



כ"ג כסלו תשפ"ו, 13/12/2025  
סימנו: 983927, פרויקט: 7764

## פסק בוררות

בבוררות שנשמעה בפני הבורר אינג' ניר אנגל במוסד לבוררות עסקית ע"ש אוטולנגי

### בין

1. ד"ר גב' אלה לוקיץ'
  2. מר איגור לוקיץ
- הנתבעים** - אשר יקראו להלן יחד ולחוד "**לוקיץ**"  
שניהם ע"י עוה"ד נועם קולודני

### לבין

1. יחד הבונים יזום ובניה בע"מ
  2. י.ח.ו.ד הבונים בע"מ  
שתיהן על ידי עוה"ד דורון אלחריזי
- הנתבעות 1+2** - אשר יקראו להלן "**יחד**"
3. גב' רונית עמר
  4. מר מקסים עמר
- שניהם ע"י עוה"ד עידן רוקח  
**הנתבעים 3+4** - אשר יקראו להלן יחד ולחוד "**עמר**"

1. בבוררות שבפני הוגשו כתבי טענות, בקשות, סיכומים וסיכומי תשובה. התקיימה ישיבה/פגישה אחת בבית התובעים והנתבעים 3+4. התקימו ישיבות הוכחות והועדו עדים. כל הישיבות הוקלטו ותומללו.

2. במועד מתן פסק זה – אין בקשות פתוחות שלא הוכרעו ונענו (כולל הודעה מיום 26/11/2025).

3. הבוררות נשמעה במשרדי המוסד לבוררות עסקית ע"ש פרופ' סמדר אוטולנגי ז"ל שבלשכת המסחר (ת"א).
4. עניינה של בוררות זו הינה בטענות התובעים ביחס לליקויי בנייה בעבודות הבנייה שנבנו על זכויות בקרקע שנרכשו מאת הנתבעת 1 ביום 16/01/2018 ובעניין שירותי בנייה שאותם רכשו בהסכם נוסף ממועד זה וזאת מאת הנתבעת 2 ולאור התמשכות ליקויי הבנייה שמקורם הוא בין היתר מדירת הנתבעים 3+4 וגם מתחום הרכוש המשותף.
5. טענות הצדדים אחד כלפי השני – שזורות ושלובות אחת בשנייה ולכן לא אדון בכל אחת מהתביעות/טענות בנפרד אלא בכולן בכפיפה אחת יחדיו.
6. לא אחזור על כתבי הטענות – האמור-כתוב בהם ממצה את טענות ועמדות הצדדים אחד כלפי משנהו.
7. החלטתי להכריע בנושאי המחלוקת כדלקמן:

#### **א. סעיף 6 לכתב התביעה**

מצאתי לקבל את מלוא הסעדים שהתבקשו במסגרת סעיף 6 לכתב התביעה, כדלקמן:

1. סעד 6.1 – אני מקבל את הסעד המבוקש כלפי נתבעות 1+2 ומורה לנתבעות 1+2 לפעול תוך עד 60 יום מהיום לתיקון הבעיה (והגדרת "גמר התיקון" הינו כמפורט בהמשך).

תיקון מטרדי/ליקויי האקוסטיקה משמעו – ביצוע עבודות שינחה ויורה המומחה מליחי נתן אשר את הצלחתם המלאה יש לאושש בבדיקת המומחה נתן מליחי על ידי בדיקה שתארך מספר שעות ובשעות שונות לאורך היום תוך שהבריכה בפעילות ותוך שהבריכה אינה בפעילות והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המומחה מליחי. רק בדיקה מושלמת ואישור בכתב של המומחה מליחי על הצלחת התיקון – תהווה אישור לקיום החלטה זו במלואה על ידי הנתבעות 1+2.

תיקון מטרדי/ליקויי הרטיבות משמעו – ביצוע עבודות שינחה ויורה המומחה טל יהודה אשר את הצלחתם המלאה יש לאושש בבדיקת המומחה טל יהודה והכל לפי שיקול דעתו הבלעדי של המומחה טל יהודה. רק בדיקה מושלמת ואישור בכתב של המומחה טל יהודה על הצלחת התיקון – תהווה אישור לקיום החלטה זו במלואה על ידי הנתבעות 1+2.

כמו כן אני מורה לנתבעים 3+4 לאפשר את תיקון כלל הנדרש על מנת להביא את כלל המתקן למצב בו בדיקה נוספת של המומחה מליחי בבית התובעים תוודא כי רמות הרעש בין שמהבריכה ובין שמציוד הבריכה ובין שמצנרת הבריכה ובין מכל גורם אחר המצוי בבית הנתבעים 3+4.

בסיום התיקון כהגדרתו דלעיל – יבצעו הנתבעות 1+2 תיקונים פיזיים של נגזרות ליקויי הרטיבות וזאת בדירת התובעים ואת התיון המוצלח כמו גם את הכרזת התיקון בבית התובעים – יבחן המומחה טל יהודה ויאשר זאת בכתב.

בשכר המומחים נתן מליחי וטל יהודה – יישאו הנתבעות 1+2.

כנ"ל לגבי עבודות ובדיקות של ליקויי רטיבות נטענים שיהיה צורך לבצע מתוך ו/או בתוך דירת הנתבעים 3+4.

2. סעד 6.2 – אני מקבל את הסעד המבוקש כלפי נתבעות 1+2 ומורה לנתבעות 1+2 לפעול תוך עד 60 יום מהיום לתיקון, זאת בין היתר כי הנתבעות 1+2 לא הרימו את הנטל להפריך בין בחוות דעת ובין בחקירה את מומחי התובעים.

3. סעד 6.3 – לאור כך שלא עלה בידי הנתבעים 3+4 להוכיח כי הם עושים שימוש במרתף כבעלים ו/או זכאים להירשם כבעלים וכן לא הופרכה כלל הטענה לא בחוות דעת מומחה ולא בדיוני ההוכחות שנוהלו בפני - אני מקבל את הסעד המבוקש כלפי נתבעים 3+4.

4. סעד 6.4 – כנ"ל. הלכה למעשה הנתבעים 3+4 לא חקרו את התובעים בעניין זה כלל ולא עלה בידם לתת כל הגנה בעניין זה ולפיכך אני מקבל את הבקשה לסעד זה.

5. סעד 6.5 – לאור כך שהוכח כדבעי כי הברכה ו/או מתקניה ואביזריה גורמים את המטרד הנתבע (כמו גם לא הופרחו הטענות על ליקוי האיטום שיתכן ומקורם/תיקונם קשור בנתבעים 3+4) - אני מקבל את הסעד המבוקש כלפי נתבעים 3+4 ומורה כי לא יעשו כל שימוש בברכה עד לתיקונה המלא והשלם של כל גורמי המטרד לרבות הבדיקות שיערוך מליחי בטרם יוכרז על סיום התיקון. עם הכרזת מליחי על סיום התיקון כמו גם בהשלמה המומחה טל יהודה – יפוג צו זה מיידית.

6. סעד 6.6 – לאור כך שלא עלה בידי הנתבעים 3+4 להוכיח כל טענה ו/או הגנה בעניין המרתף - אני מקבל את הסעד המבוקש כלפי נתבעים 3+4.

8. לאור התוצאה אליה הגעתי – יישאו הנתבעות 1+2 ב 90% ממלוא ההוצאות שהוציאו התובעים בהליך הבוררות שלפני לרבות שכ"ט הבורר, הוצאות תמלול והקלטה, הוצאות יועצים ומומחים, שכ"ט המייצג. הנתבעים 3+4 ישאו ב 10% מהוצאות אלו של התובעים.

9. לאור כך שהשתכנעתי לחלוטין מעוגמת הנפש הגדולה והארוכה שנגרמה לתובעים תוך שהטענות נשוא בוררות זאת מטרידות את מנוחתם ואת שגרת חייהם והנאתם בשימוש בנכס שבבעלותם ושימושם וזאת לאורך שנים רבות וגורמות להם לקושי רב אותו הביעו בישיבות שלפני ואשר כלל לא נסתרו או הופרחו כמו גם הוכחת העילה כלפי הנתבעים 3+4 בגרימת מטרד בלתי סביר - ישלמו הנתבעים (נתבעים 1+2 - 95%, נתבעים 3+4 - 5%) לתובעים פיצויים בסך של 180,000 ₪ וזאת תוך 45 יום מהיום.

10. לא מצאתי לנכון לקבל את הטענה לירידת ערך קבועה בשווי הזכויות במצב בו התיקון הפיזי הוא בעלויות לא משמעותיות ויש ודאות מלאה לפתרון הבעיה ולאור כך שמי שישא בעלויות התיקון הם הנתבעים 1+2 והנתבעים 3+4 ישתפו פעולה עם התיקונים הנדרשים הן באקוסטיקה והן באיטום. ככל ולא יעמדו הנתבעים שהוראות פסק זה הרי שאני קובע פיצוי בגין ירידת ערך זמנית/פגיעה בשימוש וזאת בסך של 1,000 ₪ לכל יום איחור.

ניתן היום שלא בנוכחות הצדדים ויופץ להם על ידי מזכירות המוסד לבוררות עסקית.

  
-----  
אינג' ניר אנגל, בורר

13/12/2025  
-----  
תאריך