



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

לפני כבוד מפקח על רישום מקרקעין
אורי שלומאי

	1	רות הראל	תובעת
באמצעות עו"ד משה יצחק אוסדיטשר ו/או עו"ד אליהו אמינוב ואח'			
בר כוכבא 16, בני ברק			
טל': 03-6183299 פקס: 03-6183193			
	נגד		
	1	שמואלי חי אדר	נתבעים
	2	שמואלי-חי גדי	
	1	שמואלי-חי אדר	מודיעים לצד שלישי
		רח' בלפור 11, ראשון לציון	בתיק: 3/51/2018
	2	שמואלי-חי גדי	
		רח' בלפור 11, ראשון לציון	
	נגד		
	1	נציגות הבית המשותף מרחוב בלפור 11 ראשל"צ	משיבים לצד שלישי
		ע"י ברק פרוכט וראובן שמעון	
	2	הראל רות	
באמצעות עו"ד גלעדי אגם אסף			
רח' צפניה 4 ירושלים			
טל': 0544333256 פקס: 02-5376205			

פסק דין

1. לפני תביעה למתן צו עשה אשר יורה לנתבעים לתקן את הליקויים בדירתם הגורמים לנזקי רטיבות בדירת התובעת, וכן לתקן את הנזקים שנגרמו לדירת התובעת בעטיים. בנוסף, הוגשה על ידי הנתבעים הודעה לצד שלישי שהיא נציגות הבית המשותף.
2. בתיק מונה בהסכמת הצדדים מומחה מכריע מטעם כב' המפקחת דגנית קציר-ברין והוגשה בו חוות דעת כבר בשנת 2019, ובהמשך אף הוגשה חוות דעת משלימה בהתאם להחלטת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/51/2018, 3/482/2017

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

- המפקחת. מאחר שכב' המפקחת דגנית קציר ברין מונתה למפקחת בכירה בתל אביב-יפו מצאתי מכוח סמכותי לפי סעיף 75(ב) לחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969 (להלן: **חוק המקרקעין**) להמשיך ולדון בתביעה למן הנקודה אליה היא הגיעה.
3. אקדים ואומר שעל אף שעניינו בתביעת רטיבות פשוטה, התיק שהחל בשנת 2017 חרג הרבה מגודלו האמיתי בעטיים של הנתבעים שלא הסכימו עם חוות דעת המומחה, ומאז שנת 2017 מנהלים את הגנתם, ודומה כי לכך כיוון החכם מכל אדם (**קהלת י**, י"ח) בקובעו כי "בְּעֲצָלְתָּם יִמְדּוּ הַמְּקַרְהוּ וּבְשִׁפְלוּת יָדִים יִדְלָף הַבַּיִת".
4. מכל מקום, לאחר תלאות רבות שיפורטו להלן, ביום 18.10.2022 המומחה מטעם המפקחת נחקר על ידי הצדדים לבקשת הנתבעים, והגיעה העת להכריע בתביעה.

תמצית העובדות וטענות הצדדים

5. ענייננו בבית המשורתף המצוי ברחוב בלפור 11, ראשון לציון, הידוע גם כגוש 3931 חלקה 20 (להלן: **הבית המשותף**). התובעת היא הבעלים של דירה הרשומה כתת חלקה 20 ונמצאת בקומה שלישית בבית המשותף, והנתבעים הם מוטבי הערת אזהרה בדירה הרשומה כתת חלקה 22 והמחזיקים בדירה, שמצויה בקומה רביעית של הבית המשותף מעל דירת התובעת. כאמור, הנתבעים הגישו הודעת צד ג' כנגד נציגות הבית המשותף (להלן: **הנציגות**).

כתב התביעה המקורי

6. כנטען בכתב התביעה, החל משנת 2003 התובעת סובלת מנזקי רטיבות בתקרת דירתה במספר מוקדים וזאת בשל כשל חמור באיטום מרפסת הגג שבדירת הנתבעים. הרטיבות התפשטה לכל חלקי דירתה והסבה לה נזקים, לפיכך התובעת התקשרה עם מספר מומחים לשם בדיקת מקור הליקוי, כמפורט להלן:
- (-) חוות דעת של חברת "אחוזות בית הנדסה ובינוי", משנת 2014 קבעה כי מקור הכשל הוא מצנרת גשמה אשר הותקנה תחת ריצוף מרפסת דירת משפחת הנתבעים, ו/או מכשל באיטום במרפסת דירתם.
- (-) חוות דעת נוספת מטעם התובעת מיום 6.3.2017 של חברת "מ.ג. שירותי בית", קבעה כי מקור הנזילות הוא מדירת משפחת הנתבעים.
7. ואולם, חרף פניותיה החוזרות של התובעת לא תוקנו הליקויים שכן, לטענת משפחת הנתבעים גם דירתם סובלת מנזקי רטיבות שמקורם ברכוש המשותף אשר באחריות הנציגות.
8. מנגד הנתבעים טוענים כי בחודש דצמבר 2012 אירעה נזילה מאסיבית של מים מגג הבית אשר גרמה נזק לרכוש המשותף, לדירת התובעת ולדירתם. לבקשתם, הזמינה הנציגות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

חוות דעת הנדסית לבחינת מקור הנזק של חברת "נירומת מאגר פרויקטים" (להלן: **נירומת**) ממנה עולה כי הנזקים הפנימיים והחיצוניים אשר נגרמו לרכוש המשותף, לדירת התובעת ולדירת הנתבעים הם באחריות הנציגות ולכן היה על התובעת להפנות תביעתה כנגד נציגות הבית. עוד נטען כי הנציגות הזמינה פעם נוספת את המומחה מחברת נירומת ליתן חוות דעת נוספת אשר תורה כי האחריות לנזקים מוטלת על משפחת הנתבעים, אך המומחה סירב להיענות לבקשתם. לטענת הנתבעים, התובעת הסתירה את קיומן של חוות דעת אלו ותחת זאת הציגה בחוסר תום לב חוות דעת מאוחרות לזו.

9. עוד נטען בכתב ההגנה, שביום 12.3.2013, לאחר קבלת חוות הדעת, התקיימה אסיפת בעלי הדירות ליישום המלצות המומחה מטעם הנציגות. מכיוון שיישום מסקנות חברת נירומת הייתה בעלות גבוהה הוחלט ביום 7.1.2016 על ביצוע תיקון הנזילות במסגרת שיפוץ כללי כולל של חזיתות הבית. עוד יצוין כי כפי הנטען, ביום 14.4.2013 התקבל מכתב מאת מנהל ההנדסה בעירייה אל הנציגות ובו דרישה לשיפוץ חזית הבית לפי חוקי העזר העירוניים, ולכן נקרתה הזדמנות לשילוב תיקון הליקוי נשוא התביעה עם דרישת השיפוץ. משכך הנתבע 2, שהיה באותה עת בנציגות הבית המשותף, הצטרף בשם הנציגות לאגודה לתרבות הדיור והחתיים את בעלי הדירות על הסכמתם לביצוע עבודות שיפוץ החזיתות מטעם העירייה. ואולם, התובעת בחרה שלא להירתם ליוזמה זו, ואף טרפדה אותה בהגשת התביעה דנן.

10. לגופו של עניין נטען כי כתב התביעה אינו מגלה עילה כנגדם אלא כנגד נציגות הבית או כנגד החברה הקבלנית שהקימה את הבית ובנתה את צנרת הגשמה שלא בהתאם להיתר. מקור הליקויים אינו בכשל או ברשלנות הנתבעים אלא מליקויים הנובעים מהרכוש המשותף, שעל הנציגות לתקנם.

ההודעה לצד ג' (נציגות הבית המשותף)

11. לטענת הנתבעים, הנציגות נבחרה בשנת 2016 ומאז לא קוימה אסיפה כללית. התובעת, שנבחרה לנציגות פעלה בחוסר תום לב שעה שהיה ידוע לה כי קיימות חוות דעת הקובעות כי מקורו של הנזק שנגרם לדירתה הוא ברכוש משותף. כמו כן, התובעת לא יזמה את כינוס האסיפה כללית של בעלי הדירות לשם טיפול ברטיבות ובנזילות כפי שהוחלט, לפיכך בהתנהלותה זו יש משום "אשם תורם" לנזיקה.

12. לטענת הנתבעים, המודיעים לצד ג', הנציגות אשר נבחרה ביום 7.1.2016 אף לא קיימה את החלטות האסיפה לביצוע השיפוץ לפי המלצות המומחים שמונו, מאחר שהתבקשו לקדם פרויקט הקמת מרפסות לדירות הבית וכתוצאה מכך הזניחו את הטיפול בשיפוץ הבית והתרשלו בתפקידם. לפיכך, מבקשים הנתבעים לחייב את הנציגות לבצע את שיפוץ הבית בהתאם להחלטות שהתקבלו באספות בעלי הדירות ובהתאם לדרישות העירייה על פי חוק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

העזר ראשלי"צ שיפוץ חזיתות; לחייב את הנציגות לעדכן את כתב הכמויות של האגודה לתרבות הדיור ולכלול גם את ניתוק צינור ניקוז מי הגשמה מצנרת הביוב של דירת הנתבעים (ולכלול בשיפוץ גם תיקון חשיפת ריצוף ואיטום המרפסת בשל הנזקים שנגרמו מהרכוש המשותף); למנות פרוייקטור בתשלום על מנת להוציא לפועל את השיפוץ.

לחלופין, התבקש להורות לנציגות לשלם לנתבעים סך של 80,000 ש"ח לצורך חשיפת הריצוף וניתוק צנרת מי הגשמה מהביוב ואיטום וריצוף מרפסת דירתם וכן לתקן את הנזקים שנגרמו לדירתם; לחייב את הנציגות לשלם לנתבעים סך של 30,000 ש"ח לשם טיפול בקיר החיצוני של גג המעקה בהתאם לחוות הדעת של יו"ר הנציגות מיום 25.12.2012 וכן סך של 5,000 ש"ח בגין פירוק לוח החשמל והתקנת לוח חשמל לאחר ניקויו מחלודה וצביעתו בצבע יסוד.

הנתבעים אף דורשים להורות לנציגות לתקן את הנזקים שנגרמו לדירתם בעטיים של הליקויים שפורטו דלעיל וכן להחליף את נקז צנרת הגג המחובר לביוב מתחת לדירתם.

טענות הנציגות ביחס להודעת צד ג'

13. לטענת הנציגות, הודעת צד ג' שהוגשה כנגדה מהווה ניסיון נואש להסרת האחריות של הנתבעים ביחס למקור הליקויים במרפסת דירתם והעברתה מכתפי הנתבעים אל כתפי הנציגות.

14. לטענת הנציגות היא הפסיקה את קידום הליך שיפוץ הבית לאחר שהתגלה כי כתב הכמויות כלל שטחים פרטיים בדירת הנתבעים שאת עלות תיקונם התכוונו הנתבעים להשית על הנציגות. לטענת הנציגות, נתבע 2 היה בעצמו חבר נציגות בשנים עברו אך לא פעל כנדרש לסילוק הליקויים בדירתו ושהנתבעים לא סיפקו ראיות המוכיחות שהאחריות למקור הנזילה אינה רובצת עליהם.

טענות התובעת ביחס להודעת צד שלישי

15. לטענת התובעת בהודעת הנתבעים לצד ג' אין כל סעד המופנה כלפיה ועל כן יש לדחותה. כמו כן הנציגות אינה קשורה למקור ליקוי הרטיבות ומעולם לא הסכימה לשפץ את דירת משפחת הנתבעים.

16. לטענת התובעת, האחריות למקור הליקויים מוטלת על הנתבעים אשר ניתנה להם הזדמנות ואפשרות לבצע בדיקת הצפה תקנית כדי למצוא את מקור הנזילה אך הם בחרו שלא לעשות כן.

ההליכים הדיוניים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

17. ביום 10.1.2018 התקיים דיון בפני המפקחת דגנית קציר-ברין במעמד הצדדים, במסגרתו, בין היתר, נעתרה המפקחת לבקשת הנתבעים למתן ארכה להגשת הודעת צד ג'. למען שלמות התמונה אציין כי הנציגות הגישה תביעה כספית כנגד משפחת שמואלי שהסתיימה בהסכמת הצדדים בפסק דין (ראו פרוטוקול דיון מיום 15.7.2018).

18. בדיון שהתקיים ביום 15.7.2018 הסכימו הצדדים למינוי מומחה מכריע מטעם המפקחת לבחינת מקור הנזק בדירות התובעת והנתבעים והדרכים לתיקונם. עוד הוסכם כי תכונס אסיפה של בעלי הדירות בבית.

19. ביום 17.10.2018 מונה אינג' צבי רון כמומחה מכריע מטעם המפקחת (להלן: **המומחה**). המומחה התבקש לחוות את דעתו בשאלות הבאות:

א. מה הגורם או הגורמים לרטיבות הנגרמת לדירת הראל (התובעת) – אי"ש).

ב. מה הגורם או הגורמים לרטיבות הנגרמת לדירת משפחת שמואלי (הנתבעים – אי"ש).

ג. האם מקור הליקוי הוא בצנרת הגשמה – אם לאו?

ד. על המומחה לפרט בחוות דעתו אם הליקוי בדירות (הראל או שמואלי או מי מהן) נובע מהרכוש המשותף או מדירות הצדדים או מגורם אחר כלשהו או ממספר גורמים ותרומתם לנזק.

ה. מהן הדרכים לתיקון הליקויים.

ו. מה עלות התיקונים שיש לבצע.

20. ביום 18.11.2019 הוגשה חוות דעתו של המומחה (להלן: **חוות הדעת**), שמהווה חלק בלתי נפרד מפסק הדין ועיקר מסקנותיה כלהלן:

"1. בהתאם לממצאים ולבדיקות סימני הרטיבות אשר נצפו בדירת התובעת, עולה כי הינם בסבירות גבוהה כתוצאה מכשל משולב של מערכת האיטום התת ריצפתית במרפסת הנתבעים ומלקויים בצנרת השופכין "4" האנכית.

יצוין כי הכשל במערכת האיטום התת ריצפתית בדירת הנתבעים, מהווה מרכיב עיקרי לנזק הנגרם לדירת התובעת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

יוער כי צנרת השופכין "4 משמשת קניינית את הרכוש המשותף, כשבפועל המקטע הפגום משמש את שירותי דירת הנתבעים ואת ניקוז הגג העליון. 2. בהתאם לממצאים ולבדיקות, צנרת מי הגשמה בגג הבניין משמשת בסבירות גבוהה כנקז מי הגשמים של גג הבניין וכנשם לצנרת המי שופכין "4, באופן המנוגד לתקן 1205 חלק 2, ולהוראות ה.ל.ת. (הוראות לענייני תברואה). 3. כפי שנצפה במהלך ביקורי לא בוצעה יריעות קיבוע לאטימה מוחלטת בגג העליון. כמו כן בסבירות גבוהה, יתכנו חדירות מים דרך מעקה הגג אשר נצפה סדוק".

21. על פי ההסדר הדיוני היה על הצדדים להגיב לחוות הדעת בתוך 20 יום.

22. בהחלטתה מיום 18.11.2019 אפשרה המפקחת לצדדים ליתן את תגובתם לחוות הדעת, במועד הנקוב לעיל, תוך שאפשרה לצדדים להודיע בתוך אותו פרק הזמן, אם הם מבקשים לשאול את המומחה שאלות הבהרה או לחוקרו בחקירה נגדית. עוד נקבע בהחלטה זו כי אי הגשת בקשה מפורשת בעניינים אלו תיחשב כוויתור על הזכות.

23. ביום 16.12.2019 הודיעה התובעת כי היא מקבלת את חוות הדעת ועל כן היא מבקשת לקבוע דיון או לחילופין ליתן הוראות לפי חוות הדעת. ואולם, למן מועד החלטת המפקחת דלעיל חלפו מספר חודשים ומשפחת שמואלי והנציגות לא הגישו עד כה בקשה כלשהי או תגובה לחוות הדעת.

24. ביום 27.08.2020 ניתנה החלטה של המפקחת כי לאחר שעיינה בחוות דעתו של המומחה המכריע מטעמה מיום 18.8.2019 מצאה כי היא טעונה השלמה והמומחה התבקש אפוא להוסיף ולפרט בחוות דעת משלימה כפי שיפורט להלן:

א. מהו הגורם או הגורמים לרטיבות בדירת הנתבעים (המודיעים לצד השלישי).

ב. האם מקור נזקי הרטיבות בדירת הנתבעים הוא בצנרת הגשמה.

ג. האם הנזקים בדירת הנתבעים נובעים מהרכוש המשותף (ואם כן מאילו חלקיו).

ד. המומחה מתבקש לפרט מהן העבודות הנדרשות לשם תיקון נזקי הרטיבות בדירת הנתבעים ומה הן עלויותיהן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

- ה. המומחה מתבקש לאמוד (באחוזים) את תרומתו של הכשל העיקרי בדירת הנתבעים לנזקי דירת התובעת (ראה עמוד 14 לחוות הדעת).
- ו. המומחה יתייחס בחוות דעתו אל פנים מעקה מרפסת דירת הנתבעים כאל חלק מדירתם ולא כאל 'רכוש משותף'.
25. ביום 30.05.2021 התקבלה חוות הדעת המשלימה של המומחה מטעם המפקחת. חוות הדעת משלימה זו מהווה חלק בלתי נפרד מפסק הדין ועיקר מסקנותיה כלהלן:
- "בהתאם להחלטת כב' המפקחת מתאריך 27.08.2020, נתבקשתי להוסיף ולפרט בחוות דעתי המשלימה לשאלות הבאות:
- א. לאור הממצאים שאותרו בעת ביקורי בגג המשותף המצוי מעל דירת הנתבעים, ובין היתר הכשלים החזותיים במערכת האיטום בניגוד לנדרש בתקן הישראלי ת"י 1752 וסדיקה במעטפת קירות המעקה. בהתאם לממצאים הנני סבור בסבירות גבוהה כי סימני הרטיבות בתקרת דירת הנתבעים הינם פועל יוצא מליקויים במערכת האיטום בגג המשותף.
- ב. במהלך ביקורי לא אותרו סימני רטיבות בתקרת דירת הנתבעים בהיקף צנרת הגשמה, לפיכך מקור נזקי הרטיבות אינו מצינור הגשמה (יחד עם זאת כפי שהוסבר בחוות דעתי בעמוד 14 סעיף ו' 2, צנרת הגשמה מחוברת למערכת הניקוז מי שופכין בניגוד לתקן 1205 חלק 2 והוראות ה.ל.ת. (הוראות לענייני תברואה).
- ג. כפי שהוסבר בסעיף א' לעיל (איטום לקוי בגג ובדיקה במעטפת קירות הגג).
- ד. העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת הנתבעים יבוצעו רק לאחר ביטול הכשלים בגג המשותף בהתאם להנחיותיי בעמוד 16 לחוות דעתי.
- להלן פירוט העבודות הנדרשות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת הנתבעים.
1. יש לבצע הסרת הטיח ונפיחויות הצבע לאחר ייבוש פני התקרה והקירות באמצעות יבשנים יעודיים.
2. העבודה תכלול ביצוע תיקוני טיח וביצוע צביעה אנטי בקטריאלית בסוג פונגיציק, או שווה ערך וביצוע שכבת גמר.
- ה. לאור מצאי הבדיקות שנערכו על ידי ובין היתר בדיקת ההצפה במרפסת דירת הנתבעים שנכשל, ניתן להיווכח כי מרבית נזקי הרטיבות בדירת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

התובעת הינם פועל יוצא [...] מכשל במערכת האיטום התת רצפתית במרפסת הנתבעים. בהתאם לאמור לעיל הנני סבור כי יש לאמוד את תרומת הכשל העיקרי בדירת הנתבעים בגבולות 75% לנוקי דירת התובעת".

26. בסמוך לפני הגשת חוות הדעת המשלימה התיק הועבר לטיפול, וביום 31.5.2021 אפשרתי לצדדים להגיב לאמור בחוות הדעת המשלימה.

27. ביום 27.6.2021 הודיע עו"ד משה יצחק אוסדיטשר על קבלת ייצוג בתיק על ידו.

28. לאחר בקשות שונות ורבות מטעם הנתבעים, שעניינן בהמצאת חוות הדעת המשלימה לידיהם, ביום 1.9.2021 ביקשו הנתבעים לקבוע מועד לדיון לאחר קבלת תגובות הצדדים לחוות הדעת המשלימה. ביום 29.5.2022 התקבלו שאלות הבהרה מטעם הנתבעים ועימן הוגשו ארבע ראיות חדשות. ביום 1.6.2022 קבעתי כלהלן:

"לאחר עיון בבקשה (להוספת ראיות – א"ש) ובתגובה לה, בשים לב לשיהוי הכבד בהגשת הבקשה ללא הסבר מניח את הדעת ובשים לב לאופי הראיות שעל פניו אינן קשורות במישרין לתביעה ולסעד המבוקש בה, איני מתיר את הוספת הראיה ומשכך הבקשה נדחית. מלפנים משורת הדין לא יעשה צו להוצאות. יצוין כי על פניו התיק בשל לכתובת פסק דין, וכך יעשה".

29. חרף האמור, בהחלטתי מיום 8.6.2022 אפשרתי לנתבעים לשלוח שאלות הבהרה למומחה עד ליום 16.6.2022.

30. ביום 16.6.2022 נשלחו כעשר שאלות הבהרה, ארוכות וקשות להבנה שעיקרן בנושא חלוקת האחריות בין הצדדים והליקויים שנמצאו ברכוש המשותף. בתשובותיו לשאלות ההבהרה ציין המומחה, בין היתר, כלהלן:

"מרפסת דירת הנתבעים מסומנת בתשריט הבית המשותף כל"ב והינה צמודה לדירת הנתבעים.

למען הסדר הטוב, לאחר רישום הבית המשותף, אחריות הנתבעים הינה על תקינות מערכת האיטום והאינסטלציה בדירתם ובשטחים הצמודים לה.

יצוין כי הרטיבות חדרה לדירת התובעת לאחר כ-6 שעות בלבד.

2. לא אותר ליקוי בקופסת ביקורת "2.

הליקוי שאותר הינו בצנרת שופכין "4 אנכית.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

צנתר השופכין "4 משמשת קניינית את הרכוש המשותף, כשבפועל המקטע משמש את שירותי דירת הנתבעים וניקוז מים.
3. בוצעה בדיקת עמוד מים ואותרה דליפת מים המעידה על כשל בצנתר גם אליבא למומחה הנתבעים.
4. חוות דעתי מתייחסת לצינור הניקוז בגג העליון כפי שאותרה במהלך ביקורי.
5. ניתן להיווכח כי גם אליבא למומחה מטעם הנתבעים, הכשל בדירת התובעת הינו מאיטום תת רצפתי לקוי במרפסת הנתבעים, וצינור שופכין אנכי משותף המשמש את שירותי דירת הנתבעים, לרבות ניקוז מים, בניגוד להוראות ה.ל.ת. (הוראות לענייני תברואה)".

31. יצוין, כי ביום 12.7.2022 הגישה אף הנתבעת 2 (בת זוגו של הנתבע 1) 33 שאלות הבהרה נוספות, אך בהחלטתי מיום 14.7.2022 לא נעתרתי לבקשה להגישן.

32. ביום 17.7.2022 הגישו הנתבעים בקשה לחקירת המומחה.

33. ביום 18.10.2022 התקיים דיון במסגרתו נחקר המומחה בחקירה נגדית על ידי הנתבעים.

דיון והכרעה

34. אומר בקצרה, כי בהתאם לצו רישום הבית המשותף חל על הבית המשותף התקנון המצוי שבתוספת הראשונה לחוק המקרקעין, הקובע בסעיף 3(ב) כי: **"בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון"**. מכוחה של הוראה זו, חל על בעל דירה חובה מוחלטת לתקן הליקויים שבאחריותו אשר פוגעים בדירה אחרת בבית המשותף.

35. משלא נסתרה חוות דעתו הראשונה של המומחה וכן חוות דעתו המשלימה בהמשך לבקשת כב' המפקחת, אשר נערכו באופן מקצועי ואובייקטיבי ומשלא באו לפני נימוקים המצדיקים סטייה מהן (ראו: ע"א 3056/99 שטרן נ' המרכז הרפואי על שם חיים שיבא, פ"ד נו(2) 936, 949 (2002)), ואף לאחר חקירתו של המומחה - אני מקבל אותן ומאמץ את מסקנותיהן. בהקשר זה יצוין כי בחקירתו שב המומחה וטען כי הכשל העיקרי בגינו נגרמו הנזקים בדירת התובעת הוא באיטום מרפסת התובעים כפי שניתן היה להיווכח במסגרת בדיקת ההצפה שנכשלה לאחר 6 שעות (ראו עמ' 2, שורות 25-26 לפרוטוקול מיום 18.10.2022). כמו כן הפנה המומחה בעדותו לחוות הדעת מטעם הנתבעים עצמם של חברת א.ל. איתור נזילות שצורפה לשאלות הבהרה מטעם הנתבעים אף ממנה עולה כי האיטום במרפסת הנתבעים לקויה (שם, בשורות 24-25). לדברי המומחה בחקירתו, גם בהינתן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

כשלים ברכוש המשותף, אם האיטום במרפסת הנתבעים היה תקין לא היו חודרים מים לדירת התובעת, ואכן העדר איטום תקין הוא הכשל העיקרי (ראו בעמ' 3 שורות 22-26). הנתבעים, מנגד, ניסו לקעקע את חוות הדעת בטענה כי שטח המרפסת בבעלותם הוא 115 מ"ר ורק בשטח של 12-15 מ"ר קיימת לכאורה רטיבות ואילו ביתר השטח לא נטענה טענת רטיבות. מכאן, מסיקים הנתבעים כי אין בעיית איטום, שאם כן היו חודרים מים גם מיתר שטח המרפסת (ראו, שם בעמ' 4 שורות 2-6). בכל הכבוד, טענה זו אין לה מה שתחזיק. ראשית, הנתבעים לא הביאו אף לא ראשית ראיה המוכיחה כי האיטום ביתר שטח המרפסת תקין. שנית, גם אם אניח שהאיטום ביתר המרפסת, מלבד השטח המצוי מעל דירת התובעת, תקין – אין בכך כדי להוכיח כי בשטח מושא התביעה קיים איטום תקין. וכפי שציין המומחה "המרפסת יושבת מעל שתי דירות, אחת הדירה של התובעת ועוד דירה של שכן, שאני בא ועושה בדיקת הצפה אני תיחמתי את זה. אמרתי החלק הדרומי לא מעניין אותי, החלק שמעניין אותי זה הצפון מערבי, הצפתי למשך 6 שעות וחדר מים" (שם, שורות 7-10).

36. כמו כן הנתבעים טענו במהלך הדיון כי צינור מי הגשם שהיה לא תקין נותק בהתאם להמלצת המומחה, ומאז כמעט ופסקה הרטיבות (שם, בעמ' 6, שורות 31-32). ואולם, הנתבעים לא השכילו להוכיח טענה עובדתית זו. ואולם, גם אם אניח שמדובר בטענה נכונה, השתכנעתי מהסבריו של המומחה לפיהם, גם אם סודר כשל מקומי בצנרת, בהעדר איטום ראוי ותקין במרפסת הנתבעים, ימשיכו לחזור מים – מכל מקור שהוא, לדירת התובעת (ראו, שם שורות 45-46). מכאן עולה, כי הנתבעים לא הצליחו להפריך את האמור בחוות הדעת ביחס למקור העיקרי של הנזקים לדירת התובעת והוא הכשל באיטום המרפסת.

37. יצוין, כי גם לפי האמור בחוות דעת המומחה, חלק מדירת התובעת סובל מרטיבות משמעותית וחלק – הגם שמצוי מתחת למרפסת הנתבעים, אינו סובל מרטיבויות משמעותיות (ראו עמ' 13 לחוות הדעת). לשאלתי, הסביר המומחה כי אין בכך כדי להעיד על טיב האיטום בחלקים שונים במרפסת, שכן אין ספק שבהעדר איטום המים מחלחלים לכיוון דירת התובעת, אלא שמרצפת הבטון המים מחלחלים לכיוונים שונים לא בהכרח אחידים. מכאן, שאזור מסוים צפוי להיות רטוב יותר מהשני על אף שהוא מצוי תחת אותה מרפסת (שם, בעמ' 7).

38. אשר על כן, ולנוכח מסקנות המומחה בחוות הדעת לרבות חוות דעת משלימה ותשובותיו לשאלות ההבהרה מטעם הנתבעים, שוכנעתי איפה כי המקור והסיבות לנזקי הרטיבות בדירת התובעת, נובעים כתוצאה מכשל משולב של מערכת האיטום התת ריצפתית במרפסת דירת הנתבעים ומליקויים בצנרת השופכין "4 האנכית (שהינה רכוש המשותף) אשר באחריות הנציגות וכן מליקוי בנקז מי הגשמים בגג הבית ומעקה הגג. כאשר, לפי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

חוות דעת המומחה הכשל העיקרי הגורם לנזקי רטיבות בדירת התובעת (75%) הוא באיטום לקוי במרפסת הנתבעים.

39. כמו כן שוכנעתי כי המקור והסיבות לסימני הרטיבות בתקרת דירת הנתבעים הינם פועל יוצא מליקויים ממערכת האיטום בגג המשותף שהינו רכוש המשותף באחריות הנציגות שצורפה כנתבעת.

40. באשר להודעה לצד שלישי בנוגע לשיפוץ הבית המשותף: הואיל ולא נקבע בחוות הדעת כי קיים כשל בקירות החיצוניים של הבית הגורם לנזקי רטיבות בדירת משפחת הנתבעים ולא הוכח כי קיים פגם בקירות החיצוניים אשר גורם לנזק לדירת הנתבעים ומאחר שלא התרשמתי כי עילת התביעה ועילת ההודעה נובעות ממערכת עובדתית אחת ומעוררות שאלה או פלוגתה משותפת שמן הראוי להכריע בה גם כלפי הצד השלישי (ראו: תקנה 216(3) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשמ"ד-1984) - הרי שדין ההודעה לצד ג' בעניין זה להידחות.

41. בנוסף, לא מצאתי בסיס לדרישת משפחת הנתבעים לחייב את צדדי ג' 2,3,4 באופן אישי ועל כן ההודעה לצד ג' כנגדם (להבדיל מההודעה כלפי הנציגות) - נדחת [יצוין כי בדיון שהתקיים ביום 15.7.2018 המליצה המפקחת קציר-ברין לנתבעים לשקול את המשך ניהול הודעת צד ג' אישית כנגד צדדי ג' 2,3,4. משפחת שמואלי הודיעה כי תשקול העניין (ראו עמ' 5 לפרוטוקול הדיון הני"ל שורות 27 ו-28) אך לא הודיעה על הסכמה למחיקת ההודעה כאמור נגד צדדים אלו].

תוצאה אופרטיבית

42. לאור המסקנות אליהן הגעתי לעיל, אני מורה לנתבעים ולנציגות לבצע את העבודות הנדרשות לצורך תיקון הליקויים כפי שמופיע בעמ' 15-18 לחוות הדעת מיום 10.11.2019 ולחוות הדעת המשלימה מתאריך 30.5.2021 כלהלן:

"בדירת הנתבעים

1. יש לבצע פירוק אריחי ריצוף בשטח המרפסת ופירוק תשתית האיטום, העבודה תכלול פירוק פנלים, העבודה תבוצע במקטע המרפסת שמעל לדירת התובעים. העבודה תכלול ביצוע תשתית האיטום, והסדרת מערכת שיפועים תת רצפתי להבטחת ניקוז תקין. יש לבצע איטום באמצעות יריעות ביטומניות כפולות בעובי 4 מ"מ. העבודה תכלול ביצוע גימור "רולקות" ונדבך חציצה מתאימים. בגמר עבודת האיטום, יש לבצע ריצוף תואם לרבות רובה.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

בתום עבודות הגמר יש לבצע בדיקת הצפת המרפסת למשך 72 שעות עפ"י תקן 1467 חלק 2.
2. יש לבצע תיקוני שפכטל חוץ לרבות צביעה היקפית.
העבודה תכלול ניקיון ומסירה בתום העבודה.

ברכוש המשותף באחריות נציגות צד ג'

1. יש לבצע תיקון יריעות איטום בגג הבניין כפי שנדרש בת"י 1752.
בתום תיקון הליקויים יש לבצע בדיקת הצפה למשך 72 שעות.
2. יש לבצע נקודת ניקוז חדשה בגג הבניין שעומדת בדרישות ת"י 1205.
העבודה תכלול ניתוק מוחלט של הנקז המחובר כיום למערכת הביוב.
3. יש לבצע החלפת צנרת "4 אנכית במרפסת דירת הנתבעים.
העבודה תכלול חציבה והחלפת המקטע הפגום, תוך התקנת צנרת חדשה ונשם תקין.
בתום העבודה יש לבצע בדיקת עמוד מים.
4. יש לבצע תיקוני סדיקות בהיקף גג עליון באמצעות סיקה פלקס 11FC "

43. כלל העבודות שפורטו יבוצעו תוך 60 יום מהיום וזאת על ידי איש מקצוע מורשה ומיומן ביצוע עבודות אלה, בהתאם להוראות התקן הישראלי ובכפוף למפרט ולעבודות ולמפרט חומרים בכתב. הנתבעים ימציאו לתובעת אישור בכתב מטעם בעל המקצוע בדבר ביצוע העבודות לתיקון הליקויים, בהתאמה, בדירת הנתבעים וברכוש המשותף. על הנתבעים והנציגות אף לתעד באמצעות צילומים את כל שלבי ביצוע העבודות והבדיקות שפורטו בחוות הדעת וכן לשמר את התיעוד וממצאי הבדיקות למשך 7 שנים.

44. בנוסף, הנציגות מחויבת לבצע עבודות בדירת הנתבעים לאחר ביטול הכשלים בגג המשותף, בהתאם לאמור בחוות הדעת כלהלן:

"העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת הנתבעים יבוצעו רק לאחר ביטול הכשלים בגג המשותף בהתאם להנחיותי בעמוד 16 לחוות דעתי.
להלן פירוט העבודות הנדרשות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת הנתבעים.

1. יש לבצע הסרת הטיח ונפיחויות הצבע לאחר ייבוש פני התקרה והקירות באמצעות יבשנים יעודיים.
2. העבודה תכלול ביצוע תיקוני טיח וביצוע צביעה אנטי בקטריאלית בסוג פונגיציק, או שווה ערך וביצוע שכבת גמר".



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

עבודות אלה יבוצעו 30 יום לאחר תיקון הכשלים בגג כמפורט לעיל.

45. כמו כן הנתבעים והנציגות מחויבים בתיקון הנזקים בדירת התובעת תוך 45 יום לאחר סיום תיקון הליקויים בדירת הנתבעים וברכוש המשותף. העלויות בתיקון דירת התובעת יתחלקו בין הנתבעים ובין הנציגות, בהתאמה, ביחס של 75% ו-25% וזאת לאור חוות דעת המומחה. התיקון יבוצע לפי המפורט להלן:

"בדירת התובעת"

1. עבודת תיקון הנזקים בדירת התובעים, יבוצעו לאחר ביטול ואיטום מוקדי הרטיבות בדירת הנתבעים.
2. יש לבצע החלפת הריצוף לרבות מצע החול. העבודה תכלול פירוק הריצוף הפגום לרבות פנלים בחדר שינה הורים, מבואת חדרים ובחדר שינה צפון מערב. העבודה תכלול הוצאת המצע הרטוב ומילוי מצע יבש. העבודה תכלול יישום ריצוף תואם לרבות פנלים ורובה. בגמר העבודה יש לבצע קרצוף לקבלת מרקם אחיד.
2. העבודה תכלול הסרת כל נפיחויות הטיח והצבע לאחר ייבוש פני הקירות, ורצפת הבטון, באמצעות מסחררים וייבשנים יעודיים.
3. העבודה תכלול ביצוע תיקוני טיח וביצוע צביעה אנטי בקטריאלית מסוג פונגיצי'ק, או שווה ערך וביצוע שכבת גמר".

46. באשר להוצאות ההליך, כלל הוא בדין הישראלי כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בהוצאות ריאליות של בעל הדין שכנגד (ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן- משרד עורכי דין, בפסקה 67 והאסמכתאות שם (28.02.2018)). באשר לשיעור ההוצאות – ראו בהיקש בתקנה 153(ג) לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 לפיה הערכאה הדיונית תתחשב, בין היתר "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש" (וראו גם: ענין אורהייטק, שם).

47. יישום עקרונות אלו בענייננו, לנוכח ממצאי חוות דעת המומחה הראשונה וחוות הדעת המשלימה ותשובותיו לשאלות; לנוכח הימשכות ההליכים בעטיים של הנתבעים משנת 2017; בשים לב לשיהוי הניכר בהגשת שאלות הבהרה למומחה ולבקשה לזמנו לחקירה; ובשים לב שמדובר בתיק רטיבות פשוט שהתארך מעל ומעבר לנדרש מוביל למסקנה כי יש לפסוק הוצאות משמעותיות לטובת התובעת. אשר על כן אני מחייב את הנתבעים שמואלי לשלם לתובעת סך של 9,500 ש"ח עבור שכ"ט והוצאות. כמו כן אני מחייב את שמואלי



מדינת ישראל
משרד המשפטים
רחובות

מס' תיק: 3/482/2017, 3/51/2018

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

לשלם סך של 700 ש"ח לכל אחד מהנתבעים ברק פרוכט וראובן שמעון שנתבעו באופן אישי
ללא כל בסיס משפטי ועובדתי. מנגד, נציגות הבית המשותף תשלם לנתבעים את
הוצאותיהם בסך 1,500 ש"ח.

48. סכומים אלו ישולמו תוך 30 יום מהיום.

ניתן היום א' חשון, תשפ"ג (26 אוקטובר, 2022) בהעדר הצדדים. עותק יומצא.



אורי שלומאי
מפקח על רישום מקרקעין
חולון