



מדינת ישראל

מוטי דזנה, עו"ד
נתקבל 33121A

משרד המשפטים
אגף רישום והסדר מקרקעין
לשכת המפקחת על רישום מקרקעין
פתח תקוה

1

תאריך: 16/12/14
תיק: 64/13
בפני כב' המפקחת: טלי להב
קבוע: | שעה: |

לכבוד

עו"ד מוטי דזנה מרח' דיזנגוף 93 תל אביב
עו"ד משה מורגנשטרן מרח' חנה סנש 8 בני ברק

א.ג.ג,

המצאת מסמכים

בעניין: חיו שרה נ ג ד יפתח גולן

מצ"ב הננו מעבירים אליך עותקים מהמסמך/ים הבא/ים:

(X) פסק דין שניתן ע"י המפקחת מיום 16/12/14



ע. למייל ע"י המפקחת על רישום המקרקעין



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 המפקחת על רישום המקרקעין
 פתח תקווה

מס' תיק 64/13
 מס' בש"א 51/14

בפני כב' המפקחת טלי להב

1
2
3

התובעת:
 חיו שרה ת.ז. 74792052
 מרח' אורלוב 86 פתח תקווה
 ע"י ב"כ עוה"ד מוטי דזנה
 מרח' דיזנגוף 93 תל אביב

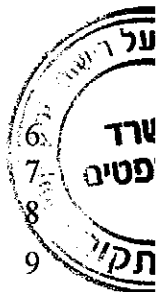
4
5

- נ ג ד -

הנתבע:
 יפתח גולן ת.ז. 32107914
 מרח' סוקולוב 10 בני ברק
 ע"י ב"כ עוה"ד משה מורגנשטרן
 מרח' חנה סנש 8 בני ברק

פסק - דין

1. הצדדים בעלי זכויות בבית המשותף ברחוב אורלוב 86 פתח תקווה, מקרקעין הידועים כגוש 6361 חלקה 257 (להלן: 'הבית').
2. בפסק הדין בעש"א 3047-07-12 בעניין יפתח גולן נ' שרה חיו, קבע בין היתר, כב' השופט יעקב שינמן כי-
 "2. התיק יוחזר למפקחת כדי שיינתן פסק דין חדש יינתנו צווים אופרטיביים ברורים. המפקחת תבחן לפי שיקול דעתה המוחלט, האם בנסיבות אלו לא יהיה נכון, בטרם מתן פסק הדין, למנות מומחה מטעם בית המשפט כדי שיתן הוראות (תוכניות ומפרט) כיצד יבוצע התיקון במדויק תוצאות התיקון, והחבות בהוצאות הנובעות מהתיקון ועל סמך חוות דעתו יינתן פסק דין.
3. המפקחת תזמן את הצדדים ותשמע את עמדתם וראיותיהם וככל שתסבור כי יש מקום לתת סעדים מעבר לאלו שהתבקשו, תינתן למערער- לנתבע האפשרות להגיב ולהתגונן בפניהם בטרם מתן הסעד".



10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

23

3. בדין במעמד הצדדים הוחלט למנות מומחה מטעמי "כדי שיתן הוראות (תוכניות ומפרט) כיצד יבוצע התיקון במדויק, תוצאות התיקון, והחבות בהוצאות הנובעות מהתיקון ועל סמך חוות דעתו יינתן פסק הדין".

מינוי מומחה -

4. ביום 11.11.2013 התקבלה חוות דעתו של המומחה שמונה מר שמואל רוזן, מחברת אינפראטק טכנולוגיות לאיתור נזילות ורטיבות. למען הנוחות מובאת חוות דעתו בשלימות להלן:

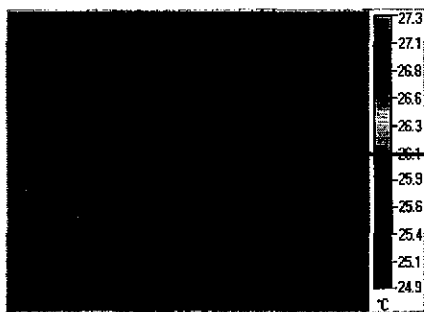
ממצאים		1
נתבקשתי לחוות דעתי, בנושא איתור מוקדי הרטיבות במבנה. לשם כך, ערכתי ביקורת ברח' הרב גלד זאב 16, כפר סבא; בנוכחות הצדדים והמתווך; הנ"ל מסרו לי עדכונים רלוונטיים על מצב הרטיבות		
בניין מגורים, כמו כן נבחנה דירת הנתבעים דירה מחולקת ל - 3 דירות	תיאור המבנה	1.1
צנרות, מערכות איטום ולחות	האלמנטים הנבדקים	1.2
אבחון מוקדי רטיבות ונזילות	נושא הביקורת	1.3
לקריאה נכונה של הדו"ח – הצבע הכחול מסמל בדרך כלל טמפרטורה נמוכה (אזור רטוב או לח); הצבע האדום מסמל טמפרטורה גבוהה (אזור חם, יבש); יש להתייחס לסקאלה המתאימה לכל סריקה בנפרד	ממצאים תרמיים ודיגיטאליים	1.4

דירת הנתבעים מחולקת ל - 3 אגפים: 6,5,4

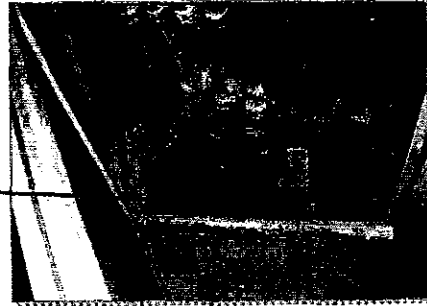
דירה הממוקמת מעל דירת התובעים

דירה מס' 6 בקצה המסדרון בצד שמאל

מעבר רטיבות ולחות ברצפה ובמפגשי קיר רצפה, על פי החשש היה בעבר נזק מים אשר גרם לחלחול רטיבות ברצפה ונספג ועבר לתקרות דירת התובעים.	מבואה/חלל גדול	1.4.1
---	-----------------------	-------

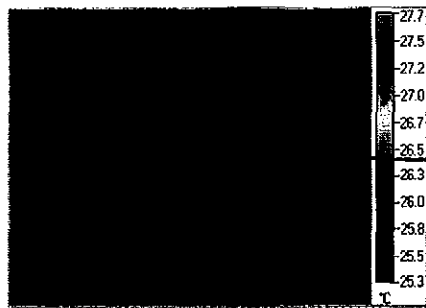


1.4.2	חדר רחצה	זוהתה חדירת רטיבות בהיקף הצנרות, כמו כן קיימת נזילה בחיבורי הצנרות ואיטום לקוי ברצפה ובמפגשי קיר רצפה (אזור זה מהווה נקודת תורפה לאור מיקומו בתוך חדר רחצה, על פי רוב לפי הנהלים לא מתקינים ארונות מחלקים בתוך חדרים רטובים קרי: חדרי רחצה).
-------	----------	--



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

1.4.3	מבואה	איטום לקוי בסף דלת מעבר מחדר רחצה לחלל המבואה, כמו כן לא בוצעה הנמכה סבירה כ - 15 מ"מ במפלס ריצוף חדר רחצה לבין ריצוף המבואה, כל זאת נעשה בניגוד לתקן 1629 להנחת ריצוף.
-------	-------	---



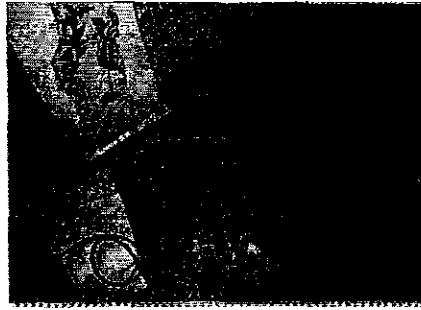
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

1.4.4	מטבח	זוהו סימני רטיבות בקיר המגיעים ממפגש הקיר עם משטח השיש, כמו כן קיימת פטריית עובש בקיר מלחות מרובה ועל פי החשש משפיעה גם על תקרת השכנים (התובעים). לאור חדירות הרטיבות נראה כי הארון במצב בלייה מתקדם.
-------	------	---



22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36

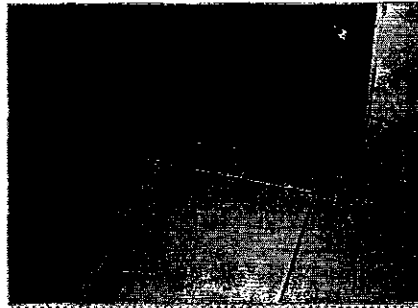
1.4.5	מבואה/קיר הגובל עם חדר רחצה	אזור לקיחת דגימת לחות מתחת לאריח במצע החול בסמוך לקיר חדר רחצה (דגימה מס' 1).
-------	-----------------------------	---



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

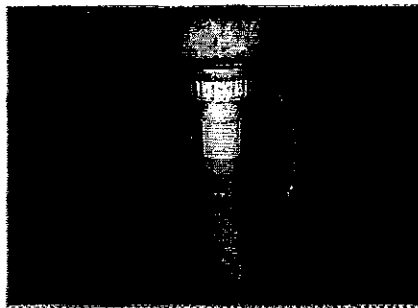
דירה מס' 5

1.4.6	מבואה	זוהתה רטיבות ברצפה ובמפגשי קיר רצפה.
-------	-------	--------------------------------------



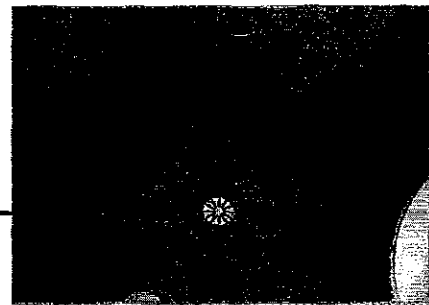
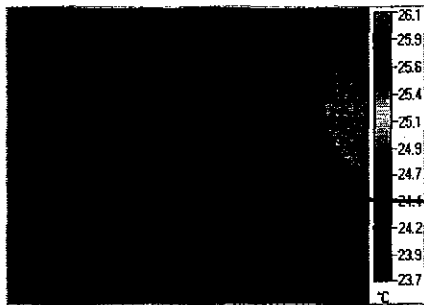
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

1.4.7	חדר רחצה	נזילה בחיבור צינור הניקוז.
-------	----------	----------------------------



23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

1.4.8	חדר רחצה	איטום לקוי ברצפה, במפגשי קיר רצפה ובהיקף מוצא פתח הניקוז.
-------	----------	---



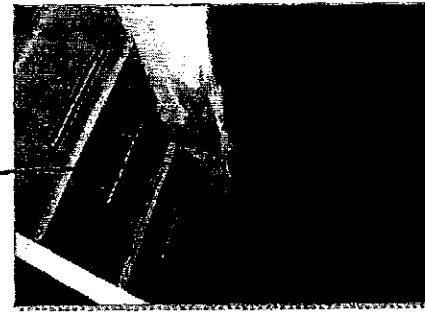
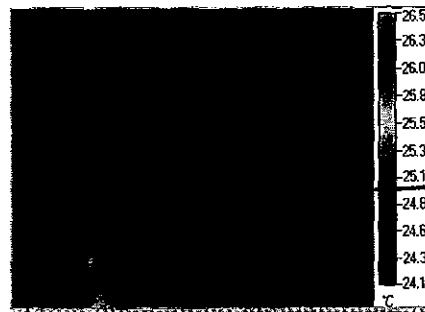
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43

1.4.9	מסדרון מעבר	זוהתה חדירת רטיבות ברצפה ובמפגשי קיר רצפה (קיר זה גובל עם חדר רחצה דירה מס' 4).
-------	-------------	---



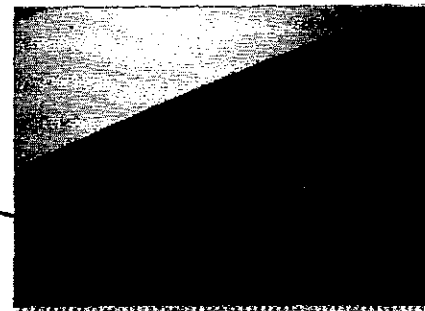
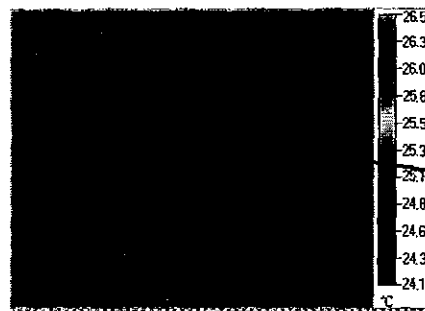
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

1.4.10	מבואה	זוהתה חדירת רטיבות ברצפה, במפגשי קיר רצפה ובסף דלת מעבר לחדר רחצה, כמו כן לא בוצעה הנמכה סבירה כ - 15 מ"מ במפלס ריצוף חדר רחצה לבין ריצוף המבואה, כל זאת נעשה בניגוד לתקן 1629 להנחת ריצוף.
--------	-------	---



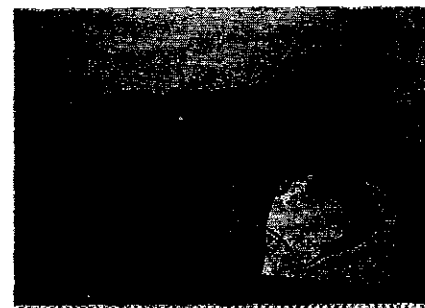
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23

1.4.11	מטבח	זוהתה חדירת רטיבות ברצפת ארון המטבח.
--------	------	--------------------------------------



24
25
26
27
28
29
30
31
32
33

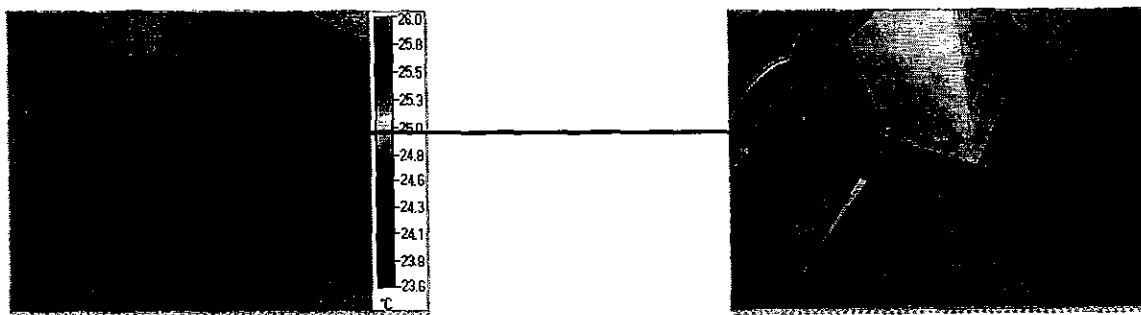
1.4.12	מבואה	אזור לקיחת דגימת לחות - מס' 2.
--------	-------	--------------------------------



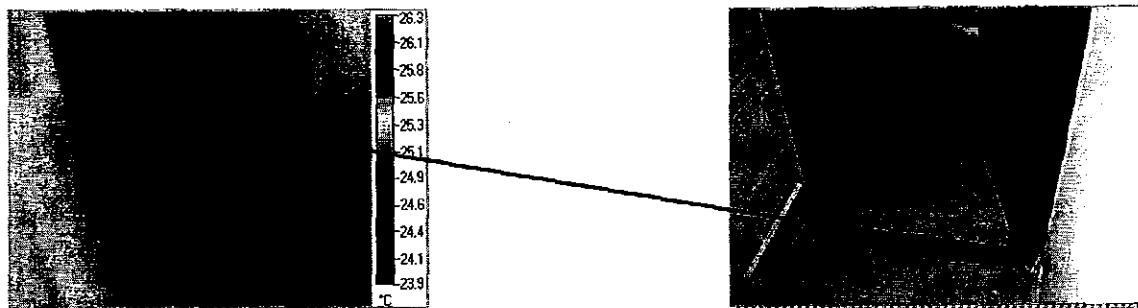
34
35
36
37
38
39
40
41

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43

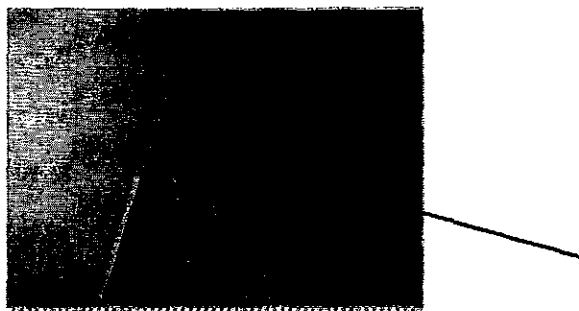
1.4.13	חדר	זוהתה רטיבות ברצפה ובמפגשי קיר רצפה כתוצאה מכשלים שהיו בעבר, נכון להיום בעיות הקשורות לרצפת חדר רחצה.
--------	-----	---



1.4.14	חדר רחצה	איטום לקוי בסף דלת מעבר, חיץ אטימה לקוי כמו כן לא ברצפה הנמכה סבירה כ - 15 מ"מ במפלס ריצוף חדר רחצה לבין ריצוף המבואה, כל זאת נעשה בניגוד לתקן 1629 להנחת ריצוף.
--------	----------	--



1.4.15	מסדרון - חדר	אזור לקיחת דגימת לחות - מס' 3.
--------	--------------	--------------------------------

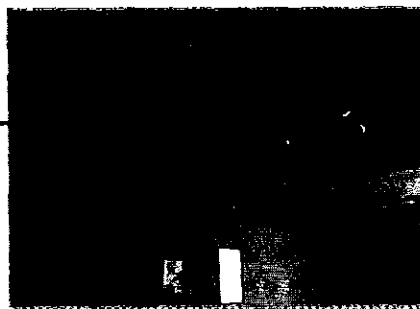


דירת התובעים הממוקמת מתחת לדירות המחולקות : דירות 4, 5, 6

1
2
3

<p>זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.</p>	<p>סלון</p>	<p>1.4.16</p>
---	--------------------	----------------------

4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15



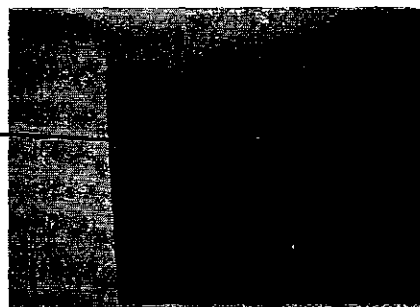
<p>זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.</p>	<p>סלון</p>	<p>1.4.17</p>
---	--------------------	----------------------

16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27



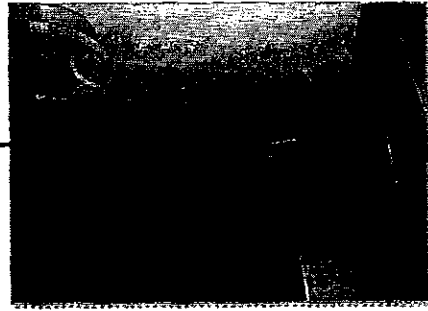
<p>זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.</p>	<p>מטבח</p>	<p>1.4.18</p>
---	--------------------	----------------------

28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

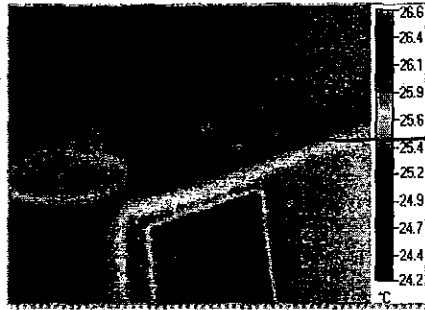


וועד
 מנהל
 תל אביב

מטבח	1.4.19	זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.
------	--------	--



מטבח	1.4.20	זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.
------	--------	--

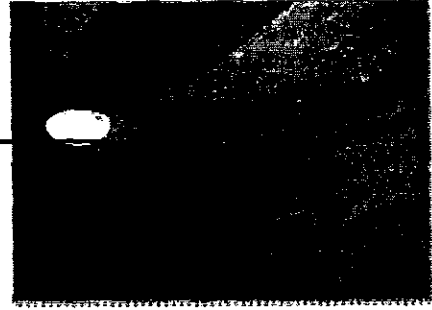
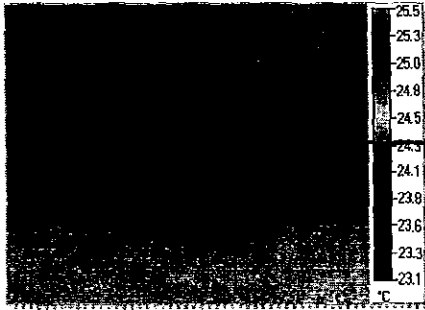


חדר אמצעי השייך לבן	1.4.21	זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.
---------------------	--------	--



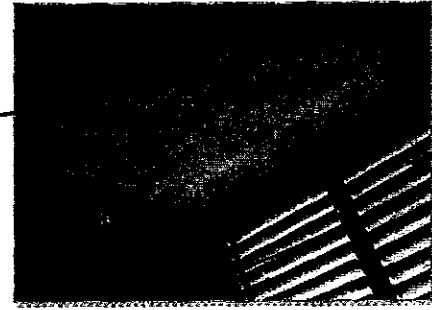
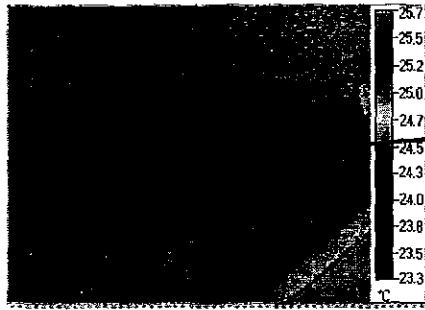
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40

1.4.22	חדר אמצעי השייך לבן	זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.
--------	---------------------	--



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

1.4.23	מרפסת הצמודה לחדר הבן	זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.
--------	-----------------------	--



11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

1.4.24	חדר הורים	זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.
--------	-----------	--



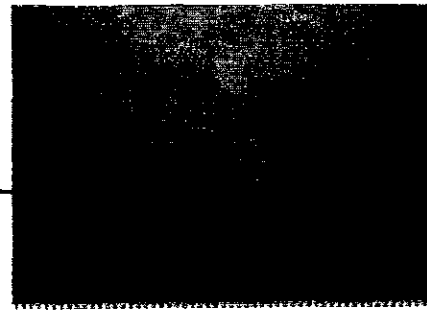
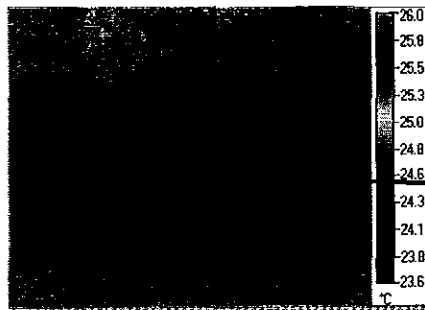
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

<p>זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.</p>	<p>חדר הורים</p>	<p>1.4.25</p>
---	-------------------------	----------------------



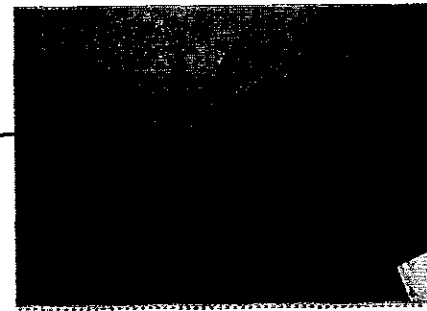
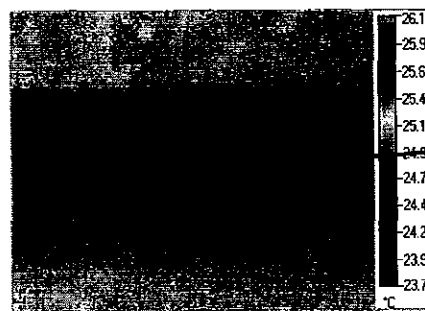
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

<p>זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.</p>	<p>חדר רחצה</p>	<p>1.4.26</p>
---	------------------------	----------------------



13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

<p>זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.</p>	<p>חדר רחצה</p>	<p>1.4.27</p>
---	------------------------	----------------------



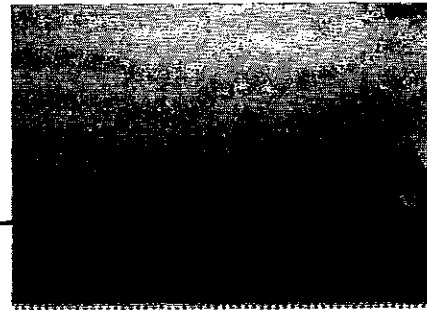
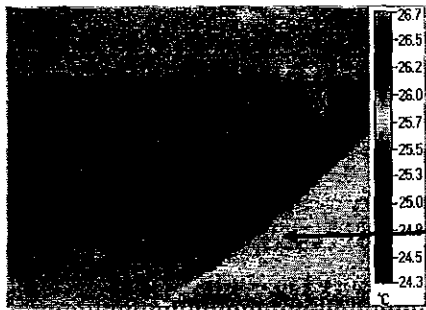
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

<p>זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.</p>	<p>חדר שירות בצמוד לחדר רחצה</p>	<p>1.4.28</p>
---	---	----------------------



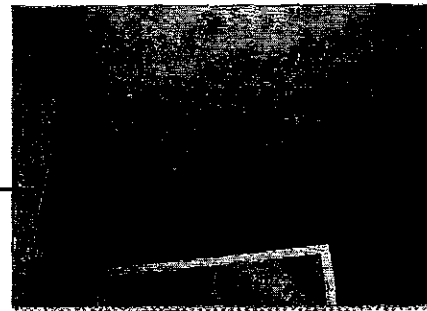
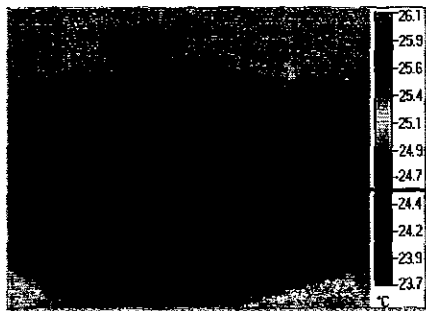
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

<p>זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.</p>	<p>חדר שירות בצמוד לחדר רחצה</p>	<p>1.4.29</p>
---	---	----------------------



14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

<p>זוהו סימני רטיבות והתקלפות בצבע ובטיח עד כדי חשיפת הבלוקים (תקרת צלעות), המגיעים כתוצאה מכשלים שהיו בעבר וקיימים נכון להיום מדירת הנתבעים.</p>	<p>חדר רחצה</p>	<p>1.4.30</p>
---	------------------------	----------------------



25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40

מסקנות והמלצות לביצוע		2
נקודה לתשומת לבכם: מוקדי רטיבות עלולים להוות סכנה למבנה וכן סכנה בריאותית, על כן יש לסלקם בדחיפות		
עיקר הרטיבויות מגיעות מ:	פירוט הכשלים	2.1
<p>- איטום לקוי מערכתי ב - 3 חדרי הרחצה בדירות 4, 5 ו- 6.</p> <p>- איטום לקוי בספי דלתות מעבר וללא הפרדה מפלסית כפי שדורש התקן בין אזור משטח הריצוף של רצפת חדר רחצה למסדרון או למבואה.</p> <p>- צנרת אספקת מים בארון המחלקים בחדר רחצה דירה מס' 6 דולפת, החיבורים בארון במצב בלייה מתקדם; בוצעו חיבורי מתכת עם נחושת בצורה שאינה תקינה.</p> <p>- חיבור לקוי בצנרת ניקוז בחדר רחצה דירה מס' 5 מתחת לכיור דולף.</p> <p>- איטום לקוי בחיבורי משטחי השיש של המטבחים עם הקירות הגורם להיווצרות לחות ורטיבות בקירות, ברצפה ופטריית עובש בחלל הארונות.</p>	דירת הנתבעים יפתח גולן	2.1.1
המלצות לביצוע	2.2	
	דירת הנתבעים יפתח גולן	2.2.1
	א ביצוע איטום מערכתי ב - 3 חדרי הרחצה, כל זאת יעשה לאחר פירוקם ופינוי החול והאריחים הקיימים (ראה נספח לביצוע עבודות איטום).	
	ב בביצוע עבודת הריצוף יש צורך בהקפדה יתרה על הפרדה מפלסית על פי התקן, קרי: לפחות 15 מ"מ.	
	ג ביצוע תיקון מקומי בצינורות בארון מחלקים דירה מס' 6.	
	ד ביצוע תיקון מקומי לצנרת ניקוז מתחת לכיור דירה מס' 5.	
	ה ביצוע התקנת מטבחים בצורה אטומה שאינה מעבירה מים בקירות הפנימיים וברצפה.	
	דירת התובעים	2.2.2
	א <u>ביצוע טיפול מערכתי לתקרת הדירה ולקירות הכולל:</u>	
	<ul style="list-style-type: none"> • קילוף הצבע והטיח עד כדי חשיפת הבלוקים בתקרה ובקורות, ייתכן כי יהיה צורך לבצע פירוק זהיר של בלוקי מילוי רופפים בתקרת צלעות בטון קיימות, כמו כן חלקים עליונים רופפים בקירות שספגו לחות ורטיבות ודורשים שיקום כתוצאה מחדירות הרטיבות. • שיקום הברזל בקורות ובחגורות המקשרות את התקרה. • ייבוש סופי של התקרות לפני התחלת ביצוע הטיח מחדש, ניתן לשלב מכשירי ייבוש. • ביצוע טיח בתקרות ובקירות מחדש. • החזרת המצב בשילוב צביעה מחודשת של כל הלל הדירה הכולל בתוכו את התקרות והקירות. 	
	<u>הערכת עלות:</u>	
	כ - 65,000-80,000 לפני מע"מ	
	<u>הערה:</u>	
	ראוי לציין שעלויות הקבלנים נקבעות באופן שרירותי תוך פערים קיצוניים בגבולות של 100%.	
	לפיכך יש לראות בעלויות הנקובות לעיל כמהירים שאינם סופיים וייתכנו שינויים בהתאם לדרישות בעל המקצוע.	

1

2

1		ממצאים ומסקנות
נתבקשתי לחוות דעתי, בנושא מדידת הלחות במבנה. לשם כך, ערכתי ביקורת ברח' אורלוב 86, פ"ת; בנוכחות המתווך; הנ"ל מסר לי עדכונים רלוונטיים על מצב הרטיבות.		
1.1	תיאור המבנה	כניין מגורים
1.2	נושא הביקורת	מדידת לחות במעבדה
2 סיכום הממצאים		
2.1	מקום הבדיקה	תכולת הרטיבות/לחות באחוזים
2.1.1	דירה 5	6.8 %
2.1.2	כניסה 6	6.6 %
2.1.3	מסדרון	6.3 %
הערה: ע"פ דרישת המעבדה, מומלץ לקחת כמות מינימאלית של 150 גרם חול לביצוע הבדיקה		

2

"הערה:

3

- לאור רמת הרטיבות יש צורך לבצע ייבוש למצע מתחת לאריחים ע"י מכשירי ייבוש וסופגי לחות."

4

5

6

עד כאן חוות דעת המומחה שמונה.

7

8

פסק דין מוסכם-

9

10

6. לבקשת ב"כ הצדדים זומן המומחה שמונה להיחקר על חוות הדעת, בסיומה הושג מתווה מוסכם לסיום הסכסוך, שניתן לו תוקף של פסק דין, לפיו-

11

12

1. "לאור דרישת התובעת והסכמת הנתבע אני מתירה פיצול סעדים, תוך שימור מלוא טענות התובעת לעניין פיצול הדירה בהיבטים השונים, אשר אינם נגזרת ישירה של תיקוני הרטיבות, מושא התובענה שבפניי. בהקשר זה, לאור החלטה שניתנה לבקשת ב"כ התובעת ניתן היתר לפיצול סעדים גם לעניין התיקונים הנדרשים בדירת התובעת, כתוצאה מחדירת הרטיבות לדירתה.

13

14

15

16

17

2. ממצאי חוות הדעת של המומחה שמונה מטעמי מר שמואל רוזן, יאומצו באופן מלא לרבות תשובות שניתנו לשאלות ההבהרה.

18

19

3. מר רוזן, ישמש כמפקח מטעמי לפעולות שיבוצעו לתיקון כל הכשלים בדירת הנתבע. התיקון יעשה באופן הבא:

20

21

א. בתוך 14 יום, יוצעו ע"י הנתבע ויאושרו על ידי מר רוזן, אנשי מקצוע שיהיו אלה שיבצעו את התיקונים הנדרשים.

22

23

ב. עם אישור זהותו של איש המקצוע, יחלו פעולות התיקון בתוך 7 ימים.

24

- 1 ג. מר רוזן ישלח מפרט פעולות לביצוע ולוח זמנים מוצע על ידו, להשלמת כל שלב
2 במפרט.
- 3 ד. הנתבע יהיה מחויב לעמידה בלוח זמנים זה ושכירת איש המקצוע שאושר
4 מטעמו לביצוע מפרט העבודה.
- 5 ה. עם השלמת כל שלב תישלח הודעה ע"י מר רוזן. בגמר כל התיקונים בדירת
6 הנתבע ישלח מר רוזן דו"ח.
- 7 ו. מר רוזן ישלח בתום ביצוע כל הפעולות הנדרשות דרישה לתשלום שכרו. שכר זה
8 ישולם במלואו על ידי הנתבע עם מתן החלטה.
- 9 4. לאור עדותו של מר רוזן, הובהר כי ככל הנראה לאור הפעולות המתוכננות בדירה,
10 לא תוכל התובעת להמשיך ולהתגורר בדירה. לפיכך, ימציא בא כוחה הצעה למדור
11 חלופי בפרק הזמן של השיפוץ (על- פי לוח הזמנים שיוצע ויאושר ע"י רוזן). הצעה
12 תועבר לתגובה מיידית של ב"כ הנתבע ותינתן החלטה.
- 13 5. לעניין הוצאות ההליך, תינתן הכרעה שיפוטית עם קבלת הודעת מר רוזן על
14 השלמת מלוא התיקונים. התובעת תסכם טענותיה ממועד זה, בתוך 30 ימים,
15 הנתבע בתוך 30 ימים נוספים, סיכומי תשובה קצרים בתוך 7 ימים נוספים. "
- 16
- 17 7. ביום 18.03.2014 התקבלה הודעת ב"כ הנתבע בדבר סיום ביצוע התיקונים הנדרשים
18 בדירת הנתבע עפ"י חוות דעתו של המומחה שמונה.
19
- 20 8. ברם, ביום 13.04.2014 התקבלה הודעת ב"כ התובעת לפיה יש נזילות חוזרות בדירת
21 התובעת.
22
- 23 9. ביום 23.04.2014 התקבלה הודעתו של מר רוזן- המומחה שמונה- בה נכתב, כי -
24 "בביקורנו ניתן היה להיווכח באופן חד משמעי שקיימת חדירת רטיבות אשר
25 מקורה בדירת הנתבע לאור בעיות הרטיבות החוזרות ונשנות כיוון שלא בוצעו
26 ניתוקי מים באופן חד משמעי הנני מבקש את כב' המפקחת להוציא הנחיה
27 לניתוק אספקת המים לחלוטין בדירה 8 (המחולקת לדירות 4,5,6) הממוקמת מעל
28 משפ' חיו".
29
- 30 10. תגובת הנתבע התקבלה עפ"י החלטה ביום 03.04.2014 ובה נטען, כי משנדע לנתבע "כי
31 ישנם נזילות נוספות בדירת התובעת הוא פנה לעובד במסגרת האחריות, שאכן תיקן את
32 הנזילות, וכיום אין נזילות בדירה".
33
- 34 11. לאור חילופי הטענות נקבע התיק לביקור במקום במעמד הצדדים והמומחה שמונה.

ממצאי ביקור במקום-

12. ממצאי ביקורי במקום הובעו בהחלטה מיום 20.5.14, לאמור-

1. "בביקור בדירת התובעת, במעמד ב"כ הצדדים, התגלתה תמונה עגומה למדי. דירת התובעת ניזוקה קשות מנזילת מים חריפה ומתמשכת מ"דירת" הנתבע שפוצלה וחולקה. בשל הנזילה נחשפו יסודות התקרה עד לתשתית. קירות הבית מנופחים מחדירת מים ומלאים טחב. טיח התקרה באופן מוחשי ביותר מתפורר ממש על ראשה של התובעת, בעלה ובנה. דלתות החדרים עוותו ואינן יכולות להיסגר עוד. נוכחתי, כי הדירה במצבה הנוכחי מהווה סכנה בטיחותית של ממש ואף בהיבט הבריאותי ספק רב אם היא ראויה הדירה למגורים.

2. ביקור בדירת הנתבע מעלה, כי הדירה פוצלה למס' רב של יחידות משנה. בכל חלקת משנה הותקנה צנרת מים לכיורים, חדרי מקלחת ושירותים. המומחה שמונה מצא, כי הצנרת הפזורה ביחידות המשנה מחדירה מים לדירת התובעת.

3. לאור כל האמור, יש לפעול נמרצות לתיקון כל גורמי הרטיבות מתחום דירת הנתבע ולפיכך, בהמלצת המומחה שמונה, ינתק המומחה את חיבור המים הראשי לחלק המערבי של דירת הנתבע קרי יחידות המשנה 4,5,6. הניתוק יבוצע היום (לאחר שהודע על כך אתמול). כמו כן, יחל מר יזי בפיקוחו של מר רוזן לפרק את הריצוף הקיים בדירת הנתבע, על מנת לאתר את כל גורמי הרטיבות שניצפו. פירוק הריצוף יעשה עד לנקודה שבה התשתית תתגלה כיבשה לחלוטין.

4. הנתבע יעביר לתובעת, בתוך 3 ימים, סך של 4000 ₪, לשכירת מדור חלופי לחודש הקרוב ולכל חודש עוקב אחריו עד להשלמת התיקון. ככל שלא תמצא דירה בעלות זן, ישלח ב"כ התובעת לב"כ הנתבע שתי הצעות מחיר לשכירת דירות באיזור. עותק מן ההצעות ישלח גם למזכירות הלשכה.

6. מר רוזן ישלח למזכירות הלשכה ואל ב"כ הצדדים דו"ח התקדמות שבועי, המתעד פעולות שבוצעו במהלך אותו שבוע.

7. ב"כ הנתבע ימציא למזכירות הלשכה עותק מכתב האישום שהוגש כנגד הנתבע, בהקשרה של הדירה מושא תובענה זו.

13. ביום 21.05.2014 התקבלה במזכירות הודעת ב"כ התובעת בה נאמר בין היתר, כי התובעת עומדת על כל רכיבי תביעתה לרבות הפסקת השימוש במים בדירת הנתבע, פירוק הצנרת והשבתה למצבה הקודם והשבת החדרים והקירות למצבם הקודם.
14. ביום 25.05.2014 התקבלה הודעת ב"כ הנתבע בה נטען בין היתר, כי - "לנתבע אין אפשרות כלכלית לעמוד בתיקון נוסף של הדירה, ודאי שלא תיקון משמעותי כפי שדורש מר רוזן. בנסיבות אלו הנתבע נאלץ לבקש להשבת כליל את כניסת המים לחצי הדירה שמעל דירת התובעת."
15. לפיכך, ביום 26.05.2014 הוחלט כי-
1. "מצבה המזעזע של דירת התובעת, בעטייה של חדירת מים מדירת הנתבע נצפה ברורות גם בביקור שנערך במעמד ב"כ הצדדים ביום 20.4.14. התובעת, בעלה ובנה מצויים בשהייתם בדירה בסיכון פיסי של ממש. הנתבע לא טרח להתייצב לביקור. דירת הנתבע נצפתה כחלל שפוצל ליחידות משנה רבות, שבכל אחת מהן הותקנה צנרת למטבחון, מקלחת ושירותים. בעטין של הצנרות, עפ"י ממצאי חוות הדעת, נגרם הנזק לדירת התובעת. היחידות נחזות כיחידות רבות כאמור בהם מתגוררים כפי הנראה שוכרים מטעמו של הנתבע. למעשה דירת הנתבע במצבה הנוכחי הינה אכסניה של ממש. הנתבע עצמו כמובן אינו מתגורר בדירה או בבית מושא התובענה.
 2. למרבה הפלא, אתמול הונח על שולחני 'מכתב' מטעם ב"כ הנתבע, מכתב זה נשלח למזכירות שלא כמתחייב בהליך שיפוטי. בגוף המכתב נטען, כי בשל חיסרון כיס, נבצר מן הנתבע לבצע תיקונים נוספים בדירתו, כל שכן, תיקון משמעותי כפי שדרש מר רוזן המומחה שמונה. במכתבו ביקש לתלות העניין ברצונה של התובעת לפצל סעדיה ולתבוע נזקה במסגרת תובענה נזיקית שתוגש.
 3. טענת חסרון הכיס מעוררת תרעומת לאור מצבה של דירת התובעת ובשל השכרת הדירה ע"י הנתבע, כפי הנראה בתשלום, לריבוי שוכרים.
 4. תמוה בשנית הודעתו אף לאור הצהרתו הן בהליך הערעור שנדון בבית המשפט המחוזי הנכבד והן בערכאה זו לפיו טען, כי - "אנחנו מוכנים לתקן בהתאם לחוות הדעת ובפיקוח מלא של בית המשפט ובסד זמנים צפוף".
 - למצער, אין זו הפעם הראשונה שבה מובע לכאורה רצון לתקן הדירה, ברם היישום כושל. במקרה דנן, כל שיהוי נוסף בטיפול בתביעה זו גורר עמו עינוי דין ואף סיכון חיים שאין ערכאה שיפוטית יכולה לתת לו יד.
 5. לפיכך ולאור פסק הדין שניתן ביום 05.02.2014 אני מורה למומחה שמונה מר יהודה רוזן לפעול באופן הבא:

- 1 א. ישלח על ידו אישור כי בוצע ניתוק מוחלט של זרם המים בחלק דירת הנתבע המצוי
2 מעל דירת התובעת, כאמור בהחלטה מיום 20.5.14.
- 3 ב. לאור הודעת ב"כ הנתבע, כי הושלמו תיקונים בדירת הנתבע, ולאור המלצות
4 המומחה שמונה מר רוזן מיום 15.3.14 ובפרט סעיף ה' להודעתו - יבהיר המומחה
5 אלו מהמלצותיו בוצעו בדירת הנתבע.
- 6 ג. אני מורה למומחה לבצע בדיקת לחות של החול הלכוד תחת ריצוף דירת הנתבע בכל
7 תחום הדירה, תוצאות בדיקה זו ילוו בהסבר ברור ונהיר.
- 8 ד. הפעולות המנויות יושלמו בתוך 14 ימים מיום קבלת החלטה זו.
- 9 6. ב"כ הנתבע, על אף שנצטווה ברורות בהחלטה מיום 20.05.14 לא המציא את העתק
10 כתב האישום הפלילי כנגד שולחו, ניתנת לב"כ הנתבע אורכה בת 3 ימים להמציא
11 כתב האישום כאמור.
- 12 7. הנתבע ישלם למומחה סך של 2000 ₪ בגין בדיקת המעבדה הנוספת ובגין הוצאות
13 המומחה.
- 14 הנתבע ישלם לב"כ התובעת סך של 3000 ₪ בגין הוצאות הביקור והבקשה מיום
15 21.5.14. הסכומים האמורים ישולמו בתוך 14 ימים מיום קבלת החלטה זו. "
16 (ההדגשות אינן במקור).

17
18 חוות דעת משלימה עפ"י החלטה מיום 26.5.14-

- 19
20 16. עפ"י ההחלטה כאמור נשלח המומחה שמונה מר רוזן פעם נוספת לדירות.
21 ממצאי חוות הדעת הוגשו בחוות דעת מיום 15.6.14.
22 לשם הנוחות גם חוות דעת זו מובאת במלואה.

ממצאים		1
נתבקשתי לחוות דעתי, בנושא איתור מוקדי הרטיבות במבנה. לשם כך, ערכתי ביקורת ברח' אורלוב 86, פ"ת; בנוכחות אליעזר והנתבע; הנ"ל מסרו לי עדכונים רלוונטיים על מצב הרטיבות		
בניין מגורים	תיאור המבנה	1.1
צנרת	האלמנטים הנבדקים	1.2
אבחון מוקדי רטיבות ונזילות	נושא הביקורת	1.3
לקריאה נכונה של הדו"ח – הצבע הכחול מסמל בדרך כלל טמפרטורה נמוכה (אזור רטוב או לח); הצבע האדום מסמל טמפרטורה גבוהה (אזור חם, יבש); יש להתייחס לסקאלה המתאימה לכל סריקה בנפרד	ממצאים תרמיים ודיגיטאליים	1.4

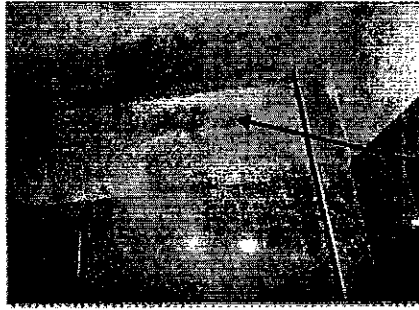
23
24 מתאריך 16.02.14

25
26 דירה מס' 8 המחולקת ל - 3 חדרים בצד המערבי של המבנה הממוקמת מעל דירת התובעים

27
28

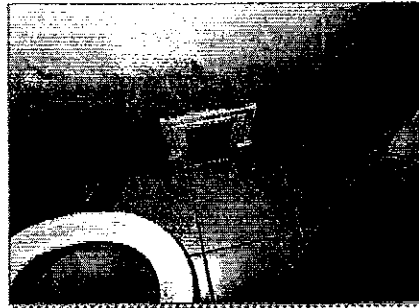
1.4.1	חדרי רחצה 14 - 5	עובש וריחות טחב בחלל הדירה בקירות ובתקרה הדורש
-------	------------------	--

שיקום מיידני, קיים חשש כי הפטריות הנ"ל יכולות לגרום נזקים לדירת התובעים בהמשך.		
--	--	--



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

עובש וריחות טחב כחלל הדירה בקירות ובתקרה הדורש שיקום מיידני, קיים חשש כי הפטריות הנ"ל יכולות לגרום נזקים לדירת התובעים בהמשך.	חדר רחצה 5 - 14	1.4.2
---	------------------------	--------------



12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22

רטיבות כלואה ברצפה ובמפגשי קיר רצפה המגיעה מכיוון המטבח, כמו כן קיים עובש.	מטבח	1.4.3
--	-------------	--------------



23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

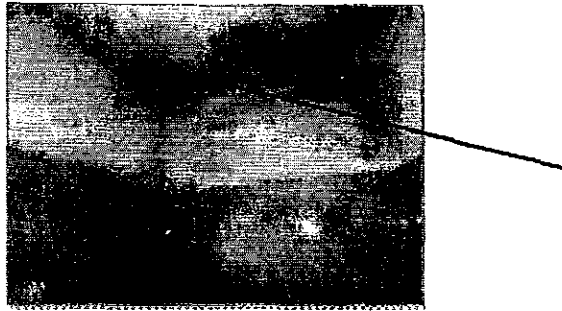
נראו פטריות עובש בקיר.	מטבח	1.4.4
------------------------	-------------	--------------



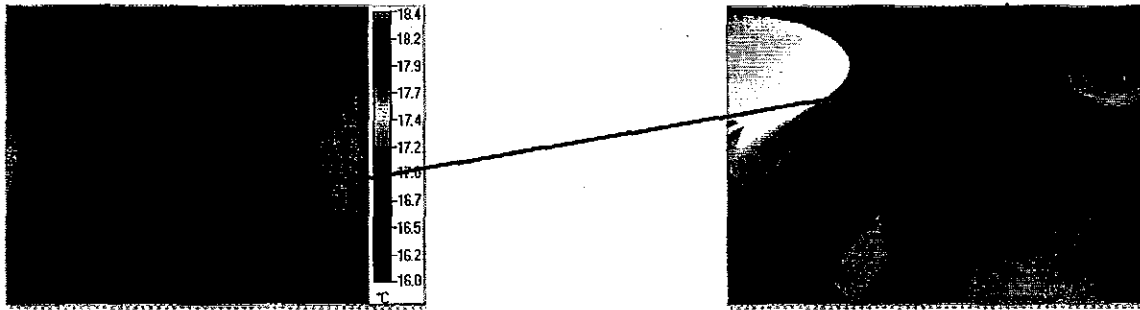
33
34
35
36
37
38
39
40
41

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45

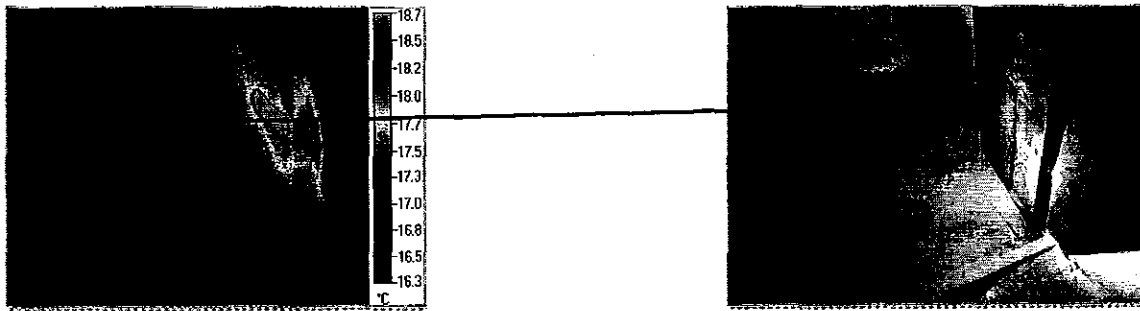
1.4.5	חדר רחצה	עוכש ברמה גבוהה בקיר ובתקרה.
-------	----------	------------------------------



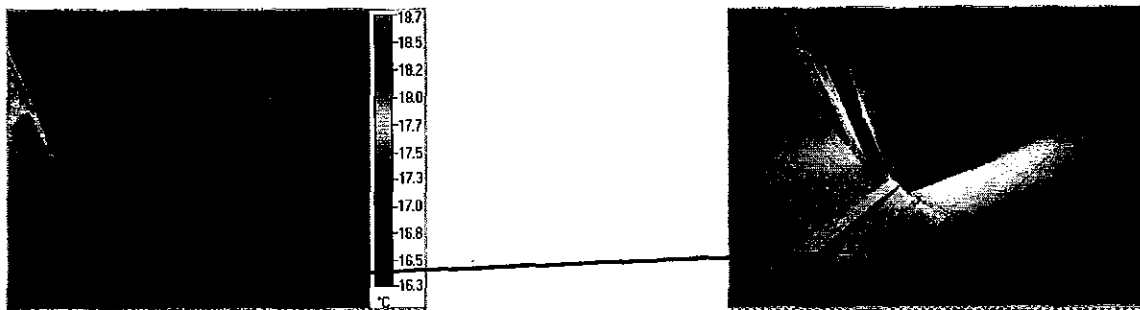
1.4.6	חדר רחצה	איטום לקוי ברצפה ובמפגשי קיר רצפה.
-------	----------	------------------------------------



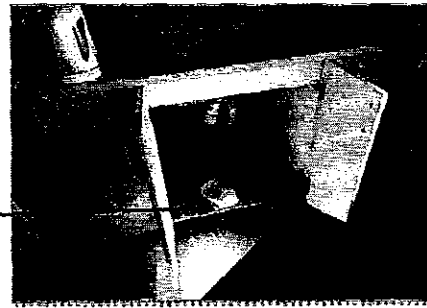
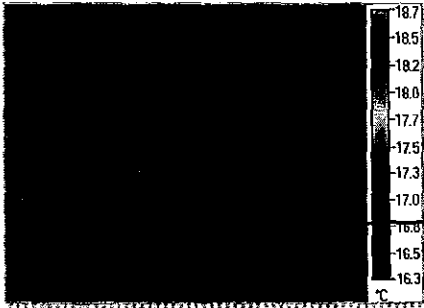
1.4.7	חדר רחצה	איטום לקוי מערכת ברצפה ובסף הדלת.
-------	----------	-----------------------------------



1.4.8	מבואה	רטיבות כלואה ברצפה ובמפגשי קיר רצפה.
-------	-------	--------------------------------------

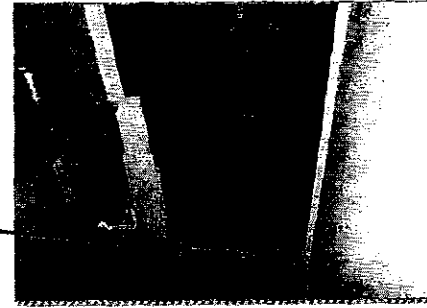


1.4.9	מטבח	רטיבות כלואה בקירות וברצפת ארון מטבח, כמו כן קיים עובש וריחות טחב ברמה גבוהה מאוד.
-------	------	--

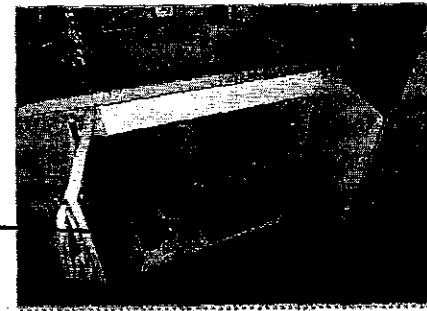


דירה מס' 4

1.4.10	חדר רחצה	איטום לקוי מערכתי בקירות, ברצפה ובסף דלת המעבר - חיץ אטימה לקוי.
--------	----------	--



1.4.11	מטבח	רטיבות כלואה ומעבר רטיבות לקיר רצפת ארון המטבח.
--------	------	---



1.4.12	חדר רחצה	חיבור לקוי בצנרת הדולפת, יש לבצע הוצאת ארון המחלקים מתדר הרחצה.
--------	----------	---

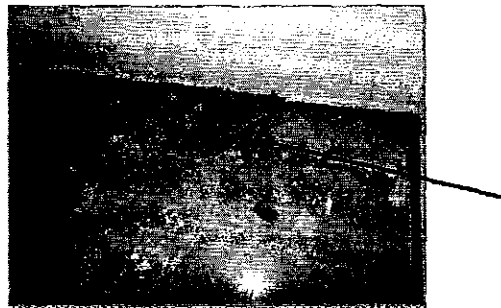


- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42

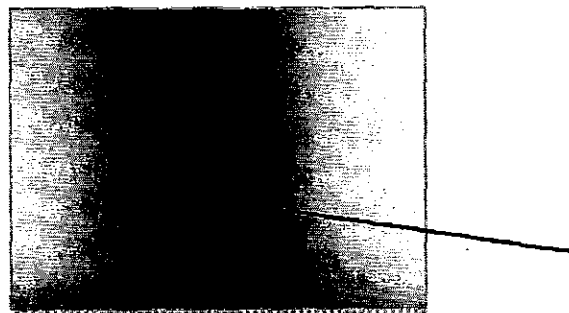
1.4.17	מבואה כניסה למסדרון	מיקום מעבר הצנרת ברצפה שנותקה (עדיין דולפת קלות), נאמר לבעל הנכס לתקן.
--------	------------------------	--



1.4.18	חדר	בוצעה חשיפה של הצינורות.
--------	-----	--------------------------



1.4.19	מסדרון מעבר מכיוון מערב לכיוון הכניסה הראשית	מיקום מעבר הצנרת ברצפה.
--------	--	-------------------------



1.4.20	מסדרון	בוצע ניתוק צנרת אספקת מים קרים לארונות מחלקים, כפי שסוכם.
--------	--------	---



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13

1.4.21	כניסה למבנה דירה מס' 8	מיקום התחברות הצינור הראשי המגיע מהשעון של העירייה.
--------	---------------------------	---



2	המלצות לביצוע	
נקודה לתשומת לבכם: מוקדי רטיבות עלולים להוות סכנה למבנה וכן סכנה בריאותית, על כן יש לסלקם בדחיפות		
2.1		המלצות לביצוע
2.1.1	דירה בצד המערבי המחולקת לחדרים 4, 5 ו-6	
א	פידוק המטבחים ושיקום פטריות העובש במקום.	
ב	ניתוק הצנרת הראשית כפי שבוצע בחדרי רחצה בכדי שלא יהווה סיבה להתחברות נוספת (כפי שצוין על ידי הנתבע שאין בכוונתו לבצע שימוש בחדרי הרחצה) התקנת פקקים בחיבורי הצנרות והברזים.	
2.1.2	כללי	
א	ראוי לציין כי משך זמן הייבוש לאחר התיקונים עלול להמשך זמן רב. אי לכך ובהתאם לזאת, ייתכנו קילופים וכתמים ע"ג הקירות/תקרות בזמן זה.	
2.1.3	ההמלצות לביצוע נערכו על פי דוח הממצאים בלבד, ואינן ערוכה מוחלטת להצלחה. במהלך ביצוע העבודות יתכן שיתגלו ליקויים נוספים (פגמים נסתרים) שתיקונם יידרש. יהיה צורך בביצוע עבודות נוספות כגון שיקום הדירה (ריצוף, טיח, צבע וכו') בהתאם לקביעת בעלי המקצוע שיבצעו את העבודות. הממצאים בחוות דעתי נכונים לאותו היום בו בוצעה הבדיקה.	

14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

17. בנספח לחוות הדעת ציין המומחה, כי -

"לאור ממצאי רמת הרטיבות בדירה המחולקת מס' 8 בקומה העליונה החולשת מעל דירת משפ' חיו בחלוקה שנעשתה במקום לדירות 4,5 ו-6 בצד המערבי, עובדתית קיימת רטיבות במצע החול שמתחת לאריחים אשר נספגו בבטון הקונסטרוקטיבי של הרצפה המשמשת במקביל את תקרת משפחת חיו."

בהקשר זה הציע המומחה שתי חלופות - **חלופה א' (המומלצת):** הרמת כל האריחים ופינוי מצע החול או **חלופה ב':** התקנת מכשירי ייבוש וסופגי לחות, תהליך שיכול להמשך בין חודש לחודשיים.

לנספח צורפה מדידת לחות במעבדה שבוצעה בחול הלכוד מתחת לריצוף דירות הנתבע.

18. ב"כ התובעת שב ועתר למתן החלטה בבקשה להשבת המצב לקדמותו, היינו מניעת פיצול הדירה הן בשל ממצאי חוות דעת המומחה שמונה והן בשל היותו של הפיצול שלא כדין והגשת כתב האישום כנגד הנתבע, בגין אותו פיצול.

19. בד בבד העביר ב"כ הנתבע שאלות הבהרה נוספות למומחה שמונה.

20. המומחה השיב לשאלות ביום 22.7.14.

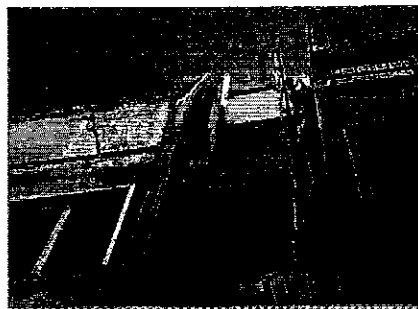
חוות דעת מסכמת מטעם המומחה שמונה-

21. ביום 10.07.2014 התקבלה חוות הדעת המסכמת מטעם המומחה לאחר שערך ביקורת נוספת בדירות-

1.4.1	חזית דרומית	חיבורי צנרת ניקוז בצד המערבי של המבנה.
-------	-------------	--



1.4.2	חזית דרומית	חיבורי צנרת ניקוז מהצד הדרומי המשמש את הדירה מס' 8 מצידה המערבי שמעל משפ' חיר.
-------	-------------	--

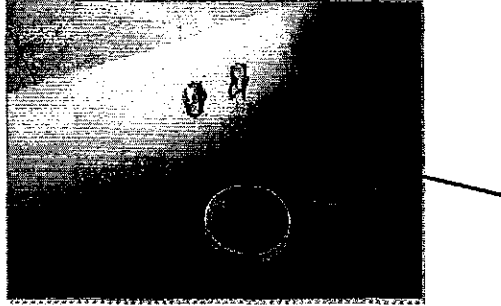


דירה מס' 8 המחולקת לשש דירות קטנות

1
2

1.4.3	צד המערבי	מראה ביצוע פרוק המטבחון שהיה בעבר וסגירת מוצאי פתחי הצנרות.
-------	-----------	---

3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13



1.4.4	חדר רחצה	מראה ביצוע ניתוק הברזים בקירות והתקנת פקקים, אזור זה חולש על דירת משפ' חיו.
-------	----------	---

14
15
16
17
18
19
20
21
22
23



דירה מס' 6

24
25

1.4.5	מטבח	פורק ודורש שיקום בקירות והוצאת פטריות עובש.
-------	------	---

26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44



1.4.6	חדר רחצה	בוצע פרוק מערכות דודי החשמל המשמשים את חימום המים חמים.
-------	----------	---

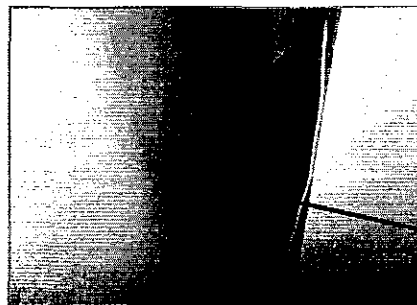


1.4.7	חדר רחצה	בוצע פרוק המחלקים בצנרות למניעת שימוש.
-------	----------	--

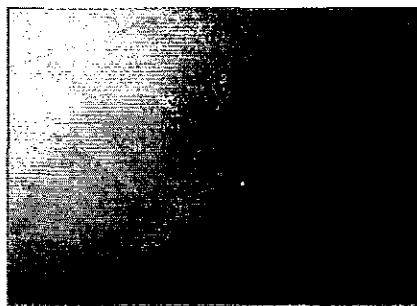


דירה מס' 5

1.4.8	מטבח	מראה של הפתיחה בקירות לצורך פרוק.
-------	------	-----------------------------------



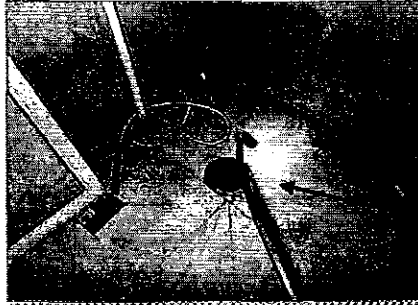
1.4.9	חדר רחצה	יש צורך לפרק את האינטרפון.
-------	----------	----------------------------



- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24
- 25
- 26
- 27
- 28
- 29
- 30
- 31
- 32
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44

<p>חדר רחצה בצד המזרחי</p>	<p>1.4.10</p>
-----------------------------------	----------------------

נערכה בדיקה לצנרת ניקוז העוברת בצד המזרחי של המבנה, נראה שהצנרת בעלת שיפועים שאינם תקינים ועומדים מים בתוכה, אינה ראויה לשימוש (ראה צילום פנים צנרת מס' 0001).



<p>כניסה ראשית</p>	<p>1.4.11</p>
---------------------------	----------------------

יש לבצע פרוק מערכת צנרת אספקת מים באופן מוחלט ולהתקין פקק.



<p>חדר רחצה</p>	<p>1.4.12</p>
------------------------	----------------------

יש לבצע פרוק חיבורי הצנרת בצד המזרחי.



<p>סלון</p>	<p>1.4.13</p>
--------------------	----------------------

מראה שקית טיח שנאסף כתוצאה מנפילה מהתקרה.



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

מראה כללי של מצב הטיח, במגמת התנתקות ומהווה סכנה לדיירי הבית.	סלון	1.4.14
---	------	--------



מסקנות והמלצות לביצוע		2
נקודה לחשומת לבכם: מוקדי רטיבות עלולים להוות סכנה למבנה וכן סכנה בריאותית, על כן יש לסלקם בדחיפות		
עיקר הרטיבויות מגיעות מ:	פירוט הכשלים והמלצות לביצוע	2.1
<p>- בבדיקה שנערכה נמצא כי יש צורך עדיין לבצע פירוקים בחיבורים של המחלקים בצנרת אספקת המים, כמו כן לנתק את צנרת אספקת המים הראשית בסמיכות לכניסה לדירה. במקביל יש צורך לבצע שיקום הקירות שספגו רטיבות ונוצרו פטריות עובש הדורשים שיקום.</p> <p>- בבדיקה שנערכה בצילום פנים צנרת בצד המזרחי בקוטר 4 צול המנקז לצד הדרום מזרחי של המבנה, נראה שהשיפועים אינם תקינים עומדים מים/חסם בצינור בניגוד לתקן (אינו ממוקם מעל דירת משפ' חיו). במידה ולא יטופל ויוחלף כולל ביצוע שיפועים מתאימים יהווה נקודת תורפה לחדירות וחלחול רטיבות בעתיד.</p>	דירה 8 המחולקת ל - 6 דירות קטנות הממוקמת מכיוון מערב למזרח	2.1.1
	כללי	2.1.2
	מומלץ להיוועץ במומחה/יועץ לאינסטלציה (לצורך ביצוע צנרת ניקוז חדשה בדירות 1,2,3 והמשך ניתוק הברזים לחלוטין כולל המחלקים) ושיקום נזקי מים לצורך הוצאת מפרטי עבודה ופיקוח עפ"י התקן.	א
	ראוי לציין כי משך זמן הייבוש לאחר התיקונים עלול להמשך זמן רב. אי לכך ובהתאם לזאת, ייתכנו קילופים וכתמים ע"ג הקירות/תקרות בזמן זה.	ב

12
13
14
15
16
17
18
19
20
21

הפרת חיובי פסק הדין-

22. טרם מתן החלטה זו, התקבלה הודעת ב"כ התובעת לפיה לא נותקה אספקת המים לדירות הנתבע וכי לאחרונה שב הנתבע והשכיר הדירות לזרים ולמבקשי מקלט והחל לחבר שוב את המים לדירות שמעל לדירת התובעת ואף הוכנסו ברזים, כיורים וארונות מטבח חדשים. מבוקשו לאסור אספקת המים לדירות עד להשלמת מלוא התיקונים וכן להורות על נעילת הדירות בנסיבות המקרה.

23. עד מתן פסק דין זה טרם נתקבלה תגובת ב"כ הנתבע כמצווה בהחלטה מיום 08.12.2014.	1
	2
<u>תוצאה-</u>	3
	4
24. אין ספק, שלעת הזאת התחורה התמונה לחלוטין. בדיקות המומחה שמונה, בביקוריו פעם אחר פעם בדירות הנתבע , לאור הרצון הטוב שהובע על ידי הנתבע לתקן אך אוזלת היד המשוועת בביצוע הפעולות המחייבות המתוות בחוות הדעת, הביאוני לכלל מסקנה, כי אכן שוועת התובעת בדין יסודה.	5
	6
	7
	8
	9
25. אודה, מדובר באחד מתיקי הרטיבות יוצאי הדופן בחריפותם. לא הוברר לי גם לעת הזאת מה חטאה התובעת, שמנת חלקה חלקי טיח ואבן הנושרים יום יום על ראשה מכל פינה בבית, בסלון, במטבח, בחדר בו מתגורר בנה, במרפסת, בחדר ההורים, בחדר הרחצה, בחדר השירות. אף לא חלל אחד בדירתה "נמלט" מנוקי הנתבע.	10
	11
	12
	13
	14
	15
26. ערכתי כאמור ביקור במקום והתרשמתי ממצבה המזעזע (!) של תקרת דירת התובעת. דירתה לעת הזאת, כך שוכנעתי לחלוטין, אינה ראויה למגורים בעטיין של פעולות הבניה של הנתבע בדירת מגורים בבית משותף שפוצלה שלא כדין לשש (!) דירות מגורים. בהקשר זה, תוך התעלמות מוחלטת מתשתיות הבית הקיים ניצל הנתבע את מיקומו של הבית, בסמוך לתחנה המרכזית בפתח תקוה, ובמטרה למקסם רווחי שכירות פיצל את הדירה ללא פחות משש 'דירות' והשכיר אותן. מאותה עת נוהג הנתבע כאמור בהיתממות מוחלטת נוכח מימדי ההרס שנוצר בעטיו, לעת הזאת אף טען בלא הניד עפעף שהוא מצוי בחסרון כיס. סיכום הטענות שהוגש על ידו משקף נכוחה הלך רוח זה.	16
	17
	18
	19
	20
	21
	22
	23
	24
	25
27. יוער, כי שלא ברצון רב העביר ב"כ הנתבע עותק מכתב האישום שהוגש נגד מרשו בעמ"ק 587421213 ובו צויין ברורות, כי-"במועד שאינו ידוע למאשימה פוצלה הדירה ל-6 יחידות דיור נפרדות ועצמאיות ולפחות מאז חודש מאי 2011, מתבצע בהן שימוש למגורים (להלן-"השימוש"), הכל ללא קבלת היתר בניה כדין על פי חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965".	26
	27
	28
	29
	30
	31
28. ודוק. ברי כי גם הסכמה קניינית לשינוי שבוצע בדירות הבית המשותף לא בא זכרה. חוות הדעת וכתב האישום מדברים כאלף עדים, הם ותקרת דירתה של התובעת.	32
	33
	34
	35

	סוף דבר -	1
		2
29.	בסופו של יום, לא מצאתי בהתנהלות הנתבע – פרט "לרצון טוב" וטענה להעדר יכולת כלכלית (הגם שפעל ללא לאות להעצמת תמורת השכירות המשולמת לו) - אסמכתא לביצוע הוראות המומחה שמונה.	3 4 5
	אדרבא-בסיכום הטענות בקשה לפרש המלצות ברורות של המומחה כהמלצות שלא לבצע תיקון (ר' סעיף 40 לסיכום טענות הנתבע) או ניסיון מיתמם לפיו "לא ברור מה התובעת רוצה" (ר' סעיף 41 לסיכום הטענות).	6 7 8
	פעם נוספת שוכנעתי, כי אין מאחורי ה'רצון הטוב' מעש מרובה וכי לא יהא מנוס אלא לגרום לביצוע פעולות התיקון, השבת הדירה לקדמותה ובאופן מידי ניתוקה מאספקת המים.	9 10 11 12
30.	ניתוק אספקת המים לדירות שפוצלו-	13
	לעת הזאת הותרת חיבור אספקת המים כתלויה ברצונו הטוב של הנתבע, אכן אינה פתרון ראוי (ר' הודעת ב"כ התובעת מיום 7.12.14). לכך מכוון הנתבע עצמן בניתוק המים "שגזר על עצמו", (ראה טענתו בסיכום טענות לפיה הודה שהתיקון השלישי שכלל הוצאת כל הצנרת אמנם הצליח, אך לטענתו מעבר לעלות התיקון הוא גרם וגורם לנתבע לנזק כלכלי, שהרי דירה ללא מים היא בעלת ערך נמוך להשכרה מדירה תקינה).	14 15 16 17 18
	המומחה ציין בחוות הדעת פעם אחר פעם, כי יש לגרום לניתוק הצנרת שבוצעה, על מנת למנוע התחברויות לחדרי רחצה שנוצרו, החלטה שיפוטית בהקשר זה ניתנה בהליך זה וככל שהופרה יש לפעול אף בהקשר זה לאכיפתה. מדובר בפשט הדברים של דרישת התובעת להשבת המצב לקדמותו, היינו השבת דירת מגורים בבית משותף להיותה דירת מגורים אחת תחת היותה "מלון דירות מפוצלות".	19 20 21 22 23 24 25
31.	נראה כי לאור ממצאי חוות דעת המומחה- שנשלח בשלישית לדירת הנתבע- לא בוצעו כל הפעולות הנדרשות למניעת חדירת רטיבות נוספת לתקרת דירתה (ההרוסה) של התובעת. אין לי אלא להפנות לממצאי חוות הדעת כאמור מיום 3.7.14. ככל שלא ישולמו פעולות אלה יש לפעול כאמור לאכיפת פסק הדין בפני בית המשפט המוסמך.	26 27 28 29 30
		31 32 33 34 35

הוצאות ההליך-

32. ע"פ סעיף 5 למתווה המוסכם שקיבל תוקף של פסק דין ביום 05.02.2014, נדרשו הצדדים לסכם טענותיהם לעניין הוצאות ההליך.

33. ב"כ התובעת טען בתמצית, כי הנתבע גרם לתובעת סבל רב כבר בהליך הראשון שהוגש, תוך שהוא ממשיך להשכיר את הדירה למבקשי מקלט, כאשר הצנרת כולה מטפטפת על ראשה של התובעת. גם בהליך זה לא הקפיד הנתבע לפעול על מנת לסרב את ההליך שלא לצורך, כך עם החזרת התיק מערכאת הערעור הגיש בקשה לפסלות המפקחת, שהועברה לנשיא בית המשפט העליון ונדחתה ללא פסיקת הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד. בכך נטען לא תמו מחדלי הנתבע, התובעת הגישה במועד את תצהירי עדותה, בהם השתקפה מסכת מפורטת וברורה, הנתבע מצדו לא טרח להגיש תצהירים. רק לאחר תזכורת של מזכירות הלשכה, הגיש תצהיר בן חצי עמוד. התובעת עתרה למחוק התצהיר ולחייב הנתבע בהוצאות והוחלט, כי הוצאות יפסקו בסוף ההליך. אגב התובענה הוגשו אין ספור "בקשות קטנות", בקשות אלה חובקות כשני קלסרים. נטען, כי הנתבע לא כפר בטענה שהוא או מי מטעמו פיצל דירתו ללא פחות מ-6 דירות המושכרות בנפרד לשוכרים רבים, המתחלפים בתדירות גבוהה מזה שנים. לכל דירה שפוצלה נבנו והוקמו נקי מים חדשות למטבחון, מקלחת ושירותים. הפיצול נעשה ללא כל היתר ובניגוד לדין, כאשר ריבוי החדרים ונקי המים הביא ומביא לנזילות בלתי פוסקות בדירת התובעת. נטען, כי במשך 6 שנים סובלת התובעת ומשפחתה מנזילות, שהביאו לנזק מתמשך לדירה. בשל דחיפות העניין וחומרת הנזקים בדירת התובעת, ניתן עוד ביום 20/03/12 צו המחייב הנתבע לתקן הנזילות וצנרת דירתו תוך 10 ימים, אך גם צו זה לא עזר. לדבריו, הדירה אינה ראויה למגורי בני אדם, אף שהתובעת ובני ביתה נשארו לדור בה בלית ברירה, בשל העדר יכולת כלכלית. אין מנוס לדעתו ממתן הוראה לפיה יושב המצב בדירת הנתבע, טרם הפיצול לקדמותה, תוך חיוב הנתבע בהשבת הוצאות המשפט של התובעת לרבות שכ"ט ריאלי בסך של 17,500 ₪.

34. ב"כ הנתבע טען בתמצית, כי יש לסכם הטענות רק לעניין ההוצאות, שכן על יתר הסעדים ויתרה התובעת תוך שהיא דרשה וקיבלה פיצול סעדים. נטען, כי בראשית הוגשה התובענה כנגד אליעזר דוידזון, כאשר לאחר דיון עם דוידזון הוגשה התביעה כנגד הנתבע. בכתב ההגנה של הנתבע צוין כי הוא מסכים מידיית לתקן את הנזק, אף שטען שלא ידע על קיומו עד לאותו מועד. נטען, כי הסיבה היחידה בשלה התעכב התיקון היא מחמת התעקשות בלתי מובנת של התובעת, שרצתה להביא למצב בו דירת הנתבע תחזור למצבה הקודם וזו גם הסיבה להחמרה במצב דירת התובעת. עוד נטען, כי התובעת נגועה בשיקולים זרים וכנראה סבלה אינו כה גדול, שהרי אחרת הייתה פועלת כדי להקטין סבל

זה. ב"כ הנתבע ציין, כי הוא אינו מקל ראש במצב הדירה והנתבע אף ביקר בה, אך ברור	1
שמי שסובל מנסה בכל כוחו למנוע את הסבל. ב"כ הנתבע ציין כי גם ללא הגשת תביעה	2
זו, לו פנתה התובעת אל הנתבע בזמן אמת היה מתקן את הדירה. ב"כ הנתבע הדגיש כי	3
הנתבע עצמו תיקן את הדירה לאחר קבלת החלטת ערכאה זו ועוד בטרם ניתנה ההחלטה	4
בערעור, אך התיקון לא היה יעיל. וכי גם התיקון הראשון שנעשה על ידי איש מקצוע	5
שהמומחה מר רוזן לא הועיל, והוביל לכך שמר רוזן בחו"ד השנייה דרש תיקון אחר	6
אותו העדיף הנתבע שלא לבצע מטעמים של העדר יכולת תשלום. במקום תיקון זה בחר	7
הנתבע לגרום לניתוק הדירה מזרם המים, על ידי הוצאת הצנרת. הנתבע סבור, כי ככל	8
שיוחלט לחייב אותו בהוצאות הרי שהן צריכות להיות ברף הנמוך, היות ועוכב פעם אחר	9
פעם על ידי התובעת מלבצע תיקונים, והיות והוא הוציא עבור התיקונים במסגרת תיק	10
זה סכומי עתק, חלקם שלא באשמתו. בשלב הראשון תיקן את הדירה על ידי	11
אינסטלטור עצמאי, והמומחה קבע כי תיקון זה אינו יעיל וכל הסכום ששולם לו (סך של	12
20,000 ₪) ירד לטמיון. לאחר מכן תיקן על פי הוראות המומחה וגם תיקון זה לא צלח,	13
אף ששולם בגינו סך של 20,000 ₪. התיקון השלישי שכלל הוצאת כל הצנרת אמנם	14
הצליח, אך ברי כי מעבר לעלות התיקון הוא גרם וגורם לנתבע לנזק כלכלי, שהרי דירה	15
ללא מים היא בעלת ערך נמוך להשכרה מדירה תקינה.	16
	17
35. על מנת לבחון את שאלת הוצאות ההליך יש להיזקק לבחינת התנהלות הצדדים בהליך	18
זה שבפני. אין ספק, כי הנתבע המשיך לנהל מערכה משפטית מרשימה גם בהליך זה.	19
עוד בטרם התקיים דיון בתובענה הגיש הנתבע כמתואר בקשת פסלות, אך בשל השבת	20
התיק מערכאת הערעור לאותה ערכאה דיונית וכן בקשה להפסקת דיון עד להחלטת בית	21
המשפט העליון. הבקשה נדחתה בהחלטתי ובהחלטת נשיא בית המשפט העליון הנכבד	22
בבקשה שהוגשה בהקשר זה. הוצאות הבקשה טרם נפסקו. מיני אז התקבלו בקשות	23
רבות, לרבות שתי בקשות נוספות של בא כוחו, הודעת הנתבע מיום 10.6.13, אי הגשת	24
תצהירי עדות ראשית על אף המצווה והיזקקות למתן החלטה בדבר בקשה למחיקת	25
תצהיר הנתבע שהוגש לא במועדו. הצורך במשלוח המומחה פעם אחר פעם לאור הודעות	26
על הישנות נזילות לאחר תיקון נטען. הודעת הנתבע על העדר יכולת כלכלית לשאת	27
בתיקון (מיום 25.5.14), העדר מתן תשובה להחלטה מיום 20.5.14.	28
תירשם גם היעדרותו של הנתבע עצמו מביקור שנערך במקום בנוכחות הצדדים באי כוחם	29
והמומחה שמונה.	30
ולעת הזאת הודעתו כי לא השלים התיקונים מחמת חיסרון כיס (!).	31
	32
36. אין לי ספק, כי הצורך בהתדיינות נוספת גרם לתובעת הוצאה כספית ניכרת, ללא עוול	33
בכפה.	34
גם לעת הזאת דירתה עדיין עומדת בנזיקה, הברזל המזוין בתקרת הדירה חשוף לעין כל.	35

- 1 נראה, כי עד להשבת המצב לקדמותו נכונה לה כברת דרך. אין לי ספק, כי הנתבע שאינו גר
 2 כלל בדירה/בדירות אלה נאלץ עד כה לשאת בתשלום חלק מתיקון הגורם לנזקים שארעו
 3 בעטיין של פעולות בניה/פיצול אסורות, הכל לשם הגדלת הון אישי.
 4 הלכה פסוקה היא, כי משזכתה התובעת בדין אין לגרום לה לחסרון כיס נוסף.
 5 במקרה דנן, ב"כ התובעת ציין, כי שכר הטרחה עמד על 17,500 ₪. בנסיבות המקרה
 6 שוכנעתי, כי מדובר בסכום ריאלי לאור היקף החומר המצוי בפני.
 7
 8 37. הנתבע ישלם איפוא לתובעת סך של 17,500 ₪ בגין שכ"ט עו"ד.
 9 לסכום זה ייוסף סך של 1770 ₪, בגין השבת שכרו של המומחה שמונה ששולם ע"י
 10 התובעת עם מינויו וכן סך של 700 ₪ בגין שכר בטלה לתובעת עצמה.
 11
 12 38. כמו כן ישלם הנתבע סך של 3540 ₪, בגין שכרו של המומחה, כמצויין בהודעתו
 13 מיום 9.12.14, היינו 2360 ₪, בגין פיקוח עבודה ו-1180 ₪ בגין שכר עדותו.
 14
 15 לסכומים האמורים יתווספו ריבית צמודה כדין והפרשי הצמדה מיום מתן פסק
 16 הדין ועד לתשלום בפועל.
 17
 18 ניתן בהעדר הצדדים היום כ"ד כסלו תשע"ה, 16 דצמבר 2014 וישלח על ידי מזכירות
 19 הלשכה בדואר רשום + אישורי מסירת.
 20

