

ערעור אזרחי מס' 725/78

1. בריטיש קנדיאן בילדרס בע"מ
2. דוד רוז

נגד

1. יואל אורן
 2. יונה אורן (קראוס)
 3. שמואל עציון
 4. דבורה עציון
 5. סימון ברנשטיין
 6. לוצין ברנשטיין
 7. שאול שרון
 8. נאווה שרון (דונת)
 9. הרברט האס
 10. אמי האס (דודאי)
 11. גדעון ספירו
- וערעור שכנגד

בבית המשפט העליון בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים [17.8.81]

לפני השופטים **מ' שמגר**, **מ' בן-פורת**, **מ' כהן**

[פקודת הנזיקין \[נוסח חדש\]](#), נ"ח 266 - [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#), תשכ"א-1961, ס"ח 192 (השם שונה: ס"ח תשל"ט 28).

המערערת 1 הינה חברת בנייה. המערער 2 הוא מנהלה ובעל השליטה המוחלטת בה. השאלה עליה נסב הערעור היא, אם יש להטיל על המערער 2 אחריות אישית בגין ליקויים, שנתגלו בדירותיהם של המשיבים, הנמצאות בבניין שנבנה על-ידי המערערת 1.

בית המשפט העליון פסק:

- א. (1) עובדת היותו של אדם אורגן של חברה אינה מעלה ואינה מורידה לשאלת אחריותו בנזיקין.
(2) אם מעשיו ומחדליו עולים כדי עוולה אזרחית, תוטל עליו אחריות אישית בנזיקין.
(3) מאידך גיסא, לא תוטל על אדם אחריות אישית בשל כך בלבד שבתוקף תפקידו בחברה הוא משמש כמנהלה וכאורגן שלה, אם לא הייתה לו מעורבות כלשהי במעשים.
- ב. (1) קבלן אחראי לטיב הבניין שהוא מוכר ולכך שהבניין יהיה ראוי למטרה שלמענה הוקם, וזאת בין אם לקח חלק אישי בבנייה עצמה ובין אם לאו.
(2) במקרה דנן אין למערער 2 הכשרה או ניסיון כלשהם בבניית דירות, ולפיכך היה מחובתו לדאוג לכך שיהיה פיקוח מקצועי ורצוף על הבנייה.

פסקי-דין של בית המשפט העליון שאוזכרו:

[1] [ע"א 77/57](#) שרף ואח' נ' קליין ואח', [פ"ד יב 507](#); פ"ע לג 309.

- [2] [ע"א 308/59](#) שימקין נ' א' רומנו ואח', [פ"ד יד 2396](#); פ"ע מט 316.
[3] [ע"א 378/68](#) דנינו נ' מפעלי "סרן" מאוחדים בע"מ בפירוק ואח', [פ"ד כג\(2\) 704](#).
[4] [ע"א 536/65](#) כץ נ' חברת "קציף" בע"מ, [פ"ד כ\(3\) 533](#).
[5] [ע"א 451/66](#) ש' קורנפלד ואח' נ' שמואלוב ואח', [פ"ד כא\(1\) 310](#).

פסקי-דין אנגליים שאזכרו:

- [6] RAINHAM CHEMICAL WORKS, LD. (IN LIQUIDATION) V. BELVEDERE FISH GUANO CO. [1921] 2 A.C. 465; (1921) 126 L.T. 70.
[7] BRITISH THOMSON-HOUSTON CO. LTD. V. STERLING ACCESSORIES, LD; SAME V. CROWTHER & OSBORN, LTD. [1924] 2 CH. 33; (1924) 131 L.T. 535.
[8] LENNARD'S CARRYING CO. LTD. V. ASIATIC PETROLEUM CO. LTD. [1915] A.C. 705.

הערות:

1. לאחריות בנזיקין של מנהל בחברה בגין עוולה המבוצעת על-ידי ראה: [ע"א 230/80](#) פנידר, חברה להשקעות פתוח ובנין בע"מ ואח' נ' קסטרו, פ"ד לה(2) 713; [ע"א 139/76](#), [המ' 715/74](#) אופיר ואח' נ' לוי ואח', פ"ד לא(3) 29.
2. לאחריותו של קבלן עקב ליקויים בבנייה ראה: DUTTON V. BOGNOR REGIS UNITED BUILDING CO. [1972] 1 ALL E.R. 462 (C.A.); ANNS V. MERTON LONDON BOROUGH COUNCIL [1972] 2 W.L.R. 1024 (H.L.)

ערעור וערעור שכנגד על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה (השופטת א' וינוגרדוב) מיום 15.11.78 [בת"א 698/75](#). הערעורים נדחו.

מ' לוינסון, י' סולומון - בשם המערערים (המשיבים בערעור שכנגד);
ד' גולן - בשם המשיבים (המערערים בערעור שכנגד).

פסק-דין

השופט מ' שמגר: 1. ערעור וערעור שכנגד על פסק-דינו של בית המשפט המחוזי בחיפה, לפיו חויבו המערערים ביחד ולחוד לשלם למשיבים סכום כולל של 129,784 ל"י.

2. המשיבים הם רוכשי שש מתוך שמונה דירות, שנבנו בבניין, שהוקם ברחוב כבירים 34 בחיפה על-ידי המערערת הראשונה, בריטיש קנדיאן בילדרס בע"מ, שמנהלה הנו המערער השני, דוד רוז (להלן - המערער). בכתב התביעה קבלו המשיבים על ליקויים שונים, שנתגלו בדירותיהם וברכוש המשותף, וכן על כך שההחזקה בדירות נמסרה להם באיחור. את תביעתם השתיתו המשיבים על עילה חוזית ולחלופין על עוולת הרשלנות. הערכאה הראשונה מצאה, כי המערערת הראשונה הפרה את החוזים, שנכרתו בינה לבין המשיבים, וקבעה את סכום הפיצוי, שעליה לשלם לכל אחד מהם, לאחר שדנה בנסיבותיה המיוחדות של כל הפרה.

כן נדרש בית-משפט קמא לשאלה, אם רובצת על המערער אחריות אישית לנזקי המשיבים. חשיבותה המעשית של השאלה היא בכך שהמערערת הראשונה מצויה בהליכי פירוק, וככל הנראה אין בידה אמצעים לפרוע את הסכום שנקבע. אשר לאחריותו של המערער - טענו

המשיבים בבית-משפט קמא, כי את זו יש להשתית על ההלכות בדבר "הרמת מסך" או על עוולת הרשלנות. בית-משפט קמא קבע, כי בנסיבות שלפניו אין מקום להרמת המסך, שכן המשיבים לא הצליחו להוכיח, שהמערער ערבב כספים שלו עם כספי החברה, או שהחברה הוקמה למטרת תרמית או להשגת יתרון בלתי הוגן. העובדה, שלמערער שליטה מוחלטת בחברה - שליטה המתבטאת בכך שהוא מנהלה היחיד ובעל 99% ממניותיה (כשבאחוז הנוטר מחזיקה אשתו) - אין בה, כשלעצמה, כדי לגרום לכך שבית המשפט ירים את המסך, יתעלם מן האישיות המשפטית הנפרדת של החברה ויעצב בדרך זו מסקנות משפטיות, שמכוחן תתגבש אחריותו של המערער. עם זאת קבעה הערכאה הראשונה, כי המערער התרשל בכך, שללא כישורים כלשהם בתחום הבנייה החליט לפקח על העבודה באופן אישי, או, לחלופין, בכך שלא דאג לפיקוח נאות של אחר על הבנייה. לפיכך מצא בית-משפט קמא, כי המערער התרשל, וכי הוא אחראי בשל כך בנזיקין לנזקי המשיבים; ואלו דברי הערכאה הראשונה:

"מסקנתי היא, איפוא, שנבנה בנין מורכב, בעל 8 דירות, ללא פיקוח ראוי לשמו; רוז היה חייב לצפות שהעדר הפיקוח יגרום לפגמים ולליקויים בבניה מה שאכן קרה למעשה. מספיק לקרוא את חוות הדעת של המהנדסים ד"ר קורין ודוברת, מוצגים ת/8, ת/9, ת/10, ת/28 בכדי להוכיח שהעבודה נעשתה בצורה בלתי מקצועית ורשלנית. על כן רובצת אחריות אישית על רוז כלפי התובעים במשפט זה".

מכאן הערעור שלפנינו.

3. טענתו המרכזית של המערער היא, כי לא חלה עליו אחריות אישית בנזיקין, מקום שהמחדל או המעשה, בו ראו עוולה, עלה מפעולתו בתוקף תפקידו כמנהל בחברה ולפיכך כאורגן שלה. לטענתו, יש לחייב אך ורק את החברה - המערערת הראשונה - שכן פעולותיו ומחדליו של מנהל חברה בתור שכזה הן פעולותיה ומחדליה של החברה עצמה.

המערער מאמץ לעניין זה את הביקורת, שנמתחה על פסק הדין, שהוא נושא הערעור שלפנינו, על-ידי פרופ' א' יורן במאמרו "אחריות מנהלים: אכיפתה וביטוח נגדה" משפטים ט (תשל"ט) 453, 469, מקום שם נאמר:

"לדעתי נתפסה השופטת לכלל טעות במסקנתה. אם לא היה פיקוח ראוי, הרי שהחברה התרשלה כלפי קוני הדירות. לא המנהל הוא שבנה את הדירות, אלא החברה. לפיכך אין זה משנה כלל אם פיקח באופן אישי על הבנייה, פיקוח כזה אם נעשה, על-ידיו בתור אורגן של החברה ואין נוצרת בשל כך יריבות בינו ובין צד ג'. התוצאה לא תשתנה גם אם ביצע את הפיקוח שלא בכשירותו כמנהל, כשם שקונה דירות אינו זכאי בדרך כלל לתבוע את מפקח העבודה או הטייח, אלא את החברה, כך היתה צריכה להיות התוצאה גם בעניין זה".

4. לא ראיתי לקבל את טענותיו האמורות של המערער.

עובדת היותו של פלוני מנהל חברה ולפיכך אורגן שלה אינה קונקלוזיבית לעניין קביעת אחריותו האישית בנזיקין. עצם האחריות בנזיקין והיקפה אינם פונקציה של הקביעה, אם העוולה בוצעה על-ידי אותו אדם כאורגן של חברה או כאדם פרטי. היותו של פלוני בין השאר אורגן של חברה אינו מקנה לו חסינות בנזיקין, ואין הוא יכול להסתתר מאחורי אישיותה המשפטית של חברה, מקום שנקבע, כי מעשה נזיקין זה או אחר בוצע על-ידי.

השאלה שיש לשאול היא, אם התמלאו היסודות, הנדרשים לקיומה של אחת העוולות, המנויות ב**פקודת הנזיקין [נוסח חדש]**, ואם התשובה היא חיובית, תוטל אחרות אישית על האדם, שממעשיו או ממחדליו עולים היסודות המרכיבים עוולה אזרחית פלונית. מאידך גיסא, מן הנכון לחזור ולהזכיר את המובן מאליו והוא, כי כשם שמי שמשמש כאורגן של חברה אינו חסין מפני אחריות בנזיקין על פעולותיו כאורגן, כך גם לא יהיה נכון לומר, כי בשל מעמדו האמור מתרחבת ומתפרשת אחריותו מעבר לתחומי האחריות, שהותו ב**פקודת הנזיקין [נוסח חדש]**. מנהל חברה אינו חב בנזיקין בגין מעשיהם של עובדי החברה או אחרים המורשים לעשות פעולות מטעמה, אלא על-פי הכללים, שנקבעו בפקודה, בעניין האחריות למעשיהם או מחדליהם של אחרים והזיקות ההדדיות, היוצרות אחריות כאמור. למותר להוסיף, כי הנושא הנדון כאן אינו נוגע לאחריותה הנפרדת של החברה בתור שכזו, שיכול ותהיה ישירה ויכול שתהיה שילוחית.

