



בס"ד, כ"ד בטבת תשפ"ו

13 בינואר 2026

תיק 5-82045

פסק דין סופי

לבין	בעניין שבין
הנתבעות	התובעים
חברות בניה	רוכשי דירה

א. רקע כללי

התובעים רכשו דירה מהנתבעות (להלן: הדירה) והשכירו אותה לאחרים. במשך הזמן התגלו ליקויים שונים בדירה.

בתיק זה ניתנו 4 פסקי דין חלקיים ופסק דין בערעור, הנוגעים לתיקון הליקויים בדירת התובעים. לאחר שהושלמו התיקונים בדירה, פסק דין זה יעסוק בתביעות לפיצויים על נזקים שלטענת התובעים נגרמו להם.

על פי הוראת בית הדין, התובעים שלחו רשימת תביעות מעודכנת, ולאחר מכן הם שלחו ראיות לטענותיהם. בנוסף, שלחו התובעים דו"ח מומחה מטעמם על ירידת ערך הדירה.

על טענות התובעים הגיבו הנתבעות מספר תגובות. בכלל זה, דו"ח מומחה מטעמם.

ב. טענות התובעים

1. פיצוי בגין ירידת ערך הדירה

בשל מצבה הלקוי של הדירה, אילו היינו מבקשים למכור אותה כיום – היה עלינו לעשות זאת במחיר הפסד, מאחר שהיא אינה במצב תקין.

אי לכך אנו מבקשים פיצוי בסך 218,000 ₪ בגין ירידת ערך הדירה, בהתאם להערכת שמאי מוסמך. לסעיף זה בתביעה, צורפה חוות דעת מומחה מטעם התובעים.

2. החזר הוצאות

בנוסף, אנו דורשים החזר כספי מלא עבור כל ההוצאות שנגרמו לנו כתוצאה ישירה מהליקויים בדירה, בסכום כולל של 103,216 ₪ בהתאם לפירוט הבא:

השוכרים של הדירה קיבלו מאיתנו פיצויים מספר פעמים:



3,300 ₪ פיצוי עבור עגמת נפש

500 ₪ עבור מזנון שנרקב

2,250 ₪ עבור הפסד ימי עבודה של השוכרים עקב שיפוץ/ איטום המרפסות

300 ₪ חשבון מים לאחר שיפוץ המרפסות .

ההוצאות שלנו:

5,700 ₪ הפסד ימי עבודה ונסיעות לפגישות בדירה כתוצאה מטיפול בדירה.

7,605 ₪ הוצאות שמאי

650 ₪ ייעוץ משפטי

9,900 ₪ 3 חודשי שכירות אחרונים שלא שולמו עקב סכסוכים עם הדיירת

64,400 ₪ עבור שכירות לתקופה של 8/2023-9/2024

8,611 ₪ ארנונה לתקופה של 8/2023-9/2024

סה"כ 103,216 ₪

3. פיצויים על הפרת חוזה ועוגמת נפש

בנוסף, אנו דורשים פיצוי כספי על הפרת החוזה מצד הנתבעת, וכן בגין עוגמת הנפש הרבה שנגרמה לנו ולשוכרי הדירה. גובה הפיצוי ייקבע ע"י בית הדין, ואנו מבקשים להתחשב בתחושת חוסר האונים שנלוותה להתנהלות ממושכת ובלתי ראויה מצד החברה.

4. הארכת תקופת האחריות

בחוזה רכישת הדירה ניתנה אחריות של 7 שנים על ליקויים הקשורים לרטיבויות ונזילות. לאור הזמן הרב שחלף עד לביצוע התיקונים בפועל, אנו דורשים כי תוארך תקופת האחריות ל-7 שנים נוספות ממועד סיום כלל התיקונים, החל מתאריך 1.4.2025.

5. אחריות משפטית מול שוכרים

אנו דורשים כי חברת הנתבעת תישא באחריות מלאה לכל תביעה, דרישה או טענה שתופנה כלפינו מצד שוכרי הדירה – בעבר או בעתיד – בגין נזקים או ליקויים הקשורים למצב הדירה. אחריות זו תחול למשך 7 שנים ממועד סיום כל הליקויים.

6. לוחות זמנים לתיקונים וקנסות בגין חריגה

בהתאם להסכם הרכישה, חברת הנתבעת מחויבת להשלים כל תיקון תוך 30 ימים ממועד הדיווח.



על רקע חריגות משמעותיות בזמני התיקון בעבר (מרגע דיווח על רטיבויות בדירה ועד סיום הטיפול ברטיבויות עברו 5 שנים) אנו דורשים הטלת קנס יומי בסך 200 ש"ח עבור כל יום חריגה ממסגרת הזמן המוגדרת של 30 יום.

7. פיצוי לשוכרים בגין אובדן ימי עבודה

במקרה שבו יידרש לבצע בדיקה או תיקון בדירה בזמן שהשוכרים מתגוררים בה – חברת הנתבעת תישא בתשלום פיצוי בסך 600 ש"ח עבור כל יום עבודה שאבד לשוכרים כתוצאה מהצורך לשהות בדירה לצורך פיקוח או נוכחות בזמן ביצוע העבודות.

זאת לאור מקרים קודמים בהם נדרשנו לשלם פיצוי יומי לשוכרים שנאלצו להישאר בבית לצורך פיקוח על בעלי המקצוע שנשלחו מטעם החברה.

ג. תגובת הנתבעות

1. התובעים שלחו במהלך החודשים 5-8.2025 רשימות שונות של תביעות שיש בהן טענות וראיות חדשות, שחלקן לא הופיעו בכתב התביעה המקורי שהוגש ב-19.1.21. הן בסכום הנתבע והן בהיקף הנתבע.
2. העובדה שבית הדין קיבל טענות אלו נוגדת את תקנות בית הדין המאפשרות לבקש השלמה של טענות וזאת רק לאחר שהתקיים דיון בין הצדדים, אך, לא קבלת טענות חדשות. בכך יש גס פרוצדוראלי.
3. כל זאת מציב את הנתבעת בקושי רב להתמודד עם טענות התובע. מאחר ונמנע מהנתבעת לחקור את התובעים בגין ראיות חדשות שהוגשו על ידם, נמנע ממומחי בית הדין להתייחס לטענות, נמנע מבית הדין לברר לעומק את טענות התובע.
4. רבות מהראיות אינן עומדות בסטנדרט ראייתי נדרש, כגון, העברות בנקאיות שאינן מקשרות את ההוצאה לליקויים בדירה. אין תצהירים חתומים מבעלי הזכויות או השוכרים. אין אסמכתאות ממעסיקים על הפסד ימי עבודה, לא הוכח קשר סיבתי בין ההוצאה לליקוי מוכר.
5. מסקנה מהאמור, אל לו לבית הדין להדרש לטענות חדשות שלא עלו בעבר על ידי התובעים ויש להתייחס אך ורק לטענות ותביעות שנתבעו בכתב התביעה המקורי.
6. בחינה פרטנית של רכיבי הדרישה והראיות:
(א) סעיף התביעה: 3,300 ₪ פיצוי לשוכרים בגין עוגמת נפש.
מדובר בהפחתת שכר דירה, לאור הסכם עם השוכרים שלא הוגש בפועל. אין הסכמה בכתב עם השוכרים או תצהיר מהם. וכן מדובר בכפל פיצויים, שכן התובעים דורשים גם פיצוי כללי נוסף וכן פיצוי על ימי עבודה.
כמו כן, יש לדחות את הטענה מאחר והתובעים הם חלק מקבוצת הרכישה של הפרוייקט ועליהם להערך לאפשרות של ליקויים בשנות האחריות והבדק.
(ב) מזון שנרקב- 500 ₪.



צורפה תמונה ואישור העברה, לא הוכח כי הנזק נגרם מליקוי רטיבות ולא מתחזוקה לקויה. גם דוחות בית הדין אינן מתייחסים למזנון עצמו.

(ג) הפסד ימי עבודה של השוכרים - 2250 ₪.

התובע הגיש אישור על העברה בסך זה, אשר לטענתו הועברה לשוכרים בצירוף התכתבות בין התובע לשוכר, ממנה עולה לכאורה שהתובע מבקש מהשוכר שישאיר את הדירה ריקה והשוכר מסרב. על כך מגיבה הנתבעת כי השוכר אינו צד בהליך זה. כמו כן, אין תצהיר מטעמו, אין תלושי שכר של השוכר שישקפו את עלות ימי עבודתו, מקום עבודתו ואסמכתא המשלבת בין מועד החופש שלטענת השוכר הוא לקח מעבודתו בזמן ביצוע העבודה. לחילופין יש לדחות גם מן הטעם כי ההסכם למתן שירותי בניה הוא בין התובע לנתבעת ורק על התובע לשהות בנכס במעמד תיקון הליקויים. כמו כן, לא ברור על בסיס מה הסכום הנדרש, באילו ימים ושעות נדרש להיות בדירה ושכן היה שם בפועל. בנוסף, התובע לא העביר העתק מצידו של התובע אל הנתבעת לשנות את שעות הביקור שלא על שעות העבודה של השוכר. הסכם למתן שירותי בניה אינו מקנה פיצוי על הפסד ימי עבודה. וכן חלה חובה על התובע על פי דין לאפשר תיקונים בדירה חדשה בשנות האחריות והבדק. כך שלמעשה אין הוכחת נזק באופן ישיר או עקיף.

(ד) חשבון מים - 300 ₪.

התובע העביר צילום מסך של העברת תשלום ממנו לשוכר. התובע לא העביר דו"ח של חברת המים המתאר חריגה בצריכה. בנוסף לא הועבר תצהיר של השוכר כי אכן קיבל את הכספים ושהוא מצהיר כי לא ביצע שימוש במים במועדים המפורטים בדרישת התשלום של המים, שיבטא כיצד הגיע לסכום זה.

(ה) ימי עבודה ונסיעות של התובעים - 5,700 ₪.

בתביעה המקורית דרש התובע סך 1,200 ₪ זאת ככפל פיצוי לדרישה של פיצוי בגין עוגמת נפש. התובע מציין שמדובר בעלות כללית שלא מסתמכת על נתונים עובדתיים. התובע לא צרף קבלה בגין עלות הנסיעה ותאריך ההוצאה שבגינה הוא תובע. הנתבעת מעלה טענות נוספות בסעיף זה, כפי שמפורט בכתב תגובתה.

(ו) ירידת ערך הדירה - 218,000 ₪.

הנתבעת מבהירה שהגשת חוות הדעת מטעם התובע היא הרחבת חזית אסורה ואין לאפשר אותה. לאור העובדה שתיקון כתב תביעה בשל חוות דעת שמאית יעשה רק לאחר מינוי מומחה מטעם בית הדין.

בנוסף רק בחלוף שנה וחצי מהגשת כתב התביעה בחודש יוני 2022 הגיש התובע חוות דעת הנדסית ושמאית אשר לאחריה קבעו מומחי בית הדין כי היקף הליקויים נאמד ב- 32,675 ₪. והמומחים לא קבעו כי הדירה אינה ראויה למגורים ואף לא קבעו כל ירידת ערך לדירה.

גם פסק הדין שניתן לא קבע שקיימת ירידת ערך ולכן יש לדחות טענה זו.



מפקח בית הדין הכריע כי הליקויים תוקנו והתובע לא ערער על קביעה זו. התובעים מפרסמים את הדירה למכירה לאחר שיפוץ למגורים ובמצב תקין. חוות הדעת השמאית מטעם הנתבעת מוכיחה כי לא קיימת ירידת ערך לדירה והנתבעת תבקש החזר להוצאות שכ"ט שמאי מטעמה.

(ז) הוצאות שמאי- 7,605 ₪.

דרישה חדשה שלא נכללה בתביעה המקורית. הנתבעת נאלצה להביא שמאי מטעמה להפרכת הטענה ולכן תבקש החזר להוצאותיה.

(ח) הוצאות עורך דין- 650 ₪.

לא נדרש בכתב תביעה המקורי. כמו כן הליך בבית דין רבני אינו מחייב יצוג והבחירה ליעוץ פרטי היא של התובע בלבד.

(ט) חודשי שכירות שלא שולמו 9.900 ₪.

מומחי בית הדין לא קבעו שהדירה אינה ראויה למגורים. יתירה מכך, הליקויים בדירה תוקנו ולא היתה מניעה לגור בדירה בתקופה זו. מדובר בטענה שלא הוכחה חד משמעית שלא בוצע תשלום במזומן או בדרך אחרת ולא הובאה אסמכתא לטענה זו.

(י) שכירות וארנונה לשנת 2023-9-2024-8-73,011 ₪.

יש בכך הרחבת חזית. בנוסף, התובע לא הוכיח שלא ניתן היה להשכיר את הדירה. כמו כן, התובע לא העביר ראיות המעידות על פעולות התובע להשכיר את הדירה. מומחי בית הדין לא קבעו שהדירה אינה ראויה למגורים. התובע לא הוכיח את שווי השכירות אף לא בסכום נמוך מהסכום המלא. הנתבעת מעלה השערה שהנסיבות לכך שהדירה לא הושכרה אינה קשורה לנתבעות.

(יא) פיצוי על הפרת חוזה כללי ועוגמת נפש.

דרישה זו אינה מוגדרת ואינה מאפשרת לנתבעת להתגונן מפניה כראוי. הדרישה אף כפולה לסעיף עוגמת נפש ולא הוגשו לגביה אסמכתאות ותצהיר חתום.

(יב) הארכת תקופת אחריות ב-7 שנים נוספות.

מדובר בדרישה לשינוי תנאי הסכם בדיעבד. דרישה הסותרת את חוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973 הקובע כי חוזה מהווה ההסכמה מחייבת בין הצדדים ולא ניתן לשנותו חד צדדית לאחר כריתתו אלא בהסכמת שני הצדדים.

(יג) אחריות משפטית מול שוכרים לעתיד.

דרישה חסרת עגון משפטי. ברור כי אין לאפשר לתובע לנסות ולקבל פוליסת ביטוח כלפי צד ג שאינו צד להסכם למתן שירותי בניה ואינו צד להליך זה.

(יד) קנסות בגין איחור בתיקונים.

לא יתכן מחד להגיש תביעה אשר לוקח לה זמן להתברר ומאידך לדרוש קנס בגין איחור בתיקונים. יתירה מכך, התובע טען בכלליות כי הופר ההסכם אך לא הפנה לסעיפים ספציפיים ולא איפשר לנתבעת להגיב עליהם.

(טו) פיצוי עתידי בגין עבודות בדירה- 600 ₪ ליום.



תביעה תיאורטית. מדובר בתביעה לפיצוי בגין נזק שטרם נולד. וכן ברור כי אין לאפשר לתובע לנסות ולקבל פוליסת ביטוח כלפי צד ג שאינו צד להסכם למתן שירותי בניה. לחילופין ברור כי האחריות היא על התובע להתחייב כי ישהה בנכס וככל שהוא מחליט לשלם דמי שמירה למישהו במקומו האחריות והעלות עליו. במידה ושעות העבודה לא יתאפשרו לו עליו לתאם בשעות שנוחות לו, שלא בשעות העבודה. טז) טענה התובע לשם לא טוב של הפרוייקט.

מוכחש. מומחי בית הדין לא קבעו שהדירה אינה ראויה למגורים. יתירה מכך, התובע לא הוכיח קשר סיבתי ולא הוכיח כי היתה דרישה להשכרה שלא התממשה לאור שם הפרוייקט. ועוד, מחירי הדירות עלו והתובע יודע שהוא יכול למכור את הדירה בערך כפול ממה שרכש. התובע בחר להיות פסיבי ולא לבצע את הפעולות הנדרשות להשכרת הדירה.

ד. נושאי הדיון

1. סדרי הדין-

- האם להזקק לטענות שלא נטענו בכתב התביעה המקורי.
- האם בית הדין היה מחוייב לקיים דיון במעמד הצדדים, קודם קבלת טענות שלא נטענו בכתב התביעה המקורי.
2. התביעה לתשלום דמי שכירות וארנונה בחודשים בהם הדירה נמסרה לנתבעת לצורך תיקונים.
3. תשלום שכירות וארנונה בחודשים לאחר סיום התיקונים שלא נתבעו.
4. הטענה לירידת ערך הדירה.
5. פיצויים על הפרת חוזה ועוגמת נפש.
6. תביעה להחזר הוצאות.
7. הארכת תקופת האחריות.
8. תביעות עתידיות בנוגע לשוכרים.
9. לוחות זמנים עתידיים לתיקונים וקנסות בגין חריגה.
10. הוצאות משפט.

ה. הטענה הנוהלית: טענות שלא הועלו בכתב התביעה ללא דיון בבית הדין

הנתבעות טענו שהתובעים העלו בסיכומיהם טענות וראיות חדשות שחלקן לא הופיעו בכתב התביעה המקורי. לטענתם, סדרי הדין של בית הדין מאפשרים אך ורק קבלת השלמת טענות וגם זאת רק לאחר שהתקיים דיון במעמד הצדדים.



דיון : לגבי הטענה שיש לדחות טענות שלא הועלו בכתב התביעה. סמכות בית הדין לדון במחלוקת בין הצדדים מבוססת על תניית בוררות בחוזה שביניהם. בהינתן כך סמכות בית הדין חולשת על כל המחלוקות שבין הצדדים, ואינה מוגבלת לטענות שעלו בכתב התביעה.

מעבר לצורך נוסף כי מדברי הש"ך (ח"מ סימן יא ס"ק א) עולה שעל התובע לבאר את עיקרי תביעתו, אך, אין לו מחויבות למסור את כל פרטי התביעה מראש (ראו עוד, עטרת דבורה, לרב אוריאל לביא ח"ב ח"מ סי' ג אות ג). על פי האמור, בפסק דין של בית הדין הרבני (תיק (פתח תקוה) תש"ן/3496 פורסם בנבו, וצוטט על ידי פרופ' אליאב שוחטמן, סדר הדין עמ' 335) קיבל בית הדין עדויות על טענות חדשות שהועלו במהלך התביעה, אף שבא כח הנתבעת התנגד לכך.

כך גם כתוב בסעיף 3 בשטר הבוררות עליו חתומים הצדדים :

בית הדין ידון ויפסוק בסכסוך שבין הצדדים ובכל הטענות התביעות והתביעות הנגדיות שיש לצדדים אחד כלפי השני כמפורט ו/או יפורט בכתבי הטענות אשר יגישו הצדדים **וכן בכל נושא אחר הקשור לנושא הבוררות אשר יועלה ע"י הצדדים במהלך הבוררות.**

זאת באשר לצד העקרוני. אולם העניין העיקרי בנידון שלפנינו הוא, כי בתיק זה אין מדובר בתביעה על אירוע שקרה בעבר והסתיים, ואז היה מצופה שהתובעים יעלו את כל תביעותיהם וטענותיהם בשלב הראשוני. הנושא המרכזי בתביעה זו הוא, תביעה לפיצוי בגין ליקויי רטיבות חמורים בדירה, שהולכים ומתגלים לאורך השנים. בחללם של ליקויים אלו, גרו שוכרים שנפגעו מליקויים אלו במשך מספר שנים ובצדק דרשו מהמשכירים לתקן את המושכר. במקביל, יש את התובעים, שעמדו בתווך בין השוכרים לנתבעת בפעילות מתמשכת כפי שניכר מפניותיהם הרבות במשך השנים לנתבעת. נוסף על כך, הדירה עמדה זמן ממושך בידן של הנתבעות לצורך תיקונים, וכתוצאה מכך נגרמו הפסד דמי שכירות והפסדים ניכרים נוספים. זאת לצד הטרדה המרובה ועוגמת הנפש שנגרמו לתובעים ושוכריהם. לכן אין מדובר בתביעות חדשות במסווה של "עדכון דרישות", כטענת הנתבעת, אלא בעדכון עניני של הדרישות עקב הנזקים המצטברים והמתמשכים מכך שהנתבעות לא תיקנו את המוטל עליהם לתקן.

לגבי טענת הנתבעות כי היה מקום לקיים דיון בעקבות התרחבות טענות התובעים.

כל החומרים שנשלחו על ידי התובעים נשלחו לנתבעת לתגובתה. הנתבעת במספר תשובות לטענות הנתבעות, לא הגישה בקשה לקיים דיון על רשימת התביעות של התובעים אלא הגיבה בכתב לטענות התובעים, בהן היא שלחה את טענותיה ונימוקיה מדוע יש לדחות את טענות התובעים.

זאת ועוד, רוב ככל הטענות של התובעים הועלו בכתב התביעה המקורי, והעדכון בטענות היה בעיקרו בהיקף התביעות ובתולדות של הנזקים שלא תוקנו. כמו כן, כל התביעות שבפועל התקבלו בפסק דין זה, הופיעו כבר במסגרת הטענות שהועלו בכתב התביעה המקורי. כך שלא נגרם לנתבעות כל נזק בהיעדרו של דיון.



בהתאם לאמור ובהתאם לתגובות הצדדים, בית הדין סבור שלא היה צורך בקיום דיון נוסף בבית הדין. זאת בהתאם לסמכותו שנקבעה בסדרי הדין ברשת 'ארץ חמדה-גזית' סעיף 3.4: "בית הדין יחליט על פי שיקול דעתו אם יש מקום לישיבה נוספת בנוכחות הצדדים".

מסקנה: טענות הנתבעות בנוגע לסדרי הדין, נדחות.

ו. התביעה לתשלום דמי שכירות וארנונה בחודשי התיקונים

שניים מסעיפי התביעה הם בקשה לפיצוי בגין אובדן שכירות ותשלום ארנונה:

64,400 ₪ עבור שכירות לתקופה של 8/2023-9/2024.

8,611 ₪ ארנונה לתקופה של 8/2023-9/2024

טענות הנתבעות שאין לדון בתביעה זו

1. יש בכך הרחבת חזית.
2. התובע לא הוכיח שלא ניתן היה להשכיר את הדירה.
3. התובע לא העביר ראיות המעידות על פעולות התובע להשכיר את הדירה.
4. מומחי בית הדין לא קבעו שהדירה אינה ראויה למגורים.
5. הנתבעת מעלה השערה שהנסיבות לכך שהדירה לא הושכרה אינה קשורה לנתבעות.

לגבי טענה מספר 1, סמכותו של בית הדין לדון בטענות שלא הופיעו בכתב התביעה המקורי, נדונה בסעיף ה לעיל. לכן הטענה שיש בטענות אלו הרחבת חזית נדחת. לגבי טענות 2-5:

טענות אלו מבוססות על ההנחה שהיה על התובעים להשכיר את הדירה בתקופה זו. טענה זו יש לדחותה כפי שיוסבר. לאחר עזיבת שוכרי התובעים בסוף יולי 2023, הדירה נמסרה לידי הנתבעת לצורך תיקונים, בידיעה שרק לאחר השלמתם תוחזר הדירה לידי התובעים. הסכמה זו היתה לתועלת שני הצדדים. מבחינת הנתבעת היתה זו הזדמנות לנצל חלון זמן שבו הדירה עומדת ריקה על מנת לבצע את התיקונים מבלי צורך לתאם עם השוכרים. כמו כן יכלה הנתבעת לבצע את התיקונים במהלך ימים שלמים מבלי צורך להזהר מלפגוע בציוד או בשגרת חייהם של השוכרים.

בתקופת התיקונים הדירה היתה למעשה אתר בניה. היה בה ציוד של הנתבעת, הדירה עמדה מלוכלכת, כפי שמקובל באתר בניה, והפועלים שהו שם ללא הגבלת זמן. אף מבחינת התובעים, ברירת המחדל היתה באותה עת שהדירה תימסר לידי הנתבעת כדי שהיא תוכל לסיים לתקן את כל הליקויים באופן יסודי, ולא לעמוד במצב של אי נעימות מול השוכרים, כפי שהיה בעבר. לאור זאת, באותה תקופה בה הדירה היתה ברשות הנתבעת, כלל לא היה מצופה מהתובעים לחפש שוכרים. הם המתינו להודעת הנתבעת להשלמת התיקונים. אם הדברים היו מתנהלים כפי שמצופה היה מהנתבעת, הרי שמשך התיקונים לא היה נמשך מעבר לשבועות בודדים ואף פחות מכאן. כלומר



שבתוך פחות מחודש היו התובעים אמורים לקבל את הדירה כשהיא תקינה ונקיה לצורך השכרה. הימשכות התיקונים על פני תקופה של מעל שנה, היתה באחריותה המלאה של הנתבעת. הנחה זו, שעל הנתבעת לשלם דמי שכירות בגין חודשים שהדירה היתה בידם, התקבלה בפסקי הדין החלקיים שניתנו ובפסק הערעור. כך נכתב בפסק הדין החלקי 3: כפי שנקבע בפסק הערעור, על הנתבעת לשלם לתובעים, במסגרת פסק הביניים, את דמי השכירות על דירתם החל מתאריך: 1.10.24 ועד סיום התיקונים. לגבי דמי השכירות על החודשים שקדמו לחודש זה ולאחר סיום התיקונים, תינתן הכרעה בפסק הדין הסופי. להלן, יורחב בכך.

מסקנה מהאמור עד כה: יש לדון בטענות התובעים בנוגע לדמי השכירות והארנונה. מסקנה זו עולה גם מפסק הערעור.

1. פיצוי בגין דמי שכירות וארנונה

על סעיף זה, התביעה היא, דמי שכירות בסך: 64,400 ₪ עבור התקופה שבין 8/2023-9/2024, בהם הדירה היתה בידי הנתבעת לצורך תיקונים. דמי ארנונה על חודשים אלו: 8,611 ₪.

כאמור, בפסק הערעור מתאריך ח' בטבת תשפ"ה 8.1.2025 נקבע שעל הנתבעות להתחיל לשלם לתובע דמי שכירות החל מ-1.10.24. אולם נכתב בפסק זה שבית הדין קמא יכריע בפסק הדין הסופי בנוגע לחודשים שקדמו למועד זה, בעניין דמי השכירות. לאור זאת, עלינו להכריע האם לקבל את תביעת התובע לשלם את חודשי השכירות והארנונה בהם עמדה הדירה ריקה, כבקשתו.

להבנת השתלשלות העניינים, להלן נקודות ציון חשובות:

בסוף יולי 23' עזבו שוכרי התובעים את הדירה ומאותה עת היא עמדה ריקה. באותה עת היו ליקויים חמורים בדירה שהצריכו טיפול יסודי.

בתאריך 15.8.2023 התקיימה פגישה בבית התובעים בהשתתפות הצדדים ומפקח בית הדין. בפגישה זו סוכמו פרטי התיקונים בהתאם לחוות הדעת של מומחי בית הדין. מאותה עת למעשה הדירה נמסרה לידי התובעים לצורך תיקונים. באותה פגישה סוכם שפרוטוקול הסיור יועבר למפקח בית הדין על ידי הנתבעת.

בתאריך 5.9.23 שלח בית הדין מייל לצדדים, ובו כתב:

הנתבעת התבקשה להעביר את פרוטוקול הסיור עם המפקח עד יום ג' שעבר. הנתבעת הודיעה באופן חד צדדי שהיא תעביר את הפרוטוקול במהלך השבוע העוקב, קרי, שבוע זה. עד לרגע זה הפרוטוקול טרם הגיע לבית הדין. בית הדין רואה בחומרה רבה את התנהלות הנתבעת, ולאור זאת, התובע רשאי לבקש מבית הדין פיצוי על העיכוב בביצוע העבודות וכן רשאי לבקש פיצוי במקום ביצוע התיקונים.



ביום שלאחריו 6.9.23 כתבה הנתבעת שכבר הועבר פרוטוקול הסיור לידי המפקח. למייל זה היא צרפה את פרוטוקול הסיור במסמך שכונה: "מתווה עבודה". והיא מוסיפה:

בהתאם לכך חברתנו זמינה להיכנס במיידית כבר בתחילת שבוע הבא בתאריך 10.9.2023 לתחילת ביצוע העבודות בדירה.

לאחר מכן, נעשו תיאומים נוספים במיילים כדי לבצע את התיקונים.

בהמשך התקיימה פגישה נוספת ביום 17.12.23 בין נציגי בית הדין ונציגי הנתבעת ובה סוכמו שוב פרטי הליקויים ודרכי תיקונם. משך הטיפול בדירה שהיה אמור להימשך לכל היותר מספר שבועות, נמשך חודשים רבים מבלי שניתנו הסברים מצידה של הנתבעת לעיכוב המתמשך.

החל מחודש אפריל החל בית הדין לדחוק בנתבעות להודיע על מצב התיקונים. אך, התיקונים לא הושלמו. לאחר שהנתבעות הודיעו לבית הדין שהן סיימו את העבודות בבית התובע, התקיימה פגישה בתאריך 22.7.24 בנוכחות אב בית הדין, מפקח בית הדין ונציגי הנתבעת, בבית התובעים. מטרת הפגישה היתה לבדוק האם בוצעו כלל סעיפי התיקונים. בפגישה זו התברר לבית הדין שלא בוצעו תיקונים משמעותיים בדירה, באופן שלא היתה אפשרות להעמיד את הדירה לשכירות. זאת נכתב בפסק הדין החלקי שיצא לאחר מכן באוגוסט 24'.

לאור זאת, נדון כעת בתביעת התובעים לשלם להם את דמי השכירות בחודשים בהם הדירה עמדה ריקה מ-8.2023 עד סוף 9.2024.

דיון: על פי בקשת אב"ד שדן בערעור, העביר בית דין זה את הנימוקים ההלכתיים לחיוב הנתבעת בתשלום דמי השכירות שנקבעו בפסק הדין החלקי. נימוקים אלו התקבלו בפסק הערעור. אך, כאמור נקבע בפסק הערעור שהחיוב בדמי השכירות שנקבע בפסק הדין החלקי יחל מ-1.10.24. בבואנו לדון בשאלת חיובה של הנתבעת בחודשים שקדמו למועד החיוב הזמני, הרי שאותם נימוקים קיימים גם בנוגע לחודשים אלו.

אפיק הלכתי מרכזי לחיוב הנתבעת על החודשים בהם הדירה היתה בידי הנתבעת:

אפיק חוזי: בין הצדדים נחתם חוזה ובו התחייבה הנתבעת לתקן את הליקויים בדירה. אף שהחוזה מקנה לתובעים זכות לתקן את הליקויים בכוחות עצמם, אם הנתבעת אינה עומדת בהתחייבותה ואינה מתקנת את הליקויים, הרי שהוסכם בפועל בין הצדדים כי הנתבעת תבצע את התיקונים. עקב כך, התובעים הסתמכו על הנתבעת שהיא תתקן את הדירה כפי שהתחייבה ולא פעלו לתקנה בכוחות עצמם. (ראו בעניין זה: ריטב"א ב"מ דף עג, ב, נתיבות המשפט סימן שו, ו, שו"ת חתם סופר חו"מ קעו; "חיוב פיצויי הסתמכות", הרב אבישי קולין, אסיף ח תשפ"ג. "חוקי התורה: פיצויי הסתמכות").

יש לחדד: התביעה שלפנינו היא תביעת פיצוי בגין מניעת רווח של דמי השכירות שנמנעו מהתובעים. ואכן בהלכה יש הבחנה בין תביעה לפיצוי בגין נזק לתביעה בגין מניעת רווח. פיצוי בגין מניעת רווח שנוי במחלוקת בין הפוסקים, ויש בין הפוסקים הראשונים והאחרונים המחייבים מכוחה של



הסתמכות גם על מניעת רווח. להרחבה בענין ראו, הרב חיים בלוח, נייר עמדה 13: חיוב על מניעת רווח, אתר דין תורה.

יש להוסיף על האמור, שעל אף האמור שהחיוב על מניעת רווח מכוחה של הסתמכות שנוי במחלוקת, לבית הדין סמכות מכוח סעיף 6 בשטר הבוררות עליו חתמו הצדדים, לחייב על הפסדים של מניעת רווח על פי שיקול דעתו, בהתייחס לרשלנות רבת שנים בנידון זה.

לאור כל זאת, בית הדין יחייב את הנתבעת על כך שגרמה לתובעים להפסיד דמי שכירות במשך החודשים בהם עמדה הדירה ריקה, בגין העובדה שהנתבעת עיכבה את הדירה בידיה, תקופה ארוכה מאד מבלי שהנתבעת נתנה נימוקים לעיכוב המתמשך.

2. האם יש לחייב את הנתבעת בדמי שכירות חלקיים בלבד?

בפסק הערעור הועלתה אפשרות שבית הדין קמא ישקול לחייב את הנתבעת בדמי שכירות חלקיים. זאת מתוך הנחה שאף שהתובעים לא יכלו להשכיר את הדירה במלוא דמי השכירות שניתן היה להשכיר אילו הדירה היתה במצב תקין, הרי שהם יכלו להשכירה במחיר מוזל. לאור זאת, יש לחייב את הנתבעת אך ורק בהפרש שבין דמי שכירות מלאים לדמי שכירות מוזלים.

עקרון זה עולה מפסק השולחן ערוך (ח"מ סימן שלג, ב), שפועלים שנשכרו ולאחר מכן חזר בו המעביד וכתוצאה מכך הם הפסידו עבודה שהיתה להם קודם לכן, אם הם מוצאים להשכיר את עצמם בשכר מופחת ממה שסוכם עם מזמין העבודה, ישולם להם ההפרש שבין מה שסוכם עימם לשכר שקיבלו בפועל, בלבד.

ברם, לאור הנתונים העובדתיים שנכתבו לעיל, אין לקבל את הטענה שהיה על התובעים להשכיר את הדירה כלל במהלך תקופת התיקונים, כפי שהוסבר. בכל תקופת התיקונים לא היה מצופה מהתובעים לחפש שוכרים, מאחר והדירה נמסרה לידי הנתבעת לצורך תיקונים בידיעה שרק לאחר השלמתם תוחזר הדירה לידי התובעים.

לאור זאת, יש לחייב את הנתבעת במלוא דמי השכירות שהיו מקובלים באותה עת בשוק השכירות באזור בו מצויה הדירה. זאת על פי אותה הנמקה הלכתית שהוזכרה לעיל. התובעים הסתמכו על הנתבעת, והמתינו להשלמת התיקונים על ידי הנתבעת, ולכן לא פעלו להשכירה באותה עת.

3. שיעור דמי השכירות

דמי השכירות הנתבעים הם: ₪ 64,400 עבור שכירות לתקופה של 8/2023-9/2024. על כך טוענת הנתבעת שהתובע לא הוכיח את שווי השכירות, אף לא בסכום נמוך מהסכום המלא אותו הוא תובע.

דיון: בפסק דין החלקי מספר 2 נדרש התובע להמציא הוכחות למחיר השכירות הממוצע באזור הדירה לשנת 2024. זאת על ידי הצגת שני חוזי שכירות שנחתמו באזור בו מצויה הדירה.



התובע ביצע משימה זו. לאור זאת נפסק בפסק דין החלקי מספר 3 מתאריך 27.1.2025: הנתבעות, שתיהן ביחד וכל אחת לחוד חייבות לשלם לתובע, דמי שכירות בסך 4,600 ₪ לחודש, וכן חייבות לשלם בגין עלות ארנונה, חשמל ומים.

בהתאם לכך, תובעים התובעים 4,600 כפול 14 חודשים = 64.400 ₪.

בפסק הדין החלקי, נדרש בית הדין להכריע בנוגע לדמי שכירות החל מחודש אוגוסט 2024. ואכן, שני החוזים שנשלחו לבית הדין נחתמו בחודש אוגוסט 2024. אולם, בפסק דין זה, עלינו להכריע בנוגע לחודשי השכירות החל מאוגוסט 2023, כאשר סביר להניח שמחירי השכירות היו נמוכים מ-4,600 ₪. וכפי שמשקף מכך, שדמי השכירות בחוזה השכירות שבין התובעים לשוכריהם עד אוגוסט 2023 עמדו על 3,300 ₪.

בית הדין איפשר לתובעים להוכיח מה היה גובה השכירות על ידי הצגת שני חוזי שכירות שנחתמו באזור דירתם, החל מחודש 8.2023, והם לא עשו זאת.

לאור זאת, בית הדין יכריע על פי שיקול דעתו על פי הידוע לו, כמיצוע מדורג של דמי השכירות לאורך התקופה הזו בהסכם השכירות האחרון בדירת התובעים שהסתיים ביולי 2023 שילמו שוכרי התובעים 3,300 ₪, ובחוזים שהתחדשו מאוגוסט 2024 נקבע שמחיר השכירות הממוצע הוא 4,600 ₪. המחיר הממוצע בין שני מחירים אלו: 3,950 ₪ כפול 14 חודשים.

כמו כן על הנתבעת לשלם לתובעים ארנונה על חודשים אלו, בסך: 8,611 ₪.

סיכום: על הנתבעות לשלם לתובע דמי שכירות וארנונה על החודשים 8/2023-9/2024 לפי הפירוט הבא: 55,300 ₪ עבור דמי שכירות, ו-8,611 ₪ עבור תשלומי ארנונה.

סך החיוב לסעיף זה: 63,911 ₪.

ז. דמי שכירות ממועד סיום התיקונים ועד למועד השכרת הדירה

1. רקע

בפסק הדין של הערעור נקבע שדמי השכירות ישולמו עד סיום התיקונים. לאחר שהנתבעת סיימה את התיקונים בחודש מרץ 2025, הורה בית הדין לנתבעת לשלם דמי שכירות עד סוף חודש מרץ וכך נעשה.

לאחר שהתובעים קיבלו את הדירה לידיהם, הם העמידו אותה לשכירות ולטענתם התקשו למצוא שוכרים. לבסוף הדירה הושכרה בתאריך: 29.10.2025, כפי שעולה מצילום חוזה השכירות שנשלח על ידם לבית הדין. מכאן שהתובעים הפסידו את דמי השכירות שבין אפריל עד סוף אוקטובר, סך הכל: 7 חודשי שכירות.

בפסק דין חלקי מספר 3 שנכתב על ידי בית דין זה, נכתב:

לגבי דמי השכירות על החודשים שקדמו לחודש זה ולאחר סיום התיקונים, תינתן הכרעה בפסק הדין הסופי.



בסיכומי התביעה של התובעים, העלו התובעים תביעה בנוגע לחודשי השכירות שנידונו בסעיף הקודם, אך לא העלו תביעה בנוגע לחודשים שבין סיום התיקונים להשכרת הדירה בפועל.

כאן עולה השאלה, האם על בית הדין לדון בתביעה שלא הועלתה בסיכומים הסופיים.

בעניין זה פסק הרמ"א (חו"מ סוף סימן יז) :-

בעל דין שתבע חבירו בעד דבר מועט, והדיין רואה שיתחייב לו על פי הדין יותר ממה שתבע, **אין לו לדיין לפסוק יותר ממה שתבע**; ואם פסק לו יותר, הוי טעות בדין, וחוזר.

בהסבר דברי הרמ"א כתב הטי"ז (שם) שהלכה זו יסודה בהנחה שהתובע ידע שמגיע לו יותר מכפי שתבע ואף על פי כן הוא לא תבע. לכן אין לפסוק לו יותר ממה שתבע, משום שסביר להניח שהוא מחל על תביעה זו. אך, אם התובע טעה ולא ידע שהוא זכאי לתבוע, מוסמך בית הדין לפסוק גם מעבר למה שהתבקש בכתב התביעה. הטעם לכך נכתב בשו"ת חיים ביד (יו"ד סי' מד, דף נז ע"ג) :

שאם רואה הדיין שבעל הדין לא ידע או טעה בדין, מצווה על הדיין להודיעו ואיכא משום השבת אבידה.

גם במצב שיש ספק האם אי התביעה נובעת מטעות או מויתור, דנים הפוסקים שעל בית הדין לפסוק לתובע את המגיע לו (ראו תומים שם סק"ח).

בנידונו, ניכר שהתובעים לא ויתרו על תביעתם שכן, בתאריך 11.5.25 שלחו התובעים לבית הדין את המייל הבא :

שלום וברכה

מביאים לתשומת ליבכם שהנתבעת עדיין לא שילמו שכירות עבור חודשי אפריל מאי

(11,849 ש"ח שכירות עבור חודשי אפריל ומאי + ארנונה + מים)

בנוסף מעדכנים שאנחנו אחר חיפוש שוכרים אך טרם מצאנו ככל הנראה נחתום על חוזה רק באוגוסט (זוהי התקופה של מעברי דירות)

בברכה

[התובעים]

כך גם מסתבר, משום שברשימת סעיפי התביעה אליהם התייחס פסק זה, העלו התובעים תביעה לתשלום דמי שכירות שנידון לעיל, ולפיכך אין סיבה להניח שהם ויתרו על חודשי שכירות שלאחר סיום התיקונים. כפי הנראה סעיף תביעה זה, נשמט מהם בסיכומים והרי זה בגדר טעות סופר.

מסקנה: על בית הדין לדון בסעיף תביעה זה.



2. האם זכאים התובעים לקבל את דמי השכירות על חודשים אלו

כאמור לאחר סיום התיקונים על ידי הנתבעת, הדירה לא הושכרה במשך שבעה חודשים. לטענת התובעים הם לא הצליחו להשכיר את הדירה בחודשים אלו, משום שתקופת השכירות היא בחודשי הקיץ.

הנחת המוצא לדיון בעניין זה היא על פי הגמרא (בבא מציעא דף קא, א), ממנה עולה כי שוכר המעוניין לעזוב דירה אותה שכר, מבלי שסוכם מראש על מועד סיום השכירות, עליו להודיע על תוכניתו למשכיר די זמן מראש, כדי שהמשכיר יוכל להעריך בהתאם. דין זה נפסק בשו"ע (ח"מ סי' שיב, ז). לגבי שיעור הזמן הנדרש, מהגמרא הנ"ל עולה שיש הבדל בין זמן ההודעה המוקדמת בחודשי החורף לחודשי הקיץ, ובין זמן ההודעה בערים גדולות לערים קטנות. עולה, אפוא, שעניין זה תלוי במציאות המשתנית בין המקומות והזמנים השונים. בספר עמק המשפט (הרב יעקב כהן, שכירות בתים עמ' קיח) נכתב שברוב הערים והמקומות מספיקה הודעה של חודש מראש ואין הבדל בין ימות החמה לימות הגשמים.

בנידוננו, הנתבעת עיכבה את הדירה בידיה כשנה וחצי ולא ידוע היה מראש, מהו מועד סיום התיקונים. לפיכך התובעים לא יכלו להעמיד את הדירה להשכרה, כל עוד הדירה לא נמסרה לידיהם. מכך עולה כי מוטל על הנתבעת להמשיך לשלם דמי שכירות גם בתקופה שלאחר סיום התיקונים, בטווח זמן סביר המאפשר להשכיר את הדירה. בעניין זה, יש לציין שחודש אפריל, החודש שלאחר סיום העבודות, חל בחודש ניסן בו קשה למצוא שוכרים, כך גם בחודש אייר שברובו הוא בימי ספירת העומר שלא מקובל באוכלוסיה הדתית לעבור דירה בימים אלו. כמו כן, מדובר בדירה המצויה בשוב לא גדול, שזמני השכירות הם בעיקר בחודשי חופשת הקיץ, בפרט שמדובר בדירה גדולה, כדירת התובעים המיועדת למשפחות עם ילדים, אשר מעדיפות לשנות את מקום מגוריהן לאחר תום שנת הלימודים. מנגד, לא נשללת אפשרות להשכיר את הדירה גם במהלך חודשי השנה, אף שהיא מציאות פחות שכיחה. לאור זאת נראה על דרך הפשרה לחייב את הנתבעת פיצוי על החודשים אפריל עד יולי, שהיא אמצע תקופת השכירות. זאת במחיר שנקבע על ידי בית הדין, אותו חוייבה הנתבעת לשלם עד מרץ, סך: 4,600 ₪ לחודש.

לגבי דמי ארנונה לגבי חודשים אלו. בית הדין איפשר לתובעים להגיש חשבונות ארנונה מחודשים אלו, מהם עלה כי התובעים שילמו בחודשים שבין 4-7/2025 סך: 2668 ₪.

מסקנה: על הנתבעת לפצות את התובעים בתשלום ארבעה חודשי שכירות, סך הכל: 18,400 ₪.

כמו כן, על הנתבעת לשלם לשוכרים דמי ארנונה, סך: 2668 ₪.

סך החיובים בסעיף זה: 21,068 ₪.



ח. הטענה לירידת ערך הדירה

התובעים הגישו חוות דעת של מומחה מטעמם, ממנה עולה שהמצב הלקוי של הדירה, המתמשך לאורך שנים, גרם לירידת ערכה. לטענתם, סך ההפרש בין מחיר דירה תקינה למחיר דירת התובעים: 218,000 ₪. סכום זה מורכב משני סעיפים:

ירידת ערך זמנית: 39,000 ₪ בגין אובדן דמי שכירות ל-26 חודשים כפול 1,500 ₪. מספר זה נלקח מהדו"ח שנכתב ב-2022.

ירידת ערך קבועה: 179,000 ₪ שהם 10% מירידת ערך הדירה.

תגובת הנתבעות לטענה זו, פורטה לעיל.

דיון:

1. הטענה להרחבת חזית

באשר לטענת הנתבעות שבטענה זו יש הרחבת חזית אסורה, ראו לעיל סעיף ה. אין מניעה להעלות טענות נוספות אם ניתנה אפשרות לתגובת הצד השני, כפי שנעשה במקרה זה.

בפרט שמדובר בתביעה שמימדיה התרחבו עקב גילויים של ליקויים חדשים ואי תיקון של ליקויים קיימים, לכן, אין מדובר בתביעה חדשה.

2. ירידת ערך זמנית

בנוגע לטענה לירידת ערך זמנית, כתוצאה מאובדן דמי שכירות, מומחה התובעים לא הציג הוכחות לנתון זה.

לבירור העניין, ביקש בית הדין מהתובעים להציג בפניו את חוזה השכירות האחרון שנחתם על ידם בחודש אוקטובר 2025. מהחוזה עולה שהתובעים משכירים את הדירה בסך 4.700 ₪ לחודש. על פי הנתון שהוצג על ידי התובעים בעבר, סכום השכירות הנוכחי מצוי בטווח של מחיר השוק של האזור בו מצויה הדירה.

מכך מוכח שאין מקום לטענת ירידת הערך בנוגע למחירי השכירות.

מסקנה: הטענה לירידת ערך זמנית, נדחתה.

3. ירידת ערך קבועה

באשר לטענת הנתבעות הנסמכת על דו"ח מומחה מטעמם, הנדסאי בנין, קבלן רשום, שלאחר שתוקנו כל הליקויים והדירה מוצעת לשכירות במחיר של דירה חדשה, הרי שאין מקום לטענת ירידת ערך.

על כך התייחסות בדו"ח מומחה התובעים. להלן נימוקים עיקריים לירידת ערך הדירה בשיעור 10%:

רטיבות קשה וממושכת (כ- 5 שנים) בדירה הינה מפגע משמעותי ביותר ועשויה לגרום לנזקים כגון:

- פגיעה בכושר הבידוד התרמי של מעטפת המבנה.



- החלדת ברזל זיון המבנה, וכתוצאה מכך החלשת יציבות וחוזק שלד המבנה.
- פגיעה במערכת החשמל.
- פגיעה בריהוט הדירה ובחפצים אישיים.
- ירידת ערך הנכס עקב פגיעה "במוניטין" של הדירה עקב תקופה ממושכת של ליקויי רטיבות קשים.
- על אף שהליקויים תוקנו, קיים חשש להישנותם בעתיד, כתכונה של הנכס.

בהסבר הטענות האחרונות כותב המהנדס:

נכס אשר סבל מתופעת רטיבות קשה וממושכת הינו מן הסתם חשוד בענינו של רוכש פוטנציאלי, אשר יחשוש כי תופעת הרטיבות עלולה לחזור בשלב כלשהו, וגם אם חשש זה אינו מבוסס, בכל זאת ישפיע יחד עם התיקונים הרבים שבוצעו בנכס על המחיר אשר יהיה אותו רוכש מוכן לשלם בעבור הנכס.

בנוסף לזאת, גם אם לא יחשוש אותו רוכש מהישנות תופעת הרטיבות בתקופת החזקתו בנכס, הרי שיביא בחשבון כי לכשימכור הוא בעתיד את הנכס עלולים רוכשים פוטנציאליים שיתעניינו בנכס להפחית משווי בשל כך ובשל התיקונים הרבים שבוצעו בנכס בעבר ואף סביר שיעשו כן.

שיעור ההנחה שיאלץ בעל הזכויות בנכס לתת לרוכש פוטנציאלי, בעת העמדתו למכירה הנו שיעור ירידת ערכו, המפורט בדו"ח זו.

בעניין הליקויים הבלתי הפיכים והשפעתם על שווי דירת מגורים וירידת ערכה, ראוי להתייחס למימד הפסיכולוגי ולפסיקות של בתי המשפט.

לכך הוא מצרף פסיקות שונות של בית המשפט בנידון זה, המוכיחות כי בתי המשפט קבעו במספר פסיקות שיש להפחית מערך דירה שהיו בו ליקויי רטיבות קשים. באחד מפסקי הדין נכתב ששיעור ירידת הערך הוא 5%.

מנגד טוען מומחה הנתבעות שפסיקות אלו מתייחסות למצב של ליקויי רטיבות חמורים ביותר עד כדי שהיו צריכים להציב גיגיות לקלוט את נזילות המים, מה שאין כן במקרה שלפנינו.

מומחה הנתבעת מוסיף שהוא סייר בדירה וראה אותה במצב מתוקן ומעולה ולכן אין מקום להוריד מערכה.

דין: העובדה שבפרויקט בניה אחד יש מספר רב של דירות הסובלות מליקויי בניה ובראשם רטיבויות קשות. וכן העובדה שגם לאחר שהליקויים תוקנו, קיימות טענות של התובעים לאורך השנים על חזרה וגילוי של ליקויים חדשים, עובדות אלו מוכיחות, שקיים חשש סביר שגם בעתיד יתעוררו מחדש חלק מהליקויים ויתגלו ליקויים חדשים. אין ספק שהליך התיקונים הוא מסע ארוך ומתיש



הפוגע באיכות חייהם של התובעים ושוכריהם, העלול להרתיע קונים פוטנציאליים ועקב כך לגרום לירידת מחיר הדירה.

כמו כן, אין ספק שההיסטוריה של הליקויים בפרויקט זה ידועה היא לרבים, וודאי למתווכי הדירות ובהתאם לכך התייחסות הקונים, שיעדיפו לרכוש דירות במקומות אחרים, או שידרשו הוזלה של מחיר הדירה.

עקב כך, סביר להניח שאכן בעת הזו יש ירידת ערך לדירות אלו גם לאחר התיקונים. אולם, מאחר והדירה אינה עומדת למכירה כעת ויתכן שלא תעמוד למכירה גם בעתיד, אין להסיק ממצבה הנוכחי למצבה העתידי. ראייה לכך היא העובדה שלמרות הליקויים המרובים הצליחו התובעים להשכיר את הדירה כעת, במחיר הממוצע המקובל כעת בשוק. בדומה לכך, יתכן מאד שלאחר שיעבור זמן רב והליקויים לא יחזרו, קיימת סבירות גבוהה שמחיר הדירה ישתווה למחיר הממוצע של הדירות באזור. מאחר ואין מדובר בירידת ערך סופית של הדירה, שכן, היא עשויה להשתנות, נראה שאין לקבל טענה זו.

מסקנה: יש לדחות סעיף תביעה זה.

ט. פיצויים על הפרת חוזה ועוגמת נפש

התובעים מבקשים תשלום פיצוי כספי על הפרת החוזה מצד הנתבעת, וכן בגין עוגמת הנפש הרבה שנגרמה להם ולשוכרי הדירה. מעל שש שנים שהם מצויים בהליכים מול הנתבעת בתביעה לתקן את דירתם. הליכים שגררו הוצאות מרובות הפסדי דמי שכירות ועוגמת נפש. התובעים כתבו שהם מבקשים שאת גובה הפיצוי ייקבע בית הדין. הם מבקשים להתחשב בתחושת חוסר האונים שנלוותה להתנהלות ממושכת ובלתי ראויה מצד החברה. נדון בטענות.

1. הטענה להפרת חוזה

בנוגע לטענת התובעים שהנתבעת הפרה את החוזה עימם בכך שלא תיקנה את הליקויים מעל שש שנים. בהסכם למתן שירותי בניה שנחתם בין הצדדים, יש הגדרות להפרת חוזה, ראו שם סעיף 14 לחוזה על סעיפיו. ברם, אי תיקון ליקויים על ידי הנתבעת אינם כלולים בתוך סעיף זה של הפרת החוזה. התייחסות למצב בו הנתבעת אינה מתקנת ליקויים, כפי שהתחייבה, נכתבה שם בסעיף 6 לחוזה על סעיפיו. וכן בסעיף 7 לנספח יא בחוזה. התרופה שניתנה למצב זה היא, זכות תיקון של התובעים וקבלת החזר הוצאות מהנתבעת. אולם במקרה שלפנינו יש הסכמה בין הצדדים כי הליקויים יתוקנו על ידי הנתבעת. לכן, אין להגדיר את המצב בו הנתבעת מתעכבת מלתקן כהפרת החוזה למתן שירותי בניה שנחתם בין הצדדים. אך, יש להגדירו כהפרת הסכמה בין הצדדים כי הנתבעת תבצע את התיקונים בדירה ועל הנתבעת לפצות את התובעים על נזקים והוצאות שנגרמו להם כתוצאה מהפרה זו. בכך דנו בסעיפים הקודמים ויוסיפו להיות נידונים בסעיפים הבאים.

מסקנה: אין לחייב חיוב נפרד על הפרת חוזה.



2. הטענה לעגמת נפש

מעיקר הדין, אין לחייב בושט או צער נפשי שאינו נגזר מנזק גופני, כך עולה מפסיקת השו"ע (חוי"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 בושט. ובבגדיו ובביישו בדברים פטור, דבעינן דיעשה מעשה בגופו דומיא דהחזיקה במבושיו [דברים כ"ה י"א]:

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 חבירו גם אם לא גרם לו הפסד ממוני ישיר, עובר על איסור אונאת דברים. עליו כתב השו"ע (חוי"מ סי' רכת, א):

כשם שאונאה במקח וממכר, כך אונאה בדברים. וגדולה אונאת דברים מאונאת ממון, שזה ניתן להשבון וזה לא ניתן להשבון, זה בגופו וזה בממונו; והצוה 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 של הנתבעות לתקן את הדירה, שלא התמלאו, הן בכלל אונאת דברים. בפרט, שהנתבעות מחויבות לתיקונים אלו ובהבטחותיהן לתקן הן גורמות בזבוז זמן, כסף ואנרגיות מיותרות מהתובעים.

זאת ועוד, שכשמדובר בפועל שכשל בתפקידו וגרם נזק, דעת רשב"ג שעליו לפצות לא רק על הנזק אלא גם על הבושה שנגרמה, כפי שמבואר בגמרא (בבא בתרא דף צג, ב):

דתניא: המוליך חטין לטחון ולא לתת ועשאן סובין או מורסן, קמח לנחתום ואפא פת ניפולין, בהמה לטבח וניבלה - חייב, מפני שהוא כנושא שכר; רשב"ג אומר: נותן לו דמי בושטו ודמי בושט אורחיו. וכן היה רבן שמעון בן גמליאל אומר: מנהג גדול היה בירושלים, המוסר סעודה לחברו וקלקלה - נותן לו דמי בשתו ודמי בושט אורחיו.

מהאמור עולה שפועל שהתרשל בעבודתו וכתוצאה מכך קלקל את סעודת חבירו. דעת רשב"ג היא שמנהג גדול היה בירושלים שאין להסתפק בחיוב תשלום הנזק אלא יש לחייבו גם בתשלום דמי בושטו ובושת אורחיו. אמנם, להלכה לא נפסק כדעת רשב"ג אלא כדעת תנא קמא המחייב בתשלומי נזק בלבד, כפי שנפסק ברמב"ם (ה' שכירות פ"י, ה) והשו"ע (חוי"מ סי' שו, ד). אך, דברי רשב"ג הובאו בטור (או"ח קע):



גרסינן בפרק המוכר את הפירות מנהג גדול היה בירושלים המוסר סעודה לחבירו וקלקלה צריך ליתן לו דמי בושטו ובושת אורחין

העובדה שהלכה זו לא נפסקה על ידי הטור בחושן משפט אלא באורח חיים הלכות בציעת הפת, סעודה וברכת המזון, מלמדת שאין מדובר בחיוב ממוני אלא בחיוב מוסרי. כן למד בדעתו בספר מטה יהודה (או"ח שם):

דמנהג שנהגו אנשי ירושלים הוי חומרא בעלמא, שנהגו להחמיר משום מיגדר מילתא ולא שהדין כן ולכן פסקה הטור ז"ל, כי מציון תצא תורה.

על פי אותו עקרון כתב בספר חסידים סי' תקצח, לגבי אדם שגזל חבירו 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 נגזל כי יש אדם שיש לו מאה ליטרין ואינו חושש בליטרא שגזלו ויש אדם שיש לו אלף ומצטער על שלקח לו באותה ליטרא מאותו שיש לו הרבה מעט יותר ממנו. ויש שיש לו מעט ואם לוקח ממנו מצטער הוא בחסרון מאכלהו ומשקהו כי קודם שגזלו ממנו היה אוכל ושותה ומעדן ולובש ועתה חסר ומצטער כל זה צריך לחשוב הגזלן צער שגורם לו ולכל הנסמכים עליו וחסרון העידוניהם שגורם 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 רבי יהודה החסיד, יש בעניין זה מדדים שונים ועל המצער מוטלת חובה מידי שמים לפצות בהתאם לסיטואציה.

בהמשך לכך, מבואר בשו"ת חתם סופר (חו"מ סימן קעו) שרשאי המצטער שלא למחול על צערו עד אשר גורם הצער יפצה אותו בסכום המקובל לפצות במקרים דומים.

לנידונו, 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 להיאלץ לנהל מאבק משפטי ארוך הכרוך בבזבוז זמן ומשאבים. אמנם, ממה שעלה עד כה, אין לחייב מעיקר הדין, בגין צער ועוגמת נפש הנלווים לנזק ממוני. אולם, מהמקורות דלעיל עלה שיש חובה מוסרית על הנתבעת לפצות את התובעים על עוגמת הנפש שלהם. ועל בית הדין לגדור עניין זה כפי מה שיראה להם. לאור זאת, בית הדין על פי הסמכות שהוקנתה לו לדון בין לדין בין לפשר יביא לידי ביטוי את חובת הנתבעת לפצות על עוגמת נפש, בסעיף התביעה הבא, כפי שיבואר להלן.

י. תביעה להחזר הוצאות

התובעים ביקשו החזרי הוצאות, שלטענתם הם נאלצו להוציאן. להלן פירוט הרשימה:

1. השוכרים קיבלו פיצויים מספר פעמים:

3,300 ₪ פיצוי עבור עגמת נפש



500 ₪ עבור מזון שנרקב

2,250 ₪ עבור הפסד ימי עבודה של השוכרים עקב שיפוץ/ איטום המרפסות

300 ₪ חשבון מים לאחר שיפוץ המרפסות .

2. הוצאות של התובעים :

5,700 ₪ הפסד ימי עבודה ונסיעות לפגישות בדירה כתוצאה מטיפול בדירה.

7,605 ₪ הוצאות שמאי

650 ₪ ייעוץ משפטי

9,900 ₪ 3 חודשי שכירות אחרונים שלא שולמו עקב סכסוכים עם הדיירת

סך תביעה זו : 30,205 ₪.

על פי הוראת בית הדין, שלחו התובעים ראיות מסוימות לטענותיהם.

כנגד זה טענו הנתבעות, שחלק מהטענות לא הופיעו בכתב התביעה המקורי וקבלת טענות אלו נוגדת את תקנות בית הדין. לטענות אלו היתה התייחסות בפסק דין, וכפי שנקבע יש לדחות טענות אלו.

יצוין כי הנתבעות קיבלו זמן להתמודד עם טענות אלו ולהגיב להן.

טענה נוספת טוענות הנתבעות, שרבות מהראיות אינן עומדות בסטנדרט ראיתי נדרש, כפי שהם מפרטים.

דיון: מבחינת הראיות שהגישו התובעים, נראה אכן, שמדובר בראיות חלקיות, אף שניכר שיש בהן אמת. כמו כן, סביר להניח שבמצב שבו ליקויים משמעותיים לא מתוקנים, נגרמים עוגמת נפש והוצאות למשכירים ולשוכרים.

על כן אין לקבל את סכומי התביעה כפי שהן ומנגד, אין לדחותם לגמרי. בבואנו לשקול כיצד לכמת סכום זה, בית הדין יביא בחשבון את האמור בסעיף הקודם, שקיימת חובה מוסרית על הנתבעות לפצות את התובעים על כך שנגרמה להם עוגמת נפש מכך שהתובעים לא תיקנו את הליקויים במועד. לפיכך, בית הדין, על פי חובתו 'לגדור כפי שראוי', ועל פי סמכותו לפסוק בדרך פשרה, שאף שהתובעים לא הביאו הוכחות מדויקות לתביעתם זו, על הנתבעות לפצות את התובעים ב-3,000 ₪ לכל שנת עיכוב במשך מעל שש שנים, סך הכל: 20,000 ₪.

מסקנה: על הנתבעות לשלם לתובעים סך: 20,000 ₪ בגין עיכוב בתיקון הליקויים, ופיצוי על עוגמת נפש.



יא. הארכת תקופת האחריות

טענת התובעים: בחוזה רכישת הדירה ניתנה אחריות של 7 שנים על ליקויים הקשורים לרטיבות ונזילות. לאור הזמן הרב שחלף עד לביצוע התיקונים בפועל, אנו דורשים כי תוארך תקופת האחריות ל-7 שנים נוספות ממועד סיום כלל התיקונים.

דיון: בחוק מכר דירות תשל"ג-1973 לא נקבע שיש הארכת תקופת הבדק או האחריות אם חזרו ליקויים להופיע לאחר שתוקנו. ברם, נקבע בסעיף 4 לחוק זה:

(ב) חזרה והתגלתה אי-ההתאמה 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 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.

מסעיף זה בחוק עולה שיש זכות לקונה לתקן בעצמו ליקויים חוזרים ולחייב את המוכר לשאת בהוצאות התיקון עד שנתיים מיום ההודעה על הופעת הליקוי. משתמע מכך שהחוק אינו מזכה את התובע בתקופת בדק מחודשת.

בסעיף 6.13 בהסכם למתן שירותי בניה שנחתם בין הצדדים נכתב:

ביצוע עבודות הבדק לא יפטור את הקבלן מאחריותו לתיקוני מגרעות או קלקולים אם יתגלו פעם נוספת בעבודות למרות התיקון שכבר בוצע על ידי הקבלן, בין משום שהתיקון לא בוצע כראוי בין משום שהתיקון לא בוצע כלל. ואפילו נתגלו לאחר תקופת הבדק והאחריות, ובלבד כי מדובר בליקוי שהודעה עליו נמסרה עוד במהלך תקופת האחריות או הבדק. במקרה זה יהיה על הקבלן לתקן שנית את אותה מגרעת או אותו קלקול והוראת זה תחולנה גם על התיקון הנוסף.

מסעיף זה עולה שהנתבעת תמשיך להיות אחראית לשוב ולתקן ליקויים שתוקנו בתקופת הבדק, אם הם ישובו ויתגלו, גם אם יתגלו לאחר תקופת הבדק. ומכאן כי עיכוב ביצוע התיקונים על ידי הנתבעת לא יסב נזק לתובעים. לגבי ליקויים חדשים שיתגלו לאחר תקופת הבדק, אין לנתבעת אחריות עליהן.

מסקנה: אין צורך בהארכת תקופת האחריות של הנתבעת, מאחר והנתבעת תמשיך להיות אחראית לתקן את הליקויים שהתגלו בתקופת הבדק, אם הם ישובו ויתגלו בעתיד גם לאחר תקופת הבדק.

יב. תביעות עתידיות בנוגע לשוכרים

התובעים מבקשים שבית הדין יתייחס בפסק דין זה לתביעות עתידיות שעלולות לבוא מצד השוכרים:

1. אחריות משפטית עתידית לתביעות השוכרים.
2. אחריות עתידית לאובדן ימי עבודה של השוכרים.



להלן פירוט התביעות:

1. אנו דורשים כי חברת הנתבעת תישא באחריות מלאה לכל תביעה, דרישה או טענה שתופנה כלפינו מצד שוכרי הדירה – בעבר או בעתיד – בגין נזקים או ליקויים הקשורים למצב הדירה. אחריות זו תחול למשך 7 שנים ממועד סיום כל הליקויים.

2. במקרה שבו יידרש לבצע בדיקה או תיקון בדירה בזמן שהשוכרים מתגוררים בה – חברת הנתבעת תישא בתשלום פיצוי בסך 600 ש"ח עבור כל יום עבודה שאבד לשוכרים כתוצאה מהצורך לשהות בדירה לצורך פיקוח או נוכחות בזמן ביצוע העבודות. זאת עקב ניסיון העבר.

דיון: מדובר בתביעות תיאורטיות ואם חלילה הן תתממשנה, תביעות אלו אינן במסגרת בוררות זו.

מסקנה: יש לדחות טענות אלו.

יג. לוחות זמנים לתיקונים וקנסות בגין חריגה

טענת התובעים: "בהתאם להסכם הרכישה, חברת הנתבעת מחויבת להשלים כל תיקון תוך 30 ימים ממועד הדיווח. על רקע חריגות משמעותיות בזמני התיקון בעבר (מרגע דיווח על רטיבויות בדירה ועד סיום הטיפול ברטיבויות עברו 5 שנים!!!) אנו דורשים הטלת קנס יומי בסך 200 ש"ח עבור כל יום חריגה ממסגרת הזמן המוגדרת של 30 יום".

דיון: יש מקום לשקול להטיל קנס יומי כאשר מדובר בסנקציה שנועדה, לדוגמה, למנוע הפסדים יומיים או לזרז ביצוע תיקונים. גם בכך, מבלי להיכנס לסוגיה זו, אין לקבוע שזוהי הלכה קבועה, מאחר והיא תלויה בנסיבות. בפסק דין זה אנו דנים בתביעות הפיצויים של התובעים לאחר השלמת התיקונים על הוצאות ונזקים שנגרמו להם. סעיפים אלו נידונו בסעיפים הקודמים. לכן, אין מקום להטלת קנסות נוספים.

יצויין בהקשר לכך, שבית הדין ממשיך להיות מחויב לתת מענה לטענות על ליקויים חדשים שצצו באחרונה, כפי שהעלו התובעים והם יידונו בנפרד.

מסקנה: טענה זו נדחית.

יד. הוצאות משפט

הכלל ברשת ארץ חמדה-גזית הוא שכאשר שני הצדדים התנהלו בצורה הוגנת, הוצאות מתחלקות בשווה. אולם במקרה שלפנינו, ההליך המשפטי היה רצוף בעיכובים רבים שאינם מוצדקים מצד הנתבעת, לפיכך על הנתבעת לשאת בכל הוצאות המשפט, בסך: 1,548 ₪.



טו. החלטות

1. הנתבעות חייבות, שתיהן ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים, בגין אובדן דמי שכירות וארנונה בתקופה שבין החודשים: 8.2023-9.2024, סך: ₪ 63,911
2. על הנתבעות לשלם דמי שכירות וארנונה על החודשים שבין 4.2025-7.2025 סך: 21,068 ₪.
3. על הנתבעות לשלם לתובעים בגין עיכוב בתיקון הדירה, ופיצוי על עוגמת נפש, סך: 20,000 ₪.
4. על הנתבעות לשלם לתובעים את הוצאות המשפט בסך: 1,548 ₪.
5. סך כל החיובים האמורים, שחייבות הנתבעות, ביחד וכל אחת לחוד, לשלם לתובעים, הינם: 106,527 ₪.
6. על הנתבעות לשלם תשלום זה עד 45 יום מהתאריך המופיע על פסק דין זה.
7. ניתן לערער על פסק דין זה בתוך 30 יום מהתאריך המופיע עליו.

פסק הדין ניתן בתאריך כ"ד בטבת תשפ"ו, 13 בינואר 2026

בזאת באנו על החתום

הרב אבישי קולין

הרב ציון כהן, אב"ד

הרב אבשלום בידני