



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/452/2018

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין ציפי
קוינט שילוני

התובע

דרכלר ארתור, ת.ז. 316914456
באמצעות ב"כ: עו"ד שלומי פרידמן
לוחמי הגיטאות 15, יהוד-מונוסון

נגד

הנתבעים

- | | |
|---|--|
| 1 | עו"ד איילת נבו
דפנה 12/7, מודיעין-מכבים-רעות |
| 2 | זיו נעמה ליבנה, ת.ז. 033618752
באמצעות ב"כ: עו"ד ניסים בזזי
קזז יחזקאל 12, אור יהודה |
| 3 | ועד הבית ברח' דפנה 12 מודיעין
דפנה 12, מודיעין-מכבים-רעות |
| 4 | ועד הבית ברח' דפנה 14 מודיעין
דפנה 14, מודיעין-מכבים-רעות |

פסק דין

רקע והשתלשלות ההליך

- ענייננו בבית המשותף ברחוב דפנה 12-14 מודיעין הידוע כגוש 5652 חלקה 32 (להלן – **הבית המשותף** או **הבית**). הבית המשותף מורכב ממבנה אחד בן שתי כניסות - האחת מצויה ברחוב דפנה 14 (להלן – **כניסה א'**) והשנייה ברחוב דפנה 12 (להלן – **כניסה ב'**). הבית נרשם בפנקס הבתים המשותפים ועל ניהולו חל תקנון מוסכם.
- התובע, אשר למרבה הצער נפטר לאחרונה, היה במועד הגשת התביעה בעליה הרשום של דירה הידועה כחלקת משנה 6 שמיקומה בקומה הראשונה בכניסה א'. הנתבעת 1 היא בעלת הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 15 אשר בכניסה ב'. הנתבעת 2 היא בעלת הזכויות בדירה הידועה כחלקת משנה 8 שמיקומה בכניסה א', מעל דירת התובע. הנתבעת 3 היא נציגות בעלי הדירות בכניסה ב' והנתבעת 4 היא נציגות בעלי הדירות בכניסה א'.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/452/2018

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

3. למען שלמות התמונה אציין כי התביעה החלה דרכה כהמרצת פתיחה אשר הוגשה לבית משפט השלום בראשון לציון נגד הנתבעת 1, במסגרתה התבקש צו עשה אשר יורה לנתבעת לתקן ליקויים בדירתה שהובילו, על-פי הנטען, לנזקי רטיבות בדירת התובע ז"ל, וכן פיצוי כספי בעד נזקים אלו.

4. בתשובתה להמרצת הפתיחה טענה הנתבעת 1 כי דין התביעה להידחות על הסף מחמת העדר עילה נגדה. בתוך כך טענה הנתבעת כי בין הדירה שבבעלותה ובין דירת התובע אין נקודות השקה, כלשונה. הנתבעת ציינה כי במהלך שנת 2017 פנה אליה התובע בטענה כי בדירתה מצויים ליקויי איטום אשר מובילים לרטיבות בדירתו וכי בעקבות כך נקרא אל דירתה מומחה בתחום האיטום אשר העריך, בסבירות גבוהה, כי המקור לרטיבות בדירת התובע מצוי בדירה שמעליו – היא דירת הנתבעת 2. לצד זאת טענה הנתבעת כי לא מן הנמנע שליקויי האיטום אשר הובילו לרטיבות בדירת התובע מצויים בגג הבית או בצנרת המשותפת שתחזוקתם מוטלת על כתפי נציגות הבית המשותף.

5. בהמשך העלתה הנתבעת 1 טענה בדבר העדר סמכות עניינית לבית המשפט לדון בתובענה לאור מהותה. בעקבות כך ולבקשת התובע הורה בית המשפט (כב' השופט מ. פירר) על העברת התובענה להמשך בירור בפניי כמפקחת על רישום מקרקעין על-פי סעיף 72 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן – **חוק המקרקעין**).

6. ביום 27.12.18 התקיים דיון בפניי במעמד התובע והנתבעת 1 במהלכו הסכימו הצדדים על מינוי מומחה אשר יבחן את טענותיהם בכל הנוגע למקור הרטיבות בדירת התובע. לפיכך, ולצורך פתרון המחלוקת שנתגלעה בין הצדדים, הוריתי בהחלטתי מאותו יום על מינויו של צבי רון – מהנדס בנין ושמאי מקרקעין (להלן – **המומחה**) כמומחה מטעמי על מנת שיחווה דעתו בכל הנוגע למקור הרטיבות בדירת התובע ולתיקונים הדרושים בדירת הנתבעת 1, ככל שישנם. לצורך כך קבעתי כי המומחה יהא רשאי לבקר בכל חלקי הבית המשותף, לרבות בדירת הנתבעת 2 ובדירה שמתחת לדירת הנתבעת 1 אשר בבעלותו של מר בועז לוינשטיין.

7. ביום 20.08.19, הוגשה חוות דעתו של המומחה. להלן יפורטו מסקנותיו:

י"א. דיון ומסקנות

בהתאם לביקורי ולתוצאות הבדיקות שנערכו סימני הרטיבות, נפיחויות, וקילופי הצבע בדירת התובע הינם בסבירות גבוהה, פועל יוצא מכשל מערכתי עיקרי באיטום קירות