הגישה המוצגת לעיל מצאה ביטוייה המפורש בפסיקתו של בית-משפט זה ב**ע"א 77/75 [1]**, בעמ' 509, שם אומר השופט אולשן בהקשר לנושא שבפנינו:

"על אף עקרון האחריות השלוחית הנ"ל אפשר גם להביא תביעה אישית נגד המנהל שביצע את העוולה האזרחית. וכשמגישים תביעה אישית כזו, לא מספיק הדבר שהתובע רק יוכיח שהעוולה הזאת בוצעה בשביל החברה ושהנתבע הוא אחד ממנהליה. אם ברצונו התובע להטיל אחריות אישית על הנתבע עליו להוכיח שהנתבע הוא זה שביצע את העוולה האזרחית או שהיה לו חלק בזה. לפיכך היה על השופט המלומד לבדוק אם הוכח בפניו שאמנם למשיב מס' 1 היה איזה חלק שהוא בביצוע החריש, למשל, אם הוא השתתף בקבלת החלטה לבצע את החריש, אם הוא ביצע בעצמו את החריש, ואם הוא סייע באיזה אופן שהוא לביצוע החריש".

ב**ע"א 308/59 [2]**, בעמ' 2400, אומר השופט ברנזון באותה סוגיה:

"הכלל הוא, כי מנהל של חברה אינו נושא באחריות אישית בתוקף היותו מנהל למעשי נזיקין שנעשו על-ידי עובדי החברה. הוא אחראי למעשים כאלה אם שיתף עצמו או לקח חלק בהם, או הרשה או הורה על עשייתם, או אישרם לאחר מעשה..."

... אחרת הוא המצב אם המנהל, נוסף להיותו מנהל או מנהל עסקים, ממלא גם תפקיד מיוחד בחברה, או נוהג למעשה בעניני החברה באופן כזה שהוא הופך להיות, במקרה מסויים, שותף, מסייע, מרשה, מייעץ, מכונן או מביא לביצועו של מעשה נזיקין על-ידי מי-שהוא מעובדי החברה. במקרה כזה הוא אחראי אישית, אבל לא בתוקף היותו מנהל או מנהל עסקים של החברה, אלא ככל אדם אחר האחראי למעשה נזיקין שנעשה בפקודתו או שהוא לקח בו חלק, כאמור בסעיף 11(א)(1) לפקודת הנזיקים האזרחיים".

ראה גם: **ע"א 378/68 [3]**, בעמ' 708 למטה ו-709 למעלה.

אגב, זו גם ההלכה באנגליה, כפי שבוארה בפסק-דינו של בית הלורדים בעניין RAINHAM CHEMINICAL WORKS, LD. (IN LIQUIDATION) V. BELVEDERE LORD BUCKMASTER, AT 475 של **FISH GUANO CO. (1921) [6]**.

"אם החברה סחרה באופן עצמאי על חשבונה, העובדה כי הה' פלדמן ופרטידג' שמשו כמנהליה אינה הופכת אותם לאחראים למעשי העוולה שלה, אלא אם כן אלו פעולות שהם

הורו עליהן מפורשות. אם נוסדת חברה למען המטרה המפורשת לבצע עוולה או אם, כאשר היא נוסדה, אלו השולטים בה מורים מפורשות כי יעשה מעשה כאמור, אזי הן האנשים-הפרטים והן החברה אחראים לתוצאות..."

(ראה גם: BRITISH THOMSON-HOUSTON CO. LTD. V. STERLING, ACCESSORIES

[7] (1924) F.B. PALMER, -ב. (LD.; SAME V. CROWTHER & OSBORN, LTD. COMPANY LAW (LONDON, 22ND ED., BY C.M. SCHMITTHOFF, 1976) 683 מסוכמת ההלכה האנגלית במלים אלו:

"כל מנהל שהוא צד לתרמית או לביצוע עוולה אחרת אחראי אישית כלפי הצד הנפגע, זאת על יסוד העקרון כי מי שמבצע עוולה אחראי לכך בעצמו אף אם פעל מטעמו של אחר או למענו כשלוחו או כעובדו, כי חוזה השליחות או השירות אינו יכול להטיל חובה על השלוח או העובד לבצע מעשה תרמית או עוולה אחרת או לסייע בביצועם. יכול וגם החברה חבה על הנזק, אולם אין בכך כדי לפטור את המנהל; כך גם אם מבוצעת הסגת גבול לפי הוראתו של מנהל, מופרת זכות יוצרים או מבוצעת כל עוולה אחרת, הרי המנהלים שהם המנהלים שהם צדדים לכך חבים באופן אישי. אם יותר מאדם אחד מעורב במעשה העוולה, רשאי הנפגע לבקש תרופתו מכולם או מאחד או יותר מהם, לפי בחירתו כי כל מעוול אחראי יחד ולחוד לכל הנזק".

כאמור, היותו של פלוני אורגן של חברה אין בו כדי לשנות את היקף אחריותו בנזיקין בגין מעשים, שעשה בעצמו או אשר היה מעורב בעשייתם בדרך אחרת, המולידה חבות בנזיקין. עם זאת, ישנה חשיבות רבה לזיקה שבין החברה לבין האדם, שביצע עוולה בנזיקין, מקום שנדונה שאלת אחריותה של חברה בנזיקין. כאן תיתכנה תשובות שונות, הנגזרות מן האופי של הכשירות, בה פעל מבצע העוולה.

אגב, לגבי השאלה ההפוכה מזו בה אנו דנים כאן נקבע באנגליה, שפעולותיו ומחדליו של מנהל חברה ככזה הם פעולותיה ומחדליה של החברה עצמה LENNARD'S (CARRYING CO. LTD. V. ASIATIC PETROLEUM CO. (1915) [8], AT 713-714. החברה, שהיא אישיות משפטית ערטילאית, תחוב באחריות ישירה בנזיקין, מקום שבוצע מעשה נזיקין בפועל על-ידי מי שנחשב לאורגן שלה. במקרה זה רואים את החברה כמפרה את החובה, המוטלת עליה, באמצעות פעולותיו של מי שנחשב לאורגן שלה, היינו, מעצב רצונה וכ- ALTER EGO שלה. גישה זו מניחה את היסוד לחיובה של חברה, גם כאשר אין אפשרות לחייב אישית בנזיקין את מי שמשמש כאורגן, באשר פעולותיו אינן עולות כדי עוולה, המבוצעת על-ידי, ובלבד שפעולותיו מהוות, מאידך גיסא, הפרת חובה, המוטלת על החברה. גישה זו הושארה אצלנו בשעתו בגדר צריך עיון (ע"א 536/65 [4]), אך השווה לעומת זאת: י' אנגלרד, א' ברק ו-מ' חשין, דיני הנזיקין (הוצאת ספרים ע"ש י"ל מאגנס, ג' טדסקי עורך, תשל"ז) 372-374 ודברי פרופ' א' ברק, "מעמד התאגיד בנזיקין" הפרקליט כב (תשכ"ו) 198 203-204, מקום שם הובעה ההשקפה שיש לאמץ גישה זו גם אצלנו).

למותר להוסיף, כי כאשר מבוצעת עוולה על-ידי עובד של חברה או אדם אחר, הפועל מטעמה, יכול שהחברה תחוב באחריות שילוחית, אם נתקיימו התנאים, הנדרשים על-פי הדין הרלוואנטי לשם הטלת אחריות בגין מעשי הזולת.

5. במקרה שלפנינו אינה מתעוררת שאלת חבותה בנזיקין של החברה - המערערת הראשונה.

בית-משפט קמא קבע, כי זו חבה בתשלום פיצויים בשל הפרת חוזה, ועל קביעה זו לא חולקים בעלי הדין שלפנינו. אנו נדרשנו לשאלת אחריותו בנזיקין של המערער והבהרנו לעיל, כי עובדת היותו אורגן של חברה אינה מעלה ואינה מורידה לעניין זה. אם מעשיו ומחדליו עולים כדי עוולה אזרחית, תוטל עליו אחריות אישית בנזיקין. מאידך גיסא, לא תוטל על פלוני אחריות אישית בשל כך בלבד שבתוקף תפקידי בחברה הוא משמש כמנהלה וכאורגן שלה, אם לא הייתה לו מעורבות כלשהי במעשים.

6. עת בא בית-משפט קמא להכריע בשאלת אחריותו של המערער בנזיקין, הסתמך בהחלטתו במידה רבה על האמור בע"א 451/66 [5]. גם שם נדונה שאלת אחריותם של מנהלי חברה, שהקימה בניין. השופט לנדוי (כתוארו אז) מצא בעובדות המקרה שלפניו, כי לא היה מקום להטלת אחריות על החברה, שכן "החברה אך שימשה בידי המשיבים מכשיר להפקת תוכניתם" (שם, בעמ' 317 מול האות ד). החברה שם הייתה, ככל הנראה, קליפה משפטית ריקה מתוכן, ולפיכך מצא השופט לנדוי, כי כל האחריות רובצת אישית על הקבלנים. לא כך הם פני הדברים במקרה שלפנינו. אחריות החברה לחוד ואחריות המערער לחוד, ועניין אחריותה של החברה לפי החוזים בואר על-ידי הערכאה הראשונה, ואין ערעור על כך.

שאלת חבותה של החברה בנזיקין כלל לא הועמדה לדיון בבית-משפט קמא, שכן זו חויבה כאמור על-פי דיני החוזים, ורק חיובו של המערער הושתת על דיני הנזיקין.

7. יש באמור בע"א 451/66 [5] הנ"ל כדי להשליך על קביעת מהותה והיקפה של חובת הזהירות, המוטלת על קבלן כלפי רוכשי הדירות.

הערכאה הראשונה מצאה, כי המערער התרשל בכל הנוגע לבניית הבית. עבודות הבנייה נעשו בצורה גרועה, ובעטיין נגרמו לתובעים נזקים רבים בשל ליקויים שונים, שנתגלו בדירותיהם וברכוש המשותף. עוד נקבע, כי המערער אחראי אישית לנזקים אלה, שכן בגין רשלנותו, שהתבטאה בפיקוח בלתי נאות על הבנייה או בכך שלא דאג לפיקוח מקצועי נאות של אחר מטעמו, נבנה הבית כפי שנבנה. ביתר פירוט מצא בית-משפט קמא את רכיבי עוולת הרשלנות בעובדות הבאות:

(א) המערער היה למעשה מתווך דירות ללא כישורים או השכלה כלשהם בתחום הבנייה.

(ב) המערער מסר את הקמת הבניין לקבלן-משנה, היינו, לחברת "גולני בע"מ", אשר במהלך העבודה, תוך כדי בניית השלד, הפסיקה את הבנייה. לאחר שחלפה תקופה מסוימת, הושלמה הבנייה באמצעות בנאי, העד ישראל כץ, אשר נשכר על-ידי המערער הראשונה, ומספר פועלים יומיים, שנשכרו על-ידיה.

הושמעו עדויות, לפיהן עסק המערער בפועל בבנייה, אולם בית-משפט קמא השתית את החיוב בנזיקין לא על עובדה זו, אלא על כך שלא היה פיקוח ראוי לשמו על עבודות הבנייה. אומר בית-משפט קמא בפסק-דינו:

"(1) מתקבל על דעתי, שרוז פקח על הבניה באופן אישי... הן סיפורו של רוז והן דברי העדה ברנשטיין מצביעים על פיקוח. ברור שלא היו לו, לרוז, שום כישורים לבצע פיקוח על הבניה וזוהי רשלנות מצדו, לקחת על עצמו תפקיד זה.

(2) בין אם רוז פקח על הבניה באופן אישי, בין אם לאו, חייב היה להיות פקוח מתאים.

לדברי רוז בוצע הפקוח על-ידי הארכיטקט דן קפלן (בעמ' 26 של הפרוטוקול), אך במקרה כזה לא נראה לי שלארכיטקט ישנם הכישורים הדרושים על מנת לפקח על טיב הבניה. בכל אופן, אין אני מקבלת את עדותו של רוז בדבר פיקוחו של הארכיטקט קפלן. ראשית, לדברי רוז עצמו, לא היה חוזה פורמלי עם אותו ארכיטקט (בעמ' 26 של הפרוטוקול). שנית, הבנאי כץ לא נשאל דבר בנושא הפקוח ושלישית, ומה שחשוב מכל, לא הושמעה עדותו של הארכיטקט דן קפלן עצמו, מה שפוגם קשות בעדותו של רוז על הפקוח שארכיטקט זה בצע".

8. אין לגלות עילה להתערבותה של ערכאה זו בממצאיה של הערכאה הראשונה. לאור הממצאים אין ספק, שהמערער התרשל בכל הנוגע להליכי הבנייה, ובגין רשלנותו נגרמו למשיבים הנזקים השונים, שנמנו בבית-משפט קמא. החוליה החסרה בפסק הדין של הערכאה הראשונה עניינה החלטה בדבר קיומה של חובת הזהירות, שהמערער חב כלפי המשיבים, שכן ללא קיומה של חובה כזו, אין די במעשי ההתרשלות כשלעצמם כדי להצמיח חבות בנזיקין.

חובת הזהירות של קבלן הבונה דירות כלפי רוכשי הדירות הוגדרה ועוצבה, בין היתר, ב"ע"א [451/66](#) [5] הנ"ל, לפיו אחראי קבלן לטיב הבניין שהוא מוכר ולכך שהבניין יהיה ראוי למטרה שלמענה הוקם, וזאת בין אם לקח חלק אישי בבנייה עצמה ובין אם לאו. כן קבע השופט לנדוי, שרשלנותם של הקבלנים שם התבטאה בכך שלקחו על עצמם תפקיד אחראי של הקמת בניין מגורים ללא כל הכשרה מקצועית לכך. גם בענייננו אין למערער הכשרה או ניסיון כלשהם בבניית דירות, ולפיכך היה מחובתו לדאוג לכך שיהיה פיקוח מקצועי ורצוף על הבנייה. אולם, המערער לא דאג לפיקוח כאמור, ונטל על עצמו את מלאכת הפיקוח, מעשה, שמשמעותו זהה להעדרו של פיקוח נאות.

אשר על-כן צדקה הערכאה הראשונה בקביעה, שהמערער ביצע באופן אישי את עוולת הרשלנות.

9. בית-משפט קמא קבע, כי המערע חב בכל הסכום של 129,874 ל"י כפיצוי למשיבים ביחד ולחוד עם החברה - המערערת הראשונה.

המערער טוען בערעור, כי היה על הערכאה הראשונה לחייבו רק בנזקים, הנובעים מעילת הרשלנות, ולא בנזקים, הנובעים מהפרת חוזה, והוא מונה, מה הם, לדעתו, הנזקים הנמנים עם כל אחד משני הסוגים. בית-משפט קמא לא דן בכך, שכן הטענה לא הועלתה למעשה על-ידי הצדדים. אף אנו לא רואים מקום להבחין בשלב זה בין סוגי הנזקים השונים, אם בכלל יש מקום לאבחנה כזו, מה גם שטענה בדבר פיצול כזה לא באה בדיון בבית-משפט קמא, ואף לא חזרו עליה בסיכומי הצדדים בערכאה זו.

10. בית-משפט קמא קבע, כי סכום הפיצויים יישא ריבית בשיעור של 22% לשנה החל מתאריך התביעה, 9.5.75, ועד לתאריך 19.2.77, ומיום זה ועד יום התשלום בשיעור של 26% לשנה. בכך נדחתה בקשת התובעים לפסוק להם פיצויים בסכום, שיהיה צמוד למדד יוקר הבנייה מיום הגשת התביעה ועד לתשלום בפועל. בית-משפט קמא נימק את דחיית הבקשה בכך שרק חלק מהסכום, שנפסק לתובעים, הוא על חשבון הוצאות תיקוני בנייה שיש לבצע. לדעתו, אין מקום להתערב בשלב הערעור בנקודה זו, כפי שהדבר התבקש בערעור שכנגד, היינו, ככל שהטענה מתייחסת למדד הבנייה, אך, מאידך גיסא, יש מלוא ההצדקה להורות על כך, שהסכום של 129,874 ל"י יישא הפרשי הצמדה וריבית על-פי [חוק פסיקת ריבית והצמדה](#), תשכ"א-1961, מיום 9.5.75, וכך הייתי מורה. בכפוף לעניין זה הייתי דוחה את הערעור ואת הערעור שכנגד.

השופטת מ' בן-פורת: אני מסכימה.

השופט מ' כהן: אני מסכים.

הוחלט כאמור בפסק-דינו של השופט שמגר.

המערערים יישאו בהוצאותיהם של המשיבים, שכר טרחת עורך-דין כולל, בסכום של 1,500 שקלים לכל אחד מן הבאים: המשיבים הראשון והשנייה יחד, המשיבים השלישי והרביעית יחד, המשיבים החמישי והשישית יחד, המשיבים השביעי והשמינית יחד, המשיבים התשיעי והעשירית יחד והמשיב האחד-עשר.

ניתן היום, י"ז באב תשמ"א (17.8.81).