



כ"ח בשבט תשע"ו

7 בפברואר 2016

מס' תיק 75058

פסק דין סופי

לבין הנתבעים	בעניין שבין התובע
-----------------	----------------------

א. רקע

בתאריך כט תמוז תשע"ו (16 ביולי 2015) ניתן פסק דין ביניים בתיק זה. בהחלטות נכתב כך:

1. התביעה לרכישת הבית בסכום של 600,000 ₪ נדחית.
2. התובע זכאי לתשלום עבור ההשבחה שביצע בבית. בית הדין ייתן הוראות בדבר דרך השומה וימנה אדם ניטרלי להערכת שווי השיפוצים שבוצעו. עלויות הבדיקה, ישולמו על ידי שני הצדדים בשווה.
3. על התובע יהיה לשלם 1,800 ₪ עבור כל חודש מגורים החלק מתום חמש שנות השכירות (15/11/2014) ועד מועד העזיבה בפועל. סכום זה יקוזז מן הסכום שיתחייבו הנתבעים עבור השיפוצים.
4. התביעה לפיצוי כספי על אונאת דברים נדחית.
5. על התובע לפנות את הדירה תוך 3 חודשים, אך לא לפני חלוף חודש מיום ביצוע התשלום עבור השיפוץ, כפי שייקבע על ידי בית הדין.

פסק הביניים ניתן בהרכב של שלושה דיינים. מאז שניתן פסק דין ביניים מונה אב"ד הרב סיני לוי כדיין בבית הדין הרבני האזורי, ולפיכך נבצר ממנו להמשיך בטיפול בתיק. בית הדין פנה לצדדים וביקש את אישורם להמשיך בהליך בשני דיינים, מבלי שימונה דיין שיחליף את הרב לוי. הצדדים אישרו שההליך יימשך באופן זה. בהתאם להחלטות שניתנו בפסק דין ביניים פנה בית הדין, בהסכמת הצדדים, למומחה שיעריך את שווי השיפוצים שנעשו ע"י התובע.

המומחה שנבחר הינו, מר ר', מפקח בניה בעל ניסיון רב שנים בתחום זה. בית הדין הודיע לצדדים על זהות המומחה, והצדדים אישרו את מינויו כמומחה לבית הדין.

המומחה ביקר במושכר בתאריך ט"ו באלול תשע"ו 30.8.2015 לשם כתיבת חו"ד מקצועית. בביקור זה נכחו הצדדים והדיין הרב ארי סט.

חוות דעתו של המומחה נשלחה לצדדים בתאריך כד בתשרי תשע"ו 07/10/15, כמו כן התבקשו הצדדים להגיש בכתב הערותיהם והשגותיהם על חוות דעת זו.



הנתבעים הגישו חוות דעת נגדית של מומחה מטעמם. המומחה מטעם הנתבעים לא ביקר בבית המושכר לפני שהגיש את חוות דעתו. חוות דעתו היתה נמוכה באחוזים ניכרים מחו"ד מומחה בית הדין. בית הדין הודיע לשני הצדדים כי בית הדין ייחס משקל נמוך לחוות דעת מטעמם, אך הם יכולים להעזר במומחים לשם הגשת שאלות והשגות על חו"ד מומחה בית הדין.

חקירת הצדדים את המומחה נעשתה על פי הנדרש בסעיף יב לחוק הבוררות (תשכ"ח – 1968) "עותק מחוות-הדעת של המומחה יימסר לבעלי-הדין והם רשאים להתנגד לה ולדרוש את חקירת המומחה כאילו היה עד מטעם הבורר"

על פי שיקול בית הדין, מפאת היחסים המורכבים והמתוחים בין הצדדים, כפי שבא הדבר לידי ביטוי בעת ביקור המומחה במושכר, הוחלט שהחקירה תעשה בכתב (בית המשפט העליון הכיר בחקירה בכתב כדרך לגיטימית לחקירת מומחה, ראו רע"א 9419/06 עזבון המנוח מחמוד אסעיד שנאן ואח' נ' כמאל אבו חסן ואח').

הצדדים אכן הגישו לבית הדין הערותיהם על חוות דעת המומחה ובתאריך ד כסליו תשע"ו 16/11/2015 התקיימה פגישה בין המומחה להרכב בית הדין, בה הוצגו בפניו הערות הצדדים. המומחה השיב לפני בית הדין על טענות הצדדים. סיכום הפגישה נשלח לצדדים בתאריך יח בכסלו תשע"ו 30/11/15.

ב. נושאי הדיון

1. זכות התובע לתשלום עבור השיפוצים שעשה במושכר
2. בחירת המומחה ומקצועיותו
3. דרך עבודת המומחה
4. התיחסות פרטנית לדו"ח
5. היחס לחו"ד נוספות שהוגשו ע"י הצדדים
6. המשקל שניתן לחו"ד המומחה
7. קיזוז חצי שנת שכירות +7000 שח

ג. דיון

א. זכות התובע לתשלום עבור השיפוצים שעשה במושכר

בפסק הדין החלקי (סעיף ז) נקבע שהתובע יהיה זכאי לתשלום עבור השיפוצים שעשה במושכר. מכיוון שהשיפוצים נעשו בידיעתם, בהסכמתם ובעידודם של הנתבעים הרי שיש לראות בתובע כ"יורד ברשות" שלגביו נפסק בשולחן ערוך (חושן משפט סימן שעה סעיף ד)



היורד לשדה חבירו ברשות, אפילו נטע שדה שאינה עשויה ליטע, שמין לו וידו על העליונה, שאם היתה ההוצאה יתירה על השבח נוטל ההוצאה; ואם השבח יתירה על ההוצאה, נוטל השבח

ובביאור הגר"א (שם ס"ק י) ובסמ"ע ס"ק ח כתבו שהפירוש הוא שנוטל 'כשאר שתלי העיר'. על כן הוחלט בפסק הדין הקודם שהתובע זכאי לתשלום ההוצאות שהוציא בכדי להביא את הבית ממצבו כפי שהיה בעת שנמסר (לאחר שיפוץ קל שמאפשר מגורים, בהתאם לסכום שנתנו הנתבעים למטרה זו) למצב בו הוא נמצא כעת (תשע"ו). עוד נקבע בפסק הדין הקודם, שמכיוון שמרכיבים מרכזיים בשיפוץ נעשו באמצעות חומרים שהם מ"יד שניה, יש להעריך את שווי העבודה, כפי שהיו משלמים אילו ניתן היה לבעלי המלאכה לספק חומרים אלו מ"יד שניה". בהתאם לקביעות אלו ניגש בית הדין לבחירת המומחה שיעריך את שווי השיפוצים שנעשו.

ב. בחירת המומחה ומקצועיותו

הקריטריונים שעמדו לנגד עיני בית הדין בבואו לבחור מומחה הם: ידע ונסיון. המומחה נדרש לבחון את איכות העבודה, ולשום את שווי השיפוצים כערכם היום כשהם י"ד שניה, תוך שימת לב לכך שכבר בשעת השיפוצים חלק מהחומרים היו מ"יד שניה.

חשוב לציין, שכפי הנכתב לעיל, שהקריטריונים שעמדו לנגד עינינו הם הידע התאורטי הרלוונטי בתחום והנסיון. תעודות רשמיות יכולות להוות אינדיקציה למומחיות וידע בתחום אך אינן הממד הבלעדי לכך. ישנם לא מעט מומחים בכל התחומים ללא תעודות רשמיות, ומנגד ישנם אנשים בעלי תעודות רשמיות שאינם מומחים דיים בתחום עליו הופקדו.

למעשה, הוחלט לבחור במינוי מפקח בניה כמומחה.

שמאי מקרקעין, עיקר מומחיותם היא בהערכת שווי קרקע או מבנה בהתאם למיקום הנכס, ולא דוקא בהערכת טיב עבודות שיפוץ או מחירן. אמנם אפשר שיהיה שמאי מקרקעין שמתמחה גם באמדן שוויין של עבודות שיפוץ, אך אין זה חלק מהגדרת תפקיד 'שמאי מקרקעין'. בחירת שמאי מקרקעין כמומחה בית הדין העלתה את החשש שהוא לא יוכל לעשות זאת בצורה מיטבית היות ואין זה עיקר עיסוקו ומקצועיותו. על כן הבחירה היתה לפנות למפקח בניה.

העדיפות כמובן היתה למפקח בניה מהאזור בהיותו מכיר את מחירי השוק שבאזור וכן את התנהלותם של בעלי המקצוע באזור זה. לא הרי רמת המחירים והתנהלות הקבלנים באזור המרכז, לדוגמא, לאלה שבאזור הדרום. המומחה שנבחר למטרה זו הינו מר ר', הנדסאי בנין בעל ותק של כ- 15 שנה, מנהל אחזקה בקיבוץ פלוני, מפקח בניה ויועץ.

ג. דרך עבודת המומחה

נערך ביקור במושכר בנוכחות הצדדים, המומחה, ודיין בית הדין. המומחה החליט כי הדרך הנכונה ביותר להביא לידי ביטוי את הפרמטרים שהוכתבו לו ע"י בית הדין היא בחירת מחירון



"משכ"ל" לשנת 2008. ההסבר שנתן בפני הדיינים בפגישה שנערכה עימו בתאריך ד כסליו תשע"ו 16/11/2015 הוא, שהורדת 8 שנתונים מהמחירון זו הדרך הטובה ביותר להביא לידי ביטוי את ההתחשבות בחומרים מ"יד שניה' ואת שווי השיפוצים אחר הזמן הנתון שעבר.

ד. התיחסות פרטנית לדו"ח

כאמור, לאחר שהוצגה בפני הצדדים חוות דעתו של המומחה, התאפשר לצדדים להגיש הערותיהם על חוות דעת זו. בעקבות ההערות והטענות שהועלו, התקיימה פגישה בין המומחה להרכב בית הדין בה נדרש המומחה להסביר את דרך עבודתו, שיקול דעתו ותגובותיו להערות הצדדים.

התובנות שעלו מפגישה זו ואותם מביא בית הדין לידי פסק הם כדלהלן:

א. תחום השמאות, דהיינו, הערכות שווי הינו תחום שאינו מדויק מטבעו ועל כן יתכנו הערכות שונות ע"י אישים שונים. גם באותה הערכה שניתנה ע"י אדם אחד יתכנו סטיות לפה ולשם. גם בהיצמדות למחירון אחד יתכן כי בסעיף מסוים תהיה הערכה גבוהה מדי ממחיר השוק בעוד בסעיף אחר ההערכה תהיה נמוכה ממחיר השוק. אך בסופו של דבר המחיר הכללי משקף את הערכה הכללית שניתנה ע"י אותו מומחה.

מסיבה זו דוחה בית הדין את טענות הצדדים על תמחור גבוה מדי או נמוך מדי בסעיפים מסויימים. שכן, מומחה בית הדין עומד על דעתו שבסופו של דבר המחיר הכללי משקף לחלוטין את שווי השיפוצים שנעשו ע"י התובע.

ב. הצדדים קבלו התראה מראש לקראת הסיור והתבקשו להכין מראש את תביעותיהם וטענותיהם. אעפ"כ, בגלל שהסיור היה טעון במיוחד התאפשר לצדדים להגיש בכתב הערות לדו"ח המומחה, ובעקבותיהן התקיימה פגישה עם המומחה לברור טענות הצדדים, והצדדים קיבלו את סיכומה. גם אחרי תהליך זה המשיכו להגיע לבית הדין תביעות חדשות שלא עלו מלכתחילה.

בית הדין מחליט כי תביעות וטענות חדשות שלא עלו עד לפגישה בין בית הדין למומחה מתאריך ד כסליו תשע"ו 16/11/2015, לא יתקבלו ולא תהיה להם השפעה על פסק הדין הסופי.

בעצם ההודעה לצדדים לפני ביקור המומחה במושכר ובזמן שניתן אחר כך לתגובה על דו"ח המומחה, רואה בית הדין כויתור על תביעות שלא נתבעו עד אז¹. מלבד מה שראוי סייג זה להקבע בהיותו הכרחי לסופיות הדיון.

¹ עיין רמ"א חו"מ יז, יב שיובא בהמשך פסה"ד. ובתומים ס"ק כט פרש, שאם ברור לדיין שהיה ידוע לתובע שמגיע לו הרבה ובכל זאת תבע מעט, הוי מחילה גמורה, ואם חייב הדיין הרבה - הדין חוזר. לכן בנדון דידן, שהתובע ידע מהם



מכאן, נעבור להתייחסות פרטנית לטענות שעלו על ידי הצדדים:

א. פערים בין תמחור התובע לתמחור המומחה – עלתה טענה ע"י הנתבעים על סעיפים מסוימים אותם העריך המומחה יותר ממה שתבע התובע עצמו. לדוגמא, בחוות הדעת שהגישו הנתבעים ע"י השמאי ב' סעיף 3.1.03, ובעקבות כך בסעיף 4 במסמך שהגישו הנתבעים הנושא את הכותרת "תגובות לדברי השמאי" מתאריך כא כסליו תשע"ו, נטען שבעוד התובע מעריך את יציקת משטח הבטון ב19,000 ₪, המומחה מעריך זאת ב32,226 ₪.

יסודה של טענה זו בנפסק בשלחן ערוך (חו"מ סימן יז סעיף יב):

"הגה: בעל דין שתבע חבירו בעד דבר מועט, והדין רואה שיתחייב לו על פי הדין יותר ממה שתבע אין לו לדין לפסוק יותר ממה שתבע. ואם פסק לו יותר, הוא טעות בדין, וחוזר".

מבואר בפוסקים שהסברא לדין זה היא במחילה המונחת בדברי התובע שלא תבע יותר אף שזכאי הוא לכך. אמנם, כתבו הש"ך (ס"ק טו) והתומים (סק"ח) והלבוש, שכאשר ברור לבית הדין שהתובע תבע פחות ממה שמגיע לו מחמת טעות או חסרון ידיעה יכול לפסוק כפי המגיע לו, וכן פסקו בפסקי דין רבניים כרך ד עמ' קעח-ט.

התרשמות בית הדין היא שהתובע שהינו עוסק בתחום השיפוצים בקיא הוא במחירים המקובלים, תעיד על כך הרשימה המפורטת והמתומחרת שהגיש לבית הדין, וממילא ניתן לקבוע שאם דרש מחיר הנמוך מהמקובל בשוק יש כאן מחילה והודאה שזו אכן העלות שעלתה לו עבודה זו ולא יותר מכך.

ועל כן, בסעיף יציקת משטחי בטון עובי 15-12 ס"מ התמחור יהיה על פי דברי התובע, דהיינו, 19,000 ₪.

ב. טענות חדשות – כאמור, בית הדין לא יתייחס לטענות ותביעות חדשות שהוגשו אחר הפגישה שהתקיימה בין בית הדין למומחה מתאריך ד כסליו תשע"ו 16/11/2015 ולכן לא ידונו בפסק דין זה התביעות הבאות:

- פינוי פסולת 12 קוב ע"ס 800 ₪. תביעה זו הובאה לראשונה במכתב שהגיש לבית הדין טו"ר הרב א' מתאריך כא' כסלו תשע"ו 3/12/15.

- מספר הכיורים – בדו"ח המומחה בסעיף רכישה + התקנת כיור רחצה מצוין שישנם 3 כיורי רחצה בעוד במכתב שהגיש לבית הדין טו"ר הרב א' מתאריך כא' כסלו תשע"ו 3/12/15 צויין שישנם ארבעה + כיור לנטילת ידיים.

השיפוצים שאותם ערך בבית במשך השנים, ובכל זאת החליט שלא לתבוע אותם בשלוש ההזדמנויות שניתנו לו (כתב התביעה, הסיור, ההערות לדו"ח השמאי), יש לראות באי-התביעה שלהם כויתור ומחילה.



- נקודת חשמל למזגן - תביעה זו הובאה לראשונה במכתב שהגיש לבית הדין טו"ר הרב א' מתאריך כא' כסליו תשע"ו 3/12/15.

ג. החדר הנוסף – טענו הנתבעים בסעיף 12 למכתב התגובות לדברי השמאי מכא' כסליו תשע"ו שכיוון שהחדר נבנה ללא היתר הרי הם פטורים מלשלם עליו. בית הדין דוחה טענה זו.

הנתבעים אישרו לתובע לבצע שיפוצים בדירה לפי רצונו ובחירתו. אף שזכותם של הנתבעים לחזור בהם מההסכמות בע"פ שהם יתנו לתובע לרכוש את הבית, חובתם לשלם לו עבור עבודות השיפוץ שהוא ביצע במקומה עומדת.

אמנם נכון הוא שחדר שנבנה ללא היתר אינו חוקי ואף עומד הוא בסכנת הריסה. אלא, שמברור שנעשה מול המומחה עלתה אפשרות להכשיר את חוקיות החדר בדיעבד, בפרט במיקום זה של הנכס, וזאת בעלות נמוכה יחסית לשבח שהתווסף לדירה מבניית החדר. אם כן, אפשר לקבוע שהתובע השביח את הנכס על ידי בניית החדר, אף שבנה ללא ההיתרים הנדרשים, כאמור, בכפוף להשקעה נמוכה יחסית מצד הנתבעים.

יצוין, כאמור, שאין בהכרעה זו לקבוע מאומה על כשרותו של החדר אלא על שווי בנייתו וכפי שהעריך אותו המומחה.

ד. מדרגות – טען התובע שהמחיר שנקב ע"י המומחה נמוך מדי. במכתב הערות מבי חשוון תשע"ו טען התובע כי העלות המוערכת על ידו היא 750 ₪ וחזר וטען במכתב שנשלח ע"י בא כוחו הטו"ר הרב ר' שהעלות המוערכת על ידו הינה 2400 ₪.

התיחסות לטענה זו יחד עם עוד טענות לתמחור נמוך מדי שעלו ע"י התובע, בפרק ה.

ה. שתי טענות שעלו ע"י התובע מיד אחרי חו"ד המומחה:

1. טעות במדידת צינור ראשי למים – בחו"ד צוין שאורך הצינור הוא 10 מ', התובע טוען שהוא 21 מ' ולכן דורש תוספת של 242 ש"ח.

2. טעות במספר נקודות כח חשמל – בחו"ד צוינו 4 נקודות כח, טוען התובע שהוא התקין סה"כ 15 ולכן דורש תוספת של 2,970 ₪ ($270 \times 11 = 2970$).

סך כל הטענות: 3,212 ₪.

טענות אלו הם דברים הניתנים לברור עובדתי. ולכן מצד הדין, על מנת להתייחס בצורה אמיתית ונכונה לטענות אלו, היה צריך בית הדין לכנס פגישה נוספת בה יהיו נוכחים המומחה ושני הצדדים עם נציג בית הדין. בנוכחות הצדדים היה המומחה מודד ובודק שוב את הדברים ונותן הכרעה מקצועית על פי דעתו לטענות שנטענו.



בית הדין החליט לא לזמן את הצדדים לפגישה נוספת. השיקולים שעמדו לעיני בית הדין בהחלטה זו היו היחסים המורכבים בין הצדדים וממילא הרצון להביא לגמר הפרשה במהירות האפשרית.

יחד עם זאת מדין פשרה הקרובה לדין מחליט בית הדין לחייב במחצית הסכום, דהיינו, 1,606 ₪.

1. מע"מ – המומחה ציין בפני בית הדין שהמחירים שהוצגו בחוות דעתו הינם מחירים ללא מע"מ כמקובל בענף הבניה.

מע"מ הינו מס המוטל על הצריכה ומשולם למדינה, סכום זה אינו בבעלותו הפרטית ופרי תביעתו של מאן דהו, ולפיכך, המחירים שיקבעו בפסק הדין יהיו בתוספת מע"מ בתמורה לקבלה שתוגש לנתבעים ע"י התובע.

2. פירוק ריצוף 30x30 וסילוקו כ-50 מ"ר, שבירת קיר ליד המקלחת והחלפת רעפים – תביעות אלו עלו ע"י התובע במכתבו מתאריך יג תשרי תשע"ו אחר חוות דעת המומחה, אך לא עלו בפגישה עם המומחה במהלך הסיור. לדברי התובע מחמת המתח והבלבול שהיו בפגישה שכח פרטים אלו.

אף שתביעות אלו עלו מיד אחר הפגישה שהתקיימה עם המומחה במושכר, בית הדין דוחה תביעות אלו.

כאמור, לצדדים ניתן מספיק זמן להערך לפגישה, ותביעות חדשות אלו אינן יכולות לקבל התייחסות אלא בפגישה נוספת של כל הצדדים במושכר.

ה. היחס לחו"ד נוספות שהוגשו ע"י הצדדים

בית הדין הודיע לצדדים שאחר שקבלו עליהם את המומחה, חוות דעתו היא זו שתקבל משקל בפסק הדין ועל כן התבקשו הצדדים שלא להגיש חוות דעת נוספות.

אף על פי כן הגישו הנתבעים חוות דעת בכתב שנכתבה ע"י השמאי ב'.

בית הדין נדרש לשאלה האם יש להתייחס גם לחוות דעת זו מאחר שהוגשה לבית הדין, או שמא משקבלו עליהם הצדדים את מומחה בית הדין אין שום תוקף לחוות דעת נוספות. אותה שאלה תשאל גם כלפי התובע שבמספר תחומים השיגו על חוות דעתו של המומחה ונתנו הערכה אחרת על פי דעתם.

יסודה של שאלה זו בברור ההלכתי מה תוקף חוות דעתו של המומחה ומה מקום יש לחוות דעת נוספות שמוגשות על ידי הצדדים.

בשלחן ערוך (חושן משפט קיד, ד) נפסק ע"פ הגמרא בעבודה זרה עב:

"אחר שכותבין הטירפא, מורידין שלשה בקיאיין לאותה שדה ושמין לו ממנה

כשיעור חובו"



והרחיב את הדברים בשו"ת הרשב"א (חלק ב סימן קפה):

"ומכלל דברים אלו שכתבתי אתה שומע דלא שייך כאן דין פשרה צריכה קנין. כי אין זה פשרון, אלא שומא ואומר איזה סך יראה בעיניו ששוה הקרקע הוא ואין כאן דרך לפשרה כלל, אלא מכיון שנתרצו שניהם בסך שיאמר פלוני, והחזיק זה בקרקע, ולא חזר בו אחד מהם עד שהחזיק זה קנה"

הרי שאף שפסק השו"ע שלשומא צריך שלושה מומחים, הרי שבהסכמת הצדדים ניתן להסתפק גם במומחה אחד. כך הוא גם מנהג בתי דינין להסתפק בשומא של מומחה אחד למעט מקרים חריגים.

ומשקבלו עליהם הצדדים את השמאי, נפסק בשלחן ערוך (שם קג, ג)

"שמוה שלשה ואומר המלוה ישומו אותה שלשה אחרים הבקיאים יותר בשומא, אין שומעין לו".

הרי שאחרי שניתנה שומא לא יכול אחד מהצדדים לערער על שומא זו ולבקש שומא אחרת. ואמנם, בסעיף הבא (קג, ד) פוסק השו"ע שאם נתגלתה טעות בשומא הרי היא בטלה. והקשו האחרונים נושאי כליו איך יתכן שתמצא טעות והרי בהלכה הקודמת נפסק שאין יכולים הצדדים לערער על הערכתו של השמאי? וביותר קשה על הרשב"א שכתב (שו"ת חלק ב' סימן שסא):

"שנינו שום הדיינין, שפחתו שתות, או שהותירו שתות, מכרן בטל. הא לאו הכי, שומתן הראשונה שומא, ואפילו בא אחד, ועולה, או אפי' באו אחרים, ואמרו שטעו בשומתן, לא. דמאי חזית דסמכת אהני, ותימר דאינהו בקיאי טפי, אדרבא, נימא שהבית דין שדקדקו הרבה יפה יפה כפי הראוי לב"ד הם כוונו יותר".

סברת הרשב"א אכן חזקה היא שכן למה נאמר שהראשון טעה והשני צודק ואולי זה להיפך? ועוד, שהשמאים הראשונים הם שליחי הבי"ד והאחריות המוטלת עליהם כבידה היא ועל כרחך כיוונו יותר על מנת שלא לטעות, בניגוד לחוות דעת חיצונית שאין עליה את האחריות של פסיקת הדין.

מספר תירוצים נאמרו לשאלה זו.

השער המשפט (שם ס"ק ד) כתב:

"ואפשר לומר דהרשב"א מיירי דוקא כשאותן אחרים שאמרו שהבית דין טעו בשומא לא קבעו עצמם ביחד בתורת בית דין דאז אמרינן דמסתמא הבית דין דקדקו יותר כדמשמע מלשון הרשב"א, אבל היכא שאחר שומא קבעו אחרים ושמו בפחות או ביותר והם רוב ודאי דאזלינן בתר רובא".

לשיטתו, יש לחלק בין שומא נוספת שניתנה במסגרת בית הדין, וכגון, שהרגיש בית הדין שלשם הכרעה הוא צריך חוות דעת נוספות ובכה"ג נקבל את חוות דעת אלו ויש בידם אף להביא למצב שיתברר שהראשונים טעו או עכ"פ לפסוק ע"פ רוב דעות. לבין מקרה בו הגיעה חו"ד מחוץ לבית



הדין ובזה הסברא הנכונה היא שמי שנמצא במסגרת בית הדין מוטלת עליו אחריות שלא לטעות והוא אף עושה מאמצים עילאיים לברר את הדברים עד תומם, בניגוד לחו"ד חיצונית שאינה צריכה לתת דין וחשבון על החו"ד שניתנה.

תירוץ נוסף נמצא בערך השלחן (שם ס"ק ד) בשם הבית דוד (חו"מ סימן כ) שכתב "משמע דאם האמת כן שהם בקיאים יותר שומעין לו". לפי זה הסיבה שלא שומעים לאחד מהצדדים אם רוצה שמאי אחר היא כי מניין לנו שזה שמביא יותר בקיא מזה שכבר נתן חו"ד. אך אם ברור וידוע שהשני בקיא יותר מהראשון שומעים לבקיא יותר.

מטעמים אלו קובע בית הדין שאין לתת משקל לחוות הדעת שהוגשה בפניו ע"י השמאי ב' :

- א. הצדדים קבלו עליהם את מומחה בית הדין ואינם יכולים לבקש חוות דעת אחרת.
- ב. מומחה בית הדין, כשמו כן הוא, מונה מטעם בית הדין והאחריות להוציא דבר מתוקן תחת ידו גדולה לאין ערוך מחוות הדעת שהוגשה על ידי השמאי ב'.
- ג. כפי שכבר הוסבר בהרחבה בפרק ב', בית הדין החליט שלתחום הנדרש מומחיותו של מפקח בניה טובה יותר ממומחיותו של שמאי, על כן, אי אפשר לטעון שהשמאי ב' מומחה ומנוסה יותר ממומחה בית הדין, ועל כל פנים, אין למר ב' עדיפות מובהקת על מר ר'.
- ד. חוות דעתו של השמאי ב', הינה חוות דעת שניתנה בהזמנת הנתבעים. ניתן גם להניח שהם שילמו עליה ישירות לשמאי הנ"ל. בכגון זה, ישנה בעייתיות גדולה להסתמך על חו"ד שכזו. להלכה נפסק ש"הנוטל שכרו לדון – דיניו בטלים, להעיד – עדותיו בטילין". הטעם לכך הוא שכיוון שמשולם לו כסף על עדותו הרי הוא נוגע בדבר.
- אותה הסיבה קיימת גם כאן. שמאי המקבל תשלום מאחד הצדדים הינו נוגע בדבר. זאת בניגוד למומחה מר ר', שהועסק ע"י בית הדין, והצדדים נשאו שווה בשווה בעלות שכרו.
- ה. השמאי ב' לא ביקר במושכר וכל חוות דעתו מבוססת על הערות לחוות דעת שהגיש מומחה בית הדין. בהיות שכך ייחס בית הדין משקל נמוך לחוות דעת זו ובפרט לסכום הסופי הנקוב בה.
- ניתן שני דוגמאות לקושי שבעריכת שומא בלי לראות את הנכס כלל, ובסימני השאלה שקושי זה מטיל על הדו"ח שהגיש השמאי ב' :

1. בסעיף 3.1.01 – מציין השמאי ב' שלא כתוב האם המשטח כולל זיון ומה כמות הברזל.

אם כך, כיצד נקב השמאי ב' סכום סופי? הרי הפערים בין משטח בטון עם זיון או ללא זיון הם פערים משמעותיים?

2. בסעיף 3.7.02 – מציין השמאי ב' שהערכת מחיר המטבח צריכה להיות מבוססת על כך שעלותו כפי שמסר התובע היא 1,000 ₪.



השמאי חרג בזה מסמכותו בכך שהכניס שיקולים שיפוטיים לחוות דעתו. אך מלבד זו, ברור שאי אפשר להסתמך על חוות דעת זו שמעריכה מטבח ב1000 ש"ח בעוד ששווי העכשווי הוא גבוה משמעותית.

נציין, שגם בערכאות אחרות מקובל לתת משקל נמוך לחוות דעת שהוזמנה על ידי אחד הצדדים ובייחוד אם השמאי אף לא ביקר ולא ראה את הנשוא עליו התבקש לחוות דעתו, וכבר העירו על כך בפסק הדין שניתן בבית המשפט המחוזי ע"א (תל אביב – יפו) 2319/05 אתי לביא ואח' נ' יוסף קיטרו ואח'.

הדברים נכונים גם כלפי הערכות המחיר שניתנו על ידי התובע, שכאמור, אל מול חוות הדעת של מומחה בית הדין ניתן להם משקל נמוך.

ו. המשקל שניתן לחוו"ד המומחה

בית הדין הינו האחראי הבלעדי לפסק הדין. גם כאשר תחום הידע הנדרש אינו בתחום מומחיות הדיינים ולצורך כך מוזמן מומחה שיחווה דעתו, לעולם מוטלת על הדיינים האחריות להבין את דרך עבודת המומחה ואת חוות דעתו, ולבדוק האם המומחה פעל על פי החלטות בית הדין.

לצורך כך, נפגשו הדיינים עם המומחה, עמדו על דרך עבודתו והגיון הנעוץ בה. נקבע שהמשקל שניתן בית הדין לחוות דעתו של המומחה בבואו להכריע את פסק הדין היא גבוהה.

ז. קיזוז חצי שנת שכירות + 7000 ש"ח

בתחילת תקופת השכירות נתנו הנתבעים לתובע סכום של 7000 ₪ על מנת שזה יעשה שיפוצים בסיסיים בדירה בכדי להביא אותה למצב שתהיה ראויה למגורים, ובנוסף פטרו אותו מתשלום דמי השכירות במשך חצי שנה.

לכן, מן הראוי היה לפטור את הנתבעים מעלות השיפוצים הבסיסיים.

אולם, משלא נערך הסכם כתוב בין הצדדים ואין שום מסמך המביא לידי ביטוי את ההבנות שהיו ביניהם, אין דרך לדעת מה מתוך מכלול השיפוצים שנעשו בדירה נכלל בסכום זה, ומה נעשה על ידי התובע מעבר למוסכם ביניהם בתחילת תקופת השכירות.

על כן מחליט בית הדין לקזז מתוך הסכום הכולל אותו נדרשים הנתבעים לשלם לתובע סכום זה העומד על 17,800 ₪ (7000+ 1800*6), ומנגד, לחייב אותם בעלות כלל השיפוצים, כולל השיפוצים שנועדו להביא את הדירה למצב הראוי למגורים.

בנוסף יקוזזו מהסכום הנ"ל דמי השכירות אותם לא שילם התובע מ15/11/2014 עד תאריך בו ישלמו הנתבעים את הסכום הנקבע בפסק דין + 30 יום הניתנים לו להתארגנות ע"פ פסק דין הביניים.

ח. תשלום אגרה והוצאות משפט



ככלל, עמדתו ההלכתית של בית הדין היא שאין לחייב הוצאות משפט אלא אם התקיים התנאי הבא (מתוך מדיניות הלכתית של בית הדין, הוצאות משפט – סיכום כנס דיינים תשע"ג):
"כאשר אדם גרם להוצאות מיותרות במהלך דין תורה, כגון, כאשר התובע תבע תביעה שקרית בדין תורה כדי להטריד את הנתבע, או כאשר אדם שחתם על הסכם בוררות נעדר בזדון מדיון שנקבע מראש, או ביקש דיון שלא היה בו צורך וכדומה".

משלא התקיים אף לא אחד מתנאים אלו, אינו רואה בית הדין סיבה לחייב בהוצאות משפט. כמקובל בבית דין זה, כאשר שני הצדדים נהגו באופן סביר, יתחלקו שני הצדדים באגרת ביה"ד בשווה.
 התובע שילם אגרת בית דין על סך 3,137 ₪, על כן ישלמו לו הנתבעים מחצית סכום זה.
 הנתבעים שילמו אגרת בית דין על סך 1,000 ₪, על כן ישלם להם התובע מחצית סכום זה.

ט. תחשיב

סך שווי השיפוצים ע"פ דו"ח המומחה:	₪ 178,922
תוספת בגין טעויות בדו"ח	₪ 1,606
הפחתה בגין פער בין התביעה לחו"ד המומחה	₪ 13,226
הפחתה של תשלום ראשוני ודמי שכירות של חצי השנה הראשונה	₪ 17,800
הפחתת דמי שכירות מתאריך 15/11/14 ועד תאריך 7/3/16	16*1800 (חודשי שכירות) = 28,800 ₪
	60*22 (תעריף שכירות יומי) = 1,320
הוספת אגרת בית דין ששולמה ע"י התובע	₪ 1,568.5
הפחתת אגרת בית דין ששולמה ע"י הנתבעים	500 ש"ח
סה"כ ללא מע"מ	₪ 120,450.5
סה"כ כולל מע"מ	₪ 140,927

ד. סיום



בפסק דין זה בא לידי ביטוי הצורך לפצות את התובע על ההשקעה המרובה שהשקיע בבית, ומאידך להעריך נכונה את מה שנעשה על מנת שלא יחויבו הנתבעים על מה שלא קבלו.

במהלך הזמן שלאחר פגישת המומחה ובתכתובות שהיו כלפי בית הדין הביעו הנתבעים מורת רוח מכך שהינם נדרשים לשלם סכומים גבוהים משמעותית ממה שהיה נראה להם שהם צריכים לשלם.

בסיום פסק הדין, בית הדין מעוניין להראות מבחינה עובדתית את שיעור השבח שהושבח הנכס בשנים אלו.

שווי הנכס בעת חתימת חוזה השכירות (כסליו תש"ע – נובמבר 2009) עמד על כ-450,000 – 500,000 ₪. כך עולה ממספר מדדים שנבדקו על ידינו.

עליית מחירי הדיוור בחמש שנים האחרונות בשדרות, על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, היא בכ-65-70% (לשנת 2015 אין עדיין נתונים, נעזרנו במאמרים שונים שהתפרסמו והוספנו טווח בטחון לשנה זו).

לפי נתונים אלה, שוויו העכשווי של הנכס הוא: 765,000 – 850,000 ₪.

נציין, שהערכה זו תואמת לחלוטין מחירוים שונים המפורסמים לציבור (ניתן לעיין לדוגמא במידע נדל"ן של רשות המיסים).

הנתבעים טענו בדיון שישנו קונה לדירה במחיר של 1.2 מליון ₪.

הרי שבחישוב פשוט נראה שהיתה כאן עליית מחירים גבוהה מאוד לנכס שאינה נזקפת ככל הנראה רק לעליית המחירים בשוק. אפשר להניח בסבירות גבוהה מאוד שלמעשה ידי התובע יש חלק נכבד בעליית המחירים. דבר הגיוני הוא שהפנים החדשות שנתן לדירה גרמו להשבחת הנכס כפי שבא הדבר לידי ביטוי בעליית המחירים.

נציין, שאין בהערכות אלו לשנות במאומה את פסק הדין, הערכות אלו אף אינם מדוייקות, אך יש בהם נתינת תמונה כללית של המצב בו אנו נמצאים כעת.

בית הדין מקווה ומצפה שיקחו זאת הנתבעים לתשומת ליבם ויכבדו את פסק הדין מתוך מבט של עין טובה והכרת הטוב כלפי התובע שהשביח עבורם את הנכס, ויתקיים בהם "טוב עין הוא יבורך".

כמו כן, ברצוננו לפנות בפסק זה אל התובע, שאין חולק שנקלע למצב קשה ומר בחושבו כי את ביתו הוא בונה ולא עלה על דעתו כי יתקיים בו מאמר הכתוב "ועזבו לאחרים חילם". בית הדין שישב על מדוכה זו וכמי שאמון על הופעת הצדק כאמור בתורתנו הקדושה "צדק צדק תרדוף", לא יכול מלהתעלם מההלכה הפסוקה כפי שבאה לידי ביטוי בפסק הדין המורה לתובע להעביר את הבית לחזקת הנתבעים, מאידך לא התעלם בית הדין מהצורך לפצות את התובע על השקעתו בבית שכאמור בלי ספק הביאה לעליית ערכו של הנכס.



בית הדין מקווה ומצפה שהצדדים יקיימו כל אחד בתורו את חלקו בפסק הדין, מתוך הבנה שבזה הם מקיימים את דבר ה' ועושים את רצון ה' ומתוך כך תשרה הברכה במעשה ידיהם ויזכו לכל מיילי דמיטב.

ה. החלטה

1. הנתבעים ישלמו לתובע סך של 140,927 ש"ח, תמורת קבלה, באופן הבא:
 - א. הנתבעים ישלמו לתובע תשלום ראשון של 100,000 ש"ח תוך 30 יום מיום מתן פסק הדין, עד כ"ח באדר א' תשע"ו, 8 במרץ 2016. התובע יפנה את הדירה תוך 30 יום מיום התשלום הראשון.
 - ב. את יתר הסכום, 40,927 ₪, הנתבעים ישלמו לתובע תוך שבוע מיום פינוי הדירה על ידו, בקיזוז דמי השכירות המגיעים להם החל מיום 7/3/2016 בתעריף של 60 ₪ ליום. התובע יודיע בכתב לנתבעים ולבית הדין על כך שהדירה פונתה. למען הסר ספק, ככל שלא יוכח אחרת, חזקה היא שהנתבע פעל כשורה ופינה את הדירה עד המועד שנקבע לכך.
 - ג. במקרה והתובע לא יגיש קבלה לנתבעים יופחת מסכום החיוב שיעור של 17%.
2. החיוב שבסעיף הקודם מוטל על שלושת הנתבעים ביחד וכל אחד לחוד, וכולם אחראים וערבים זה לזה לשלם לתובע.
3. ניתן לערער על פסק הדין תוך 30 יום מיום חתימתו.
4. פסק הדין ניתן ביום כ"ח בשבט תשע"ו, 7 בפברואר 2016.
בזאת באנו על החתום

הרב ארי סט

דיין

הרב דורון אלון

דיין