

בית משפט השלום בנצרת

02 פברואר 2019

ת"א 52432-11-13 כהן ואח' נ' תקומה - החברה להתיישבות בארץ ישראל בע"מ ואח'

בפני: כב' השופטת הבכירה- שאדן נאשף-אבו אחמד

תובעים

1. טל יסעור כהן
2. מורן יסעור כהן

נגד

נתבעים

1. תקומה - החברה להתיישבות בארץ ישראל בע"מ
2. איתי דנגור
3. יוסף דחלה לבניה בע"מ
4. יוסף דחלה
5. מנורה חברה לביטוח בע"מ

חקיקה שאוזכרה:

[פקודת הנזיקין \[נוסח חדש\] : סע 11, 84\(ב\)](#)

[תקנות הבטיחות בעבודה \(עבודות בניה\), תשמ"ח-1988 : סע 1, 6, 6\(ג\)](#)

[תקנות התכנון והבניה \(פיקוח עליון על הבניה\), תשנ"ב-1992 : סע 1, 2, 3, 4, 5, 5\(2\), 6, 7](#)

[חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965](#)

[תקנות התכנון והבניה \(בקשה להיתר, תנאים ואגרות\), תשל"ל-1970 - גירסא ללא שירטוטים : סע 15.02](#)

[תקנות התכנון והבניה \(רישוי בניה\), תשע"ו-2016](#)

פסק דין

לפניי תביעה כספית על סך 1,475,000 ₪, שהוגשה בעילות חוזית ונזיקית נגד הנתבעים - חברת הניהול, מפקח הבניה והקבלן המבצע- לתשלום פיצויים לתובעים, טל ומורן יסעור-כהן, בגין ליקויי בניה ונזקים נלווים שנתגלו בבית מגורים שנבנה ע"י הנתבעים, כל אחד בהתאם לתפקידו כפי שנקבע בהסכם ההתקשרות עמו.

רקע להליך, הצדדים לו והתנהלות דיונית

1. הבית הנ"ל נבנה כחלק מפרויקט הרחבה של קיבוץ רמת דוד, שאליו ביקשו התובעים להצטרף כחברים. מדובר בפרויקט בעל שני מסלולים: בניית בית מגורים וחברות בקיבוץ; ושניהם מוכתרים בסוף התהליך בהשלמת העברת זכויות הבעלות ע"ש התובעים, הכל בהתאם לשורת הסכמים שעליהם אעמוד בהמשך.
2. אין מחלוקת בין הצדדים, כי בחודש מרץ 2010 התקשרו התובעים עם הנתבעת 1, תקומה החברה להתיישבות בארץ ישראל בע"מ (להלן: "**הנתבעת 1**" או "**תקומה**") ב-"**הסכם שירותי ניהול לבניית בית**", לפיו נטלה תקומה על עצמה "**לייעץ, לתאם, לתכנן, לפקח ולנהל את הקמת הבית**" עבור התובעים.
3. הנתבע 2, איתי דנגור, שימש כמפקח על בניית בית המגורים של התובעים והאחראי הן לתכנון והן לביצוע שלד הבית (להלן: "**הנתבע 2**", "**דנגור**" או "**המפקח**") והוא מונה ישירות ע"י הנתבעת 1 ותפקידו הוגדרו בהסכם ההתקשרות שבין האחרונה לבין התובעים.
4. בין התובעים לבין הנתבעת 3, חברת יוסף דחלה לבניה בע"מ (להלן: "**דחלה**" או "**הקבלן המבצע**") נכרת באותו מועד הסכם שכותרתו "**חוזה מזמין-קבלן בנייה**", לפיו שימשה דחלה כקבלן "**עז מפתח**", כולל ביצוע בדיקות קרקע ובטון ומסירת בית מושלם וחובת תיקון כל ליקוי שיתגלה בו.
5. תחילה הוגשה התביעה כנגד שלושת הנתבעים הנ"ל ובהמשך התיר בית המשפט תיקון כתב התביעה על דרך של הוספת מנורה חברה לביטוח בע"מ, אשר בזמנים הרלוונטיים לתביעה זו הנפיקה לבקשת הנתבעת 1 פוליסת ביטוח עבודות קבלניות. כן הותר צירופו כנתבע נוסף של מר יוסף דחלה, הבעלים והמנהל היחיד של הנתבעת 3 (להלן: "**יוסף**"), וזאת מכוח חיובו האישי בחובות החברה-הנתבעת 3. להשלמת התמונה העובדתית יצוין כבר עתה, כי תקומה ומנורה שילמו לתובעים פיצוי שאינו שנוי במחלוקת בסך של 120,400 ₪ ואותו יש לקזז מכל פיצוי כספי נוסף שייפסק לתובעים במסגרת פסק הדין.
6. הצדדים אינם חולקים על כך, שבמעמד מסירת החזקה בבית בחודש ינואר 2013 או בסמוך לכך, נערך פרוטוקול מסירה ונצפו סדקים בקירות הבית. כן אין חולק, כי לאחר גילוי הסדקים הנ"ל ביצע הקבלן המבצע שלושה **תיקונים** במהלך החודשים הראשונים שלאחר המסירה. ברם, משלא היה בתיקונים אלה, שהתבטאו במילוי חריצים וצביעה, על מנת לפתור את בעיית הסדיקה, נחלקו הצדדים בדעותיהם בדבר היקף הליקויים והתיקונים שיש לבצע והחל משלב זה התגלע משבר אמון בין הצדדים: בעוד שהנתבעים סברו שניתן לתקן את הליקויים בהתאם להצעות שניתנו על ידם לאחר ביצוע בדיקות שהוזמנו, גרסו התובעים שאין די בתיקון המוצע שיבוצע ע"י דחלה כדי להביא לפתרון הבעיה באופן המיטבי.

7. משניסיונות יישוב המחלוקות בין הצדדים לא צלחו, פתחו התובעים בהליך משפטי זה בחודש נובמבר 2013, היינו כ-10 חודשים לאחר מסירת הבית לידיהם, כשהם תומכים תביעתם זו במספר חוות דעת מקצועיות: חוות שמאי, מר דרור סלומון, חוות דעת הנדסית ערוכה בידי מר משה מלכה וחוות דעתו של ד"ר בן עזרא, אשר ביצע בדיקות בבית התובעים והמליץ על הריסתו ובנייתו מחדש. מנגד, חלקו הנתבעים על שיעור הנזק הנטען ומטעם הנתבעת 1 הוגשה חוות דעת הנדסית נגדית לאלה של התובעים.
8. ביום 14.12.14 ניתן תוקף של החלטה להסכמה דיונית שהושגה בין הצדדים ובית המשפט מינה את המהנדס, צבי המלי ז"ל, כמומחה מטעם בית המשפט, וזאת מבלי לגרוע מזכויותיהם של הצדדים לשמור על חוות דעת המומחים מטעמם, משלוח שאלות הבהרה וחקירת המומחה על חוות דעתו. מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל הלך לעולמו, לא לפני שנתן חוות דעתו וענה על שאלות הבהרה שנשלחו אליו פעמיים, אך בטרם התאפשרה חקירתו (להלן: "מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל"). מומחה זה מצא ליקויים שונים בבית התובעים, שעיקרם סדקים בצד המזרחי של הבית המעידים על כשל מבני שמקורו בתחום הביסוס ואי הפרדת הרצפה התלויה מהקרקע באגף הניזוק. המומחה הנ"ל העריך עלות תיקון ליקויים אלה בסך של 315,900 ₪ כולל מע"מ, נכון למועד חוות דעתו (20.3.16).
9. בהמשך, הורה בית המשפט ביום 27.4.17 על מינויו של השמאי, מר מוטי זייד (להלן: "מומחה ביהמ"ש זייד"), אשר ערך והגיש חוות דעת שמאית מטעמו לגבי ירידת הערך בבית התובעים אגב ליקויי הבנייה, וזו נאמדה על ידו בשיעור של 10% לאחר ביצוע התיקונים עפ"י חוות דעת מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל בסך כולל של 180,000 ₪.
10. ביום 15.05.18 הגיעו הצדדים לכלל הסכמה ולפיה נתקבלו ללא סייג חוות דעת המומחים מטעם בית המשפט, תוך וויתור על חוות דעת המומחים שהוגשו מטעם הצדדים.
11. התיק הועבר לטיפולו בחודש 7/2017 ועם קבלת חוות דעת המומחה הנוסף שמונה בתיק, ניתנו הצעות לסיום התיק שלא הבשילו לכדי הסכם פשרה. משכך, ניתן צו תצהירים, שגם לאחריו באו הצדדים ביניהם בדברים שלא הניבו פרי (ראו החלטות מהתאריכים 26.3.18 ועד 30.4.18) וכן התקיימו שתי ישיבות הוכחות, שבסיומן הגישו הצדדים סיכומיהם בכתב והתיק הובא לפניי למתן פסק דין. יש לציין, כי המחלוקת האמיתית בין הצדדים נוגעת לשאלת חלוקת האחריות בין הנתבעים לבין עצמם, לאור בעיית סולבנטיות של הקבלן המבצע, כאשר כל הנתבעים היו נכונים בשלב כלשהוא לשלם פיצויים לתובעים, בהתאם לחלוקה מסוימת. לחלוקה זו ולגובה הפיצויים אדרש בהמשך בהעדר הסכמות כאמור.

עיקר טענות הצדדים

12. להלן יובאו עיקר טענות הצדדים בסיכומיהם, אשר מצאתי בהן ממש לצורך ההכרעה בפלוגתאות שבתיק, ואי התייחסות לטענה מבין שלל הטענות שנטענו ע"י מי מהצדדים, משמעה דחיית הטענה או שלא מצאתי בה כדי להשפיע על התוצאה אליה הגעתי.

טענות התובעים

13. **אתחיל דווקא בסקירת טענות התובעים בעניין הנזק- התובעים מאמצים את האמור בחוות דעת שני המומחים שמונו מטעם ביהמ"ש (המלי ז"ל וזייד), המסתכמות שתייהן בסך 495,000 ₪ והכוללות אומדן הנזקים הישירים בגין העלויות הכרוכות בתיקון הליקויים וכן ירידת ערך המבנה שהסבו ליקויי הבנייה. עוד טוענים התובעים לסעדים נוספים בסך 72 אלף ₪, בגין ירידת ערך כתוצאה ממניעת קיומה של גינה בנכס וכן העדר אפשרות לבניית קומה שנייה, לפי אומדן השמאי מטעמם. כן הם עותרים לפיצויים בגין נזקים נלווים לנזקים הישירים והם: חיוב בגין תקורה עבור תיקון ע"י התובעים בעצמם שהוכר בהסכם שבינם לבין הקבלן המבצע בשיעור של 15%; עלויות שיקום הגינה; עלויות פינוי הנכס ושכ"ד לתקופת התיקון. סכומים אלה מסתכמים, לטענת התובעים, בסך 98 אלף ₪. בנוסף, מבקשים התובעים פיצוי בגין נזקים עקיפים הכוללים: מניעת הנאה ושימוש בחלק ניכר מהבית; מניעת שימוש בגינה לעבר ולעתיד; עוגמת נפש ובזבוז זמן המוערכים על ידם בסך 359 אלף ₪. הסכומים במצטבר עומדים ע"ס מיליון ו- 47 אלף ₪. נוסף על כך, עותרים התובעים לחיוב הנתבעים 3-4 בתשלום פיצוי נוסף, החל עליהם בלבד, בגין האיחור במסירת הבית ו/או איחור בביצוע התיקון והמגיעים, לשיטתם, לסכום של 240 אלף ₪. כל זאת, בתוספת הוצאות ההליך ולרבות אגרות, הוצאות מומחים ושכ"ט עו"ד.**

14. **אשר לסוגיית האחריות, טוענים התובעים שיש להטיל חבות 'ביחד ולחוד' על כל הנתבעים ביחס לכלל נזקיהם, מכוח [סעיף 11 לפקודת הנזיקין](#) [נוסח חדש], מאחר שלא ניתן במקרה דנן לבצע חלוקה בנזק שגרמו מספר מעוולים והמתבטא בכשל הקונסטרוקטיבי למבנה. לשיטתם, החלוקה הפנימית שבין המעוולים אינה מעניינם של התובעים, והפנו בהקשר זה לשורה של פסקי דין שבהם הוטלה אחריות ביחד ולחוד על קבלן ראשי ומפקח צמוד לגרימת ליקויי בנייה. בנושא האחריות, סומכים התובעים את יתדותיהם על קביעותיו של מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל, אשר מצא כי הנזקים מקורם בכשל קונסטרוקטיבי הנעוץ בשילובם של שלושה גורמים: כשל כלונסאות; אי הפרדת הרצפה וקורות הקשר מהקרקע; העדר חיבור בין העמודים לבין התקרה. עוד ביקשו התובעים לסמוך על תשובותיו של מומחה ביהמ"ש מלי ז"ל לשאלות ההבהרה ששוגרו אליו ובגדרן הוא אישר באופן חד משמעי, כי על הביצוע והפיקוח של הגורמים הללו אמונים הקבלן המבצע ודנגור, בלא שקבע אחריות בשיעור יחסי של מי משניהם.**

15. **אשר לתקומה, מקור החיוב ביחד ולחוד נשען הן על האדן ההסכמי- כחיוב עצמאי מכוח התחייבותה החוזית הבלתי מסויגת כמבואר בהסכמי ההתקשרות, לגרום לכך שכל הגורמים המעורבים בבניית הבית, לרבות הקבלן המבצע, המתכנן והמפקח הצמוד, יבצעו עבודתם במקצועיות ובהתאם לתכניות, ההסכמים והתקנים. כן נטלה תקומה על עצמה**

חבות ישירה לכל הפעולות שביצעו נותני השירות מטעמה, לרבות המפקח העליון והצמוד. בנוסף, התחייבה תקומה לדאוג לכך, שלכל נותני השירות תהיה פוליסת ביטוח מסוג אחריות מקצועית לכיסוי נזקיהם של התובעים אגב מתן השירותים. עוד נשען החיוב הנטען של תקומה על **האדן הנזיקי**- קרי תוצר הפסיקה המטילה אחריות שלוחית או משותפת ביחד עם המפקח הצמוד והקבלן הראשי. לטענת התובעים, רשלנותה של תקומה באה לידי ביטוי בכך, שהפרה התחייבויותיה החוזיות, לא העסיקה בעלי מקצוע מיומנים, לא פיקחה כראוי עליהם ועל בניית הבית ואפשרה מסירת בית לתובעים שהוא לקוי ואינו תואם את התחייבויותיה אל מול התובעים עפ"י חוזה ההתקשרות עמם.

16. **בהתייחס לדנגור**, מקור חיובו הוא בהפרת התחייבותו לבניית שלד הבית במקצועיות ובשלמות, וכן בהפרת התחייבותו החוזית כלפי התובעים כאחראי על ביצוע השלד, לפקח על פעולות הקבלן המבצע על מנת להבטיח, כי הנחיותיו המקצועיות מתבצעות הלכה למעשה ובכלל זה ההוראה שצוינה ביומן העבודה 006 בדבר הצורך להאריך את הקוצים בעמודים, לבצע קשירה של העמודים לתקרה, לפקח על ביצועה בטרם יציקת התקרה ולוודא כי השלד נבנה במקצועיות ובשלמות. כן יש להטיל עליו חבות מכוח עוולת הרשלנות, עת לא נתן הנחיות מקצועיות דרושות או נתן הנחיות חלקיות ללא פיקוח ומעקב מטעמו על יישומן של הנחיות אלו בפועל. עוד נטען למחדליו של דנגור כמפקח עליון, מפקח צמוד ומתכנן לעניין אי ביצוע קידוחי ניסיון במגרש התובעים והסתפקותו בקידוחי ניסיון של הפרויקט בכללותו, בניגוד להוראות התקן הישראלי 940 ולאמור בדוח יועץ הקרקע.

17. **לעניין הקבלן המבצע**, נטען ע"י התובעים כי מקור חיובו הינו משולב-חוזי ונזיקי: הפן הראשון מתבטא באי בניית השלד במקצועיות, אי ביצוע הוראותיו של המפקח דנגור והפרת התחייבותו החוזית לבנות את הבית ולתקן הליקויים במועדים שנקבעו; והפן השני, הלא הוא עוולת הרשלנות, המתבטא בכך שלא פעל הקבלן המבצע עפ"י הנחיותיו המקצועיות של המפקח דנגור כנדרש, במיומנות ובסבירות, בעת ביצוע הכלונסאות או עבודות הברזל והשלד בכללותו. **אשר ליוסף**, נטען כי יש לחייבו אישית בהיותו הבעלים והמנהל היחיד של דחלה, אשר לא הגיע לעדות כלל, חרף היותו נתבע באופן אישי, ותחת זאת שלח את אחיו, מחמוד דחלה, אשר אמנם לקח על עצמו אחריות לביצוע העבודות, ברם הדבר נעשה בידעו כי לא ניתן להיפרע ממנו. על יוסף הייתה מוטלת החובה למנות מנהל עבודה, שיבצע את עבודות הבניה במקצועיות, בהתאם לדוח יועץ קרקע, ותוך הקפדה על ביצוע נאות של הפרדת הרצפה מהקרקע וחיבור העמודים לתקרת המבנה.

18. **אשר למנורה**, טוענים התובעים ששתי הפוליסות שהונפקו לתקומה ולדנגור מכסות את מרבית נזקיהם הישירים והעקיפים בהתאם לכללי הפוליסות הללו. עוד נטען כי על מנורה לשאת בחיוב מכוח היותה מבטחת ישירה של התובעים וכל אחד מיחידי הנתבעים, כך שמנורה היא זו שתישא, הלכה למעשה, בתשלום נזקיהם של התובעים, ולאחר מכן תפנה אל תקומה ודנגור לגביית השתתפות עצמית מהם ואל הקבלן המבצע דחלה לגביית חלקו היחסי באחריות, כפי שייקבע בחלוקה הפנימית בין הנתבעים לבין עצמם. ככל שלרכיבי נזק

ספציפיים אין כיסוי בפוליסות של מנורה, אלה ישולמו ישירות ע"י דחלה, דגור ותקומה, יחד ולחוד.

19. עוד חזרו התובעים בסיכומיהם על בקשתם שבכתב התביעה להתיר להם **פיצול סעדיהם** בגין שני אלמנטים נפרדים: האחד- להתיר תביעה כספית נפרדת לשאר ליקויי הבניה ואי ההתאמות בבית שאינם ליקויי קונסטרוקציה וסדקים והיא חלה ביחס לכלל הנתבעים; השני- במקרה בו התיקונים עפ"י המתווה שקבע מומחה ביהמ"ש לא יביאו לפתרון הליקויים.

עיקר טענות תקומה ומנורה

20. מנורה ותקומה התגוננו יחדיו מפני התובענה דן והגישו את סיכומיהן במאוחד. טענתן הראשונה והמקדמית היא, שיש בסיכומי התובעים הרחבת חזית אסורה, שכן מנורה נתבעה בהתאם לכתבי הטענות מכוח היותה המבטחת של התובעים בפוליסת עבודות קבלניות ואין להתיר העלאת טענה אחרת מלבדה. עוד נטען כי סכום הנזק שייפסק (ככל שייפסק), שהינו מעבר ובנוסף לתגמולי הביטוח המגיעים לתובעים עפ"י תנאי הפוליסה האמורה ואשר שולמו להם זה מכבר ע"י מנורה בסך 120,400 ₪, יושת על יתר הנתבעים בהתאם לחלוקה המוצגת על ידי מנורה בסיכומיה. לטענתן, מירב נזקי התובעים הינם נזקי ביצוע, וככאלה מירב האחריות בגינם צריכה להיות מוטלת על כתפי הקבלן המבצע ובמיעוטה על שכמו של דגור, בעוד שאת תקומה יש **לפטור כליל מכל אחריות**.

21. עוד מעוררות מנורה ותקומה טענה מקדמית נוספת, שלפיה במסגרת סיכומיהם חזרו בהם התובעים מהסכמות דיוניות שהושגו בין הצדדים בכל הנוגע למשיכת חוות דעת המומחים מטעמם. כן עתרו התובעים בסיכומיהם לראש נזק של תקורה בשיעור 15% המיוחס לכלל הנתבעים וזאת בניגוד להצהרות באי-כוחם לפרוטוקול הדיון, לפיהן פריט נזק זה נוגע לנתבעים 3-4 בלבד.

22. מנורה דוחה בסיכומיה טענת התובעים המהווה אף היא הרחבת חזית אסורה, לפיה מנורה חייבת גם מכוח היותה מבטחת של תקומה וקבלני המשנה ומבטחת באחריות מקצועית של דגור, בעוד שכל אשר נטען ע"י התובעים בכתבי הטענות הוא, כי מנורה ביטחה את התובעים בפוליסת עבודות קבלניות.

23. מנורה מודה בסיכומיה, כי ביטחה את פרויקט בניית ביתם של התובעים בפוליסת ביטוח עבודות קבלניות (מוצג נ/2), שרק הפרק הראשון שבה (פרק הרכוש) העוסק בביטוח עבודות בניה/הקמה של הפרויקט, הוא הרלוונטי. זאת, משאין מנורה חולקת על כך, שהתובעים

- מבוטחים בעצמם בפוליסה הנ"ל וזכאים לתגמולי ביטוח על פי תנאיה בהתאם לפרק זה וללא קשר לסוגיית האשם ודי בהתרחשות המקרה הביטוחי כדי לזכותם בתגמולים אלה.
24. משהודתה מנורה בתחולת הפוליסה מסוג עבודות קבלניות, היא פירטה בסיכומיה גובה רכיבי הנזק המכוסים בפוליסה הנ"ל, בהתאם לקביעות מומחי ביהמ"ש והראיות שבתיק, והמגיעים לגובה הפיצוי שכבר שולם לתובעים כסכום שאינו שנוי במחלוקת (ראו פירוט בפרק 4 לסיכומיה). עוד נטען כי אין בפוליסה זו כיסוי ל-"נזק תוצאתי" מכל סוג שהוא, המוחרג בסע ד לפרק א לפוליסה, ומכוח החרגה זו אין התובעים זכאים לראשי נזק שעניינם נזקי ירידת ערך, אובדן שימוש, שכר דירה, עוגמת נפש וכל נזק אחר שנתבע על ידם ושאינו כלול בחוות דעת מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל.
25. בסיכומיה (ראו טבלה בסעיף 4.8) עורכת מנורה חישוב לנזקים הלא תוצאתיים, היינו שיפוץ המבנה, שבהם הכיר מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל ואשר מכוסים בפוליסה, לפי הפירוט הבא: הנזק הישיר מסתכם בסך של 185,455 ₪, לאחר מע"מ ובניכוי השתתפות עצמית, זכאים התובעים לסכום של 84,445 ₪. בנוסף, הנזק העקיף מסתכם בסך של 54,405 ₪, לאחר מע"מ ובניכוי השתתפות עצמית, נמצאים התובעים זכאים לסך של 34,405 ₪. סה"כ זכאים התובעים לקבל ממנורה על פי תנאי הפוליסה 119,850 ₪. הואיל וכבר שולמו ע"י מנורה תגמולי ביטוח בסך של 120,400 ₪, הרי שאין היא חייבת מאומה לתובעים.
26. אשר לסוגיית האחריות, נטען כאמור שאין להטיל על תקומה חבות כלשהיא בגין נזקי התובעים. זאת, משקבע מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל כי עסקינן בכשל ביצועי, הרי האחריות בגינו מוטלת על הגורם המבצע, כפי שקבע מומחה ביהמ"ש בתשובותיו לשאלות ההבהרה ובגדרן מצא להטיל את האחריות על הקבלן המבצע ודנגור (כמפקח ולא כמתכנן השלד). עוד מבקשת תקומה לדחות את טענת המעוולים במשותף, משאין בנמצא מקור נזיקי לחיובה של תקומה בנזיקין כאמור.
27. לטענת תקומה, אין גם מקור חוזי לחיובה מכוח הפרת חוזה ואף לא מכוח האחריות השלוחית שאף היא בבחינת הרחבת חזית אסורה, משאין לה זכר בעילות המנויות בכתב התביעה המתוקן. יתרה מכך, תקומה אינו עונה על ההגדרות של משותף, משדל, מעביד או שלוח של הנתבעים 2-4, כאמור בסעיפים 12 עד 14 לפקנ"ז. אשר לדנגור, לכל היותר הוא בבחינת "בעל חוזה" של תקומה ובהתאם לסע 15 לפקנ"ז לא ניתן לחייבה במעשיו של קבלן עצמאי. אשר לקבלן המבצע, מדובר בהתקשרות ישירה בינו לבין התובעים ולכן הוא אינו חוסה תחת ההגדרה של קבלן. כן אין לייחס לתקומה רשלנות בבחירת אנשי מקצוע, בניסי ון להיכנס תחת החרג שבסע 15 לפקנ"ז, שכן מי שבחר את אנשי המקצוע הייתה מנהלת הפרויקט ולא תקומה וממילא לא הוכח כי מדובר באנשי מקצוע בלתי ראויים, וגם אם ייקבע כי הקבלן התרשל אין בכך כדי להעיד על מי שבחר אותו כרשלו, בהינתן העובדה שכל יתר הבתים בפרויקט נבנו ע"י הקבלן ללא פגם.

28. תקומה דוחה את האחריות החוזית המיוחסת לה וטוענת בהקשר זה כי נוכח מבנה ההתקשרות הכולל, לרבות ניסוח החוזים ע"י הקיבוץ שהוא המזמין וכריתת הסכם הניהול בין התובעים לתקומה, הרי תפקידה של האחרונה התמצה בלתאם בין אנשי המקצוע בהם בחר הקיבוץ, ואין לגזור מכך- אחריות מטעמה למסירת בית מוגמר לתובעים, במיוחד כשההתקשרות לעניין ביצוע הבית הייתה כאמור ישירה בין התובעים לבין הקבלן המבצע.
29. לסיום, דוחות מנורה ותקומה בשתי ידיים שיעור הנזק הנטען (מעבר לקביעת מומחה ביהמ"ש) וזאת בהרחבה כמבואר על ידן בסעיף 6 לסיכומיהן שבו עיינתי. בקצירת האומר נטען, כי בכל הקשור לראשי נזק בדמות עלויות פינוי הבית; עלויות תקורה; החזרת גינה לקדמותה; ירידת ערך שמאית; ירידת ערך בגין מניעת גינה; מניעת בניית קומה שניה; מניעת הנאה ושימוש בבית ובגינה, יש לדחותם בהעדר הוכחה במיוחד נוכח הסכמת התובעים למשיכת חוות דעת המומחים מטעמם וכן בהעדר פסיקה של ראשי נזק אלה ע"י מומחה ביהמ"ש, ולכל היותר ניתן לפסוק לתובעים פיצוי בגין עוגמת נפש בסכום של 1,500 ₪ לכל שנה ובסה"כ 7,500 ₪, ולירידת הערך שנגרמה למבנה בסך 180 אלף ₪ זכאים בעליו של המבנה, קרי הקיבוץ ולא התובעים. לאור האמור, כל שנתר הוא הנזק הישיר שאמד מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל בסך 315,900 ₪, ולגביו נטען כי מששילמה מנורה סך של 120,400 ₪ אין היא חייבת עוד בתשלום כלשהוא; תקומה אינה אחראית ואין היא בגדר מזיק וככזו אין להטיל עליה חיוב ביחד ולחוד; ואילו יתרת הסכום 195,500 ₪ יש לפסוק בין יתר המזיקים (ללא תקומה ומנורה).

עיקר טענות המפקח דנגור

30. בסיכומיו מזמין דנגור את בית המשפט להתייחס אך לגדר המחלוקת, כפי שנתחמה בחוות דעתו של מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל ובתשובותיו לשאלות ההבהרה. לטענתו, משקבע מומחה ביהמ"ש כי הכשל המבני הוא תוצאה של כשל ביצוע ולא כשל תכנון, הרי האפשרות היחידה המסתברת היא קיומו של כשל ביציקת הכלונסאות הנמצא באחריותו הבלעדית של הקבלן המבצע, כאשר לא היה בידי המפקח למנוע הכשל הביצועי המתואר משלא ניתן לראותו.
31. דנגור מפנה לקביעת מומחה ביהמ"ש, שלא ייחס לו רשלנות בתפקידו כמתכנן שלד המבנה. עוד הוא טוען, כי לא דבק רבב בהתנהלותו כמפקח והראיה לכך, שאין בחוות דעת מומחה ביהמ"ש שום קביעה המבססת פגם בהתנהלותו ולא עלה בידי התובעים להוכיח כל כשל בעבודתו, לא בכובעו כמפקח ולא בכובעו כמתכנן שלד. כן נטען כי דנגור לא היה מפקח צמוד והוא לא שימש כמפקח מטעם התובעים אלא מטעם תקומה וככזה אין להטיל עליו אחריות למלאכת הקבלן ולאיכות הביצוע.
32. מחוות דעת מומחה ביהמ"ש מבקש דנגור להסיק, כי הסיבה המסתברת לכשל המבני (כשל ביסוד) אינה ניתנת לאבחנה, גם היום, ולכן לא ניתן לייחס לו רשלנות בגין כשל זה. בהקשר

זה הוא מפנה לתשובות המומחה לשאלות ההבהרה, לפיהן לא ניתן לפקח על יציקת כלונסאות באופן שימנע כשל בכלונס, משתפקידו שלו כמפקח הוא לבדוק האם הביצוע תואם לתכניות, במיוחד כשהביצוע נסתר לעין. לגישתו, אין כל רלוונטיות להערות הפיקוח שרשם ביומני העבודה, מכיוון שבתפקידו כמפקח, כך נטען, הוא נותן הערות לקבלן, כשהנחת העבודה היא שההערות הניתנות מבוצעות. כמו כן, נעדר הקשר בין מתן ההערות ע"י המפקח לבין הכשל המבני, משום שמדובר בדבר שהמפקח לא היה מסוגל להבחין בו.

33. דנגור דוחה את ניסיון התובעים לטעון להחלת הוראות תקן 940 על נסיבות העניין שלפנינו, זאת משום שמומחה ביהמ"ש שלל קיומו של כשל תכנוני ולכן אין כל רלוונטיות לתקן הנ"ל. כן דוחה דנגור עמדת התובעים לעניין הטלת חובת תיעוד שכבות קרקע, הנוגדת את קביעת מומחה ביהמ"ש ולפיה אין צורך בקידוחי ניסיון לכל מבנה וניתן להסתפק בידע המצטבר מהקידוחים שנעשו במבנים שכנים.

34. אף בפן ההסכמי לא ניתן, כך לטענת דנגור, ליצור חיובים הסכמיים במישור היחסים בינו לבין התובעים, שכן חיוביו היו ישירות מול תקומה ומכאן לא הייתה מוטלת על דנגור כמפקח חובת דיווח כלפי התובעים.

35. לטענת דנגור, סירוב התובעים לאפשר תיקון הכשל המבני משמש לחובתם ויכול וישפיע לרעה על טענות התובעים לנזק עקיף ולראש הנזק של עוגמת נפש ואף חוטא לחובת הקטנת הנזק, במיוחד שהייתה נכונות לביצוע תיקון מידי לכשל הבנייה על חשבון הקבלן המבצע. לפיכך, ביקש דנגור לקחת סירוב התובעים בחשבון בכל ראש נזק שייפסק, זולת הנזק הישיר.

36. בסיכומיו מבקש דנגור לסמוך ידיו על עדותו של אחיו של הקבלן המבצע, מר דחלה מחמוד, שהינו הרוח החיה של החברה הקבלנית, אשר אישר בעדותו שהחפירה הייתה תקינה, היציקה של הכלונסאות הייתה גם היא תקינה והעומק של הכלונס אף הוא היה תקין ותואם את התכניות. מעדות זו, בצירוף סירוב התובעים לבצע בדיקות סוניות, מסיק דנגור מסקנה אחת מסתברת והיא, שנוצרו מפולות קרקע בתוך היציקה שהביאו לחוסר רצף בבטון ולכן מדובר בבעיה הקשורה לביצוע של היציקה ובפיקוח לא ניתן היה למנוע את כשל הביצוע.

37. דנגור שולל את החלת עקרון החיוב ביחד ולחוד, מכיוון שבמקרה דנן יש מקום לשיטתו לעשות הפרדה בין אחריות הקבלן לבין זו של המפקח, ומפנה בסיכומיו לפסיקה התומכת בגישתו בדבר האבחנה האמורה בין כשל בביצוע לבין כשל בפיקוח והכוללת את הקביעה, שאין מפקח צמוד חייב להיות נוכח בעת ביצוע היציקה.

38. לעניין הנזק, דגור אינו חולק על גובה הנזק הישיר שקבע מומחה ביהמ"ש זאת בהתאם להסכמה הדיונית שבין הצדדים וטוען, כי אין לפסוק פיצויים העולים על הסך הכולל של הנזק הישיר המסתכם בסך 315,900 ₪ לאחר מע"מ, כקביעת מומחה ביהמ"ש. לעניין שאר

הנזקים הנטענים מצטרף דנגור לסיכומי תקומה ומוסיף וטוען לעניין הנזק העקיף, כי יש לדחות טענת התובעים בגין הנזק לגינה שהייתה מטופחת עד שייבשו אותה התובעים בעצמם. כן ביקש לדחות טענתם לעניין בניית קומה נוספת במבנה, שהוזכר אך בשלב מתקדם של ההליך במסגרת התצהירים. לסיום, נטען כי פועלם של התובעים, שהכשילו כל ניסיון כן ואמיתי לתיקון ע"י תקומה שהכירה באחריותה לנזק, מהווה "אשם תורם" השולל את הזכאות לפיצויים בגין נזק לא ממוני.

עיקר טענות הקבלן המבצע דחלה

39. את סיכומיהם הגישו הנתבעים 3-4 בתמציתיות ובהם נטען, כי העבודות בוצעו בהתאם להוראותיה של תקומה, שהיא הייתה אחראית על התכנון, הייעוץ והפיקוח בשטח, וכן בהתאם לתוכניות אשר נתקבלו ממנה ולאחר קבלת ייעוץ מקצועי מטעם יועץ קרקע קונסטרוקטור, מתכנן ומפקח מטעמה, כאשר בכל שלב משלבי הבניה התקבלו אישורים ביחס לכל שלב בטרם יחל השלב הבא, כך שגם יומני העבודה שניהל הקבלן המבצע אושרו ע"י המפקחים מטעם תקומה, ללא הערות בדבר אופן ביצוע העבודות באופן המעיד על כך, שמדובר בעבודה תקינה. לגישת הנתבעים 3-4, אלמלא האישור שניתן ע"י המפקח דנגור, היציקה לא הייתה מתבצעת. כל העבודות בוצעו לאחר שהתקבלו אישורי המפקחים. גם הנתבעים 3-4 ביקשו לייחס לתובעים חוסר שיתוף פעולה לתיקון הליקויים לאחר גילויים, ואף טענו כי הם בעצמם פנו לתובעים על מנת לתקן את הנזקים ועל חשבונם, ללא הועיל. הוסיפו וטענו, כי אין מקום לייחס לנתבע 4 (יוסף) אחריות אישית לשאת בנזקים הנטענים. מכל הנימוקים שנסקרו לעיל, ביקשו הנתבעים 3-4 לדחות את התביעה נגד שניהם.

הראיות

40. הצדדים הקדימו והגישו עדויותיהם בתצהירים : מטעם התובעים העיד התובע 1 בעצמו. מטעם תקומה העיד מר אופיר שטמרמן, המנכ"ל והבעלים של תקומה (להלן: "שטמרמן"). כן העיד דנגור בעצמו. מטעם דחלה העיד אחיו של יוסף, מר דחלה מתמוד (להלן: "מתמוד"). יוסף (הנתבע 4) לא התייצב למתן עדות ולא מסר תצהיר מטעמו.

פלוגתאות הטענות הכרעה

41. אלה הן הסוגיות המרכזיות הטעונות הכרעה בהליך דן, כעולה מטיעוני הצדדים לאחר שמיעת הראיות: למקרא הסיכומים עולה כי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת דרך התיקון היעילה של הליקויים שאותרו בבית התובעים; שאלת האחריות לנזקים אלה וחלוקתה וכן שאלת הנזקים הן הישירים והן העקיפים. שתי פלוגתאות נוספות שבמחלוקת נוגעות

לשאלת חיובו האישי של יוסף, הבעלים של החברה הקבלנית המבצעת, וכן סוגיית הכיסוי הביטוחי, קרי אלו נזקים מכוסים בפוליסה של מנורה ומי מבעלי הדין מכסה הפוליסה הנ"ל את אחריותם לנזקי התובעים.

דיון והכרעה

42. לאחר עיון בחומר הראיות וטיעוני הצדדים ולאחר התרשמות ישירה ובלתי אמצעית מהעדויות שנשמעו לפניי, הגעתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל, כאשר האחריות לנזקי התובעים שיוכרו כברי פיצוי תוטל על הנתבעים 1-4 כמעוולים במשותף לפי החלוקה הבאה: הקבלן המבצע 60%, המפקח דנגור 30%, תקומה 10%.

43. ניתן לחלק את הפלוגתאות בתיק לסוגיות המרכזיות שלהלן: (1) - אופן חלוקת האחריות בין הנתבעים - אחריות משותפת (ביחד ולחוד) או שמא אחריות נפרדת בהתאם לחלוקה מכומתת: קרי- האם יש/אין להטיל אחריות חוזית ו/או נזיקית על חברת הניהול (תקומה); מה תפקידו של דנגור (מפקח עליון ו/או מפקח צמוד) והאם יש/אין להטיל אחריות חוזית ו/או נזיקית על דנגור בכובעו כמפקח עליון ו/או כמפקח צמוד; האם יש/אין להטיל אחריות חוזית ו/או נזיקית על הקבלן המבצע והאם תושת אחריות אישית של מנהלה ובעליה של חב דחלה; (2) - גובה הנזק הלא ממוני משאין עוד מחלוקת בדבר הסכמת הצדדים לנזק הישיר שנקבע בחוות מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל (3) - סוגיית הכיסוי הביטוחי.

שאלות אלו תיבחנה לפי סדרן.

קביעות מומחה ביהמ"ש

44. כאמור הצדדים הסכימו לכך, שהם מאמצים את חוות הדעת של שני מומחים ביהמ"ש ובמקביל מושכים חוות דעת המומחים מטעמם (ראו הצהרותיהם בפרוטוקול הדיון מיום 15.5.18), ובכך למעשה הם אימצו את הפסיקה הקובעת, כי עם מינוי מומחה מטעם ביהמ"ש, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת. בית משפט לא ייטה לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן (ע"א 9323/04 מיצר לפיתוח בע"מ נ שותפות בנין 17 מתחם 5 (ניתן ביום 23.07.06)) והדבר נכון כפליים כשמדובר בסכסוך שעניינו ליקויי בנייה, המחייב היכרות עמוקה עם תחום מקצועי זה (ע"א 5602/03 סגל נ שיכון ופיתוח לישראל (ניתן ביום 28.02.05); ע"א 916/05 כדר נ פרופסור הרישנו (ניתן ביום 28.11.07)).

45. בענייננו, בביקור שערך מומחה בימה"ש המלי ז"ל כשלוש שנים לאחר מסירת הבית בתאריך 3.2.16, הובחנו על ידו נזקים המרוכזים בצד המזרחי של המבנה, בקו העמודים שמספרם (5,9,14,18), ונראו **סדקים ושברים** בקירות החזית. סדקים אלה, מוגדרים קטיגורית על גבול של שבר. מחוות דעתו של מומחה ביהמ"ש עולה, כי החדר הפינתי (חדר

הילדים) נמצא סגור ומפונה כתוצאה מאותם סדקים, באמצעות יריעות ניילון מבחוץ למניעת חדירת מים וכן תקרת החדר הייתה במעמד הביקור תמוכה. עוד נמצא כי, בחדרים האחרים באגף המזרחי נמצאו סדקים **החודרים** את **עובי הקיר** מהפינה העליונה לכיוון מרכזי הקירות באופן אלכסוני וכן סדקים שונים מפינות החדר אל פינות החלונות.

46. על סמך המתואר לעיל, הגיע מומחה ביהמ"ש לכלל מסקנה ולפיה הסדקים שנצפו מעידים על **כשל מבני 'מובהק'** באגף המזרחי של המבנה, ואלה התגלו בסמוך למסירת הנכס **והתרחבו**. מקורותיו של הכשל האמור - אליבא דמומחה ביהמ"ש - הם אחת מבין שתי אפשרויות **או** בשילובן יחדיו והן:

(א) **אפשרות אחת** - כשל באחד או יותר מיסודות/כלונסאות המבנה בצד המזרחי (כלונסאות מס 5,9,14 ו-18). סיבותיו של כשל ביסודות הוא אחד משניים: אי קידוח לעומק מספיק והמצאות הכלונס באזור בו מתבצעת תפיחת קרקע או קיומו של נתק בכלונס שנגרם מגלישת קרקע בעת הקידוח או התמוטטות דופן הקידוח לפני יציאת הבטון או במהלך יציאתו.

(ב) **אפשרות שניה** - אי ביצוע הפרדה נאותה של קורות היסוד והרצפה התלויה מהקרקע באגף האמור של המבנה. בעניין זה, גורס מומחה ביהמ"ש כי העדר הפרדה באמצעות ארגזי קלקר עם קצה חד, גורמת להעברת לחיצת הקרקע התופחת אל הרצפה ומשם לקירות. תזוזה כזו מתבטאת בקירות באמצעות סדקים בשל העדר תהליך עיבוי משמעותי.

47. עוד מצא מומחה ביהמ"ש כי, צורתם של הסדקים (מהפינה העליונה של החדרים מנקודת העמודים) מעידה על שקיעה של פינות השדה או התרוממות של מרכז השדה, וכך גם לגבי הסדקים באזור החלונות. הנה כי כן, הליקוי וסיבותיו הם אלו שתוארו בפירוט על ידי מומחה ביהמ"ש כאמור לעיל.

48. מאחר ותפקידו של המפקח דנגור היה דואלי, הן מתכנן והן מפקח (כאשר על האבחנה בין סוג הפיקוח אעמוד בנפרד), התייחס מומחה ביהמ"ש לעבודות שבוצעו בשני הכובעים הללו ובסיכום הדברים קבע, כי בעוד שבעבודות תכנון השלד לא נמצא פגם, לא כך הדבר באשר לעבודות הפיקוח (הצמוד). וביתר הרחבה.

49. אשר לעבודות תכנון השלד, לא מצא מומחה ביהמ"ש פגם בפעולותיו התכנוניות של המפקח דנגור, כך שהפעולות שננקטו על ידו לקבלת כוחות תפיחה והצטמקות ע"י הפרדת הרצפה התלויה בקרקע, קוטר ואורך הכלונסאות (10 מ מינימום עד 12 מ), שיעור הזיוון, וכן ציפוף החישוקים ברום ובתחתית העמודים, היו **ללא דופי בכובעו כמתכנן השלד**.

50. אמנם, מומחה ביהמ"ש מצא פגם יחיד, אך עמו מצא לנכון להקל. הכוונה להעדר ביצוע קידוחי קרקע מוקדמים באתר הספציפי של המבנה על מנת לבחון חתך הקרקע לפני הביצוע. מומחה ביהמ"ש לא מצא לנכון לייחס לפגם זה משקל, לחובת דנגור, מאחר והאחרון תכנן ופיקח על עשרות מבנים באותו אזור ואגב כך ההנחה היא, שהוא הכיר את חתך הקרקע במקום הואיל ושימש בתפקיד המפקח הצמוד, דבר שאפשר לו את תיקון הפגם האמור בתכנית הנוגעת לחתך, במעמד ביצוע הבנייה, לעת שיתגלה כי חתך שונה מהמתוכנן או הצפוי.

לסיכום – מומחה ביהמ"ש מצא **שתי סיבות מרכזיות** לפגם: פגם ביסודות האגף המזרחי ו/או ניתוק אגף זה מהקרקע התופחת.

51. כן נמצאו שתי סיבות משניות אשר גרמו **להחרפת סדיקות הכשל היסודי**:
סיבה משנית ראשונה - הינה כתוצאה מאי חיבור העמודים לתקרות המבנה. סיבה זו הוגדרה ע"י מומחה ביהמ"ש כבעיית **ביצוע ופיקוח**. פתרון לכך הוצע ע"י מומחה ביהמ"ש, כמפורט בהרחבה בסע 08.4 לחוות דעתו, ועיקרו ביצוע קידוחים בכל עמוד בהתאם למידות שצוינו שם והטמנת מוטות הברגה ולאחר מכן חיבורים בפלטת פח (ראו פירוט שם).

סיבה משנית שנייה - נובעת מהעדר ניקוז ותיעול מי הנגר העילי מהמבנה כלפי חוץ בעיקר בחזית המזרחית, כאשר בעניין זה קיים פתרון בדמות ריצוף באבני מרצפת או חיפוי אחר, אותו יש לבצע בכל היקף המבנה ולא רק בצד המזרחי. כן הוצע פתרון לביצוע הפרדה מהקרקע של האגף המזרחי של המבנה באמצעות חפירה כללית וידינית בעומק 60 ס"מ לפחות, כמפורט בהרחבה בסע 08.5 לחוות הדעת. מומחה ביהמ"ש הדגיש בחוות דעתו, כי מהלכי החשיפה והחפירה המתוארים יבוצעו בנוכחות מפקח צמוד, אשר יערוך תיעוד כתוב ומצולם אודות הימצאותם של אזורים שבהם הקרקע מילאה את תחתית הרצפה ולחצה על המירצף מלמטה כלפי מעלה או שנמצא חלל סדור שנדרש, או אז לאחר ווידוי קיומה של הפרדה יש לבצע את המשך הפעולות המפורטות שם.

52. בחוות דעתו, פירט מומחה ביהמ"ש בהרחבה את דרך תיקון ליקויי הבנייה. עוד קבע כי העלות הכספית הדרושה לשם ביצוע התיקון עומדת ע"ס 270 אלף ₪ ולאחר מע"מ ופיקוח הנדסי **סה"כ 315,900 ₪**. מומחה ביהמ"ש נשאל והשיב לשאלות הבהרה מטעם התובעים (1/ת) אליהן אתייחס בהמשך הדיון.

53. הנה כי כן, על-פי חוות דעת מומחה ביהמ"ש, לא יכולה להיות מחלוקת כי למבנה נגרם נזק ישיר המצריך תיקון בסכום הנקוב לעיל. ומשהובהרה הסיבה לכשל, נותרה השאלה, מה חלקו של כל אחד מן הנתבעים לקרות הנזק, זאת בשים לב למסקנותיו של המומחה כמפורט למעלה. בטרם נדרש לדיון בנקודה זו, עלינו לעמוד לשם השלמת התמונה על דו"ח יועץ הקרקע שהוכן עובר לתחילת עבודות הבנייה.

דו"ח יועץ הקרקע

54. לא יכולה להיות מחלוקת, כי בשלב התכנוני, בחודש מאי 2010, הזמנה חוות דעת מיועץ קרקע, המהנדס חביב אללה מוחמד, שהוגשה לקיבוץ רמת דוד, לצרכי ביסוס מבני מגורים המתוכננים בקיבוץ במסגרת הרחבת כ-30 מגרשי בנייה חדשים. לאחר שבוצעה חקירה גיאומטרית (חלקית) וממצאיה, תיאור הקרקע המקומית ועוד, כלל הדו"ח מפרט לביצוע כלונסאות רגילים ללא הרחבה וכן מפרט ביצוע כלונסאות בשיטת CFA. דו"ח היועץ קובע, כי קיימת **בעיית תפיחה בחומרה גבוהה** שמאפיינת את הסביבה ועבודות קדיחה רטובה. **הפתרון לבעיות התפיחה** בהיבט של ביסוס המבנים הוא עשיית שימוש **בביסוס עומק-כלונסאות**. משכך, לצורך נטרול השפעת פוטנציאל התפיחה על הכלונסאות של המבנה, יהיה צורך לבצע חישוב של עומס העצמי הקבוע שמתקבל על הכלונס ואופן מזעור השפעת בעיית התפיחה. בדו"ח היועץ נקבע מפורשות ובאופן ברור כי, בכל מקרה במבנים המתוכננים לקומה אחת עד שתי קומות, **יש לבצע את הכלונסאות לעומקים שלא יקטנו מ-12.0 מ**. (עמ 15-16 לדו"ח יועץ הקרקע).

55. בעיה גיאומטרית נוספת שאותרה היא עבודות קדיחה רטובה. בעניין זה צפויה הופעת מפלסי מי תהום בעת הביצוע בהתאם לעומק הכלונס המתוכנן ומועד הביצוע. אי לכך, קבע המהנדס חביב אללה, כי מאחר ומדובר במספר רב של מגרשים, **מומלץ לבצע קידוח ניסיון בתחילת עבודות הקדיחה לצורך אימות ובחינת מפלס מי התהום בתחילת הביצוע. לאור זאת, שיטת הביסוס המומלצת היא שיטת הביסוס העמוק ע"י ביצוע כלונסאות יצוקים באתר ולצורך כך יש לערוך חישוב מפורט לעומסים העצמיים הקבועים הצפויים לפעול על כל כלונס**. עוד קבע המהנדס חביב אללה, כי את המידות הסופיות של הכלונסאות יש לתאם בין יועץ הקרקע לבין מהנדס שלד המבנה וכי בכל הכלונסאות בכלל, ובכלונסאות שבהם קיים חשש לביצוע לא תקין בפרט, יש לבצע בדיקות סוניות לצורך בחינת איכות ורציפות הכלונסאות. בדיקות אלו, יתואמו עם יועץ הביסוס מראש והן תילקחנה בחשבון באומדן כתב הכמויות המתוכנן. הוא הוסיף וציין לענייננו, כי יש לקחת בחשבון שינויים בהנחיות הביסוס וזאת בהתאם לממצאי השטח בתחילת העבודות. שינוי ההנחיות עשוי לכלול העמקת קידוחי הניסיון או שינוי שיטת הביצוע (עמ 19-20 לדו"ח יועץ הקרקע). עוד קבע המהנדס חביב אללה כי **על היוזם למנות 'פיקוח צמוד'**, כפי שעליו לשתף את יועץ הקרקע **בהתפתחויות המתרחשות**, יש להודיע לו על מועד תחילת עבודות החישוף ומועד ביצוע הקדיחה מספר ימים לפני תחילת העבודה ולהעביר תכניות הביסוס לעיונו לפני הביצוע. כן הודגש הצורך להודיע לו על מועד תחילת העבודה לצורך מעקב מקרוב, **במיוחד משלא בוצעה חקירה מעמיקה בשטח**, ומטרתה משולשת: בדיקת הביצוע, מתן מענה מידי לאור הומוגניות הקרקע, **השלמת סקר הקרקע החלקי** ולוודא התאמת הממצאים בשטח לממצאי הדו"ח (עמ 23 לדו"ח יועץ הקרקע).

56. עוד עלה מהראיות שהונחו לפניי, כי כחצי שנה לאחר מסירת המבנה לידי התובעים, ובעקבות הליקויים שנתגלו ופניות המעורבים שצורפו על ידם כחלק מחומר הראיות, הוציא המהנדס חביב אללה ביום 6.6.13 מכתב בעניין "אישור הנחיות פיקוח עליון- הרחבת בנייה,

רמת דוד" ובו צוינו ההנחיות שניתנו על ידו עוד במעמד הסיור שהתקיים לאחר מתן דו"ח יועץ הקרקע ולפני תכנון העבודות וביצוען. ממכתב זה עולה, כי כבר במעמד הסיור הנ"ל הודגשו בעיית התפיחה באתר הפרויקט והצורך בדרישה של **עומק כלונס מינימלי של 12 מ'**, על מנת לעגן את הכלונס ולנטרל את בעיית התפיחה. עוד צוין שם "במסגרת הסיור, הוצגו מצבים שבהם העומס הקבוע המתוכנן הינו גבוה יחסית (באזורים הרכזיים) שהם מעל 15 טון", ולגביהם ההנחיה הייתה לצמצם את עומק הכלונס ל-10 מ לפחות. כבר אז הועלתה על ידי המהנדס חביב אללה הדרישה ולפיה **"יש לערוך חישוב לרמת העומסים 'הקבועים' על מנת להחליט על עומק הכלונסאות השונים"** (המכתב צורף כנספח אחרון לתצהיר המפקח דנגור).

57. על רקע קביעותיו של מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל ומסקנות המהנדס חביב אללה, כפי שפורט בדו"ח יועץ הקרקע ושלל המסמכים שנסקרו לעיל, וכן בחינת המסכת הראייתית בכללותה שהובאה לפני ע"י הצדדים, ניגשת אני כעת לבחינת סוגיית האחריות של המעורבים בפרויקט.

אחריות תקומה

58. אין חולק כי הבעלות בקרקע עודנה ונותרה עד היום בידי קיבוץ רמת דוד. הקיבוץ התקשר עם תקומה ומינה אותה לנהל את הפרויקט של בניית הדירות וביניהן דירתם של התובעים. בהתאם לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) תשמ"ח-1988 (להלן: **"תקנות הבטיחות"**), תקנה 1 שבהן, **"מזמין"** הינו **"בעל הנכס או מי שבעל הנכס ייפה את כוחו להתקשר עם קבלנים לביצוע עבודות בניה או בניה הנדסית, כולה או חלקה"**. תקנה 6(ג) לתקנות הבטיחות מוסיפה וקובעת: **"הטיל המזמין את ביצוע פעולת הבניה על יותר מקבלן ראשי אחד, יראו את המזמין כמבצע הבניה לעניין תקנות אלה והחובות המוטלות על מבצע הבניה מוטלות עליו"**. בע"א 600/86 זלמן נ קונפנינו (ניתן ביום 27.4.1992) נפסק כי **"ככלל, יחשב היוזם והמטפל בארגון ובהוצאה לפועל של עבודות בנייה בתור מבצע הבנייה. אם אותו אדם מעסיק קבלן ראשי, וזה עוסק בביצוע פעולות הבנייה, יראו את הקבלן הראשי כמבצע פעולות הבנייה, והחובות המוטלות בתקנות על 'מבצע הבניה', מוטלות עליו- על הקבלן הראשי. אולם, מקום שפעולות הבנייה מבוצעות שלא באמצעות קבלן ראשי אחד, לא משתחרר האדם היוזם ומארגן את פעולות הבנייה מחובותיו כמבצע הבנייה"**. מטרתה של תקנה 6 הנ"ל היא ליצור וודאות כלפי הניזוקים.

59. לאור האמור לעיל, דין טענתה של תקומה ולפיה יש לפטור אותה מכל אחריות מכוח הטענה, כי היא לקחה על עצמה את תפקיד הניהול **ללא מעורבות מעשית בביצוע העבודות**- להידחות. מעצם תפקידה של תקומה, אשר נטלה על עצמה את מלאכת הניהול והתיאום בין כל הקבלנים ואנשי המקצוע האמונים על ביצוע פרויקט הבנייה, אחראית היא, אפילו לא ביצעה בעצמה שום חלק מעבודות הבניה, לכך שהבניין אשר הוקם יהיה

ראוי למטרה שלמענה הוקם, והיא מטרת מגורים (ע"א 451/66 קורנפלד נ שמואל) (ניתן ביום 07.03.1967)). למסקנה זו הגעתי על יסוד הנימוקים שיובאו להלן.

60. בענייננו, עולה מחומר הראיות שלפניי כי על פי ההסכם שבין תקומה לבין הקיבוץ (נספח א לתצהיר שטמרמן), נטלה הראשונה על עצמה תפקיד ניהול פרויקט הבניה שחפץ הקיבוץ בהקמתו, הן לעניין עבודות פיתוח והן לעניין עבודות בנייה עצמית, לפי העניין. משכך, הקיבוץ ביחד עם תקומה, הקימו "מנהלת פרויקט" אשר תפקידה לנהל את הקמת הפרויקט ולהנחות את חב הניהול- תקומה- בביצוע הפרויקט, ואין בכך כדי לגרוע ממעמדה ומאחריותה של זו האחרונה כמנהלת הפרויקט וממעמדה כמזמינת העבודות, כפי שייפה הקיבוץ את כוחה להתקשר עם קבלנים שונים לביצוע העבודות. אמנם, במסגרת אותו הסכם, בחירת הקבלן ויתר בעלי המקצוע נעשית ע"י מנהלת הפרויקט וע"י המשתכן, בהתאמה, אלא שאין בעובדה זו על מנת לפטור את תקומה מאחריות, ככל שתוכח. בהקשר זה, רלוונטית הגדרת המונח **קבלן הבניין כ-"מי שייבחר על ידי המשתכן ויאושר ע"י המנהלת לצורך בניית יחידות הדיור עבור המשתכנים במסגרת הפרויקט באמצעות התקשורת ישירה בינו ובין המשתכנים"**, ללמדך כי לכאורה מבחינה חוזית, מי שאמור לבחור את הקבלן המבצע הינו המשתכן- קרי התובעים [ראו גם הגדרת בעלי המקצוע הנוספים, כגון המפקח: **בעלי מקצוע- "מי שייבחרו על ידי מנהלת הפרויקט לצורך ביצוע עבודות תכנון ופיקוח לצורך בניית יחידות הדיור בפרויקט"** (נספח א לתצהיר תקומה, סע 2- ההגדרות לחוזה ההתקשרות)].

61. תפקיד תקומה היה דואלי כמפורט בהרחבה בסע 4 להסכם הנ"ל. מצד אחד, אחראית תקומה למתן ליווי וייעוץ למשתכן, קרי התובעים, בתהליך בניית הבית. מצד שני, היא אחראית על קבלת הצעות וניהול מו"מ לבחירת קבלנים. מפאת חשיבות הדברים, יצוטט להלן הסעיף הקובע בהסכם ההתקשרות: "איתור קבלן/נים המועמדים לבצע את עבודות התשתית והפיתוח באתר וכן את **בניית בתי המגורים עבור המשתכנים באמצעות השוואת ההצעות השונות, טיבן, המפרטים הטכניים, איכות הקבלן, המקצוע ואיתנותו הפיננסית**" וכן **"חתימת כל החוזים בין המנהל לבין הקבלן/ים המבצעים ובעלי המקצוע לבין המשתכנים"** לרבות קביעת המסגרת התקציבית לכך (סעיפים 4.1.4, 4.1.5.1, 4.1.5.3). עוד קובע ההסכם, כי היא אחראית ל- **"אישור מפקח מקצועי ומנוסה שייתן שירותי פיקוח צמוד למשתכנים לגבי בניית יחידות הדיור, בהתאם לבחירת המשתכן"** (סע 4.1.17).

62. עוד הוסכם כי תקומה תהא אחראית על **"ניהול ותיאום על ביצוע הפרויקט כולו, לרבות ריכוז ותיאום המגעים והקשר עם היועצים, וכן עם הגוף שיבחר על ידי המנהלת לבצע את עבודות הפיתוח והבנייה בפרויקט"**. כן היא אחראית ל- **"הוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל, לרבות ליווי ומעקב אחר אופן התקדמות הפרויקט"**, **"דיווח שוטף על ההתקדמות בפרויקט"** וכן **"ליווי עבודת המתכנן אשר יבחר ע"י כל משתכן ויאושר על ידי מנהלת הפרויקט לצורך תכנון יחידות הדיור לרבות בהשגת היתרי הבניה לפרויקט"**. כך הוסדרו שלבי עבודתה של תקומה, כמפורט בהרחבה בהסכם. אשר לרמת השירות שלה, התחייבות

תקומה עוגנה בסע 5 להסכם ולפיו עליה לספק את כל התחייבויותיה במומחיות וברמה מקצועית גבוהה ובין היתר **"המנהל יהיה חייב לעדכן את הקיבוץ ולהביא לידיעתו, באופן סדיר ורציף, כל בעיה ועניין שיגיעו לידיעתו ואשר יהיה להם קשר עם הפרויקט וכל בעיה ועניין העלולים לגרום לקיבוץ לכל נזק, אובדן או הפסד"** (סע 5.3.3). עוד הצהירה תקומה, כי היא מכירה היטב את כל התנאים הפיזיים והתכנוניים של האתר וכי ערכה כל הבדיקות הנחוצות לה כדי להתקשר בהסכם. תחת סעיף "אחריות שיפוי וביטוח", סע 9.1 שבהסכם, נקבע כי "המנהל לבדו ישא בכל אחריות או חבות למעשיו", ומשמעותו היא הטלת אחריות על תקומה בכל התחומים שנכללו במסגרת ההסכם, כחוסים תחת אחריותה. כמו כן, חל על תקומה איסור בדבר הסבת או העברת התחייבויותיה על פי ההסכם דן ללא הסכמת הקיבוץ.

63. עינינו הרואות, תפקידה של תקומה היה רחב מאוד וכלל, הלכה למעשה, גם את בחירת הקבלנים ואנשי המקצוע, הגם אם היא ניסתה להשית את סוגיית בחירת הקבלן המבצע על שכמם של התובעים.

64. במישור היחסים החוזיים שבין התובעים לבין תקומה, התקשרו הצדדים ישירות ב-"הסכם שירותי ניהול לבניית הבית" (להלן: "הסכם הניהול"), שבו הוגדרה תקומה כמנהלת הפרויקט ולקחה על עצמה האחריות ל-"ומנהל הפרויקט הציע למזמין לבצע עבורו שירותי ייעוץ, תאום, פיקוח, אדריכלות, ניהול והקמה, הכול כמפורט בהסכם זה (להלן-"השירותים")", זאת לאחר שהצהירה תקומה על הידע והניסיון שיש לה בתחום זה, ועל כך כי תקומה כמנהל "מעסיק ויעסיק מהנדסים, אדריכלים ומפקחים מוסמכים בעלי כישורים, ידע וניסיון ברמה גבוהה וכן כל גורם מקצועי נדרש אחר (ראו "הואיל" להסכם הניהול וכן סע 2.2 שבו). כן במסגרת סע 3 להסכם הניהול התחייבה תקומה לכך- "מנהל הפרויקט ו/או מי מטעמו יתאם, יתכנן, ינהל ויפקח על הליכי בניית הבית, על כל שלביו ועד למסירת הבית למזמין כשהוא מושלם בהתאם לתוכניות למפרט להוראות הסכם זה ולכל דין, וכשהוא ראוי לאכלוס ולאחר שנתקבל בגינו אישור חיבור לתשתיות הציבוריות" ולכך, כי העבודות תבוצענה בהתאם למתווה שנקבע בסע 2.5 להסכם הניהול, התוכניות והסכם שירותי הבנייה, לרבות בעניין סטייה ממידות. עוד התחייבה תקומה כי "המנהל מתחייב לדאוג כי הקבלן ויתר נותני השירותים לרבות היועצים והמתכננים, יבצעו את עבודתם במקצועיות, ברציפות תוך קיום הוראות ההסכמים אשר נחתמו ו/או יחתמו מולם ביחס לפרויקט..." (סע 2.6 להסכם הניהול).

65. זאת ועוד, תקומה נטלה על עצמה את האחריות למתן שירותי הניהול והשירותים הספציפיים, כפי שהובאו בהרחבה בסעיף 3 להסכם הניהול, והכוללים בין היתר שירותי מתכנן, שירותי המפקח ושירותי מהנדס השלד. עיקר הדברים הרלוונטיים לענייננו נעוץ בכך, שתקומה אחראית ל-"טיפול בפיקוח על הליך בניית הבית" וכן "טיפול מול מהנדס השלד וחיטימה על התוכניות להיתר בנייה וכן טיפול מול היועצים, המתכננים, וכל גורם מקצועי אחר" ועוד "תיאום בין כל הגורמים העוסקים בביצוע הפרויקט לרבות באמצעות

תיאום פגישות יזומות (סעיפים 3.1.3, 3.1.6 ו- 3.1.7 להסכם הניהול). תפקידה של תקומה אינו כללי הוא, שכן, עולה מהסכם הניהול מפורשות כי המנהל מתחייב לבצע ולהעניק השירותים הספציפיים שפורטו שם באופן ישיר ו/או באמצעות בעלי המקצוע מטעמו ולרבות המתכנן, המפקח, הקבלן, הקונסטרוקטור והיועצים ובאותו הקשר הודגש, כי **"למען הסר ספק, מתחייב בזאת המנהל במסגרת התחייבותו האמורה לעיל, לוודא ביצוע השירותים הספציפיים בהתאם לכתבי התחייבות של בעלי המקצועות הנ"ל כלפי המזמין כפי נוסחיהם המצורפים, ... ולשביעות רצונו של המזמין"** (הדגשה הוספה- ש.נ. ; ראו סע 3.2 להסכם הניהול). כך הוסדרה חובתה של תקומה לשאת בשירותי המתכנן, כמפורט בסע 3.2.1 להסכם הניהול, וכן בשירותי המפקח, כמפורט בהרחבה בסע 3.2.2, ולרבות **"פיקוח עליון על בניית הבית"** וכן **"פיקוח על פרויקט ובדיקת איכות הביצוע"** וגם לכך ש- **"המפקח יהיה נוכח בכל שלבי הבניה במקום ביצוע הפרויקט באופן שוטף ורציף, ככל שהדבר נדרש, ויוודא ביצוע הפרויקט בהתאם להוראות הסכם שירותי הבניה"** (סע 3.2.2.1 ו- 3.2.2.3 להסכם הניהול). יתרה מכך, האחריות של תקומה כללה **"לוגי ותאום הפיקוח, בדיקות התוכניות והמפרטים הטכניים והתאמתם לפרויקט, למצב בשטח ולמטרות הפרויקט ו/או כל חלק ממנו"** (סע 3.2.2.14 להסכם הניהול). בנוסף, הוסמכה תקומה לבדוק ולאשר את ההתחשבות מול הקבלן, הן החלקית והן הסופית, וכן היא אחראית ל- **"ייצוג המזמין בפני הקבלן בתחומים המקצועיים"** (סע 3.2.2.5, 3.2.2.6 ו- 3.2.2.21 להסכם הניהול). בכך לא תמה אחריותה של תקומה, אלא היא הוסיפה ונטלה על עצמה את האחריות לשירותי מהנדס השלד, כמבואר בסע 3.2.3 להסכם הניהול ובהסכם עבודות הפיתוח והתשתיות (נספח ב לתצהיר תקומה).

66. כאן המקום להוסיף ולהדגיש, כי אין מקום לטענות תקומה או המפקח מטעמה לעניין ההתקשרות הישירה שבין התובעים לקבלן המבצע, אשר מכוחה ביקשו הראשונים להסיר מעליהם כל אחריות, שכן אף בפן ההסכמי עלה מפורשות שמדובר בפרויקט המתנהל בצורה של בנייה מרוכזת, כך שבנושאים חשובים נותרה למנהל, קרי תקומה או למפקח מטעמה, סמכות בלעדית, וכך הם אימצו את הסכם הניהול כמהווה חלק בלתי נפרד מההסכם שבין התובעים לחברה הקבלנית (ראו: נספח ב לתצהיר התובעים; חוזה מזמין-קבלן בניה, שם ב- "הואיל החמישי" ו- "הואיל השישי" וסע 4.2.5 להסכם). גם מהאמור בהסכם זה, עולה כי **בחירת הקבלן לא הייתה באחריות התובעים באופן עצמאי ובלעדי, שכן בחירתו ולרבות ביטול ההתקשרות עמו, לא היו אפשריים מכלי שיתקבל אישור הקיבוץ לכך** (ראו למשל סע 2.12.1 להסכם הניהול).

67. קו ההגנה בו נקטה תקומה הוא, שהיא אמנם ניהלה את הפרויקט, אך לא עסקה בבניית הדירות בפועל, לא במישור התכנון ולא במישור הפיקוח מסוג צמוד או עליון על עבודות הקבלן המבצע (סע 4 לתצהיר שטמרמן). אלא, שבתצהירו של האחרון לא מצאתי כל התייחסות עובדתית של ממש לשלב הקודם לשלב גילוי הסדקים, שבא לאחר מסירת הבית לחזקת התובעים, והוא מתמקד בכל אשר התרחש בנוגע לאי מתן הזדמנות לתיקון

הליקויים עם גילויים, הגם שהיא שאלה חשובה, אין בכך סג'י. יש לזכור כי תקומה לא חל קה על קיומם של סדקים במבנה (סע 6 לתצהיר שטמרמן ; עמ 59 לפרט, ש 22).

68. תקומה ביקשה לקבוע כי האחריות מוטלת במלואה על הקבלן המבצע, הואיל ומדובר בנזקי ביצוע, כקביעת מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל (סע 8 לתצהיר שטמרמן). ייאמר כבר עתה, כי אין בידי לקבל טיעון זה, ואבאר. מחקירתו של שטמרמן בפני עלה לראשונה, כי הקבלן המבצע ביצע עבורו באופן אישי את בנייתו וזאת בין השנים 2008-2010 (עדות שטמרמן בעמ 54, ש 4-10 ועמ 58, ש 11-14 ; עדות מחמוד בעמ 39, ש 15-18). עוד עלה למשמע העדויות בתיק (לכך אתייחס בפרק הדין באחריות הקבלן המבצע), כי דחלה הינה חברה לא סולבנטית שלאור מצבו הכלכלי והמשפטי של מחמוד, היא נרשמה על שם אחיו יוסף (הנתבע 4), כאשר בפועל נשאר מחמוד הבא בדברים ומבצע העבודה בפועל מטעמה. משום כך, אופן בחירת הקבלן המבצע, כמתואר בעדותו של שטמרמן, מחייב את המסקנה ולפיה בחירת החברה הקבלנית לא בוצעה ברמה המקצועית הנדרשת ועל סמך נתונים מקצועיים מספיקים, כשלהיכרות הקודמת בין צדדים אלה, הייתה השפעה על אופן הבחירה.
69. נוסף על האמור, מוצאת אני לקבל טענת התובעים ולפיה נוסח ההסכמים הוכתב ע"י הקיבוץ ומכאן שלא מדובר בהסכמים שלתובעים הייתה השפעה כלשהיא על עריכתם. שטמרמן נשאל בחקירה נגדית על נושא זה והלה מסר בתשובתו כי, בידי ראיות הסותרות את גרסת התובעים בדבר אופן ודרך הכנת ההסכם ועריכתו ע"י הקיבוץ, ברם הוא לא טרח לצרף כחלק מהמארג הראיתי של תקומה, ואגב כך גרסת התובעים בעניין זה כלל לא הופרכה (עמ 56, ש 26-32).

70. לעניין הפיקוח, הודה שטמרמן כי תקומה הייתה אחראית על דגור מבחינה חשבונאית, כשאין חולק כי דגור חתם על מסמכים המצורפים כנספח להסכם הניהול והמהווים כתבי ההתחייבות (עדות שטמרמן בעמ 54, ש 1-3 וש 14-28). ברם, לצד זאת, זקפה תקומה את האחריות לבדיקת קיום ההתחייבויות של הקבלן המבצע על שכמו של המפקח (שם, ש 29-32), אלא שאין די באמור לעיל כדי לפטור את תקומה מאחריות כליל, זאת בהתחשב בקביעותו של מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל בעניין הנזק ומקורותיו, ובהיות תקומה האחריות על מסירתו של מבנה המגורים לידי התובעים, תוך ריכוז וניהול כל המערך החוזי והביצועי בין ככל הגורמים, בידיה.

71. במכלול השיקולים, לקחתי בחשבון, כמקור להטלת האחריות על כתפיה של תקומה, גם ניסיונותיה לטיפול בליקויים בזמן אמת לאחר שאלה נתגלו, לרבות הזמנת אנשי מקצוע לבדיקתם (ראו עדות שטמרמן בעמ 56, ש 7-12). לא מצאתי לקבל את עמדתה הזוקפת את מלוא האחריות לפתחם של התובעים, משעמדה זו אינה מתיישבת עם חומר הראיות בתיק. כך למשל, ממכתבו של דגור מיום 20.5.13 עלה כי הייתה הסכמה לביצוע תיקונים (לכלונס מס 5), אך התהליך נעצר בהוראתו של דגור לאור הצורך בקבלת אישור לכך ובשים לב לעובדה כי נדרש ביצוען של בדיקות נוספות כמפורט שם (נספח ז לתצהיר התובעים, סעיף 3). עוד עלה כי לאחר גילוי הנזק, הוזמן יועץ קרקע ואולם לא הוצג דו"ח מטעמו, לא ע"י

תקומה ולא ע"י דנגור (ראו עדות שטמרמן בנושא זה בעמ 57, לרבות תשובותיו המסויגות בעמ 58, ש 7-1). אי הצגתו של דו"ח יועץ הקרקע שהוזמן לאחר גילוי הסדקים, פועל לחובתם של דנגור ותקומה.

72. שטמרמן נשאל בחקירתו על הבדיקות שבוצעו לאחר גילוי הסדקים והלה מסר כי: "אני הבנתי לא אגיד את חומרת המצב, אלא את החריגות של ואחרי שראיתי בעין והוסבר לי על ידי איתי והזמנו דוח על מנת לדעת האם הבית מסוכן למגורים כי מדובר בחיי משפחה וילדים קיבלנו חוות דעת ממהנדסת נוספת כי הבית לא מסוכן לחיות בו ומאשרת את התיקון שקבע המהנדס לתיקון הבעיה" (עמ 59, ש 14-1). לא נעלמו מעיניי דבריו של שטמרמן לעניין הניסיונות שנעשו לתיקון הליקויים, ובכלל זה ההצעה של תקומה ולפיה התובעים ימנו מפקח מטעמם, כמפורט בעדותו של שטמרמן בעמ 60 לפרט, אך דומה כי אי הצגתו של דו"ח יועץ הקרקע בעקבות הביקור שנערך לאחר גילוי הליקויים, אשר על קיומו ניתן ללמוד מחלופת התכתובות שעקבו לו, וכן משבר האימון שנוצר בין הצדדים בנסיבות העניין, אינם יכולים לבסס דיה את גרסת תקומה כי היה בתיקונים שהוצעו דאז כדי לספק בנסיבות העניין, ומשכך סירובם של התובעים שהתיקון יבוצע ע"י דחלה בפיקוחו של דנגור, אינו יכול להיזקף לחובתם (עדות שטמרמן בעמ 59, ש 14-9).

73. משום כל השיקולים שנמנו לעיל, רואה אני להטיל לפתחה של תקומה אחריות לנזקים בבית התובעים בכובעה כחברת הניהול של הפרויקט מושא התביעה.

אחריות דנגור כ-"מתכנן", "מפקח עליון" או "מפקח צמוד"

74. כזכור, מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל קבע (והדבר לא הופרך ע"י מי מהצדדים) כי לא נפל פגם בתכנון, והכשל במבנה נעוץ בביצוע ובפיקוח. על יסוד מסקנות אלו, תיבחן אחריותו של דנגור כמפקח עליון ומפקח צמוד (ולא כמתכנן השלד). אקדים אחרית לראשית ואציין מסקנתי ולפיה דנגור שימש הן כ"מפקח עליון" והן כ-"מפקח צמוד", ומשכך נוסף על חובתו לאשר את שלבי הבנייה ולבחון אם שלבים אלה תואמים את התוכניות, מוטלת עליו האחריות כמפקח צמוד ולפיה הוא היה אמור לפקח על עבודות הקבלן יום ביומו או באופן צמוד. למסקנה זו הגעתי על יסוד הנימוקים שאמנה להלן.

75. טעם ראשון טמון בלשון הסכם ההתקשרות שנכרת בין דנגור לבין תקומה. עיון בהסכם זה מעלה, כי דנגור נטל על עצמו תפקיד של מפקח עליון ומפקח צמוד, כפי שכבר תיארת קודם בפרק הדין באחריות תקומה וחוזי ההתקשרות השונים הרלוונטיים לענייננו. אף בתצהיר העדות הראשית מטעמו, לא חלק דנגור על העובדה כי הוא לקח על עצמו תפקיד המפקח העליון והמפקח הצמוד בפרויקט, אך הוא חלק על התוכן שיש ליצוק לתפקיד זה, והאם הוא מילא אחר תפקידים אלה כיאות, אם לאו, ובעניין זה אני מפנה לסע 5,7 ו-8 לתצהיר דנגור שם צוין בין היתר "בזמן אמת בתפקידי כמפקח צמוד התרעתי..." (ראו והשוו: [ת"א 20390-05-09](#), שורוש נ סומך (ניתן ביום 5.10.16); שם האדריכל לקח על עצמו תפקיד מפקח

עליון, אך נקבע מפורשות בהסכם שאין הוא מפקח צמוד). אמנם, כשנחקר דנגור בנושא זה הוא הסתייג בתחילת עדותו מכך, שהוא שימש גם כמפקח צמוד בפרויקט, וכלשונו "אני לא יודע האם זה צמוד או לא", אולם בהמשך כשהוא נשאל "אתה מפקח צמוד או לא?" הוא אישר זאת והשיב בחיוב "מפקח צמוד". כן אישר הלה בעדותו חתימתו על כתבי הצהרה והתחייבות, בדומה למצורפים להסכם הניהול, גם בכובעו כמפקח צמוד וגם כקונסטרוקטור. די באמור כדי לקבוע כי דנגור שימש כמתכנן שלד, אחראי לביקורת, מפקח עליון ומפקח צמוד מטעם תקומה (עמ 61, ש 7-17).

76. לפיכך, הנני דוחה מכל וכל הכחשתו של דנגור בסיכומיו, כי הוא לא שימש כ- מפקח צמוד בפרויקט ודי באמור בתצהירו של האחרון והעולה מעדותו, על מנת לקבוע כי הוא שימש כמתכנן השלד, קונסטרוקטור, מפקח על ומפקח צמוד לבניית הבית דנן. בהינתן האמור, במסגרת תפקידו של דנגור כמפקח צמוד, מוטלת עליו החובה להשגיח על הפרדת הרצפה מהקרקע, להשגיח על קשירת העמודים לתקרה, לתכנן ולהשגיח על ביצוע ניקוז למי הנגר העילי ולהשגיח על יציקת כלונסאות תקינים (ראו המענה של מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל לשאלת ההבהרה מס 4.6 מיום 3.1.17).

77. אחר קביעות אלו, נעבור לבחינת השאלה אם הפר דנגור את חובותיו במסגרת תפקידו הנ"ל. בתי המשפט דנו לא אחת באחריות מפקחים באתרי בנייה ואחריותם הוכרה במישור הנזיקי. הסתמכות על רמת מיומנותם ורמתם המקצועית של מפקחים הולידה אף ציפייה שיפעלו כך לא רק כלפי הלקוח, אלא גם כלפי צד ג העלול להיפגע. במסגרת זו, אובחן בין פיקוח עליון ל- פיקוח צמוד, אשר מטרתו בדיקה יומיומית של אופן ואיכות ביצוע העבודה על ידי הקבלן, והתאמות לביצוע התוכניות האדריכליות. השאלה עד היכן יתפרס גבול אחריותו של מפקח במישור החוזי, תלויה בחוזה הספציפי בין הצדדים (ראו: [ע"א 15292-12-13](#) איילון חב לביטוח בע"מ נ יורם גדיש חב להנדסה בע"מ, (ניתן ביום 15.3.15) פסקאות 14, 22-24). אשר למישור הנזיקי, כידוע, על התובע בעילה של רשלנות להוכיח קיומה של חובת זהירות מושגית וקונקרטי, דבר הפרתה וגרימת נזק כתוצאה מההפרה ([ע"א 145/80](#) שלמה וקנין נ המועצה המקומית בית שמש (ניתן ביום 9.11.1982)). על בעל מקצוע מוטלת חובת זהירות כלפי כל העלולים להיפגע מפעולותיו המקצועיות ולעניין מפקח בתחום הבניה קובעת הפסיקה כלהלן: "מי שלקח על עצמו למלא תפקיד של פיקוח עליון, חב חובת זהירות קונקרטית כלפי אלה אשר עלולים להיפגע אם לא מילא כראוי את חובת הפיקוח ובהם העובדים באתר בנייה עליו הוא מפקח" ([ע"א 878/06](#) דב טרויהפט נ דוד עטיה (ניתן ביום 4.2.09)). עוד נפסק כי "סמכות הפיקוח על עבודה נושאת בחובה אחריות בקשר לביצוע העבודה. האחריות איננה נובעת רק מכך, שאלה שנפגעו סמכו למעשה על המהנדס, אלא היא נובעת בעיקרה מכך שהלה ידע או צריך היה לדעת, כי אנשים אלה ייפגעו אם הוא לא ימלא תפקידו כראוי" ([ע"א 684/76](#) אייל נ פוקסמן (ניתן ביום 10.07.1977)). בעניין אחריות המפקח, ציין כבוד השופט עמית כי "על חובותיו של המפקח ניתן ללמוד מהנהוג המקובל בתחום, מתוך הוראות החוזה, הוראות ונהלים שונים ככל שקיימים כאלה, וסטנדרטים ונורמות של 'המפקח הסביר' כפי שייקבע על ידי בית

המשפט. סטנדרט ההתנהגות הראוי של מפקח, יקבע וימדד ביחס לבעל המקצוע הסביר באותן הנסיבות - סעי' 35 לפקודת הנוזיקין". עוד נקבע כי חובותיו הקונקרטיים של המפקח כלפי הקבלן נגזרות ממטרתו העיקרית להגן על אינטרס המזמין (ת"א 10432/97 מ.ג.מ.ג. חברה לעבודות הנדסיות בע"מ נ הכשרת הישוב חברה לביטוח בע"מ (ניתן ביום 18.06.06)).

78. ובחזרה לענייננו - משאין חולק כי דנגור היה 'מפקח עליון', הרי מוטלות עליו החובות אשר נקבעו בתקנות התכנון והבניה (פיקוח עליון על הבניה), תשנ"ב-1992 (להלן: "תקנות הפיקוח"), ההוראות הנוגעות לפיקוח עליון בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 וכן האמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל-1970 ובכלל זה סעיף 15.02 לתוספת השנייה לתקנות הנ"ל, אשר קובע כי "מתכנן שלד הבניין חייב ... לערוך ביקורת על ביצועה של הבנייה נושא ההיתר המבוקש, כדי להבטיח שהשלד ייבנה לפי הכללים והרמה המקצועית הנהוגים אותה שעה שבנדון וכל דין הנוגע לעניין ובהתאם לחישובים הסטטיסטיים כפי שהוגשו, וזאת במסגרת אחריותו לפיקוח עליון על הקמת שלד הבניין". בהתאם לתקנות הפיקוח הנ"ל, מוטלת על מתכנן שלד הבניין חובת פיקוח עליון, כעולה מסעיף 2 לתקנות. במסגרת התקנות הוגדר תפקידו של מפקח עליון, לרבות חובותיו בנוגע לשלד הבניין ובכללן הפעולות המפורטות בתקנה 4, קרי ביצוע ביקורת באשר להתאמת הבניה באתר להיתר הבניה ולתוכניות הקונסטרוקציה, וכן הדרכה ומתן הנחיות לבעלי תפקידים שונים, לרבות הקבלן הראשי, לאחראי לביצוע השלד ולמנהלי העבודה, כדי שהבניה תתבצע בהתאם לתוכניות ולהיתר. כמו כן, קובע סעיף 5 לתקנות כי על המפקח העליון לבקר את אופן ביצוע האלמנטים הראשיים של שלד המבנה ולאשר את יציאת התקרות בכל קומה בנפרד ולרבות הרכבתן. בנוסף, מוטלת עליו החובה לעדכן את תוכניות הקונסטרוקציה והחישובים הסטטיים בעת הצורך בהתאם לשינויים החלים מעת לעת בבניית השלד.

79. לעניין אופן הפיקוח, קובעת תקנה 6 את אופן עריכת הביקורים והאצלת סמכויות בעניין זה, אשר ייערכו במספר ובמועדים הדרושים כדי לקיים את הפעולות הנדרשות לפי תקנות 4 ו-5. כמו כן, מטילה תקנה 7 על הקבלן הראשי את החובה להודיע, למי שעורך את הפיקוח העליון, לרבות לפי מסמכי הבקשה להיתר, על תחילת ביצוע עבודות הבניה, ועליו להודיע למתכנן שלד הבניין על מועדי ביצוע האלמנטים הראשיים של שלד הבניין. "קבלן ראשי" הוגדר בסעיף 1 לתקנות כמי שנתמנה כקבלן האחראי לעניין היתר הבניה, ולענייננו עיון בבקשת ההיתר מעלה כי שמו של דנגור מופיע בבקשה להיתר הן כ-"מתכנן שלד הבניין" והן כ-"אחראי על הביקורת" (מצורף כנספח אחרון שאינו ממוספר לתצהירי התובעים). ויוטעם, כי משך הפיקוח העליון יהיה מתחילת ביצוע עבודות הבניה ועד להשלמתן והוצאת תעודת גמר למבנה, זאת כאמור בתקנה 3 לתקנות הפיקוח הנ"ל (ראו: ת"א 3188/04 עמרני נ קרן צור אורנה (ניתן ביום 23.11.08)). בהערת אגב יצוין, כי אמנם היום הותקנו תקנות חדשות בנושא הפיקוח על הבניה, אשר נכנסו לתוקף ביום 4.9.16 והן - תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו-2016, אלא שהמקרה דנן, אשר תולדותיו בעבודות בניה שבוצעו מספר שנים קודם לכן, חלות עליו התקנות בנוסח הישן כמבואר לעיל.

80. אשר ל'פיקוח הצמוד', קובעת הפסיקה כי ניתן לחייב מפקח בגין ליקויי בנייה, ככל שתוכח אחריותו, שנבחנת על בסיס של אשמה, ביחס לסטנדרט המצופה מבעל מקצוע סביר בראי הנסיבות (ע"א 3392/93 [אבולהיגא נ אלון הגליל- מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית](#) (ניתן ביום 25.12.2000)). משמעותו של פיקוח צמוד הינה בד"כ הימצאות יומיומית באתר, כך שמטרתו היא להבטיח בקרה בנוגע לטיב עבודת הקבלנים, אישור תשלומים למבצעי העבודה וכדומה. בד"כ, מדובר בנוכחות יומיות באתר, ליווי בביצוע העבודות ועריכת בקרה על טיב ואיכות העבודה המבוצעת על ידם. משכך, במסגרת תפקידו זה, היה על דנגור לפקח בין היתר, על **טיב העבודה** של הקבלן המבצע. ברי לכל, כי מפקח צמוד מהווה הנציג בשטח מטעם המזמין, ומטרתו להגן על האינטרסים של המזמין. היה והמפקח לא ביצע את תפקידו כמתחייב וכהלכה, קמה לחובתו טענה, בין אם חוזית ובין אם נזיקית, לפי העניין, כאשר אבן הבוחן היא ההסכמים שבין הצדדים והתנהלותם הלכה למעשה. הפסיקה מוסיפה וקובעת כי, **במקרים שבהם לקח על עצמו מתכנן השלד גם תפקיד של 'מפקח עליון' ו-'מפקח צמוד', הרי הפיקוח הצמוד נועד בתכליתו לתיקון את הטעון תיקון במהלך הבניה עצמה**. על אודות המשמעות של פיקוח צמוד, עמד בית המשפט העליון בע"א 7298/00 [בסט נ עזרא](#) (ניתן ביום 4.9.07), שעה שציין כי פיקוח צמוד משמעותו פיקוח הדוק, יומיומי ופרטני על עבודות הבנייה, זאת להבדיל מפיקוח עליון, שתכליתו התאמה בין הבנייה בפועל להיתר הבנייה ולתוכניות האדריכליות, כך שפיקוח צמוד תפקידו להגדיל את הסיכוי שהאדריכל יגלה טעות שעשה בשלב התכנון, היכולה להביא לידי תיקון את הטעון תיקון במהלך הבנייה עצמה.

81. האם יצא דנגור ידי חובתו, כטענתו, עם מתן הערותיו, כפי שמצאו את ביטוין ביומן העבודה מיום 22.1.12, ובכך הוא רשאי כמפקח להניח, שהקבלן, כאיש מקצוע, מבצע את התיקונים באופן הפוטר אותו מחובת הוידוי של יישום ההערות בפועל? לדעתי, מתן גושפנקא לגישה זו משמעה ריקון תכליתו של הפיקוח הצמוד מכל תוכן, ולכן אני דוחה טענה זו מכוח כל אחד מהטעמים שיובאו כאן.

82. **המעקב אחר ההערות של המפקח הצמוד הניתנות לקבלן המבצע ביומן העבודה**: בעניינינו, אין חולק כי ביום 22.1.12 ציין דנגור ביומן העבודה, כי **"יש לשתול קוצי 12 מ"מ להארכת ברזל עמודים"**, על מנת לפתור את בעיית החיבור הלא טוב, כהגדרת המפקח, בין העמוד לתקרה, כאשר הסיבה לסדקים, כך לסברת דנגור, אינה קשורה לביסוס עצמו (סע 7-8 לתצהיר דנגור). כשעומת דנגור במעמד חקירתו הנגדית עם נפקות האחריות המוטלת עליו כמפקח צמוד, לעקוב אחר יישומה של ההנחיה שנתן, עלו מעדותו דברים שאים מתיישבים עם נפקותו של הפיקוח הצמוד כפי שהתפרש בפסיקה, ועל כן אין בידי לקבל הסבריו ותשובותיו בהקשר זה. חלק מתשובותיו של דנגור יובאו להלן מפאת חשיבותם:

- ש. **אתה יכול לנסות ולהסביר לנו למה קרה שאחרי שנתת הנחיה ביומן 006 להאריך ולהוציא קוצים מעמודים לכיוון התקרה על מנת לרתום את העמודים לברזל של התקרה לפני היציקה שלה? לאחר שנתת את ההנחיה הזו לא בדקת שהיא קוימה בפועל?**
- ת. כי לצערי אני רואה שבכל יציקה אני נותן את אותה הערה ואני לא יכול לעקוב אחר כך קבלן אני לא שוטר עליו אלא מפקח. זאת הערה די סטנדרטית אני נתקל בזה ואני יכול להביא יומני עבודה שיש את ההערה הזאת. לצערי הקבלנים לפעמים לא מפסיק מקפידים עליה אני מכיר את החשיבות וזה באמונה שהקבלן יבצע.
- ש. **כלומר מה שאתה אומר לנו שאתה כמפקח צמוד נותן הערה לקבלן ואתה מאמין או מקווה שהקבלן יעשה את הנחייה שנתת לפעמים אתה בודק ולפעמים לא?**
- ת. אם אין משמעות להערה שלי אז הם לא יעשו את העבודה שלי.
- ש. **אחרי שנתת הערה אתה לא אמור לבדוק האם היא תוקנה?**
- ת. לא אני לא צריך לבדוק שום דבר. (עמ 66, ש 7-18).
83. נהיר כי תשובותיו של דנגור עד כה חוטאות לתכלית תפקידו כמפקח ומהן עולה הפרה ברורה של החובות המוטלות לפתחו מכוח תפקידו זה. דנגור נשאל כיצד תשובותיו מתיישבות עם הגדרת תפקידו כמפקח צמוד והלה השיב:
- ש. **מדוע העדת על עצמך כמפקח צמוד?**
- ת. אני מפקח של כל ההרחבה, מספר בתים במקביל. אני גם עובר מבית לבית, נותן הערות. אני לא נמצא שם כל שניה ושניה, זה לא התפקיד שלי. אני צריך לתת את ההערות בפיקוח שאני מבצע, מה תקין ומה לא תקין.
- ש. **לא אמור להיות מעקב במסגרת הפיקוח?**
- ת. את יודעת כמה הערות אני נותן כשאני בודק תקרה או רצפה? המלל וגם הרישום זה יחסית הרבה. איך אפשר להתנהל שכל פעם צריך לחזור אם צריך לעשות מעקב בלתי פוסק? (שם, ש 19-25).
84. גם כאן מתקבל הרושם, כי דנגור אינו מבין כראוי את משמעות המעקב הכרוך בעבודתו כמפקח צמוד וחשיבותו של מעקב אחר ביצוע הנחיותיו בשטח. דנגור מוסיף ומעיד:
- ש. **אתה אומר – "אני נותן הנחיה לקבלן לתיקון, אני לא נדרש לבדוק לפני ביצוע של יציקה שהוא תיקן את מה שהנחיתי אותו" – כאיש מקצוע. ...**
- ת. אם זה היה משהו שהייתי חושב שהוא קריטי לקבלן והייתי מבין שאני חייב לבדוק את הקבלן, הייתי בודק, אבל לא חשבתי שזה משהו קריטי. ...
- ש. **במקרה הספציפי הזה, חיבור עמודים, תקרה. גם אמרת את זה, הדבר הזה של חיבור עמודים תקרה הוא קריטי נכון**
- ת. כן, אבל אני מכיר את זה מכל מבנה כמעט. הייתי מספיק ברור בדרישה שלי
- ש. **אתה אומר "אני יודע שזה קריטי, ולמרות שזה קריטי חשבתי שמספיק שאני אומר אז יעשו ואני לא צריך לבדוק", זה מה שאתה אומר?**

- ת. במקרה הזה כן " (עמ 66 , ש 26-28 , עמ 67 , ש 25-29 ועמ 68 , ש 1).
85. אף שדנגור מבין ומודה בחשיבות פעולת חיבור העמודים והתקרה, הוא לא מצא לנכון לבדוק ולוודא לאחר הביצוע את טיב הביצוע והתאמתו להערותיו והנחיותיו, אל מול הקבלן המבצע, בלא שנתן טעם המניח את הדעת למחדלו זה.
86. כאשר עומת דנגור עם התנהלותו בעקבות הערה ביומן אחר במסגרת בניית אותו מבנה, שם עלה מהרישומים כי היה מעקב אחר הביצוע, נתן הלה תשובה המחדדת את המחדל שהתרחש בבית התובעים והדברים מדברים בעד עצמם: **"אני חושב שבמקרה הזה יכול להיות שניתנה הערה, הלכו בזמן הזה לבית אחר, חזרו, ראו שזה בוצע ואז כתבו את הדוח"** (עמ 66-68).
87. **חובת הפיקוח ההדוק והפרטני על עבודות הבנייה**: מעדותו של דנגור עלה, כי הנוכחות באתר אינה רציפה, שכן הוא פיקח על יתר הדירות שבבנייה במקביל ובזמנית. עוד עלה לראשונה במעמד חקירתו הנגדית, כי **היה מטעמו מפקח נוסף**, "פרויקטור" שנכח באתר, אם כי זהותו לא גולתה ולא הוגש תצהיר מטעמו (עמ 68 , ש 20 ואילך). משום כך, אין די באמור בעדותו של דנגור, בשים לב לקביעות מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל וכן יתר העדויות שבתיק, כדי להביא לקביעה כי הוא מילא אחר חובת הפיקוח ההדוק והפרטני על עבודות הבנייה, בעיקר בעת ביצוע החפירות והיציקות של הכלונסאות וחיבור העמוד לתקרה. בעניין זה נחקר דנגור גם בחקירתו החוזרת ונשאל באילו תנאים ונסיבות הוא כמפקח צריך לבצע פיקוח על הערה שנתן והלה השיב: **"אני אגיע לפיקוח נוסף אם אני חושב שהערה שנתתי, הקבלן, אני צריך לוודא שהוא באמת עשה את זה בשביל לוודא את יציבות המבנה. הערה פשוטה, הערה סטנדרטית שחוזרת על עצמה בהמון המון מקרים, לא חשבתי שיש פה איזשהו אישיו מיוחד"** (עמ , ש 30-27). יאמר כבר עתה, כי איני יכולה לקבל עדות זו, מכיוון שהיא אינה עולה בקנה אחד עם מהות ומשמעות מלאכת הפיקוח שהוטלה על כתפיו של דנגור.
88. עינינו הרואות, כי בעוד שמהותו של הפיקוח העליון, כפי שטוען דנגור, אינו פיקוח צמוד על הבניה, אם כי פיקוח שתכליתו התאמה בין הבנייה בפועל לבין היתר הבנייה ולתוכניות האדריכליות, נמצא כי דנגור לקח על עצמו שני תפקידים, מפקח עליון ו- מפקח צמוד, ובכובעיו אלה מדובר בפיקוח שמטרתו היא גילוי טעויות בשלב הביצוע של התכנית הקונסטרוקטיבית בעניין ביסוס המבנה. מעדותו של דנגור עולה, כי הוא אמנם נתן הערותיו לפני יציקת התקרה (יומן עבודה 006), ברם אין לדעת מעדותו אם הוא נכח בשטח בשלבים החשובים של חפירת הכלונסאות או יציקתם, אם לאו, ולבטח לא נעשה מעקב מטעמו על ביצוע ויישום ההנחיות שנתן לעניין הארכת ברזל העמודים. עוד הוא העיד, כי נעשה פיקוח מקביל על בתים אחרים בפרויקט, באופן שבו אין לדעת אם הייתה נוכחות מטעמו כמפקח צמוד.

89. כזכור, המערכת ההסכמית חייבה את דנגור בפיקוח צמוד המתבטא גם ב-"פיקוח על הפרויקט ובדיקת איכות הביצוע והתאמתו למפרטים. המפקח יהווה 'עיניים מקצועיות' למזמין". כן הוא כולל החובה שלפיה "המפקח יהיה נוכח בכל שלבי הבניה במקום ביצוע הפרויקט באופן שוטף ורציף, ככל שהדבר נדרש, ויוודא ביצוע הפרויקט בהתאם להוראות הסכם שירותי הבניה" (סעיפים 3.2.2.2 ו-3.2.2.3 להסכם הניהול). חיזוק למסקנתי זו ניתן למצוא גם בתשובותיו של מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל לשאלות ההבהרה, לפיהן על דנגור להיות נוכח בעת ביצוע הכלונסאות כמפקח וכאחראי לביצוע השלד, לאחר שנקבע לעיל כי הוא נטל על עצמו תפקידים אלה, אך לא כמתכנן שלד המבנה (עליו מוטלת חובת הפיקוח העליון בלבד). יתרה מכך, בעדותו של דנגור לא נמצא פירוט באשר להתחלת וגמר הקידוח, עומקו, מועד ביצועו וכדומה (עמ' 65, ש' 3-1). משכך, אין די ביומני העבודה על מנת לדעת האם הייתה נוכחות מפקח צמוד בכל השלבים הדרושים לביצוע הקידוחים ויציקת הכלונסאות. על זאת, יש להוסיף את עדותו של דנגור לעניין יציקת הכלונסאות וההערות לתיקון אורך העמודים שהובאה בכלליות וללא פירוט (עמ' 68-69). משאין בפניי עדות מוצקה לעניין דבר נוכחות המפקח דנגור או "הפרויקטור" מטעמו במעמד הקידוחים, הרי לא ניתן לדעת אילו אמצעי הגנה, אם בכלל, ננקטו במעמד ביצוע הקידוחים, זאת בשים לב לאמור בתשובת המומחה ולפיה יש רלוונטיות במסגרת אחריותו של דנגור למצבה של הקרקע במעמד היציקה (פלסטית או שפיקה), כך שבמקרה האחרון היה עליו לנקוט באמצעי הגנה בקידוחים (כגון שרלווי מגן), גם אם במקרה של נפילת גוש אדמה מדפנות הקידוח תוך כדי יצירת הכלונס, לא ניתן לראות זאת בשום כובע שדנגור "חבש" (שאלה 4.4.3 והתשובה בגינה).

90. עוד, עדותו של דנגור לעניין שכבות הקרקע מלמדת, כי דנגור כמפקח עליון ומפקח צמוד לא פעל בהתאם לאותות האזהרה הבולטות מדוח יועץ הקרקע הכללי כך- שבפועל לא נעשה כל תיעוד בכתובים בדבר שכבות הקרקע שנמצאו בשטח של התובעים, וכדבריו " אני לא עשיתי תיעוד בזמן הקידוח אנו לא עושים תעודים, באים ובודקים שזה לפי דוח הקרקע ואין שינויים. אני מעולם לא עושה תיעוד אני בא ורואה שהקידוח הוא בסדר, העומק והברזל של הכלונסאות. אני לא עושה תיעוד של הקרקע זה לא התפקיד שלי", והטעם לכך לשיטתו הוא "יש יומן עבודה שהקידוח נבדק, הברזל והכל נמצא תקין, זה התיעוד" (עמ' 64-65).

91. גישת הרישום וסטנדרטיות ההערות, כפי שעלו לאורך כל חקירתו הנגדית של דנגור, אינן מתיישבות עם הוראות החוק והפסיקה בעניין זה. נכון הוא, כי בהתאם להוראת סעיף 25(2) לתקנות הפיקוח, מוטלת על המפקח העליון החובה לבצע ביקורת של אופן ביצוע האלמנטים הראשיים, ובכלל זה באים גם כלונסאות. אלא שגם ביחס להוראה זו, גם בכובעו של דנגור כמפקח עליון, נקבע כי אין די ברישום לבדו, והוא מרוקן מכל תוכן חשיבותו המהותית של הפיקוח שבא כדי לתקן את הדרוש תיקון בזמן אמת (ראו והשוו: ת"א 13041-05-10 מכלוף נ זרייק (ניתן ביום 18.07.16); ע"א 13041-05-10 זרייק נ מכלוף (ניתן ביום 26.02.17)). משום כך, דוחה אני בשתי ידיים את עמדתו של דנגור, לפיה די היה

ברישום שערך ביומני העבודה על מנת לצאת ידי חובה ולקבוע כי מדובר ברשלנות הקבלן המבצע באופן מלא, מוחלט ובלעדי. שכן, מטרת הפיקוח אינה רק לערוך רשימת ליקויים, אלא לגרום לקבלן המבצע לתקן את הליקויים שגילה המפקח, סמוך ככל הניתן לאחר שהתגלו (ראו והשוו: תא"מ 1973/03 וילוזני נ.מ.א. רום הנדסה וניהול פרויקטים בע"מ (ניתן ביום 28.11.10); ת"א 15176/05 ליגד השקעות ובניין בע"מ נ. לנדסמן (ניתן ביום 09.09.08)).

92. בעניין זה, נפסק לא אחת כי אכן המפקח אינו נדרש לתקן את ליקויי הבנייה בעצמו, אך אין די בכך שהוא התריע בפני הקבלן על קיומם של ליקויי בנייה, שכן על פי רוב יש בידיו כלים הנותנים בידיו את היכולת לוודא כי הקבלן יתקן את הליקויים (ת"א 8691-07-10 שרצקי נ. הדר הצפון הנדסה ובנייה בע"מ (2.1.13), החל מפסקה 37 ואילך). דברים אלו יפים לענייננו שבעתיים, והם מנוגדים לתפיסה שעלתה בעדותו של דנגור במעמד הדיון. אין בידו לקבל כאמור את טענתו של דנגור, לפיה תפקידו מצומצם לפיקוח עליון ובכך אין נדרש ממנו פיקוח צמוד, כפי שאין בידו לקבל את טענתו ולפיה אין הוא נדרש להיות נוכח במעמד ביצוע היציקות בשטח, שכן טענה זו נוגדת תכלית מינויו של 'מפקח צמוד', כפי שמצאה לה ביטוי בפסיקה, והיא - לקיים בקרה צמודה בשטח, לזהות ולהביא לתיקון כל סטייה ותקלה. משמע, אין בתפקידו רק לזהות אלא גם להביא לתיקון, שכן בפיקוח אפקטיבי עסקינן- ובעניין זה כשל דנגור.

93. זאת ועוד, לא מצאתי שיש בהעדר התקשרות חוזית ישירה בין דנגור לבין התובעים כדי לפטור אותו מאחריות לנזקיהם של האחרונים עקב מחדליו. חובת הזהירות המוטלת עליו היא גם כלפי צדדים שלישיים וביניהם רוכשי הדירות, כך שבעל מקצוע נושא בחובת זהירות כלפי כל אלה אשר לפי הידוע לו עלולים להיפגע מפעולותיו המקצועיות (ע"א 7298/00 הני"ל). משכך, גם אם אין לפנינו התקשרות חוזית ישירה בין התובעים לבין דנגור, עדיין מוטלת על האחרון חובת זהירות מושגית כלפיהם.

94. דוקטרינת הנזק הראייתי: דוקטרינה זו מהווה לדידי נימוק נוסף שמכוחו מצאתי ביסוס לאחריותו של דנגור, במישור הנזיקי, לפיה במקום שבו גרם נתבע באשמו נזק ישיר לתובע ובאותה התנהגות עצמה גרם אף לטשטוש קווי הגבול שבין נזק זה לבין נזק אחר שנגרם ע"י גורם אחר, יש להטיל אחריות על הנתבע בגין הנזק הראייתי שגרם. בענייננו, הימנעותו של דנגור מפיקוח צמוד על עבודות חפירת הכלונסאות ויציקתם ללא קשר לסיבתה, גרמה ליצירת נזק ראייתי שלא היה ניתן לבדוק את הגורם האמיתי לנזק לאחר השלמת יציקת הכלונסאות ויתר שלבי הבניה ועד לאכלוסו של בית המגורים. בעניין זה אני מפנה לעדותו של דנגור בעמ' 69, ש' 25-32 וקביעות מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל לעניין העדר יכולת הבדיקה לאחר ביצוע היציקות בפועל.

95. קידוחי ניסון ותקן הביסוס (940): מצאתי כי דו"ח יועץ הקרקע ברור הוא ומבוסס על חקירה חלקית, כך שמלכתחילה היה ידוע כי קיימים שני אלמנטים המצריכים בדיקת

והתאמת הקידוחים בהמשך. משכך הם פני הדברים, היה מקום לבצע קידוחי ניסיון מספקים, או למצער, הדבר היה מחייב נוכחות מספקת מטעם המפקח הצמוד והזמנת יועץ הקרקע, במטרה להבטיח שעבודות המבוצעות מתאימות לשטח וכי אין צורך בביצוע שינויים כלשהם, כשידוע כי היתכנותם קיימת בהכרח. טענותיו של דנגור בתצהירו, שלפיהן שיטת הביסוס אשר נבחרה הינה שיטת הביסוס המקובלת ומאפיינת את הקרקע בקיבוץ רמת דוד, וכי לא היה צורך לעשות קידוחים בחלקה הספציפית בה נבנה המבנה, נסתרו הן מכוח האמור בדוח יועץ הקרקע והן נוכח הוראות תקן 940 עליו נחקר דנגור (מוצג ת/3), ואבהיר.

96. כעולה מדו"ח יועץ הקרקע עליו עמדתי בהרחבה קודם לכן, בשל בעיות התפיחה ועבודות קדיחה רטובה המאפיינת את הקרקע מושא פרויקט ההרחבה שבדן, צודק דנגור ששיטת ביסוס העומק היא אמנם שיטת הביסוס המתאימה, ואולם מאחר ומדובר במספר רב של מגרשים "מומלץ לבצע קידוחי ניסיון בתחילת עבודת הקדיחה לצורך אימות ובחינת מפלס מי התהום בתחילת הביצוע" ועריכת החישוב בהתאם, ע"י ביצוע בדיקות סוניות לצורך בחינת איכות ורציפות הכלונסאות, וזאת בתיאום בין יועץ הביסוס לבין מהנדס שלד המבנה. המדובר אם כך במקרה, שבו הצורך בביצוע בדיקות בתחילת העבודה, היוותה טעם מרכזי לקביעת יועץ הקרקע ולפיה יש למנות פיקוח צמוד שתפקידו כולל היבט זה של שינוי, שהיתכנותו גבוהה, כמבואר בהרחבה בדוח יועץ הקרקע שלעיל.

97. מתשובתו של מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל, עת נשאל על כך בשאלות ההבהרה, עלה כי אכן לא נדרש לבצע קידוח ניסיון לכל מבנה, אלא כאשר בוצע "רצף לימודי" של חתך הקרקע, שהינה שאלה עובדתית בהכרח (תשובה לשאלה 4.4.5 לשאלות ההבהרה מיום 3.1.17). מכאן, התשובה לכך מצויה בחקירת דנגור. עוד, מומחה ביהמ"ש אישר כי הוא לא מכיר את חתך הקרקע הנדונה כאן, כן אישר כי המפקח נדרש להיות נוכח בכל כלונס. מתשובת המומחה ניתן ללמוד כי "הקרקע אינה אחידה בהגדרתה, אך קיים רצף לימודי מצטבר, בין חתך קרקע במס מאות מטרים, בתנאי שמבצעים קידוחי ניסיון או קידוחי יסודות ברצף שבין מיקום קידוחי הניסיון ועד למגרש שבנדון" וזהו הכלל הנהוג.

98. כעולה מעדותו בפניי, דנגור היה מודע לקיומו של דו"ח יועץ הקרקע המתייחס לכל המגרשים בשכונה (עמ 61, ש 26-32), אך הלה הודה כי בזמן ביצוע הכלונסאות לא נכח יועץ קרקע. גרסתו של דנגור ולפיה קידוחי הניסיון נעשים באופן מדגמי, כאשר אין חובה לעשות קידוחי ניסיון בכל מגרש, יכולה להיות נכונה בנסיבות שאין בהן התייחסות מפורשות לכך בדו"ח יועץ הקרקע בשל הייחודיות של הקרקע דן, וממילא לא הוצג ע"י דנגור כל תיעוד רלוונטי לעניין אותן בדיקות מדגמיות שנעשו (ראו עדותו בעמ 62) באופן הפועל לחובתו.

99. סיכום האמור עד כה, על סמך כל המפורט לעיל, אני קובעת כי דנגור התרשל בתפקידו הן כמפקח צמוד והן כמפקח עליון. הוא התרשל בכך, שלא פיקח כיאות על ביצוע יציקת

הכלונסאות, כפי שמתחייב מחובת הפיקוח העליון והצמוד החלה עליו. כמו כן, לנוכח מסקנותיו של מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל בדבר שתי הסיבות המרכזיות שגרמו לנזק- קרי הפגם ביסודות האגף המזרחי או ניתוק אגף זה מהקרקע התופחת, וכן הסיבה המשנית אשר גרמה להחרפת סדיקות הכשל היסודי, שהייתה תוצאה של אי חיבור העמודים לתקרות המבנה, ואשר הוגדרה ע"י המומחה כבעיית **ביצוע ופיקוח**, הרי בכך מתקיים הקשר הסיבתי הדרוש בין ההתרשלות לנזק. אציין כי, בהתאם לפסיקה, כאשר אין פיקוח צמוד, חלה אחריות מוגברת על מבצע הפיקוח העליון, ודעתי היא כי אחריות זו מוגברת גם במצב שבו המפקח העליון לקח על עצמו את תפקיד המפקח הצמוד, וזאת מכוח שני כובעים אלה. דנגור התרשל כלפי התובעים, לא נהג כמפקח סביר, והפר הוראות חוק חקוקות, שנמנו לעיל, ואשר נועדו להגן על נפגעים מסוגם של התובעים ובכך גרם לנזק לתובעים. חמשת היסודות להחלת עוולת הפרת חובה חקוקה הם: חובה המוטלת על המזיק מכוח חיקוק; החיקוק נועד לטובתו של הניזוק; המזיק הפר את החובה המוטלת עליו; ההפרה גרמה לניזוק נזק; הנזק אשר נגרם הוא מסוג הנזק אליו נתכוון החיקוק (ע"א 145/80 שלמה וקנין נ המועצה המקומית בית שמש (ניתן ביום 09.11.1982), וכולם מתקיימים בעניין הנידון דידן. משום כל אלה, נושא דנגור באחריות לנזקי התובעים, שהם פועל יוצא ממחדליו והתרשלותו כמפורט לעיל.

אחריות הקבלן המבצע דחלה

100. האחריות המוטלת על קבלן מבצע מושרשת היא בפסיקת בתי המשפט, שלפיה מוטלת עליו אחריות לטיב עבודות הבנייה אותן הוא מבצע. מאחר וחברת דחלה הייתה הקבלן שבנה את בית המגורים של התובעים ובין היתר ביצעה את היציקות, הרי היא אחראית הן מכוח ההסכם הקובע את אחריותה לנזקים הנגרמים כתוצאה מעבודתה והן מכוח הנוהג והדין, המטילים כאמור על הקבלן המבצע את האחריות לעבודתו (ת"א (מחוזי- ת"א) 1492/09 שיבולת חב להנדסה ובנין בע"מ נ אם דבליו זנדר ישראל בע"מ (ניתן ביום 23.08.12), פיסקה 9)). אחריות זו אינה נובעת רק מיחסים חוזיים, אלא משום חובתה של דחלה כקבלן מבצע להקים בנין בטוח לשימוש ולמגורים (ע"א 8265/96 רמט בע"מ נ מנחם בריברום (ניתן ביום 1.12.02)).
101. בפן החוזי, הייתה דחלה אחראית על ביצוע עבודות הבנייה בפיקוחו ואישורו של דנגור. בסעיף 5.6 להסכם שבין דחלה לבין התובעים הוסכם, בין היתר, כי "**למפקח יהיו כל הסמכויות הקבועות בהסכם הניהול. בלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, יהיה רשאי המפקח לבדוק את העבודה ולהשגיח על ביצועה, וכן לבדוק את...טיב המלאכה שנעשית על ידי הקבלן בביצוע עבודתו- והכול בין במקום העבודה ובין מחוצה לו. עבודות בניית הבית יבוצעו על ידי הקבלן להנחת דעתו הבלעדית של המפקח, וחוות דעתו תהיה סופית ומכרעת**". עוד מתייחס ההסכם לתקופת הבדק ואחריות הקבלן באותה תקופה, כמפורט בהרחבה בהסכם. כן הוסכם שבמישור הניזקי "**הקבלן יהיה האחראי היחידי לטיב ואיכות הבניה והעבודות כמפורט במפרט, בהסכם זה ובתוכניות לכל נזק אשר ייגרם לרכוש ו/או לתשתיות או לנפש עקב מעשים או מחדלים שלו ו/או כשל כל מי מטעמו שיועסק על ידו**

- 22.1. **בביצוע העבודה, או שיפעל באתר העבודה לרבות כלפי המועצה האזורית** (סע 22.1 להסכם).
102. אחר בחינת שלל הראיות שהונחו לפניי מצאתי פגמים בהתנהלותה של דחלה, ולקביעה זו מספר טעמים שיובאו להלן. ראש לכל, אף שהתובעים הגישו את התביעה נגד דחלה ומנהלה ובעל מניותיה יוסף, באופן אישי, הגנתם של הנתבעים 3-4 הובאה ע"י אחיו של יוסף, מחמוד, שמעדותו בפניי עלה כי הוא למעשה הרוח החיה מאחורי חברת דחלה, עמו בוצעה ההתקשרות (ועל כך העיד גם שטמרמן) והוא זה שביצע את העבודות בשטח (עמ 38-39 ועמ 40, ש 22-25). עוד עלה כי חברת דחלה אינה פעילה משנת 2013 וכי מחמוד היה שרוי בחובות כספיים והתנהלו נגדו תיקים משפטיים שמנעו ממנו לרשום את החברה על שמו (עמ 39, ש 19 ואילך).
103. אשר לעבודות עצמן, עדותו של מחמוד מטעם חברת דחלה מלמדת על חוסר מקצועיות בביצוע העבודות, ועל מנת להמחיש חוסר המקצועיות בו לקו העבודות, אביא להלן חלקים רלוונטיים מעדותו של מחמוד בחקירה נגדית המדברים בעד עצמו.
104. כזכור, בחוות דעתו של יועץ הקרקע נקבע, כי שיטת הביסוס היא הביסוס העמוק ע"י כלונסאות יצוקים באתר לאור בעיית התפיחה הקיימת בקרקע. מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל קבע בחוות דעתו, כי מבין הפעולות שנקט מתכנן השלד על מנת לקבל כוחות תפיחה והצטמקות, הייתה ביצוע הפרדה מתחת לקורות ומתחת לרצפה, ע"י שימוש בארגזי פוליביד (סוג של קלקר) - סע 07.4 לחוות דעת המומחה. ברם, מעדותו של מחמוד התברר כי אין כל תיעוד לכך, שטרם יציקת הרצפה הונחו ארגזי פוליביד, לא כל שכן, תיעוד ביומני העבודה, כשהכול נעשה על פי הנחיות המהנדס בשטח, וכדבריו: **"אנחנו לא עושים את הפעולה בצורה כזאת. אנו מגיעים ליציקת בטון, מהנדס בודק את היציקה וכל מה שהוא היה אמור והוא מאשר. אני לא יכול לכתוב ביומן עבודה שהיום הנחתי קרקע, קורה מס' 20 או 10. הכל מבוצע על פי הנחיות של המהנדס, ואני מאשר ביומן עבודה"**. רק לאחר שמחמוד עומת עם קביעת מומחה ביהמ"ש לעניין אי ביצוע הפרדה בין הקרקע לבין רצפת המבנה, הלה לא ידע להצביע על כך ברישום ביומני העבודה ונתלה בקיומה של חשבונית כללית המרכזת את הרכישות של חומרי הבנייה לכל האתר, וזאת אף מבלי לצרפה כראיה מטעמו בתיק (עמ 41, ש 6 ואילך ועמ 42, ש 13-1).
105. בהתייחס לאופן ביצוע היציקות, העיד מחמוד כי הוא לא קיבל הנחיה לערוך תיעוד ביומן העבודה (בחלק הקשור לקבלן המבצע) לעניין עומק הקידוח, רציפותו או לעניין קיומה של בעיה בזמן היציקה, וכדבריו: **"אין הנחיה כזאת. יש לנו תכנית בתכנית מופיע השרטוט של הבניין, 20 קלונסאות ובכל עמוד מופיע הקוטר, העומק של הברזל. לפי ההנחיה אנו מבצעים את העבודה. ברגע שאנו מתחילים לקדוח מישו מטעם דנגור או דנגור והוא מגיע והוא רואה האם זה קשור על פי ההנחיה ואם העומק שלו הוא מאשר ומורידים את הכלוב בתוך הקולונס עצמו, ומאשר יציקה ויוצקים את העמודים"** (עמ 42, ש 14 ואילך ועמ 43,

ש 10-1). עדותו של מחמוד לעניין נוכחותו בזמן יציקות כל הכלונסאות של המבנה לא הייתה מדויקת, שכן הוא בעצמו הודה כי הוא היה ביציקת הכלונסאות אך לא נכח ביציקת הרצפה (עמ 46). משהתקדמה החקירה ונשאל לעניין זהות הגורם שבדק את **עומק הכלונסאות**, לא ידע מחמוד לאשר, כעדות ממקור ראשון, אם דגור נכח במעמד זה והסיק מעצם חתימתו את דבר נוכחותו ואף אישר כי הוא היה שבע רצון מהבדיקה. ברם, כאשר נדרש לאשר שהבדיקה הראתה כי העומק היה נכון ומדויק, הוא השיב **"איזה בדיקה? בוודאי שכן היא לפי הדרישה לפי התכניות"** (ראו מלוא עדותו בעמ 52). בעניין זה אשוב ואפנה לאמור בעדותו של דגור לעניין "הפרויקטור" מטעמו שלא הובא למתן עדות בביהמ"ש.

106. על האמור יש להוסיף, כי הנתבעים 3-4 לא הביאו עדים רלוונטיים מטעמם, אף שהיה מנהל עבודה מטעמם בשטח בשם היתם דחלה וכן קבלן משנה מטעם דחלה בשם מוחמד שלבי **שביצע את חפירת הכלונסאות בפועל** (עמ 47, ש 10 ואילך). ככל שהתקדמה החקירה הנגדית, נתן מחמוד תשובות מתחמקות וניסה להיתלות בטענה, כי הוא אינו בקיא בליבת ופרטי המחלוקת שבתיק. כך למשל, טען בעדותו שלא ידע כי קיימת מחלוקת בדבר אופן ביצוע הכלונסאות או לעניין ארגזי הפוליביד. עם זאת, מעדותו עלה כי מחמוד היה מודע לטענה כי ישנה בעיה בקלקר (עמ 47, ש 24 ואילך).

107. עוד מסר מחמוד בעדותו לפניי, כי הבחירה בחברת דחלה כקבלן מבצע בפרויקט התרחשה רק לאחר מפגש בודד עם התובעים, אשר ביקשו להכיר את הקבלן שנבחר לבנות את בית מגוריהם (עמ 44, ש 16-32). עדותו זו מחזקת את גרסת התובעים לעניין אופן בחירת הקבלן המבצע (קרי שלא בהתקשרות רציונלית של התובעים) ואינה מותירה עוד ספק בדבר הקשר בין תקומה לקבלן המבצע ודרך בחירתה בו (עדות מחמוד בעמ 45, ש 1-12).

108. משהוכח בפניי כי חברת דחלה אינה פעילה כבר מספר שנים, כי מחמוד (ולא יוסף) היה מבצע הבניה בפועל והדמות הדומיננטית והרוח החיה העומדת מאחורי החברה, אף שהוא לא נשא בכל תפקיד רשמי בחברה, בשים לב לכך כי יוסף נתבע אישית בתיק, ברם לא מסר כל גרסה מטעמו בין בתצהיר ו/או במתן עדות, ובהינתן עדותו של מחמוד ולפיה ניתנה לו הרשאה לחתום על חוזי ההתקשרות בשם החברה, ע"י אחיו יוסף, עדות שעלתה לראשונה רק במעמד חקירתו הנגדית ומבלי שנתמכה בכל מסמך רלוונטי (עמ 50 ועמ 51, ש 25 ואילך), ראיתי לקבל את התביעה כנגד הנתבעים 3-4 יחדיו ובכך גם להטיל חיוב אישי על כתפיו של יוסף בגין הליקויים שנמצאו ברכיבי השלד ושאינם קשורים להיבט התכנוני, כפי שפירטתי בפרק הדן בקביעות מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל.

חלוקת האחריות

109. מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל לא התייחס בחוות דעתו לחלוקת האחריות ושיעורה בהיבט ההנדסי בין הנתבעים השונים, אף שהוא נדרש לכך עם מתן תשובותיו לשאלות ההבהרה.

מכל מקום, נותרת מלאכה זו על בית המשפט אשר אמון לבחון את שיעור תרומתו היחסי של כל אחד מהגורמים המעורבים - חב הניהול, המפקח העליון והצמוד והקבלן המבצע, אליה אתייחס כאן.

110. רלוונטי לענייננו [סעיף 11 לפקודת הנזיקין](#) [נוסח חדש] הקובע כי "היה כל אחד משני בני אדם או יותר חבים לפי הוראות פקודה זו, על מעשה פלוני, והמעשה הוא עוולה, יהיו חבים יחד על אותו מעשה כמעוולים יחד וניתנים להיתבע עליה יחד ולחוד". בפסיקה מקובל לחלק אירועים מסוג זה לשלושה סוגים: מעוולים במשותף; מעוולים בנפרד שגרמו נזק אחד בלתי ניתן לחלוקה ומעוולים בנפרד שגרמו נזקים נפרדים. בשני המקרים הראשונים המעוולים מחויבים בפיצויים על מלוא הנזק ביחד ולחוד, ואילו המעוולים מהסוג השלישי מחויבים בנזק שגרם כל אחד מהם בנפרד. ככל שניתן לחלק את הנזק באופן סביר, או לחילופין, ככל שעולה בידם של המעוולים להרים את הנטל המוטל עליהם, ולהראות כי הנזק שנגרם ניתן לחלוקה מוחשית-ראוי לעשות כן. ודוק: בשיטתנו מקובל כי בחינה האם הנזק ניתן לחלוקה נעשית בבחינה פיזית ([ע"א 7436/12](#) ככל חברה לביטוח בע"מ נ ב.י.מ חברה לבניה בע"מ (6.7.17), פסקאות 31-30 וההפניות שם). עוד נפסק, כי הכלל הוא שהאחריות על מעוולים במשותף מוטלת ביחד ולחוד ובפרט מקום בו אחד מהמעוולים איננו סולבנטי, אזי הנזק מתגלגל לפתחו של אחד המעוולים ולא לפתחו של הניזוק (שם, פסקה 33). כן נקבע, שעל מנת לסטות מכלל זה נדרש כי יתקיימו טעמים ממשיים. אך אין באמור כדי למנוע את עצם חלוקת האחריות במישור היחסים הפנימיים בין המעוולים, מישור שבו יקבע חלקו היחסי של כל אחד מהמעוולים וכן שיעור ההשתתפות שיש ליחס לו ([ע"א 8664/06](#) חוות צברי אורלי בע"מ נ מדינת ישראל (ניתן ביום 27.8.12)) והיא נבחנת בהתאם להוראת [סעיף 84\(ב\) לפקודת הנזיקין](#) על פי הצדק והיושר ומידת אשמתם המוסרית של המעורבים. חלוקת האחריות בין המעוולים לבין עצמם, מסורה לשיקול דעתו של היושב בדיון, הרואה את העדים, מתרשם מהם ומחומר הראיות וקובע את החלוקה לפי מידת האשמה המוסרית של כל אחד מהם ([ע"א 7130/01](#) סולל בונה בנין ותשתיות בע"מ נ תנעמי (ניתן ביום 1.10.03)).

111. בענייננו - עת נדרש מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל להתייחס לשאלת האחריות בגין הכשל היסודי השיב, כי מדובר בנזקים המצביעים שהכשל מצוי בתחום הביסוס ואי ההפרדה מהקרקע ובהקשר זה האחריות הינה על [הקבלן המבצע ודנגור כמפקח](#), אם כי אין בידיו את הכלים ההנדסיים לקבוע גבולות האחריות (פרק א לשאלות ההבהרה מיום 3.1.17 -שאלה 1.1 והתשובה בגינה).

112. בהלכה הפסוקה מסתמנת מגמה ולפיה ככלל מוצאים בתי המשפט לנכון להטיל על מפקח צמוד בתביעות ליקויי בניה אחריות בשיעור הנע בין 20%-30% מן הפיצוי הפסוק. שיעור זה עולה בקנה אחד עם התובנה האינטואיטיבית ולפיה, באופן כללי, אחריותו של הקבלן גדולה מזו של המפקח (ראו לדוגמא: תא"מ 1973/03 וילוזני נ מ.א. רום הנדסה וניהול פרויקטים בע"מ (28.11.10)), זאת בשים לב לתרומה הסיבתית היחסית של הקבלן מחד

והמפקח מאידך ויש בו כדי להצביע, בנסיבות המתאימות לכך, על חלוקת האחריות הראויה בין המפקח והקבלן וכל זאת בהתאם לטיב הליקויים מושא הדיון (ראו: [ע"א 2688/95 פנחס נ כרם מהנדסים](#) (ניתן ביום 31.3.1997)). כך למשל, הוטלה אחריות על החברה המפקחת בשיעור של 30% בעוד שאחריות הקבלן הועמדה על שיעור 70% ([ת"א 8681-07-10 שרצקי נ הדר הצפון הנדסה ובנייה בע"מ](#) (ניתן ביום 2.1.13)). אלא, במקרים שבהם מצא בית המשפט כי הליקוי נגרם בעיקרו כתוצאה מכשל תכנוני, הוטל כובד האחריות על כתפיו של המפקח (ראו והשוו: [ע"א 3124/06 לוליאן אברהם נ סוהיל מיכאל סאבא מהנדס בניין](#) (ניתן ביום 01.01.07)), שם ביהמ"ש לא התערב בחלוקת האחריות של בימ"ש השלום ולפיה 65% הוטל על המהנדס, 20% על הקבלן ו- 15% על הרוכשים בגדר (רשלנות תורמת).

113. בנסיבות המקרה שלפנינו, המחדל אמנם אינו כשל תכנוני, כקביעת מומחה ביהמ"ש ואולם, משנטל דגור על עצמו כאמור גם את תפקיד המפקח העליון ותפקיד המפקח הצמוד, הרי משתרעת אחריותו גם על תחום זה, ועדותו לעניין הפיקוח שביצע, בצירוף הרישום ביומני העבודה, מלמדים כי הוא כשל בכובעו כמפקח עליון וכמפקח צמוד, כפי שעמדתי בהרחבה קודם לכן, ואף כשל בכך שלא ווידא כי ההנחיה שנתן אכן בוצעה בשטח על ידי הגורם המבצע, קרי הקבלן דחלה.

114. אשר לתקומה, היא קיבלה על עצמה תפקיד בעל סמכויות רחבות, כמבואר קודם לכן, ובכך הוקנה לה מעמד מיוחד בפרויקט, הכולל את ריכוז הפרויקט וניהולו, לרבות ריכוז הפיקוח על הפרויקט כולו המבוצע ע"י המתכנן, המפקח והקבלנים ולרבות הקבלן המבצע דחלה, וכן בחירת הקבלן המבצע בדרך שתוארה למעלה. [בע"א 3392/93 הנ"ל](#) נפסק בהתייחס לחלוקת האחריות בין חברת הניהול, שלקחה על עצמה את תפקיד הפיקוח, לבין הקבלן המבצע: "אכן, מעמדו המיוחד של בעל המקצוע המפקח על ביצוען של עבודות בנייה עשוי להטיל עליו חובות מיוחדות. דברים אלה נכונים ביתר שאת כשמדובר במי שמרכז את הפיקוח על הפרויקט קולו, המבוצע על ידי מספר רב של קבלני משנה. אולם משמעות הדבר אינה מתן פטור גורף לקבלן המבצע או הטלת אחריות בלעדית (מוחלטת או מוגברת) על המפקח; סטנדרט התנהגות של המפקח, כאיש מקצוע, נמדד ביחס לזה של בעל המקצוע הסביר באותן הנסיבות. אחריותו של בעל המקצוע אינה אחריות מוחלטת. זו אחריות על בסיס של אשמה. היא תקום רק אם לא עמד בסטנדרט האמור" (שם, פסקה 11).

115. על האמור אוסיף כי, אחריותו של הקבלן המבצע במקרה דנן ברורה היא, וזכתה לפירוט רחב בחוות דעת מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל, שאותה אימצתי באופן מלא, והיא מלמדת על אחריות משמעותית שיש להטילה על כתפיה של דחלה כקבלן מבצע.

116. משנמצא כי הפרת חובת הזהירות המושגית והקונקרטית של הנתבעים, היא הסיבה המשפטית לקרות ליקויי הבניה בדמות הסדיקה בקירות, הן משום שנוקים אלה צפויים הם, הן משום שהיו בתחום הסיכון שהחובה באה למנוע, והן משום שהתנהלות הנתבעים על פי מבחן ההיגיון והשכל הישר, היא שתרמה בצורה מכרעת לתוצאה המזיקה. נזק זה לא היה נגרם אילו פעלו הנתבעים עפ"י חובותיהם, שכללו בין היתר את בדיקת הקרקע כדבעי, ביודעם שהינה קרקע תופחת, ובהינתן הדרישה של יועץ הקרקע לבצע קידוחי ניסיון ואף מעקב צמוד במהלך ביצוע החפירות על מנת לערוך שינויים דרושים. ומוסיפה ומתבטאת גם בכך, שלא נעשה מעקב אחר יישום הוראותיו של המפקח לקבלן המבצע, כך שבפועל הפיקוח לקה בחסר. כמו כן, עדים רלוונטיים כגון הפרויקטור מטעם דנגור, מנהל העבודה מטעם הקבלן המבצע וכן קבלן המשנה שביצע את החפירות בפועל מטעמו, כלל לא הובאו למתן עדות בביהמ"ש חרף נחיצות וחיוניות עדותם.

117. לאור כל המקובץ לעיל, אני קובעת כי משלא ניתן לקבוע מידת תרומתו העצמאית של כל ליקוי בנפרד, יישאו הנתבעים באחריות כלפי התובעים, כמעוולים במשותף, אך חלוקת האחריות הפנימית ביניהם תהא לפי מידת האשמה של כל אחד מהם וזאת כלהלן: על תקומה כחברת ניהול הבאה בנעליו של המזמין, מוטלת אחריות בשיעור 10%; על דנגור בתפקידו כמפקח עליון ומפקח צמוד, מוטלת אחריות בשיעור 30%; ועל דחלה כקבלן מבצע- מוטלת אחריות בשיעור 60%.

שאלת הנזקים

118. אפתח את דבריי ואומר, כי בסיכומיהם לא עמדו הנתבעים 3-4 על הדרישה לתקן בעצמם את הליקויים מושא חוות דעת מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל, תחת מתן פיצוי כספי בגין הליקויים ותיקונם ע"י התובעים. כל שנטען בהקשר זה הוא, כי הנתבעים הביעו בעבר ובאין ספור פעמים נכונות לתקן את הליקויים, אך לא זכו לשיתוף פעולה מצד התובעים.

119. לא אחת נזקק בית המשפט לשאלת הסעד הראוי: האם זכאי תובע לקבל פיצוי כספי בגין הליקויים או הוא יזכה אך לתיקונם ע"י הקבלן. כידוע, לבית המשפט שיקול דעת לעניין הסעד שיש להעניק לתובעים: האם לחייב את הקבלן לתקן את הליקויים או להעדיף פסיקת סעד של פיצויים. בנושא זה נקבעו מספר שיקולים המנחים את בית המשפט בבואו להכריע בשאלת הסעד הראוי: "לשם קביעת עמדה בשאלה האמורה יש להביא בחשבון מספר קריטריונים: א. הוראות ההסכם בין הצדדים. ב. האם היתה נכונות אמיתית לבצע את התיקונים במהירות וביעילות? האם דרישות התובעים לתיקונים היו ריאליות או מופרזות? האם יחסי האמון בין הצדדים הגיעו לשפל כזה עד שאין אפשרות ריאלית לביצוע העבודה?" (ת"א (מחוזי חיפה) 281/95 הראל נ אחים רויכמן (שומרון) בע"מ, פורסם במאגרים המשפטיים ביום 21.6.00).

120. יישום כללים אלה במקרה שלפניי מביאני למסקנה, כי יש לפסוק לתובעים פיצוי כספי עבור נזיקיהם ולא לכפות על הצדדים את ביצוע תיקון הליקויים ע"י הקבלן או מי מהנתבעים. אמנם, הנתבעים 3-4 ביצעו תיקונים בנכס לאחר קבלת הודעת התובעים בדבר הליקויים

ובטרם הגשת התביעה דנן ואולם, בהמשך נקלעו כלל הצדדים לחלוקי דעות באשר לאופן ומתווה התיקון, ואגב כך נקלעו יחסי הצדדים לחוסר אימון ביניהם בכל הנוגע לדרך התיקון, במיוחד שבשלב הקודם להגשת התביעה סמכו התובעים ידיהם על חו"ד פרטית שהוזמנה על ידם ואשר דגלה בפתרון של הריסה, זאת בשונה מן המתווה שהוצע דאז ע"י דנגור. עדות נוספת לכך, שהצדדים לא השכילו להגיע ביניהם לעמק השווה ביחס לתיקון הליקויים, ניתן למצוא בניסיונות הצדדים להגיע להסכמה בדבר תיקון ליקויים, לאחר שנתקבלה חו"ד מומחה ביהמ"ש, אשר נתקלו בחוסר נכונות מצד הנתבעים 3-4 לבצע את התיקון בהתאם לחו"ד מומחה ביהמ"ש ותוך עמידה על ביצוע התיקון לפי מתווה אחר ושונה.

121. מכאן נעבור לבחינת ראשי הנזק הישירים והעקיפים של הנתבעים. לצורך בחינת הטענות בגין הליקויים, מינה בית המשפט מומחה מטעמו, המהנדס המלי ז"ל, המסתכמת בסך 315,900 ש"ח כולל מע"מ, למועד חוות דעתו - 20.3.16. חוות דעת מומחה ביהמ"ש לעניין הנזק הישיר, מבוססת כדבעי, וכאמור לא בנקל יסטה ביהמ"ש מקביעות המומחה שמונה על ידו, במיוחד כאשר לא התגלתה מחלוקת אמיתית בין הצדדים לעניין זה. עיון בחו"ד מומחה ביהמ"ש מלמד, כי מדובר בחוות דעת מקיפה, יסודית וכוללת הסברים מפורטים ותמונות. על פניו, לא נראה כי קיימות נסיבות חריגות, אשר יצדיקו סטייה מקביעות מומחה ביהמ"ש, בפרט נוכח ההסכמה הדיונית שהושגה בין הצדדים בדבר קבלת ממצאי ומסקנות מומחה ביהמ"ש ומשיכת חוות דעת המומחים מטעמם.

122. נוכח האמור, אני קובעת כי יש לפצות את התובעים ראשית בסכום הכספי שקבע מומחה בית המשפט, וזאת מכוח מעמדו כמומחה ובעל מקצוע הבקיא בתחום מטעם בית המשפט. **משכך - זכאים התובעים לפיצוי עבור הנזק הישיר בסכום של 315,900 ₪ הכולל בתוכו פיקוח מהנדס, אישור פתרונות הנדסיים ע"י מהנדס חיצוני ומע"מ, כמפורט בהרחבה בחוות דעת מומחה ביהמ"ש מיום 20.3.16. סכום זה יישא הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן חוות הדעת (20.3.16) ועד מועד התשלום המלא בפועל.**

123. אין בידי לקבל את המלצת מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל ולפיה דנגור יהיה ממונה על התיקונים, כמפורט בסע 8.6 לחוות דעתו, זאת בשים לב למשבר האמון שהתגלע בין הצדדים וכן נוכח חלוף הזמן מאז ביצוע העבודות דנן (למעלה מ- 6 שנים).

פיצוי בגין ירידת ערך שמאית

124. כזכור, בשאלת יר ידת הערך מונה מומחה מטעם ביהמ"ש, השמאי מ זייד, אשר נתן חוות דעת מפורטת ולפיה מוערכת ירידת ערך כוללת בנכס בשיעור 10% לאחר ביצוע התיקונים, כמפורט בחו"ד מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל, וזאת בסכום של 180,000 ₪. בחוות דעתו סקר המומחה זייד בהרחבה שורה של שיקולים שנלקחו בחשבון עת אמד את שיעור ירידת הערך השמאית בנכס. הצדדים לא ביקשו לחקור את המומחה זייד על חוות דעתו ואף הסכימו כאמור לקבלה במלואה וללא סייג ובתוך כך וויתרו על חוות דעת המומחים מטעמם. משום

כך, לא מצאתי, אף לאחר עיון בטיעוני הצדדים בסיכומיהם, מקום לסטות מהקובע בחוות דעת מומחה בימה"ש ז"ל.

125. עוד יצוין כי התובעים זכאים לפיצוי זה, חרף העובדה כי הזכויות בדירת המגורים טרם עברו על שמם באופן רשמי, מאחר ועסקינן בהעברה פורמאלית של הזכויות, זאת בשים לב להסדר שמתווה ההסכם שביניהם לבין קיבוץ רמת דוד, כפי שעולה ברורות מהסכם הדיור ונספח הדיור המצורף לו ולרבות סע 8 לנספח זה (מוצג נ/1), וכן בהינתן חובת הגילוי המוטלת עליהם עם ביצוע עסקת מכר לדירה דן. מה עוד, שהטענה בדבר שלילת הזכאות של התובעים לראש נזק של ירידת ערך בשל אי רישום הזכויות בנכס על שמם, הועלתה אך בשלב הסיכומים ולא היה לה שום זכר בכתבי הטענות או בתצהיר של שטמרמן מטעם הנתבעים 1 ו-5, ולכן דינה דחייה גם לגופה בהיותה בבחינת הרחבת חזית אסורה. **על יסוד האמור, אני פוסקת לתובעים פיצוי בגין ירידת ערך שמאית בסך של 180,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן חוות הדעת (27.07.17) ועד מועד התשלום המלא בפועל.**

עלויות תקורה

126. בהקשר זה, הצהיר ב"כ התובעים כי הדרישה לראש נזק זה תחול על הנתבעים 3-4 בלבד. אמנם, בסיכומיהם ביקשו התובעים להשית ראש נזק זה גם על תקומה ודנגור ואולם, בסיכומי התשובה מטעמם חזרו מדרישה זו, טענו כי מדובר בהשמטה מקרית מחמת טעות ועמדו על הצהרתם דלעיל בדבר חיוב הנתבעים 2-3 בלבד בגין תקורה.

127. החיוב בגין עלויות תקורה בהתייחס לנתבעים 3-4 בלבד מעוגנת בהוראת סע 20.10.3.8 להסכם שבין התובעים לבין הקבלן המבצע אשר קובע: **"לא תיקן הקבלן את הנזק כאמור לעיל, יהיה המזמין רשאי לבצע את התיקון האמור בעצמו ובמקרה כזה יהיה הקבלן חייב לשלם לו את כל ההוצאות שנגרמו לו בגין ביצוע התיקון בתוספת 15% (חמישה עשר אחוזים) הוצאות תקורה, וזאת מיד עם קבלת דרישת המזמין בכתב".** התובעים זכאים לראש נזק זה לנוכח ההכרה בדבר הזכאות הכספית לעלויות תיקון הליקויים, שיבוצע ע"י התובעים בעצמם ולא ע"י הקבלן המבצע בהתאם לחוות דעת מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל.

128. ויודגש, כי הנתבעים 3-4 לא טענו דבר בסיכומיהם לעניין החיוב בגין תקורה, לא חלקו על עצם החיוב שנקבע בהסכם כאמור ולא חלקו על גובה הסכום הנתבע.

129. משום האמור, אני מחייבת את הנתבעים 3-4, יחד ולחוד, לשלם לתובעים סך של 47,000 ₪ (15% מעלויות התיקון ההנדסי שקבע מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל בסך 315,900 ₪ נומינלי) בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 20.3.16 – מועד עריכת חוות דעת המומחה - עד יום התשלום בפועל.

דיוור חלופי

130. משקבע מומחה ביהמ"ש, כי לצורך ביצוע התיקונים יהא צורך בפינוי הדירה וזאת עד לסיום התיקונים מחמת סיכון בטיחותי ותברואתי (ראו: תשובות המלי ז"ל לשאלות ההבהרה, שאלה ותשובה 3.3), הרי זכאים התובעים לשכר דיור חלופי. מומחה ביהמ"ש לא כימת את שיעור הפיצוי האמור, אך במענה לשאלת הבהרה ששלחו אליו התובעים, קבע כי פינוי הבית לצרכי תיקון הליקויים יימשך חודשיים (2 חודשים). לאור זאת, נותרו הצדדים חלוקים ביניהם בנושא זה.
131. הסכום לו עתרו התובעים בסיכומיהם בסך 31 אלף ₪, מבוסס על שכר חודשי בסך 6,666 ₪, לתקופה של 3 חודשים, דמי פינוי והובלה בסך 8,000 ₪ וכן הוצאות הסעה למוסדות לימוד בסך 3,000 ₪, כל זאת ללא הגשת חוות דעת התומכת בטענות אלה. לעומת זאת, נקבו הנתבעים בסיכומיהם בתעריף אחר המבוסס על דמי שכירות חודשיים בסך 2,000 ₪ ובסה"כ 4,000 ₪, כאשר יתר רכיבי הפיצוי המבוקשים נדחו על ידם.
132. לאחר ששקלתי את טענות הצדדים, לא שוכנעתי שיש לאמץ דווקא את חישוב התובעים, שנערך ללא כל ביסוס ראייתי, במיוחד לעניין ההסעות והוצאות הפינוי הנטענות אשר נטענו בעלמא וללא תימוכין. ברם, מאחר וקביעת מומחה ביהמ"ש ברורה היא לעניין הצורך בפינוי הדירה מצאתי לנכון לפסוק **פיצוי בגין שכר דיור חלופי והוצאות נלוות בסכום כולל של 14,000 ₪ לתקופה הרלוונטית.**

עלויות שיקום הגינה ; ירידת ערך שמאית מפאת העדר אפשרות בניית קומה שנייה בנכס ומניעת קיומה של גינה

133. דין טענות התובעים לפיצוי בגין ירידת ערך עקב מניעת גינה ובניית קומה שנייה, להידחות. משהגיעו הצדדים לכדי הסכמה דיונית באשר לשומת ירידת הערך בנכס בהתאם לקביעת מומחה ביהמ"ש זייד, הרי ירידת הערך שנקבעה ע"י האחרון מגלמת בתוכה את כלל טענות הצדדים בעניין זה. ועוד, בקביעת ראש נזק זה, בסך 72,000 ₪, סומכים התובעים את יתדותיהם על חוות דעת המומחה מטעמם (סע 16.5 לחוות דעתו של סלומון), תחת הכותרת "פחת תכנוני ופיזי", כאשר קביעה זו נדחתה ע"י מומחה ביהמ"ש זייד בסע 11.22 לחוות דעתו, עת קבע כי **"לא נצפה פחת תכנוני /או פיזי באשר יבוצעו התיקונים על פי הנחיות מומחה בימ"ש במלואם"**. טעם נוסף לדחיית ראש נזק זה נעוץ בהסכמה הדיונית שאליה הגיעו הצדדים ולפיה הם מקבלים מסקנות מומחי ביהמ"ש ובכללם השמאי זייד ומוותרים על חוות דעת המומחים מטעמם. לפיכך, עתירת התובעים לראש נזק נוסף בגין ירידת ערך שמאית כאמור לעיל נוגדת הסכמה זו, ולאור משיכת חו"ד מומחי התובעים, אין לעתירה זו אחיזה בחומר הראיות.
134. עוד אני דוחה את טענת התובעים לפיצוי בגין עלויות שיקום הגינה והחזרתה לקדמותה, הואיל ומומחה ביהמ"ש לא פסק פיצוי בגין רכיב זה, שממילא נטען בעלמא וללא תמיכה בראיות רלוונטיות כדבעי.

עוגמת נפש

135. כידוע, בעת פסיקת פיצויים בגין עוגמת נפש בתיקי ליקויי בנייה, ישנם מספר שיקולים שיש להתחשב בהם, כדוגמת סוג וטיב הליקויים, עוגמת הנפש הכרוכה בהם, התייחסות הקבלן וניסיונותיו לתיקונים, ייעוד הנכס למגורים, גובהו הכללי של הפיצוי בגין כלל הליקויים וכדומה. בענייננו- הבאתי בחשבון היקפם ומהותם של הליקויים, כמפורט בחוו"ד מומחה ביהמ"ש המלי ז"ל, ההפרעה שגרמו ליקויים אלה לתובעים וחוסר יכולתם לעשות שימוש בחלקים מהנכס שבהם נתגלו הליקויים, כמו גם העובדה שאלה נתגלו זמן קצר מאוד לאחר השלמת בניית בית המגורים ואכלוסו, הצורך בעבודות רחבות היקף לתיקון מצב הדירה, הצורך לפנות את הדירה בעת התיקון לפרק זמן בן חודשיים וכן גובה הפיצוי הכספי בגין תיקון הנזק ההנדסי, שעליו אין חולק כפי שקבע מומחה ביהמ"ש. בהתחשב בכל אלה, אני פוסקת לתובעים פיצוי בגין **עוגמת נפש בסכום של 42,000 ₪**. ויודגש, רכיבי הנזק הנטענים בסיכומי התובעים בגין העדר הנאה ושימוש בדירה עד סיום התיקון ומניעת הנאה ושימוש בגינה, אינם בבחינת ראשי נזק עצמאיים ונפרדים והפיצוי שנפסק בגין הנזק הלא ממוני- עוגמת נפש- כולל גם אותם בחובו.

פיצוי בגין איחור במסירה או ביצוע תיקון הליקויים ושאלת הנכונות לתקן

136. זכור, התובעים טענו לנזק בגין איחור בביצוע תיקונים לליקויים החל על הקבלן המבצע מכוח הוראות סע 15 לחוזה שביניהם, בדמות פיצוי מוסכם בסך 300 ₪ לכל יום איחור, ובסה"כ 240,000 ₪ (מקביל ל- 800 ימי איחור), כשהמועד הקובע לביצוע התיקונים הוא זמן סביר ממועד גילוי הליקוי.

137. לא יכולה להיות מחלוקת, כי כתוצאה מהליקויים הפך הנכס דגן ללא בטיחותי לשימוש ולמגורים ואינו עומד בתקנים המחייבים, לרבות העדר אפשרות למגורים בחלק המזרחי של הנכס עד לסיום התיקון (פרק א לשאלות ההבהרה מיום 3.1.17-שאלה 3 והתשובה לה). אמנם, טרם הגשת התביעה פעלו הנתבעים לתיקון הליקויים ואף פנו לגורמים נוספים לקבלת בדיקות, ברם לחובתם אני זוקפת את אי הצגתו של דוח יועץ קרקע שהתקבל עקב כך. עוד, ניתן להתרשם מחומר הראיות שהונח לפניי, כי הייתה לנתבעים נכונות להביא לפתרון המחלוקת עם התובעים בדרכי נועם ואולם, התיקונים שבוצעו בפועל לא התאימו למצבו הפיזי של הנכס ומהות הליקויים שהתגלו בו. מנגד, יש לקחת בחשבון כי התובעים הפריזו בהערכת נזקיהם, עת מומחה מטעמם קבע שיש מקום להרוס את בית המגורים ולבנותו מחדש. בהינתן האמור, לא מצאתי לפסוק לתובעים פיצוי בגין איחור בביצוע תיקון לליקויים, כמו גם לא ראיתי לזקוף לחובת התובעים סירובם לתיקונים שהוצעו להם, כמפורט בחלופת התכתובות בין הצדדים שצורפו כחלק ממסכת הראיות שבתיקן, בפרט משהוכח בפניי כי התיקון שהוצע אינו תואם את ממצאיו של מומחה ביהמ"ש בעניין פעולות התיקון המצוינות בחוות דעתו.

המחלוקת הביטוחית

138. אין חולק כי מנורה הוציאה פוליסת ביטוח עבודות קבלניות (נספח ה לתצהיר שטמרמן), כשהמבוטח עפ"י הפוליסה הוגדר כ- **"תקומה החברה להתיישבות בארץ ישראל בע"מ ו/או חברות הבנות שלה, א ו/או קבלנים ו/או קבלני משנה ו/או הקיבוץ/הישוב ו/או המשתכן ו/או מפקח הבניה ו/או מנהלת הפרויקט ו/או המועצה המקומית ו/או המועצה האזורית"** (הדגשה הוספה-ש.נ.).
139. בכתב התביעה המתוקן, סע 8 ו- 10.5 שבו, פורטה עילת התביעה נגד מנורה, ולפיה זו האחרונה הנפיקה לבקשת תקומה פוליסה לביטוח עבודות קבלניות המבטחת את התובעים ומכאן חבותה של מנורה בתשלום תגמולי ביטוח בגין נזקיהם הישירים והעקיפים, בהתאם לכללי הפוליסה (ראו גם סע 10.5 לתצהיר התובע). בסיכומיהם, הוסיפו התובעים וטענו כי הפוליסה של מנורה מכסה חבותם של כלל הנתבעים ולרבות המפקח ודנגור, בגין כל נזקיהם של התובעים. כן טענו התובעים כי מלבד פוליסת עבודות קבלניות, מבטחת מנורה גם בפוליסת אחריות מקצועית של דנגור. מנגד התנגדו תקומה ומנורה לטענות התובעים בסיכומיהם, מן הטעם שעסקינן לשיטתן בהרחבת חזית אסורה.
140. בנקודה זו, ראיתי לקבל עמדת מנורה ולהעדיפה על פני זו של התובעים. אכן, עיון בכתב התביעה המתוקן ותצהירי העדות הראשית מטעם התובעים מעלה, כי עילת התביעה היחידה כלפי מנורה נשענת על כך, שהאחרונה היא המבטחת של התובעים בפוליסת ביטוח מסוג עבודות קבלניות ומכאן חבותה כלפיהם בתשלום תגמולי הביטוח בגין נזקיהם הישירים והעקיפים, בהתאם לכללי הפוליסה. אלה טענות התובעים שמפניהן נדרשה מנורה להתגונן, הא ותו לא.
141. דא עקא, רק בשלב הסיכומים, העלו התובעים לראשונה טענות חדשות שלא בא זכרון בכתבי הטענות והנוגעות לחבותה של מנורה, שעה שהוסיפו וטענו כאמור כי במסגרת פוליסת עבודות קבלניות קיים כיסוי ביטוחי לא רק לתובעים כמבוטחים ישירים, אלא גם לכלל הנתבעים וכי לדנגור אף קיימת אצל מנורה פוליסת אחריות מקצועית, ופוליסות אלו מכסות את מלוא נזקיהם הישירים והעקיפים של התובעים מושא התובענה דנן.
142. יצוין כי טענות אלו חורגות מחזית המחלוקת הישירה שבין מנורה לבין התובעים ואשר הותווה כאמור בכתבי הטענות והתצהירים של בעלי הדין הניצים כבר מתחילתו של ההליך. העלאת טענות אלו ע"י התובעים בשלב כה מתקדם של ההליך הינה בבחינת ניסיון לסטות מגדר הפלוגתאות שהועלו בכתבי הטענות, ניסיון שאינני רואה מקום ליתן לו יד. לפיכך, מצאתי כי מדובר בהרחבת חזית אסורה, לה התנגדו מנורה ותקומה מפורשות כבר בתחילת דיון ההוכחות הראשון בתיק מיום 23.05.18 והתנגדותן אף תועדה בו (עמ' 18, ש' 14-17), ועל התנגדות זו הן חזרו גם בסיכומיהן. בהקשר זה, חשוב לציין כי אף שהוגשו סיכומי תשובה, לא טרחו התובעים להתייחס במסגרתם לטענת מנורה בדבר הרחבת חזית. משכך, אין מקום להידרש לטענות התובעים בהקשר זה, אשר מפניהן לא התגוננה מנורה ולא הביאה ראיות כנגדן. עוד יודגש כי הקבלן המבצע ודנגור לא הגישו הודעות צד שלישי כנגד

מנורה ולא טענו לקיומו של כיסוי ביטוחי המכסה את חבותם במסגרת הפוליסה של מנורה. גם מטעם זה, אין להיזקק לטענה זו משאינה כאמור חלק מליבת המחלוקת בין הצדדים.

143. אשר לכיסוי נזקי התובעים בפוליסת עבודות קבלניות של מנורה, בסיכומיה של האחרונה נערך דיון ממצה ומפורט אילו נזקים -ישירים ועקיפים- מכוסים בפוליסה זו, תוך התייחסות מפורשת להחרגות ולהרחבות שבפוליסה. כן נערך בהם חישוב מפורט לסכום תגמולי הביטוח להם זכאים התובעים עפ"י תנאי הפוליסה שאינו שנוי במחלוקת ואשר שולם לתובעים זה מכבר בסך 120,400 ₪ ולאחר הפחתת השתתפות עצמית (פרק 4 ; עמ 3-5 לסיומיה מנורה). בין היתר, טענה מנורה כי אין בפוליסה כיסוי למלוא נזקיהם של התובעים, שכן הפוליסה מכסה אך הנזק הישיר שנקבע בחו"ד מומחה ביהמ"ש, בחלקו, שהינו תוצאה של עבודה לקויה, במובחן מנזקים תוצאתיים כגון ירידת ערך, דיור חלופי ועוגמת נפש. מלבד טענה כללית ולפיה הפוליסה של מנורה מכסה את מלוא נזקיהם מושא התביעה דנן, לא חלקו התובעים על הנתונים, פרשנות מנורה לתנאי הפוליסה, רכיבי הנזק שלגביהם נטען כי הם מכוסים בפוליסה ואלה שאינם מכוסים בה, ואף לא על החישוב שהציגה מנורה בסיכומיה ולא טענו דבר וחצי דבר בהקשר זה, לא בסיכומים הראשיים ולא בסיכומי התשובה מטעמם, ולמעט טענה אחת והיא כי רכיבי הנזק שאין להם כיסוי בפוליסה, יש לחייב את הנתבעים ישירות בנשיאה בהם. משכך, אני מאמצת את חישובי מנורה ביחס לתגמולי הביטוח המגיעים לתובעים עפ"י תנאי הפוליסה בגין נזקיהם מושא התביעה דנן, כמפורט בסיכומי מנורה, וקובעת כי מנורה אינה חייבת מאומה לתובעים, מעבר לסכום שאינו שנוי במחלוקת ששולם לה זה מכבר בסך 120,400 ₪.

פיצול סעדים

144. בטרם אחתום את פסק הדין, עליי להידרש לבקשת התובעים לפיצול סעדים. ייאמר כבר עתה, כי מצאתי לדחות עתירה זו על שני ראשיה, ואנמק.

145. אין לקבל דרישת התובעים, כי בית המשפט יורה על פיצול סעדים שלא הבשילו במועד הגשת התביעה, שכן מאז מועד זה, ובפרט ממועד כניסת התובעים לדירה וקבלת החזקה בה, ועד היום, חלפו למעלה מ-6 שנים. רוצה לומר, שהיה לרשות התובעים די והותר זמן כדי לבחון קיומם של נזקים נוספים במבנה אגב עבודות הבנייה, מלבד הסדיקה. מה גם, שהתובעים לא טענו וממילא לא הוכיחו כי הייתה מניעה לתבוע את מלוא נזקיהם במהלך ניהול ההליך שלפניי.

146. זאת ועוד, נימוק נוסף לבקשה לפיצול סעדים הוא למקרה והתיקון לא יצליח. לדעתי, טעם זה אינו מצדיק מתן היתר לפיצול סעדים, במיוחד לנוכח עקרון סופיות הדיון המחייב הבאת ההתדיינות המשפטית לסיום ללא הותרת "קצוות פתוחים". מה עוד, שמומחה ביהמ"ש קבע מפורשות דרכי התיקון ועלותו, אותה אימצו כאמור התובעים ללא סייג, ולכן אין עוד מקום להרהר אחריה.

סוף דבר

147. אני מקבלת את התביעה ופוסקת לתובעים הסכומים שלהלן:
- (א) **עלויות תיקון ליקויי הבנייה** - סך כולל של 315,900 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן חוות הדעת (20.3.16) ועד מועד התשלום המלא בפועל. מהסכום שיתקבל לאחר השערוך, יש לנכות את הסכום ששילמה מנורה לתובעים בסך 120,400 ₪.
- (ב) **ירידת ערך** - סך של 180,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום מתן חוות הדעת (27.07.17) ועד התשלום המלא בפועל.
- (ג) **דיוור חלופי, פינוי והוצאות נלוות** - 14,000 ₪.
- (ד) **עוגמת נפש** - 42,000 ₪.
- (ה) **תקורה** - 47,000 ₪ בתוספת הפרשי הצמדה וריבית כדין מיום 20.3.16 - מועד עריכת חוות דעת המומחה- ועד יום התשלום בפועל.
148. אני מחייבת את הנתבעים 1-4, יחד ולחוד, לשלם לתובעים את הסכומים הנקובים בסעיף 147 (א)-(ד) שלעיל.
149. בנוסף, אני מחייבת את הנתבעים 3-4, יחד ולחוד, לשלם לתובעים את הסכום הנקוב בסעיף 147 (ה) שנפסק לעיל. מדובר כאמור בחיוב נפרד ביחס לנתבעים אלה.
150. כמו כן, אני מחייבת את הנתבעים 1-4, יחד ולחוד, לשלם לתובעים הוצאות משפט בגין החזר אגרה יחסי ושכ"ט מומחי ביהמ"ש (המלי ז"ל וזייד) ומומחי התובעים, וכן שכ"ט עו"ד בסכום כולל של 42,000 ₪.
151. אני מורה על דחיית התביעה כנגד הנתבעת 5. אני מחייבת את התובעים, יחד ולחוד, לשלם לנתבעת 5 הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בסך כולל של 8,000 ₪.
152. הסכומים הנ"ל ישולמו תוך 30 יום מיום המצאת פסק הדין, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין החל מהיום ועד מועד התשלום המלא בפועל.
153. המוכירות תמציא העתק פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, כ"ז שבט תשע"ט, 02 פברואר 2019, בהעדר הצדדים.

שאדן נאשף אבו אחמד 54678313
נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)