



מדינת ישראל

לשכת המפקחים על רישום מקרקעין  
בתל-אביב

משרד המשפטים  
אגף רישום והסדר מקרקעין

י"א כסלו תשע"ז  
11 דצמבר 2016

תיק: 532/16  
קבוע בפני כבי מפקחת בכירה מירה אריאלי

פקס' 072-2316333  
טל' 03-7764977

לכבוד  
עו"ד מוטי מרדכי דזנה ✓  
רח' דיזנגוף 93, תל אביב

פקס' 5322585  
טל' 6855344

עו"ד רותם ניר  
רח' ברקוביץ 4, תל אביב

שלום רב,

בענין: נגד בו עמי

רצ"ב, הננו מעבירים אליך עותק מהמסמך הבא (המסומן X):

(X) פסק דין.

מזכירות לשכת המפקחים על רישום מקרקעין  
תל-אביב



סמ 11.12.16



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/532/2016

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

התובעת

ת.ז. [REDACTED]  
 באמצעות ב"כ עו"ד מוטי מרדכי דזנה  
 מרח' דיזנגוף 93, תל אביב - יפו

נגד

הנתבעים

בן עמי יריב יהושע, ת.ז. 000820241  
 בן עמי שושנה, ת.ז. 000764522  
 באמצעות ב"כ עו"ד רוזנס ניר  
 מרח' ברקוביץ 4, תל אביב - יפו

**פסק דין**

הבית נשוא התביעה הינו הבית המשותף שברח' ידע עם ברמת גן.  
 הצדדים הינם בעלי דירות בבית.  
 דירת הנתבעים ממוקמת מעל דירת התובעים.

בכתב התביעה טענה התובעת כי בדירת הנתבעים קיימים פגמים הגורמים לנזילות מים ורטיבות בדירת התובעת, הנתבעים לא משתפים פעולה ולא מתקנים את הפגמים בדירתם. התובעת עתרה לחייב את הנתבעים לתקן הפגמים בדירתם. התובעת צירפה לכתב התביעה את חוות דעתו של המומחה ארתור וייס.

בישיבה שהתקיימה בתאריך 21.9.16 הודיע ב"כ הנתבעים כי לאחר שבוצעו תיקונים בדירת הנתבעים, הוא מסכים כי המומחה מטעם התובעת יבצע בדיקה חוזרת על מנת לקבוע האם נמשכת חדירת הרטיבות.

המומחה ארתור וייס קבע בחוות דעתו המשלימה מתאריך 27.11.16 כי נכון למועד הבדיקה, התקרות והקירות בדירת התובעת יבשים וניתן לבצע שיפוץ בדירה זו, לרבות תיקונים והחלפת ארונות שנפגעו.

המומחה קבע כי "שיפוץ צנרת הדלוחין בתדר הרחצה של דירת הנתבעים נעשה באופן שגוי שיוביל, קרוב לוודאי, לנוקי רטיבות חוזרים בדירת התובעת".

בהחלטתי מתאריך 27.11.16 קבעתי כי אם לא יגיעו הצדדים להבנה, יתקיים דיון במעמד ב"כ הצדדים בתאריך 11.12.16.

הנתבעים /או ב"כ כוחם לא התייצבו לדיון, למרות שקיבלו כדן את ההודעה על מועד הדיון. בתוקף הסמכות הנתונה לי עפ"י תקנות סדר הדין האזרחי תשמ"ד-1984, קיימתי את הדיון בהעדר הנתבעים.



מדינת ישראל  
 משרד המשפטים  
 תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/532/2016

תובעת בבירה על רישום מקרקעין  
 נכוחת שופט בית משפט שלום  
 פני סעיף 74 לחוק המקרקעין

ב"כ התובעת הודיע כי הוא מבקש שתיערך בדיקת הצפה, כמפורט בחוות דעת המומחה וייס צורפה לכתב התביעה, על מנת לבדוק האם אכן תוקנו כל הפגמים בדירת הנתבעים, לאור המפורט בחוות דעת המומחה.  
 ב"כ התובעת ביקש היתר לפיצול סעדים, באשר התובעת מבקשת לתבוע פיצויים בגין הנזקים שנגרמו לה בתביעה נפרדת.  
 אקדים ואציין כי למפקח על רישום מקרקעין אין סמכות לדון תביעה שעילתה פיצויים בגין נזקים.  
 אשר על כן, מתייטר הצורך לתת היתר לפיצול סעדים.

התביעה נגד הנתבעים מעוגנת בהוראות סעיף 3(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 (להלן התקנון המצוי) הקובע:  
 " בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון."  
 ההוראה בסעיף 3 לתקנון המצוי חד משמעית, לא מסויגת, המטילה חובה אבסולוטית של תיקון על בעל הדירה שאצלו נוצרה התקלה, "שאלת האשם אינה עולה כלל".

לאור ממצאי חוות דעת המומחה, אני קובעת כי על הנתבעים לבצע, לא יאוחר מתאריך 15.1.17, בדיקת הצפה תקינה בחדר הרחצה שבדירתם.  
 על ב"כ הנתבעים להודיע לב"כ התובעת על מועד בדיקת ההצפה ולאפשר להם /או למי מטעמם להיות נוכח בעת ביצוע הבדיקה.  
 היה ותתגלה חדירת רטיבות לדירת התובעת, יהיה על הנתבעים לבצע תיקונים בחדר הרחצה בהתאם למפורט בחוות הדעת המשלימה של המומחה ארתור וייס.  
 על הנתבעים יהיה לבצע את התיקונים תוך 30 יום מיום שהסתיימה בדיקת ההצפה.  
 על הנתבעים יהיה להעביר במקרה זה לב"כ התובעת פירוט מלא בכתב מהמבצע עבודות התיקון בצרוף תמונות.  
 יש להעביר את הפירוט תוך 7 ימים מיום סיום העבודות.

בכל הנוגע להוצאות הצדדים, לאחר שעיינתי בכתבי הטענות על נספחיהם, הגעתי לכלל מסקנה כי ללא הגשת התביעה לא הייתה התובעת זוכת לשיתוף פעולה מצד הנתבעים לאיתור מקור הנזקים הקשים בדירתה ולביצוע התיקונים הדרושים בדירת הנתבעים.

לכן אני מחייבת את הנתבעים ביחד ו/או לחוד, לשלם לתובעת החזר אגרת תביעה סכום של 650 ₪, החזר שכ"ט מומחה 2,340 ₪ ושכ"ט עו"ד סכום של 9,360 ₪. לא ישולמו סכומים אלה עד תאריך 10.1.17, יתווספו לסכומים המפורטים לעיל הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח לכל אחד מהצדדים העתק פסק הדין בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן בלשכתי בתאריך י"א כסלו תשע"ז, 11 בדצמבר 2016, בהעדר הצדדים

מירה ארזאלי  
 מפקחת בבירה על רישום מקרקעין

החוק מתאים למקור

הנמצא בתיק 532, 16

