

בית דין ירושלים

לחיני ממונות ולבירור יוחסין

נמצא מום במספר רצפות

תיק ממונות מס' 1385-שע

צד א': א' ע"י טו"ד הרב פרידמן
צד ב': ב' ע"י טו"ד הרב פ' לוי

נושא הדין

א' שכר את ב' שיבנה לו את פנים הדירה שקנה, כולל ריצוף, לפי הסכם ומיפרט טכני שערכו ביניהם. טוען א' שבכמה רצפות בחדר הסלון יש כתמים שחורים, וכדי להחליפם יש צורך - מבחינה טכנית, וגם משום שלא יימצאו מרצפות חילופיות מאותה סידרה בדיוק - להחליף את כל הריצוף. משיב ב' שהזהיר את א' מלכתחילה שהרצפות שבחר אינן ממין משובח ועלול להיות בהן פגמים (על כך משיב א' שהיה על המרצף לראות את הפגם ולא לרצף בהן), והוא מוכן לפצות את א' בכסף עבור הצער שיש לו מהפגם.

הבודק שנתמנה ע"י בית הדין, מר אדלר, נשאל מה התפרש במחיר בין הדבקת קרמיקה על הריצפה הקיימת לבין החלפת הריצוף, והוא השיב שהחלפת הריצוף תעלה 13.000 ש"ח, והדבקת קרמיקה תעלה 7.000 ש"ח. יצוין שהדירה הנ"ל מושכרת לשוכר שגר בה כל הזמן.

פסק דין של פשרה

על הנתבע לפצות את התובע בסכום מסויים.

(-) שמואל חיים דומב

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

השאלה לדיון

שכר פועל לרצף לו ונמצא מום במרצפות שאי אפשר לתקנו אלא ע"י החלפת כל הריצוף.

תשובה

כשמדובר לענין מקח טעות, פסק צו"ע סי' רל"ב סעי' ה': ראו"ב מכר בתים לשמעון וכו' ונתברר שנכנסו עכו"ם קודם המקח וקלקלו קלת מקומות ועישנו הכתלים ועקרו דלתות הבית והחלונות, אין שמעון מטלטל המקח מחמת זה שהרי מוס זה עובר שניתן לתקנו. וכתב צפרישה שם ס"ק ה' דודאי אם היה הקלקול פחת וחסרון גדול בבית היה הדיון עם שמעון שיכול לומר איני רואה בבית מקולקל אפילו ע"י ניכוי. ובגמ"מ סי' רל"ג ס"ק ד' ז"יין למש"כ במקור חיים על הל' פסח דדוקא אם ראוי לגור בדירה בלי התיקון, אבל אם לא ראוי לגור בה בלי תיקון הוי מוס גמור וצטל המקח.

אמנם מוס שמכער את המרצפות, אך אפשר לגור בבית בלי תיקון, הרי לפי הגמ"מ אין זה חשוב מוס גמור לצטל את המקח. אלא שיש לעיין האם חייב להחליף את כל המרצפות בהוצאה יקרה בגלל מספר קטן של רצפות מכווערות, או שחייב לפנות את צעה"כ צפי"ו כספי על הנזק, ששיעורו פחות מאשר החלפת כל המרצפות. וז"ע.

אך כשהקבלן נשכר ע"י צעה"כ לרצף את דירתו, ואת הריצוף קנה הקבלן בשליחותו של צעה"כ, ואח"כ נמלא שריץ"פ בכמה מרצפות לקוויות, בזה אין לדון משום מקח טעות ואונאה אלא משום שלא עשה את שליחותו ושכירתו כפי שנשאל ונשכר, ולהיפך, ע"י ריצוף מכווער הוא הזיק את ביתו, כמו מי שחפר צורות בחצר חבירו, וכאן יש לדון כמה הוא הנזק.

וכראה שהדבר תלוי במנהג המדינה, אם במקרים כאלה נוהגים לחייב את המרצף להחליף את הכל, הרי שעל דעת כן נכנס לעבודה, אך אם נוהגים לפנות על הנזק, אינו חייב יותר מכך. ומכיון שהמנהג אינו אחיד וקבוע, יש המחייבים כך ויש המחייבים כך (ראה: "זכויותיו של רוכש דירה" בן עזרא, עמ' 105 ועמ' 141, שבת"א 6051197 ות"א 3258193 ות"א 20804102 חייבו כמה בתי משפט את הקבלן להחליף את כל המרצפות, ואילו הבודק שנתמנה מטעם בית הדין העיד שצ"מ"ש אחר פסק פי"ו כספי בלבד), ע"כ נראה לפשר ולחייב את הקבלן במחיר שעולה להדביק קרמיקה על הריצפה.

אברהם דוב לוי.

ב

דיון שלפנינו כשהוא משום מקח טעות, אין לדון בו משום פי"ו אלא משום מקח טעות ואונאה, דאם הלווקה היה ממנה במפורש שהוא יחזיר את המקח (ע"י מחנ"א הל' אונאה סי' ו') אז היתה טענתו קיימת

ומחזיר את המעות, אבל אם אין כאן תנאי מפורש, אזי אם עדיין שם מרצפות עליהם (עיי' שו"ת הרא"ש כלל ו' סי' ו', ועיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' עב) אין כאן ביטול מקח, אם נהגו צמדינה לא לבטל מקח כגון דא (עיי' רמב"ם מכירה פ"ה), ועל המום יש לדון בו רק משום אונאה. וצנידון דידן הבדל המחיר בין מרצפות עם אותו מום או בלעדיו נמוך בהרבה מהחלפת כל הריטוף, ומסתבר שהוא גם נמוך מהדבקה קרמיקה. ואמנם י"ל דיש לדון גם האם דינו כאומן שפגע וניזוק חבירו ושבמוסף לזקק שנערך כפי הבדל ערכי הריטוף יכול בעה"ב גם לעכב משכר קבלתו משום דחייב לתקן או לתלם או דלמא לא מיקרי פשיעה, ואולי גם אפילו שזק אין כאן (עיי' ש"ך סי' שפ"ק ז בשם מהרש"ל עפ"י הראב"ן). ומאידך גיסא יש להסתפק האם כשהאומן חייב צמיקון נזקו האם אז חייבו דוקא צטורה של החלפת כל הרצפות או שרמת תיקון הנזק הנדרשת מספיקה גם בהדבקה הקרמיקה (ועיי' שו"ת הראב"ן ח"א סי' אלף נו (רמ"א צ"ע סי' שז עמ' ח), ועיי"ש ד"ה ומ"מ דתיקוני השגירות כלולים לפעמים בקבלתו עפ"י מנהג המדינה), לכן י"ל דשייד להתפשר כפי הולאות הדבקה הקרמיקה שהוא גם קרוב למחצית ההולאות של החלפת המרצפות. וצניד"ד שהקבלן הודיע שמוכן לפנות את א' על הצער שיש לו מהפגם, צוה גם נכון לסמוך על השמאי שהעריך שהדבקה הקרמיקה נחשב כפיצוי הראוי.

וציוד מנהג המדינה שהוא קובע בגדרי הקנין ולא בגדרי מזיק, חלוק יסודו ממשפטם של הערכאות, דמנהג המדינה בקנין שקובע את ביטול המקח (רמב"ם הנ"ל) תליא האם נוגעים להחזיר את המקח, ודבר זה תליא במנהג המון העם האם מחזירים בפועל (ואו לכל הפחות מקבלים את כל המעות), ולא בהחלטת שופטי הערכאות שדנים על זכויות הממוניות השונות. ופוק חזי מאי עמא דבר שאין נוגעים להחזיר את המקח (בפגם של מספר מרצפות), ואין דורשים להחליף את כל הריטוף, וכמו שהעיד הבדוק מטעם בית הדין שלפי ידיעתו כמעט אף אחד אינו מחליף. וגם אם ישנם אחרים שנוהגים כך ומקפידים משום הפגם צטורת ביתם המפואר, ולהם גם הכסף לגרור את הקבלן לתביעות בערכאות, אבל מנהג המדינה אינו כך, וצודאי לא במקום שבו נערך ההסכם והוא המקום הקובע למקח זה.

ואונה הוא משפט ערכאותיהם שאין דנים על הקנין אם הוא מקח טעות אלא דנים על דעתו של הקונה, גם בגדרי דברים שבלב והרגשת נזקו וקיפוחו, ולכן אין לדמות נידון זה להכרעת ערכאותיהם, הן משום דאין הם הקובעים את מנהג המדינה והן משום שאין הם דנים על הקנין.

ובמקום שהכריעו לפשר, כיון דצדיקנו אין דנים במקח משום פיצוי אלא רק משום אונאה, ובקבלתו משום חייבו קבלתו או נזק, לכן אין גם להעמיד פשרה דוגמת דינם של ערכאות, שהוא כמייקר אליוהם ח"ו, אלא יש להכריע עפ"י מנהגי פשרה שצדיקים אלו.

טוביה גולדשמידט.

הערה

יש לדון בשנמאלא מום במספר רצפות שקלי לתקן את המום - אם היה זה בבית מפואר ויוקרתי - יש להחליף את הרצפות של כל הבית, שא"כ יהיו שגיטוים בגוונים בין חדר לחדר, דבר שאינו מתאים לבית כזה, האם נחשב כתיקון של פנים חדשות כמו בניית כותל חדש, או לא.

א.ד.ל.