

מס' תיק: 2/157/2021

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

בפני בבוד המפקחת על רישום מקרקעין ציפי
קווינט שילוני

סולומונוב רפיק, ת.ז. 310908611

התובע

באמצעות ב"כ : עו"ד דונה מוטי
המסגר 42, תל אביב - יפו
טל': 0722316333 פקס: 0528677752

נגד

הנתבעים	1	אלקבץ מזל, ת.ז. 056644339
	2	יוסף נסים, ת.ז. 054530001
	3	סבח רות, ת.ז. 057459349

באמצעות ב"כ : עו"ד ביטון דבורה
מבעץ קדש 42, שדרות
טל': 0775020688 פקס: 0775020677

פסק דין

ענינה של התביעה רטיבות בדירת התובע – מקורה ואופן מניעתה.

א. השתלשות העובדות וטענות הצדדים:

1. עניינו בבית המשפט המוצוי ברחוב השיטה 428 שדרות הידוע כגוש 1899 חלקה 23 (להלן: "הבית המשפט"). התובע הוא הבעלים של דירה הידועה כתת חלקה 5 בבית המשפט והנתבעים הם הבעלים של דירה הידועה כתת חלקה 9 בבית המשפט. דירת הנתבעים ממוקמת מעל דירת התובע.
2. במסגרת התביעה טען התובע כי מזה מספר שנים קיימת בדירתו נזילה חזורת ומתגלגת אשר מקורה בדירת הנתבעים. לטעת התובע בעקבות הנזילה נגרמו לדירתו נזקים רבים כגון קילופי צבע וטיח, התפתחות בקטניות, עובי וריח רע. נטען כי התובע דרש מהנתבעים פעמים רבות לתקן את הליקויים בדירותם אך הנתבעים ביצעו תיקון חלקי בцентрת אשר פתר את הבעיה לזמן קצר בלבד. ביום 27.10.21 בוצעה בדיקה לאיתור נזילות על ידי מומחה

מס' תיק: 2/157/2021

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

משמעותו אשר במסגרת נtagלו מספר מוקדי רטיבות פעילים בדירה התובע, הן בחדר הרחצה והן במטבח וכן נtagלו מצבורי מים כתוצאה סביב הפאנלים בדירה הנتابעים (חוות הדעת של חברת אינפרטיק צורפה כנספח ב' לכתב התביעה).

3. לפיכך דרש התובע ליתן צו עשה המורה לנتابעים לפעול לאיתו ולתיקון כל גורמי הנזילות באופן מكيف ויסודי. בנוסף דרש למנות פיקוח מקצועית ולאפשר לתובע ו/או איש מקצוע מטעמו לפתח ולתעד את הפעולות. כמו כן התובע דרש לחייב את הנتابעים בהוצאות משפט בתוספת שכ"ט עו"ד חוק.

4. בכתב ההגנה נטען כי הנتابעים מתחווים מזה תקופה ארוכה עם בעית רטיבות שמקורה ככל הנראה בцентр דירותם. הנتابעים טוענו כי פועל לטיפול בבעיה וכן ביצעו בשנת 2019 תיקון אשר כלל החלפת כל מערכת המים הפנימית, החלפת חנוכיות מים חמימים וקרים וביצוע אייטום חדש של הרצפות. נטען כי בתחילת לא בוצע תיקון מكيف ויקר יותר בשל מצבה הכלכלי המוגבל של הנتابעת 3 אשר מתגוררת בדירה הנتابעים, אך לאחר קבלת התביעה הנتابעים 2-1 השתתפו בתשלום התיקונים כך שתוקן חדר הרחצה בדירותם אשר גורם לנזילה לטענת התובע. לאור ביצוע תיקון זה טוענו הנتابעים כי התביעה התיירה.

5. בהחלטתי מיום 03.07.22 מינייני, על פי הסכם הצדדים, את מר אסי פיזוק, א.ד. אייתור נזילות בטכנולוגיה מתקדמת, כמומחה מוסכם מטעם המפקחת (להלן: "המומחה") כדי לאתר את מקור הרטיבות בדירה התובע. בהחלטתי מאותו יום קבעתי כי במסגרת חוות דעתו ישיב המומחה על השאלות הבאות:

- א. האם אכן קיימות רטיבות או סימני רטיבות בדירה התובע ובאיilo מקומות;
- ב. מהו המקור והסיבות לרטיבות או לסימני הרטיבות;
- ג. הדריכות המומלצות על ידו לפתרון הבעיה, ככל שישנה;
- ד. מהם התיקונים הנדרשים בדירה הנتابעים ומהי עלותם, וכן מהם התיקונים הנדרשים בדירה התובע לשיטת השבת המצב לקדמותו ומהי עלותם.

כמו כן נקבע על ידי כי עד אשר תוכרע התובענה ותקבענה ההוצאות באופן סופי ישאו הצדדים בשכר טרחתו של המומחה בחלוקת שווים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

ב. מסקנות המומחה:

6. ביום 2022.08.09 הוגשה חוות דעתו של המומחה. להלן יפורטו מסקנות המומחה:

"פירוט"

19. בבדיקה שערךתי בדירת התובעים ובדירה הנتابעים ולאחר שסיפרו לי את השתלשלות בעית הרטיבות ניגשתי לביצוע הבדיקה מצ"ב ממצאים:

דירת התובעים דירה 5 קומה ראשונה

20. בדירה התובעים לאחר סיור שערךתי נמצא כי מדובר בדירה שלא מאוכלסת אשר נמצאת במצב שלא ניתן לאכלוס בשל מצבה בעקבות נזק מים שהיה בעבר.

21. בבדיקה שערךתי נמצא כי קיימת נפילת טיח וקלופי צבע ב:

22. מטבח: נפילת טיח בתקרת מטבח ומרפסת שירותים כולל סימני קלופי צבע בתקרה וקירות מטבח.

23. פרוזדור: נמצא נפילת טיח וסימני קלופי צבע בתקרה וקירות.

24. חדר רחצה: נמצא נפילת טיח וסימני קלופי צבע בתקרה וקירות.

25. חדר שינה דרומי מזרחי: נמצא נפילת טיח וסימני קלופי צבע וסימני עובש בתקרה וקירות.

26. סלון: נמצאו סימני קלופי צבע וסימני עובש בקירות.

27. חדר דרומי בסמוך לסלון נמצאו סימני קלופי צבע.

28. ביצעתי במקום סריקה תרמית ובדיקת לחות נמצא כי תקרה וקירות הדירה יבשים מלבד סימני רטיבות מקומיים בסמוך לקולטן ראה תצלומים בהמשך לדוח הממצאים.

29. ביציאה מהדירה בחדר מדרגות נמצא סימני קלופי צבע מקומה עליונה ראה תצלומים בהמשך לדוח הממצאים.

דירת הנتابעים דירה 9 קומה שנייה

30. לאחר בדיקה שערךתי בדירה התובעים ניגשתי לדירת הנتابעים במקום נמצא כי מדובר בדירה אשר נמצאת ברמת תחזקה גרוועה כאשר ניתן לראות כי חלק משטח הרצפה במקומות מרცפות קיימת שכבת מלט ראה תצלומים בהמשך לדוח הממצאים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

31. לאחר סיור ראשוני שעררתי נמצא כי במרפאת השירות בוצע החלפת ריצוף ומערכת הספקת מים בניה במערכת מרכזיות פקס.

32. לאחר השוואה של צלומים בין צלומים של חברת אינפרاطק לקיימים היוות נראה כי משטח ריצוף שונה מכאן אני מבין כי החלפת ריצוף של חדר רחצה בוצע לאחר ביקור של חברת אינפרاطק.

33. לאחר בדיקה ראשונית שעררתי בדירה ניגשתי לביצוע הבדיקה כאשר לצורך ביצוע הבדיקה ערכתי צילום פנים צנרת, בדיקת הצפת מערכת הניקוז וסידקה תרמית מצ"ב
מצאי הבדיקה:

מטבח

34. בבדיקה שעררתי במטבח נמצא כי ברז יחידת כיור דולף וכיימת חירית מים במשק משטח עובדה לקיר כך שתחת ארון יחידת כיור נמצאו נזילות מים ראה צלומים בהמשך לדוח הממצאים.

35. ביצעתי בדיקת הצפת צנרת ניקוז מטבח כולל צנרת ניקוז מכונת הכביסה לא נמצא דליפה.

36. ערכתי סידקה תרמית ונמצא כי קיימת רטיבות ברצפה ובשיפולי קירות של מרפאת שירות גובל חדר רחצה.

37. בבדיקה באמצעות מד לחות על משטח בטון { שטח רצפה במקום ריצוף קיימת שכבת בטון } נמדדה רמת לחות המuidה על רטיבות כלואה ראה צלומים בהמשך לדוח הממצאים.

38. בהמשך ביצעתי צילום פנים צנרת מקופסה מרכזית לכיוון קולטן נמצא כי קולטן מרכזי של הבניין בניוי צינור יציקה וקובב כאשר בין חיבור צינור 4/4 לבין חיבור 2/4 נראה חיבור לקי יש לבצע פתיחה של מרופת וביצוע תיקון באמצעות וטרפלאג ראה צלומים בהמשך לדוח הממצאים.

חדר רחצה

39. בחדר רחצה בבדיקה שעררתי תחת ליחידת כיור נמצא כי בוצע תיקון חיבור סיפון שרשורי לנקבות ניקוז באמצעות סיליקון.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

40. בສיקת תרמית נמצא כי חיבור צינור מים לניאגרה דלפ וגורות לחדרת מים דרך הבלוק ראה צלומיים בהמשך לדוח הממצאים.
41. ביצעת בדיקת הצפת קופסת הדוש לא נמצאה דליפה בקופסת הדוש.
42. ביצעת בדיקת הצפת קופסת מחסום לא נמצאה דליפה בקופסת ביקורת.
43. בהמשך ביצעת בדיקת לחץ לצנרת המים לאחר סגירת ברז יחידת כיר לא נמצאה דליפה בצנרת מים חמימים וקרים של הדירה.
44. בהמשך בוצע צילום פנים צנרת בין קופסאות ביקורת לא נמצאו ממצאים.

מסקנות והמלצות

בבדיקה שערכתי בדירות התובעים ובדירות הנتابעים נראה כי גורמי הרטיבות בדירות התובעים נגרמו בעקבות נזקי מים שטופלו בדירה הנتابעים.

באשר לשאלת המפקחת בכתב המינוי

- א. האם אכן קיימת רטיבות ואו סימני רטיבות בדירות התובע ובאיilo מקומות.
בדירות התובעים נמצאו סימני קילופי צבע ונפילת טיח בתרונות מטבח וקילופי צבע בקירות, תקרת חדר וחצה נמצאו סימני קילופי צבע ונפילת טיח, בתקרת פרוזדור נמצאת נפילת טיח וסימני קילופי צבע ועובד בתקרה וקירות, חדר שני דרומי מזרחי נמצאת בתקרה חדר שני נפילת טיח וסימני קילופי צבע ועובד בתקרה וקירות, בתקרה סלון נמצאו סימני קילופי צבע וסימני עובש בקירות ובחצי חדר דרומי מזרחי נמצאו סימני קילופי צבע בתקרה וקירות.

ב. מהו מקור והסיבות לרטיבות או לסימני הרטיבות.

מקור בעיות הרטיבות בדירות התובעים הינה مديرת הנتابעים כך שלאחר תיקונים שערךנו נמצא כי דירת התובעים התיבשה.

ג. הדרכים המומלצות על ידו לפתרון הבעיה ככל שישנה

דירת התובעים

יש לבצע תיקוני טיח שפכטל וצבע בכל הדירה למעט ממ"ד.

דירת הנتابעים

יש לבצע פתיחה של חיפוי בטון והשלמה של ריצוף במטבח וחו"ר שירות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

יש לבצע פתיחה של ריצוף בסמוך לקולטען וביצוע איטום באמצעות ווטרפלאג בנקודות חיבור

4/4 – 4/2 – תיקון אשר באחריות רכוש משותף.

ד. מהם התקיונים הדורשים בדירת הנتابעים ומהי עלותם וכן מהם העבודות הנדרשות בדירת התובע לצורך השבת המצב לקדמותו ועלותן

פירוט עבודה דירה הנتابעים	
1	שינוע תכולה בדיקה וכיבוי עד לגמר ביצוע תיקונים והחזרת הריהוט.
2	שפוש הקיירות והסרת תרבותות ונגאים כולל סינות טיח רופף בתקרת מטבח, מרפסת שירות, פרוזדור, חדר רחצה, וקרת חדר שינה דרומי מזרחי.
3	ביצוע טיפול בברז חולש חשוב באמצעות מריחת חומר הגנה על הברזול כגון סיקה מונוטופ 110 ובהמשך שיקום הבטון באמצעות סיקה ראמיר פאואר והכנת השטח לשיקום הטיח.
4	ביצוע השלמת טיח בכל המקומות בהם גורד הטיח הרופף.
5	ביצוע תיקוני שפכטל בקירות ותיקוני קלסימנו בתקרת הדירה.
6	ביצוע עבודות צבע פוליסיד בתקרת הדירה.
	ביצוע עבודות צבע סופרקליל בקירות הדירה.
	אומדן עלויות 27000 ש"ח

פירוט עבודה דירה הנتابעים	
1	ביצוע פירוק ציפוי מלט ברצפת מרפסת וברצפת מטבח כולל השלמה של אריחי ריצוף כ-16 יח' אריחי טרצו 30/30.
2	ביצוע חידוש שכבת האיטום במשק משטח עבודה לאריחי חיפוי.
3	ביצוע החלפת ברז יחידת כיור מטבח.
	אומדן עלויות 3000 ש"ח

פירוט עבודה נציגות ועד הבית	
1	פתיחה של מרפסת בסמוך לקולטען.
2	ביצוע תיקון באמצעות ווטרפלאג בנקודות חיבור 4/4 – 4/2.
3	ביצוע סגירת אריחי ריצוף טראצו.
	אומדן עלויות 2500 ש"ח

הצעת מחיר התקבלה באמצעות תצלומים שנשלחו לקבלן האינסטלטור יזהר כהן טלפון

"0528244008



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

7. ביום 30.08.2022 הוגשה הבהרה של המומחה באשר לחוות דעתו. להלן יפורטו מסקנות

המומחה:

"במהשך לחקירה שערכתי בדירת התובעים ובדירה הנتابעים נמצא כי הנזקים בדירה התובעים גדולים בשל הזנחה בטיפול וכיים קושי לקבוע באחזois.

בדירת הנتابעים בוצע החלפת רצפת חדר רחצה וביצעו תיקונים בדירה בלבד תיקון צנרת מרכזית ובכל הדירה התקירה התיבשה בלבד סימני רטיבות שנשארו בתקורת מרפסת בסמוך לקולטן מה שמעיד כי במידה וגורם הרטיבות בדירה התובעים היה בעקבות נזק הקולטן תקרת הדירה של התובעים צריכה הייתה להישאר רטובה להיות וכל הדירה של התובעים התקירה בלבד רטיבות בסמוך לקולטן למד אני חלק יחסית של הרכוש המשותף בכך הוא מוקמי אומדן עלות השיקום בתקורת מרפסת מקומי שות ערך של כ 1000 נס כחריות רכוש משותף."

8. ביום 18.10.2022 הפנה התובע שאלות הבהרה למומחה באשר לחוות דעתו וביום 19.10.2022 התקבלו תשובותיו. להלן יפורטו השאלות והתשובות:

שאלה 1

בס' 37, ציינית כי ישנה רטיבות(Clou/Somatos) בין רצפת לתקירה אשר בין הדירות. כיצד הייתה מציע לטפל בה? האם ע"י החלפת מצע חול/סומטום או באמצעות תנורים? מה היתרונות של כל אחת מה דרכים השונות (במיוחד בהתחשב העובדה כי אין ריצוף בדירה הנتابעים, כי אם יציקת מלט)? כמה זמן יעורר ביצוע הייבוש בכל אחד מהם?

תשובה 1

ممלייך לבצע פתיחה של אריichi ריצוף בשטח מטבח בסמוך לצינור 4 צול מיקום תיקון שבוצע לקופסת ביקורת ובוצע חלק מהשלמה של הריצוף במלט ופינוי מצע המילוי משטח מרפסת ולאחר פינוי מצע המילוי ולבצע מילוי חול חדש וריצוף מחדש כאשר מדובר בשטח של כ-2 מ"ר.

במהלך פתיחה של אריichi קרמיקה ניתן יהיה לבצע תיקון צינור 4 צול מרכזי במיקום סימני הרטיבות בצד צינור 4 צול.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

ניתן לבצע פעולות ייבוש באמצעות משאבות ייבוש אולם עליות הייבוש בשטח קטן גודל מהחלפת ריזוף.

שאלה 2

בס' 40, רשות שি�שה נזילה בחיבור צינור בניגריה הגורמת נזילה לתוך הקיר. מדובר הדבר לא נרשם בטבלת פירוט עבודות לביצוע בעמ' 10? כיצד הייתה מציע לטפל בנזילה?
כמה זמן צפוי לעורך הדבר?

תשובה 2

דילפה בחיבור צינור ניגריה טופלה במקום באמצעות החלפת גומייה שביצעתה מיד עם גילוי הדילפה שקלפה והרטיבה את הקיר והצנרת כפי שמופיע בעמוד 22 לדוח הממצאים.

שאלה 3

בס' 34, רשות שבמטבח ישנו ברז תקול וקיימת חזרית מים במשק משטח עבודה קיר המביאים לירידה של מים עד כדי שארון המטבחRKOB ממים. כיצד הייתה מציע לטפל בנזילה ובחוסר האיתום במשטח העבודה? כמה זמן צפוי לעורך הדבר?

תשובה 3

ביצוע החלפת ברז יחידת כיר יפתר את בעיית הדילפה בברז וביצוע איתום במשק משטח עבודה לארכי חיפוי ומשטח כיר יפסיק את חזרית המים תחת לארון מטבח זמן ביצוע התקון בשעותיים עד 3 שעות.

שאלה 4

בעמוד 9 רשות את שאלה א' של כבוד המפקחת: "האם אכן קיימת רטיבות ו/או סימני רטיבות בדירת התובע, ובאיו מקומות?". בתשובהך, לא ציינת את הרטיבות הפעילה במטבח. האם תרצה לתקן את תשובהך? בהתאם לממצאים בשתי הדירות, האם לפי דעתך רצוי להחליף את מצע החול במטבח?

תשובה 4

בתשובתי לא ציינתי את הדילפה במטבח היהת ומדובר בדילפה מקומית שלא משפיעה על דירת התובעים בשלב זה. רצוי לבצע תיקון דילפה למניעה של נזקים עצומים אולם ללא קשר לדירת התובעים.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

שאלה 5

בנוסף לכך בתשובתך, לא ציינית את הרטיבות הפעילה בניagara בחדר שירותים. האם תרצה לתקן את תשובתך?

תשובה 5

לא ציינתי את הדילפה בניagara הייתה וביצועו תיקון באמצעות החלפת גומייה במקום להפסקת הדילפה.

שאלה 6

ציינית שישנה רטיבות פעליה מוקולות הביו בחדר שירות ומדובר הינו באחריות הבית המשותף. בתשובתך לא הסברת האם צריך להחליף קטע צינור. נא התיאיחסותך.

תשובה 6

צנרת מרכזית קשורה לרכוש המשותף לצורך ביצוע התיקון רשותי בעמוד 9 שאלת ג נרשם יש לבצע פתיחה של ריצוף בסמוך לקולטן וביצוע איטום באמצעות ווטרפלאג בנקודות חיבור 4/4 – 4/2 תיקון אשר באחריות רכוש משותף.

שאלה 7

מתמונות חדר הרחצה והשירותים עולה כי דירת התובע סובלת מרטיבות קשה ביותר עד כדי ניתוק חלקים גדולים של טיח. האם ניתן להסיק מכך כי בחדרי רחצה ושירותים של הנتابעת לא קיימים איטום מערכתי תת רצפתית? האם בהתייחס לתקנים 2752 חלקים 1,2 ו- 1555 חלק 3 ותקן 1924 סעיף 1.3.24, היה ממליץ על ביצוע איטום מערכתי והחלפת החול הרטוב?

תשובה 7

בבדיקה שערכתי נראה כי ביצעו תיקון דילפה ברצפת מרפשת ובנוסף ביצעו החלפת רצפת חדר רחצה מסקנה זו אני מגיע לאחר שעיני בדוח ממצאים מטעם אינפרטאקט המצויר בכתב התביעה בו נמצאו תצלומים המראים על ריצוף שונה מרכיבי שקיים היום ובנוסף ניתן לראות כי ברצפת מרפשת אריחי ריצוף היו פתוחים במהלך הבדיקה שערכו. במידה והייתה בעיית איטום תחת למשטח ריצוף בחדר רחצה של הנتابעים חדר רחצה של התובעים היה עדין רטוב מה שלא קיים נכון ליום הבדיקה שערכתי.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

שאלה 8

האם לפי התקן הנ"ל צריכה להיות חיץ/ חגורת הפרדה בין החדר הרטוב לשאר הדירה?

האם לפי בדיקתך בשטח קיים חיץ/ חגורת הפרדה בין החדר הרטוב לשאר חלקי הדירה?

תשובה 8

אכן בהתאם לדרישות תקן צריכה להיות חגורת הפרדה בין חדר רטוב לחדרי מגורים. לצורך מענה לשאלת זו היה צורך לבצע פעולות הרס שכן לא ניתן לראות חגורת הפרדה באמצעות טכנולוגיים. היות ולא נמצא סימני רטיבות בסמוך לדלת כניסה לחדר רחצה וחדר שינה כאשר חדר רחצה פועל ללא סימני רטיבות לא ראוי לנכון לבצע פעולה הרס.

ג. דין והכרעה:

9. סעיף 3(א) לתקן המצוין המופיע בתוספת לחוק המקרקעין קובע כי: "בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבוצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שייבוצעו עלול לפגוע בדירתו או בערכה". סעיף 3(ב) לתקן המצוין קובע כי: "בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שייבוצעו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון". בהתאם לסעיפים אלו זכאי בעל דירה בבית המשותף לדרוש מהנציגות או מבעל דירה אחרת למנוע רטיבות בדירתו, אשר מקורה ברכוש המשותף או בדירתו של בעל הדירה האחרת, וכן לחייבם לתקן את כל הדרוש תיקון ברכוש המשותף או בדירתו של בעל הדירה האחרת לצורך כך.

10. עיון בחוות דעתו של המומחה אשר הצדדים קיבלו אותה על עצמן כמכריעה בסכסוך ביניהם, מעלה כי מקור הרטיבות בדירה התובע מצוי בליקוי שתוקן לאחרונה על ידי הנتابעים וכן בליקויים נוספים בדירה הנتابעים וכן בחיבור לקוי בציור השיך לרכוש המשותף, כמפורט בעמוד 9 לחוות הדעת:

"ב. מהו מקור והסיבות לרטיבות או לסימני רטיבות.

מקור בעיות הרטיבות בדירה הנتابעים הינה מדירת הנتابעים כך שלאחר תיקונים שערכו נמצא כי דירת התובעים התיבשה.

ג. הדרכים הממלצות על ידו לפתרון הבעיה ככל SJISHNA



מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

דירת התובעים

יש לבצע תיקוני טיהח שפכטל וצבע בכל הדירה למעט ממ"ד.

דירת הנتابעים

יש לבצע פתיחה של חיפוי בטון והשלמה של ריצוף במטבח וחדר שירות.

יש לבצע פתיחה של ריצוף בסמוך לקולטן וביצוע איטום באמצעות ווטרפלאג בנקודות חיבור
4/4 – 4/4 תיקון אשר באחריות רכוש משותף."

11. משכך הם פני הדברים מוטלת, אפוא, על הנتابעים האחריות לבצע בדירותם את התקיונים

הדרושים הקבועים בעמוד 10 לחוות הדעת כדלקמן :

"פירוט עבודה דירת הנتابעים"
ביצוע פירוק ציפוי מלט ברצפת מרפשת וברצפת מטבח כולל השלמה של אריחי ריצוף כ-16 יח' אריחי טרכו 30/30.
ביצוע חידוש שכבת האיטום במשק משטח עבודה לאריחי חיפוי.
ביצוע החלפת ברז יחידת כיור מטבח.
אומדן עלויות 3000 ש"ח"

12. כמו כן מוטלת על הנتابעים באופן חלקי האחריות להסביר את מצב דירת התובעקדמותו

בגין נזקי הרטיבות שמקורם בדירותם, כמפורט בעמוד 9 לחוות הדעת ובהבורת המומחה :

"פירוט עבודה דירת התובעים"
שינוע תכולה בדיקה וכיובי עד לאמר ביצוע תיקונים והחזורת הריווחות.
שפשור הקירות והסרטת תרבותית ונוגדים כולל סיתות טיח רופף בתקרת מטבח, מרפשת שירות, פרוזדור, חדר רחצה, תקרת חדר שינה דרום מזרחי.
ביצוע טיפול בברזל חسور באמצעות מרחת חומר הגנה על הברזל כגון סיקה מונוטופ 110 ובהמשך שיקום הבטון באמצעות סיקה ריאף פאוור והכנת השטח לשיקום הטיח.
ביצוע השלמת טיח בכל המקומות בהם גורוד הטיח הרופף.
ביצוע תיקוני שפכטל בקירות ותיקוני קלסיימו בתקרת הדירה.
ביצוע עבודות צבע פוליסיד בתקרת הדירה.
ביצוע עבודות צבע סופרקליל בקירות הדירה.
אומדן עלויות 27000 ש"ח"

מדינת ישראל
משרד המשפטים
באר שבע

מס' תיק: 2/157/2021

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

בשים לב כי החלטות בחלוקת מצויה באחריות הנציגות ולאור ההחלטה המומוכה שהוגשה ביום 30.08.22 אני קובעת כי הנتابעים ישלמו סך של 26,000 ש"ח בגין תיקונים בדירות התובע.

13. לאור האמור לעיל האחוריות לתקן הליקוי ב责任人 המשותף מוטלת על נציגות הבית המשותף ולא על הנتابעים. יחד עם זאת הנציגות אינהצד להליך זה ולפיכך אין בידי להטיל אחריות זו עליה. טוב לעשות הנציגות אם תפעל בהקדם לתקן ליקוי זה ותיתר את הצורך בהליכים משפטיים נוספים בעניין. ככל שאיזה מהתיקונים המצויים באחריות הרכוש המשותף דורשים כניסה לדירת הנتابעים עליהם לאפשר זאת.

ד. סוף דבר:

14. דין התביעה להתקבל באופן חלק. אני מורה לנتابעים לבצע את התקיקונים הדרושים בדירותם, כמפורט בעמוד 10 לחוות הדעת ובסעיף 10 לעיל וזאת בתוך 30 ימים, כן יבוצעו הנتابעים טיפול בברזל ותיקוני טיח וצבע בדירות התובע כמפורט בעמוד 9 לחוות הדעת ובסעיף 11 לעיל בתוך 10 ימים נוספים.

15. אני מחייבת את הנتابעים בהוצאות משפט לטובת התובע בסך 5,500 ש"ח.

16. לאור מסקנות המומוכה אני מחייבת את הנتابעים להשב לtower חלק מן הסכום אותו שילם למומחה, מר אסי פיזיק, בגין שכר טרכתו בסך 2,000 ש"ח.

17. הסכומים המפורטים לעיל ישולמו בתוך 30 ימים, שאמ לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, 15.11.2022, כ"א חשוון תשפ"ג, בהעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני
מפקחת על רישום מקרקעין