



בס"ד, י"א אייר תשע"ו
19 מאי 2016
תיק מס' 74093

פסק דין חלקי

בעניין שבין	לבין
התובע	הנתבע
רוכש דירה בפרוייקט שבנה הנתבע	קבלן

א. רקע

התובע הוא רוכש של דירה בפרוייקט, בעסקה היו מעורבים הוריו של התובע, והם הופיעו גם לדיון בבית הדין, ולשם הנוחות ייקראו התובע והוריו (למעט חריגים) – התובעים. הנתבע הוא הקבלן הבונה את הפרוייקט. הפרוייקט נבנה על קרקע המנוהלת ע"י החטיבה להתיישבות. הנתבע בנה בשלב ראשון את השלד של הבניינים כולל חיפוי. בשלב הזה הוא הציע למעוניינים לקנות דירות בפרוייקט, כאשר הסיכום היה שהנתבע ישלים רק את הדירות שנקנו.

לאחר סיום ההתקשרות בין הקונה והקבלן וסיום התשלומים, אמור היזם להעביר אישור על כך למזכירות היישוב. זו אמורה לדאוג לכך שהקונה יקבל מעמד של "בר רשות" בקרקע מהחטיבה להתיישבות.

התובע חתם על חוזה עם הנתבע בתאריך 03.05.13 בו סוכם על השלמת אחת הדירות תוך חלוקתה לשתי יחידות דיור. כמו כן, סוכם כי אביו של התובע יבצע בעצמו חלק מהעבודות בדירה אותה רכש בנו בתמורה להפחתת מחיר הדירה. העבודה התקדמה, אולם, במהלך העבודה התגלעו חילוקי דעות בין הוריו של התובע לבין הנתבע, שכאמור, היו מעורבים מאד בחתימת החוזה ובביצועו, לבין הנתבע.

כאשר הגיעו שני הצדדים לראשונה לבית הדין עמדה יתרת חובו של התובע לנתבע על פי החוזה על סך 300,000 ₪.

בחוזה בין הצדדים נקבע בית דין זה כבורר מוסכם, והצדדים אף חתמו על הסכם בורות בפנינו.

ב. פסק דין חלקי א' מתאריך כ"ב טבת תשע"ה

בפסק דין חלקי שניתן בתאריך כ"ב טבת תשע"ה, 13 ינואר 2015 נקבעו מספר קביעות, להלן אלה מהן שרלבנטיות לענייננו:

1. בקשת הנתבע לבטל את החוזה שנחתם עם התובע – נדחתה.



2. לאור העובדה שרוב העבודות (=עליהן דיווח מומחה בית הדין בדו"ח ליקויים) נדרשות לפני אכלוס הדירה, ולאור העובדה שמדובר בסה"כ ב-10 ימי עבודה, על הנתבע לבצע את כל התיקונים כפי שהוגדרו בדו"ח מומחה ביה"ד.
3. אם הנתבע לא ישלים את העבודות במועד או באיכות הנדרשת, אזי יבחן ביה"ד את האפשרות להפחית מחובו של התובע לנתבע ויקבע את סדרי התשלום.
4. בהמשך, יכריע ביה"ד במחלוקות הנוספות שבין הצדדים שנטענו בדיון הראשון ובכתבי הטענות, כגון, התביעות לפיצויים.

ג. החלטת ביה"ד מתאריך ה' ניסן תשע"ה

בהחלטה זו נדחתה בקשת הנתבע למנות מומחה נוסף, וכן נקבע כך:

1. בנוסף, יבצע מומחה ביה"ד תמחור של הליקויים שלא תוקנו כדי שביה"ד יוכל להוציא פסק דין סופי.
2. בית הדין סבור שיש לזרז את העברת החזקה לידי התובע כדי לצמצם את הנזק שנגרם לשני הצדדים מהתמשכות ההליך. לשם כך, הצדדים מתבקשים להגיש רשימה של כל התביעות שלהם, כגון, בנוגע לאיחורים השונים, עד יום כ"ו ניסן תשע"ה, 15.04.15.

ד. החלטת ביה"ד מתאריך ט' אייר תשע"ה

בהחלטה זו נקבע כך:

1. התובע ימסור לעו"ד ק' 20 שיקים על סך 5000 ש"ח כל אחד (סה"כ 100,000 ש"ח). הראשון לתאריך 01.06.15, והבאים אחריו בכל ראשון לחודש בחודשים העוקבים.
 2. בתמורה לכך ייתן עו"ד ק' לתובע את מפתחות הבית, ואת החזקה בבית.
 3. במקביל הצדדים יחליפו חשבוניות על העבודות והתשלומים שבוצעו: עבודות החשמל של אבי-התובע, והתשלומים ששילם התובע.
 4. כל הנ"ל יתבצע עד ט"ז אייר תשע"ה, 05 למאי 2015.
- למיטב ידיעתו של ביה"ד, המסירה בוצעה בתאריך 01.05.15 והשיקים נמסרו לידי ב"כ הנתבע. כעת יש לדון במחלוקות שנתרו בין הצדדים, להלן רשימת המחלוקות כפי שהגישו הצדדים לביה"ד.



ה. דרישות התובע

1. פיצוי על בסיס 4,800 ₪ לכל חודש איחור, מהתאריך שנקבע בחוזה 01.12.13, ועד ליום המסירה בפועל בתאריך 01.05.15.
2. פיצוי בגין הליקויים שפורטו בדוח המומחה מתאריך 03.05.15 בסך 45,253 ₪ כולל מע"מ.
3. פיצוי בגין הליקויים שפורטו בדוח המומחה מתאריך 24.08.15 בסך 12,655 ₪ כולל מע"מ.
4. פיצוי בגין סעיף 48 לדוח המומחה שהושאר להכרעת ביה"ד – 1000 ₪.
5. פיצוי בגין עלות עבודה עברית או היתר להכניס פועלים ערבים.
6. פיצוי בגין ההתעסקות עם התיקונים בסך 10,000 ₪.
7. החלפת ריצוף במרפסת שירות – 5,000 ₪.
8. התקנת בלוני גז מלמעלה למטה – 5,000 ₪.
9. זיכוי עבור שיש וכיורים בסך 5,000 ₪.
10. זיכוי עבור קרמיקה – 1,947 ₪.
11. המצאת חשבוניות שלא הועברו והקפאת כל תשלום עד להעברת חשבוניות.
12. הוצאות משפט, מומחים, אגרת בית הדין – יפורטו בהמשך.
13. קיזוז בגין עבודות חשמל מעבר לנספח התשלומים – 11,195 ₪ + מע"מ.
14. ליקויים נוספים שהתגלו אחרי הכניסה לבית – 1530 ₪ (פירוט בהמשך).
15. דחיית התביעה של הנתבע לפיצוי בסך 100,000 ₪ או תביעה נגדית על עוגמת נפש והוצאות באותו שיעור.
16. קבלת מסמכים ואישורים לצורך קבלת בר רשות, טופס 4 והיתר בניה.
17. אחריות במקרה הריסה.
18. קביעה שאחריות בדק בית ממשיכה לחול על הנתבע, למעט בעניינים בהם התיר ביה"ד לתובע להכניס קבלן מטעמו לביצוע החוסרים והליקויים.

ו. דרישות הנתבע

1. אי סיום עבודות חשמל בחדר מדרגות (דבר שהצריך הזמנת חשמלאי חדש ועבודות טיח שנגרמו עקב כך) - סה"כ עלות 4,818 ₪.



2. פיצול נקודות גז לשתי דירות לפי דרישת התובעים (בתוספת להסכם המקורי) - סה"כ עלות 3,440 ₪.
3. מבואת כניסה - סה"כ עלות 10,000 ₪.
4. שני ברזי מטבח שנגנבו עקב הכנסת פועלים ערבים ללא אישור וידיעת הקבלן - סה"כ 750 ₪.
5. השלמת שכר טרחה לעו"ד ק' (עקב הפחתת תמורת הדירה האמתית) - סה"כ 3,540 ₪ כולל מע"מ.
6. ביצוע חיבור לקווי פילר החשמל (לא לפי תקן) וכן אי בצוע תיקוני בדק למערכות החשמל בדירות אחרות שנמכרו ואוכלסו כפי שהיה מחויב אבי-התובע - סה"כ 14,000 ₪.
7. מאחר ומשפחת התובע לא שלמו עדיין את כל הסכום עבור העבודה נאלץ הקבלן לממן מכספו הפרטי את המשך העבודה, דבר שגרם לעיכובים בפרויקט כגון: סיום חדר מדרגות, דלתות עבור ארונות גז וחשמל, תשלומים לרשויות ופיתוח הפרויקט - סה"כ נזק מימוני 20,000 ₪.
8. הפרש מע"מ של 1% ביחס לתשלומים שלא שולמו.
9. אי מסירת חשבוניות ע"ס 100,000 ₪ - נזק ישיר של סכום המע"מ (18,000 ₪) וכן נזק מול מס הכנסה (היות ומדובר בהוצאה מוכרת שמנוכה מהרווח).
10. תוספות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן ביחס לכל העיכובים בתשלום (טרם בוצע חישוב של סכום זה).
11. שיעור קנס שמופיע החוזה, סעיף 11ג להסכם הבניה וסעיף 9 לנספח התשלומים, 1% ריבית בגין כל חודש של פיגור בתשלום.
12. נזקים שאין באפשרותנו לאמוד, כגון: פגיעת שמנו הטוב, עיכוב מכירת דירות נוספות.
13. עלות שכר טרחת עורך דין עבור ייצוג במשפט זה - 7,500 ש"ח פלוס מע"מ.
14. החזר הנחה ע"ס 125,000 ש"ח שניתנה כנגד הבטחה של התובע לקידום מכירות.

ז. תוספת לשכ"ט של עו"ד ק'

התובעים הסכימו לשלם 1.5% לעו"ד ק' - 3000 ₪ + מע"מ.
 התובעים טענו שהנתבע שילם עבורם לעו"ד ק' ולכן עליהם לשלם לנתבע סכום זה. עו"ד ק' השיב שלמרות שהסכום שולם ע"י הנתבע, התביעה כלפי התובעים בעינה עומדת, ועליהם לשלם לעו"ד ק' ישירות.



הכרעה: לביה"ד סמכות להכריע אך ורק במחלוקות בין שני הצדדים שלפנינו ולא במחלוקות בין צד אחד לב"כ הצד השני. ולכן הסכום יקוּזז מהחוב לנתבע כנגד הצגת קבלה על התשלום לעו"ד ק', ולא ישולם ישירות לעו"ד ק'.

ח. מע"מ והצמדה

הנתבע דרש לקבל הפרש מע"מ של 1% ביחס לתשלומים שלא שולמו. ב"כ התובע השיב שמע"מ משולם לפי מועד התשלום בפועל. כמו כן, הנתבע דרש לקבל את התשלום המגיע לו בתוספות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.

דיון:

בסעיף 28 (ב) לחוק מס ערך מוסף נקבע כך:

28. (ב) בעבודות בניה חל החיוב במס עם השלמת העבודה או העמדת המקרקעין שבהם נעשתה העבודה לרשות הקונה או לשימוש, לפי המוקדם; הועמד חלק מהמקרקעין לרשות הקונה, חל החיוב לגבי אותו חלק מאותה שעה.

במקרה זה מדובר על עבודות בניה, והשלמת העבודה טרם בוצעה עד לרגע המסירה שהרי ישנם ליקויים. לפיכך, החיוב במס חל במועד העברת החזקה למזמין, ויש לשלם מע"מ לפי שיעורו בעת התשלום. נכון להיום, המע"מ עומד על 17%, ועל כן אין צורך בתוספת למע"מ.

לגבי ההצמדה, יש לקבל את דרישת הנתבע, וזאת על פי סעיף 6 לנספח ג' לחוזה שבין הצדדים בו נקבע כך:

לכל תשלום יתווספו הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע בעת חתימת הסכם זה אשר פורסם ביום 15/4/13 (היינו מדד חודש מרץ 2013), המדד הקובע הינו המדד הידוע בעת התשלום בפועל. במקרה שהמדד הקובע יהיה נמוך ממדד הבסיס, לא יפחת התשלום ממדד הבסיס.

