



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

בפני כב' המפקחת על רישום מקרקעין טלי להב
בסמכות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

מס' תיק: 565/17
הודעת צד ג': 585/17

1

התובעים:

1. רחמים שלומי ת.ז. 051384550
 2. רינה שלומי ת.ז. 069477933
- רח' ויצמן 55/9, יהוד 5624210
טלפון: 03-5365837, 050-8690206

- נ ג ד -

הנתבעת:

אדית חזן ת.ז. 028616340
רח' ויצמן 55/13, יהוד 5624210
טלפון: 058-7081463

2

צד ג':

1. נציגות הבית המשותף מרח' ויצמן 55 יהוד
ע"י ב"כ עו"ד נירה גראפי מלכין מרח' י.ד.
ברקוביץ' 4 תל אביב 6423806 טלי: 03-
6935310, פקס: 03-6935205
2. כלל חברה לביטוח בע"מ

ע"י ב"כ עו"ד רם צרפתי מרח' הנחושת 10
תל אביב 6971072 טלי: 03-5612040, פקס:
03-5618050

3
4
5
6
7
8
9
10



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 565/17

פסק דין

1. התובעים בעלי זכויות בבית המשותף מרחוב ויצמן 55 יהוד, מקרקעין הידועים כגוש 6693 חלקה 84 ("להלן הבית"). התובענה הוגשה לחיוב הנתבעת 1 בתיקון המקור לנזקי הרטיבות בדירת התובעים, ובתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעים עפ"י האמור בדו"ח הביקורת של המהנדס תמיר לוי מיום 07/08/17, ופיצוי בסך 10,000 ₪ בגין עוגמת נפש כמפורט בכתב התביעה.

2. ביום 10.03.19 ניתנה החלטה במעמד הצדדים, בו נקבע כדלהלן:

"התובענה מצויה טרם מתן פסק דין עם זאת, ביום 24.2.19 נשלחה ללשכה הודעה על הישנות הנזילה, כאשר ביום 18.02.19 נשלחה הודעת הנתבעת, המבקשת להתעלם מהודעת התובעים בהקשר זה. התובעים יבהירו האמור בתוך 7 ימים, התיק יוחזר למתן פסק דין בחלוף מועד זה".

3. ביום 14.03.19 התקבלה הודעת הבהרה מטעם התובעים בזו הלשון:

"בהתאם להחלטת כב' המפקחת מיום 10.03.19 התובעים מתכבדים להבהיר כי אכן נשלחה הודעה שנייה מטעמם ביום 24.02.19 באשר לנזילה חדשה אשר הופיעה בחדר השירות. לאחר דין ודברים עם נציגות הבית המשותף, הוזמן שרברב מטעם הנציגות אשר תיקן וטיפל בבעיה".

4. על פי ההחלטה, סיכמו התובעים טענותיהם בכתב. בסיכומים בתמצית נטען כי, החל משנת 2015 החלה הרטיבות בדירת התובעים הממוקמת בקומה ג', הרטיבות החלה לראשונה בחדר השירותים שבחדר ההורים ולאחר מכן התפשטה הרטיבות למקלחת, לשירותים, למטבח ואף בשלב מסוים הגיעה הרטיבות לסלון. לאור האפשרות כי גם הצינור של הבניין פגום וגורם לנזילות, פנו התובעים לנציגות הבית המשותף, אך גם פניות אלה לא נענו. הנציגות, נטען, גם בשלב הגשת הסיכומים מתנגדת לביצוע עבודות בשל עלותם הגבוהה. לטענת התובעים, חלפו 3 שנים של הבטחות חוזרות ונשנות לטיפול בבעיה אך בפועל דבר לא קרה. התובעים דורשים תיקון מלא ממצאי חוות דעת המומחה שמונת, לעניין החזר ההוצאות טענו התובעים כי, הם עומדים על החזר הוצאותיהם לרבות עוגמת נפש אשר נגרמה להם כדלהלן:

- א. סך של 1,200 ₪ בגין שכ"ט.
- ב. סך של 748 ₪ בגין אגרת בית משפט.
- ג. סך של 351 ₪ בגין מתן חוות דעת מומחה מטעם בית המשפט.
- ד. סך של 200 ₪ בגין פיתוח צילומים שצורפו לכתב התביעה.
- ה. הפסד 6 ימי עבודה בסך 300 ₪ ליום דהיינו, 1,800 ₪.

עמוד 2 מתוך 12



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 565/17

1. הוצאות עוגמת נפש בסך של 10,000 ₪ בשל התנהלות הנתבעת כמפורט בסיכומים.

5. נתבעת 1 טענה בסיכומיה בתמצית כי, לאורך כל הדרך מהרגע בו התקבלה תלונתם של התובעים היא פעלה בתום לב ובמרץ רב לנסות למצוא פתרונות באמצעות חברת הביטוח שלה ובאמצעות פניות לוועד הבית. הנתבעת שבה וטענה, כי מיום רכישת הדירה על ידי ועל ידי בעלה לשעבר לא בוצע כל שיפוץ בצנרת הדירה לרבות בחדר אמבטיית ההורים. עוד טענה כי פעלה על פי החלטת כב' המפקחת בהתאם לחוות הדעת וכי, ביצוע התיקון נעשה על ידי חברת הביטוח כלל באמצעות חברת "שחר", כאשר הנתבעת נשאה בתשלום השתתפות עצמית בסך 727 ₪. הנתבעת מבקשת להורות כי ככל שעל צד ג' 2 יהיה לבצע תיקונים כלשהם, לא תחויב הנתבעת בתשלום השתתפות עצמית נוספת וזאת לאור העובדה כי השתתפות כזו שולמה מספר פעמים כאמור, גם לאחר הגשת כתב התביעה דנן. להלן פירוט הוצאות הנתבעת:

- א. השתתפות עצמית לחברת הביטוח בסך 1,572 ₪
- ב. חלקה של הנתבעת בחוות דעת מומחה מטעם בית המשפט בסך 351 ₪.
- ג. אגרה להגשת הודעה לצד שלישי – 748 ₪.
- ד. עוגמת נפש והפסד ימי עבודה מוערך בכ- 5,000 ₪.

6. צד ג' 1 שהוא נציגות הבית המשותפת טען בתמצית, כי הנציגות פעלה לתקן את הנדרש תיקון בדירת התובעים. על הנתבעת היה לוודא תיקון בהתאם לסעיף 3 להחלטה, כאשר הפנייה לנציגות נעשתה רק באוגוסט 2017, כאשר נשלח מהנדס מטעם האגודה לתרבות הדיוור. חוות הדעת מטעם התובעים שצורפה לכתב התביעה דיברה על נזק מתחום דירת הנתבעת. התובעים לא טענו כל טענה באותו שלב כנגד הנציגות, ולכן הנציגות הסכימה לביצוע תיקונים מבלי להודות בטענה כלשהי. חברת הביטוח צד ג' 2 מאשרת טענת הנציגות לפיה הליקוי שאותר היה מאופן התקנת האביזרים בחיבור הצנרת הדירית לצנרת הראשית. התובעים ידעו זאת ולכן פרק הזמן שנדרש לתיקון לא נדרש בשל היעדר פעילות של הנציגות.

7. צד ג' 2 טען בסיכומיו בתמצית כי, דין התביעה כנגד צד ג' להידחות, כיוון שלא קיים כיסוי ביטוחי לתביעה מסוג זה בפוליסת הביטוח אשר רכשה הנתבעת. נטען כי כפי העולה ממסמכי התביעה, ההגנה, ומחוות דעת המומחה שמונה, מדובר בנזילה שמקורה אצל צד ג' 1, צד ג' 1 לא היה מבוטח בביטוח מקיף ואו בביטוח צד ג' בשנת האירוע. דירת המודיעה נטען בוטחה אך ורק ביטוח מבנה וכפי שמתברר מהבדיקות שנערכו, מדובר בליקוי בנייה. מכל האמור, מבוקש לדחות את ההודעה לצד ג' תוך חיוב צד ג' 1 בהוצאות.

8. בתביעה קוים בירור ראיתי שכלל דיון במעמד הצדדים ומתן החלטה מוסכמת למינוי מומחה על פי כתב מינוי מפורט שניתן ביום 29/01/18. הצדדים הסכימו לוותר על חקירת המומחה, תוך משלוח שאלות הבהרה. ממצאי חוות הדעת התקבלו ביום 12/03/18. בחוות הדעת המפורטת שנעשתה תוך הסתייעות בצילומים טרמיים שבוצעו בתחום דירת התובעים, דירת הנתבעת וברכוש המשותף, הובאו הממצאים בעמוד 8 לחוות הדעת. מפאת חשיבות ממצאי חוות הדעת, היא מובאת להלן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 565/17

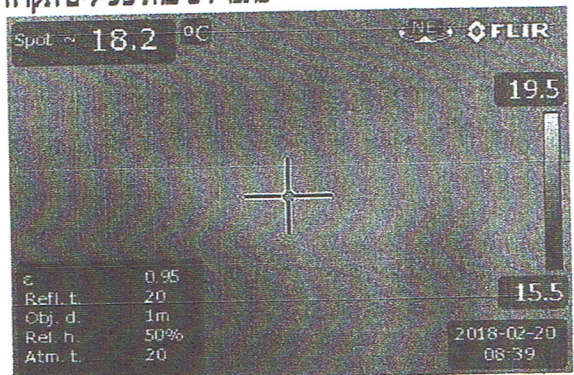
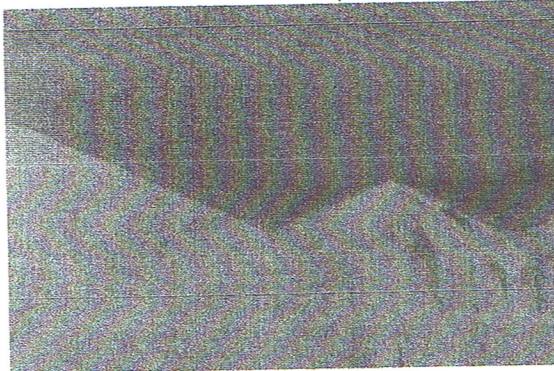
	1
<u>תיאור הנכס ופרטים כלליים</u>	2
הנכסים הנבדקים - דירת התובעים # 9 בבניין משותף, ברחוב ויצמן 55, יהוד.	3
- דירת הנתבעת # 13 בבניין משותף, ברחוב ויצמן 55, יהוד.	4
	5
מהות הביקור - החלטת כבוד המפקחת.	6
	7
<u>מזמין הבדיקה</u>	8
בכפוף להחלטת כב' המפקחת מתאריך י"ג בשבט תשע"ח, 29 בינואר 2018 על מינוי מומחה בתיק	9
שבסימוכין, בתאריך 20 בפברואר 2018 ביקרתי בנכסים הר"מ, ביצעתי סקירה לצורך איתור	10
נזילות, להלן חוות-דעת:	11
<u>נכחו בעת הבדיקה</u> מר שלומי רחמים - התובע	12
גב' אידיית חזן – הנתבעת	13
מר שלמה רוזנפלד – נציג ועד הבית המשותף	14
מר דורון קשטן – שמאי י.רפפורט	15
והחתום מטה.	16
	17
<u>מבצעת הבדיקה</u> חברת נו-ליק העוסקת בתחום מזה כ-20 שנים בראשותו של מר חיליק	18
בן-חמו בעל ניסיון בענף האינסטלציה שנים רבות, בעל ידע מקצועי	19
וניסיון רב-שנים במתן שרותי איתור, יועץ לבעלי מקצוע בענף, ספק	20
משהב"ט ומומחה ממונה מטעם משרד המשפטים.	21
	22
<u>מסמכים שהתקבלו</u> החלטת כב' המפקחת	23
כתב תביעה	24
כתב הגנה על נספחיו	25
2/...	26
	27
	28
<u>חוות-דעת זו ניתנת במקום עדות בבית-המשפט ואנו מצהירים בזאת כי ידוע לנו היטב שלעניין</u>	29
<u>הוראות החוק הפלילי בדבר עדות שקר בשבועה בבית-משפט, דין חוות-דעת זו, כשהיא חתומה</u>	30
<u>על-ידנו, כדין עדות בשבועה שניתנה בבית-משפט.</u>	31
	32
<u>הננו מצהירים בזאת כי חוות דעת זו נערכה על-ידנו על סמך ידיעותינו המקצועיות וניסיוננו, וכי</u>	33
<u>אין לנו כל עניין בנכס הנדון.</u>	34
	35
	36
	37
	38
	39



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

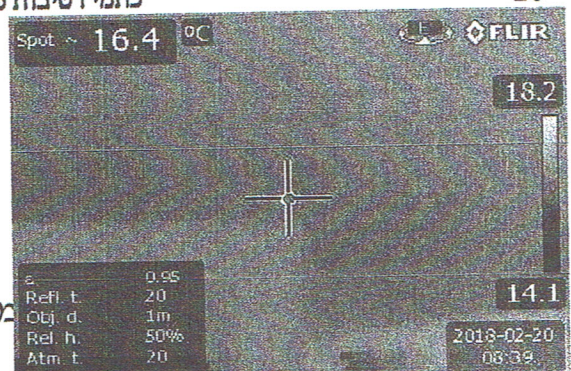
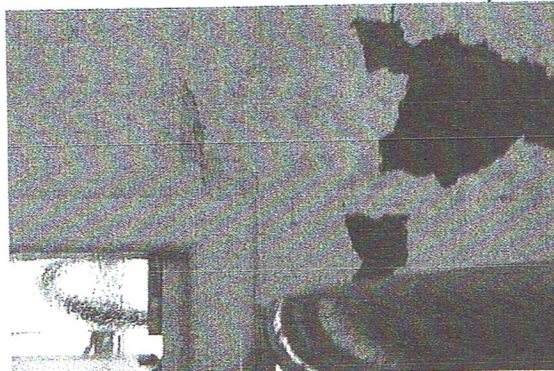
מס' תיק: 565/17

- 1 הערות כלליות:**
- 2
- 3 ☒ חוות-הדעת אינה מתייחסת להתאמות בין מצבו הפיסי של הנכס לבין הרישומים ברשויות
- 4 השונות כגון: עירייה, טאבו וכיוצ"ב
- 5 ☒ חוות-הדעת מסתמכת על: חוק התכנון והבניה, התקנות בו, התקנים הישראליים, הל"ת –
- 6 הוראות למתקני תברואה – התש"ל-1970, המפרט הטכני של הדירה, תכניות הדירה במידה
- 7 וצורפו.
- 8
- 9
- 10 **בדיקות שנערכו:**
- 11
- 12 ☒ צילום טרמי – באמצעות מצלמת FLIR T-420 תוצרת שוודיה ברגישות 50mK.
- 13 ☒ סיב אופטי – מצלמה תוך צנרתית תוצרת גרמניה.
- 14 ☒ בדיקת בלונים למערכת דלוחין – באמצעות בלוני לחץ גומי תוצרת SAVA.
- 15 ☒ סיב אופטי – מצלמה תוך צנרתית תוצרת גרמניה.
- 16
- 17 **תמונות דיגיטליות / טרמיות:**
- 18 **דירת "התובעים"**
- 19 **כתמי רטיבות פעילים קיר ותוואי צינור משותף חדר רחצה הורים**



כתמי רטיבות פעילים קיר חדר רחצה הורים

28



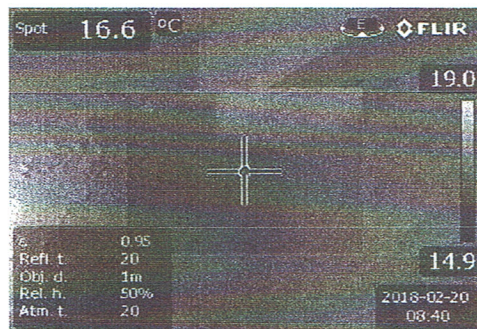
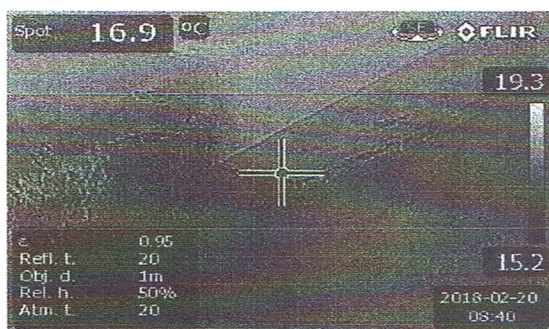
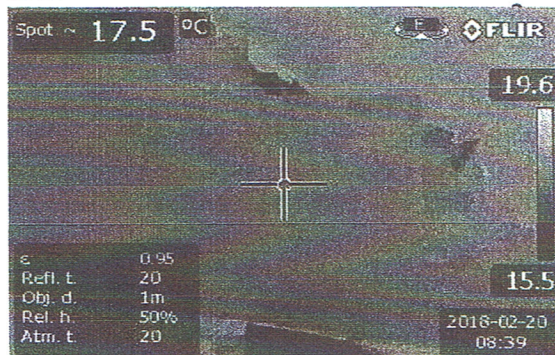
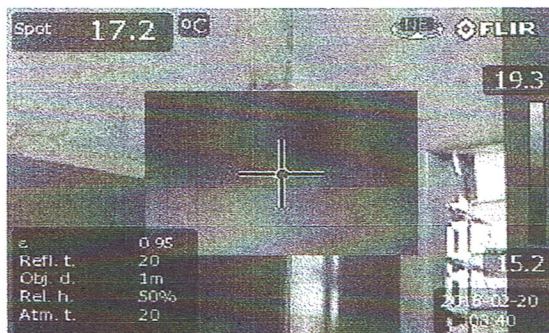


מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 565/17

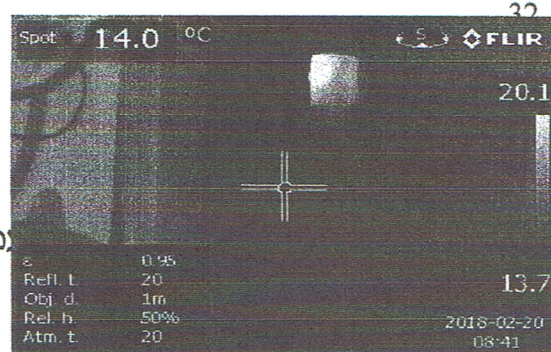
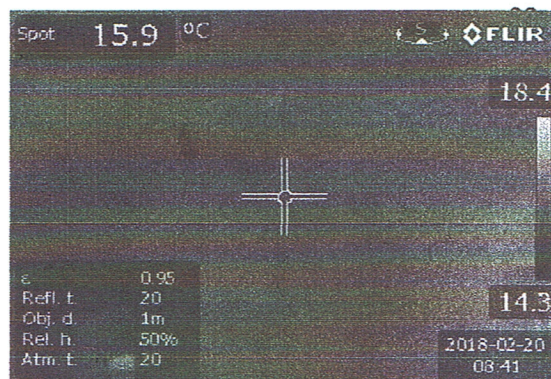
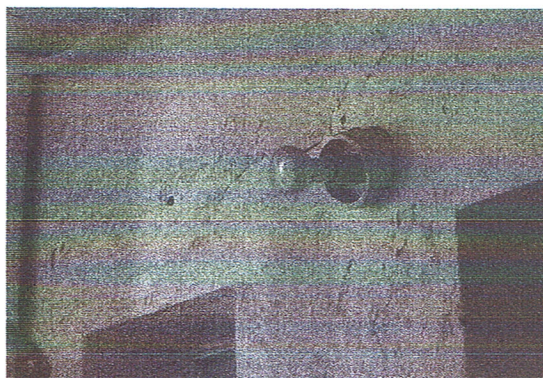
רטיבויות פעילות חדר רחצה

1



רטיבויות קיר חדר שרות גובל חדרי רחצה

13
14
15
16
17
18
19
20
21

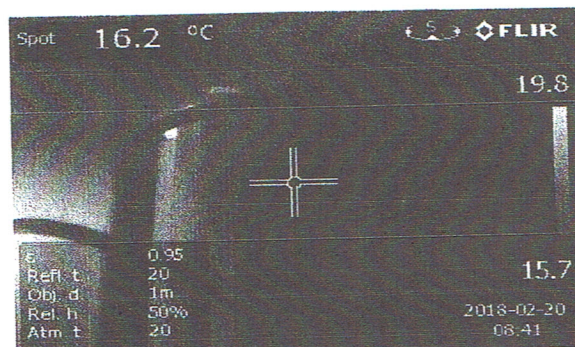




מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 565/17

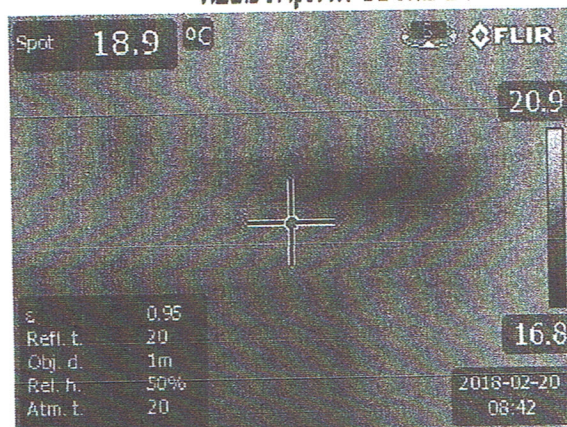
1



9

רשיבות פעילה תקרה מטבח

10



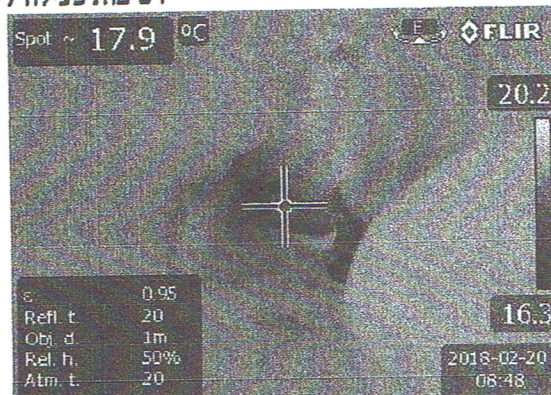
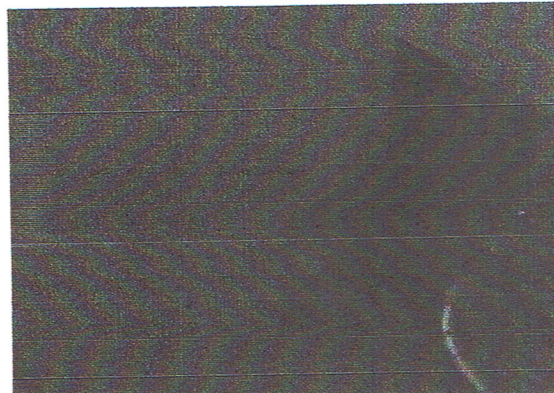
21

דירת "הנתבעים"

22

רשיבות פעילה / מים סביב צנרת חדר רחצה הורים

23



32

33

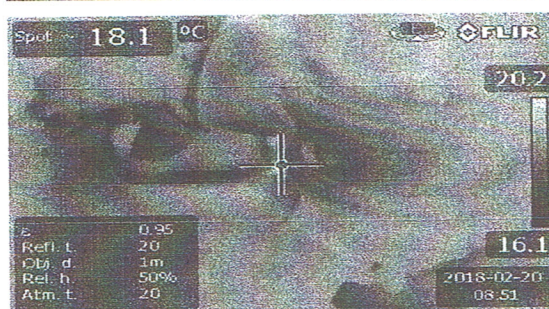
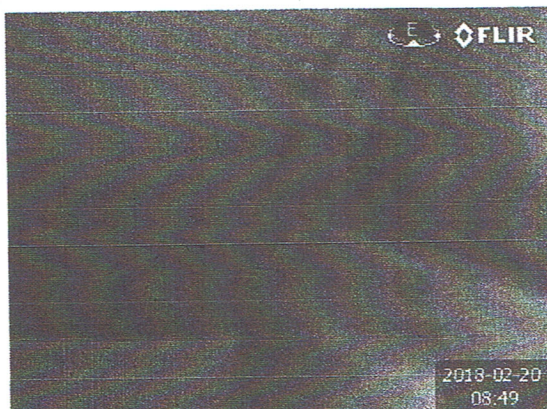


מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

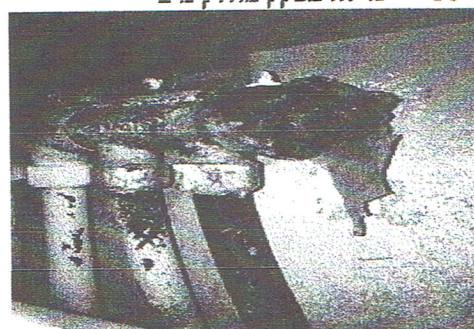
מס' תיק: 565/17

כשל במחבר 4/6

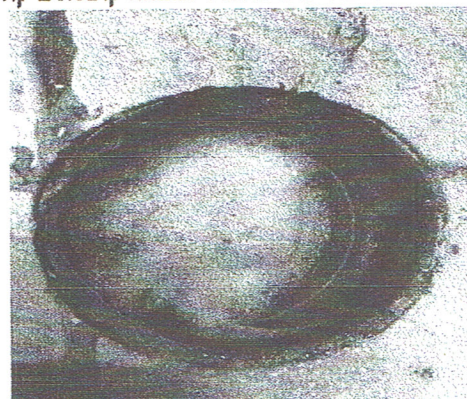
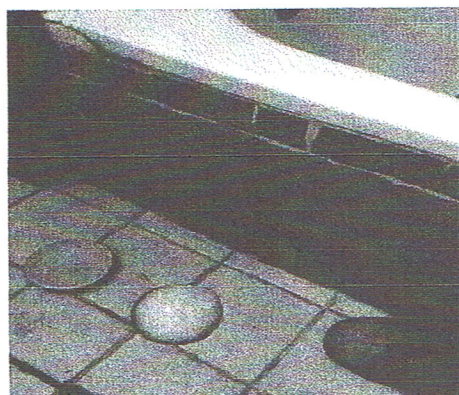
1



18 גזילה מפקק מחלק מים



26 איבוד מים בהעדר הגבהה קופסת ביקורת אמבט

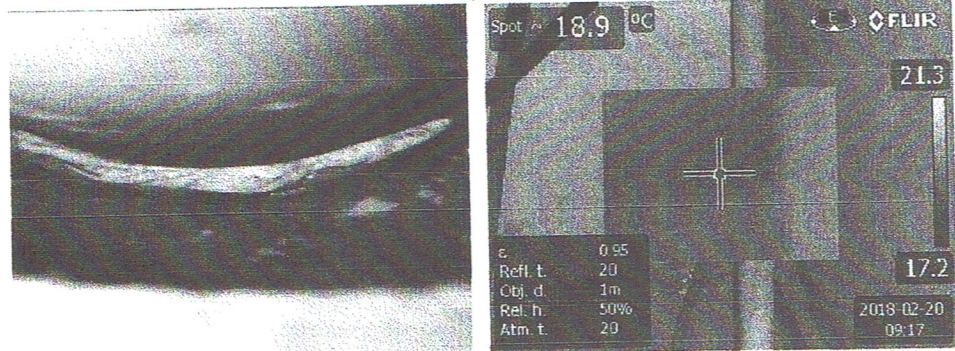




מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 565/17

1 כשל בקו ניקוז דלוחין מטבח תחת ארון מטבח



9

סיכום ממצאים :

- 11 בתשובה לשאלות כבוד המפקחת מסעיף 8 לפרוטוקול ההחלטה בהתאמה :
- 12
- 13 א. בהדמיה טרמית דירת התובעים הודגמו כתמי רטיבויות **פעילים** במוקדים הבאים :
- 14 תוואי ורטיקאלי צינור 6 צול משותף, בתקרת וקירות חדר רחצה הורים, בתקרת וקירות
- 15 חדר רחצה והנמכת גבס, בתקרת וקיר, גובל חדרי רחצה, חדר שרות. בנוסף ישנה רטיבות
- 16 בתקרת מטבח.
- 17
- 18 ב. הסיבות והמקור לרטיבות נעוצות ברכוש המשותף כדלקמן :
- 19 כשל / התקנה לקויה של צינור 4 צול אסלת חדר רחצה אל קו 6 צול משותף.
- 20 היות והכשל הינו חיתוך ע"ג תוואי הצינור המשותף חלה מהווה כשל בו.
- 21 • בנוסף ישנם כשלים נוספים (ללא קשר ישיר למקרה דנן), נזילה ממחלק מים קיר חדר
- 22 שרות, איבוד מים בהעדר הגבהה לקופסת דלוחין אמבט חדר רחצה וכשל בקו ניקוז
- 23 דלוחין מטבח.
- 24
- 25 ג. החיבור הכושל, נראה כי הינו קיים עוד מתקופת הקמת הבניין לאור מצג תשתיות צנרת
- 26 המים המקורית ומיקום האסלה בחדר הרחצה הראשי.
- 27
- 28 ד. ללא כל ספק ישנה חדירת מי ביוב אל מצע החול תחת רצפת דירת הנתבעת, זה זמן רב.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 565/17

- 1 לא מצאתי לנכון לבצע בדיקת לחות מאחר ובהדמיה טרמית ניתן היה להבחין ברטיבות
2 גבוהה גם מדירת הנתבעת וגם מדירת התובעים, בנוסף עת הדחת אסלות מדירות מעל נצפו
3 מים הניגרים אל סביב הצינור המשותף וממנו אל מצע החול.
4
5 עקב היגרות מי ביוב ובמשך תקופה ארוכה אל מצע החול של דירת הנתבעים ומשם לתקרת
6 וקירות התובעים, ישנו צורך בפינוי מצע החול מחדרי הרחצה וחדר השרות, ביצוע חיטוי
7 לרצפת הבטון והקירות לאחרים הנחת מצע חדש במקום המצע הנגוע במי הביוב.
8
9 ה. הפעולות אשר בוצעו פתרו את כלל הרטיבויות במוקדי תקרה קודמים למעט המפורט בסעיף
10 א' לעיל.
11
12 ו. לצורך תיקון הליקוי, יש צורך בחשיפת צינור 6 צול משותף, ביצוע החלפת מחבר 4/6 המנקז
13 את אסלת שרתי חדר הרחצה לקו 6 צול משותף.
14
15 ז. בביקור בדירת התובעים, כאמור בסעיף א' לעיל יש צורך בביצוע שיקום לתקרות וקירות
16 אשר ניקוזו, זאת לאחר תיקון הליקויים לעיל והתייבשות, פירוק הנמכת גבס, אריחי חיפוי
17 קירות בתוואי הרטיבות (בדגש סביב צינור 6 צול) בתקרת חדר רחצה, ביצוע גירוד המוקדים
18 הפגועים עד לשכבת טיח, יישום חומר חיטוי וצבע מקשר על גביהם בשתי שכבות ולאחריהם
19 צביעת כלל החדרים להשגת שכבת צבע אחידה.
20
21 9. המומחה השיב לשאלות ההבהרה של הצדדים ולמעשה לא שינה את קביעות חוות
22 הדעת.
23 10. אין חולק כי דירת התובעים ניוזקה מחדירת מים מן הדירה מעל, היא דירת הנתבעת.
24 למעשה, טרם מתן פסק הדין נשלחה הודעה נוספת על הישנות הרטיבות (ראה החלטה
25 מיום 10/03/19), רק אם הודעת התובעים לפיה "לאחר דין ודברים עם נציגות הבית
26 המשותף, הוזמן שרברב מטעם הנציגות אשר תיקן וטיפל בבעיה" וכי "נכון ליום זה,
27 14/03/19 - אין עוד נזילה בחדר השירות של התובעים", רק בשלב זה נראה בפועל כי
28 הפעולות שביצעה הנציגות מיגרו את הנזילה.
29 11. ממצאי חוות דעת המומחה שמונה לא נסתרו והצליחו לאתר את הגורם לנזילה, שאף
30 תוקן כמתואר. הרטיבות אותרה בכשל של התקנה של צינור אסלת חדר רחצה אל תוך
31 קו הצינור המשותף (ראה סעיף ב' בעמוד 8 לחוות הדעת), הרטיבות שאותרה הייתה
32 רטיבות גבוהה. המומחה המליץ ברורות בשל היקוות מי ביוב, לפנות את המצע המזוהם
33 של החול הספוג מי ביוב מחדרי הרחצה וחדר השירות בדירת הנתבעת, תוך ביצוע חיטוי
34 לרצפת הבטון והקירות. המומחה ציין כי יש צורך בביצוע שיקום לתקרות ולקירות



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 565/17

- 1 בדירת התובעים אשר ניזוקו, כל זאת לאחר השלמת התיקונים בדירת הנתבעת.
2 המומחה ציין גם איבוד מים נוסף בדירת הנתבעת ממחלק מים בקיר חדר השירות תוך
3 איבוד מים בחיפוי הגבהה לקופסת דלוחין אמבט וכשל בקו ניקוז דלוחין מטבח (סעיף
4 ב' בעמוד 8). גם במקרה זה מדובר בכשלים דירתיים.
5
- 6 12. חובתו של בעל דירה לתקן את הטעון תיקון בדירתו, כך שלא ייגרם נזק לדירה אחרת
7 בבית המשותף, קבועה בסעיף 3 (ב) לתקנון המצוי בתוספת לחוק המקרקעין, התשכ"ט-
8 1969. הנתבעת ביקשה את צד ג' לתובענה זו, נציגות הבית המשותף וחברת כלל
9 מטעמה. על אף הטענה כי הגורם לכשל שאותר בחיבור האסלה הדירתיית לצנרת
10 המשותפת, מיקומו של הכשל מצוי הן על פי ממצאי חוות דעת המומחה והן על פי
11 תיאור מילולי של מיקום הכשל בתחום הדירה. בהקשר זה, קיימת אבחנה ברורה בין
12 כשל בצינור 6 צול משותף, לכשל בחיבור צנרת דירתיית לצינור המשותף. אין בממצאי
13 חוות הדעת ולא הוצגו אף ראשית ראיה (על אף שניתנה לכך הזדמנות) לכך שהכשל
14 הוא ברכוש משותף כשלעצמו. המומחה מציין ברורות כי מדובר ב-"כשל/התקנה לקויה
15 של צינור 4 צול אסלת חדר רחצה אל קו 6 צול משותף". לא ניתן איפא להשית את עלות
16 התיקון על נציגות הבית המשותף, על אף שיש פנים לכך שהכשל נגרם לפני מספר שנים.
17
18
- 19 13. תוצאת הליך זה הינה כי על הנתבעת לסלק את המצעים הנגועים במי ביוב, כמתואר
20 בחוות דעת המומחה שמונה, ולבצע החלפת מחבר המנקז את אסלת שירותי חדר
21 הרחצה לקו המשותף (ראה סעיף ו' מחוות דעת המומחה בעמוד 9). פעולות אלה יבוצעו
22 בתוך 30 ימים מקבלת פסק הדין. בתוך 30 ימים נוספים יבוצעו תיקונים בדירת
23 התובעים, באופן שיושב המצב לקדמותו. בהקשר זה, יש לסלק את החיפויים שניזוקו
24 בדירת התובעים כתוצאה מחזירת מי הביוב.
25
- 26 14. לעניין הוצאות ההליך, התובעים זכאים להחזר הוצאותיהם. מדובר בהוצאות שכר
27 טרחה בסך של 1,200 ש"ח + 748 ש"ח אגרת בית משפט + 351 ש"ח החזר חלקם היחסי
28 בחוות דעת המומחה + 200 ש"ח הוצאות צילום + 1,800 ש"ח הוצאות שכר בטלה,
29 כמפורט בסיכום הטענות. הוצאות אלה ישולמו על ידי הנתבעת לידי התובעים בתוך 30
30 ימים מקבלת פסק הדין.
31
32
- 33 15. לעת הזאת, נציגות הבית המשותף נשאה בעלות התיקון, איני מוצאת להשית עליה
34 הוצאות נוספות. עם זאת, ככל שהנציגות נשאה בתשלומים שאינה מחויבת בהם לאור
35 תוצאת הליך זה, הרי שקמה לה הזכות לתבוע החזר מידי בעלת הדירה.
36
- 37 16. בסופו של הליך אני אכן סבורה כי צד ג' 2 אינו צד נכון לתובענה זו, הן בהקשר לסמכות
38 העניינית והן לגופו של עניין.
39



מדינת ישראל
משרד המשפטים
המפקחת על רישום המקרקעין
פתח תקוה

מס' תיק: 565/17

17. יוער בשולי הדברים כי לא מצאתי להיזקק לפסיקת מרכיב עוגמת נפש, מן הטעם שאינו מנוי עם הסעדים הנתבעים על פי פרק ו' לחוק המקרקעין.

ניתן בהעדר הצדדים היום, יום שלישי י"ט אדר ב תשע"ט, 26 מרץ 2019, ויישלח בדואר רשום + אישור מסירה.


טלי להב

מפקחת בכירה על רישום המקרקעין
תל אביב-יפו ומרכז

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12