



בס"ד, י תמוז תשפ"ה

6 ביולי 2025

פס"ד מס' 2-84105

פסק דין חלקי

בעניין שבין

לבין

התובעת

הנתבעות

רוכשת דירה

1. חברת בניה וניהול
(להלן: "נתבעת 1")

2. חברה קבלנית
(להלן: "נתבעת 2")

שתייהן ביחד להלן "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 באחת הערים במרכז הארץ עבור קבוצת רכישה והתובעת רכשה ממנה דירה בפרוייקט (להלן: "**הדירה**"). עוד טרם הכניסה לדירה גילתה התובעת ליקויים בדירה, ועד היום, בחלוף יותר מחמש שנים, הליקויים לא טופלו באופן מלא.

הליקוי הבולט ביותר אשר בגינו הוגשה התביעה הוא רטיבות בדירה, בו טיפלה הנתבעת מספר פעמים ללא הצלחה. **התובעת תבעה שהנתבעת תתקן את הליקויים והנתבעת הסכימה הסכמה עקרונית לכך.**

בענין זה, בין הצדדים התעוררה מחלוקת בשאלה האם הנתבעת אחראית לתקן ליקויי רטיבות שמקורם בפגמים בריצוף של המרפסות. הבסיס למחלוקת הייתה פרשנות שניתנה להסכם פשרה שנעשה בין הצדדים בתאריך 23.03.23 (להלן: "**הסכם הפשרה**"). מהותו של הסכם הפשרה הייתה העברת האחריות לתיקון ליקויים שהתגלו בריצוף בדירה, מאחריות הנתבעת לאחריות התובעת, וזאת בתמורה לפיצוי כספי. לטענתה של התובעת האחריות הועברה אך ורק ביחס לריצוף הפנים של הדירה, למעט החדרים הרטובים. ואילו לטענת הנתבעת האחריות הועברה לתובעת גם ביחס לריצוף המרפסות.

בעניין זה הכריע בית הדין בפסק דין ביניים שניתן ביום א' טבת תשפ"ה (01/01/25) לטובת הפרשנות של התובעת, המצמצמת את הסרת האחריות של החברה. בית הדין קבע שההסכם שנחתם בין הצדדים מתייחס רק לחללים הפנימיים (וגם בהם אין הדבר כולל את החדרים הרטובים כמפורש בהסכם) ולא

עמוד 1 מתוך 7

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



למרפסות. כמו כן קבע בית הדין בפסק הביניים שבכל מה שאינו קשור לריצוף שביצעה התובעת בחדרים הפנימיים, האחריות תישאר מוטלת על הנתבעת.

מעבר לבעיית הרטיבות התובעים הצביעו על ליקויי בניה נוספים שלטענתם קיימים. הנתבעים לא הכחישו את קיומם של הליקויים אך דרשו כי אלו יבחנו על ידי מומחה חיצוני. בדיון שהתקיים בתאריך כד כסלו תשפ"ה 25.12.24 הוסכם על הצדדים כי בית הדין ימנה מומחה מטעמו אשר יבחן את כלל הליקויים בדירה, ויקבע את עלותם וכן את אופן הטיפול בהם.

בנוסף לכך, בשל העובדה שנעשו נסיונות תיקון שלא צלחו יפה ביקשה התובעת כי מומחה מטעם בית הדין יתן חוות דעת מקצועית על מהות הליקויים, אופן הטיפול בהם וכן יפקח על ביצוע העבודות על ידי הנתבעת. לדרישה זו הנתבעת סירבה בטענה כי אין צורך במומחה חיצוני, ודי במומחה מטעמה בכדי לפקח על עבודתה.

נקודת מחלוקת נוספת בין הצדדים שהתגלתה במהלך הסיור עם המומחה נוגעת לגובה התקרה בחדר הילדים בקומה השניה. באחת מצדדי החדר התקרה בולטת כלפי מטה באופן ניכר (כ 45 ס"מ). לטענת התובעים הדבר לא נזכר בתוכניות אותן קיבלו עם רכישת הדירה, ופגם זה מפריע להצבת ארון ולשימוש רגיל בחדר (רום החדר בשיא השיפוע הוא 180 ס"מ). לטענת הנתבעת בחלק מהתוכניות מצויין כי קיימת קורה בחדר זה וכן ישנם סימני קיווקו שמצביעים על חריגה מגובה תקרת החדר. המומחה התבקש לענות גם על השאלה האם חריגה זו מופיעה בתוכניות שנמסרו לתובעים טרם רכישת הדירה.

ב. מינוי מומחה מטעם בית הדין

בית הדין פנה לחברת מהנדסים לשם קבלת חוות דעת כפי שנקבע בפסק הביניים. המומחה שמינה בית הדין נדרש לקבוע:

1. אילו ליקויים קיימים בדירה.
 2. אילו פעולות נדרשת הנתבעת לעשות על מנת לתקן כל אחד מהליקויים ומהי עלותם.
 3. האם מקובל למנות מפקח בניה שיפקח על ביצוע עבודות מעין אלו.
 4. אילו ליקויים אם בכלל מקורם בריצוף פנים שביצעו התובעים בדירה.
 5. האם בתוכניות מצויינת חריגה בגובה תקרת חדר הילדים.
- בתאריך ב אדר ה'תשפה, 02/03/25 ביקרו נציגי החברה, מהנדס ומנהל החברה (להלן "המומחה"), וביצעו בדיקה מקיפה בבית בעקבותיה הגישו דו"ח (להלן "דו"ח המומחה") אשר נתן מענה לשאלות בית הדין בכל אחת מהשאלות שהוצגו לו ואלו התשובות שנתן המומחה:

1. פירוט רשימת הליקויים הקיימים בדירה (יפורט להלן ובדו"ח המומחה).
2. רשימת הפעולות שנדרש לבצע בכדי לתקנם ועלותן (יפורט להלן ובדו"ח המומחה).
3. נדרש פיקוח על ביצוע עבודות האיטום: "היות וקיימים נזקי רטיבות וכשלי איטום שכידוע לא כל קבלן יודע לתקן בהצלחה נדרש פיקוח עליון על עבודות האיטום ורצוי שהמפקח יהיה יועץ איטום/מומחה לאיטום".
4. "לא אותרו ליקויים לרבות חדירת רטיבות שנגרמו ע"י בעלי הדירה".

עמוד 2 מתוך 7

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

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



5. "בתכניות רואים שיש במקום של הנמכת התקרה קורה, ובנוסף ניתן לראות קיווקו שמהותו אינו ברורה. לגבי הרישום על גבי גג הרעפים כי הגג בשיפוע של 20%, רישום זה זעיר ולדעתנו לא ניתן לצפות מרוכש דירה שיבין את מהותו ומשמעותו לגביו".

ג. הליקויים הקיימים בדירה ע"פ דו"ח המומחה

על פי דו"ח המומחה קיימים מספר ליקויים בדירה. אנו נציין את הליקויים באופן כללי. הליקויים מפורטים בדו"ח המומחה:

חיפוי – רוחב לא אחיד של חיפוי אריחים בשירותי אורחים וחיתוך לקוי מסביב לברז האסלה. ס"ה עלות התיקון 650 ₪.

טיח גבס וצבע – סדקים זעירים ברחבי הדירה; טיח עקום מעל דלת חדר ילדים; סטיה בתקרת חדר רחצה הורים; סטיה בקורת המעקה במרפסת האמבטיה בקומה שניה; סדקים בתקרת גבס בחדר הורים ובשירותי הורים; סדק בין תקרה משופעת בחדר הורים לקיר (סדק זה לא הוצג במהלך הביקור ונשלח על ידי התובעים לאחר הביקור, הנתבעת לא הכחישה את קיומו ובית הדין אישר את התייחסות המומחה אליו). עלות התיקון 1700 ₪.

מסגרות – כתמי קורוזיה במעקה. עלות התיקון 300 ₪.

חשמל – חיווט חשמל חשוף; שקעים שאינם צמודים. עלות תיקון 300 ₪. (בסיוור נמצא כי קיימת בעיית בטיחות חמורה בלוח החשמל וזו תוקנה באופן כמעט מיידי על ידי הנתבעת).

אבן – קיימים לוחות קופינג פגומים, שבורים ובלתי מעוגנים ומדרגות חוץ פגומות. עלות התיקון 2400 ₪.

סניטרי – איטום חסר מסביב לאסלה; כיור גדול מהתקן וקרוב מדי למקלחת (ליקוי זה לא מופיע בכתב התביעה אולם בסיוור התובעת דרשה את החלפתו והתאמתו לתקן, הנתבעת לא הכחישה את העובדה שמדובר בליקוי שאינו תקין, ובית הדין אישר את התייחסות המומחה אליו). עלות התיקון 1100 ₪.

עלות כלל התיקונים 6650 ₪ ובתוספת מע"מ 18% סך הכל 7,847 ₪.

ליקויי רטיבות שונים – דו"ח המומחה ציין 19 נקודות בהן קיימים ליקויי איטום ופירט את אופן הטיפול בהן והעריך את עלות הטיפול בכלל המוקדים בסכום של 24,600 ₪. בנוסף ציין המומחה לצורך בשיפור האטימה בתקרת חדר הילדים בעלות של 200 ₪, סך הכל בתוספת מע"מ 29,264 ₪.

לסיכום: הואיל והנתבעת הסכימה לתקן את הליקויים אשר ימצא המומחה ככל והיא אחראית עליהם, והואיל והמומחה קבע כי הנתבעת אחראית על כלל הליקויים שנמצאו, בית הדין מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעת לתקן את כל הליקויים שצויינו לעיל ואשר מפורטים בדו"ח המומחה, באופן אותו קבע המומחה בדו"ח המצורף כנספח 1 לפסק הדין.

הדין ההלכתי

עמוד 3 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 Fax 02-5379626 www.eretzhemdah.org beitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ד. פיקוח על התיקונים

בין הצדדים מוסכם כי על הנתבעת לדאוג לתיקון כל הפגמים שנכתבו בדו"ח המומחה ככלולים באחריותה. כמו כן הוסכם שהנתבעת תוכל לתקן את הפגמים בעצמה. המחלוקת העיקרית שנשארה בין הצדדים קשורה למפקח הנדרש לשם הפיקוח על עבודות התיקון. התובעת דורשת לקחת מפקח מטעמה, בטענה שהחברה כשלה בעבר בביצוע תיקונים אלו לאחר כמה ניסיונות של תיקון שלא צלחו. לעומת זאת הנתבעת מבקשת לדאוג לפיקוח מטעמה ללא צורך בשכירת מפקח חיצוני.

בעניין זה נראה לקבל את תביעת התובעת כפי שיפורט להלן.

מעיקר הדין במצב הנידון בו הנתבעת לא טיפלה כראוי בפגמים הקשורים לבניה שלה במשך כחמש שנים, שהם הרבה מעבר לזמן סביר, רשאים בעלי הבית לדרוש לתקן את הבעיות בעצמם ולקבל את כל עלות התיקון מהנתבעת. בעניין זה נפרט את הדין הנוגע לתיקון של פגמים שנתגלו בעבודה של קבלן או פועל.

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 המזמין 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 מגיין 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 הקבלן עצמו או קבלן אחר שזהו תפקידו, תלויה במנהג העולם.

מבלי להכנס לשאלה ההלכתית לאלו מחוקי מדינת ישראל יש תוקף של דינא דמלכותא, ומבלי להכנס לשאלה החוקית האם חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, חל על הדירה (ראו בעניין תוקפו ההלכתי של החוק פס"ד ארץ חמדה גזית 75030, ובפסקי הדין שהפנו אליה), מוסכם על דעת כל הפוסקים כי חוקי מדינת ישראל משקפים את המנהג הרווח. היות וחוק זה 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) 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 ההתאמה היסודית לאחר שהמוכר תיקן אותה פעם אחת או יותר במשך שנתיים שתחילתן במועד הודעת הקונה או קונה המשנה בדבר אי ההתאמה או אי ההתאמה היסודית, או שתיקונה

עמוד 4 מתוך 7

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



של אי ההתאמה או אי ההתאמה 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 יישא בהוצאות התיקון". לאור האמור לעיל אין ספק כי לנתבעת ניתנה גם ניתנה "הזדמנות נאותה לתקן" ומשכחה שלא לנצל הרף נכון להחיל עליה את המנהג כפי שמנוסח בחוק לפיו "רשאי הקונה או קונה המשנה לתקנה והמוכר יישא בהוצאות התיקון".

לא זו אף זו, ברוח הדברים נקבע כך גם בפסקי דין ארץ חמדה גזית 80079-2 ; 79140-1 ; הרב עדו רכניץ, סעיפים 21-22, "לחוקי 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 בזמן סביר עם הפניות הרבות שהוגשו לה על ידי הנתבעת, וגם כאשר הזדקקה לדבר ביצעה תיקונים חלקיים שלא פתרו את העניין. אי לכך, כפי שכתבנו לעיל, ביד התובעת הייתה הזכות לקבל פיצוי מהנתבעת ולתקן בעצמה על פי שיקול דעתה.

אכן במקרה שלנו התובעת הסכימה לביצוע העבודות על ידי הנתבעת, ובלבד שהעבודה תבוצע תחת פיקוח של מפקח מטעם בית הדין, מה שיאפשר לה לוודא כי כל העבודות הנדרשות בוצעו באופן הנדרש. לאור האמור לעיל בכלל זכותה של התובעת לבצע את העבודות על ידה, על חשבון הנתבעת, נכללת הזכות לפקח על ביצוע עבודות על ידי הנתבעת, בתחומים בהם נדרש פיקוח. כפי שנקבע על ידי המומחה בתחום האיטום נדרש מפקח ולפיכך זכותה של התובעת לדרוש כי מומחה מטעם בית הדין יפקח על העבודות ועל הנתבעת לשלם את שכרו כמקובל.

המומחה המליץ על המפקח ד' המשמש גם כיועץ איטום אולם היות ומר ד' הינו יועץ של הנתבעת בית הדין אינו יכול לקבל את הפיקוח שלו כביקורת אובייקטיבית על התיקון שתבצע הנתבעת.

גם בנוגע לעלות בית הדין אינו מקבל את קביעת המומחה לגבי עלות הפיקוח. הדירה נמצאת במקום בו קיים קושי לאתר מפקח שיסכים להגיע למקום, ולכן לא ניתן לקבוע מסמרות לגבי עלות הפיקוח. לאחר שהתובעת תציע מפקח יקבע בית הדין האם השכר שהוא מבקש סביר, והנתבעת תישא בשכרו.

לסיכום: בית הדין מקבל את התביעה ויבחר מפקח אשר יפקח על העבודות אותן נדרשת הנתבעת לבצע. הנתבעת תשלם את עלות הפיקוח.

ה. בליטה בגג



באחת מצדדי החדר התקרה בולטת כלפי מטה באופן ניכר. לטענת התובעים הדבר לא נזכר בתוכניות אותן קיבלו עם רכישת הדירה, ולפיכך הם דורשים להסירו. לטענת הנתבעת בתוכניות מצויין כי קיימת קורה בחדר זה וכן ישנם סימני קיווקו שמצביעים על חריגה מגובה תקרת החדר. לדברי המומחה הקורה אכן מופיעה בתוכניות אולם מהותו של הקיווקו אינה ברורה.

לדעתנו מה שכתב המומחה ביחס לאופן רישום השיפוע בתכניות, נכון שבעתיים ביחס לקווקו המציין את ההנמכה ובלשונו של המומחה "לא ניתן לצפות מרוכש דירה שיבין את מהותו ומשמעותו לגביו". מסקנה זו מקבלת משנה תוקף לאור העובדה שבחדר סמוך (חדר שינה הורים) במקום בו התקרה נמוכה באופן חריג מצויין במפורש: "גובה נמוך". על מנת שקונה מן השורה יבין כי הוא עומד לקבל בפנית החדר בליטה בתקרה המנמיכה אותה באופן משמעותי היה נדרש לסמן עובדה זו במפורש על גבי התוכניות.

מבחינה הלכתית אדם המוכר נכס לחברו, ככל ולא הוסכם ביניהם במפורש אחרת, חייב לעמוד בסטנדרטים המקובלים. המשנה במסכת בבא בתרא (צח ע"ב) קובעת לכאורה סטנדרטים מינימליים ברוחב, באורך ובגובה: "בית קטן - שש על ח', גדול - ח' על עשר, טרקלין - י' על י'. רומו כחצי ארכו וכחצי רחבו". אולם כבר הרמב"ם פסק כי לא מדובר בסטנדרטים קבועים אלא בעקרון לפיו על המוכר לעמוד בסטנדרט המקובל וזה לשון הרמב"ם הלכות מכירה פרק כו הלכה ז-ח, שנפסק להלכה בשולחן ערוך חו"מ רטו ח:

אף במוכר ולוקח אין כל אלו הדברים וכיוצא בהן מעניינים אמורים אלא במקום שאין שם מנהג ולא שמות ידועים לכל דבר ודבר בפני עצמו. אבל במקום שנהגו שהמוכר כך מכר כך הרי זה מכור וסומכין על המנהג... וזה עיקר גדול בכל דברי משא ומתן הולכין אחר לשון בני אדם באותו המקום ואחר המנהג. אבל מקום שאין ידוע בו מנהג ולא שמות מיוחדין אלא יש קורין כך ויש שקורין כך עושים כמו שפירשו חכמים בפרקים אלו.

אדם הקונה חדר בעליית גג יודע כי הוא יקבל חדר שתקרתו משופעת ואף נמוכה מהרגיל בהשוואה לחדר בקומה הראשונה. אולם אין ספק כי אין זה מקובל לבנות הנמכה חריגה בחדר מבלי לציין זאת במפורש בתוכניות. כפי שקבע המומחה הנמכה זו אינה מופיעה בתוכניות באופן מפורש והציון הקיים אינו מספק. אי לכך אנו מקבלים את טענת התובעים.

במקרה בו נפל מום במקח והצדדים אינם מעוניינים לבטל את כל המקח עומדות בפנינו שתי אפשרויות תיקון או פיצוי. מכיוון שלדברי המומחים תיקון המום אינו ריאלי, שכן הוא דורש שינויים קונסטרוקטיביים בלתי סבירים, עומדת בפנינו דרך אחת והיא פיצוי. לדברי המומחה מבירור שהוא ערך ירידת הערך של המבנה בגין בליטה זו היא של 3500 ₪.

אכן, מצד הדין היה על בית הדין להעמיד שמאי אשר יעריך את ירידת הערך באופן מדויק יותר אולם מתוך הבנה כי הזמנת שמאי תהיה כרוכה בעלויות ולשם קיצור ההליך אנו מאמצים את הערכה זו שהביא המומחה וקובעים כי על הנתבעת לפצות את התובעים בסכום של 3500 ₪ בגין חריגה זו בגובה התקרה בחדר הילדים. בנוסף לכך קבע המומחה כי נדרש לבצע שיפור איטום ברעפים מסביב לבליטה מעל חדר הילדים. עלות התיקון 200 ₪ ובתוספת מע"מ 236 ₪.

עמוד 6 מתוך 7

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



לסיכום: בית הדין מקבל את התביעה ומחייב את הנתבעת לשלם סכום של 3500 ₪ בגין ירידת ערך הנכס.

1. החלטות

1. הנתבעות ... שתיהן ביחד וכל אחת לחוד, חייבות לשלם לתובעת ... סך 3500 ₪ בגין ירידת ערך הנכס.
 2. הנתבעות ... שתיהן ביחד וכל אחת לחוד, חייבות לתקן את כל הליקויים בבית התובעת ...
 3. יש לתקן את הליקויים המפורטים בפסק דין זה ובדו"ח המומחה ... אשר מצורף כנספח 1 לפסק הדין.
 4. בכל ספק לגבי רשימת הליקויים או אופן התיקון יכריע בית הדין.
 5. תיקון הליקויים יעשה בפיקוח של מפקח בניה שיבחר בית הדין. בתשלום שכר הפיקוח תישא הנתבעת.
 6. 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.
 7. לאור הדחיפות בתיקון הליקויים לפני החורף, ניתן לערער על פס"ד דין בתוך 14 יום מהתאריך הנקוב עליו.
 8. פסק דין זה הינו פסק דין חלקי. בהמשך יוציא בית הדין פסק דין נוסף.
- פסק הדין ניתן בתאריך י תמוז תשפ"ה (6 ביולי 2025)

בזאת באנו על החתום:

הרב יהונתן ארנברג

הרב אורי סדן, אב"ד

הרב עומר יוסף