

בס"ד

ליקויי בניה

התובעים, קבוצה של חמש משפחות, רכשו מהנתבעת, חברת בניה, דירות בפרויקט בנייה שלה. בשנים הראשונות התגלו ליקויי בנייה עליהם דווחו שוב ושוב לנתבעת, אולם היא לא תקנה את הליקויים, ביניהם ליקויי רטיבות חמורים. התובעים הגישו תביעות כנגד הנתבעת לבית המשפט, בדרישה לקבלת פיצויים כספיים שיאפשרו להם לתקן את הליקויים בכוחות עצמם, אולם בית המשפט הפנה אותם לבית דין לממונות הפוסק על פי ההלכה, על יסוד סעיף בוררות בהסכם רכישת הדירות עליו חתמו. התובעים פנו לקליניקה על מנת שתסייע בהגשת התביעה. על יסוד חוות דעת מהנדס מומחה מטעם התובעים על הליקויים, הוגשה תביעה שכללה גם פיצוי על נזקים עקיפים שנגרמו עקב הליקויים.

בבית הדין התקיימו מספר דיונים בייצוג הקליניקה, שבהם טענה הנתבעת כי הליקוי העיקרי בדירה הוא עיבוי (קונדנסציה) שהתובעים היו יכולים להתגבר עליו על ידי שימוש שונה בדירה – בין השאר על ידי אוורור רחב יותר של הדירות. הנתבעת טענה גם שהיא פעלה לפי התקנים המחייבים בארץ ולכן גם אילו הייתה לתובעים בעיה קשה מאד של עיבוי, אין בכך להצביע על ליקוי שעליה לתקן. בנוסף, הנתבעת בקשה שאם יחליט בית הדין לחייב אותה בתיקון הליקויים, היא כחברה קבלנית, תבצע את התיקון בעצמה – דבר שיחסוך לה הוצאות מיותרות. אם בכל זאת יחייב אותה בית הדין להעביר את הביצוע לקבלן אחר – היא מבקשת לשלם לקבלן, לא מראש, אלא תמורת ביצוע העבודה בכל שלב. בהסכמת הצדדים מינה בית הדין מומחה שאישש את קיומם של ליקויים בדירה, והצביע גם על בעיית הרטיבות, מקורה ואופני הטיפול בה.

בפסק הדין שניתן, דן בית הדין במספר שאלות:

1. האם כשל בתפקוד הדירה די בו לבטל מקח או לחייב את הקבלן בתיקונו גם כשהקבלן לא חרג מהתקנים והתקנות המקובלים?

בית הדין פסק כי העיקרון המחייב הוא שאדם הקונה נכס "אינו לוקח אלא הדבר השלם מכל מום" (רמב"ם הלכות מכירה טו ו; שו"ע חושן משפט סי' רלב סעיף ז). עם זאת לא כל פגם הוא "מום" אלא: "כל שהסכימו עליו בני המדינה שהוא מום שמחזיר בו מקח זה מחזירין, וכל שהסכימו עליו שאינו מום הרי זה אינו מחזיר בו אלא אם פירש, שכל הנושא ונותן סתם על מנהג המדינה הוא סומך" (רמב"ם שם הלכה ה; שו"ע שם סעיף ו). אם היה המום ניתן לתיקון מבלי שישתנה גוף המקח, כגון שמכר לו בית ונמצא שהושחרו הכתלים מעשן או נעקרו הדלתות והחלונות, אין הלוקח יכול לבטל את המקח; על המוכר לתקן בעצמו או לממן את התיקון שעושה הקונה ו"ינכה לו מן הדמים כדי שיחזיר הבית לקדמותו ויקיים המקח" (שולחן ערוך שם הלכה ה). על פי עקרונות אלה במום שניתן לתיקון גם אם המוכר הוא זה המבקש לבטל את המקח והלוקח דורש ממנו לתקנו (לדוגמה: שוויו של הנכס הפגום עלה מאז שמכר אותו ללוקח והוא שווה יותר עתה ממה ששילם הלוקח עבור נכס שלם), המקח קיים ועל המוכר לשלם לתקנו. הסיבה לכך היא שמום שניתן לתקנו בהגדרה איננו מום המבטל את המקח אלא מחייב את המוכר בתיקון.

בכל ההלכות הללו אין בעובדה שהקבלן או בעל המלאכה "לא חטא" - כלומר לא חרג לרעה מתקנות הבנייה - כדי לשלול את טענתו הצודקת של הלוקח: "בחפץ שלם אני רוצה" כשקיבל מהמוכר בית שאינו מתפקד כנדרש. לדוגמה, כותל העומד ליפול הוא מום המבטל את המקח ואין צורך לברר מדוע הוא רעוע. לעניין זה התקן הוא אכן חשוב: מצד אחד, אם לדוגמה, התקן היה מחייב את הקבלן לכלול בכל דירה אמצעי חימום וקירור, מנהג המדינה היה רואה בחסרונו מום. "מום נקבע לפי כל

דבר ודבר והרגלי השתמשותו" והתקן המחייב מייצר מנהג (פסקי דין - ירושלים דיני ממונות ובירורי יהדות ג פס"ד המתחיל בעמוד קה, בעמוד קו). אך השפעת התקן היא חד-כיוונית: העדר דרישה בתקן לא מלמד שדירה שאיננה ראויה לשימוש רגיל הוא "חפץ שלם". מנהג המדינה נקבע לא רק על ידי תקן אלא גם על ידי הנהוג בפועל. לכן כשאי- אפשר להשתמש בדירה שימוש רגיל מבלי תיקון שאיננו נהוג שהרוכש הוא שמבצע אותו, המנהג רואה בדירה זו חפץ בלתי-שלם ועל הקבלן לתקן את הכשל במוצר שסיפק. על פי הכלל ש"המוציא מחברו עליו הראיה" על הלוקח להראות שהדירה לא ראויה לשימוש רגיל על פי המנהג. אם לאחר מכן יטען המוכר שהתיקון המקובל הוא במעשה שעל פי המנהג לא הוא אלא הלוקח מבצע אותו, עליו להוכיח את טענתו.

גם לפי החוק מחוייבת הנתבעת לתקן את הליקוי. בסעיף 4(א) לחוק המכר (דירות) תשל"ג – 1973, נקבע: "המוכר לא קיים את חיוביו לקונה או לקונה המשנה אם התקיים אחד מאלה: ... (2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה או הקונה המשנה".

לשון החוק ברורה: בתקופת הבדק כל עוד לא הוכיח הקבלן שהקונה אחראי לכשל הוא אחראי לתיקונו. גם אם יוכיח שפעל לפי כל התקנות הכשל בתפקוד הוא באחריותו. המבחן הקובע בתקופת הבדק הוא מבחן התוצאה.

2. מתי מתקבלת דרישת הלוקח לא לאפשר לקבלן שחויב בדין לתקן את הבית לבצע את העבודה בעצמו?

בית הדין פסק שאדם רשאי לפטר אומן אותו העסיק בחוזה לעבודה ממושכת. לדוגמה מי שהעסיק מורה לבנו – אם קלקל את עבודתו שלוש פעמים, יש פוסקים שאין מתירים לו לפטר את האומן עד שהתרה בו ולא השכיל העובד לשפר את עבודתו (שו"ע חושן משפט סי' שו סעיף ח).

מכאן שרשאי מעסיק לפטר קבלן באמצע עבודתו אם מתגלה שהוא איננו מסוגל לעשות את העבודה שהוטלה עליו (פתחי חושן חלק ד פרק י סעיף יב) או שהוא איננו פועל לפי הנהוג במקום (רמ"א חושן משפט סי' שלג סעיף ה; ראה פתחי חושן שם הערה כד). עם זאת, אין די ב"חוסר אמון" בין המעסיק לבין הקבלן כדי להתיר למעסיק לפטר את הקבלן ובמקום זה לתקן בעצמו את החסר על חשבון הקבלן (ראה פסקי דין - ירושלים דיני ממונות ובירורי יהדות ג פס"ד המתחיל בעמוד קה, בעמ' קה ו – קט).

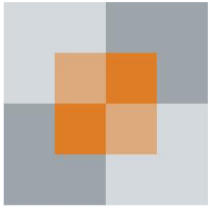
במקרה בו מותר לקונה לפטר את הקבלן, זכאי הקונה להשלים את החסר בדירה על חשבונו של המוכר/ הקבלן- "ינכה לו מן הדמים כדי שיחזיר הבית לקדמותו ויקיים המקח" אך הוא איננו זכאי לדרש ניכוי דמים ולהשאיר את המום כפי שהוא.

נכונות להשאיר את המום כפי שהוא משמעותה הודאה של הקונה שאין כאן מום (שו"ע חושן משפט סי' רלב סעיף ד).

גם על פי חוק מכר (דירות) האמור כאשר 'התגלתה אי-התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר. אם חזרה והתגלתה אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית, או שתיקונה של אי-ההתאמה או אי-ההתאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון'.

נפסק:

לאור כל זאת, פסק בית הדין כי יש לקבל את חוות דעת המומחה מטעם בית הדין שקבע כי ישנם ליקויים בדירה, ויש לדחות את טענתה של הנתבעת כי הליקויים נובעים משימוש לא נכון בדירה וכי עמדה בתקן ולכן אין חובתה לפצות בגין ליקויי הרטיבות.



מערך הקליניקות
הפקולטה למשפטים
אוניברסיטת בר-אילן

הפקולטה למשפטים אוניברסיטת בר אילן

The Civil Legal Aid Clinic
in Jewish Law Tribunals

הקליניקה לסיוע אזרחי
על פי המשפט העברי

כן פסק כי התובעים זכאים לתקן את הליקויים בכוחות עצמם על חשבונה של הנתבעת, שכן נתנו לנתבעת הזדמנות לתקן את הליקויים והיא לא עשתה כן. לכן, על הנתבעת לשלם את הסכומים הנדרשים לתיקון הליקויים לאחר הצגת התובעים חוזה חתום ומחייב עם קבלן לבצע את התיקונים בגינם נפסקו התשלומים. מעבר לכך, סירוב הנתבעת במשך שנים לתקן את הליקויים גרם לנתבעים קושי ועגמת נפש, ובית הדין פסק להם פיצוי הולם גם בגין כך.