

פסק דין שיפוץ דירה

א. עובדות מוסכמות

בתאריך 10/8 נחתם חוזה בין שני הצדדים על שיפוץ הדירה על סך 455000 ₪ + מע"מ.

העבודה החלה ב-18/8/19 והסתיימה לאחר חמישה חודשים 15/1/20.

במהלך העבודה (לאחר חתימת החוזה) ולבקשת הנתבע- שונתה תוכנית העבודה, והוצגה תוכנית חדשה אשר נכתבה על ידי אדריכלית.

התוכנית החדשה יקרה יותר אך לא תומחרה ובין הצדדים הוסכם שאדם שלישי בשם הנתבע שמלווה את הבניה שהוא מקובל על התובע וכן הוא ידד של הקבלן, ייקבע את המחיר.

השיפוץ הסתיים לפי התוכנית החדשה שהוצגה. הקבלן קיבל את כל הסכום הראשוני דהיינו 455000 ₪ ועוד ארבעים אלף ₪ על חשבון התוכנית החדשה.

הוויכוח בין הצדדים הוא על התמחור של התוכנית החדשה כאשר התובע מבקש 180000 ₪ (לאחר ניכוי של 40000 ₪ שכבר קיבל) והנתבע טוען שהמחיר מופקע והביא חוות דעת מפורטות שגם איכות העבודה ירודה וגם התמחור אינו נכון ולטענתו הוא אינו חייב לשלם סכום זה.

ב. טענות התובע

אני מציג בפני בית הדין טבלה מפורטת של תמחור השינויים, את זה הכנתי עם הנתבע ביחד ולכן זה מחייב, הגעתי לסכום של מאה ושמונים אלף ₪.

כמו כן מצורפות תמונות המאוששות שאת מה שנדרש עשיתי.

בסוף השיפוץ הייתי בבית חולים וממיטת חוליי דאגתי לכך שהשיפוץ יסתיים, שיהוי הזמן היה בגלל השינויים, אני מוכן לתקן אם יש ליקויים או נזילות הקשורות לעבודה, כולל הדלת שיש עליה אחריות. רוצה לציין שהוספתי דברים שלא סוכמו מראש ולא תמחרתי אותם רק מתוך חברות טובה עם הנתבע, גם הקיזוז על עבודות שהיו בחוזה הראשוני ולא נעשו - הכול כלול במחירים שקבעתי עם הנתבע וגם זה לאחר שהוא הוריד לי הרבה ממה שעשיתי. לסיכום אני מגיש את כל הטבלה עם התוספות והתמחור ודורש 180000 ₪ על עבודה שביצעתי ואין על כך חולק.

ג. טענות הנתבע

לדעתי אין שום הצדקה להוסיף תשלום, החל מכך שזמן העבודה התארך כי הקבלן לא היה נוכח במקום והיו שבועות שלמים ללא עבודה. באותו זמן נאלצתי לשלם שכר דירה על יחידת דיור קטנה בתנאים של צפיפות כאשר אשתי בסוף הריון ובמקום חודשיים הגענו לחמישה חודשים.

כמו כן איכות הבניה לא מתקרבת לסכום שאותו דורש הקבלן, העבודה ירודה החומרים לא איכותיים וחצר גימור של כל מיני דברים כולל נזילה שיש מהדלת למעלה והיציאה לגינה בעייתית.

הבאתי איש מקצוע שמבין באלומיניום והוא ראה את מה שיש בבית וטען שלא יכול להיות שהסכום הנדרש הוא כל כך גבוה. ברור שיש פה הפרזות כולל זה שהעובי של פרופיל 7000 לא קיים.

הבאתי חשמלאי שספר את כל הנקודות שיש בבית והגיע ל1777 ולא 220 נקודות כמו שתובע הצהיר. מצורף מסמך שלו הכולל גם התראה על כך שיש בעיה בלוח חשמל וחברת חשמל לא הייתה מאשרת זאת. ישבתי הרבה זמן על התמחור שהגיש הקבלן והשוויתי אותם למחירון דקל ובכל סעיף יש פערים גדולים שאינם מובנים והצגתי אותם בפניכם בטבלה מסודרת. כמו כן ניכר שתובע לא קיזז את העבודה שנחסכה ממנו בחוזה הישן, דהיינו הוא כבר גבה את כל המחיר של 455000 ₪ ועל כך הוסיף את מה שעשה למרות שנחסכו ממנו הוצאות רבות.

למשל הוא היה אמור לחייט את כל נקודות החשמל ובמקום זה הוא עשה נקודות חדשות וחייב עליהם מחיר מלא- 350 ₪ כאשר היה צריך להפחית מכל נקודה כשני שלישי שנחסך ממנו לחדש אותה עם חוטים חדשים.

אני מצרף לבית הדין תשובה לכל סעיף שכתב התובע בטבלה שהוגשה לכם וכן רשימה של דברים שבכלל לא בוצעו.

ד. עדות מפקח הבניה

לוויתי את השיפוץ מתוך רצון טוב, ואכן שני הצדדים סמכו עלי בכול וכן שהתמחור יהיה הוגן. התובע הציג בפני את הרשימה עם כל התוספות על סך 180000 ₪ (מעבר לארבעים אלף ששלומו) אני לא הסכמתי אתו ואמרתי כי די בסכום 120000 ₪.

