



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

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

התובעים:

1. ~~.....~~
 2. ~~.....~~
- ע"י ב"כ עוה"ד מוטי דזנה
 מרח' דיזנגוף 93 תל אביב

- נ ג ד -

הנתבעים:

1. דב הרמן ת.ז. 52908290
 2. שרה הרמן ת.ז. 51657070
- ע"י ב"כ עוה"ד לאה שכטר ו/או אלחנן פיין
 מרח' צוקרמן 21 ת.ד. 44058 ת"א

פסק-דין

1. הצדדים בעלי דירות בבית המשותף יוני נתניהו 38 גבעת שמואל, מקרקעין הידועים כגוש 6392 חלקה 78 (להלן: הבית").

2. התובענה הוגשה למתן צו עשה המחייב את הנתבעים בוו הלשון:

- א. על הנתבע ומי מטעמו אסור להשתמש בברזי מים בחדר הרחצה (להלן- במקלחת) הראשית בדירה ו/או לגרוף מים לנקודת הביקורת עד לתיקון מלוא הצנרת ו/ או הניקוז - ביוב כמבוקש דלמטה ולפי חוות דעת מומחה.
- ב. על הנתבע לאתר כל נזילה באמצעות מכשירים תרמיים ולתקן באמצעות החלפת כל הצינורות והביוב בכל המקלחת- שירותים, הכל לפי חו"ד המצ"ב תוך זימון איש מקצוע במקובל על התובעים וכן לפעול לתיעוד הפעולות אשר יוגש בדו"ח לכבוד המפקחת.
- ג. על הנתבע לבצע בדיקת הצפה, תיקון קופסת הביקורת, להרים כל מצע הרצוף במקלחת / שירותים הראשית בדירתו ולהוציא החול המחזיק במים כלואים. לייבש את שכבת הבטון בעזרת תנורים ו/או מפוחים ולמלא בחול חדש.

וכן:

"....ליתן למבקשת כל סעד נוסף אותו תמצא לנכון ולצודק בנסיבות העניין וכן תחייב את הנתבע בהוצאות משפט ריאליות ומתאימות בתוספת שכ"ט עו"ד כחוק."





מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין

פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

3. הצדדים הוזמנו לדיון ביום 24.1.2016 ובמעמד הצדדים ניתנה ההחלטה הבאה:
1. הצדדים בעלי זירות בבית המשותף ברח' יוני נתניהו 38 גבעת שמואל, מקרקעין הידועים כחלקה 78 בגוש 6392 המדובר בתביעה לתיקון גורם הרטיבות הנטענת בדירת התובעים. 1-2-3-4
 2. הצדדים הסכימו למינויו של מומחה מטעמי אשר יבדוק את הגורם הרטיבות הנטענת, ככל שישנה בשלב הזה, ומליץ על הדרך הראויה לפתרון הבעיה. 5-6-7
 3. בהתאם לכך ובתוקף סמכותי על פי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי התשמ"ד-1984, וסעיפים 74 ו-75 לחוק המקרקעין התשכ"ט-1969, אני ממנה את המומחה מר שמואל רוזן – מאינפרטק ת.ד. 153 אלעד, טל' 03-9334436 - פקס' 03-9334427, נייד – 052-2222290. 8-9-10-11
 4. המומחה יבקר בבית המשותף ובדירות בנוכחות הצדדים או נציגיהם לאחר תיאום טלפוני של מועד הביקור. במסגרת ביקור זה יבצע בדיקה בדירת התובעים, בדירת הנתבעים וברכוש המשותף לאיתור גורמי הרטיבות הנטענת בדירת התובעים. 12-13-14-15
 5. המזכירות תמציא למומחה החלטה זו בפקסימיליה ביחד עם כתבי הטענות על מצורפיהם, ופרוטוקול הדיון וכן את מספרי הטלפון של הצדדים. 16-17
 6. המומחה יוכל להיעזר בצדדים לביור נתונים ועובדות לקראת מתן חוות-דעתו, והצדדים יהיו רשאים להגיש למומחה חוות-דעת קודמות המצויות בידם, תרשימים, תמונות, או כל מסמך אחר שלדעתם עשוי להיות רלבנטי. 18-19-20
 7. המומחה יגיש חוות דעתו (לאחר קבלת תשלום שכרו), בצירוף תרשימים ותמונות, ויוכל לעשות גם שימוש בתמונות שצולמו ע"י הצדדים, אם ימצא כי הללו תואמות את המצב בעת ביקורו במקום. חוות הדעת תוגש ללשכתי תוך 30 יום מעת המצאת החלטה זו, והעתקים ממנה יישלחו על ידו ישירות אל הצדדים. 21-22-23-24-25
 8. המים במקלחת העיקרית יופעלו טרם בדיקת המומחה. 26
 9. המומחה יתייחס בחוות-דעתו לשאלות הבאות: 27
 - א. האם אכן קיימת רטיבות פעילה או סימני רטיבות בדירת התובעים, ובאילו מקומות. 28-29
 - ב. מהו המקור והסיבות לרטיבות או לסימני הרטיבות בדירת התובעים, האם מתחום דירת הנתבעים או מרכוש משותף (פירוט הרכוש המשותף). 30-31-32
 - ג. מה טיב הפעולות שבוצעו עד כה, ככל שבוצעו על ידי הנתבעים. 33



מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין

פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

- ד. האם התקרה בדירת התובעים מצויה בשלבי יבוש שאינם מצריכים תיקון נוסף בדירת הנתבעים. 1
2
- ה. הדרכים המומלצות על ידו לפתרון הבעיה. 3
10. שכרו והוצאותיו של המומחה יתחלקו בשלב זה שווה בשווה בין שני הצדדים. 4
בגמר הדיון בתיק זה אקבע סופית על מי מן הצדדים לשאת בשכרו והוצאותיו של המומחה ובאיזה שיעור. 5
6
11. תינתן לצדדים שהות של 14 ימים מקבלת חוות הדעת למשלוח שאלות הבהרה. שאלות הבהרה יהיו ממוקדות, שאלות הכרחיות בלבד. ככל שמי מהצדדים יכביר בשאלות הבהרה יפסקו הוצאות בהתאם. 7
8
9
12. בפרק זמן זה ככל שחוות הדעת תצביע על קיומו של כשל ברכוש משותף יתקנו התובעים את התביעה ויצרפו את הנציגות כנתבעת בתיק. 10
11
13. בחלוף המועדים ולאור ממצאי חוות הדעת תינתן החלטה. 12
13
4. ביום 21.2.2016 הגיש המומחה את חוות דעתו לערכאה זו. חוות הדעת כללה ממצאים, מסקנות והמלצות לביצוע. 14
15
16
5. בחוות דעת המומחה אותרה רטיבות פעילה בדירת התובעים. לשם הנוחות יובאו מסקנות חוות דעת המומחה שמונה והמלצות לביצוע בלשונו של המומחה: 17
18
19
20

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
- איטום לקוי מערכתי ברצפה ובמפגשי קיר רצפה. - איטום לקוי בסף דלת מעבר. - איטום לקוי ברצפה ובהיקף קופסאות הביקורת. - איטום לקוי במפגש הקיר עם האמבטיה ובמפגשי קיר רצפה.	חדר רחצה דירת הנתבעת משפחת הרמן	2.1.1
- כפי שניתן להיווכח בצילומי חו"ד קיימת לחות ורטיבות בתקרה, בין השאר חלחול הרטיבות והיקוות המים פגעו כפי הנראה בצלעות הברזל / פרופילי המתכת, דבר הדורש שיקום.	תקרת חדר רחצה דירת התובעים משפחת מגדל	2.1.2
המלצות לביצוע		2.2
חדר רחצה דירת הנתבעת משפחת הרמן		2.2.1



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

א	<p>ביצוע איטום מערכתי ברצפה ובמפגשי קיר רצפה הכולל בתוכו:</p> <ul style="list-style-type: none"> • פירוק ופינוי האריחים, אמבטיה, אסלה וכו'. • הגעה לבטון הקונסטרוקטיבי/בלוקים ברצפה ובקירות. • ביצוע האיטום יעשה בהתאם למפרט טכני על פי התקן ב – 3-4 שכבות מריחה, כגון: ביטומסטיק או שווה ערך (1.5 ק"ג למ"ר בכל שכבה). • לאחר שיבוצעו שכבות המריחה יש לבצע בדיקת הצפה על פי תקן 1476 חלק 1 ו-2 למשך כ – 72 שעות. • יש לשים לב להקפדה יתרה בנוגע לסף דלת מעבר בשילוב חגורת הפרדה. • יש לשים לב בנוסף להקפדה יתרה בנוגע לאיטום בהיקף צינורות אספקת מים וצנרת ניקוז, לדוגמא: קופסאות הביקורת ברצפה.
2.2.2	<p align="center">תקרת חדר רחצה דירת התובעים משפחה</p>
א	<p>לאחר שיבוצעו התיקונים הנדרשים בחדר רחצה בדירת הנתבעים משפחת הרמן ניתן יהיה לגשת לביצוע השיקום בדירת התובעים – משפ' הכולל בתוכו:</p> <ul style="list-style-type: none"> • קילוף הצבע ושכבה קלה של הטיח, אשר ספג אליו לחות ורטיבות. • באזורים בתקרה בהם נראו סימני חלודה יש לחשוף את הברזל, כל זאת בכדי לבצע שיקום והסרת הקורוזיה שהצטברה עליו כתוצאה מהיקוות מים. • יש לבצע מריחה של חומר מסוג סיקה ארמטק 110 או שווה ערך, תערובת אפוקסי צמנט לשיקום, קישור והגנה על ברזל בבטונים. • החזרת המצב לקדמותו הכולל: - טיח בשילוב דבקים לחיזוק הבטון. - מריחת שפכטל בעזת צלוטיט או שווה ערך. - ביצוע צבע המותאם לחדרי רחצה אשר מונע היווצרות פטריות עובש, כגון: חברת "Benjamin moore" או שווה ערך.
2.2.3	<p align="right">כללי</p>
א	<p>יש להיוועץ במומחה לאיטום ושיקום נזקי מים לצורך הוצאת מפרטי עבודה ופיקוח עפ"י התקן.</p>
ב	<p>בגמר ביצוע עבודות האיטום יש לבצע בדיקות הרטבה והצפה לפי תקן ישראלי 1476 חלק 1 ו-2 לצורך וידוא תקינות האיטום והניקוזים.</p>



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

<p>בוצעו בדיקות לחץ לצנורות אספקת מים חמים וקרים, נמצאו תקינות בדירת הנתבעים משפחת הרמן. בוצעה בדיקת הצפה לקופסאות הביקורת ברצפה למערכת הדלוחין, נמצאו תקינות בדירת הנתבעים משפחת הרמן.</p>	<p align="center">ג</p>
<p>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.</p>	<p align="center">ד</p>
<p>ההמלצות לביצוע נערכו על פי דוח הממצאים בלבד, ואינן ערוכה מוחלטת להצלחה. במהלך ביצוע העבודות יתכן שיתגלו ליקויים נוספים (פגמים נסתרים) שתיקונם ידרש. 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.</p>	<p align="center">2.2.4</p>

6. בהתאם להחלטתי מיום 24.1.2016 הוגשו שאלות הבהרה למומחה וביום 4.5.2016 התקבלו תשובותיו של המומחה לשאלות ההבהרה.

7. לאחר קבלת תשובות לשאלות הבהרה הוגשה תגובת הנתבעים ובה נטען בתמצית, כי לאור העובדה שהנתבעים מתכוונים לבצע תיקונים רחבי היקף, הכרוכים בעלות כספית גבוה מצידם, הם מבקשים לאפשר למהנדס מטעמם לשוב ולבדוק את הגורם לרטיבות וכן את דירת התובעים.

8. ביום 7.6.2016 ניתנה החלטה לפיה-

" 1. ככלל, תקנה 130 (ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984 קובעת כי -

"מונה מומחה מטעם בית המשפט בהסכמת בעלי הדין, יראו הסכמה זו כהסדר דיוני הכולל את ההוראות המפורטות להלן, אלא אם כן קבע בית המשפט או הרשם אחרת:

(1) לא יוגשו חוות דעת מומחה מטעם בעלי הדין;

(2) יראו חוות דעת מומחה שהגישו בעלי הדין קודם למינוי המומחה מטעם בית המשפט, כאילו לא נתקבלו כראיה."

2. לא ניתן להיזקק איפוא לחוות הדעת מטעם המשיבים בשלב זה.

משרד המשפטים
 לשכת המפקחת על רישום המקרקעין



מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין

פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

3. הנתבעים הביעו הסכמה לביצוע תיקונים נרחבים לפיכך יודיעו בתוך 7 ימים האם הם מאמצים את המלצות חוות דעת המומחה שמונה אגב ביצוע אותם תיקונים. 1
4. לחלופין, בהעדר הסכמות יגישו התובעים את סיכומיהם בתוך 30 ימים וסיכומי הנתבעים יוגשו בתוך 30 ימים נוספים.. כתב תשובה יוגש בתוך 7 ימים. 2
3
4
5
6
7
9. בהתאם להחלטתי מיום 7.6.2016 ולאור הודעת הנתבעים מיום 15.6.2016 הגישו התובעים את סיכומיהם, בהם הם שבו על בקשתם ליתן צו לפיצול סעדים. התובעים טענו, כי מאחר והנתבעים אינם משתפים פעולה עם ממצאי המומחה שמונה הם מבקשים לנתק את אספקת המים מהשעון הראשי או לאטום את צינורות המים בחדר הרחצה באמצעות פקקים ולחייב את הנתבעים / או מי מהם לאסור על שימוש בברזי המים בחדר הרחצה עד לתיקון מלא של הצנרת /או הניקוז – ביוב והכל על פי חוות דעת המומחה שמונה. כמו כן, ביקשו התובעים להרים כל מצע ריצוף במקלחת / בשירותים הראשית בדירת הנתבעים, להוציא את החול המחזיק במים כלואים, לייבש את שכבת הבטון בעזרת תנורים /או מפוחים ולמלא בחול חדש בהתאם להמלצתו של המומחה שמונה. התובעים ציינו כי יש לחייב את הנתבעים בכל סעד נוסף אותו תמצא ערכאה זו ליתן בנסיבות העניין, וכן לחייבם בהוצאות משפט ריאליות ומתאימות בתוספת שכ"ט עו"ד כחוק. לעניין הרטיבות בדירתם נטען כי במסגרת תביעתם הוגשה חוות דעת מטעמם ואף צורפו דוחות של חברת הביטוח של הנתבעים אשר הצביעו על נזילה מדירת הנתבעים. בהקשר זה הוסיפו התובעים, כי הנתבעים אינם מתחזקים את הדירה באופן סביר וראוי ועל כן קיימות נזילות בלתי פוסקות מחדר הרחצה של המקלחת הראשית בדירה. בנוסף ציינו התובעים פנו מספר פעמים לנתבעים הן בפניות ישירות בעל פה והן בפניות בכתב, טרם הגשת התובענה, אלא שהנתבעים תיקנו את הנזילה באופן חובבני ע"י מריחת חומר במפגש קיר אמבטיה והתיקון האמיתי לא נעשה על ידם. בסיכומים התייחסו התובעים להתנהלות הנתבעים בהליך דכאן כגון, מועד הגשת כתב הגנה ללא צירוף חוות דעת מטעמם, בקשה לסילוק על הסף, תגובה לבקשה, הגשת ניירות מטעם הנתבעים לאחר מינוי חוות הדעת, משלוח שאלות הבהרה למומחה שמונה. בעניין הוצאות ההליך ציינו התובעים כי בהליך דנן הוגשו למעלה מ-8 בקשות ותגובות שלא לצורך, לאור התעקשות של הנתבעים ועל כן ביקשו לקחת בחשבון עניין זה. 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
10. ביום 27.7.2016 הגישו הנתבעים את סיכומיהם בהם נטען בתמצית, כי התובעים מתעלמים מבעיית הרטיבות שקיימת בדירתם בשל תעלת מיזוג האוויר המותקנת בדירתם כפי שעולה מחוות הדעת של המומחים מטעמם. מלבד זאת התובעים לא פירטו את הנזקים הנטענים על ידם / או הסעדים שבגינם מבוקש לפצל את 33
34
35
36



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

1 הסעדים. הנתבעים טענו כי בנסיבות המקרה דכאן אין כל מקום להורות על פיצול
2 סעדים שכן במסגרת הליך זה התבררו כל השאלות השנויות במחלוקת בנוגע
3 לרטיבות נשוא התובענה, כך שהיעתרות לבקשת התובעים תהווה גושפנקא להגשת
4 תביעות סרק. במסגרת זו הוספו הנתבעים כי דרישת התובעים לנתק את הנתבעים
5 מאספקת המים הינה דרישה מופרזת ומרחיקת לכת שכן, ממצאי חוות הדעת קבעו
6 שרטיבות הקיימת נמצאת בשלב ייבוש סופים כך שבפועל דרישה זו נועדה להתעמר
7 בנתבעים ולגרום להם סבל מיותר ללא תכלית. הנתבעים טוענים, כי התובעים
8 סירבו להעמיד את דירתם לבדיקת מומחה מטעמם ומנעו מהם את האפשרות לברר
9 את המחלוקת באופן יסודי ולהציג את הגנתם כראוי. לעניין ההוצאות ההליך טענו
10 הנתבעים כי ידם של התובעים היתה קלה בפרט שיכול והוצאות אלו יוטלו על
11 הנתבעים. לעניין תיקון הליקויים טענו הנתבעים כי הם פעלו באופן מידי לתיקון
12 הליקויים ונהגו מעל למצופה. כמו כן הבהירו הנתבעים כי הטענה שטיפול בליקויים
13 נעשה באופן חובבני אינו קשור כלל וכלל לנתבעים, שכן הנתבעים נעזרו בחברה
14 המתמחה בטיפול נקי צנרת תוך שהם סומכים עליה שתבצע את העבודה על הצד
15 הטוב ביותר. בהקשר זה ציינו הנתבעים כי ממצאי חוות הדעת המומחה שמונה
16 מהווים ראיה לטיב התיקון. לא רק זאת, הנתבעים טענו כי הם ניסו להתחקות אחר
17 שורש הבעיה תוך שהם נעזרים במומחים שונים ונושאים בעלויות כספיות שונות.
18 לעניין חוות הדעת שהוגשה מטעמם נטען כי בעקבות קבלת ממצאי חוות הדעת של
19 המומחה שמונה התעוררו שאלות כבדות משקל ואף התגלו סתירות ואי בהירות
20 בנוגע למקור הרטיבות ומידת הלחות. לעניין הסעד המבוקש על ידי התובעים נטען
21 כי הסעד איננו רלוונטי עוד, כיוון שהשימוש בחדר האמבטיה נעשה פעם בחודש עבור
22 אורחי הנתבעים וכי כל הבדיקות לרבות חוות הדעת של המומחה העלו שמדובר
23 בנוזקי רטיבות ישנים ודירת התובעים מצויה במגמת התייבשות. הנתבעים טענו כי
24 פנו מספר פעמים לחברת הביטוח לשם ביצוע התיקונים הנדרשים בדירתם אך לא
25 נמצאו כל ממצאים המעידים על נזילת מים פעילה. מלבד זאת הנתבעים הוסיפו כי
26 הם פנו גם למכון התקנים אשר קבע כי לא קיים מקור נזילה בדירתם ורמת
27 הלוחות נמוכה מהתקן. בסיפא לסיכומי הנתבעים ציינו הנתבעים כי הם ביצעו
28 עבודות איטום נרחבות ועל כן הם מבקשים לבחון תחילה האם התיקון הנרחב
29 שבוצע לאחרונה הועיל.
30

11. ביום 7.8.2016 הגישו התובעים סיכומי תשובה מטעמם בהם נטען בתמצית כי בשלב
31 זה סעדיהם של התובעים אינם ידועים / מגובשים לכדי סעד הכספי ועל כן הם
32 מבקשים צו לפיצול סעדים. בעניין בקשת הנתבעים להגשת חוות הדעת טענו
33 התובעים שהם אינם מבינים כיצד הנתבעים מגישים ראיות נוספות בשלב
34 הסיכומים בניגוד למתווה הקבוע בהחלטת המפקחת ובניגוד לסדרי הדין הקיימים.
35 יתר על כן התובעים טענו כי הגשת הראיה הוגשה ללא תצהיר וללא אפשרות חקירת
36



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

1 עדות ועל כך הם מבקשים למחוק את חוות דעתם של הנתבעים. זאת ועוד טענו
2 התובעים כי הצדדים לתובענה הסכימו למינוי המומחה מטעם ערכאה דן ועל כן הם
3 מבקשים לאמץ את המלצותיו ביחס לליקויים. בהקשר זה הבהירו התובעים כי
4 המלצותיו של המומחה לתקון הליקויים באו לידי ביטוי גם בשאלות ההבהרה, כך
5 שלאור כך הם עותרים לביצוע איטום מערכתי בחדר הרחצה הראשית ע"פ
6 ההנחיות שנכתבו בהמלצת חוות דעת המומחה שמונה. בעניין מקור ליקוי טענו
7 התובעים כי הוכח שחור על גבי לבן שמקור הרטיבות מצוי אצל הנתבעים וזאת על
8 אף שהנתבעים אינם בוחלים בהאשמת התובעים בליקוי. למעלה מכך ציינו
9 התובעים כי בשל הרטיבות המתפשטת בדירתם בימים אלו הם נאלצים לקלח את
10 בתם הפעוטה במקלחון ולא להשתמש במגון במשך עונת הקיץ. יתר על כן התובעים
11 העירו כי גרסאותיהם של הנתבעים ביחס לשימוש במקלחון שבדירתם היו שונות זו
12 מזו, כך שאם גרסתם של הנתבעים היא שהם לא עושים שימוש בחדר ברחצה
13 הראשי הרי שאין כל בעיה להורות על ניתוק המים אצל הנתבעים עד לתיקון מלוא
14 הליקויים הנדרשים. בהקשר זה טענו התובעים כי דרשתם לניתוק המים היא
15 דרישה בסיסית והוגנת בהתחשב בכך שהנתבעים מכחישים את הבעיה על אף חוות
16 דעתו של המומחה שמונה. לא רק זאת התובעים הדגישו כי לפי ממצאי המומחה
17 שמונה עדיין קיימת רטיבות כלואה למעט אזורים מועטים שבהם הרטיבות במגמת
18 יבוש. לעניין התיקונים שבוצעו ע"י הנתבעים נטען כי התיקונים, אם נעשו, אינם
19 תואמים את המלצות הביצוע שניתנו ע"י המומחה שמונה וכן הם אינם פותרים את
20 הבעיה. כמו כן ציינו התובעים כי מטרת התיקון צריכה להיות תיקון קבוע ויסודי
21 ולא תיקון זמני כך שלא ניתן להתייחס למריחת סילקון בדפנות האמבטיה כתיקון
22 קבע. בסיפא לסיכומי התשובה הזכירו התובעים את אחריותם של הנתבעים
23 לדירתם ולתיקון בליקויים בדירתם ואף ביקשו לפסוק כאמור בכתב התביעה תוך
24 השתת הוצאות משפט מוגברות על הנתבעים בשל התנהלותם.
25 עד כאן טענות הצדדים.
26

דיון

27
28
29 12. ככלל, על הבית המשותף חל פרק ו' לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והוראות
30 התקנון המצוי, בתוספת לחוק. הוראת סעיף 3(ב) לתקנון המצוי קובעת-
31 **(ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה**
32 **האחרת, שאי ביצעו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון.**
33
34 13. אין חולק כי בעל דירה בבית משותף רשאי להסתמך על כך שבקורות רטיבות
35 בדירתו יפעל בעל הדירה שמעליו בזריות הראויה למתן פתרון לגורם הרטיבות





מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

משטח דירתו. החובה לתקן כל מקור של נזק שנגרם לדירה אחרת היא חובה מוחלטת.	1 2 3
14. מעיון בכתבי הטענות נראה כי התובעים בסיסו את טענותיהם על חוות דעת של סדן שמאים ומהנדסים אשר הציגו בין היתר את הממצאים הבאים-	4 5 6
ב) " הבחנתי בניזקי רטיבות בתקרה הקונסטרוקטיבית שמעל לתקרת הגבס בחדר הרחצה הדירתי, במקום שבו ממוקם המזגן הדירתי הפנימי ושם מתבצעת סרקולציה של אוויר. נזקי הרטיבות כוללים שינוי גוון, התנפחות וקילופי צבע ותפרחת עובש לבנה, ראה תמונות 1-4.	7 8 9 10 11
.....	12
ד) מדדי את הלוחות באזור בו נראים נזקי רטיבות באמצעות מכשיר דיגטלי למדידת לחות כללית מסוג 2 עוקצים דגם G 2-MD שנותן הערכה לרטיבות. סקלת המדידה היא 0%-2% במצב יבש ובמקסימום רטיבות 39%. לחות סבירה סאלמנטי בנייה היא עד כ- 6%. קיבלתי תוצאה המראה על רטיבות גובהוהה-26% (ראה תמונה 5). מדדי באיסור מרוחק שאין בו סימני נזקי רטיבות ע"מ לבדוק את איפוס המכשיר וקיבלתי תוצאה של 1% (תמונה 6)	13 14 15 16 17 18 19
ה) עליתי לדירה 23 שממוקמת מעל דירת משפחת מנדל וראיתי שחדר הרחצה הדירתי של דירה 23 ממוקם מעל חדר הרחצה הדירתי של משפחת מנדל וברצפה במרכז אזור הרטיבות בתקרה שמתחת מצויה קופסת ביקורת (תמונה 7).	20 21 22 23 24
התובעים התבססו אף על דוחות חברת הביטוח אשר הצביעו על קיומה של רטיבות בדירת הנתבעים. כך למשל בדו"ח ביצוע מס' 16346 נאמר כי -	25 26
"יש נזק בתקרת המבוטח מהדירה שנמצאת מעל כנראה חוסר איטום או נזק צנרת"	27 28 29
15. לעומת זאת, עיון בכתב הגנתם של הנתבעים מלמד כי הנתבעים לא הכחישו את קיומם של הליקויים בדירתם אלא טענו שכיום לא קיימים עוד הליקויים בדירתם מאחר והכשלים תוקנו.	30 31 32
כך בס' 5 ו-ס' 6 לכתב ההגנה טענו הנתבעים עצמם-	33 34
" 5. הנתבעים יקדימו ויטענו כי דין התביעה להידחות או להימחק על הסף מחמת	35



מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין

פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

- 1 כך שהסעד המבוקש בתובענה הינו סעד שאיננו רלוונטי מן הטעם כי כל
2 התיקונים הנדרשים בדירת הנתבעים בוצעו והושלמו, באופן שלא קיימת כל
3 נזילת מים פעילה מדירת הנתבעים.
- 4 6. ככל שנותרו תיקונים כלשהם בדירת התובעים מדובר בתיקוני צבע שלא תוקנו
5 עד כה מהטעמים הבאים: א. היה צורך להמתין עד לייבוש הקירות. ב. לאחר
6 שהקירות ייבשו, התובעים סירבו למי מהנתבעים לתקן את תיקוני הצבע. ככל
7 שהתיקון נדרש וככל שהתובעים אינם מאפשרים את ביצועו, לא ניתן לבצעו."
8
- 9 וטענת ב"כ הנתבעים בעת הדיון -
10
- 11 " אני רוצה לציין שהנתבעים עשו כל שאל בידם על מנת לתקן את
12 הנזק, עובדתית ב-13/6/15 מיד ובסמוך להודעה על רטיבות אצל
13 התובעים. בעל מקצוע בדק את מקור הרטיבות אצל דירת הנתבעים
14 ותיקן את המקור. חוות דעת מה-11/8/15 צורפה לכתב התביעה
15 מתייחס לכך שהתקרה לחה אין ספק שממועד הרטיבות עד למועד
16 הבדיקה של סדן שמאים אכן התקרה היתה רטובה עוד לא חלף הזמן
17 שהיא תתיבש. ב-13/9/15 דו"ח מפקח מטעם שחר בדק וראה
18 שתקרה יבשה. ב-17/11/15 שוב בעל מקצוע מטעם שחר פנה את
19 התובעת וביקש לצבוע את התקרה חבר שבנקודת זמן זו לא איפשרו
20 לו לצבוע ואז ניתן היה לאשש אם יש נזילה."
21
- 22 16. כלומר, בדיקת המומחה שמונה לאחר ביצוע התיקונים הנטענים על ידי
23 הנתבעים- בדיקה שבוצעה כאמור באמצעות מצלמה טרמית- צריכה היתה לאשר
24 כי אכן אין רטיבות פעילה בדירת הנתבעים, לאור התיקונים שבוצעו כאמור על
25 ידם.
26
- 27 17. ואולם, עיון בחוות דעת המומחה שמונה מאשרת, כי מקור הליקוי בדירת
28 התובעים עודו מצוי בדירת נתבעים. מסקנות חוות דעת המומחה הצביעו על
29 איטום לקוי מערכתי ברצפה, במפגשי קיר רצפה ובסף דלת מעבר ועל איטום לקוי
30 במרצפת, בהיקף קופסאות והביקורת ובמפגש הקיר עם האמבטיה ובמפגשי קיר
31 הרצפה בדירת הנתבעים. מסקנות המומחה שהוצגו כאמור לאחר ביצוע
32 התיקונים הנטענים בידי הנתבעים, מלמדים על הצורך בביצוע תיקונים נוספים
33 כמפורט בחוות דעת המומחה שמונה.
34





מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין

פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

18. גם בתשובתו של המומחה לשאלות ההבהרה, כפי שנשאל ע"י ב"כ נתבעים,
 נמצאה תמיכה להודאת הנתבעים בקיומם של מוקדי הרטיבות המחייבים ביצוע
 תיקונים נוספים.
 ראה למשל שאלה 1 בה נשאל המומחה כדלהלן:

"בסעיף 4 למכתבך לכב' המפקחת נטען על ידך כי באזורים מסוימים
 קיימת רטיבות כלואה ובאזורים מסוימים נראה כי המצב במגמת ייבוש.
 האם במגמת ייבוש יש כדי להעיד כי למעשה הטעון תיקון, תוקן וכעת יש
 לטפל ברטיבות הכלואה ככל שזו קיימת?"

ותשובתו:

מבחינתי המענה שככל הנראה בוצע נותן כיסוי זמני; כך שנכון הדבר לתת
 מענה מערכתי כפי שציינתי בסעיף 5 בתשובות הבהרה לכב' המפקחת

19. ככלל, השגות נתבעים בעניין חוות דעתו של המומחה שמונה ע"י ערכאה שיפוטית,
 נוגעות, כאמור בהחלטה, להוראת תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-
 1984, הקובעת כי-

130. (א) בית המשפט או הרשם רשאי, בכל עת ולאחר

שנתן לבעלי הדין הזדמנות נאותה להשמיע את
 טענותיהם, למנות מומחה או מומחים לענין
 במחלוקת בין בעלי הדין (להלן – מומחה מטעם
 בית המשפט).

(ב) מונה מומחה מטעם בית המשפט, והוגשו באותו

ענין גם חוות דעת מומחים מטעם בעלי הדין לפי
 תקנות 127 עד 129 (להלן – מומחים מטעם בעלי
 הדין), לא ייחקרו המומחים מטעם בעלי הדין,
 זולת אם הודיע בעל דין על רצונו לחקור את כולם
 או מקצתם לפי תקנה 130א; הודיע כך בעל דין,
 ייחקרו המומחים כאמור באופן ובהיקף כפי
 שיקבע בית המשפט בהתחשב בנסיבות הענין,
 ובשים לב לחוות דעתו של המומחה מטעם בית
 המשפט ולעדו.

(ג) מונה מומחה מטעם בית המשפט בהסכמת בעלי





מדינת ישראל

משרד המשפטים

המפקחת על רישום המקרקעין

פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

- 1 הדין, יראו הסכמה זו כהסדר דיוני הכולל את
2 ההוראות המפורטות להלן, אלא אם כן קבע בית
3 המשפט או הרשם אחרת:
- 4 (1) לא יוגשו חוות דעת מומחה מטעם בעלי הדין;
5 (2) יראו חוות דעת מומחה שהגישו בעלי הדין
6 קודם למינוי המומחה מטעם בית המשפט, כאילו
7 לא נתקבלו כראיה.
- 8 (ד) אין בתקנה זו כדי לגרוע מכוחם של בעלי הדין
9 להסכים שלא לחקור את המומחה מטעם בית
10 המשפט, בין אם מונה בהסכמה ובין אם לאו;
11 הוסכם כאמור, לא ייחקר המומחה מטעם בית
12 המשפט, זולת אם ראה בית המשפט צורך בכך
13 לשם בירור המחלוקת
14
- 15 20. מטרה של תקנה זו נועדה לצמצם את חוות הדעת העומדות בפני השופט ולהותיר
16 בידיו חוות דעת אחת של מומחה אובייקטיבי מטעם בית המשפט, בכדי להקל על
17 ההכרעה ולייעל את הליכי המשפט ולחסוך בזמן שיפוטי.
18 יפים לעניין זה דבריו של א גורן, סוגיות בסדר דין אזרחי (לשכת עורכי הדין,
19 תשנ"ב) 181.
- 20 הליך זה של מינוי מומחה מטעם בית המשפט מקל על הדיון, מייעלו
21 ומקצרו וראוי לעודדו. בית המשפט נעזר בבעל מקצוע שהוא
22 אובייקטיבי, שאין לו נגיעה לעניין הנדון ולבעלי הדין. בוחן הוא את
23 הסוגיה כשופט עצמו, ללא משוא פנים.
24
- 25 21. הנתבעים צירפו חוות דעת נוספת מטעמם לאתר מינוי המומחה וזאת על אף שאין
26 להיזקק כאמור בשלב זה לחוות הדעת שצורפה וכי כידוע יכולתם של בעלי הדין
27 להסתמך על דברי המומחים מטעמם מצטמצמת, היות ולפני בית המשפט מצויה
28 חוות הדעת של מי שמונה על ידיו שאינו מייצג צד בדיון, ובית המשפט הוא הפוסק
29 בעניין כוחה של חוות דעת של המומחה והוא הקובע מהי המידה, מהו האופן ומהו
30 ההיקף של האימוץ על ידיו של האמור בחוות הדעת (ראו למשל ע"א 402/85
31 מרקוביץ נ' עיריית ראשון-לציון, פ"ד מא(1) 133 (1987); ע"א 2160/90 רז נ' לאץ,
32 פ"ד מז(5) 170 (1993)).
33
- 34 22. כך שנראה כי אף שהנתבעים אינם מתכחשים לאחריותם וחובתם לתיקון
35 הליקויים הנדרשים, טענתם כי אין צורך בביצוע תיקונים נוספים.
36



מדינת ישראל

משרד המשפטים

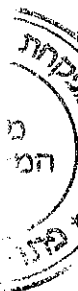
המפקחת על רישום המקרקעין

פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

- 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
23. ודוק. גם לגופו של עניין, אין ממש בטענת הנתבעים כי אין כל צורך לבצע תיקונים נוספים בדירתם. בערכאה זו נדונים אלפי תיקי רטיבות הנגרמים מדירה לדירה בבית משותף. מחאתם של הניזוקים נשמעת ומתבררת בתביעות אלה. הצילום הטרמי אינו מותיר על פי רוב ספק בדבר מהלך המים והגורמים לרטיבות. גם במקרה דנן, פרט לסברה נוספת של המומחה הנוסף המוצע מטעם הנתבעים, לא שוכנעתי כי הצילום הטרמי [עליו מתבססת חוות דעת המומחה שמונה] אינו מציג מהלך מים ברור מדירת הנתבעים לדירת התובעים.
24. לא זו אף זו, חוות דעת המומחה שמונה התקבלה ביום 21.2.2016. בקשה למשלוח שאלות הבהרה הוגשה ע"י הנתבעים ב27.3.2016, הבקשה אושרה על אף חלוף המועדים [ר' החלטה מיום 6.4.2016 המדברת בעדה].
עותק משאלות הבהרה של הנתבעים הוגשו ע"י הנתבעים, השאלות מהוות בחלקן הודאת בעל דין בעניין קיומם של גורמי נזק בדירת הנתבעים, כאמור.
בתגובת הנתבעים מיום 2.6.2016 לא התבקש לחקור המומחה שמונה אלא להגיש כאמור חוות דעת נוספת מטעמו של אינג' יקי נחמן. חוות הדעת אף צורפה. עיון ב"חוות הדעת" מעלה כאמור סברה [לא בוצעו בדיקות אובייקטיביות כלשהן] כי "לא ניתן לקבוע חד משמעית לגבי גורם הנזק בדירת התובעים אלא לאחר ביצוע ביקור ובדיקות בדירת התובעים"- האמנם?
25. לאחר ששמעתי הצדדים ועיינתי בחוות הדעת ובראיות שהונחו בפני, שוכנעתי כי על אף הנטען ע"י הנתבעים, חוות דעת המומחה שמונה מאשרת תקינות קופסת הביקורת [ר' סעי' 1.4.17], תקינות לחץ מים קרים/חמים [סעי' 1.4.8] ומכאן העדר הצורך בניתוק זרם המים לדירה, עם זאת ממצאי חוות דעתו של המומחה מעידים- על אף מחאתם של הנתבעים המבקשים לעת הזאת שלא לבצע תיקונים נוספים- כי עדיין קיימים ליקויים באיטום מפגשי קיר רצפה בחדר הרחצה הראשי וכי מים ממשיכים לחלחל כתוצאה מחול רטוב הלכוד מתחת לריצוף חדר הרחצה [ר' מסקנות חוות הדעת בסעיף 2.1.2 לחוות דעת המומחה + ס' 2.2.1].
26. בסופו של דבר, לא מצאתי יסוד לבקשת הנתבעים שלא לבצע המלצות חוות הדעת, על אף הטרחה המתלווה לכך. הנתבעים זכאים להתגורר בדירה אשר התקרה בה יבשה מכל חדירת רטיבות, הממשיכה על פי עדותם ועל פי ממצאי חוות הדעת להינזק מחזירת מים.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 419/15

בפני כב' המפקחת טלי להב

- | | |
|--|--|
| 27. בנסיבות המקרה ובהעדר סמכות עניינית בהקשר להיבטים הנזכרים, בוודאי אלו שטרם כומתו, אני מתירה פיצול סעדי התובעים בהקשר זה. | 1
2
3 |
| 28. אשר להוצאות ההליך, לאחר שנמלכתי בדעתי לאור תוצאת חוות הדעת, לא ניתן להתעלם מכך שלתובעים לא היה מנוס מהגשת התביעה. לפיכך, ישלמו הנתבעים לתובעים החזר הוצאותיהם בסך של 6,932 ₪ + סך של 9360 ₪ בגין החזר תשלום שכר טרחת עו"ד. | 4
5
6
7
8 |
| הסכומים האמורים ישולמו בתוך 30 ימים מיום מתן פסק הדין. הסכומים הנ"ל יישאו ריבית צמודה כדין והפרשי הצמדה מיום מתן פסק הדין ועד לתשלום בפועל. | 9
10
11 |
| ניתן בהעדר הצדדים היום יום רביעי ח' אלול תשע"ו, 11 ספטמבר 2016 וישלח על ידי מוכירות הלשכה בדואר רשום + אישורי מסירה. | 12
13
14
15
16
17
18
19
20 |

