



בס"ד, י' במנחם אב תשפ"ד

14 באוגוסט 2024

תיק מס' 82045

פסק דין חלקי

לבין	בעניין שבין
הנתבעות	התובע
חברות בניה	רוכש דירה

א. רקע

1. דירת התובע עומדת ריקה משוכרים מזה כשנה, לאחר עזיבת השוכרים עקב ליקויים חמורים בדירה.
2. ביום 17.12.2023 התקיימה פגישה בין נציגי בית הדין ונציגי הנתבעת ובה סוכמו פרטי הליקויים ודרכי תיקונם. סיכום הפגישה נשלח לצדדים ב-21.12.2023.
3. בפגישה סוכם שעל הנתבעת לתקן את הליקויים בהתאם לדוחות של המהנדס נ"ר (סעיפי הדו"ח בהתאם לדו"ח המהנדס ב"א) ומומחה לאיטום מר ת"ל וכן סעיפים נוספים שסוכמו בעל פה. בפגישה הובהרו כל הסעיפים הצריכים הבהרה.
4. עקב המלחמה נאסרה כניסת פועלים ערבים לישוב ורבים מאנשי המקצוע של נתבעת 2 היו מגויסים. לפיכך נכתב לנתבעות שעליהן לעשות כל מאמץ לסיים בהקדם את כל סעיפי התיקונים באופן מיטבי.
5. החל מחודש אפריל החל בית הדין לדחוק בנתבעות להודיע על מצב התיקונים. אך, התיקונים לא הושלמו.
6. לאחר שהנתבעות הודיעו לבית הדין שסיימו את העבודות בבית התובע, בתאריך 22.7.2024 התקיימה פגישה בבית. מטרת הפגישה היתה לבדוק האם בוצעו כלל התיקונים באופן שניתן יהיה למסור את הדירה לידי התובע. בפגישה השתתפו הרב ציון כהן אב בית הדין, המפקח, התובע ונציגי הנתבעות.
7. בפגישה התברר שסעיפים מרכזיים בדו"ח של מר נ"ר ומר ת"ל לא תוקנו ולמעשה לא ניתן למסור את הדירה לידי התובע.
8. אין ספק שמדובר ברשלנות חמורה של הנתבעות. הדירה היתה בידיהן במשך שנה שלמה, ובהתאם לאמור לעיל, היה עליה לדעת היטב מה עליה לבצע כדי להשלים את התיקונים בדירה. עקב כך, להלן מספר החלטות.

ב. דיון

בית הדין נותן לנתבעות ארכה אחרונה לתיקון הליקויים שנותרו בבית התובע עד 1.10.24. במידה והתיקונים לא יושלמו, יהיה התובע זכאי לפנות להוצאה לפועל ליישום החלטת בית הדין. לאחר מכן, בית הדין ידון בתביעות הכספיות הנוספות של התובע.



עקב העיכוב של הנתבעות בביצוע העבודות עליהן לשלם לתובע פיצוי בגין כך שהדירה איננה מושכרת וזאת החל מיום 01.08.24, וזאת בתוספת דמי הארנונה. הנתבעות חייבות לשלם גם עבור חשמל ומים במידה והן יעשו שימוש בחשמל ובמים בדירה.

ניתן יהיה לערער על חיוב דמי השכירות, לאחר שתתקבל החלטה סופית בנוגע לכלל התביעות הכספיות.

דמי השכירות ייקבעו בהתאם לשכירות הממוצעת בשכונת התובע, בדירה דומה לדירת התובע. התשלום יבוצע בכל חודש ב-1 לחודש הלוועזי. על התובע להמציא הוכחות למחיר השכירות הממוצע לשנה זו. לצורך כך, על התובע להמציא לבית הדין 2 חוזי שכירות שנחתמו באחרונה בשכונתו להשכרת דירות הדומות לדירתו. לחילופין להמציא דו"ח שמאות או את חוזה השכירות האחרון שהיה לו עם שוכרו.

