



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/831/2020

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

לפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
אושרת ארפי מוראי

התובעת:

ימית לבנברג
הזמיר 10, קרית אונו
טל': 050-9092070

נגד

הנתבעים:

1. אלפסי דרור
2. אלפסי נופר

באמצעות ב"כ: עו"ד דמיאן קטוק
מרחוב משה לוי 11, בניין UMI, ראשון ציון
טל': 03-9518141 פקס': 03-9518142

פסק דין

1. תביעה למתן צו עשה לתיקון ליקויים בדירה בבית משותף הגורמים לנזקי רטיבות בדירה אחרת בבית המשותף, וכן לתיקון נזקי הרטיבות לצורך השבת מצבה הפיסי של הדירה לקדמותו.

רקע עובדתי וההליך

2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב הזמיר 10 בקרית אונו, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 115 בגוש 6491 (להלן - "הבית המשותף"). התובעת, ימית לבנברג (להלן - "התובעת"), היא בעלים של דירה המצויה בקומה השלישית בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 28. הנתבעים, דרור ונופר אלפסי (להלן - "הנתבעים"), הם בעלים של דירה המצויה בקומה הרביעית בבית המשותף, מעל דירת התובעת, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 32.
3. כנטען בכתב התביעה, בשלהי שנת 2019 נצפתה בדירת התובעת רטיבות בתקרת חדר הרחצה. חרף פניות התובעת לנתבעים לתקן ליקויים בדירתם הגורמים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/831/2020

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

- לרטיבות בדירת התובעת, לא פעלו הנתבעים לעשות כן, לרבות לאחר בדיקות שביצעו אנשי מקצוע מטעם התובעת אשר ממצאיהן הדגימו ליקויים בדירת הנתבעים. בשל כך, פשטה הרטיבות לחלקים נוספים בדירה אשר החלה לסבול אף מטחב ועובש. לפיכך, עתרה התובעת למתן צו עשה המורה לנתבעים לתקן הליקויים בדירתם וכן נזקי הרטיבות שנגרמו לדירתה בשל ליקויים אלה.
4. בכתב ההגנה טענו הנתבעים כי ליקוי בדירתם תוקן זה מכבר וכי אין בדירה כל ליקוי הגורם נזקי רטיבות בדירת התובעת. לפיכך, עתרו לדחיית התביעה.
5. ביום 1.3.2021 התקיים לפניי דיון לבירור התביעה. במסגרתו, הורתי בהסכמת הצדדים, מינוי מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, מר דניאל אברג'ל (להלן - "המומחה"), לבדוק הרטיבות הנטענת בדירת התובעת וליתן חוות דעת בשאלת הגורם לרטיבות והעבודות הדרושות הן לתיקון ליקויים ככל שנמצאו בדירת הנתבעים, הן לתיקון נזקי הרטיבות שנגרמו בשל ליקויים אלה לדירת התובעת לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו.
6. ביום 1.4.2021 ניתנה חוות דעת המומחה, לאחר שביקר בדירות הצדדים בבית המשותף ביום 22.3.2021 (להלן - "חוות דעת המומחה").
7. בהתאם לחוות דעת המומחה, הדמיה תרמית בדירת התובעת הדגימה כתמי רטיבות פעילה והתנתקות שכבת טיח בשלושה מוקדים: תקרת חדר רחצה, קיר חדר רחצה הגובל עם מטבח הדירה ובתקרת חדר שינה הורים (סעיף א' בעמוד 8 לחוות דעת המומחה).
8. המומחה הוסיף וקבע כי הגורם לנזקי הרטיבות בדירת התובעת הוא ליקויים בדירת הנתבעים, כדלקמן: (1) "חדירות מים עקב ליקויי איטום רצפת מקלחון וסביב קופסת ניקוז המקלחון"; (2) "העדר אריחים/פנלים בגב מכונת כביסה הגובלת עם חדר שינה הורים"; (3) כשל בקופסת דלוחין תחת ארון מטבח גובל שירותי אורחים"; (4) "העדר אריחים/פנלים תחת ארון מטבח בחלקו הגובל עם חדר שירותי אורחים"; (5) "סתירת משקעים בקו ניקוז כיור שירותי אורחים", כמפורט בסעיף ב' בעמוד 8 לחוות דעת המומחה. זאת, בהוסיפו כי עבודות שביצעו



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/831/2020

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

הנתבעים עובר להגשת התביעה, ככל שבוצעו, לא הביאו למיגור מופע הרטיבות בדירת התובעת "אשר נמצא פעיל במעמד הבדיקה" (סעיף ד' בעמוד 10 לחוות דעת המומחה).

9. המומחה פירט בחוות הדעת העבודות הדרושות לתיקון הליקויים בדירת הנתבעים, וכן העבודות הדרושות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעת לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו (סעיפים ג' ו-ה' בעמודים 9-10 לחוות דעת המומחה).

10. בהחלטה מיום 7.4.2021 הורתי לצדדים ליתן עמדתם לעניין משלוח שאלות הבהרה למומחה וחקירתו על חוות הדעת, וכי ככל שאין הם מבקשים לעשות כן, עמדת הנתבעים לעניין ביצוע העבודות לתיקון הליקויים בדירתם ולתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעת בהתאם לחוות דעת המומחה.

11. הצדדים הודיעו בתגובותיהם בכתב כי הם אינם מבקשים לשלוח למומחה שאלות הבהרה וכי אין ברצונם לחקור המומחה על חוות הדעת. בתוך כך, הודיעו הנתבעים כי הם מקבלים ממצאי חוות דעת המומחה ומסקנותיו תוך הותרת פסיקת הוצאות המשפט לשיקול דעת המפקחת על רישום מקרקעין.

דיון והכרעה

12. בהסכמת הנתבעים, הנני ליתן צו עשה המורה לנתבעים, ביחד ולחוד, לבצע העבודות הדרושות לתיקון הליקויים בדירתם, כדלקמן:

א. לתיקון ליקויי איטום ברצפת מקלחון חדר הרחצה וסביב קופסת ניקוז המקלחון, תבוצענה העבודות כלשון המומחה בחוות הדעת: "חריצת מפגשי רצפה וסביב ניקוז מקלחון הורים, ניקוי יסודי, יישום רובה בין משקי האריחים, סביב קופסת ניקוז המקלחון מריחה ואיטום באמצעות חומר סיליקוני" (סעיף ג' בעמוד 9 לחוות דעת המומחה).

ב. לתיקון הליקוי שעניינו העדר אריחים ופנלים בגב מכונת כביסה הגובלת עם חדר שינה הורים, תבוצענה העבודות כלשון המומחה בחוות הדעת: "השלמת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/831/2020

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

אריחי ריצוף ופנלים חסרים מאחורי מכונת הכביסה למניעת חדירת מים אל מצע תחת רצפת חדר הרחצה ומעבר לחדר שינה גובל" (שם).

ג. לתיקון הליקוי בקופסת דלוחין מתחת לארון מטבח הגובל עם חדר שירותי אורחים, תבוצענה העבודות כלשון המומחה בחוות הדעת: "חשיפת אריחים סביב קופסת ביקורת דלוחין, תחת ארון מטבח, פינוי מצע וחשיפת ביטון הצנרת על מחבריה לקופסת הדלוחין; זיהוי מקור הימלטות המים ותיקונו; ביצוע מבחן הצפה בכפוף להוראות תקן ישראלי 1205 חלק 6 'מערכת שרברבות' לבדיקת תקינות התיקון שבוצע; בכפוף לתקינותו, השלמת הגבהה של קופסת ביקורת הדלוחין עד לפני מפלס רצפה מתוכנן, ביטון צנרת הדלוחין, השלמת מצע וריצוף מחדש, מריחת רובה בין משקי אריחי ריצוף ומפגש עם פנלים" (שם).

ד. לתיקון הליקוי שעניינו העדר אריחים ופנלים מתחת לארון מטבח בחלקו הגובל עם חדר שירותי אורחים, תבוצענה העבודות כלשון המומחה בחוות הדעת: "השלמת אריחי ריצוף ופנלים חסרים תחת ארון מטבח למניעת חדירת מים אל מצע תחת רצפת המטבח" (שם).

ה. לתיקון הליקוי שעניינו סתימת משקעים בקו ניקוז כיור חדר שירותי אורחים, תבוצענה העבודות כלשון המומחה בחוות הדעת: "הסרת סתימת משקעים בקו דלוחין המנקז את כיור שירותי האורחים, באמצעות משחולת (ספירלה) או לחלופין באמצעות לחץ מים גבוה למניעת גאיית מים, לכשישוב לשימוש, לצורך הסדרת זרימה חופשית אל קופסת ביקורת הדלוחין" (שם).

13. העבודות לתיקון הליקויים בדירת הנתבעים, כאמור בפסקה 12 לעיל, תבוצענה ותושלמנה בתוך 21 ימים ממועד מתן פסק הדין. העבודות תבוצענה על ידי איש מקצוע מורשה ומיומן בביצוע עבודות אלה, בהתאם להוראות התקן הישראלי ובכפוף למפרט עבודות ולמפרט חומרים בכתב.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/831/2020

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

14. הנתבעים, ביחד ולחוד, ימציאו לתובעת אישור בכתב מטעם איש המקצוע בדבר ביצוע מלוא העבודות לתיקון הליקויים בדירתם ותקינותן. זאת, בתוך 7 ימים מגמר ביצוע העבודות לתיקון הליקויים בדירת הנתבעים.

15. בנוסף, הנני ליתן צו עשה המורה לנתבעים, ביחד ולחוד, לבצע העבודות הדרושות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעת לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו, כדלקמן:

א. העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בתקרת חדר הרחצה, תכלולנה כלשון המומחה בחוות הדעת: "קילוף ופירוק שכבת טיח רופפת במוקדי תקרה; היועצות עם מהנדס / קונסטרוקטור בדבר טיפול בברזלי זיון קורוזיאליים; גירוד מוקדי רטיבות, השלמת שכבת טיח חסרה (לאחר טיפול בברזלי הזיון); עם התייבשותם, יישום שכבת שפכטל והחלקתה; צביעה בצבע מקשר ייעודי לאזור נגוע ברטיבות, צביעת כלל שטח תקרת חדר הרחצה בשתי שכבות בגוון דומה לקיים" (סעיף ה' בעמוד 10 לחוות דעת המומחה).

ב. העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בקיר חדר הרחצה, תכלולנה כלשון המומחה בחוות הדעת: "פירוק וקילוף שכבת טיח פיגמנטי אשר רופף, מריחת צבע יסוד מקשר ולאחריו השלמת טיח פיגמנטי כדוגמת הקיים" (שם).

ג. העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בתקרת חדר שינה הורים ובמטבח, תכלולנה כלשון המומחה בחוות הדעת: "גירוד שכבת צבע פגומה, מריחת שכבת שפכטל והחלקתה, צביעה בצבע מקשר ייעודי לאזור נגוע ברטיבות, ולבסוף צביעת אזורי הרטיבות בגוון זהה לקיים ובשתי שכבות להשגת גוון אחיד" (שם).

16. העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעת, כמפורט בפסקה 15 לעיל, תבוצענה ותושלמנה בתוך 21 ימים מגמר ביצוע העבודות לתיקון הליקויים בדירת הנתבעים. העבודות תבוצענה על ידי איש מקצוע מורשה ומיומן בביצוע עבודות אלה, בהתאם להוראות התקן הישראלי ובכפוף למפרט עבודות ולמפרט חומרים בכתב.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/831/2020

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

17. ככל שהנתבעים לא יבצעו העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעת במועד כאמור בפסקה 16 לעיל, הנני להורות חיובם, ביחד ולחוד, לשלם לתובעת סך של 5,265 ש"ח, עלות ביצוע העבודות בהתאם לחוות דעת המומחה, במועד זה. חיוב כספי זה אינו כולל עלות היועצות עם מהנדס לעניין טיפול בברזלי זיון קורוזיאליים, כמצוין בחוות דעת המומחה. לפיכך, הנני להורות חיוב הנתבעים, ביחד ולחוד, להוסיף ולשלם לתובעת עלות היועצות עם מהנדס כאמור, מיד עם המצאת חשבונית מס וקבלה בגין תשלום התובעת למהנדס, לידי הנתבעים. בהתאם, תבצע התובעת מלוא העבודות הדרושות לתיקון הנזקים בדירתה, כאמור בפסקה 15 לעיל. העבודות תבוצענה ותושלמנה בתוך 21 ימים מהמועד שבו היה על הנתבעים לבצע העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעת, כמצוין בפסקה 16 לעיל. התובעת תשמור בידה אסמכתאות בכתב, לרבות חשבונית מס וקבלה, תימוכין לביצוע העבודות כאמור.

18. אשר להוצאות המשפט, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך המשפטי יחויב בהוצאותיו של בעל הדין שזכה בו 'שלא יצא שכרו בהפסדו', וכי רק בנסיבות מיוחדות רשאי בית המשפט להימנע מלפסוק לו הוצאות. כפי שמורנו הוראת תקנה 151(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018 "חיוב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, כמשאבים שנדרשו לניהולו, ובהתנהלות בעלי הדין" (ראו גם: תקנה 153(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי; ע"א 2617/00 מחצבות כנרת נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת עילית, פ"ד ס(1) 600, 612-615 (2005); רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, פסקאות 9, 14-13 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (28.12.2020)).

19. ביישמי אמות מידה אלה בנסיבות דנן, שעיקרן קבלת התביעה, משמצא המומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ליקויים בדירת הנתבעים הגורמים לנזקי רטיבות בדירת התובעת, ובנותני הדעת להתנהלות הצדדים, מחד גיסא, פניות התובעת לנתבעים עובר להגשת התביעה לתיקון הליקויים שהושבו ריקם ובשל כך החמרת נזקי הרטיבות בדירת התובעת, ומאידך גיסא, הסכמת הנתבעים למינוי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/831/2020

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

מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין לקדם בירור התביעה, ובפרט הסכמתם לבצע מלוא העבודות הדרושות לתיקון הליקויים בדירתם ולתיקון הנזקים בדירת התובעת בהתאם לחוות דעת המומחה, ובנותני הדעת להוצאות שהוכחו לפניי, הנני לחייב הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעת הוצאות ההליך בסך של 2,500 ש"ח.

20. איני נדרשת לבקשת התובעת להורות פיצול סעדים בגין נזקים ממוניים בשל נזקי הרטיבות בדירתה, לרבות אובדן דמי שכירות, משהתובעת אינה נזקקת להיתר להגשת תביעה בעניין סעד זה אשר לכתחילה אינו מצוי בגדרי סמכותו העניינית של המפקח על רישום מקרקעין.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים, בדואר רשום עם אישור מסירה.
ניתן היום, ח' תשרי תשפ"א, 14 ספטמבר 2021, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו