



בס"ד, י"ט בכסלו תשפ"ו

9 בדצמבר 2025

תיק 3-84086

פסק דין חלקי

| | |
|---------------------------|--|
| בעניין שבין | לבין |
| התובעים | הנתבעות: |
| רוכשי דירה | חברה לניהול ובניה |
| שניהם ביחד להלן "התובעים" | להלן: "נתבעת 1". |
| | חברה קבלנית |
| | להלן "נתבעת 2" |
| | שתיהן ביחד להלן "הנתבעות" או "הנתבעת". |

א. רקע כללי

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 בישוב. התובעים רכשו מהנתבעות דירה (להלן: 'הדירה').

לטענת התובעים, שלא הוכחה על ידי הנתבעות, במהלך השנים האחרונות פנו התובעים לנתבעות בבקשה לתקן ליקויי רטיבות בביתם, זאת בהתאם להסכם המכר שנעשה בין הצדדים. בפועל, עד היום קיימים ליקויים בדירה שעדיין לא תוקנו.

בתאריך ט' בטבת תשפ"ה (9.1.2025) נכתב פסק דין חלקי בתיק זה ובו נקבע:

- התובעים זכאים לפיצוי בגין הליקויים בדירה שרכשו מהנתבעות. שתי הנתבעות יחד וכל אחת לחוד ישאו בעלות התיקונים.
- בית הדין יפנה בהקדם למומחה על מנת שזה יבחן את כלל הליקויים שבדירה בכפוף לאמור לעיל.
המומחה ידרש לקבוע:
 - אלו ליקויים קיימים בדירה אשר באחריות הנתבעות לתקנם, בדגש על ליקויי רטיבות.
 - אלו פעולות נדרשת הנתבעות לעשות על מנת לתקן כל אחד מהליקויים.

עמוד 1 מתוך 21

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



3. מהי העלות של פעולות אלו.
3. בשכרו של המומחה ישאו הצדדים באופן ראשוני בשווה. לאור חוות הדעת יקבע בית הדין האם יש להטיל את תשלום שכרו במלואו על צד אחד.
4. יקבע בהקדם האפשרי סיור עם המומחה. אחרי הסיור יוציא בית הדין פסק דין ובו יקבע, בין השאר, מהו הסכום בו ידרשו הנתבעות לפצות את התובעים.

בהתאם להחלטות אלו, התקיים סיור מומחה בבית התובעים (להלן: 'המומחה'), ובעקבותיו נכתב דו"ח על ידי המומחה. הצדדים קיבלו אפשרות לשאול את המומחה שאלות הבהרה. ולאחר מכן נשלחו סיכומים על ידי שני הצדדים.

ב. טענות התובעים

עברו מעל שש שנים מאז שנמסרה הדירה לידי התובעים. התובעים פנו לנתבעת עשרות פעמים מאז שנתגלו הליקויים בדירה. ניסיונות התיקונים לא נעשו באופן משביע רצון והליקויים חזרו. בהמשך, הנתבעות התעלמו מפניות התובעים ועקב כך פנו התובעים לבית הדין. הנתבעות לא עמדו בהתחייבויותיהן המשפטיות עליהן הן התחייבו בחוזה שנחתם בין הצדדים.

הסעדים המבוקשים:

(א) החזר הוצאות ופיצויים הכולל:

1. החזר תשלום אגרת בית הדין: 1500 ₪.
2. החזר תשלום למומחה מטעם בית הדין: 5148 ₪.
3. החזר תשלום אגרה לבית הדין עבור טיפול בהזמנת המומחה: 514 ₪.
4. החזר תשלום אגרת ביקור דיין: 750 ₪.
5. תשלום פיצויים בגין עוגמת נפש, מניעת שימוש תקין בנכס, אובדן הנאה מהבית, פגיעה בשגרת החיים בעקבות התיקונים הרשלניים שבוצעו עד כה.
6. פיצוי בגין אובדן 20 ימי עבודה בשיעור של 1000 ₪ ליום. תשלום פיצוי זה כולל פיצוי בגין הפרת חוזה של הנתבעות.
7. החזרים כספיים: על תיקון תשתית גז, שבוצע על ידי התובעים. וכן על מרצפות חסרות שלא התקבלו עם רכישת הדירה.
8. החזר חצי חודש פיצוי לדיירים בסך: 1850 ₪.
9. פיצוי בגין אובדן עליית מחירי שכירות בסך: 600 ₪ לכל חודש במשך 3 שנים.
10. פיצוי בגין כך שלתובעים לא היתה אפשרות למכור את הדירה עקב הליקויים.



ב) התובעים מעוניינים לתקן את הליקויים בכוחות עצמם והנתבעות יישאו בעלות התיקונים וזאת על פי סעיף 4.5.1 להסכם המכר שבין הצדדים ובהתאם לפסיקת בית הדין בפסק הדין החלקי.

ג) על פי פסק הדין החלקי הוכרע שהתובעים זכאים לתקן את הליקויים בכוחות עצמם והנתבעות יישאו בעלות התיקונים. על פי החלטת הערעור בתיק זה, יצטרך בית הדין להכריע בשאלה האם התשלום בגין התיקונים יושת על הנתבעות קודם התיקון או לאחרי.

לדעת התובעים, יש לחייב את הנתבעות לשלם להם מראש על התיקונים, מהנימוקים הבאים:

1. הקבלן שיבצע את התיקונים ידרוש מקדמות על העבודה קודם ביצוע התיקונים ומיד לאחר גמר העבודה הוא ידרוש את מלוא הסכום.
2. מניסיון העבר עלה כי הנתבעות לא שילמו לתובעים עבור תיקונים שהתובעים ביצעו במקומן של הנתבעות. כגון תיקון תקלת גז בדירה, שיפוץ בעקבות ליקויי רטיבות, ותשלום עבור ריצוף. וכך באופן עקבי הנתבעות מתנערות מהתחייבויותיהן לתיקונים ותשלומים. אם בית הדין יפסוק שהתשלום יבוצע לאחר התיקונים, קיים חשש שהנתבעות לא ישלמו והתובעים יאלצו לפתוח הליך משפטי חדש. לכן אין הצדקה לעכב את הסעד. בפרט שהזמן שחלף פגע בתובעים קשות.

ד) מבוקש מבית הדין לקבוע לוחות זמנים לתשלומי הנתבעות.

ה) מבוקש שהנתבעות יתקנו את הליקויים הנוגעים לדירת השכנה שמעל התובעים. ומבוקש מבית הדין לקבוע לוחות זמנים לסיום ביצוע התיקונים.

ו) על פי פסק הערעור יצטרך בית הדין להכריע בשאלה, האם ניתן להפריד בין התיקונים בבית התובעים לתיקונים בבית השכנה, שיבוצעו על ידי הנתבעות, כבקשתה של השכנה.

על כך טוענים התובעים, נראה שבקלות ניתן להפריד בין התיקונים. היות והנוק אצל השכנה הוא בחלק מסויים של המרפסת ורוב הנוק הוא בקיר החיצוני, עקב יישום פגום של האיטום בקיר החיצוני. לכן קבלן התובעים יתקן את התיקון בכל הקיר כולל פיגומים וכו' ובמרפסת השכנה יבוצע תיקון מתחת לאריחים הקרובים לקיר, כפי שעולה מדו"ח המומחה.

ז) טענות כנגד דו"ח המומחה:



1. עלות כלל התיקונים המוערכת על ידי המומחה היא: 47,636 ₪.

סכומים אלו הם על פי הערכה, מבלי שנכתב "כתב כמויות". לטענתם, אין דבר כזה שמומחה נותן אומדן כספי בלתי קבוע ומשוער. בתקופה האחרונה עלו מחירי הפועלים והעבודות בתחום הבניה ומדד תשומות הבניה עלו באופן משמעותי. לכן המחירים שנקב המומחה חייבים להיות צמודים למחירון אחיד, ואין מחירון אחר בבנייה מלבד מחירון דקל. מחירון זה נהוג בתחום הבניה ונועד לצרכים משפטיים מסוג זה.

המומחה טען שהסכומים שנקב נמוכים באופן משמעותי ממחירי השוק, מפני שהוא מניח שבאזור בו נמצא הנכס, מחירי השיפוצים נמוך מהמחירים בשאר הארץ.

התובעים טוענים כי מקום הנכס אינו רלוונטי למחיר הקבוע המקובל בארץ. קל וחומר בימים אלו שלא מכניסים פועלים פלשתינאים ליישובים.

2. המומחה טען שעד גובה 3 מטר לא נדרש פיגום ולכן לא חישב את עלויות הפיגום וכן לא כלל את כל פרטי הביצוע: הרמת פיגום, טיח אקרילי+רשת שיריון+ שליכט צבעוני חדש. חדר הילדים שבו נזקי הרטיבות מרובים ממוקם בקומה השניה ויש שם כ-6 מטר גובה. לכן נדרש שם פיגום שעלותו לפחות כ-5000 ₪.

3. המומחה קבע שיש תקלה בשירותים ונציג הנתבעות טען בסיוור המומחה, שאסור למומחה להגיב על כך משום שזה לא נכתב בדו"ח הבדק. על כך משיבים התובעים:

תקלה זו דווחה על ידי התובעים כבר ב-7.10.19 וכן התובעים דיווחו עליה שוב ושוב במשך השנים, ללא מענה. עניין זה מגובה במיילים ונשלחו אסמכתאות על כך לבית הדין.

המומחה העריך בדו"ח רק את עלות הבדיקה וצילום הצנרת. בעוד שעלות הטיפול בתקלה זו לא ידוע כל עוד לא בוצעה הבדיקה. יתכן שהתיקון שם כרוך בעלויות גבוהות, עקב הצורך להרים את כלל הריצוף בדרך לשוחת הביוב.

ג. טענות הנתבעות

א) חיוב על פי חוות דעת מומחה התובעים:

1. בחוות הדעת של מומחה בית הדין (עמ' 31) נכתב שיש לחייב סך: 10,100 ₪ בגין עלות תיקונים שצוינו בחוות הדעת של מומחה התובעים. לטענת הנתבעות יש להתעלם מחיוב זה מאחר ובכתב התביעה לא התבקש שום סעד הנובע מחוות הדעת של המומחה מטעמם. התובעים לא פעלו בכל ההליך המשפטי לשינוי כתב תביעתם באופן שיכלול
2. צו עשה או צו כספי, הנובעים מחוות הדעת של מומחה התובעים. לטענתם, הסעד היחידי שנדרש בכתב התביעה הוא: "לכן, מבוקש שבית הדין ימנה מומחה לאיתור הרטיבות על חשבון נתבעת 1 ונתבעת 2, אשר יאתר את מקור הליקויים, ויכין תכנית עבודה מחייבת לתיקונם הכוללת אחריות מלאה".



3. זאת ועוד, שבפסק הדין שבבקשת הערעור בסעיף ז נכתב שיאין מניעה מצד סדרי הדין של בית דין זה להרחיב את התביעה או לעצב אותה בצורה שונה במהלך השלבים הראשונים של הדיון. מכך טוענות הנתבעות, שבשלב זה שאין אנו מצויים בשלב ההתחלתי אלא בשלב הסיכומים, אין לכלול סעדים שלא התבקשו על ידי התובעים.
- (ב) ליקוי בהדחת הניאגרה בשירותי אורחים :
1. בעמ' 17 לחוות הדעת מומחה בית הדין נכתב כי התובעים העלו טענה בדבר ליקוי בהדחת ניאגרה בשירותי אורחים וכי לדבריהם אינסטלטור מטעמם בדק וקבע שיש בעיה בשיפוע הצנרת או תקלה אחרת. התובעים לא הציגו למומחה את הדו"ח של האינסטלטור. כמו כן, מציין המומחה כי טענה זו אינה מופיעה בכתב התביעה ואף לא בחוות דעת מומחה התובעים. אי לכך, אף שקבע המומחה שעלות תיקון זה היא: 1700 ₪, הוא לא הכניס סכום זה לסכום הכללי שיש לחייב את הנתבעות והמומחה הותיר את ההכרעה בנושא זה לבית הדין.
 2. על כך טוענות הנתבעות שעל פי סדרי בית הדין יש לנסח את עילות התביעה בכתב התביעה. קל וחומר כאשר מדובר בשלב הסופי של הדיון. אף מומחה בית הדין כתב במענה לשאלה, שבדרך כלל הם לא דנים בליקויים שלא תועדו בחוות דעת מומחה מטעם התובעים. לכן מדובר בהרחבת חזית אסורה ואין להתחשב בטענה זו.
 3. זאת ועוד, התובעים לא הוכיחו את טענתם, והמוציא מחברו עליו ראה.
 4. על פי הלכת בית המשפט העליון (הובא ציטוט), לא ניתן לבצע בדיקות ו/או דוחות משלימים מטעם הצדדים.
 5. מסקנה: יש להתעלם מסעיף זה בחוות דעת המומחה.
- (ג) טענות נוספות על חיובים בדו"ח המומחה :
1. חיובים שאינם וודאים: בעמ' 11 לחוות הדעת של המומחה קבע המומחה כי לא ברור אם יש צורך באיטום חיצוני. אם לא יהיה צורך בו, יש להפחית 1,000 ₪. ובעמ' 13 קבע כי אותה רטיבות קלה בתקרה בחדר הילדים יתכן שמקורה מפגמים בטיח (שתיקונם תומחר בסעיפים קודמים בחוות הדעת) ואולם ליתר בטחון יידרש לבצע שיפור ותוספת איטום במרפסת השכנה בסך: 1,800 ₪.
 2. אם הנתבעות היו מבצעות את התיקון, היה ניתן להיווכח אם עבודות אלו נדרשות. אך, משעה שנקבע שהתובעים יקבלו פיצוי כספי, אין מקום לחייב את הנתבעות בסכומים אלו שיתכן שלא ידרשו כלל.
 3. לכל היותר, יש לחייבן רק בחלק מהסכום הנ"ל.
- (ד) בעמ' 19 לחוות הדעת קבע המומחה סכום של 300 ₪ לתיקון 'אף מים'. לשאלת הנתבעות, האם תיקון זה אינו כלול במסגרת תיקוני הטיח, השיב המומחה שאכן התיקון כלול במסגרת תיקוני הטיח. לכן יש להפחית 300 ₪ בתוספת מע"מ ודמי פיקוח.
- (ה) תשלום בגין מאחז יד במדרגות:



1. בעמ' 29 לחוות הדעת נקבע שיש להתקין מאחז יד במדרגות בסך: 700 ₪. במסגרת שאלות שהגישו הנתבעות למומחה טענו הנתבעות שתקנות התיכנון מחייבות מאחז יד רק במעברים ציבוריים ולא במדרגות פנימיות בבית פרטי. המומחה לא השיב לטענת הנתבעות.
 2. כמו כן, התובעים לא תבעו תביעה זו אלא המומחה העלה אותה מיוזמתו.
 3. לאור האמור, יש לדחות סעיף זה ולהפחית 700 ₪ בתוספת מע"מ ודמי פיקוח.
- (ו) תיקון המדרגה:
1. בעמ' 31 לחוות הדעת נקבע שיש לתקן מדרגה בגרם המדרגות. במסגרת תשובות שנתן המומחה הודה המומחה כי אין הפרה של תקן כלשהו במקרה זה וכן הודה כי לא תיעד בתמונה את הליקוי הנ"ל ואף לא הציג כל נתון של מדידה.
 2. אף התובעים לא הציגו מדידה או בדיקה המלמדים כי מדובר בהפרה של תקן או תקנה מחייבים.
 3. לאור האמור, יש לדחות רכיב זה בסך: 1,200 ₪ בתוספת מע"מ ודמי פיקוח.
- (ז) במקרה ויפסק שעל הנתבעות לשלם לתובעים סכום כלשהו, על בית הדין להורות שתשלום זה יבוצע מכספי בדיק של הנתבעת המוחזקים על ידי העמותה שהתובעים חברים בה.
- (ח) תביעת התובעים לתשלומים:
1. התובעים תובעים שהנתבעת תשלם להם החזר אגרה בסך 200 ₪, פיצוי בגין עוגמת נפש ואובדן ימי עבודה, שכר בטלה ודיון בבית הדין בסך 2000 ₪ החזר כספים על תיקונים (לא תומחר) והחזר פיצוי לשוכרים חצי חודש בסך 1850 ₪. החזר אובדן עליית דמי שכירות 600 ₪ למשך שלש שנים והחזר כספי על 5 שנים בהם לא היתה אפשרות לעשות שימוש בדירה וכיוצא בזה.
 2. לכל הטענות הללו לא הובאו אסמכתאות מצד התובעים. ולא צורפה חוות דעת שמאית התומכת בדרישותיהם.
 3. התובעים לא גרו בדירה לאורך כל השנים אלא השוכרים. והתיאום לא נעשה מולם אלא מול השוכרים, ובנוגע לעוגמת נפש ואובדן ימי עבודה טיעונים אלו אינם רלוונטיים אליהם.
 4. לאור ממצאי הדו"ח היקף העבודה ועלות הליקויים אינם רבים, כפי שטענו התובעים וניתן לראות שהנתבעות ביצעו עבודות תיקון יעילות במשך השנים.
 5. מלאכת הבניה היא מלאכת יד אשר מטיבה אינה חפה מפגמים שחלקם דורשים איבחון ממושך. אף רטיבות היא דינמית. לכן הטיפול בליקויים אלו עשויים להתארך מעבר לליקויים 'רגילים'.
 6. מהרשימה שהגישו התובעים ניכר שהנתבעות ביצעו בדיקות בדירה והכינו רשימות לתיקונים.
 7. לאור האמור אין לפסוק שום פיצוי לתובעים מעבר לתיקון הליקויים.



8. כמו כן, היות ושני הצדדים התנהלו כמצופה מהם, הרי שעל פי הכללים של בית הדין 'ארץ חמדה-גזית', יש לחלק את הוצאות המשפט בשווה. עבור אגרת בית הדין ושכ"ט למומחה בית הדין, התובעים שילמו 4,658 ₪ והנתבעים שילמו 6,077 ₪ עבור התביעה הנגדית. לפיכך על התובעים לשלם לנתבעות 709 ₪.

ט) מאחר והמחלוקת בתיק זה עוסקת בליקויים נטענים בדירת התובעים, הרי שהנתבעת 2 שביצעה את הפרוייקט ושחתמה על ההסכם מול התובעים, היא האחראית הבלעדית לכך. ואילו נתבעת 1 אינה אחראית במאום, שכן אינה אחראית לליקויים ולא התחייבה למתן שירותים.

ד. תגובת תובעים לטענות הנתבעות

1. התובעים הגישו דו"ח בדק מטעמם ב-16.6.19 והוא הוזכר בכתב התביעה.
2. בכתב התביעה בסעיף 4 התובעת דורשת החזרים כספיים על דברים שנטענו בדו"ח הבדק.
3. התקלה בניאגרה הועלתה בכתב התביעה בסעיף 'הופעת הליקויים'. התקלה דווחה בשנת הבדק והם מפנים לאסמכתאות לכך.
4. הדרישה לאסמכתא מאינסטלטור לא נדרשה בעבר על ידי הנתבעות.
5. הליקויים היו רבים מאד. כתב התביעה היה תמציתי ומרכז באופן כוללני את עקרי הליקויים. במהלך הדיון צורפו מסמכים רבים כגון דו"ח הבדק, רשימת תאריכים ועוד. לכן אין לאפשר לנתבעות להתנער מליקויים שלא הוזכרו בכתב התביעה.
6. עלויות תיקונים שיתכן ולא יידרשו: ברוב מוחלט של המקרים עלויות השיפוץ יקרות יותר מהמתוכנן.
7. מאחז יד: המומחה קבע שהוא נדרש.
8. תיקון המדרגה: חוות דעת מומחה בית הדין ומומחה התובעים קבעו שיש ליקוי.
9. כספי הבדק אינם מוחזקים לשווא והם שייכים לעשרות דירות של חברי העמותה הסובלים מליקויים ורטיבויות. כמו כן, לתובעים אין השפעה על הוועד בעניין זה. הנתבעות צריכות להגיש תביעתן מול הוועד והתובעים אינם קשורים לכך.
10. טענת הנתבעות שמאחר והתובעים אינם גרים בדירה, אין להם הפסד ימי עבודה. ניתן לראות מהתכתבויות הרבות שהתובעים היו מעורבים בכל הליכי התיקונים. ונאלצו להגיע לדירה פעמים רבות בהקשר לכך.
11. הנתבעות הגישו אסמכתאות שטיפלו בליקויים. מדובר במצג שווא להטעות את בית הדין.
12. הטענה שהנתבעות התנהלו בצורה הוגנת ולכן אינן צריכה להשתתף באגרת הבוררות: הנתבעות התנהלו בחוסר הגינות לאורך 6 שנים ואילצו את התובעים להגיע לתביעה בבית הדין. ולכן עליהם לשאת בכל הוצאות בית הדין.

ה. נושאי הדיון

1. טענת התובעים להפרת חוזה.



2. טענות הצדדים על חיובים העולים מדו"ח המומחה.
3. תביעות הצדדים בנוגע להחזר הוצאות בית הדין.
4. תביעת התובעים לפיצוי בגין עוגמת נפש.
5. תביעת התובעים להחזר הוצאות ופיצויים.
6. האם תשלום התיקונים יושת על הנתבעות קודם התיקונים או לאחריהם.
7. האם ניתן להפריד בין התיקונים שיבצעו התובעים לתיקוני הנתבעות במרפסת השכנה.
8. טענת הנתבעות שהכסף ישולם מהבדק.
9. טענת הנתבעות שאין אחריות לנתבעת 1.

1. טענת התובעים להפרת חוזה

התובעים טוענים להפרת חוזה מצד הנתבעות, בכך שהן לא ביצעו את המוטל עליהם על פי החוזה שנחתם בין הצדדים.

דיון: בחוזה שנחתם בין הצדדים בסעיף 6.7 ל"הסכם מתן שירות" נכתב:

לא תיקן הקבלן במועד ליקויים כאמור... יהא המזמין רשאי לתקן את הליקויים על חשבונו של הקבלן ויהא זכאי להשבה מיידית של כל הוצאה או נזק שנגרם לו.

אין עוררין על כך כי הנתבעות, לא תיקנו את הליקויים במועד. ולפיכך התובעים היו זכאים לתקן את הליקויים על חשבונו של הנתבעות ולגבות מהן את ההוצאות. ברם, הנתבעת לאורך כל הדרך התנגדה לכך, ותחת זאת דרשה לתקן את הליקויים בעצמה. דרישה זו של הנתבעת גרמה לתובעים להיסמך על דבריהן ולא לבצע את התיקונים הנדרשים בכוחות עצמם. לפיכך, על הנתבעות לפצות את התובעים גם בהוצאות שנגרמו להם כתוצאה מעיכובים אלו ולא רק את דמי התיקון. (בעניין זה ראו רמ"א חו"מ סימן יד, ה דין 'לך ואבוא אחרריך' ושם בביאור הגר"א (ס"ק ל-לא) שהחיוב מטעם גרמי. ראו להלן הפנייה נוספת בנידון). זאת ועוד, סעיף זה בחוזה מזכה את המזמין לא רק בהחזר הוצאות אלא גם בפיצוי על נזקים שנגרמו כתוצאה מהליקויים, ובכלל הנזקים יש לראות גם כאלו שנוצרו כתוצאה מעצם המנעותה המתמשכת של הנתבעת מתיקון הליקויים.

מסקנה: על הנתבעת לפצות את התובעים על נזקיהם והוצאותיהם, כפי שיפורט בהמשך.

2. טענות הצדדים על חיובים העולים מדו"ח המומחה

על החיובים העולים מדו"ח המומחה נטענו טענות משני הצדדים, כפי שפורט לעיל.

א) ערעור על חלק מקביעות המומחה

1. טענת התובעים שאומדן העלויות של המומחה נמוך. לדעתם, העלויות צריכות להקבע על פי מחירון "דקל".



2. טענתם שבניגוד לדברי המומחה, נדרש פיגום לתיקון חדר הילדים וכן לא נכלל פרטי הביצוע.
3. טענת הנתבעות בנוגע לתיקון המדרגה.
4. טענת הנתבעות בנוגע למאחז יד.

כל הטענות הללו הועלו בעבר על ידי הצדדים והן נשלחו באמצעות מזכירות בית הדין למומחה והן קיבלו ממנו מענה מקצועי. העקרון המנחה את בית הדין הוא, שעל דרך הכלל דו"ח המומחה הוא הסמכות המכריעה בנוגע לשאלות המקצועיות ואף במקרה זה, בית הדין לא יסטה ממנו.

מסקנה: דין טענות אלו להדחות.

(ב) טענת הנתבעות בנוגע ל'אף מים'

טענה זו התקבלה על ידי המומחה. לכן הטענה מתקבלת. **יש להפחית מדו"ח המומחה 300 ₪ בתוספת מע"מ.**

(ג) טענת הנתבעות בנוגע לחיוב בדו"ח המומחה בסך: 10,100 ₪ המסתמך על דו"ח התובעים

לטענתם, מאחר ובכתב התביעה לא התבקש סעד הנובע מחוות הדעת של המומחה מטעמם, יש להתעלם מחיוב זה.

דיון: בכתב התביעה מופיע שנשלח דו"ח בדק מטעם התובעים שנמסר ליד הנתבעת בתאריך 16.6.19. והועלתה טענה שהתובעים לא קיבלו מענה לטענות שהועלו בדו"ח מטעמם.

כמו כן, בניגוד לנטען על ידי הנתבעות, בהמשך כתב התביעה הועלו רשימה של סעדים מבוקשים ובכלל זה גם בקשת 'צו עשה' להשלים את התיקונים הנדרשים. אף שלא פורט שבכלל זה התיקונים העולים מדו"ח המומחה מטעמם, נראה מהדברים שהם לא ויתרו על הטענות העולות מדו"ח זה ובכלל זה הדרישה של צו העשה.

ברם, העניין העיקרי הוא, שבתיק זה התקיים סיור בנוכחות אב בית הדין, נציגי הצדדים והמומחה, המהווה דיון בין הצדדים. בשעת הסיור היה הדו"ח מטעם התובעים לעיני המומחה והוא התייחס לסעיפיו השונים, לעיני הצדדים. לאור זאת, גם אם התובעים לא היו כותבים את טענותיהם בכתב התביעה באופן מפורט, הם היו זכאים להעלות טענות בפני בית הדין ובלבד שמתאפשר לצד שכנגד לקבל את הטענות והחומרים הנלווים, וזכות תגובה עליהם.

מסקנה: דינה של טענה זו להדחות.

(ד) טענת התובעים בנוגע לליקוי בהדחת ניאגרה בשירותי אורחים:

נטען שסעיף זה לא הופיע בכתב התביעה.

וכן שהמומחה כתב בחוות דעתו שלא הוגש לו דו"ח מטעם אינסטלטור.



דין: בכתב התביעה הועלתה טענה בנוגע לזרם חלש בשירותים. ברם, סעיף זה לא הובא בדו"ח המומחה מטעם התובעים ולא הוגשה חוות דעת מאינסטלטור מומחה.

מסקנה: יש לדחות את טענת הנתבעות שטענה זו לא הועלתה. אך, כל עוד לא הובאה ראיה מטעמם של התובעים לקיומו של ליקוי זה, אין לחייב את הנתבעות לשלם עליו. ברם, אין למנוע מהתובעים להביא ראיה לטענתם.

הוראה לגבי סעיף זה: בית הדין ינחה את הצדדים כיצד להתמודד עם תקלה זו, בנפרד מפסק הדין.

ה) טענת הנתבעות להפחתת חיובים שאינם וודאים:

בנוגע לאיטום חיצוני בסך: 1,000 ₪ שיתכן שלא יהיה צורך בו (דו"ח מומחה עמ' 10-12). וכן בנוגע לרטיבות בתקרה בחדר הילדים שיתכן שמקורה בפגמים בטיח, תיקון הכלול בסעיפים אחרים בחוות הדעת. לגבי תיקון זה קבע המומחה שליתר בטחון יידרש לבצע שיפור ותוספת איטום במרפסת השכנה בסך: 1,800 ₪ + מע"מ (דו"ח מומחה עמ' 13). לטענת הנתבעות אם הן היו מבצעות את התיקונים היה ניתן להיווכח אם עבודות אלו נדרשות, אך, משעה שנקבע שהתובעים יקבלו פיצוי כספי, אין לחייב את הנתבעות בסכומים אלו שיתכן שלא יידרשו כלל.

לכל הפחות, יש לחייבן רק בחלק מהסכום.

דין ומסקנה:

איטום חיצוני:

על פי שורת הדין בית הדין היה צריך לקבוע כי במידה ובמהלך השיפוץ יטענו התובעים כי השיפוץ הכרחי, התובעים יהיו זכאים לבקש החלטה מחודשת מבית הדין. במקרה זה על בית הדין יוטל להביא מומחה במיוחד לצורך הענין, אשר יגיע באמצע השיפוץ ויקבע האם השיפוץ החיצוני הכרחי. עלות המומחה המשוערת, גם אם תושת על שני הצדדים בשווה תהיה גבוהה ככל הנראה מעלות התיקון, ובוודאי מעלות מחצית התיקון. אי לכך בית הדין קובע על דרך הפשרה, כי על הנתבעות לשלם לתובעים מחצית מהסכום בסך: 500 ₪ + מע"מ. פשרה זו מסתמכת בין היתר על הסכמה העולה מדברי הנתבעת לחיוב חלקי.

מסקנה: על דרך הפשרה בית הדין מחייב את הנתבעות לשלם בגין תביעה זו סך של 500 ₪ + מע"מ.

תוספת איטום במרפסת השכנה:

בדו"ח המומחה עמ' 13 נכתב שנמצאה רטיבות קלה בתקרת חדר הילדים. לצורך תיקון הרטיבות בתקרת חדר ילדים יש לבצע תיקון בפגמים בטיח הקיר וליתר בטחון יידרש גם לטפל במרפסת



השכנה. לטענת הנתבעות יתכן ולא יידרש לבצעו, לכן מספק אין לחייב את הנתבעות לשלמו ויש להפחית סכום זה מדו"ח המומחה.

דיון: בדו"ח המומחה לא נכתב שיתכן ותיקון זה לא יהיה נדרש, אלא נכתב שליתר בטחון יש לבצעו, זאת כדי להבטיח שהליקוי לא יחזור על עצמו. כמו כן, סכום זה כולל בדיקת המטרה הנדרשת לא רק ליתר בטחון.

ברם, סכום זה שנכתב בדו"ח כולל בתוכו תיקוני טיח שאמורים להתבצע על ידי התובעים ותיקונים במרפסת השכנה שאמורים להתבצע על ידי הנתבעת. המומחה כרך תיקונים אלו בסכום אחד: 1,800 ₪+מע"מ.

בית הדין פנה למומחה בשאלה, כיצד יש לחלק סכום זה. ותשובתו היתה: עלות התיקונים במרפסת השכנה: 1,200 ₪ ועלות תיקוני הטיח, שפכטל וצבע כ-600 ₪. הסכומים בתוספת מע"מ.

מסקנה: יש לקזז מהפיצוי שנקבע בדו"ח המומחה, סך: 1,200 ₪+מע"מ בגין תיקונים במרפסת השכנה, שאמורים להתבצע על ידי הנתבעת.

חישוב: הסכום שנכתב בדו"ח המומחה הוא: 47,636 ₪ בהפחתה של 1,200 ₪+מע"מ, סך הכל: 46,220 ₪.

ח. תביעות הצדדים בנוגע להחזר הוצאות בית הדין

התובעים תובעים מהנתבעות להחזיר להם הוצאות בית הדין ששולמו על ידם. להלן הרשימה:

1. החזר תשלום אגרת בית הדין: 1500 ₪.
2. החזר תשלום למומחה מטעם בית הדין: 5148 ₪.
3. החזר תשלום אגרה לבית הדין עבור טיפול בהזמנת המומחה: 514 ₪.
4. החזר תשלום אגרת ביקור דיין: 750 ₪.

מנגד טוענות הנתבעות:

היות ושני הצדדים התנהלו כמצופה מהם, הרי שעל פי הכללים של בית הדין 'ארץ חמדה-גזית', יש לחלק את הוצאות המשפט בשווה. עבור אגרת בית הדין ושכ"ט למומחה בית הדין, התובעים שילמו 4,658 ₪ והנתבעות שילמו 6,077 ₪ עבור התביעה הנגדית. לפיכך על התובעים לשלם לנתבעות 709 ₪.

דיון:

ראוי לציין כי בסמכותו של בית הדין להפעיל שיקול דעת בשאלה האם מוצדק לחלק את הוצאות הדיון בין הצדדים או להטילן על צד אחד, מכח סעיף 7 להסכם הבוררות עליו חתמו הצדדים:



הצדדים מתחייבים לשלם הוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין כפי שיקבע על ידי בית הדין, לפי שיקול דעתו¹.

הבסיס ההלכתי לקביעה זו נתבאר בדברי הרב אברהם שפירא (בהקדמה לספר "תקנות הדיון"):

והנה במרדכי בהגוזל מפורש, שאם קיבל עליו בפירוש לשלם, חייב לשלם והובא במחנה אפרים ה' שכירות... אבל יש לומר שיש לתקן שבכל כתב תביעה וכן יש לתקן שבכל כתב הגנה יהיה מפורש שמחייב עצמו לשלם אם יחייבו אותו בהוצאות, ובהתחייבו הרי מהני לפי המרדכי.

כמו כן, מבוססת על דברי הרב מרדכי אליהו (פסקי דין של בתי הדין הרבניים בישראל חלק י עמוד 14):

עם כל האמור לעיל, ראוי ורצוי הוא שיתקנו תיקון גדול, וכמו ששמע מהרשב"א שאם תקנו, חייב לשלם ההוצאות, ויתאספו אלו שבידם לתקן תקנות הקהל ויאמרו ויקבעו באיזה מקרים ובאיזה אופנים יחייבו הוצאות כדי לצאת מכל הספקות ולא יוכל לטעון קים לי.

הנוהג בבית הדין ארץ חמדה-גזית הוא שברירת המחדל היא שבית הדין מחלק את הוצאות בית הדין בין הצדדים בשווה. וזאת על פי תשובת הריב"ש (סימן תעה) כך גם נפסק בפסקי דין רבניים (כרך ו עמ' 84) ובשו"ת תשובות והנהגות (ב, תרצז, בסופו). אך, יהיו מקרים שבית הדין לא יחלק את ההוצאות באופן שווה אם יש סיבה לחלק אחרת.

דוגמאות לסיבות לחיוב צד אחד בהוצאות, נכתבו בסיכום כנס הדיינים 'ארץ חמדה-גזית' (תשע"ו):

קיום הליכי ביניים מיותרים ובעל דין שלא שילם חוב ברור וכדומה ואילץ את בעל דינו לתבוע אותו.

בסעיף 6.5 להסכם למתן שירות שנחתם בין הצדדים התחייבו הנתבעות:

הקבלן מתחייב לתקן על חשבונו ליקוי או קלקול או פגם או אי התאמה מכל סוג אשר יתהווה או יתגלה בעבודות אשר בוצעו על ידו בבית תוך התקופות הקבועות המכר דירות... ואשר עליהם הודיע המזמין ו/או המפקח לקבלן. תיקון כזה יבוצע תוך מועד סביר מיום קבלת ההודעה אצל הקבלן בשים לב לטיב הליקוי ולא יאוחר מ-30 ימים ממועד מתן ההודעה.

¹ נוסח סעיף זה בשטר הבוררות נכתב על פי ההמלצה שנכתבה בסיכום כנס הדיינים של בית הדין ארץ חמדה-גזית תשע"ג ובראשם הרב יעקב אריאל והרב רצון ערוסי.



כשם שאונאה במקח וממכר, כך אונאה בדברים. וגדולה אונאת דברים מאונאת ממון, שזה ניתן להשבון וזה לא ניתן להשבון, זה בגופו וזה בממונו; והצועק על אונאת דברים נענה מיד.

בכלל זה, יצירת תקוות שווא. כך פוסק השו"ע (שם סעיף ד):

כיצד הוא אונאת דברים, לא יאמר: בכמה אתה רוצה ליתן חפץ זה, והוא אינו רוצה לקנותו. היו חמרים מבקשים לקנות תבואה, לא יאמר להם: לכו אצל פלוני, והוא יודע שאין לו למכור.

על פי האמור נראה, שהבטחות הנתבעות לתקן את הדירה, שלא התמלאו, הן בכלל אונאת דברים. בפרט, שהנתבעות מחוייבות לתיקונים אלו ובהבטחותיהן לתקן הן גורמות בזבוז זמן, כסף ואנרגיות מיותרות מהתובעים.

זאת ועוד, שכשמדובר בפועל שכשל בתפקידו וגרם נזק, דעת רשב"ג שעליו לפצות לא רק על הנזק אלא גם על הבושה שנגרמה, כפי שמבואר בגמ' (בבא בתרא דף צג, ב):

דתינא: המוליך חטין לטחון ולא לתתן ועשאן סובין או מורסן, קמח לנחתום ואפאו פת ניפולין, בהמה לטבח וניבלה - חייב, מפני שהוא בנושא שכר; רשב"ג אומר: נותן לו דמי בושתו ודמי בושת אורחיו. וכן היה רבן שמעון בן גמליאל אומר: מנהג גדול היה בירושלים, המוסר סעודה לחברו וקלקלה - נותן לו דמי בשתו ודמי בושת אורחיו.

מהאמור עולה שפועל שהתרשל בעבודתו וכתוצאה מכך קלקל את סעודת חברו, דעת רשב"ג היא שמנהג גדול היה בירושלים שאין להסתפק בחיוב תשלום הנזק אלא יש לחייבו גם בתשלום דמי בושתו ובושת אורחיו. אמנם, להלכה לא נפסק כדעת רשב"ג אלא כדעת ת"ק המחייב בתשלומי נזק בלבד, כפי שנפסק ברמב"ם (ה' שכירות פ"י, ה) והשו"ע (ח"מ סי' שו, ד). אך דברי רשב"ג הובאו בטור (או"ח קע):

גרסינן בפרק המוכר את הפירות מנהג גדול היה בירושלים המוסר סעודה לחבירו וקלקלה צריך ליתן לו דמי בושתו ובושת אורחין

העובדה שהלכה זו לא נפסקה על ידי הטור בחושן משפט אלא באורח חיים הלכות בציעת הפת, סעודה וברכת המזון, מלמדת שאין מדובר בחיוב ממוני אלא בחיוב מוסרי. כן למד בדעתו בספר מטה יהודה (או"ח שם):

דמנהג שנהגו אנשי ירושלים הוי חומרא בעלמא, שנהגו להחמיר משום מיגדר מילתא ולא שהדין כן ולכן פסקה הטור ז"ל, כי מציון תצא תורה.

על פי אותו עקרון כתב בספר חסידים סי' תקצח, לגבי אדם שגזל חברו וגרם לו צער, שיש לו חיוב בדיני שמים לפייסו:



...ולבד מזה יחשוב הצער אף על פי שכל זה לא הצריכתו תורה אבל לצאת ידי שמים צריך לחשוב הצער שהרי החובל חייב בחמשה ובושת היא עצבון כך בכאן ידע כמה צער לנגזל כי יש אדם שיש לו מאה ליטרין ואינו חושש בליטרא שגזלו ויש אדם שיש לו אלף ומצטער על שלקח לו באותה ליטרא מאותו שיש לו הרבה מעט יותר ממנו. ויש שיש לו מעט ואם לוקח ממנו מצטער הוא בחסרון מאכלהו ומשקהו כי קודם שגזלו ממנו היה אוכל ושותה ומעדן ולובש ועתה חסר ומצטער כל זה צריך לחשוב הגזלן צער שגורם לו ולכל הנסמכים עליו וחסרון העיזונים שגורם להם לתת להם כפי מה שגורם ולפי הנגזלים כמו שאמרו הכל לפי המבייש והמתבייש וגם לקבל דין בגופו אם חודש או שני חדשים יתענה כמנין הענויין.

לדעת ר' יהודה החסיד, יש בעניין זה מדדים שונים ועל המצער מוטלת חובה לפצות בהתאם לסיטואציה.

בהמשך לכך, מבואר בחתם סופר (שו"ת חו"מ סימן קעו) שרשאי המצטער שלא למחול על צערו עד אשר גורם הצער יפצה אותו בסכום המקובל לפצות במקרים דומים ועד אז, יש להעביר את המצער ממשרתו.

לדעת המיעוט, אין להביא ראייה מתשובת החתם סופר אשר עסק באפשרות להעביר שוחט מתפקידו בגין העוולה שעשה. מאז ומעולם נהגו בקהילות ישראל לדרוש מהשוחטים שלא להיות עוברי עבירות, אף שאינן קשורות לדיני כשרות בכלל ושחיטה בפרט (ראו למשל שו"ת שרידי אש חלק ב סימן כב) ולדעת החתם סופר התנהגות נלוזה של אונאה מכוונת של אדם אחר פוסלת את השוחט מלהיות ראוי לשמש בתפקידו, וזאת על אף שמדובר בסנקציה שמחיר כלכלי בצידה. אין להביא מכאן ראייה לאפשרות להטיל סנקציה כלכלית ישירה על מי שעבר על איסור אונאת דברים. יודגש כי גם לדעת המיעוט יש חובה על הנתבעת לפצות כספית את התובעים מהטעמים האחרים שהוזכרו.

לדעת הרוב: אף שבמקרה בו עוסקת התשובה מדובר בשוחט שציער את חברו, אין בכל חלקי התשובה איזכור לכך שהפסק מתייחס דווקא לשוחט ולא לבעל מקצוע אחר. החתם סופר אף משווה דין זה לדין חמרים ולדין פועל. מתשובה זו לומדים עקרון חשוב כיצד יש לנהוג במעשה של אדם בקהילה שבייש וציער את חברו, בין אם שוחט או סנדלר, מעשה שיש בו איסור 'לא תונו', וממנו ניתן בהחלט להשליך למקרה שלפנינו. עד כאן דעת הרוב.

לנידונו, אין ספק שמדובר בתביעה צודקת לפיצוי. אדם הרוכש דירה אינו אמור לנהל מסע ארוך במשך שנים לא מעטות כדי לקבל דירה תקינה, עליה שילם במיטב כספו. ולבסוף אף להאלץ לנהל מאבק משפטי ארוך הכרוך בבזבוז זמן ומשאבים. אמנם, ממה שעלה עד כה, אין לחייב מעיקר הדין, בגין צער ועוגמת נפש הנלוים לנזק ממוני. אולם, מהמקורות דלעיל עלה שיש חובה מוסרית על הנתבעת לפצות את התובעים על עוגמת הנפש שלהם. ועל בית הדין לגדור עניין זה כפי מה שיראה להם. לאור זאת, בית הדין על פי הסמכות שהוקנתה לו (בהסכם הבוררות עליו חתמו הצדדים) לדון בין לדין בין לפשר יביא לידי ביטוי את חובת הנתבעת לפצות על עוגמת נפש, בסעיף תביעה אחר, כפי שיבואר להלן.



י. תביעות התובעים להחזר הוצאות ופיצויים

1. פיצוי בגין הפסד ימי עבודה והפרת חוזה

סעיף נוסף בתביעה: פיצוי בגין הפסד 20 ימי עבודה בשיעור של 1000 ₪ ליום, עקב כך שהתובעים נאלצו להגיע לדירה לצורך תיאום תיקונים או לבצע תיקונים בעצמם. תשלום פיצוי זה כולל פיצוי בגין הפרת חוזה של הנתבעות. כנגד זה טענו הנתבעות, שהיות והתובעים לא גרו בדירה במשך שנים אלו אלא השוכרים, התיאום לא נעשה מול התובעים אלא מול השוכרים ולפיכך אין מקום לתביעה זו. כמו כן, נטען שהתובעים לא המציאו אסמכתאות לטענתם.

דין: התובעים הציגו בפני בית הדין מספר לא מבוטל של מיילים המראים שנעשה תיאום של נציגי הנתבעות מול התובעים לבוא לראות את הדירה. כמו כן, התובעים הראו בסיור שהתקיים בבית התובעים שהם ביצעו תיקונים בדירה בכוחות עצמם, כגון צביעת חדר השינה בצבע האוטס למים. מה שמלמד שהם נאלצו לבוא לדירה ולעמוד בקשר עם נציגי הנתבעות במשך השנים. לכן, יש לדחות את טענת הנתבעות שהתיאום לא נעשה מול התובעים. אף שהסכום אותו תובעים התובעים אינו מבוסס על ראיות חד משמעיות, ממכלול הנסיבות ניתן להסיק שאכן תביעתם לפיצוי מוצדקת. ניכר שהם נאלצו פעם אחר פעם לחזור אחר הנתבעות שימלאו את חובתן והשקיעו בכך נסיעות, סביר להניח, על חשבון שעות עבודה והוצאות נוספות. כל זאת לצד הסבל שנגרם גם לשוכרים ומכך גם לתובעים. לאחר מכן כשנאלצו התובעים להגיש תביעה הם נדרשו לכתוב כתבי תביעה, תגובות לטענות הנתבעות, לעמוד בהליך משפטי ארוך ובסיומו כתיבת סיכומים ועוד. לכן יש לקבל את טענתם.

בקביעת הסכום, בית הדין ישתמש בסמכותו לדון בין לדין ובין לפשר ויקצוב סכום לפיצוי בגין סעיף תביעה זה. יצויין כי סעיף תביעה זה עומד בליבת הסבל של התובעים במשך שנים והוא המשך של הסעיף הקודם העוסק בפיצוי על עוגמת נפש. חובת פיצוי על סעיף זה, תביא בחשבון את חובתה המוסרית של הנתבעת לפצות את התובעים בגין עוגמת נפש, האמור לעיל, שהוא המשכו של סעיף זה. מאחר ומדובר בהליך שנמשך מעל שש שנים, על הנתבעות לפצות את התובעים במחצית מסכום תביעה זו, העולה לסך: 10,000 ₪.

מסקנה: על הנתבעות לשלם לתובעים סך: 10,000 ₪ בגין הפסד ימי עבודה, אובדן זמן, גרימת הוצאות ועוגמת נפש.

2. החזר כספי על תיקון תשתית גז ומרצפות חסרות

התובעים תובעים החזר בגין תיקון תשתית גז, שלטענתם בוצע על ידם. וכן על מרצפות חסרות שלא התקבלו עם רכישת הדירה. התובעים לא פרטו מהו סכום התביעה ולא הביאו אסמכתאות לתביעות אלו. לכן, יש לדחות טענה זו.

מסקנה: טענות אלו נדחות.



3. פיצוי בגין אובדן עליית מחירי שכירות

א. חיוב על מניעת רווח

לטענת התובעים כתוצאה מהליקויים נמנע מהם להעלות את שכר הדירה ונמנע מהם רווח על כך שיכלו לקבל 600 ₪ נוספים לכל חודש במשך 3 שנים. נבחן טענה זו. הנתבעות התחייבו בהתחייבות חוזית כלפי התובעים לתקן את ליקויי הבניה. בהתאם לכך, לאחר שנתגלו ליקויים בדירה, הנתבעות התחייבו לתקנם. על סמך התחייבות זו שחזרה על עצמה לאורך כל הדרך, נמנע התובע מלתקן את הליקויים בכוחות עצמו. לבסוף, כתוצאה מכך שהליקויים לא תוקנו על ידי הנתבעות, יתכן ונמנע ממנו להרויח משכירות דירתו כפי שמקובל בשוק. הדין הוא, שמכוחה של הסתמכות מחויבת הנתבעת לפצותו על נזקיו, ויש המרחיבים חיוב זה גם לחיוב מניעת רווח שנגרם לתובע. להרחבה בענין ראו, הרב חיים בלוך, נייר עמדה 13: חיוב על מניעת רווח, אתר דין תורה.

יש להוסיף על האמור, שאף שהחיוב על מניעת רווח, מכוחה של היסמכות שנוי במחלוקת, לבית הדין סמכות מכוח סעיף 6 בשטר הבוררות עליו חתמו הצדדים, לחייב על הפסדים של מניעת רווח, עקב רשלנות רבת שנים.

ב. חיוב דמי שכירות בהעדר ראיות

על אף האמור, לפיו במקרה שלפנינו קיימת עילה לחיוב בגין מניעת רווח, הרי שהתובעים לא הוכיחו את עצם קיומה. אמנם אין ספק שקיימים ליקויים לא מועטים בדירה, שעל פי התרשמות בית הדין בביקורו בדירה, גרמו סבל לשוכרים, וסביר להניח שמחיר השכירות של דירה זו בשוק השכירות, נמוך ממחיר השכירות של דירות שאין בהן ליקויים משמעותיים. אולם בבואנו להוציא ממון איננו יכולים להסתפק בסברא אלא בהוכחה וזו לא רק שלא הובאה אלא שככל הנראה אינה בנמצא. שכן גם אם היו התובעים מביאים הוכחות לכך שמחיר השכירות הממוצע באזור בו מצויה הדירה גבוה יותר ממה ששילמו השוכרים שלהם, אין הדבר מוכיח באופן חד משמעי כי ההפרש מקורו בליקויים שהנתבעת התרשלה בטיפול בהם. יתכן שהיו סיבות נוספות להוזלת המחיר של השכירות בדירה, מלבד הליקויים. כגון, מערכת יחסים חברית בין המשכירים לשוכרים, או רצון לשמר את השוכרים לשנים נוספות ועוד. מאידך גיסא, אין ספק כי מצבה של הדירה תרם תרומה מסויימת לירידה במחיר השכירות. לכן, מכוח סמכותו של בית הדין על פי שטר הבוררות, בית הדין יפסוק על דרך הפשרה פיצוי לתובעים בשיעור של 100 ₪ ל-3 שנים, סך הכל: 3,600 ₪.

מסקנה: בית הדין מקבל את התביעה באופן חלקי ומחייב את הנתבעות על דרך פשרה בסכום כולל של 3,600 ₪ בגין אובדן דמי שכירות.

4. תביעות נוספות של התובעים:

1. החזר חצי חודש פיצוי לדיירים בסך: 1850 ₪.

2. פיצוי בגין כך שלתובעים לא היתה אפשרות למכור את הדירה עקב הליקויים.



לתביעות אלו לא הובאו אסמכתאות המוכיחות את נכונותן של נזקים אלו אפילו מההיבט העובדתי. יצויין שגם אם היו מובאות אסמכתאות לקיום של נזקים אלו, ומבחינה עובדתית התובעים היו מוכיחים את קיומם, לא די בכך בכדי לחייב את הנתבעות שכן יתכן וההוצאות הללו לא היו הכרחיות, אולי עמדו בפני התובעים אלטרנטיבות אחרות זולות יותר ואולי היו גורמים נוספים שגרמו להם ולפיכך לא ניתן לחייב את הנתבעות בגין נזקים אלו.

מסקנה: התביעות לפיצוי על חצי חודש שכירות וקשיים במכירת הדירה, נדחות.

יא. תביעת התובעים לביצוע התשלום מראש

התובעים דורשים לחייב את הנתבעות לשלם להם מראש על התיקונים, והם נימקו זאת, כפי שפורט לעיל.

נראה שיש להכריע בשאלה זו על סמך סעיף 6.2 ב"הסכם למתן שירותי בניה" שנחתם בין הצדדים, בו כתוב:

הקבלן מתחייב כי כל חומרי הבניה שיסופקו לאתר יהיו באיכות טובה ובעלי תקן, אם יתברר לדעת המפקח במהלך ביצוע העבודות כי טיב העבודות ו/או החומרים לא מתאימים לדרישות ולתנאי הסכם זה, יהיה הקבלן חייב לתקן על חשבונו כל ליקוי אשר יתגלה לפי דרישת המפקח או חברת הניהול. אם לא יעשה כן לאחר קבלת התראה בכתב ומתן ארכה לביצוע התיקון, יהיה המזמין רשאי לתקן את הדרוש בעצמו ולנכות את עלות עבודות התיקון, או לחילופין ולפי שיקול דעתו הבלעדי, לנכות את סכום ערך הפחתת העבודות מהתמורה המגיעה לקבלן.

