



בס"ד, י"ט סיון תשפ"ה
15 יוני 2025
תיק מס' 82144-2

ערעור

לבין	בעניין שבין
חברות בנייה/יזמית	רוכש דירה
הנתבעות	התובע

א. רקע

התובע רכש דירה מהנתבעות (להלן לצורך הנוחות: **הנתבעות**) ולאחר הרכישה התגלו בה ליקויים, הכוללים רטיבות בקיר המשקוף, והיעדר ניקוז ברחבת הכניסה, הגורם להצטברות מים בחנייה הפרטית. בית הדין מינה שני מומחים, איש איטום ומהנדס, אשר הגישו דוחות מפורטים על הליקויים ודרכי תיקונם. הצדדים הסכימו שהנתבעת תבצע את התיקונים, אך התגלעו מחלוקות בנוגע לאופן ביצוע התיקונים וכדלקמן.

1. החלטת בית הדין מיום כ"ט טבת תשפ"ג (22 בינואר 2023)

בית הדין קבע כי הדרך היעילה לסיום הסכסוך היא, שהנתבעת תבצע את התיקונים על פי דוחות המומחים, תחת פיקוח של מפקח מטעם בית הדין. עלות הפיקוח תחול על הנתבעת, שכן התיקונים הם באחריותה. הנתבעת מחויבת לבצע את כל התיקונים תוך חודש מיום הודעת בית הדין על מינוי המפקח, וכל תיקון מחייב תיאום ואישור מוקדם של המפקח. ככל והתיקונים לא יושלמו בתוך פרק זמן זה על פי אישורו של המפקח, יהיה התובע רשאי לפנות לבית הדין לקבלת סעד נוסף.

2. החלטת בית הדין מיום ד' שבט תשפ"ג (25 בינואר 2023)

ביום 24.1.2024, התקיימה בפגישה בין נציגי הצדדים, מפקח הבנייה ונציג בית הדין. במפגש סוכמו פרטי השלמת התיקונים הנדרשים. הוחלט כי התיקונים יבוצעו בהתאם להנחיות מפקח הבנייה, אשר יתבסס על חוות הדעת של מומחה בית הדין ועל מצב הליקויים בפועל.

בנוגע לתיקון בכניסה לבית, הוסכם כי בעיית הרטיבות נפתרה, אך יש לבצע תיקוני סדקים וצבע בצדי הכניסה, בפאנלים ובקיר, בהתאם להנחיית המפקח. בנוגע לניקוז מי הגשמים ברחוב, סוכם שיש לפרק את האבנים המשתלבות לאורך ביתו של התובע, ולבצע שיפוע לכיוון מרכז הרחוב, בשיפוע של 1.5-2 מעלות. כדי למנוע מדרגה בין סיום השיפוע מצידו של התובע לצד שכנו, יש לפרק אבנים גם בצד הפונה לשכן ממול התובע. בחלק הנמוך של השיפוע תותקן אבן תעלה דו-שיפועית, ובסיומה תבוצע הטייה לכיוון הניקוז של הרחוב.



העבודה הייתה אמורה להתחיל ב-4.2.2024 ולהתבצע ברצף, אך הנתבעת שלחה הודעה לבית הדין כי בגלל הגשמים שיוורדים לא ניתן לבצע את העבודה, והיא מבקשת להמתין עד לאחר תום רדת הגשמים.

למחרת הוציא בית הדין קמא החלטה ובה הוא חזר על החלטתו הקודמת, בתוספת שני הסעיפים הבאים:

- סעיף 6: בית הדין לא ישא בשום אחריות מכל סוג שהוא לתיקונים שיבוצעו.
- סעיף 7: במידה והתיקונים לא יעלו יפה, הנתבעת תמשיך לשאת באחריות לתיקונים אלו, כל עוד לא החליט בית הדין אחרת.
-

3. פסק דין מיום ב' באב תשפ"ד (6 באוגוסט 2024)

פסק דין זה, מתייחס לכך שהנתבעת לא השלימה את התיקונים כפי שנדרש בהחלטות הקודמות. בהחלטות הקודמות חייב בית הדין קמא את הנתבעת לתקן את הרטיבות בכניסה לבית, ולתקן את השיפוע ברחוב, כדי למנוע חדירת מים לחנייה של התובע. במהלך הזמן נעשה ניסיון לתיקון השיפוע ברחוב, אך הוא לא צלח. ביחס לתיקון הרטיבות בבית, התיקון נעשה כנדרש, אך נותרו תיקונים קוסמטיים.