במקרה זה אין כל שאלה של ריבית כיון שהצדדים ערכו היתר עיסקא ביניהם – והוא נספח לחוזה. אשר על כן, יש להצמיד את יתרת החוב למדד המחירים לצרכן. אלא שבתקופה זו המדד ירד ולכן אין שינוי בסכום החיוב.

ט. ליקויים ע"פ דוח המומחה

המומחה הגיש דוח ליקויים ראשון בתאריך 03.05.15, עלות תיקון כל הליקויים הוערכה בסך 38,350 ₪ + מע"מ (כולל עבודות בשטחים השייכים לצדדים שלישיים שידונו לקמן). בשולי הדברים נציין כי הנתבע טען כמה פעמים שהוא תיקן את כל הליקויים, בחלק מהמקרים טענתו נבדקה והוכחשה על ידי מומחה ביה"ד, ובחלק האחר כבר לא היתה לו זכות לתקן לאחר שנקבע כי עליו לפצות את התובע.



ככלל, אדם זכאי לקבל את הפיצוי ולא לתקן, אולם, לא כן כאשר מדובר בליקויים הנוגעים גם לצדדים שלישיים, כאשר לא ניתנה הסכמתם להמיר את התיקון בפיצוי. ולכן מתוך רשימת הליקויים הוחרגו ליקויים אשר נוגעים לדירות אחרות בבניין, דירות אשר היו שייכות במקור ליום ועתידות להימכר לקונים נוספים, ואלו הסעיפים:

סעיף 2 – צנרת ביוב אפורה במקום אדומה – 2,100 ₪

סעיף 34 – סגירה חלל דירה קומות עליונות לכניסת מים – 4,000 ₪

סעיף 35 – צינורות ביוב בפיר מעלית ללא חיזוקים נדרשים – 900 ₪

סעיף 36 – צנרת ביוב – 3,600 ₪

סה"כ 10,600 ₪.

בהסכמת שני הצדדים ניתנה לנתבע אפשרות להשלים את התיקונים בשטחים הציבוריים. אלא שהצדדים נחלקו בשאלה מה תוקן. מומחה ביה"ד שביקר במקום קבע שעלות התיקונים הנותרת לא השתנתה.

לגבי התיקונים בדירה, לאחר הערות הצדדים הוציא המומחה דוח השלמה בתאריך 24.08.15 ובו עדכן את הדוח המקורי כך:

סעיף 18 – חדר ארונית, במקום 210 ₪ בדוח הראשון, 1,200 ₪ בדוח השני – תוספת של 990 ₪

סעיף 37 – חיבור צנרת ביוב משירותי אורחים למנהול – לא תומחר בדוח הראשון, בדוח השני הומלץ על עטיפת בטון – 200 ₪

סעיף 46 – כפול עם סעיף 1 בדוח הראשון

סעיף 49 – לא הוצגו תוכניות

דוד למים חמים – 1,800 ₪

צנרת קוטר 32 – 4,025 ₪

צנרת קוטר 25 – 3,500 ₪

סך כל התוספות בדוח השני לאחר קיזוז סעיף 18 מהדוח הראשון – 10,515 ₪

לכך יש להוסיף את סעיף 48 לדוח המומחה העוסק בגובה המנהול ובקיר שבנוי מעליו. במקרה כזה לא סביר לבצע הריסה, אלא לפצות. התובע דרש 1000 ₪, וביה"ד מקבל את התביעה.

סך כל התיקונים בשני הדוחות + סעיף 48 – 49,865 ₪ + מע"מ.

מתוך זה, סה"כ תיקונים שישולמו אחרי ביצוע בלבד – 10,600 ₪ + מע"מ.

לפיכך, סך התיקונים בשני הדוחות, לא כולל תיקונים שישולמו לאחר ביצוע בלבד – 39,265 ₪ + מע"מ



התובעים דורשים פיצוי על כך שהם יידרשו לנהל את הבניה. הטענה נדחית. התמחור הוא לפי עלות ביצוע על ידי קבלן. אם התובעים ישכרו את שירותיו של קבלן, זה לא יהיה שונה באופן מהותי מהשירותים שהעניק להם הנתבע.

י. ריצוף

התובע דרש 5,000 ₪ עבור החלפת ריצוף במרפסת השירות. אולם, בדיון אמרה אמו של התובע כי החלפת הריצוף נדרשה לאחר שהמפקח הזמין ריצוף ללא אישור של התובע ((פרו' 1, עמ' 4):
 חמוטל: כי פנינו למפקח על ליקויים או ריצוף שלא הזמנתי (כמו הריצוף במרפסת שירות, בפסח המפקח הודה שהוא הזמין).
 לפיכך, ע"פ גרסה זו, אין הצדקה לחייב את הנתבע ברשלנות של המפקח. ולכן התביעה הזו נדחית.

יא. אופן תיקון הליקויים

התובעים בקשו מביה"ד להתיר להם לתקן את הליקויים בעזרת פועלים שאינם יהודים. הנתבע התנגד בטענה שהפרויקט כולו נעשה על דעת כן שיבוצע בעבודה עברית בלבד.
 הכרעה: כיון שהדירה נמסרה הנתבע אינו יכול לאחוז את החבל משני קצותיו – גם לא לתקן בעצמו וגם להורות לבעלים כיצד לתקן. לפיכך, הבעלים רשאים לתקן לפי הבנתם.

יב. ליקויים שהתגלו לאחר הכניסה לדירה

תביעה בסך 1530 ₪ עבור 5 מפתחות לדלת כניסה, ועבור תיקון ידידות נופלות.
 הכרעה: סעיפים אלה לא הוזכרו בתביעה המקורית וכעת לא ניתן להגיש תביעות נוספות. לכאורה, ניתן לפנות לקבלן במסגרת שנת בדיק, או להגיש תביעה חדשה.

יג. זיכויים

שיש

התובע דרש לקבל זיכוי עבור שיש וכיורים בסך 5,000 ₪. הנתבע סירב בטענה שהתובע עבד עם פועלים ערבים בניגוד למה שסוכם.

בדיון טענו הצדדים כך (פרוטוקול 2, עמ' 5):

דיין [לנתבע]: מה בדיוק אמרת [לתובע]?

נתבע: אמרתי לו בהתחלה שאני לא עובד עם ערבים. הוא ידע את זה. כאשר הוא ביקש להביא את השיש אמרתי לו שיקרא לי.



