



בס"ד, ח' באייר תשע"ז  
4 במאי 2017  
תיק 77015

## פסק דין

בעניין שבין

**התובע**

מפקח בניה

**הנתבעים**

מזמיני העבודה

### א. רקע

הצדדים קבלו את הח"מ (להלן: ביה"ד) כבוררים הן לדין והן לפשרה, וחתמו על הסכם בוררות כנדרש. ביה"ד קיים דיון בו שטחו הצדדים את טענותיהם. ביה"ד שמע גם עד שהוזמן ע"י התובע. הצדדים הגישו לביה"ד מספר מסמכים לחיזוק טענותיהם. לא נפרט בפסה"ד את כל הטענות שנטענו בפנינו, ואת כל הראיות שהוגשו לנו. אלא **רק את עיקרי הדברים**.

### ב. עובדות מוסכמות

- א. הנתבעים בונים בית בישוב י'. לצורך זה, פנו אל התובע בכדי שישימש מפקח על בנית ביתם.
- ב. בתאריך כ' סיון תשע"ה חתמו הצדדים על הסכם ביניהם. ההסכם מפרט את הנדרש מהצדדים ומסדיר פרטים נוספים בענין זה. ע"פ ההסכם יקבל התובע תמורת עבודתו סך 26,000 ₪ (כולל מע"מ). ההסכם מפרט את תנאי וזמני התשלום.<sup>1</sup>
- ג. הנתבעים שילמו את הסכום דלעיל.
- ד. במהלך העבודה סבר התובע כי יש צורך בפיתוח נוסף של המגרש. פיתוח זה כלל בניית קירות תמך. אמנם האדריכל והמהנדס שהכינו את תוכניות הבניה סברו שאין צורך בכך, אולם הנתבעים קבלו את דעתו של התובע, והחליטו לבנות קירות תמך.
- ה. הנתבעים החליטו כנ"ל לאחר שהתובע ציין בפניהם כי עלות עבודה זו כ-200,000 ₪.
- ו. כמו"כ התובע ביצע עבודה נוספת שלא היתה כלולה בהסכם ביניהם. עבודה זו כללה ביצוע אינסטלציה מאחורי הבית + פיתוח.

<sup>1</sup> בהסכם ישנם סעיפים שנמחקו. הצדדים מסכימים כי סעיפים אלו בוטלו. כמו"כ ישנם פרטים נוספים בהסכם שהצדדים מסכימים כי שונו. (למשל סעיף ד' בהסכם מזכיר פיקוח על עבודות גמר. בעוד שמדובר על פיקוח על עבודות השלד בלבד). הנ"ל אינו משפיע על מסקנתנו.



ז. ע"פ ההסכם שבין הצדדים, העבודה שבפיקוח התובע היתה צריכה להסתיים עד דצמבר 2015. בפועל עבודה זו הסתיימה באוקטובר 2016. נכון למועד הדיון בפנינו, הנתבעים עדיין אינם גרים בביתם.

#### ג. הטענות

ח. התובע טוען כי מגיע לו תשלום עבור עבודת הפיתוח שביצע הכוללת הקמת קירות תמך. עבודה שאינה כלולה בהסכם שבין הצדדים. עבודה זו כללה, לטענתו, פגישות עם קבלנים, מהנדסים, מתכננים, מודד, השוואות בין הצעות שונות, המלצה על ההצעה הטובה ביותר, פיקוח על הביצוע ואיכותו.

ט. הנתבעים טוענים בהקשר זה, כי הבינו שעלות עבודה זו (200,000 ₪) שהוצגה בפניהם ע"י התובע, כוללת גם את שכרו של התובע.

י. עוד טוען התובע, כי בהסכם נאמר במפורש: "במידה ויידרשו ביקורים בודדים לאחר חודשי עבודה הכתובים בחוזה עבודה עם הקבלן. בשל עיכובים מצד הקבלן, יהיה התשלום עבור כל ביקור 260 ₪". לטענתו היות והעבודה הסתיימה אחרי המועד הנקוב בהסכם עם הקבלן (דצמבר 2015), הרי שמגיע לו שכר עבור עבודתו בתקופה זו (שנת 2016).

יא. כמו"כ טוען התובע, כי על הנתבעים לשלם עבור עבודה נוספת שביצע (בשטח האחורי), ואינה כלולה בהסכם שבין הצדדים.

