיקון הפרש גובה. <sup>3</sup>

<sup>2</sup> לעני"ד יש מקום לכאורה לחייב על סעיף זה, היות והתובע לא טען לקיומה של שכבה אוטמת בגב האבן. אולם החלטנו לא לנטות מדברי מומחה ביה"ד. נציין כי גם דו"ח ברגמן (הוגש ע"י הנתבעים) לא מצייין עלות נפרדת להעדר שכבה אוטמת בגב האבן.

עמוד 6 מתוך 14

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

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

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**



מתקבל			
800 – חגורות בטון. 200 – תיקוני "רובה". 1,000 – תיקון אריחי ריצוף. מתקבל	2,000	משטחים מרוצפים בגינה	4.2
300 – קיצור שוחה. 200 – תיקון סגירות קרועות. 300 – החלפת מכסים מתקבל	800	שוחות ביוב בגינה	4.3
1,000 – תיקון אבני קופינג. 500 – כני"ל במעקה הגג. 400 – חריצי "אף-מים" מתקבל <sup>4</sup>	1,900	אבני קופינג	4.4
תיקון ע"י תפר התפשטות מתקבל	500	סדק בקיר הפיתוח	4.5
150 – ריצוף שוקע. מתקבל	150	מונה מים בביתן אשפה	4.6
500 – החלפת קורות. 2,000 – אבני קופינג בפרגולה מתקבל – ע' דיון בהמשך	2,500	פרגולת עץ	4.7
400 – תיקון צינור גז. 500 – התקנת כיור מתקבל	900	אינסטלציה וגז בגינה	4.8
הנ"ל לאחר הבהרת מומחה ביה"ד (נתקבלה 13.11.14). מתקבל.	20,000	זכוכית בטיחותית בדלתות	5.1
לאחר עדכון דו"ח מומחה ביה"ד	6,000	דלת ממ"ד	5.2

<sup>3</sup> בתשובה לבקשת הבהרה מאת ביה"ד, מציין המומחה כי ליקוי 4.1 ה. כלול בליקוי 4.2 א. יתכן וזו טעות. מ"מ החלטנו לא לנטות מדברי המומחה.

<sup>4</sup> יתכן שהיה ראוי היה לחייב במקרה זה החלפה, ולא תיקון בלבד. מ"מ החלטנו לא לנטות מדברי המומחה.

עמוד 7 מתוך 14

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

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

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**



מתקבל			
החלפת 11 ארגזי תריסים מתקבל	1,100	מוצרי אלומיניום	5.3
200 – פרופיל. 50 – מצמצם רווחים מתקבל	250	דלתות הזזה לגינה	5.4
600 – הנמכת אדן ופתיחת ניקוז. 200 – השלמת גימור מתקבל	800	חלון ממ"ד	5.5
מתקבל	500	דלת חיצונית לחדר כביסה	5.6
600 – תיקון נזילה וטיח. 200 – תיקון גימור מתקבל	800	חדר רחצה הורים	6.1
מתקבל – לאחר שחמת לא הסכימו לתקן.	1,200	אינטרפוף	6.2
מתקבל	300	חדר רחצה אורחים	6.3
100 – שינוי כיוון ברזים. 100 – גימור ליד מ. כביסה מתקבל	200	אינסטלציה – כללי	6.4
ע"פ מומחה ביה"ד הנזק קיים. התיקון לא ריאלי. ע' התייחסות בהמשך		פרוזדור	7.1
מתקבל	1,000	מילוי "רובה" בריצוף	7.2
מתקבל	1,000	אריחים פגומים	7.3
200 – תיקון סדקים חלון צפוני. 1,000 – סדק אלכסוני קיר מזרחי.	1,200	סדקים בקירות הבית	7.4

עמוד 8 מתוך 14

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

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

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**





מתקבל			
400 – איטום חדר רחצה. 100 – איטום סביב השקע. מתקבל <sup>5</sup>	500	רטיבות תקרות	8.1
	71,350	סה"כ.	

מא. ע"פ חו"ד ארד לסכום זה יש להוסיף 25% במקרה שהנתבעים מבצעים בעצמם את הנ"ל. כלומר סך 89,187.5 ₪. כמו כן, על סכום זה יש להוסיף 10% עלות הפיקוח על הבניה (תיקונים והשלמות). סה"כ 98,106.25 ₪.<sup>6</sup>

#### ח. דיון בדוח המומחה המהנדס ארד

מב. ב"כ הנתבעים טען כנגד דו"ח ארד, כי המחירים שנקב זולים מדי. ולפחות ביחס לדו"ח ברגמן. אולם, לא הובאה הוכחה לטענה זו. וע"כ דין טענה זו להדחות.

מג. כמו"כ לא מצאנו לנכון לקבל את טענת ב"כ הנתבעים כי הערכת מומחה ביה"ד אינה כוללת התייחסות למרכיב החומר או למרכיב העבודה.<sup>7</sup>

מד. ענין הכוחלה ראוי להערה נוספת. אכן שוכנענו כי עבודת הכיחול לא נעשתה כראוי. הדבר מחייב לכאורה פיצוי מלא ע"י התובע (שהרי לא בנה את הבית כפי שנתבקש). מאידך, אחריות הבדק במקומה עומדת. ואם יהיו בעתיד נזילות יהיה חייב התובע לתקנם. מאידך, דומה שיש יותר מקום לחייב במניעת הנזק מאשר בתיקונו לאחר שכבר נגרם.

<sup>5</sup> תשובת מומחה ביה"ד לטענה זו מעוררת שאלות. יתכן והיה מקום לחייב בסכום משמעותי נוסף עבור הנ"ל. מ"מ החלטנו לא לנטות מדברי מומחה ביה"ד.

<sup>6</sup> על פי סעיף 50.6 לחוזה שבין הצדדים במקרה של סילוק יד יהיו זכאים המזמינים לתוספת של 15% מעבר לעלות ההשלמה עבור הוצאות ניהול ותקורה פנימית. במקרה זה העדפנו את חו"ד המומחה, מתוך הנחה שאם הנתבעים זכאים להפרש הנ"ל הרי שהוא כלול בסכום הפיצוי הכולל.

<sup>7</sup> כמו"כ לדעת מומחה ביה"ד א"צ בהחלפת השוחות (סעיף 4.3), ושלא כדברי ב"כ הנתבעים.

כמו"כ לדעת מומחה ביה"ד א"צ בהוספת עלויות ביחס לסעיף 4.8, ושלא כדברי ב"כ הנתבעים.

עמוד 9 מתוך 14

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



מה. נציין בהקשר זה, כי לא מצאנו דרישה להסרת כל הכוחלה באופן מוחלט וחזרה על כל הפעולה – בדברי ומכתבי המפקח על הבניה. נסיון הצדדים להיעזר בנדון במכון התקנים – לא צלח.

מו. הסכום שצויין ע"י הדו"ח המוזמן ע"י הנתבעים (25,000 ₪) נראה מוגזם. במיוחד שסכום זה כולל התייחסות להעדר שכבה אוטמת בגב האבן. אשר על כן, **אנו מקבלים את דברי מומחה בית הדין. אא"כ יובאו הוכחות לענין זה תוך 30 מיום מתן פסק הדין.**

מז. **טענת ב"כ הנתבעים כי מומחה ביה"ד יקח על עצמו את האחריות בענין, אינה במקומה.** משל למה הדבר דומה, לדרישה מב"כ אחד הצדדים כי יבטיח זכיה מלאה במשפט. הדבר אינו מקובל ולכן טענה זו נדחית.

מח. **ציפוי סף החלונות –** בדוח ברגמן נכתב כי יש להוסיף פח בגוון האלומיניום של החלונות. פתרון זה הוצע בסיור שהתקיים במבנה על ידי מר א"פ, והתקבל גם ע"י מהנדס ארד. לאחר כל זאת טענו הנתבעים כי הם דורשים החלפה של אבני סף החלונות כפי שנכתב בתוכנית המקורית.

מט. בית הדין דוחה טענה זו. העובדה שכל אנשי המקצוע, שניים מהם מטעם הנתבעים, הסכימו על פתרון אחר מלמדת כי הפתרון החלופי הוא שווה ערך, ולכן במצב כזה אין להטיל הוצאות גדולות על הקבלן בהצמדות לחוזה המקורי.<sup>8</sup>

נ. אשר על כן אנו משאירים את הפיצוי שנקב ע"י מומחה ביה"ד על מכונו.

נא. **לענין הסרת היריעות** לפני איטום היריעות הקיימות על הגג. לדעת מומחה ביה"ד אין צורך להוסיף תשלום עבור הסרת היריעות הקיימות. זו גם התרשמותנו. וע"כ אין מקום להגדיל את הפיצוי עבור הנ"ל.

נב. לענין דוד"ש. צודק ב"כ הנתבעים כי ישנה סטיה מהמפרט המצורף לחוזה. במסגרת סמכותינו אנו קובעים את הפיצוי עבור סעיף זה בסך 1,000 ₪.

נג. **לענין הקירות העקומים בפרוזדור.** כאמור מומחה ביה"ד קבע כי הנזק קיים. אך היות ואינו ניתן לתיקון, אין המומחה קובע עלות לתיקון אלא ממליץ לפנות לשמאי. ע"פ דו"ח ברגמן עלות התיקון 4,200 ₪. במסגרת סמכותינו ולאור העלות הגבוהה של פניה לשמאי ביחס לגודל הליקוי אנו מקבלים את עמדת מהנדס ברגמן כפיצוי על הליקוי. וע"כ אנו קובעים כי יש לפצות את הנתבעים בסך 4,200 ₪ **עבור הנ"ל.**

<sup>8</sup> הערה: לא ברור לנו מדוע לדעת ב"כ הנתבעים הפיצוי הראוי הוא 7,500 ₪ לכל חלון. ובסה"כ 97,500 ₪.



נד. **לענין הפרגולה**, בענין זה נפלה מחלוקת בין הדיינים:

נה. **לדעת הרוב**: מומחה ביה"ד קבע כי אכן הפרגולה פגומה. לדעתו עלות התיקון 500 ₪. הנתבעים טענו כי זו עלות העבודה בלבד ואין היא כוללת את עלות החלפת העץ. בית הדין איננו משוכנע במאת האחוזים שהערכה זו לקחה בחשבון גם את החומר ולכן **בין הדין יתחשב בכך בענין הפיצוי הכללי**.<sup>9</sup>

נו. **לדעת המיעוט**: חו"ד מומחה ביה"ד מתקבלת בשלמותה. אין מקום להוסיף פיצוי בסעיף זה.

### ט. קנס איחור והוצאות

נז. **טענת הנתבעים בענין האיחור במסירת הדירה – מתקבלת**. ע"פ סעיף 39.2 להסכם שבין הצדדים על התובע לשלם 4,000 ₪ עבור כל חדש איחור במסירת הדירה. לפיכך על התובע לשלם עבור הנ"ל סך 8,000 ₪.

נח. **לענין הוצאות הנתבעים**. היות והתברר כי רוב מוחלט של טענותיהם מוצדקות, ראוי לחייב את התובע בהוצאות הנתבעים. הסכום הנתבע בגין הוצאות משפטיות, נראה סביר ביחס לכמות העבודה שנדרשה מב"כ הנתבעים. וע"כ ראוי לחייב את התובע בסך הנתבע (23,600 ₪). כמו"כ הזמנת דו"ח בדיקת ליקויים בעלות של 4,130 ₪ ע"י הנתבעים נראית כפעולה סבירה בנסיבות הענין ועל התובע לשאת בו.

נט. מנגד, יש לזכור כי ההלכה המקובלת היא (שו"ע חו"מ סימן יד, ה) שאין מחייבים בהוצאות המשפט, אא"כ מדובר בתביעה קנטרנית או בנתבע שגרם להליכים מיותרים. אשר על כן, **אנו נביא בחשבון ענין זה במסגרת ה"פיצוי הכללי" – קנס על הפרת החוזה**. באשר לטעמנו, זו גם מטרתו של סעיף הקנס.

ס. לא ברור לנו מדוע על התובע לשאת בהוצאות הפיקוח והליווי, מעבר לעלות הפיקוח בשיעור 10% אליה התייחס המהנדס ארד. וע"כ **דרישה זו בסך 15,000 ₪ - נדחית**.

סא. **הערה**: במכתב הבהרות הנתבעים מתאריך 10.11.14 מרחשון תשע"ה. העלו הנתבעים טענה נוספת המזכה אותם בסך 12,000 ₪. ב"כ התובעים התנגד להוספת טענות חדשות בשלב זה, וטענתו מתקבלת

<sup>9</sup> לפי מומחה ביה"ד הנתבעים זכאים לפיצוי בסך 2,500 ₪ עבור הפרגולה ואבני הקופינג. לפי דו"ח ברמן העלות היא 3,800



## י. קנס על הפרת חוזה

סב. להלן רשימת ההפרות לטענת הנתבעים: יציאת הקבלן הרשום מההסכם ואי שיתופו של קבלן רשום אחר במקום הקבלן הפורש, אי קבלת מרות המפקח מהוות (לטענת הנתבעים) הפרות יסודיות של החוזה.

סג. לענין טענת הנתבעים בענין הפרה יסודית של החוזה. לעני"ד יציאת הקבלן הרשום מהחוזה, אינה בגדר הפרה יסודית של החוזה. מה עוד שלא ברור כלל מי האשם בכך. ובנוסף כריתת ההסכם השני בין הצדדים מהווה לעני"ד מחילה על הפרה זו. אם היתה.

סד. מאידך, אי קבלת מרות<sup>10</sup> מפקח הבניה מר א"פ, ע"י התובע – בהחלט עולה לכדי הפרה יסודית של ההסכם. טענת התובע (הגם שבאה רק במאוחר) כי לא ערער על סמכותו של המפקח, ולכל היותר "רק התווכח איתו" – אינה מייצגת את המציאות כפי שעלתה מהדיון ומהראיות שהובאו בפנינו. התובע ערער גם ערער על סמכות המפקח, ואף התעלם פעמים רבות מהוראותיו בכתב ובע"פ, תוך שהוא גורם לעיתים לנזקים לבית וכד'.

סה. להפריה זו היה משקל רב והשפעה מכרעת על הנתבעים, בנין ביתם והתנהלותם בתקופה האחרונה.

סו. מבחינה הלכתית עולה השאלה האם התחייבות לקנס מחייבת על פי ההלכה או שהיא בגדר מה שמכונה בהלכה "אסמכתא"?

סז. קודם לדיון ההלכתי נסקור את העובדות:

סח. בסעיף 51 לחוזה שבין הצדדים נקבע (בסעיפי המשנה שלו) כי אם אחד הצדדים יפר את ההסכם הוא יתחייב ב"פיצויים מוסכמים ומוערכים מראש" בסך 10% מהחוזה.

סט. מכמה סיבות אנו סבורים שלא מדובר כאן באסמכתא:

ע. 1. מדובר כאן על התחייבות שתחולתה תלויה במעשיהם של הצדדים (המכונה בהלכה "בידו") והיא איננה מוגזמת, כיון שהיא נתונה להחלטת הגורם השיפוטי שדן בעניין, ולכן היא עומדת בהגדרה המובאת ברמ"א (חו"מ רז, יג): "ומה שיש בידו לעשות אם לא גזים, כגון שאמר: אם אוביר ולא אעבוד אשלם במיטב, לא הוי אסמכתא, וקניא".

<sup>10</sup> וזאת על דרך ההמעטה. ויעידו על כך המסמכים הרבים שהובאו לעיונינו, במסגרת כתבי בית הדין ונספחיהם.



עא. 2. בהפרת החוזה בדרך כלל יש נזק לצדדים, וזה בכלל מה שנפסק בשו"ע חו"מ רז, טז):  
"וי"א שקנס שעושים בשידוכים לקנוס החוזר בו לא הוי אסמכתא, כי כדאי הוא שיתחייב  
החוזר בו בקנס לדמי הבושה שבייש את חבירו". מה גם שבנוגע לקבלן ומזמין בדרך כלל  
הנזק הוא ממוני ולא ההתחייבות תקפה.

עב. 3. בשו"ת חתם סופר (חלק ה, סימן סו, ד"ה דליקני) כתב ע"פ דברי התוספות במסכת בבא  
מציעא (דף סו, א, ד"ה ומניומי) שהקנס שעושים בשידוכים תקף משום שכך נוהגים כולם  
ואם כן דינו כדין "סיטומתא" (מעשה קניין המקובל בין הסוחרים התקף גם ע"פ ההלכה,  
שו"ע חו"מ רא). ומנהג העולם מועיל כנגד "אסמכתא" בקל וחומר ממה שמועיל המנהג  
להקנות דבר שלא בא לעולם. (וכן כתב בשו"ת הרא"ש כלל יג, סימן כ). והרי החסרון  
ב"אסמכתא" הוא שלא סמכה דעתו של אדם על כך. **אולם אם כך נוהגים כולם, סימן  
שסמכה דעתו של אדם על כך.**

עג. ע"פ ההסכם שבין הצדדים הפיצוי על הפרה כני"ל הוא בגובה 10% מגובה החוזה (754,000  
₪). כלומר 75,000 ₪.

עד. **לדעת הרוב:** יש לחייב בגובה הפיצוי המלא. בכך יבואו לידי ביטוי גם הפיצוי על שומת תיקון  
הפרגולה ועבור ההוצאות, וכן עבור "עגמת הנפש". **כלומר סך 75,000 ₪.**

עה. **לדעת המיעוט:** בנסיבות הענין, ובמסגרת סמכותנו, התובע ישלם רק 2/3 מהני"ל. **כלומר סך  
50,000 ₪.**

עו. לסיכום:

עז. על התובע לשלם לנתבעים סך 98,106 ₪ ע"פ דו"ח מומחה בית הדין.

עת. על התובע לשלם לנתבעים סך 1,000 ₪ עבור הדוד"ש.

עט. על התובע לשלם לנתבעים סך 4,200 ₪ עבור הקירות העקומים בפרוזדור.

פ. על התובע לשלם לנתבעים סך 8,000 ₪ עבור האיחור במסירת הדירה.

פא. על התובע לשלם לנתבעים סך 75,000 ₪ עבור הפרה יסודית של ההסכם.

פב. סה"כ 186,306 ₪

פג. מתוך הני"ל יש להפחית סך 66,910 ₪ - חוב הנתבעים לתובע.

פד. סה"כ לתשלום 119,396 ₪.

עמוד 13 מתוך 14

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



### יא. החלטות

1. התובע ישלם לנתבעים סך 60,000 ₪ עד לתאריך ל' שבט תשע"ה, 19.02.15.
2. התובע ישלם לנתבעים סך 59,396 ₪ עד לתאריך ב' ניסן תשע"ה, 22.03.15.
3. בסה"כ ישלם התובע לנתבעים סך 119,396 ₪ (הנ"ל כולל חיוב בהוצאות).
4. בענין ה"כוחלה" הנתבעים יוכלו להביא ראיה על נזק נוסף עד לתאריך ל' שבט תשע"ה, 19.02.15.
5. שאר התביעות של שני הצדדים נדחות.
6. אין בפסק זה בכדי לבטל או לשנות את התחייבות התובע לנתבעים ע"פ החוק.
7. שני הצדדים רשאים להגיב לחשובים המופיעים בפסק הדין עד לתאריך ז' שבט תשע"ה, 27.01.15, ואם תימצא טעות ביה"ד יתקן את פסק הדין.

### והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן ביום כ"ט טבת תשע"ה, 20 ינואר 2015.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב אליעזר שנקולבסקי

הרב ניר ורגון

אב"ד

עמוד 14 מתוך 14

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

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

**Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois**