



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/29/2017

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
ציפי קוינט-שילוני

תובעת

אפרתי הילה, ת.ז. 037514833

באמצעות ב"כ: עו"ד אברהם גרינבוים ו/או עדו גרינבוים
כורש 12 כניסה ג' ת.ד. 337, ירושלים 91002

נגד

נתבעים

- 1 בן יוסף עופר, ת.ז. 22833339
- 2 בן יוסף חניתה, ת.ז. 24084303
- 3 באסל יגאל, ת.ז. 24259384
- 4 באסל ישראל, ת.ז. 38294070
- באמצעות ב"כ: עו"ד פוקס-חנינה מיכל
רמז 25, גדרה
- 5 נציגות הבית המשותף
אירוס 4, גדרה
- 6 הנקין דוד, ת.ז. 3912466
- באמצעות ב"כ: עו"ד פוקס-חנינה מיכל
רמז 25, גדרה

פסק דין

א. עיקרי העובדות וטענות הצדדים:

1. ענייננו בבית המשותף ברחוב האירוס 4 גדרה המצוי במקרקעין הידועים כגוש 4585 חלקה 432 (להלן: "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב משני מבנים, במבנה 1 מצויה כניסה אחת, במבנה 2 מצויות שתי כניסות א' ו-ב'. בכל אחת מן הכניסות בבית המשותף מצויות שש דירות, כך שישנן בסה"כ 18 דירות. התובעת היא בעלת הזכויות בדירה מספר 1 המצויה בקומת הקרקע. הנתבעים 1-2 הם בעלי הזכויות בדירה מספר 2. הנתבעים 3-4 הם בעלי הזכויות בדירה מספר 5. הנתבעת 5 היא נציגות הבית המשותף. הנתבע 6 הוא בעל הזכויות בדירה מספר 7. כל הדירות מצויות בכניסה א' במבנה 2, אשר ידועה כ"אירוס 4".



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/29/2017

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

2. ביום 17.1.17 הגישה התובעת תביעה זו במסגרתה דרשה כי הנתבעים ישיבו לה הוצאות שהוציאה בגין תיקון ליקויים ברכוש המשותף. התובעת טענה כי ביום 29.6.16 בשעה 23:00 הוצף חדר השירותים בחדר השינה בדירתה כתוצאה מסתימת צינור הביוב המרכזי של הבית המשותף. התובעת פנתה לחברת הביטוח המבטחת את דירתה ובשעה 00:30 הגיע שרברב שקבע כי צינור הביוב המרכזי שעובר מתחת לדירת התובעת נסתם ויש צורך להזמין ביובית. הביובית הגיעה באותו הלילה. עבור שירות הביובית והשרברב שילמה התובעת סך של 4,000 ש"ח (חשבונית צורפה כנספח א' לכתב התביעה) (להלן: **"המקרה הראשון"**).
3. התובעת הוסיפה לטעון כי בחלוף 10 ימים, ביום 9.7.16, שוב הוצף חדר השירותים בחדר השינה בדירתה במי ביוב. למחרת היום הגיע שרברב אשר זומן על ידה, ומשזה לא הצליח לפתור את התקלה, הוזמנה ביובית בשנית בכדי לפתוח את הסתימה, בעלות של 1,000 ש"ח אשר אף הם שולמו על ידי התובעת (חשבונית צורפה כנספח ב' לכתב התביעה). (להלן: **"המקרה השני"**). כן טענה התובעת כי יידעה את בני הזוג באסל בדבר הסתימה ותיקונה.
4. לטענת התובעת, בערב יום חמישי ה-21.7.16 שוב עלו מי הביוב בשירותי חדר השינה. שרברב שהוזמן על ידי התובעת למחרת (ביום שישי) קבע כי צינור הביוב המרכזי העובר מתחת לבניין פגום ויש להחליפו. המדובר בעבודה מורכבת הכרוכה בביצוע חפירה מתחת לבניין. על פי כתב התביעה בהוראת התובעת ביצע השרברב את העבודה הנדרשת לתיקון הצינור המרכזי בו ביום בעלות של 20,000 ש"ח אותם שילמה התובעת מכיסה (חשבונית צורפה כנספח ג' לכתב התביעה). (להלן: **"המקרה השלישי"**). לעמדת התובעת, התיקון בוצע בצהרי יום שישי ובדחיפות נוכח השבת הנכנסת, ועל כן לא ניתן היה להמתין לאישור נציגות הבית ו/או בעלי הדירות עצמם מה גם שממילא מדובר בנציגות שאינה מתפקדת.
5. במסגרת התביעה דרשה התובעת השתתפותם של יתר בעלי הדירות בבית המשותף בהוצאות דלעיל שהוצאו על ידה לשם פתיחת הסתימות ותיקון הצנרת המשותפת, כדלקמן:

 - א. לגבי המקרה הראשון, אשר בגינו שילמה התובעת סך של 4,000 ש"ח, דרשה התובעת לחייב את הנתבעים בסך של 666 ש"ח (לכל דירה). בהחלטתי מיום 17.9.18 הוריתי, לבקשת התובעת, על תיקון כתב התביעה כך שהשיפוי בגין הוצאה זו יעמוד על סך של 222 ש"ח (חלף 666 ש"ח), וזאת לאור העובדה שהשירות שניתן נגע לבריכת הביוב המשותפת לכל שלוש הכניסות, ולפיכך עליו להתחלק בין כלל בעלי הדירות בשלוש הכניסות. יצוין כי בני הזוג באסל שילמו את חלקם בגין תיקון זה.
 - ב. לגבי המקרה השני, אשר בגינו שילמה התובעת סך של 1,000 ש"ח, דרשה התובעת לחייב את הנתבעים בהשתתפות בהוצאה זו, כך שעל כל דירה לשלם סך של 166 ש"ח.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/29/2017

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

- ג. לגבי המקרה השלישי, אשר בגינו שילמה התובעת סכום של 20,000 ש"ח, דרשה התובעת לחייב את הנתבעים בהשתתפות בהוצאה זו, כך שעל כל דירה לשלם סך של 3,333 ש"ח.
- ד. בסך הכול דרשה התובעת מהנתבעים 1 ו-2 להשיב לה סך של 3,721 ש"ח. כך גם מהנתבע 6. מהנתבעים 3 ו-4 דרשה התובעת שיפוי בסך כולל של 3,499 ש"ח, זאת בגין התיקונים שבוצעו בשלושת המקרים. יצוין כי הסכום שנדרש מהנתבעים 3 ו-4 נמוך יותר כיוון שהם שילמו את חלקם בגין המקרה הראשון.
6. יצוין כי התביעה הוגשה מלכתחילה נגד נתבע נוסף, יריב קינצלר, אשר הינו בעל דירה בכניסה מושא התביעה, אך כנגד הלה ניתן ביום 18.5.17 פסק דין בהיעדר הגנה.
7. ביום 23.2.17 הגישו הנתבעים כתב הגנה בו טענו כי במקרה הראשון שלחה התובעת הודעה בווטסאפ הקבוצתי של הבניין בדבר ההצפה בחדר השירותים בדירתה, אך עם זאת השירות שהוצע לתובעת מטעם חברת הביטוח היה יקר שכן הוא לא כלול בביטוח הדירה והתובעת הסכימה לשירות זה בלא שהתייעצה עם יתר בעלי הדירות בבית המשותף זאת למרות שיכולה הייתה לקבל שירות זול יותר, מטעם העיריה.
8. כן טענו הנתבעים כי בכל הנוגע למקרה השני מסכימים הם לעובדה שהתובעת יידעה את בני הזוג באסל בדבר ההצפה בדירתה אך לטענתם לא יידעה את יתר בעלי הדירות. כמו כן, לא יידעה אותם בדבר הזמנת הביובית אשר לטעמם לא היה צורך להזמינה וזאת מפאת העובדה שהמקרה הראשון התרחש 11 ימים קודם והביובית שהוזמנה אז הקנתה לתובעת אחריות של שבועיים (האחריות מופיעה בנספח א' לכתב התביעה). על כן, על התובעת היה לעשות שימוש באחריות זו ולהזמין את הביובית בשנית במסגרת האחריות.
9. באשר למקרה השלישי טענו הנתבעים כי התובעת יידעה אותם בצורך בתיקון שנעשה רק ביום שישי וזאת לאחר שהזמינה בעל מקצוע כרצונה ובלא שהתייעצה עם יתר בעלי הדירות. עוד הוסיפו לטעון הנתבעים כי רק במהלך ביצוע העבודה טרחה חברת הנציגות לשלוח הודעה לנתבעים ולעדכןם במתרחש. הנתבעים מודים בעובדה כי טרם התיקון התקשרה התובעת אל הגב' באסל בכדי שזו תגיע לשמוע את הצעת המחיר בכל הנוגע לתיקון הדרוש. הגב' באסל שמעה את הצעת המחיר וביקשה להיוועץ עם בעלה, אלא שהתובעת לא המתינה לקבלת עמדתם.
10. עוד טענו הנתבעים כי גובה עלות התיקון בסך של 20,000 ש"ח הוא אסטרונומי ומוגזם. התובעת לטענתם לא טרחה לבחון הצעות מחיר נוספות בטרם אישרה את ביצוע העבודה בסכום כה גבוה. לחלופין טענו הנתבעים כי סכום הוצאה זו צריך להתחלק בין כל בעלי הדירות של הבית המשותף וזאת כיוון שהצינור הראשי שתוקן משמש את שלושת הכניסות.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/29/2017

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

11. בתיק הוגשו ראיות ונשמעו עדויות. מטעם התובעת העידו התובעת, בן זוגה וכן איש המקצוע שטיפל בתקלות. מטעם הנתבעים העידו הנתבע 1, הנתבע 3, ומר מוטי מוזס חתנו של הנתבע 6 המתגורר בבית המשותף.

12. בסיכומים שהוגשו מטעם התובעת טענה כי במצב דברים זה קמה לנתבעים החובה להשיב לה את כספה מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט תשל"ט-1979 (להלן: "**חוק עשיית עושר**"). התובעת הפנתה לפסקי הדין (ע"א (י-ם) 179/84, **רוס נ' חפציבה חברה לבניין ועבודות פיתוח בע"מ**, פ"ד תשמ"ה(3) 418, ע"א (י-ם) 4371/03 **יעקב עבר הדני נ' יהודה ושמה גרייב חודידה**, (פורסם בנבו, 7/6/04)), בהם נקבעו ארבעה תנאים בהתקיימם בעל דירה המתקן בעצמו ועל חשבונו את הרכוש המשותף, יהא זכאי להחזר הוצאותיו מיתר בעלי הדירות ואלו הם: היה פגם ברכוש המשותף; ההוצאות היו סבירות בנסיבות העניין; התיקון היה מחויב המציאות וכן בוצע ברמה סבירה. לדידה של התובעת באשר לשלושת האירועים עומדת היא בתנאים אלו. כן הפנתה התובעת לסעיפים 31, 32 לחוק המקרקעין התשכ"ט – 1969 (להלן: "**חוק המקרקעין**") לפיהם כל שותף חייב לשאת לפי חלקו במקרקעין בהוצאות הדרושות להחזקתם התקינה ואם נשא בהוצאות מעבר לחלקו זכאי לחזור ולהיפרע מיתר השותפים.

13. בסיכומים שהוגשו מטעם הנתבעים נטען כי לא מוטלת עליהם חובת השבה מכוח חוק עשיית עושר שכן לדידם התובעת היא היחידה שנהנתה מן העבודה שבוצעה, זאת כיון שהבית המשותף ובעלי הדירות עדיין סובלים מבעיות במערכת הביוב. באשר לתנאים אליהם מפנה התובעת טענו הנתבעים כי אומנם אין ספק שהיה פגם ברכוש המשותף שיש לתקנו אך פגם זה עדין קיים. נוסף לכך, טענו כי ההוצאות שהוציאה התובעת לא היו סבירות בנסיבות העניין, הם הפנו למחיר ששולם על תיקון דומה בכניסה סמוכה שעמד על סך של כ-17,000 ש"ח בנוסף טענו כי ניתן היה להשתמש בשירותי הביובית מטעם העיריה ולא להזמין דרך חברת הביטוח מה גם שבמקרה השני לא נוצלה האחריות שניתנה. באירוע השלישי בחרה התובעת להזמין באופן פרטי את השרברב ולשלם לו בעבור התיקון סך של 20,000 ש"ח זאת ללא שיידעה את יתר בעלי הדירות בטרם אישרה לשרברב את תחילת העבודה. כן טענו הנתבעים כי התיקון לא היה מחויב המציאות זאת כיון שהתובעת ידעה כבר על הבעיה והתיקון יכול היה להיעשות עוד קודם לכן, אך מטעמיה בחרה היא שלא לתקן את התקלה ולהמתין עד לרגע בו התקלה "תעלה על גדותיה" ובכך כפתה על יתר בעלי הדירות בבית המשותף לשאת בהוצאה עצומה ולא ריאלית זו.

14. בסיום פרק זה ראוי לציין כי נעשו נסיונות לא מעטים הן על ידי הח"מ והן על ידי כב' המפקחת פריאנטה אשר תביעה זו נידונה בפניה בראשיתה לשכנע את הצדדים לסיים



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/29/2017

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

תביעה זו בדרך הפשרה שכן זו היתה דרך המלך לסיומו של סכסוך זה אך נסיונות אלו לא צלחו ולפיכך לא נותרה ברירה אלא ליתן בו הכרעה.

ב. דיון והכרעה:

המסגרת הנורמטיבית

15. אקדים אחרית לראשית ואומר כי לאחר ששמעתי את מסכת הראיות בתיק זה וקראתי את טענות הצדדים סבורה אני כי דין התביעה להתקבל. להלן יפורטו טעמי.

16. ככלל, זכותו של בעל דירה לפנות בדרישה לנציגות הבית שתבצע תיקון ליקוי ברכוש המשותף הפוגע בדירתו קבועה בסעיף 3(א) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט – 1969:

"בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה".

17. ברע"א 4984/17 חיים נ' נציגות הבית המשותף סוקולוב 48 קרית אתא, (פורסם בנבו, 14/12/17), (להלן: "עניין חיים") נקבע כי: "הטיפול במקרים בהם אחד הדיירים בבית משותף הוציא מכיסו הוצאות לצורך תיקון ליקויים ברכוש משותף, מחייב התייחסות למסגרת של דיני בתים משותפים. על הדייר הבודד להכיר במעמדה של נציגות הבית המשותף. אם לא כן, ירוקן מנגנון זה מתוכן. על רקע זה אין להשלים עם מצב בו איש הטוב בעיניו יתקן".

18. משכך, נקבע בפסק הדין בעניין חיים לעיל, כי על מנת שבעל דירה יזכה לשיפוי בגין הוצאותיו, עליו לעמוד בתנאים המצטברים הבאים:

א. מדובר בליקוי ברכוש המשותף של הבית שהיה מוטל על נציגות הבית המשותף לתקנו על חשבונה.

ב. פניה לנציגות הבית המשותף בדרישה לתיקון הליקוי, וסירובה לתקן.

ג. עיכוב שהיה נגרם בגין פניה למפקח על רישום מקרקעין היה מביא להחמרת הנזק באופן משמעותי.

ד. אי התיקון בהקדם יפגע בצורה קשה וברורה ביכולתו של בעל הדירה לעשות שימוש בדירתו.

ה. תיקון הליקוי ברכוש המשותף בצורה נאותה.

ו. שיפוי בגין הוצאות סבירות שהוצאו לצורך תיקון הליקוי.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/29/2017

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

19. פסק הדין בעניין חיים הרחיב את רשימת התנאים שגובשו בפסיקות קודמות (ראו: ע"א (י-ם) 179/84, **רוס נ' חפציבה חברה לבניין ועבודות פיתוח בע"מ**, פ"ד תשמ"ה(3) 418. ע"א (מחוזי י-ם) 6403/05 **ביטון נ' דיירי הבית המשותף**, (פורסם בנבו, 15/2/06). עש"א (מחוזי חי') 5863-12-16 **אביטון נ' נציגות הבית המשותף** (פורסם בנבו, 4/4/17).

20. יצוין בכל הנוגע לסעיפים 31 ו-32 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 אליהם מפנים הצדדים בסיכומיהם, הקובעים בין היתר, כי שותף במקרקעין רשאי לעשות כל פעולה דחופה ובלתי צפויה מראש הדרושה להחזקה תקינה של המקרקעין. וכן כי שותף שנשא בהוצאות כאמור למעלה מחלקו יהא זכאי לשוב ולהיפרע מן השותפים האחרים לפי חלקם במקרקעין, כי הם אינם חלים עת עסקין בבית משותף (ראו לעניין זה סעיף 56 לחוק המקרקעין הקובע כי הוראות פרק ה' לא יחולו על הרכוש המשותף) ולפיכך איני נדרשת אליהם.

מון הכלל אל הפרט

21. אבחן להלן האם עלה בידי התובעת להוכיח את התנאים דלעיל:

האם מדובר בתיקון ברכוש המשותף שהיה על הנציגות לתקנו?

הנתבעים כלל לא חלקו על הטענה לפיה מדובר בליקוי ברכוש המשותף ולפיכך על הנציגות לתקנו, ראו עמודים 1-2 לסיכומים מטעם הנתבעים:

"אכן הייתה בעיה בצינור ביוב משותף כמו גם בבעיית ביוב רצינית אשר ישנה בבניין עד היום" (פסקה א').

"אין חולק כי היה פגם ברכוש המשותף אך היה על התובעת לעלות את עניין זה בפניי שאר הדיירים" (פסקה ג').

לאור האמור מתקיים בענייננו התנאי לפיו מדובר בליקוי ברכוש המשותף, ולפיכך על הנציגות לתקנו.

האם נעשתה פניה לנציגות הבית המשותף בדרישה לתיקון הליקוי והנציגות סירבה לתיקון?

על פי תנאי זה היה על התובעת לדרוש ביצוע התיקון מנציגות הבית המשותף. מחומר הראיות שהובא בפניי עולה כי הנציגות האחרונה שפעלה בבית המשותף כללה את הגב' יפית לוי שהיא בעלת דירה בכניסה מושא התביעה דן וכן את בן זוגה של התובעת, מר דורון דביר. ישנן עדויות לפיהן הנציגות לא תפקדה יחד עם זאת לא ברור מתי בדיוק חדלה הנציגות לתפקד ומעדותו של מר דביר עולה כי במועדים הרלוונטיים לתביעה הוא ויפית מתפקדים כוועד:

עמ' 5 שורה 14 לפרוטוקול הדיון מיום 17.9.18:

ש. מה היה תפקידך בבניין בזמן הבעיות בביוב?



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/29/2017

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

ת. הייתי חלק מהוועד. אני ויפית היינו חלק מהוועד כמעט שנה לפני האירוע.

את תפקודה של הגב' יפית לוי כוועד ניתן ללמוד גם מההודעה שנשלחה על ידה בווטס אפ לכלל בעלי הדירות לגבי התיקון השלישי, כפי שיובא להלן.

מכל מקום גם אם במועד זה הם אינם מתפקדים כוועד וכיוון שהחוק לא מכיר במצב של העדר נציגות שכן סעיף 65 לחוק המקרקעין קובע כי: **"לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון"** (ראו לעניין זה תיק 236/10 **נציגות הבית המשותף ברחוב המים 4 חיפה נ' ארם דניאל** (פורסם בנבו, 17.11.11); תיק 162/12 **נציגות הבית המשותף נ' ילנה ברז'נר** (פורסם בנבו, 7.8.13)) וכל עוד לא קיימת החלטה על החלפת הנציגות האחרונה שפעלה בבית יש להכיר בפניות התובעת אל הגב' יפית לוי כפניות לנציגות לצורך עמידה בתנאי זה ולראות בה כנציגות. אבחן להלן האם בשלושת המקרים מתקיים התנאי דלעיל.

22. במקרה הראשון שאירע כאמור ביום 29.6.16 בשעה 23:00 הגיעה התובעת לדירתה וגילתה הצפת מי ביוב בשירותי חדר השינה בדירתה. בשעה 23:16 שלחה התובעת הודעה בקבוצת הוואטסאפ של הבניין, בה חברים כל בעלי הדירות בכניסה הרלוונטית כאשר חברת הנציגות, הגב' יפית לוי, אף היא חברה בקבוצה זו אביא להלן את ההתכתבות (צורפה כנספח לתצהיר התובעת):

"הילה: שכנים יקרים, סליחה על הציניות אבל תודה לכל אלה מכם שלמרות שידוע לכם על בעיות הביוב שלנו, המשיכו לזרוק מגבונים, תחתונים ועוד לאסלה. את מה שיש לי כרגע בבית לא מאחלת לאף אחד!

יפית השכנה: עלה לך הביוב בבית?

הילה: יותר נכון כל מה שאתם מורידים באסלה עולה לי בבית.

יפית השכנה: את יכולה לצאת רגע למרפסת?

הילה: שתי דקות."

עולה אפוא כי באשר למקרה זה קיימת פניה לנציגות.

23. במקרה השני שאירע כאמור ביום 9.7.16 שוב הוצפו השירותים בחדר השינה בדירת התובעת. מעדות בן זוגה של התובעת, מר דביר, עולה כי מיד עם גילוי ההצפה הוא עלה לדירות של הנתבעים 3-4 וכן לדירתה של הגב' יפית לוי יידע אותם בדבר ההצפה וביקש מהם לא להוריד את המים בשירותים בדירתם עד אשר תתוקן הבעיה (עמ' 6 שורות 16-17) עדות זו מתיישבת עם תצהירו של הנתבע 4 (יגאל באסל) סעיף 20:



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/29/2017

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

"ביום שבת 10.7.16 עלה אלי לדירה בן הזוג של התובעת, דורון דביר, וביקש שלא להוריד את המים משום שיש שוב הצפה אצל התובעת בבית".

עולה אפוא כי גם באשר למקרה השני נעשתה פניה לחברת הנציגות הגב' יפית לוי.

24. במקרה השלישי שאירע כאמור ביום 21.7.16, יום ה' בשעות הערב שבו התובעת ובן זוגה לדירתם לאחר מספר ימים של העדרות וגילו כי שוב הוצפו השירותים בחדר השינה בדירת התובעת באותו הערב עלה בן זוגה של התובעת שוב למספר שכנים, ביניהם הנתבעים 3-4 וביקש לא להוריד את המים בשירותים עד אשר תתוקן הבעיה (סעיף 9 לתצהיר התובעת). למחרת בבוקר לאחר הגעתו של השרברב שלחה הגב' יפית לוי מטעם הנציגות הודעת וואטסאפ בקבוצת השכנים בבניין בזו הלשון:

"לאחר חודש של ביוב שעולה בדירה 1 שוב ושוב הבוקר הגיע אינסטלטור ולאחר התלבטות ולא הרבה ברירות התחילו כרגע עבודות לתיקון הצנרת של הבניין מה שיעלה לכל דירה בסביבות 4000 ש"ח נעדכן בהמשך".

25. זאת ועוד מעדותו של עובד כהן בעל המקצוע מטעם התובעת עולה כי הלה קיבל את אישור ועד הבית בטרם ביצע את העבודות במקרה השלישי:

"קיבלתי את אישור ועד הבית טרם תחילת העבודה" (עמ' 3 שורה 15).

26. עניינו הרואות כי הגב' לוי אכן שימשה כנציגות במועדים הרלוונטיים והיא כלל לא סירבה לתיקונים שנתבקשו על ידי התובעת ובן זוגה אלא ההפך הוא הנכון היא הסכימה להם ושיתפה פעולה עם התובעת. למעשה כבר בשלב זה היה מקום לקבל את התביעה במלואה זאת כיון שככל שהנציגות הסכימה לתיקונים ודאי שעל הנתבעים לשאת בעלותם וזאת ללא כל דיון נוסף. עניין חיים עוסק במצב בו הנציגות סירבה לתיקונים ובעל דירה נשא בתיקון בעצמו מה שלא אירע על פי האמור לעיל במקרה דנן. יחד עם זאת ולמען הסר ספק וכיוון שנטען כי לא היה ועד בית מתפקד אמשיך ואבחן את שאר המבחינים שנקבעו בעניין חיים מה שיוביל אותי לתוצאה זהה.

27. האם עיכוב שהיה נגרם בגין פניה למפקח על רישום מקרקעין היה מביא להחמרת הנזק באופן משמעותי? אין צורך להכביר במילים ודי במבט קצר על התמונות שצירפה התובעת לתצהירה כדי להבין שמדובר במקרה שבו לא ניתן היה להמתין ולו רגע קט במצב הנוכחי והתיקון שנדרש היה בהול ומידי לפיכך התשובה לשאלה זו אך ברורה היא.

28. האם התיקון היה מחויב המציאות ואי ביצוע התיקון בהקדם יפגע בצורה קשה וברורה ביכולתו של בעל הדירה לעשות שימוש בדירתו? עניינו במי ביוב אשר הציפו דירת מגורים, מובן לכל כי מתחייב טיפול מידי ובהול לשם עצירת הצפת מי הביוב בדירה, כל עיכוב בטיפול ובתיקון היה ודאי מביא להחמרת המצב וכך גם להחמרת הנזק ולהעדר יכולת



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/29/2017

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

לעשות שימוש תקין בדירת התובעת. גם באשר לתנאי זה יש להפנות לתמונות שצורפו כנספח לתצהיר התובעת.

29. האם התיקונים ברכוש המשותף בוצעו בצורה נאותה? שני התיקונים הראשונים שבוצעו (פתיחת הסתיימות על ידי ביובית) פתרו את הבעיה לפרק זמן קצר מאוד ואילו התיקון השלישי הוא שפתר את בעיית ההצפה בדירת התובעת במלואה. יחד עם זאת איני רואה בכך שרק התיקון השלישי פתר את הבעיה במלואה כדי לקבוע כי שני התיקונים הראשונים אינם עומדים בתנאי זה וזאת כיון שכדי להגיע למסקנה בדבר התיקון הסופי היה צורך להיווכח כי פתיחת הסתיימה אינה "עושה את העבודה" ולפיכך גם בתנאי זה עומדת התובעת.

30. האם ההוצאות שהוצאו על ידי התובעת לצורך תיקון הליקוי הן הוצאות סבירות? לכתב ההגנה צירפו הנתבעים הצעת מחיר לפיה תיקון דוגמת התיקון אותו ביצעה התובעת (התיקון השלישי) עומד על סך של 6,435 ש"ח. הנתבעים לא חזרו על טענתם זו במסגרת הסיכומים ולפיכך ניכר כי זנחו אותה. במסגרת הסיכומים מפנים הם לקבלה, ככל הנראה ניתנה במסגרת תיקון דומה שנעשה בכניסה אחרת של הבית המשותף (האירוס 6) ועמדה על סך של 16,965 ש"ח. יחד עם זאת חשבונית זו לא צורפה לסיכומים מה גם שלא ניתן להגיש בשלב הסיכומים ראיות חדשות. הנתבעים לא הביאו כל ביסוס לכך שהמחיר אותו שילמה התובעת איננו סביר ואף לא הובא כל נציג מטעם הכניסה הסמוכה לעדות כדי להבין אילו בדיוק עבודות בוצעו בכניסה הסמוכה. מכל מקום הפער בין 17,000 ש"ח ל- 20,000 ש"ח איננו כה גדול וניתן להסבירו בכך שהתיקון מושא התביעה דגן בוצע ביום שישי סמוך מאוד לכניסת השבת. תצהירו של מר עובד כהן, בעל המקצוע מטעם התובעת שפך אור על מהות התיקון ועל עלותו:

"מדובר היה בעבודת אינסטלציה לא שגרתית, מורכבת, קשה, לא נעימה. היה צריך לחפור ולזחול בתוך אדמה ספוגה ביוב ולתקן את הצינור כדי שהביוב לא יעלה בביתם של בעלי הדירה בשבת. כל זאת ביום שישי כשאין זמן לדחות את העבודה ליום אחר" (סעיף 19 לתצהיר).

הסכום שנגבה בעבור התיקון השלישי מגלם בתוכו את מורכבות העבודה שנמשכה מספר שעות ואת התזמון הבעייתי (צהרי יום שישי). לפיכך אני קובעת כי עלות התיקון באשר למקרה השלישי מצויה במתחם הסבירות. באשר למקרה הראשון והשני גם לגביהם התרשמתי שמדובר בסכום המצוי במתחם הסבירות. פתיחת הסתיימה בפעם הראשונה בוצעה בבריכה המשותפת לשלוש הכניסות ולכן בסופו של יום תיקנה התובעת את כתב התביעה והקטינה את הסכום הנדרש מן הנתבעים. הטענה לגבי המקרה השני לפיה ניתן היה להשתמש באחריות שניתנה לגבי המקרה הראשון נסתרה על ידי התובעת בטענתה לפיה אכן במקרה השני לא שולם לשרברב לאור האחריות אך היא נדרשה לשלם לביובית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/29/2017

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

סכום של 1,000 ש"ח. מקובלת עלי גרסת התובעת בעניין זה. גם המקרה הראשון וגם המקרה השני אירעו במועדים ובשעות לא שגרתיים ובהתאם יתכן כי המחיר היה מעט גבוה מהמקובל. יחד עם זאת המתנה לביובית מטעם העירייה לא היתה רלוונטית וזאת מטעמי הבהילות והדחיפות כפי שפורטו לעיל.

31. מכל האמור לעיל עולה כי התובעת עמדה בכל התנאים שנקבעו בפרשת חיים ולפיכך גם מטעם זה דין התביעה להתקבל.

ג. סוף דבר:

32. לאור האמור לעיל אני מקבלת את התביעה ומורה כדלקמן:

א. הנתבעים 1-2 והנתבע 6 ישיבו לתובעת סכום של 3,721 ש"ח. הנתבעים 3-4 ישיבו לתובעת סך של 3,499 ש"ח.

ב. הנתבעים 1-2, הנתבעים 3-4 והנתבע 6 ישאו בהוצאות לטובת התובעת בסך 6,000 ₪ (סכום זה יחולק באופן הבא: 1/3 לכל דירה).

33. הסכומים המפורטים לעיל ישולמו בתוך 30 יום, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מיום פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

ניתן היום, 25.5.2020, ב' סיון תש"פ, בהעדר הצדדים.

ציפי קוינט-שילוני

מפקחת על רישום מקרקעין