



מדינת ישראל
משרד המשפטים

ת/531/13

בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
בתל-אביב

התובעות :
1. עטרה היימן ת.ז. 5016205
2. ליאורה היימן ת.ז. 754440
3. דבורה היימן ת.ז. 754439
ע"י ב"כ עו"ד מירית חביה
מרח' התע"ש 20 בית הפעמון כפר סבא

נ ג ד

הנתבעים :
1. אפי בירנבוים ת.ז. 052599602
2. שרה בירנבוים ת.ז. 0821290
ע"י ב"כ עו"ד דני אבו
מרח' אבא הלל 7 "בית סילבר" רמת גן 52522

פסק דין

הבית נשוא התביעה הינו הבית שברח' הקליר 25 בתל אביב, הבנוי על חלקה 283 בגוש 6215 (להלן "הבית").

הצדדים הינם בעלי דירות בבית.
דירת הנתבעים ממוקמת מעל דירת התובעות.

בכתב התביעה טענו התובעות כי נזילת מים ממרפסת דירת הנתבעים גורמת לנזקי רטיבות קשים בדירת התובעות ולמרות פניות חוזרות ונשנות, הנתבעים לא נעתרו לבקשת התובעות ולא תיקנו את הפגמים שבדירתם.

התובעות עתרו למתן צו שיורה לנתבעים לתקן את הפגמים בדירתם הגורמים לחדירת רטיבות לדירתן.

התובעות טענו בנוסף כי על הנתבעים לפצותם בסכום של 84,416 ₪ בגין נזקים והוצאות שנגרמו להן עקב מעשי ו/או מחדלי הנתבעים.

אולם איני נדרשת לדון בעילה זו באשר למפקח על רישום מקרקעין אין סמכות לדון בתביעה לפיצויים בגין נזקים. (ראה ד"נ 20/73 שמע נגד סדובסקי ואח' פ"ד כ"ח (1) 730, ע"א 664/71 עורקבי ואח' נגד נקר פ"מ ע"ח 130 וכן ע"א 458/69 שליט נגד גולדברג פ"ד כ"ד (1) 231).
התובעות רשאיות, אם תמצאנה לנכון, להגיש תביעה בעילה זו לבית המשפט המוסמך.





מדינת ישראל
משרד המשפטים

ת/531/13

בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
בתל-אביב

בכתב ההגנה הנתבעים טענו, בין היתר, להגנתם את הטענות המפורטות להלן:

1. בוצע שיפוץ ע"י חברת עזרה ובצרון בין היתר בגג הבית, המהווה רכוש משותף. השיפוץ כנראה לא בוצע כיאות וכדרכם של מים הנזילה היתה יכולה להיות בחלק גג זה ולמצוא דרכה לדירת התובעות.

2. אין פגמים בדירתם ובמרפסת דירתם הגורמים לחדירת רטיבות לדירת התובעות.

איני נדרשת להתייחס לטענות נוספות שהועלו בכתב ההגנה, באשר הנתבעים זנחו טענות אלה בסיכומים בכתב מטעמם.

בישיבת קדם המשפט שהתקיימה בתאריך 19.12.13, הוסיפה רעיית נתבע 1 וטענה: "אני אטמתי את כל הבלטות באפוקסי. שמתי יריעות בטומניות" (עמ' 2 לפרוטוקול שורות 2 ו-3).

התובעות הגישו חוות דעת מתאריך 20.08.13 של מר ואדים פיירוביץ, מומחה מטעמן. הנתבעים לא הגישו חוות דעת מומחה מטעמם.

אני דוחה טענת הנתבעים לפיה נפל פגם בכך שהתובעות לא הגישו תצהיר עדות ראשית מטעמם.

תובעות 1 ו-2 הינן בנותיה של תובעת 3. מטעם התובעות הוגש תצהיר של גל ברלינסקי, בנה של תובעת 1 ונכדה של תובעת 3, ותצהיר של דוד ברוך, בעלה של תובעת 2. מעדויות אלה אני למדה כי גל ברלינסקי ודוד ברוך הם אשר טיפלו בסוגיה נשוא התביעה מטעם התובעות, קרובות משפחתן.

תובעת 3 הינה, כעדות גל ברלינסקי, מעל גיל 90. (עמ' 11 לפרוטוקול שורה 7). גל ברלינסקי אף העיד כי מצבה הנפשי של אמו (תובעת 1) קשה ולכן גם לא יכלה לתת תצהיר מטעמה. (עמ' 11 לפרוטוקול שורות 13-14).

עדויות אלה לא נסתרו.

התובעות מצאו לנכון להוכיח תביעתן באמצעות עדויות של בני משפחתן אשר טפלו בדירתן לפחות במשך כל התקופה נשוא התביעה.

ניתן לציין כי גם עדות הנתבע הסתכמה בהצהרה לפיה אין לו מידע כלשהו בנוגע לסוגיה נשוא התביעה באשר:

"אשתי מטפלת בדירה. במסגרת חיי הנישואים שלנו יש חלוקה אני עסוק בדברים אחרים היא מתעסקת בדירה ובדרך כלל בעניינים הכספיים שלנו" (עמ' 13 לפרוטוקול שורות 11-12).

הנתבעים למעשה בחרו להוכיח הגנתם באמצעות תצהיר של דבורה בירנבוים, רעיית הנתבע, אשר כאמור טפלה בסוגיה נשוא התביעה מטעם הנתבעים, קרובי משפחתה.

מחוות דעת המומחה פיירוביץ ואדים ומחקירתו הנגדית שוכנעתי מעבר לכל ספק כי פגמים באיטום מרפסת דירת הנתבעים הם שגרמו לחדירת הרטיבות לדירת התובעות.



מדינת ישראל
משרד המשפטים

ת/531/13

בפני מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
בתל-אביב

המומחה קובע כי סימני חדירות מים התגלו בתקרות דירת התובעות כאשר מעל הדירה מצוייה מרפסת דירת הנתבעים.
המומחה קובע מפורשות כי בוצעו במרפסת דירת הנתבעים עבודות איטום בצורה לקויה כאשר יריעות בטומניות הודבקו על הריצוף במרפסת ולא מתחתיו ולכן מים מחלחלים אל מתחת ליריעות כאשר חלק מהן אף מתפרקות.
המומחה בחקירתו הנגדית נעזר בתרשימים שערך (מוצגים נ/1 עד נ/3) ונתן הסבר מפורט לכשלים במרפסת דירת הנתבעים הגורמים לחדירת רטיבות לדירת התובעות.

דבורה בירנבוים, אשת הנתבע וכלת הנתבעת, אישרה כי בצעה עבודות איטום במרפסת לפני כ-7 שנים (עמ' 14 לפרוטוקול שורות 1 עד 4).

הנתבעים לא הזמינו למתן עדות את מבצע העבודה ולא המציאו ולו ראשית ראיה המעידה על ביצוע התיקון.

אני מאמינה כי הנתבעים ניסו לבצע תיקון במרפסת דירתם לפני כ-7 שנים, אולם הנתבעים בחרו מטעמים השמורים עמם, שלא להמציא חוות דעת מומחה מטעמם אשר יבדוק דירות הצדדים לאחר הגשת התביעה, ויתמוך בטענתם לפיה התיקון שביצעו בעבר היה תקין ואין חדירת מים מדירתם לדירת התובעות.

בסעיף 9 לתצהירה מציינת דבורה בירנבוים כי קבעה עם דוד ברוך להמציא חוות דעת מטעם התובעות "על מנת לפתור את הבעיה אחת ולתמיד". העדה לא נתנה הסבר לכך שגם כאשר התקבלה חוות דעת מומחה, בחרו הנתבעים שלא לפעול על פיה כאשר קיבלו לידם את חוות הדעת, לגרסתם, במצורף לכתב התביעה.

לאור כל האמור לעיל, אני מקבלת את התביעה ומורה לנתבעים, יחד ו/או לחוד לבצע את התיקונים הדרושים במרפסת דירתם בהתאם לכל המפורט בסעיף 3 ג' לחוות דעת המומחה פיידוביץ (עמודים 7,6,5 ו-8 לחוות הדעת).

- בנוסף, אני מורה לנתבעים, יחד ו/או לחוד, לשלם לתובעות את הסכומים המפורטים להלן:
1. סכום של 3,000 ₪ בתוספת מע"מ, לכיסוי עלות תיקון הנזקים בדירת התובעות, כמפורט בחוות דעת המומחה מטעמן.
 2. החזר אגרת תביעה סכום של 645 ₪, החזר שכ"ט המומחה סכום של 4,484 ₪ והחזר שכ"ט עו"ד סכום של 5,000 ₪.
- לסכומים אלה יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח העתק פסק הדין לצדדים בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן בלשכתי בתאריך י"ח אב תשע"ד, 14 אוגוסט, 2014 בהעדר הצדדים.

מירה אריאלי
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין
בתל - אביב

העתק מתאריך למקור

הנמצא בתוך 531 / 13