תובע: הוא לא אמר לי כך מעולם. אני קניתי מיהודי ורוב הפועלים שעובדים בשיש הם ערבים. אני הכנסתי את הפועל והוא לא גנב כלום. ערבים עבדו גם בדירות אחרות. לא היתה גניבה. לא שמתי לב אם היו ברזים. הודעתי ל[נתבע] שאיש שיש ייכנס לשם. אני אמרתי לו שאני מכניס איש שיש. היה לי מפתח

דיון: הוסכם על זיכוי עבור השיש, לא נאמר ע"י הנתבע שהוא מותנה בעבודה עברית, אלא הוזכרו דרישות כלליות של הנתבע שהתובע לא יעבוד עם ערבים, ולכן אין בכך כדי לבטל את ההסכמה לתת זיכוי. לפיכך, התביעה מתקבלת, והתובע זכאי לזיכוי בסך 5,000 ₪.

קרמיקה

נתבע: מוכן לזכות בסך 1947 ₪.

יד. עבודות חשמל

תובע: דורש לקזז 11,195 ₪ + מע"מ מהחוב עבור עבודות חשמל מעבר ל-100 אש"ח עליהם סוכם שיקבל זיכוי. הוגש פירוט.

בעניין זה נאמר בדיון השני כך (עמ' 6, שורות 13-8):

דיין: אתה אומר שהוא ביצע את העבודות שמופיעות בדף המצ"ב שיש לך ולא שילמת לו?

נתבע: כן. אני לא שילמתי לו חוץ ממשפחה אחת.

אב"ד: זו פעם ראשונה שאתה רואה את הרשימה הזו?

נתבע: לא.

אב"ד: אז למה לא שילמת?

נתבע: אני שילמתי את משפ' [פלונית], נראה לי, אבל אם הוא יוכיח לי אני אשלם.

כלומר, הנתבע הסכים לשלם לאבי-התובע עבור העבודות שחרגו מעבר ל-100 אש"ח, וכן הסכים בעבר לכך (שם, עמ' 9).

כנגד זה טען הנתבע שהעבודות לא בוצעו במלואן ובאופן תקין:

1. אי סיום עבודות חשמל בחדר מדרגות (דבר שהצריך הזמנת חשמלאי חדש ועבודות טיח שנגרמו עקב כך) - סה"כ עלות 4,818 ₪.

6. ביצוע חיבור לקווי פילר החשמל (לא לפי תקן) וכן אי בצוע תיקוני בדק למערכות החשמל בדירות אחרות שנמכרו ואוכלסו כפי שהיה מחויב אבי-התובע - סה"כ 14,000 ₪.

בדיון השני (עמ' 4, שורות 11-5) אבי-התובע מודה שהיה חשמלאי שהשלים את העבודה, אלא שהוא טוען שהוא לא קיבל תשלום על העבודה שביצע החשמלאי השני ולכן הוא אינו מחויב להחזיר כל תשלום.



בנוגע לחיבור הפילר הציג הנתבע טופס של חברת החשמל שבו נכתב שמבצע העבודה הוא אבי-התובע. לכך השיב אבי-התובע שהוא כלל לא התבקש לבצע את הפילר אלא רק שני חיבורים זמניים אליו, ורישום שמו בטופס איננו מהווה ראייה. על כך הגיב הנתבע כך: "הטפסים של חברת חשמל הם עבור חיבור לפילר ראשי לטובת חשמל לכל הפרויקט ולחיבור קבע בהמשך, כל בר דעת מבין זאת".

דיון: בעניין השלמת עבודות החשמל בחדר המדרגות לא הציג הנתבע כל ראייה לכך שהדבר היה באחריות אבי-התובע, וכן שהוא קיבל תשלום על כך. ולכן התביעה נדחת.

בענין הפילר, מדובר אם כן בהכחשה חזיתית בין הצדדים, ולכן, המוחזק (במקרה דנן התובע) היה צריך להישבע שבועת מודה במקצת. במקרה כזה ביה"ד אמור לפשר בין הצדדים (שו"ע חו"מ יב, ב). אף שהמקובל הוא לפשר בשיעור שליש, הרי שהדבר נתון לשיקול דעתו של בית הדין (ראו: הרב שלמה לוי, תחומין יב מעמ' 327), במקרה זה הנתבע לא הציג הוכחות לטענתו על הוצאת הסכום של 14 אש"ח, ולכן ביה"ד מחייב את התובע בכשישית התביעה בלבד על הפילר, בסך 2500 ₪ כולל מע"מ.

טו. אישור בר רשות

בדיון נאמר כך (פרוטוקול 2, דיון 6):

ב"כ הנתבע: ודאי לא נעביר את האישור לפני שכל התשלומים יועברו.

דיין: הכוונה לאחר שישלמו לכם את הכסף.

ב"כ הנתבע: [לנתבע] אין שום התחייבות לבר רשות כלפי [התובע]. המכתב נמצא אצלי בחתימת ס' [היזום]. לפני משורת הדין אנחנו מוכנים לקבל על עצמנו לתת בר רשות אך רק לאחר תשלום כל הסכום.

כלומר, הטענה היא שהנמען של תביעה זו הוא היזום ס' ולא הנתבע שלפנינו. אלא שב"כ הנתבע שמייצג גם את היזום הודיע שהיזום יעמוד בהתחייבות שלו. אשר על כן, בית הדין אינו מכריע בעניין זה ומצפה מכל הגורמים, גם אלה שאינם חתומים על הסכם בורות, לבצע את אשר התחייבו.

טז. טופס 4

ב"כ התובע אמר בדיון (פרו' 2, עמ' 3): "אני מבקש שייקבע בפסה"ד שזו אחריות של הקבלן כדי למנוע סחבת אח"כ".

ב"כ הנתבע הודה שהנתבע יעביר לתובע את המסמכים הנדרשים לצורך קבלת טופס 4 כאשר קבלת האישור תהיה מעשית.

לפיכך, בקשת התובע מתקבלת וביה"ד קובע כי על הנתבע להעביר לתובע את האישורים הנדרשים לצורך קבלת טופס 4 כאשר הדבר יהיה מעשי.



