

בס"ד ר"ח אלול תשע"ב

## פסק דין

בעניין שבין:

**התובעת**

לבין:

**הנתבעת**

### **א. טענות התובעת**

למדתי אדריכלות והתחלתי לעבוד בזה. הכנתי עבודות עבור-12 משפחות שהכרתי מאזור מגורי הקודם וכולם היו מרוצים. הנתבעת פנתה אלי עם פרוגרמה מסוימת שהכינו לבית מאחר שלא הסתדרה עם האדריכלית הקודמת. כיון שכל לקוחותי הגיעו מהיכרות אישית, אני מסתדרת איתם ולא כותבת חוזה. אני רגילה לומר ללקוחותי שאני לוקחת מחיר כולל של 12000 ₪, כך אמרתי להנתבעת והיא הסכימה. על הכנת התוכנית עד השלב של ההגשה לועדה אני לוקחת 65%, מתוכם- על גרמושקה 10%, לאחר ההגשה והאישור אני לוקחת את השאר. (נשאר עוד 10% לפיקוח על הבניה). ישבתי עם הנתבעת בבית אצלי וגם התכתבנו במיילים. השקעתי שעות רבות, לפחות 150 שעות וזה הרבה מעל הממוצע. היא שינתה את דעתה כל פעם ואני קיבלתי על עצמי את העבודה מתוך מחשבה שבסוף יהיה בסדר. באיזה שלב היא רצתה להכין סקיצה גם לקומה שניה ואמרתי לה שזה ייקר את העבודה ל15000 ₪, היא אמרה שאין בעיה. סה"כ היו לה 4 פרוגרמות חדשות והכנתי סקיצות רבות. בדרך, היא רצתה להתייעץ עם אדריכליות מנוסות יותר הסכמתי ואפילו באתי איתה יחד, וגם את השינויים שלהם הכנסתי. לבסוף היא החליטה לעזוב.

אני תובעת סכום של 17000 ₪. הסבר התביעה -55% מהמחיר שסוכם על הסקיצות והחזיתות עד הכנת החומר להגשה לועדה=8250 ₪. (אע"פ שלא הוגשה התכנית אבל היא היתה מוכנה להגשה ובגלל הנתבעת הדבר התעכב). חוץ מזה, מכיון שהנתבעת לבסוף לא רצתה להמשיך, אני תובעת עוד כ-70 שעות של עבודה שירדו לטמיון-8400 ₪.

נכון שלא אמרתי לה שהיא תשלם זאת אך כיון שהיא ביטלה ויוצא שהשקעתי לריק את זמני אני מבקשת את מה שמגיע לי. מחיר שעה שלי היא 120 ₪, סה"כ 16650 לפני מע"מ.

**ב. טענות הנתבעת**

אני מכירה את התובעת שנים ואנו שכנות טובות. התרשמתי מהעצות שהיא נתנה לי ובשלב מסוים פניתי לתובעת שתיקח על עצמה לתכנן את הבית. זה בית יקר והוצאנו את כל החסכוניות עבורו. ביקשתי ממנה כמה פעמים לכתוב חוזה אבל היא התחמקה. רציתי מאוד לעבוד איתה והאמנתי שבסוף זה יסתדר אבל לצערי גיליתי שהיא לא מנוסה מספיק. תנאי העבודה שלה אינם מקצועיים, היא עובדת בבית 'בין לבין' וזה מקשה. השקעתי הרבה שעות ונסיעות אך לבסוף לא הרגשתי שלימה, במיוחד שמדובר בסכום גדול וחששתי לטעות. מנסיון שלי, התשלום על תוכניות בשלב זה הוא 30% רק על הסקיצות. מעולם לא חתמתי על המשך לשלב הבא. מעבר לכך, יש סדר בעבודה, רק לאחר סיום הסקיצות והסכמת הלקוח ממשיכים לשלב הבא, מבחינתי לא היה סיום של השלב הזה ולכן איני חייבת יותר מכך. נכון שהתובעת המשיכה קדימה וסחבה אותי איתה אבל אני לא התכוונתי להתקדם. בכל מקרה, מבחינתי לא היתה שום כוונה לשלם אלא עד שלב ראשון של 30%. כל הסיכום על 65% לא נאמר מעולם.

מלבד כל זאת, התברר לי שאחוזי הבניה המותרים בשטח שלנו הם רק 250 מ"ר רבוע. התובעת תיכננה בית הרבה יותר גדול - 274 מ"ר. אומנם יש אפשרות להגדיל את השטח אך כל תוספת דורשת ועדה מיוחדת ותשלום של 1000 ש"ח לכל מ"ר נוסף. נתון זה לא נאמר לי על ידי התובעת ואם היינו ניגשים לוועדה בלא בקשה לחריגה לא היינו עוברים! התברר למפרע שכל עבודתנו היתה לריק כי היינו צריכים לשנות שוב ולכל דבר יש השפעה.

**ג. תשובת התובעת**

הייתי מודעת מראש לענין של ה חריגה מעבר ל 250 מ"ר ודיברתי על כך עם התובעת, יש לי ראייה במיילים המצורפים.

**ד. ברור דין**

מתוך קריאת המיילים שהציגה התובעת, נראה בבירור שהנתבעת הלכה עם התובעת קדימה והסכימה להגשת התוכניות לוועדה. היא ביקשה מהתובעת שתזדרז לסיים את כל מה שצריך כדי להגיע מוכנים לוועדה, סקיצות סופיות עם חזיתות. מתוך קריאת המיילים נראה שאכן התובעת עבדה על החומר והוא היה מוכן להגשה לוועדה או קרוב לכך, אלא שמסיבות טכניות הדבר לא יצא לפועל. בינתיים, הנתבעת רצתה שינויים והדבר התגלגל והגיע לחוסר הסכמה. מבחנתנו דבר זה נחשב כהסכמה וחתימה על הסקיצות. לכן, יש לקבל את טענת התובעת שהיא זכאית לקבל את הסכום המגיע לה עד השלב של לפני ההגשה לוועדה.

**ה. תמחור העבודה**

יש לברר מהו התשלום המוטל על הנתבעת עד לשלב הגשת התוכניות לועדה. במקרה שלפנינו לא נכתב חוזה ולכן מה שקובע הוא מה שסיכמו הצדדים בעל פה.

אמנם, יש וויכוח בין הצדדים על מה שנאמר בע"פ, התובעת טוענת שאמרה 65% כולל הגרמושקה וכיון שלא הגיעו לשלב הגרמושקה יש להפחית 10%, ואילו הנתבעת מכחישה וטוענת שמעולם לא נאמר לה סכום כזה. מכיון שישנה הכחשה, הדין הוא שיש לקבוע מהו הסכום לפי מה שמקובל ונהוג במקרים דומים, והוא מנהג המדינה (שו"ע חו"מ סוף סי' רטו וסי' רלב סעיף ו).

לאחר בירור עם אנשי מקצוע מתחום האדריכלות, התברר לבית הדין שהמקובל הוא לקחת על מקרה שבו הלקוח חוזר בשלב זה לאחר שהחומר מוכן להגשה ולפני הכנת הגרמושקה הוא 50%.

אמנם, לא הוכח חד משמעית שהעבודה הושלמה אך בהתחשב בסכום הנמוך של העבודה כולה בהשוואה לאדריכלים אחרים, ובהתחשב בכך שיש הלוקחים בשלב זה יותר מכך, בית הדין החליט שבמקרה זה יש לחייב 50%.

**לכן, הסכום לחיוב הוא 50% מכלל העיסקה, כלומר 7500 ₪ לפני מע"מ.**

**ו. תביעה על שעות עבודה**

ביחס לחלק השני של התביעה על שעות העבודה המרובות של התובעת.

כאן יש לומר שזכותו של לקוח לחזור בו באמצע העבודה אם לדעתו אין התוכנית תואמת את ציפיותיו. לכן אין לחייב את הלקוח למפרע על העבודה שנעשתה. אף אם הייתה השקעה הרבה מעבר למוצק, ישנה זכות חזרה ללא תוספת תשלום על מה שנעשה למפרע. מבחינת הסכום העבודה הכלל כלול במחיר הראשון. אופי העבודה הזו דורשת התחשבות מירבית ברצון הלקוח ואך טבעי הוא שיש לקוחות המשנים דעתם מכיון שמדובר על סכום גדול שהם משקיעים. הדרך של אדריכלים להתמודד עם בעיה זו היא, להגדיר בשלב מסוים שכל שינוי משמעותי יחייב בתשלום ובוודאי בשינוי פרוגרומה. אם התובעת היתה רוצה לחייב מעבר להסכם משום שהיו כמה פרוגרמות, היה עליה לומר במפורש שהיא לוקחת כסף נוסף על פרוגרמה חדשה, מכיון שלא עשתה כך היא מחלה על זכותה זו ולכן בית הדין דוחה חלק זה של התביעה.

**ז. מגבלות גודל הדירה**

לגבי טענת הנתבעת שהיתה טעות בסיסית של התובעת בעניין תכנון הבית מצד השטח המותר לבניה. מתוך המיילים מתבאר שהבעיה היתה ידועה, התובעת כותבת לנתבעת שהמותר הוא 250 מ"ר וכדי לעבור מידה זאת יש לעבור ועדה מיוחדת. אמנם לא מצויין שם על תשלום נוסף על כל

מ"ר אך ודאי שעצם העניין היה ידוע. התובעת טוענת שהיא אמרה במפורש גם נקודה זו. אנו מתרשמים שהנתבעת לא דייקה בכל מייל שנכתב ומצדה הדבר לא חודד. אך התובעת מצידה כן ידעה את הנתונים שהתבררו מאוחר יותר אצל האדריכלית החדשה. לגבי המע"מ, הנוהג המקובל במקצוע זה הוא לקבוע את המחירים ללא מע"מ, לכן הסכום הוא 8700, ומזה יש להפחית 4000 ₪ שכבר שולמו.

### ח. החלטה

הנתבעת צריכה לשלם 4700 ₪ לתובעת בתוך חודש ימים עד ראש השנה תשע"ג.

#### על החתום

\_\_\_\_\_

הרב שלמה בן יאיר

\_\_\_\_\_

הרב דרור טוויל

\_\_\_\_\_

הרב אריאל בר-אלי

### נספח

החלפת אדריכל בזמן תכנון הבית הינה דבר מצוי אולם במקרה שלנו שלא נכתב הסכם מסודר ותנאי התשלום לא היו מספיק ברורים, נוצרה אי הבנה אשר פגעה ביחסי הרעות בין בעלי הדין. אנו משוכנעים ששני הצדדים פעלו לאורך כל הדרך בתום לב ומתוך הערכה הדדית.

צר לבית הדין ששתי משפחות יקרות ואוהבות הסיטו את הויכוח הכספי לתחומים אחרים אשר גורמים לשני הצדדים צער. אנו מצפים שלאחר קבלת פסק הדין, שתי המשפחות יעזבו את העיסוק בכל הנושא ויחלו לשקם את היחסים ביניהם. חכמים ציוונו על אהבת האמת והשלום ולאחר שנעשה הדין ראוי שיחזור לשרור השלום בין הצדדים, 'והאמת והשלום אהבו'