



בס"ד, כ"א בשבט תשפ"ג

12 בפברואר 2023

תיק מס' 80052

פסק דין

הנתבעת	התובעים
חברה קבלנית	רוכשי דירה

א. רקע

התובעים רכשו דירה מהנתבעת בישוב ל', במגרש מסוים, בתאריך 15.05.18 נמסרה לתובעים החזקה בדירה על ידי הנתבעת.

בינואר 2019 התגלה עובש בדירת הנתבעים שהיתה מושכרת לשוכר. להבנת התובעים העובש נבע ממחדל ותקלה בבנייה אשר באחריות הנתבעת, ולכן הם פנו לנתבעת לבוא ולתקן, לעומת זאת נציגי הנתבעת שהגיעו לדירה טענו שהעובש נובע מחוסר אורור וכי אין בעיית איטום בדירה.

הנתבעת הסכימה, כי קיימת לנתבעת אחריות על בעיות ותקלות הנובעות מהבנייה בדירה, אך בין התובעים לנתבעת מחלוקת לגבי מקור התקלות בדירה. כל אחד מהצדדים פנה למומחה מטעמו כדי להוכיח את טענתו.

לאחר שהצדדים לא הגיעו להסכמות פנו התובעים לבית דין זה אשר נקבע כבורר מוסכם בסעיף 15 להסכם שבין הצדדים, בתביעה כנגד הנתבעת. בין הצדדים היתה מחלוקת האם לנתבעת שמורה הזכות לתקן את הליקויים. בתאריך 30.9.20 הוציא בית הדין פסק דין חלקי שקבע כי יש לאפשר לנתבעת לתקן את הליקויים.

לאחר הסכמת הצדדים בית הדין הזמין את מומחה מטעמו (להלן, המומחה) לעשות סיור בדירה ולתת חו"ד, המומחה סייר בדירה בתאריך 25.2.21 ובתאריך 4.4.21 הגיש חו"ד (להלן, הדוח הראשון) כשמסקנתו שאמנם העובש נובע גם מבעיית אורור, אולם, יש בדירה בעיית איטום ונזילות שיש לתקן ולאחר מכן לצבוע.

בתאריך 17.6.21 ביקשו התובעים כי המומחה יתן חו"ד מפורטת שתכלול גם את אופן התיקון של התקלות המצויות בדירה, ביום 30.6.21 המומחה השיב ופירט את דרכי התיקון המפורטים לתקלות שצוינו בדו"ח המומחה שהגיש לבית הדין (להלן, הדוח השני).

עמוד 1 מתוך 8

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בעקבות הדוח השני הנתבעת הצהירה במכתב מתאריך 26.8 על כוונתה לתקן את הליקויים. בתאריך 20.10.21 (יתכן שההודעה נשלחה יום קודם) הודיעה הנתבעת כי היא תתקן את כל הליקויים המצויים בדוח השני, כולל כאלו שאינם נמצאים בכתב התביעה, על בסיס אחריותה בחוזה המכר. הנתבעת ציינה עוד:

נציגי הנתבעת קבעו עם התובע יום נוסף לסיום העבודה (לאחר ייבוש הקירות) ובמועד זה ביקש התובע כי יגיעו רק בשעות הצהריים המאוחרות באופן שלא הותיר די זמן לסיום העבודה באותו היום.

יוער כי קיים תיקון אותו לפי חוות הדעת נדרש לבצע מתוך הדירה שמעל דירת התובעים, הנתבעת ניסתה לתאם עם הדיירים כניסה לדירה במספר מועדים שונים לצורך ביצוע הנדרש, ואולם טרם קיבלה את הסכמת הדיירים להיכנס לדירה לביצוע התיקון מדירתם, והטיפול בנושא זה יושלם בימים הקרובים.

מועד נוסף לסיום כל הנדרש לביצוע נקבע בתיאום עם התובע למחר 20.10.2021, ובזה יסתיים הטיפול בנושא מצד הנתבעת בדירת התובעים.

בתגובה התובעים כתבו כי הנתבעת סירבה לטפל בשורה ארוכה של ליקויים שיפורטו בהמשך. ולכן ביקשו מבית הדין להזמין שוב את המומחה על מנת שהלה יקבע אילו ליקויים תוקנו ואילו לא תוקנו ויתמחר אותם. המומחה קיים סיור נוסף באתר ונתן חו"ד נוספת בתאריך 25.05.22 (להלן, הדוח השלישי) ומסקנתו כי נותרו ליקויים בעלות ישירה של 21,900 ₪, להם יש להוסיף, עלות ניקוי, פיקוח ומע"מ, סה"כ 31,500 ש"ח.

התובע ביקש לקבל פיצוי בשיעור שקבע המומחה בתוספת החזר הוצאות. ולכן טענות התובע לא יפורטו בנוגע לליקויים את רק קביעות המומחה ותגובת הנתבעת.

ב. טענות מקדמיות של הנתבעת

1. טענות הנתבעת

התובעים ביקשו בכתב התביעה המקורי לקבל פחות מ-10 אש"ח וכעת הם מבקשים כמעט 90 אש"ח. התובעים צירפו לסיכומים הצעת מחיר והנתבעת סבורה כי על בית הדין לדחות הצעת מחיר זאת שהוגשה לאחר מתן דוח המומחה. התובעים ביקשו לקבל פיצוי על ליקויים שלא הוזכרו בדוחות של המומחה ואין לקבל טענות אלה.

עוד טענה הנתבעת כי היא מבקשת לתקן את הליקויים שהופיעו בדוח השלישי של המומחה.

עמוד 2 מתוך 8

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



2. דיון

טענת הנתבעת להרחבת החזית מצד התובעים אינה מתקבלת. סמכות בית הדין בנוגע לצדדים מבוססת על ההסכם שביניהם, וממילא בית הדין מוסמך לדון בכל תביעה הנובעת מההסכם.

לגבי הצעת המחיר – הפיצוי שייקבע לתובע מבוסס על חו"ד המומחה ולא על הצעת מחיר זו או אחרת. בהמשך לכך, במסגרת זו ידון בית הדין רק בליקויים אותם בחן המומחה. כדי לדון בליקויים נוספים יש להגיש תביעה חדשה על מנת לדון בהם.

לגבי הבקשה לתקן את הליקויים – אין הגיון בכך שהקבלן יוכל לדחות ולדחות את התיקונים עד אין קץ, אלא משלב מסוים קבלן מאבד את זכותו לתקן ליקויים. במקרה זה, התובע ניסה במשך תקופה ארוכה לגרום לנתבעת לתקן את הליקויים בדירתו, אך ללא הועיל. לאחר שהצדדים הגיעו לבית הדין והמומחה נתן את שני הדוחות הראשונים שלו הנתבעת קיבלה הזדמנות לתקן את הליקויים ואף הודיעה כי תיקנה את רובם ותסיים את התיקונים שנותרו בתוך ימים אחדים. בפועל, התברר כי הנתבעת לא אמרה אמת, וחלק מהליקויים לא תוקנו. במצב כזה זכותו של התובע לאבד אמון בנתבעת ולדרוש פיצוי כספי (ראו בעניין זה – חוקי התורה: קבלנות, סעיף 22(3): "מצא המזמין שהקבלן מעל באמונו, אף אם לא הותרה מראש לבל יעשה מעשה זה", ובמקורות המופיעים בהערת השוליים). קל וחומר שהדברים נעשו בהתנהלות מול בית הדין.

בשולי הדברים נעיר כי בסעיף 7.3 להסכם בין הצדדים נקבע כי במקרה של פגם בדירה הנתבעת היא שתתקן את הליקוי. אלא שבאותו סעיף לא נקבע באופן מפורש כי לעולם לא תהיה לתובע זכות לקבל פיצוי במקום תיקון, ואכן הדבר מסתבר שבמקרה בו הנתבעת אינה ממלאת את חובה יהיה התובע זכאי לפיצוי במקום להמשיך ולנסות לקבל את המגיע לו מהנתבעת.

אשר על כן, הנתבעת תפצה את התובע על הליקויים.

ג. ויטרינה סלון

1. דוח המומחה

לדברי המומחה אמנם נעשה איטום בוטרינה אך לא נעשה בדיקת איטום שעלותה – 1,500 ₪.

2. טענות הנתבעת

תוקן. לא ברור מדוע יש לבצע בדיקה אם אין רטיבות.

3. דיון

טענת הנתבעת נשמעת הגיונית, הנתבע זכאי לפיצוי על ליקוי ובמקרה זה לא הוכח קיומו של ליקוי, ולכן התביעה בעניין זה נדחית.

עמוד 3 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 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ד. תפר בין אבן גננית לבין קיר חיצוני

המומחה קבע: עיבוד תפר בין אבן גננית לבין קיר חיצוני של המבנה – 300 ₪.
הנתבעת לא הגיבה, ולכן היא חייבת בפיצוי בסך 300 ₪.