יז. אחריות במקרה של הריסה

ב"כ התובע ביקש שייכתב במפורש שהאחריות בתוקפה למרות ביצוע שאינו על ידי עבודה עברית. ב"כ הנתבע השיב שהאחריות איננה של הנתבע אלא של היזמים. בפועל האחריות היא לשנה מהמסירה, שנה כבר עברה מהמסירה, וברוך ה' לא היתה הריסה כך שהנושא ירד מהפרק.

יח. פיצול נקודות גז

נתבע: תובע עלות 3,440 ₪, והציג קבלות. כנגד זה התובע דרש – 5,000 ₪ עבור העברת הפילר למטה ללא הסכמתו. הנתבע השיב כך (תשובה מטעם הנתבע 26.11.15):

ההוכחה לכך שמדובר בתוספת על המוסכם לכתחילה, לבקשת משפ' [התובע], היא עצם העובדה שהיה פילר גז בחלק העליון, ולנתבע לא היתה כל סיבה בעולם לבצע פילר בחלק התחתון לולא נתבקש לעשות זאת ע"י התובעים.

לעומת זאת התובע טען:

פיצול נקודות הגז - התובע התחייב לבנות שתי יחידות דיור שבכל אחת מכן יהיו נקודות גז מים חשמל וטלפון נפרדים הכלולות במחיר הכולל. לצורך הוכחת הדברים נמצא כי גם משפחת חדרי שקבלה חיבור גז נוסף, לא נדרשה לשלם תשלום נוסף עבור נקודות הגז הנוספת.

ויובהר כי מיד שראינו כי הנתבע בנה מקום ליחידת גז נמוכה ביקשנו שיגביה את המקום עבור בלונים גדולים כפי שעשה לכל הדיירים האחרים. לצערנו באמתלות שונות הנתבע "הפיל" את האחריות על היזמים. כל הדירות בבניין מקבלות גז מלמעלה ובבלונים גדולים. הנתבע משיקולים זרים ובלתי ברורים (אולי כלכליים) החליט על דעת עצמו להכין מקום למטה לבלונים קטנים. התובע ביקש מספר להכניס למקום זה בלונים גדולים, הנתבע דחה את העניין בטענות שונות.

דיון: התובע טוען באופן נחרץ שכלל לא ביקש את העברת הפילר למטה וכן שהפילר שנעשה קטן מדי. הנתבע טוען שביצע ע"פ בקשת התובע. בהעדר הוכחות לשני הצדדים, תביעות הצדדים נדחות.

יט. מבואה

הנתבע דורש 10,000 ₪ עבור המבואה. בדיון נאמר כך (פרוטוקול 2 עמ' 7):

נתבע: ביצעתי מבואה כזאת בבית ממול. אבי-התובע גם ביקש. סוכם שיתומחר בסוף.



ב"כ הנתבע: אבי-התובע לא שילם. יש טענה שהנתבע נתן את זה כמתנה. אנו רוצים הקלטה. גם אם זו מתנה – ע"פ חוק המתנה מכיוון שהיחסים לא תקינים בטלה המתנה.

ב"כ התובע השיב על כך: המבואה נעשתה על דעת הקבלן בלבד בשתי הדירות התחתונות. מעולם לא נדרש על כך תשלום. הקבלן מוזמן לפרק את זה. התובע לא ישלם על זה ולא ביקש את זה, ואף אמר מראש שאין לו כסף לתוספות. הקבלן עשה זאת כדי "לפאר" את המבנה ולא עבור התובע.

דיון: התובע פטור כיון שהנתבע לא הביא ראיה לכך שנתבקש להוסיף את המבואה. נוסף עוד: הנתבע לא הכחיש שהתובעים אמרו שאין להם כסף לתוספות, ולא הכחיש שדייר אחר קיבל בחינם. ולכן טענת התובע מתקבלת באופן מלא.

אגב כך, נעיר שטענת ב"כ הנתבע ל"התנהגות מחפירה" איננה רלבנטית כיון שסעיף 5 לחוק המתנה עוסק בהתחייבות למתנה ולא במתן בפועל כפי שהיה כאן. מעבר לכך כלל לא ברור שיש תוקף הלכתי לחוק זה.

כ. אי הגשת חשבוניות

שני הצדדים טוענים לאי הגשת חשבוניות. התובעים טוענים שהם זכאים לקבל חשבונית על כל הסכומים ששלמו עבור הדירה, ואי הוצאת חשבונית גורמת נזק לאבי-תובע שיכול היה להציג את התשלומים כהוצאה מוכרת. הנתבע טוען שהוא זכאי לקבל חשבונית עבור עבודות החשמל בסך 100 אש"ח שביצע אביו של התובע. התובע השיב שמדובר על עסקת חליפין (ברטר) שאין להוציא לגביה חשבונית.

דיון: אין צורך לומר שעל פי החוק יש להוציא חשבונית על כל סכום כסף שהתקבל, ולכן החוק מחייב את הנתבע להוציא חשבוניות. אולם, בית דין זה עוסק אך ורק בתביעות שבין צדדים ולא מחלוקות שבינם לבין רשות המיסים. אשר על כן, תביעת התובע לפיצויים כיון שלא קיבל חשבוניות נדחית על הסף. מדובר על רכישת דירה למגורים על ידי התובע. על פניו, הכוונה של אבי-התובע לקבל החזר מס עבור חשבונית זו אסורה על פי החוק וביה"ד לא ייתן לה יד. וגם אם לא מדובר על עבירה על החוק, הרי שלא סוכם על כך מראש, והנתבע יכול היה להניח שאין לו התחייבות כלפי התובע להוציא חשבוניות.

גם תביעת הנתבע לקבל חשבונית עבור עבודות החשמל שביצע אבי-התובע נדחית מאותה סיבה. הנתבע מעולם לא קיבל את הכסף, ואף הפחית אותו מעלות הדירה. אשר על כן, את עבודות החשמל ביצע אבי-התובע עבור בנו והוא אינו חייב להוציא חשבונית לנתבע על עבודות אלה. מעבר לכך, על פניו, מתן חשבונית לנתבע תאפשר לו לקבל זיכוי מס שלא כדין.

על כן, התביעות בעניין זה נדחות. התשלום לאבי-התובע עבור עבודות החשמל הנוספות מעבר ל-100 אש"ח מותנה בהוצאת חשבונית על ידו.



