



בית משפט השלום בקריות

ת"א 397-08 עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' דמתי

בפני כב' השופט ערן נווה

עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ

תובעת

נגד

יקיר דמתי

נתבעים

פסק דין

בפניי תביעה כספית, אשר הוגשה על סך 380,967 ₪. הצדדים השכילו לסיים את התיק על דרך של הגשת סיכומים בכתב ללא שמיעת ראיות ועל בסיס חוו"ד של מומחה ביהמ"ש (שלא נחקר). ביום 15.12.11 הוגשו סיכומיהם (המשתרעים על עמודים רבים) וניתנה להם זכות תגובה האחד לסיכומי השני עד יום 1.1.12.

משניתנו התגובות והוגשו הסכומים ניתן בזאת פסה"ד.

לאור האמור לעיל, ניתן בזאת פטור ממחצית שנייה של אגרת בימ"ש.

התובעת היא חברה קבלנית העוסקת בעבודות בנייה, והנתבע הוא בעל מקרקעין במושב אחיהוד, אשר שכר את שירותי התובעת לבניית בית על גביהם.

ביום 4.2.2006 נכרת בין הצדדים חוזה התקשרות לבניית בית, תוך ציון תמורה של 518,000 ₪ בגין העבודות, ובסמוך לאחר מכן החלה התובעת בעבודות הבנייה על פי ההסכם.

עילת התביעה, על קצה המזלג, הינה בכמה "ראשי חוב" שונים :

א. ראשית, נתבעו הפרשים בין הסכום ששולם בפועל על ידי הנתבע (סך כולל של 469,467 ₪ שהתקבלו מן הנתבע (מבלי שאראה צורך להיכנס לעניין מהותו של תשלום בסך 19,467 ₪ הכלול בסכום זה, ואשר נפלה מחלוקת בין הצדדים לגבי טיבו) לבין התמורה הראויה על פי החוזה, 518,00 ₪, כנזכר לעיל.

ב. כן טוענת התובעת לביצוע של "עבודות נוספות" שמחוץ לעבודות הנכללות בחוזה, ואשר תמורתן לא שולמה לה (מלבד אותו תשלום חלקי בסך 19,467 ₪ הנזכר לעיל). התובעת העמידה ראש חוב זה על סך של 173,928 ₪, לא כולל למע"מ.



בית משפט השלום בקריות

ת"א 397-08 עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' דמתי

ג. כן טענה התובעת, כי הסכומים הכלולים בחוזה אינם כוללים מע"מ, ועל כן יש להוסיף מע"מ על כל סכום שייפסק לטובתה על פי תחשיב הסכומים שהועברו על מול העבודות שבוצעו.

ד. הנתבעת עתרה לפיצוי בגין "נזקים לא ממוניים", לרבות עגמת נפש ופגיעה במוניטין החברה, בעלות שהוערכה על ידה בסך של 20,000 ₪.

ה. בנוסף לכל האמור עתרה הנתבעת לפיצוי בגין הפרשי ריבית פיגורים והצמדה למדד תשומות הבנייה.

מנגד, טענות הנתבע היו, ושוב בקצרה, כי התובעת נהגה עמו בחוסר ניקיון כפיים, לאחר ששילם לה בפועל 90% מן התמורה, תוך דרישת מע"מ שלא כדין, דרישת "עבודות נוספות" כאשר מדובר בחוזה, אשר תמורתו הוערכה מראש והועמדה על סך 518,000 ₪, וכל טענה ל"עבודה נוספת" דינה להידחות.

בהמשך להסכמת הצדדים במועד הדיון שנערך בפניי ביום 18.1.2010 ובהתאם לרשימת פלוגתאות מתוחמות ומוסכמים שהועברה על ידי הצדדים, מונה על ידי המהנדס רונן שטרנברג כמומחה מטעם בית המשפט בתיק. חוות דעתו של המומחה התקבלה בבית המשפט ביום 8.11.2010, כאשר הצדדים ויתרו הן על משלוח שאלות הבהרה למומחה והן על חקירתו הנגדית על חוות דעתו.

כבר כעת אני מוצא לנכון לציין, כי חוות דעתו של המומחה שטרנברג, אשר התייחסה במישרין לפלוגתאות שהועברו לבחינתו המקצועית, הינה חוות דעת מקיפה ומפורטת ביותר, המלווה, כדרכו של מומחה זה, בצילומי-המחשה של מסמכים רלוונטיים, המדגימים וממחישים היטב את הנתונים שעליהם נסמכת חוות דעתו של המומחה. התחשיבים שעורך המומחה בחוות דעתו הם מדוקדקים ויורדים להערכת מלוא העבודות שתוכננו (בשלבם שונים) אל מול העבודות המבוצעות. דומני, משום כך, שלא בכדי ויתרו הצדדים על חקירתו של המומחה.

מעבר להלכות הידועות באשר לאימוצה העקרוני של חוות דעתו המקצועית של מומחה בית המשפט, אשר אליהן הפנה ב"כ התובעת בסיכומיו, הרי שהעובדה שכאן מונה המומחה שטרנברג בהסדר דיוני בין הצדדים, תוך תחימה ברורה של הפלוגתאות הנתונות להערכתו המקצועית, וכאשר הצדדים מוותרים בפועל על חקירת המומחה, יש לה משקל מכריע בקבלת חוות הדעת כבסיס להכרעה בתיק זה. בפרט נכון הדבר כאשר מדובר, כאמור לעיל, בחוות דעת יסודית, ברורה ומנמקת, המדברת בעד עצמה, אשר גם לא מצאתי כל טעם לסטות מן האמור בה.



בית משפט השלום בקריות

ת"א 397-08 עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' דמתי

1 הלכה למעשה, קביעות המומחה שטרנברג הן כדלקמן:
2 את החוזה בין הצדדים אין לראות כ"פאושליות" במובן זה, ש"עבודת השלד, כפי שבוצעה בפועל,
3 שונה מהותית מהתוכניות על פיהן נחתם החוזה. שינויים אלה אינם במסגרת הפאושל ונדרש
4 לשלם עבור ביצועם" (סעיף 3 לחוות דעת המומחה).

5
6 המומחה הצביע על שלל שינויי תוכניות, שהביאו לשינויים בעבודה, ובכך אישר למעשה את טענת
7 התובעת. כן אישר המומחה את טענת התובעת, ולפיה הסך של 19,467 ₪ ששולם על ידי הנתבע
8 קשור ל"עבודות נוספות" שלא היו ידועות בעת ההתקשרות בין הצדדים, והן אינן נכללות, משום כך,
9 בתמורה המוסכמת.

10
11 בסופו של דבר קובע המומחה, כי העבודות שבוצעו בפועל הן בשווי מוערך של 614,728.77 ₪, בעוד
12 שהעבודות לפי התכניות שעמדו בבסיס לחוזה ההתקשרות בין הצדדים היו בשווי מוערך של
13 544,025.69 ₪. מדובר, אם כן, בהפרש של כ-70,000 ₪ (הסכום, מן הסתם, אינו כולל מע"מ, לאור
14 העובדה שמדובר בחשבון עלויות הבניה, וכמקובל בד"כ בחוות דעת מומחים).

15
16 סך הליקויים הכולל, הועמד על ידי המומחה על 7,000 ₪ בלבד (שוב, לא כולל מע"מ).

17
18 חוות דעתו של מומחה בית המשפט לא כללה התייחסות לעבודות שבוצעו על ידי הנתבע, לטענתו,
19 במקום עבודות שהיה על התובעת לבצע. גם בעניין זה אעיר כבר כעת, כי ניסיונו של הנתבע, לטעון,
20 כי המדובר ב"עניין משפטי" שאותו הותיר המומחה להערכת בית המשפט, אין לו על מה שייסמך. לו
21 אכן היה סבור המומחה, כי יש כאן מקום להכרעה של בית המשפט, היה מציין זאת מפורשות. נראה
22 יותר, לאחר קריאה חסרת פניות של חוות הדעת שנתן המומחה שטרנברג, כי המומחה לא מצא כל
23 אסמכתא לעבודות שלא בוצעו על ידי התובעת, כנדרש בהתאם לחוזה בין הצדדים.

24
25 ושוב אציין, לאור בחינת חוות דעת המומחה, כי, למצער מבחינה עקרונית, מקבלת חוות דעת זו את
26 רוב טענות התובעת, קרי: המומחה מאשר כי אכן התובעת ביצעה את העבודות המוטלות עליה, כי
27 התובעת נדרשה לבצע עבודות נוספות שברור בעליל, כי לא יכולה הייתה לדעת עליהן בעת חתימת
28 החוזה, וברור גם, כי עליה להיות משופה על ביצוען. בנוסף, הליקויים שנמצאו על ידי המומחה הם
29 קטנים ביותר ביחס לסך העבודה הכולל (7,000 ₪), ובוודאי שאין בהם כדי להצדיק את הלנת שכרה
30 של התובעת על ידי הנתבע. לאור כל אלה, טענותיו של הנתבע, כאילו התובעת היא ש"שברה את
31 הכלים" ו"נטשה את העבודה", ועל כן, כביכול, חלה עליה חובה לשלם פיצויים לתובע, הן בבחינת
32 "עורבא פרח".

33
34 הנתבע אינו יכול לפרש את חוות דעת המומחה בניגוד לרושם שעולה מקריאה ישרה של חוות דעת
35 זו, ובפרט כאשר, כאמור, ויתר על משלוח שאלות הבהרה ולא חקר את המומחה על חוות דעתו.



בית משפט השלום בקריות

ת"א 397-08 עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' דמתי

ביתר שאת נכונים הדברים כאשר הנתבע טוען לזכות לקיזוז של 29,395 בגין המרת "קיר כובד" בשלושה קירות תמך. מדובר בטענה שלא רק שהיה על הנתבע לעמת עמה את המומחה, כאמור לעיל, אלא שהיא גם חסרת כל בסיס כשלעצמה: החוזה בין הצדדים מתייחס מפורשות להמרה זו בתכנית, ומשכך תמורת החוזה נוגעת לעבודה כפי שבוצעה בעניין זה. אשר על כן, טענות הנתבע ל"זכויות קיזוז" העומדות לו מעבר למה שנתן לו מומחה בית המשפט טוב היה להן שלא יושמעו כלל.

בסוגיה אחת בלבד מצאתי להעדיף את עמדת הנתבע על התובעים, וזוהי סוגיית המע"מ.

ההלכה הידועה, אשר גם ב"כ התובעת מצא בהגינותו להפנות אליה, היא כי "...התמורה לעסקה מקפלת בתוכה – מכוח השתיקה – גם את מס הערך המוסף" (ע"א 738/80 נתן נ' זגורי, פ"ד לז(4) 387, 391; וראה: ע"א 9922/02 רשות השידור נ' שפ"מ – שידורי פרסומות מאוחדים בע"מ; טרם פורסם).

עיינתי היטב בטענות התובעת בעניין זה, ולא מצאתי בהן טעם לסטות מן הכלל בנוזכר לעיל בענייננו. העובדה שהתובעת מנהלת ספריה על פי דין, אין בה כדי להוריד או להעלות, הואיל ואף אם סיכמה על מחיר כולל, היה עליה, מן הסתם, להפריש מע"מ מן התמורה. כך גם אני סבור, כי אין במכתבי דרישת חוב (מוקדמים ככל שיהיו) כדי לעמוד בניגוד לפרשנותו הפשוטה והישירה של החוזה בין הצדדים, או כדי להוות הוכחה לפרשנות אחרת, הואיל ומטבעם של מכתבים אלה, כידוע, שאלו נוטים לטובת שולח המכתב ולא מהן ניתן ללמוד רטרואקטיבית על אומד דעת הצדדים בהסכם. אכן, הנתבע לא היה "טלית שכולה תכלת", ומעורבותו של אביו בהתקשרות אל מול התובעת, אינה מעמידה אף אותו באור טוב במיוחד, נוכח הפרות ההסכם הברורות מצד הנתבע. חרף כל האמור, אין במה שהתובעת רואה כ"התחמקות" או "הימנעות מהבאת עד נוסף" (היינו אדם נוסף בשם שאלתיאל דמתי שהיה נוכח בעת ההתקשרות, אך לא ברור לי מה יכול הוא לתרום למצער בכל עניין שאביו של התובע לא יכול היה להעיד לגביו) די בכדי לשכנע את בית המשפט בכך שכוונת הצדדים לא הייתה להוסיף מע"מ על העסקה.

אני מפנה לכך שבהצעת המחיר המקורית (נספח א' לתביעה) צוין מפורשות שהמחיר הוא ללא מע"מ. אני מפנה גם לכך שבהצעה המקורית נכללה עבודה על "קיר כובד", שלמצער לטענת הנתבע, ביצעו יקר מביצוע שלושה קירות תמך, ועל כן יש מקום להניח שהחלפת התכנית עובר לחתימה על החוזה בין הצדדים הייתה סיבה להוזלה, מה שלא מתיישב על העלאת המחיר ל-518,000 ₪, אלא אם כן מדובר במחיר הכולל מע"מ.

אוסף ואומר, טרם אסכם את העולה ממסקנותיי, כי הנתבע כלל לא הציב כל בסיס לחישוב אחרת של התמורה שהועברה על ידו, כאשר התובעת, גם בעניין זה, הגישה תחשיב מסודר ורציני, ועל כן אין כל מקום לסטות מן ההתחשבות כפי שהוצגה, מה גם שגם לעניין אותו תשלום של 19,467 ₪,



בית משפט השלום בקרית

ת"א 397-08 עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' דמתי

התברר, לאור חוות דעת המומחה, כי הצדק עם התובעת, וגם בעניין זה אושרו טענותיה ואומתה רצינות תחשיבה.

עיינתי גם בסיכומי התגובה מטעם הצדדים, אשר הוגשו לאחר דיון הסיכומים שנערך בפניי, ולא מצאתי מקום לסטות ממסקנתי. באשר לתגובת הנתבע, הרי שזו מתייחסת ברורה לעניין העברת חשבוניות מס, נושא שהיה מקום לחקור אודותיו, ולצרף הוכחות לגביו במהלך הדיון עצמו (ובוודאי שלא "בדלת האחורית" לאחר תום ניהול התיק, ומכל מקום אין בו כדי להוריד ולהעלות באשר להתחשבות בין הצדדים, בשים לב לחוות דעת המומחה אודות שווי העבודות.

סיכומי התשובה מטעם התובעת הוקדשו, ברובם, להדוף את טענות הנתבע, אשר ממילא לא מצאתי לנכון לקבלם, כאמור לעיל, וגם בהם אין לשנות מעמדתי, אשר הובררה לעיל בהרחבה, באשר לעניין המע"מ. אוסיף ואבהיר, כי לו היה הנתבע מוכיח, כי התובעת התגוללה עליו בתביעת שווא, או בעניינים של מה בכך, הייתי מוצא לנכון לבחון את הפערים בין הסכום הנתבע לבין הסכום שנפסק לטובת התובעת לבסוף. אלא שלאור העובדה שפרטי התיק מלמדים, כי טענות הנתבע לליקויים משמעותיים או לתשלום מלא על פי החוזה בין הצדדים התבררו כטענות שאין להן שחר, לא מצאתי טעם למצוא דופי דווקא ב"ניפוח הסכום" כביכול מצד התובעת (שייתכן גם שהאמינה בכנות כי מגיעה לה גם תוספת המע"מ, אף כי החוזה בין הצדדים כפי שהוא איננו מורה על כך, כאמור לעיל).

עמדתי, אם כן, בסוגיית המע"מ ושאר הטיעונים לא השתנתה אף לאחר שעיינתי בסיכומי התגובה ההדדיים שהוגשו מטעם הצדדים.

היוצא מן האמור, אם כן, הוא כי אני מקבל עקרונית את טענות התובעת לחוב של הנתבע כלפיה, כאשר אחשב את יתרת החוב לאור הפרשי העבודה, על פי חוות דעת המומחה שטרנברג, שיוספו לפער בין מה ששילם הנתבע למה שחויב לו על פי החוזה.

בנסיבות העניין, ומשהוכח, כי הנתבע הפר את החוזה, ולא עמד בתשלומים עבור עבודות שבוצעו על ידי התובעת, סבור אני כי יש מקום להורות על פסיקת הפרשי ריבית והצמדה החל מיום דרישת התובעת בכתב לתשלום (12.7.2006).

בשים לב לעיתוי סיום העבודות ולמועד דרישת התשלום, ולשינוי בשיעורי המע"מ מאז המועד הרלוונטי ועד עתה, המע"מ שיוסף על ההפרשים בין התכנון לביצוע (קרי: העבודות הנוספות) יהיה בשיעור 15.5% בלבד.

כן אני סבור, בנסיבות העניין, ולאור התנהלות הנתבע, שהוכחה כבלתי הגונה, למצער בכך שלא השלים את חובו הבסיסי לתמורה על פי החוזה, סבור אני שיש לפסוק לחובת הנתבע הפרשי הצמדה וריבית החל מיום 12.7.2006 ועד למועד התשלום בפועל.



בית משפט השלום בקריות

ת"א 397-08 עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' דמתי

עוד אני סבור, לאור עגמת הנפש והטרחה המיותרת שנגרמו לתובעת ולנציגיה, כי יש להיעתר לדרישה לפיצויים בגין נזק לא ממוני במלואה, ולפסוק לתובעת סך נוסף של 20,000 ₪.

חובו של הנתבע כלפי התובעת הינו, אם כן, כדלהלן :

1. הפרשי התשלום בהתאם לחוזה: 518,000 ₪ פחות 469,467 ₪ ששולמו, סך של 48,533, כאשר הסכום נושא הפרשי ריבית והצמדה מיום 12.7.2006 ועד למועד התשלום בפועל, כאמור (לא מצאתי הצדקה להצמיד את המחירים למדד תשומות הבנייה, וההצמדה היא למדד הרגיל, היינו מדד המחירים לצרכן).

2. פער בין עבודות מבוצעות לעבודות מתוכננות על פי חוות דעת המומחה, 614,728.77 ₪ פחות 544,025.69 ₪, סך של 70,703.67 ₪, כאשר על סכום זה יוסף מעם בשיעור 15.5% כאמור, והוא יעמוד על 81,662.7 ₪, כשגם סכום זה נושא הפרשי ריבית והצמדה מיום 12.7.2006 ועד למועד התשלום בפועל.

3. סך נוסף של 20,000 ₪ (כערכם היום) כפיצוי בגין הנזק הלא-ממוני, כמפורט לעיל.

4. בנוסף אני ישלם הנתבע לתובעת את הוצאות המשפט הכוללות את האגרה הראשונה ששולמה על ידי הנתבע, וכן את עלות מחצית שכר המומחה ששולמה על ידי התובעת.

5. כן ישלם הנתבע לתובעת שכר טרחת עו"ד בסך של 15% מן הסכומים שנפסקו כנגד הנתבע בהתאם לסעיפים 1-3 לעיל, כולל מע"מ.

הסכומים האמורים ישולמו על ידי הנתבע לתובעת בתוך 30 יום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק.

ניתן פטור ממחצית שנייה של אגרת ביהמ"ש, אשר אם שולמה תוחזר לב"כ התובעת ע"י המזכירות תוך 30 יום.

המזכירות תסרוק את סיכומי הצדדים לתיק בית המשפט.

ניתן היום, ז' טבת תשע"ב, 2 ינואר 2012, בהעדר הצדדים.

ערן מוזה, שופט



בית משפט השלום בקריות

ת"א 397-08 עמאד טאהא עבודות בניין ופיתוח בע"מ נ' דמתי