הנתבעות ימשיכו לשלם את הפיצוי הנ"ל לאחר השלמת כל סעיפי התיקונים, עד אשר ימצא שוכר שייכנס לדירת התובע.

ג. החלטה בעניין פיצוי על דמי השכירות

1. על התובע להמציא הוכחות לשיעור דמי השכירות עבור דירה כמו שלו. לצורך כך, על התובע להמציא לבית הדין 2 חוזי שכירות שנחתמו באחרונה בשכונתו להשכרת דירות הדומות לדירתו. לחילופין להמציא דו"ח שמאות או את חוזה הדירה עם הדייר הקודם שהיה בדירתו. כל זאת בתוך 14 יום מהתאריך הנקוב על פסק הדין, ניתן לקבל ארכה קצרה.

ד. החלטה בעניין התיקונים בדירה

1. על הנתבעות לתקן עד 1.10.2024 את כל הליקויים בדירתו של התובע בהתאם לדוחו"ת של שני מומחי בית הדין. כל הסעיפים כתובים והובהרו ועליהם להשלים.

נא לשים לב בין השאר, לסעיף 4.5.6 בדו"ח ת"ל.

2. סעיפי תיקון נוספים שסוכם בפגישה שהתקיימה ב-22.7.24:

(א) 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).

(ב) העברת מרזב במרפסת מצד לצד.

(ג) איטום השיש במעקות ב-3 מרפסות מתחת לרוזטות (להכניס מילוי במקום של העמודים).

(ד) איטום וטיפול בצינור היוצא דרך השיש במרפסת למעלה.

(ה) החלפת גב ארונות מטבח + טיפול בקיר מאחורי הארונות.

(ו) השלמת פאנל חסר במטבח.

(ז) ניקוי לכלוך על חלון האמבטיה למעלה.

(ח) התקנה מחודשת של המזגנים + אחריות על ההתקנה למשך שנה.

(ט) ניקוי חלונות מלכלוך ציפורים.

(י) דלת יציאה ממרפסת עליונה משתפשת. יש לתקן את הליקוי.

3. במידה ובית הדין השמיט סעיפי תיקון, או שיש לדייק את הסעיפים שנכתבו, הצדדים זכאים להעיר הערותיהם בתוך 7 ימים מהתאריך הנקוב על פסק הדין. אך, לא תהיה בכך עילה לעיכוב השלמת התיקונים.



4. על הנתבעת לתאם את ביצוע התיקונים עם המפקח. עם השלמת התיקונים על הנתבעת לתאם עם בית הדין ביקור של המפקח כדי לבדוק האם בוצעו כלל התיקונים. ועליה להמציא לבית הדין אישור בכתב מהמפקח על השלמת כל התיקונים הנדרשים.
5. במידה והנתבעות יהיו בעיצומם של התיקונים והן יזדקקו למספר ימים נוספים להשלמת התיקונים הן יהיו רשאיות לפנות לבית הדין עד לתאריך 24.09.24, והבקשה להארכה תיבחן על ידי בית הדין.
6. במידה והנתבעות לא יעמדו במועד שנקבע להשלמת התיקונים, התובע יהיה רשאי לפנות להוצאה לפועל כדי לממש את החיוב בפסק דין זה. במידה ויהיה צורך תינתן התייחסות משלימה לעניין זה בפסק הדין הסופי.
7. לאחר עבור המועד להשלמת התיקונים, בית הדין יפסוק בנוגע לתביעות פיצויים נוספות שהגיש התובע.
8. ניתן לערער על החלטה זו בתוך 14 יום מהמועד הנקוב על פסק הדין.

פסק הדין ניתן בתאריך י' במנחם אב תשפ"ד, 14 באוגוסט 2024

בזאת באנו על החתום

הרב אבישי קולין

הרב ציון כהן, אב"ד

הרב אבשלום בידני