כא. פיצוי על איחור

תובעים: דורשים 4,800 ש"ח לחודש. טוענים שהדירה מושכרת ב-4400 ₪ (צילום החוזים הוגש לביה"ד, השכירות החל מתאריך 07.08.15) אבל לטענתם אילו הדירה היתה תקינה לחלוטין היו מקבלים אפילו יותר.

נתבע: נקבע בחוזה שהמפקח קובע האם הדירה ראויה למגורים והוא קבע שכן לפני פסח תשע"ד. העיכובים מאז באחריות התובעים. בכל מקרה מגיע ע"פ סעיף 4 לנספח ג' לחוזה פיצוי בסך 1400 ₪ על חודש איחור ותו לא.

במקביל דורש הנתבע מהתובע קנס בסך 1% לחודש על איחור בתשלום, וכן תובע 20 אש"ח עבור נזק מיימוני. בתביעה הראשונית תבע הנתבע סך 100 אש"ח בגין איחור התובע בתשלומים.

דיון: הנתבע לא עמד במועד שנקבע בחוזה, וכפי שקבע מומחה ביה"ד הדירות לא היו מוכנות עד לביצוע המסירה ולכן הוא חייב לפצות את התובעים. התביעה שלו לפיצוי על איחור בתשלום כמובן נדחית – התובעים לא היו חייבים לשלם לו כל זמן שהדירה לא היתה מוכנה.

לגבי תביעת התובע לפיצוי – לאור קביעת מומחה בית הדין שהדירה לא היתה מוכנה למסירה במועד, כמובן שהתובע זכאי לקבל את הפיצוי שנקבע בהסכם. השאלה היא לגבי פיצוי נוסף שהתובע דורש. בעניין זה יש להבחין בין שתי תקופות:

בתקופה הראשונה נהג הנתבע באופן סביר. היתה זו זכותו לדרוש קיום החוזה לאור הוראות המפקח (כל זמן שבית הדין לא קבע אחרת). וכן לאחר שיצא דו"ח מומחה בית הדין 12.11.14 בו נקבע שהדירה אינה מוכנה עדיין למסירה, זכותו היתה לפעול לפי הדו"ח ולתקן את הליקויים שצוינו בו תוך 14 יום, ועוד 7 ימים למסירה. נמצא, שאילו נהג הנתבע כראוי, היתה הדירה נמסרת לתובע בתאריך 03.12.14.

אלא שמשלב מסוים הנתבע לא פעל כשורה, ואופן התנהלותו הוביל לעיכוב במסירת הדירה במשך מספר חודשים, ולכן מתאריך 04.12.14 מתחילה תקופה השניה. התנהלות זו כללה דרישה לבטל את ההסכם כולו לאחר שהסכים בדיון להשלים את הבניה, ולאחר שביה"ד והצדדים עשו מאמץ גדול לקיים סיור של המומחה במהירות האפשרית.

לאחר דחיית הבקשה לביטול ההסכם, בפסק הדין החלקי מתאריך כ"ב טבת תשע"ה, הודיע הנתבע שהוא יתקן את הליקויים שהופיעו בדוח המומחה, ואף ביקש לשם כך שבועיים (10 ימי עבודה). אולם, בסיור השני שקיים המומחה התברר שרוב הליקויים, בוודאי אלה המשמעותיים, לא תוקנו.

בשלב זה טען הנתבע שהוא מתנגד לדוח המומחה, הגיש דוח של מומחה מטעמו, וביקש למנות מומחה אחר. זאת, כאמור, לאחר שהוא עצמו הודיע כי יבצע את הוראות מומחה ביה"ד, ואף השתתף בסיור שבחן את תוצאות הביצוע שלו. בית הדין דחה את הבקשה בנוגע למומחה בהחלטה מיום ה' ניסן תשע"ה.



התקיים דיון נוסף בתאריך ז' אייר תשע"ה שבו נדונו פרטי התביעות של שני הצדדים ובעקבות הדיון, לאחר הסכמת הצדדים, החליט בית הדין להורות על מסירת הדירה תוך שבוע ימים. המסירה התבצעה בתאריך 01.05.15.

לפיכך, על התקופה השניה יש לחייב את הנתבע בפיצוי בשיעור אובדן הרווח שגרם לתובע מאי השכרת הדירה. דהיינו, אובדן ההכנסות הריאלי, בסך 4400 ₪ לחודש (בגובה שכר הדירה שמקבל התובע כיום) ולא רק מה שנקבע בחוזה. זאת, על סמך סעיף 6 להסכם הבוררות עליו חתמו הצדדים, שבו הם התחייבו לשלם על מניעת רווח על פי החלטת ביה"ד.

מבלי להאריך נציין שבהלכה יש מחלוקת לגבי פיצוי על מניעת רווח (ראו סקירה בפס"ד ארץ חמדה גזית¹ (70072), וישנם פוסקים הסבורים שיש לחייב במקום בו מדובר על מניעת רווח ברור שאינו תלוי בכישרון מיוחד או במזל (מחנה אפרים ריבית מא, אמנם שם עסק במקרה שהמונע הרוויח בעצמו, אולם, כאן כשהיתה התחייבות נראה שאין לחלק).

אשר על כן, מתאריך המסירה המקורי 01.12.13 ועד לתאריך 03.12.14, סה"כ כ-12 חודשים, ישלם הנתבע פיצוי על פי החוזה בסך 1400 ₪ לחודש, סה"כ 16,800 ₪.

מתאריך 4.12.14 ועד לתאריך המסירה בפועל 01.05.15, סה"כ 4.87 חודשים, ישלם הנתבע 4400 ₪ לחודש, סה"כ 21,428 ₪.

בסה"כ ישלם הנתבע לתובע פיצוי איחור 38,228 ₪.

כב. החזר הנחה

הנתבע דורש 125 אש"ח החזר הנחה.

ב"כ התובעים כתב על כך: "מוכחש כל הבטחה כזאת. הנתבע כלל לא הציג ראיה לסיפור זה ובטח לא טען אותה בכתב התביעה ו/או בדיונים בפני בית הדין..."

הכרעה: מדובר בהרחבת חזית משמעותית מאד ביחס לתביעה המקורית, ולכן כדי לדון בה יש להגיש תביעה חדשה.

