



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 המפקחת על רישום המקרקעין
 פתח תקווה

מס' תיק 248/13

בפני כב' המפקחת טלי להב

1
2
3 **התובעים:** 1. אורנה ריבלין ת.ז. 057329658

4 2. מאיר ריבלין ת.ז. 055632335

5 ע"י ב"כ עו"ד מוטי דזנה

6 מרח' דיזנגוף 93, ת"א 68012

7
8 **- נ ג ד -**

9
10 **הנתבע:** יורם חנסב ת.ז. 011970670

11 ע"י ב"כ עו"ד אברהם חנסב

12 מרח' מנחם בגין 82, ת"א

13
14
15 **פסק - דין**

16
17 1. הצדדים בעלי זכויות בבית המשותף ברחוב השרון 14 כפר סבא, מקרקעין הידועים כגוש

18 6427 חלקה 3 (להלן: 'הבית'). התובעים גרים בדירה שמעל לדירת הנתבע. התובענה

19 הוגשה למתן צו עשה, אשר יחייב את הנתבע לאתר את מקור הנזילות מדירתו על ידי

20 אמצעים תרמיים ולתקנם בהתאם לחוות דעת של מומחה. כמו כן, התבקש לחייב הנתבע

21 לתקן את כל הנזקים שנגרמו לתובעים בעטייה של הרטיבות, לרבות תיקוני טיח, צבע

22 ובטון. בנוסף, ביקשו התובעים כי עד שיבוצעו התיקונים המבוקשים, ימנע הנתבע

23 משימוש במים בחדר הרחצה ובמזגן, הגורם לטענתם רעש יוצא דופן.

24
25 2. בהסכמת הצדדים מונה על ידי מר שמואל רוזן מחברת אינפראטק (להלן:

26 'המומחה'), לצורך ביקור בבית ומתן חוות דעת לשאלות הבאות:

27 א. " האם אכן קיימת רטיבות או סימני רטיבות בדירת התובעים, ובאילו מקומות.

28



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקווה

- ב. מהו המקור והסיבות לרטיבות או לסימני הרטיבות. 1
- ג. טיב התיקון שבוצע על ידי הנתבעים והאם נתן מענה לרטיבות הנטענת. 2
- ד. הדרכים המומלצות על ידו לפתרון הבעיה. " 3
3. ביום 13.05.14 הוגשה ע"י המומחה שמונה חוות הדעת סופית שקבעה כדלהלן: 4

2	מסקנות והמלצות לביצוע
2.1	פירוט הכשלים
2.1.1	עיקר הרטיבויות מגיעות מ: - איטום לקוי ברצפה ובמפגשי קיר רצפה. - איטום לקוי בסף דלת מעבר. חדר רחצה הורים דירת הנתבע משפ' חנסב
2.1.2	חדר רחצה דירת התובעים משפ' ריבלין - נמצא כי קיימת רטיבות בתקרה ובקירות, כמו כן קיים עובש ברמה גבוהה הדורשת שיקום.
2.2	המלצות לביצוע
2.2.1	חדר רחצה הורים דירת הנתבע משפ' חנסב
א	ביצוע פירוק האריחים ברצפת חדר רחצה ובמפגשי קיר רצפה, לצורך ביצוע עבודות האיטום והבידוד (ראה נספח).
ב	ביצוע איטום בסף דלת מעבר בשילוב חגורת הפרדה.
2.2.2	חדר רחצה דירת התובעים משפ' ריבלין
א	במקביל לעבודות האיטום שיעשו בדירת הנתבע יש צורך לבצע הסרת פטריות העובש בתקרה ובקיר ע"י קילוף הצבע ושכבת הטיח העליונה.
ב	מריחת חומר חיטוי המונע היווצרות עובש בשם פונדציפ מחב' טמבור.
ג	החזרת המצב לקדמותו ע"י תיקוני טיח וצביעה מחדש, עם צבע המתאים לתנאי חדר רחצה.
2.2.3	כללי
א	יש צורך להיוועץ במומחה/יועץ לאיטום/ בידוד ושיקום נזקי מים לצורך הוצאת מפרטי עבודה ופיקוח עפ"י התקן.
ב	בגמר ביצוע עבודות האיטום יש לבצע בדיקות הרטבה והצפה לפי תקן ישראלי 1476 חלק 1 ו- 2 לצורך וידוא תקינות האיטום והניקוזים.
ג	בוצעה בדיקת הצפה לצנרת דלוחין, נמצאה תקינה.
ד	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.
ה	טיב צנרת אספקת מים בדירת הנתבעים: ראוי לציין שהצנרת עשויה ממתכת ומהווה נקודת תורפה להיווצרות כשלים בעתיד המומלץ הוא להחליפה לצנרת פלסטיק הנהוגה כיום.
2.2.4	ההמלצות לביצוע נערכו על פי דוח הממצאים בלבד, ואינן ערובה מוחלטת להצלחה. במהלך ביצוע העבודות יתכן שיתגלו ליקויים נוספים (פגמים נסתרים)



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 המפקחת על רישום המקרקעין
 פתח תקווה

שתיקונם יידרש. יהיה צורך בביצוע עבודות נוספות כגון שיקום הדירה (ריצוף, טיה, צבע וכו') בהתאם לקביעת בעלי המקצוע שיבצעו את העבודות. הממצאים בחוות דעתי נכונים לאותו היום בו בוצעה הבדיקה.

- 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
4. התובעים טענו בתמצית כי, הוכיחו שהנתבע אשר משכיר דירתו, לא תחזק אותה כראוי. העדר התחזוקה הביא לנזילות בלתי פוסקות מחדר הרחצה-המקלחת והחדר הסמוך לו. לטענת התובעים ישנן נזילות הן מצינורות המים והן מצינור הניקוז (ביוב) ולראיה תוקנו על ידי הנתבע. כמו כן, חוות הדעת כולן, הן מצד המומחה שמונה והן מטעם התובעים, תומכות בטענות אלו. התובעים פנו מספר פעמים לנתבע על מנת שיואיל לבצע תיקון כדבעי, אך ניסיונות אלה העלו תרס. הפניות לנתבע צורפו לכתב התביעה וסומנו כנספח "ג", "ד", "ז". לטענתם, כל שהנתבע הואיל לבצע, תוך שהוא מכחיש שיש נזילה, התמצה ב"תיקונים קוסמטיים" [ר' גם ס' 6 למכתב שצורף לכתב ההגנה וסומן כנספח "ג"]. הנתבע ידע אודות הנזילות לא רק מפניות התובעים ומכתביהם, אלא גם מבעלי מקצוע של חברת הביטוח שהנתבע עצמו זימן. הנתבע תלה את כל יהבו בחשבונית קבלה על סך 1,000 ₪ בגין תיקון ניאגרה, שסומנה כנספח "ב" לכתב ההגנה. לטענתם, חשבונית זו הוצאה בדרך פלא ביום 01/10/13, הוא יום הגשת התביעה דנן. כן ביקשו לציין את האבחנה בין תיקון ניאגרה לבין תיקון הנזילות והליקויים לפי חוות דעת המומחה. המסקנה היחידה לדעתם היא, כי כל טענות התובעים הוכחו במלואן. ולכן בשלב זה, לאחר שמקור הנזק והנזילה בדירת הנתבע תוקן בעיקרו, יבקשו התובעים להפנות את תשומת הלב לחוות דעת מומחה מר רוזן מיום 13/05/14 בעמוד 6, ס' 2.1.1, לפיה ישנו איטום לקוי במפגשי קיר רצפה וכן איטום לקוי בסף דלת מעבר. יחד עם זאת, יובהר כבר עתה כי לאחר התיקון המאסיבי שביצע הנתבע בחדר הרחצה מצב הרטיבות (או היובש) השתפר באופן ניכר, ונכון לשעה זו אין נזילות, אך ישנה רטיבות הנובעת ככל הנראה משתי נקודות תורפה אלו. לאור האמור מבוקש לחייב הנתבע בהוצאות משפט ושכר טרחת עורך דין מוגברות וריאליות.
5. הנתבע טען בתמצית כי, לאחר פנייתם הראשונה של התובעים וביצוע התיקון על ידי הנתבע, הבעיה טופלה במלואה והתובעים לא סובלים עוד "נזילות" לדירתם.



מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין

פתח תקווה

לטענתו, בשנת 2005, התובעים פנו אל הנתבע בבקשה שיתקן ליקוי נזילה מדירתו.	1
הנתבע פנה לאיש המקצוע מטעם חברת הביטוח אשר ביצע תיקון יסודי ותיקן את	2
הליקוי הנטען מיד לאחר פניית התובעים. מאז ועד סוף שנת 2012, לא פנו	3
התובעים אל הנתבע בשום דרישה ו/או טענה נוספת כלשהי לביצוע תיקונים	4
נוספים. לטענת הנתבע, התובענה היא לא אחרת מאשר ניסיון ציני לקשור בין שני	5
ליקויים שונים ולטעון כי מדובר באותו ליקוי שנמשך לאורך כל אותם שנים.	6
לפיכך, מהווה התובענה שימוש לרעה בהליכי משפט לצורך התעשרות שלא כדין	7
על חשבון הנתבע. הנתבע מודה ומאשר, היה ליקוי רטיבות מדירתו אל דירת	8
התובעים, אולם בשום שלב לא ניסה להתנער מתיקון הליקוי. הנתבע התייחס	9
בכובד ראש ובמהירות לכל פנייה של התובעים אליו ואילו התובעים הם אלו	10
שסיכלו התיקון ולא נתנו לנתבע לטפל ב"ליקויים" עליהם התלוננו בפניו.	11
התובעים לא אפשרו לנתבע להיכנס לדירה ולבחון את טענות התובעים בהקשר	12
זה, ציין, כי ביום 18/3/14 פנה הנתבע אל ב"כ התובעים והודיע לו כי כל הפעולות	13
המפורטות בדו"ח המומחה בוצעו זה מכבר והוא מבקש לשלוח את איש המקצוע	14
מטעמו לדירת התובעים לצורך ביצוע עבודות התיקונים. התובעים מצדם, ציינו	15
במכתב התגובה מיום 19/3/14 (סומן כנספח "ג" לכתב ההגנה), כי הם מסרבים	16
לאפשר כניסת איש המקצוע מטעם הנתבע ולשם ביצוע התיקונים על ידי הנתבע.	17
כך נוצר מצב אבסורדי בו התובעים שהגישו תביעה למתן סעד של "צו עשה",	18
מונעים את יישומו. לטענת הנתבע, הסעד שתבעו התובעים בכתב תביעתם הוא	19
למתן "צו עשה" שיחייב את הנתבע לבצע תיקונים, הא ותו לא. ככל שהתבקש	20
מאוחר יותר סעד כספי, הרי שהוא בבחינת הרחבת חזית. הנתבע, ללא שום ניסיון	21
התנערות וללא כל דיחוי, שילם לאלתר מכיסו סך של 13,570 ₪ לאיש מקצוע	22
שיבצע את התיקונים המפורטים בדו"ח המומחה. לאחר ביצוע התיקונים, פסקה	23
חדירת המים ובדיקת לחות שבוצעה ביום ה-13/04/14, על ידי המומחה שמונה	24
ועל פי החלטת המפקחת מיום 12/03/14, הצביעה על אחוז לחות נמוך בשיעור של	25
1.7% בלבד. לפיכך, ניתן ללמוד כי התיקון שבוצע על ידי איש המקצוע מטעם	26
הנתבע היה יעיל ויסודי. עובר להחלטת המפקחת מיום 23/06/14 לביצוע בדיקת	27
הצפה בדירת הנתבע ועד היום, התובעים לא פנו ולו פעם אחת לנתבע ו/או	28
למפקחת בטענה או תלונה כלשהי כי עדיין קימת כביכול בעיית רטיבות בדירתם.	29



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקווה

לעניין טענת התובעים למטרד רעש שיוצר מנוע המזגן בדירת הנתבע, טען הנתבע	1
כי טענה זו נזנחה בדיון שקוים, נזנחה בסיכומי התובעים ומכל מקום לא הוכחה	2
אף בראשית ראייה. לאור חוסר שיתוף הפעולה מצדם של התובעים, מבוקש לדחות	3
את התביעה ולחייב את התובעים בהוצאות הנתבע בצירוף שכ"ט עו"ד.	4
	5
6. בסיכומי התשובה טענו התובעים בתמצית כי, העניין הרלוונטי הוא האם ביום	6
הגשת התביעה היו ליקויים ונזילות והאם הנתבע היה מודע לכך. לעניין התנהגותו	7
של הנתבע, יצויין כי הלה התעלם מכל פניה של התובעים במשך שנים ארוכות.	8
לטענתנו, כל ניסיון של הנתבע להציג את התובעים כמי שהקשו או לא שיתפו	9
פעולה, ראוי לגינוי, הנתבע לא הציג כל אסמכתא לפניה שלא נענתה על ידי	10
התובעים. הנתבע, הוא זה שהתחמק מטענות התובעים לאורך ההליך ולא התרצה	11
ליתן עבורן מענה הולם. ביחס לתיקונים שעוד נותרו חוזרים וטוענים התובעים כי	12
גם כרגע יש עדיין נזילה וחוות דעת מטעם הנתבע אף מאששת זאת.	13
	14
7. לאור טענה לקיומם של מוקדי רטיבות חדשים, הוריתי ביום 01/02/15 כי בעל	15
המקצוע מטעם הנתבע יפרט את הפעולות שביצע. בדו"ח שצורף לסיכומי הנתבע	16
(סומן כנספח "א"), על ידי בעל המקצוע דניאל צפניה, לא פורטו הפעולות שבוצעו	17
לתיקון הליקויים כפי שהתבקש, עם זאת, ציין בעל המקצוע כי בדיקת ההצפה	18
שבוצעה על ידו בחודש יולי 2014 לא העלתה כל טענה על רטיבות נוספת מצד	19
התובעים. עוד ציין בעל המקצוע כי לא ניתנה לו אפשרות על ידי התובעים לגשת	20
לדירתם ולבחון באופן מקצועי את השפעותיה של בדיקת ההצפה.	21
	22
8. לאחר שלב הסיכומים, ביום 09/03/15 התקבלה בלשכתי בקשת התובעים למתן	23
פסק דין תוך התעלמות מחוות דעת המומחה מטעם הנתבע, שכן זו לא הועברה	24
לתובעים. נוכח האמור, ביום 10.03.15, העביר הנתבע מסמך מטעם בעל המקצוע	25
המתאר סיור שנערך על ידו בדירת התובעים ובדירת הנתבע, לשם איתור מקור	26
מוקדי הרטיבות המתחדשים.	27
	28



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקווה

9. בהחלטתי מיום 16.03.15 ציינתי כי צירוף חוות דעת לעת הזאת אינו עולה בקנה אחד עם תקנות סדר הדין האזרחי. גם לגופו של עניין, צויין, כי עמדת המומחה מטעם הנתבע אינה חוות דעת ואינה נתמכת בצילום תרמי כלל. יחד עם זאת, במטרה להביא את בעיית הרטיבות לקיצה, הוריתי כי ב"כ הנתבע יצרף בתוך 7 ימים דו"ח ביצוע פעולות בליווי תצהיר.
10. ביום 26.03.15, העביר ב"כ הנתבע דו"ח ביצוע פעולות עדכני של המומחה מטעמו. על פי הדו"ח נתגלה כי מוקד הרטיבות החדש, כלל לא הופיע במסקנות חוות הדעת של המומחה שמונה. לטענתם, המקור למוקד הרטיבות החדש מצוי בניקוז המקלחון, צנרת שנמצאת מתחת לשכבות האיטום. לאור הממצאים המליץ המומחה מטעם הנתבע לבצע תיקון של ניקוז המקלחון, במסגרת הדו"ח פורטו הפעולות לתיקון.
11. לגופו של עניין, ככלל, על הבית המשותף חל פרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והוראות התקנון המצוי, בתוספת לחוק. הוראת סעיף 3(ב) לתקנון המצוי קובעת- "בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי-ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון".
12. בהקשר זה חל על בעל זכויות בבית משותף עקרון תום הלב. וכבר נפסק- "תום הלב אינו מניח "מידת חסידות" (ראו ע"א 148/77 רוט נ' ישופה, פ"ד לג (617, 1), 635). "עקרון תום הלב קובע, כי השמירה על האינטרס העצמי צריכה להיות הוגנת ותוך התחשבות בציפיות מוצדקות ובהסתמכות ראויה של הצד האחר. אדם לאדם - לא זאב, ולא מלאך; אדם לאדם - אדם". [רע"א 6339/97 משה רוקר נ' משה סלומון, פ"ד נה (1) 199 1 (1999)].
13. במקרה דנן, אין חולק כי בעל דירה בבית משותף רשאי להסתמך על כך שבקרות רטיבות בדירתו יפעל בעל הדירה שמעליו בזריזות הראויה למתן פתרון לגורם הרטיבות משטח דירתו. החובה לתקן כל מקור של נזק שנגרם לדירה אחרת היא חובה מוחלטת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקווה

14. במקרה דגן הן בחוות דעת המומחה שמונה והן בבדיקה של המהנדס צפניה, מטעמו של הנתבע, הוכח, כי חדירת המים לדירת התובעים אירעה בעטיים של כשלים בדירת הנתבע. הרטיבות שנוצרה בדירת התובעים הביאה ממילא לנזקי צבע וטיח שראוי להשיבם למצבם התקיין.
15. לאחר ששבתתי ועיינתי בטענות הצדדים, שוכנעתי כי דין התביעה להתקבל. ממצאי חוות דעת המומחה שמונה מחייבים יישום מלא של הוראות הביצוע המפורטות בחוות הדעת. אין כל מניעה ליישם אף את ממצאי המהנדס צפניה, מטעמו של הנתבע, המוסיפים פרטים נוספים לתיקון המוצע ע"י אינפראטק [והמבוססים על ממצאי חוות דעתנו]. כל התיקונים יושלמו בתוך 30 ימים ממתן פסק הדין. בתוך 15 ימים נוספים יושלמו התיקונים בדירת התובעים.
16. יצוין כי, בקשת התובעים לסעד בשל מטריד הנגרם ממזגן השייך לנתבע, נזנחה בסיכומיהם. מן המפורסמות הוא כי "דין טענה שנטענה בכתב הטענות, אך לא הועלתה בסיכומים, אם בשגגה ואם במכוון, כדין טענה שנזנחה. לכן לא יתייחס בית המשפט אליה" [נא. גורן סוגיות בסדר דין אזרחי עמ' 310 (מהדורה עשירית, 2009)]. כך או כך, תובענה בעילת מטריד אינה מצויה בסמכותי העניינית כלל.
17. אשר להוצאות ההליך ככלל, שיעור ההוצאות שיש לפסוק אינו עונשי ואל לו לעלות על ההוצאות שהוצאו בפועל. לא בכדי נפסק בהתאם כי "חיוב בהוצאות לא נועד להעניש את הצד שהפסיד במשפטו" (ראו ע"א 161/77 פקיד השומה חיפה נ' פז חברת נפט בע"מ, פ"ד לא(3) 505, 513) וכן כי אין סמכות לבית המשפט לפסוק הוצאות עונשיות (ר"ע 551/83 ברגר נ' ונטורה, פ"ד לו(1) 266, 271-270) ... בין גורמים לפסיקת ההוצאות יש למנות, בין היתר, את אופייה של התובענה ומידת מורכבותה, היקף העבודה שהושקעה על ידי בעל הדין בהליך ושכר הטרחה ששולם או שבעל הדין התחייב לשלמו. "הדרך בה פועל בעל דין הינה מרכיב חשוב בקביעת שכר הטרחה וההוצאות. בעל דין שאינו נוהג באופן יעיל וגורם להארכה שלא לצורך של ההליך, עלול למצוא עצמו נושא בשכר טרחה בשיעור גבוה מן המקובל, אם הפסיד בסופו של יום". (ר' עא 9535/04 סיעת "ביאליק 10" נ' סיעת "יש עתיד לביאליק", פורסם בנבו). לאחר ששקלתי נסיבותיו של המקרה, אני



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקווה

מחייבת את הנתבע לשלם לתובעים סך של 645 ₪, בגין החזר אגרת בית משפט
 ששולמה+1180 ₪, בגין החזר חלקם של התובעים בשכרו של המומחה שמונה.
 לסכום זה יווסף סך של 6,000 ₪ בגין שכ"ט עו"ד.

1
2
3
4

18. כמו כן ישלם הנתבע למומחה שמונה 1200 ₪ בתוספת מע"מ בגין הבדיקה
 הנוספת שבוצעה על ידו.

5
6
7

הסכומים האמורים ישולמו בתוך 30 ימים מיום מתן פסק הדין. הסכומים ישאו
 ריבית צמודה כדין והפרשי הצמדה מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל.

8
9

ניתן בהעדר הצדדים היום כ"ה אייר תשע"ה, 14 מאי 2015 ויישלח על ידי מזכירות
 הלשכה לצדדים ולמומחה שמונה מאינפראטק בדואר רשום + אישורי מסירה.

10
11
12
13


 טלמה לוי
 המפקחת על רישום המקרקעין
 פתח תקווה

14
15
16
17
18
19

מקור
ב
פ