ה. תפר בין אבן ציקולופית לקיר חוץ

1. דוח מומחה

עיבוד תפר בין אבן ציקולופית לקיר חוץ של המבנה לא בוצע – עלות התיקון – 1,200 ₪ עבור חריצה לאורך הקיר, ועוד 800 ₪ עבור איטום התפר ומליוו בחומר האיטום.

2. טענות הנתבעת

לא תוקן בגלל הציוד של השוכר של התובעים.

3. טענות התובעים

לטענת התובעים הנתבעת לא הודיעה להם מעולם שהשוכר לא משתף פעולה עם התיקונים, והעלתה טענה זו אחרי שהודיעה שסיימה את התיקונים והם ביקשו לזמן שוב את המומחה לבדיקה חוזרת.

4. דיון

בית הדין ביקש מהנתבעת את כל ההודעות בהן הזכירה את חוסר שיתוף הפעולה של השוכר. מההודעות ששלחה הנתבעת עולה שהפעם הראשונה בה עלתה טענה זו היתה בתאריך 23.12.21. זאת בשעה שבתאריך 20.10.21 הודיעה שבימים הקרובים כל התיקונים יסתיימו ומאז לא הודיעה דבר.

בהינתן כך, איננו מקבלים את התנהלות הנתבעת בעניין זה. על פי גרסת הנתבעת היה עליה להתריע בהודעתה מאוקי 21 כי השוכר אינו משתף פעולה. משלא הודיעה כך, והשתתה במשך חודשיים עד לשלב בו בית הדין הורה להגיש סיכום סעדים לקראת הזמנת מומחה – טענתה אינה מתקבלת.

על כן על הנתבעת לשלם לתובעת 2000 ₪ עבור סעיף זה.

עמוד 4 מתוך 8

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ו. רטיבות בשירותי הורים

1. דוח המומחה

איטום תקרת מרפסת עליונה – 7000 ₪.

2. טענות הנתבעת

בזמן אמת נמסר לדיירים כי יתכן וקיים מוקד נוסף לרטיבות שלא התגלה, ואולם על מנת שלא לגרום לנזק וטרטור מיותר ושלא לצורך לדיירים בקומה העליונה (תוך פירוק מיותר ונרחב של הריצוף בדירתם), הובטח לתובעים כי במידה ויתברר כי התיקון לא בוצע באופן מושלם – הנתבעת תשוב ותתקן במידת הצורך עד אשר ימצא המקור לרטיבות. יודגש כי לאחר ביצוע תיקון האיטום הפסיקו בפועל סימני הרטיבות בתקרה בבית התובעים, ולמעשה גם התובעים וגם הנתבעת לא היו מודעים לקיומה של לחות בקיר באזור זה כפי שנמצאה כעת על ידי המומחה במסגרת חוות דעתו המשלימה.

3. דיון

הנתבעת כתבה כי החליטה על דעת עצמה, ללא התייעצות עם מומחה בית הדין לבחור בתיקון המינימלי. התנהלות זו, שמחייבת את התובע לדרוש פעם אחרי פעם את המגיע לו איננה מתקבלת. אין זה מוצדק להתיש את התובע בניסיונות חוזרים ונשנים לקבל את המגיע לו, ולכן היה על הנתבעת לדעת כי לא תהיה עוד אפשרות לתיקון אחרי ההזדמנות שניתנה לה, ולכן היה עליה לוודא עם המומחה שהיא עושה את התיקון הנדרש. הנתבעת עצמה כתבה שהיה לה ספק האם התיקון הועיל, במצב כזה היה עליה להגיע בחודש ינואר 2022 ולבצע מיוזמתה בדיקה של האיטום. כיוון שהנתבעת לא נהגה כאמור לעיל, היא נושאת בעלות התיקון בסך 7,000 ₪.

ז. חידוש צבע בדירה

1. דוח המומחה

חידוש צבע בדירה לצבע מתאים שנוגד את התפשטות העובש – 9000 ₪.

2. טענות הנתבעת

העובש נובע מכך שהתובעים לא מאווררים את הבית ולא מחממים אותו כפי שקבע המומחה. הבית כבר נצבע בצבע נוגד עובש. נדרשים תיקוני צבע שלא בוצעו בגלל חוסר שיתוף פעולה מצד השוכרים של התובעים.

עמוד 5 מתוך 8

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



3. דיון

בדוח הראשון של המומחה נכתב כך :

1. כפי שפרטתי לעיל, בביקורת ההנדסית מצאתי כדלקמן :

א. חוסר אוורור/חימום של דירת התובע גורמים לעיבוי בדירה וכתוצאה מכך לעובש ופטריות במקומות שונים בה.

ב. בביקורת ההנדסית מצאתי חדירת רטיבות בדירה במקומות שונים בה במיוחד עקב אי טיפול בתפרים.

2. על הנתבעת לתקן את מקורות הרטיבות, שפרטתי לעיל ולנקות הקירות והתקרות מעובש ופטריות בטרם תחדש את הצביעה בקירות ובתקרות בצבע סופרקריל אקרילי, והכל כמפורט בהרחבה בחוות דעתי.

כלומר, לפי דעת המומחה יש בדירה גם בעיה של רטיבות הנובעת מחדירת מים עקב בעיית איטום הנמצאת באחריות הנתבעת, בנוסף, ישנה בעיית עובש שנגרם כתוצאה מחוסר אוורור עקב מעשי התובעים. כיוון שצביעת הקירות נדרשת עקב שתי הסיבות, בית הדין מחייב (במסגרת סמכות בית הדין לפשרה) את הנתבעת בחלק מעלות הצביעה.

לפיכך, הנתבעת תשלם 5,000 ₪ עבור צביעה.

ח. ליקויים שהנתבעת לא הכחישה

המומחה קבע כי יש לבצע :

1. איטום סף מתכתי של חלון הממ"ד בסך 400 ₪.

2. איטום מרזב במפלס המעקה בעלות 700 ₪.

3. ניקוי פיקוח הנדסי – 6000 ₪

הנתבעת לא העירה על קביעות אלה ולכן הן מתקבלות במלואן, והנתבעת תשלם לתובע 7,100 ₪.

ט. הוצאות משפט

1. טענות התובע

התובע ביקש לקבל פיצוי על פי הפירוט הבא :

מחצית שכ"ט המומחה – 2,925 ₪.

אגרת ביה"ד – 500 ₪.

עמוד 6 מתוך 8

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



שכ"ט עו"ד – 9,945 ₪.

2. דיון

על פי סעיף 4(ד) למדיניות בית הדין בעניין הוצאות משפט, כאשר נתבע אינו משלם חוב ברור יש מקום לחייב אותו בהוצאות. במקרה זה, שני הצדדים פנו למומחים, המומחה מטעם התובע הטיל על הנתבעת אחריות גם לעובש, והמומחה מטעם הנתבעת פטר את הנתבעת מכל אחריות. עמדות שני המומחים האמורות נסתרו על ידי מומחה בית הדין. בהינתן כך, אנו סבורים כי התנהלות שני הצדדים עד להגעתם לבית הדין היתה דומה ולא הצדיקה חיוב בהוצאות משפט.

בחודש אפריל 2021 קבע מומחה בית הדין שישנם ליקויים דירה, וכעת, בתחילת שנת 2023(!) עדיין חלק מהליקויים לא תוקנו. זו התנהלות שלא ניתן לקבל. לכך יש להוסיף את דרכה של הנתבעת לדחות את התובע בטענות כאלה ואחרות (כגון, שהשוכר מונע את התיקונים), במקום לעשות את המוטל עליה ולתקן את הליקויים.

בהינתן כך, אנו מחייבים את הנתבעת בחצי מההוצאות הסבירות שביקש התובע בסך 13,370 ₪, קרי בסך 6,685 ₪.

י. סיכום

להלן סיכום ההחלטות של בית הדין:

תפר בין אבן גננית לבין קיר חיצוני – 300 ₪

תפר בין אבן ציקולופית לקיר חוץ – 2,000 ₪

רטיבות בשירותי הורים – 7,000 ₪

חידוש צבע בדירה – 5,000 ₪

ליקויים שהנתבעת לא הכחישה – 6,100 ₪

סה"כ 27,400 ₪ + מע"מ = 32,058 ₪.

הוצאות משפט – 6,685 ₪.

עמוד 7 מתוך 8

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



יא. החלטות

1. הנתבעת חייבת לשלם לתובעים סך 32,058 ₪ פיצוי בגין ליקויי בנייה, ועוד סך 6,685 ₪ בגין הוצאות משפט.
2. על הנתבעת לשלם את חובה לתובעים בתוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.
3. ניתן לערער על פסק דין זה בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין.
פסק הדין ניתן ביום כ"א בשבט תשפ"ג, 12 בפברואר 2023

בזאת באנו על החתום

הרב אופיר שירה

הרב עקיבא כהנא, אב"ד

הרב מאיר שקדי

עמוד 8 מתוך 8

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois