



ב"ה, י"ז סיוון תשע"ד

15 יוני 2014

תיק מס' 74027, פתח תקווה

פסק דין

בעניין שבין	לבין
התובעת	הנתבע
חברה קבלנית	רוכש דירה

א. רקע

הנתבע חתם על הסכם עם חברת ב' לבניית בית על מגרש השייך לו במעמד "בר רשות" בישוב א'. התובעת היתה קבלן המשנה של ב' ובנתה את ביתו של הנתבע ואף ביצעה תוספת בניה שכללה קומה נוספת. תוספת זו נעשתה בהסכם ישיר בין התובעת והנתבע (בחוזה עם ב' התחייבה ב' לבנות את הקומה הנוספת כ"מעטפת" בלבד. פיתוחה נעשה על ידי התובעת על פי חוזה עם הנתבע). על פי ההסכם של הנתבע עם ב', מותרת בניית המעטפת בעת בניית הבית כולו רק אם עבודת פיתוח המעטפת מבוצעת על ידי התובעת.

נחתמו כמה הסכמים הנוגעים לעניין שבפנינו, ואלו הם :

הנתבע חתם על הסכם עם ב', להלן, "ההסכם עם ב'".

הנתבע חתם עם ב' על מפרט, להלן, "המפרט".

הנתבע חתם על הסכם עם התובעת, להלן "ההסכם לבניית התוספת".

הנתבע הציג מסמך שכותרתו "נספח א'" "להסכם עם ב'" עליו חתומים לכאורה הנתבע והתובעת. נציג התובעת (לשם הנוחות ייקרא התובע) טוען שלא זוכר שחתם על הסכם זה "בוודאי לא בנוכחות" הנתבע.

בין הצדדים כמה מחלוקות כפי שיפורט.

ב. טענות התובעת

לתובעת תביעות כספיות שונות, כמפורט להלן :

1. יתרת חוב על פי הסכם : הסכום האחרון אותו טרם קיבלה מהנתבע בסך 9,681 ₪ כולל מע"מ.



2. עבודות שנעשו ולא תומחרו בתוספת הבניה : מעקה : 3,690 ₪, בתוספת מע"מ .
3. דלת : לאחר הדיון טען התובע כי שולמו 2,700 ש"ח, אולם המחיר האמיתי הוא 3,800 ₪ ולכן הוא תובע 1100 ₪ בתוספת מע"מ.
4. החזר הוצאות : יום עבודה $3 \times 1500 = 4500$ ₪. שכ"ט עו"ד 2500 ₪. הוצאות בית דין 500 ₪ סה"כ 7500 ₪ .

ג. תגובת הנתבע לתביעה

תשובות הנתבע לטענות, על פי סדרן :

1. יתרה לתשלום – מודה בחוב.
2. מעקה - היה כלול בעלות העבודה של התוספת.
3. דלת - שולם עבור הדלת ע"פ דרישת התובע.
4. החזר הוצאות - טוען שההוצאות מופרזות.

ד. תביעה נגדית של הנתבע

הנתבע הגיש תביעה נגדית ע"פ הפירוט הבא :

1. פיצוי על ליקויים : 3,050 ₪ כולל מע"מ, ע"פ דו"ח אדלר. הנתבע אינו מעוניין שהתובעת תתקן את הליקויים אלא שתפצה אותו.
2. פיצוי על איחור במסירה בסך 1,200 ₪ לחודש כפול 5 חודשים כפול 150% (על בסיס חוק המכר) סה"כ 9,000 ₪. טענות הצדדים בענין האיחור במסירה יורחבו להלן.
3. החזר הוצאות בסך 5000 ₪.

ה. תגובת התובעת לתביעה הנגדית

1. התובעת דורשת לתקן בעצמה את הליקויים.
2. התובעת טוענת שחוק המכר לא חל במקרה זה, ולחילופין, אם יוחלט שחוק המכר אכן חל, על פי חוק המכר כלל לא היה איחור במסירה.

ו. נושאי הדיון

1. האם סכום התביעה שלפנינו מצדיק הטלת עלות הזמנת שמאי מומחה על חשבון הצדדים?
2. תשלום עבור המעקה והדלת.



3. האם התובעת איחרה במסירת המבנה לנתבע?

4. האם הנתבע זכאי לפיצוי על בסיס 'חוק המכר – דירות'?

5. התחייבות התובעת בחוזה לפיצוי על איחור

6. תיקון הליקויים

7. הוצאות

ז. האם סכום התביעה שלפנינו מצדיק הטלת עלות הזמנת שמאי מומחה על הצדדים?

התביעה שלפנינו עוסקת במגוון המקובל של תביעות שבין קבלן ומזמין: תשלום על תוספות, פיצוי על ליקויים ועל איחור במסירה, והחזר הוצאות.

במהלך הישיבה שהתקיימה התברר שהתביעות כפי שהן מופיעות בכתבי התביעה רחבות מכפי שהן באמת, והסיכום המופיע בראשית פסק הדין הזה הוא המתאר באופן מדויק את דרישות הצדדים. מסיכום זה עולה שהיקף התביעות על תוספות וליקויים קטן ביחס לעלות בדיקה של מומחה. לאור כל זאת, לא תבצע בדיקת מומחה וההכרעה תתבסס על הכרעות משפטיות.

ח. תשלום עבור המעקה והדלת

סוגיית המעקה – ביה"ד אינו מקבל את טענת התובעת שהמעקה אינו חלק מן ההרחבה המקורית, אלא תוספת שאינה כלולה בהרחבה. החוזה שבין הצדדים איננו מפורט ביותר, ובוודאי כאשר מדובר על מעקה שאמור היה להיות גם בבית המקורי יש מקום להבין שהוא כלול במחיר. במקרה של ספק כזה, המוציא מחברו עליו הראייה.

סוגיית הדלת – שני הצדדים מודים שהתובעת דרשה מהנתבע 2700 ₪ וקבלה את הכסף.

לאחר הדיון התובעת טענה שטענה בחישוב ולכן היא תובעת 1100 ₪.

תביעה זו נדחית משתי סיבות עיקריות:

א. טענה לטעות במחיר יכולה באופן עקרוני להיאמר במסגרת דיני מקח טעות (ראו שוי"ע חו"מ סימן רלב) או במסגרת דיני אונאת מחיר (ראו שוי"ע חו"מ סימן רכז). שני עקרונות אלה לא רלבנטיים כאשר מדובר על פריט במסגרת עבודת בניה גדולה, כיון שיתכן שהקבלן החליט לספוג אפילו הפסדים במסגרת כלל העבודה אותה הוא מבצע. זאת, גם אם דובר בין הצדדים על תמחור של כל פריט בנפרד. ולכן גם אילו היתה התובעת מוכיחה כי המחיר של הדלת גבוהה יותר – היא לא היתה זכאית לתשלום נוסף.

ב. לכך יש להוסיף כי תביעה זו הועלתה פעם ראשונה לאחר הישיבה, ולא נתמכה בראיות על המחיר.



ט. האם התובעת איחרה במסירת המבנה לנתבע?

אחת מנקודות המחלוקת המרכזיות בין הצדדים היא בשאלה האם התובעת איחרה במסירת המבנה. בעניין זה טוען הנתבע כך:

בתאריך 25.07.11 (למניינם) נחתם חוזה עם ב', ע"פ החוזה המסירה היתה אמורה להתבצע לאחר 11 חודש, קרי בתאריך 25.06.12. בתאריך 01.02.12 נחתם חוזה עם התובעת לבניית התוספת וסוכם בו על דחייה של 7 חודשים במסירה. לאור זאת, תאריך מסירה החדש הוא 25.01.13.

בפועל נכנס הנתבע לבית בתאריך 23.06.13, ולכן לשיטתו התובעת איחרה בקצת פחות מחמישה חודשים במועד המסירה. כמו כן, הנתבע טוען שבי שילמה לו פיצוי על האיחור, ומכאן עולה שהם הכירו בכך שהיה איחור והוא זכאי לפיצוי על האיחור במסירת התוספת.

כנגד זה טען התובע בישיבה כך:

היה עיכוב של 7 חודשים בעבודה בגלל איחור של הנתבע במסירת תוכניות של ההרחבה. כמו כן, התובע טוען שבכוונה רשם בחוזה איחור של 7 חודשים ולא רשם את תאריך היעד החדש, כיון שסבר שהיה עיכוב שדחה את תאריך היעד.

הנתבע דוחה את הטענה שהעיכוב נבע מכך שלא היו תוכניות של ההרחבה, והוא טוען שהתובעת לא עבדה באופן רצוף על הבית ללא קשר אליו.

בעניין זה ביה"ד מעיר לתובע שדרך זו, על פיה כותבים חוזה לא ברור בכוונת מכוון, היא דרך בלתי ראויה שתוצאתה היא סכסוך ודיון בבית הדין. אם התובע היה סבור שהיה איחור והוא זכאי להארכה בתאריך המסירה היה ראוי שיכתוב בחוזה תאריך סיום מאוחר ויסביר לצד שכנגד מדוע הוא עושה כן. בכך היה מונע עגמת הנפש משני הצדדים.

לגופו של עניין, התובעת לא הוכיחה את טענתה שהנתבע גרם לעיכובים. מכיוון שהנתבע מכחיש טענה זו היא נדחית.

עוד טען התובע כי ע"פ חוק המכר קבלן רשאי לאחר ב-60 יום ללא תשלום פיצוי. בחוזה עם ב' נכתב שהקבלן רשאי לאחר ב-90 יום, ולהבנת התובע מדובר ב-90 יום נוספים, לאור כל זאת לא היה איחור במסירה.

השאלה העומדת לדיון כאן היא האם מדובר בתקופות חופפות כך שהחוזה מוסיף 30 יום מעבר למה שהחוק קובע (כפי הבנת הנתבע), או שמא בתקופות עוקבות (כפי הבנת התובע).

בעניין זה ביה"ד מקבל את עמדת הנתבע.

בחוזה בין הנתבע לבין ב' (סעיף 4, ב) נכתב כך:

איחור בהשלמת הדירה ובמסירתה לקונה, מכל סיבה שהיא, שלא עלה על 90 (תשעים) יום... לא יהווה הפרה של התחייבות החברה בהסכם זה ולא יזכו את הקונה בתרופה כלשהיא.



נוסח זה אינו קובע שמועד "השלמת הדירה ומסירתה לקונה" הוא 90 יום אחרי התאריך הנקוב בחוזה, אלא מתייחס להטלת סנקציות על איחור מעבר לתאריך שנקבע בחוזה.

החוק גם הוא אינו דוחה את תאריך "השלמת הדירה ומסירתה לקונה" ב-60 יום מעבר לתאריך שנקבע בחוזה. מטרתו היא לקבוע פיצוי וגובה מינימום של פיצוי גם אם לא נקבע פיצוי בחוזה שבין הצדדים או שנקבע פיצוי נמוך מדי, ולהגדיר תקופת איחור שכל מוכר העובר אותה חייב בתשלום זה. וכך לשון החוק:

5א. (א) לא העמיד המוכר את הדירה לרשות הקונה לאחר שחלפו שישים ימים מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר (בסעיף זה – המועד החוזי), זכאי הקונה לפיצויים, בלא הוכחת נזק, בסכום כמפורט להלן, בעבור כל חודש או חלק ממנו מהמועד החוזי ועד להעמדת הדירה לרשותו, או לפיצויים בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, לפי הגבוה...

(ג) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב), הצדדים לחוזה המכר רשאים להסכים כי הסעיפים הקטנים האמורים לא יחולו על איחור במסירה שנגרם כתוצאה מנסיבות שאינן בשליטת המוכר ושהסיכון להתרחשותן ולתוצאותיהן אינו מוטל עליו.

מס"ק ג' עולה שהיכולת לוותר על זכות זו מוגבלת רק לאיחור עקב "נסיבות שאינן בשליטת המוכר". מכך ברור ש"תשעים הימים" שנקבעו בחוזה בין ב' לנתבע 'ללא פיצוי' נקבעו ללא זיקה לסידור שקבע החוק שאיננו מכיר בזכות הצדדים להסכים לתוספת ארוכה יותר משישים יום.

לאור כל זאת ביה"ד קובע כי התובעת איחרה במסירת המבנה מעבר למה שמתיר לה החוזה ו/או חוק המכר – דירות.

י. האם הנתבע זכאי לפיצוי על בסיס חוק המכר?

הנתבע דרש בתביעה הנגדית לקבל פיצוי על האיחור במסירה של תוספת הבניה שביצעה התובעת. הנתבע טען שקיבל פיצוי על האיחור במסירת עיקר הבית מחברת ב' שהיתה הקבלן הראשי. לדבריו הפיצוי היה ע"פ סעיף 5 (א) לחוק המכר - דירות, בשיעור 150% מעלות השכרת הבית הנרכש.

הנתבע צירף כאסמכתא מכתב דרישת תשלום מחברת ב' מתאריך ח' אב תשע"ג שבו נכתב:

זמן איחור... סה"כ 5 חודשים

שכ"ד לבית זהה בפרויקט 3,500 ₪.

הפיצוי המוסכם הינו 150% משכ"ד זה.

כלומר 5,250 ₪/חודש לחמישה חודשים.

כעת הנתבע מבקש שהתובעת תפצה אותו על פי אותו המפתח עבור האיחור במסירת התוספת שביצעה התובעת מעבר לחוזה עם ב'. בתחילה ביקש הנתבע לקבל פיצוי בשיעור שווי השכרת התוספת כחיידה עצמאית, אולם, בעקבות שאלות ביה"ד הסכים להסתפק בתוספת לשווי השכרת



הבית לאחר שבוצעה התוספת. רוצה לומר, הוא רוצה פיצוי בשיעור השווה לתוספת לשכר הדירה שנובעת מהשלמת הבניה בקומה העליונה (שהיא נשוא החוזה שלפנינו שבין התובעת לנתבע). בדיון הוא שיער שהסכום הוא 1,000 ₪. לאחר התייעצות הוא העריך שהתוספת בקומה העליונה היתה מוסיפה לשכירות 1,200 ₪. הנתבע עצמו הודה שאין ביישוב בית כזה העומד להשכרה, כך שמדובר בהערכה שלו.

טענת הנתבע מתבססת על תחולת סעיף 5 לחוק המכר, לפיו מוכר דירה המאחר במסירתה יותר משישים יום חייב בפיצוי של לא פחות מ"סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 – בעבור התקופה שתחילתה במועד החוזי וסיומה בתום שמונה חודשים מאותו מועד".

בית הדין עבר על כל המסמכים שהגישו הצדדים ושמע וקרא את כל טענותיהם לאחר שהצדדים נתבקשו להגיש לבית הדין כל חומר רלוונטי שיש בידיהם. מסקנת בית הדין היא לדחות את טענת הנתבע, וקובע שסעיף 5(א) לחוק המכר, אינו מחייב את התובעת בכל הנוגע לגובה הפיצוי שעליה לשלם לנתבע בגין איחור. זאת, מהטעמים הבאים.

י (1) החוק אינו חל ביהודה ושומרון

אמנם התיקון הרלבנטי לחוק המכר נכנס לתוקף בתאריך 30.03.11, והחוזה עם ב' נחתם בתאריך 25.07.11, כלומר, לאחר כניסת החוק לתוקף.

אולם, המחוקק לא החיל את חוק המכר על יהודה ושומרון. "חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה – 1974, אשר כשמו כן הוא תפקידו להבטיח את כספיהם של רוכשי דירות בבואם לרכוש נכס מקרקעין מקבלן, אינו חל במחוז יהודה ושומרון".¹

י (2) מהחוזים שבין הצדדים עולה שהצדדים לא קבלו על עצמם את החוק

בחוזה שבין הנתבע לבין התובעת לבניית התוספת ישנן שתי התייחסויות לחוזים הקודמים, בראשית סעיף ד של החוזה נכתב:

תנאים כלליים ומיוחדים: כל העבודות יבוצעו על פי מפרט המכר שקיים בחוזה המקורי של [ב']. כל תוספת מעבר לתכניות תתומחר על ידי מחירון דקל שינוי דיורים.

בסוף החוזה נכתב:

¹ ראו בקישור:

<http://www.meronlaw.co.il/%D7%A7%D7%A8%D7%A7%D7%A2%D7%99%D7%9F-%D7%91%D7%99%D7%94%D7%95%D7%93%D7%94-%D7%95%D7%A9%D7%95%D7%9E%D7%A8%D7%95%D7%9F/>



נספחים: נספח א - תנאים כלליים ותוכניות עבודה: כל המפרט הטכני והתנאים המופיעים בחוזה קבלן ראשי מול [ב'].

הצדדים נחלקו בפרשנות הסעיף: התובעת טענה שהכוונה היא רק להיבטים הטכניים, ולכן כל ההיבטים הכלכליים המופיעים בחוזה עם ב' אינם חלים על החוזה שבין התובעת והנתבע. לעומת זאת, הנתבע טוען שכל סעיפי החוזה שבין הנתבע וב' חלים על ההסכם שבין התובעת והנתבע.

לאור לשונו הכוללת של הסעיף בחוזה " כל המפרט הטכני והתנאים המופיעים", בית הדין קובע כי יש לקבל את גרסת הנתבע, על פיה בהסכם לבניית התוספת קבלו הצדדים על עצמם את מכלול ההסכמים הקודמים שנחתמו בין הנתבע לבין ב'.

לפיכך, על מנת לבחון האם חוק המכר חל על חוזה בנדון דידן, עלינו לעיין האם מן החוזים הקודמים עולה שהצדדים קיבלו עליהם בהסכם ביניהם לבניית התוספת את חוק המכר דירות או לא.

מסקנתנו היא שחוק המכר אינו חל על הסכם זה, לאור הנתונים הבאים:

(א) בסעיף יט(3) לחוזה שבין הנתבע (הקונה) לבין ב' נקבע במפורש שחוק המכר לא חל על הסכם זה:

- (ט) (1) הצדדים מצהירים ומודים, כי הבית נשאו הסכם זה, וכן מקום חתימתו של הסכם זה מצויים בתחומי איזור יהודה ושומרון, אשר טרם הוחל עליו החוק הישראלי.
- (2) הצדדים מצהירים ומודים, כי עקב האמור לעיל ומאחר ואין כל אפשרות כי הבית יבנה עפ"י הוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, והתקנות שהותקנו לפיו, הרי לא חלים הוראות חוק זה ותקנותיו על בניית הבית.
- (3) הצדדים מצהירים ומודים, כי ידוע להם כי בהעדר אפשרות של רישום בטאבו, ו/או רישום הערות אזהרה ובשל העדר אפשרויות חוקיות להפעיל את חוקי המכר שבישראל, הרי מוסכם ביניהם כי לא חלים הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973, על תיקונו וחוק המכר (דירות), (הבטחת כספים של רוכשי דירות) והקונה מסכים לכך.
- (4) הקונה מצהיר, כי ידוע לו, כי הוראות סעיפים קטנים כ' (1), כ' (2) כ' (3) דלעיל, הינם סעיפים מהותיים בהסכם זה וכי הסכמתו לסעיפים אלו היוותה תנאי מוקדם להסכמת החברה למכור לו את הבית, וזאת לאור הקשיים האובייקטיביים ו/או חוסר האפשרות לקיים הוראות החוקים הנ"ל בבניה באיזור יהודה ושומרון.

(ב) בסעיף יא ז) באותו החוזה רשום סידור פיצויים הנוגד את הוראות החוק (וגם את רוחו):

- ז) בכפוף לאמור בס' 11(ו) לעיל, ובמקרה שהחברה תאחר במסירת הבית לקונה, תקופה העולה על 90 יום מעבר למועד המסירה ובלבד שאיחור זה נובע מסיבות התלויות בחברה ואין מקורו בקונה או באחד הגורמים המנויים בסעיפים 4 (ג) ו- (ד) לעיל, תהא החברה חייבת לשלם לקונה פיצוי חודשי מוסכם ומוערך לכל חודש של איחור, סכום בש"ח השווה לסך של \$ 75 (שבעים וחמשה דולר של ארה"ב), לכל חדר לפי מספר החדרים שבדירה (להלן - "הפיצוי"). פיצוי זה יהא תרופתו היחידה של הקונה למשך תקופה של 12 (שנים עשר) חודשים בהם ישולם הפיצוי.
- פיצוי זה ישולם בשקלים חדשים לפי השער היציג של הדולר של ארה"ב לעומת השקל ב - 1 לכל חודש איחור ועפ"י השער הידוע באותו יום. הקונה מוותר בזה בויתור סופי ומוחלט על קבלת פיצוי כלשהו עבור 90 יום הראשונים באיחור במסירת החזקה בבית.

(ג) בתיקון לסעיף יא ז) לאותו חוזה שנחתם יחד עם החוזה אין חזרה מהקביעה בסעיף המקורי, הנוגדת את החוק:



11. סעיף 11(ז): במקום "סכום בש"ח.... דולר של ארה"ב" יבוא "סך של 400 (ארבע מאות) ₪". המילים "פיצוי זה ישולם בשקלים... הידוע באותו יום" יימחקו.

(ד) ב"נספח א" הנושא את חתימותיהם של ב', של התובעת ושל הנתבע הודגש שככלל החוק אינו חל וכך כתוב בסעיף 3 של אותו המסמך:

3. תקופת האחריות של הקבלן כלפי הקונה תהיה כתקופה הקבועה לחוק המכר (דירות) – תש"ל"ג (1973)

למען הסר כל ספק מוסכם בין הצדדים כי האמור בסעיף 3 לנספח האחריות אין בו כדי להחיל את הוראות החוק על ההסכם.
אמנם בסעיף 4 ל"נספח א" נכתב כך:

הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו כי... הקבלן קיבל על עצמו אחריות מלאה... לרבות גמר הבניין במועדו... כמותנה בהסכם בינו [=בין הקונה] לבין החברה [=ב'] והכל בתנאים הקבועים בחוק המכר (דירות) - תש"ל"ג (1973) ולתקופות האמורות בו.

כאמור, בסעיף 3 נקבע שחוק המכר לא חל, ובכל זאת **כחריג, מחויב הקבלן לתקופת האחריות שקובע החוק.**

אומנם, מוזכרות כאן המילים "לרבות גמר הבניין במועדו". אך יש להזכיר את ההקשר של נספח א' ומתוך זה את פירושו של הסעיף הספיציפי. הנספח קובע באופן כללי שאת העבודה יבצע קבלן (התובעת) מטעם ב', ושהוא מחוייב לכל מה שבי' התחייבה. לפיכך, אין לפרש את נספח א' באופן כזה שיש בו התחייבות חדשה של הקבלן כלפי הנתבע. שהרי, הקבלן לא קיבל על עצמו חובה גדולה יותר מזו שקיבלה על עצמה חברת ב' כלפי הנתבע (אחריות מלאה... כמותנה בהסכם בינו לבין החברה). וכיון שבהסכם עם ב' נכתב במפורש שחוק המכר אינו חל, הרי שאין כל ספק שה"תנאים" ו"התקופות" שבסעיף 4 ל"נספח א" אינם עניין לפיצוי שנקבע בחוק אלא רק למפרט הטכני ולתקופת האחריות להם התחייבה חברת ב' כלפי הנתבע.

כל זאת בהתייחס לטענת הנתבע שהתובעת חתמה על נספח א', אם אכן היה מתברר שהתובעת לא חתמה על נספח א' לא היה צורך לדון בו.

(ה) **חריג נוסף הוא המפרט הטכני** שנספח לחוזה שבין ב' והנתבע, בו מצויין חוק המכר, בזו הלשון: "צו מכר דירות (טופס של מפרט) תשל"ד-1974... לפי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973..."

אמנם, בראשית המפרט נכתב "לפי חוק המכר (דירות), אולם, גם מהמפרט הזה לא ניתן להסיק שכל חוק המכר חל על הסכם זה; אדרבה המפרט מבהיר את משמעותם של סעיף 4 והדברים שהובאו בסוף נספח א' שבין התובעת לבין הנתבע בהם מתחייבת התובעת לעבוד לפי המפרט הטכני שחייב את ב'. מפרט זה יחד עם תקופת האחריות לעבודתו הוחרגו בסעיפים 3 ו-4 של נספח א' מהצהרת הצדדים שחוק המכר לא חל עליהם. דהיינו, אכן בפרט זה יש חובה לעמוד בדרישות חוק



המכר, אך לא ניתן לראות בו הוכחה לכך שהצדדים קיבלו עליהם את חוק המכר על כלל היבטיו, כיוון שביחס להיבט זה יש התייחסות מפורשת בחוזה.

לסיכום, ממכלול החוזים שבין הצדדים עולה שהצדדים לא קבלו על עצמם את חוק המכר.

י (3) חוק המכר לא חל על ההסכם שבין התובעת והנתבע

זאת ועוד: גם אם היינו מקבלים את טענת הנתבע להחלת החוק בכל הנוגע לחוזה של הנתבע עם ב', ואף אם היה הבית נבנה בתוככי הקו הירוק, הדעת נותנת שבנוגע לחוזה שבין הנתבע והתובעת להשלמת הקומה השניה, החוק כלל לא חל. זאת משום שלא מדובר על מכירת דירה – לא באופן פורמאלי ולא באופן מהותי. מדובר על עבודה קבלנית שבמקרה זה בוצעה ע"י קבלן המשנה של החברה שמכרה את הבית הבסיסי (ובאותה מידה היתה יכולה להתבצע על ידי כל קבלן אחר). אילו השלים הקבלן את העבודה שבי' התחייבה להשלימה במלואה, יכולה היתה ב' למסור את הבית והתובעת היתה ממשיכה את עבודתה בקומה השנייה בבית שכבר נמסר לרשות הנתבע.

לסיכום, חוק המכר דירות אינו חל על ההסכם שבין התובעת והנתבע להשלמת הקומה השניה.

יא. פיצוי על איחור במסירת הבית שלא על בסיס החוק

יא (1) פיצוי מן הדין (ההלכה)

מצאנו בפוסקים, שקבלן שביצע את העבודה שהוטלה עליו אך איחר לסיימה איחור שיש בו כדי להוריד את שווי השירות שהוא סיפק, אינו זכאי לתשלום המלא, אלא רק לשווי הפעולה על פי המועד בו בוצעה. כך כתב בכסף הקדשים על שולחן ערוך חו"מ סי' שעה סעיף א (מובא בפתחי חושן שכירות פרק יג הערה ד):

פועל שעשה ועבר על תנאי הגבלת הזמן... **משלם כשווי פעולתו** ע"פ בקיאים.

יש לדון האם וכיצד ניתן ליישם את העיקרון הזה בתביעה שלפנינו. על מנת לקבוע האם המחיר של הבית בקבלתו באיחור נמוך יותר, יש לבחון אילו מראש הודיעה התובעת לנתבע שהעבודה במעטפת תדחה את מסירת הבית בשנים עשר חודש ולא בשבעה חודשים האם היתה התובעת דורשת בהכרח מחיר נמוך יותר. נראה שלא, שכן לא עמדה לנתבע אפשרות לפנות לקבלן אחר לבצע את העבודה עד לאחר מסירת הבית מבי'. אשר על כן, יכולתו של הנתבע להתעקש על הורדת המחיר לא היתה גדולה. כמו כן, מכיוון שמן הסתם העלויות של התובעת לא קטנו בכך שנמשכה העבודה מעבר לשבעה חודשים לא היתה התובעת מסוגלת להזיל אלא במעט את הצעת המחיר שהיא נתנה.

בנוסף לכך, הנתבע לא טען שעיקוב סיום העבודה במעטפת הסב לו נזק, אף לא באופן עקיף. דמי השכירות שהוא שילם עבור דירה בזמן ההמתנה לסיום בניית הבית לא זו בלבד שכוסו על ידי התשלום ששילמה ב' אלא גם נותר בידו סכום נכבד.

כמו כן, יש בסיס לומר, שהקביעה של הפיצוי המוסכם להלן, מהווה הסכמה להערכת ההפסד על כל היבטיו, על כן אין מקום לפיצוי נוסף מעבר למה שהוסכם במפורש.



יא (2) פיצוי מכוח התחייבות בחוזה

כאמור, התובעת התחייבה בחוזה שבינה לבין הנתבע לתנאים הכלליים שבחוזה בין ב' לבין הנתבע. כפי שכבר ראינו בתיקון לסעיף 11 לחוזה הראשי נקבע פיצוי במקרה של איחור בשיעור: 400 ₪ לחדר לכל חודש. נקבע עוד, שאין פיצוי כלל לתשעים ימי האיחור הראשונים גם אם האיחור הוא גדול מתשעים יום.

לאור זאת, זכאי הנתבע לפיצוי בסך 400 ש"ח עבור כל חדר לכל חודש איחור מעבר לשלושת חודשי האיחור הראשונים.

במקרה זה התוספת כוללת שני חדרים, והתובעת איחרה בסך הכל בחמישה חודשים, כלומר בחודשיים מעבר למה שהחוזה מאפשר: לכן היא חייבת בפיצוי על חודשיים על שני חדרים, כלומר 1,600 ש"ח בסך הכל.

לאור כל זאת, ביה"ד מחייב את התובעת בפיצוי על איחור במסירה על בסיס החוזה שבין הצדדים בשיעור 1,600 ₪.

יב. תיקון הליקויים

הנתבע תובע בתביעה הנגדית 3,050 כולל מע"מ. התובעת אינה חולקת על קיומם של ליקויים אלא רק דורשת לתקן אותם בעצמה. הנתבע מתנגד לכך בטענה שאין לו אמון בתובעת וכן שהוא אינו רוצה שתבצע עוד עבודות בבית שיפגעו בשגרת החיים התקינה בבית.

בנוגע לחובתו של בעל מלאכה לתקן את הליקויים שהתגלו בעבודתו, כתב בספר פתחי חושן (שכירות יג, הערה ט):

בקלקול שאפשר לתקנו, דהוי כאילו לא גמר מלאכתו, חייב האומן לתקנו.

זכותו של הקבלן לתקן את הליקויים אא"כ יש למזמין טענות משמעותיות כנגד הקבלן.

כאן אמנם, נקבע כי הקבלן איחר, אולם, המזמין המשיך את ההתקשרות עד לסיום העבודה כמעט. בתמורה לאיחור קיבל המזמין פיצוי ראוי. לפיכך, לא ניתן כעת לאחוז את החבל משני קצותיו ולדרוש את הפסקת החוזה בשלב מאוחר זה.

לכן הקבלן רשאי לתקן את התיקונים הבודדים שנותרו. בדרך של פשרה הקרובה לדין אנו קובעים, שאם ירצה בכך המזמין (הנתבע) הוא יוכל לוותר על התיקון ולקבל פיצוי בסך 1,000 ₪.

יג. הוצאות

הנתבע דרש לקבל החזר הוצאות בסך 5,000 ₪ שכוללים: החזר אגרת ביה"ד, עלות בדיקת מהנדס, ופיצוי על אובדן ימי עבודה. בתגובה דרש התובע לקבל החזר הוצאות גם הוא.



בהסכם הבוררות נקבע שהצדדים מתחייבים לשלם הוצאות משפט. מדיניות ביה"ד היא לחייב בהוצאות רק כאשר בעל דין גרם להם בזדון או ברשלנות **שלא מתאזנת בהתנהגות פסולה של הצד שכנגד**. לאור מדיניות זו במקרה זה בית הדין אינו מטיל הוצאות המשפט על אחד הצדדים. על כן, התובע אינו חייב לפצות את הנתבע. לגבי אובדן ימי העבודה עקב ההתעסקות בתיקון הליקויים וכדומה, הרי שפיצוי על כך ניתן באופן כללי על האיחור במסירה. לסיכום, נדחו התביעות להחזר הוצאות.

יד. חישוב הסכומים לתשלום

יתרת החוב של הנתבע לתובעת הוא 9,681 ₪ כולל מע"מ חובת התובעת לנתבע בגין איחור במסירה 1,600 ₪. סה"כ הנתבע חייב לתובעת 8,081 ₪. חובת התובעת לנתבע בגין ליקויים אם יחליט הנתבע לבקש זיכוי - 1000 ₪.

טו. החלטות

1. הנתבע ישלם לתובעת סך 8,081 ₪ עד לתאריך י' תמוז תשע"ד, 08 יולי 2014.
 2. אם יודיע הנתבע בכתב לבית הדין עד לתאריך כ"ד סיון תשע"ד, 22 יוני 2014, שהוא אינו מעוניין שהתובעת תתקן את הליקויים הרי שיזוכה בסך 1000 ₪ והחוב יעמוד על 7,081 ₪ בלבד.
- פסק דין ניתן ביום י"ז סיוון תשע"ד, 15 יוני 2014.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב יהונתן בלס, אב"ד

הרב שלמה גרינץ