



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

מפקח על רישוי: מקרקעין
בסמכות שופט רישוי: גושפט שלום
לפי סעיף 74 לחו: המקרקעין

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין ציפי
קוינט שילוני

טלמס אליהו, ת.ז. 054929633

תובע

באמצעות בייכ: עו"ד מוטי-מרדכי דזנה
המסגר 42, תל אביב-יפו

נגד

1 שמעוני ויקי, ת.ז. 024412975

נתבעים

2 שמעוני חיים ויקטור, ת.ז. 022670228

באמצעות בייכ: עו"ד שמעוני חיים ויקי
הגדוד העברי 10, אשקלון

פ ס ק - ד י ן

ענין: של התביעה – רטיבות הקיימת בדירתו של התובע, מקורה ואופן מניעתה.

השתלשלות העובדות:

- ענייננו בבית משותף ברחוב משה שרת 34 באשקלון הידוע כגוש 1934 חלקה 115 (להלן: "הבית המשותף"). לפי כתב התביעה, התובע הוא בעל זירה מספר 33 הנמצאת בקומה ה-8 בבית המשותף. הנתבעים הם בעלי זירת הפנטהאוז שמספרה 37 הנמצאת בקומה ה-9 מעל זירת התובע.
- בתובענה שהגיש התובע ביום 9.4.18 הוא קבל על רטיבות בכל חדרי זירתו שמקורה בכשלים בדירת הנתבעים. את טענתו תמך בתמונות ובחוות דעת מהנדס, מר מרדכי אדלר, שצורפו לכתב התביעה. על פי חוות הדעת מקור הרטיבות הוא בבעיות איטום הן בחדר הרחצה בדירת הנתבעים והן במרפסת זירת הנתבעים. מעבר לכך, נקבע בחוות הדעת כי יש לבצע בדיקות שונות כדי לאתר ליקויים נוספים. מחוות הדעת עוד עולה כי המהנדס מטעם התובע לא ביקר בדירת הנתבעים. בכתב התביעה דרש התובע כי תירשם הערת אזהרה לפי סעיף 128 ו-130 לחוק המקרקעין לפיה מתנהל תיק בפני המפקחת וחל איסור למכור דירת הנתבעים. בנוסף, דרש איתור הכשלים והנזילות בדירת הנתבעים ותיקונם. כן דרש מינוי מומחה שיאתר הנזילות ומינוי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

