



בס"ד, כ"ב טבת תשע"ה  
13 ינואר 2015  
תיק מס' 74093

## פסק דין חלקי

בעניין שבין	לבין
התובעים	הנתבע
רוכשי דירה בפרוייקט שבנה הנתבע	קבלן

### א. עובדות מוסכמות

התובע הוא רוכש של דירה בפרוייקט, והנתבע 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 והנתבע וסיום התשלומים, אמור היה ב"כ של הנתבע להעביר אישור על כך למזכירות היישוב. זו הייתה 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. העבודה התקדמה, אולם, במהלך העבודה התגלעו חילוקי דעות בין הוריו של התובע, שהיו מעורבים מאד בחתימת החוזה ובביצועו. אביו של התובע אף ביצע בעצמו חלק מהעבודות בדירה אותה רכש בנו.

העבודות בדירה טרם הושלמו לחלוטין, וכן נותרה יתרת תשלומים: לתובעים נותר לשלם את התשלום האחרון שהוא 300,000 ₪ ב-60 שיקים שיימסרו לב"כ הנתבע. לנתבע נשאר לסיים את העבודות בבית, שע"פ הנתבע ומומחה ביה"ד דורשות כעשרה ימי עבודה בלבד.

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

במהלך הישיבה הראשונה דרש הנתבע לבטל את החוזה, אולם, בהמשך הסכימו שני הצדדים להשלים את הבניה. לשם הכרעה במחלוקת שביניהם מינה ביה"ד כמומחה את מר ב', שהוא מפקח בניה בהכשרתו. המומחה קיים סיור במקום בנוכחות נציג בית הדין, הרב חיים בלוך, ואף הוציא דו"ח שנשלח לצדדים.

לאחר קיום הסיור הודיע הנתבע כי הוא שב ודורש לבטל את החוזה שבין הצדדים. שני הצדדים טענו בכתב בעניין זה, ומחלוקת זו היא העומדת להכרעה בפסק דין חלקי זה.



## ב. טענות הנתבע

בכתב התביעה הנגדית כתב הנתבע כך:

11. ...בגמר הצבת דלתות, חלונות, ופיתוח החצר, סך נוסף של 125,000 ₪ (כולל מע"מ).  
שלב זה היה כבר ביום 1/8/13 אך הנתבע שילם 75,000 ₪ רק ביום 10/10/13, ועוד 50,000 ₪ רק ביום 10/3/14. מדובר כאן באיחור ניכר בתשלומים אלה.

במעמד מסירת החזקה בדירה השלמת היתרה בסך של 300,000 ₪ (כולל מע"מ) באמצעות 60 צ'קים חודשיים עוקבים ורצופים, כ"א ע"ס 5,000 ₪. תשלום זה לא בוצע עד כה!!! חרף כך שמדובר בפריסת תשלומים דימייונית שאף קבלן לא מאפשר....

12. הנה כי כן, עמדתי בכל המועדים להם התחייבתי וזאת למרות העיכובים הרבים שגרמו הנתבע והוריו, הן ע"י אי-ביצוע עבודות החשמל בזמן סביר, הן ע"י אי-בחירת אביזרים (כגון ריצוף, מטבח, שיש וכו') והן ע"י איחור בתשלומים. הדירה מוכנה לאכלוס מאוגוסט 2013 או לכל המאוחר (אף לשיטת הנתבע) מינואר 2014!!!

דא עקא, מנגד, הפר הנתבע ברגל גסה את ההסכם בכך שאיחר בתשלומים, והוא עד כה לא מוכן לקבל את הדירה, ואינו מוכן להתחיל לשלם את התשלום האחרון בפריסה הרחבה שאפשרתי לו.

בהמשך, שלח הנתבע וב"כ מכתב ובו הוא הוסיף:

בכתב התביעה שהגשנו לבית-הדין יש הסבר והוכחות ברורות על התנהלות משפ' [התובעים], שבגינה ביקשנו לדון בביטול ההסכם בינינו. אך בביקורו של המפקח, התברר המימד האנושי-חברתי של משפ' [התובעים]: שנאה, שקרים, לשון-הרע ותקיפה כלפי [הנתבע] בצורה בלתי-נשלטת ובנוכחות נציג ביה"ד והמפקח.

הפרוייקט נבנה על בסיס אידיאולוגי, כתגובה על הקפאת הבניה ביו"ש, ועל בסיס אמון בין היזמים, הקבלן והרוכשים. משפ' [התובעים] הרסה, ותהרוס בנוכחותה את הפרוייקט. כבר עתה יש תלונות מהשכנים.

לכן אנו חוזרים ומבקשים מבית-הדין לדון בהליך ביטול ההסכם, ולא בפשרות והסכמות להמשך קיומו.

לסיכום, הנתבע דורש לבטל את ההסכם עקב האיחור בתשלומים של התובע, ועקב התנהגותו.

## ג. טענות התובע

התובע דורש לדחות את בקשת הנתבע מכמה נימוקים, ואלה תמציתם:

1. שיהוי בבקשה, במיוחד לאחר הסכמה בבית הדין על השלמה והגשת דו"ח מומחה.



2. הדירה עדיין אינה ראויה למגורים כפי שקבע מומחה ביה"ד ולכן הנתבע הוא שאיחר ולא עמד במועד שנקבע בחוזה להשלמת הדירה.
  3. התובע עמד בלוח התשלומים, ואי התשלום נובע מכך שהנתבע לא השלים את העבודה כפי שהתחייב בחוזה.
  4. אין כל סכסוך בין התובע ובני משפחתו לבין הדיירים בפרויקט.
  5. ערך הדירה עלה מאז החתימה על החוזה ולכן הנתבע רוצה לחזור בו.
- לפיכך, התובע דורש את ביצוע התיקונים כפי שהוגדרו בדו"ח, ואת השלמת העסקה.

#### ד. תגובת הנתבע

הנתבע התייחס לכמה נקודות, רובן עוסקות במערכת היחסים של התובע ומשפחתו והשכנים. כמו גם לרווחים הצפויים לתובע מהשכרת הדירות, שאינם מעניינינו כעת.

לגבי דו"ח מומחה ביה"ד כתב ב"כ הנתבע כך:

ה. ביחס לסעיף 16 - הדו"ח היחידי שרלוונטי הוא דו"ח המומחה שמינה בית הדין, אשר גם לגביו יש ספקות אם הוא אובייקטיבי (לאור ההיכרות המוקדמת בין המומחה לבין הנתבעים). אף לפי הדו"ח שכתב המומחה מדובר בליקויים שרובם שייכים לשטחים הציבוריים והדירות עצמן ראויות למגורים.

#### ה. נושאי הדיון

1. הגדרת מערכת היחסים בין הצדדים.
2. זכותו של קבלן לחזור בו מהסכם.
3. טענה לאי עמידת התובע בלוח התשלומים.
4. טענה שהתנהגות התובע ומשפחתו מאפשרות את ביטול החוזה.

#### ו. הגדרת מערכת היחסים שבין הצדדים

לפנינו מערכת יחסים שאופיינית לבנייה רוויה באזור כפרי.

במקרים אלה הרוכש מקבל את הזכויות בקרקע (בדרך כלל במעמד של בר רשות) מהחטיבה להתיישבות (ביו"ש) או ממנהל מקרקעי ישראל. את הבנייה מבצע קבלן אחד עבור כל הרוכשים של הבניין.

מדברי הצדדים עולה שכוונתם היתה שהנתבע יבצע עבודות כקבלן, וכך גם נעשה בפועל. לפיכך, אנו מכריעים שמדובר בעסקה קבלנית.



ייחודה של עסקה זו בכך שהרוכש אינו רשאי להפסיק את ההתקשרות עם הקבלן באמצע העבודה או להחליף קבלן. כיון שמדובר בבית משותף כל הרוכשים כבולים לאותו קבלן.

**לסיכום, מדובר בעסקה קבלנית.**

## ז. זכותו של קבלן לחזור בו מהסכם

הרמ"א (ח"מ שלג, א) כתב:

**הגה: ויש אומרים דאם משך בעל הבית כלי אומנות שעושה בהם מלאכה, אין הבעל הבית יכול לחזור בו, ולא הפועל אם הוא קבלן.**

דהיינו, אם התבצע מעשה קניין, כגון, משיכת כליו של הקבלן, אזי שני הצדדים אינם יכולים לחזור בהם מההסכם (וכן כתב ש"ך שלג, ד).

בספר פתחי תשובה (ח"מ שלג, ב) כתב שהוא הדין כאשר נחתם חוזה:

**ועיין בתשובת נודע ביהודה [מהדו"ק ח"מ] סי' ל' אות ח' שכתב על נידון דידיה וז"ל, אך כיון שנכתב בשטר התקשרות וכל הנ"ל קיבלו הצדדים עליהם בקנין אגב סודר כו', והודאת בע"ד כמאה עדים דמי והוי כאן קנין סודר ושוב אין הקבלן יכול לחזור בו... ועוד, דאפילו בלא קנין כיון שכתבו שטר טוב אין הקבלן יכול לחזור בו...**

דהיינו, גם כאשר נכתב בחוזה שנעשה קניין סודר לא ניתן לחזור וכן עצם חתימת החוזה מונעת חזרה של הצדדים.

**לסיכום, לאחר חתימת חוזה קבלן אינו יכול לחזור בו.**

## ח. טענה לאי עמידת התובע בלוח התשלומים

טענתו העיקרית של הנתבע היא שהתובע לא עמד בלוח התשלומים שנקבע בחוזה ולכן כיון שהתובע הפר את החוזה הנתבע רשאי לבטל את העסקה כולה.

לגבי האיחורים שהיו בעבר, שגם לגביהם היו לתובעים טענות – הנתבע לא תבע בזמנו את ביטול העסקה ולכן אינו יכול להעלות טענה זו כעת.

לגבי טענתו לעיכוב התשלום האחרון, כפי שטוען התובע, מומחה ביה"ד קבע שהדירה אינה ראויה למגורים בשלב זה, הן בגלל ליקויים בדירה עצמה, והן בגלל ליקויים בגישה אליה:

**יש פירים לחשמל וצנרת מים פרוצים ומהווים סכנה חמורה לכל מי שמשתמש בחדר מדרגות...**

**הדירה בקומת הקרקע [=היא נושא המחלוקת שלפנינו] - הדירה עצמה נראה שעשו מאמצים לסיימה אך הדירה אינה עומדת בפני עצמה אלא חלק**



**מבניין דירות וישנם בעיות נוספות שאינם מאפשרים כעת אכלוס הדירה  
מלבד כל התיקונים הנדרשים לטיב הבניה...**

במצב כזה מוצדקת התנגדות הנתבע לקבל את החזקה בדירה, ולכן הוא עדיין לא חויב בתשלום האחרון כפי שנקבע בסעיף 7(א)(4) לנספח ג' לחוזה, שאמור להיות משולם "בעת מסירת החזקה". בעניין דו"ח המומחה יש להעיר כי הנתבע פוסח על שני הסעיפים: בשלב מסוים ביקש הנתבע לפסול את דו"ח המומחה בטענה שיש למומחה היכרות עם התובע. לשאלת ביה"ד הבהיר המומחה שמדובר בהיכרות שטחית, ללא כל קשר עסקי. ולאחר מכן הסכים הנתבע שלא לפסול את המומחה. כעת הוא מסתמך על דו"ח המומחה תוך הערה שיש לו ספקות לגבי אמינותו. ביה"ד דוחה את האפשרות לקבל למחצה את דו"ח המומחה. לאחר הסכמת הנתבע, דו"ח המומחה הוא הדו"ח המחייב את ביה"ד. וכיון שהמומחה קובע שהדירה אינה ראויה למגורים, אנו מקבלים את טענת התובע שהוא לא איחר בביצוע התשלומים כפי שהוגדרו בחוזה.

**ט. טענה שהתנהגות התובע ומשפחתו מאפשרות את ביטול החוזה**

התובע וב"כ טענו כי לאור העובדה שמדובר בפרויקט שנעשה ממניעים אידיאולוגיים, הרי התנהלות התובע ומשפחתו אל מול השכנים מצדיקות את ביטול החוזה. לעומת זאת, התובע טען שאין לו בעיות עם השכנים. הצדדים שלחו לביה"ד מכתבים התומכים בטענתם. בכל מקרה ביה"ד אינו רואה בטיעון זה נימוק המצדיק ביטול חוזה חתום: ראשית, החוזה שבין הצדדים איננו כולל את האפשרות לבטל את החוזה מסיבה זו. שנית, הנתבע טען שגם במהלך סיור המומחה במקום התנהגה משפחתו של התובע באופן המצדיק את ביטול החוזה. אולם, דיין ביה"ד שהשתתף בסיור לא התרשם שמדובר בהתנהגות החורגת ממערכת יחסים רגילה שבין תובע ונתבע, שפעמים רבות יש בה מתחים אישיים. לפיכך, טענת הנתבע לבטל את החוזה עקב התנהגות התובע ומשפחתו – נדחית.



## י. החלטה

1. בקשת הנתבע לבטל את החוזה שנחתם עם התובע – נדחית.
2. לאור העובדה שרוב העבודות 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 יש לנתבע ספק כיצד לתקן את הליקויים, כגון, החוסרים בחדר המדרגות ובעיית האיטום בקומות העליונות, הוא מוזמן להעביר למומחה ביה"ד שאלות בעניין דרך מזכירות ביה"ד.
4. על הנתבע להודיע לביה"ד תוך 3 ימים עד איזה תאריך באפשרותו לסיים את התיקונים שהוגדרו בדו"ח המומחה, התובע יוכל להגיב במשך שלושה ימים נוספים. לאחר מכן יכריע ביה"ד לגבי מועד השלמת העבודות.
5. אם הנתבע ישלים את העבודה במועד שיקבע על ידי בית הדין כאמור, וזו תאושר ע"י מומחה ביה"ד, אזי במסירת הדירה התובע יעביר לבי"כ הנתבע את השיקים עבור התשלום האחרון.
6. אם הנתבע לא ישלים את העבודות במועד או באיכות הנדרשת, אזי יבחן את ביה"ד את האפשרות להפחית מחובו של התובע לנתבע ויקבע את סדרי התשלום.
7. בהמשך, יכריע ביה"ד במחלוקות הנוספות שבין הצדדים שנטענו בדיון הראשון ובכתבי הטענות, כגון, התביעות לפיצויים.

פסק הדין ניתן ביום כ"ב טבת תשע"ה, 13 ינואר 2015.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב אברהם גיסר, אב"ד

הרב חיים בלוך