



בס"ד, כ"ד ניסן תשע"ו

02 מאי 2016

תיק 2-74011

פסק דין סופי

בעניין שבין

| הנתבעת | התובעים |
|-----------|------------------|
| חברת בניה | רוכשי בתים בישוב |

א. רקע

התובעים רכשו בתים ביישוב פלוני מהנתבעת. אין מחלוקת בין הצדדים שאת פיתוח המגרשים ביצע היישוב, והנתבעת רכשה את המגרשים לאחר פיתוח. סלע המחלוקת העיקרי בין הצדדים הוא טענת התובעים שהמסלעה שמעל הבתים שלהם איננה בטוחה.

בתאריך כ"ז סיוון תשע"ה, 14 יוני 2015, ניתן פסק דין חלקי שני ובו נקבע כך:

על הנתבעת לבנות קיר מגן מעל ביתו של תובע מס' 2, כולל פיזור אדמת אדמת גן על המשטח האופקי ("ברמה") כדי למנוע ניתור של סלע מעל קיר המגן. הקיר ייבנה בהמשך לקיר שבנה תובע מס' 1, כפי שהמליצו המהנדסים. בנוסף, תשלם הנתבעת לתובע מס' 1 על הקיר שבנה, תמחור העלות יבוצע בהמשך.

כמו, דעת הרוב בבית הדין היתה לחייב את הנתבעת ע"פ הפירוט הבא:

אגרת בית הדין – פיצוי מלא...

פיצוי על איחור במסירה על פי החוזה....

עלות מומחה מטעם התובעים – החזר מלא...

ארנונה על המגרש...

פיצוי על אבדן ימי עבודה של התובעים (ע"פ הערכת ביה"ד)...

לאחר מתן פסק הדין החלקי מונה הרב דניאל כ"ץ לדיין בבין הדין הרבני, והצדדים הסכימו שההכרעה במחלוקת שנתרו תיעשה על ידי שני הדיינים הנותרים.

עמוד 1 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



ב. תשלום או בנייה בפועל של קיר המגן עבור תובע 2

בעקבות פסק הדין החלקי הראשון הודיעה הנתבעת שהיא מעדיפה לשלם לתובע 2 עבור בניית קיר, ולא לבנות בפועל. לעומת זאת, תובע 2 דרש שהנתבעת היא שתבנה את הקיר בעצמה.

דיון: על פי שורת הדין, כאשר קבלן מחליט לעזוב עבודה באמצע זכאי מזמין העבודה להפחית משכרו של הקבלן את עלות השלמת העבודה (שו"ע חו"מ שלג, ד).

כאשר נעשה מעשה קניין נוסף, נחלקו אחרונים: לדעת הש"ך (חו"מ שלג, ד) ניתן לכפות על הקבלן לבצע את סיום העבודה אפילו ב"שוטים". לעומת זאת, לדעת רבי עקיבא איגר (דרוש וחידוש בבא מציעא עט, א, ד"ה בהש"ך) ומהרי"ז ענזיל (סימן טו, טור א) לא ניתן לכפות על הקבלן לעבוד אלא רק לגבות ממנו את עלות ההשלמה, גם מעבר למה שהמזמין התחייב לו.

במקרה זה יש ויכוח בין הצדדים כאשר כל אחד נוקט בעמדת אחד האחרונים האמורים. ע"פ כללי ההלכה במקרה של מחלוקת לא ניתן להוציא מהמחוזק. בנוסף, והוא העיקר, חובתו של בית הדין לשקול במקרה שלפניו מהו הפתרון הנכון, ובמקרה שלפנינו בו יש חוסר אמון עמוק בין הצדדים ההכרעה הנכונה היא לנתק את הקשר בין הצדדים ולא לעבות אותו.

אשר על כן, ביה"ד מקבל בעניין זה את דרישת הנתבעת.

ג. עלות בניית קיר מגן

בהמשך לפסק הדין החלקי השני טענה הנתבעת כי עלות הקיר כפי שהציג תובע 1 יקרה מדי.

לאור זאת, חיפשה מזכירות ביה"ד מומחה שיתמחר על עלות הקיר שבנה תובע 1. לאחר חודשים ארוכים נמצא מומחה שעליו הסכימו התובעים – מר ב'. הלה ביקר במקום והוציא דו"ח הקובע כי עלות הסבירה לבניית קיר כפי שבנה תובע 1 עומדת על סך 37,142 ₪ + מע"מ, סה"כ 43,827 ₪ כולל מע"מ (ע"פ 18% מע"מ כפי ששולמו בעת ביצוע העבודה).

הנתבעת קיבלה את הדוח ללא הערות, ואילו התובעים העירו עליו מספר הערות, ובכלל זה, כי ביישוב בו הם מתגוררים יש לבצע עבודה בעזרת עבודה עברית בלבד, מה שמייקר את העבודה. בתשובתו, הבהיר המומחה כי המחיר אמור להספיק לביצוע גם בעזרת עבודה עברית.

אשר על כן, תשלום הנתבעת:

לתובע 1 - 43,827 ₪ (כולל 18% מע"מ כפי שהיה בעת התשלום).

לתובע 2 - 37,142 ₪ + 17% מע"מ, סה"כ 43,456 ₪ כולל מע"מ.



ד. תביעות נוספות של התובעים

התובעים תבעו בתגובה לחוות דעתו של המומחה לקבל החזר עבור:

1. ההוצאות הנוספות שידרשו לבניית הקיר: תשלום למהנדס תכנון, אגרות לרשויות והוצאת אישורי בנייה (כיון שלמיטב ידיעתם של התובעים, השטח עבר הסבה לשצ"פ).
 2. מרגע שהתברר כי חובת הנתבעת להגן עליהם מפני סכנת התדרדרות סלעים, הרי שעליה לעשות זאת בסטנדרטים של בנייה סבירה ראויה למגורים, ולחפות את קיר הבטון, כפי שהייתה נדרשת לו הייתה לוקחת על עצמה אחריות זאת מלכתחילה כראוי.
 3. כמו כן, התובע 1 ביקש לתת משקל לעובדה שבפועל הוא שילם עבור הקיר הבנוי יותר ממה שמעריך המומחה.
- דיון: התובעים זכאים להחזר עלות המהנדס שתכנן את קיר המגן. במקרה זה, טען תובע 1 שהעלות היתה 1500 + מע"מ, אולם, הוא הציג קבלה רק על חצי הסכום: 750 + מע"מ, שה"כ 885 ₪ כולל מע"מ עבור תכנון. בסדרי גודל כאלה אין זה סביר לבקש חו"ד מומחה ולכן ביה"ד מקבל את הדרישה העקרונית. תכנון זה מועיל גם לתובע 2 ולכן הוא לא יקבל פיצוי נוסף על תכנון. כיון שהוגשה קבלה רק על חצי הסכום אזי תובע 1 יקבל החזר רק על סכום זה. באם הוא יציג לנתבעת קבלה על חצי הסכום השני היא תחויב לשלם לו החזר גם עבורה.
- לגבי הדרישה לפיצוי על הוצאת אישורי בנייה – מדובר על בקשה שהוגשה בשיהוי ניכר. תובע 1 בנה את קיר המגן לפני חודשים רבים ותבע רק את עלות הבניה. רק לאחר דוח המומחה הוא העלה טענה זו – ולכן היא נדחית.
- לגבי הממד האסטטי – בית הדין דוחה גם תביעה זו. כאמור, תובע 1 בנה את הקיר ללא ציפוי כך שכנראה לא ראה בכך פגם. כמו כן, מיקומו של קיר נמוך יחסית על הברמה (משטח אופקי) שנמצא מספר מטרים מעל לשטח עליו בנויים הבתים נראה לביה"ד כזה שאינו פוגע במראה השכונה.
- לגבי הבקשה להתחשב בהוצאות בפועל שהיו לתובע 1 – גם כאן ביה"ד אינו רואה מקום לקבל בקשה זו. ביה"ד מינה מומחה כדי שזה יכריע בנוגע לעלות הסבירה ואין סיבה לחרוג מקביעתו.
- תובע 2 ביקש לקבל החזר עבור גדר שהתקין בחצרו כדי לאפשר לו כניסה מהירה לבית וכדי למנוע התקרבות למסלעה – ביה"ד אינו מחייב את הנתבעת עבור סעיף זה, כיון שהכניסה לבית נעשתה לטובת תובע 2 עצמו, ובנוסף, ניתן לראות בפיצוי על האיחור בכניסה, ככזה שכולל גם פיצוי עבור הוצאה זאת.

עמוד 3 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



אשר על כן, תשלם הנתבעת לתובע 1 עבור עלות מהנדס לבניית קיר מגן – 885 ₪ (באם תוצג קבלה על 885 ₪ נוספים – תחוייב הנתבעת לשלם גם עבורם).

ה. סיכום הסכומים

הנתבעת תשלם לתובעים פיצוי על פי הפירוט הבא:

תובע 1

פיצוי עבור האיחור במסירה – 13,200 ₪

החזר עלות בניית קיר מגן – 43,827 ₪

החזר עלות מהנדס לבניית קיר מגן – 885 ₪ (באם תוצג קבלה על 885 נוספים – תחוייב הנתבעת לשלם גם עבורם)

החזר עלות דוח מהנדס יועץ קרקע 8190 ₪

החזר סיור + דיון מהנדס יועץ קרקע 2006 ₪

החזר אגרת ביה"ד 2094 ₪

פיצוי על אבדן ימי עבודה – 5000 ש"ח

תובע 2

פיצוי עבור האיחור במסירה – 13,200 ₪

עלות קיר מגן – סה"כ 43,456 ₪

אגרת ביה"ד – 1,970 ₪

ארנונה על המגרש – 1852 ₪

פיצוי על אבדן ימי עבודה – 5000 ש"ח

ו. החלטות

1. הנתבעת תשלם לתובע 1, סך 75,202 ₪.

2. הנתבעת תשלם לתובע 2, סך 65,478 ₪.

3. התשלומים יבוצעו תוך 35 יום מהתאריך הנקוב על פסק דין זה.

עמוד 4 מתוך 5

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

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

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



4. באם יציג תובע 1 לנתבעת תוך חצי שנה מהתאריך הנקוב על פסק דין זה קבלה מאת מהנדס ה' בסך 885 ₪ כולל מע"מ עבור תכנון קיר המגן תשלם הנתבעת לתובע 1 סך 885 ₪ תוך 14 מיום הצגת הקבלה.

5. ניתן לערער על פסק דין זה תוך 30 יום מהתאריך הנקוב עליו.

והאמת והשלום אהבו

פסק הדין ניתן ביום כ"ד ניסן תשע"ו, 02 מאי 2016

בזאת באנו על החתום

הרב עדו רכניץ

הרב אברהם גיסר, אב"ד

עמוד 5 מתוך 5