מהסיפא של סעיף זה עולה, שזכותו של המזמין לנכות את סכום ערך הפחתת העבודות מהתמורה המגיעה לקבלן, גם אם הוא לא יבצע את התיקונים כלל. עולה מכך, שזכותם של התובעים לקבל את סכום התיקון גם אם הם לא יתקנו את הליקויים. מאחר והתשלום אינו תלוי בביצוע התיקון בפועל הוא אינו מותנה בו ועליו להתבצע באופן מיידי.

מסקנה: יש לקבל את דרישת התובעים לקבל את סכום התיקונים מראש, קודם ביצוע התיקונים.

יב. תביעת התובעים בנוגע למרפסת השכנה

היות וחלק מהנזקים לדירת התובעים מקורם בליקויים במרפסת של השכנה, והיות והשכנה טרם הגיעה להסדר מול הנתבעות, דרשו התובעים כי התיקונים יבוצעו בנפרד בביתם ובמרפסת השכנה ואף הציעו דרך כיצד לעשות זאת, והנתבעות לא התנגדו לכך. כמו כן דרשו התובעים כי הליקויים במרפסת של השכנה יתוקנו בהקדם וזאת על מנת למנוע את הנזק לדירתם. לכן על אף שהתיקונים במרפסת השכנה אינם כלולים במסגרת תביעה זו, כיון שיש השלכות לתיקונים אלו לתביעה



הנוכחית, הרי שהתביעה מתקבלת ובית הדין קובע כי על הנתבעות להשלים את התיקונים הנוגעים לתובעים במרפסת השכנה בתוך 45 יום.

מסקנה: התיקונים אצל התובעים ובמרפסת השכנה יתוקנו בנפרד זה מזה.

על הנתבעות להשלים את התיקונים הנוגעים לתובעים במרפסת השכנה בתוך 45 יום מקבלת פסק הדין.

יג. טענת הנתבעות שהכסף ישולם מהבדק

לטענת הנתבעות כספים שלה מוחזקים בידי העמותה שהתובעים חברים בה ולכן, אם יושתו חיובים על הנתבעות, יש לגבות אותן מהכספים המוחזקים על ידי העמותה שהתובעים חברים בה. היות והעמותה אינה צד לבוררות הכרעה בדרישה זו אינה נמצאת בסמכות בית הדין ולפיכך בקשה זו דינה להדחות.

מסקנה: על הנתבעות לשלם לתובעים בעצמן את החיובים בפסק דין זה.

יד. טענת הנתבעות שהאחראית לבניה היא נתבעת 2 ואין אחריות לנתבעת 1

לטענת הנתבעות ככל ויוטל חיוב על הנתבעות יש להשית אותו על נתבעת 2 ולא על נתבעת 1 שכן היא זו שהתחייבה לתובעים למתן שירותי בניה היא זו שביצעה את הפרוייקט ושחתמה על ההסכם מול התובעים, ולפיכך היא האחראית הבלעדית לכך ונתבעת 1 אינה אחראית במאום, שכן אינה אחראית לליקויים ולא התחייבה למתן שירותים.

טענה זו מקוממת וראוי שלא היתה נטענת. שתי הנתבעות הינן חברת אם וביתה אשר מטעמים עסקיים הינן ישויות משפטיות נפרדות. כך גם מציגות החברות את עצמן לציבור כאשר באתר האינטרנט של נתבעת 1 מוצגת נתבעת 2 כזרוע הביצועית של נתבעת 1. על פי אתר האינטרנט של נתבעת 1 שאחת הלשוניות משמשת להצגת נתבעת 2 מתברר כי לנתבעת 2 אין כלל מנכ"ל אלא שני סמנכ"לים, אשר אחד מהם, הינו סמנכ"ל כספים הן של נתבעת 1 והן של נתבעת 2 מה שמוכיח שוב שנתבעת 2 היא אבר מאבריה של נתבעת 1, וניהול הכספים של שתיהן נעשה על ידי אותו אדם.

אמנם הנתבעת 2 היא שחתמה על ההסכמים מול התובעים אולם לאורך כל הדרך פניות בגין ליקויים הופנו לנתבעת 1 והיא זו שטיפלה בהן. ניתן לראות זאת ממאות המיילים שהוחלפו בין הצדדים עליהם חתומה נתבעת 1 כך למשל במייל מיום 1.11.20 שנשלח על ידי פקידה אשר בכתובת המייל שלה וכן באנשים אותם היא מכתבת ברור שיוכה לנתבעת 1. כמו כן תוכן המייל עוסק בעבודות הבדק הדרושות ובסופו מתנוססת חתימת נתבעת 1.



הנתבעות אמנם נפרדות מבחינה משפטית אך מההתקשרות ואופן התנהלותן עולה כי פעלו בשותפות גמורה מול התובעים אשר פנו בטענות לנתבעת 1 על ליקויים שביצעה נתבעת 2 ואף נענו, גם אם לא באופן מושלם, מה שמוכיח כי הנתבעות ראו את עצמן לאורך כל הדרך שותפות, גם לא במובן המשפטי של המושג, בוודאי במובן ההלכתי שלו, וכשותפות הן ראו עצמן מחוייבות זו בהתחייבויותיה של זו וכך ראו זאת גם התובעים. אי לכך אין להעלות על הדעת טענה לפיה נתבעת 1 אינה קשורה, לא חתמה ולא התחייבה ולפיכך גם אינה מחוייבת בתשלום. טענה זו לא רק שאינה נכונה אלא אינה ישרה ואינה הגונה. הנתבעות כרוכות יחד בקשר גורדי בל ינתק ולפיכך עליהן לשלם את המוטל עליהן בפסק הדין שתיהן יחד וכל אחת לחוד.

מסקנה: יש לדחות טענה זו.

טו. החלטות

1. הנתבעות חייבות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים סך 46,220 ₪ בגין ליקויים בדירה.
2. הנתבעות חייבות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים סך: 7,912 ₪ בעבור החזר הוצאות משפט.
3. הנתבעות חייבות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים סך: 10,000 ₪ בגין הפסד ימי עבודה, אובדן זמן, גרימת הוצאות ועוגמת נפש.
4. הנתבעות חייבות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים סך: 3,600 ₪ בגין אובדן דמי שכירות.
5. סך כל החיובים האמורים, שחייבות הנתבעות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים, הינם: 67,732 ₪.
6. הנתבעות חייבות, ביחד וכל אחת לחוד, להשלים את התיקונים הנוגעים לתובעים, במרפסת של השכנה, ומופיעים בעמ' 13 בדוח המומחה, תוך 45 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
7. כל התשלומים שנקבעו בפסק זה ישולמו מכספן של הנתבעות עצמן ולא מכספי בדק הבית, וזאת בתוך 45 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
8. ניתן להעיר על טעויות חישוביות ועל קשיים ביישום פסק דין זה בתוך 7 ימים מהתאריך הנקוב בו.
9. ניתן לערער על פסק דין זה בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב בו.
10. הכרעת בית הדין בנוגע לליקוי בהדחת הניאגרה בשירותי האורחים תינתן בנפרד.

”והאמת והשלום אהבו”

פסק הדין ניתן בתאריך י"ט בכסלו תשפ"ו, 9 בדצמבר 2025



בזאת באנו על החתום

הרב אבשלום בידני

הרב ציון כהן - אב"ד

הרב אורי סדן

עמוד 21 מתוך 21

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois