



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

בפני כבוד המפקחת על רישום מקרקעין
יעל ליבוביץ

ברקוביץ סימה	בתיק: 8/354/2020	תובעת
באמצעות ב"כ: עו"ד סופי אביב שד' מוריה 108 חיפה טל': 073-7259252, פקס: 153-48112355		
נגד		
שחם דבורה		נתבעת
באמצעות ב"כ: עו"ד יוסף ליאון אחוב אליעזר בלוי 25 ירושלים טל': 0522675052		
נציגות הבית המשותף ברח' רמב"ן 23 חיפה ע"י משה איזק רח' רמב"ן 23 חיפה טל': 050-3888445	בתיק: 8/411/2020	תובעת
נגד		
דבורה שחם רח' היס 2 מגדלי בת ים בת ים טל': 050-7759040		נתבעת
דבורה שחם באמצעות ב"כ: עו"ד יוסף ליאון רחוב אליעזר הלוי ירושלים 25 טל': 052-2675052	בתיק: 8/633/2020	מבקשת
נגד		
נציגות הבית המשותף ברח' רמב"ן 23 חיפה ע"י משה איזק רח' רמב"ן 23 חיפה טל': 050-3888445		משיבה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/2/2021, 8/411/2020, 8/354/2020
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

שחם דבורה

בתיק: 8/2/2021

מודיעה לצד
שלישי

באמצעות ב"כ: עו"ד יוסף ליאון
אחוב אליעזר בלוי 25 ירושלים
טל': 0522675052

נגד

נציגות הבית המשותף ברח' רמב"ן 23 חיפה
ע"י משה איזק, מיכל נוימן זילברמן
טל': 050-3888445, 052-2983004

משיבה לצד
שלישי

פסק דין

1. לפניי שתי תביעות והודעת צד שלישי אשר דנות במסכת עובדתית זהה, ועל כן אוחדו על ידי מכוח סמכותי לפי תקנה 40(א) לתקנות סדר הדין האזרחי תשע"ט-2018 (להלן: "התקנות"), אשר הוחלה על תיק זה באמצעות תקנה 180 לתקנות.
2. עניינה של התביעה בתיק מס' 354/20 בשאלה האם מקור הרטיבות בדירת התובעת (להלן: "ברקוביץ") נגרם מדירת הנתבעת (להלן: "שחם"), והאם נכון לחייב את שחם לבצע תיקונים שימנעו נזקים בדירת ברקוביץ. בד בבד עם הגשת כתב ההגנה הגישה שחם הודעה צד שלישי כנגד נציגות הבית המשותף בה טענה שמקור הרטיבות בדירת ברקוביץ מליקויים ברכוש המשותף אשר באחריות נציגות הבית המשותף.
3. עניינה של התביעה בתיק מס' 411/20 אשר הגישה נציגות הבית המשותף (להלן: "הנציגות") כנגד שחם בשאלה האם מקור הרטיבות בדירת ברקוביץ מליקויים ברכוש המשותף או מליקויים בדירת שחם, והאם נכון לחייב את שחם בעלות חוות הדעת אשר הוגשה מטעם הנציגות.
4. הבית מושא ההליך ידוע כחלקה 6 בגוש 12525 ונמצא ברח' רמב"ן 23, חיפה (להלן: "הבית/ הבית המשותף"). ברקוביץ היא הבעלים של דירה הידועה כחת חלקה 67. שחם, היא הנתבעת בשתי התביעות היא הבעלים של דירה הידועה כחת חלקה 71 באותו הבית. ונציגות הבית המשותף היא התובעת בתביעה 411/20 וצד ג' בתביעה 354/20.

תמצית טענות ברקוביץ-

5. במהלך ינואר 2018 החלה נזילה בתקרת חדר האמבטיה בדירת ברקוביץ אשר מקורה בהתאם לדו"ח חברת הביטוח בדירת שחם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

6. בעקבות תיקונים כושלים שבוצעו בדירת שחם הופיעו לאחר מס' חודשים שוב סימני רטיבות בדירת ברקוביץ. אינסטלטור מטעם חברת הביטוח של ברקוביץ קבע כי הנזק נגרם מדירת שחם או לחלופין מצינור ביוב מרכזי.
7. ברקוביץ פנתה לנציגות הבית בדרישה לתיקון הליקויים בדירתה, והלה הזמינה מומחה לקווי ביוב - מר אילן לנקרי אשר קבע ביום 12.4.19 כי קיימים חיבורים רופפים בין דירת שחם לדירת ברקוביץ אשר גורמים לנזקי רטיבות בדירת ברקוביץ.
8. העבודות לתיקון החיבורים ביו דירת ברקוביץ לדירת שחם בוצעו בין החודשים 04/19 - 07/19, אך על אף התיקונים עדיין מופיעים בדירת ברקוביץ סימני רטיבות קשים.
9. ביום 21.4.20 ביקרו בדירת ברקוביץ האינסטלטור שביצע את עבודות התיקונים מטעם הנציגות ביחד עם מר אסף קלדרון, מומחה לאיתור נזילות, והאחרון אישר כי התיקון שבוצע בצינור הביוב המרכזי ע"י הנציגות תקין, וכי מקור הנזילה בדירת ברקוביץ הינו חוסר איטום באריחי קרמיקה בדירת שחם.
10. על אף ממצאי המומחה, טענה שחם במכתבה מיום 4.5.20 כי האחריות לתיקון הנזקים בדירת ברקוביץ רובצת לפתחה של הנציגות.
11. בתאריך 1.6.20 הזמינה הנציגות מומחה לאיתור ואבחון נזקי צנרת ומים - מר שלומי קלדרון אשר קבע כי לא נמצאו כשלים או נזילות בצנרת הביוב וסימני הרטיבות בדירת ברקוביץ מקורם בדירת שחם. מר קלדרון אף ציין בחוות דעתו כי דירת שחם לא הייתה מאוכלסת במשך כ- 3 שבועות לפני ביקורו, ולכן סימני הרטיבות בדירת ברקוביץ נמצאים בתהליך של ייבוש, דבר המוכיח שכל עוד אין שימוש בחדר הרחצה של שחם דירת ברקוביץ לא נפגעת.
12. משמלוא האחריות מוטלת על שחם גם לפי חוות דעת המומחה מטעם המפקחת יש לקבל את התביעה ולחייב את שחם בהוצאות ברקוביץ בסך של 10,256 ₪ לפי הפירוט להלן: 120 ₪ בגין תשלום לאינסטלטור מר משולם אבישי; 1,872 ₪ עלות חוות דעת מומחה מטעם המפקחת; 659 ₪ בגין אגרת משפט; 1,755 ₪ בגין מכתב התראה; 5,850 ₪ שכ"ט עו"ד. בנוסף, יש לחייב את הנתבעת בסך של 15,000 ₪ בגין עוגמת נפש אשר נגרמה לברקוביץ במשך 3 שנים.

תמצית טענות הנציגות-

13. מכל חוות הדעת אשר הוגשו לתיק עולה כי מקור הרטיבות בדירת ברקוביץ הינו כשלים וליקויי איטום במקלחת דירת שחם.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

14. מחוות דעת המומחה מטעם ברקוביץ - מר שלומי קלדרון (אשר צורפה לכתב התביעה) עלה כי אין נזילות במערכת הביוב הראשית של הבניין, וכי מקור הרטיבות בדירת ברקוביץ הינו בדירת שחם. על כן מבוקש לחייב את שחם בעלות חוות הדעת בסך של 2,340 ₪.

15. בנוסף, מבוקש לחייב את שחם בהוצאות הנציגות כדלהלן: סך של 1,500 ₪ בגין שכר בטלת נציגי הנציגות; סך של 760 ₪ בגין אגרת משפט; סך של 1,872 ₪ בגין עלות חוות דעת מומחה מטעם המפקחת.

תמצית טענות שחם לרבות בהודעת צד ג'-

16. לטענת שחם, מקור הנזילה בדירת ברקוביץ הינו בצינור ביוב מרכזי פגום העובר סמוך למקום הרטיבות והאחריות לתיקון הנזילה היא על הנציגות.

17. התיקון שבוצע בצינור על ידי אילן לנקרי, בעל המקצוע מטעם הנציגות, לא פתר את בעיית הרטיבות, ואף פגע באיטום בחדר האמבטיה בדירת שחם מה שגרם לרטיבות בדירת שחם ובדירת ברקוביץ.

18. על הנציגות היה לדרוש תיקון חוזר וביצוע עבודות איטום במסגרת האחריות שנתן לנקרי על עבודתו אולם הנציגות לא שעתה לבקשת שחם בעניין.

19. שחם הביאה ביום 21.12.20 בעל מקצוע מטעמה שפתח את הרצפה בחדר האמבטיה בדירתה ולא מצא כל נזילה. אותו בעל מקצוע מצא כי רצפת האמבטיה לא נאטמה באופן מלא ע"י בעל המקצוע שביצע בה תיקון מטעם הנציגות, וכתוצאה מכך יתכן שחדרו מים לדירת ברקוביץ, ועל כן בוצע איטום על ידי שחם בעלות של 5,000 ₪.

20. באשר לדרישת הנציגות להשיב לה את עלות חוות הדעת, חוות הדעת הייתה מיותרת שכן שחם הבהירה במכתבה לנציגות (נספח ג' לכתב התביעה) כי להערכתה מקור הרטיבות הינו בתיקון שבוצע באופן לא מוצלח ע"י אילן לנקרי עוד בחודש יולי 2019, וכי יש לבצע תיקון מחודש במסגרת האחריות.

21. עוד הבהירה שחם במכתביה מיום 4.5.20 ומיום 26.5.20 כי היא מוכנה לשתף פעולה ולהרשות פתיחת רצפות בדירתה על מנת לאתר את מקור הנזילה, אלא שאם יתברר כי התיקון באחריות הנציגות או מי מבעלי הדירות האחרים כי אז תדרוש החזר המצב לקדמותו והחזר הוצאותיה.

22. השאלה עליה התבקש המומחה לתת את דעתו - אם קיימת נזילה מצינור הביוב שהוחלף - לא הייתה שנויה במחלוקת, והפניה אליו לקבלת חוות דעת הייתה מיותרת.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

23. לטענת שחם, הנזילה בדירת ברקוביץ, אם קיימת, נגרמה בעטיין של עבודות שביצעה הנציגות שגרמו לפגיעה בשכבת האיטום של רצפת האמבטיה שלה, שלא תוקנה כדבעי במסגרת החזרת המצב לקדמותו. עבודות אלו בוצעו על ידי הנציגות והקבלן שביצע את העבודות מטעמה.

24. משכך, אם יקבע כי קיימת רטיבות בדירת ברקוביץ הנובעת מליקוי בדירת שחם אזי יש לקבוע כי הליקוי נובע משכבת איטום שניזוקה בזמן העבודות שבוצעו ע"י הקבלן לנקרי, ומשכך יש להשית את מלוא האחריות לתיקון זה על הנציגות.

ההליכים בתיק-

25. בדיון שהתקיים ביום 8.2.21 מונה על ידי כמומחה מר לאוניד ניקלשפארג – ל.ג. הנדסה ואיטום (להלן: "המומחה"), והלה הגיש ביום 14.3.21 חוות דעת לתיק. חוות הדעת הועברה לצדדים, ושחם התבקשה להודיעני האם נוכח ממצאי חוות הדעת היא לוקחת אחריות לביצוע מלוא התיקונים המפורטים בחוות הדעת.

26. ביום 3.5.21 שלחה שחם הודעה מטעמה בה היא מבקשת לקבוע התיק לדיון הוכחות.

27. בתאריך 9.1.22 התקיים דיון הוכחות במהלכו העידו מטעם ברקוביץ ומטעם הנציגות: משה אייזיק, בעלים של דירה בבית ואביו של תומר אייזיק, אשר שכר את דירת שחם במשך 10 שנים, אילן לנקרי, הקבלן אשר ביצע עבודות בדירת שחם בשנת 2019, ומיכל נוימן זילברמן גזברית הנציגות. מטעם שחם העיד תומר אייזיק, מי ששכר את דירתה בשנים הרלוונטיות למחלוקת.

28. הצדדים הגישו סיכומי טענות בכתב, וכעת נותר לי להכריע בשאלות שבמחלוקת.

דיון והכרעה-

29. אקדים ואציין כי מצאתי לקבל את התביעות ולחייב את שחם לבצע תיקונים. הכול כפי שיפורט להלן.

30. מחוות דעתו של המומחה עלו הממצאים הבאים המתייחסים לדירת שחם:

5. נצפו סימני רטיבות "טרייה" בתקרה ובחלקם העליון של הקירות בחדר אמבטיה בדירת התובעת בתיק 8/354/2020.

6. מקור הרטיבות הינם ליקויי איטום בחדר מקלחת דירת הנתבעת בתיק 8/354/2020.

7. צינור ביוב משותף נמצא תקין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

ראו פרק עמוד 5 לחוות הדעת.

31. ממצאי חוות הדעת מצביעים באופן ברור על כך שלא קיים ליקויי בצינור הביוב המשותף, ועל כך שמקור הרטיבות בדירת ברקוביץ הוא ליקויי איטום במקלחת שחם.

32. סעיף 3(ב) לתקנון המצוי שבחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 קובע כי זכותו של בעל דירה לדרוש מבעל דירה אחרת שיתקן מקור/ות ליקוי בדירה האחרת שאי תיקונם עלול לגרום לפגיעה בדירה של דורש התיקון.

33. ואולם, טוענת שחם כי ליקויי האיטום במקלחת דירתה נגרמו בעטיין של עבודות תיקון צינור הביוב המשותף שבוצעו ע"י מר לנקרי בדירתה, במהלכן פגע האחרון באיטום רצפת מקלחתה, ועל כן יש לחייב את הנציגות כשולחתו של מר לנקרי בגין ליקויים אלו. לטענתה, בהינתן שהיעדר איטום למקלחתה היה הגורם לרטיבות, צריכה הייתה רטיבות זו להופיע הרבה לפני כן ולא בסמיכות לעבודות שבוצעו ע"י מר לנקרי.

34. נטל השכנוע מוטל על "המוציא מחברו", ועל כן, ככלל, התובע-נושא בנטל השכנוע לגבי כל יסודותיה העובדתיים של עילת תביעתו; ואילו הנתבע-נושא בנטל השכנוע לגבי כל יסודותיה העובדתיים של טענת הגנתו. אשר על כן: הודה הנתבע- בהודאה פורמאלית כאמור- בכל העובדות הדרושות לביסוס עילת התביעה, אך יחד עם זאת הוא מעלה טענה הפוטרת אותו מן החיוב מן ההודאה בעובדות, רואים את התובע כמי שיצא ידי חובתו, ומכאן ואילך- נושא הנתבע בנטל השכנוע, בכל הקשור לקיום התנאים הדרושים לביסוס הגנתו. (ראו י. קדמי, על הראיות, חלק שני עמ' 855, 868).

וראו גם ע"א 1184/04 קרויזר נ' אנטשיל שוורץ, תק-על 2007(2), 245, 256 (2007) שם נאמר:

"... הכלל הוא שנטל השכנוע להוכחת טענה מסוימת מוטל על הצד שהטענה מקדמת את עניינו במשפט. פרופסור א. הרנון אומר בהקשר זה בספרו דיני הראיות (הדפוס האקדמי, כרך א, תש"ל) 200: "העיקרון הוא, כי כל בעל-דין, הטוען טענה החשובה לעמדתו במשפט, נושא בנטל השכנוע להוכחת אותה טענה. דיני הראיות הולכים אחר המשפט המהותי. הותנה פעלו של דין מהותי בקיומה של עובדה כלשהי, הרי המבקש את עזרת בית המשפט בהסתמך על אותו דין, חייב לשכנע כי עובדה זו אמנם קיימת".

35. לענייננו – ברקוביץ והנציגות כתובעות נושאות בנטל השכנוע לגבי כל יסודותיה העובדתיים של עילת תביעתם, לאמור: להוכיח כי ליקוי בדירת שחם הוא שהביא לדירת רטיבות לדירת ברקוביץ. ואכן, בחוות הדעת נקבע כי היעדר איטום במקלחת דירת שחם גורם לרטיבות בדירת ברקוביץ. בשלב זה טוענת שחם כי היא פטורה מאחריות בשל הליקוי הקיים בדירתה מהטעם שליקוי זה נגרם בעטייה של עבודה רשלנית שביצע קבלן שהוזמן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

ע"י הנציגות לטפל בצינור ביוב ראשי שעובר דרך דירתה. מדובר על הודאה והדחה אשר מעבירה את נטל השכנוע לשחם להוכיח כי אכן הליקוי נוצר בעטין של העבודות שביצע מר לנקרי מטעם הנציגות בדירתה.

האם שחם הוכיחה טענתה זו-

36. נדרש, אם כן, שאבחן האם שחם הוכיחה את טענתה כי עבודות מר לנקרי הן שפגעו באיטום חדר המקלחת בדירתה. לצורך כך אבחן את הדברים שעלו מעדויות הצדדים.

37. מעדות מר לנקרי עלה כי ביום 12.4.19 ביצע איתור באמצעות מצלמה טרמית בדירת שחם בעקבות נזילה פעילה שהחלה בדירת ברקוביץ, וביום 10.7.19 הוציא קבלה בגין התיקון שביצע בדירת שחם שכלל חציבה בדירת שחם, החלפת קטע צינור ביוב ראשי, ייבוש, סגירה והחזרת המצב לקדמותו. בגין עבודות אלו הוגשו חשבוניות ת/1 ו-ת/2. לאחר תקופה מסוימת ברקוביץ התלוננה כי קיימת נזילה נוספת לדירתה, ועל כן מר לנקרי הביא את "המייפה" קלדרון ובניו שנתנו חוות דעת ממנה עלה כי לא קיימות נזילות מצנרת הביוב, וכי הרטיבות היא תוצאה של חוסר איטום בין אריחי קרמיקה וריצוף בשטח המקלחון בדירת שחם (בחוות הדעת "משפחת ישק"), הוגשה וסומנה ת/3.

38. כן העיד מר לנקרי כי במועד ביצוע העבודות בדירת שחם מצא כי הדירה אינה מתוחזקת ברמה טובה, הרובה נפל, ריקבונות במשקופים, ללא קשר לנזילה מצינור הביוב הראשי, ראו עדותו בעמ' 4 לפרוטוקול הדיון מיום 9.1.22 (להלן: "הפרוטוקול") שורות 1-22.

39. מר לנקרי העיד כי ברגיל מבוצע איטום לרצפת חדרי רחצה טרם הריצוף, אך בדירת שחם לא בוצע איטום לרצפת המקלחת. ראו עדותו בעמ' 5 לפרוטוקול שורות 38-39:

"אפשר לבחור כל בלטה במקלחת של הגב' שחם ואני אפתח אותה והמפקחת תראה שאין איטום".

ובהמשך בשורות 47-47:

"שברתי 9 בלטות ולא ראו איטום ברצפה בשום מקום".

ושב בעמ' 6 שורה 6: **"אין שם איטום",** ובעמ' 7 שורות 39-40.

40. מר לנקרי העיד כי ביצע איטום תחת 9 האריחים שפתח לצורך התיקון ונשאל בעמ' 6 שורות 22-26:

"ש: אז תסביר לי איך יכול להיות שהנזילה לא הסתיימה אם עשית איטום?"

ת: אני אטמתי את אותה פינה. לא אטמתי את כל הרצפה. זה שיש שם פינת דוש שאין בה רובה ומאחורי האינטרפוט אין רובה, שכל מי שמתקלח חודר לך מים. אם היה לך



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

איטום לא הייתה טיפת מים למטה. בגלל שאין איטום כמו שצריך שמו אגנית בצורה לא כנונה ולא אטמו כמו שצריך ובלי חומר איטום ובלי כלום, ובגלל זה יש בעיות של נזילות."

וראו עדותו גם בעמ' 7 שורות 1-4 :

"ש:אם הוא בא ויש רטיבות, האם נכון שהרטיבות הזו היא כתוצאה מזה שאין איטום מסביב לצינור?

ת:יש איטום מסביב לצינור, אבל בכל שאר המקלחת אין. הרטיבות חודרת מתחת לאיטום ומטפטפת בנקודה הזאת שחצבנו. "

41. שחם טענה כי עדות לנקרי נסתרת ע"י חוות דעת המומחה בה נכתב באופן מפורש כי, "פירוק שכבת בטון באזור הצמוד לצינור ביוב משותף, תוך פגיעה בשכבת האיטום". משמע היה קיים איטום.

42. במענה לטענה זו הסביר מר לנקרי בעדותו כי המומחה לא שבר בלטות בדירת שחם, ועל כן לא יכול היה לדעת כי לא בוצע איטום למקלחת, ואף הוסיף- "בוא איתי לשם עכשיו אני אשבור לך בלטה ואראה לך שאין איטום", עמ' 8 שורות 19-20.

43. נציגת הנציגות הגב' נוימן זילברמן העידה כי היא נכחה במקום משך זמן הבדיקה שביצע המומחה ניקלשפארג וכי הוא לא פירק ריצוף, ראו עדותה בעמ' 12 לפרוטוקול שורות 25-29. וכן ראו שורות 40-41: "התשובה היא חד משמעית לא, הוא לא נגע בריצוף בכלל".

44. העדה גם אישרה בעדותה כי נכחה במועד בו מר לנקרי ביצע עבודות בדירת שחם וזוכרת כי ציין בפניה שלא קיים איטום, ראו עדותה בעמ' 13 לפרוטוקול שורות 18-26.

45. מעדות מר איזק משה, אשר בנו שכר את דירת שחם, עלה כי כבר בשנת 2018 החל עובש נוראי בדירה, ובעקבות זאת פנה לשחם שהביאה את חברת הביטוח שפרקה את הרצפה ואת המקלחת ופגעו באגנית, ראו עדותו בעמ' 8 לפרוטוקול שורות 23-27. העד העיד כי נכח במקום באופן אישי בזמן ביצוע העבודות, וראה כי לא היה קיים איטום לרצפה. כחיזוק לגרסתו הפנה לתמונות שצילם בשנת 2018 אשר צורפו לחוות דעתו של המומחה ניקלשפארג מהן ניתן להתרשם כי לא קיים איטום. וראו עדותו בעמ' 8 שורה 46: "לא היה איטום ברצפה אני יודע מה זה איטום". ובעמ' 9 שורות 47-48: "הצוות לא ביצע את עבודתו כמו שצריך. אני הייתי איתם שם לא עשו שום איטום שום דבר מיוחד. הייתי איתם שם. שבועיים ישבתי איתם שמה".

46. מר איזק אף העיד כי הוא רכש מכספו אגנית, מקלחון, וארון בעבור שחם, בעלת הדירה, והוצאות אלו קווצו לו מדמי השכירות, ראו עדותו בעמ' 9 שורות 20-24.

47. עדויות אלו לא הוכחו ולא הופרכו, והעדים, שחלקם ניטרליים (מר לנקרי ומר איזק), היו אמיינים ומשכנעים ועדויותיהם השלימו זו את זו, על אף שהם לא נכחו באולם בזמן שמיעת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

העדויות. שוכנעתי מעדויות אלו כי ברצפת חדר הרחצה בדירת שחם לא היה קיים איטום, מה שגרם לחדירת הרטיבות לדירת ברקוביץ.

48. מר תומר איזיק, אשר הוזמן לעדות מטעם שחם, העיד כי שכר את דירת שחם החל משנת 2008 למשך 9-10 שנים. העד העיד כי הדירה סבלה מעובש רציני בחדר הרחצה, ועל כן הוזמנה ע"י שחם חברת הביטוח שלה שפרקה את המקלחון והאגנית, קרמיקות נפלו ואביו, מר משה איזק התנהל במקומו מול נציגי הביטוח, ראו עדותו בעמ' 14 לפרוטוקול שורות 14-24.

49. גם ב"כ שחם אישר בחקירתו הנגדית את דבר ביצוע העבודות בדירת שחם בשנת 2018:

" אני רוצה לומר לך שב- 2018 מה שנעשה בדירה זה החלפת הארון שרציתם, החלפת האגנית, והחלפתם את הדוש, על כל זה שלחת לי קבלות. למה שלחת לי קבלות? מכיוון שקיזזת את הכסף מדמי השכירות. אני ביקשתי לראות למה קיזזת. זה לא לגמרי קשור לרטיבות אצל סימה ברקוביץ'. אתה זוכר את זה או לא? ", ראו עמ' 15 לפרוטוקול שורות 6-9.

50. לכך יש להוסיף את העובדה ששחם לא התייצבה לעדות, וגם נמנעה מלזמן את המומחה להיחקר על חוות דעתו על מנת לוודא עמו האם היה קיים איטום במקלחת דירתה, והאם הוא פתח אריחי ריצוף על מנת לבדוק קיומו של איטום, על אף שניתנה לה האפשרות לעשות כן.

על הימנעות כזו קבע ביהמ"ש העליון בשורה של פס"ד כי:

"כלל הנקוט בידי בתי המשפט מימים ימימה, שמעמידים בעל דין בחזקתו, שלא ימנע מבית המשפט ראיה, שהיא לטובתו, ואם נימנע מהבאת ראיה רלבנטית שהיא בהישג ידו, ואין לו לכך הסבר סביר ניתן להסיק, שאילו הובאה הראיה, הייתה פועלת נגדו. כלל זה מקובל ומושרש הן במשפטים אזרחיים והן במשפטים פליליים, וככל שהראיה יותר משמעותית, כן רשאי בית המשפט להסיק מאי-הצגתה מסקנות מכריעות יותר וקיצוניות יותר נגד מי שנמנע מהצגתה."

ראו בעניין ע"א 548/78 פלונית נ' פלוני, פ"ד ל"ה(1) 736, 760 (1980); ע"א 2275/90 לימה חברה ישראלית לתעשיות כימיות בע"מ נ' רוזנברג, פ"ד מז(2) 605, 606 (1993).



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

51. מכלל העדויות עלה כי כבר בשנת 2018 בוצעו עבודות משמעותיות במקלחת דירת שחם. כן עלה מעדויות ברקוביץ כי הרטיבות בדירתה החלה בינואר 2018, קרי בסמיכות למועד בו בוצעו עבודות בדירת שחם.

52. יתירה מכך, הקבלות שהוצאו ע"י מר לנקרי הוצאו בחודשים 4/19 ואילך, ועל כן ברי כי עבודות שבוצעו על ידו רק באמצע שנת 2019 לא היו יכולות לגרום לרטיבות שהחלה כבר בתחילת שנת 2018.

53. לא מצאתי לקבל את גרסת שחם בסיכומיה כי הרטיבות בדירת ברקוביץ החלה רק בשנת 2019, בסמוך למועד ביצוע העבודות ע"י מר לנקרי. גרסתה זו אינה עולה בקנה אחד עם דברי בא כוחה המפורטים בסעיף 49 לעיל, ואינם עולים בקנה אחד עם הנספח השני לכתב התביעה- חשבונית ממשולם אבישי, שהוצאה ביום 16.1.18 ומלמדת על כך שכבר אז הזמינה ברקוביץ בעל מקצוע שיבחן מה מקור הרטיבות בדירתה. באותה חשבונית נכתב: **"בבדיקה בדירה יש נזילה מהשכן מלמעלה על השכן להתייעץ אם אינסטלטור ולבדוק מהיכן הנזילה (במידה והנזילה בקו הראשי יש לפנות לוועד הבית)"**, ללמדך שהרטיבות בדירת ברקוביץ הייתה קיימת כבר בינואר שנת 2018 זמן רב טרם שבוצעו העבודות ע"י מר לנקרי.

54. סיכום האמור הביאני לכלל מסקנה הרטיבות בדירת ברקוביץ החלה כשנה טרם ביצוע העבודות שביצע מר לנקרי ככל הנראה בעטיין של העבודות שביצעה חברת הביטוח מטעם שחם בדירתה בשנת 2018, וכי לא הוכחה טענת שחם כי לנקרי הוא שפגע באיטום שהיה קיים בדירת שחם. מחומר הראיות עלה כי היעדר איטום ברצפת חדר הרחצה בדירת שחם ובלאי שלה הביאו לחדירת הרטיבות מדירתה לדירת ברקוביץ.

55. לאור האמור, אני מורה לשלם לבצע בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין תיקונים בדירתה בהתאם ל"המלצות לביצוע" המפורטות בסעיף 8 בעמ' 5 לחוות דעת המומחה.

56. בתוך 90 יום לאחר ביצוע התיקונים בדירת שחם תבצע שחם, באמצעות בעל מקצוע מטעמה, תיקוני טיח וצבע בדירת ברקוביץ. לוח הזמנים הארוך שנקבע נועד לאפשר לרטיבות בדירת ברקוביץ להתייבש כראוי טרם יבוצעו תיקוני הטיח והצבע בדירתה.

57. תיאום מועד ביצוע התיקונים ייעשה בכתב בין הצדדים או באי כוחם.

58. לא מצאתי לחייב את שחם בגין עגמת הנפש הנטענת בכתב התביעה בתיק 354/20 ובסעיף 21 לסיכומי גבי ברקוביץ, לעניין זה יפים הדברים שנאמרו ע"י כב' השופט חשין ברע"א 7112/93 צודלר נ' יוסף, פ"ד מח(5) 550, 563-562 (1994) לאמור:



מדינת ישראל
משרד המשפטים
חיפה

מס' תיק: 8/354/2020, 8/411/2020, 8/2/2021,
8/36/2021
מס' בקשה: 8/633/2020

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

"...הרוכש דירה בבית משותף – הוא הדין במי שדירה בבית משותף נפלה לבעלותו בדרך אחרת – מעלים עליו כי הסכים מראש לוותר על חלק מן האוטונומיה הקניינית הקנויה לו, וכמו היקנה חלק מזכויותיו למסגרת השיתופית המתמשכת והקבועה...הויתור מובנה הוא אל-תוך מסגרתו הנורמטיבית של הבית המשותף, כהגבלה קניינית מעיקרו של דין...זכות הבעלות בדירות מוגבלת היא בבית משותף ואין היא כזכות הבעלות ה"קלאסית".

59. באשר להוצאות, מצאתי לחייב את שחם בכלל ההוצאות שפורטו בסיכומי התובעות. אני מחייבת את שחם לשלם לברקוביץ סך כולל של 10,256 ₪, ומחייבת את שחם לשלם לנציגות סך כולל של 6,472 ₪. סכום שלא ישולם בתוך 30 יום מיום קבלת פסק הדין יישא הפרשי הצמדה וריבית מיום הגשת התביעה (30.7.20) ועד התשלום המלא בפועל.

יישלח לצדדים

ניתן ביום כז' בשבט התשפ"ב (2.2.22) בהעדר הצדדים.

יעל ליבוביץ

מפקחת על רישום מקרקעין