



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

לפני כבוד המפקחת הבכירה על רישום מקרקעין
אוושרת ארפדי מורהי

התובעים:	נגד	הנתבעים:
	.1 יוסף גבאי סיגל גבאי באמצעות ב"כ: עו"ד אמת אלדר הנקין מרדי 19, גדרה טל': 035531355 פקס: 0505764264 דו"ל: eldadmet@gmail.com	
	.2 סימה חלד הורוביין באמצעות ב"כ: עו"ד בלום יורם מוטה גור 5, פתח תקווה טל': 1533773801 פקס: 0545244971 דו"ל: yoramb.law@gmail.com	
	.2 איל הורוביין באמצעות ב"כ: עו"ד זיידן תומר הארבעה 21 (מגדל פלטינום) ת"א 64739 טל': 0523689426 דו"ל: sidenadv@gmail.com	
	.3 נציגות הבית המשותף ברוחוב לוי אשכול 86, תל אביב באמצעות ב"כ: עו"ד ברזאני טליה זבותינסקי 7, רמת גן טל': 035663737 פקס: 0546494200 דו"ל: talyalaw@gmail.com	



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

פסק דין

.1. תביעה שהגישו בעלים של דירה בבית משותף למתן צווי עשה המוראים לבאים של דירה אחרת בבית משותף ולנצחות הבית המשותף לתקן ליקויים בדירה האחת וברכוש המשותף, בהתאם, ולתקן נזקי הרטיבות בדירה התובעים אשר נגרמו בשל ליקויים אלה לצורך השבת מצבה הכספי 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 לנזקי רטיבות קודמים בדירה התובעים.

העובדות הדריכות לעניין והhallin

- .2. עניינה של התביעה בבית משותף ברחוב לוי אשכול 84 ו-86 בתל אביב יפו, הרשות 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 המצוייה בקומת השמינית בבית המשותף, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תה חלקה 58. הנתבעת 1, סימה חילד הורוביין (להלן - "הנתבעת 1"), והנתבע 2, איל הורוביין (להלן - "הנתבע 2"), הם בעליים (בחלקים שוויים) של דירה המצוייה בקומת התשיעית בבית המשותף, מעל דירת התובעים, הרשומה בפנקס הבתים המשותפים תה חלקה 60. החל משנת 2019 מתגוררת ומחזיקה בדירה הנתבעת 1 בלבד, על רקע הליכי גירושין שבין השניים.
- .4. הנתבעת 3 היא נציגות הבית המשותף של מבנה 2 המצויה ברחוב לוי אשכול 86 (להלן - "הנתבעת 3").
- .5. כנطען בכתב התביעה, בשנת 2011 רכשו התובעים מהנתבעים 1-2 הדירה בבית המשותף וקיבלו החזקה בה בשנת 2012. בחולף כשנה, בחורף 2013, החלו להופיע סימני רטיבות בחדר שינוי הורים ובסלון הדירה שמקורם בליקויים ברכוש



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

המשותף. התובעים פעלו לתקן נזקי הרטיבות בדירותם מבלתי שפנו למי מהנתבעים. בשנת 2014 שבו ופשו נזקי רטיבות ונזילה בדירה התובעים. חוות דעת איש מקצוע מטעם הצדדים הדגימה ליקויים ברכוש המשותף הגורמים לנזקי הרטיבות. ממשיאנה הנتابעת 3 לתקן ליקויים אלה, עשו כן התובעים במימונם. בחולף מספר שנים, בחורף 2018, שבו והופיעו בדירה התובעים נזקי רטיבות, לרבות במקרים שטופלו בעבר. חurf פניות התובעים לנتابעים לבצע הבדיקות הדרושים בדירה הנtabעים 1-2 וברכוש המשותף לאיתור הגורם לנזקי הרטיבות, מיינו הנtabעים לעשות כן. חוות דעת מומחה מטעם התובעים משנה 2022 הדגימה ליקויי איטום בקיר חיצוני בבית המשותף הגורמים לנזקי הרטיבות בחדר ההורים בדירה התובעים. אשר לדירה הנtabעים 1-2, סיירבו הנtabעים לאפשר בדיקת דירותם וביצוע בדיקות משלימות בהתאם לחוות דעת המומחה. בתוך כך, סירכה הנtabעת 3 לבצע עבודות הדרושים לתקן הליקויים ברכוש המשותף בהתאם לחוות דעת המומחה. כל זאת, חurf פניותיהם החזרות של התובעים בעניין זה לנtabעים.

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



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

הנתבע 2 עתר בכתב ההגנה לדחית התביעה נגדו.-CNTP, אין בין התובעים יריבות משהחל משנת 2019 הוא אינו מחזיק בדירה. חורף רישום הנתבע 2 בעלי של מחצית הזכיות בדירה, נוהגת בה הנתבעת 1 מנהג בעליים לכל דבר ועניין. טענה התובעים לנזקי רטיבות ונזילה שבו ופשתו בדירתם במהלך חורף 2018 הובאה לידיית הנתבע 2 אך בשליה לשנת 2021. הנתבע 2 הסכים מצד לביצוע מלאה הבדיקות הדורשות בדירה שבבעלות הנתבעים 1-2, אך הדבר נקבע מהתובעים בשל סיורוב הנתבעת 1, לרבות בمعנה לפניותיו, מטעמים שאינם בידייתו. בתוך כך, עתר הנתבע 2 לדחית התביעה מחמת התינויו. עוד-CNTP, בהסתמך על מקרי העבר והעובדה כי הרטיבות בחדר שונה הוריהם בדירה התובעים מופיעה רק בידי חורף גשומים, פרי כי הגורם לנזקי הרטיבות הוא ליקוייアイテום בקירות חיצוניים בבית המשותף.

הנתבעת 3 עטרה בכתב ההגנה לדחית התביעה נגדה.-CNTP, בהתאם להחלטה של האסיפה הכללית של בעלי הדיירות במבנה 2 בבית המשותף מיום 9.4.2013, אשר התקבלה ברוב קולות ובהשתתפות התובעים, "כל דיר ימן בעצמו עלית תיקון הנזילות בקירות החיצוניים הצמודים לדירותו", שעה שהצעה תיקון ולהחלפה של כל מעטפת הבית המשותף נדחתה בשל עלותה הגבוהה. ההחלטה זו מחייבת הצדדים, בבחינת הסכמה חוזית, אשר נכרתה לאחר שהצדדים שקו הסיכונים והסיכוןים שבצדקה והסתמכו עליה בתום לב.

בכתב התשובה דחו התובעים טענות הנתבעים בכתב ההגנה.-CNTP, פרוטוקול אסיפה כללית מיום 9.4.2013 שצירפה הנתבעת 3 לכתב ההגנה מעולם לא הובא לידיית בעלי הדיירות בבית המשותף והוא "פרי דמיונו" של יווש ראש הנציגות דאז, עורך הדין שי אשכנזי. מילא, התובעים אינם מסכימים לתוכנו משאינו משקף הлик האסיפה הכללית, עת עניין הרטיבות כלל לא היה על סדר יומה של האסיפה ומילא לא התקבלה בו כל החלטה. בגמר היישיבה, לאחר שרוב הנוכחים עזבו, העלו התובעים עניין נזקי הרטיבות בדירותם שמקורם בליקויים בקירות החיצוניים בבית המשותף. בהנחיית חברי הנציגות, ריכזו התובע כלל התלונות בעניין זה על מנת לבחון טיפול מكيف, לרבות קבלת חוות דעת מהנדס בניין מטעם האגודה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

لتרכות הדיוור, ממנה התנערה בערבו של יום הנتابעתה 3. אף בהתאם לאסיפה כללית שהתקיימה בשנת 2018, הרלוונטיות לנזקי הרטיבות והנזילה שפשו בדירה התובעים בשנה זו, הונחו התובעים להביא הצעות מחיר ולרכז פניות בנושא, לרבות לצורך קביעת התקציב הנדרש לתיקון הליקויים, מבלי שהווסכם כי בעלי הדיירות יישאו בהוצאות אלה בעצמם. זאת, משקלת החלטה כאמור טעונה הסכמה של כל בעלי הדיירות בבית המשותף, אשר אין חולק כי לא התקבלה באסיפה כללית. אשר לטענת ההתיישנות, עתרו התובעים לדחיתתה משנוזקי הרטיבות והנזילה הם אירוע חדש משנה 2018. בנוסף, אחוריות הנتابע 2 אינה נגרעת בשל אי החזקתו הדירה, בהיותו רשום במשותף עם הנتابעת 1 בעליים של הדירה.

11. ביום 24.10.2022 התקיימה לפניהם ישיבת קדם משפט. בהחלטה במעמד הדיון הוריתי, בהסכם הצדדים, מינוי מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין צבי רון (להלן - "המומחה"), ליתן חוות דעת בשאלת הגורם לנזקי הרטיבות והנזילה הנטען בדירה התובעים, ובשאלת העבודות הדרושים הן לתיקון הליקויים, ככל שנמצאו בדירות הנتابעים 1-2 וברכווש המשותף, הן לתקן נזקי הרטיבות בדירות התובעים לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמתו.

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 האITEM התחת רצפתית ב'אדנית', לרבות מתחת לחlon הוויטרינה בסלון [דירת הנتابעים 1 ו-2]. אשר לנזקי הרטיבות והנזילה בחדר שינוי הורים בדירה התובעים, קבוע המומחה כי הגורם לכך הוא "כשל באITEM קיר המעטפת החיצוני" (עמוד 19 לחוות דעת המומחה). המומחה הוסיף וקבע בחוות הדעת העבודות הדרושים לתקן הליקויים וכן העבודות הדרושים לתקן הנזקים בדירה התובעים לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמתו.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בسمמאות 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 נ查קר 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 הגיעו כתבי הסיכומים, בהתחשב בפוגה 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 בחילון הווייטרינה ובأدנית בדירה הנתבעים 1-2 וכן ליקוייアイテום בקירות חיצוניים בבית המשותף הם הגורמים לנזקי הרטיבות והנזילה בדירת התובעים. בתוך כך, לא עליה בידי הנתבעים לסתור ממצאי חוות דעת המומחה ומסקנותיו, אשר התבססו על בדיקות מקצועיות ומהימנות שבא כוח התובעים אף נכון בביצוען. בכלל זאת, מים שנצפו במסילת חילון דירת הנתבעים 1-2 במהלך בדיקת המטרה, אשר גרמו לרטיבות בדירת התובעים שהמשיכה להתרפש ימים רבים לאחריה. המומחה עמד בחקירה על ממצאי חוות הדעת ומסקנותיו, תוך שלל כל אפשרות לחדרת מים ממוקר אחר כטענה הנתבעים. לפיכך, עטרו התובעים למתן צוויי עשה המורים חיוב הנתבעים 1-2 והנתבעת 3 לבצע עבודות הדרושים לתקן הליקויים בדירה וברכוש המשותף, בהתאם, ולתיקון הנזקים בדירת התובעים, בהתאם לחוות דעת המומחה. בנוסף, עטרו התובעים להורות חיוב הנתבעת 3 בשיפוי התובעים בגין הוצאות שנשאו בהן לתקן ליקויアイテום ברכוש המשותף שגרמו לנזקי רטיבות קודמים בדירותם, 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, בנגד לאמור בחוות דעת



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

מפקח על רישום מקרקעין
בسمכות 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. כנطען, חוות דעת המומחה חסרה, רב בה הנסתור על הגלוי, עת "החלטות קritisיות נתקבלו ללא כל בסיס מדעי או אמפירי", כך לשון הנتابעת 1. בתוך כך, אין בחוות דעת המומחה התייחסות לאופן ביצוע בדיקת המטרה בויתרינה דירת הנتابעים 1-2, לרבות המטיר שנבחר, מיקומו ואורך הויתרינה שהומטר. בהלימה, אין לקבל מצאי 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 המטרה על פי דרישות התקן הישראלי, הרי שצדו של עמוד האבן במרכזו הויתרינה היה אמור להיות מומטר אף הוא, ללמד "אפשרות סבירה מאוד שימוש מגעה [הרטיבות] לדירת התובעים". זאת, כאמור בחוות דעת מומחה של חברת אינפרטק מטעם הנتابעת 1 שצורה לכתב הסיכומים, בגדירה נבדקו מצאי חוות דעת המומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ומסקנותיו. עוד בהקשר זה, כנطען, הגורם לכישלון בדיקת המטרה בויתרינה ולהדרת מים לסלוון דירת התובעים הוא אי הימצאות 'אטם' שנעקר ממקומו. בהתייחס ליקויים באדנית, משודבר ברכוש משותף בבית המשותף בהיותה משטח נוי שטוח החיצוני לדירת הנتابעים 1-2, בבחינת "אלמנט דקורטיבי לנוי בלבד", הרי שהאחריות לתיקונם רוכצת לפתחה של הנتابעת 3, נציגות מבנה 2 בבית המשותף. בנוסף, טענה הנتابעת 1 כי אפשר שסוכך שהתקינו התובעים מתחת לאדנית, הרותם בעזרת מספר ברגי ג'מבו, הוא הגורם לנזקי הרטיבות בסלוון דירותם, אלמנט אשר כלל לא נבדק על ידי המומחה. לפיכך, הוסיפה הנتابעת 1 ועטרה בכתב הסיכומים לביצוע בדיקת המטרה חוזרת בחלוון וויתרינה דירתה, וכן לביצוע בדיקות המטרה בעמוד האבן שבמרכזו הויתרינה, בקיר חיצוני מעברי שמעל הויתרינה ובמחבר הסוכך.

לטענת הנتابע 2, דין התביעה נגדו להידחות. בפתח דבריו, עמד הנتابע 2 על טענתו לפיה הוא אינו בעל דין דרש לבירור התביעה דן, משאינו מחזיק בדירה שבבעלותו ובבעלות הנتابעת 1 בבית המשותף. לדידו, היה על הנتابעת 1 והATABעת 3 לגלוות רצון טוב, שכנות טובות ו"לסיעת לתובעים במצוקתם" לאתר ולתקן הגורם



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

לرابطות בדירותם. דבר נזקי הרטיביות שבו ופשתו בדירת התובעים בחורף 2018 הובא לידיעת הנتابע 2 באקראי בשלתיי שנת 2021, לאחר שעזב הדירה בחודש אפריל 2019. בתוך כך, הבahir במפורש הסכמתו לכינית בעלי מקצוע לדירה לביצוע בדיקות משלימות, פנה לנتابעת 1 "וניסה לשכנע לחזור בה מסירובה ולשתף פעולה עם התובעים, אולם, ללא הוואיל, הנتابעת עמדה על סיורבה בניגוד גמור לעמדת הנتابע". אשר לטענות לגופו של החלין, הפנה הנتابע 2 לטענות הנتابעת 1 בכתב סיכומיה, הן היות האدنית רכוש משותף בבית המשותף, הן דחיתת מצאי המומחה ומסקנותיו לעניין ליקויוアイテום בויתרינה בדירת הנتابעים 1-2. בנוסף, עתר הנتابע 2 להורות חיוב התובעים בתשלום הוצאות המשפט שנגרמו לו, וככל שייקבע ליקוי בדירת הנتابעים 1-2, להורות חיוב הנتابעת 1 בתשלום מלאה הוצאות אלה, בשל התנהלותה וסירובה לאפשר בדיקת דירותם עבור להגשת התביעה.

לטענת הנتابעת 3, דין התביעה נגדה להידחות. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי הדירות במבנה 2 בבית המשותף מיום 9.4.2013, שהתקיימה כנטען במנין חוקי, "כל דיר ימן בעצמו עלות תיקון הנזילות בקירות החיצוניים הצמודים לדירותו". עניין זה אמן לא בא על סדר יומה של האסיפה הכללית, אלא תחת "שונות", בהיותה "סוגיה שוטפת העולה חדשת לבקרים בבניין". בתוך כך, "הדיירים, ללא דיון כלשהו בשאלת, קיבלו על עצם את ההסכמה השירוטית שבחרו משיוקוליהם וכן נהגו". התובעים, אשר נכח באסיפה זו, לא התנגדו להחלטה, ומשכך יש לראותם כמו שלכל היותר שגו "בנסיבות ואין לה [משפחה גבאי, התובעים] להלין אלא על עצמה". עוד כנטען, מעת לעת בוצעו עבודות תיקון ליקויים ברכוש המשותף בבית המשותף, משהמדובר ב"מבנה המועד לפורענות", עת מבצעי התקיונים נהגו בהתאם להסכמה החוזית והסתמכו עליה. בהלימה, בשנת 2014 ביצעו התובעים עבודות לתיקון ליקויוアイテום ברכוש המשותף על חשבוןם. אשר לליקוי הנטען באדנית הבית המשותף, הרי שהמומחה ייחס זאת לשימוש קונקרטי שנעשה באדנית, שענינו ויתרינה שאינה אטומה בדירת הנتابעים 1-2, ומשכך החיוב לתקן ליקויים אלה רובץ לפתחם. בנסיבות אלה,



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

משלא פעלו התובעים לשינוי ההחלטה שהתקבלה באסיפה הכללית, יש לדוחות הטעיה נגד הנتابעת 3 ולהייב התובעים בהוצאות המשפט שנגרמו לה.

.23. אפנה, אפוא, לדיוון ולהכרעה בתביעה.

דיון והכרעה

- .24. המחלוקת הדורשota הכרעה בגדרי הטעיה דנן הן שתים: האחת, האם להורות חיוב הנتابעים 1-2 והנתבעת 3 בתיקון ליקויים בדירתה הנتابעים וברכוש המשותף בቤת המשותף, ובתיקון נזקי הרטיבות בדירתה הנتابעים לצורך השבת מצבה הפיסי לקדמותו; השנייה, האם להורות חיוב הנتابעת 3 בשיפוי התובעים בסך של 12,980 ש"ח, בגין הוצאות תיקון ליקויים ברכוש המשותף במבנה 2 בית המשותף.
- .25. לצורך הכרעה במחלוקת אלה, לעמוד תחילת על המסגרת הנורמטיבית הchallenge בעניינה של כל מחלוקת, לאחראית יישום אמות המידה והעקרונות המנחים בנסיבות המקרה דנן.

החוובה לתקן ליקויים ברכוש משותף ובדירה בבית משותף

.26. סעיף 3 לתקן המצוין שבתווסף לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969 (להלן - "התקןון המצוין" ו-"חוק המקרקעין", בהתאם), מורנו לאמור:

- "(א) בעל דירה זכאי לדרוש מהנציגות שתבוצע 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 התקון".

.27. מכוחה של הוראת דין זו, חלה על נציגות בית משותף וכן על בעליים של דירה בבית המשותף חוובה מוחלטת לתקן כל ליקוי ברכוש המשותף ובדירה, בהתאם, העולם לגורם נזק לדירה בבית המשותף. חוות זו חלה, מכך וחומר, כאשר הליקוי גרם לנזק



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

בדירה בבית משותף ונציגות הבית המשותף ובבעל הדירה האחראית לא פעלו לתקן הליקויים. חובה זו היא ללא קשר לשאלת האם הליקוי נובע מעשיה של נציגות הבית המשותף או מעשיו של בעל הדירה, ממהדלים 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 הטוען 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 הchèלה על 'הנציגות' (סעיף 3(א) לתקנון המצוין) - בהתאם להוראת סעיף 65 לחוק המקרקעין, "לכל בית משותף תהיה נציגות לשם ניהול ענייני הבית המשותף; הנציגות תיקון ותפעל לפי הוראות התקנון". בהתאם לכך, מורנו הוראת סעיף 69 לחוק המקרקעין, כי "הנציגות תשמש מורשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, והוא זכאי בעניינים אלה להתקשרות בחזאים ולהיות צד בכל הליך משפטי ובכל משא ומתן אחר בשם כל בעלי הדירות". מכוחן של הוראות דין אלה, נקבע בהלכה הפסקה כי נציגות בית משותף היא אישיות משפט נפרדת, שלוחה של כל בעלי הדירות בבית המשותף בכל הנוגע להחזקת תקינה של הרכוש המשותף ולניהולו. פועלות הנציגות בגדרי הרשותה בחוק מחייבת את כל בעלי הדירות בבית המשותף והיא אינה נדרשת לקבל הרשותה פרטנית על ידי מי מבני 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 17/1025 **נאות מזרחי בע"מ נ' נציגות הבית המשותף מגדל זינגר 23 חיפה**, פורסם ב"גבו" (27.6.2017); ויסמן, 469-466). בכלל זאת, אמונה נציגות בית משותף על פועלות גביהית חלקם של בעלי הדירות בבית המשותף בהוצאות הדורשות להחזקת תקינה וניהול הרכוש המשותף. בהתאם, חייב כל בעל דירה להיענות לדרישת תשלום של נציגות הבית המשותף ולשלם חלקו בהוצאות אלה באופן מלא, כסדרו ובמועד, כאמור בהוראת סעיף 58(א) לחוק המקרקעין.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

.29. כלל בבית משותף לפיו נציגות הבית המשותף פטרה ממילוי חובותיה כקבוע בהוראות סעיפים 65 ו-69 לחוק המקרקעין - בכלל זאת, החובה לתקן ליקויים ברכוש המשותף בבית המשותף כקבוע בסעיף 3(א) לתקנון המצווי, באופן שהחוב כאמור יושת על בעל דירה בגין רכוש 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 תשלום מסוג או בשיעור שלא פורשו בחוק זה אלא בהחלטם". בהלימה, פטור הנציגות מחובותיה כאמור הקבועות בדיין וחוב בעל דירה בבית המשותף לתקן-הוא ליקוי ברכוש המשותף ומילא לשאת בעלות תיקון זה, משמעם הטלת חיוב על בעל דירה בשיעור שלא פורש בחוק המקרקעין. לפיכך, החלות כאמור טענות הסכמת בעל הדירה במפורש. פועל יוצא, אין די בהחלטה של האסיפה הכללית ברוב דעתות של בעלי הדירות בעניין זה. כפי שמורנו אף הוראת סעיף 12(ב) לתקנון המצווי, החלטת האסיפה הכללית המטילה על בעל דירה תשלום מסוג או בשיעור שלא פורשו בפרק ו' לחוק המקרקעין, "לא יהיה לה תוקף לגבי אותו בעל דירה אלא אם הסכמים לה".

.30. בהתייחס לחובה החלטה על 'בעל דירה' (סעיף 3(ב) לתקנון המצווי) - בעל דירה בבית משותף הוא מי רשום בעליים של דירה בפנקס הבתים המשותפים או הזכאי להירשם בעליים של הדירה מכוח הסכם מכיר, במועד הגשת התביעה. כפי ששניתי בפסק דין קודמים, משעה שרכש פלוני זכות הבעלות בדירה בבית משותף, כפי הקנייתה על פי הוראות חוק המקרקעין, עומדות לו מלאה הזכויות וה חובות מכוחה של זכות קניין זו (בעלות). בכלל זאת, החובה הקבועה בהוראת סעיף 3(ב) לתקנון המצווי, ככל שלא קיימת הוראה בעניין זה בתקנון מוסכם החל על הבית המשותף, לתקן כל ליקוי בדירה העולול לגרום נזק לדירה בבית המשותף. יוטעם, כי אין כאמור כדי לגרוע זכויותיו של בעל דירה בבית משותף הן כלפי צד שלישי (כדוגמת חברת ביטוח מכוח דין הביטוח, חברה קבלנית מכוח דין החוזים, ומזיק מכוח פקודת הנזקן), הן כלפי בעליים נוספים מעו במשותף במרקען מכוח יחסיו השיתופי כקבוע בפרק ה' לחוק המקרקעין, אשר נשמרות לו במלואן, לרבות על דרך של הגשת התביעה מתאימה לבית משפט מוסמך.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

מן הכלל אל הפרט

31. על הבית המשותף, הכלל כאמור שני מבנים, חל תקנון מוסכם שנרשם ביום 28.6.2009 (להלן - "התקנון המוסכם"). בהתאם להוראות פסקה 4 לתקנון המוסכם, הופרד ניהול והחזקקה של הרכוש המשותף שככל מבנה. בעלי הדירות יקיים 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 (לא הצמודות). אשר לרכוש משותף כללי שאין בתחום המבנים, יישאו כל בעלי הדירות בהוצאות החזקתו וניהולו לפי יחס שטח הרצפה של כל דירה לשטח הרצפה של כל הדירות בבית המשותף (לא הצמודות).
32. אין בהוראות התקנון המוסכם הוראה לעניין תיקון ליקויים ברכוש המשותף ובדירה בבית המשותף, למעט בהתייחס לחובב החלה על כל בעל דירה בבית המשותף לאפשר כניסה לדירתו על הצמודותה לצורך ביצוע פעולות החזקה ותיקון של מערכות מסוימות בבית המשותף. בתוקן כך, נקבע בסעיף 13 לתקנון המוסכם, כי תקנון זה הוא בנוסף להוראות התקנון המצוי "ושניהם ביחד תקנו אחד". בהלימה, חל על הבית המשותף סעיף 3 לתקנון המצוי, אשר הוראותיו מחייבות בעלי הדירות ונציגויות הבית המשותף.
33. לטענת הנتابעת 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 דיר ימן בעצמו עלות תיקון הנזילות בקירות החיצוניים הצמודים לדירתו" (לשונו כתוב ההגנה). אין חולק, כי באסיפה הכללית השתתפו בעלין של 23 דירות מתוך 30 דירות במבנה 2. דהיינו, אף לשיטת הנتابעת 3 לא התקבלה החלטה של כל בעלי הדירות במבנה 2 בבית המשותף, כנדרש. די באמור, כדי לדחות טענת הנتابעת 3 לפיה - חרף הוראות התקנון החל על הבית המשותף - פטורה הנتابעת 3 מהחזקת תקינה של קירות חיצוניים המהווים



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

רכוש משותף שבתחומי מבנה 2 בבית המשותף, תוך השחתת החיוב בעניין זה על בעלי הדירות במבנה 2 כל אחד ביחס לKITROT חיזוניים שבנסיבות לדירתו.

למעלה מן הצורך, סבורני כי לכתילה החלטה כדיין של האסיפה הכללית כאמור, משנושא זה לא נכלל במפורש בסדר יומה של האסיפה. כלשון סעיף 9(ג) לתקנון המצוין, "לא תדוען אסיפה כללית בנושא שלא נכלל בסדר יומה, אלא אם כל בעלי הדירות הסכימו שהעניין יעמוד לדיוון בה". התכליות שבהוראת דין זו, להבטיח הזכות העומדת לכל בעל דירה להחליט האם ליטול חלק באסיפה כללית בהינתן הנושאים שעל סדר יומה, אשר הודעה בעניינים נמסרת לכל בעלי הדירות קודם למועד האסיפה. פטור הנتابעת 3 מתיקון ליקויים בKITROT חיזוניים המהווים רכוש משותף שבתחומי מבנה 2 בבית המשותף והטלת החיוב בעניין זה על בעלי הדירות, כאמור שינוי התקנון החל על הבית המשותף הטעון הסכמת כל בעלי הדירות. בהלימה,ברי כי על עניין זה להיכلل במפורש בנושאים שעל סדר יומה של האסיפה הכללית בגדרי ה הודעה על מועד כינוס האסיפה, כקבוע בסעיפים 7 ו-9 לתקנון המצוין. בתוך כך, לאפשר השתתפות בעלי הדירות בדיון בעניין זה לצורך קבלת החלטה. עוד לモותר לציין, כי כעולה מפרוטוקול האסיפה, לא התקיים כל דיון בעניין זה ולא בא פירוט מספר המצביעים 'בעד' ומספר המצביעים 'נגד' ההחלטה, כנדרש. זאת, בשונה מנוסאים אחרים שנדרשו באסיפה זו ואשר צוין במפורש אף מספר המצביעים 'בעד' ההחלטה בעניינים אלה.

העליה מן המקובץ, הנتابעת 3 היא האחראית לתיקון ליקויים ברכוש המשותף במבנה 2 בבית המשותף, לרבות ליקויים העולאים לגורום נזק לדירה אחרת בבית המשותף. בכלל זאת, תיקון ליקוייアイテום בKITROT חיזוניים של המבנה.

אשר לאחריות לתיקון ליקויים בדירתה הנتابעים 1-2 העולאים לגורום נזק לדירה אחרת בבית המשותף, משנתבעים 1-2 רשומים שניהם בעליים של דירה בבית המשותף במועד הגשת התביעה, הם האחראים, ביחד ולהזדה, לתיקון ליקויים אלה. זאת, מבלתי לגורוע מזכויותיהם ומטענותיהם, האחד לפני השניה, הנובעים מיחסיו השיתורף, אשר נשמרו להם כאמור במליאן.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

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

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

38. בהסכמה הצדדים, מונה כאמור מומחה מטעם המפקח על רישום מקרקעין, מהנדס הבניין ושמאי המקרקעין צבי רון, ליתן חוות דעתו בשאלת הגורם לנזקי הרטיבות בדירת התובעים והעובדות הדרושים לתיקון הליקויים, ככל שנמצא, בדירת הנתבעים 1-2 וברכוש המשותף, ולתיקון נזקי הרטיבות בדירת התובעים לצורך השבת מצבה הפיסי לידימותו.

39. בהתאם לחוות דעת המומחה, הגורם לנזקי הרטיבות והנזילה בחדר שינוי הורדים בדירת התובעים הוא "כשל באיתום קיר המעתפת החיצוני" במבנה 2 בבית המשפט (עמוד 19 לחוות דעת המומחה). הצדדים אינם חולקים על ממצאי בדיקות המומחה בעניין זה ועל מסקנותיו. לנוכח האמור לעיל ובהתאם להוראות סעיף 3(א) לתקן המזוי, הנני להורות חיבור הנתבעת 3 לבצע מלאה העבודות הדרושים לתיקון ליקוי זה, כפי שיפורט להלן.

40. אשר לנזקי הרטיבות והנזילה בקיר סלון דירת התובעים, קבוע 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 החלון הוויטרינה בסלון דירת הנתבעים 2-1 לבין מעקה זכוכית, ומהווה דה-פקטו חלק מדירת הנתבעים 1-2. כפי ממצאי המומחה בחוות דעתו, "במהלך מועד הביקור ניכר כי בוצע ריצוף קרמי על גבי אדנית המרפשת בחדר המגורים [סלון] בדירת הנתבעים, ללא ניקוז ייעודי למסילת הוויטרינה. לא אוטר פתח ניקוז חשוף למשטח הנדוון. כמו כן, ניכרת הגבגה בין מפלס חדר הדיוור [סלון] למפלס האדנית" (עמוד 11 לחוות דעת המומחה). בהקשר זה, הבהיר המומחה בחקירהנו, כי "בהתאם הבניה מוגדר אדנית עם מימד עמוק,



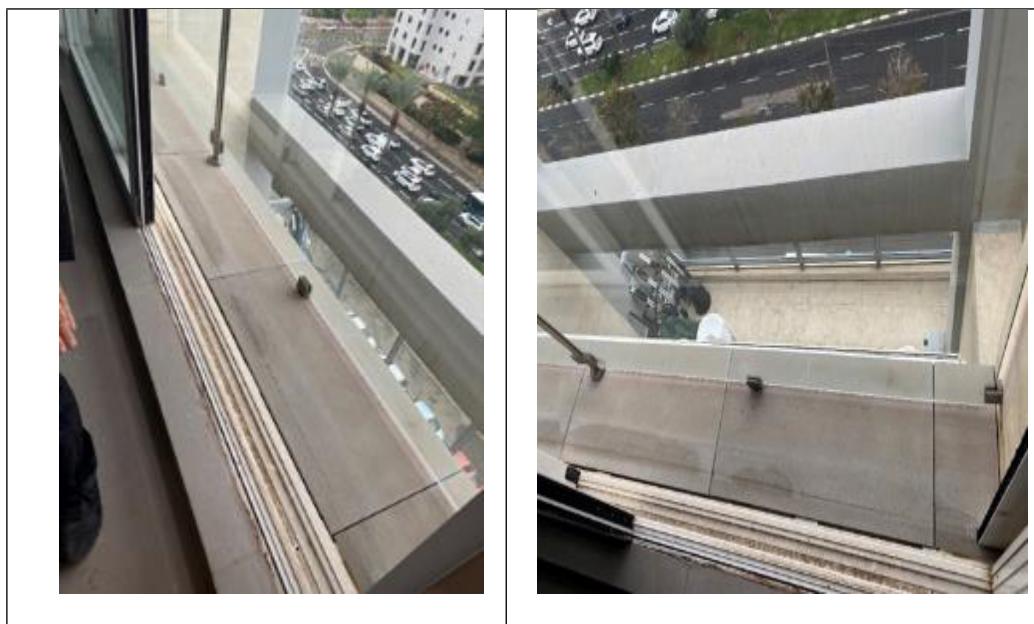
מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

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

לשם הנוחות, אביא תמונה מוחווה דעת המומחה המדגימות האדנית שrozפה על ידי הנتابעים 1-2 והתאמת גובה רצפת סלון דירתם וחלון הוויטרינה לגובה האדנית:



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

.42. בהתאם לממצאי בדיקת המטרה של ויטרינת דירת התובעים, "לא נתגלו סימני רטיבות או חירת מים למבנה" (עמוד 17 להחות דעת המומחה). אשר לממצאי בדיקת המטרה של ויטרינת דירת הנتابעים 1-2, "נתגלו סימני רטיבות וחידרת מים"



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

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

43. בمعנה לשאלות הבהרה מטעם הנتابעת 1 והנתבעת 3, מיום 11.4.2024, הבהיר המומחה כיאמין על פי תשיית הבית המשותף האדרנית, "משטח הנוי החיצוני לווייטרינת הסלון", אינה חלק מדירת התובעים 1-2, ברם, "על משטח הנוי ישנו ריצוף 'צף' לצורך נוי הצמוד פיסית לווייטרינה הכושלת, אשר הינו בשימוש נתבעת 1 ובאחריותה". בمعנה לשאלות הבהרה נוספות מטעם הנتابעת 1, מיום 19.5.2024, עמד המומחה על ממצאי חוות דעתו ומסקנותיו. בהתייחס לבדיקה המטריה אשר בוצעה בחילון ויטרינת דירת הנtabעים 1-2, הוסיף המומחה והבהיר כי "ליקוי איטום הווייטרינה הינו בשל כשל באיתום חיצוני ולא פנימי. קיומו של איטום פנימי או העדרו אינו מעיד על תקיןותו איטום. העדר איטום חיצוני מצביע על כשל באיתום, על חדיית רטיבות מהמסילה ועל העדר ניקוז תקין במסילה - באחריות נתבעת 1". בתוך כך, הוסיף המומחה והבהיר כי "kilوفي הצבע וסימני הרטיבות בתחתית העמוד שבין שתי הווייטרינות ובסמוך לחשוף הפנימי מעדים בסבירות גבוהה על כשל באיתום הווייטרינה באחריות נתבעת 1".

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

ראשית, המחלוקת שבין הצדדים עניינה במומחיות. בהסכמה הצדדים, מונה מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין, ליתן חוות דעת בשאלות שבמחלוקה 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 הנtabעת 1, אשר צורפה לכתב הסיכומים, משאינה יכולה לשמש ראייה. לעומת זאת, עניינה של חוות זו "התיחסות לחוות דעת המומחה צבי רון" בלבד, מבלי שבוצעו בדיקות כלשהן לסתור ממצאי חוות דעת המומחה המוסכם מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ומסקנותיו.

שניית, 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
בسمות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

המקצועי וניסיונו רב השנים. עדות המומחה בחקירהו הנגדית הייתה מהימנה והתיישבה עם מצאי חוות הדעת וمسקנותיה. כפי שהובהר, לצורך מתן חוות דעת המומחה בוצעו בדיקה ויזואלית, בדיקה פָּרֶמִיטָה, בדיקת נזק מי גשמי, בדיקת סיב אופטי, בדיקה הידרואסטטית ובדיקות המטרה של חלונות ויטרינה בדירה התובעים ובדירה הנתבעים 1-2. לא עלה בידי הנקודות 1-2 להוכיח הרבה בשיקול דעתו המקצועי של המומחה בבחירת הבדיקות הדרושים לצורך מתן חוות הדעת. כפי שביאר בחקירהו, "כשאני רואה ראייה מוצקה בפתח של חלון ששייך לדירה, אני אומר תחילה מזה. אין לי בעיה לעשות כל הבדיקות, הבנתי שעשו סילרים בחזית אחרת. במקום זה יש ראייה ברורה, הויטרינה מחדרה מים. היא בנוייה כך שאתה רואה ב[בדיקה של] מכון התקנים, אחרי בדיקה של שעתיים או פחות, היהת חדרה בין המסילה לבניה. זה חלק מהויטרינה. ... ויטרינה זהה ויטרינה. ... פה הוא נכשל. בבדיקות של מכון התקנים או מעבדה מסוימת זה נכשל וצריך לפרק הויטרינה ולאutom הכל מסביב. כל ההיקף של המסילה והמשקוף" (פרוטוקול דיון מיום 10.7.2024, עמוד 6 שורות 30-41). בתוך כך, כפי שהדגיש המומחה בחקירהו, חדרת המים לסלון דירת התובעים היא בשל כשל איתם בויטרינה ומעבר המים ממש לנדרך החיציה עם האדרנית (שם, עמוד 11 שורות 33-38).

שוכנעתי בקביעות המומחה בחוות הדעת כנתמך בעדותו לפני, כי לא נדרש ביצוען של בדיקות נוספות, ככלמן: בהתייחס לבדיקה הצפה במחבר הסוכך המותקן במרפסת דירת התובעים, קלשון המומחה בעדותו, "[בורג] הג' מבו מגיע מקסימים 5-6 ס"מ פה במקום זה. אנחנו רוחקים 50 ס"מ ועוד עובי זהה 60 ס"מ לפחות מהאזור, אזור החדרה הנטענת של הסוכך. אני מבטל את זה [באופן] מוחלט". לשאלת האם יהיה מופרך קבוע כי נקודה זו של מחבר הסוכך "יכולת להיות חשודה כמרטיבה", השיב המומחה, "משה כך. במרחק של חצי מטר ולא 20 ס"מ של קיר חיצוני. ממש כך. יש רצועת בטון, חגורות ובניה" (שם, עמוד 6 שורות 29-29-14); בהתייחס לבדיקה המטרה בעמוד האבן שבמרכז הויטרינה, משבהתאים לתקן ישראלי שמספרו 1476 ההמטרה מבוצעת "לפתח", דהיינו לחלונות הויטרינה, משמהמטרה על "אבן או קיר זו המטרה אחרת לגמרי. היא לא שייכת לפתחים" (שם, עמוד 8 שורות 20-14). בהלימה, משבדיקת ההמטרה בחלון הויטרינה בדירה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

הנתבעים 1-2 כשלה, העדר צורך בבדיקה המטרה בעמוד האבן. זאת, תוק שהמומחה הוסיף והסביר הרטיבות בחתית עמוד האבן שמדובר ברטיבות קפילרית (עליה של מים שמחחללים כלפי מעלה בתוך קיר) שנגרמה כתוצאה מהמטרה חלון ויטרינה דירת הנתבעים 1-2. כלשון המומחה בחקירתו, "אנחנו מכירים את סימני הרטיבות בחתית פתחים. מכירים יותר מפעם. אסביר איך נובעת רטיבות קפילרית, המטרת מים כתוצאה מחוסר איתום בוויטרינה, המים יורדים למיטה וועליהם קפילרית בעמודים זהה מה שקרה פה. הבדיקה הוכיחה שיש כשל בוויטרינה" (שם, עמוד 11 שורות 14-1); בהתייחס לבדיקה המטרה בקיר שמעל חלון ויטרינה דירת הנתבעים 1-2, משבההיר המומחה לאמור, "אני בודק האלמנט ששיך 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, בחומרה דעת המומחה ובבדיקות הבודקים המוסמכים מטעמו בא פירוט הלק ביצוע בדיקת המטרה בחלון ויטרינה דירת הנתבעים 1-2 ומיקומה. לשאלת אופן חידרת המים ממשילת הוויטרינה, השיב המומחה בחקירתו באופן סדר, מכווני ומהימן, לאמור "המטרה היא על חלון. החלון כפי שאמרנו, מצד אחד לשני. מוקד החדרה תמיד לא מבפנים החוצה אלא מבחוץ פנימה. יש הרבה מוקדים. בגרביטציה המים יורדים מלמעלה למיטה. רואים את סימני התהווות המים מבפנים אחרי שעתיים. שווה [בנפשך] שלא היו שעתיים אלא 20 דקות, מה היה קורה. במקומות של הבדיקה יודעים שהחלון ויטרינה שהוא תחום בקירות היקפיים נכשל. אני מסביר, אין חולק, המוקד יכול להיות בהיקפים, בחלון עצמו, במסילה עצמה, אם הממצאים פנימה מבנים שהרכיב שקרו 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 בבדיקה המטרה בוויטרינה ולהדרית מים לסalon דירת התובעים הוא אי הימצאות אטם שנעקר ממקומו. בחקירתו הנגדית הפריך המומחה טענה זו, בהבהירו לאמור "אתה לא אוטם מים עם גומייה הצד הפנימי. את חומס המים עושים הצד החיצוני, לא



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

פנימי. המים עברו מתחת למסילה עד לכאן, עד לצד הפנימי. שמו גומיה שאיני מכיר את טבעה, מה עשו, זה מישחו שניסה, לא בטוח שזה בחולנות אחרים. לא אוטמים ויטרינה עם גומיה מצד הפנימי, אין כזה דבר, איטומים זה בחוץ, ויטרינה זה על מסילות, מוגדים בתמונה. המים הגיעו מהתחלת בהיקף חדרת מים. ... אתה רואה כאן, יש סימני רטיבות רואים שזה נכשל. ... הcessלים הם פה, בחוץ, במסגרת החיצונית של הויטרינה. אני מדגיש שזה היקף חיצוני של הויטרינה. ... איטום החalon נכשל. ... אתה רואה רטיבות למטה [סלון דירת התובעים] בזמן אמיתי. המטרתי רק על ויטרינה. ההרטבה הייתה למטה בזמן המטרה". לשאלת בא כוח הנتابעת 1 "מי אמר שזה לא מהאדנית או מהחיבור בין האדנית למסילה", השיב המומחה "המטרתי הויטרינה ואז הוגמה רטיבות למטה" (שם, עמוד 9 שורות 17-32 ועמוד 10 שורות 1-7, 15-28).

חמיישית, בניגוד לטענת הנتابעים 1-2, אין בהעדר נוכחות המומחה בביצוע בדיקות על ידי אנשי מקצוע בודקים מוסמכים מטעמו, כדי לפגוע בנסיבות מצאי הבדיקה. בכלל זאת, ביצוע בדיקה המטרה בויטרינת דירת הנتابעים 1-2 הן מטעם מעבדה מוסמכת הן מטעם מכון התקנים, אשר המומחה הוסיף ועמד בחקירה הנגדית על חלק ביצוע בדיקת מכון התקנים, לנלמד מתעודת בדיקה שמספרה 731151608 (שם, עמוד 7 שורות 12-24). בתוך כך, הבהיר המומחה בחקירה, כי "בדיקות הן לפי התקינה, מעבדה מוסמכת כמו מכון התקנים, חייבים לעבוד על פי התקינה ... הם בודקים את לחץ המים, איפה שםים הדיזה או המטרה ביחס לפתח, הם יודעים" (שם, עמוד 3 שורות 9-14).

לנוכח האמור לעיל, ומשלא עלה בידי הנتابעים 1-2 לסתור ממצאי המומחה בחוץ הדעת ומסקנותיו, הנני להורות הסעדים כדלקמן:

הנני ליתן צו עשה המורה חיוב הנتابעת 3 לבצע מלא העבודות הדרושות לתקן יסודים של ליקוי האיטום בקיר המעתפת החיצוני במבנה 2 בבית המשותף, הכוללת כלשון המומחה בחוץ הדעת העבודות הבאות: "פירוק אריחי חיפוי המבנה במפגש קירות חיצוני הגובל לחדר שינוי הורים, לרבות פירוק וחישוף קיר המעתפת של הממ"ד ממפלס רצפת דירת התובע[ים] עד קומת הגג. ביצוע בדק תפיר ההפרדה



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

בין יציקת הממ"ד לקיר הבניה הגובל בחلون הנדרון וביצוע איתום כנדרש. חיפוי המבנה מחדש בהתאם לדרישות תקן ישראלי 2378 חלק 4. עיגון קיר החיפוי באמצעות עוגנים קונסරבטיביים נדרשים. העבודה תכלול יישום פרימר מקשר על גבי קיר הרקע וביצוע איתום קיר הרקע לאחר ביצוע עוגני הקיר החדש באמצעות מריחות בייטומניות 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 הישראלי 2378 חלק 1. התאמת פתחים שונים לקיר החיפוי החדש, יישום כוחלה בין מישקי החיפוי ותכנון מפורט של פרט העיגון לקיר המעתפת, תוך הסדרת היתר בניה כדין. העבודה תבוצע באמצעות סנפליניג" (סעיף ז'(2) בעמודים 20-21 להווות דעת המומחה).

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

.48. ככל שלצורך ביצוע העבודות הדרושות לתקן ליקוי האיטום בקיר המעתפת החיצונית במבנה 2 בבית המשותף או חלון נדרש להיכנס לדירות הנتابעים 1-2, הנני ליתן צו עשה המורה חייב הנتابעת 1 לאפשר הכנסתה לדירה שבחזקתה, לרבות בהתאם להוראות סעיף 9 לתקן המוסכם. לצורך כך, יתאמו הצדדים מועדים מוסכמים מראש בפרק הזמן כאמור ברישא פסקה זו.

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

.50. הנני ליתן צו עשה המורה חייב הנتابעים 1-2, ביחד ולהזוד, לבצע מלאה העבודות הדרושות לתקן ליקויים בחلون הוויטרינה ובأدנית, הכוללות כלשון המומחה בחחות הדעת העבודות הבאות: "פירוק חلون הוויטרינה בחדר הדיר [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
בسمות שופט בית משפט שלום
לפי סעיף 74 לחוק המקרקעין

השלמת נדבך החיצנה תקני ומוגבה בין חוץ לפנים הדירה, לייצור חיץ בין 'פנימ' הדירה ל'חוץ' הדירה. השלמת 'רולקות' תקניות ויריעות 'חיזוק' במפגשי קיר-רצפה. יישום יריעות ביטומניות כפולות בעובי 5 מ"מ על גבי פרימר תומם באופן תקין על גבי נדבך החיצנה תוך התחברות למערכת האיטום של האדרניות. יש להקפיד על הדבקה תקינה של מערכת היריעות. אITEM חיפוי החלון באמצעות 'סיקה טופ 107' בשתי שכבות. בתום העבודה יש לבצע בדיקת הצפה כנדרש בתקן ישראלי 1476 למסילת הווייטרינה. יש לבצע בדיקת המטרה לחלוון הווייטרינה כנדרש בתקן ישראלי 1476" (סעיף ז(1) בעמוד 20 לחוות דעת המומחה).

.51. העבודות תבוצענה ותושלמה בתוך 60 ימים ממועד מתן פסק הדין. העבודות תבוצענה על ידי איש מקצוע מורה ומיומן ביצוע עבודות אלה, בהתאם להוראות התקן הישראלי ובפיקוח המומחה, אשר יאשר מפרט העבודות ומפרט החומרה בכתב.

.52. לא יאוחר מ-7 ימים מיום ביצוע העבודות לתקן הליקויים בדירותם, ימציאו הנتابעים 1-2, בלבד וליחוד, לתובעים אישור בכתב מטעם המומחה בדבר ביצוע העבודות בהתאם לפסק דין זה ותקינותן.

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

.54. אשר לנזקי הרטיבות והנזילה בקיר סלון דירת התובעים, משקורים בכשל ביחסן מערכת אITEM תת רצפתית בחלוון הווייטרינה בדירת הנتابעים 1-2 ובأدנית, הנני ליתן צו עשה המורה חיובם, בלבד וליחוד, לבצע מלאה העבודות הדרושות לתקן



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

נוקים אלה לצורך השבת המצב הפיסי לקדמותו, הכוללות כלשון המומחה בחווית הדעת העבודות הבאות: "הסרת כל נpikeיות הטיח והצבע הנצפים לאחר ייבוש פני הקירות והתקירה באמצעות יבשנים ייעודיים. תיקוני טיח, פירוק לוחות גבס פגומים והחלפתם בתקינים, צביעת אנטיתקטראלית מסווג 'פונגיצ'ק' או שווה ערך וביצוע שכבת גמר. בדיקת 'מגר' ויבוש קוווי חשמל" (סעיף ז(3) בעמוד 22 לחווות דעת המומחה.).

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

SHIPPI BEUL DERA BGIN HOCZOT LTIKON LIKOIM BERCOUSH MSHOTF BBIH MSHOTF

.56 מחולקת נספה שנייטה בין הצדדים עניינה כאמור סעד כספי לחיבור הנתבעת 3 בשיפוי התובעים בסך של 12,980 ש"ח, כנתען בגין הוצאות שנדרשו לתובעים בשנת 2014 לתקן ליקוי איטום בקיר חיצוני במבנה 2 בבייה המשותף שגרמו לנזקי רטיבות קודמים בדירת התובעים.

.57 בסוגיה זו נקבע בהלכה הפסוכה, כי בעליים של דירה בבייה המשותף אינם רשאים לבצע בעצמו עבודות הדרושים להחזקה תקינה של הרכוש המשותף ולתקן בעצמו ליקויים ברכוש המשותף. החזקת הרכוש המשותף ותיקון ליקויים בו מסורים למוסדות שהופקו על ניהול הבית המשותף, בפרט לנציגות הבית המשותף, המשמשת כאמור מושרשה של כל בעלי הדירות בכל עניין הנוגע להחזקתו התקינה ולניהולו של הבית המשותף, קבוע בהוראות סעיפים 65 ו-69 לחוק המקרקעין. כפי שנשנה בהלכה הפסוכה, "על הדייר הבודד להכיר במעמדה של נציגות הבית



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

המשותף. אם לא כן, ירוקן מגנוון 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 הדיר לפנות למפקח לצורך הכרעה בסכסוך" (רע"א 4984/17 חיים נ' נציגות הבית המשותף ברוחב סוקולוב 48 קריית ATA, פורסם ב"נבו" (14.12.2017) (להלן - עניין חיים); ראו גם: ע"א 179/84 רוס נ' חפツיבה חברה לבניין ועובדות פיתוח בע"מ, פ"מ תשמ"ה(3) 421, 418 (1985); תיק מפקח מקרקעין (פ"ת) 6/87/2020 קסטורייאנו נ' נציגות הבית המשותף ברוחב צ' מיכל לייב 68 פתח תקווה, 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, ניתן מצב, אך בוגדר חריג, בו דייר המאוניין לתקן את הליקוי על השבונו יכול לעשות כן במקרה של סירוב הנציגות לתקן, וכך קיבל שיפוט על כך". זאת, בכפוף לעמידה בתנאים שעיקרם "נחיצות ודחיפות התקיון באופן שנמנע ממנו [בעל דירה בבית המשותף] לצudo בדרך המקובלת בפניה אל הנציגות, ולאחר מכן אל המפקח". דהיינו, "אם במקרה בו צעידה בדרך המלך תגרום לנזק רב" (פסקאות 5 ו-7 לפסק הדין). בהלימה, נקבע בעניין חיים, כי בעל דירה העותר לקבל שיפוט בגין הוצאות שהוצאה לתיקון ליקוי ברכוש המשותף להוכיח עמידה בתנאים הבאים במצטרב: האחד, הליקוי שתוקן הוא ברכוש משותף, אשר על נציגות הבית המשותף החובה לתקן. השני, בעל הדירה פנה לנציגות הבית המשותף בדרישה לתקן הליקוי וזוו סירבה לתקןו. השלישי, עיכוב בשל פניה למפקח על רישום מקרקעין היה גורם להחמרה הנזק באופן משמעותי. הרביעי, נחיצות התקיון באופן שאינו מייצוע התקיון 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 הוצאה שהוצאה לצורך תיקון הליקוי ברכוש המשותף.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

.59. במושם לעניינו, נטען בכתב התביעה כי התובעים נשאו בעלות עבותות לתיקון ליקוייアイテום בקיר החיצוני במבנה 2 בבית המשפט הסמור לדירותם בסך של 12,980 ש"ח, כנתמן בחשבוניות מס מיום 25.8.2015 ובהמשך להצעת מהיר מיום 18.8.2015 (נספחים 3 לכתב התביעה). נטען בכתב התביעה, עבותות אלה בוצעו בהתאם לממצאי חוות דעת איש מקצוע, מהנדס הבניין סמי חג' יחיא, מיום 6.2.2014 בדבר ליקוייアイテום בקיר החיצוני והעבותות הדרושים לתקןנו (נספח 2 לכתב התביעה), ומשהנתקבעה 3 מיאנה לבצע עבודות אלה.

.60. פרק הזמן הארוך ממועד מתן חוות דעת איש המקצוע (פברואר 2014) ועד למועד ביצוע העבודות לתקן ליקוייアイテום בקיר החיצוני (אוגוסט 2015) - העומד על מעלה משנה וחצי - מלבדו העדר נחיצות ודחיפות ביצוע העבודות לתקן ליקוייアイテום בקיר החיצוני המהווה רכוש משותף על ידי התובעים, החל פניה למפקח על רישום מקרקעין. בתוך כך, משברי בניסיבות 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 בדירותם.

.61. לפיכך, הנני לדוחות הסעד הכספי לשיפורי התובעים בגין הוצאות תיקון ליקוייアイテום בקיר החיצוני במבנה 2 בבית המשפט.

סוף דבר

- .62. דין התביעה להתקבל.
- .63. ניתן צו עשה המורה חייב הנתקבעת 1-2 לבצע עבודות לתקן ליקויים בדירותם, ולתקן נזקי הרטיבות בדירה התובעים, כמפורט בפסקאות 54, 52, 51, 50, 48, 47, 49 ו-55 לעיל.
- .64. ניתן צו עשה המורה חייב הנתקבעת 3 לבצע עבודות לתקן ליקויים ברכוש המשותף, ולתקן נזקי הרטיבות בדירה התובעים, כמפורט בפסקאות 47, 49 ו-53 לעיל.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

.65 אשר להוצאות משפט, עקרון מנהה הוא בשיטת משפטנו כי בעל דין שהפסיד בהליך משפטי יהויב 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 שנגdrag על הוצאותיו בהליך בתחשבותו, במקרים שנדרשו לניהולו, ובהתנהלות בעלי הדין (רע"א 7650/20 פאירפלאי בע"מ, פורסם ב"נבו" (28.12.2020); רע"א 1689/24 ינקילוב נ' נחשונוב שמחיב, פורסם ב"נבו" (21.3.2024)). אשר לגובה הוצאות, יתחשב בית המשפט "בשווי הסעד שנפסק וביחס שבינו לבין הסכום שנתבע, בדרך שבה ניהלו בעלי הדין את הדיון, במרכבותו ההליך, בהשיקת המשאים בהכנותו ובניהולו ובסכום הוצאות שהתקבש" (תקנות 152 ו-153 ג) לתקנות סדר הדין האזרחי; ע"א 2617/00 מחיצות כנרת נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נצרת עילית, פ"ד ס(1) 600, 612, 615-612 (2005); ע"א 9648/16 אורהHIGHTECH בע"מ נ' חן אביטן משרד עורכי דין, פסקה 67 לפסק הדין, פורסם ב"נבו" (28.2.2018); ע"א 7627/2020 איזולד החברה לניהול בע"מ נ' תפן מדיקל בע"מ, פורסם ב"נבו" (24.2.2022)).

.66 במימוש לענייננו, בהתאם לחותמת דעת המומחה, ליקוייアイテום בדירתה הנתבעים 1-2 וליקוייアイテום ברכוש המשותף הם הגורמים לנזקי הרטיבות והנזילה בדירות התובעים. חרף פניות התובעים לנتابעים בדרישות חזוריות ונשנות לתקן הליקויים, מיאנו הנتابעת 1 והנתבעת 3 לעשות כן. הנتابעת 1 אף סירבה לאפשר כניסה לדירתה לצורך בדיקתה על ידי איש מקצוע מטעם התובעים לשலול או לאשש הימצא ליקויים בדירה הגורמים לנזקי הרטיבות והנזילה בדירות התובעים. זאת, חרף הסכמתה הנtabעת 2 לאפשר זאת ופניותיו אליה בעניין, אשר הושבו ריקם. כל זאת, למදנו הגשת התביעה כדין. עוד נתתי הדעת להתנהלות הצדדים בגדרי בירור התביעה דנן, הן הסכמתם הדינונית למינוי מומחה מטעם המפקחת על רישום מקרקעין ליתן חוות דעת במלוקת שעניינה תיקון ליקויים הגורמים לנזקי רטיבות והנזילה בדירות התובעים, באופן שסייע בקידום בירור התביעה דנן, הן עמידת הנtabעת 1 על חקירת המומחה. בתוך כך, נתתי הדעת למשאים שנדרשו לתובעים בניהול התביעה דנן, בראי היותם סבירים, נוחוצים והכרחיים, כפי שהוכחו לפני.



מדינת ישראל
משרד המשפטים
תל אביב - יפו

מס' תיק: 5/404/2022

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

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

חייב הנקבעת 1 לשולם לתובעים הוצאות ההליך, הכוללות חלקה היחסי באגרות התיבעה, 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 בתחום 30 ימים מהיום. ככל שלא ישולם במועד, ישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד מלאה התשלום בפועל.

חייב הנקבעת 3 לשולם לתובעים הוצאות ההליך, הכוללות חלקה היחסי באגרות התיבעה, 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 בתחום 30 ימים מהיום. ככל שלא ישולם במועד, ישא החיוב הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד מלאה התשלום בפועל.

المזכירות תמציא פסק הדין לצדים.

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

אישור ארפי מורה
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
תל אביב יפו