



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/420/18
תאריך: 12.11.18

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לכבוד
ש"ר ק"ר 53/18 נוס'
כה' הקסטר 42
תל אביב

לכבוד
ש"ר קות קורון
כה' בר כוכבא
23 בני ברק

הודעת מזכירות

בעניין: זבאן י בל

מצ"ב מועבר אליך עותקים מהמסמך/ים הבא/ים:

החלטה/פסק דין מיום 12.11.18



קדושי קהיר 23, ת"ד 1233, חולון. קבלת קהל: א'-ה' 8:30-12:30
טל' 5025821 - 03, פקס: 5062646-03



כותיק מס' 4/420/2017

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

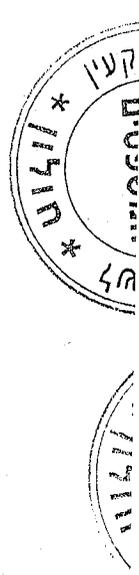
בפני כבוד מפקחת על רישום מקרקעין
דגנית קציר-ברין

057279317 ת.ז. גבאי אבי,	1	תובעים
059161992 ת.ז. גבאי רוחמה,	2	
באמצעות ב"כ: עו"ד דזנה מוטי רח' המסגר 42, תל-אביב טל': 0528677752 פקס: 0722316333		
	נגד	
051348795 ת.ז. אליהו פלח,	1	נתבעים
051853695 ת.ז. פלח אסתר,	2	
באמצעות ב"כ: עו"ד קנת דורון מרחוב בר כוכבא 23 בני ברק טל': 037512233 פקס: 037512121		

פסק דין

א. כללי

1. הצדדים להליך הם בעלי דירות בבית משותף המצוי ברחוב ירמיהו 17 חולון.
הבית המשותף הנ"ל ידוע גם כגוש 6017 חלקה 240 (להלן: "הבית המשותף" או "הבית").
2. התובעים הם בעליה של דירה הממוקמת בדירת הקרקע והידועה כחלקת משנה 6 בבית.
דירת הנתבעים ידועה כחלקת משנה 12 והיא ממוקמת בקומה הראשונה מעל דירת התובעים.
3. התביעה הוגשה ביום 4.12.17, כאשר בו ביום הוגשה גם בקשה ל"צו עשה זמני למניעת נזילות חמורות".
4. הסעדים שנתבקשו במסגרת התביעה הם:
 - א. להורות לנתבעים לתקן את כל הליקויים בדירתם הגורמים לנזילות לדירת התובעים.
 - ב. למנות מומחה מטעם המפקחת כמפקח על ביצוע העבודות.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

- ג. להתקין דוד חשמל וקולטי שמש בהתאם לתכנית בניה מאושרת.
ד. לרשום במרשם הערה בדבר ניהול תביעה זו.

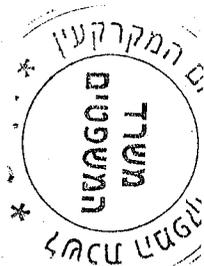
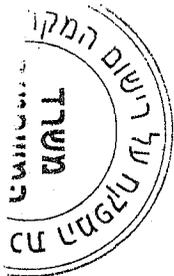
ב. תמצית טענות הצדדים

טענות התובעים

5. התובעים התגוררו בדירתם משך שנים ארוכות, עד שבחודשים יולי-אוגוסט 2016 החלו הנתבעים לבצע עבודות הריסה בדירתם, לרבות תוספת בנייה, ללא היתר מתאים.
6. בין הצדדים שררו עובר לאמור לעיל יחסי שכנות טובים, אלא שבשלב הריסת הדירה החלו להתגבש נזקים הולכים וגוברים לדירת התובעים, כאשר בתחילה נקרעו קווי הטלפון, פרקו דוד השמש וקולטיו וכן מדחסי מזגנים. בהמשך, החל הליך הרס של דירת התובעים תוך שנגרמו לדירתם נזקי רטיבות קשים.
7. פעולות הנתבעים הביאו לכך שדירת התובעים לא היתה ראויה עוד למגורים עד שהתובעים נאלצו לעזוב את דירתם.
8. הנתבעים פרקו והורידו דוד חשמל וקולטים מגג הבית, מבלי שהרכיבום חזרה מחדש, וכן גרמו לנזק למזגן דירת התובעים עת פרקו אותו וגרמו לו לנזקים קשים.
9. התובעים מתגוררים מזה מספר חודשים בדירה שכורה, תוך שהם נאלצים לשאת גם בעלויות אחזקת דירתם (ארנונה).
10. מחדלי הנתבעים בביצוע עבודות הבנייה ואיטום דירתם גורמים לנזק מתמשך לדירת התובעים.
11. התובעים עותרים להורות לנתבעים לבצע את התיקונים הנדרשים בדירתם, על מנת שדירת התובעים לא תינזק. כמו כן, עותרים התובעים לפיצול סעדי התביעה ולחייב הנתבעים בהוצאות משפט מוגדלות.

טענות הנתבעים

12. המדובר בתביעה קנטרנית ומנופחת שהוגשה בחוסר תום לב בניסיון לקבל סעדים אשר אינם מגיעים לתובעים. הגשת הבקשה לסעד זמני הוגשה תוך שימוש לרעה בהליכי משפט, תוך העלמת עובדות מכתב התביעה והבקשה והצגת מערכת עובדתית מסולפת ומעוותת העולה כדי הטעיה.
13. הסעדים המבוקשים על ידי התובעים מתייחסים לצווי עשה לגבי ביצוע עבודות בדירת הנתבעים בלבד.
על אף האמור לעיל, כתב התביעה שזור בטענות הנוגעות לנזקים שנגרמו לכאורה לדירת הנתבעים ולנזקים ממוניים ושאינם ממוניים שאינם נוגעים לתביעה זו.
14. הבית מושא ההליך הוא מבנה ישן שנבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

15. בדירת הנתבעים התגוררו בעבר הוריה של הנתבעת 2, ולאחר שאלו הלכו לעולמם עברה הדירה לבעלות הנתבעים.
16. התובעים רכשו את דירתם בשנת 1981 או בסמוך לכך.
17. בעליה הקודמים של דירת התובעים ביצע שיפוצים בדירתו ובתוך כך גרם לשבר בקורה מרכזית תומכת, אשר יצר סדקים בדירת התובעים.
18. חרף ביצוע חיזוקים באמצעות קורות ברזל, נוצרו במהלך השנים סדקים ושקיעות בדירת התובעים, ומשכך, התכוונו האחרונים לבצע בה שיפוצים.
19. התובעים השתלטו על החצר המשותפת של הבית ועל שביל הגישה לחדר המדרגות, אשר תחתיו מצויה בריכת הביוב. התובעים בנו גדר מפרידה בין חלקי החצר והם עושים שימוש ייחודי בה מבלי שניתנה לכך הסכמת יתר בעלי הדירות.
20. התובעים עושים שימוש בחצר המשותפת לצורך אחסון גרוטאות וחפצים שונים, ואף בנו קונסטרוקציית ברזל עליה הציבו את דוד השמש הפרטי שלהם וקולטיו.
21. בשנת 1992 הרחיבו התובעים את דירתם לעבר החצר המשותפת ובתוך כך ניצלו את העובדה שהוריה של הנתבעת 2 הלכו לעולמם, על מנת להשתלט על השטח שמעל ההרחבה של דירתם ומרפסת דירת הנתבעים תוך שהם מעבירים את הקולטים ודוד השמש שהיו מוצבים בחצר המשותפת לגג הבית, וזאת ללא הסכמה ומבלי שניתן לכך היתר בנייה כדין.
22. בשנת 2012 ביצע התובע 1 חציבות עמוקות לאורך כל היקפו החיצוני של הבית, בקו החיבור שבין תקרת דירתו לרצפת דירת התובעים. לטענתו, הדבר נעשה לצורך התקנת מצלמות אבטחה, אלא שבפועל מצלמות אלו מעולם לא הותקנו.
23. התובעים הוציאו היתר בנייה כדין לביצוע העבודות בדירתם וזאת לאחר שנאלצו לבצע בתכניתם המקורית שינויים בשל התנגדות שהוגשה על ידי התובעים.
24. התובעים סרבו לאפשר לנתבעים לחפור יסודות סמוך לדירתם, ועל כן נאלצו הנתבעים לבצע שינויים בהיתר הבנייה, דבר שגרם לעיכובים ולהוצאות כבדות וכן לייקור עלויות הבנייה.
כמו כן סרבו התובעים לאפשר לנתבעים להציב פיגומים בשטח החצר המשותפת, ואילצו את הנתבעים לבצע עבודות תוך שימוש במנופים ופיגומים תלויים.
25. התובע העמיד את רכבו באופן שיחסום את המעבר לבית, ובכך מנע מעבר משאבת בטון שנדרשה לצורך ביצוע העבודות בדירת הנתבעים.
26. התובעים השתלטו על שטח השביל המוביל לחדר המדרגות של הבית, בו ממוקמות בריכות הביוב של הבית ומונעים גישה אליהם. כמו כן, הם אינם מאפשרים לחבר את מערכת הביוב של דירתם כנדרש על פי היתר הבנייה.



העל רוע



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

27. התובעים פלשו לדירת הנתבעים ותתכו את צנרת המים בדירה וחיבלו באבזרים שנמצאו בה.
28. התובעים סרבו לפנות את דוד השמש והקולטים אשר הוצבו שלא כדין בשטח המיועד להרחבת דירת הנתבעים וסרבו לפנות משם גרוטאות וחפצים שאופסנו ללא רשות.
29. התובעים עזבו את דירתם מחמת צפיפות ומצוקת חנייה קשה באזור ולא מן הטעמים שפורטו בכתב התביעה.
30. הנזקים החיצוניים שקיומם נטען על ידי התובעים נגרמו כתוצאה מפעולות זדוניות ומכוונות של התובעים, והם היו קיימים עוד לפני שהנתבעים רכשו את דירתם ואף לפני שהחלו בעבודות השיפוץ.
31. התובעים לא הציגו ולו ראיה לכאורה לכך שקיימת נזילה מדירת הנתבעים לדירתם, שמקורה בצנרת המים או הביוב של דירת הנתבעים, ואף בביקור המומחה מטעם המפקחת לא נמצא לטיעון זה כל בסיס.
32. ככל שהייתה קיימת נזילה לדירת התובעים שמקורה בדירת הנתבעים, הרי שעוד קודם הגשת כתב ההגנה פעלו הנתבעים לפי הנחיות המומחה שמונה מטעם המפקחת, ובצעו בדירתם את כל העבודות אשר פורטו בחוות דעתו, וזאת מבלי שהם מודים בכך שעבודות אלה נדרשו לצורך מניעת רטיבות בדירת התובעים או כי מקורה של רטיבות זו בדירת הנתבעים ועל כן הסעדים המבוקשים בכתב התביעה מתייתרים.
33. נזקים שנגרמו לקולטים ולדוד, ככל שקיימים, נגרמו בשל חוסר זהירות ורשלנות התובעים בטיפול בהם לאחר שקובעו.
34. לא קיימת בעיה במערכת החשמל המצדיקה ניתוק דירת הנתבעים.
35. משמונה מומחה מטעם המפקחת, הנתבעים אינם מתנגדים למינויו כמומחה מטעמה, עם זאת, אין בכך משום הסכמה שמומחה זה יהווה מומחה מוסכם, והנתבעים עומדים על זכותם להגיש חוות דעת נגדית וכן לחקור את המומחה מטעם המפקחת. כמו כן, מתנגדים הנתבעים לדרישת התובעים כי המומחה מטעם המפקחת ימונה כמפקח על ביצוע עבודות כלשהן בדירתם.
36. לו היו התובעים מבצעים הרחבת דירתם כנדרש ומבצעים איטום ראוי לתקרת ההרחבה, אזי היתה נמנעת הפגיעה באיטום, שנגרמה כתוצאה מהתקנת הדוד והקולטים על הגג וכתוצאה מאחסון הגרוטאות ופסולת על הגג.
37. כלל עבודות הבנייה וההריסה שבוצעו על ידי התובעים נעשו בהתאם להיתר הבנייה ומעולם לא הוצא צו להפסקת העבודות בדירת הנתבעים.
38. התובע הגיש תלונות שווא במשטרה כנגד הנתבע בגין הסגת גבול ונזקים, וזאת במטרה לעכב ולהפריע לביצוע העבודות, ולהכביר נזקים.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

39. בין הצדדים אכן שררו יחסי שכנות טובים עד לרגע שבו סרבו הנתבעים להיכנע לסחטנות התובעים, ולשלם להם סך של 40 אלף ש"ח תמורת הסכמתם לבנייה. לאחר סירובם הפכו התובעים את עורם ולא בחלו באמצעים, לרבות אמצעים בלתי חוקיים, כדי למנוע הבנייה.
40. לתובעים לא נגרם כל נזק מצד הנתבעים, לרבות נזק לקווי הטלפון, למרות שאלו הונחו במכוון על ידם בשטח דירת הנתבעים.
41. במהלך ביצוע העבודות לא פגעו הנתבעים ולא הסירו איטום קיים, בחלק אשר נבנה מעל הרחבת דירת התובעים, ולא גרמו לפגיעה כלשהי.
42. העבודות שבוצעו כללו פירוק הרצפה ושכבת המילוי שמתחתיה כאשר מעל שכבת הבטון בוצעה שכבת בטון מיישרת, כולל על תוספת הבנייה שביצע התובע. לאחר מכן בוצעה על ידי הנתבעים שכבת איטום נוספת.
43. עבודות בניית המעטפת החיצונית והממ"ד נשלמו כבר בחודש אוקטובר 2016 עוד טרם עונת החורף, כאשר על גג הבית בוצע איטום ביריעות ביטומניות כנדרש.
44. חוות הדעת והתמונות שצורפו לתביעה מתייחסים לנושאים שאינם רלוונטיים לסעדים המבוקשים, הכוללים כאמור ביצוע עבודות בדירת הנתבעים בלבד.
45. דירת התובעים מצויה בהליך שיפוץ מאז חודש אוקטובר 17' כהכנה למכירתה ולכן עברו התובעים להתגורר בישוב אזור, כאשר בתביעה זו מנסים הם "להעמיס" את עלויות השיפוץ על הנתבעים על מנת לסחוט מהם כספים.
46. הנתבעים תחזקו ומתחזקים את דירתם בהתאם לנדרש על פי כל דין.
47. אין כיום בדירת התובעים כל בעיית רטיבות.
48. כל פתחי דירת הנתבעים מכוסים ואטומים.
49. המפקחת מוסמכת לדון בתביעה לפי סעיף 3ב' לתקנון המצוי אך אינה מוסמכת לפסוק ולהכריע ביתר טענות התובעים המועלות בכתב התביעה ובכלל זה בטענות הנזיקיות השונות המפורטות בו.
50. התובעים פנו אל הנתבעים פעם אחת בלבד בקשר לנושא נשוא התביעה.

מהלך הדיון

51. כאמור, התביעה הוגשה ביום 4.12.17 כאשר, בד בבד עם הגשתה הגישו התובעים בקשה לצו עשה זמני למניעת נזילות חמורות לדירתם (להלן: "הבקשה").
52. דיון בבקשה הני"ל נקבע ליום 7.12.17.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

53. בדיון שהתקיים במועד הנ"ל הבהיר ב"כ התובעים, כי בקשתו בשלב זה מתמצית בבקשה למינוי מומחה מטעם המפקחת, אשר יגיע למקום ויחווה דעתו באשר למצב העבודות נכון לאותו מועד, ויבהיר מהן הפעולות הנדרשות לשם השלמת וסיום הבנייה. בתוך כך התבקש כי המומחה יבדוק אם קיימים ליקויי איטום בדירת הנתבעים ואם כן כיצד יש למונעם. עוד התבקש כי המומחה יבהיר אילו פעולות נדרשות על מנת שלא יחדרו מים לדירת התובעים.
54. בהחלטתי מיום 7.12.17 לאחר ששמעתי את טענות הצדדים, מצאתי למנות מומחה מטעמי (וזאת חרף התנגדות הנתבע 1 למינוי מומחה כאמור).
55. ביום 14.1.18 הוגשה חוות דעת אינגי צבי רון המומחה מטעמי (להלן: "המומחה").
56. ביום 11.3.18 התקיים דיון נוסף במעמד הצדדים, במסגרתו הוחלט (בהסכמת הצדדים) כי המומחה יבקר בדירות ויבחן את העבודות שנעשו, כמו כן במסגרת אותה החלטה ניתן היתר לתובעים לפצל את סעדיהם והתיק נקבע לשמיעת ראיות.
57. ביום 28.5.18 הגיש המומחה חוות דעת משלימה.
58. ביום 31.5.18 התקיים ביקור במקום, ולאחריו נשמעו עדויות התובעים (שאף נחקרו נגדית).
- במהלך דיון זה הודיעו הצדדים כי: "מקובל עלינו כי הסעד הכספי על כל רכיביו יידון בפני הערכאה המוסמכת ולא בפני המפקחת, ומשכך ומבלי להודות בטענה כלשהי, ומבלי שהדבר יהווה הודאה נתעלם מרכיבים אלו. כנ"ל גם בכל הנוגע לטענות מתחום הנזיקין ועילות נזיקיות העולות מכתבי הטענות ככל שהן עולות. יחד עם זאת, אין באמור לעיל כדי לגרוע מטענות בכל הנוגע להפרת התקנון החל על הבית ועילות לפי חוק המקרקעין". (ראו עמוד 2 לפרוי' דיון מיום 31.5.18 ש' 20-25).
59. התיק נקבע להמשך הוכחות וסיום ליום 17.6.18.
60. ביום 17.6.18 העיד מטעם התובעים מר מיכאל קרבצ'יק (מהנדס ושמאי מקרקעין) (אשר נחקר נגדית).
- כמו כן נחקר נגדית המומחה.
- מטעם הנתבעים העידו הנתבעים עצמם אשר אף הם נחקרו בתקירה נגדית.
- הנתבעים ויתרו על חקירת המומחה מטעם הנתבעים מר אברהם חזי.
61. הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב. הגיעה העת להכריע בתביעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

ד. דיון והכרעה

62. לאחר שביקרתי במקום ושקלתי את טענות הצדדים העדויות והראיות שהוגשו מצאתי לקבל את התביעה כפי שיפורט להלן.

ואלו נימוקיי :

63. סעיף 3 (ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט - 1969 (החל על הבית) קובע:

"בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי ביצעו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון".

משמע, חוק המקרקעין מטיל חובה על בעל דירה לתקן כל ליקוי בדירתו, המזיק או עלול להזיק לבעל דירה אחרת בבית.

הוראת הסעיף קובעת אחריות מוחלטת של בעל דירה כלפי זולתו, בעל דירה אחרת בבית, ללא כל קשר ל"אשמו" או להתנהגותו.

64. לנוכח האמור לעיל, נדרשים התובעים להוכיח כי בדירת התובעים קיימים ליקויים הטעונים תיקון אשר בעטיים עלול להיגרם נזק לדירתם.

65. אבחן אפוא את עובדות המקרה שבפניי.

מחוות דעתו של המומחה אינג' צבי רון מיום 1.1.18 עולים הממצאים הבאים ביחס לדירת התובעים:

"במהלך ביקורי אותרו סימני נפיחויות וקילופי טיח וצבע במוקדים שונים בדירת התובעים ובין היתר תקרת המטבח, תקרת חדר המגורים, תקרת חדר הרחצה והשירותים, תקרת חדרי השינה וקיר חדר השינה הצפוני".

נזקים אלו תועדו בצילומים המופיעים בעמודים 7,8,9 לחוות הדעת.

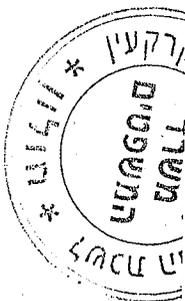
כמו כן מציין המומחה כי :

"נצפו נזילות מים פעילות בתקרת המטבח, חדר השינה הצפוני וחדר הרחצה".

לאור ממצאים אלו שוכנעתי כי בדירת התובעים קיימים נזקי רטיבות **בפועל**. אציין כי גם מחוות הדעת המשלימה של המומחה (שהיא כאמור חוות דעת מאוחרת יותר) עולה כי בדירת התובעים קיימים סימני רטיבות **חריגה** בתקרת המטבח ובחדר השינה (סימנים אשר נמדדו באמצעות מכשור מתאים).

נזקי הרטיבות שתועדו מהווים פגיעה בדירת התובעים.

66. נותר כעת לבחון האם נכון למועד הגשת התביעה בדירת התובעים היו קיימים ליקויים אשר אי תיקונם עלול היה לגרום לנזקי הרטיבות דלעיל בדירת התובעים.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

בעניין זה, תיאר המומחה בחוות דעתו את ממצאי ביקורו בדירת הנתבעים באופן הבא:

"במהלך ביקורי דירת הנתבעים מצויה בשלבי שיפוץ במסגרת היתר הבנייה הנדון. במהלך ביקורי כלל פתחי הבית (כלל חלונות דירת הנתבעים וויטרינות היציאה למרפסות הדירה טרם נאטמו, באמצעות קירוי זמני כמקובל בעת ביצוע עבודות בנייה במהלך עונת הגשמים, ובאופן המאפשר חדירת מים לדירת הנתבעים וממנה לדירת התובעים).

במהלך ביקורי טרם בוצע איטום החדרים הרטובים בדירת הנתבעים (בשני מפלסי הדירה).

במהלך ביקורי נראה כי מרפסת חדר המגורים מלאה בפסולת בנייה לצד חומרי בנייה רבים באופן המונע ביצוע בדיקת הצפה.

יוער כי לאור הממצאים השונים אשר נצפו במהלך ביקורי, בהסכמת מומחה הנתבעים, מהנדס אברהם חזי, בדבר כשל באיתור המרפסת הנדונה ובהעדר הצורך בביצוע בדיקת הצפה, והכשלים הוויזואליים השונים שנצפו והעדר מערכת איטום תקינה התייתר הצורך בביצוע הבדיקה האמורה.

כמו כן במהלך ביקורי נצפו ממצאים וויזואליים זהים והעדר מערכת איטום תקינה אף במרפסת הגג. בנוסף, במהלך ביקורי נראה כי חדר היציאה לגג אשר בוצעה בשיטת בנייה קלה כאמור, בוצע ע"ג תשתית הבטון באופן ישיר וללא פרט איטום מקובל. (ההדגשות הוספו על ידי - דק"ב).

67. במענה לשאלה מהו הגורם או הגורמים לרטיבות בדירת התובעים, השיב המומחה בעמוד 21 לחוות דעתו דלעיל כך:

"בהתאם לממצאים אשר נצפו במהלך ביקורי ניתן לומר כי סימני הרטיבות, הנפיחויות וקילופי הטיח והצבע בדירת התובעים, הינם בסבירות גבוהה פועל יוצא מחלחול מי הגשמים מבעד לרצפת דירת הנתבעים כתוצאה מהעדר איטום פתחי החלונות וויטרינות דירת הנתבעים וחדירת מי הגשמים מחלל הדירה, בניגוד לדרישות תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970. כמו כן סימני הרטיבות השונים בדירת התובעים הינם אף פועל יוצא מהעדר איטום תקין של מרפסת דירת הנתבעים וחדרים רטובים, בניגוד לדרישות תקנות התכנון והבניה.

בהתאם לממצאים אשר נמצאו במהלך ביקורי ניתן לייחס תרומה שולית לסימני הסדיקה השונים אשר נצפו במהלך ביקורי בקירות מעטפת דירת התובעים. בהתאם לממצאים אשר נצפו במהלך ביקורי, ניתן לומר בסבירות גבוהה כי סימני הסדיקה הנצפים הינם פועל יוצא מכשלים יסודיים במפגש החומרים וסיתות שר בוצע לצורך התקנת מערכת האבטחה אשר באחריות התובע".

68. בחוות דעתו המשלימה של המומחה פורטו הממצאים הבאים:
בדירת התובעים התגלו סימני רטיבות חריגה בתקרת המטבח ובחדר השינה, אשר נמדדו באמצעות פרוטימטר מכויל בשיעור של 80% עד 100%. ואילו בדירת הנתבעים נתגלו הממצאים הבאים:

- א. במרפסת המרוצפת ניכר פתח ניקוז לקוי.
- ב. חדר רחצה ושירותים מרוצפים מבלי שהותקנו כלים סניטריים.
- ג. נסגרו פתחי חלונות וויטרינות.



מס' תיק: 4/420/2017



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

לנוכח ממצאים אלו בצירוף הממצאים הנלמדים מחוות הדעת המשלימה שוכנעתי כי בדירת הנתבעים קיימים ליקויים העלולים לפגוע בדירת התובעים, ולא זו בלבד שהם עלולים היו לפגוע אלא שהם אף גרמו לפגיעות (נזקים) בפועל.

69. לא מצאתי להסתמך על חוות דעתו של המומחה מטעם הנתבעים - אברהם חזי (מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין) מיום 2.3.18.

בעניינים הנוגעים לתביעה זו אני מעדיפה את חוות דעתו של המומחה מטעמי.

להלן נימוקיי לכך:

ראשית, חוות דעתו של מומחה הנתבעים היא מיום 2.3.18, בעוד שחוות הדעת המשלימה של המומחה (מטעמי) היא מחודש מאי 2018, דהיינו: חוות הדעת של המומחה היא מאוחרת ועדכנית יותר מזו של מומחה הנתבעים.

70. זאת ואף זאת, המומחה מטעם הנתבעים הצהיר בחוות דעתו: **"אולם לאחר ביצוע העבודות המפורטות לעיל בדירת הנתבעים. ניתן לקבוע כי גם בהתאם לחוות הדעת של המומחה מטעם המפקחת, לא יכול להיות שום מקור רטיבות או נזילה בדירת התובעים שמקורו בדירת הנתבעים"** (ראו עמ' 5 לחוות הדעת סעיף 5.5.3).

ללמדנו שבדירת הנתבעים נעשו בין מועד הגשת התביעה (12/17) לבין מועד מתן חוות דעת מומחה הנתבעים (3/18) עבודות לאיטום דירת הנתבעים. לא זו אף זו - מתברר כי גם לאחר פרק זמן נוסף במהלכו התאפשר לנתבעים לסלק הליקויים - הודה ב"כ הנתבעים כי בבדיקת הצפה שבוצעה בידי הנתבעים בחודש יוני 2018 **התגלתה נזילה ממרפסת דירת הנתבעים** (ראו עמ' 17 לפרוטוקול הדיון מיום 17.6.18 שורה 18) ללמדנו כי קביעתו הנחרצת של מומחה הנתבעים לפיה לאחר ביצוע התיקונים לא יהיה עוד ליקוי בדירת הנתבעים **נשללה בפועל**. מומחה הנתבעים לא צירף לחוות דעתו את תוצאות בדיקת ההצפה הנזכרת בסעיף 5.1.1 לחוות דעתו.

71. אציין כי לדעתי במועד הגשת התביעה ואף בסמוך להגשתה לא היתה דירת הנתבעים תקינה ואטומה כפי שהוצהר על ידם וכי הנתבעים נמנעו - במכוון - מביצוע בדיקת הצפה (ראו לעניין זה עמוד 26 לחוות הדעת של אברהם חזי, סעיף 5.1.3).

לטענת מומחה הנתבעים התנגדותו לביצוע בדיקת ההצפה במרפסת נבעה מכך שלא ידע בעת ביקור המומחה כי קיימת "שכבת איטום נוספת במרפסת". דהיינו: לו ידע הנ"ל את מצב הדברים "הנכון" (לפיו המרפסת אטומה) היה מסכים להצעת המומחה (מטעמי) לביצוע בדיקה זו.

בעניין זה חשוב להביא כלשונם את דברי הנתבע בדיון שהתקיים בפני ביום 7.12.2017 (קרי: לפני מועד מתן חוות דעת מומחה הנתבעים) כי: **"היום אני טוען שהרצפה שלי אטומה. הגג העליון אטום לחלוטין. הוא מקרה את הדירה שלי. עכשיו אני בשלבי ריצוף לא עשיתי בדיקת הצפה. בין התוספת שהוא עשה לבין הדירה הקיימת יש הפרשי גובה. אני יצקתי שם בטון כדי שמים לא יפגעו בחשמל"**



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

וגם להפריד את הדירה שלי כיום היא מבוטנת ואטומה. לא עשינו בדיקת הצפה יגיע הריצוף ונעשה איטום ובדיקה. המרפסת אטומה לגמרי. "

אין זה מתקבל על הדעת כי הנתבע 1 לא הביא לידיעת המומחה מטעמו את קיומה של שכבת איטום (לכאורה) במרפסת (איטום הנזכר בצורה מפורשת בכתב ההגנה של הנתבעים מיום 8.3.18).

בעניין זה ראוי אף לציין כי הנתבע 1 עצמו מתיימר להיות "מומחה" בתחום. ראו דברי הנתבע 1 (בתגובה להצעתי למנות מומחה מטעמי): **"אנחנו מתנגדים להצעה משום שאני עצמי מומחה מטעם משרד השיכון. אני אעשה כל מה שצריך, זה הבית שלי ואני מתכוון לגור בו. אני עוסק בזה כבר למעלה משלושים שנה. בניתי בתים לאנשים. אני לא רוצה מומחה חיצוני מטעם המפקחות."**

היעלה על הדעת כי אותו הנתבע 1 לא עדכן את המומחה מטעמו כי קיימת שכבת איטום מקום שמדובר בנושא רלבנטי וקרדינלי בהליך זה?

יתרה מכך, הכיצד זה לא בחן מומחה הנתבעים היטב את המרפסת הרלבנטית בעצמו ואיתר את "קיומה של שכבת האיטום" המייתרת את הבדיקה.

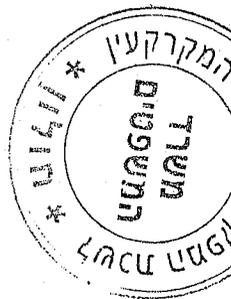
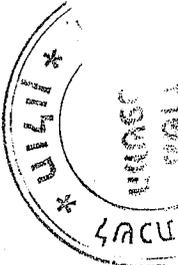
העדר בדיקה מצדו מלמד על כשל מקצועי ועל כן כאמור מצאתי להעדיף את חוות דעתו של המומחה (כפי שהוגדר לעיל). בשים לב לאמור לעיל, אני סבורה כי הנתבעים נמנעו במכוון מקיום בדיקת ההצפה משום שחששו כי "האיטום הקיים" ייכשל בבדיקה זו (כפי שהוא אכן כשל וזאת גם לאחר ביצוע שכבת איטום נוספת על ידם).

72. אני סבורה כי הנתבעים ביקשו להימנע מביצוע בדיקת הצפה על ידי המומחה מטעמי בעת ביקורו הראשון בדירתם, משום שהם חששו מתוצאותיה וכי הנימוק בדבר "קיום שכבת איטום" בלתי ידועה ניתן בדיעבד מתוך תקווה כי המרפסת הרלבנטית תצלח בדיקת הצפה לאחר ביצוע עבודות, אלא, שלמרבה הצער הנתבע סירב לאפשר ביצוע העבודות והבדיקות תחת פיקוח המומחה מטעמי והתוצאה הסופית היא כי גם כיום (כמעט שנה לאחר פתיחת התביעה) עדיין קיימים בדירתו ליקויים הגורמים נזק בפועל לדירת התובעים.

73. יוטעם כי בהחלטתי מיום 11.3.18 הוריתי למומחה מטעמי לבחון את העבודות שנעשו עד לאותו שלב בדירת הנתבעים. מחוות הדעת המשלימה עולה כי עדיין קיימים ליקוי (ניקוז לקוי).

דהיינו גם לאחר חוות דעת המומחה מטעם הנתבעים (שניתנה בחודש מרץ 2018) התברר כי קיימים ליקויים שנצפו באופן ויזואלי בדירת הנתבעים.

74. המומחה מציין בחוות דעתו המשלימה כי מאחר ולא זומן לבצע פיקוח על העבודות שנעשו, אין באפשרותו לקבוע כי עבודות האיטום שבוצעו על ידי הנתבעים תקינות. יוטעם כי הנתבעים לא המציאו בדיקות מעבדה לעניין תקינות האיטום במרפסת ובחדרי הרחצה, הן מבחינה חזותית והן מבדיקת הצפה.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

על הימנעות מהבאת ראיות קבע ביהמ"ש העליון בשורה של פס"ד כי:

"כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נימנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה." ראו ע"א 548/78 שרון נ. לוי פד ל"ה (1) 736 בעמ' 760, ע"א 2275/90 לימה נ. רוזנברג פ"ד מז (2) 606

75. אני סבורה כי האמור בחוות דעת מומחה הנתבעים **נשלל בפועל** עת התגלו סימני רטיבות בדירת הנתבעים בבדיקת הצפה. למעשה בבדיקת ההצפה מטעם הנתבעים לימדה כי עבודות האיטום שנעשו על ידם אינן תקינות, ולראייה הם עצמם פנו ללשכתי בבקשה מיום 15.7.18 למתן הוראות **לביצוע בדיקת הצפה מחודשת במרפסת הצפונית וזאת תחת פיקוחו של המומחה מטעמי**.

76. מצער הדבר כי רק בשלהי הליך זה ניאותרו הנתבעים להיעתר בפועל לסעד המבוקש בכתב התביעה ובבקשה ולבצע את הדרוש **בפיקוח המומחה מטעמי**. אני סבורה כי אלמלא סרבו הנתבעים למינויו של המומחה מלכתחילה, יכול והצורך בניהול ההליך כולו על כל ההוצאות הכרוכות בכך היה נחסך ואולי אף מתייתר.

77. משעמדו הנתבעים על ניהול הליך הכולל דיון הוכחות שבמסגרתו התברר כי חרף העבודות שנעשו על ידם (ללא פיקוח המומחה מטעמי - עקב התנגדותם) **עדיין** קיימים בדירתם ליקויים העלולים להחדיר - ואף החדירו בפועל - רטיבות לדירת התובעים - דין התביעה להתקבל בעניין תיקון הליקויים בדירת הנתבעים להתקבל במלואה.

78. אציין כי לדברי הנתבעים, הם ביצעו עבודות איטום בחדר הרחצה על גבי הצנרת שהותקנה. לא ברור על פי איזה תקן בוצעו עבודות אלו. לטעמי, על פי מבחן "השכל הישר" נראה כי נכון וראוי יותר לבצע איטום של החדרים הרטובים ומעליו לבצע צנרת ולא להפך.

גישה זו נתמכת גם בעדות המומחה (מטעמי) ראו עמוד 7 לפרוטוקול הדיון מיום 17/6/18 "קו המחשבה שלי זה שהאיטום הוא התחתון, ברגע שעשיתם אינסטלציה על גבי חוסר איטום אז צריך לעשות את האינסטלציה מחדש. אתה מבקש ממני לבדוק את האיטום לאחר שסיימתם הכל, כשהכל מרוצף, אז אני אמרתי שבית הדין יחליט. אני רק עושה את הבדיקות שהם מדמות את הבדיקה. תחזרו למצב אפס, מבחינתי, תעשו מחדש, תעשו פיקוח מתאים. כתב המהנדס שלכם שאין חשש לרטיבות שיכולה לחדור מלמעלה לדירה למטה אז שהוא ייקח את האחריות".



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

דוד שמש וקולטים

79. עיון במסמכי הבקשה להיתר אשר הוגשה על ידי הנתבעים מלמד כי לנתבעים הותר לבצע הרחבה של דירתם (כאשר אין מחלוקת כי גם התובעים הסכימו לביצועה). תכנית העבודות החתומה בידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה מלמדת כי על גג הרעפים המצוי מעל ההרחבה יותקנו קולטי שמש, הן של דיירי הדירה שבקומה א' והן של דירת קומת הקרקע (התובעים - דק"ב).

ניתן לראות עובדה זו בבירור בתוכנית הגג שבהיתר. זאת ועוד, בחתך ב'-ב' לתכנית ההיתר (הגרמושקה) מופיע דוד המונח בתוך קונסטרוקציית הגג המצויה בחלל גג הרעפים. בנסיבות אלו חובה על הנתבעים לאפשר התקנת הדוד והקולטים במקום כפי שנקבע בהיתר, וזאת על חשבונם. ועל כן אני מורה לנתבעים, יחד ולחוד, להתקין את דוד השמש והקולטים הרלוונטיים כפי שנקבע בהיתר הבנייה שניתן להם.

80. טענת הנתבעים לפיה קונסטרוקציית הגג שנבנתה על ידם לא תהא מסוגלת לשאת את משקל שני הדודים לא נתמכה בחוות דעת מתאימה. אציין כי המומחה מטעמי התייחס לנושא זה בעדותו ראו עמוד 10 לפרוטוקול הדיון מיום 17/6/18 שורות 8-18. וקבע כי ניתן להתקין דוד בגודל של 80 עד 100 ליטר בתוך החלל הרלוונטי, וכי יכול ויידרש חיזוקם של אגדים מסוימים וכן חלוקת עומסים מתאימה.

81. משביקשו הנתבעים לבצע הרחבה של דירתם ומשניתן אישור לביצוע הרחבה זו בתנאים לפי אותה תכנית, אין הנתבעים רשאים לחזור בהם או לתקן את התוכנית ללא אישור הרשויות המוסמכות.

82. אשר על כן, אני מורה לנתבעים להתקין את דוד התובעים וקולטיו בהתאם לתוכנית שהוצגה וזאת בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין. ככל שהתקנה בהתאם לתוכנית מחייבת חיזוקים וחלוקת עומס מתאימה, יעשה הדבר על חשבון הנתבעים בלבד וזאת לאלתר.

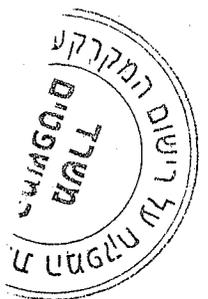
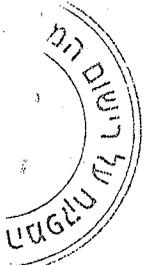
ד. סיכום

83. אשר על כן, מצאתי לקבל את התביעה.

84. על הנתבעים, יחד ולחוד, לתקן את כל הליקויים בדירתם הגורמים לנזילת מים לדירת התובעים בהתאם לחוות הדעת של המומחה אינג' צבי רון על חשבונם וזאת בתוך 45 יום מיום קבלת פסק הדין.

85. מאחר שהנתבעים ביצעו עבודות בדירתם, ומאחר והמבחן הקובע לדידי לתקינות פעולותיהם הוא "מבחן התוצאה", ומאחר ודירת הנתבעים כשלה במבחן זה (למצער בכל הנוגע למרפסת הצפונית של דירתם), אני מורה לנתבעים, יחד ולחוד, לבצע את העבודות תחת פיקוחו של המומחה (מטעמי). עלויות הפיקוח יחולו על הנתבעים (יחד ולחוד) בלבד וישולמו על ידם ישירות למומחה.

86. רק אישור בכתב מאת המומחה כי מלוא העבודות והבדיקות עליהן הורה בחוות דעתו בוצעו ונמצאו והבדיקות נמצאו תקינות יהווה ראיה לביצוע הוראות פסק דין זה.





מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 חולון

מס' תיק: 4/420/2017

מפקח על רישום מקרקעין
 בסמכות שופט בית משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

87. על הנתבעים, יחד ולחוד, להתקין דוד וקולטים שיחוברו לדירת התובעים בהתאם לתכנית הבניה שאושרה להם וזאת בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין. ככל שקונסטרוקציית הגג טעונה חיזוק וחלוקת עומסים לשם ביצוע הנ"ל ייעשה הדבר על ידי הנתבעים, יחד ולחוד, ועל חשבונם לאלתר.

88. לא מצאתי להיעתר לבקשת ב"כ התובעים לרישום הערת אזהרה או רישום הערה לפי סעיף 130 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969 לשם הבטחת ביצוע פסק הדין. אני סבורה כי בנסיבות העניין הסעד המתאים להבטחת ביצוע פסק הדין הוא הסעד הקבוע בתקנה 363 (ב) לתקנות סדר הדין אזרחי, התשמ"ד - 1984 ועל כן אני מורה על רישום עיקול כאמור על דירת הנתבעים הידועה כגוש 6017 חלקה 240 תת חלקה 12.

89. בקשה להסרת העיקול תיתמך באישור בכתב מאת המומחה כאמור בסעיף 86 לעיל ובאסמכתה בדבר תשלום הוצאות ההליך.

90. בנסיבות העניין ובשים לב לאסמכתאות שצורפו לסיכומי התובעים, ישלמו הנתבעים, יחד ולחוד, לתובעים (יחד) את הוצאות ההליך, הכוללות שכר טרחת עו"ד בסך כולל של 38,000 ₪.

91. הסכום הנ"ל ישולם בתוך 45 יום מיום קבלת פסק הדין בידי הנתבעים, שאם לא כן, יישא סכום זה הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מיום הגשת התביעה (4.12.17) ועד התשלום בפועל.

ניתן היום ד' כסלו, תשע"ט (12 נובמבר 2018) בחדר עותק יומצא לצדדים ולרשמת המקרקעין חולון.