מפקח על רישון מקרקעין
בסמכות שופט וז' משפט שלום
לפי סעיף 74 לח' התקרקעין

- מפקח לביצוע העבודות. עוד התבקש פיצול סעדים כך שתוגש בעתיד תביעה כספית בגין נזקי הרטיבות.
3. ביום 12.6.18 הגישו הנתבעים כתב הגנה, במסגרתו הכחישו את טענות התובע וטענו כי פנייה שנערכה על ידם לבעלי מקצוע רבים הובילה למסקנה כי מקור הרטיבות הקיימת בדירת התובע אינו מדירת הנתבעים, אלא ממערכת החימום הסולארית בגג תבנין השייכת לכל בעלי הדירות המשותף. משכך, דרשו הנתבעים לדחות את התובענה שבכותרת ולחייב את התובע בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כחוק.
4. ביום 14.6.18 ובעקבות בקשת הנתבעים לדחיית מועד הדיון ניתנה על ידי החלטה במסגרתה התבקשו הצדדים להודיע האם מסכימים הם למינוי מומחה מטעם המפקח כדי לבחון מזהו מקור הרטיבות תוך שהצדדים נושאים באופן שווה בעלות שכר טרחתו, דבר שייתר את הדיון שהיה קבוע ליום 20.6.18. ביום 17.6.18 הודיעו הצדדים על הסכמתם להצעתו זו. לפיכך, ביום 18.6.18, ניתנה על ידי החלטה במסגרתה מיניתי בהסכמת הצדדים את חברת אינפרטק טכנולוגיות מתקדמות בע"מ (להלן: "המומחה"), כמומחה מטעם המפקח לקבוע בחוות דעת כדלקמן:
- א. האם אכן קיימת רטיבות או סימני רטיבות בדירת התובע ובאילו מקומות;
 - ב. מהו המקור והסיבות לרטיבות או לסימני הרטיבות;
 - ג. הדרכים המומלצות על ידו לפתרון הבעיה, ככל שישנה;
 - ד. מהם התיקונים הדרושים בדירת הנתבעים ומהי עלותם וכן מתן העבודות הנדרשות בדירת התובע לצורך חשבת המצב לקדמתו ועלותן.
5. עוד נקבע בהחלטתי מיום 18.6.18 כי:
- "לאור ההחלטה בדבר מינוי מומחה מתייתר הצורך בקיום הדיון הקבוע ליום 20.6.18 והוא מתבטל".
6. ביום 16.12.18 ולאחר שניתנה חוות דעת המומחה, הגיש התובע בקשה למתן פסק דין על בסיס חומר הראיות בתיק תוך שהוא מציע לנתבעים מתווה כדלקמן: 1. ביצוע עבודות לפי חוות דעת המומחה מטעמי. 2. מינוי מומחה כמפקח על העבודות בדירת הנתבעים. 3. תשלום הוצאות הכולל: חקירה ואיתור, דואר ובולים, חוות דעת הנדסית, שכר טרחת עורך הדין מטעם התובע, אגרות תביעה והכל בסך של 12,096.5 ש"ח. בתגובה שחוגשה על ידי הנתבעים ביום 23.12.18 נטען כי עיקר הכשלים המופיעים בחוות הדעת הם במעטפת הבניין ולא בדירתם. במסגרת תגובתם הביעו רצון לתקן את כל הדרוש בדירתם אך טענו כי ניתן לעשות זאת רק בתום החורף. כן דרשו חקירת המומחה. ביום 28.12.18 איפשרתי לנתבעים להגיש שאלות הבהרה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

מפקח על רישון: מקרקעין
בסמכות שופט וניו משפט שלום
למי סעיף 74 לחוק המקרקעין

למומחה תוך ציינתי כי על הנתבעים לקחת בחשבון שחקירת המומחה כרוכה בעלויות נכבדות.

מסקנות המומחה:

7. ביום 12.11.18 התקבלה חוות דעת מטעם המומחה שניתנה לאחר שלושה ביקורים שערך המומחה בבית המשותף: ביום 17.7.18, ביום 21.10.18 וביום 24.10.18, ובה נקבע כדלקמן:

"ביקור בתאריך 17.07.18

מטרת הביקור: לבחון את מהות הכשלים הגורמים לחלחול רטיבות בדירת התובע בהתאמה להנחיות כב' בית המשפט.

- 1.6.1 חזית מערבית – איטום לקוי בקיר חזית ובספי החלונות.
- 1.6.2 חזית מערבית – סדקים בקירות החזית המהווים נקודת תורפה לחדירות רטיבות וכן זוהו סימני רטיבות בתקרה.

דירה תחתונה, התובעים: אליהו טלואס

- 1.6.4 כניסה לדירה - זוהו סימני רטיבות בתקרה, התקלפות הצבע והתנפחות הטיח בזמן ביקורנו נמצא יבש.
- 1.6.5 מבואה - זוהו סימני רטיבות בקיר ובתקרה בזמן ביקורנו נראה במגמת ייבוש.
- 1.6.7 מבואה-מסדרון - זוהו סימני רטיבות במפגשי קיר תקרה.
- 1.6.8 חדר - זוהתה חדירות רטיבות בקיר במפגשי קיר תקרה. ניתן לזהות כי קיימת רטיבות פעילה.
- 1.6.9 חדר - זוהו סימני לחות בקיר במגמת ייבוש. ככל הנראה הבעיה מותקשרת לקיר חזית. זוהו סימני רטיבות בקיר ובמפגשי קיר רצפה.
- 1.6.10 חזית המרפסת ביציאה מהחדר - זוהתה חדירות רטיבות בקיר, וכן זליגת מים פעילה המגיעה מהמפלס שמעל.
- 1.6.11 חדר רחצה - זוהתה רטיבות בקיר ומפגשי קיר תקרה, בהיקף החלון.
- 1.6.12 חדר בצד הצפון מערבי - זוהתה רטיבות בקיר ובתקרה. דבר המעיד על רטיבות פעילה במפלס בקומה שמעל.
- 1.6.13 חזית - איטום לקוי בקירות החזית מעבר לחיפוי הפסיפס.
- 1.6.14 סלון - זוהתה רטיבות בתקרה.



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

מפקח על רישו: מקרקעין
 בסמכות שופט וינו משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחו: המקרקעין

- דירה עליונה, הנתבעים: ויקי וחיים ויקטור שמעוני (הממוקמת מעל דירת התובע)
- 1.6.16 בשעת ביצוע צילום פנים צנרת בשילוב סיב אופטי
- 1.6.17 חדר רחצה – איטום לקוי במפגשי קיר רצפה וברצפת המקלחון, הגורם לחלחול רטיבות ברצפה ובהמשך לתקרת דירת התובע.
- 1.6.18 חדר רחצה - איטום לקוי במפגשי קיר רצפה וברצפה הגורם לחלחול רטיבות ברצפה ובהמשך לתקרת דירת התובע.
- 1.6.19 חדר רחצה - מראה כללי הבדיקות שבוצעו למערכת הדלוחין באמצעות מצלמת סיב אופטי ובלון מתנפח.
- 1.6.20 חדר רחצה - בוצעה בדיקת הצפה יזומה לרצפת המקלחון, ניתן לזהות בבירור כי המים חלחלו מעבר למקלחון (נזילה כתוצאה מהצפת הרצפה) דבר המעיד על חוסר איטום מתאים.
- 1.6.21 חדר רחצה - בוצעו בדיקות לחץ לצנרות מים חמים וקרים, נמצאו תקינות. ראוי להדגיש כי הבדיקה הנ"ל בוצעה ללא החזרת של לחץ מים למערכת צנרת אספקת המים כמערכת במעגל סגור. דהיינו: בדיקה זו נעשתה באופן של בדיקת לחץ סטטי (מצב קיים) שעון המדד מתחבר במקומו של ראש מאחו היד במקלחון באינטרפוף, מתבצע מילוי מים לבדיקת שעון הלחץ תוך כדי סגירת שעון המים הראשי. במידה והמחוג בשעון אינו זז או יורד כלפי מטה, דומה על פי רוב שלא קיימת דליפה כלשהי.
- 1.6.22 חדר רחצה – בשעת ביצוע בדיקת הצפה לצנרת ניקוז, דלוחין, בסמוך לאזור הארונית, נצפתה ירידת מים בקופסת הביקורת (ניתן להיווכח על ידי כך שהברוז הצהוב שוקע). דבר הגורם לחלחול רטיבות כפי שמתבטא בקירות דירת התובע (בחדר הרחצה ובקיר המרפסת).
- 1.6.23 חדר רחצה – איטום לקוי במפגשי קיר רצפה וברצפה.
- 1.6.24 חדר רחצה – זוהתה רטיבות במפגשי קיר רצפה וברצפה, כתוצאה מחוסר איטום מתאים ברצפת המקלחון. כמו כן, איטום לקוי בסף דלת מעבר, "חיץ אטימה לקוי".
- 1.6.25 מסדרון - זוהתה רטיבות במפגשי קיר רצפה וברצפה.
- 1.6.27 חדר תקשורת = זוהתה רטיבות בקיר וברצפה ומפגשי קיר רצפה כתוצאה מחוסר איטום מתאים בחדר הרחצה (במקלחון).
- 1.6.28 מרפסת צמודה לחדר הורים – איטום לקוי ברצפה ובסף דלת מעבר, "חיץ אטימה לקוי".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

מפקח על רישון: מקרקעין
בסמכות שופט ז'ור: משפט שלום
לפי סעיף 74 לחו: המקרקעין

- 1.6.29 מרפסת - מראה כללי של המרפסת. כפי שניתן לזהות המרפסת עמוסה בחפצים ולא ניתן לבצע בדיקת הצפה ללא פינוי רצפת המרפסת. (במאמר מוסגר אציין כי מיקום בלוני הגז אינו בטיחותי ומהווה סיכנה).
- 1.6.30 מרפסת - איטום לקוי בקיר ובחיקף חדירת הצנרות. יש לציין כי בשעת ירידת ממטרים האזורים הנ"ל מהווים נקודת תורפה לחלחול וחדירת רטיבות.
- 1.6.31 מרפסת - איטום לקוי בקירות הפנימיים ובמעקה.
- 1.6.32 מרפסת - איטום לקוי במפגשי קיר רצפה.
- 1.6.33 מרפסת - איטום לקוי בקירות הפנימיים ובמעקה.
- 1.6.34 מרפסת - איטום לקוי ברצפה.
- 1.6.35 מרפסת - ע"מ לבחון את מערכות האיטום במרפסת, יש לבצע בדיקת הצפה/המסרה ולפנות את החפצים המונחים על רצפת המרפסת.
- 1.6.36 חדר הורים (בניה קלה שבוצעה על רצפת המרפסת) - איטום לקוי ברצפה ובסף דלת יציאה למרפסת, חייץ אטימה לקוי.
- 1.6.38 חדר הורים - זוהתה רטיבות ברצפה כתוצאה מחוסר איטום מתאים בחלל המרפסת (יחידת ההורים שנבנתה על המרפסת אינה אטומה כהלכה).
- 1.6.40 סלון - זוהו סימנים בקיר המעידים על רטיבות שהייתה בעבר. ייתכן וחדירות המים נבעו בעבר מגג עליון, כתוצאה מזליפה במערכת הסולארית (למען גילוי נאות נאמר ע"י הדייר המתגורר).
- 1.6.41 חזית - איטום לקוי בקירות החזית וספי החלונות.

ביקור מתאריך 21.10.18 (בוצע ע"י מר חזי יזי)

מטרת הביקור: ביצוע בדיקת הצפה יזומה ברצפת המרפסת בהתאם להנחיית המומחה.

דירה עליונה, הנתבעים - דירה מס' 37

דירה הממוקמת מעל דירת התובע.

1.6.43 מרפסת - בשעת יצירת מחסום ברצפה לאור מגבלת השימועים ברצפה. (ראוי להדגיש כי במעמד הבדיקה רצפת המרפסת לא פונתה לחלוטין כפי שנתבקשו).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

מפקח על רישון: מקרקעין
בסמכות שופט זמן: משפט שלום
לפי סעיף 74 לחו: המקרקעין

דירה תחתונה, דירת הנתבעים – דירה מספר 33

- 1.6.44 יציאה למרפסת מחדר שינה צפון מערב – ניתן לזהות רטיבות קיימת בדופן הקיר. כמו כן, נראו סימני עובש וירוקת המעידים על רטיבות פעילה לאורך זמן.
- 1.6.45 יציאה למרפסת מחדר שינה צפון מערב – זוהו סימני רטיבות בתקרה.
- 1.6.46 חדר שינה הורים יציאה למרפסת – נמצא יבש בקיר ובתקרה.
- 1.6.47 חדר שינה הורים יציאה למרפסת – זוהו סימני רטיבות בתקרה ומפגשי קיר תקרה.
- 1.6.48 חדר רחצה הורים – נמצא יבש לפני ביצוע בדיקת הצפה.

דירה עליונה, דירת הנתבעים דירה מס' 37

- 1.6.50 מרפסת - זוהתה חדירת רטיבות בקיר, לאור הזרמות מים שבוצעו על ידנו באופן יזום בחדר הרחצה, דבר המעיד על כשלים במערכת הדלוחין והאיטום בחדר הרחצה.

ביקור בתאריך 24.10.18

מטרת הביקור: לוודא האם קיימת חדירת רטיבות כתוצאה מבדיקת ההצפה היזומה שבוצעה על ידינו בדירת הנתבעים, לאחר כ-72 שעות מתחילת בדיקת ההצפה ברצפת המרפסת, ובהתאמה לתקן 1476 חלק 1.

דירה עליונה, דירת הנתבעים – דירה מס' 37

- 1.6.51 מרפסת - נקז אינו תקין, הגורם למים כלואים מתחת לריצוף, אשר אינו פועל בשיטת הנקז הכפול, וכן, קופסת הניקוז אינה תקינה.
- 1.6.52 מרפסת – איטום לקוי בקירות הפנימיים בהיקף המרפסת וספי החלונות.
- 1.6.53 קיר חזית – איטום לקוי בחזית ובמעקה העליון.
- 1.6.54 מרפסת - ניתן לזהות כי הבניה הקלה שהוקמה כיחידת הורים על רצפת המרפסת אינה בעלת איטום מתאים והינה מקור לחדירה וחלחול רטיבות.
- 1.6.55 חדר שינה הורים - זוהתה רטיבות במפגשי קיר תקרה, המגיעה מכיוון התוספת של חדר רחצה בדירה מעל.
- 1.6.57 יציאה מחדר שינה הורים למרפסת צפון מערב – הנזילה ממשיכה מכיוון חדר רחצה מעל (מדירת הנתבע).
- 1.6.58 חדר צפון מערבי – זוהתה חדירת רטיבות במפגשי קיר תקרה ובקיר לאחור הצפה שבוצעה למרפסת מעל באזור הניקוז.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

מפקח על רישון: מקרקעין
בסמכות שופט ומי: משפט שלום
לפי סעיף 74 לחון המקרקעין

2. מסקנות והמלצות לביצוע:

נקודה לתשומת לבכם: מוקדי הריבונות עלולים להוות סכנה למבנה וכן סכנה בריאותית, על כן יש לסלקם בדחיפות.

2.1 פירוט הכשלים – מניתוח הממצאים ומהביקורים שנערכו במקום, באמצעות סריקה תרמית, בדירת הצפה לרצפת המרפסת, בדירות פנים צנרת באמצעות מצלמת סיב אופטי, בדיקות הצפה לצנרת הניקוז ועל פי מיטב מומחיותי, הבנתי וניסיוני מקור/מוקד/פגמי הריבונות הינם בעקבות:

2.1.1 מרפסת ביציאה מהסלון- בצד המערבי בדירת הנתבעים:

- איטום לקוי מערכת ברצפה, כולל מתחת ליחידת ההורים שהוקמה על רצפת המרפסת בבניה קלה.
- איטום לקוי מערכת בקירות הפנימיים ובספי החלונות.
- נקז אינו תקין, אינו פועל בשיטת הנקז הכפול.
- איטום לקוי בסף דלת מעבר, "חיץ אטימה לקוי".

2.1.2 מרפסת ביציאה ליחידת הורים- בצד הצפון מערב בדירת הנתבעים:

- איטום לקוי מערכת ברצפה, כולל מתחת ליחידת ההורים שהוקמה על רצפת המרפסת בבניה קלה.
- איטום לקוי מערכת בקירות הפנימיים ובספי החלונות.
- נקז אינו תקין, אינו פועל בשיטת הנקז הכפול.
- איטום לקוי בסף דלת מעבר, "חיץ אטימה לקוי".

2.1.3 קירות חזית עליונים (מעל משקופי דלתות וחלונות) –

- קירות חזית עליונים, לאור מצב קירות החזית ניתן להסיק כי בשעת ירידת ממטרים קירות אלו סופגים לחות וחלחול וסיבות באזורים מסוימים לדירת התובע.

** יש להבהיר כי הבניין ממוקם בקו אווירי סמוך לים ועל כן יש להתאים את איטום קירות החזית לתנאי מזג האוויר הלחים באזור **

2.1.4 חדר רחצה בדירת הנתבעים –

- איטום לקוי מערכת ברצפה ובקירות חדר הרחצה.
- איטום לקוי בסף דלת המעבר וללא חגורת הפרדה. "חיץ אטימה לקוי".



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

מפקח על רישון מקרקעין
 בסמכות שופט וז' משפט שלום
 לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

• בבדיקה שביצענו לצגרת הדלוחין ברצפת חדר הרחצה, אותר כשל בצינור הניקוז אשר בשעת ביצוע בדיקת הצפה יזומה, נצפתה ירידת מים.

2.2 המלצות לביצוע:

2.2.1 חדר רחצה - בדירת הנתבע

א. ביצוע איטום מערכתי ברצפת ובקירות חדר הרחצה. (ראה נספח).

2.2.2 מרפסת ביציאה מהחלון – בצד המערבי/ והצפון מערבי – דירת הנתבע

- א. ביצוע איטום מערכתי ברצפה, כולל מתחת ליחידת החורים שהוקמה על רצפת המרפסת בבניה קלה. (ראה נספח).
- ב. התקנת נקז מסוג "דלמר" או שווה ערך, הפועל בשיטת הנקז הכפול ומושך מים מגובה רצפת האיטום לצורך מניעת חלחול רטיבות והיקוות מים מתחת לאריחים (ראה נספח).
- ג. ביצוע חגורת הפרדה שתהווה חיץ אטימה בין האזור הרטוב ליבש בספי דלתות מעבר (ראה נספח).
- ד. ביצוע איטום מערכתי בקירות הפנימיים ובמעקה כולל בספי החלונות עד משקופי הדלתות והחלונות העליונים.

2.2.3 קירות חזית עליונים:

א. איטום מערכתי בקירות החזית מספי החלונות העליונים כלפי מעלה, ומספ הדלתות עד המשקוף העליון.

- קילוף הצבע והטיח עד כדי הגעה לבטון/בלוקים.
- שטיפת הקירות בלחץ גבוה על מנת להסיר את שאריות הבטון וניקיון המשטח.
- תיקוני סדקים ותפרים בקירות באמצעות חומרים ייעודיים המותאמים לתנאי רסס מלוח (בשל הקרבה לים).
- ביצוע טיח ייחודי המותאם לרסס מלוח, למשב רוח מערבית.
- ביצוע איטום בקירות חזית בשילוב חומרים על בסיס ביטוני/צמנטי, בהתאם להנחיות יועץ האיטום בשטח.
- גמר – ביצוע הצביעה בשילוב צבע גמיש.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

מפקח על רישון וזקרקעין
בסמכות שופט גיו. משפט שלום
לפי סעיף 74 לזו: והמקרקעין

2.2.4 במסגרת עבודות השיקום בדירת הנתבע, יש צורך לבצע תיקונים בתקרה

ובקירות עליונים:

- לאחר שיסתיימו עבודות התיקון הנדרשות במרפסת דירת הנתבעים ניתן יהיה להתחיל את התיקונים בתקרת דירת הנתבע באזורים שספגו לחות ורטיבות ברדיוס של בין 1.5 ל-2 מטר.
- קילוף הצבע והטיח שנפגע וספג אליו לחות ורטיבות מרובה.
- ביצוע תיקוני טיח מחדש באזורים שנפגעו בעזרת שפכטל מסוג "צלוטיט" או "פורפילה" והחלקה על ידי נייר לטש כהכנה לעבודות צבע.
- ייבוש התקרות והקירות בעזרת מפוחי אוויר/ייבשנים.
- ביצוע הצביעה מחדש באזורים שנפגעו בהתאמה ולגוון הקיים.

2.2.5 כללי:

- א. יש להיוועץ במומחה/יועץ לאיטום, אינסטלציה (לצורך התקנת נקזים ותיקון צנרת דלוחין ברצפת חדר הרחצה) בשיקום נזקי מים שאינו תלוי וממונה מטעם כבוד בית המשפט הנכבד ולצורך הוצאת מפרטי עבודה ופיקוח חיצוני על פי התקן והנהלים הנהוגים בישראל
 - ב. נדרש כי העבודות יבוצעו על ידי אנשי מקצוע בעלי ידע וניסיון במלאכה זו. יש צורך שאנשי המקצוע יהיו מוסמכים להתקנות על ידי רשות מוסמכת, המבצעים יינקטו את כל האמצעים הדרושים לצורך בטיחות בעבודה, לרבות בטיחות אש, חשמל ועבודה בגובה ותינתן בגמר העבודה תעודת אחריות.
 - ג. טרם ביצוע עבודות האיטום יש לבצע בדיקת תקינות של מערכת השופכי/דלוחין ע"י הצפה בעזרת פקקים מתנפחים.
 - ד. בגמר ביצוע עבודת האיטום – טרם עבודות הריצוף – יש לבצע בדיקת הצפה לפי תקן ישראלי 1476 חלק 1 ו-2 לצורך וידוא תקינות האיטום בניקוזים.
 - ה. ראוי לציין כי משך זמן הייבוש לאחר התיקונים עלול להימשך זמן רב. אי לכך ובהתאם לזאת, ייתכנו קילופים וכתמים על גבי הקירות/תקרות בזמן זה.
- 2.2.6 התמלצות לביצוע נערכו על פי דוח הממצאים בלבד, ואינן ערובה מוחלטת להצלחה. במהלך ביצוע העבודות ייתכן שיתגלו ליקויים נוספים (פלגמים נסתרים) שתיקונם יידרש. יהיה צורך בביצוע עבודות נוספות כגון שיקום המבנה, מבנה מסחרי (ריצוף, טיח, צבע וכו') בהתאם לקביעת בעלי המקצוע שייבצעו את העבודות. הממצאים בחוות דעתי נכונים לאותו היום בו בוצעה הבדיקה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

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

8. ביום 13.1.19 הגיש המומחה מטעמי את שאלות ההבהרה של הנתבעים בצירוף תשובתו כדלקמן:
1. מעיון בחוות הדעת עולה כי לפחות ב-2 מוקדים כמפורט בסעיף 1.6.40, בסעיף 1.6.4, בסעיף 1.6.5, ובסעיף 1.6.9 ציין כי זוהתה חדירה של מים בעבר במגמת התייבשות. האם סביר כי חדירת המים הינה כתוצאה מהנזילה הקשה אשר היתה על גג הבניין במשך כחצי שנה? אם לא, כיצד הגך מסביר את העובדה לפיה הריביות במגמת התייבשות?
- תשובה: ככל הנראה סימני הריביות מקורם מכשל/פגם בגג עליון מצנרת השייכת למערכת הסולארית.
2. האם ניתן להצביע על מקור רטיבות בכל אחת מהנקודות אשר נמצאו בהן רטיבות אצל התובע, בשים לב לעובדה לפיה מהדר'ח עולה כי מקור חדירת המים ו/או הריביות בדירת התובע נובע ממספר מוקדים?
- תשובה: ציין בחוות הדעת בסעיפים 2.1.1, 2.1.3, 2.2.2 ו-2.1.4 אודות הכשלים המשפיעים על דירת התובע, ייתכן גם כי הבעיה הייתה קיימת מגג עליון. יש להדגיש ולציין כי בשעת ביקורי נמצא במגמת ייבוש.
3. האם טיפול במוקדי הנזילה בדירת הנתבעים יגרום באופן וודאי להפסקת הריביות בכל המוקדים אצל דירת התובע? אם בחלקם, ציין מהם.
- תשובה: הטיפול במוקדי הנזילה בדירת הנתבעים להערכתי יביא להפסקת חלק ממוקדי הריביות, כמו כן יש לתת מענה לקירות חזית השייכים לרכוש המשותף.
4. כיצד אתה מסביר את הטענה לפיה קיימת חדירת מים ממרפסת הנתבעים עם העובדה לפיה הבדיקה נערכה בסוף תקיף, קרי בטרם ירדו גשמים.
- תשובה: במרפסת דירת הנתבעים קיים איטום לקוי מערכתי המהווה מקור לחדירת רטיבות בדירת התובעים, לראיה: בדיקת ההצפה שבוצעה גרמה לחלחול רטיבות, כך שהמרפסת אינה עומדת בדרישות תקן האיטום הנדרש.
5. האם ניתן לייחס ו/או לקבוע תיקף הנזק באחוזים ביחס לכל אחד ממוקדי חדירת הנוזלים לכאורה?
- תשובה: לא ניתן להעמיד את הכשלים על כף המאזניים, בגרף או באחוזים, יש לתת מענה למכלול הכשלים על מנת למגור את כל מוקדי הריביות."



מדינת ישראל
 משרד המשפטים
 באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

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

דיון והכרעה:

9. סעיף 3(ב) לתקנון המצוי המופיע בתוספת לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969 קובע כי: "בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון". לפיכך, מובן, כי בעל דירה בבית משותף, זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת למנוע רטיבות בדירתו, אשר מקורה בדירתו של בעל הדירה האחרת, ואף לחייבו לתקן את כל הדרוש תיקון לצורך כך.
10. עיון בחוות דעתו של המומחה, אשר הצדדים קיבלו אותה על עצמם כמכריעה בסכסוך ביניהם אשר הוצגה באריכות לעיל, מלמדנו כי מקור הנזילה מצוי הן בדירת הנתבעים - במרפסת וכן חדר הרחצה, והן ברכוש המשותף - בקירות החיצוניים- בנוסף, מן התשובות לשאלות ההבהרה שניתנו על ידי המומחה עולה, כי בדירת התובע קיימים מוקדי רטיבות שהתגיישו הנובעים ככל הנראה מנזילה שמקורה בגג הבית המשותף.
11. בנסיבות אלה מוטלת, אפוא, על הנתבעים האחריות לתקן את הכשלים בדירתם: ביצוע איטום מערכתי הן בחדר הרחצה בדירתם והן במרפסת דירתם כמפורט בסעיף 2.2.1 ו-2.2.2 לחוות הדעת: "2.1.1 מרפסת ביציאה מהסלון- בצד המערבי בדירת הנתבעים: איטום לקוי מערכתי ברצפה, כולל מתחת ליחידת ההורים שהוקמה על רצפת המרפסת בבניה קלה; איטום לקוי מערכתי בקירות הפנימיים ובספי החלונות; נקז אינו תקין, אינו פועל בשיטת הנקז הכפול; איטום לקוי בסף דלת מעבר, 'חיץ אטימה לקוי'.
- 2.1.2 מרפסת ביציאה ליחידת הורים- בצד הצפון מערב בדירת הנתבעים: איטום לקוי מערכתי ברצפה, כולל מתחת ליחידת ההורים שהוקמה על רצפת המרפסת בבניה קלה; איטום לקוי מערכתי בקירות הפנימיים ובספי החלונות; נקז אינו תקין, אינו פועל בשיטת הנקז הכפול; איטום לקוי בסף דלת מעבר, 'חיץ אטימה לקוי'."
12. באשר לליקויים בקירות החיצוניים על התובע לפנות לנציגות הבית המשותף. בעניין זה יצוין, כי טוב תעשה הנציגות אם תשתף פעולה ותמנע חליכים משפטיים נוספים.



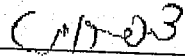
מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/49/2018

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

סוף דבר:

13. אני מקבלת את התביעה באופן חלקי בכל הנוגע לאחריות הנתבעים לרטיבות הנטענת בכתב התביעה.
 14. הנתבעים יבצעו את התיקונים הנדרשים בדירתם כפי שפורטו בעמוד 28 לתווך הדעת (איטום מערכתי בחדר הרחצה ובמרפסת) וזאת בתוך 90 ימים (פרק הזמן שנקצב על ידי הוא ארוך כדי שניתן יהיה לבצע התיקון בתום הגשמים). בתום ביצוע התיקונים יובא נציג חברת אינפרטק לביקור בדירת הנתבעים כדי לבחון האם האיטום בוצע כראוי. הנתבעים ישאו בעלות ביקור הנציג. בכתב התביעה לא דרש התובע תיקוני טיח וצבע בדירתו וביקש פיצול סעדים. אני נעתרת לבקשת התובע ומאפשרת פיצול זה ולא מכריעה בענין התיקונים בדירת התובע.
 15. הנתבעים ישיבו לתובע 60% מהסכום ששולם על ידו כשכ"ט המומחה בסך 653 ש"ח, כך שהנתבעים ישאו ב-40% בלבד משכר המומחה. בקביעה זו לקחתי בחשבון שחלק ניכר מן הכסלים על פי חוות הדעת נבע מן הרכוש המשותף.
 16. בנסיבות העניין ולאור תוצאת פסק הדין אני מחייבת את הנתבעים בהוצאות משפט לטובת התובעים בסך 3,500 ש"ח. זאת תוך שלקחתי בחשבון שגם כשלים ברכוש המשותף הוא חלק נכבד ממקורות הרטיבות בדירת התובע.
 17. הסכומים המפורטים לעיל ישולמו בתוך 30 יום, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק החל מיום פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.
- ניחן היום, 21.01.19, ט"ו שבט תשע"ט, בהעדר הצדדים.


ציפי קוהן-שילוני
מפקחת על רישום מקרקעין