הנתבעת אינה מכחישה את מחויבותה לתקן, אך טענה כי קיים קושי במציאת קבלן פיתוח, ומציעה לשלם לתובע פיצוי כספי בסך 4,000 ₪, כפי שהוערך על ידי מומחה בית הדין, במקום להשלים את התיקונים. התובע דחה הצעה זו, בטענה שהוא מעוניין שהתיקונים יבוצעו על ידי הנתבעת. לדבריו הוא אינו מעוניין לבזבז זמן על תיקונים בעצמו. בנוסף, הליקוי המרכזי הוא בנכס משותף, ואין הוא מוסמך ורשאי לתקן נכס שאינו שייך רק לו.

בית הדין קבע כי הנתבעת מחויבת לבצע תיקונים בדירת התובע ובחנייתו, וזאת עד לתאריך 1.10.2024. התיקונים כוללים תיקוני שפכטל וצבע בצדדי המשקוף ומעל הפאנל בכניסה לבית, ותיקון שיפוע ברחוב (כ-2%) לצורך ניקוז מים יעיל למרכז הרחוב, כולל התקנת אבן תעלה דו-שיפועית לקליטת המים והזרמתם. התיקונים יבוצעו תחת פיקוחו ואישורו של המפקח, והנתבעת מחויבת להמציא לבית הדין אישור סופי מהמפקח על השלמת העבודה.

באחריות הנתבעת לתאם את מועדי התיקונים עם התובע והמפקח, וליידע את בית הדין מראש על מועד התיקון. אם התיקונים לא יבוצעו בשלמותם עד המועד שנקבע, רשאי יהיה התובע לממש את פסק הדין באמצעות ההוצאה לפועל.

הנתבעת ביקשה להחליף את המפקח, בטענה שהתנהלותו גרמה לעיכוב בביצוע התיקונים, ובית הדין דחה בקשה זו. עוד הכריע בית הדין שהוא ידון בתביעות הכספיות של התובע רק לאחר סיום עבודות התיקון. וזאת מכיוון שמתוך ניסיון העבר, תוך כדי ביצוע עבודות יתכן שיתעוררו מחלוקות כספיות נוספות.



4. החלטות שהתקבלו בתאריכים: 14.10.2024, 31.10.2024 ו-11.11.2024

בכדי להסדיר את השיפוע באבנים המשתלבות, הוצרך הקבלן לפרקם ולהסדיר מחדש את השיפוע. במהלך העבודה, נפגע ציפוי השליכט בחלק התחתון של קו הבניין (כ- 40 ס"מ מהריצפה), ולכן יש צורך בתיקון הציפוי לפני החזרת האבנים המשתלבות. עם סיום הצביעה התברר כי יש הבדלי גוונים בין צבע השליכט החדש לבין הצבע המקורי, ולפיכך ביום 8.10.2024 ביקש התובע מבית הדין לחייב את הנתבעת לצבוע את כל הקיר, כדי שהגוון יהיה זהה. המפקח הסכים לטענת התובע, שיש לבצע צביעה של כל הקיר ולא רק תיקוני צבע.

ביום 14.10.2024 הוציא בית הדין החלטה שיש לבצע צביעה של כל הקיר ולא רק תיקוני צבע. יום למחרת הגיבה התובעת שהצביעה תוקנה נקודתית באותו צבע ודגם כמו בשאר הקיר, כפי שמקובל בתיקונים מסוג זה. ביום 31.10.2024 חזר בית הדין בשנית על החלטתו, שיש לבצע צביעה של כל הקיר ולא רק תיקוני צבע. בית הדין נימק שהוא מקבל את חו"ד של המפקח, מכיוון שמדובר בהחלטה מקצועית ולא משפטית, ולפיכך על הנתבעת לבצע את צביעת הקיר עד לתאריך 20.11.2024.

הנתבעת הגישה בקשה לעיון נוסף בתאריך 11.11.2024, ובאותו יום בית הדין חזר בשלישית על החלטתו ודחה את הבקשה לעיון נוסף. בתאריך 20.11.2024 הגישה הנתבעת בקשה לעיון נוסף. בית הדין לא דחה את הבקשה על הסף, ופנה לצדדים לקבלת תגובותיהם.

ביום 18.3.2025 כתב מנהל בית הדין לצדדים כי לאחר בדיקה נוספת עולה כי בית הדין אינו יכול לחזור בו מהחלטתו, ולפיכך, הדרך לקיים עיון מחדש היא רק בדרך של ערעור, וטענות הנתבעת יהיו בגדר ערעור. ואכן הנתבעת שילמה את אגרת הערעור.

על החלטה זו נסוב הערעור של הנתבעת.

ב. טענות הנתבעת

החלטה בית הדין להורות על צביעת כל הבית סותרת את פסק הדין, את חוות הדעת של מומחה בית הדין ואת הסטנדרט המקצועי, והיא התקבלה על ידי המפקח תוך חריגה מסמכותו.

מומחה בית הדין קבע שיש לבצע תיקון עם סימני הרטיבות, אך המפקח חרג מתפקידו והמליץ לבצע צביעה על כל הקיר. כך גם בפסק דין מיום ב' באב תשפ"ד (6 באוגוסט 2024) קבע בית הדין קמא כי יש לבצע תיקון נקודתי, ומכאן שאין כל מקום לחייב את הנתבעת בצביעת כל הקיר.

התובע רשאי היה לערער על פסק הדין, אך הוא לא עשה זאת, ולפיכך לא ניתן לסתור את האמור בפסק הדין. דבר זה מנוגד לסדרי הדין ומהווה חוסר מידתיות משווע כלפי הנתבעת.



הנתבעת הגישה חוות דעת של מומחה מטעמה, שקבע כי הגמר שבוצע הוא הגמר המקובל לקירות חוף שגובלים בפיתוח.

עוד ציינה הנתבעת כי בכל מקרה במהלך העבודות נוצר פער בגוונים, וזאת כתוצאה מכך שצביעת השליכט נעשית בשני שלבים. בשלב הראשון צובעים עד לגובה כמטר מהרצפה. לאחר מכן מבצעים איטום ורק לבסוף משלימים את צביעת השליכט בחלק התחתון, כך שגם ללא התיקון שנעשה, היה כבר פער בגוונים שנוצר מראש.

על פי החלטת בית הדין, כלל העבודות בוצעו תחת עינו הפקוחה של המפקח. המפקח התבקש לאשר את כלל העבודות, כולל את עבודת צביעת השליכט הנקודתית שביצעה הנתבעת, וכך אכן נעשה. הנתבעת שלחה סרטון ממנו עולה, שהמפקח אישר את עבודות הנתבעת בזמן אמת. הנתבעת עוד מבקשת מבית הדין לערעורים לחייב את התובע בהוצאות משפט.

ג. תגובת התובע

הנתבעת גרמה נזק ברשלנות ובסירוב לתקן - הנתבעת מסרבת לקחת אחריות על הנזק שגרמו ברשלנות לקיר החזית של בית התובע, ומסרבות לבצע תיקון סופי ויסודי. לו הייתה הנתבעת מבצעת את תיקוני הצבע כפי שקבע המפקח, העניין היה מסתיים במהירות. המפקח ציין כי בזמן שבזבז על ידי עורכי דין ובעלי תפקידים בחברה על הליכים משפטיים, ניתן היה לבצע את העבודה בקלות ובזול על ידי פועל אחד. התנהלות זו מאלצת את התובע לבזבז את זמנו ולתבוע את ההוצאות הכרוכות בכך.

התערבות מנהל בית הדין - חוק הבוררות, תשכ"ח-1968, קובע שהליך הבוררות מנוהל באופן עצמאי על ידי הבורר, אשר סמכותו הבלעדית כוללת קבלת החלטות ופרסום פסק בוררות חתום. התערבות גורמים לא מוסמכים, כמו מנהל בית הדין במקרה זה, שקולה לפגיעה בסמכות הבורר, במיוחד בנוגע להחלטות מהותיות כגון קבלת בקשת ערעור באיחור. לפיכך, יש לבטל את החלטת מנהל בית הדין ולהעביר את הסמכות להכרעה בנושא לבורר.

חלף המועד לערעור - הנתבעת פעלה בחוסר תום לב מובהק. לאחר שלא הצליחו לשנות שלוש החלטות קודמות של בית הדין, הגישה הנתבעת בקשת ערעור באיחור ניכר (למעלה מ-30 יום) וללא תשלום אגרה, וזאת בניסיון לשנות את ההחלטה שלא בהתאם לסדרי הדין. התנהלות זו, חסרת הסבר סביר, מלמדת על התנהלות בשיטת "מצליח" שדינה להידחות, שכן מועד הערעור חלף.

היעדר עילה לערעור - סעיף (4) לסדרי הדין של בית הדין ארץ חמדה גזית, מגביל את עילות הערעור לשלושה נימוקים בלבד: א) טעות בהלכה. ב) טעות הנראית לעין בשיקול הדעת או בקביעת העובדות. ג) פגם מהותי בניהול הדיון באופן המשפיע על תוצאות הדיון. לדברי התובע, במקרה זה, לא התקיימה אף אחת מהעילות המצדיקות ערעור, ובהיעדר עילה יש לדחות את הערעור על הסף.



פגיעה במהות הבוררות - חרף שלושה פסקי דין קודמים המחייבים את המשיבות לצבוע את קיר החזית, הנתבעת מתעלמת מסדרי הדין ומסרבות לקיים את הפסיקה. התנהלות זו חותרת תחת מהות הבוררות, הליך שמטרתו חיסכון בזמן ובמשאבים על ידי הכרעה מהירה ויעילה המבוססת על מומחיות הבורר. סופיות ההליך מהווה יתרון מרכזי, וערעורים ממושכים מרוקנים אותו מתוכנו.

נזק לאחר חוות דעת המומחה - בניגוד לתכנון העבודות המקורי, כפי שפורט בחוות דעתו של המהנדס מוטי קנפו, הנתבעת גרמה נזק לקיר החזית של התובע: פועלי הנתבעת יצרו מרווח בתחתית הקיר, צבעו אותו בגוון שונה וביצעו תיקון ליקוי שגרם לבליטה. על כן, יש לדחות את טענת הנתבעת בדבר "רכיב חדש" בחוות הדעת, שכן היא אחראית לנזק שנוצר לאחר מתן חוות הדעת. משכך, יש ליישם את חוות דעת המפקח כדי לתקן את הנזק שנגרם על ידי הנתבעת.

חשיבות הקיר לערך הבית - לקיר החזית יש חשיבות מכרעת ברושם המתקבל על הבית ובערכו הכלכלי. חזית מטופחת, הצבועה באופן אחיד ומקצועי, שונה מהותית מחזית בעלת תיקונים לא מקצועיים ותפרים גסים המבליטים הבדלי גוונים, העלולים להעיד על פגמים במבנה. על כן, יש לדחות את בקשת הנתבעת לבצע תיקונים נקודתיים, ולפעול על פי הסטנדרט המקצועי של צביעת כל הקיר בבית אחת. על הנתבעת לשאת באחריות לנזקים שגרמה, ולהשיב את המצב לקדמותו באמצעות צביעה מקצועית ואחידה.

הנחיות המפקח תואמות את הסטנדרט המקצועי - המלצת המפקח לצביעת כל הקיר תואמת את הסטנדרט המקובל, ואילו טענות הנתבעת נעדרת תימוכין מקצועיים. כפי שמציין המפקח, תיקון נכון של נזק בקיר חזית מחייב טיפול רציף בכל הקיר, ולא תיקונים נקודתיים המבליטים הבדלי גוונים.

תפקידי המפקח - בית הדין מינה את המפקח במטרה לספק חוות דעת מקצועית באשר לאיכות העבודות. חרף ניסיונות הנתבעת לערער על שמו הטוב ומקצועיותו, בית הדין מקבל באופן עקבי את חוות דעתו. חשוב להדגיש כי המפקח לא כפה את דעתו, אלא סיפק חוות דעת מקצועית בלבד, ובית הדין הוא שפסק על בסיסה שיש לצבוע את כל הקיר בצבע אחיד. מעמדו של מומחה בית הדין מודגש בפסיקת בית המשפט העליון (בע"א 96/558 חברת שיכון עובדים בע"מ נ' חנן רוזנטל ו-32 אה'):

משממנה בית המשפט מומחה על מנת שחוות דעתו תספק לבית המשפט נתונים מקצועיים לצורך הכרעה בדיון, סביר להניח שבית המשפט יאמץ ממצאיו של המומחה, אלא אם כן נראית סיבה בולטת לעין שלא לעשות זאת.

אכן עד מומחה כמוהו ככל עד – שקילת אמינותו מסורה לבית המשפט ואין בעובדת היותו מומחה כדי להגביל שקול דעתו של בית המשפט. אך, כאמור, לא ייטה בית המשפט לסטות מחוות דעתו של המומחה בהעדר נימוקים כבדי משקל שיניעוהו לעשות כן.



תפקידו של מפקח בנייה הוא להבטיח שהעבודות מתבצעות בהתאם לתקנים ולנהלים הנדרשים, תוך ניהול יומן עבודה מפורט ופיקוח הנדסי מקצועי על טיב הבנייה והחומרים. המפקח, כ"ידו הארוכה" של בית הדין, מחויב להודיע על חריגות או ליקויים, לאשר או לפסול חומרים, ולהתוות את צורת הביצוע הנדרשת. עליו להציג את השגותיו והמלצותיו בפני בית הדין והצדדים כדי לחשוף את הבורר למציאות בשטח ולהתאים אותה להנחיות בית הדין. המפקח הוא הגורם המקצועי הקובע את סטנדרט התיקון, במיוחד במקרים של ליקויים כמו אלו שגרמו הנתבעות. הוא מחויב להתריע על ליקויים אלו, ובית הדין הוא שמכריע. המפקח לא כפה את דעתו, אלא סיפק חוות דעת מקצועית שעל בסיסה בית הדין הורה על צביעת כל הקיר בצבע אחיד.

הנתבעות אינן יכולות לדרוש לפסול חלק מחוות דעתו המקצועית של המפקח תוך קבלת חלקים אחרים ממנה. לדוגמה, הנתבעות לא ערערו על חוות דעתו בנוגע להתאמת גובה מכסה בור הביוב או על ההחלטה להתקין תעלת ניקוז, שאף הוכיחה את עצמה כיעילה. לא ניתן לאפשר למשיבות לבחור אילו חלקים מחוות הדעת לקיים ומאילו להתעלם, שכן התנהלות זו אינה עולה בקנה אחד עם עקרונות הסבירות וההגינות. עמדה זו נתמכת בפסיקת בית המשפט העליון בתיק הנ"ל.

דיון:

ד. החלטת מנהל בית הדין

התובע טען כי התערבות מנהל בית הדין בהחלטה מיום 18.3.2025 פגעה בסמכות הבורר, כפי שנקבע בחוק הבוררות, תשכ"ח-1968, הקובע כי הבורר מנהל את ההליך באופן עצמאי. לטענת התובע, ההחלטה לקבוע כי הדרך היחידה לעיון מחדש היא באמצעות ערעור הייתה צריכה להימסר על ידי הבורר ולא על ידי מנהל בית הדין, כי יש לבטל את החלטת המנהל ולהעביר את ההכרעה לבורר אב"ד הרב כהן.

לאחר העיון אני סבור כי החלטת מנהל בית הדין הייתה תקינה מבחינה פרוצדורלית. על פי סדרי הדין של בית הדין ארץ חמדה גזית, רשאי בית הדין קמא לדחות בקשות לעיון מחדש כאשר אין בהן חידוש או הצדקה לשינוי ההחלטה, ומאידך רשאים הצדדים לערער על החלטת בית הדין. במקרה שכזה אחראי מנהל בית הדין על הפרוצדורה הנדרשת לצורך העברת התיק לטיפולו של בית הדין לערעורים וכפי שכך נעשה.

החלטת מנהל בית הדין מיום 18.3.2025, הקובעת כי בית הדין קמא אינו יכול לחזור בו מהחלטתו וכי הדרך היחידה היא ערעור, אינה מהווה התערבות בסמכות הבורר, אלא החלטה פרוצדורלית המיישמת את סדרי הדין. חוק הבוררות אינו שולל את סמכותם של גורמים מנהליים לנהל היבטים פרוצדורליים, במיוחד כאשר אלה אינם נוגעים להכרעה המהותית. החלטת המנהל לא נגעה לשאלת חיוב צביעת הקיר, אלא למסלול הדיוני (המעבר מבית דין קמא לבית דין לערעורים), ואין בכך פגיעה בסמכות הבורר, אלא יישום של סדרי הדין כראוי.



לסיכום, החלטת מנהל בית הדין, הקובעת כי הדרך היחידה לעיון מחדש היא באמצעות ערעור, תקינה מבחינה פרוצדורלית.

ה. האם חלף המועד לערעור?

התובע טען כי הנתבעת הגישה את בקשת הערעור באיחור ניכר (למעלה מ-30 יום) וללא תשלום אגרה, וכי התנהלות זו מעידה על חוסר תום לב ודינה להידחות על הסף. התובע טען כי הגשת הערעור באיחור משקפת התנהלות בשיטת "מצליח", שכן הנתבעת ניסתה לשנות שלוש החלטות קודמות שלא בהתאם לסדרי הדין.

דין: בפני בית הדין ניצבות שלוש בקשות שהוגשו על ידי הנתבעת לעיון מחדש בהחלטה:

- בקשה הראשונה מיום 15.10.2024: בקשה זו, הייתה תמציתית ובה נטען כי מקובל לבצע תיקונים נקודתיים בלבד. כמו כן, התבקש כי אב בית הדין יבקר בשטח כדי להתרשם באופן בלתי אמצעי. בית הדין ענה כי מדובר בהחלטה מקצועית ולא בהחלטה משפטית.
 - בקשה שנייה מיום 11.11.2024: על החלטה בית הדין הוגשה בקשה שנייה, שבה נטען כי מדובר בהחלטה משפטית ולא בהחלטה מקצועית. באותו יום דחה בית הדין קמא בקשה זו.
 - הבקשה השלישית מיום 20.11.2024: הנתבעת הגישה בקשה נוספת לעיון מחדש, הפעם מלווה בנימוקים מפורטים. בבקשה זו למעשה שבה הנתבעת ופירטה את כלל הטענות שהועלו במסגרת הליך הערעור ופורטו בהרחבה לעיל כטענות הנתבעת בערעור.
- מניתוח הבקשות עולה כי אין מדובר בשלוש בקשות זהות החוזרות על עצמן, אלא בסדרת פניות המציגות התפתחות עקבית בטענות הנתבעת:
- הפנייה הראשונה הייתה בקשה פשוטה לעיון מחדש.
 - הפנייה השנייה שימשה למעשה כערעור על נימוק בית הדין, אשר סיווג את ההחלטה כהחלטה מקצועית ולא משפטית.
 - הפנייה השלישית הייתה מקיפה יותר וכללה נימוקי ערעור רחבים, לרבות טענות בדבר סתירה בהחלטת בית הדין קמא, חריגה מחוות דעת המומחה וסתירה בדברי המפקח.
- לאור האמור, אין מקום לקבל את טענת התובע לפיה מדובר בשיטת "מצליח" פסולה, שבה מוצגות בקשות חוזרות ונשנות המטרידות את בית הדין עד לקבלת התוצאה הרצויה. בכל אחת מהבקשות הועלתה טענה חדשה, אשר התייחסה באופן ישיר להחלטות בית הדין.
- לפיכך, יש לקבוע כי הנתבעת החלה את הליך הערעור כבר בפנייתו הראשונה לבית הדין, אשר הוגשה יום לאחר ההחלטה הראשונית בדבר צביעת כל הקיר. משכך, דין טענת התובע בדבר חלוף מועד הערעור להידחות.



התובע טען כי התנהלות הנתבעת, לרבות הגשת בקשות לעיון מחדש וערעור באיחור, משקפת חוסר תום לב. אך אין די בטענת חוסר תום לב בכדי לדחות את הערעור על הסף. עקרון תום הלב, מחייב בחינת ההתנהלות בהקשרה הדיוני. במקרה כאן יש ניסיון מצד הנתבעת למצות את ההליכים בבית הדין קמא או בבית הדין לערעורים, כך שיש לראות בהתנהלות הנתבעת כניסיון למצות את זכויותיה הדיוניות.

ו. האם יש לדחות את הערעור על הסף?

לדברי התובע, במקרה זה, לא התקיימה אף אחת מהעילות המצדיקות ערעור, ובהיעדר עילה יש לדחות את הערעור על הסף.

דיון: החלטת בית הדין קמא לחייב את הנתבעת בצביעת כל הקיר מכוונות לטעות בשיקול הדעת של בית הדין קמא, וזאת בגלל שהחלטה זו סותרת את פסק הדין מיום ב' באב תשפ"ד (6 באוגוסט 2024), אשר קבע באופן מפורש שיש לבצע תיקון נקודתי, וכן סותרת את חוות דעת המומחה, וכן סותרת את דברי המפקח עצמו.

על מנת לדחות את הערעור על הסף, יהיה עלינו לקבוע שהערעור אינו מעלה טענה לטעות בשיקול הדעת. מכיוון שלטענת הנתבעת אכן התרחשה טעות כזו, יש לבחון את טענותיו לגופן.

לסיכום, יש לבחון את טענות המערערת, ואין לדחות את הערעור על הסף.

ז. האם הנתבעת צריכה לצבוע את כל הקיר?

לאחר בחינה מעמיקה של טענות הצדדים, אני סבור כי יש לקבל את ערעור הנתבעת מהנימוקים הבאים:

1. סתירה לפסק הדין

בהחלטת בית הדין מיום כ"ט טבת תשפ"ג (22 בינואר 2023) נקבע כי **"התיקונים יבוצעו על פי הדו"חות של מומחי בית הדין"**.

בדוח המומחה של חברת "אף טיפה" מיום 4.12.2022 נכתב:

סיכום והמלצות לביצוע - על פי הממצאים לעיל, כי עיקר בעיות הרטיבות הקיימות בכניסה לדירה מס' 2, השייכת למר [שם התובע], נובעות מניקוז לקוי של רחבת הכניסה החיצונית.

...המלצות לביצוע - ...הסרת שכבות הטיח השליכט עד לגובה 15 ס"מ מעל פני גובה המדרך וביצוע תיקוני בטון עד לקבלת פני שטח ישרים.



כלומר המומחה מורה לבצע הסרה של שכבות הטיח והשליכט עד לגובה 15 ס"מ, ולאחר מכן לבצע תיקונים בבטון כדי להבטיח שהקיר יהיה ישר וחלק, לפני הנחת שכבות חדשות. כלומר יש לבצע תיקון נקודתי בלבד של השיכבה שהוסרה.

ביום 15.11.2022 מומחה בית הדין אינג' מוטי קנפו כתב כי לצורך תיקון זה יש לבצע "גירוד טיח ושליכט עם סימני רטיבות", בעלות של 1,000 ₪. מעיון בחוות הדעת של המומחה עולה כי הוא מתייחס לתיקון נקודתי, ולא לצביעה מחודשת של כל הקיר. חיזוק לעמדה זו ניתן למצוא מכך שעלות צביעת קיר שלם באורך של 74 מטרים ובצבע גמיש עולה הרבה יותר מאלף שקלים אותם העריך המומחה, וממילא ברור שלא לכך היתה כוונתו.

כאמור, פסק הדין הראשון קבע שהתיקונים יבוצעו על סמך האמור בחוות דעת המומחים, ומחוות דעת המומחים עולה כי יש לבצע תיקון נקודתי של נזקי הרטיבות. התובע לא ערער על פסק הדין, ולפיכך אין מקום לשנות את ההחלטה בדבר תיקון נקודתי.

לאור זאת יש לקבוע כי החלטה זו סותרת באופן ישיר את פסק הדין הראשוני ואת חוות דעת המומחה, ולפיכך המלצת המפקח, לצביעת כל הקיר, מהווה חריגה מסמכותו.

2. אישור המפקח בזמן אמת

הנתבעת הציגה סרטון המוכיח כי המפקח אישר את עבודות התיקון הנקודתי בזמן אמת, כחלק מפיקוחו על העבודות. בסרטון ששלחה הנתבעת ניתן לראות את המפקח שרואה את עבודת צביעת השליכט ואומר: "יופי סיימת את העבודה. כל הכבוד. תפנו הכל כל הלכלוך. הוא מבחינתי סיים. תשימו קצת אצל השכן שיהיה מבסוט". לאחר שהמפקח אישר את עבודת הנתבעת הוא לא רשאי לחרוג מתפקידו, ולהיענות לבקשת התובע שיש לבצע צביעה של כל הקיר.

אישור זה מחליש את טענת התובע כי התיקון היה לקוי או לא תואם את הסטנדרט המקצועי. העובדה שהמפקח אישר את העבודה בזמן אמת, מעלה תמיהה בנוגע לשינוי עמדתו בשלב מאוחר יותר.

התובע טען כי המפקח לא כפה את דעתו, אלא סיפק חוות דעת מקצועית, וכי בית הדין קיבל אותה באופן עקבי. ואולם, אישור המפקח בזמן אמת לתיקון הנקודתי מעיד על חוסר עקביות בהמלצתו המאוחרת, שכן הוא לא התריע על ליקויים במהלך העבודה.

3. חוות דעת מומחה מטעם הנתבעת

הנתבעת הגישה חוות דעת של מומחה מטעמה, הקובעת כי התיקון הנקודתי שבוצע תואם את הסטנדרט המקובל לקירות חוף הגובלים בפיתוח. עוד צוין כי הבדלי גוונים הם תוצאה טבעית של תהליך צביעת השליכט בשני שלבים, כמקובל בענף, ואינם נובעים מרשלנות הנתבעת.



3. סמכות המפקח

תפקידו של המפקח מוגבל לפיקוח על ביצוע העבודה בהתאם להנחיות בית הדין, אין למפקח סמכות רחבה להמליץ על שינויים או תיקונים מעבר למה שנקבע בפסק הדין על פי חוות דעת המומחה, כך שהמלצתו לצביעת כל הקיר חורגת מסמכותו, שכן היא סותרת את חוות דעת המומחה שהגביל את התיקון להיקף נקודתי בלבד.

בית הדין קבע בהחלטתו כי מדובר בהחלטה מקצועית ולא בהחלטה שיפוטית. אני סבור כי שגה בית הדין קמא בקביעה זו, שכן במקרה זה שאלת חיוב צביעה של עשרות עד מאות מטרים רבועים של קיר הינה גם שאלה משפטית.

התובע מפנה לפסיקה הקובעת כי בית המשפט יאמץ את חוות דעת המומחה אלא אם קיימת סיבה בולטת שלא לעשות כן. במקרה זה, קיימות סיבות כבדות משקל לסטות מחוות דעת המפקח: חריגה מסמכותו, סתירה לפסק הדין, היעדר תימוכין מקצועיים לדרישה לצבוע כל הקיר, וקיומה של חוות דעת נגדית מטעם הנתבעת התומכת בתיקון נקודתי. פסיקת בית המשפט העליון מדגישה כי על בית הדין לבחון את חוות הדעת בהקשרה המשפטי, ובמקרה זה, המלצת המפקח סותרת את ההחלטה המשפטית המחייבת של פסק הדין, ולכן אין לאמצה.

לאור האמור, הנתבעת לא צריכה לצבוע את כל הקיר בבית התובע. יחד עם זאת עליה להשלים את תיקון הבליטה.

ח. החלטות

1. הערעור של הנתבעות – מתקבל.
2. לפיכך, הנתבעות לא צריכות לצבוע את כל הקיר בבית התובע.
3. על הנתבעות להשלים את תיקון הבליטה, בתוך 30 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין. הסמכות לאשר ארכה נתונה לבית הדין קמא.
4. אין צו להוצאות.

החלטה ניתנה בתאריך י"ט סיון תשפ"ה, 15 יוני 2025

בזאת באתי על החתום

הרב עמוס ראבילון, אב"ד