

ליקויי בניה כעבירות משמעת עפ"י חוק רישום קבלנים

יחיאל ברונר, עו"ד (מהנדס)

משהורשעה חברה קבלנית על ידי רשם הקבלנים בגין עבירה משמעתית, עקב ליקויי בניה שנמצאו בדירות שנמכרו על ידה, ערערה החברה על ההרשעה בפני ועדת הערר שליד ביהמ"ש המחוזי בתל אביב. בפסק הדין, אשר דחה את ערעורה של החברה, משרטטת הועדה מספר כללים והתניות בהם ניתן להרשיע, בעבירות משמעתיות, קבלן בניין, אשר בדירות שנבנו על ידו נמצאו ליקויי בניה. להלן ננסה לסקור בקצרה את החלטות ועדת הערר בעניין, כמו גם פסקי דין אחרים שניתנו על ידי אותה ועדת ערר אשר דנו באותו נושא.

תחילה נביא בקצירת האומר את התשתית המשפטית העומדת בבסיס העניין:

סעיף 8א לחוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 שכותרתו הינה "אמצעי משמעת", מקנה לרשם הקבלנים סמכויות מעין-שיפוטיות בעניינים משמעתיים, כלפי הקבלנים. על פי סעיף זה: "רשאי הרשם, אם ראה שדרגת החומרה שבמעשה או במחדל אינה מצדיקה את ביטול רישום הקבלן בפנקס, לנקוט נגדו אחד או יותר מאמצעי משמעת אלה: (1) התראה; (2) נזיפה; (3) קנס בשיעור שלא יעלה על הקבוע בתקנות; (4) התליית תקפו של הרישום בפנקס לתקופה שיקבע."

סעיף 8 (א), אליו מפנה סעיף 8א דלעיל, דן באלה אשר "אינם זכאים לרישום בפנקס הקבלנים ואם נרשמו יבוטל רישומם". בין השאר הוא מונה, בס"ק (3) שם, את "מי שנהג דרך קבע בניגוד לנוהג המקובל במקצועו כפי שהוגדר בתקנות."

את ה"נוהג המקובל" מגדירות תקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (ערעור מהימנות והתנהגות בניגוד למקובל), התשמ"ט-1988. שם, בתקנה 2, מוגדרים 12 "נוהגים מקובלים במקצועו של קבלן לעבודות הנדסה בנאיות", ובהם: " (1) קבלן אינו מפר חוזים לביצוע עבודה; (2) קבלן אינו מפר חוזה מכר; ... (6) קבלן מבצע את העבודות ברמה ובטיב התואמים את התחייבויותיו החוזיות ואת הדרישות המקצועיות של הענף שבו הוא רשום בפנקס; ...".

על חשיבותה של החובה המוטלת על קבלן לנהוג עפ"י המקובל, עומדת ועדת הערר באחד מפסקי הדין שניתנו על ידה לאמור: "לנהוג עפ"י הנוהג המקובל במקצוע הוא אחד הדברים החשובים במטרתו של החוק. החוק בא כדי להגן על אנשים המזמינים עבודות בניה הנדסאיות, בכך שכל מי שאינו כשיר לבצע עבודות כאלה, אכן לא יבצע אותן ולא יביא לידי סיכון הזולת. כאשר קבלן רשום מסווג לבצע עבודות מסוימות - ולא מעבר לכך - יש בכך משמעות מיוחדת, והיא: כשירותו של אותו קבלן היא רק לביצוע העבודה אליה הוא סווג, בעוד שחריגה מסיווג זה, עלול ליצור סכנה לזולת."

סעיף 7(ב) בחוק קובע שטרם קבלת ההחלטה על ידי רשם הקבלנים בעניינים הנוגעים לעבירות משמעת, עליו להיוועץ ב"ועדה מייעצת" אשר מהווה את הערכאה הדיונית בפניה מובאים הנושאים השונים העומדים לדיון. היא זו ששומעת את הצדדים ואת הראיות המובאות על ידם, והיא גם זו שבגמר ההליך מעבירה את המלצתה לרשם. הרשם, דרך כלל, מקבל את המלצות.

בעניין בו פתחנו טענה החברה הקבלנית בפני ועדת הערר, שלא ייתכן לקבוע שכל טענה בדבר ליקויי בניה תוכל להיות בסיס להרשעה בהליכים משמעותיים, שכן מקומן של טענות אלה בבתי המשפט האזרחיים, להם מוגשות תביעות לרוב בעניינים אלה. ועדת הערר דחתה טענה זו וקבעה כי: "במקרה דנן תקנה 2(6) לתקנות ערעור המהימנות קובעת שכאשר הקבלן אינו מבצע את עבודות הבניה שקבל על עצמו ברמה או בטיב התואמים את חובותיו כלפי מקבלי העבודות ולא עפ"י הדרישות המקצועיות שלפיו הוא רשום, כי אז הוא אינו מקיים את הנוהג המקובל במקצועו". אין כל ספק כי העוררת הפרה התחייבויות חוזיות כלפי מקבלי העבודה (הם המשתכנים שרכשו דירות בבנין שבנתה העוררת), וגם העוררת אינה חולקת על כך. העוררת טוענת שלא כל תלונה של דיירים צריכה להיות נושא של הליך משמעותי, אולם במקרה שבו אנו דנים מדובר על סחבת בתיקון הליקויים במשך תקופה ארוכה של כשנתיים, כאשר העוררת מסירה ממנה אחריות ומגלגלת את האחריות על גוף משפטי אחר (וחוזר חלילה), ולקח זמן רב עד שהעוררת מצאה לנכון לכבד את אחריותה לליקויים ולתקן את רובם". ועדת הערר הוסיפה וקבעה כי מקובל עליה "שלא בכל תלונה על ליקויי בניה, כזה או אחר, קיימת החובה לנקוט בהליך משמעותי נגד קבלן", אולם "כאשר עניין תיקוני הליקויים לוקח תקופה ארוכה של כשנתיים, כולל השלכת האחריות לביצוע התיקונים הדרושים הנעשית בין העוררת לבין החברה האחרת, הרי בנסיבות אלו ראתה הועדה המייעצת נסיבות חמורות שיש בהן משום צורך בנקיטת הליך משמעותי נגד העוררת". ועדת הערר מצאה שאין כל מקום להתערב בשיקולי הועדה המייעצת.

משניסטה החברה הקבלנית לטעון שהיא אינה אחראית לפגמים בריצוף ושיש להפנות את הטענות ליצרן המרצפות ולא אליה, דחתה ועדת הערר טענה זו וקבעה ש: "הקבלן הוא לא זה המייצר את הפריטים השונים הדרושים לבניית יחידת הדיוור. הוא לא זה שמייצר - בין היתר - את צינורות האינסטלציה, לא את פריטי הנגרות הדרושים לדירה (דלתות, חלונות וכו'), לא את הברזים ולא את אינסטלציית החשמל. אולם הוא זה שאחראי לגבי לקוחו, רוכש הדירה, כי כל הפריטים הנ"ל הם מהסוג הטוב ביותר. רוכש הדירה שימצא ליקויים בפריטים הנ"ל לא יפנה ליצרן אלא רק לקבלן שממנו הוא קנה את הדירה, וזה האחרון יצטרך לדאוג לתיקון כל פגם ופגם בפריט זה או אחר. כך הדבר גם לגבי אריחים פגומים. לרוכש הדירה אין כל עניין לדעת מי הוא יצרן האריחים. הרוכש מכיר את הקבלן שבנה לו את הדירה, וממנו הוא ידרוש, ובצדק, את התיקון הנדרש, ומגיע לרוכש הדירה לקבל אותה כשאין בה כל פגם שהוא, ושלא יוצר בה כל פגם שהוא בעתיד הנראה לעין".

טענת החברה – שהרוכשים המתלוננים השתמשו בדטרגנטים לא מתאימים לשטיפת רצפות והם היו מודעים לנוזק לרצפות אם אכן הם ישתמשו בחומרים שונים לא מתאימים – נדחתה על ידי ועדת הערר לאחר שהיא קבעה שהחברה לא הביאה כל ראיה לטענה זו. ועדת הערר הוסיפה וקבעה, ש: "הטלת אחריות על הרוכשים ו/או הסרת אחריות מצד העוררת, מבלי שיהיו ראיות התומכות בטענתה, ולו רק שמץ של ראיות, לגבי יצירת הפגמים באריחים, אין לה על מה שתסמוך, והיא אף נוגדת את האמור בסעיף 7 לחוק המכר (דירות) שאוזכר לעיל, הקובע ש"אין להתנות על הוראות חוק זה, אלא לטובת הקונה".

במהלך הדיון בפניה מינתה הועדה המייעצת מומחה מטעמה שיבדוק את תלונות הדיירים וכן יחווה דעתו באשר לשתי חוות הדעת שהוגשו על ידי שני הצדדים. אחת מטענות החברה היתה, שלא היתה לועדה המייעצת כל סמכות למנות מומחה הנדסי מטעמה. ועדת הערר דחתה גם טענה זו וקבעה כי: "לכל ערכאה שיפוטית, כולל ערכאה מעין שיפוטית, ישנה הסמכות להיעזר במומחה כדי שהחלטתה או המלצתה תושחת על ממצאים עובדתיים/מקצועיים. הועדה המייעצת יכלה היתה ורשאית היתה למנות מומחה מטעמה, מה גם

במקרה דומה אחר, אשר גם בו דחתה ועדת הערר ערר שהוגש על ידי קבלן שהורשע בעבירה משמעתית עקב ליקויי בניה שנמצאו בדירות שנבנו על ידו, מצאה ועדת הערר שאמנם היו בפני הועדה המייעצת "תלונות של הדיירים על טיב העבודה הבלתי מקצועית של העוררת, שהביאה לידי ליקויים רבים. ליקויים קיימים אלה אושרו ע"י הבדיקה של המהנדס שמונה מטעם הועדה המייעצת, ואין כל מקום שלא לקבל את מסקנותיו בנושא הליקויים". ההרשעה במקרה שם התבססה בין השאר גם על כך שהקבלן התעלם, במשך תקופה יחסית ארוכה, מפניותיהם של הדיירים אליו, כמו גם לפניותיו של רשם הקבלנים, ונקבע שגם התעלמות זו הינה בניגוד לנוהג המקובל והנדרש.

את משמעות המילים "דרך קבע" המופיעות בסעיף 8(א)(3) לחוק ("מי שנהג דרך קבע בניגוד לנוהג המקובל..."), פרשה ועדת הערר באחד מפסקי הדין שלה, כ: " "דרך קבע" אינה מתייחסת רק למספר פעולות שונות שעושה קבלן דרך קבע, אלא מלים אלו מתייחסות גם לעבודה מתמשכת במשך תקופה ארוכה", והיא דחתה את גרסתו של הקבלן שטען ש: "יש להבין ולראות מושג זה רק כאשר העובר על החוק עושה כן ונוהג כך במשך זמן ממושך ובמספר מקרים". במקרה שנדון שם נקבע, שמספיק שעבודות הבניין נמשכו כשנה וחצי על מנת לבסס את ההרשעה על סמך "דרך הקבע" בה נקט אותו קבלן. במקרה אחר, דחתה ועדת הערר טענתו של קבלן שטען שלא התקיים בעניינו התנאי של "דרך קבע" שכן מדובר היה שם "רק" בתלונה אחת, והיא קבעה ש: "התלונה היתה של מספר דיירים שרכשו דירות בבנין שבנתה העוררת. אפילו אם היית אומר שמדובר בתלונה אחת (אף כי למעשה מדובר במספר תלונות, שהרי כל דייר ותלונתו שלו), גם אז היה בהחלט מקום לומר כי התקיים כאן המושג "דרך קבע". כאשר מדובר בתלונה הנמשכת תקופה ארוכה, כשנתיים ימים, וכאשר העוררת משילה את האחריות מכתפיה ומשליכה אותה על שכמ חברה אחרת, הרי נסיבות אלו מצביעות כי העוררת נהגה דרך קבע השהייתה של התלונה וקיומה."

באחד המקרים בו הוגש ערר על הרשעה בנושא ליקויי בניה, קיבלה ועדת הערר את הערר לאחר שהיא מצאה שאותן התלונות שנידונו בפני הועדה המייעצת עומדות לדיון גם בפני ביהמ"ש "והעבודות הקשורות בתלונות אלו הן הנושא העיקרי שעליו יצטרך ביהמ"ש המוסמך לתת את דעתו עליהן. מי לידנו כף יתקע שביהמ"ש יקבל דווקא את עמדת המזמין, שהרי קיימת גם האפשרות שביהמ"ש יקבל דווקא את עמדת העוררת." הועדה החליטה כך בהתבסס על ה"הנחיות להגשת תלונה" שהוצאו על ידי רשם הקבלנים, שם נקבע, בסעיף 9, כי: "ככלל רשם הקבלנים אינו מטפל בתלונות שהנושא שלהן הופנה להחלטת בית המשפט".

במקרה אחר שנדון בפני ועדת הערר נדונה, בין השאר, גם טענתו של קבלן, אשר העביר את העבודה לקבלן משנה שכלל אינו קבלן-רשום, ואשר טען שהוא "לא ידע" כלל על החוסר ברשיון של קבלן המשנה. ועדת הערר דחתה טענה זו וקבעה ש: "אין לקבל, כמובן, טענה זו של הטעות, שלפיה חשבה העוררת שאותו קבלן הינו רשום כחוק. העוררת ידעה ויודעת שקבלן שאינו רשום אינו רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות, ואין לך דבר יותר קל מזה כדי לברר אם קבלן זה או אחר הינו רשום או לא רשום כחוק בפנקס. קבלן רשום המוסר עבודות בניה לקבלן אחר חייב לברר, ובירור זה הינו קל ביותר, אם אותו קבלן רשום כחוק בפנקס, ולא תתקבל הטענה ש"חשבנו בטעות שהוא רשום כחוק."