



בס"ד, יט בכסלו תשפ"ו

9 בדצמבר 2025

פס"ד מס' 4-84105

פסק דין חלקי 4

| בעניין שבין | לבין |
|-------------|--|
| התובעת | הנתבעות |
| רוכשת דירה | 1. חברת בניה וניהול (להלן: "נתבעת 1") |
| | 2. חברה קבלנית (להלן: "נתבעת 2") |
| | שתיהן ביחד להלן "הנתבעות". |

א. רקע כללי

פסק דין זה הינו פסק דין רביעי בשורת פסקי דין אשר העיקרי שבהם ניתן ביום י תמוז תשפ"ה (6 ביולי 2025) (להלן 'פסק דין 2'). בפסק הדין 2, 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 ... אשר מצורף כנספח א לפסק הדין.
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.
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 להוציא פסק דין נוסף (להלן "פסק דין 3") ובו חייב את הנתבעת בפיצוי התובעת בשל העיכוב בביצוע הליקויים וקבע את ההחלטות הבאות :

עמוד 1 מתוך 6



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 הנתבעת ביצעה מספר פעולות בדירה של התובעת ובית הדין מינה מפקח בניה אשר יפקח על ביצוע העבודות. אולם דו"ח המפקח אשר הוגש לבית הדין ביום 24.11.25 (נספח א לפסק הדין) קבע כי הנתבעת לא ביצעה פעולות רבות, ופעולות רבות בוצעו באופן חלקי בשונה מדרישות המומחה של בית הדין. בית הדין ביקש את תגובת הנתבעת לדו"ח עד לתאריך 30.11.25 וזו לא הגישה את תגובתה עד היום.

דיון הלכתי

ב. אי ביצוע פסק הדין

הנתבעת הוכיחה שוב ושוב כי היא נמנעת הן מביצוע המוטל עליה מכח ההלכה והחוק אולם כעת, אחרי שבית הדין פסק בצורה ברורה והורה לנתבעת לתקן וזו נמנעת מלעשות כן אין מנוס מלקבוע כי הנתבעת נמנעת מביצוע צו של בית הדין. מצב בו בית הדין פוסק צו עשה ובעל הדין נמנע מלביצעו, הינו מצב בלתי נסבל. על מנת למנוע אותו התורה קבעה כי בית הדין חייב להיות בעל יכולת אכיפה של פסקי הדין ולכן מצות מינוי שופטים נכרכה עם מצות מינוי שוטרים: "שֹׁפְטִים וְשֹׁטְרִים תִּתֶּן לָךְ בְּכָל שְׁעָרֶיךָ" (דברים טז יח). ומבאר המדרש (מדרש הגדול, שם):

ר' אלעזר בן שמוע אומר אם יש שוטר יש שופט אם אין שוטר אין שופט. הא כיצד באו שנים אל השופט וזיכה את הזכאי וחייב את החייב ויצאו לחוץ אם לא רצו לקבל מה יכול הדיין לעשות, לפי כך אמר הקדוש ברוך הוא שפטים ושטרים תתן לך, מי שאינו שומע לשופטים ישמע לשוטרים, וכן הוא אומר ויהי דויד עושה משפט וצדקה לכל עמו (ש"ב ח, טו; דה"א יח, יד), וסמך ליה ויואב בן צרויה על הצבא. וכי מה עסקו שליואב אצל הדיין, אמר ר' אליעזר אלמלא מקלו שליואב לא היה דוד יכול לעשות את הדין.

כך קובע גם המאירי (בית הבחירה סנהדרין טז ע"ב)

שוטרים הם בעלי מקל ורצועה שחובטין את המסרב במקלות על פי השופטים.

מאז שגלו ישראל מעל אדמתם, ואיבדו את האוטונומיה השיפוטית שניתנה להם אכיפת פסקי הדין ניטלה מהשוטרים וחזרה לבית הדין, אשר השתמשו בכוח היחיד שנותר להם והוא הסמכות הדתית בכדי לאכוף את ביצוע פסקי הדין. הדבר נעשה באמצעות השימוש בנידוי ובחרם כפי שנפסק בשולחן ערוך חו"מ סימן יט סעיף ג:

קיבל עליו את הדין, ואמרו לו לשלם והלך ולא שלם, אין מנדין אותו עד שיתרו בו בה"ב, ואחר כך מנדין אותו עד שיתן מה שהוא חייב; ואם עמד שלשים יום ולא תבע נידויו, מחרימין אותו. הגה: ואם אינו רוצה לקבל עליו הדין, מנדין אותו מיד.

עמוד 2 מתוך 6



כבר למעלה ממאתיים וחמישים שנה שגם כח זה ניטל מבתי הדין (ראו שו"ת חת"ס חו"מ קעו) וכיום בית הדין שואב את סמכות האכיפה של צוים שהוא מוציא משני מקורות: הסכמת הצדדים וחוק הבוררות. שני מקורות אלו מעניקים לו את הסמכות לאכוף את ביצוע החלטותיו שהוציא בית הדין.

בסדרי הדין של בית הדין, סעיף ט.8, אליהם מחוייבים הצדדים מכח חתימתם על הסכם הבוררות של בית הדין נקבע בענין הפרת צו של בית הדין:

הפר צד הוראות צו זמני מסיבה התלויה בו, רשאי בית הדין לפי בקשת הצד השני, לנקוט אחד או יותר מהצעדים הבאים:

- א. לחייב את הצד המפר בתשלום הוצאות לצד השני.
- ב. לדחות את התובענה, אם הצד המפר הוא התובע; לקבל את התובענה ללא הגנת הנתבע, אם הצד המפר הוא הנתבע.

המפקח שמינה בית הדין קבע כי הנתבעת הפרה צו זמני של בית הדין לתקן את הדירה ולפיכך בית הדין רשאי לחייב את הנתבעת בתשלום הוצאות לתובעת מכח הסכמתם גם אם על פי ההלכה לא היה מקום בחיוב זה. וכפי שפסק הרב אברהם שפירא (בהקדמה לספר "תקנות הדיון"):

והנה במרדכי בהגוזל מפורש, שאם קיבל עליו בפירוש לשלם, חייב לשלם והובא במחנה אפרים ה' שכירות... אבל יש לומר שיש לתקן שבכל כתב תביעה וכן יש לתקן שבכל כתב הגנה יהיה מפורש שמחייב עצמו לשלם אם יחייבו אותו בהוצאות, ובהתחייבו הרי מהני לפי המרדכי.

לגופו של עניין, בית הדין סבור כי חיוב בפיצוי מצטבר של 1000 ₪ בכל שבוע עד לביצוע של פסק הדין הנו פיצוי סביר והולם לתובעת, כפי שיוסבר בהמשך.

כפי שנראה להלן, לחיוב זה ישנם טעמים נוספים מהם עולה שהנתבעת מחוייבת בו גם על פי ההלכה.

ג. חיוב הנתבעת כמזיק

הנתבעת הוכיחה שוב ושוב כי היא נמנעת הן מביצוע המוטל עליה מכח ההלכה והחוק והן מביצוע פסקי הדין של בית הדין, והדבר גורם לנזקים גדולים לתובעת. בכתב התביעה דרשה התובעת פיצוי כספי בסך של 9,500 ₪ בגין עוגמת נפש, ואובדן ימי עבודה ושכר בטלה. מלכתחילה בית הדין היה סבור שאם עיקר התביעה תקבל מענה לא יהיה צורך לדון בתביעה זו אולם משנוכח בית הדין לראות שהנתבעת נמנעת מלבצע את פסק הדין, ואפילו לא מגיבה לפניות בית הדין, אין מנוס מלדון בתביעה זו:

מעיקר הדין, אין לחייב בושת או צער נפשי שאינו נגזר מנזק גופני, כך עולה מפסיקת 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]:

עמוד 3 מתוך 6



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 חבריו גם אם לא גרם לו הפסד ממוני ישיר, עובר על איסור אונאת דברים. עליו כתב השו"ע (חו"מ סי' רכח, 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 הנתבעות לתקן את הדירה, שלא התמלאו, הן בכלל אונאת דברים. בפרט, שהנתבעות מחוייבות לתיקונים אלו ובהבטחותיהן לתקן הן גורמות בזבוז זמן, כסף ואנרגיות מיותרות מהתובעים.

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... כל זה צריך לחשוב הגזלן צער שגורם לו ולכל הנסמכים עליו וחסרון העידונים שגרם 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 ר' יהודה החסיד, יש בעניין זה מדדים שונים ועל המצער מוטלת חובה לפצות בהתאם לסיטואציה. לנידוננו, 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 להאלץ לנהל מאבק משפטי ארוך הכרוך בזבוז זמן ומשאבים. אמנם, ממה שעלה עד כה, אין לחייב מעיקר הדין, בגין צער ועוגמת נפש הנלוים לנזק ממוני. אולם, מהמקורות דלעיל עלה שיש חובה מוסרית על הנתבעת לפצות את התובעת על עוגמת הנפש שנגרמה לה. ועל בית הדין לגדור עניין זה כפי מה שיראה להם.

לסיכום: בית הדין סבור כי הפיצוי המצטבר של 1000 ₪ בכל שבוע עד לביצוע של פסק הדין אשר נקבע בסעיף ב עשוי להוות פיצוי הולם גם בגין עגמת הנפש שנגרמה לתובעת.

עמוד 4 מתוך 6

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ד. פיצוי בגין הפסד ימי עבודה

סעיף נוסף בתביעה הוא פיצוי בגין הפסד ימי עבודה. הסכום אותו דורשת התובעת אינו מבוסס על ראיות ברורות ולא מדובר בסכום מדוייק. ולפיכך, קשה לבסס חיוב מעיקר הדין בסכום שאינו ידוע. אולם מדובר בתביעה העומדת בליבת הסבל של התובעת במשך השנים. ניכר שהיא נאלצה פעם אחר פעם לחזר אחר הנתבעות שימלאו את חובתן. לצורך כך היא נאלצה לטרוח טרחה מרובה, בכתיבת מיילים ובקשות לתיקון הדירה. לאחר מכן כשנאלצה להגיש תביעה היא נדרשה לכתוב כתבי תביעה, תגובות לטענות הנתבעת, לעמוד בהליך משפטי ארוך ועוד. אין ספק שמדובר באבדן ימי עבודה וביטול זמן שגרמו לנזק גם אם לא ניתן לשער באופן מדוייק. כמו כן גם הגדרתו ההלכתית אינה ברורה שכן לא מדובר בנזק ישיר אלא בנזק שמוגדר כגרמא. אולם ההלכה אינה אדישה לנזק זה. התורה אוסרת להזיק גם בגרמא, והמזיק את חברו בגרמא אמנם "פטור מדיני אדם אך חייב בדיני שמים". חובה זו עשויה להפוך לחיוב כספי אם לדעת בית הדין הדבר נדרש לשם השגת פשרה והבאת הסכסוך לכדי סיום הוגן.

לסיכום: בית הדין סבור כי הפיצוי המצטבר של 1000 ₪ בכל שבוע עד לביצוע של פסק הדין אשר נקבע בסעיף ב עשוי להוות פיצוי הולם גם בגין הפסד ימי העבודה שנגרמה לתובעת עד כה.

ה. הגבלת השימוש בדירה

לטענת התובעת נמנע ממנה השימוש בחדר הילדים בשל הרטיבות שפשתה בו. אמנם התובעת לא תבעה זו אך היא היתה יכולה לתבוע את הנזק שנגרם לה כתוצאה ממניעת השימוש בנכס באופן מלא. אינה דומה דירה בה יש חדר שינה לילדים לדירה בה חדר זה אינו יכול לשמש ללינת הילדים. הנתבעות היו אמורות לתת לה דירה עם חדר ראוי לשימוש לילדים והן סיפקו לה חדר אשר ללא תיקון אינו ראוי לשימוש לילדים. מחדל זה מהווה עילת תביעה כשלעצמו אשר אין להסירה עד אשר תתוקן כל בעית הרטיבות בחדר. היקף הנזק הוא הפגיעה הזמנית ביכולת השימוש בנכס למשך זמן התמשכות הליקוי. היקף החיוב בגין עילה זו עולה להפרש שבין מחיר שכירות הדירה עם חדר ילדים יבש לבין מחיר שכירות הדירה עם חדר ילדים רטוב. מסתבר שהחיוב המצטבר בגין עילה זו עומד על מאות שקלים בחודש. אי לכך ניתן להכליל אותו גם בתוך החיוב המצטבר בסך 1000 ₪ לשבוע עד לסיום הטיפול בליקויים.

לסיכום: בית הדין סבור כי הפיצוי המצטבר של 1000 ₪ בכל שבוע עד לביצוע של פסק הדין אשר נקבע בסעיף ב עשוי להוות פיצוי הולם גם בגין הפחתת ערך השימוש בנכס שנגרמה ושנגרמת עדיין לתובעת עבור התקופה בה חל החיוב.



ו. תחילת החיוב וסיומו

בגין כל הסיבות שנמנו לעיל, בית הדין מחייב את הנתבעות לשלם לתובעת סך 1000 ₪ בכל שבוע עד למימוש פסק הדין וביצוע התיקונים הנדרשים כפי שקבע המומחה מטעם בית הדין, וכפי שקבע בית הדין בפסק הדין 2 מיום י תמוז תשפ"ה (6 ביולי 2025).

על הנתבעות לשלוח הודעה למזכירות בית הדין על סיום העבודות בתוספת 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, ונפסק בפסק הדין 2 של בית הדין (להלן "ההודעה").

אחרי קבלת ההודעה בבית הדין ישקול בית הדין להפסיק את החיוב הכספי אותו הטיל בית הדין מכ פסק דין זה.

ז. החלטות

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 הלוועזי 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 המהנדס אשר מצורף כנספח ב לפסק הדין, 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.
7. ניתן לערער על פס"ד דין בתוך 14 יום מהתאריך הנקוב עליו.

פסק הדין ניתן בתאריך יט בכסלו תשפ"ו (9 בדצמבר 2025)

בזאת באנו על החתום:

הרב יהונתן ארנברג

הרב אורי סדן, אב"ד

הרב עומר יוסף

עמוד 6 מתוך 6

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois