



ב"ה, *** תשע"ד

2014

תיק מס' 73079

פסק דין ביניים

לבין

בעניין שבין

הנתבע

התובעים

א. רקע וטענות

הנתבע הוא קבלן וביצע תוספת בנייה עבור התובעים.

התובעים טענו כי יש שקיעה של אחד היסודות הגורמת לסדקים בקירות. התובעים הציגו את חוות דעתו של המהנדס ש"ש על פיה הסיבה לסדקים היא שקיעה של היסוד. ביה"ד קיבל את טענת התובעים בפס"ד ביניים שניתן בתאריך ***. לטענת שני הצדדים הנתבע ביצע באיחור את פס"ד הביניים ותיקן את היסוד ע"פ הוראות מר ש"ש.

מעבר לכך טענו התובעים לליקויים רבים בכל רחבי הבית, ובכלל זה לסדקים רבים בקירות. פס"ד זה עוסק באותן טענות לליקויים.

הנתבע טען כמה פעמים שהוא לא אחראי לליקויים, והוסיף וטען שאין בכוונתו לתקן או להגיע שוב למבנה לצורך תיקונים.

ב. חוות דעתו של מומחה ביה"ד מר במברגר

ע"פ החלטת ביה"ד מונה מפקח הבניה מר יהושע במברגר למומחה ביה"ד והוא בחן את המבנה והוציא חוות דעת. התקיימה ישיבה נוספת, ובה העיד מר במברגר.

את תוכן חוות דעתו של מר במברגר ניתן לחלק לשני חלקים עיקריים:

חלק א: בעיית היסודות

מר במברגר סבור כי הסדקים בקירות הבית נובעים מבעיה ביסודות של ההרחבה של המבנה. בהתאם לכך הוא סבור שיש לפתוח את היסודות ולתקן ע"פ הוראות מהנדס. לאחר התיקון יש לבצע תיקון חיצוני של הסדקים בקירות הבית.

חלק ב: ליקויי בניה נוספים

מר במברגר עבר על דוח חברת הדס שהתובעים הגישו והעיר את הערותיו.

בישיבה התייחס מר במברגר ושני הצדדים לסעיפי הליקוי השונים.

כעת נדרש ביה"ד להכריע בשתי הסוגיות שהעלה מר במברגר בעקבות התביעה.



ג. מי אחראי לבעיית היסודות

כאשר מתבצעת עבודת בניה בסדר גודל כזה יש צורך בהיתר בניה. היתר הבניה כולל חתימה של מהנדס (או הנדסאי) על התכנון ועל אחריותו לוודא את הביצוע התקין של העבודה.

במקרה זה העבודה נעשתה ללא היתר בניה ועל ידי קבלן שאיננו רשום. לפיכך, לא היה מהנדס שהתחייב לאשר את ביצוע הקונסטרוקציה.

בפועל, כפי שהעיד מר ש"ש (שהכין את התוכנית ההנדסית, עדותו בפרוטוקול ישיבה מס' ***) הוא נקרא לאשר את היסודות לאחר שבוצעו, כך שהוא יכול היה לבדוק רק שהברזל תקני ולא יותר. בשלב בו הוא הגיע לאתר לא היתה לו יכולת לראות האם היסודות בוצעו כראוי. הנתבע הסכים בישיבה לתקן את אחד היסודות לאחר שמר ש"ש הורה על כך, וביה"ד עיגן זאת בפסק ביניים. לאור הסכמת הנתבע, באותו פס"ד לא היה צורך להכריע מי אחראי לביצוע הלקוי של היסודות.

אולם, כעת, לאחר שמומחה ביה"ד העלה את החשש המסתבר ששני יסודות נוספים שוקעים, השאלה היא מי אחראי לכך?

לפנינו לפחות שלושה גורמים אפשריים אותם צריך לבחון: המזמינים (הנתובעים), הקבלן (הנתבע) או המהנדס. לכאורה שלושת הגורמים לא נהגו באופן ראוי:

הקבלן נהג שלא כדין בכך הזמין מהנדס לראות את היסודות לפני היציקה. ע"פ עדותו של מומחה ביה"ד, במסגרת תפקידו של הקבלן לבצע את התוכניות עליו להזמין פיקוח הנדסי לביצוע השלד. וכיוון שלא עשה זאת, הרי שלא עמד בהתחייבות שלו לביצוע העבודה.

אמנם, המהנדס נהג שלא כראוי בכך שלא וידא שיש פיקוח הנדסי על היציקות. אולם, אחריות זו היא בגדר "השבת אבידה" בלבד. רוצה לומר: המהנדס היה אמור לנסות ולמנוע נזק מהמזמינים ולומר להם שיש הכרח בפיקוח הנדסי על הביצוע. אולם, התנהלותו איננה בגדר נזק, אלא בגדר אי מניעת נזק ולכן הוא איננו אחראי.

אמנם, המזמינים נהגו באופן לא תקין בכך שלא הוציאו היתר בניה. אילו היו נוהגים כדין, הם היו נדרשים להחתים מהנדס על אחריותו לביצוע השלד. אולם, התנהלותם זו (שבוודאי התבררה בסוף כמי שהזיקה להם במידה רבה) איננה מסירה את האחריות מהקבלן לעמוד בהתחייבות שלו כנדרש.

לפיכך, אנו קובעים כי הנתבע הוא הנושא באחריות לשקיעת היסודות.

ד. איכות העבודה הנדרשת

לאחר הדוח של מר במברגר אין ספק שיש במבנה ליקויים להם אחראי הנתבע, זאת מעבר ובנוסף לאחריותו לבעיית היסודות. כעת יש לדון בשאלה מהי איכות העבודה הנדרשת מן הנתבע. רוצה לומר, גם אם הנתבע אחראי לליקויים, יתכן שהוא פטור מלשלם כיון שהעבודה היא ברמה הנדרשת. למשל בדוח המומחה מר במברגר נכתב כמה פעמים שהעבודה בוצעה ב"איכות ירודה", והדבר מעורר את השאלה איזו איכות נדרשה מהנתובע? בהמשך לכך עולה השאלה כיצד ניתן לקבוע אילו



לקויים מהווים חריגה מההסכם שבין הצדדים. שאלה זו מתחדדת לאור העובדה שההסכם שבין הצדדים הוא מינימאלי, ולא כולל מפרט מסודר.

כאמור, הנתבע קבלן וככזה הוא התחייב להגיע לתוצאות מסוימות (בניגוד לעובד שמקבל שכר על השקעת זמן ללא קשר לתוצאות). לגבי איכות התוצאות הנדרשת מקבלן אין התייחסות מפורשת בשולחן ערוך,¹ אולם, מדיני מקח טעות נלמד, שם נפסק (שו"ע חושן משפט רלב, סעיף ז):

כל הלוקח סתם, אינו לוקח אלא הדבר שלם מכל מום.

ומכאן, שכל מה שהקבלן התחייב הוא חייב לבצע, וכך נפסק בספר פתחי חושן (שכירות יג, הערה ט):

בקלוקל שאפשר לתקנו, דהוי כאילו לא גמר מלאכתו, וחייב האומן לתקנו, ואם אינו רוצה לתקן נראה שדינו כקבלן החוזר באמצע העבודה שידו על התחתונה.

לגבי היסודות שבהם נראה שהעבודה לא בוצעה כראוי – יש לתקן. כך גם בכל ליקוי שהוא בגדר חוסר.

כיון שהתובע הודיע כי אין בכוונתו לתקן, וכיוון שאת תיקון היסוד עליו הוחלט בפס"ד הקודם הוא ביצע באיחור של כמה חודשים, הרי שהמזמינים רשאים לתקן בעזרת קבלן אחר עם פיקוח הנדסי כנדרש.

כעת נדון בליקויים אותם הגדיר מומחה ביה"ד כ"איכות ירודה". כאן יש לשאול מהי איכות העבודה הנדרשת, שהרי אם אדם התחייב לבצע חלון אלומיניום, ישנן רמות שונות באופן משמעותי של חלונות אלומיניום, ובכל זאת כולן בגדר חלון אלומיניום.

כדי לעמוד על איכות העבודה הנדרשת, לאור העובדה שאין סיכום מפורש, עלינו לעיין בפרטי העסקה.

מדובר במזמינים שלא טרחו להוציא היתר בניה. היתר כזה היה מחייב אותם לעמוד בדרישות פיקוח שהיו כנראה מונעות את בעיית היסודות. כמו כן, הם התקשרו עם קבלן לא-רשום ללא חוזה מפורט וללא מפרט כלשהוא. במצב כזה לכל הפחות ידם על התחתונה (ויתכן שאף ניתן לקבוע כי רמת הציפיות האובייקטיבית בהתקשרות כזו היא נמוכה).

לפיכך, לגבי כל מה שבוצע אבל ב"איכות ירודה" – לא ניתן לחייב את הקבלן בתיקון.

ה. החלטות

1. בעיית היסודות והסדקים – התובעים רשאים להזמין קבלן ומהנדס לצורך פתיחה של היסודות וביצוע חוזר אם הדבר נדרש. לאחר פתיחת היסודות, יודיעו הצדדים לביה"ד על

¹ ראו שו"ע חושן משפט שו, ג: "צבעו כעור", ובסמ"ע שם, ח.



עלויות הביצוע כפי שהוגדרו ע"י המהנדס. ביה"ד יחליט איזה פיצוי התובעים יקבלו. כמו כן, התובעים יודיעו לביה"ד מהי עלות תיקון הסדקים וביה"ד יחליט גם בעניין זה.

2. ליקויים נוספים – מומחה ביה"ד יתמחר את כל הליקויים שאינם בגדר "איכות ירודה". התמחור יעשה לפי עלות תיקון נקודתית. לדוגמא, לגבי ברז הפוך במקלחת, תחושב עלות התיקון כולל תיקוני קרמיקה נקודתיים ולא החלפת כל הקרמיקה בחדר (אף שאין להשיג אריחים תואמים לקיים).

פסק דין ניתן ביום *** תשע"ד, *** 2014.

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב אליעזר שנקולבסקי,
אב"ד

הרב גדעון בנימין