



בס"ד, ט' טבת תשפ"ה

9.1.2025

תיק 84086-1

פסק דין חלקי

לבין	בעניין שבין
הנתבעות	התובעים
חברה לניהול ובניה	רוכשי דירה
להלן: "נתבעת 1".	שניהם ביחד להלן "התובעים"
חברה קבלנית	
להלן "נתבעת 2"	
שתיהן ביחד להלן "הנתבעות" או "הנתבעת".	

א. רקע כללי ותמצית טענות הצדדים

נתבעת 1 הינה חברה לניהול פרויקטים בתחום הבניה. נתבעת 2 הינה חברת בת של נתבעת 1 המשמשת כקבלן בניה. הן מיוצגות יחד ולמעשה פעלו כגוף אחד ובנו פרויקט בניה בישוב עבור קבוצת רכישה והתובעים רכשו ממנה דירה, להלן "הדירה".

לטענת התובעים, שלא הוכחה על ידי הנתבעות, במהלך השנים האחרונות פנו התובעים לנתבעות בבקשה לתקן ליקויי רטיבות בביתם. זאת בהתאם להסכם המכר שנעשה בין הצדדים. בפועל, עד היום לא תוקנו הליקויים, אף שהיו לנתבעות הזדמנויות רבות לעשות זאת. התובעים טוענים שהם איבדו אמון בנתבעות ולפיכך הם מבקשים שתינתן להם הזכות לתקן בכוחות עצמם, והנתבעות ישלמו את עלות התיקונים. לעומתם טוענות הנתבעות כי הן מוכנות לתקן את הליקויים בכוחות עצמם בכפוף לחוות דעת של מומחה.

ב. תיקון או פיצוי

בסעיף 4.5.1 להסכם המכר בין הצדדים :

בכל מקרה שעל הקבלן לבצע עבודות תיקונים כאמור ו/או עבודות בדק ו/או לנקוט באמצעים כלשהם למטרת עבודות תיקונים או בדק והוא לא עשה כן, על אף שהמזמין או מי מטעמו פנה אליו בדרישה בכתב לביצוע העבודות... והקבלן לא החל בביצוע העבודות או נקט באמצעים הללו בתוך זמן סביר מקבלת הדרישה והמזמין ביצע עבודות אלה... בעצמו או על ידי אחרים, הרי המזמין יהא זכאי לקבל מהקבלן את כל הוצאותיו וכל נזקיו.

הסכם המכר מגביל את התיקונים ל"פרק זמן סביר" מקבלת הדרישה לתיקון.

עמוד 1 מתוך 4

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



בית הדין דרש מהתובעים להוכיח את העובדה שפניותיהם לנתבעות לא קיבלו מענה. התובעים שלחו רשימה של פניות לנתבעות, שנעשו במשך השנים, אשר קיבלו מענה חלקי בלבד. הנתבעות לא הכחישו את עובדת ביצוע הפניות אליהם, הן אינן מכחישות את העובדה שחלפו מספר שנים, מאז שהן התבקשו לתקן את הליקויים בבית התובעים והתיקונים לא בוצעו ואף לא טענו כי ניתן מענה מספיק לפניות. במצב הנוכחי, היות והמסקנה המתבקשת היא כי הנתבעות לא ביצעו את התיקון "תוך זמן סביר", ומאידך והסכם המכר מאפשר לתובע לתקן את הליקויים בכוחות עצמו ולהשית את הוצאות התיקון על הנתבעות עלינו לקבוע כי מן הדין ומן הצדק זכאים התובעים לפיצוי כדי שהם יוכלו לתקן את הליקויים בעצמם.

מלבד העובדה שמסקנה זו מחייבת מתוך הסכם המכר, זוהי גם ההלכה הפשוטה אפילו בהעדר הסכם כפי שיתבאר. באופן עקרוני זכותו של קבלן או מזיק לתקן את הליקויים שנפלו בעבודתו בכוחות עצמו, ובלבד שמדובר בתיקון שמקובל שהקבלן מבצע אותו. כאשר מנהג העולם הוא שהקבלן אינו מתקן את הליקויים שנעשו על ידו, זכותו של בעל הבית לדרוש לעשותם בעצמו ולקזז את עלות התיקון משכרו של הקבלן, וכך כתב בשו"ת הרשב"א חלק א סימן אלף נו:

שאלת, הנותן מעות לחברו לכתוב לו ספר תורה ונמצאו בו טעויות וצריך לשכור מי שיגיה אותם.. אם טעה כל כך שאין דרך הסופרים לטעות חייב, לפי שזה ממעוט השגחת הסופר ומפשיעתו... ומ"מ כל כיוצא בדברים הללו תלויין במנהג המקומות. **אם מנהג המקום שכותבי ספרים מגייהין אותם אף זה בשקבל סתם על דעת להגיהו קבלו.**

את דעת הרשב"א פסק להלכה הרמ"א (חו"מ שו, ח). מדבריו למדנו שהשאלה האם את מלאכת התיקון מבצע האומן עצמו או אומן אחר שזהו תפקידו, תלויה במנהג העולם.

מבלי להכנס לשאלה לאלו מחוקי מדינת ישראל יש תוקף של דינא דמלכותא, מוסכם על דעת כל הפוסקים כי חוקי מדינת ישראל משקפים את המנהג הרווח. היות וחוק המכר, דירות (תשל"ג) חל ביהודה ושומרון (ראו סעיף 1 בנספח מס' 10 לתקנון המועצות המקומיות (יהודה ושומרון), התשמ"א 1981), הוא משקף את המנהג גם באזורים אלו, ובמקום בו ההלכה קובעת כי הדין נקבע על פי המנהג יש לנהוג על פי החוק ולו בשל היותו משקף את מנהג העולם.

בנושא שלפנינו קובע סעיף 4, ב סעיפים א-ב לחוק המכר, דירות (תשל"ג) את הדברים הבאים:

התגלתה אי התאמה או אי התאמה יסודית הניתנות לתיקון, על הקונה או קונה המשנה לתת למוכר הזדמנות נאותה לתקנה, ועל המוכר לתקנה תוך זמן סביר. חזרה והתגלתה אי התאמה או אי התאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי התאמה או אי התאמה היסודית, או שתיקונה של אי התאמה או אי התאמה היסודית דחוף והמוכר לא תיקן אותה בתוך זמן סביר ממועד הודעת הקונה או קונה המשנה כאמור, רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון.

לשון החוק מורה שאכן יש לתת למוכר "הזדמנות נאותה לתקן" ועל המוכר לבצע את התיקון "תוך זמן סביר" ואם לא כן רשאי הקונה לתקן בעצמו "והמוכר ישא בהוצאות התיקון". לאור האמור לעיל אין ספק כי לנתבעת ניתנה גם ניתנה "הזדמנות נאותה לתקן" ומשבחרה שלא לנצל הרי נכון להחיל עליה

עמוד 2 מתוך 4

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



את המנהג כפי שמנוסח בחוק לפיו "רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון".

לא זו אף זו, ברוח הדברים נקבע גם בפסק דין בר"ע 80079-2; פסק דין ארץ חמדה גזית 79140-1; הרב עדו רכניץ, סעיפים 21-22, ל"חוקי התורה: קבלנות", אמונת עתיד 132, עמ' 97-98) הדברים הבאים:

במקרה של עבודה רשלנית שמעידה על חוסר מקצועיות ולאחר התראה מבעל הבית לתקן את דרכיו או במקרה שהתערעה אמינות הקבלן בעיני מזמין העבודה בגלל סיבה מוצדקת" מאבד הקבלן את זכות התיקון.

במקרה שלפנינו נראה מאופן התנהלות הנתבעת כי אמינותה בעיני התובעים התערעה מסיבות מוצדקות. הנתבעת לא שיתפה פעולה מיוזמתה, לא בדקה באופן מעמיק את עבודתה, לא ביצעה אפילו לא תיקון למראית עין של דברים אשר מוסכם על הכל כי עליה לתקנם ולפיכך אין מנוס מלהגיע למסקנה אליה הגענו לפיה נכון יותר בנסיבות הענין להעביר את האחריות לתיקון לתובעים, והנתבעים ישאו בהוצאות התיקון.

לסיכום: הנתבעת חייבת לשלם לתובעים את עלות תיקון הליקויים.

ג. מינוי מומחה לקביעת היקף אחריות הנתבעת

אחרי ההכרעה כי התובעים רשאים לבצע בעצמם את התיקונים הנדרשים על בית הדין לקבוע מהו היקף הליקויים שבאחריות הנתבעות ואלו פעולות נדרש לבצע בכדי לתקן ליקויים אלו. מדובר בשאלה מקצועית ולפיכך בית הדין יעביר אותה למומחה מטעמו אשר יבחן את כלל הליקויים בדירה. המומחה ידרש לקבוע:

1. אלו ליקויים קיימים בדירה אשר באחריות הנתבעת לתקנם, בדגש על ליקויי רטיבות.
2. אלו פעולות נדרשות לעשות על מנת לתקן כל אחד מהליקויים.
3. מהי העלות של פעולות אלו.

בהתאם לחוות דעת של המומחה יחייב בית הדין את הנתבעות בהוצאות התיקון.



ד. החלטות

1. התובעים זכאים לפיצוי בגין הליקויים בדירה שרכשו מהנתבעות. שתי הנתבעות יחד וכל אחת לחוד ישאו בעלות התיקונים.
2. בית הדין יפנה בהקדם למומחה על מנת שזה יבחן את כלל הליקויים שבדירה בכפוף לאמור לעיל. המומחה ידרש לקבוע:
 1. אלו ליקויים קיימים בדירה אשר באחריות הנתבעת לתקנם, בדגש על ליקויי רטיבות.
 2. אלו פעולות נדרשת הנתבעת לעשות על מנת לתקן כל אחד מהליקויים.
 3. מהי העלות של פעולות אלו.
3. בשכרו של המומחה ישאו הצדדים באופן ראשוני בשווה. לאור חוות הדעת יקבע בית הדין האם יש להטיל את תשלום שכרו במלואו על צד אחד.
4. יקבע בהקדם האפשרי סיור עם המומחה. אחרי הסיור יוציא בית הדין פסק דין ובו יקבע, בין השאר, מהו הסכום בו ידרשו הנתבעות לפצות את התובעים.
5. לאור הסבל של התובעים מהליקויים בדירה, ניתן לערער על פסק דין חלקי זה עד ליום חמישי כג בטבת תשפ"ה, 23.1.2025.

פסק הדין ניתן בתאריך ט טבת תשפ"ה (9 בינואר 2025)
בזאת באנו על החתום

הרב אבשלום בידני

הרב ציון כהן - אב"ד

הרב אורי סדן

עמוד 4 מתוך 4

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois