



בס"ד, כ' סיוון תשפ"ב
19 ליוני 2022
תיק 80128

פסק דין

בעניין שבין	לבין
רוכשי דירה	חברת בנייה
- תובעים	- נתבעת

א. רקע

הנתבעת הנה חברת בנייה. התובעים רכשו ממנה שתי דירות. בהסכם הרכישה שנחתם בין הצדדים נקבע שאם יתגלו ליקויים בדירות לאחר מסירתן ליד התובעים, הנתבעת מתחייבת לתקנם במשך 7 שנים מיום המסירה. בעת מסירת הדירות ב-15.7.16 ולאחר מכן, נתגלו בדירות ליקויים שחלקם לא תוקן עד היום. הצדדים נחלקו על מי מוטלת האחריות לכך שהליקויים לא תוקנו, ועל רקע זה הוגשה תביעה זו לבית הדין.

עקב העיכובים בתיקון הליקויים, התובעים פנו למומחה שיעריך את שווי התיקונים הנדרשים, וחוות דעתו צורפה למסמכי התביעה.

ב. עיקרי טענות התובעים

התובעים הצביעו על התקלות הבאות:

היו תקלות בתריסים, וליקויים אלו תוקנו רק לאחר שנה וחצי.

יש סדק בשיש, ולכן מים מחלחלים לתוך הארונות.

יש רטיבות ממרפסת השכן. הרטיבות נוזלת על קיר חדר השינה של השוכרים שלנו, והיא גורמת עובש לקירות הדירה.

באחת הדירות ישנם קצרים חשמליים.

תקלות אלו לא תוקנו.

הנתבעת הפרה את הוראות חוק המכר ואת פקודת הנזיקין, וכן את תקנות התכנון והבנייה, בכך שלא מילאה את חובתה לתקן את הליקויים בדירות.

היות והתקלות לא תוקנו, על הנתבעת לשלם לתובעים את הסכומים הבאים:

1. עלות התיקונים בשתי הדירות על פי חוות דעת המומחה 48,198 ₪.

2. ירידת ערך הדירות בגין הליקויים בשיעור 1% בסך 21,500 ₪.

עמוד 1 מתוך 6



3. עלות חוות דעת מומחה 6,500 ₪.

4. הוצאות סבל, אובדן ימי עבודה וכו' 10,000 ₪.

סה"כ: 86,198 ₪.

ג. עיקרי טענות הנתבעת

א. הכלל הוא 'המוציא מחבירו עליו הראייה' ולכן על התובעים להביא ראיות לטענותיהם:

1. לנתבעת לא ידוע על הפניות הרבות שהתובעים טוענים שהם פנו אל הנתבעת, ואף אין להם תיעוד שהם פנו לנתבעת ולא נענו. לעומת זאת, יש תיעוד שהנתבעת ניסתה להיכנס לאחת הדירות ונמנע ממנה. תיעוד זה הובא בפני ביה"ד במסמכי ההגנה.

2. יש טענות שהנתבעת הפרה את חוק המכר מבלי שהובאו לכך אסמכתאות.

3. אין הוכחות שהתובעים איבדו ימי עבודה ושהיו להם הוצאות אחרות. לעומת זאת, הנתבעת ניסתה להיכנס לדירות מספר פעמים ולא זכתה לשיתוף פעולה מצד התובעים והשוכרים שלהם.

4. אין הוכחה לירידת ערך הדירה.

5. חוות דעת של מומחה מטעם הנתבעת מעלה שעלות התיקונים נמוכה באופן משמעותי מחוות הדעת שהביאו התובעים.

ב. הנתבעת מינתה עובדת מטעמה שתטפל בכל הפניות לתיקון ליקויים מצד דיירים, וכן הקצתה לכך משאבים נוספים, מה שמוכיח את רצינותה של הנתבעת בנידון זה. הייתה לתובעים האפשרות לפנות לעובדת זו.

ג. הנתבעת מוכנה גם כעת לתקן את כל הליקויים בדירות.

ד. הצעת בית הדין לצדדים לשוב הסכסוך בהסכמה

לאחר ששני הצדדים הציגו את עמדותיהם באופן ברור, הצדדים התבקשו לצאת מאולם הדיון וביה"ד קיים התייעצות פנימית. לאחריה הובהר לצדדים שעל מנת למצות את הדיון המשפטי, יש לקיים דיון להוכחות, במסגרתו יתאפשר לצדדים להביא עדים ומסמכים המאשרים את טענותיהם. אך דיון זה עלול להאריך מאד את ההליך המשפטי ויתכן שהוא יעלה כספים נוספים לצדדים אם תידרש חוות דעת מומחה מטעם בית הדין להעריך את הנזקים. ברור שאין אפשרות לדעת מראש ידו של מי על העליונה בסכסוך זה. אשר על כן, המליץ ביה"ד לצדדים לסיים את הסכסוך לאלתר מתוך הסכמות וזאת על פי מתווה שיציג בפניהם בית הדין. הצדדים נענו לכך, ולאחר שביה"ד הציע להם מתווה לסיום הסכסוך, הצדדים השיגו השגות והציעו הצעות. לבסוף הושגה הסכמת שני הצדדים למתווה הבא:

עמוד 2 מתוך 6



- א. עד תשעה באב תשפ"א, נציג הנתבעת יתאם פגישה עם התובע שבה יציג התובע את כל הליקויים הדורשים תיקון, ובפרט תיקון העובש על הקירות. נציג הנתבעת יחווה דעתו כיצד יש לפתור את הבעיות.
- ב. סיום כל התיקונים תוך חודשיים מיום הפגישה הנ"ל.
- ג. לתובע יש זכות – ואף מומלץ שכך יהיה – שנציג מטעמו יהיה נוכח ומעורב בתהליך התיקונים.
- ד. הצדדים יכתבו לבית הדין על ההליך המתקיים ביניהם.
- ה. מיום תיקון הרטיבות בקירות, התובעים יהיו זכאים לאחריות של 7 שנים לתיקון זה.
- ו. הנתבעת תשלם לתובעים מחצית מעלות חוות דעת המומחה ששילמו התובעים. סך הכל: 3,250 ₪.
- ז. שני הצדדים מתחייבים לשתף פעולה באופן מיטבי, כדי להביא לתיקון מושלם של הליקויים בפרק הזמן שנקבע.
- ח. במידה והתיקונים לא יסתיימו בהתאם למה שנקבע לעיל, התובעים יוכלו לחזור לבית הדין ולבקש שההליך המשפטי נגד הנתבעת יימשך.
- הצדדים קיבלו את הצעת בית הדין האמורה לעיל.

ה. מעמדה של שיחות מוקלטות כראיה בבית הדין

לאחר הדיון בבית הדין שהתקיים ב-5/7/21 החלו הצדדים במגעים ביניהם לתיאום מועדים לתיקונים בשתי הדירות.

ב-25/10/21 שלח ב"כ התובע דיווח לבית הדין שהתיקונים בדירה אחת הסתיימו. בנוגע לדירה השנייה יש עיכוב מצד השוכר ומצד הדייר שמעל הדירה להכנסת צוות התיקון.

בנוגע למה שהתחולל בחודשים עד להודעה זו: ב"כ הנתבעת העביר לבית הדין תמלול של שיחות טלפוניות שהתקיימו בין ב"כ הנתבעת לב"כ התובעת, במהלך שלושת החודשים שלאחר ישיבת בית הדין. ב"כ התובע התנגד להגשת תוכן שיחות אלו מהנימוק: "כי התכתובות שצירפה הנתבעת הינם חסויות ולפיכך מדובר בראיה פסולה (לא שיש לתובע מה להסתיר, אבל מדובר במקרה חמור של הפרת כללי האתיקה)".

מפאת חשיבותה של ראיה זו להכרעה בשאלה המונחת לפנינו, נתייחס תחילה לשאלה, האם ניתן לקבל ראיה זו.

דיון: תוכן השיחות שבין הצדדים, מקורו בהקלטת שיחות שביצעה ב"כ הנתבעת עם ב"כ התובע. נראה כי טענת ב"כ התובע נובעת מחוק "הגנת הפרטיות תשמ"א-1981" סעיף 32 הפוסל הגשת ראיה שהושגה 'תוך פגיעה בפרטיות'. אולם בהגדרת פגיעה בפרטיות, נקבע שם בסעיף 2 (2): "האזנת סתר

עמוד 3 מתוך 6



אסורה". בחוק "האזנת סתר תשל"ט-1979" הוגדרה האזנת סתר אסורה: "האזנה ללא הסכמת אף אחד מבעלי השיחה". החוק עוסק בהאזנה של אדם חיצוני לשיחה של אחרים, ואינו אוסר את השימוש בשיחה כראיה על ידי אחד המשתתפים בה. מעבר לכך, במקרה שלנו מדובר בשיחות תיאום לא חסויות שהתקיימו בין הצדדים ואשר תוכן היה אמור להימסר לתובע ולאנשי מקצוע מטעם הנתבעת. לכן, כל עוד לא הוסכם אחרת בין הצדדים, ההנחה היא שתוכן השיחות לא יישאר חסוי בכל מקרה.

מסקנה: בית הדין יקבל את הקלטות השיחות כראיה בדין זה.

1. אחריות הנתבעת לתיקון הליקויים בדירה

כעת לתוכן השיחות: משיחות הטלפון לאורך התקופה, ניכר שהנתבעת מאפשרת ומדרבנת את התובע לקבוע מועדים, אך נראה שהתובע מתקשה לעמוד בכך. כפי הנראה בגלל חוסר שיתוף פעולה מצד שוכרו בשתי הדירות, ובגלל חוסר שיתוף פעולה מצד הדייר שמעל אחת הדירות שלצורך השלמת התיקונים נדרש להיכנס לדירתו. מהשיחות בין הצדדים נראה שגם במועדים שנקבעו על ידי הצדדים, לא התאפשר לקבלן שהגיע לשטח להיכנס לשתי הדירות. למרות העיכובים, במהלך תקופה זו בוצעו חלק מהתיקונים וחלק לא בוצעו בגלל חוסר יכולת להיכנס לדירות.

גם בתקופה שלאחר מכן נעשו ניסיונות מצד הנתבעת לתאם מועדים עם התובע לתיקונים – ללא הצלחה. נשלחו ראיות נוספות מטעם ב"כ הנתבעת לכך שאין שיתוף פעולה מצד שוכר התובע ומצד התובע עצמו.

בתחילת ינואר 2022 דרש בית הדין מהתובע להציג מועדים לתיקונים תוך זמן קצוב, וקבע כי במידה ולא יוגשו מועדים – התביעה תימחק. התובע הגיש מועדים בהתאם לדרישת בית הדין, אך הנתבעת התעכבה מביצוע התיקונים במועדים שהציע התובע, כתוצאה מחולי של קבלן הנתבעת. עיכוב זה נמשך קרוב לחודשיים עד חודש מרץ.

בתחילת חודש מרץ שלח בית הדין הודעה לצדדים ובה דרישה מהתובע להציע מועדים לתיקון ותיאום של הנתבעת למועדים אלו, ובמידה ולא יוגשו מועדים, התביעה תימחק.

בעקבות שאלת הצדדים, ניתנה החלטה נוספת מטעם בית הדין ב-22/3/22 ובה הזדמנות אחרונה לצדדים להגיש מועדים לתיקונים.

התובע לא עמד בהחלטת בית הדין, ולא הגיש מועדים לתיקונים. בהתאם לכך, הודיע בית הדין לצדדים על כך שהתביעה תימחק. עוד נקבע, כי ככל ויידרש, סבב התיקונים הבא יהיה רק בשנה הבאה. אולם הנתבעים יהיו זכאים לקבל מענה לפנייתם רק במידה ויצגו שלושה מועדים לתיקונים שיחולו במהלך החודש שלאחר הבקשה, ובאותם מועדים ניתן יהיה להיכנס לדירות לבצע את התיקונים. הצגת המועדים מצד התובעים צריכה להיעשות בתוך שבוע מהגשת הבקשה לתיקון. במידה והם לא יציגו מועדים כפי שנקבע בפסק הדין, הם לא יהיו זכאים לתיקונים מצד הנתבעת.

עמוד 4 מתוך 6



לסיכום: תביעת התובעים תימחק. הם אינם זכאים לשיפוי בגין כך שלא הושלמו כל התיקונים שהם דרשו. כמו כן, בשנה הבדק הנוכחית (תשפ"ב) הנתבעת אינה מחויבת לתקן. בשנה הבאה, ככל שיידרשו תיקונים, התובעים יהיו זכאים להם, ובלבד שיציגו שלושה מועדים אפשריים לתיקונים שיחולו בטווח של חודש מיום הגשת הבקשה. הגשת שלושה מועדים אלו תעשה בתוך שבוע מיום הגשת הבקשה.

ז. דרישת הנתבעת לקבל החזר הוצאות

לטענת ב"כ הנתבעת, עקב העובדה שהתובע התעכב בהגשת מועדים לתיקונים, נגרמו לנתבעת הוצאות משרד, אובדן זמן של בעלי המקצוע שהגיעו מספר פעמים לתקן ולא יכלו להיכנס לדירות, והוצאות עו"ד.

המקור ממנו ניתן לבסס חיוב הוצאות שנגרמו שלא כדין הוא מדברי הרמ"א (חו"מ סימן יד סעיף ה):

מי שאמר לחבירו שילכו לדון במקום אחר, ואמר לו: לך ואני אבוא אחרוך, והלך והשני לא הלך אחריו - צריך לשלם לזה שהלך כל יציאותיו.

מדין זה נלמד עקרון כללי, שאם נגרמו לאדם הוצאות על פי דיבורו של חברו, יש לחייב את המזיק בפיצוי על הנזק (ראו גם: חוקי התורה, פיצויי הסתמכות, סעיפים 3-4).

במקרה שלפנינו, אין להתעלם מהעובדות שעמדו ברקע עיכובי התובעים - עיקר העיכוב לא היה בשליטתו של התובע, משום שהדירות מושכרות לדיירים שלא ששו לשתף פעולה עם נציגי הנתבעת, ולא רצו לאפשר כניסה לדירתם. כפי שנשמע מאחת ההקלטות ששלחה הנתבעת, שאחד השוכרים הביע התנגדות לכניסת בעלי מקצוע לדירה המושכרת לו. כמו כן, הדייר שמעל אחת הדירות סרב לשתף פעולה. מהאמור נראה לקבוע שגם אם התובע גרם הוצאות לנתבעת, הוא לא עשה כן בגלל שהוא לא רצה לתקן.

חיוב נזק מטעם היסמכות על דברי אחר, שהוסבר לעיל, הוא מטעם דינא דגרמי, דהיינו נזק שאינו ישיר שיש לחייב עליו. מפוסקים רבים עולה שאין לחייב על נזק גרמי כשלמזיק לא הייתה כוונת הזיק. כך עולה מדברי הגר"א (חו"מ תיח, יט ועוד) בדעת הרמב"ם.

ברם, יש להעיר, שאין לקבוע שאין שום אחריות לתובע לעיכוב הנתבעת וכל שאירע לא היה תלוי בו. משום שמוטל היה עליו, עם התארכות הזמן, להודיע בכנות שאין ביכולתו לקבוע מועדים לתיקונים ולפטור את הנתבעת לעת עתה. אך גם אין לקבוע שהייתה כאן רשלנות או כוונת זדון מצידו להזיק לנתבעת.

כמו כן, יש ראשונים ואחרונים הסבורים שחיוב גרמי הוא קנס, ולא מעיקר הדין, ולשיטתם כתבו ראשונים ואחרונים שקנסו במזיד בלבד (י"א ברמב"ן בקונטרס דינא דגרמי, מרדכי ב"ק פ"י סי' קפ, ש"ך חו"מ שפ"ו, ס"ק א, שם ס"ק ו ועוד).

עמוד 5 מתוך 6



אף לפי השיטה שחיוב גרמי הוא מעיקר הדין (רמב"ן בקונטרס דינא דגרמי ועוד), נחלקו הפוסקים האם החיוב הוא גם כשאין כוונת היזק, כדברינו לעיל.

מסקנה: לאור הנימוקים ההלכתיים ומורכבות הסיטואציה, אנו דוחים את תביעת הנתבעת להחזר הוצאות.

לגבי החזר בגין תשלום אגרה – מקובל בבתי הדין של רשת "ארץ חמדה גזית", שכאשר שני הצדדים התנהלו באופן סביר, אגרת בית הדין מחולקת בשווה בין הצדדים. אף במקרה שלפנינו אין לחרוג מכלל זה.

התובעים שילמו אגרה בסך 500 ₪ ולכן הנתבעת תשלם להם 250 ₪.

ה. החלטות

1. תביעת התובעים, לשיפוי בגין כך שהנתבעת לא עמדה במחויבותה לתקן את הליקויים בדירתם – נדחית.
2. בשנה הבדק הנוכחית (תשפ"ב), לא תהיה הנתבעת מחויבת להיענות לבקשת תיקונים מצד התובעים. ככל שידרשו תיקונים בשנה הבאה, הם יצטרכו להגיש שלושה מועדים אפשריים לתיקונים שיחולו בטווח של חודש מיום הגשת הבקשה. הגשת שלושת המועדים תעשה בתוך שבוע מיום הגשת הבקשה לתיקונים. במידה והם לא יעמדו בתנאים אלו, הנתבעת לא תהיה מחויבת להיענות לבקשתם.
3. על הנתבעת לשלם לתובעים 250 ₪ בגין הוצאות משפט בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
4. ניתן לערער על פסק הדין בתוך 35 יום מהמועד הנקוב על גבי פסק הדין.

"והאמת והשלום אהבו"

פסק הדין ניתן ביום כ' סיוון תשפ"ב, 19 ליוני 2022

בזאת באנו על החתום

הרב אבשלום בידני

הרב ציון כהן, אב"ד

הרב בצלאל דניאל