יב. בדיון בפנינו טען התובע כי עבד בנושא קירות התמך כ-30 שעות נוספות (כולל תיכנון, פגישות, בדיקת הצעות ופיקוח). וכי עבד בנושא השטח האחורי עוד 20 שעות. ובשנת 2016 עבד 70-80 שעות נוספות – על השלד. סה"כ מגיע לו, לדבריו, שכר עבור 120 שעות נוספות. אולם הוא מוכן להסתפק בתשלום עבור 50 שעות. התעריף לשעה ע"פ ההסכם 260 ₪. ולפי"ז הוא תובע:  $260 \times 50 = 13,000$  ₪ לא כולל מע"מ. ובתוספת מע"מ = 15,210 ₪.

יג. הנתבעים טוענים כי לא יתכן לחייב אותם בתוספת השווה ל-2/3 מהסכום המקורי בלי ליידע אותם על כך ב"זמן אמיתי". לדבריהם, במשך כל התקופה, הן בזמן שעד מועד הסיום המתוכנן (דצמבר 2015), והן בתקופה שאחרי מועד זה (שנת 2016), מעולם לא אמר להם התובע כי הם חייבים בתוספת תשלום.

יד. טענת התובע בהקשר זה: הנתבעים ידעו, ע"פ ההסכם, כי עבור תוספת עבודה לאחר הזמן בו היה על הקבלן לסיים את השלד, יש לשלם לפי התעריף הנקוב בהסכם.



- טו. הצדדים גם חלוקים בשאלה: מה הגורם לעיכוב סיום שלד הבנין?<sup>2</sup>
- טז. לטענת הנתבעים, הסיבה היא: ויכוחים ומריבות בין התובע לאדריכל ולמהנדס הבנין. ולכן, לטענתם, לא מגיע לתובע תשלום עבור העיכוב בסיום עבודות השלד.<sup>3</sup>
- יז. התובע סבור, כי העיכובים כולם נגרמו באשמת האדריכל והמהנדס ולא באשמתו.<sup>4</sup>

#### ד. דיון

- יח. לענין, טענת הנתבעים כי הבינו שהצעת המחיר בסך 200,000 ₪ כוללת את שכרו של התובע, אין לה על מה שתסמוך. התובע לא אמר דבר זה מעולם. הם גם לא שאלו אותו על כך. הסכום הנ"ל גם לא שולם לחשבונו של התובע או ניתן לפקודתו.
- יט. לטעמנו, היה צריך להיות ברור לנתבעים כי התובע עובד בענין הפיתוח – קירות התמך – עבודה נוספת מעבר למה שסוכם ביניהם, וכי על עבודה זו עליהם לשלם לתובע.
- כ. גם טענתם שעצם אי דרישת התשלום מהווה ראיה שהפעולה אינה דורשת תשלום נוסף אין בה ממש. והלא אפילו ביחס לאדם העושה טובה לחברו נפסק בשו"ע:<sup>5</sup> "וכן כל אדם שעושה עם חברו פעולה או טובה, לא יוכל לומר: בחנם עשית עמדי הואיל ולא צויתך, אלא צריך ליתן לו שכרו".
- כא. ובאופן מפורש יותר בדיני פועל נפסק בשו"ע:<sup>6</sup> "שליח צבור שהשכיר עצמו עם מנהיגי העיר לשנה בתנאי כך וכך, ואחר כך השכיר עצמו לבני העיר הזאת עם מנהיגים שניים, ולא התנה, ודאי על תנאי הראשון השכיר עצמו..."
- כב. כך גם ביחס לעבודה בשטח האחורי. זוהי עבודה נוספת ויש צורך לשלם עבורה.
- כג. גם טענת הנתבעים כי היה ניתן לצפות את הצורך בקירות התמך עוד בזמן החתימה על ההסכם ביניהם, דינה להדחות. ראשית, לא הובאה כל ראיה לטענה זו. מה עוד שהאדריכל והמהנדס שהכינו את תוכניות הבניה, לא סברו (ועדיין הם סוברים כך) שאין צורך

<sup>2</sup> מעבר למרץ 2016. העיכוב מדצמבר 2015 עד למרץ 2016 נבע כתוצאה מהעבודה על קירות התמך + הטיפול בשטח האחורי.

