



בס"ד א טבת תשפ"ה

1 בינואר 2025

תיק מס' 84105

פסק דין חלקי

לבין	בעניין שבין
הנתבעות	התובעת
1. חברת בניה וניהול (להלן: "נתבעת 1")	רוכשת דירה
2. חברה קבלנית (להלן: "נתבעת 2")	

שתיהן ביחד להלן "הנתבעת".

א. רקע כללי ותמצית טענות הצדדים

נתבעת 1 הינה חברה לניהול פרויקטים בתחום הבניה. נתבעת 2 הינה חברת בת של נתבעת 1 המשמשת כקבלן בניה, הן מיוצגות יחד ולמעשה פעלו כגוף אחד ובנו פרויקט בניה באחת הערים במרכז הארץ עבור קבוצת רכישה והתובעת רכשה ממנה דירה בפרוייקט (להלן: "הדירה"). עוד טרם הכניסה לדירה גילתה התובעת ליקויים בדירה, ועד היום, בחלוף חמש שנים, הליקויים לא טופלו באופן מלא. הליקוי הבולט ביותר אשר בגינו הוגשה התביעה הוא רטיבות בדירה. התובעת מבקשת כי הנתבעת תתקן את הליקויים באופן מיידי. בשל העובדה שנעשו נסיונות תיקון שלא צלחו יפה מבקשת התובעת כי מומחה מטעם בית הדין יתן חוות דעת מקצועית על מהות הליקויים, אופן הטיפול בהם וכן יפקח על ביצוע העבודות על פי הוראותיו. הנתבעת מסכימה לתקן את הליקויים כפי שיקבע המומחה אך את שאלת הפיקוח היא מבקשת להעביר להכרעתו של המומחה.

בין הצדדים התעוררה מחלוקת בשאלה האם הנתבעת אחראית לתקן ליקויי רטיבות שמקורם בפגמים בריצוף של המרפסות. הבסיס למחלוקת הוא פרשנות שניתנה להסכם פשרה שנעשה בין הצדדים בתאריך 23.03.23. מהותו של הסכם הפשרה הייתה העברת האחריות לתיקון ליקויים שהתגלו בריצוף בדירה מאחריות הנתבעת לאחריות התובעת, וזאת בתמורה לפיצוי כספי. לטענתה של התובעת האחריות הועברה אך ורק ביחס לריצוף הפנים של הדירה, למעט החדרים הרטובים. ואילו לטענת הנתבעת האחריות הועברה לתובעת גם ביחס לריצוף המרפסות.

עמוד 1 מתוך 4

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem
Main Office:

טל' 02-5371485 Tel פקס 02-5379626 Fax www.eretzhemdah.org bitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ב. מינוי מומחה לקביעת היקף אחריות הנתבעת

בדיון שהתקיים בתאריך כד כסלו תשפ"ה 25.12.24 הוסכם על הצדדים כי בית הדין ימנה מומחה מטעמו אשר יבחן את כלל הליקויים בדירה. המומחה ידרש לקבוע:

1. אלו ליקויים קיימים בדירה אשר באחריות הנתבעת לתקנם.
2. אלו פעולות נדרשת הנתבעת לעשות על מנת לתקן כל אחד מהליקויים.
3. האם מקובל למנות מפקח בניה שיפקח על ביצוע עבודות מעין אלו.

ג. אחריות הנתבעת לתיקון ליקויים בריצוף המרפסת

בהסכם הפשרה (סעיף 1) נכתב כך:

1. ידוע לצדדים כי בדירה ... קיים ליקוי המצריך החלפת הכוללת של אריחי הריצוף בחללים המרכזיים (למעט חדרים רטובים).

לדעת בית הדין הפרשנות של המושג "הריצוף בחללים המרכזיים" המופיע בהסכם הפשרה היא ריצוף פנים. המושג "חלל" בניגוד למושג "שטח" בא לתאר אזור מתוחם מכל צדדיו, בעל קירות ותקרה, וזאת בניגוד למרפסת שאינה מכונה בשם "חלל" שכן אין לה תקרה ומחיצותיה חלקיות ולרוב נמוכות.

לא זו אף זו, פרשנות זו נתמכת בעובדה ששנתיים קודם לחתימת הסכם הפשרה החליפה הנתבעת את כל הריצוף במרפסת של התובעת בשל ליקויי רטיבות שהתגלו אצל השכנים. אם האחריות גם על הריצוף החדש עברה לאחריות התובעת, היה מצופה שהדבר יזכר במפורש בהסכם. כן נתמכת פרשנות זו מאופן פעולתה של התובעת שהחליפה רק את הריצוף הפנימי בדירה, כפי שעולה מהצעת המחיר שהוגשה לבית הדין.

יתר על כן, גם אם היה ספק בהבנת המושג "חלל", האם הוא כולל גם את המרפסת, וכאמור, לבית הדין אין ספק בכך, היה מקום לנקוט בפרשנות המצמצמת שאינה מרחיבה את המונח "חלל" מעבר לחלל סגור, קרי, ריצוף פנים. הדבר עולה מתוך פרשנות המהרי"ק למושג "יד בעל השטר על התחתונה" הנזכר בגמרא בבא בתרא קסו ע"א, ונפסק להלכה בשולחן ערוך חושן משפט מב, ה.

המהרי"ק בתשובה (שורש ז') מתייחס לאדם שהחזיק בשטר בו התחייב הקהל לגבות ממנו מס לצדקה לפי אחוז מסוים מממונו, רק עד לסכום מסוים. בין הקהל והנישום התעוררה מחלוקת האם התחייבות זו כוללת גם המנעות מגביה לפדיון שבויים, או שמא פדיון שבויים נכלל אף הוא במונח "צדקה". המהרי"ק פסק שמכיוון שישנו ספק האם צדקה כוללת גם פדיון שבויים, הרי שעליו לשלם אחוז מסוים מכל ממונו, מכוח הכלל "יד בעל השטר על התחתונה". אם היינו מבינים שהמונח "יד בעל השטר על התחתונה" זהה למושג "המוציא מחבירו עליו הראיה", היה צריך לומר שהאדם יהיה פטור מלשלם. שכן כעת הספק הוא האם ניתן לחייבו לשלם, ומחמת הספק יפטר. אולם כאמור המהרי"ק חולק ומנמק זאת בדברים הבאים:

עמוד 2 מתוך 4



פשיטא דאין לחלק הכא משום דראובן הוא מוחזק, שהרי אין חזקתו כלום, מאחר שמכח הדין מתחייב ראובן לפי ממונו אלא שמכח השטר בא להפקיע ולהסיע דין תורה.

כלומר, לדעתו המושג "יד בעל השטר על התחתונה" אינו חופף למושג המוציא מחברו עליו הראיה, אלא שכאשר השטר בא לחדש הנחיות חדשות השונות ממה שהיה מוחזק לולי השטר, הרי ששינוי זה חייב להיות ברור ומובן לכל ולא דו משמע.

הוא הדין במקרה שלפנינו, אלמלי הסכם הפשרה היה הדין מחייב את הנתבעת לתקן את כלל הליקויים בריצוף, בכל מקום בו הם נמצאים. הסכם הפשרה מבקש לצמצם את אחריות הנתבעת ועל פי העקרון שקבע המהרי"ק כל עוד צמצום זה אינו מובהק אחריותה נשארה בעיה וכוללת גם את המרפסות.

אמנם יש פוסקים שמלשונם משמע שאת המושג "יד בעל השטר על התחתונה" יש לבאר על פי הכלל "המוציא מחברו עליו הראיה" (ראו: רמב"ם מלוה ולוה כז, טז, וראו חוקי התורה: פרשנות הסכמי ממון, הערה 20) אולם כאמור טיעון זה אינו עומד בפני עצמו אלא כסניף לפרשנות של בית הדין להסכם הפשרה, ולפיה האחריות על תיקון הריצוף במרפסת נשארה אצל הנתבעת.

ד. היקף האחריות על חדרי (חללי) הבית

בהסכם הפשרה שבין הצדדים (סעיף 5) נאמר:

5. ידוע לרוכשת כי בהתאם לאמור בהסכם זה, החברה לא תישא באחריות, מכל מין וסוג שהוא, לטיב ו/או לאיכות ו/או לסוג של חומרים ו/או אביזרים ו/או פריטים אחרים שיבוצעו והרוכשת מצהירה ומתחייבת כי לא תהיה לה כל טענה מכל מין וסוג שהוא לחברה בכל הקשור לביצוע והחלפת האריחים. יובהר כי אחריות החברה על יתר הליקויים במידה וקיימים כאלו תמשיך לחול בהתאם להוראות ההסכם והדין.

הפרשנות של בית הדין לסעיף זה היא כי הנתבעת פטורה מאחריות על החומרים ששימשו לריצוף וכן על עבודת הריצוף. לעומת זאת היא לא פטורה מאחריות על ליקויים בחללים המרכזיים שאינם נוגעים לעבודות שביצעה התובעת או לחומרים בהם היא השתמשה לצורך הריצוף. לדוגמא: ככל וימצא שישנה רטיבות בחללים המרכזיים וזו לא נגרמה כתוצאה מפעולת הריצוף שביצעה התובעת או מהחומרים בהם היא השתמשה, הנתבעת תהיה אחראית לתקנה.

עמוד 3 מתוך 4



ה. החלטות ביניים

1. הנתבעות, נתבעת 1 ונתבעת 2, שתיהן יחד וכל אחת לחוד אחראיות לתקן את כלל הליקויים בדירה ומבלי לגרוע מכללות האמור, לרבות את כל ליקויי הרטיבות בדירה, את הליקויים בריצוף המרפסת והחדרים הרטובים.
2. הנתבעת אינה אחראית על ליקויים בריצוף או כאלו שנוצרו בעקבות ריצוף החללים המרכזיים.
3. בית הדין יפנה בהקדם למומחה על מנת שזה יבחן את כלל הליקויים שבדירה בכפוף לאמור לעיל. המומחה ידרש לקבוע:
 - א. אלו ליקויים קיימים בדירה אשר באחריות הנתבעת לתקנם.
 - ב. אלו פעולות נדרשת הנתבעת לעשות על מנת לתקן כל אחד מהליקויים.
 - ג. האם מקובל למנות מפקח בניה על ביצוע עבודות מעין אלו.
4. בשכרו של המומחה יתחלקו הצדדים בשלב זה בשווה. לאור חוות הדעת יקבע בית הדין בפסק הדין הסופי האם יש להטיל את תשלום שכרו במלואו על צד אחד.
5. התשלום למומחה יבוצע לא יאוחר משבוע מיום שתוצג לצדדים דרישה לתשלום על ידי בית הדין. במידה ויהיה עיכוב בתשלום ישקול בית הדין עיצומים על הצדדים שיעכבו את התשלום בהתאם לדרישת הצדדים, שעשויות לכלול מחיקת התביעה ביחס לתובעים וקנסות ביחס לנתבעים.
6. אחרי תשלום שכר המומחה, יקבע בהקדם האפשרי הסיור עמו. אחרי הסיור יוציא בית הדין החלטות נוספות ו/או יקבע דיון נוסף, ככל שידרש.

פסק הדין ניתן בתאריך א בטבת תשפ"ה

בזאת באנו על החתום

הרב יהונתן ארנברג

הרב אורי סדן, אב"ד

הרב עומר יוסף

עמוד 4 מתוך 4

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Jerusalem

Tel 02-5371485 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois