



בס"ד, ב' בשבט תשפ"ו

20 בינואר 2026

תיק 82144-3

פסק דין

לבין

הנתבעות

חברות בניה / יזמות

בעניין שבין

התובע

רוכש דירה

שתיהן ביחד להלן "הנתבעות" או "הנתבעת".

א. רקע

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. התובע רכש מהנתבעות דירה (להלן: "הדירה").

בתיק זה ניתנו שני פסקי דין חלקיים שעסקו בתיקון הליקויים. פסק דין זה יעסוק בתביעות התובע לפיצויים כפי שכבר נקבע בפסק הדין החלקי 2 בסעיף 6 בפרק ההחלטות.

ב. טענות התובע

1. אגרת בית הדין: התובע אולץ להגיש תביעה זו, עקב כך שהנתבעת לא מילאה את חובתה לתקן את הליקויים בדירת התובע ובשיפוע הרחוב. בית הדין קיבל את כל טענות התובע ומשכך, על הנתבעת לשלם לתובע את אגרת בית הדין ששולמה על ידי התובע בסך: 500 ₪.

2. פיצוי בגין הוצאות: בחוזה שנחתם בין הצדדים נכתב כי התיקונים יבוצעו על פי חוק מכר דירות. עוד נכתב כי טיפול ברטיבויות יבוצע בתוך 30 יום ממסירת ההודעה לנתבעת. בפועל, הליקויים תוקנו כעבור מספר שנים מאז כניסת התובעים לדירתם. בכך הפרו הנתבעות את החוזה עם התובע. לפי חוק החוזים, הפרת חוזה מזכה בפיצוי גם ללא הוכחת נזק.

הנזקים שנגרמו: מעל 100 שעות הושקעו בכתיבת מסמכים משפטיים, התייעצות עם עו"ד, נסיעות לדיונים בבית הדין בליווי עו"ד, שהיה בדירה בזמן כתיבת חוות דעת של שני מומחי בית הדין ונוכחות בזמן ביצוע התיקונים. על כל זה נדרש פיצוי בסך: 15,000 ₪.

3. פיצוי בגין בושה ועוגמת נפש: התובעים נאלצו לשהות בדירה חמישה חורפים עד שהיא תוקנה. במהלך תקופה זו ביקרו קרובי משפחה וחברים בדירתם בממוצע כשלוש פעמים

עמוד 1 מתוך 11

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.eretzhemdah.org bitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



- בשנה. בכך נגרמה בושה לתובעים כשאורחיהם ראו את הרטיבויות. בגין עוגמת נפש זו, יש לפצות בסך: 5,000 ₪.
4. אובדן שימוש בנכס: ליקויי הרטיבות שלא תוקנו במשך תקופה ארוכה גרמו לפגיעה משמעותית ביכולת התובע לעשות שימוש סביר וראוי בנכס. לדוגמה התובע נאלץ להירטב בכניסה וביציאה מהרכב שחנה בחנייה בכל פעם שירד גשם משמעותי. כמו כן, הרטיבות גרמה לנזקים פיזיים למבנה שכללו התפוררות טיח, קילופי צבע, הופעת עובש וריחות רעים. בכך הפכה השהות בדירה ללא נעימה ולמטרד חמור. מצב זה גרם לעוגמת נפש משמעותית, תיסכול חוסר נוחות ופגיעת באיכות החיים. על כך נדרש פיצוי בסך: 20,000 ₪.
5. פגיעה עסקית: בחודש פברואר 2022 הוקמה בדירת התובע פעילות עסקית למכירת בגדים מעוצבים. בתקופה שעד התיקונים ביקרו בבטיק מעל 625 לקוחות. ברור שעובש וסירחון פוגעים בעיצוב החלל, בחוויית הלקוחות ובאסתטיקה של המקום. חנות המציעה בגדים מעוצבים מחוייבת להקפיד על עיצוב חלל המסחר מרשים ומושך עין. במשך שנתיים וחצי לא תוקנו הליקויים שפגעו בעסק, וגרמו לפגיעה בהיקף המכירות, על כך נדרש סך: 32,600 ₪, המשקף פיצוי בגובה 50 ₪ ללקוחה.

ג. תגובת הנתבעות לטענות התובע

1. הנזקים שנטענו על ידי התובע מוכחשים באופן מלא. התובע לא הביא אסמכתאות או ראיות לטענותיו. במקום זאת, התובע השתמש ב'ממוצעים', תחושות וסטטיסטיקות סובייקטיביות שגויות של התובע.
2. הליקויים העיקריים היו מחוץ לנכס בשטח המשותף ואלו תוקנו במלואם על ידי הנתבעות.
3. עולה מדברי התובע שמטעמי סודיות הוא העביר מסמכים שעל בסיסם בית הדין עתיד להכריע בבקשה, מבלי שהם הועברו לידי הנתבעת. בכך יש פגיעה חמורה בזכות ההגנה. לאור האמור, בית הדין מתבקש לדחות את הבקשה כולה ובפרט הבקשה לסודיות.
4. בכתב התביעה המקורי, התובע העריך את תביעתו לפיצוי בסך: 10,700 ₪, זאת בגין עוגמת נפש, מניעות שימוש, פגיעה בשגרה וימי עבודה. בבקשתו הנוכחית, סכום התביעה הוא: 73,100 ₪, פי שבע מהנתבע במקור. זאת בעוד שמומחי בית הדין העריכו את הנזקים בסך: 10,000 ₪. כך שהתביעה היא הרחבת חזית, וחסרת פרופורציה ומוגזמת.
5. הוצאות בית הדין: התובע קיבל החזר הוצאות בבקשתו מבית המשפט לאישור פסק הבורר. התובע עיכב את ביצוע העבודות בכך שהפעיל לחץ על המפקח לחזור בו מאישור העבודות שבוצעו פעמיים על ידי הנתבעת. וכן בכך שדרש לצבוע את כל הקיר ובכך הביא שהמפקח חרג מסמכותו, כפי שהוברר על ידי ערכאת הערעור. אם יפסקו תשלום אגרה בגין הליך זה יש לפסוק גם החזר אגרה לנתבעת.
6. הטענה להפרת חוזה: התובע לא העביר חוזה חתום על ידי שני הצדדים, לידי הנתבעת. אם אין חוזה חתום, אין הסכם שהופר על ידי הנתבעת.



- כמו כן, גם אם היה נחתם חוזה בין הצדדים, החוזה לא הופר על ידי הנתבעת מאחר ובנספח יא להסכם קובע כי במקרה של רטיבות, תחילת ביצוע התיקון יהיה לא יאוחר מ-30 יום. כלומר, התחלת התיקונים צריכה להיעשות בתוך 30 יום ולא סיומם.
7. בקשת התובע להחזר בגין ימי עבודה, התייעצויות עם עו"ד, נסיעה בליווי עו"ד, שהיה בדירה בזמן כתיבת חוות דעת המומחים והתיקונים: התובע תבע הוצאותיו במסגרת אישור פסק הבוררות בבית המשפט, התובע הסתיר זאת מבית הדין, למרות שבית המשפט דחה את בקשת התובע להחזר הוצאות נוספות בשל העובדה שהוא לא סיפק אסמכתאות. גם כעת לא העביר התובע אסמכתאות להוצאותיו. כגון, תלושי שכר ו/או דו"ח שכר הכולל תיעוד של ימי חופשה שלקח מעבודתו ולהוכיח כי המועדים והשעות חופפים להגשת התביעה ולביקורי המומחים וזמן הדיון. אסמכתאות לשכ"ט עו"ד ועוד. הנתבעת הרחיבה בכך בנתונים נוספים. בשל כל זאת, יש לדחות את תביעתו.
8. פיצוי בגין בושה, עוגמת נפש ופגיעה עסקית: התובע קיבל החזר באישור פסק בורר, מבית המשפט. גם אם לא היה מקבל פיצוי, על פי ההלכה אין חיוב על עוגמת נפש שאינה כרוכה בביוש.
- בנוסף, התובע נקב בסכום ללא ביסוס והוכחה לטענותיו וברור כי לא היה נזק ממשי בדירה. יתירה מכך לא נמנע מהתובע שום שימוש בנכס, שהרי שהליקוי הוא מחוץ לנכס ברחבת החנייה.
9. חנות הבוטיק בבית התובע: התובע הפעיל 'חנות בוטיק' בבית מגורים, ללא שהביא מסמך המעיד על היתר לשימוש חורג או רישוי עסק. בכך הודה התובע בביצוע פעולה בלתי חוקית, וברי כי בית הדין לא ייתן יד לפיצוי בגין שימוש פסוק בניגוד לחוק.
- גם העסקה בין הצדדים התייחסה לדירת מגורים ולא לעסק. התובע התקשר עם הנתבעת לצורך מתן שירותי בניה של דירת מגורים ולא בית עסק. בכך התחייב שלא לעשות שינוי בשימוש מבלי היתר ויש בכך ויתור מראש על טענות הקשורות לשימוש חורג.
- כמו כן, הדרישה לפיצוי בגין נזק לעסק מבוססת על טענה כללית של ירידה בפעילות מסחרית. לכך לא הוצגה שום ראיה של ממש לנזק. לא דוחות כספיים, לא אישורי רואה חשבון לא רישיון עסק לא תיעוד הכנסות ולא רישום מסודר של לקוחות. וכן, אין כל ביסוס לטענות של ירידה בתנועת לקוחות או פגיעה בפעילות עסקית.
- בנוסף, טענות אלו לא הוזכרו בכתב התביעה המקורי, לכן מן הטעם הזה יש לדחות הבקשה.
10. הטענה לעובש וסירחון: טענה זו לא נכתבה בחוות דעת המומחים. בדו"ח נכתב: "לא נמצא שיעור לחות המצביע על רטיבות פעילה".
11. אובדן שימוש והנאה בנכס: מדובר בתביעה המהווה דרישה לכפל פיצוי לסעיפים הקודמים. כך חוזר התובע ומציין כי נגרמה לו עוגמת נפש. ובהמשך, שוב, מציין התובע שהיה עובש וריחות רעים.
12. לסיכום, יש לדחות את כל טענות התובע לפיצוי.



ד. תגובת התובע לטענות הנתבעות

1. טענת הנתבעת שלא נחתם הסכם בין הצדדים: אין לקבל טענה זו לאחר שאושר פסק הבורר בו כתוב שהתובע רכש את הדירה מהנתבעת.
2. טענת הנתבעת שאין להעביר לידי בית הדין מסמכים שלא ניתנו לנתבעת: התובע הביא אסמכתא מחוק עוולות מסחריות תשנ"ט-1999 החוק שהמופיע בנספח 3 הוא 'סוד מסחרי' על פי הגדרת החוק.
- מאחר והמידע שהועבר לבית הדין כולל שמות לקוחות, תאריכים מספרי עסקאות וסכומי עסקאות, זהו מידע רגיש אשר עלול לתת יתרון למתחרים ולכן הוא עונה על ההגדרה 'סוד מסחרי'.
3. הטענה כי הפעילות העסקית אינה חוקית: התובע מצרף תעודת עוסק פטור בכתובת הדירה.
4. אובדן הנאה: החנייה המקורה מהווה חלק בלתי נפרד מהבית אותו רכש התובע. לא היה ניתן להשתמש בחנייה בשימוש סביר. והשימוש אף היה כרוך בסיכון חיים, כתוצאה מהחלקה או נפילה.

ה. תגובת הנתבעת לתגובתו השניה של התובע

1. המצאת תעודת עוסק פטור אינה מהווה היתר לשימוש חורג בנכס למטרות עסקיות ואינו מחליף את הצורך באישור מגורמי התיכנון והבניה.

ו. שאלות לדיון

1. טענת הנתבעת להיעדר חוזה בין הצדדים.
2. טענת הנתבעת להרחבת חזית בהיקף התביעות.
3. טענת התובע להחזר אגרת בית הדין
4. פיצוי בגין בושה מפני אורחים ועוגמת נפש עקב אובדן שימוש בנכס.
5. פיצויים בגין הוצאות משפטיות והוצאות נוספות
6. פיצוי בגין פגיעה עסקית

ז. טענת הנתבעת להעדר חוזה בין הצדדים

- לטענת הנתבעת אין מקום לטענת התובע להפרת חוזה, משום שהתובע לא העביר ליד הנתבעת חוזה חתום בין הצדדים.
- על כך השיב התובע: אין לקבל את טענת הנתבעת שלא נחתם הסכם בין הצדדים, לאחר שאושר בבית המשפט פסק הבורר בו כתוב שהתובע רכש את הדירה מהנתבעת.
- דיון והחלטה:



טענה זו של הנתבעת ראוי היה שלא תיטען, אחר שהצדדים מצויים בהליך משפטי מספר שנים ונכתבו בתיק זה שני פסקי דין חלקיים, ואם לא די בכך, בית הדין קיבל מהנתבעת עצמה את צילום החלטת בית המשפט, בו בית המשפט נותן אישור לקיים את פסק הדין החלקי של בית דין זה, **הרי שדינה של טענה זו להידחות.**

ח. טענת הנתבעת שיש הרחבת חזית בהיקף טענות התובע

הנתבעת השוותה בין היקף התביעה שנתבעה בכתב התביעה המקורי לסיכומי התובע. וטענה: בכתב התביעה המקורי, התובע העריך את תביעתו לפיצוי בסך: 10,700 ₪, זאת בגין עוגמת נפש, מניעת שימוש, פגיעה בשגרה וימי עבודה. בבקשתו הנוכחית, סכום התביעה הוא: 73,100 ₪, פי שבע מהנתבע במקור. זאת בעוד שמומחי בית הדין העריכו את הנוקיים בסך: 10,000 ₪. כך שהתביעה היא הרחבת חזית, וחסרת פרופורציה ומוגזמת.

דיון: סמכות בית הדין לדון במחלוקת בין הצדדים מבוססת על תניית בורות בחוזה שביניהם. בהינתן כך סמכות בית הדין חולשת על כל המחלוקות שבין הצדדים, ואינה מוגבלת לטענות כפי שהועלו בכתב התביעה.

מעבר לצורך נוסף כי מדברי הש"ך (ח"מ סימן יא ס"ק א) עולה שעל התובע לבאר את עיקרי תביעתו, אך, אין לו מחוייבות למסור את כל פרטי התביעה מראש (ראו עוד, הרב אוריאל לביא, עטרת דבורה, ח"ב ח"מ סי"ג אות ג). על פי האמור, בפסק דין של בית הדין הרבני (תיק (פתח תקוה) תש"ן/3496 פורסם בנבו, וצוטט על ידי פרופ' אליאב שוחטמן, סדר הדין עמ' 335) קיבל בית הדין עדויות על טענות חדשות שהועלו במהלך התביעה, אף שבא כח הנתבעת התנגד לכך.

כך גם כתוב בסעיף 3 בשטר הבוררות עליו חתומים הצדדים:

בית הדין ידון ויפסוק בסכסוך שבין הצדדים ובכל הטענות התביעות והתביעות הנגדיות שיש לצדדים אחד כלפי השני כמפורט ו/או יפורט בכתבי הטענות אשר יגישו הצדדים **וכן בכל נושא אחר הקשור לנושא הבוררות אשר יועלה ע"י הצדדים במהלך הבוררות.**

זאת באשר לצד העקרוני.

מן הכלל אל הפרט - במקרה שלפנינו אין מדובר בטענה חדשה שלא נטענה בכתב התביעה, אלא בכך שסכום התביעה לפיצוי גדל באופן משמעותי.

במענה לטענה זו יש להבהיר כי בתיק זה אין מדובר בתביעה על אירוע שקרה בעבר והסתיים, ואז היה מצופה שהתובע יכתוב את סכום התביעה בשלב הראשוני. לטענת התובע, הנוק גדל מאז שנכתב כתב התביעה ותביעתו גדלה בהתאם לכך.

מסקנה: הטענה להרחבת חזית נדחית.



ט. החזר אגרת בית הדין

התובע מבקש החזר אגרת בית הדין בסך: 500 ₪, מאחר והוא אולץ בגלל מחדלי הנתבעת שלא תיקנה את הליקויים, לתבוע תביעה זו.

כנגדו טוענת הנתבעת, כי התובע קיבל החזר הוצאות בבקשתו מבית המשפט לאישור פסק הבורר. כמו כן טוענת הנתבעת שהתובע הוא שעייב את העבודות בכך שהפעיל לחץ על המפקח לחזור בו מאישור העבודות, ובכך שדרש לצבוע את כל הקיר והביא את המפקח לחרוג מסמכותו, כפי שהוברר מערכאת הערעור. לכן, אם יפסקו החזר תשלום אגרה, יש לפסוק החזר גם לנתבעת.

דין והחלטה

הכלל בבית הדין 'ארץ חמדה-גזית' בנוגע לאגרת בית הדין הוא, שכאשר הצדדים התנהגו כשורה התשלום מתחלק בשווה בין הצדדים. הבסיס לתביעה שלפנינו היא העובדה שבמשך מספר שנים, הנתבעת לא תיקנה את הליקויים בדירת התובע דירה מתוקנת כפי שהתחייבה בהסכם בין הצדדים, לתקן את הליקויים בפרק זמן סביר. גם לאחר הגשת התביעה בבית הדין, הליך התיקונים בבית התובע היה ארוך מאד, והיו בו עיכובים רבים. מאז שיצא דו"ח המומחה מטעם בית הדין, המורה את דרך התיקון בבית התובע, עד שבוצע התיקון עברו כשנתיים. חלק מאריכות ההליך נבע מכך שהיה צורך לחזור פעמיים על התיקון בשיפוע הרחוב. ומעיכובים בביצוע השלמת התיקון בבית התובע. בשלב מסוים הנתבעת אף ביקשה להמיר את החיוב בתיקון בתשלום כספי ובקשה זו נדחתה על ידי התובע והתקבלה על ידי בית הדין. בנוגע לטענת הנתבעת שהעיכוב נגרם מכך שמפקח בית הדין חזר בו מאישור העבודה ולפיכך היא נעשתה פעמיים. טענה זו נדחתה על ידי בית הדין. בית הדין קיבל את דברי המפקח שהנתבעת לא מילאה את חובתה בתיקון הראשון, ואין צורך לחזור על הדברים פעם נוספת.

לגבי טענת הנתבעת שהתובע עייב את העבודות בכך שדרש לצבוע את כל הקיר וגרם למפקח לחרוג מסמכותו. אף טענה זו נדחתה, מאחר והטענה לעיכוב רב בתיקון הליקויים עוסקת בפרק הזמן עד להשלמת התיקון הסופי שכלל צביעה חלקית של הקיר.

מעובדות אלו עולה כי הנתבעת נושאת באחריות למצב שבו התובע נאלץ במשך שנים לחזר אחר הנתבעת לסיים את התיקונים בביתו ולהימשכות ההליך המשפטי אשר הביא להוצאות כספיות ובזבוז זמן ועוגמת נפש. כך נקבע בפסק הדין החלקי 2 כי הנתבעת עייבה את התיקונים בבית התובע זמן רב. על כן, על הנתבעת לשאת באגרת בית הדין במלואה.

בנוגע לטענת הנתבעת כי התובע קיבל החזר הוצאות בפסיקת בית המשפט. יש לדחות טענה זו, מאחר וההוצאות בבית הדין אינן נוגעות להליך שהתקיים בבית המשפט.

מסקנה: על הנתבעת לשלם לתובע 500 ₪ החזר אגרת בית הדין.



י. פיצוי בגין בושה ועוגמת נפש

שתיים מטענות התובע הן בקשות לפיצוי בגין בושה ועוגמת נפש:

(1) לטענת התובע הוא ובני ביתו נאלצו לשהות בדירה חמישה חודשים עד היא תוקנה. במהלך תקופה זו ביקרו קרובי משפחה וחברים בדירתם במוצק כשלוש פעמים בשנה. בכך נגרמה לבני הבית בושה ועוגמת נפש, מכך שאורחיהם ראו את הרטיבויות. בגין עוגמת נפש זו, יש לפצות בסך: 5,000 ₪.

(2) העיכוב הרב במשך מספר שנים, בתיקון ליקויי הרטיבות גרם לפגיעה בתחושת הנוחות, השלווה, הרווחה הנפשית וכן תיסכול של הנתבע. מדובר גם בחוסר נוחות פיזית, לדוגמה, כאשר התובע נאלץ להירטב בכניסה וביציאה מהרכב שחנה בחנייה, בכל פעם שירד גשם משמעותי. כמו כן, הרטיבות גרמה לנזקים למבנה שכללו התפוררות טיח, קילופי צבע הופעת עובש וריחות רעים שהקשו על השהות בדירה. מדובר בפגיעה באיכות החיים ובאובדן שימוש והנאה מהנכס. על סעיף זה נתבע פיצוי בסך: 20.000 ₪.

יצוין שהטענה השנייה התבססה על כך שהנתבעות הפרו את החוזה. אולם, התביעה הכספית לא התייחסה לעצם הפרת החוזה, אלא לעוגמת הנפש. לכן, בית הדין יתייחס לטענה לעוגמת נפש.

דיון והחלטה

מעיקר הדין, אין חיוב על בושת או צער נפשי שאינו נגזר מנזק גופני, כך עולה מפסיקות השו"ע (חו"מ סי' תכ, לח): "רקק בחבירו, חייב. אבל רקק בבגדיו, או שביישו בדברים, פטור". ומבאר הסמ"ע (שם ס"ק מז):

רקק בחבירו חייב. משום בושת. ובבגדיו ובביישו בדברים פטור, דבעינן דיעשה מעשה בגופו דומיא דוהחזיקה במבושיו [דברים כ"ה י"א]:

אולם בהמשך דבריו פוסק השו"ע שם בעקבות הרמב"ם: "ויש לבית דין בכל מקום ובכל זמן לגדור כפי מה שיראו". נראה שהוראה זו חלה גם על צער כתוצאה מעוגמת נפש ניכרת, שעל בית הדין לגדור כפי מה שיראו.

על כך יש להוסיף כי המצער את חבירו גם אם לא גרם לו הפסד ממוני ישיר, עובר על איסור אונאת דברים. עליו כתב השו"ע (חו"מ סי' רכת, א):

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 של הנתבעות לתקן את הדירה, שלא התמלאו, הן בכלל אונאת דברים. בפרט, שהנתבעות מחויבות 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 בגמרא (בבא בתרא דף צג, ב):

דתניא: המוליך חטין לטחון ולא לתתן ועשאן סובין או מורסן, קמח לנחתום ואפאו פת ניפולין, בהמה לטבח וניבלה - חייב, מפני שהוא כנושא שכן; 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 תנא קמא 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 לחברו 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 רבי יהודה החסיד, יש בעניין זה מדדים שונים ועל המצער מוטלת חובה מידי שמים לפצות בהתאם לסיטואציה.

בהמשך לכך, מבואר בשו"ת חתם סופר (חו"מ סימן קעו) שרשאי המצטער שלא למחול על צערו עד אשר גורם הצער יפצה אותו בסכום המקובל לפצות במקרים דומים.

במקרה זה, 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 להיאלץ לנהל מאבק משפטי ארוך הכרוך בבזבוז זמן ומשאבים. אמנם, ממה שעלה עד כה, אין לחייב מעיקר הדין, בגין צער ועוגמת נפש הנלווים 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 לדון בין לדין בין לפשר יביא לידי ביטוי את חובת הנתבעת לפצות על עוגמת נפש, בסעיף התביעה הבא, כפי שיבואר להלן.

יא. פיצויים בגין הוצאות

לטענת התובע, הוא נאלץ להשקיע מעל 100 שעות לכתיבת מסמכים משפטיים, התייעצות עם עו"ד, נסיעות לדיונים בבית הדין בליווי עו"ד, שהיה בדירה בזמן כתיבת חוות דעת של שני מומחי בית הדין ונוכחות בזמן ביצוע התיקונים. על כך הוא מבקש פיצוי בסך: 15,000 ₪.

על כך הגיבה הנתבעת, כי התובע לא הביא אסמכתאות או ראיות לטענותיו. כמו כן, הוא הסתיר את העובדה שהוא הגיש בקשה להוצאות מבית המשפט ובית המשפט דחה בקשתו בשל העובדה שהוא לא סיפק אסמכתאות.

דיון והחלטה

סביר להניח, שהליך משפטי כרוך בהוצאות, כפי שתיאר התובע. אולם, מעיקר הדין, לבקשה זו הוא היה צריך להמציא הוכחות, כפי שטוענת הנתבעת. על כן אין לקבל את סכומי התביעה כפי שהן. מנגד, אין לדחותם לגמרי, כיוון שברור לכל בר דעת שהליך משפטי ארוך כל כך, ואשר כלל שלבים רבים כל כך חייב השקעה של שעות רבות מאד. על מנת להכריע בדיון זה, בית הדין יביא בחשבון את האמור בסעיף הקודם, שקיימת חובה מוסרית על הנתבעת לפצות את התובעים על כך שנגרמה להם עוגמת נפש מכך שהתובעים לא תיקנו את הליקויים במועד. בית הדין, על פי חובתו לגדור כפי שיראו, כפי שנתבאר, ועל פי סמכותו לפסוק בדרך פשרה, מחייב את הנתבעת לפצות את התובע בסכום אותו ביקש התובע 15,000 ₪, אף שהוא לא הביא הוכחות מדויקות לטענותיו.

מסקנה: בגין הוצאות משפטיות על הנתבעת לשלם סך: 15,000 ₪.



יב. פיצוי בגין פגיעה עסקית

לדברי התובע, הוא ואשתו הקימו בביתם עסק למכירת בגדים מעוצבים. בתקופה שעד התיקונים ביקרו בבוטיק מעל 625 לקוחות. ברור שעובש וסירחון פוגעים בעיצוב החלל, בחוויית הלקוחות ובאסתטיקה של המקום. חנות המציעה בגדים מעוצבים מחויבת להקפיד על עיצוב חלל המסחר מרשים ומושך עין. במשך שנתיים וחצי לא תוקנו הליקויים שפגעו בעסק, וגרמו לפגיעה בהיקף המכירות, על כך נדרש סך: 32,600 ₪, המשקף פיצוי בגובה 50 ₪ ללקוחה.

תשובת הנתבעת:

1. בנידון תביעה זו, עולה מדברי התובע שמטעמי סודיות הוא העביר מסמכים שעל בסיסם בית הדין עתיד להכריע בבקשה, מבלי שהם הועברו לידי הנתבעת. בכך יש פגיעה חמורה בזכות ההגנה. לאור האמור, בית הדין מתבקש לדחות את הבקשה כולה ובפרט הבקשה לסודיות.
2. חנות הבוטיק בבית התובע: התובע הפעיל 'חנות בוטיק' בבית מגורים, ללא שהביא מסמך המעיד על היתר לשימוש חורג או רישוי עסק. בכך הודה התובע בביצוע פעולה בלתי חוקית, וברי כי בית הדין לא יתן יד לפיצוי בגין שימוש פסול בניגוד לחוק.
3. גם העסקה בין הצדדים התייחסה לדירת מגורים ולא לעסק. התובע התקשר עם הנתבעת לצורך מתן שירותי בניה של דירת מגורים ולא בית עסק. בכך התחייב שלא לעשות שינוי בשימוש מבלי היתר ויש בכך ויתור מראש על טענות הקשורות לשימוש חורג.
4. כמו כן, הדרשה לפיצוי בגין נזק לעסק מבוססת על טענה כללית של ירידה בפעילות מסחרית. לכך לא הוצגה שום ראיה של ממש לנזק. לא דוחות כספיים, לא אישורי רואה חשבון לא רישיון עסק לא תיעוד הכנסות ולא רישום מסודר של לקוחות. וכן, אין כל ביסוס לטענות של ירידה בתנועת לקוחות או פגיעה בפעילות עסקית.
5. בנוסף, טענות אלו לא הוזכרו בכתב התביעה המקורי, לכן מן הטעם הזה יש לדחות הבקשה.
6. התובע מלין על עובש וסירחון וזאת בסתירה מוחלטת לחוות הדעת של מומחי בית הדין אשר לא מצוין בהם כי קיים עובש או סירחון אלא ההפך – בדוח נכתב: "לא נמצא שיעור לחות המצביע על רטיבות פעילה".

דין והחלטה

בית הדין מקבל את עיקרי טענות הנתבעת. בכלל זה, התובע לא הוכיח את טענותיו. מדובר על הערכות נזק שאינן מבוססות על עובדות מוכחות וכן אינן מבוססות על הערכה מקצועית. גם הטענה על עובש וסירחון לא הוכחה וכפי שנטען שעולה מדו"ח המומחה לאיטום. לכן, אין צורך להתייחס לכל טענות הנתבעת.

מסקנה: יש לדחות טענה זו.



יג. החלטות

1. הנתבעות חייבות, שתיהן ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובע 15,500 ₪ בגין החזר אגרת בית הדין והוצאות משפט.
2. על הנתבעות לשלם תשלום זה בתוך 35 יום מהתאריך המופיע על פסק דין זה.
3. ניתן לערער על פסק דין זה בתוך 30 יום מהתאריך המופיע עליו. אין בהגשת ערעור כדי לעכב את ביצוע פסק הדין במועדו.

פסק הדין ניתן בתאריך ב' בשבט תשפ"ו, 20 בינואר 2026

"והאמת והשלום אהבו"

בזאת באנו על החתום

הרב יהונתן ארנברג

הרב ציון כהן, אב"ד

הרב יורם קאפח