



בס"ד, כז ניסן תשפ"ו

14 באפריל 2026

תיק 4-84086

פסק דין בערעור

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

א. רקע כללי

הנהלת בית הדין העבירה לעיוני ערעור בנוגע לפסק בית הדין קמא בתביעה של התובעים כנגד הנתבעות בגין ליקויי בניה.

להלן תמצית השתלשלות העניינים עד לשלב זה:

ביום 22.1.2017 חתמו התובעים על הסכם הצטרפות לעמותה אשר רכשה את הזכויות במגרשים שבהם נכללת גם הדירה שאותה החליטו התובעים לרכוש. מכח חתימתם על ההסכם והצטרפותם לעמותה, הם קבלו זכויות להירשם כחוכרים חלקיים של הדירה.

בנוסף, התובעים חתמו על 'הסכם למתן שירותי בניה' עם נתבעת 2. בהסכם זה נקבע כי חוק המכר חל על החברה הקבלנית ביחס לתובעים. כמו כן סעיף 18.1 בהסכם הנ"ל כולל קיימת תניית בוררות הקובעת שכל סכסוך בין הצדדים יובא להכרעת רשת בתי הדין- "ארץ חמדה- גזית", וכן שחתימה על החוזה תיחשב כחתימה על הסכם הבוררות.

כנספח להסכמים אלו, חתמו התובעים על 'כתב הזמנה והתחייבות - נספח להסכם בנייה והצטרפות לעמותה' מול חברת הניהול והבנייה (להלן 'נתבעת 1'). (לצורך הנוחות, כאשר נתייחס לשתי החברות יחד הן ייקראו 'הנתבעות').

עמוד 1 מתוך 8

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



נתבעת 2 הינה חברה קבלנית שמוגדרת חברת בת של נתבעת 1, ובאתר הרשמי של החברה הוגדרה כ'זרוע המבצעת' של נתבעת 1.

הדירה שאותה רכשו התובעים נמסרה בפועל לתובעים במהלך חודש מאי 2019.

מהזמן הסמוך למסירת הבית העלו התובעים טענות כנגד הנתבעות בגין ליקויי בניה שונים בנכס, שלטענתם לא זכו למענה ראוי.

בתאריך ט' טבת תשפ"ה (9.1.2025) הכריע בית הדין קמא בפסק דין חלקי, בחלק מהנושאים הנתונים במחלוקת בין הצדדים.

הנתבעות הגישו ערעור על פסק זה שהובא לעיוני, ובעקבותיו, בתאריך ה באדר תשפ"ה, 5 במרץ 2025 הכרעתי כי יש לדחות את הערעור מלבד שני נושאים:

'לאחר מתן חוות הדעת של המומחה, בית הדין קמא ישוב וישקול האם זכויות השכנה מהקומה שמעל לתובעים משפיעות על שאלת תיקון או פיצוי.

בית הדין קמא ישקול ויכריע האם חובת תשלום הפיצוי, כולה או חלקה, מותנית בקיום התיקון בפועל, ובמידה וכן, האם תתרחש לפני התיקון או אחריו.

כמו כן, קבעתי כי ' בנוגע לשאלת חלוקת האחריות בין נתבעת 1 לבין נתבעת 2, ככל ותעלה בקשה להכריע בשאלה זו, בית הדין קמא יצטרך לשבת על המדוכה ולהחליט האם עליו להיענות לבקשה זו או לא, ובמידה וכן, להכריע בה.

בתאריך י"ט בכסלו תשפ"ו, 9 בדצמבר 2025 הכריע בית הדין קמא בפסק דין נוסף במחלוקות שבין הצדדים ובפרק 'החלטות' כתב כך:

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.

ובהמשך, בנוגע לניאגרה:

' הכרעת בית הדין בנוגע לליקוי בהדחת הניאגרה בשירותי האורחים תינתן בנפרד.'

ב. הערעור

הנתבעות הגישו ערעור על פסק הדין של בית הדין בכמה נושאים, ואחלק את הטענות לשתי קבוצות:

א. טענות עקרוניות:

1. טענה כי נתבעת 1 איננה כלל צד להליך ולכן לא ניתן היה לחייב אותה אלא רק את נתבעת 2.
2. טענה כי את החיוב הכספי היה צריך להטיל אך ורק על כספי הבדק ולא לחייב בו את הנתבעת באופן ישיר.

ב. טענות נקודתיות

1. לא היה מקום לחייב את המערערת בעלות חוות הדעת של המומחה מטעמם.
2. לא היה מקום לקבוע כי יינתן פסק דין חלקי נוסף לעניין הניאגרה.
3. לא היה מקום לחרוג מהכלל הנהוג בבית הדין שקובע כי כאשר הצדדים התנהלו באופן הוגן בהליך, הם מתחלקים ביניהם בתשלום ההוצאות.
4. לא היה מקום לפסוק פיצוי לתובעים בגין הפסד ימי עבודה ועוגמת נפש.
5. לא היה מקום לקבוע כי התובעים יפוצו בעלות הליקויים ואילו במרפסת השכנה יבוצעו תיקונים.



תגובת התובעים

ראשית, טענו התובעים כי מדובר בערעור סרק, שכן כל הטענות בו כבר נטענו מפני בית הדין קמא וקבלו מענה בפסק הדין. אין כאן אלא מחזור טענות בלא להצביע על עילות רלוונטיות מבחינת סדרי הדין של בית הדין לערעורים. לכן התובעים בקשו לדחות את הערעור על הסף ולחייב את הנתבעות בהוצאות על הליך זה.

אחר כך הפנו באופן נקודתי ביחס לכל טענה שעלתה בערעור למקום בו התמודדו עם טענה זו בעבר והסבירו את המענה.

ג. פתיחה כללית

ראשית, מפאת קוצר היריעה, אומר באופן כללי כי ביחס לטענות הנקודתיות שעלו בערעור, צודקים התובעים בכך שלא נטענו טענות חדשות בנקודות אלו וכי מה שנטען כבר קיבל מענה, הן בתגובת התובעים והן בפסק הדין של בית הדין קמא.

כללי הערעור על פי סדר הדין של בית דין זה (כמובא באתר בית הדין) הם:

'אין ערעור אלא על יסוד הנימוקים דלהלן:

(א) טעות בהלכה.

(ב) טעות הנראית לעין בשיקול-הדעת או בקביעת העובדות.

(ג) פגם מהותי בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון.'

הנתבעות לא הביאו בטענות הנקודתיות כל ראיה לכך שנפלה טעות בפסק הדין של בית הדין קמא על פי הקריטריונים הנ"ל.

לאור זאת אני דוחה על הסף את רוב סעיפי הערעור בלא צורך להיכנס פרטנית לשחזור הטענות שכבר נכתבו בכתבי הטענות ובפסק הדין של בית הדין קמא, מלבד שני הסעיפים העקרוניים שבהם יש מקום לדיון כפי שאפרט, אולם, למעשה גם בהם אני מוצא שאין להתערב בפסק הדין של בית הדין קמא.



ד. האם יש לחייב גם את נתבעת 1 באחריות?

בתאריך ה' אדר תשפ"ה 5 במרץ 2025 כתבתי בהחלטה בערעור הקודם בתיק זה ביחס לסוגיא זו כך:

' לאורך ההליך שהתנהל עד כה, משלב הגשת כתב התביעה בה צוינה נתבעת 1 כנתבעת, ועד להתכתבויות בין הצדדים, בהן הנתבעות או באי כוחן לקחו חלק, שגם בהן צוינה נתבעת 1 כנתבעת, ובהן לעיתים רק נתבעת 1 צוינה בלא ציון של נתבעת 2.

הנתבעות או באי כוחן לא טענו שנתבעת 1 אינה צד להליך. בכך היא קיבלה את טענת התובעים שהיא חלק מההליך על כל המשתמע (ראה בבש"א 7304/99 'גושן נ חבצלת מוסדות תרבות וחינוך').

בנוסף, נתבעת 1 עסקה בפניות התובעים לטיפול בליקויי הבניה באמצעות נציגי השירות שלה כפי שניכר בהתכתבויות רבות שתיעוד שלהן הוגש לבית הדין. מכאן שהנתבעת רואה עצמה כאחראית ברמה חלקית לפחות לדאוג לטיפול בליקויים.

בנוגע לשאלת חלוקת האחריות בין נתבעת 1 לבין נתבעת 2, ככל ותעלה בקשה להכריע בשאלה זו, בית הדין קמא יצטרך לשבת על המדוכה ולהחליט האם עליו להיענות לבקשה זו או לא, ובמידה וכן, להכריע בה.'

כלומר, ברור שנתבעת 1 היא צד בהליך אולם, היות ועלתה בקשה מצד נתבעת 1 לקבוע כי היא לא חייבת בתשלום הפיצויים, יש לדון בבקשה זו, וכך כתב בית הדין קמא בעניין זה (סעיף יד לפסק הדין):

' 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 ...

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.

כלומר, בית הדין קמא הכריע שאין להיענות לבקשה זו ועל שתי החברות לשאת במשותף באחריות בלא חלוקה ביניהן.

לעובדות שצויינו על ידי בית הדין קמא בנוגע לבעלי התפקידים בשתי החברות, ניתן להביא תימוכין נוספים:

1. מעיון באתר החברה מתברר שקיימת חפיפה בהנהלת שתי החברות כאשר בשלושה תפקידים מהותיים מכהנים אותם אנשים:
2. עיון בנסח החברות מלמד כי נתבעת 1 מחזיקה ב%100 מהחברה של נתבעת 2. כמו כן קיים דירקטור משותף שהוא גם בעל המניות העיקרי בחברה של נתבעת 1.

על אף שאני סבור שאין בכל האמור בכדי לקבוע שמבחינה משפטית החלוקה בין החברות היא למראית עין בלבד אלא ניתן בהחלט לקבל את העובדה שיש כאן שתי חברות נפרדות משפטית, אולם די בזה בכדי לקבוע שבכדי שלא ייווצרו בעיות בגבייה, מצד הצדק נכון עשה בית הדין קמא במעמדו כבורר ובסמכותו לכפות גם בתורת פשרה, בכך שקבע כי החיוב יחול על שתי הנתבעות כאחת.

לכן אינני מוצא מקום להתערב בהחלטתו של בית הדין קמא בעניין זה.

ה. האם יש ליטול את הכספים שנפסקו רק מתוך הכספים המוחזקים אצל העמותה לטובת הבדק?

בית הדין קמא כתב בעניין זה כך:

' 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.'

כלפי זה טענו הנתבעות כי הכרעה זו חותרת תחת המהות של הפקדת כספי הבדק בידי העמותה.



אני מוצא שאין ממש בטענת הנתבעות מהסיבות הבאות:

מטרת כספי הבדק היא להבטיח כי במידה והנתבעות לא עומדות בחיובים שהושתו עליהם, ניתן יהי לגבות מכספי הבדק. אין בכך קביעה שדרך המלך היא להיפרע מכספי הבדק. ההיפך הוא הנכון. חובת הנתבעות לשלם את מה שחובתן לשלם באופן מיידי ובלא צורך בהשתתפות פרוצדורה סבוכה של גביה על התובעים.

בהסכם בין התובעים לבין נתבעת 2 נכתב בסעיף 6.5 כך:

'הקבלן מתחייב לתקן, על חשבונו, ליקוי או קלקול או פגם או אי התאמה מכל סוג...'

ובהמשך בסעיף 6.7:

'לא תיקן הקבלן במועד ליקויים כאמור, ו/או ליקויים שתיקונם אינו סובל דיחוי והם דרושים באופן מיידי... יהא המזמין רשאי לתקן את הליקויים על חשבונו של הקבלן **ויהא זכאי להשבה מיידי של כל הוצאה או נזק שנגרם לו**. אין באמור גורע מכל סעד אחר העומד לרשות המזמין.'

ובהמשך בסעיף 6.9:

'כל ההוצאות שהמזמין הוציא... ישולמו על ידי הקבלן למזמין **מיידי** לפי דרישתו הראשונה. המזמין יהיה רשאי לגבות או לנכות את הסכום הנ"ל מכל סכום שיגיע לקבלן בכל זמן שהוא וכן יהא המזמין רשאי לגבות מהקבלן בכל דרך אחרת לרבות בדרך של מימוש מלא או חלקי של כל בטוחה שנמסרה למזמין.'

ובהמשך בסעיף 17.4:

'ערבות הבדק תבטיח את כל התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק והאחריות לטיב הבנייה כמפורט בהסכם זה... וכן תשמש להבטחה ולכיסוי כל נזק...'

ובהמשך בסעיף 17.12:

'אין במתן הערבויות ו/או במימושן, על ידי המזמין כדי לגרוע מחיוביו של הקבלן כלפי המזמין על פי הסכם זה... ו/או בכדי לגרוע מזכויות המזמין לתבוע כל סעד המגיע ו/או שיגיע להם על פי הסכם זה ו/או על פי כל דין.'

הרי שדברי ההסכם בין הצדדים ברורים. כספי הבדק הם בבחינת ערבות והבטחה ואינם חלף החיוב עצמו, ובוודאי שלא באו לגרוע מזכויותיו לקבלת תשלום מיידי, ולהטיל עליו לקיים הליך מול העמותה חלף זכותו הישירה לפיצוי מיידי מהקבלן.

הדבר דומה למערכת היחסים שבין מלווה, לווה וערב. כל עוד לא הותנה בפירוש אחרת, ברור כי לא הולכים אל הערב תחילה אלא אל החייב. אל הערב פונים רק לאחר שהפניה אל החייב לא השיגה את מבוקשה. ככל והנתבעות סבורות שכספי הבדק צריכים להיות מושבים אליהן, עליהן לטעון זאת כלפי העמותה בכללותה ולא כלפי התובעים באופן פרטני כחלק מההליך שהם מנהלים מולה.



לאור זאת אני קובע כי צדק בית הדין קמא בכך שקבע כי הנתבעות חייבות לשלם באופן ישיר לתובעים.

ו. החלטות

1. הערעור שהגישו הנתבעות כנגד פסק הדין 3-84086, שניתן על ידי בית הדין קמא בתאריך יט כסלו תשפ"ו, 9.12.2025, נדחה.
2. החלטות אלו מחליפות את פרק ההחלטות שניתן בפסק הדין 3-84086 הנ"ל.
3. הנתבעות חייבות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים סך ₪ 46,220 בגין ליקויים בדירה.
4. הנתבעות חייבות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים סך: ₪ 7,912 בעבור החזר הוצאות משפט.
5. הנתבעות חייבות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים סך: ₪ 10,000 בגין הפסד ימי עבודה, אובדן זמן, גרימת הוצאות ועוגמת נפש.
6. הנתבעות חייבות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים סך: ₪ 3,600 בגין אובדן דמי שכירות.
7. סך כל החיובים האמורים, שחייבות הנתבעות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים הינם: ₪ 67,732.
8. 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.
9. כל התשלומים שנקבעו בפסק זה ישולמו מכספן של הנתבעות עצמן ולא מכספי בדק הבית, וזאת בתוך 45 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
10. הכרעת בית הדין בנוגע לליקוי בהדחת הניאגרה בשירותי האורחים תינתן בנפרד.
11. אין חיוב הוצאות מעבר לנכתב לעיל.
12. לא ניתן לערער על פסק דין זה.

פסק הדין ניתן בתאריך כז בניסן תשפ"ו, 14 באפריל 2026

בזאת באתי על החתום

הרב עידו הבר - אב"ד