



ב"ה, ז' בטבת תשפ"ה
07/01/2025
תיק מס' 82045-3

החלטה

בעניין שבין:	לבין:
רוכש דירה	חברות בניה
- המשיב	- המערערות

א. רקע

המערערות מכרו דירת מגורים למשיב. בדירה נמצאו ליקויים רבים וביניהם ליקויי רטיבות חמורים. הליקויים התגלו בתוך תקופת האחריות של המערערות על הדירה, ולכן תיקון הליקויים היה באחריותן. המערערות לא מילאו את חובתן זו במשך מספר שנים ולא תיקנו את הליקויים, ולפיכך הוגשה תביעה כנגדן לבית הדין.

דירת המשיב היתה מושכרת מספר שנים. השוכרים האחרונים עזבו את הדירה בחודש אוגוסט 2023, והדירה לא הושכרה מאז בשל הליקויים.

ביום 17.12.2023 התקיימה פגישה בין נציגי בית הדין ונציגי המערערות, ובה סוכמו פרטי הליקויים ודרכי תיקונם. סיכום הפגישה נשלח לצדדים ב-21.12.2023.

בפגישה סוכם שעל המערערות לתקן את הליקויים בהתאם לדוחות של המהנדס נ"ר ומומחה לאיטום מר ת"ל, וכן סעיפים נוספים שסוכמו בעל פה. בפגישה הובהרו כל הסעיפים הצריכים הבהרה.

באותה עת, נמסרה הדירה לידי המערערות לצורך תיקון הליקויים.

לאחר שהמערערות הודיעו לבית הדין שסיימו את העבודות בבית המשיב, בתאריך 22.7.2024 התקיימה פגישה בבית (להלן **הסיור**). מטרת הסיור היתה לבדוק האם בוצעו כלל התיקונים באופן שניתן יהיה למסור את הדירה לידי המשיב. בפגישה השתתפו הרב ציון כהן אב בית הדין, המפקח, המשיב ונציגי המערערות.

בפגישה התברר שנותרו עדיין מספר ליקויים בדירה. על חומרתם של הליקויים והאם הדירה ראויה למגורים והשכרה נטוש ויכוח בין המערערות והמשיב. לדעת בית דין קמא הליקויים הם ברמה כזאת שהדירה עדיין איננה ראויה למגורים ולהשכרה.

בעקבות סיור זה, בתאריך 14.08.24, ניתן פס"ד חלקי 2. בפרק ג1 של פסק הדין הוחלט כי:

עמוד 1 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



א. נתנת ארכה אחרונה לתיקון הליקויים שנותרו בבית המשיב עד 1.10.24.
ב. עקב העיכוב של המערערות בביצוע העבודות עליהן לשלם לתובע פיצוי בגין כך שהדירה איננה מושכרת וזאת החל מיום 01.08.24, וזאת בתוספת דמי הארנונה. המערערות חייבות לשלם גם עבור חשמל ומים במידה והן יעשו שימוש בחשמל ובמים בדירה.
ג. המערערות ימשיכו לשלם את הפיצוי הנ"ל לאחר השלמת כל סעיפי התיקונים, ועד אשר ימצא שוכר שייכנס לדירת המשיב.
ד. על המערערות לתקן רשימה של ליקויים:

1. על המערערות להשלים את תיקון הצביעה, שפכטל וצבע בכל הדירה כולל תקרות ובתמורה תהיה פטורה מסעיף 3.1 בדו"ח מהנדס נ"ר (תיקוני טיח וקירות עקומים).
2. העברת מרזב במרפסת מצד לצד.
3. איטום השיש במעקות ב-3 מרפסות.
4. איטום וטיפול בצינור היוצא דרך השיש במרפסת למעלה.
5. החלפת גב ארונות מטבח + טיפול בקיר מאחורי הארונות.
6. השלמת פאנל חסר במטבח.
7. ניקוי לכלוך על חלון האמבטיה למעלה.
8. התקנה מחודשת של המזגנים + אחריות על ההתקנה למשך שנה.
9. ניקוי חלונות מלכלוך ציפורים.
10. דלת יציאה ממרפסת עליונה משתפשת. יש לתקן את הליקוי.

לאחר שבקשתי מבית דין קמא לנמק את החלטתו מבחינה הלכתית, בית דין קמא הוסיף נימוקים להחלטה בתאריך 27.11.24. לדברי בית דין קמא יש לחייב את המערערות בדמי שכירות הן מצד 'דינא דגרמי' והן מצד דיני 'הסתמכות', ומכח הסמכות הנתונה לבית הדין בסעיף 6 בשטר הבוררות עליו חתמו הצדדים לחייב על הפסדים של מניעת רווח.

לאחר שהוברר לי משמיעת ההקלטה ומעיון בערעור כי ישנו ויכוח האם הצדדים החליטו ביניהם על הסכם פשרה, ביקשתי הבהרות מהמפקח. בהודעת דוא"ל מתאריך 17.12.2024 כתב המפקח:

- א. הפשרה היתה רק כנגד ההחלפת המדרגות ויישור הקירות והסיכום היה שכנגד זה הם יעשו לו תיקוני חורים בכל הבית וצביעה של כל הבית כולל המשקוף של הממ"ד. וכן שינוי המרזב שמחוץ לויטרינת סלון והחלפתו כך שהירידה של המרזב תהיה מהצד השני של הויטרינה.
- ב. הסכם הפשרה היה בהסכמה ג'נטלמנית בהצעה שלי שהוא הרבה יותר משתלם ל[מערערות] ויותר פרקטי ומהיר ל[משיב]. והצדדים הסכימו.
- ג. אין הקלטה אבל אני סיכמתי ואין לי שום אינטרס לשום צד.

על פס"ד חלקי זה הוגש הערעור שלפנינו.



אעיר כי בשלב זה, ביה"ד עדיין לא החליט לגבי האם יינתן פיצוי, ומה יהיה שיעורו, לגבי תקופת השכירות שעד חודש אוג' 2024.

ב. טענות המערערות

1. בית דין קמא שגה בכך שהורה על תשלום דמי שכירות, כי המערערות ביצעו את התיקונים הנדרשים, ו/או לחילופין התיקונים הנדרשים לא נכללו במסגרת חוות הדעת שהוגשו, וכיוון שכן אין לחייב את המערערות בתשלום דמי שכירות בגין אי ביצוע פעולה שכלל לא ידעו שעליהן לבצע.

2. התיקונים שנותרו אינם מונעים כעת ולא מנעו בעבר את השכרת הדירה ולכן אין לחייב את המערערות בתשלום דמי שכירות.

3. ככל וישנו חיוב האמור להיות מוטל על המערערות – הוא לכל היותר ההפרש שבין השכרת דירה באזור ובין השכרת דירה עם ליקויים. כיוון שמדובר בליקויים מינוריים, מדובר בסכום פעוט.

4. בית דין קמא שגה בכך שהורה על תיקון הליקויים הבאים (מספור ליקויים נעשה לפי מספורם בפרק א של בר"ע זה):

ד (1) **צביעת התקרות** - לא נכתב בפסק דין חלקי 1 שיש לצבוע את התקרות, ולפיכך לא מוטלת על המערערות החובה לתקנם. המערערות מסכימה לצבוע את התקרות, אולם אין לחייב אותה בתשלום דמי שכירות בגין איחור ביצוע של דבר שלא היה קיים בפסק הדין.

ד (2-3) **הזזת המרזב, ואיטום השיש** - לא נכתב בפסק דין חלקי 1 שיש לתקן ליקויים אלו, ולפיכך לא מוטלת על המערערות החובה לתקנם.

ד (6) **תיקון הריצוף** - אין למערערות אחריות על תיקון הריצוף כיוון שהאחריות היא עד לשנה בלבד מזמן מכירת הבית וזמן זה כבר עבר.

ד (8) **חיבור המזגנים** - המזגנים נותקו על ידי הדייר ולכן הוא אחראי לחיבורם, וכל שכן שאין להם חובה לתת אחריות על המזגנים למשך שנה.

על שאר הליקויים עליהם הורה בית הדין, המערערות מודה שאכן יש לתקנם או שכבר תקנה אותם ותשלח נציג לבדוק את התיקון, אולם בכל מקרה התיקונים הנ"ל לא צריכים להימשך על פני תקופה ארוכה והם יתוקנו בתוך ימים ספורים, ואין לחייבה בדמי שכירות בגין אי ביצועם.

ג. טענות המשיב

1. בית דין קמא צדק בהוראתו על תשלום דמי שכירות עד שהליקויים יתוקנו. הליקויים בדירה התגלו מיד עם מסירתה, לפיכך למעשה לתובע נמסרה דירה שאינה ראויה למסירה.



2. המערערת נכשלה בתיקון הליקויים בדגש על ליקויי הרטיבות במשך חמש שנים. דבר זה מורה על רמת בנייה נמוכה ולא מקצועית.

3. המשיב נמנע מהשכרת הדירה לשוכרים חדשים כי השוכרים הקודמים פנו אליו בטענות מוצדקות שהדירה לא ראויה ואיימו עליו בתביעות משפטיות, וכניסה למערכת תיקונים כאשר ישנם דיירים בדירה אינה אפשרית, לכן בחר באופציה של השארת הדירה ריקה ומסירתה לידי המערערת.

4. בית דין קמא צדק בהוראותו על תיקון הליקויים כולם:

ד (1). **צביעת התקרות-אכן** לא היו בדו"ח הראשון אך הצדדים הגיעו להסכם במסגרתו יוותר המשיב על התיקונים הבאים: יישור הקירות, התקנת ניקוז תיקני למרפסת שרות של המקלחת, יישור מדרגות; בתמורה הוסכם שהמערערת תצבע את כל הבית כולל תיקוני שפכטל ותקרות. אם המערערת מתכחשת לסיכום היא חייבת לבצע את התיקונים הנ"ל.

ד (8) **חיבור המזגנים** - פועלים מטעם המערערת פירקו את המזגנים לצורך השיפוץ ותיקון הליקויים, ולכן עליהם להשיב את המזגנים ולחברם. מסיבה זו מוטלת על המערערת האחריות לתקינות המזגנים.

על שאר הטענות המשיב לא הגיב.

ד. חיוב בדמי השכירות

(1) **תשלום מלוא דמי השכירות או תשלום ההפרש**

בית הדין קבע שהדירה אינה ראויה להשכרה ואילו המערערת ערערה על כך. לדעתי החלטת בית הדין היא סבירה ומתקבלת, משום שלפני שמשכירים דירה שסבלה מבעיות רטיבות קשות, צריך לוודא שהדירה ראויה לחלוטין. כל עוד הדבר לא נעשה אין אפשרות לומר שהדירה תקינה וראויה להשכרה.

המערערת טענה שגם אם יש לחייב בדמי שכירות, אין לחייב בדמי שכירות מלאים, אלא יש לחייב רק בסכום ההפרש בין השכרת דירה עם ליקויים ובין השכרת דירה ללא ליקויים, שזהו הסכום האמיתי של הרווח שנמנע מהמשיב. שישנם שוכרים שהיו מסכימים לגור גם בדירה כזאת, ולכן אין הפסד של מלא דמי השכירות, אלא רק של חלקם.

להבנתי גם טענה זו נכונה באופן עקרוני, בכל הנוגע לחיוב בדמי שכירות מלאים על התקופה שאחרי אוג' 2024 - החלטת בית הדין סבירה: מטבע הדברים קשה יותר למצוא דייר שיסכים לגור בדירה עם ליקויים, וגם אם יימצא שוכר כזה – לא בהכרח שהוא היה מקובל על בעל הדירה, ואין לחייבו להשכיר את הדירה לשוכר שאינו ראוי בעיניו. לכן יש לחייב את הנתבעות, משום שהקושי למצוא שוכר נגרם בגלל התרשלות המערערת לתקן את הליקויים בזמן סביר. לכן מכח סמכותו



של בית הדין להכריע בדרך של פשרה הקרובה לדין, הוא הכריע לחייב במלוא דמי השכירות על תקופת התיקונים הזמנית.

יש להעיר, כי ייתכן שלגבי התקופה עד אוג' 2024 תינתן החלטה אחרת, אשר תביא בחשבון כי ניתן היה למצוא שוכרים שישכרו את הדירה על הליקויים שבה "As Is", ולא להפסיד את כל דמי השכירות לתקופה (ראו שולחן ערוך סימן שלג סעיף ב שם מוטלת על הפועל החובה למצוא עבודה חילופית אפילו במחיר מופחת, וראו באתר דין תורה חוקי התורה הסתמכות סעיף 9, ושם בהערה 23). בית דין קמא ישקול שיקול זה בפסק הדין הסופי כאשר ישקול תשלום נזקים לנתבע עבור כל התקופה.

המערערות טענו כי תיקון הליקויים אמור להימשך לא יותר מיום. על כן בית הדין עומד ותמה מדוע התיקונים נמשכים למעלה משנה, ועדיין לא הסתיימו?

מסקנה, הערעור על החיוב בדמי שכירות מלאים נדחה - המערערות ישלמו דמי שכירות מלאים לתובע על תקופת התיקונים, בהתאם לפסק הדין של כבוד בית הדין קמא.

(2) תקופת השכירות

המערערות ביקשו לתחום בזמן קבוע את תשלום דמי השכירות, ולא לזמן בלתי-קצוב עד שהתובע ימצא שוכרים לדירה. אני מקבל את עמדתם בעניין זה. לאחר שהמערערות יתקנו את הליקויים אין לחייבם בתשלום עד שהמשיב ימצא שוכר, ואין זה סביר לתת כוח רב בידי המשיב שברצותו מאריך וברצותו מקצר והכל על חשבון המערערות. **ולכן בית דין קמא יקצוב את תקופת תשלום דמי השכירות עד לזמן שלפי דעתו הליקויים תוקנו.**

כמו כן אני מקבל את טענת המערערות שלא כל הליקויים נכתבו בפסק דין חלקי 1, ולכן לא ניתן לחייב אותם על אי תיקונם. אפילו אם אי אפשר לגור בדירה כזאת, כדברי אב בית הדין בסיוור – מרגע שהצדדים החלו בהליך משפטי שנפרט לפרטים ונכתבו הוראות מדוייקות לנתבעת, מצופה מהמערערות לפעול לפי ההנחיות, ולא נדרש ממנה שהיא תפעיל שיקול דעת מעבר לכך.

הסכם הפשרה היה בעל פה, ולכן אף אם נקבל את עדותו של המפקח שאכן פרטי הפשרה היו כפי שאמר, כיוון שהדברים לא היו כתובים בצורה מסודרת – לא ניתן לגבות תשלום מהמערערות על כך שלא קיימה אותו במלואו. מאידך, לאחר שהוברר לנתבעת על ידי אב בית הדין מה נדרש ממנה – היה עליה למלא אחר הוראותיו ללא שום עיכוב.

לאחר ששקלתי שיקולים אלו, מאחר ובפסק הדין חלקי 2 ניתנה לנתבעות ארכה ארוכה ביותר לתיקון מלוא הליקויים עד לתאריך 1.10.24, **לכן יש לחייב את המערערות בתשלום דמי השכירות רק החל מתאריך 1.10.24, ועד למשך הזמן שבית דין קמא יקצוב.**



ה. תיקון הליקויים הספציפיים

צביעת התקרות - המפקח כתב בדוא"ל לבית הדין מתאריך 17.12.24 שהיה הסכם פשרה ג'נטלמני ובו: "כנגד ההחלפת המדרגות ויישור הקירות... הם יעשו לו תיקוני חורים בכל הבית וצביעה של כל הבית כולל המשקוף של הממ"ד. וכן שינוי המרזב שמחוץ לויטרינת סלון והחלפתו כך שהירידה של המרזב תהיה מהצד השני של הויטרינה". גם בערעור, המערערת לא ערערה על עצם החובה לצבוע תקרות, אלא על כך שהושת עליה תשלום שכירות בגין אי עשיית התיקון הזה. **לכן על המערערת לצבוע את התקרות.**

הזזת המרזב - החלטת בית הדין לקבל את עדותו של המפקח על כך שהיה הסכם פשרה ולתת לו תוקף בפס"ד 2 היא סבירה, כיוון שבית הדין השתכנע מאמינותו של המפקח. **לכן, על המערערת להזיז את המרזב מצד לצד.**

איטום השיש והריצוף - אני מקבל את ערעור המערערת על כך שדבר זה לא נכתב בפסק דין חלקי 1 ואף המפקח לא כתב זאת בדוא"ל לבית הדין כחלק מהסכם הפשרה, והמשיב קיבל בהודעתו לבית הדין קיבל את כל דברי המפקח, **ועל כן המערערת פטורה מאיטום השיש ותיקון הריצוף.**

חיבור המזגנים - לא הונחה לפני ראייה מי פירק את המזגנים. אמנם מאוד מסתבר וכנראה כך סבר בית הדין והכריע על סמך אומדנא, שהמערערת שנדרשה לתקן את המרפסת היא זו שפרקה את המזגנים, **ולכן המערערת צריכה להחזיר אותם.** בנוגע לשאלת האחריות, בית דין קמא יכריע בעניין בפסק הדין הסופי.

ו. החלטות

1. הערעור בנושא תשלום דמי שכירות מלאים נדחה, ועליהן לשלם לתובע דמי שכירות מלאים בתוספת דמי הארנונה. עליהן לשלם עבור החשמל והמים במידה והן יעשו שימוש בחשמל ובמים בדירה.
2. בית דין קמא יקבע מהו הסכום לתשלום.
3. הערעור בנושא תקופת התשלום מתקבל חלקית, ותשלומים אלו יבוצעו החל מתאריך 1.10.24.
4. הערעור בנושא תום תקופת תשלום דמי השכירות מתקבל ועל בית דין קמא לקבוע מתי התיקונים הושלמו.
5. הערעור בנושא התיקונים מתקבל חלקית:
א. על המערערת לתקן את כל הליקויים בדירתו של המשיב בהתאם לדוחות של שני מומחי בית הדין. כל הסעיפים כתובים והובהרו ועליהם להשלים.
נא לשים לב בין השאר, לסעיף 4.5.6 בדו"ח ת"ל.
ב. סעיפי תיקון נוספים:



- 1) צביעת הדירה נעשתה באופן לקוי ביותר. על הנתבעת להשלים את תיקון הצביעה, שפכטל וצבע בכל הדירה כולל תקרות ובתמורה תהיה פטורה מסעיף 3.1 בדו"ח מהנדס נ"ר (תיקוני טיח וקירות עקומים).
 - 2) העברת מרזב במרפסת מצד לצד.
 - 3) איטום וטיפול בצינור היוצא דרך השיש במרפסת למעלה.
 - 4) החלפת גב ארונות מטבח + טיפול בקיר מאחורי הארונות.
 - 5) ניקוי לכלוך על חלון האמבטיה למעלה.
 - 6) התקנה מחודשת של המזגנים.
 - 7) ניקוי חלונות מלכלוך ציפורים.
 - 8) דלת יציאה ממרפסת עליונה משתפשת. יש לתקן את הליקוי.
- הערעור בנושא איטום השיש ותיקון הריצוף – מתקבל, ולכן המערערות פטורות מלתקן.
6. בית הדין קמא יקבע עד מתי יש לבצע את התיקונים הנ"ל.
 7. בית דין קמא יכריע בפסק הדין הסופי האם יש לנתבעות אחריות על המזגנים.
- ההחלטה ניתנה בתאריך ז' טבת תשפ"ה 7.1.2025
- בזאת באתי על החתום

הרב עמוס ראבילו, אב"ד