

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

פס"ד של פשרה

בתביעת תיקונים בדירות

תיק ממונות מס' 113-תש"ס

נושא הדיון

הרבנים א', ב' וג' השתתפו בעמותה לבניית דירות ביחד עם עוד רבים אחרים, והתשלומים של כל אחד שולמו לקופה המשותפת של העמותה. כל אחד מהשותפים בעמותה חתם על חוזה נפרד עם הקבלן, ובו פורטו דרישותיו המיוחדות בדירה שרכש לעצמו. בחוזה עם הקבלן נאמר שהקבלן הוא האחראי כלפי כל אחד מהקונים על בניית הדירה על כל פרטיה, ואם יהיו לקונה טענות בקשר לדירה יוכל לפנות לקבלן.

א' ב' וג' טוענים שבדירותיהם יש ליקויי בניה, ובהתאם לחוזה, הם תובעים מהקבלן ד' לתקן את הליקויים. הם מסתמכים בטענותיהם על חו"ד מומחה מטעמם שבדק את הדירות, ואשר לפי דעתו כמה ממרכיבי הבניה אינם מתאימים לתקן הנדרש, כגון הריצוף. מר ד' כופר בחיוב, וטוען שאת סוג הריצוף בחרו הקונים למרות שאמר להם שאינו ממליץ עליו. בענין ליקויים אחרים, מסתמך מר ד' על המפקח על הבניה שקבל את שכרו מהנהלת העמותה, שאישר את תיקנות הבניה. בהסכמת הצדדים, מינה בית הדין מהנדס בודק מיוחד שיכריע בין הצדדים, ולפי חו"ד שהגיש לביה"ד נמצאו רבות מטענות צד א' צודקות. ד' מצהיר בביה"ד כי הוא מוכן לתקן כמה ליקויים, ואת הריצוף הוא מוכן לצפות בקרמיקה (שהיא זולה יותר מהחלפת הריצוף). לפי הצעתו של ד', הוא יעשה את התיקונים בעצמו, בתנאי שיקבל שכר עבודה לכך מהנהלת העמותה. א' ב' וג' טוענים שאין להם אימון בד' שיתקן כראוי, והם דורשים שקבלן מטעמם יבצע אותם.

פסק דין של פשרה

א. בית הדין מקבל את התחייבות מר ד' לתקן את התיקונים בדירותיהם של צד א' בליקויים המנויים בכתב המצורף ממס' 1 עד מס' 8, בפיקוח המהנדס הבודק. על תיקוני הריצוף ראה

להלן סעיף ב. חובת התיקונים חלה על מר ד' בלי קשר לחשבונותיו הכספיים עם העמותה. שכ"ט המפקח יחולו על צד א'. על מר ד' לדווח לבית הדין בתוך 45 ימים האם ביצע את כל התיקונים.

ב. מקבלים את בקשת מר ד' לתקן את הריצוף והפנלים ע"י הדבקת קרמיקה לפי בחירת צד א'.

ג. לאור מכתבו של נציג הנהלת העמותה, רשאי צד א' לפתוח תיק תביעה בבית הדין כנגד הנהלת העמותה על כל הפגמים שהקבלן ביצע לפי הוראות הממונים עליו בעמותה, לפי רשימת הליקויים המנויים בכתב המצורף ממס' 9 ואילך, וכמו כן על הטענה שהעמותה הפרה את צו המניעה בענין עיקול כספים המגיעים למר ד'.

ג. בית הדין אינו מחייב את צד ב' בהוצאות הדיון, כולל שכ"ט השמאי.

וע"ז באעה"ח

(-) שמואל חיים דומב

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוי

השאלה לדיון

הנהלת עמותה שבונה בית ע"י קבלן שמבצע את הבניה באמצעות פועלים, וקרו קלקולים בבניה, מיהו האחראי על הקלקולים כלפי כל אחד מהקונים, האם זו הנהלת העמותה או הקבלן.

תשובה

בענין קבלן ששכר פועלים וקלקלו צמלאכתם, וא"א לגבות הנזק מהפועלים, האם חייב הקבלן אע"פ שלא הוא קלקל אלא הפועלים, או לא, ע"י פס"ד ירושלים כרך 3 עמ' 30 עפ"י נתי"מ סי' 37 ס"ק ט שאם היה רגיל למסור עבודה זו לפועליו, הדבר תלוי צמחלוקת הראשונים שהצ"ח הרמ"א צ"ע סי' רלא סעי' כד. ולדברי הסמ"ע סי' ע3 ס"ק לו צדעת הרמב"ם מה שמסר המלאכה לאדם זר חשיב פשיעה.

אמנם בניד"ד שהקבלן התחייב בחוזה עם הקונים שהוא אחראי לכל נזק וקלקול בצניה, פשוט שהתביעה היא כלפיו ולא כלפי הפועלים. אלא שיש לדון האם התחייבות הקבלן מסירה אחריות מהנהלת העמותה ששכרה אותו, ובהתחייבות שנתן לקונים יש לראותו כמי שמכר את הדירות לקונים, והעמותה שימשה רק כלינויר בין הקונים לבין הקבלן, או שאחריותה של הנהלת העמותה קיימת למרות ההתחייבות של הקבלן, מכיון שהקבלן פעל כשליח מטעמה, ולא הוא היה המוכר של הדירות אלא הנהלת העמותה, וצ"ע העבודה היה לפי הוראות שקבל מהנהלת העמותה, וגם התשלומים לא שולמו לקבלן אלא להנהלת העמותה וממנה לקבלן, והיא זו שמוחזקת בכסף.

ומסתבר שעל נזקים שעשה או גרם הקבלן או פועליו מדעת ענמו עלי הוראות מהנהלת העמותה, הנתבע הוא הקבלן ולא הנהלת העמותה, שהרי ע"כ התחייב בחוזה שלו עם הקונים. אצל נזקים וקלקולים שעשה הקבלן בהוראות הנהלת העמותה, אי אפשר לחייב אותו עליהם כיון שפעל מטעמה כדין, אך הנהלת העמותה אינה נקיה מתביעות כלפיה בנזקים אלה.