



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

לפני כבוד השופט עדי הדר

התובעים:

1. איל (אלי) אשכנזי
2. מרטינה קלרה

נגד

הנתבעת ושולחת הודעה:

אורלי ניב אדלשטיין

נגד

מקבל ההודעה:

ניסים כהן

פסק דין

לפני ביהמ"ש תביעה לחייב בעלת זכויות בדירה הממוקמת מעל דירת התובעים לבצע תיקונים והודעה ששלחה הנתבעת למי שרכשה ממנו הדירה.

כתב התביעה

1. התובעים הגישו ביום 22.5.19 כתב תביעה לפני המפקחת על רישום המקרקעין בו ביקשו לחייב בעלת זכות החכירה בדירה מעל דירתם (להלן: "אורלי") לבצע התיקונים הנדרשים בגג הדירה על מנת להפסיק חדירת המים מהגג ולאחר מכן לבצע התיקונים של הנזקים אשר נגרמו לדירתם.

כתב הגנה ושליחת הודעה

2. הנתבעת הגישה ביום 20.6.19 כתב הגנה בו טענה כי עולה חשש כי התובעים בשיתוף המוכר של הזכויות בדירתה (להלן: "ניסים") תיאמו "תרגיל עוקץ" נגדה להסתיר, במועד ביצוע עסקת המכר של הדירה, את ליקויי הרטיבות בדירת התובעים כדי למנוע את סיכול עסקת המכר באופן בו לאחר חתימת העסקה התובעים יטילו עליה את האחריות לחדירת מי הגשמים לדירתם. אורלי הגישה בצוותא חדא עם הגשת כתב ההגנה גם הודעה לניסים.

הדיון הראשון והחלטת המפקחת להעביר התובענה לבית המשפט

3. ביום 20.6.19 התקיים דיון לפני כבוד המפקחת טלי יהב. המפקחת הנכבדה החליטה בדיון להעביר התובענה לבית משפט עקב תוכן ההודעה לניסים, בנימוק שההודעה כוללת עילות שאינן בסמכותה העניינית.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

הגשת כתב הגנה ע"י ניסים

4. ביום 4.11.19 ניסים הגיש כתב הגנה בו טען שאורלי רכשה את הדירה במצבה כפי שהוא (AS IS) במועד חתימת הסכם המכר וכי החלה מיד בביצוע עבודות שיפוץ מאסיביות, לרבות בשטח גג הממכר, אשר נמשכו 3 חודשים. בחלוף 9 חודשים ממועד מסירת החזקה בממכר, היא פנתה אליו לראשונה, והודיעה לו כי קיימת בעיית חדירת מים מהגג שבבעלותה לדירת התובעים. ניסים טען כי במהלך 30 שנים בהן החזיק בממכר, פנה אליו התובע 1 (להלן: "עופר") מספר פעמים והודיע כי הופיעה אצלו בדירה רטיבות נקודתית. ניסים טען כי עת פנה אליו בעבר עופר הוא פעל לאיתור ותיקון המקור לרטיבות באמצעות איש מקצוע ובמועד מכירת הממכר לאורלי לא היה בממכר כל ליקוי – בוודאי לא כזה שהיה בידיעתו ואף לא כזה שהיה עליו לדעת מקיומו.

הדיון השני

5. ביום 17.11.19 התקיים הדיון השני, הפעם לפני מותב זה. ביהמ"ש פתח בהליך למינוי מומחה.

מינוי מומחה והגשת חו"ד

6. ביום 29.12.19 ביהמ"ש מינה את המהנדס אורי ענבל כמומחה מטעמו. המומחה הגיש חו"ד ביום 25.2.20.

הגשת כתב הגנה מתוקן ע"י ניסים

7. בעקבות הגשת חו"ד, ניסים הגיש ביום 11.3.20 כתב הגנה מתוקן בו התייחס לחו"ד של המומחה וטען כי בחו"ד צוין במפורש כי הגורם לחדירת המים הינו הפגיעות שנגרמו לאיטום הקיים במסגרת עבודות השיפוץ שביצעה אורלי.

תשובת שולחת ההודעה

8. ביום 16.3.20 שולחת ההודעה הגישה תשובה לכתב ההגנה של מקבל ההודעה בה שללה טענות ניסים כי הדו"ח מבסס הטענה כי השיפוצים שביצעה גרמו לנזק בדירת התובעים.

החלטה על מיצוי הליכים מקדמיים ולוח זמנים להגשת ראיות

9. ביום 4.5.20 ביהמ"ש קבע כי מכיוון שלא הוגשו בקשות מקדמיות בהתאם ללוח הזמנים שביהמ"ש קבע בהחלטה הקודמת, מוצו הליכים מקדמיים וקבע לוח זמנים להגשת ראיות.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

הגשת בקשה ע"י מקבל ההודעה בדיעבד להשלמת הליכים מקדמיים

10. ביום 5.5.20 מקבל ההודעה הגיש בדיעבד בקשה להארכת מועד להשלמת הליכים מקדמיים. לפני משורת הדין, ביהמ"ש נעתר, אך הורה לו להביא לפני המומחה המסמכים שביקש לגלות כדי שהמומחה יביא עמדתו לגבי נחיצותם.

הגשת ראיות הצדדים

11. התובעים הגישו ראיותיהם ביום 25.5.21, הנתבעת הגישה ראיותיה ביום 17.6.20 ומקבל ההודעה ביום 27.7.20 לאחר שביהמ"ש דחה בקשת שנייה לדחות המועד להגשתן.

הדיון השלישי

12. ביום 6.8.20 התקיים הדיון השלישי. ביהמ"ש קבע התובענה לשמיעת ראיות, קבע סדר חקירות וזמני החקירה וכן קבע מועד מוקדם יותר לדיון מיוחד בבקשה המקדמית של מקבל ההודעה.

הדיון הרביעי

13. ביום 5.11.20 התקיים הדיון הרביעי. נחקרו התובע, המומחה, הנתבעת, אחיה, מקבל ההודעה ושתי בנותיו.

חו"ד המשלימה

14. ביום 1.12.20 התקבלה אצל הצדדים חו"ד המשלימה של המומחה, לאחר שביצע בדיקות בגג.

הדיון החמישי

15. ביום 21.12.20 התקיים הדיון החמישי. בתום הדיון ביהמ"ש הורה למומחה להגיש השלמה נוספת, הפעם לגבי התפתחות ממדי הנזק על ציר הזמן.

תשובת המומחה

16. ביום 13.1.21 המומחה השיב לשאלת ביהמ"ש לגבי התפתחות ממדי הנזק על ציר הזמן.

הגשת סיכומים

17. לאחר קבלת תשובת המומחה, ביהמ"ש קצב לצדדים פרק זמן להודיע אם יש מניעה להגשת סיכומים. מי מהצדדים לא הודיע על מניעה, או על בקשה לחקור המומחה. לכן, ביום 19.1.21, ביהמ"ש נתן צו להגשת סיכומים. התובעים הגישו סיכומיהם ביום 7.2.21,



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

הנתבעת ושולחת ההודעה ביום 16.2.21 ומקבל ההודעה, לאחר שביקש וקיבל ארכה, ביום 7.3.21.

דיון והכרעה

18. על ביהמ"ש לקבוע חלוקת נטל תיקון האיטום בגג דירת התובעים, בין התובעים, הנתבעת ושולחת ההודעה ומקבל ההודעה.

גרסאות הצדדים

19. להלן גרסאות הצדדים:

גרסת התובעים

20. התובעים טענו בכתב התביעה כי הינם החוכרים של דירה מס' 5 הידועה כתת חלקה 5 בחלקה 810 בגוש 6168 בקומה השלישית ומצויה ברחוב גורדון 11א בגבעתיים (להלן: "דירת התובעים"). התובעים טענו שאורלי הינה הבעלים הרשום של דירה מס' 6 בקומה השלישית בבניין, המצויה באותה קומה של דירת התובעים (להלן: "דירת אורלי"). לדירת אורלי צמוד הגג המצוי מעל דירתה. בנוסף לכך, רשומה לטובתה חכירה מהוונת על הזכויות בגג המצוי מעל דירת התובעים.

21. התובעים טענו כי רכשו את דירתם בשנת 2007 ונכנסו להתגורר בה בחודש אפריל 2008. במהלך חודש אוגוסט 2018 החלה אורלי, אשר רכשה את דירתה במועד כלשהו קודם לכן, לבצע עבודות שיפוץ בדירתה. עופר טען כי פגש את אורלי במקרה, ועדכן אותה כי קיימת מזה שנים בעיה של חדירת מים מהגג שרכשה לתוך דירתם של התובעים וכי בעיה זו לא טופלה בעבר כנדרש. לטענתו, אורלי הבטיחה כי תדאג לכך במהלך השיפוץ שהיא מבצעת בדירתה.

22. התובעים הוסיפו וטענו כי בסוף חודש נובמבר 2018, החלו להופיע בדירתם כתמי רטיבות חמורים, שהופיעו במספר חדרים בבית, ובכלל זה בחדרי השינה של ילדיהם ושלהם, במטבח ועוד, ובעיית הרטיבות החמירה והחריפה ככל שגשמי החורף העזים המשיכו. מאחר ובמהלך השנים בעיות הרטיבות שהופיעו בדירתם לא היו חמורות וטופלו נקודתית על ידי ניסים, בעליה הקודמים של דירת אורלי, הם לא מצאו צורך לנקוט פעולות מעבר לכך. התובעים טענו כי בעיות הרטיבות שהופיעו הפעם היו קשות במיוחד ולפיכך עופר פנה לאורלי וביקש ממנה לטפל בבעיה. לטענת עופר, אורלי הבטיחה כי תטפל בנושא, אך טענה שוב ושוב כי מדובר בתיקון בהיקף שאינה יכולה לעמוד בעלותו וכן כי לא ניתן לבצע אותו בחודשי החורף ולכן היא מחפשת פתרונות חלופיים.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

23. התובעים טענו כי ביום 15.3.19 ביקר בדירתם מומחה האיטום מר איתי פרדי וביצע במקום בדיקה הכוללת צילום תרמי. חודש לפני כן קישר עופר בין המומחה ובין אורלי והוא ביקר בדירתה ובגג שבבעלותה ובדק שם מצב האיטום והמליץ לה על ביצוע עבודה יסודית של תיקון האיטום בגג, אך היא לא עשתה דבר בקשר לכך.

24. עופר טען כי ניסה שוב ושוב להגיע להסכמות עם אורלי, הציע לה בעלי מקצוע שיוכלו אולי לסייע לה, ואף הסכים להמתין לביצוע בדיקות חלקיות שיבוצעו על ידי אורלי בגג שמעל דירת התובעים, כדי לקדם את ביצוע התיקונים הנדרשים בגג שבבעלותה. אולם, משנוכחו התובעים כי אורלי אינה מקיימת אף לא אחת מהבטחותיה, נאלצו להגיש תביעה זו.

25. התובעים ביקשו תחילה מכבוד המפקחת ולאחר מכן מבימ"ש זה, לחייב אורלי לבצע התיקונים הנדרשים בגג שבבעלותה על מנת להפסיק חדירת המים מהגג ולאחר מכן לבצע התיקונים של הנזקים אשר נגרמו לדירתם, וזאת באמצעות קבלן רשום בעל ניסיון וידע בתחום הנדרש.

גרסת אורלי

26. אורלי טענה בכתב הגנתה כי התובעים רקחו מזימה עם ניסים להסתיר ממנה ליקויי הרטיבות שהחלו כבר כאשר רכשו דירתם, עשור קודם לכן. כמו כן טענה שהתובעים הסתירו כי ויתרו למי שרכשו ממנו הדירה על תיקון הליקויים. ביחס לניסים טענה בהודעה ששלחה נגדו שלא הוכח כי השיפוצים שביצעה גרמו לנזילות ולהפך, מדובר בליקויים שהיו קיימים עוד בטרם רכשה הדירה וכי על ניסים לשאת בעלות התיקונים שכן הצהיר בהסכם שאין ליקוי רטיבות.

גרסת ניסים

27. ניסים טען בכתב הגנתו כי אורלי רכשה הדירה כפי שהיא וכי היא בצעה שיפוץ מקיף שגרם לנזילות. ניסים אישר שבעבר התובעים התלוננו על רטיבות, אך הוא שלח בעלי מקצוע וטיפל בליקויים ובמועד המכירה לא היה ליקוי בדירה שנמכרה. בכתב הגנה המתוקן טען כי מחו"ד של המומחה עולה שהנזקים נגרמו מעבודות השיפוץ שביצעה אורלי.

המומחה מטעם ביהמ"ש קבע כי יש ליקויים באיטום הגג שגרמו לנזקי רטיבות בדירת התובעים

28. לפני ביהמ"ש חו"ד מומחה אחת בלבד והיא חו"ד של המומחה מטעמו, המהנדס ענבל. ביהמ"ש דוחה הניסיון של התובעים בסעיף 28 לסיכומיהם להסתמך על חו"ד או עדות של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

המומחה איתי פרדי. הדברים יפים גם לגבי הפניית ביהמ"ש בסעיף 13 לסיכומי אורלי לממצאים של בדיקה מטעמה.

29. המומחה מטעם ביהמ"ש פרט בחו"ד את ממצאי בדיקתו בבניין. הוא ציין שלדברי התובעים הבעיה של הרטיבות בתקרת דירתם החלה בשנת 2007. שטח הגג כ 95 מ"ר.

30. המומחה דיווח כי במהלך הביקור נצפו ונבדקו מוקדי רטיבות וכי בביקור בדירת התובעים נעשתה על ידו בדיקה ויזואלית, ומדידות רטיבות במכשיר מסוג "TESTO606-1XXX" ונערכו בשוטף בדיקות לאימות ייחוס המכשיר לרטיבות במקומות יבשים.

31. המומחה קבע כי ללא ספק, בד"כ בגובה משקופי דלתות בקירות יבשים התקבלה קריאה של 1.4%-1.8% לחות, שהינה רטיבות טבעית מקובלת לטיח מאחורי שכבת צבע שנוקבה על ידי העוקצים (רגשים) של המכשיר, כלחות רקע.

32. המומחה מיפה האזורים שעליהם הצביעו התובעים וצרף תמונות כלהלן :

מס'	מיקום	נראה לעין	גודל ס"מ (מקורב)	רטיבות נמדדת %	תמונה
1	מטבח – בצד דרום-מזרח	תפרחת	60/100	11.2, 12.4, 14.2	
2	מטבח – צד מזרח-מערב ארון מטבח עליון	תפרחת		2.6, 4.6	
3	מטבח – פינה דרום מזרחית	כתם		1.4-1.8	
4	מטבח/סלון פינה בין סלון למטבח, צד דרום	תפרחת	40/40	1.8-5.2	
5	סלון – במרכז הוויטרינה (יציאה למרפסת) צד דרום	כתם צבע		1.4-1.8	
6	סלון – צד דרום	כתם צבע	20/20	1.4	
7	סלון, פינה דרום מערבית של הוויטרינה	תפרחת	15/15	2.3-6.1	
8	חדר מגורים הורים, בכניסה לחדר	תיקוני טיח/צבע- תפרחת	40/60	1.2-1.6	



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

9	חדר ילדים (רומי) – חדר מזרחי מעל החלון	תפרחת + עובש	10/30	6-9.8	
10	חדר ילדים (רומי) – חדר מזרחי – כניסה לחדר	תפרחת	40/40	4.1-7.2	
11	חדר אמבטיה	אין סימונים נראים לעין			
12	חדר הורים/צפון מזרחי	תפרחת/כתמי צבע	50/100	1.9-6.8	
13	חדר הורים במרכז הארון	תפרחת	15/15	1.8-4	
14	חדר ילדים (אמה)	תפרחת		1.4-2.7	

33. המומחה דיווח על ממצאי בדיקתו בגג כלהלן:

- הגג מרוצף כולו. חלק מהגג הוגבה מעל פני הגג המקורי לצורך התקנת ג'קוזי. בחלק מהגג הותקנו אדניות בתוך מבנה בטון, בתוך האדניות נמצאים עציצים ובהם צמחים – בבדיקה ויזואלית חומר האיטום מתחת לעציצים נראה סדוק ובלוי. רוב המים מהאדניות מתנקזים דרך צנרת קולטן. חלק ממי ההשקיה והגשם מגיעים לתחתית.
- בגג מותקן ספסל בנוי, ועליו עץ – האיטום בחלק הפנימי של הספסל נראה בלוי וסדוק, ונחדר על ידי אלמנטים שונים. לא ניתן לדעת בברור האם הספסל מתנקז למערכת האיטום בגג או שהכשלים מביאים לחדירת מים לדירה שמתחת.
- קולטן – הקולטן בגג מלא מים – על פניו נראה כי זה אינו קולטן כפול המנקז את שכבת האיטום ושכבת המדרד. המומחה ציין כי על פניו נראה כי מיקום הקולטן, איננו במקום המופיע בתוכנית הגג, המופקדת בעיריית גבעתיים וכתב: **"אינני יודע מתי הוזז, על ידי מי, והאם הזזת הקולטן הינה חלק מהבעיה. יש להנחות את המודד ולסמן את הקולטן ביחס לקולטנים המופיעים בתכנית."**
- מעקה הגג – הותקן מעקה מתכת – חלק מהחורים נקדחו ללא שהוכנס בהם בורג וללא שנאטמו. באחד העמודים שתועד בתמונה, פתח למעבר חשמל, הפתח פתוח ומעביר מים למעקה.
- עמוד הפרגולה – לגג קובע עמוד פרגולה. המומחה ציין כי על פי המראה ניתן להסיק בוודאות גבוהה, כי בסיס העמוד נקדח לגג תוך פגיעה במערכת האיטום.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

- מעקה הגג – המומחה ציין כי במספר מקומות במעקה הגג קיימים סדקים והפנה לתמונה וקבע כי **"כל סדק כזה עשוי להחדיר מים תוך עקיפה של מערכת איטום הגג."**

34. בפרק הסיכום, המומחה קבע כי לנוכח הבדיקות שערך הוא קובע כי קיימת חדירת מים ורטיבות מהגג לדירת התובעים. חדירת המים היא בכל המקומות בהם הלחות הנמדדת היא מעל 2%. עוד קבע שמאחר והרטיבות ממוקדת למקומות מסוימים ואינה מופשטת, יש יסוד סביר להניח כי האיטום כשל בנקודות בהן נראית הרטיבות, או במקום סמוך, והמים **"זוחלים"** מתחת למערכת האיטום למקום בו הם נראים.

35. המומחה קבע כי לנוכח העובדה כי הכתמים בעיקר בתקרה, ולנוכח ניסיונו עם מקרים דומים, ניתן להגיד בוודאות גבוהה מאוד כי כניסת המים איננה מהקירות החיצוניים, למעט אם נפגעו במהלך הפיכת הגג, למרפסת גג.

36. המומחה קבע כי יש לפעול כדקלמן :

תקרה – גג

- יש לזמן מודד לדירת התובעים למקם את כל הנזילות המתועדות (רטיבות מעל 2%), ולסמן על גג הנתבעת את מוקד היקף הרטיבות. יש לפרק את הריצוף, המילוי והקבועות אחרות ככל שנמצאות באותו מיקום ועד 50 ס"מ מעבר.
- יש להגיע למערכת האיטום.
- יש לפרק את האיטום ולוודא כי בגבולות האזור המפורק, לא חדרו מים בין מערכת האיטום לגג. ככל שחדרו מים, יש להמשיך ולפרק עד למקום יבש.
- יש לבצע הטלחה בשתי שכבות של יריעות ביטומניות בעובי 4 מ"מ, על גבי פריימר ביטומני, ו 23 מ"מ ביטומן חס (105/25) תואמים לנדרש בת"י 1430 חלק 3.
- בתום עבודות ההטלחה יש להקים **"סכר"** סביב לאזור התיקון ולהציף ל 72 שעות על פי התקן.
- ככל שיתגלו ממצאים חדשים במהלך הפרוק יש לקבל ייעוץ בהתאם.

37. לגבי דירת התובעים המומחה קבע כי לא מצא עדות להתנתקות טיח. המומחה קבע למען הזהירות, ולפני תיקוני שפכטל וצבע בדירת התובעים, יש לזמן מעבדה מוסמכת ולבצע בדיקות שלילה במקומות שפורטו בדוח "אטים 1" במידה והחוזק לשליפה נמוך מהתקן, יש להסיר את הטיח באזור התפרחת, ולטייח מחדש. יש להקפיד על שימוש בטיח על בסיס צמנט, ואין לאפשר שימוש בטיח, או שכבת החלקה (שפכטל) על בסיס גבס.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

אדניות וספסל

- לגבי האדניות והספסל, המומחה קבע שיש להוציא את העציצים מתוך האדניות, ולפרק את העץ מהספסל, לנקות פסולת וחומר רופף, לתקן את החדירות ("מקל סבא" או קובית בטון אטומה מעל מפלס האיטום, או אביזר ייעודי למעבר צנרת). עוד קבע שיש לאטום סביב, לנקות ולהציף במים 72 שעות. במקרה של נזילה לבצע איטום מחדש של כל האדנית/ספסל פוליאורתן ביטומני דו רכיבי בעובי 3 מ"מ.
- על חלקו העליון של הקיר עליו מותקן הספסל, יש לבצע איטום על ידי חומר צמנטי מוגמש.
- רגל פרגולה – לפרק את הריצוף ליד הרגל, לבדוק אם ברגים חדרו את מערכת האיטום. במקרה של חדירה, לצקת סביב לאחר פינוי האיטום בטון אפוקסי ולהשלים איטום סביב בעזרת פוליאורתן ביטומני בעובי 4 מ"מ.

קולטנים בגג

- לגבי הקולטנים המומחה קבע שיש לפרק אריח קרמי ליד הקולטן, לפנות את המילוי ולוודא שבתווך בין הריצוף למערכת האיטום לא עומדים מים, וששכבת האיטום מתנקזת לקולטן. במידה והמקום איננו מנוקז, יש לפרק את הקולטן ולהתקין קולטן כפול כנדרש בת"י 1752/2 וב"י 1205 חלק 2.
- יש להכניס בלון מתנפח לתוך הצינור המתחבר לקולטן, לסתום, למלא במים למשך 72 ולוודא שאין נזילה (פרטים בת"י 1476 חלק 1).

מעקות

- לגבי המעקות, המומחה קבע שיש לטפל בכל המעקים על ידי מילוי הסדקים, הקדחים והפתחים על ידי מילוי במסטיק פוליאורתני.

38. אומדן :

המומחה אמד העבודות בשלב ראשון בדירת התובעים כלהלן :

- ידרשו תיקונים להחלקת המקומות להחלקת וצביעת התקרה – בהערכה, העלות תהיה : 2,500 ₪ + מע"מ.
- תיקוני טיח, ככל שידרשו : 500 ₪ + מע"מ.
- לגבי מרפסת גג, המומחה קבע כי לא ניתן בשלב הכנת חו"ד לכמת את העבודות שידרשו לתיקון הגג, וציין כי במקרה קיצון בו יתברר כי יש לפרק את כל הריצוף, לפנות את הריצוף והמילוי, להורידו מהגג, לפנות למקום מורשה, ולרצף מחדש, יש להביא בחשבון מחיר אומדן בסך של 800-1,000 ₪ מ"ר + מע"מ.
- לגבי העסקת מודד המומחה קבע כלהלן : 1,600 ₪ + מע"מ.
- לגבי פיקוח ויעוץ הנדסי במהלך תיקון מרפסת הגג (5 ביקורים + מפרט ופרטי איטום ככל שידרשו) – המומחה קבע אומדן כלהלן :



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

8,500 ₪ + מע"מ.

ממצאי חו"ד לאחר ביצוע בדיקות בגג

39. כאמור לעיל, לאחר הגשת חו"ד, ביהמ"ש הורה למומחה לבצע בדיקות בגג כדי לקבל תמונה טובה יותר של בעיית האיטום. לפני הביקור סומנו על פני הגג על ידי המודד חגי כספי נקודות הרטיבות/תפרחת שתועדו בחוות הדעת. המומחה הסביר שמטרת הביקור הייתה לפתוח "חלון" בריצוף ולבחון את האיטום המותקן בגג ולבדוק את האיטום בתוך האדניות.

40. המומחה תאר ממצאיו כלהלן:

פני הגג:

- בגג נחשפה הנקודה שסומנה בדו"ח כמספר 1 (מטבח – בצד דרום-מזרח) שבבדיקה בפברואר 2020 התגלתה כבעלת הרטיבות הגבוהה ביותר.
- לאחר הסרת שכבה של מדה (או תערובת חול/צמנט שהתקשתה), התגלתה יריעה ביטומנית בודדת המחופה בארגנט (מכונה בת"י 1430 חלק 3 "יריעה שחומר הפן העליון שלה גס).
- ביריעה התגלה קרע קטן, שיתכן שגרם לרטיבות העוברת, ויתכן גם שנוצר כתוצאה מהפעולה להסרת שכבת המדה מעל פני היריעה.
- מתחת ליריעה נמצאה שכבה דקה של ביטומן (זפת).
- המומחה הסביר כי פתח גם חלון במקום בו נמצא קיר האדנית. גמר האיטום נמצא על הקיר.

מעקה

- לגבי המעקה המומחה הסביר כי בחלקים של המעקה נראים סדקים. סדקים אלו עשויים להעביר מים לתוך הקיר תוך עקיפת מערכת האיטום בגג והפנה לתמונה 3 המתעדת נקודה מספר 9. הרטיבות הייתה שם בתחום 6-9.8% (רטיבות גבוהה).

אדניות

- לגבי האדניות, המומחה ציין כי לאחר הסרת המכלים בהם נשתלו צמחים, ניתן היה לבחון ביסודיות את האיטום בתחתית.
- המומחה קבע כי האיטום שנמצא בעובי של כ-1.5-2 מ"מ מורכב מ-3 שכבות שיושמו אחת על גבי השנייה. שכבות האיטום סדוקות ומתפוררות. האיטום עצמו מורכב משלש שכבות, שכבה ראשונה ביטומן מתפורר בקלות, שכבה שנייה שיושמה על הביטומן בצבע לבן, ככל הנראה חומר אקרילי, ומעל שכבה דקה מאוד של חומר ביטומני גמיש, הנראה כמו חומר-ביטומני פולימרי על בסיס אמולסיה.
- בין הצינורות לנשיאת האדניות ובין הגבהות הבטון אין איטום.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

41. בפרק המסקנות המומחה קבע כלהלן:

היריעות

- המומחה ציין כי בגג נמצאה יריעה בודדת וכי על פי דברי הנתבעים הגג כוסה בריצוף בשנים 1991-1992, היריעה היא יריעה עם פני (פן עליון) אגרגט, יריעה כזו מותקנת בד"כ במקומות חשופים לשמש. המומחה הניח "(למרות שהדבר אינו ודאי)", שהיריעה הייתה מותקנת בגג החשוף לפני התקנת הריצוף. והמילוי והריצוף נעשו מעל ליריעה קיימת (אחרת אינני יכול להבין את הסיבה להתקנת יריעה שעל פניה אגרגט).
- ללא קשר, גיל היריעה כ-28 שנים לפחות, וככל הנראה סיימה את חייה.
- לאחר סקירה של נקודות הרטיבות ופיזורן, אני מניח שגם אם נתקן נקודתית את המקומות בהם יש רטיבות, ולאור גילן של היריעות, אינני יכול להיות ערב לכך שלא יופיעו כתמי רטיבות חדשים בהמשך.
- אציין כי ניסיון תיקון האיטום בנקודות 8, 10 ו-12 הנמצאות על הגבהה מסביב לג'קוזי, יגרום להרס משמעותי סביב מקום התיקון.
- לאור גילן של היריעות והימצאות שכבה אחת (התקן ת"י 1752 חלק 2, הממליץ על התקנת 2 יריעות מתחת לריצוף, לא היה קיים בשנת 1992) ומבחינה טכנית (לא משפטית), לא נותר לי אלא להמליץ על פרוק הקיים והתקנת שתי שכבות של יריעות ביטומניות, כך שהחידוש יעמוד בתקנים הנוכחיים.
- לפני ביצוע עבודה יש לקבל מפרט טכני ופרטי איטום.
- בתום עבודת האיטום, יש לבצע הצפה על ידי מכון התקנים או במעבדה מוסכמת.
- באחריות מבצע העבודות לוודא כי ננקטים כל אמצעי הבטיחות על פי דין.
- את העבודה יש לבצע בפיקוח הנדסי.

אדניות (כלל אדניות שהפכו למושבים ומחופות בעץ) ומעקות

- לגבי האדניות, המומחה ציין כי על פי הסימון בגג נקודות 2, 3, 4, 5 ו-6 קשורות לאדניות ו/או לארונות החוצצים.
- המומחה קבע כי לנוכח מצב האיטום הקיים באדניות, "אני ממליץ להסיר את האיטום הקיים עד לגילוי בטון נקי." ולבצע איטום מחדש כמפורט בחו"ד שהגיש לפני עריכת הבדיקות. המומחה קבע כי לאחר סיום האיטום יש לבצע בדיקת הצפה.

מעקה

לגבי קירות מעקה סדוקים המומחה קבע שיש לצפות במערכת אקרילית גמישה.

אחריות אורלי

42. לנוכח האמור בחו"ד ובממצאי הבדיקה שערך המומחה לאחר הגשת חו"ד, עולה בברור שהייתה נזילה מדירת אורלי וישנם עדיין ליקויים שיגרמו לנזילה מדירת אורלי לדירת



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

התובעים. כאמור בחו"ד, נשללה טענת אורלי בכתב ההגנה כי מקור הנזילות אינו מהגג. לכן, בהתאם לתקנון הבית המשותף, הוראות **חוק המקרקעין תשכ"ט 1969** והפסיקה כמפורט בסעיפים 1 עד 6 לסיכומי התובעים, על אורלי, כבעלת הזכויות בדירה, לשאת בעלות התיקונים הנדרשים על פי חו"ד של המומחה.

אחריות ניסים

43. כאמור לעיל, אורלי טענה שיש להשית עלות התיקון על ניסים, מכיוון שלטענתה הוא הסתיר ממנה הליקויים שגרמו במשך שנים רבות לנזקים בדירת התובעים. ניסים טען כי אורלי רכשה הדירה **"כפי שהיא"**. אולם, כאמור לעיל, ניסים הצהיר בסעיף 4.2 להסכם המכר כי **"לא קיים בדירה נזילות וכל פגם נסתר אחר אשר ידע או היה עליו לדעת ולא גילה לקונה, וכן כי ככל הידוע לו לא אירע בדירה כל אירוע נזיקי בגינו קמו או עלולות לקום תביעות צד ג' כלשהן כנגד המוכר..."**. לנוכח הצהרה זו, לא עומדת לניסים הטענה בסעיף 30 לסיכומיו בדבר עדכונים בעל פה על תיקונים שביצע.

44. ניסים העלה בסיכומיו, לרבות בסעיף 37 בסיכומיו, טענה שאורלי צמצמה טענותיה לטענת התרמית. כאמור לעיל, אורלי התבססה על הצהרת ניסים בהסכם בדבר העדר ליקוי רטיבות, ולא רק ברקחת מזימה עם התובעים.

45. ביהמ"ש לא קיבל גרסת ניסים כי בעת המכירה לא היה ליקוי. הטענה לא נתמכה בחו"ד, אלא בהנחה, המבוססת על העדר תלונה של התובעים סמוך למכירה. לא זו אף זו, המומחה ציין בתשובתו לשאלת ביהמ"ש בדבר התפתחות הליקויים על ציר הזמן כדלקמן: **"ניתן לראות ופרטתי בדו"ח, שהאיטום בתוך האדניות מורכב ממספר רב של שכבות אחת על השנייה, סביר להניח שהשכבות יושמו אחת על השנייה לאורך זמן כדי לתקן את נזילות. לא סביר בעיניי שכל השכבות האלה יושמו במהלך אחד. אין לי כל דרך לקבוע או להעריך מתי יושמה כל שכבה."**

46. טענה נוספת של ניסים, שגם התובעים העלו, הייתה שהשיפוצים שביצעה אורלי לאחר הרכישה, הם שגרמו לנזקים. ניסים טען שביום 1.8.18 החזקה בממכר נמסרה לידיה והיא החלה מיד בביצוע עבודות שיפוץ מאסיביות, לרבות בשטח גג הממכר, אשר נמשכו 3 חודשים. ביום 10.4.19, בחלוף 9 חודשים ממועד מסירת החזקה בממכר, אורלי פנתה אליו, לראשונה, והודיעה לו כי קיימת בעיית חדירת מים מהגג שבבעלותה לדירת התובעים.

47. ניסים טען כי במהלך 30 שנים בהן החזיק בממכר, פנה אליו עופר מספר פעמים והודיע כי הופיעה אצלו בדירה רטיבות נקודתית. ניסים טען כי פעל לאיתור ותיקון המקור לרטיבות



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

באמצעות איש מקצוע. עוד טען שבמועד מכירת הממכר לאורלי לא היה בממכר כל ליקוי – בוודאי לא כזה שהיה בידיעתו ואף לא כזה שהיה עליו לדעת מקיומו.

48. כאמור לעיל, לאחר הגשת חוו"ד של המומחה, ניסים הגיש כתב הגנה מתוקן בו התייחס לחוו"ד של המומחה וטען כי בחוו"ד צוין במפורש כי הגורם לחדירת המים הינו הפגיעות שנגרמו לאיטום הקיים במסגרת עבודות השיפוץ שביצעה אורלי, אשר כללו בין היתר, קידוח בחומר האיטום באדניות וקידוח במעקה הגג והותרת חלק מהחורים ללא כיסוי.

49. אורלי הכחישה טענה זו בהרחבה בכתב התשובה לכתב ההגנה המתוקן שהגיש ניסים. בכתב התשובה שהוגש לאחר הגשת חוו"ד של המומחה, אורלי טענה שמעקה הברזל שהתקינה לא הותקן על מעקה הגג, אלא על סף מוזייקה מעל המעקה וכן טענה כי לא בנתה שירותים ומקלחת על הגג, אלא התאימה חדר בו היו מטבחון ושירותים לשירותים ומקלחת וכי במחצית הגג שמעל דירת התובעים **"אין כל ממצא בחוו"ד של המומחה המצביע על ליקוי הנובע מיחידה זו"**. עוד טענה שבניגוד לטענת ניסים, אין בחוו"ד **"ממצא כי נעשו קידוחים לתוך לוחות העץ הפוגעים באיטום של האדניות"**. עוד טענה כי בכתב ההגנה המתוקן לא מוזכר ממצא של המומחה לפיו האיטום בתוך האדניות ובחלק הפנימי שלהן **"בלוי וסדוק"**. אורלי הפנתה לליקויים עליהם הצביע המומחה באדניות ומתחת לספסל, בקולטן המים, בחורים במעקה, בסדקים במעקה, בחדירת עמוד הפרגולה ולגבי כל אחד מהם טענה שאינם מבססים ראיה לנזק שגרמה בשיפוצים. עוד טענה שלפי ממצאי המומחה נזקי הרטיבות נבעו מליקויים במערכת האיטום בגג וכי בדיקת יעילות התיקונים תעשה לאחר ביצוע של פעולות איטום באדניות הבנויות ולאחר ביצוע הטלחה מעל האיטום הקיים בגג במוקדי החדירה, שיסומנו ע"י המודד וזאת לאחר ביצוע בדיקת הצפה של אזורי התיקון. אורלי טענה כי מקור דליפת המים בליקויים באיטום הגג ובבלאי וסדיקה של האיטום באדניות **"אלה קיימים שנים רבות והחמירו עם הזמן"**.

50. מחוו"ד עולה, בניגוד לטענת ניסים בסעיף 21 לסיכומיו בדבר העדר קביעת הגורם לחדירת המים, או הטענה של ניסים בסעיף 24 לסיכומיו, שמסקנות המומחה הן **"השערות"**, כי לאופן בו הותקנו היריעות מלכתחילה, והבלאי, יש משקל מרכזי לעניין הרטיבות, גם אם לא קבע זאת בוודאות מוחלטת. לעניין זה ראו האופן בו ניסים ניסה ללא הצלחה להתמודד בסעיף 27 לסיכומיו עם קביעת המומחה לפיה **"יריעת האיטום סיימה את חייה"**.

51. אולם, אין בכך כדי לבטל האפשרות שלשיפוצים הנרחבים שביצעה אורלי הייתה השפעה על הנזק. המומחה ציין כי לא קיבל **"פרוט השיפוצים שנעשו מתי נעשו"**. כמו כן כתב שהוא **"יכול רק להניח שמדובר על האדניות והחלק האטום מתחת לספסל והארונות לאורך המעקה"**. העדר פירוט העבודות, פועל לחובת אורלי וחלק מהממצאים של



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

המומחה, נוגעים לקדיחה במעקות ובאדניות. מחקירת אחיה של אורלי שהיה מופקד על ביצוע העבודות, עולה, בלשון המעטה, תמונה לא ברורה לגבי איכות ביצוע העבודות. לעניין זה ראו הפרוט בסעיף 38 לסיכומי ניסים.

52. לכן, המסקנה היא שלצד בלאי של מערכת האיטום והתקנה לקויה מלכתחילה, ליקויים שאינם קשורים בשיפוצים, כגון "הסדרת שיפועים, איטום סביב הדירות, חיבור לקולטנים", השיפוצים האיצו הנזילות שממילא התרחשו ואף צפויות להתרחש בעתיד עקב בלאי ביריעות וליקויים שכבר היו קיימים בגג, עוד לפני הרכישה.

53. ניסים העלה טענה נוספת שאורלי ידעה היטב כי היא רוכשת דירה שנבנתה לפני עשרות שנים ולא דירה חדשה מקבלן, על כל המשתמע מכך. גילו המבוגר של הבניין אמור היה לבוא לידי ביטוי במחיר הדירה. ניסים טען שהיה על אורלי להביא בחשבון שהאיטום האחרון בוצע לפני שלושים שנה (ראו סעיפים 30 ו-31 לסיכומיו). אורלי לא טענה שנמסר לה כי בוצע איטום יסודי בסמוך למכירה. לעניין, זה ראו גם טענת ניסים בסעיף 35 כי אורלי פנתה אליו רק לאחר הגשת התביעה ולא מיד לאחר פנית התובעים.

54. לכן, לאחר שביהמ"ש הביא בחשבון השיקולים השונים, ההצהרה של ניסים בדבר העדר ליקוי מצד אחד והשיפוצים שבצעה אורלי מצד שני, ביהמ"ש מוצא לחלק האחריות בין אורלי ובין ניסים, כאשר יש להטיל מירב האחריות על קונת הדירה שהייתה אמורה להביא בחשבון לעניין שווי הדירה נוכח גיל הבניין את הצורך בתיקון האיטום, בהעדר הצהרה על ביצוע איטום בסמוך למועד המכירה. לכן, ביהמ"ש קובע כי החלוקה בין אורלי ובין ניסים תהיה ביחס של שני שלישים אורלי ושליש ניסים.

אחריות התובעים

אורלי טענה כי התובעים היו שותפים לתרמית

55. אורלי טענה שעולה חשש כי התובעים בשיתוף ניסים שמכר לה הדירה, תיאמו "תרגיל עוקץ" נגדה להסתיר, במועד ביצוע עסקת המכר של הדירה, את ליקויי הרטיבות בדירת התובעים כדי למנוע את סיכול עסקת המכר עמה, באופן בו לאחר חתימת עסקת המכר, התובעים יטילו עליה את האחריות לחדירת מי הגשמים לדירתם, שאם לא כן, אין כל הסבר מניח את הדעת מדוע התובעים גררו רגליים ולא פעלו נגד המוכר במשך שנים רבות בהם סבלו מדליפת מים, וחמור מכך, מדוע אצה להם הדרך להגיש תביעה זו בטרם בדקו את העובדות עד תום, שעה שאורלי הניחה זה עתה את כף רגלה בדירה.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

56. עוד טענה אורלי שטענת התובעים כי מים חדרו לתקרת דירתם עוד לפני שנכנסו להתגורר בה מלמדת, כי הליקוי לא נולד במהלך עונת החורף של שנת 2018 במועד הסמוך לרכישת הדירה על ידי אורלי. עוד ניתן ללמוד כי התובעים, וכמוהם גם בעלי הזכויות הקודמים של דירתם, וכך גם ניסים, כולם ידעו על הליקוי ומילאו פיהם במים.

57. טענת אורלי לתרמית חייבה עמידה בנטל הבאת ראיות גבוה מהרגיל. לעניין זה ראו ע"א 7456/11 בר נוי נ' מלחי [פורסם בנבו]. אורלי לא עמדה אף ברף הרגיל על פי מאזן הסתברויות. לכן, ביהמ"ש דוחה טענת אורלי בהקשר זה.

טענת אורלי שהתובעים וויתרו על שווי עלות התיקון עת רכשו הדירה

58. אורלי העלתה טענה נוספת והיא שדליפת המים לתקרת דירת התובעים הייתה ידועה להם במועד בו הם רכשו את הזכויות בה. התובעים הסתירו כי ביום 10.3.08 בוצעה בדיקה של תקרת דירתם ונמצאו חמישה מוקדי רטיבות בתקרה. התובעים הגישו "דו"ח ביצוע סקר טרמי" שנערך על ידי חב' אטים ביום 15.3.19. אורלי טענה שהדו"ח מתאר ממצאים דומים להפליא בין הבדיקה שנערכה ביום 15.3.19, לאלו המפורטים במסמך מיום 10.3.08, מבלי שהוזכר בדו"ח ולו ברמז, קיומה של הבדיקה משנת 2008.

59. עוד טענה, כי ביום 17.3.08, בסמוך ולאחר מועד רכישת הזכויות בדירת התובעים, ויומיים לאחר חוות הדעת מטעם חב' אטים, נחתם הסכם בין בעלי הזכויות שמכרו את הדירה לתובעים ובין התובעים עצמם הקובע הסדר לתיקון דליפת המים לתקרת דירתם. על פי ההסדר, המוכרים, מהם רכשו התובעים את הזכויות בדירתם, יבצעו תיקון דליפת המים על חשבונם ובפיקוח של מהנדס איטום מוסכם על הצדדים להסכם.

60. כאשר, נחקר עופר בשאלה מדוע לא עמד על כך שמי שמכר לו דירתו יבצע התיקון הנדרש, לא היה לו מענה מניח הדעת. כך גם לא בסיכומיו בסעיף 21. פטירת המוכר, אינה מאיינת הזכות של התובעים ביחס למוכר.

61. התובעים טענו בסעיף 15 לסיכומיהם כי תקנון הבית המשותף מטיל אחריות מוחלטת על אורלי. גם אורלי קיבלה עליה בסעיף 6 לסיכומיה אחריות מוחלטת לתיקון "בנסיבות רגילות". ביהמ"ש חולק על מסקנת התובעים לפיה על פי הפסיקה, אין להביא בחשבון חלקו של בעל הדירה באחריות לעניין עלות התיקון, להבדיל מאחריותו לתיקון הליקוי. הטענה כי בעל דירה רשאי להזניח במשך שנים רבות תיקון הליקוי ולהטיל על בעל דירה אחרת מלוא העלות, עקב הזנחה זו, אינה מקובלת.



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

62. גם הטענה של התובעים בסעיף 16 לסיכומיהם כי תביעה לצו עשה להבדיל מפיצוי, מאיינת האפשרות להטיל על התובע אחריות מסוימת לעלות התיקון, אינה מקובלת.

63. ביהמ"ש הגיע למסקנה, כי התובעים העדיפו לא להקשות על מי שמכר להם את הדירה כדי לזכות בדירה במחיר גבוה יחסית לשווייה עקב הליקויים שאותרו וזאת מתוך הנחה שיגלגלו בעתיד תוספת השווי על בעל הזכויות בגג, וכך עשו בפועל עת הגישו תביעה זו. ביהמ"ש דוחה טענת התובעים בסעיף 22 לסיכומיהם כי זו התנהגות סבירה.

64. אין לפני ביהמ"ש נתונים מדויקים לגבי תוספת השווי ששילמו התובעים, וגם לא ידוע מי היה נושא בעלות ככל שהתיקונים היו מבוצעים עשור לפני מכירת דירת ניסים לאורלי ובאיזה יחס, בין בעלי הדירות באותו מועד. לכן, ביהמ"ש מחלק האחריות, על דרך הערכה.

65. ביהמ"ש קובע כי על התובעים לחלוק עם אורלי בעלות התיקונים ביחס של שלושה רבעים אורלי, ורבע, התובעים.

סוף דבר

66. התיקונים יבוצעו בהתאם לחו"ד של המומחה מטעם ביהמ"ש. ככל שאורלי לא תשתף פעולה בהסכמה עד חלוף 60 יום ממועד מתן פסק הדין, יהיה על התובעים להגיש בקשה מתאימה לרשות האכיפה לאכיפת ביצוע פסק הדין. רשות האכיפה תמנה המומחה שינהל ויפקח על ביצוע העבודה ותאכוף ביצוע פסק הדין.

67. התובעים יישאו ברבע מעלות ביצוע העבודות ואורלי בשלושה רבעים.

68. אורלי וניסים יחלקו בעלות שעל אורלי לשאת כך שאורלי תישא בשני שלישים וניסים בשליש. יודגש כי סרוב של ניסים לשאת בתשלום חלקו לא יהווה עילה לעכב תחילת העבודות ולכל היותר אורלי תפרע מניסים בהמשך בהליך אחר לגבי השווי המדויק של עלות השיפוץ בו תישא.

דיון בהוצאות

69. התובעים זכאים לתשלום שכ"ט בא כוחם בסך של 18,000 ₪ ובהחזר אגרה ששילמו וזאת לאחר שביהמ"ש הביא בחשבון היקף ההתדיינות כמפורט לעיל, הטלת חלק מהאחריות על התובעים, ודחיית הטענה של אורלי למעשה מרמה על ידי התובעים. כמו כן, אורלי תשפה התובעים בגין שלושה רבעים מההוצאות בהן נשאו כמפורט בסעיף 37 לסיכומיהם. החיוב



בית משפט השלום בתל אביב - יפו

ת"א 5570-07-19 אשכנזי ואח' נ' ניב ואח'

בגין שכר טרחה צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל.
החויב בהחזר הוצאות צמוד בתוספת רבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.

70. אורלי זכאית לשכ"ט בא כוחה בסך של 10,000 ₪ והחזר אגרה וזאת בשים לשיקולים שצוינו קודם לכן. נוסף לכך, ביהמ"ש מביא בחשבון שניסים הגיש לאחר חלוף המועד למיצוי הליכים מקדמיים, בקשה מקדמית ועל אף שביהמ"ש נעתר, ביהמ"ש נאלץ להעיר לו ביום 15.6.20 על כך שהודיע לביהמ"ש כי "אינו מוצא לנכון" לכבד החלטת ביהמ"ש. כמו כן, ניסים ישפה אורלי בגין שליש מההוצאות בהן נשאה לתשלום אגרה ושכרו של המומחה. החויב בגין שכר טרחה צמוד בתוספת רבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד מועד התשלום בפועל. החויב בהחזר הוצאות צמוד בתוספת רבית כדין ממועד ההוצאה ועד מועד התשלום בפועל.

ניתן היום, א' ניסן תשפ"א, 14 מרץ 2021, בהעדר הצדדים.

עדי הדר, שופט