כג. תביעות נוספות

הנתבע דרש פיצוי בסך 750 ₪ עבור שני ברזי מטבח שנגנבו לטענתו על ידי פועלים שהכניסו התובעים. בעניין זה טענו הצדדים כך (פרו' 2, עמ' 5):

נתבע: הוא אמר אנחנו הולכים להביא קבלן שיש וכיורים. אמרתי לו לקרוא לי. הוא לא קרא ואז נעלמו הברזים.

דיין: מה בדיוק אמרת לאבי-התובע?

¹ ראו בכתובת: <http://www.erezhemdah.org/Data/UploadedFiles/SitePages/733-sFileRedir.pdf>



נתבע: הוא אמר אנחנו הולכים להביא קבלן שיש וכיורים. אמרתי לו לקרוא לי. הוא לא קרא ואז נעלמו הברזים.

דיין: מה בדיוק אמרת לאבי-התובע?

נתבע: אמרתי לו בהתחלה שאני לא עובד עם ערבים. הוא ידע את זה. כאשר הוא ביקש להביא את השיש אמרתי לי שיקרא לי.

אבי-התובע: הוא לא אמר לי כך מעולם. אני קניתי מיהודי ורוב הפועלים שעובדים בשיש הם ערבים. אני הכנסתי את הפועל והוא לא גנב כלום. ערבים עבדו גם בדירות אחרות. לא היתה גניבה. לא שמתי לב אם היו ברזים. הודעתי לנתבע שאיש שיש ייכנס לשם. אני אמרתי לו שאני מכניס איש שיש. היה לי מפתח.

נתבע: היה אצלו מפתח מתוקף עבודתו, ולכן אם הברזים נעלמו זה ההסבר.

אבי-התובע: לא היה לי מפתח. אני טעיתי. הבית היה פתוח ואחר כמה ימים הוא נעל את הבית.

אב"ד: הודעת לו שסיימת עם השיש ויבוא לשים ברזים?

אבי-התובע: כן הוא ידע.

כלומר, הנתבע טוען שהברזים נעלמו אחרי כניסת אנשי השיש שהזמין התובע לבצע את עבודתם. כנגד זה טוען אבי-התובע כי הבית היה פתוח ולא נעול, וכן שהוא הודיע מראש על הגעתם של אנשי השיש ואפשר לנתבע לבוא ולהיות נוכח בעת עבודתם והוא בחר שלא לעשות זאת.

דיין: הנתבע משער שהגניבה בוצעה על ידי אנשי השיש ללא ראייה. כנגדו טוען התובע כי הוא פעל כראוי בעניין, וגם לו אין כל מידע. על פי הכלל הבסיסי המוציא מחברו עליו הראיה – התביעה נדחית.

ב"כ התובעים ציין תביעות נוספות:

17. הובלות-פיצוי נוסף בגין דלתות לפרויקט-500 ש. קרמיקות מפתח תקוה לשילה 1,000 ש"ח. איטום החלק האחורי הגובל עם ההר-12,000 ש"ח. תיקון דלת כניסה-250 ש. תיקון דלת ויטרינה-400 ש. חור למיבש-450 ש"ח.
18. מאחר וצריך להחליף את קוי המים הראשים כפי שקבע מר במברג נאלץ להוציא את השוכרים מהבית להחליף את הצנרת והריצוף עבודה שתגרום לנו נזק של 60,000 ש"ח. בסוף השנה נעמוד בפני סיומה של שנת בדיק הבית נבקש לתת את הדעת כי יתכן ויוצר מצב בו הקבלן לא יבצע תיקונים דרשים ואנו נאלץ לעשותם ולממנם מכיסנו הפרטי.

דיין: בחלק מהדברים מדובר על הרחבת חזית (כגון, הובלות ותיקון דלתות וחור למייבש כביסה) וחלק כבר תומחר ע"י המומחה (כגון, איטום החלק הגובה עם ההר). התביעה נדחית. לגבי התביעה בנוגע להחלפת צנרת – זו כבר תומחרה על ידי המומחה והוזכרה בסעיף ט' בפסק דין זה. ולגבי חור למייבש כביסה המומחה קבע בתאריך ה' אדר תשע"ה שלא הוצגה הוכחה לכך שהדבר הופיע במפרט.

**כד. הוצאות משפט**

לבקשת ביה"ד הגישו שני הצדדים פירוט של ההוצאות שלהם.

התובע ביקש לקבל:

א. 15,000 ₪ כולל מע"מ בגין הייצוג בתיק – לא הוצגה קבלה.

ב. 4,130 ₪ כולל מע"מ בגין חוות דעת הנדסית (מטעם התובע) – הוצגה קבלה.

ג. אגרות לבית הדין בסך של 3,595 ₪.

ד. תשלום למומחה מטעם בית הדין בסך של 3,245 ₪.

הנתבע ביקש לקבל:

7,500 ₪ עבור ייצוג בתיק – לא הוצגה קבלה.

1250 ₪ + 1337 ₪ - אגרת ביה"ד

תשלום למומחה מטעם בית הדין בסך של 3245 ₪.

דיון: מדיניות ביה"ד היא שכאשר שני הצדדים נוהגים בהליך באופן סביר הם יתחלקו באגרת ביה"ד ובעלויות מומחי ביה"ד בלבד. אולם, כאשר צד נוהג באופן בלתי סביר הוא יחויב בהוצאות נוספות, על בסיס ההתחייבות שלו בהסכם הבוררות.

כאמור, במקרה זה, הנתבע התנהל באופן סביר בתחילת ההליך למעט תביעות נגדיות חסרות בסיס. בהמשך, הוא אף נקט פעולות בלתי-סבירות שפגעו בתובע.

אשר על כן, בכל ההוצאות שהיו הצדדים נושאים לצורך ההליך אילו נהג הנתבע כשורה יישא כל צד בעצמו. ואילו ההוצאות שנגרמו לתובע בגלל התנהגות הנתבע שלא היתה כשורה - יושתו על הנתבע. ולכן:

בנוגע לאגרת ביה"ד ששילם הנתבע הוא יישא בעצמו, כיוון שתביעותיו היו חסרות בסיס. בנוגע לאגרת בית הדין ששילם התובע – זו תחולק בין הצדדים בשווה, ולכן התובע ישלם לנתבע 1797 ₪.

בנוגע לעלות מומחה בית הדין – זו התחלקה בין הצדדים בשווה. לגבי עלות המומחה כדי לאשר ביצוע התיקונים בשטחים הציבוריים, זו עומדת על 750 + מע"מ לביקור, כאשר הביקור הראשון תתחלק בין שני הצדדים, וכל ביקור נוסף על ידי התובעים. עלות הביקור הראשון תשולם בפועל על ידי התובעים וחלקו של הנתבע (375 ₪ + מע"מ, סה"כ 438 ש"ח) יופחת מחובם של התובעים כלפיו.

בנוגע לעלות המומחה מטעם התובע – בזו יישא התובע לבדו כיון שלא היה בה צורך לאור קיומו של מומחה ביה"ד והתנהלות הנתבע לא גרמה להוצאות נוספות.



בנוגע לשכ"ט עוה"ד של התובע – בחלקה יישא הנתבע בגלל התקופה השניה בה התנהלותו היתה בלתי סבירה, אנו מעריכים זאת בסך 3000 ₪.

סה"כ ישלם הנתבע לתובע עבור החזר הוצאות משפט 4797 ₪ + 438 ₪.

כה. סיכום וחישובים

כאמור, יתרת חובו של התובע לנתבע על פי החוזה עמדה ע"ס 300,000 ₪ בעת פתיחת התיק. על פי החלטת בית הדין נתן התובע לנתבע בעת המסירה שיקים ע"ס 100,000 ₪. אשר על כן, יתרת החוב עומדת כעת ע"ס 200,000 ₪.

חובות התובע לנתבע:

1. בגין תשלומים שטרם הועברו, התובע נשאר חייב לנתבע 200,000 ₪.

2. בגין שכ"ט עו"ד 3540 ₪ כולל מע"מ (הנתבע שילם עבור התובע).

3. 2,500 ₪ כולל מע"מ עבור השלמת הפילר.

סה"כ חובות התובע לנתבע – 206,040 ₪.

חובות הנתבע לתובע:

1. 39,265 ₪ + מע"מ עבור ליקויי בניה, סה"כ 45,940 ₪ כולל מע"מ.

2. יש להפחית מחובו של התובע 1947 ₪ עבור זיכוי על קרמיקה.

3. יש להפחית מהחוב 11,195 ₪ + מע"מ עבור עבודות חשמל שביצע אבי-התובע. כלומר, 13098 ₪ כולל מע"מ. על אבי-התובע להוציא חשבונית על הפחתה זו. אם אבי-התובע לא יוציא חשבונית, יידרש התובע לשלם סכום זה לנתבע.

4. מחובו של התובע יש להפחית 38,228 ₪ עבור פיצוי על איחור במסירת הדירה.

5. מחובו של התובע יש להפחית סך עבור החזר חלקי של הוצאות משפט בסך 4797 ₪.

6. מחובו של הנתבע יש להפחית את חצי עלות הבדיקה של המומחה לבחינת ביצוע תיקונים בשטחים ציבוריים בסך 375 ₪ + מע"מ, סה"כ 438 ₪.

סה"כ חובות הנתבע לתובע 104,448 ₪. לפיכך, חייב התובע לנתבע 101,592 ₪.

1. 10,600 ₪ + מע"מ עבור ליקויים בשטחים הציבוריים (סעיפים 2, 34, 35, 36 בדו"ח המומחה, וכפי שצוין לעיל עמ' 5), סה"כ 12,402 ₪. על התובע לבצע את התיקונים תוך 60 יום ולאחר מכן לקבל את אישורו של מומחה ביה"ד, ואז חלק זה של החוב ימחק סופית. אם התיקון לא יבוצע במועד, יחויב התובע לשלם סכום זה לנתבע. התובע רשאי לבצע את



העבודות בדירה שלו ובשטח הציבורי בכל דרך שתיראה לו ובכלל זה בעזרתם של פועלים ערבים.

2. תביעת שני הצדדים להגשת חשבוניות נוספות – נדחתה.

כו. החלטות

1. על התובע לתת לנתבע, 20 שיקים ע"ס 5000 ₪ כל אחד (סה"כ 100,000 ₪), בתאריכי פירעון של חודשים עוקבים, הראשון לתאריך 01.02.17. שיק נוסף בסך 1,592 ₪ שתאריך פירעונו 01.10.18. על התובע לתת לנתבע את השיקים עד 35 יום מהתאריך הנקוב בפסק זה.
2. במועד מתן השיקים יתן אבי-התובע חשבונית ע"ס 11,195 ₪ + מע"מ. אם לא תינתן החשבונית, יוכל הנתבע להודיע לבית הדין שהוא דורש סכום זה מהתובע. במועד זה יעביר הנתבע לתובע קבלה על כך ששילם לעו"ד ק' סך 3000 ₪ + מע"מ. אם הקבלה לא תועבר יוכל התובע לדרוש להפחית סכום זה מחובו לנתבע.
3. התובע יודיע לביה"ד תוך 60 יום האם הוא ביצע את התיקונים בשטחים שמחוץ לדירה שלו. מומחה ביה"ד יבחן את הביצוע ובהתאם להחלטתו ייקבע האם על התובע להעביר תשלומים נוספים לידי הנתבע, עלות המומחה תשולם ע"י התובע.
4. לאחר שביה"ד יודיע על סיום ענייני הכספים, יודיע ב"כ הנתבע לזום וזה יוציא אישור ליישוב כדי שהיישוב יוציא אישור בר-רשות לתובע.
5. אם יתאפשר בעתיד לקבל טופס 4 לבנין, יעביר הנתבע לתובע את כל המסמכים הנדרשים לשם כך.
6. הנתבע חייב באחריות רק על כל העבודות אותן הוא ביצע, וזאת למעט עבודות שהתובעים בצעו בעצמם או מי מטעמם.
7. על התובע להודיע לביה"ד תוך 60 יום האם תיקן את הליקויים בשטחים הציבוריים.
8. ניתן לערער על פס"ד זה תוך 30 יום.

פסק הדין ניתן ביום י"א אייר תשע"ו, 19 מאי 2016.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב אברהם גיסר, אב"ד

הרב חיים בלוך