



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין  
אושרת ארפי מוראי

התובעים:

1. יוסף גבאי
  2. סיגל גבאי
- באמצעות ב"כ: עו"ד אמת אלדד  
הנקין מרדכי 19, גדרה  
טל': 0505764264 פקס: 035531355  
דוא"ל: [eldadmet@gmail.com](mailto:eldadmet@gmail.com)

נגד

הנתבעים:

1. סימה חלד הורוביץ  
באמצעות ב"כ: עו"ד בלום יורם  
מוטה גור 5, פתח תקווה  
טל': 0545244971 פקס: 1533773801  
דוא"ל: [yoramb.law@gmail.com](mailto:yoramb.law@gmail.com)
2. איל הורוביץ  
באמצעות ב"כ: עו"ד זיידן תומר  
הארבעה 21 (מגדל פלטינום) ת"א 64739  
טל': 0523689426  
דוא"ל: [sidenadv@gmail.com](mailto:sidenadv@gmail.com)
3. נציגות הבית המשותף ברחוב לוי אשכול 86, תל אביב  
באמצעות ב"כ: עו"ד ברזאני טליה  
זבוטינסקי 7, רמת גן  
טל': 0546494200 פקס: 035663737  
דוא"ל: [talyalaw@gmail.com](mailto:talyalaw@gmail.com)



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

## פסק דין

1. תביעה שהגישו בעלים של דירה בבית משותף למתן צווי עשה המורים לבעלים של דירה אחרת בבית המשותף ולנציגות הבית המשותף לתקן ליקויים בדירה האחרת וברכוש המשותף, בהתאמה, ולתקן נזקי הרטיבות בדירת התובעים אשר נגרמו בשל ליקויים אלה לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו. בנוסף, עתרו התובעים למתן סעד כספי המורה חיוב נציגות הבית המשותף בשיפוי התובעים בסך של 12,980 ש"ח, בגין הוצאות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף שגרמו לנזקי רטיבות קודמים בדירת התובעים.

### העובדות הצריכות לעניין וההליך

2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב לוי אשכול 84 ו-86 בתל אביב יפו, הרשום בפנקס הבתים המשותפים חלקה 12 בגוש 6886 (להלן - "הבית המשותף"). הבית המשותף מורכב משני מבנים הכוללים 61 דירות.
3. התובעים, יוסף וסיגל גבאי (להלן - "התובעים"), הם בעלים של דירה המצויה בקומה השמינית בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 58.
4. הנתבעת 1, סימה חלד הורוביץ (להלן - "הנתבעת 1"), והנתבע 2, אייל הורוביץ (להלן - "הנתבע 2"), הם בעלים (בחלקים שווים) של דירה המצויה בקומה התשיעית בבית המשותף, מעל דירת התובעים, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תת חלקה 60. החל משנת 2019 מתגוררת ומחזיקה בדירה הנתבעת 1 בלבד, על רקע הליכי גירושין שבין השניים.
5. הנתבעת 3 היא נציגות הבית המשותף של מבנה 2 המצוי ברחוב לוי אשכול 86 (להלן - "הנתבעת 3").
6. כנטען בכתב התביעה, בשנת 2011 רכשו התובעים מהנתבעים 1-2 הדירה בבית המשותף וקיבלו החזקה בה בשנת 2012. בחלוף כשנה, בחורף 2013, החלו להופיע סימני רטיבות בחדר שינה הורים ובסלון הדירה שמקורם בליקויים ברכוש



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**תל אביב - יפו**

מס' תיק: 5/404/2022

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

המשותף. התובעים פעלו לתקן נזקי הרטיבות בדירתם מבלי שפנו למי מהנתבעים. בשנת 2014 שבו ופשטו נזקי רטיבות ונזילה בדירת התובעים. חוות דעת איש מקצוע מטעם הצדדים הדגימה ליקויים ברכוש המשותף הגורמים לנזקי הרטיבות. משמיאנה הנתבעת 3 לתקן ליקויים אלה, עשו כן התובעים במימונם. בחלוף מספר שנים, בחורף 2018, שבו והופיעו בדירת התובעים נזקי רטיבות, לרבות במוקדים שטופלו בעבר. חרף פניות התובעים לנתבעים לבצע הבדיקות הדרושות בדירת הנתבעים 1-2 וברכוש המשותף לאיתור הגורם לנזקי הרטיבות, מיאנו הנתבעים לעשות כן. חוות דעת מומחה מטעם התובעים משנת 2022 הדגימה ליקויי איטום בקיר חיצוני בבית המשותף הגורמים לנזקי הרטיבות בחדר ההורים בדירת התובעים. אשר לדירת הנתבעים 1-2, סירבו הנתבעים לאפשר בדיקת דירתם וביצוע בדיקות משלימות בהתאם לחוות דעת המומחה. בתוך כך, סירבה הנתבעת 3 לבצע העבודות הדרושות לתיקון הליקויים ברכוש המשותף בהתאם לחוות דעת המומחה. כל זאת, חרף פניותיהם החוזרות של התובעים בעניין זה לנתבעים.

7. הנתבעת 1 עתרה בכתב ההגנה לדחיית התביעה נגדה. כנטען, בניגוד לאמור בכתב התביעה, הנתבעת 1 שיתפה פעולה עם התובעים באופן עקבי בכל אירועי הרטיבות והנזילה במשך כל השנים, תוך שאפשרה כניסה לדירתה, לרבות כניסת אנשי מקצוע לבדוק הימצא ליקויים בדירה הגורמים לנזקים בדירת התובעים. בתוך כך, בשנת 2014 אפשרה הנתבעת 1 ביצוע עבודות לתיקון ליקויים בקיר חיצוני המהווה רכוש המשותף בבית המשותף דרך דירתה, תוך שנשאה במשותף עם התובעים בעלות ביצוע עבודות אלה. עם השלמת ביצוען, פסקה הרטיבות בדירת התובעים במשך מספר שנים. אשר לנזקי הרטיבות בדירת התובעים משנת 2018, פניית התובעים לנתבעת 1 נעשתה לראשונה בחלוף כשנתיים ימים, משתיקון שביצעה הנתבעת 3 לא צלח. הנתבעת 1 אפשרה בדיקת דירתה על ידי איש מקצוע מטעם התובעים, תוך שיתוף פעולה מלא, לרבות ביצוע עבודות לתיקון ליקויי איטום בקיר חיצוני מתוך דירתה, גורם הנזק היחיד על פי עמדת התובעים עובר להגשת התביעה דנן. ללמדנו כי הגורם לנזקי הרטיבות והנזילה בדירת התובעים הוא ליקויי איטום בקירות חיצוניים בבית המשותף, בעטיים סובלות תשע דירות נוספות בבית המשותף, ובכללן דירת הנתבעים 1-2, מנזקי רטיבות.



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**תל אביב - יפו**

מס' תיק: 5/404/2022

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

8. הנתבע 2 עתר בכתב ההגנה לדחיית התביעה נגדו. כנטען, אין בינו לבין התובעים יריבות משהחל משנת 2019 הוא אינו מחזיק בדירה. חרף רישום הנתבע 2 בעלים של מחצית הזכויות בדירה, נוהגת בה הנתבעת 1 מנהג בעלים לכל דבר ועניין. טענת התובעים לנזקי רטיבות ונזילה ששבו ופשטו בדירתם במהלך חורף 2018 הובאה לידיעת הנתבע 2 אך בשלהי שנת 2021. הנתבע 2 הסכים מצדו לביצוע מלוא הבדיקות הדרושות בדירה שבבעלות הנתבעים 1-2, אך הדבר נבצר מהתובעים בשל סירוב הנתבעת 1, לרבות במענה לפניותיו, מטעמים שאינם בידיעתו. בתוך כך, עתר הנתבע 2 לדחיית התביעה מחמת התיישנות. עוד כנטען, בהסתמך על מקרי העבר והעובדה כי הרטיבות בחדר שינה הורים בדירת התובעים מופיעה רק בימי חורף גשומים, כרי כי הגורם לנזקי הרטיבות הוא ליקויי איטום בקירות חיצוניים בבית המשותף.

9. הנתבעת 3 עתרה בכתב ההגנה לדחיית התביעה נגדה. כנטען, בהתאם להחלטה של האסיפה הכללית של בעלי הדירות במבנה 2 בבית המשותף מיום 9.4.2013, אשר התקבלה ברוב קולות ובהשתתפות התובעים, "כל דייר יממן בעצמו עלות תיקון הנזילות בקירות החיצוניים הצמודים לדירתו", שעה שהצעה לתיקון ולהחלפה של כל מעטפת הבית המשותף נדחתה בשל עלותה הגבוהה. החלטה זו מחייבת הצדדים, בבחינת הסכמה חוזית, אשר נכרתה לאחר שהצדדים שקלו הסיכונים והסיכויים שבצדה והסתמכו עליה בתום לב.

10. בכתב התשובה דחו התובעים טענות הנתבעים בכתבי ההגנה. כנטען, פרוטוקול אסיפה כללית מיום 9.4.2013 שצירפה הנתבעת 3 לכתב ההגנה מעולם לא הובא לידיעת בעלי הדירות בבית המשותף והוא "פרי דמיונו" של יושב ראש הנציגות דאז, עורך הדין שי אשכנזי. ממילא, התובעים אינם מסכימים לתכנון משאינו משקף הלך האסיפה הכללית, עת עניין הרטיבות כלל לא היה על סדר יומה של האסיפה וממילא לא התקבלה בו כל החלטה. בגמר הישיבה, לאחר שרוב הנוכחים עזבו, העלו התובעים עניין נזקי הרטיבות בדירתם שמקורם בליקויים בקירות החיצוניים בבית המשותף. בהנחיית חברי הנציגות, ריכזו התובע כלל התלונות בעניין זה על מנת לבחון טיפול מקיף, לרבות קבלת חוות דעת מהנדס בניין מטעם האגודה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

לתרבות הדיור, ממנה התנערה בערבו של יום הנתבעת 3. אף בהתאם לאסיפה כללית שהתקיימה בשנת 2018, הרלוונטית לנזקי הרטיבות והנזילה שפשטו בדירת התובעים בשנה זו, הונחו התובעים להביא הצעות מחיר ולרכז פניות בנושא, לרבות לצורך קביעת התקציב הנדרש לתיקון הליקויים, מבלי שהוסכם כי בעלי הדירות יישאו בהוצאות אלה בעצמם. זאת, משקבלת החלטה כאמור טעונה הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף, אשר אין חולק כי לא התקבלה באסיפה כללית. אשר לטענת ההתיישנות, עתרו התובעים לדחיית משנזקי הרטיבות והנזילה הם אירוע חדש משנת 2018. בנוסף, אחריות הנתבע 2 אינה נגרעת בשל אי החזקתו הדירה, בהיותו רשום במשותף עם הנתבעת 1 בעלים של הדירה.

11. ביום 24.10.2022 התקיימה לפניי ישיבת קדם משפט. בהחלטה במעמד הדיון הוריתי, בהסכמת הצדדים, מינוי מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין צבי רון (להלן - "המומחה"), ליתן חוות דעת בשאלת הגורם לנזקי הרטיבות והנזילה הנטענים בדירת התובעים, ובשאלת העבודות הדרושות הן לתיקון הליקויים, ככל שנמצאו בדירת הנתבעים 1-2 וברכוש המשותף, הן לתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעים לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו.

12. ביום 15.2.2024 ניתנה חוות דעת המומחה, לאחר שביקר בדירות הצדדים בבית המשותף ביום 14.12.2022 והושלם ביצוען של בדיקות נוספות על ידי בודקים מוסמכים בהתאם להנחיותיו (להלן - "חוות דעת המומחה").

13. בהתאם לחוות דעת המומחה, הגורם לנזקי הרטיבות והנזילה בקיר סלון דירת התובעים הוא "כשל ביישום מערכת האיטום התת רצפתית ב'אדנית', לרבות מתחת לחלון הוויטרינה בסלון [דירת הנתבעים 1 ו-2]". אשר לנזקי הרטיבות והנזילה בחדר שינה הורים בדירת התובעים, קבע המומחה כי הגורם לכך הוא "כשל באיטום קיר המעטפת החיצוני" (עמוד 19 לחוות דעת המומחה). המומחה הוסיף וקבע בחוות הדעת העבודות הדרושות לתיקון הליקויים וכן העבודות הדרושות לתיקון הנזקים בדירת התובעים לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

14. ביום 11.4.2024 וביום 19.5.2024 התקבל מענה המומחה לשאלות הבהרה מטעם הנתבעת 1 והנתבעת 3.
15. בישיבה מיום 10.7.2024 נחקר המומחה על חוות הדעת, לבקשת הנתבעת 1 והנתבעת 3 ובהתאם להחלטות מיום 20.5.2024 ומיום 23.5.2024.
16. בהחלטה בגמר הדיון הוריתי לצדדים מועדים להגשת סיכומים בכתב.
17. הצדדים הגישו כתבי הסיכומים, בהתחשב בפגרה ובארכות שניתנו בידי הנתבע 2.
18. אביא להלן עיקרי טענות הצדדים בסיכומיהם.

עיקרי טענות הצדדים

19. לטענת התובעים, דין התביעה להתקבל. בהתאם לחוות דעת המומחה ולמענה המומחה לשאלות הבהרה, הוכח כי ליקויים בחלון הוויטרינה ובאדנית בדירת הנתבעים 1-2 וכן ליקויי איטום בקירות חיצוניים בבית המשותף הם הגורמים לנזקי הרטיבות והנזילה בדירת התובעים. בתוך כך, לא עלה בידי הנתבעים לסתור ממצאי חוות דעת המומחה ומסקנותיו, אשר התבססו על בדיקות מקצועיות ומהימנות שבא כוח התובעים אף נכח בביצוען. בכלל זאת, מים שנצפו במסילת חלון דירת הנתבעים 1-2 במהלך בדיקת ההמטרה, אשר גרמו לרטיבות בדירת התובעים שהמשיכה להתפשט ימים רבים לאחריה. המומחה עמד בחקירתו על ממצאי חוות הדעת ומסקנותיו, תוך ששלל כל אפשרות לדירת מים ממקור אחר כטענת הנתבעים. לפיכך, עתרו התובעים למתן צווי עשה המורים חיוב הנתבעים 1-2 והנתבעת 3 לבצע העבודות הדרושות לתיקון הליקויים בדירה וברכוש המשותף, בהתאמה, ולתיקון הנזקים בדירת התובעים, בהתאם לחוות הדעת המומחה. בנוסף, עתרו התובעים להורות חיוב הנתבעת 3 בשיפוי התובעים בגין הוצאות שנשאו בהן לתיקון ליקויי איטום ברכוש המשותף שגרמו לנזקי רטיבות קודמים בדירתם, וכן חיוב הנתבעים בתשלום הוצאות משפט.

20. לטענת הנתבעת 1, דין התביעה נגדה להידחות. אין חולק כי בדירת התובעים נזקי רטיבות בקיר סלון הדירה ובחדר שינה הורים. ברם, בניגוד לאמור בחוות דעת



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**תל אביב - יפו**

מס' תיק: 5/404/2022

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

המומחה, הגורם לנזקי הרטיבות בדירת התובעים הוא ליקויי איטום בקירות החיצוניים בבית המשותף בלבד המהווים רכוש משותף. כנטען, חוות דעת המומחה חסרה, רב בה הנסתר על הגלוי, עת "החלטות קריטיות נתקבלו ללא כל ביסוס מדעי או אמפירי", כך לשון הנתבעת 1. בתוך כך, אין בחוות דעת המומחה התייחסות לאופן ביצוע בדיקת ההמטרה בוויטרינת דירת הנתבעים 1-2, לרבות הממטיר שנבחר, מיקומו ואורך הוויטרינה שהומטר. בהלימה, אין לקבל ממצאי בדיקה זו. כפי שהעיד המומחה, הוא אף לא נכח במעמד ביצוע הבדיקות, באופן הפוגע "משמעותית בניתוח התוצאות ובמסקנותיו, העולה אף כדי התרשלות במילוי תפקידו". בהינתן ביצוע בדיקת ההמטרה על פי דרישות התקן הישראלי, הרי שצדו של עמוד האבן במרכז הוויטרינה היה אמור להיות מומטר אף הוא, ללמד "אפשרות סבירה מאוד שמשם מגיעה [הרטיבות] לדירת התובעים". זאת, כנתמך בחוות דעת מומחה של חברת אינפרטק מטעם הנתבעת 1 שצורפה לכתב הסיכומים, בגדרה נבדקו ממצאי חוות דעת המומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ומסקנותיו. עוד בהקשר זה, כנטען, הגורם לכישלון בדיקת ההמטרה בוויטרינה ולחדירת מים לסלון דירת התובעים הוא אי הימצאות 'אטם' שנעקר ממקומו. בהתייחס לליקויים באדנית, משמדובר ברכוש משותף בבית המשותף בהיותה משטח נוי שטוח החיצוני לדירת הנתבעים 1-2, בבחינת "אלמנט דקורטיבי לנוי בלבד", הרי שהאחריות לתיקונם רובצת לפתחה של הנתבעת 3, נציגות מבנה 2 בבית המשותף. בנוסף, טענה הנתבעת 1 כי אפשר שסוכך שהתקינו התובעים מתחת לאדנית, הרתום בעזרת מספר ברגי ג'מבו, הוא הגורם לנזקי הרטיבות בסלון דירתם, אלמנט אשר כלל לא נבדק על ידי המומחה. לפיכך, הוסיפה הנתבעת 1 ועתרה בכתב הסיכומים לביצוע בדיקת המטרה חוזרת בחלון וויטרינת דירתה, וכן לביצוע בדיקות המטרה בעמוד האבן שבמרכז הוויטרינה, בקיר חיצוני מערבי שמעל הוויטרינה ובמחבר הסוכך.

21. לטענת הנתבע 2, דין התביעה נגדו להידחות. בפתח דבריו, עמד הנתבע 2 על טענתו לפיה הוא אינו בעל דין דרוש לבירור התביעה דנן, משאינו מחזיק בדירה שבבעלותו ובבעלות הנתבעת 1 בבית המשותף. לדידו, היה על הנתבעת 1 והנתבעת 3 לגלות רצון טוב, שכנות טובה ו"לסייע לתובעים במצוקתם" לאתר ולתקן הגורם



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

לרטיבות בדירתם. דבר נזקי הרטיבות ששבו ופשטו בדירת התובעים בחורף 2018 הובא לידיעת הנתבע 2 באקראי בשלהי שנת 2021, לאחר שעזב הדירה בחודש אפריל 2019. בתוך כך, הבהיר במפורש הסכמתו לכניסת בעלי מקצוע לדירה לביצוע בדיקות משלימות, פנה לנתבעת 1 "וניסה לשכנעה לחזור בה מסירובה ולשתף פעולה עם התובעים, אולם, ללא הואיל, הנתבעת עמדה על סירובה בניגוד גמור לעמדת הנתבע". אשר לטענות לגופו של ההליך, הפנה הנתבע 2 לטענות הנתבעת 1 בכתב סיכומיה, הן היות האדנית רכוש משותף בבית המשותף, הן דחיית ממצאי המומחה ומסקנותיו לעניין ליקויי איטום בוויטרינת דירת הנתבעים 1-2. בנוסף, עתר הנתבע 2 להורות חיוב התובעים בתשלום הוצאות המשפט שנגרמו לו, וככל שייקבע ליקוי בדירת הנתבעים 1-2, להורות חיוב הנתבעת 1 בתשלום מלוא הוצאות אלה, בשל התנהלותה וסירובה לאפשר בדיקת דירתם עובר להגשת התביעה.

22. לטענת הנתבעת 3, דין התביעה נגדה להידחות. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות במבנה 2 בבית המשותף מיום 9.4.2013, שהתקיימה כנטען במניין חוקי, "כל דייר יממן בעצמו עלות תיקון הנזילות בקירות החיצוניים הצמודים לדירתו". עניין זה אמנם לא בא על סדר יומה של האסיפה הכללית, אלא תחת "שונות", בהיותה "סוגיה שוטפת העולה חדשות לבקרים בבניין". בתוך כך, "הדיירים, ללא דיון כלשהו בשאלה, קיבלו על עצמם את ההסכמה השרירותית שבחרו משיקוליהם וכך נהגו". התובעים, אשר נכחו באסיפה זו, לא התנגדו להחלטה, ומשכך יש לראותם כמי שלכל היותר שגו "בכדאיות ואין לה [משפחת גבאי, התובעים] להלין אלא על עצמה". עוד כנטען, מעת לעת בוצעו עבודות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף בבית המשותף, משהמדובר ב"מבנה המועד לפורענות", עת מבצעי התיקונים נהגו בהתאם להסכמה החוזית והסתמכו עליה. בהלימה, בשנת 2014 ביצעו התובעים עבודות לתיקון ליקויי איטום ברכוש המשותף על חשבונם. אשר לליקוי הנטען באדנית הבית המשותף, הרי שהמומחה ייחס זאת לשימוש קונקרטי שנעשה באדנית, שעניינו ויטרינה שאינה אטומה בדירת הנתבעים 1-2, ומשכך החיוב לתיקון ליקויים אלה רובץ לפתחם. בנסיבות אלה,





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

משלא פעלו התובעים לשינוי ההחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, יש לדחות התביעה נגד הנתבעת 3 ולחייב התובעים בהוצאות המשפט שנגרמו לה.  
23. אפנה, אפוא, לדיון ולהכרעה בתביעה.

דיון והכרעה

24. המחלוקות הדרושות הכרעה בגדרי התביעה דנן הן שתיים: האחת, האם להורות חיוב הנתבעים 1-2 והנתבעת 3 בתיקון ליקויים בדירת הנתבעים וברכוש המשותף בבית המשותף, ובתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעים לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו; השניה, האם להורות חיוב הנתבעת 3 בשיפוי התובעים בסך של 12,980 ש"ח, בגין הוצאות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף במבנה 2 בית המשותף.  
25. לצורך הכרעה במחלוקות אלה, אעמוד תחילה על המסגרת הנורמטיבית החלה בעניינה של כל מחלוקת, לאחריה יישום אמות המידה והעקרונות המנחים בנסיבות המקרה דנן.

החובה לתקן ליקויים ברכוש משותף ובדירה בבית משותף

26. סעיף 3 לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "התקנון המצוי" ו-"חוק המקרקעין", בהתאמה), מורנו לאמור:

"(א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבצע כל תיקון בבית או ברכוש המשותף, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו או בערכה.

(ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי ביצועו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון."

27. מכוחה של הוראת דין זו, חלה על נציגות בית משותף וכן על בעלים של דירה בבית המשותף חובה מוחלטת לתקן כל ליקוי ברכוש המשותף ובדירה, בהתאמה, העלול לגרום נזק לדירה בבית המשותף. חובה זו חלה, מקל וחומר, כאשר הליקוי גרם לנזק



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

בדירה בבית משותף ונציגות הבית המשותף ובעל הדירה האחרת לא פעלו לתיקון הליקויים. חובה זו היא ללא קשר לשאלה האם הליקוי נובע ממעשיה של נציגות הבית המשותף או ממעשיו של בעל הדירה, ממחדליהם או מכל סיבה אחרת. כלשון המלומד פרופ' י' ויסמן, בספרו **דיני קניין - בעלות ושיתוף** (תשנ"ז-1997) (להלן - ויסמן), עמוד 482: "אם יש בדירה דבר הטעון תיקון שיש בו כדי לגרום נזק לדירה אחרת, חייב בעל דירה לבצע את התיקונים הדרושים למניעת הנזק" (ראו גם: ספרו של א' אייזנשטיין **יסודות והלכות בדיני מקרקעין - חלק שלישי: בתים משותפים** (תשס"א-2001), עמוד 160). זאת, זולת אם נקבעה בתקנון מוסכם שנרשם החל על הבית המשותף הוראה אחרת בעניין זה (סעיף 64 לחוק המקרקעין).

28. החובה החלה על 'הנציגות' (סעיף 3(א) לתקנון המצוי) - בהתאם להוראת סעיף 65 לחוק המקרקעין, "לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול עניני הבית המשותף; הנציגות תיכון ותפעל לפי הוראות התקנון". בתוך כך, מורנו הוראת סעיף 69 לחוק המקרקעין, כי "הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והיא זכאית בענינים אלה להתקשר בחוזים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות". מכוחן של הוראות דין אלה, נקבע בהלכה הפסוקה כי נציגות בית משותף היא אישיות משפט נפרדת, שלוחה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בכל הנוגע להחזקה תקינה של הרכוש המשותף ולניהולו. פעולת הנציגות בגדרי הרשאתה בחוק מחייבת את כל בעלי הדירות בבית המשותף והיא אינה נדרשת לקבל הרשאה פרטנית על ידי מי מבעלי הדירות (ראו גם: ע"א 98/80 **נציגות הבית המשותף ברחוב רבי עקיבא 77 לוד נ' קדמת לוד בע"מ**, פ"ד לו(2) 21 (1981); רע"א 1025/17 **נאות מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מנדל זינגר 23 חיפה**, פורסם ב"נבו" (27.6.2017); ויסמן, 466-469). בכלל זאת, אמונה נציגות בית משותף על פעולת גביית חלקם של בעלי הדירות בבית המשותף בהוצאות הדרושות להחזקה תקינה ולניהול הרכוש המשותף. בהתאמה, חייב כל בעל דירה להיענות לדרישת תשלום של נציגות הבית המשותף ולשלם חלקו בהוצאות אלה באופן מלא, כסדרו ובמועד, כקבוע בהוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

29. כלל בבית משותף לפיו נציגות הבית המשותף פטורה ממילוי חובותיה כקבוע בהוראות סעיפים 65 ו-69 לחוק המקרקעין - בכלל זאת, החובה לתקן ליקויים ברכוש המשותף בבית המשותף כקבוע בסעיף 3(א) לתקנון המצוי, באופן שחיוב כאמור יושט על בעל דירה ביחס לרכוש משותף הסמוך פיסית לדירתו - טעון הסכמה של כל בעלי הדירות בבית המשותף. זאת, לנוכח הוראת סעיף 62 לחוק המקרקעין המורנו, כי "אין לקבוע או לשנות בתקנון זכויות של בעלי דירות או להטיל עליהם חובות או תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהסכמתם". בהלימה, פטור הנציגות מחובותיה כאמור הקבועות בדין וחיוב בעל דירה בבית המשותף לתקן-הוא ליקוי ברכוש המשותף וממילא לשאת בעלות תיקון זה, משמעם הטלת חיוב על בעל דירה בשיעור שלא פורש בחוק המקרקעין. לפיכך, החלטות כאמור טעונות הסכמת בעל הדירה במפורש. פועל יוצא, אין די בהחלטה של האסיפה הכללית ברוב דעות של בעלי הדירות בעניין זה. כפי שמורנו אף הוראת סעיף 12(ב) לתקנון המצוי, החלטת האסיפה הכללית המטילה על בעל דירה תשלומים מסוג או בשיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, "לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכים לה".

30. בהתייחס לחובה החלה על 'בעל דירה' (סעיף 3(ב) לתקנון המצוי) - בעל דירה בבית משותף הוא מי שרשום בעלים של דירה בפנקס הבתים המשותפים או הזכאי להירשם בעלים של הדירה מכוח הסכם מכר, במועד הגשת התביעה. כפי ששניתי בפסקי דין קודמים, משעה שרכש פלוני זכות הבעלות בדירה בבית משותף, כפי הקנייתה על פי הוראות חוק המקרקעין, עומדות לו מלוא הזכויות והחובות מכוחה של זכות קניין זו (בעלות). בכלל זאת, החובה הקבועה בהוראת סעיף 3(ב) לתקנון המצוי, ככל שלא קיימת הוראה בעניין זה בתקנון מוסכם החל על הבית המשותף, לתקן כל ליקוי בדירה העלול לגרום נזק לדירה בבית המשותף. יוטעם, כי אין באמור כדי לגרוע זכויותיו של בעל דירה בבית משותף הן כלפי צד שלישי (כדוגמת חברת ביטוח מכוח דיני הביטוח, חברה קבלנית מכוח דיני החוזים, ומזיק מכוח פקודת הנזיקין), הן כלפי בעלים נוספים עמו במשותף במקרקעין מכוח יחסי השיתוף כקבוע בפרק ה' לחוק המקרקעין, אשר נשמרות לו במלואן, לרבות על דרך של הגשת תביעה מתאימה לבית משפט מוסמך.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

מן הכלל אל הפרט

31. על הבית המשותף, הכולל כאמור שני מבנים, חל תקנון מוסכם שנרשם ביום 28.6.2009 (להלן - "התקנון המוסכם"). בהתאם להוראות פסקה 4 לתקנון המוסכם, הופרד הניהול וההחזקה של הרכוש המשותף שבכל מבנה. בעלי הדירות יקיימו אסיפה כללית ונציגות נפרדת לכל מבנה לשם ניהול ענייני הרכוש המשותף שבתחומי כל מבנה. בעלי הדירות בכל מבנה יישאו בהוצאות החזקה וניהול הרכוש המשותף שבתחום המבנה לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה לשטח הרצפה של כל הדירות שבאותו מבנה (ללא הצמדות). אשר לרכוש משותף כללי שאינו בתחום המבנים, יישאו כל בעלי הדירות בהוצאות החזקה וניהולו לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף (ללא הצמדות).
32. אין בהוראות התקנון המוסכם הוראה לעניין תיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירה בבית המשותף, למעט בהתייחס לחובה החלה על כל בעל דירה בבית המשותף לאפשר כניסה לדירתו על הצמדותיה לצורך ביצוע פעולות החזקה ותיקון של מערכות משותפות בבית המשותף. בתוך כך, נקבע בסעיף 13 לתקנון המוסכם, כי תקנון זה הוא בנוסף להוראות התקנון המצוי "ושניהם ביחד מהווים תקנון אחד". בהלימה, חל על הבית המשותף סעיף 3 לתקנון המצוי, אשר הוראותיו מחייבות בעלי הדירות ונציגות הבית המשותף.
33. לטענת הנתבעת 3 (נציגות מבנה 2 בבית המשותף), באסיפה כללית שהתקיימה ביום 9.4.2013 "הוכרע ברוב קולות" של בעלי הדירות במבנה 2 בבית המשותף שהשתתפו באסיפה, כי "כל דייר יממן בעצמו עלות תיקון הנזילות בקירות החיצוניים הצמודים לדירתו" (לשון כתב ההגנה). אין חולק, כי באסיפה הכללית השתתפו בעליהן של 23 דירות מתוך 30 דירות במבנה 2. דהיינו, אף לשיטת הנתבעת 3 לא התקבלה החלטה של כל בעלי הדירות במבנה 2 בבית המשותף, כנדרש. די באמור, כדי לדחות טענת הנתבעת 3 לפיה - חרף הוראות התקנון החל על הבית המשותף - פטורה הנתבעת 3 מהחזקה תקינה של קירות חיצוניים המהווים



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

רכוש משותף שבתחומי מבנה 2 בבית המשותף, תוך השתתפות החיוב בעניין זה על בעלי הדירות במבנה 2 כל אחד ביחס לקירות חיצוניים שבסמיכות לדירתו.

34. למעלה מן הצורך, סבורני כי לכתחילה לא התקבלה החלטה כדין של האסיפה הכללית כאמור, משנושא זה לא נכלל במפורש בסדר יומה של האסיפה. כלשון סעיף 9(ג) לתקנון המצוי, "לא תדון אסיפה כללית בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כן בעלי הדירות הסכימו שהעניין יעמוד לדיון בה". התכלית שבהוראת דין זו, להבטיח הזכות העומדת לכל בעל דירה להחליט האם ליטול חלק באסיפה כללית בהינתן הנושאים שעל סדר יומה, אשר הודעה בעניינם נמסרת לכל בעלי הדירות קודם למועד האסיפה. פטור הנתבעת 3 מתיקון ליקויים בקירות חיצוניים המהווים רכוש משותף שבתחומי מבנה 2 בבית המשותף והטלת החיוב בעניין זה על בעלי הדירות, משמעו כאמור שינוי התקנון החל על הבית המשותף הטעון הסכמת כל בעלי הדירות. בהלימה, ברי כי על עניין זה להיכלל במפורש בנושאים שעל סדר יומה של האסיפה הכללית בגדרי ההודעה על מועד כינוס האסיפה, כקבוע בסעיפים 7 ו-9 לתקנון המצוי. בתוך כך, לאפשר השתתפות בעלי הדירות בדיון בעניין זה לצורך קבלת החלטה. עוד למותר לציין, כי כעולה מפרוטוקול האסיפה, לא התקיים כל דיון בעניין זה ולא בא פירוט מספר המצביעים 'בעד' ומספר המצביעים 'נגד' ההחלטה, כנדרש. זאת, בשונה מנושאים אחרים שנדונו באסיפה זו ואשר צוין במפורש אף מספר המצביעים 'בעד' ההחלטות בעניינים אלה.

35. העולה מן המקובץ, הנתבעת 3 היא האחראית לתיקון ליקויים ברכוש המשותף במבנה 2 בבית המשותף, לרבות ליקויים העלולים לגרום נזק לדירה אחרת בבית המשותף. בכלל זאת, תיקון ליקויי איטום בקירות חיצוניים של המבנה.

36. אשר לאחריות לתיקון ליקויים בדירת הנתבעים 1-2 העלולים לגרום נזק לדירה אחרת בבית המשותף, משהנתבעים 1-2 רשומים שניהם בעלים של דירה בבית המשותף במועד הגשת התביעה, הם האחראים, ביחד ולחוד, לתיקון ליקויים אלה. זאת, מבלי לגרוע מזכויותיהם ומטענותיהם, האחד כלפי השניה, הנובעים מיחסי השיתוף, אשר נשמרות להם כאמור במלואן.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

37. על רקע קביעות אלה, אדרש לגופה של המחלוקת בשאלת הימצא ליקויים בדירת הנתבעים 2-1 וברכוש המשותף במבנה 2 בבית המשותף, הגורמים לנזקי רטיבות בדירת התובעים.

ליקויים בדירת הנתבעים 2-1 וברכוש המשותף במבנה 2 בבית המשותף

38. בהסכמת הצדדים, מונה כאמור מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, מהנדס הבנין ושמאי המקרקעין צבי רון, ליתן חוות דעתו בשאלת הגורם לנזקי הרטיבות בדירת התובעים והעבודות הדרושות לתיקון הליקויים, ככל שנמצאו, בדירת הנתבעים 2-1 וברכוש המשותף, ולתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעים לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו.

39. בהתאם לחוות דעת המומחה, הגורם לנזקי הרטיבות והנזילה בחדר שינה הורים בדירת התובעים הוא "כשל באיטום קיר המעטפת החיצוני" במבנה 2 בבית המשותף (עמוד 19 לחוות דעת המומחה). הצדדים אינם חולקים על ממצאי בדיקות המומחה בעניין זה ועל מסקנותיו. לנוכח האמור לעיל ובהתאם להוראות סעיף 3(א) לתקנון המצוי, הנני להורות חיוב הנתבעת 3 לבצע מלוא העבודות הדרושות לתיקון ליקוי זה, כפי שיפורט להלן.

40. אשר לנזקי הרטיבות והנזילה בקיר סלון דירת התובעים, קבע המומחה בחוות הדעת כי הגורם לנזקים אלה הוא "כשל ביישום מערכת האיטום התת רצפתית ב'אדנית', לרבות מתחת לחלון הוויטרינה בסלון [דירת הנתבעים 1 ו-2]" (עמוד 19 לחוות דעת המומחה). האדנית מצויה בין חלון הוויטרינה בסלון דירת הנתבעים 2-1 לבין מעקה זכוכית, ומהווה דה-פקטו חלק מדירת הנתבעים 2-1. כפי ממצאי המומחה בחוות דעתו, "במהלך מועד הביקור ניכר כי בוצע ריצוף קרמי על גבי אדנית המרפסת בחדר המגורים [סלון] בדירת הנתבעים, ללא ניקוז ייעודי למסילת הוויטרינה. לא אותר פתח ניקוז חשוף למשטח הנדון. כמו כן, ניכרת הגבהה בין מפלס חדר הדיוור [סלון] למפלס האדנית" (עמוד 11 לחוות דעת המומחה). בהקשר זה, הבהיר המומחה בחקירתו, כי "בהיתר הבניה מוגדר כאדנית עם מימד עומק,



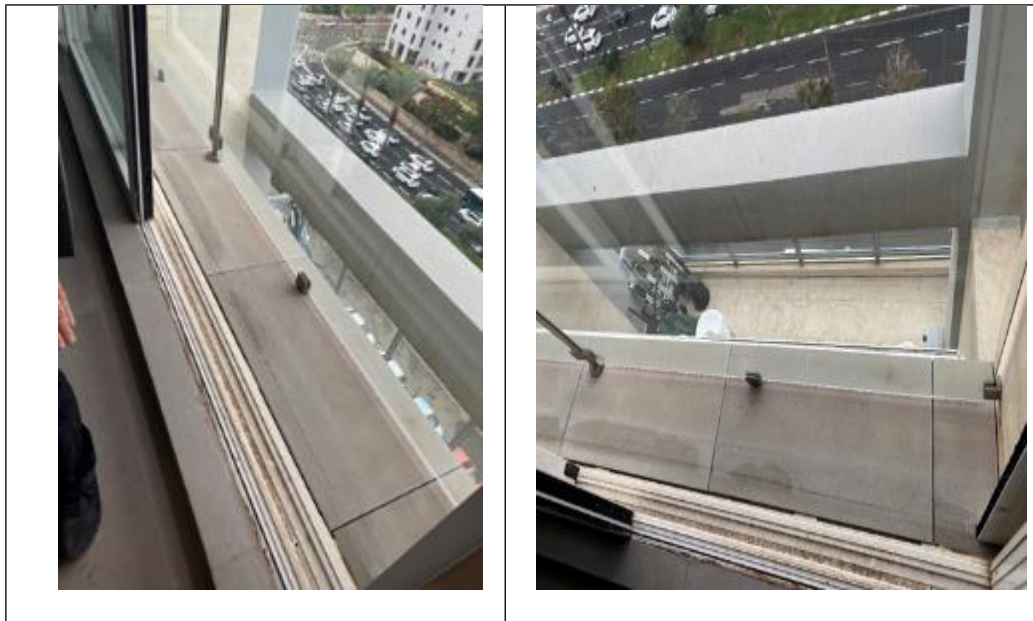
מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

לימים מי מהצדדים עשה רצפה" (פרוטוקול דיון מיום 10.7.2024, עמוד 5 שורות 12-7).

לשם הנוחות, אביא תמונות מחוות דעת המומחה המדגימות האדנית שרוצפה על ידי הנתבעים 2-1 והתאמת גובה רצפת סלון דירתם וחלון הוויטרינה לגובה האדנית:



41. בהמשך לביקור המומחה בדירת התובעים, בדירת הנתבעים 2-1 וברכוש המשותף, הורה המומחה תחילה ביצוע בדיקת הצפה על גבי האדנית. משלא נמצאו נקזים יעודיים לאדנית, לא ניתן היה לבצע בדיקת ההצפה. לפיכך, הורה המומחה ביצוע בדיקות המטרה בחלון הוויטרינה בסלון דירת הנתבעים 2-1 ובחלון הוויטרינה בסלון דירת התובעים, בהתאם להוראות תקן ישראלי 1476 (עמודים 12, 15 ו-16 לחוות דעת המומחה).

42. בהתאם לממצאי בדיקת המטרה של ויטרינת דירת התובעים, "לא נתגלו סימני רטיבות או חדירת מים למבנה" (עמוד 17 לחוות דעת המומחה). אשר לממצאי בדיקת המטרה של ויטרינת דירת הנתבעים 2-1, "נתגלו סימני רטיבות וחדירת מים"



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

הן בתקרה פינת סלון דירת התובעים, הן ממסילת הוויטרינה לתוך סלון דירת הנתבעים 2-1 (עמוד 18 לחוות הדעת).

43. במענה לשאלות הבהרה מטעם הנתבעת 1 והנתבעת 3, מיום 11.4.2024, הבהיר המומחה כי אמנם על פי תשריט הבית המשותף האדנית, "משטח הנוי החיצוני לוויטרינת הסלון", אינה חלק מדירת התובעים 2-1, ברם, "מעל משטח הנוי ישנו ריצוף 'צף' לצורך נוי הצמוד פיסית לוויטרינה הכושלת, אשר הינו בשימוש נתבעת 1 ובאחריותה". במענה לשאלות הבהרה נוספות מטעם הנתבעת 1, מיום 19.5.2024, עמד המומחה על ממצאי חוות דעתו ומסקנותיו. בהתייחס לבדיקת המטרה אשר בוצעה בחלון ויטרינת דירת הנתבעים 2-1, הוסיף המומחה והבהיר כי "ליקוי איטום הוויטרינה הינו בשל כשל באיטום חיצוני ולא פנימי. קיומו של איטום פנימי או העדרו אינו מעיד על תקינות איטום. העדר איטום חיצוני מצביע על כשל באיטום, על חדירת רטיבות מהמסילה ועל העדר ניקוז תקין במסילה - באחריות נתבעת 1". בתוך כך, הוסיף המומחה והבהיר כי "קילופי הצבע וסימני הרטיבות בתחתית העמוד שבין שתי הוויטרינות ובסמוך לחשף הפנימי מעידים בסבירות גבוהה על כשל באיטום הוויטרינה באחריות נתבעת 1".

44. סבורני, כי לא עלה בידי הנתבעים 2-1 לסתור ממצאי המומחה בחוות הדעת ומסקנותיו. אביא טעמי למסקנה זו.

ראשית, המחלוקת שבין הצדדים עניינה במומחיות. בהסכמת הצדדים, מונה מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, ליתן חוות דעת בשאלות שבמחלוקת זו. בהתאם להוראות תקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, לא תוגשנה חוות דעת מומחה מטעם בעלי הדין. בהלימה, אין לקבל חוות דעת מומחה מטעם הנתבעת 1, אשר צורפה לכתב הסיכומים, משאינה יכולה לשמש ראיה. למעלה מן הצורך, עניינה של חוות דעת זו "התייחסות לחוות דעת המומחה צבי רון" בלבד, מבלי שבוצעו בדיקות כלשהן לסתור ממצאי חוות דעת המומחה המוסכם מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ומסקנותיו.

שנית, מצאתי כי חוות דעת המומחה נערכה באופן מקצועי ואובייקטיבי, פרי בדיקות שביצעו המומחה ובודקים מוסמכים מטעמו בהתאם לשיקול דעתו





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

המקצועי וניסיונו רב השנים. עדות המומחה בחקירתו הנגדית היתה מהימנה והתייבשה עם ממצאי חוות הדעת ומסקנותיה. כפי שהובהר, לצורך מתן חוות דעת המומחה בוצעו בדיקה ויזואלית, בדיקה תרמית, בדיקת נקז מי גשמים, בדיקת סיב אופטי, בדיקה הידרוסטטית ובדיקות המטרה של חלונות ויטרינה בדירת התובעים ובדירת הנתבעים 2-1. לא עלה בידי הנתבעים 2-1 להוכיח רבב בשיקול דעתו המקצועי של המומחה בבחירת הבדיקות הדרושות לצורך מתן חוות הדעת. כפי שביאר בחקירתו, "כשאני רואה ראייה מוצקה בפתח של חלון ששייך לדירה, אני אומר תתחילו מזה. אין לי בעיה לעשות כל הבדיקות, הבנתי שעשו סילרים בחזית אחרת. במקום הזה יש ראייה ברורה, הוויטרינה מחדירה מים. היא בנויה כך שאתה רואה ב[בדיקה של] מכון התקנים, אחרי בדיקה של שעתיים או פחות, היתה חדירה בין המסילה לבניה. זה חלק מהוויטרינה. ... ויטרינה וההיקף זה ויטרינה. ... פה הוא נכשל. בבדיקות של מכון התקנים או מעבדה מוסמכת זה נכשל וצריך לפרק הוויטרינה ולאטום הכל מסביב. כל ההיקף של המסילה והמשקוף" (פרוטוקול דיון מיום 10.7.2024, עמוד 6 שורות 30-41). בתוך כך, כפי שהדגיש המומחה בחקירתו, חדירת המים לסלון דירת התובעים היא בשל כשל איטום בוויטרינה ומעבר המים משם לנדבך החציצה עם האדנית (שם, עמוד 11 שורות 33-38).

שוכנעתי בקביעות המומחה בחוות הדעת כנתמך בעדותו לפניי, כי לא נדרש ביצוע של בדיקות נוספות, כדלקמן: בהתייחס לבדיקת הצפה במחבר הסוכך המותקן במרפסת דירת התובעים, כלשון המומחה בעדותו, "[בורג] הג'מבו מגיע מקסימום 5-6 ס"מ פה במקום הזה. אנחנו רחוקים 50 ס"מ ועוד עובי הזה 60 ס"מ לפחות מהאזור, אזור החדירה הנטענת של הסוכך. אני מבטל את זה [באופן] מוחלט". לשאלה האם יהיה מופרך לקבוע כי נקודה זו של מחבר הסוכך "יכולה להיות חשודה כמרטיבה", השיב המומחה, "ממש כך. במרחק של חצי מטר ולא 20 ס"מ של קיר חיצוני. ממש כך. יש רצועת בטון, חגורות ובניה" (שם, עמוד 6 שורות 29-14); בהתייחס לבדיקת המטרה בעמוד האבן שבמרכז הוויטרינה, משבהתאם לתקן ישראלי שמספרו 1476 ההמטרה מבוצעת "לפתח", דהיינו לחלונות הוויטרינה, משהמטרה על "אבן או קיר זו המטרה אחרת לגמרי. היא לא שייכת לפתחים" (שם, עמוד 8 שורות 14-20). בהלימה, משבדיקת ההמטרה בחלון הוויטרינה בדירת



**מדינת ישראל**  
**משרד המשפטים**  
**תל אביב - יפו**

מס' תיק: 5/404/2022

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

הנתבעים 1-2 כשלה, העדר צורך בבדיקת המטרה בעמוד האבן. זאת, תוך שהמומחה הוסיף והסביר הרטיבות בתחתית עמוד האבן שמקורה ברטיבות קפילרית (עליה של מים שמחלחלים כלפי מעלה בתוך קיר) שנגרמה כתוצאה מהמטרת חלון ויטרינת דירת הנתבעים 1-2. כלשון המומחה בחקירתו, "אנחנו מכירים את סימני הרטיבות בתחתית פתחים. מכירים יותר מפעם. אסביר איך נובעת רטיבות קפילרית, המטרת מים כתוצאה מחוסר איטום בוויטרינות, המים יורדים למטה ועולים קפילרית בעמודים וזה מה שקורה פה. ... הבדיקה הוכיחה שיש כשל בוויטרינה" (שם, עמוד 11 שורות 14-1); בהתייחס לבדיקת המטרה בקיר שמעל חלון ויטרינת דירת הנתבעים 1-2, משהבהיר המומחה לאמור, "אני בודק האלמנט ששייך לדירה קודם כל. זה [הקיר] רכוש משותף. הבדיקה בדירה נכשלה. לא ראיתי סדקים בולטים בקיר" (שם, עמוד 11 שורות 15-18).

שלישית, בניגוד לטענת הנתבעים 1-2, בחוות דעת המומחה ובדוחות הבודקים המוסמכים מטעמו בא פירוט הלך ביצוע בדיקת ההמטרה בחלון ויטרינת דירת הנתבעים 1-2 ומיקומה. לשאלת אופן חדירת המים ממסילת הוויטרינה, השיב המומחה בחקירתו באופן סדור, מקצועי ומהימן, לאמור "ההמטרה היא על חלון. החלון כפי שאמרנו, מצד אחד לשני. מוקד החדירה תמיד לא מבפנים החוצה אלא מבחוץ פנימה. יש הרבה מוקדים. בגרביטציה המים יורדים מלמעלה למטה. רואים את סימני התהוות המים מבפנים אחרי שעתיים. שווה [בנפשך] שלא היו שעתיים אלא 20 שעות, מה היה קורה. ... בממצאים של הבדיקה יודעים שהחלון ויטרינה שהוא תָּחוּם בקירות היקפיים נכשל. ... אני מסביר, אין חולק, המוקד יכול להיות בהיקפים, בחלון עצמו, במסילה עצמה, אם הממצאים פנימה מבינים שהרכיב שקרוי חלון הוויטרינה כשל. לא תצליח לתקן לא בעזרת גומי ולא בסיליקון" (שם, עמוד 8 שורות 39-41 ועמוד 9 שורות 11-1).

רביעית, לא עלה בידי הנתבעים 1-2 להוכיח טענתם כי הגורם לכישלון בבדיקת ההמטרה בוויטרינה ולחדירת מים לסלון דירת התובעים הוא אי הימצאות אטם שנעקר ממקומו. בחקירתו הנגדית הפריך המומחה טענה זו, בהבהירו לאמור "אתה לא אוטם מים עם גומיה בצד הפנימי. את חוסם המים עושים בצד החיצוני, לא



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

פנימי. המים עברו מתחת למסילה עד לכאן, עד לצד הפנימי. שמו גומיה שאינני מכיר את טבעה, מה עשו, זה משהו שניסה, לא בטוח שזה בחלונות אחרים. לא אוטמים ויטרינה עם גומיה בצד הפנימי, אין כזה דבר, איטומים זה בחוץ, ויטרינה זה על מסילות, מדגים בתמונה. המים הגיעו מהתחתית בהיקף חדירת מים. ... אתה רואה כאן, יש סימני רטיבות רואים שזה נכשל. ... הכשלים הם פה, בחוץ, במסגרת החיצונית של הוויטרינה. אני מדגיש שזה היקף חיצוני של הוויטרינה. ... איטום החלון נכשל. ... אתה רואה רטיבות למטה [סלון דירת התובעים] בזמן אמיתי. המטרתי רק על ויטרינה. ההרטה הייתה למטה בזמן ההמטרה". לשאלת בא כוח הנתבעת 1 "מי אמר שזה לא מהאדנית או מהחיבור בין האדנית למסילה", השיב המומחה "המטרתי הוויטרינה ואז הודגמה רטיבות למטה" (שם, עמוד 9 שורות 32-17 ועמוד 10 שורות 1-7, 15-28).

חמישית, בניגוד לטענת הנתבעים 1-2, אין בהעדר נוכחות המומחה בכיצוע בדיקות על ידי אנשי מקצוע בודקים מוסמכים מטעמו, כדי לפגוע במהימנות ממצאי הבדיקות. בכלל זאת, ביצוע בדיקה המטרה בויטרינת דירת הנתבעים 1-2 הן מטעם מעבדה מוסמכת הן מטעם מכון התקנים, אשר המומחה הוסיף ועמד בחקירתו הנגדית על הלך ביצוע בדיקת מכון התקנים, כנלמד מתעודת בדיקה שמספרה 731151608 (שם, עמוד 7 שורות 12-24). בתוך כך, הבהיר המומחה בחקירתו, כי "הבדיקות הן לפי התקינה, מעבדה מוסמכת כמו מכון התקנים, חייבים לעבוד על פי התקינה ... הם בודקים את לחץ המים, איפה שמים הדיזה או הממטרה ביחס לפתח, הם יודעים" (שם, עמוד 3 שורות 9-14).

45. לנוכח האמור לעיל, ומשלא עלה בידי הנתבעים 1-2 לסתור ממצאי המומחה בחוות הדעת ומסקנותיו, הנני להורות הסעדים כדלקמן:

46. הנני ליתן צו עשה המורה חיוב הנתבעת 3 לבצע מלוא העבודות הדרושות לתיקון יסודי של ליקוי האיטום בקיר המעטפת החיצוני במבנה 2 בבית המשותף, הכוללות כלשון המומחה בחוות הדעת העבודות הבאות: "פירוק אריחי חיפוי המבנה במפגש קירות חיצוני הגובל לחדר שינה הורים, לרבות פירוק וחישוב קיר המעטפת של הממ"ד ממפלס רצפת דירת התובע[ים] עד קומת הגג. ביצוע בדק תפר ההפרדה



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

בין יציקת הממ"ד לקיר הבנייה הגובל בחלון הנדון וביצוע איטום כנדרש. חיפוי המבנה מחדש בהתאם לדרישות תקן ישראלי 2378 חלק 4. עיגון קיר החיפוי באמצעות עוגנים קונסרבטיביים נדרשים. העבודה תכלול יישום פריימר מקשר על גבי קיר הרקע וביצוע איטום קיר הרקע לאחר ביצוע עוגני הקיר החדש באמצעות מריחות ביטומניות כדוגמת 'ביטומסיל גמיש' או שווה ערך. בגמר העבודה, יש לבצע בדיקת המטרת קיר הרקע בהתאם לתקן הישראלי 1476 חלק 2. לאחר בדיקת ההמטרה, השלמת חיפוי מחדש, תוך שימוש באבני חיפוי בהתאם לתקן ישראלי 2378 חלק 1. התאמת פתחים שונים לקיר החיפוי החדש, יישום כוחלה בין מישקי החיפוי ותכנון מפורט של פרטי העיגון לקיר המעטפת, תוך הסדרת היתר בנייה כדין. העבודה תבוצע באמצעות סנפלינג" (סעיף ז(2) בעמודים 20-21 לחוות דעת המומחה).

47. העבודות תבוצענה ותושלמנה בתוך 60 ימים ממועד מתן פסק הדין. העבודות תבוצענה על ידי איש מקצוע מורשה ומיומן בביצוע עבודות אלה, בהתאם להוראות התקן הישראלי ובפיקוח המומחה, אשר יאשר מפרט העבודות ומפרט החומרים בכתב.

48. ככל שלצורך ביצוע העבודות הדרושות לתיקון ליקוי האיטום בקיר המעטפת החיצונית במבנה 2 בבית המשותף או חלקן נדרש להיכנס לדירת הנתבעים 1-2, הנני ליתן צו עשה המורה חיוב הנתבעת 1 לאפשר הכניסה לדירה שבחזקתה, לרבות בהתאם להוראות סעיף 9 לתקנון המוסכם. לצורך כך, יתאמו הצדדים מועדים מוסכמים מראש בפרק הזמן כאמור ברישא פסקה זו.

49. לא יאוחר מ-7 ימים מגמר ביצוע העבודות לתיקון הליקויים ברכוש המשותף, תמציא הנתבעת 3 לתובעים אישור בכתב מטעם המומחה בדבר ביצוע העבודות בהתאם לפסק דין זה ותקינותן.

50. הנני ליתן צו עשה המורה חיוב הנתבעים 1-2, ביחד ולחוד, לבצע מלוא העבודות הדרושות לתיקון ליקויים בחלון הוויטרינה ובאדנית, הכוללות כלשון המומחה בחוות הדעת העבודות הבאות: "פירוק חלון הוויטרינה בחדר הדיור [סלון]. פירוק שורת אריחי ריצוף בפנים הדירה הסמוכה לוויטרינה ויישום מחדש בתום העבודות.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

השלמת נדבך חציצה תקני ומוגבה בין חוץ לפנים הדירה, ליצירת חיץ בין 'פנים' הדירה ל'חוץ' הדירה. השלמת 'רולקות' תקניות ויריעות 'חיזוק' במפגשי קיר-רצפה. יישום יריעות ביטומניות כפולות בעובי 5 מ"מ על גבי פריימר תואם באופן תקין על גבי נדבך החציצה תוך התחברות למערכת האיטום של האדניות. יש להקפיד על הדבקה תקינה של מערכת היריעות. איטום חשפי החלון באמצעות 'סיקה טופ 107' בשתי שכבות. בתום העבודה יש לבצע בדיקת הצפה כנדרש בתקן ישראלי 1476 למסילת הוויטרינה. יש לבצע בדיקת המטרה לחלון הוויטרינה כנדרש בתקן ישראלי 1476" (סעיף ז(1) בעמוד 20 לחוות דעת המומחה).

51. העבודות תבוצענה ותושלמנה בתוך 60 ימים ממועד מתן פסק הדין. העבודות תבוצענה על ידי איש מקצוע מורשה ומיומן בביצוע עבודות אלה, בהתאם להוראות התקן הישראלי ובפיקוח המומחה, אשר יאשר מפרט העבודות ומפרט החומרים בכתב.

52. לא יאוחר מ-7 ימים מגמר ביצוע העבודות לתיקון הליקויים בדירתם, ימציאו הנתבעים 1-2, ביחד ולחוד, לתובעים אישור בכתב מטעם המומחה בדבר ביצוע העבודות בהתאם לפסק דין זה ותקינותן.

53. אשר לנזקי הרטיבות בחדר שינה הורים בדירת התובעים, משמקורם בליקויי איטום בקיר חיצוני במבנה 2 בבית המשותף, הנני ליתן צו עשה המורה חיוב הנתבעת 3 לבצע מלוא העבודות הדרושות לתיקון נזקים אלה לצורך השבת המצב הפיסי לקדמותו, הכוללות כלשון המומחה בחוות הדעת העבודות הבאות: "הסרת כל נפיחויות הטיח והצבע הנצפים לאחר ייבוש פני הקירות והתקרה באמצעות יבשנים ייעודיים. תיקוני טיח, פירוק לוחות גבס פגומים והחלפתם בתקינים, צביעה אנטי בקטריאלית מסוג 'פונגיצ'ק' או שווה ערך וביצוע שכבת גמר. בדיקת 'מגר' וייבוש קווי חשמל. החלפת פרקט בחדר שינה לאחר ייבוש מצע הריצוף" (סעיף ז(3) בעמוד 22 לחוות דעת המומחה).

54. אשר לנזקי הרטיבות והנזילה בקיר סלון דירת התובעים, משמקורם בכשל ביישום מערכת איטום תת רצפתית בחלון הוויטרינה בדירת הנתבעים 1-2 ובאדנית, הנני ליתן צו עשה המורה חיובם, ביחד ולחוד, לבצע מלוא העבודות הדרושות לתיקון



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

נזקים אלה לצורך השבת המצב הפיסי לקדמותו, הכוללות כלשון המומחה בחוות הדעת העבודות הבאות: "הסרת כל נפיחויות הטיח והצבע הנצפים לאחר ייבוש פני הקירות והתקרה באמצעות יבשנים ייעודיים. תיקוני טיח, פירוק לוחות גבס פגומים והחלפתם בתקינים, צביעה אנטי בקטריאלית מסוג 'פונגיצ'ק' או שווה ערך וביצוע שכבת גמר. בדיקת 'מגר' וייבוש קווי חשמל" (סעיף ז(3) בעמוד 22 לחוות דעת המומחה).

55. העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעים, כמפורט בפסקאות 53-54 לעיל, תבוצענה ותושלמנה בתוך 30 ימים מגמר ביצוע העבודות לתיקון הליקויים ברכוש המשותף ובדירת הנתבעים 1-2 כמפורט לעיל. העבודות תבוצענה על ידי איש מקצוע מורשה ומיומן בביצוע עבודות אלה ובהתאם להוראות התקן הישראלי. הנתבעת 3 והנתבעים 1-2 יתאמו עם התובעים מועדים לביצוע העבודות לתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעים בפרק הזמן האמור ברישא פסקה זו.

שיפוי בעל דירה בגין הוצאות לתיקון ליקויים ברכוש משותף בבית משותף

56. מחלוקת נוספת שניטשה בין הצדדים עניינה כאמור סעד כספי לחיוב הנתבעת 3 בשיפוי התובעים בסך של 12,980 ש"ח, כנטען בגין הוצאות שנדרשו לתובעים בשנת 2014 לתיקון ליקויי איטום בקיר חיצוני במבנה 2 בבית המשותף שגרמו לנזקי רטיבות קודמים בדירת התובעים.

57. בסוגיה זו נקבע בהלכה הפסוקה, כי בעלים של דירה בבית משותף אינו רשאי לבצע בעצמו עבודות הדרושות להחזקה תקינה של הרכוש המשותף ולתקן בעצמו ליקויים ברכוש המשותף. החזקת הרכוש המשותף ותיקון ליקויים בו מסורים למוסדות שהופקדו על ניהול הבית המשותף, בפרט לנציגות הבית המשותף, המשמשת כאמור מורשה של כל בעלי הדירות בכל ענין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, כקבוע בהוראות סעיפים 65 ו-69 לחוק המקרקעין. כפי שנשנה בהלכה הפסוקה, "על הדייר הבודד להכיר במעמדה של נציגות הבית



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

המשותף. אם לא כן, ירוקן מנגנון זה מתוכן. על רקע זה אין להשלים עם מצב בו איש הטוב בעיניו יתקן. דרך המלך אם כן הינה באמצעות פניה לנציגות הבית המשותף בדרישה שתתקן את הליקוי. אם הנציגות מסרבת לתקן את הליקוי, יש באפשרות הדייר לפנות למפקח לצורך הכרעה בסכסוך" (רע"א 4984/17 חיים נ' נציגות הבית המשותף ברחוב סוקולוב 48 קרית אתא, פורסם ב"נבו" (14.12.2017) (להלן - עניין חיים); ראו גם: ע"א (י-ם) 179/84 רוס נ' חפציבה חברה לבניין ועבודות פיתוח בע"מ, פ"מ תשמ"ה (3) 418, 421 (1985); תיק מפקח מקרקעין (פ"ת) 6/87/2020 קסטוריאנו נ' נציגות הבית המשותף ברחוב כץ מיכל לייב 68 פתח תקוה, פורסם ב"נבו" (29.3.2021); תיק מפקח מקרקעין (ת"א) 5/130/2021 ציטרין נ' דולר נכסים בע"מ, פורסם ב"נבו" (22.8.2024).

בתוך כך, נקבע בעניין חיים כי "למרות שדרך המלך הינה באמצעות פניה למפקח, ייתכן מצב, אך בגדר חריג, בו דייר המעוניין לתקן את הליקוי על חשבונו יכול לעשות כן במקרה של סירוב הנציגות לתקן, ואף יקבל שיפוי על כך". זאת, בכפוף לעמידה בתנאים שעיקרם "נחיצות ודחיפות התיקון באופן שנמנע ממנו [בעל דירה בבית המשותף] לצעוד בדרך המקובלת בפניה אל הנציגות, ולאחר מכן אל המפקח". דהיינו, "רק במקרה בו צעידה בדרך המלך תגרום לנזק רב" (פסקאות 5 ו-7 לפסק הדין). בהלימה, נקבע בעניין חיים, כי בעל דירה העותר לקבלת שיפוי בגין הוצאות שהוציא לתיקון ליקוי ברכוש המשותף להוכיח עמידה בתנאים הבאים במצטבר: האחד, הליקוי שתוקן הוא ברכוש משותף, אשר על נציגות הבית המשותף החובה לתקנו. השני, בעל הדירה פנה לנציגות הבית המשותף בדרישה לתיקון הליקוי וזו סירבה לתקנו. השלישי, עיכוב בשל פניה למפקח על רישום מקרקעין היה גורם להחמרת הנזק באופן משמעותי. הרביעי, נחיצות התיקון באופן שאי ביצוע התיקון בהקדם יפגע בצורה קשה וברורה ביכולתו של בעל הדירה לעשות שימוש בדירתו. החמישי, הליקוי ברכוש המשותף תוקן על ידי בעל הדירה בצורה נאותה. השישי, סבירות גובה ההוצאה שהוצאה לצורך תיקון הליקוי ברכוש המשותף.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

59. במיושם לענייננו, נטען בכתב התביעה כי התובעים נשאו בעלות עבודות לתיקון ליקויי איטום בקיר חיצוני במבנה 2 בבית המשותף הסמוך לדירתם בסך של 12,980 ש"ח, כנתמך בחשבונית מס מיום 25.8.2015 ובהמשך להצעת מחיר מיום 18.8.2015 (נספחים 3 לכתב התביעה). כנטען בכתב התביעה, עבודות אלה בוצעו בהתאם לממצאי חוות דעת איש מקצוע, מהנדס הבניין סמי חג' יחיא, מיום 6.2.2014 בדבר ליקויי איטום בקיר החיצוני והעבודות הדרושות לתיקונו (נספח 2 לכתב התביעה), ומשהנתבעת 3 מיאנה לבצע עבודות אלה.
60. פרק הזמן הארוך ממועד מתן חוות דעת איש המקצוע (פברואר 2014) ועד למועד ביצוע העבודות לתיקון ליקויי איטום בקיר החיצוני (אוגוסט 2015) - העומד על למעלה משנה וחצי - מלמדנו העדר נחיצות ודחיפות בביצוע העבודות לתיקון ליקויי האיטום בקיר החיצוני המהווה רכוש משותף על ידי התובעים, חלף פניה למפקח על רישום מקרקעין. בתוך כך, משברי בנסיבות אלה כי תיקון הליקויים קודם לפניה למפקח על רישום מקרקעין לא היה נדרש כדי למנוע החמרת הנזק באופן משמעותי ופגיעה קשה וברורה ביכולתם של התובעים לעשות שימוש בדירתם.
61. לפיכך, הנני לדחות הסעד הכספי לשיפוי התובעים בגין הוצאות לתיקון ליקויי איטום בקיר חיצוני במבנה 2 בבית המשותף.

### סוף דבר

62. דין התביעה להתקבל.
63. ניתן צו עשה המורה חיוב הנתבעים 1-2 לבצע עבודות לתיקון ליקויים בדירתם, ולתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעים, כמפורט בפסקאות 48, 50, 51, 52, 54 ו-55 לעיל.
64. ניתן צו עשה המורה חיוב הנתבעת 3 לבצע עבודות לתיקון ליקויים ברכוש המשותף בבית המשותף, ולתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעים, כמפורט בפסקאות 46, 47, 49, 53 ו-55 לעיל.





מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

65. אשר להוצאות משפט, עקרון מנחה הוא בשיטת משפטנו כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יחויב בהוצאותיו של בעל דין שזכה בו על מנת 'שלא יצא שכרו בהפסדו'. בהלימה, מורנו הוראת תקנה 151 לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018, כי "חייב בעל דין בתשלום הוצאות נועד לשפות את בעל הדין שכנגד על הוצאותיו בהליך בהתחשב בתוצאותיו, במשאבים שנדרשו לניהולו, ובהתנהלות בעלי הדין (רע"א 7650/20 Magic Software Enterprises Ltd נ' פאיירפלאי בע"מ, פורסם ב"נבו" (28.12.2020); רע"א 1689/24 ינקילוב נ' נחשונוב שמחייב, פורסם ב"נבו" (21.3.2024)). אשר לגובה ההוצאות, יתחשב בית המשפט "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במורכבות ההליך, בהשקעת המשאבים בהכנתו ובניהולו ובסכום ההוצאות שהתבקש" (תקנות 152 ו-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); ע"א 9648/16 אורהייטק GIS בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, פסקה 67 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (28.2.2018); ע"א 7627/20 אייזלר החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ, פורסם ב"נבו" (24.2.2022)).

66. במיושם לענייננו, בהתאם לחוות דעת המומחה, ליקויי איטום בדירת הנתבעים 2-1 וליקויי איטום ברכוש המשותף הם הגורמים לנזקי הרטיבות והנזילה בדירת התובעים. חרף פניות התובעים לנתבעים בדרישות חוזרות ונשנות לתקן הליקויים, מיאנו הנתבעת 1 והנתבעת 3 לעשות כן. הנתבעת 1 אף סירבה לאפשר כניסה לדירתה לצורך בדיקתה על ידי איש מקצוע מטעם התובעים לשלול או לאשש הימצא ליקויים בדירה הגורמים לנזקי הרטיבות והנזילה בדירת התובעים. זאת, חרף הסכמת הנתבע 2 לאפשר זאת ופניותיו אליה בעניין, אשר הושבו ריקם. כל זאת, ללמדנו הגשת התביעה כדין. עוד נתתי הדעת להתנהלות הצדדים בגדרי בירור התביעה דנן, הן הסכמתם הדיונית למינוי מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ליתן חוות דעת במחלוקת שעניינה תיקון ליקויים הגורמים לנזקי רטיבות ונזילה בדירת התובעים, באופן שסייע בקידום בירור התביעה דנן, הן עמידת הנתבעת 1 על חקירת המומחה. בתוך כך, נתתי הדעת למשאבים שנדרשו לתובעים בניהול התביעה דנן, בראי היותם סבירים, נחוצים והכרחיים, כפי שהוכחו לפניי.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים  
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

67. באזני מכלול השיקולים דלעיל בהתאם לאמות המידה שהותוו בתקנות סדר הדין האזרחי ובהלכה הפסוקה, הנני להורות כדלקמן:

חיוב הנתבעת 1 לשלם לתובעים הוצאות ההליך, הכוללות חלקה היחסי באגרת התביעה, בהוצאות מסירה, בעלות חוות דעת מומחה מטעם התובעים, בשכר טרחת המומחה והוצאותיו, בסך של 4,500 ש"ח, וכן חלקה היחסי בשכר טרחת עורך דין בסך של 8,000 ש"ח. התשלום יבוצע בתוך 30 ימים מהיום. ככל שלא ישולם במועד, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

חיוב הנתבעת 3 לשלם לתובעים הוצאות ההליך, הכוללות חלקה היחסי באגרת התביעה, בהוצאות מסירה, העלות חוות דעת מומחה מטעם התובעים, השכר טרחת המומחה והוצאותיו, בסך של 4,500 ש"ח, וכן חלקה היחסי בשכר טרחת עורך דין בסך של 8,000 ש"ח. התשלום יבוצע בתוך 30 ימים מהיום. ככל שלא ישולם במועד, יישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד מלוא התשלום בפועל.

המזכירות תמציא פסק הדין לצדדים.

ניתן היום, י"ב אב תשפ"ה, 6 אוגוסט 2025, בהעדר הצדדים.

אושרת ארפי מוראי  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
תל אביב יפו