



בס"ד, ג' אב תשפ"ב

31 ביולי 2022

תיק 82093

פסק דין

בעניין שבין:

הנתבע

בעל דירה בבניין ששיפץ את דירתו

התובע

בעל דירה בבניין

א. עובדות מוסכמות

התובע והנתבע הינם בעלי דירות בבניין משותף. בינואר 2022 ביצע הנתבע עבודות שיפוץ בדירתו, כולל חפירת מרתף מתחת לדירתו. במסגרת העבודות הנתבע פירק קיר בדירתו ובעקבות זאת התגלו סדקים נרחבים בדירות שמעליו. התובע קנה באותה התקופה את הדירה העליונה בבניין, ובעקבות האירוע הוא דחה את כניסתו לדירה.

הדיירים הזמינו את המהנדס א' שכתב חוות דעת שאין לאפשר לגור בבניין מחשש להתמוטטות. הדיירים פנו לעירייה שדרשה מהנתבע להשיב את המצב לקדמותו. מנגד מהנדסים אחרים הגישו חוות דעת מנוגדת וקבעו כי הבניין לא מסוכן למגורים.

בפברואר 2022 הדיירים בבניין הקימו נציגות שנשאה ונתנה מול הנתבע והגיעה עימו להסכמות כיצד להחזיר את המצב לקדמותו באופן מלא. סוכם שעבודות התיקון ייעשו בפיקוחו ובהדרכתו של המומחה. בנוסף, מפקח בניה מטעמים (ששכרו משולם על ידי הנתבע) ילווה את העבודות (להלן, המפקח).

הנציגות מונתה על דעת כל הדיירים למעט שני דיירים. האחת פנתה לבית המשפט בבקשה לצו מניעה. הצו לא ניתן כיוון שבבית המשפט הובהר שכבר מתבצע תהליך של תיקון ועל כן הנתבע נדרש רק לעדכן את התובעת במה שנעשה. למעשה ניתן בבית המשפט תוקף לעבודות התיקון הנעשות בפיקוח, ולמינוי המומחה שנעשה עוד קודם על דעת נציגות הדיירים. השני הוא התובע שלפנינו.

ב. טענות התובע

1. נגרם נזק ליסודות הבניין, בסכום שהתובע לא יודע לכמת אותו, ועל הנתבע לשלם סכום זה.
2. הדירה של התובע היתה אמורה לעבור שיפוץ, אולם בעקבות החשש שהבניין יקרוס הקבלן הפסיק את השיפוצים והתובע לא עבר לדירה. התובע לא מוכן לעבור לדירה שיש במגורים בה חשש פיקוח נפש. לכן התובע המשיך לשלם דמי שכירות של מעל 5,000 ש"ח בחודש עבור דירה אחרת, והוא תובע אותם מהנתבע.

עמוד 1 מתוך 7

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



3. בהקמת המרתף הנתבע עשה שימוש ברכוש המשותף ללא היתר מהדיירים ובלי לשלם להם על כך, ועליו לשלם לתובע כנהוג. לחילופין, אם יוגדרו הנזקים שנגרמו לתובע כגרמא רחוקה, שאין לחייב את הנתבע בה, תעמוד לתובע הזכות לתבוע תשלום בשיעור של נזקי הגרמא שנגרמו לו, מיגו שיכול היה לתבוע דמי שימוש בשטח המשותף.
4. לא ניתן לסמוך על חוות הדעת של המומחה שכן היא מסתמכת על דברי הקבלן ולא על מראה עיניים של המומחה, שכן כאשר הוא נכנס לתמונה היסודות היו מכוסים כבר. לפיכך התובע זכאי לקבל דו"ח של מהנדס שהבניין אינו מסוכן למגורים.
5. על הנתבע לדווח לתובע באופן מסודר על התקדמות העבודות והפעולות שנעשות. דיווח זה צריך להיות במנותק מהנציגות של הדיירים.

ג. טענות הנתבע

1. שלושה מהנדסים קבעו (חלקם בע"פ) שלא מסוכן לגור בבניין. גם העירייה שלחה שלוש פעמים מפקחים לדירה כולל ראש המחלקה לבניינים מסוכנים ולא החליטה שהבניין מסוכן למגורים. הנזק ליסודות תוקן ומתוקן בימים אלו לפי פיקוחו של המומחה. מלבד זאת, עצם הורדת קיר התמך נעשה באישורו של הנדסאי (מר י') שאפילו לאחר שנתגלעו הסדקים בבניין המשיך לטעון שאין שום סכנה בבניין. מר י' אישר את הדברים בפני בית הדין בשיחת טלפון בהסכמת הצדדים.
2. הנתבע לא אחראי לחששותיו של התובע. כיוון שמומחים אחרים קבעו שהבניין לא מסוכן אין לו מקום כלל לחשוש ואם הוא חושש זו אשמתו בלבד.
3. הנתבע כיסה את המרתף בעפר, ואינו עושה שום שימוש חורג בשטח המשותף.
4. הנתבע לא קובע למומחה כיצד לעבוד ואם המומחה סומך על דרך עבודה זו אין הוא יכול לעשות דבר.
5. הדיווחים מגיעים לנציגות הדיירים לפני שהם מגיעים לנתבע כך שהוא לא אחראי לזה ועל התובע לפנות לנציגות.

ד. נושאים שסוכמו בפשרה

בית הדין ניסה לפשר בין הצדדים, ובחלק מהסעיפים עלה בידו ובחלק לא עלה. שני הצדדים הסכימו שהדיין יכריע לפי דיני הפשרה הנקוטים בידינו בשולחן ערוך חושן משפט סימן יב. על הסעיפים הבאים הצדדים הסכימו:

1. עבור התקופה בה התובע לא גר בדירתו ושילם שכר דירה וכן עבור שכ"ט טו"ר, וכן עבור כל הוצאה אחרת שנגרמה לתובע, ישלם הנתבע. 1000 ₪ בתוך שבעה ימים מרגע מתן תוקף של פסק דין להסכם הפשרה. וזאת מתוך רצון טוב ולפנים משורת הדין, מבלי להודות באחריות כלשהי. הסכם הפשרה מותנה בהעברת התשלום בזמן.

עמוד 2 מתוך 7

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



2. התובע לא יגיש תביעה או כל קובלנה אחרת נגד המהנדס או ההנדסאי שאישר את השיפוץ בבית הנתבע.

3. לאחר סיום ביצוע התיקונים אותם דרש המומחה, יעביר הנתבע לתובע אישור בכתב מהמומחה שמצב הבניין חזר לקדמותו. כמו כן, הנתבע מתחייב שאם המפקח מטעם הדיירים האחרים, ישלח לו הודעה על ליקויים בבנייה שאינם לשביעות רצונו, הוא יעביר את ההודעה באופן מידי למשרד של המומחה, ויפעל על פי ההוראות שייתן המומחה.

4. עם קבלת הסכם הפשרה אין לתובע שום תביעה וקובלנה כנגד הנתבע, למעט תביעות על נזקים עתידיים או נזקים שיתגלו בעתיד.

ה. נקודות לדיון

1. האם על הנתבע לבקש אישור מהמומחה שהבניין ראוי למגורים וממתי.
2. אם יתגלו נזקים עתידיים מהשיפוץ של הנתבע האם התובע יהיה רשאי לקבל שיפוי מהנתבע בגינם.
3. האם הנתבע מחוייב לא לעשות שום שימוש בשטח המשותף בעתיד.
4. האם הנתבע מחוייב להישמע למפקח היומי מטעם הדיירים.

ו. בקשת אישור מהמומחה בדבר תקינות הבניין

ראשית ראוי להבהיר שבית דין זה אינו מומחה להנדסת בניין ואין ביכולתו לקבוע האם הבניין ראוי למגורים. בית הדין עוסק אך ורק בהיבט המשפטי של המחלוקת בין הצדדים.

התובע דרש שהנתבע ימציא מכתב מהמומחה על תקינות הבניין, וממתי הבניין תקין. הנתבע השיב במייל לבית הדין כך: " המומחה נתן בחוות הדעת שלו התייחסות לכך שהחזוקה הזמני תוקן כך שיהיה תקין ויוכל לשאת בעומסים. זה האישור שיש כרגע, ולא נראה שאוכל לקבל ממנו אישור אחר, מהסיבה ש[המומחה] הוא לא זה שתכנן את הבניין או בנה אותו, ולא רוצה לקחת אחריות על דברים שאינם קשורים אליו. גם בסיום התהליך, האישור שהוא יוציא זה שהמצב חזר לקדמותו. מי שסמך על הבניין הזה לפני כן, יכול לסמוך עליו גם אחרי כן. גם עכשיו במצב הבניינים האישור הקיים הוא שהתמיכה הזמנית במקום הקיר שהוסר היא מספקת, וממילא התוצאה זהה – מי שסמך על הבניין הזה לפני כן, יכול לסמוך גם עכשיו".

בית הדין מקבל את עמדת הנתבע בנקודה זו, מהנימוקים הבאים.

במקרה שלפנינו יש מחלוקת בין המהנדסים האם הבניין ראוי למגורים. במקרה כזה יש ללכת אחרי הרוב (ש"ך חו"מ מו, סו; נתיבות המשפט מו, ז, וראו הרב עדו רכניץ "עדות מומחה בהלכה", משפטי ארץ ה: בית הדין לממונות, עמ' 315-316, 324). אם כן, ניתן לסמוך על המהנדסים שאמרו שהבניין ראוי. התובע טען כנגד כל אחד מהמנדסים טענות שונות: כנגד האחד טען שהוא נוגע בדבר, כנגד

עמוד 3 מתוך 7

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



השני טען שהיה לו ניסיון איתו בעבר והוא רמאי, כנגד השלישי טען שהוא לא בדק בעצמו וסמך על צילומים ועל דברי הקבלן.

גם אם נקבל שמהנדס אחד הוא נוגע בדבר (כמבואר בשולחן ערוך חו"מ לו, א), מכל מקום אין לפסול את דברי המהנדס השני. דיני פסילת עד מפורשים בשולחן ערוך (חו"מ סימן לד) והתנאי הבסיסי הוא שיבואו ויעידו בפני העד על הטענות כלפיו. על כן אין לפסול מומחה רק על סמך שמועות, ואפילו לא על סמך ניסיון אחד בעבר שהיה לא טוב, בלי שהדברים התבררו היטב בפני בית דין.

אם ידוע לתובע או לטוען הרבני שלו שמהנדס מסוים מקבל שוחד עבור חוות הדעת שלו, עליו לפנות למשטרה ולפסול את רישיונו של אותו מהנדס (ואין בהצלת נפשות מעין זו משום דין לשון הרע).

בנוגע למה שכתב המומחה שהבניין תקין על סמך עדות הקבלן, יש לומר שחלק מאחריותו של המומחה היא לדעת על מי לסמוך. גם אם נקט בלשון מסויימת שנועדה להגן עליו מפני תביעות משפטיות, הרי זו לשון זהירה ותו לא, ואם הבניין ח"ו יקרוס האחריות תהיה מוטלת עליו. בנוסף מומחי העירייה לא קבעו שהבניין מסוכן באופן מיידי, ועל כן יש לפעול לפי הכרעת רוב המומחים גם אם מומחה אחד אמר אחרת.

אפילו אם הבניין לא ראוי למגורים ספק רב אם ניתן לחייב את הנתבע בתשלום, וממילא מתייתרת דחיפות הבקשה מהמומחה. הנתבע פעל לפי הוראת הנדסאי שבא למקום וראה את הקיר והחליט שהוא לא קיר תמך וניתן לפרק אותו. אם כן הנתבע פעל לפי הוראות מומחה שניתן לסמוך עליו והמומחה הוא שאחראי לנזק (חוקי התורה: הסתמכות, סעיף 6-7).

סוגיה נרחבת בבתי הדין היא שאלת אחריות מזמין על נזקים שגרמו פועליו לשכנים. בפשטות האחראי על הנזק הוא הפועל שהזיק בידיו (בבא קמא צח ע"ב) למרות זאת האחריות מוטלת על הקבלן שהוא בעל אמצעים רבים יותר מהפועל (ומבוטח בדרך כלל) משום שכך המנהג (ראו פס"ד ארץ חמדה גזית 2-75104; חוקי התורה: עבודה, סעיף 26; הרב אורי סדן, אורות החושן: עבודה וקבלנות עמ' 248-249). פוסקים אחרים הטילו את האחריות על המזמין משום שאנן סהדי שלא ניתנת לאדם רשות לבנות ולשפץ בבניין בלי לקבל אחריות על נזקים עתידיים (ראו שו"ת מנחת אשר א, קיג). אך אין מחלוקת בין השיטות השונות: אם מדובר על קבלן שלא ניתן לגבות ממנו תשלום, האחריות מוטלת על המזמין ואם ניתן לגבות מהגורם האחראי באופן ישיר יש לגבות ממנו (שו"ת מנחת אשר שם, ע"פ הסבר של הרב באתר קול הלשון). לכן יש להטיל את האחריות להורדת הקיר **אם היתה בה רשלנות** על ההנדסאי שאישר את פירוק הקיר, ולא על הנתבע שהסתמך על עצתו.

אעפ"כ כדי לפייס את דעת התובע, הנתבע ינסה להשיג את אישורו של המומחה על תקינות הבניין כפי שהסכימו הצדדים בבית הדין.

מסקנה, הנתבע יבקש מהמומחה אישור בכתב שאין סכנה להתגורר בבניין, ומאיזה תאריך. גם אם המומחה לא ימציא מכתב כזה, מטעמים השמורים עימו, לא תהיה בכך הפרה של הסכם הפשרה.

עמוד 4 מתוך 7

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 02-5379626 www.erezhemdah.org beitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ז. שיפוי בגין נזקים עתידיים

בהצעת הפשרה בית הדין הציע: "הנתבע מתחייב שבמידה ויתגלו בעתיד נזקים לבניין ומפקח מטעמו יקבע שיש לו אחריות על נזקים אלה – הוא ישפה את התובע בגינם".

על כך העיר התובע, שיש לתקן את הנוסח כך: "במידה ויתגלו נזקים לבניין יהיה התובע רשאי לתבוע ולברר האם נגרמו מהבנייה, ואם יוחלט שנגרמו מהבנייה הנתבע ישפה את התובע בגינם"

הנתבע הציע נוסח אחר: "התובע יהיה רשאי לתבוע ולברר האם נגרמו מהבנייה של הנתבע, ואם יוחלט שנגרמו מהבנייה והנתבע מחוייב לשלם עליהם - הוא מתחייב לשלם".

דיון: נראה שיש לקבל את הנוסח השני שהציע הנתבע. אם יחליט בית דין בעתיד שהנזקים נגרמו מהבנייה, אך יחליט שהנתבע פטור מתשלום מסיבות שונות, האם יש איזו הצדקה לחייב את הנתבע בתשלום כאשר מדין תורה הוא פטור? לפיכך ברור שיש לקבל את נוסח הנתבע.

מסקנה, במידה ויהיו נזקים עתידיים התובע יהיה רשאי לתבוע ולברר האם נגרמו מהבנייה של הנתבע, ואם יוחלט שנגרמו מהבנייה והנתבע חייב לשלם עליהם – אזי הוא מתחייב לשלם.

ח. שימוש בשטח המשותף

התובע ביקש להוסיף להסכם הפשרה את הסעיף הבא: "בהתאם להצהרת הנתבע לא יעשה שימוש בשטח משותף כל שהוא חוץ מדירתו, ואם יעשה יחוייב לשלם את תמורתו, או פיצוי אחר כמקובל".

הנתבע הציע את הנוסח הבא: "ככל והנתבע יעשה שימוש בשטח המשותף, ויחוייב לשלם על כך, הוא ישא בתשלום".

דיון: הרכוש המשותף שייך לכלל הדיירים. הקבלן מוכר לדיירים את הדירה לפי הגדרות החוק, וכן רושם אותה כך בטאבו. בסעיף 52 לחוק המקרקעין מוגדר הרכוש המשותף כך:

כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, ... וכיוצא באלה ... אפילו הם בתחומי דירה מסויימת.

ובסעיף 55 (א) מוגדר חלקו של כל דייר ברכוש המשותף:

לכל דירה בבית משותף צמוד חלק בלתי מסויים ברכוש המשותף של אותו בית משותף.

ראו עוד: משפטי שכנים עמ' יב בביאור דין זה. מכאן נובע שכל מי שמשלם על רכוש משותף ללא הסכמת הדיירים הוא גזלן. לכן הנוסח המתאים הוא: הנתבע מתחייב לנהוג לפי ההלכה ולא להשתלט על רכוש משותף ללא הסכמה מפורשת של שאר הדיירים. כמובן אם הדיירים יסכימו לכך עבור תשלום, אזי הנתבע יצטרך לשאת ולתת עימם על התנאים ולהגיע להסכמות.

מסקנה, הנתבע מתחייב לנהוג לפי ההלכה ולא להשתלט על רכוש משותף שלא כדין ללא הסכמה מפורשת של שאר הדיירים.

עמוד 5 מתוך 7

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ט. סמכויות המפקח מטעם נציגות הדיירים

התובע הציע להוסיף: "הנתבע מחוייב למפקח יומי מטעם הדיירים כפי שהתחייב להם".
הנתבע הציע לתקן: "הנתבע מחוייב לאפשר למפקח הדיירים לבקר בדירה על בסיס יומי (אני לא יכול להתחייב בשם המפקח שהוא יבוא כל יום)".
דין: כדי לפשר בין הגרסאות, נציע גרסה שלישית: הנתבע מתחייב לאפשר למפקח הדיירים לבקר בדירה על בסיס יום יומי כפי שהתחייב לדיירים, וישלח דוא"ל למפקח בו הוא מחדד את חובת המפקח לעשות כן.
מסקנה, הנתבע מתחייב לאפשר למפקח הדיירים לבקר בדירה על בסיס יום יומי כפי שהתחייב לדיירים, וישלח דוא"ל למפקח בו הוא מחדד את חובת המפקח לעשות כן.

י. הוצאות משפט

חיוב בגין הוצאות המשפט כלול בהסכם הפשרה שהתקבל בהסכמה ע"י הצדדים.

יא. החלטות

1. הצדדים הסכימו על הפרטים הבאים, שניתן להם כעת תוקף של פסק דין:
 - א. עבור התקופה בה התובע לא גר בדירתו ושילם שכר דירה וכן עבור שכ"ט טו"ר, וכן עבור כל הוצאה אחרת שנגרמה לתובע, חייב הנתבע לשלם 1000 ₪ בתוך שבעה ימים מהתאריך הנקוב על פסק הדין. זאת מתוך רצון טוב ולפנים משורת הדין, מבלי להודות באחריות כלשהי. הסכם הפשרה מותנה בהעברת תשלום זה בזמן.
 - ב. התובע לא יגיש תביעה או כל קובלנה אחרת נגד המהנדס או ההנדסאי שאישר את השיפוץ בבית הנתבע.
 - ג. לאחר סיום ביצוע התיקונים אותם דרש המומחה, יעביר הנתבע לתובע אישור בכתב מהמומחה שמצב הבניין חזר לקדמותו. כמו כן, הנתבע מתחייב שאם המפקח מטעם הדיירים האחרים, ישלח לו הודעה על ליקויים בבנייה שאינם לשביעות רצונו, הוא יעביר את ההודעה באופן מידי למשרד של המומחה, ויפעל על פי ההוראות שייתן המומחה.
 - ד. עם מתן פסק הדין אין לתובע שום תביעה וקובלנה כנגד הנתבע, למעט תביעות על נזקים עתידיים או נזקים הקיימים בהווה ויתגלו בעתיד.
2. הנתבע יבקש מהמומחה אינג' ג' אישור בכתב שאין סכנה להתגורר בבניין, ומאיזה תאריך. גם אם המומחה לא ימציא מכתב כזה, מטעמים השמורים עימו, לא תהיה בכך הפרה של הסכם הפשרה.



3. במידה ויהיו לתובע נזקים עתידיים מהבנייה של הנתבע התובע יהיה רשאי לתבוע פיצוי בגינם ולהוכיח את טענתו. אם יוחלט שנגרמו מהבנייה והנתבע חייב לשלם עליהם - הוא מתחייב לשלם.
4. הנתבע חייב לנהוג לפי ההלכה ולא להשתלט על רכוש משותף שלא כדין ללא הסכמה מפורשת של שאר הדיירים.
5. הנתבע חייב לאפשר למפקח מטעם הדיירים לבקר בדירתו על בסיס יומי כפי שהתחייב לדיירים, וישלח דוא"ל למפקח בו הוא מחדד את חובת המפקח לעשות כן תוך שבוע ימים ממתן פסק דין זה.
6. חיוב בגין הוצאות משפט כלול בהסכם הפשרה שהתקבל ע"י הצדדים, בס"ק 1(א).
7. כיוון שההסכם התקבל בפשרה וכיוון ששני הצדדים הסמיכו את הבית הדין להכריע על דרך הפשרה בשאלות שלא הוסכמו לא ניתן לערער על פסק דין זה.

והאמת והשלום אהבו

פסק דין זה ניתן ביום ג' אב תשפ"ב, 31 ביולי 2022

בזאת באתי על החתום

הרב עמוס ראבילו