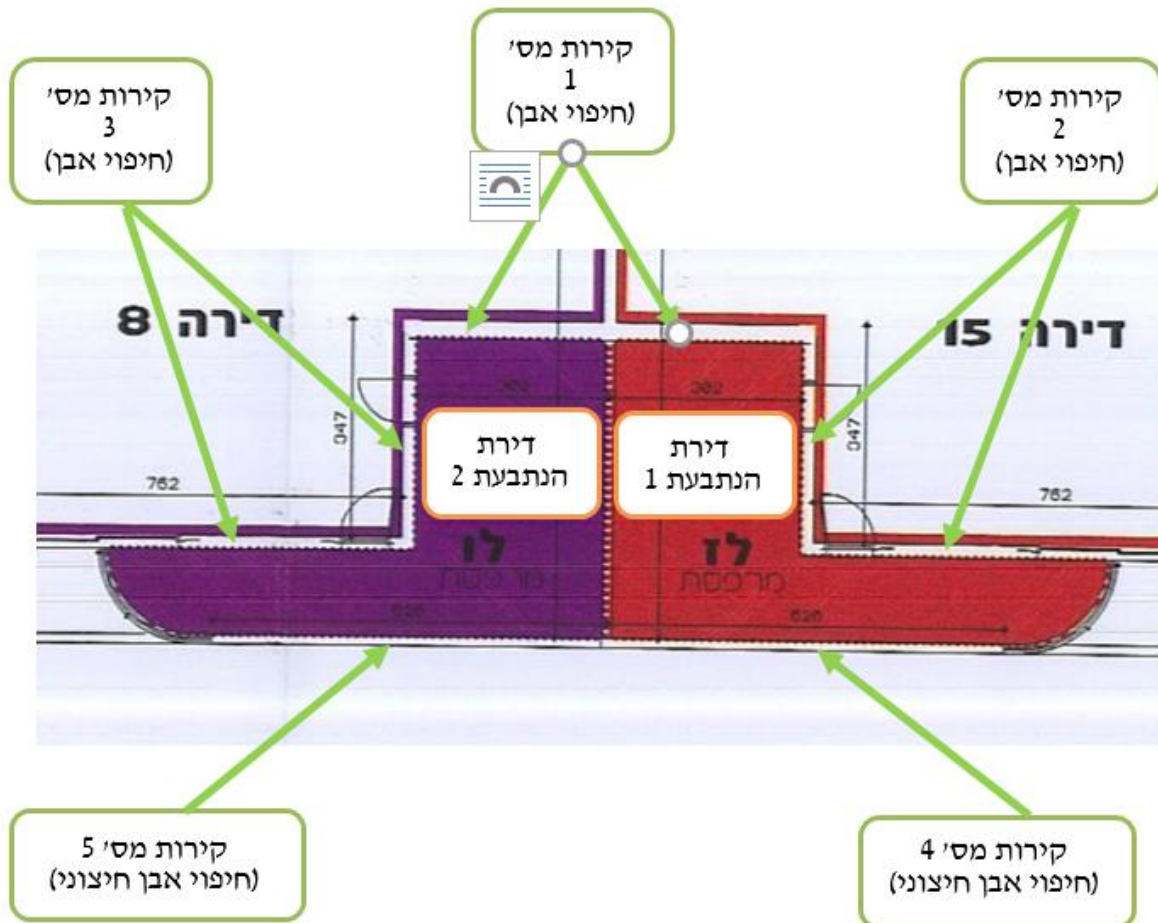


מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/452/2018

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

ומעקה מרפסת דירת הנתבעת ודירת משפ' זיו, בניגוד להנחיות תקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל-1970, ות"י 1752.
יצוין עוד כי הקיר המשותף בין המרפסות של דירת הנתבעת לדירת משפ' זיו הינו תקין, על פי בדיקת ההמטרה.
הכשלים שאותרו גורמים לחדירות מים לדירת התובע בימי הגשם.
יוער כי הכשלים בקירות ומעקה המרפסת, אשר הינם בשימוש בעלי הזכויות הרלבנטיות, גורמים לרטיבות בדירת התובע, משויכים קניינית לרכוש המשותף על פי תשריט הבית המשותף.





מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/452/2018

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

תיקון הליקויים במרפסת דירת הנתבעת / רכוש משותף

יש לבצע פרוק חיפוי האבן בקיר מס' 1 וחשיפה לצורך וידוא רולקות תקינות. העבודה תכלול ביצוע סגירת חורים איטום קירות ע"י שכבת איטום צמנטית לרבות ביצוע טיח מיישר שחור, לרבות טיח צמנטי "סיקה טופ 107". יש לבצע התקנת חיפוי אבן תואמת לדוגמת הקיר. יש לבצע פרוק הטיח בקיר מס' 4 בחלקו הפנימי, לרבות חשיפה לוידוא רולקות תקינות. העבודה תכלול ביצוע 2 שכבות אטימה על בסיס צמנטי כגון "סיקה טופ 107". העבודה תכלול ביצוע טיח מיישר שחור, בתום העבודה יש לבצע שכבת גמר באמצעות צבע חוץ תואם. יש לבצע 2 שכבות סילר כדוגמת "סיקה גארד 703W" ביישום של 500 גר/מ"ר על חיפוי אבן קירות מס' 1, 2 ובחלקו החיצוני של מעקה המרפסת מס' 4. הביצוע יבוצע לאחר ניקיון יסודי של הקירות. סה"כ אומדן עלות תיקונים 25,000 ש"ח

תיקון הליקויים במרפסת דירת משפ' זיו / רכוש משותף

יש לבצע פרוק חיפוי האבן בקיר מס' 1 וחשיפה לוידוא רולקות תקינות. העבודה תכלול ביצוע סגירת חורים איטום קירות ע"י שכבת איטום צמנטית לרבות ביצוע טיח מיישר שחור, לרבות טיח צמנטי "סיקה טופ 107". יש לבצע התקנת חיפוי אבן תואמת לדוגמת הקיר. יש לבצע פרוק שליכט וטיח בקיר מס' 5 בחלקו הפנימי, לרבות חשיפה לוידוי רולקות תקינות. העבודה תכלול ביצוע 2 שכבות אטימה על בסיס צמנטי כגון "סיקה טופ 107". העבודה תכלול ביצוע טיח מיישר שחור, בתום העבודה יש לבצע שכבת גמר באמצעות צבע חוץ תואם. יש לבצע 2 שכבות סילר כדוגמת "סיקה גארד 703W" ביישום של 500 גר/מ"ר על חיפוי אבן קירות מס' 1, 3 ובחלקו החיצוני של מעקה המרפסת מס' 5. הביצוע יבוצע לאחר ניקיון יסודי של הקירות. סה"כ אומדן עלות תיקונים 25,000 ש"ח

תיקון הנזקים בדירת התובע

עבודת תיקון הנזקים בדירת התובעים, יבוצעו לאחר ביטול ואיטום מוקדי הרטיבות ברכוש המשותף.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/452/2018

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

העבודה תכלול הסרת כל נפיחויות הטיח והצבע לאחר ייבוש מוחלט של פני הקירות והתקרה, באמצעות ייבשנים ייעודיים.

העבודה תכלול פירוק תקרת גבס פגומה והחלפתה בתקרת גבס תקינה.

העבודה תכלול ביצוע תיקוני טיח וביצוע צביעה אנטי בקטריאלית מסוג פונגי'ק, או שווה ערך וביצוע שכבת גמר.

סה"כ אומדן עלות תיקונים 6,000 ש"ח."

8. ממצאי חוות דעתו של המומחה מלמדים כי חלק מן הליקויים מצוי בקירות אשר מחופים באריחי אבן ואשר פונים אל מרפסות הדירות שבבעלות הנתבעות 1 ו-2 (קירות 1,2,3, בתרשים המצורף מעלה), וחלק נוסף מצוי בצדו הפנימי של קיר המהווה מעקה למרפסת שבדירת הנתבעת 1 ולמרפסת שבדירת הנתבעת 2 (קירות 4 ו-5 בהתאמה).

9. ביום 1.9.19, נוכח ממצאי חוות דעתו של המומחה, הגיש התובע כתב תביעה מתוקן אליו צורפו הנתבעים 2-4 ונתבקש סעד נוסף של פיצוי בגין עגמת נפש אשר נדחה בהחלטתי מיום 02.09.19 לפי שאינו בגדר סמכותי העניינית.

10. ביום 22.09.19 הודיעה הנתבעת 3 כי כתב התביעה טרם הומצא לה וכי קיומו של ההליך נגדה נודע לה רק בעקבות ההזמנה לדיון. הנתבעת הצרה על כך שהתובע נמנע מלפנות אליה טרם הגשת התביעה וטענה כי מדובר בהליך שאינו תקין. לפיכך, בהחלטתי מיום 22.09.19 הוריתי לתובע למסור את כתב התביעה לנתבעת ואולם לא הוגש כתב הגנה מטעמה. אציין כי אישור בדבר ביצוע מסירה של כתב התביעה לנתבעת לא הוגש לתיק המפקחת בסופו של יום.

11. ביום 23.10.19 הגישה הנתבעת 2 כתב הגנה במסגרתו טענה, כי למן הפעם הראשונה שבה הודיע התובע על רטיבות בדירתו ניאותה לשתף עמו פעולה לצורך פתרון התקלה. בתוך כך ציינה הנתבעת כי במהלך שנת 2017 נקרא בעל מקצוע מטעם התובע לצורך איתור מוקדי הרטיבות, וכי בהתאם לחוות דעתו ביצעה את כל התיקונים הדרושים בדירתה. הנתבעת הכחישה קיומו של מקור לרטיבות בדירתה וציינה כי גם כיום היא נכונה לתקן את שטעון תיקון בדירתה בהתאם לחוות דעתו של המומחה.

12. ביום 27.10.19 הודיעה הנתבעת 4 כי דבר ההליך המשפטי נודע לה לראשונה בעת הגשת התביעה נגדה וכי מצופה היה שהתובע יקדים פנייה אליה בנושא. הנתבעת ציינה כי תפעל לפתרון המחלוקת מחוץ למסגרת הדיונית וביקשה למחקה מכתב התביעה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/452/2018

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

13. ביום 27.10.19 שבה הנתבעת 1 על בקשתה למחיקת התביעה נגדה על הסף. לטענתה, ממצאי חוות דעתו של המומחה מלמדים, כי מקורם של הליקויים אשר הובילו לנזקי רטיבות בדירת התובע מצוי ברכוש המשותף ולפיכך אין מקום להותירה כנתבעת בהליך אך בשל כך שדירתה סמוכה לחלקים הלקויים ברכוש המשותף.

14. הנתבעת 2 הגישה אף היא בקשה למחיקת התביעה נגדה על הסף, בעיקר לאור נכונותה לתקן את שטעון תיקון בדירתה כפי שציינה בהגנתה.

15. בתשובותיו לבקשות אלה השיב התובע כי הכשלים שאותרו בחלקי הרכוש המשותף מצויים בתחומי דירותיהן של הנתבעות 1 ו-2 ולפיכך אין מקום להורות על דחיית התביעה נגדן בלא צורך בהכרעה שיפוטית.

16. ביום 7.11.19 נערך דיון אליו התייצבו התובע ובתו, מריה קולדובסקי, הנתבעות 1 ו-2 ומר גיא אלמוג בשם הנתבעת 4. הנתבעת 3 לא הופיעה לדיון למרות שמן ההודעה שהוגשה מטעמה ביום 22.9.20 עולה כי ההזמנה לדיון נמסרה כדן. לפיכך אני קובעת כבר עתה כי בהעדר התייצבות מטעם הנתבעת 3, חיוביה על פי פסק הדין יחולו לגביה באופן מלא.

17. בחינת טענות הצדדים בדיון העלתה כי במוקד המחלוקת ניצבת שאלה מרכזית אחת הנוגעת לסיווגם של קירות הבית המשותף בהם נתגלו ליקויים. עמדת התובע בתמצית היא כי בהינתן כך שהליקויים נובעים מתוך מרפסות הדירות שבבעלות הנתבעות 1 ו-2 הרי שעליהן לשאת באחריות לתיקונם. מנגד, עמדת הנתבעות 1, 2 ו-4 היא כי הליקויים מצויים על גבי הקירות החיצוניים של הבית המהווים רכוש משותף שתחזוקתו מצויה באחריותה של נציגות הבית המשותף. שאלה זו היא שעומדת להכרעה כעת.

18. קודם שאפנה לדיון בטענות הצדדים אציין כי עיון בחוות דעתו של המומחה העלה כי בקירות המרפסת אשר גובלים עם דירת הנתבעת 2 קיימים קדיחות וחורים שנעשו על ידה ממש. לפיכך בהחלטתי מיום 22.04.20 הוריתי למומחה להבהיר מה מידת השפעתם של קידוחים וחורים אלה על הרטיבות בדירת התובע והאם הם מצויים אף בדירת הנתבעת 1.

19. בתשובתו לשאלת ההבהרה מיום 26.04.20 השיב המומחה כי "... הכשל העיקרי הגורם לחדירת רטיבות בדירת התובע הינו בסבירות גבוהה פועל יוצא מהעדר איטום בתשתית הקירות וחיבורים לרצפות, במיוחד לאור העובדה כי בקירות הנתבעת 1 לא נמצאו כלל קידוחים וחורים. הנני סבור כי השפעת הקדחים והחורים במרפסת נתבעת 2 על האצת הנזק



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/452/2018

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

ככשל משני, הינה שולית, במיוחד בשל העדר איטום תקין של קירות ומפגשי רצפה.
(ההדגשות במקור – צ.ק.ש).

דיון והכרעה

20. אקדים מסקנה לדיון ואומר, כי לאחר שבחנתי את טענות הצדדים ועיינתי בחומר המונח לפניי באתי לכלל מסקנה כי דין התביעה להתקבל נגד כל אחת מן הנתבעות כפי שיפורט להלן.

21. רכוש משותף מוגדר בסעיף 52 לחוק המקרקעין כדלהלן: **"כל חלקי הבית המשותף חוץ מן החלקים הרשומים כדירות, ולרבות הקרקע, הגגות, הקירות החיצוניים, המסד, חדרי המדרגות, מעליות, מקלטים, וכן מיתקני הסקה או מים וכיוצא באלה המיועדים לשמש את כל בעלי הדירות או מרביתם אפילו הם בתחומי דירה מסויימת"**. (ההדגשה אינה במקור – צ.ק.ש).

22. בהתאם להגדרה זו ברור כי קירות חיצוניים מהווים חלק מן הרכוש המשותף שהאחריות לתחזוקתו התקינה מוטלת על נציגות הבית המשותף. פסק דין זה יתמקד בשאלה האם הקירות בהם מצויים הליקויים על-פי חוות דעתו של המומחה מהווים קירות חיצוניים, אם לאו.

23. שאלה דומה עלתה במסגרת ת"א 213/70 קפן הרברט נ' שמעוני יוסף (פורסם בנבו, 13.11.73) בו נקבע כי: **"כאשר מדובר בקיר שמצדו האחד הוא חיצוני ופונה לחדר המדרגות, ומצדו השני הוא פנימי, כגון קיר המטבח של התובעים, אין להעלות על הדעת שגם הצד הפנימי של הקיר יהיה רכוש משותף ושכל בעלי הדירות או מרביתם יוכלו לעשות בו שימוש ככל העולה על רוחם על אפו ועל חמתו של בעל אותה דירה. אם תאמר כך נגיע לתוצאה שהדעת אינה סובלת. מטבע הדברים דירתו של כל דייר מותחמת בקירות שהם בחלקם חיצוניים מצד אחד, ופנימיים מצדו השני, או בקירות פנימיים המפרידים בין שתי דירות. אם גם צדו הפנימי של הקיר הוא רכוש משותף של כל בעלי הדירות, יצא, מחד-גיסא, שבעל דירה לא יוכל להשתמש בצד הפנימי של קירות דירתו לצרכיו כרצונו, לשם חיבור מתקנים לאותו קיר, בלי הסכמתם של יתר בעלי הדירות, שכן אין בעל דירה אחד יכול לתפוס חזקה בלעדית ברכוש משותף בלי רשותם והסכמתם של יתר בעלי הדירות, ומאידך גיסא, יוכלו יתר בעלי הדירות לעשות שימוש אף הם באותו הקיר מצדו הפנימי שנמצא בתחומה של אותה דירה, כרכוש משותף. או אם ניקח דוגמה של קיר פנימי המפריד בין שתי דירות, ברור שהוא אינו שייך כולו לדירה אחת, אלא צדו האחד לבעל אותה דירה שאליו הוא פונה, ואילו צדו האחר לבעל הדירה השניה. לכן, גם בקיר חיצוני שצדו הפנימי פונה אל אחת הדירות, הצד החיצוני**



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/452/2018

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

הוא רכוש משותף ואילו הצד הפנימי הוא חלק מאותה דירה שאילו הוא פונה. (ההדגשות
אינן במקור – צ.ק.ש).

24. על אבחנה זו שבין חלקיו השונים של קיר חיצוני בבית משותף עמד גם בית המשפט המחוזי
בע"א (ח"י) 21/74 רבקה סמואל נ' לוי יצחק (פורסם בנבו, 30.04.74) וקבע כי: "... מאחר
ומדובר בקיר חיצוני שהוא רכוש משותף, לא היו המשיבים רשאים לנהוג בו מנהג בעלים
ולעשות בו כטוב בעיניהם – אף כי קיר חיצוני בחלקו הפנימי מהווה למעשה חלק מהדירה."

ראה גם: ת"א 407/02 (מפקח על רישום מקרקעין) רחל מרדכוביץ נ' נציגות הבית, שד'
ירושלים 108 רמת גן (פורסם בנבו, 18.12.02)

25. לעניין זה מצאתי לנכון להביא גם מדבריו של המלומד פרופ' מ. טדסקי במאמרו "בעלות
ושיתוף בבית משותף" (הפרקליט כרך ל' (תשל"ו) 216): "כאשר מזכיר ס' 52 את הקירות
החיצוניים, מן הסתם כוונתו לקירות החיצוניים של הבית, ולא של הדירות בלבד. כאן עקרון
השיתוף של ס' 49(א) לא יביא לידי שיתוף מחצית במחצית בין שניים אלא לידי כך כי הקיר
שייך (pro indiviso) במחצית לדייר ובמחצית לכלל הדיירים (ואותו הדייר עצמו בכללם) ...
יתר על כן, בענין קירות הדירה החיצוניים ומחיצות אחרות המשותפות לשני דיירים, יש
להבדיל בין תווך לבר: הבעלות המשותפת (של כל הדיירים או של שניים מהם) נוגעת אך
ורק לעצם הקירות והמחיצות, ולציפוי החיצוני של קירות הבית, ואילו שייכות לבעל הדירה
לבדו שכבות הכיסוי מצד דירתו, כגון הטיח והסיד על הקירות ועל התקרה, מרצפות הרצפה
וכל כיסוי אחר הדומה להם ... גם במרפסת שעל הגג המוצמדת לדירה פלונית, השכבה
העליונה (מרצפות וכל כיסוי אחר, וכן גינן שיעשה שם), תחשב שייכת לאותה הדירה – על
אף בעלות הגג המשותפת."

26. מכל האמור לעיל עולה המסקנה, כי חלקו החיצוני של הקיר הפונה כלפי חוץ מהווה רכוש
משותף, וחלקו הפנימי הפונה לדירה מהווה רכוש פרטי. מכאן עולה כי קירות מעקה
המרפסת, **בצד הפנימי** (קירות 4 ו-5 בתרשים המצורף מעלה), מהווים רכושן הפרטי של
הנתבעות 1 ו-2 ולפיכך עליהן מוטלת האחריות לתיקונם. מובהר, כי חלקו החיצוני של מעקה
המרפסת מהווה רכוש משותף שהאחריות לביצוע התיקונים הדרושים בו מוטלת על נציגות
הבית המשותף כפי שיפורט בהמשך.

27. לפיכך, אני קובעת כי הנתבעת 1 תבצע תיקון של הליקויים שנתגלו בחלקו הפנימי של הקיר
החיצוני המהווה מעקה למרפסת דירתה (קיר מס' 4 בתרשים המצורף מעלה) על פי חוות



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/452/2018

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

דעתו של המומחה, ובכלל זה: פירוק הטיח שבחלקו הפנימי של הקיר, לרבות חשיפה לוידוא רולקות תקינות, ביצוע שתי שכבות איטום על בסיס צמנטי, ביצוע טיח מיישר ושכבת גמר (צבע) בסיום העבודות.

28. כך, הנתבעת 2 תבצע תיקון של הליקויים שנתגלו בחלקו הפנימי של הקיר החיצוני המהווה מעקה למרפסת דירתה (קיר מס' 5 בתרשים המצורף מעלה) על פי חוות דעתו של המומחה, ובכלל זה: פירוק שליכט וטיח בחלקו הפנימי של הקיר, לרבות חשיפה לוידוא רולקות תקינות, ביצוע שתי שכבות איטום על בסיס צמנטי, ביצוע טיח מיישר ושכבת גמר (צבע) בסיום העבודות.

29. ואולם, שונה הדבר בכל הנוגע לליקויים שנתגלו בקירות 1, 2 ו-3. צד זה של הקיר בו מצויים הליקויים, הגם שפונה הוא אל המרפסות, הוא מהווה רכוש משותף לכל דבר ועניין. על כך עמד בית המשפט העליון הנכבד בע"א 381/66 **חיים לוי ו-9 אח' נ' מרים לנקביץ'** (פורסם בנבו, 20.11.66) בקבעו כי: **"יהא אשר יהא דין הגזוזטרה עצמה, הקיר החיצוני של דירת המשיבה, לרבות אותו חלק הימנו הפונה עכשיו לגזוזטרה, הוא בוודאי חלק מן הרכוש המשותף כמו שהוגדר בסעיף 1 לחוק הנ"ל"** (חוק בתים משותפים (נוסח משולב), תשכ"א-1961 – צ.ק.ש). חיזוק לכך ניתן למצוא בכך שקירות אלו מצופים באריחים בדיוק כמו הקירות החיצוניים של המבנה.

30. לפיכך, האחריות לתיקון הליקויים בקירות אלו מוטלת על הנתבעות 3 ו-4 כנציגויות הכניסות, כפוף להוראת סעיף 3(ב) לתקנון המוסכם לפיה: **"הרכוש המשותף שבתחומי כל כניסה, המשמש אך ורק את בעלי הדירות שבאותה כניסה, למעט הקרקע עליה בנוי המבנה, (להלן – הרכוש המשותף שבתחום כניסה) יהא צמוד לבעלי הדירות באותה כניסה וחובת האחזקה והניהול שלו תחול על בעלי הדירות בכניסה כמפורט להלן"**. עם זאת יש לתת את הדעת לקדיחות שנעשו על ידי הנתבעת 2 בקירות אשר גובלים במרפסת דירתה (ראה בעמ' 13 לחוות דעתו של המומחה), לכך יינתן משקל בסיום הדיון.

31. אשר על כן אני קובעת כי הנתבעת 3, נציגות הבית בכניסה ב', תבצע תיקון של הליקויים שנתגלו בקירות החיצוניים אשר בתחומי הדירה שבבעלות הנתבעת 1 (קירות 1 ו-2 בתרשים המצורף מעלה) על-פי חוות דעתו של המומחה, ובכלל זה:

1. פרוק חיפוי האבן בקיר הצפוני (קיר מס' 1 בתרשים המצורף מעלה) אשר בתחומה של מרפסת דירת הנתבעת 1; סגירת חורים ואיטום הקיר על ידי שכבת איטום צמנטית לרבות ביצוע טיח מיישר והתקנת חיפוי אבן תואם את דוגמת הקיר בסיום העבודות.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/452/2018

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

2. ביצוע 2 שכבות סילר ביישום של 500 גר"/מ"ר על חיפויי הקיר הצפוני והמזרחי (קירות מס' 1 ו-2 בתרשים המצורף מעלה בהתאמה) וכן בחלקו החיצוני של מעקה המרפסת של דירת הנתבעת 1 (חלקו החיצוני של קיר מס' 4 בתרשים המצורף מעלה). הביצוע יבוצע לאחר ניקיון יסודי של הקירות.
32. הנתבעת 4, נציגות הבית בכניסה א, תבצע תיקון של הליקויים שנתגלו בקירות החיצוניים אשר בתחומי הדירה שבבעלות הנתבעת 2 (קירות 1 ו-3 בתרשים המצורף מעלה) ובכלל זה:
 1. פרוק חיפוי האבן בקיר הצפוני (קיר מס' 1 בתרשים המצורף מעלה) אשר בתחומה של מרפסת דירת הנתבעת 2; סגירת חורים ואיטום הקירות על-ידי שכבת איטום צמנטית לרבות ביצוע טיח מיישר והתקנת חיפוי אבן תואם את דוגמת הקיר בסיום העבודות.
 2. ביצוע 2 שכבות סילר ביישום של 500 גר"/מ"ר על חיפוי אבן הקיר הצפוני והקירות המערביים (קירות מס' 1 ו-3 בתרשים המצורף מעלה בהתאמה) וכן בחלקו החיצוני של מעקה המרפסת של דירת הנתבעת 2 (חלקו החיצוני של קיר מס' 5 בתרשים המצורף מעלה). הביצוע יבוצע לאחר ניקיון יסודי של הקירות.
33. בהקשר זה אני קובעת כי הנתבעת 4 זכאית כלפי הנתבעת 2 לשיפוי בשיעור של 20% מעלות התיקון שבאחריותה לבצע כמפורט מעלה, וזאת בגין הקדיחות והחורים שנעשו על ידי הנתבעת 2 באופן יזום ותרמו לרטיבות בדירת התובע.
34. לסיום, אני קובעת כי הנתבעות תישאנה בהוצאות משפט לטובת התובע באופן שווה לפי הפירוט להלן:
 1. בגין שכר טרחת המומחה ובעלי המקצוע שנדרשו לצורך חוות דעתו תישאנה כל אחת מן הנתבעות בסך 5,557 ש"ח (סה"כ 22,228 ש"ח).
 2. בגין שכר שכ"ט עו"ד והוצאות משפט תישאנה כל אחת מן הנתבעות בסך 1,800 ש"ח (סה"כ 7,200 ש"ח).
 3. הסכומים הנ"ל ישולמו בתוך 30 יום שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום פסק הדין ועד למועד השתלום בפועל.



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/452/2018

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

ניתן היום, ג' אייר תש"פ, 27 אפריל 2020, וישלח לצדדים.

**ציפי קוינט-שילוני
מפקחת על רישום מקרקעין**



**מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות**

מס' תיק: 3/452/2018

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