



בס"ד, כ"ו חשון תשפ"ה

27 נובמבר 2024

תיק מס' 82045-2

נימוקים להחלטה מתאריך 14.08.24

לבין	בעניין שבין
הנתבעות	התובע
חברות בניה	רוכש דירה

א. רקע

הנתבעות מכרו דירת מגורים לתובע, ובדירה נמצאו ליקויים רבים, וביניהם ליקויי רטיבות חמורים. הליקויים התגלו בתוך תקופת האחריות של הנתבעות על הדירה ולכן תיקון הליקויים היה באחריותן. הנתבעות לא מילאו את חובתן זו במשך מספר שנים, ולפיכך הוגשה תביעה כנגדם לבית הדין.

דירת התובע היתה מושכרת מספר שנים ועקב הליקויים המצויים בה עזבו השוכרים את הדירה בחודש אוגוסט 2023. באותה עת, נמסרה הדירה לידי הנתבעות לצורך תיקון הליקויים ולמעשה עד היום הזה הליקויים לא תוקנו. בהתאם לחוות דעת מקצועית של מומחים מטעם בית הדין.

בסיוור שהתקיים בדירה בחודש יולי 2024, אשר בו אב בית הדין, עו"ד הנתבעות, מפקח הבנייה מטעם בית הדין ונציגי הנתבעות, התברר שהדירה עדיין איננה ראויה למגורים ולהשכרה, ושנדרשים בה עוד מספר תיקונים כדי להשמישה למגורים.

עקב דברים אלו, החליט בית הדין בפסק דין ביניים מיום 14.08.24 לחייב את הנתבעות לשלם לתובע את שווי דמי שכירות הדירה החל מחודש אוגוסט 2024, והכל על פי התנאים המפורטים בפסק דין שיצא לצדדים. בפסק הדין החלקי נקבע שעל התובע להמציא לבית הדין שני חוזי שכירות ואח"כ בית הדין יקבע את גובה הפיצוי המגיע לו.

דין הערעור, הרב עמוס ראבילו הורה בתאריך 06.11.24 לבית דין זה לנמק את החלטתו כדי שניתן יהיה לדון בערעור על ההחלטה.

ב. נימוקים הלכתיים להכרעת בית הדין

במצב דברים זה, בו הנתבעות ברשלנותן המתמשכת מונעות מהתובע להשכיר את דירתו באזור בו הביקוש לשכירת דירות גבוה ואין ספק שאם הדירה היתה כשירה למגורים היא היתה מושכרת, יש להטיל עליה את האחריות המלאה על הפסד שכר הדירה.



במצב של מניעת רווח בעקבות רשלנות יש מספר אפיקי חיוב:

חיוב נזק מדינא דגרמי: אף בהעדר הסכם בין הצדדים, כאשר המזיק מונע מהנתבע להרויח רווח ברור, חייב הוא לשלם. זאת על פי התוספות (ב"מ עו, ב) המחייבים מדינא דגרמי תשלום שכר, במקום שבעל הבית גרם לפועלים שלא יוכלו להשכיר עצמם. דין זה נפסק בשו"ע חו"מ סימן שלג, ב המחייב את בעל הבית תשלום על כך שמנע מהפועלים להשכיר את עצמם במקום שהיו יכולים להשכיר עצמם לאחרים. ובביאור הגר"א ס"ק ה' מפנה לתוספות הנזכר.

בדומה לכך, בנידוננו, הנתבעות שלא ממלאות את חובת התיקון של הדירה והכשרתה למגורים, מונעות מהתובע להשכיר את דירתו ועליהן לפצותו.

חיוב מכח הסתמכות: העובדה שהנתבעות מחויבות לתיקון והן קיבלו לידיהן את הדירה לצורך תיקונים, יצרה מצב שבו התובע הסתמך על התחייבותן של הנתבעות לתקן את הדירה בהקדם, ובשל כך לא תיקן את הדירה בכוחות עצמו או ע"י בעל מקצוע מטעמו. כתוצאה מהסתמכות זו הדירה אינה מושכרת ולכן מחויבות הנתבעות לפצותו על נזקיו. יש המרחיבים חיוב זה גם לחיוב מניעת רווח שנגרם לתובע.

למקורות בעניין זה ניתן לעיין: הרב חיים בלוח, נייר עמדה 13: חיוב על מניעת רווח, אתר דין תורה. וכן: הרב אורי סדן, אורות החושן, עבודה וקבלנות עמ' 243.

אף 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.

מאחר ומדובר ברשלנות חמורה, ארוכת שנים, בית הדין ראה לנכון לחייב את הנתבעות בחיובים המפורטים בפסק הדין החלקי מספר 2 באופן מיידי עוד טרם קבלת החלטה בכלל התביעות בתיק.

נימוקים אלה ניתנו ביום כ"ו חשון תשפ"ה, 27 נובמבר 2024

בזאת באנו על החתום

הרב אבישי קולין

הרב ציון כהן, אב"ד

הרב אבשלום בידני