<sup>3</sup> הנתבעים הביאו כראיה לשיטתם דו"ח של חברת הדס המפרט רשימת ליקויים בבנין. עוד ציינו הנתבעים, כי על אף שהיו יכולים לתבוע את התובע ואת הקבלן על הליקויים בבנין, הרי שאין הם תובעים זאת, אף שישנם ליקויים שעל פי הדו"ח הנ"ל מורידים את ערך הבית.

<sup>4</sup> התובע הביא את הקבלן מר אורן עמרם כעד. הנ"ל ציין שהאדריכל והמהנדס הם האשמים באיחור בבניה. הנתבעים פקפקו במהימנות עדות זו, מחמת שהקבלן לא נכח הרבה במקום (לטענתם).

<sup>5</sup> שולחן ערוך חו"מ סימן רסד' סעיף ד'; ועיין בבאור הגר"א שם סק"ג שהביא הרבה מקורות מהבבלי ומהירושלמי לדין זה.

<sup>6</sup> שולחן ערוך חו"מ סימן שלג' סעיף ח'.

#### עמוד 3 מתוך 8



- בקירות תמך. הנתבעים גם לא טענו כך כלפי התובע בזמן שהלה העלה לפנייהם את הצורך בבניית קירות תמך.
- כד. ובכל אופן, הנתבעים היו יכולים להצמד לתוכנית המקורית ולא להוסיף את הקירות הנ"ל. ולמצער, לשאול את התובע: האם הסכום הנ"ל כולל את שכרו בענין. שהרי ברור שמדובר על עבודה נוספת מעבר למה שהסכימו עליו הצדדים.
- כה. אולם יש לבדוק עבור מה צריך לשלם. ואכן טענת הנתבעים כי אין לחייבם בתוספת השווה ל-2/3 מהסכום המקורי, ללא "התראה", יש לה על מה שתסמוך.
- כו. נבאר: ע"פ ההסכם שנחתם ביוני 2015, על התובע לעבוד עד סוף שנת 2015 (המועד המתוכנן לסיום עבודות השלד), תמורת הסכום הנקוב בהסכם. היות ונדרשה עבודה נוספת – בניית קירות התמך, הרי שממילא נדחה מועד סיום העבודה הנקוב בהסכם. וממילא, אם התובע זכאי לתוספת עבור עבודות נוספות – הרי שאינו זכאי לתשלום בתקופה שלאחר סוף 2015, היות שכבר קיבל תשלום עבור עבודות נוספות – שביצע אותן בזמן בו היה אמור לבצע את עבודת הפיקוח הרגילה, לה התחייב ע"פ ההסכם.
- כז. ע"פ מה שאמר התובע בעצמו בדיון, העבודות הנוספות (קירות תמך, אינסטלציה וכד') גרמו לעיכוב של כ-3 חדשים. עבור תקופה זו, עד מרץ 2016, בודאי שהתובע אינו זכאי לתשלום על שעות נוספות, שהרי שעות עבודה אלו כלולות בתשלום המקורי על עבודת הפיקוח.
- כח. יתר על כן, לענ"ד, ע"פ ההסכם, האחריות לדחיית השלמת השלד מוטלת על התובע. ואינו יכול לטעון שהאשמה היא על האדריכל ועל המהנדס. למרות שהרושם שקבלנו שאכן ההתנהלות מטעם האדריכל לא היתה תקינה. נדגיש שכמובן לא שמענו אותו בנדון.
- כט. בהסכם נאמר בין היתר:
- ל. "הפיקוח כולל... תיאום בין אדריכל/ית לבין הקבלן לצורך שינויים או תקלות... באחריות המפקח לבדוק... עמידה בתנאי ההסכם וביצוע נאות של הקבלן... המפקח אחראי לתיקון תקלות של הקבלן... המפקח אחראי לפצות על נזק אם הקבלן לא יבצע זאת בעצמו. בכל מקרה של תקלה או נזק שהקבלן לא תיקן או יתקן מכל סיבה שהיא אחריות התיקון והפיצוי תחול על המפקח..."
- לא. אשר על כן התובע זכאי לתוספת תשלום רק עבור העבודות הנוספות ולא עבור העיכוב בביצוע.
- לב. מדברי התובע עלה כי המחיר הנקוב בהסכם מעריך את העבודה הנדרשת לפיקוח על השלד בערך כ-100 שעות,<sup>7</sup> מדבריו עלה כי בשנת 2016 ביצע כ-70 ביקורים – פיקוח על

<sup>7</sup> התובע נוקט לפעמים לשון שעות ולפעמים לשון ביקורים. מדבריו עלה שהכוונה אחת, משום שביקור ממוצע אורך כשעה.



השלד, וכמעט שלא היו ביקורים לצורך השלד בשנת 2015. (ועליהם כאמור לעיל לא מגיעה לו תוספת תשלום). בשנת 2015 בוצעו כ-30 ביקורים בענין קירות התמך<sup>8</sup> + כ-20 ביקורים בענין הפיתוח האחורי. סה"כ כ-120 ביקורים. וא"כ למעשה תוספת הביקורים עליה זכאי התובע לתוספת תשלום היא של 20 ביקורים.

ג. בהסכם נאמר שהתשלום עבור כל ביקור נוסף הוא 260 ₪. לא נאמר שזהו מחיר ללא מע"מ. גם מתוך המחיר בהסכם שהוא 26,000 ₪ כולל מע"מ.<sup>9</sup> ניתן ללמוד שאף מחיר הביקור הוא כולל מע"מ.

ד. וא"כ, התובע זכאי לתשלום עבור 20 ביקורים לפי מחיר 260 ₪ כולל מע"מ.  $260 \times 20 = 5,200$  ₪ כולל מע"מ.

ה. לדעת אחד מחברי ההרכב, ישנה דרך נוספת להסתכל על הענין: המחיר הנקוב בהסכם מעריך את העבודה הנדרשת לפיקוח על השלד בכ-100 שעות. כיוון שמדובר בהערכה גסה, יש מקום לסברת הנתבעים, כי זהו תשלום גלובלי על פיקוח על השלד ועל כל מה שיידרש עבורו, כולל קירות תמך. כך עולה גם מדבריו של התובע בפנינו כי בשנת 2016 ביצע כ-70 ביקורים – פיקוח על השלד (ועליהם כאמור לעיל לא מגיע לו תוספת תשלום) ובשנת 2015 בוצעו כ-30 ביקורים בענין קירות התמך<sup>10</sup>. לאור זאת מתברר שיש מקום לסברת הנתבעים שלמרות שקירות התמך גרמו לתשלום נוסף לקבלן, אולם לא יידרש תשלום נוסף למפקח. זאת משום, שמתברר שהסכום ההתחלתי של הפיקוח לא כלל רק 70 שעות של שלד אלא לקח בחשבון גם את האפשרות לשינוי בתכניות שיידרש לצורך השלמת השלד עד לרמה של 30 שעות, כפי שאכן קרה, כשהתברר שלצורך השלד יש צורך בקירות תמך. והיות וכלל נקוט בידנו ש"יד בעל השטר על התחונה" ו"המוציא מחברו עליו הראיה", יש מקום לפטור את הנתבעים על תוספת 30 השעות של קירות התמך מחמת הספק. ברם, לגבי כ-20 ביקורים בענין הפיתוח האחורי, אין מקום לסברת הנתבעים משתי סיבות: ראשית מדובר בחריגה מעבר ל-100 השעות, ושנית פיתוח זה איננו צורך השלד בשום אופן. א"כ למעשה תוספת הביקורים עליה זכאי התובע לתוספת תשלום היא של 20 ביקורים.

ו. לדעת אחד מחברי ההרכב, התובע הינו מפקח במקצועו שעניינו לפשט ולהנגיש את עסקי הבניה למי שאינם מבינים בזה כלום ולמי שאין זמנם בידיהם לבחון שאכן רצונותיהם מתגשמים בפועל.

<sup>8</sup> במהלך הדיון הוזכר גם 70 שעות עבור קירות התמך. אולם אח"כ תוקן סך השעות.

<sup>9</sup> וכאמור לעיל, מחיר זה נקבע מתוך הערכה שיהיו כמאה ביקורים.

<sup>10</sup> במהלך הדיון הוזכר גם 70 שעות עבור קירות התמך. אולם אח"כ תוקן סך השעות.



- לז. הנתבעים, ניתן להעריך שכך גם כל לקוחותיו, הודיעו לתובע בצורה מפורשת שאין הם מבינים בעסקי הבניה ועל כן פונים הם אליו. על כן, הדבר הפשוט ביותר המצופה מהתובע הוא שקיפות מול לקוחותיו. יתכן, ומן הסתם גם מקובל, שלפעמים ישנם שינויים בתוכניות, שינויים שיכולים אף להגדיל בצורה ניכרת את העלויות. אך מה שידוע וברור לתובע לא ברור כלל ללקוחותיו. ועל כן הציפייה היא שבמקרה מעין זה יערך סיכום מחדש על העלויות והזמנים החדשים לסיום הפרויקט.
- לח. לא מתקבל על הדעת, שהתובע יבצע שינויים, יעבוד בלי הגבלת זמן ובסוף יגיש חשבונית שערכה פי שני שלישים מהחווה המקורי. הדבר סותר את מהות המקצוע שרכש עצמו התובע.
- לט. הרמב"ם כתב: <sup>11</sup> "שכרו לזרוע לו קרקע ואמר זרעתי זרע הראוי לה ובאו עדים והעידו שזרע בה פחות מן הראוי לה הרי זה ספק אם יש לה הונויה מפני הזרע או אין לו הונויה מפני הקרקע לפיכך אין מוציאין מיד הנתבע וכן אין משביעין אותו אלא שבועת היסת מפני צד הקרקע שיש כאן".
- מ. מקור הדין הוא בגמרא בבא מציעא: <sup>12</sup> "בעי רבא חטיין וזרען בקרקע מהו יש להם אונאה או אין להם אונאה וכו'". הרמב"ם וכן הראב"ד (הובא בשטמ"ק) פירשו את הגמרא שמדובר באדם ששכר פועל על מנת לזרוע את שדהו ובניגוד לטענתו שזרע אותה כראוי באו עדים והעידו שלא זרעה כראוי (עיין ברש"י ובר"ח פירושים אחרים).
- מא. הרמב"ן הרשב"א והר"ן הקשו על פירוש זה: האם מפני שמדובר בקרקע יפטר הפועל מתנאו והרי נשכר על מנת לזרוע את השדה כראוי והתברר שלא זרע כראוי? וכך כתב הרמב"ן: "זוהי הפירוש אין לו רגליים וכי מפני שהוא קרקע לא ישלים תנאו, ואם לא זרע בה כראוי הפסידה".
- מב. הכסף משנה הקשה על מה שכתב הרמב"ן שהפסיד כל שכרו, וכתב: "ומ"ש הרמב"ן ואם לא זרע בה כראוי הפסידה והפסיד שכרו ומה מקום לאונאה י"ל שאין מקום להפסד שכרו שהרי עכ"פ שבחה בזריעה אלא שלא שבחה כראוי לה ולא דמי לאם אוביר ולא אעביד שלא שבחה כלל וכיוון שכן שכר יש לו ומבעיא לן אי נותן לו כל מה מה שפסק עמו דהוי כקבלן דקרקע או ינכה לו מה שהיה ראוי הקרקע להשביח אילו זרעה כראוי דהוי כקבלן דמטלטלין".
- מג. מדבריו למדנו שכשפועל לא עושה כפי מה שסוכם. הסיכום המקורי בטל, אלא שכיוון וסוף סוף הפועל ההנה את בעל הנכס, ישלם לו בעל הנכס כפי אשר הינהו וינכה לו מה שהיה הנכס מושבח אילו היה פועל כראוי.

<sup>11</sup> רמב"ם הלכות מכירה יג, טז.

<sup>12</sup> בבא מציעא נו ע"ב.





מד. בנידון דידן, אמנם החוזה המקורי הוא תיאום ופיקוח עבור שלד ועבודות גמר, אך לית מאן דפליג שקירות התמך הם נדבך מרכזי בבניית השלד. נבהיר: אין כוונתנו לומר שקירות התמך כלולים בשלד. אלא שכפי שצוין לעיל, המוצר אותו מוכר התובע הוא לא שעות עבודה ולא שעות ביקור, אלא ידע בתחום הבניה. הידע הזה מחייב התייחסות לכל התרחישים האפשריים והסבירים הכלולים בבניית השלד.

מה. התובע טען בדיון (פרוטוקול עמוד 2 שורות 25-27) שמיד אחרי חתימת החוזה הוא נשא ונתן עם האדריכל בדבר קירות התמך ודעתו היתה שהם נצרכים. לענין, אם הדבר עלה מיד אחרי חתימת החוזה, הרי שדבר זה היה יכול להיות ידוע גם לפני החתימה על החוזה. ולפחות לגרום לתובע לציין זאת בפני הנתבעים לפני החתימה על החוזה. לומר להם, שיתכן ויצטרכו תוספת של קירות תמך, והדבר עלול לגרום תוספת שעות עבודה רצינית.

מו. על פי דברי הרמב"ן (וכן כתבו הרשב"א והר"ן) וכפי הסבר הכסף משנה, עולה שבנידון זה שפועל לא עושה את המצופה ממנו – דין החוזה שנחתם בין הצדדים להתבטל. אלא שכאמור סוף סוף נהנו הנתבעים מעבודת התובע ולכן דין הוא שישלמו עליה. אמנם לא מכוחו של החוזה אלא מכח שווי ההנאה שההנה אותם התובע<sup>13</sup>.

מז. נציין שכך כתב בפתחי חושן<sup>14</sup> לגבי קבלן שטעה בהערכת המלאכה. לענין בנד"ד הדברים נכונים ביתר שאת וביתר תוקף שכן כאמור את הידע הנדרש אותו רצו הנתבעים לקנות לא קבלו.

מח. משכך על פי הדין, היה ראוי להביא מומחה שיעריך את שווי העבודה שנעשתה ועל פי זה לחייב את הנתבעים.

מט. לענין, הבאת מומחה בתיק זה תוציא את שכר התביעה בהפסדה שכן להערכתנו הפער בין המחיר אותו יציע המומחה לדרך שלענין להציע לא גבוה.

נ. על כן, ובהתאם לסמכותו של בית הדין לדון הן לדין והן לפשרה, להשתמש בהצעת המחיר אותה נקב התובע בחוזה, הצעת מחיר שבאופן עקרוני הסכימו לה הנתבעים מעיקרא. ומכיוון שמוסכם על כולם שהתובע עבד על השלד וקירות התמך 100 שעות עבודה על כן הסכום המגיע לו על עבודתו זאת הוא 26,000 ש"ח. סכום אותו שילמו כבר הנתבעים.

נא. לענין הפיתוח האחורי, הוסכם בין חברי הדיינים שזו עבודה שכלל לא היתה כלולה בחוזה, ובה אין לנו כל טענה לתובע על שלא צפה זו מראש ולא הודיע לנתבעים מראש על

<sup>13</sup> השו"ע (ח"מ רכז, לד) פסק כרמב"ם. בנד"ד הדברים נכונים גם אליבא דהרמב"ם שכן הפער בין החוזה המקורי לבין שעות העבודה בפועל (בלוי להחשיב את הפיתוח האחורי) הוא 20%. שיעור זה = ביטול מקח.

<sup>14</sup> גניבה ואונאה פרק י סעיף ה הערה י.



צפי והיתכנות לעבודה זו, על כן בגין עבודה זו שדרשה 20 שעות עבודה ישלמו לו הנתבעים סכום של 20 ש"ע בתעריף של 260 ש"ח לשעה, סה"כ 5200 ש"ח.

נב. הערה: הנתבעים ציינו כי התובע גרם להם נזקים בבניה. אולם היות ולא תבעו הנתבעים פיצוי עבור הנזל, אין אנו מצווים להתייחס לענין זה.

נג. בנסיבות הענין, בו כל צד ראה עצמו (במידה מסוימת של צדק) כצודק. והצדדים התנהלו ביושר, אין מקום לחיוב הוצאות.

ה. החלטות

1. הנתבעים ישלמו לתובע סך 5,200 ₪ (סכום זה כולל מע"מ) תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין.
2. כל צד ישא בהוצאותיו.

פסק הדין ניתן ביום ח' באייר תשע"ז, 4 במאי 2017.

והאמת והשלום אהבו  
בזאת באנו על החתום

הרב אליעזר שנקולבסקי  
אב"ד

הרב ניר ורגון

הרב דורון אלון