כמו כן בתקופה שהתובע היה מאושפז אני סייעתי לסיים את העבודה והבאתי בעצמי עובדים.

ה. בירור הדין

1. איכות הבניה

לצדדים הוצעה פשרה אשר לא התקבלה.

על פי מה שהתברר בפני בית הדין השיפוץ אכן נעשה והסתיים בהתאם לתוכנית של האדריכלית, הוויכוח הוא על איכות הבניה ועל התמחור.

לגבי איכות הבניה בית הדין מתרשם שהעבודה נעשתה ברמה סבירה.

בית הדין נותן אפשרות נוספת לנתבע להציג בפניו בתוך זמן קצוב ראיות על שינוי איכותי מהמפרט של החוזה.

2. תמחור התוכנית החדשה

עיקר הוויכוח נסוב סביב התמחור של התוכנית החדשה משום שיש בה מורכבות – קיזוז עבודות שהיו בתוכנית הישנה ולא נדרשו בתוכנית הישנה ובנוסף הנתבע טוען התמחור גבוה ביחס למקובל. טענה נוספת יש ביחס לכתב כמויות שהקבלן הציג בעיקר ביחס לנקודות החשמל כאשר חוייבו 220 נקודות ובפועל ישנם רק 177 נקודות.

בית הדין אכן התרשם שהקבלן לא קיזוז במדויק את העבודות שנחסכו ממנו והמחירים שנקובים מקבילים למחיר של עבודה חדשה.

מצב זה מוביל את בית הדין לקושי מציאותי להגיע לתמחור מדויק היות והקשרים החברתיים בין הקבלן למפקח כללו גם דברים שהקבלן הוסיף בלא שכו.

על כן אנו מאמצים את כוח הפשרה כפי שחתמו הצדדים בשטר הבוררות וכן נסמכים על דברי בית יוסף (חושן משפט סימן יב אות ו) :

"כתב הרא"ש בתשובות כלל ק"ז סימן ו' שניתן לדיין כח לעשות דין כעין פשרה בפרק המפקיד (בבא מציעא מב:) ההוא אפטרופא דיתמי דזבן תורא ומסריה לבקרא וכו' וכתב אין כח ורשות להוציא הדין חלוק מתחת ידו שצריך לגמור ולהשלים הדין כדי להטיל שלום בעולם ולכך נתנו חכמים רשות לדיין לפסוק

לפי ראות עיניו במקום שאין הדבר יכול להתברר בראיות ובעדויות פעמים באומד הדעת ופעמים כמו שיראה הדיין בלא טעם ובלא ראיה ובלא אומד הדעת היינו שודא לפירוש התוספות (קידושין עד. ב"ב לה. ד"ה שודא) ופעמים על דרך פשרה."

וכן פסק בשלחן ערוך שם (סעיף ה):

"יש כח לדיין לעשות דין כעין הפשרה, במקום שאין הדבר יכול להתברר. ואינו רשאי להוציא הדין חלוק מתחת ידו בלי גמר." וכ"כ הסמ"ע (שם ס"ק יב) שמדובר בפשרה כפויה.

לאור זאת, בית הדין מקבל את התמחור שהזכיר הנתבע 120,000 ₪ כמגלם את העבודה שנעשתה ואת המחיר הראוי לאחר התקזזות על העבודה שנחסה מהקבלן.

כאמור, ההפחתה של 60,000 ₪ מגלמת את טענות הנתבע לכך שדרושה התקזזות וכן לכך שישנו פער בין התמחור שהגיש הקבלן לבין מחירון דקל.

יש להוסיף כי שני הצדדים סמכו על התמחור הסופי של הנתבע ובמצב זה הנתבע התחייב מראש לשלם כפי מה שהוא יקבע, וביחס לכך הבדיקה העכשווית של המחיר הרצוי אינה רלוונטית. ועל כן הנתבע אינו יכול לטעון שהתמחור אינו הוגן וכפי שפירשו התוספות את החובה של אדם לשלם "כפי מה שיאמר אבא" מטעם שחלה כבר תחייבות אף ללא מעשה קניין (ב"מ עד, א, בד"ה הכא).

3. עבודות שלא בוצעו

כחלק מהפשרה החליט בית הדין להתחשב בטענות של הנתבע ביחס לדברים שלא התבצעו בפועל וכנראה המפקחלא ידע עליהם ולכן להפחית 20000 ₪.

כל התשלום מותנה בתיקון הליקויים הקיימים בבית, בתנאי שהנתבע משתף פעולה ומאפשר זאת. בית הדין קוצב שלושים יום לקבלן לתקן זאת ולדווח על כך לבית הדין וכן להמציא לבית הדין אישור חדש מחשמלאי שביקר בדירה ואישר את תקינות החשמל.

4. החלטה

א. הנתבע חייב לשלם לתובע 100000 ₪ לאחר אישור תיקון הליקויים על ידי בית הדין.

ב. הנתבע רשאי להמציא ליד בית הדין בתוך עשרה ימים ראייה לעבודה פגומה ביחס למה שצוין בחוזה (לא כמות אלא איכות).

על החתום:

הרב יצחק פנירי, דיין, הרב אריאל בראלי (אב"ד), הרב דניאל לונצר, דיין