



בס"ד, יב באדר תשפ"ו

1 במרץ 2026

פס"ד מס' 5-84105

החלטה בערעור

בעניין שבין	לבין
רוכשת דירה	1. חברת בניה וניהול
להלן, 'התובעת' או 'המשיבה'	להלן: "נתבעת 1".
	2. חברה קבלנית
	להלן "נתבעת 2"
	שתיהן ביחד להלן 'הנתבעות' או 'המערערות'

א. רקע כללי

הובא לעיוני ערעורן של המערערות על פסק הדין של בית הדין קמא שהכריע בתביעה לליקויי בנייה בבית התובעת.

נתבעת 1 הינה חברה לניהול פרויקטים בתחום הבניה. נתבעת 2 הינה חברת בת של נתבעת 1 המשמשת כקבלן בניה. הנתבעות מיוצגות יחד ולמעשה פעלו כגוף אחד ובנו פרויקט בניה באחת הערים במרכז הארץ עבור קבוצת רכישה שהתובעת רכשה ממנה דירה (להלן: 'הדירה'). עוד טרם הכניסה לדירה גילתה התובעת ליקויים בדירה, ועד היום, הליקויים לא טופלו באופן מלא. הליקוי הכולט ביותר אשר בגינו הוגשה התביעה הוא רטיבות בדירה.

עד לשלב זה בית הדין קמא הוציא 4 פסקי דין חלקיים בתיק זה. אציין בקצרה את הרקע הרלוונטי לערעור זה.

ביום י תמוז תשפ"ה (6 ביולי 2025) בית הדין קמא הוציא את 'פסק הדין 2', בו, מלבד חיובים כספיים, נקבעו ההחלטות הבאות:

1. הנתבעות שתיהן ביחד וכל אחת לחוד, חייבות לתקן את כל הליקויים בבית התובעת.
2. יש לתקן את הליקויים המפורטים בפסק דין זה ובדו"ח המומחה המהנדס.
3. בכל ספק לגבי רשימת הליקויים או אופן התיקון יכריע בית הדין.
4. תיקון הליקויים יעשה בפיקוח של מפקח בניה שיבחר בית הדין. בתשלום שכר הפיקוח תישא הנתבעת.

עמוד 1 מתוך 6

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



5. לאור הדחיפות בתיקון בעיית הרטיבות לפני החורף, הנתבעות חייבות לתקן את הליקויים בתוך 30 יום מיום מתן פסק הדין, בית הדין מוסמך לאשר ארכות אם תהיה לכך הצדקה. הגשת ערעור כשלעצמה אינה מצדיקה עכוב בתיקון הליקויים.
- אחרי עיכובים רבים, נדרש בית הדין קמא להוציא פסק דין נוסף (להלן "פסק דין 3") ובו חייב את הנתבעות בפיצוי התובעת בשל העיכוב בביצוע הליקויים וקבע את ההחלטות הבאות:
1. הנתבעות שתיהן ביחד וכל אחת לחוד, חייבות לשלם לתובעת סך 5000 ₪ בגין הוצאות משפט. יש לבצע את התשלום עד לתאריך ל' תשרי תשפ"ו (22.10.25)
2. אם עד לתאריך יא חשוון תשפ"ו (2.11.2025) הנתבעת לא תבצע את הוראות פסק הדין אשר ניתן בתאריך י תמוז תשפ"ה (6 ביולי 2025) במלואן, בית הדין ידון בחובת פיצוי התובעת ויכריע בדבר בפסק דין נוסף.
- בעקבות פסקי הדין הנתבעות ביצעו מספר פעולות בדירה של התובעת ובית הדין קמא מינה מפקח בניה אשר יפקח על ביצוע העבודות.
- בתאריך 24.11.25 הוגש לבית הדין קמא דו"ח המפקח אשר קבע כי הנתבעות לא ביצעו פעולות רבות, ופעולות רבות בוצעו באופן חלקי בשונה מדרישות המומחה של בית הדין קמא.
- בתאריך 25.11.25 בית הדין קמא שלח את הדו"ח לצדדים עם אפשרות תגובה עד לתאריך 30.11.25. הנתבעות לא הגיבו לדו"ח, ובתאריך יט בכסלו תשפ"ו, 9 בדצמבר 2025 הוציא בית הדין קמא את פסק דין 4 בתיק בו קבע כי:
1. הנתבעות שתיהן ביחד וכל אחת לחוד, חייבות לשלם לתובעת פיצוי מצטבר בסך של 1000 ₪ לכל שבוע, או חלק משבוע, שבו לא בוצעו התיקונים שנפסקו על ידי בית הדין בפסק דין 2 מיום י תמוז תשפ"ה (6 ביולי 2025).
2. 'שבוע' לעניין פסק דין זה מתחיל בכל יום שלישי בשבוע בשעה 16:00 ומסתיים ביום שלישי שלאחריו בשעה 16:00.
3. ביום הראשון לחודש הלועזי יעבירו הנתבעות לתובעת את הפיצוי עבור השבועות השלמים שהסתיימו עד לאותו יום.
4. לאחר סיום התיקונים בדירה ישלחו הנתבעות הודעה על כך למזכירות בית הדין אליה יצורף אישור חתום של המפקח שמונה מטעם בית הדין ובו יכתב כי הנתבעת ביצעה את כל עבודות התיקונים ללא יוצא מן הכלל בדיוק כפי שנקבע בדו"ח המומחה ... וכפי שנפסק בפסק הדין 2 של בית הדין מיום י תמוז תשפ"ה (6 ביולי 2025).
5. בתשלום שכר הפיקוח ... תישא הנתבעת.
6. אחרי קבלת הודעת הנתבעת בצירוף אישור המפקח ישקול בית הדין להפסיק את החיוב המוטל על הנתבעת.



ב. הערעור

המערערות בקשו לערער על פסק דין 4 ואף בקשו עיכוב ביצוע עד למתן החלטה. טענת המערערות היא כי קדם לדו"ח המפקח עליו התבסס בית הדין, דו"ח שהוציא המפקח בתאריך 11.11.202.

בדו"ח המוקדם כתב המפקח כי:

'בוצעו התיקונים בהתאם לדוח, להלן סעיפים שעדיין פתוחים:

1. בפתיחת הריצוף בפודסט שלפני דלת הכניסה לבית, נתגלה ליקוי חמור באיטום. בנוסף לכך עובר שם קו המים הראשי שנחשף לרטיבות החודרת ומוביל אותה לקיר עד לתחתית המדרגות. כתוצאה מכך מופיעה רטיבות בקיר החניה וכן תחת המדרגות.

2. בפתיחת הריצוף בפודסט ממעל המנורה שבמדרגות התברר שאין איטום –

הקבלן בצע איטום בפודסט למניעת כניסת מים למנורה מה שגרם לקצר

בימי גשם.'

דו"ח זה הוצא לאחר סיור שנערך ב'דירה' בנוכחות הצדדים, וכפי שכתוב בפתיחתו, מלבד שתי ההערות שצויינו, כלל הליקויים תוקנו.

לאחר מכן התובעת הגישה הערות רבות על הדו"ח המוקדם וכנגד המפקח שהוציא את אותו הדו"ח. לאחר מכן התקיים סיור נוסף שלטענת המערערות, לא תואם מולן והתקיים בלא נוכחותן, ובעקבותיו הוצא הדו"ח השני (נספח א להחלטה זו) עליו התבסס פסק דין 4, ובו מצויינים ליקויים רבים שעדיין יש לתקן.

אף כי המערערות מודות כי דו"ח זה נשלח אליהן, לטענתן הן לא ידעו כי קדם לו סיור שנערך שלא בנוכחותן, ולטענתן (סעיף 10 לערעור): '...המתינו באותה עת למוצא פיו של בית הדין הנכבד ביחס לדוח הראשון ולהתייחסות הצדדים אליו כך שממילא לא הבינו את פשר הדוח המעודכן ונסיבותיו.'

מעבר לכך, לטענתן הן כלל לא מבינות מדוע המפקח שינה את דעתו, ואף אם עשה כך, הרי שאין כל הצדקה להטיל על המערערות קנס שבועי גבוה כאילו אינן מקיימות את פסק הדין, כאשר לפי חוות הדעת הראשונה שנתן המפקח הן קיימו את חובתן בצורה טובה.

בנוסף, לטענתן, בעקבות הדוח הראשון הן הוציאו את הפועלים והכלים מהדירה, ולכן כעת בכדי למלא אחר הדוח המעודכן עליהן להתארגן מחדש כאשר זה זוקק עלויות חדשות וגדולות יותר וכן ניהול מחדש של כלל עבודות המערערות ביחס לפרוייקטים אחרים.

לאור כל הנ"ל המערערות מבקשות:

א. לבטל את החיוב הכספי השבועי שהוטל עליהן בפסק דין 4.



ב. לקצוב למערערות פרק זמן נוסף וארוך יותר לצורך ביצוע העבודות, בלא כל חיוב כספי עד לסיום העבודות.

בנוסף, המערערות בקשו לציין כי בכוונתן לפנות למומחה בית הדין ולהציע פיתרון חלופי לזה שהציע בנושא איטום המדריגות. אולם, סוגיא זו עודנה בסמכותו של בית הדין קמא ואינה מסורה לי, לכן לא אתייחס אליה כלל ועיקר, ולכן לא אביא אף את טיעוני המשיבה בנושא זה.

ג. תגובת התובעת המשיבה

לטענת המשיבה הדו"ח הראשון שהוצא על ידי המפקח נעשה שלא כראוי, לאחר סיור חפוז עם נציגי הנתבעות, ובשל כך לא שיקף את המציאות. לכן המשיבה פנתה למחרת בבקשה לסעד דחוף מבית הדין ובקשת הסעד נשלחה לצדדים. על בסיס בקשה זו אישר בית הדין סיור נוסף שבעקבותיו המפקח שינה את הדו"ח.

לטענתה, הערעור שהוגש מהווה המשך של אותה מדיניות שיטתית של המערערות שמתנערות מביצוע פסקי הדין.

בנוסף, אין מקום לטענת המערערות על כך שסברו כי כל הליקויים תוקנו ולכן הוציאו את העובדים שלהן מהדירה. לביסוס הדברים ציינה כי סדר האירועים מלמד אחרת:

ביום 2.11.2025 הודיע נציג מטעם הנתבעות, כי העבודות הסתיימו, אף שהן לא הושלמו ונותרו ליקויים מהותיים לפי דו"ח המומחה.

עוד באותו יום פנתה התובעת למנהלי הבדק, הצביעה על הליקויים והעבירה תיעוד וצילומים, המעידים על ידיעת הנתבעות על איהשלמת העבודה וכן נשלח תיעוד מסודר לבית הדין "בקשה לסעד דחוף" עם כל הליקויים שטרם הושלמו.

מנהל הבדק ידע כי העבודות טרם הושלמו, אך הורה לעובדים לעזוב את המקום מבלי להשלים אותן; בכך, לטענתה, יש כדי להמחיש הפרה וזלזול בהוראות בית הדין, ובפרט באשר לחובה לסיים את העבודות עד ליום 2.11.2025, כפי שנקבע בפסק דין 3.

ד. דיון

בסדרי הדין המפורסמים באתר בית הדין נכתב בסעיף י ('ערעור') סעיף קטן 4 כך:

'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.'

כפי שאפרט, אינני מוצא כי בפסק הדין של בית הדין קמא נפלה טעות העומדת בעילות הערעור ולכן אני דוחה את הערעור, על בסיס הנימוקים הבאים:



1. הדו"ח השני נשלח לצדדים לתגובה

לא ניתן להתעלם מכך שדו"ח המפקח השני נשלח לצדדים לתגובה עד לתאריך ה-30.11.2025. כפי שציין בית הדין קמא בפתח דבריו, הנתבעות לא הגיבו לדו"ח ובכך למעשה קבלו אותו כפי שהוגש. לכן, בשלב זה, כבר לא ניתן לערער על התוכן של הדו"ח או על האופן שבו הופק.

2. ההבדל המהותי בין דו"ח מומחה לבין דו"ח מפקח

קיים פער מהותי בין דו"ח מומחה לדו"ח מפקח. דו"ח מומחה ניתן לבית הדין כאשר קיימת מחלוקת בין הצדדים האם העבודות בוצעו כראוי או לא. דו"ח זה קובע מה בוצע ומה לא ובאיזה אופן. עד לשלב זה ניתן במצבים מסויימים לטעון בתום לב לחוסר ידיעה על כך שעבודות מסויימות לא בוצעו. אולם, משניתן דו"ח מומחה והתקבל על ידי בית הדין, העובדות ידועות ועל הקבלן המבצע לסיים את העבודות אליהן התחייב מראש על פי הקביעה של דו"ח המומחה ובית הדין.

היות והמעוררות הן האחראיות מעיקרא להשלמת הבניה בצורה תקינה, והן בעלות המקצוע, עליהן מוטלת גם החובה לדעת אם הן מלאו את חובתן או לא. תפקיד המפקח הוא רק לסייע לבית הדין לדעת אם הן מלאו את חובתן כראוי או לא.

לכן, בלא צורך להיכנס לבחינת טענות המשיבה ולראיות שהציגה על כך שלטענתה המערערות ידעו כי הן לא סיימו לבצע את התיקונים על פי המפרט של דו"ח המומחה, חובה זו מוטלת מעיקרא על המערערות. כאשר בסופו של דבר המפקח גילה, אף אם רק בדו"ח השני, כי המערערות לא עמדו בהוראות המומחה והוראות פסקי הדין, הרי שלא רק האחראיות על עצם ביצוע העבודות מוטלת על המערערות אלא גם האחראיות על העיכוב מוטלת עליהן.

3. הקנס שהוטל כולל בתוכו פיצוי על נזקי עבר

בית הדין קמא מצא לנכון להטיל קנס כספי של 1,000 לכל שבוע עד לסיום ביצוע העבודות לא בגלל שהמערערות התעכבו בביצוע העבודות לאחר דו"ח המפקח אלא לאור העיכוב המתמשך והמצטבר בביצוע העבודות לאורך כל ההליך, ועל בסיס התראות קודמות על כך בפסק דין 2 ובפסק דין 3. כמו כן, כפי שמפורט בפסק דין 4, קנס זה כולל בתוכו פיצוי על אובדן ימי עבודה שנגרמו לתובעת וכן בגין הפחתת ערך השימוש בנכס שנגרמה ושנגרמת עדיין לתובעת עבור התקופה בה חל החיוב. כלומר, על אף העבודה שהקנס מתחיל לחול מרגע פסק הדין, הסיבה להשתת קנס זה מבוססת באופן משמעותי על נזקים מצטברים שנגרמו עד כה ולא רק על הנזקים שימשיכו להיגרם לאחר העיכוב הנוסף, כך שהטענה על כך שכרגע המערערות נדרשות לזמן ארוך בכדי לבצע את העבודות אינה פוטרת אותן מהאחריות על המצב שהתרחש עד לשלב זה. תפקיד הקנס לזרז אותן מכאן ולהבא למלא כמה שיותר מהר את חובתן.

לאור כל הנ"ל אני דוחה את הערעור ומותיר את פסק הדין של בית הדין קמא על כנו.



ה. החלטות

1. החלטות אלו מחליפות את ההחלטות שנתנו בפסק דין 4 של בית דין קמא מיום יט כסלו תשפ"ו, 9.12.2025, שניתן בעניין הצדדים.
2. הנתבעות, שתיהן ביחד וכל אחת לחוד, חייבות לשלם לתובעת, פיצוי מצטבר בסך של 1000 ₪ לכל שבוע, או חלק משבוע, שבו לא בוצעו התיקונים שנפסקו על ידי בית הדין קמא בפסק דין 2 מיום י תמוז תשפ"ה (6 ביולי 2025).
3. 'שבוע' לעניין פסק דין זה מתחיל בכל יום שלישי בשבוע בשעה 16:00 ומסתיים ביום שלישי שלאחריו בשעה 16:00, החל מתאריך מתן פסק דין 4, יט כסלו תשפ"ו, 9.12.2025.
- ביום הראשון לחודש הלועזי יעבירו הנתבעות לתובעת את הפיצוי עבור השבועות השלמים שהסתיימו עד לאותו יום.
4. לאחר סיום התיקונים בדירה ישלחו הנתבעות הודעה על כך למזכירות בית הדין, אליה יצורף אישור חתום של המפקח שמונה מטעם בית הדין, ובו ייכתב כי הנתבעות ביצעו בצורה טובה את כל עבודות התיקונים, ללא יוצא מן הכלל בדיוק כפי שנקבע בדו"ח המומחה שצורף כנספח א לפסק דין 2-84105 של בית הדין קמא מיום י תמוז תשפ"ה (6 ביולי 2025).
5. בתשלום שכר הפיקוח ... יישאו הנתבעות.
6. אחרי קבלת הודעת הנתבעות, בצירוף אישור המפקח, כאמור בסעיף 4 להחלטות, ישקול בית הדין קמא אם להפסיק את החיוב המוטל על הנתבעות.
7. לא ניתן לערער על פסק זה.
8. אין חיוב הוצאות.

פסק דין ניתן ביום יב באדר תשפ"ו, 1 במרץ 2026

בזאת באתי על החתום

הרב עידו הבר, אב"ד

