



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופט עידו כפכפי

תובע יואב הלוי
ע"י ב"כ עו"ד תמיר יחיא

נגד

נתבע מאיר גבעתי

פסק דין

- 1
2 1. האם אחראי הנתבע לנזקי רטיבות בדירת התובע והאם ראוי לחייבו לתקן דירתו על ידי מתן
3 צו עשה לביצוע תיקונים בפיקוח מומחה?
4
5 רקע וטענות הצדדים
- 6 2. התובע הוא בעליה של דירה מספר 6 בקומה שניה מתוך שלוש קומות בבית המשותף ברחוב
7 מנחם בגין 19 באשקלון (להלן: הדירה). הנתבע הוא בעליה של דירה 9 הנמצאת מעל לדירת
8 התובע ומתחת לגג הבניין.
9
10 התביעה הוגשה במאי 2016 עם בקשה לקבוע בה דיון דחוף. נטען כי נודע לתובע בינואר 2016,
11 מהדיירת המשכירה את הדירה, כי ישנן נזילות וסימני רטיבות ועובש במספר מוקדים בדירה:
12 בסלון, במטבח ובמבואה.
13
14 התובע תיאר כיצד טרם הגשת התביעה פנה לאביו של התובע, הרצל גבעתי (המכונה היום
15 שלומי גבעתי) וטען כי הזה האחרון הוליד אותו בכחש עד שהודיע כי אינו הבעלים של הדירה.
16 בהמשך פנה לנתבע בצירוף חוות דעת מהנדס מיום 7.3.16 וביקש לתקן את הליקויים בדירתו
17 הגורמים לנזקי רטיבות לדירה. בתגובה ביקש הנתבע לבדוק את הדירה עם מומחה מטעמו
18 והתובע אפשר בדיקה זו שנערכה ביום 21.3.16. לטענת התובע, הנתבע לא פעל לתיקון
19 הליקויים שאף חרפו עקב נזילה נוספת מיום 2.4.16 בחדר הרחצה של הנתבע.
20
21 על בסיס טענות עובדתיות אלו דרש התובע פיצויים בגין תיקון דירתו ובגין אבדן דמי
22 השכירות, בגין הנחה בשיעור 1,200 ₪ לחודש שהעניק לדיירת עקב מצב הדירה, וכן פיצוי
23 בגין עגמת נפש. הסעד העיקרי המבוקש הוא צו עשה לחייב את הנתבע לתקן את הליקויים
24 בדירתו.
25
26 כנגד הנתבע ניתן פסק דין בהעדר הגנה אשר בוטל בהחלטה מיום 5.7.16, תוך חיוב הנתבע
27 בהוצאות.



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

- 1 בכתב הגנתו טען הנתבע כי התובע גורר אותו להתדיינות למרות שטרם נרשם כבעל הדירה
 2 שרכש מכונס נכסים. הנתבע הכחיש את ממצאי המומחה מטעם התובע, כינה את התובע
 3 "שקרן פתולוגי" (סעיף 28 לכתב ההגנה) וטען כי המומחה מטעם התובע לא ביקר כלל
 4 בדירתו. בכתב ההגנה אין טענה ברורה ממנה ניתן להבין מה גרסת הנתבע ביחס למקור
 5 הרטיבות בדירת התובע.
 6
 7 בהחלטה מיום 25.7.16 מונה המהנדס אריה דבורצקי כמומחה מטעם בית המשפט (להלן:
 8 המומחה). בהחלטת המינוי נקבע:
 9 " עולה כי המשיב בוחר שלא לשתף פעולה עם המבקש לאיתור מקורות אפשריים של
 10 רטיבות מדירתו ועל כן אין מנוס ממינוי מומחה מטעם בית המשפט. לא מצאתי בסיס
 11 להתנגדות המשיב למינוי או לצמצום סמכות המומחה. לאור טיב הסכסוך, יש הכרח לבחון
 12 את כל מקורות הרטיבות ולאמוד את כל הליקויים בשתי הדירות, ולא להצטמצם רק לאמור
 13 בחוות דעת המומחה מטעם התובעים. ...
 14 המומחה מתבקש לבחון את שתי הדירות, לאתר כל מקור רטיבות אפשרי בדירת הנתבע
 15 הגורם לנוקים בדירת התובע, ולהורות על אופן התיקון ועלותו. כן עליו לבחון את הליקויים
 16 בדירת התובע, לקבוע אם נובעים מרטיבות מדירת הנתבע, ולאמוד את עלות תיקונם".
 17
 18 בקדם המשפט מיום 9.10.16 הצהיר הנתבע כי משתף פעולה עם המומחה וכי לא ערך חוות
 19 דעת מטעמו (עמ' 1, ש' 17). עוד הצהיר כי אם מקור הנזילות אצל הוא ימזער את הנזק ויטפל.
 20 ביום 2.12.16 ביקר המומחה בדירה וביום 8.1.17 ערך את חוות דעתו.
 21
 22 חוות הדעת נמסרה לצדדים סמוך לפני קדם המשפט ביום 30.1.17, מאחר והנתבע איחר
 23 במועד התשלום למומחה. בקדם המשפט השני ביקש הנתבע ללמוד את ממצאי חוות הדעת
 24 ולבחון את הליקויים על ידי מומחה מטעמו. עוד נטען כי היה בדירה שלו איש מקצוע שתיקן
 25 את מרבית הליקויים, יחד עם זאת הביע הסכמה עקרונית לתקן.
 26
 27 למרות הצהרות הנתבע מהן השתמע כי בכוונתו לבצע תיקונים ולהימנע מבירור התביעה,
 28 בדיון נוסף מיום 5.3.17 הכחיש את אחריותו בשלל טענות. התייצב אביו של הנתבע וטען כי
 29 היה הקבלן שבנה את הבניין ומקור הרטיבות מצנרת העוברת בחדר המדרגות, ולמרות זאת
 30 נטען כי עשו איטום במרפסות ותיקון מרזבים. באותו דיון העיד דודו של הנתבע, אלי גואטה,
 31 כי ביצע בדירת הנתבע מספר תיקוני צנרת. עוד טען כי הרצל גבעתי ביצע איטום לגג הבניין,
 32 למרות שלא כל הדיירים השתתפו בהוצאה, לרבות התובע.
 33
 34 גם הדיירת מטעם הנתבע, ג'ני נודלמן, התייצבה לאותו דיון והעידה:



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

- 1 "אני גרה בדירה משנת 09. עשו תיקונים במרפסת, פחות משנה, החליפו צינור שהיה מים, יש
2 במרפסת רצפה והחליפו שם משהו", (עמ' 11, ש' 12).
- 3
- 4 בין לבין הגיש המומחה תשובות לשאלות הבהרה. בתשובתו מיום 28.2.17 הבהיר כי:
5 "הנזילות מדירת הנתבע לדירת התובע קיימות ב- 2 מרפסות בדירת הנתבע,
6 אחת בצד מזרח ואחת בצד מערב. זאת עקב ליקויים באיטום המרפסות ומדליפת
7 מים מצנרת המים של דירת הנתבע".
- 8
- 9 ובתשובתו מיום 14.3.17 השיב כי אינו סבור שמקור הנוק הינו בצנרת בחדר המדרגות וכי
10 בדיקת עניין זה כרוכה בעלות נוספת.
- 11
- 12 בהחלטתי מיום 30.3.17 נקבע:
- 13 "מאחר והמומחה מטעם בית המשפט מונה טרם חוות דעת מטעם הנתבע, אשר
14 לא ביקש להגיש למומחה חוות דעת מטעמו, יש לראות בו כמומחה מוסכם. במידה והנתבע
15 מבקש כי המומחה יבצע בדיקה משלימה לטענה כי מקור הנזילה בחדר המדרגות,
16 יפקיד עד ליום 6.4.17 סך של 2,500 ש"ח בצירוף מע"מ."
- 17
- 18 בהעדר הסכמה בדיון מיום 30.1.17 נקבע מועד להגשת תצהירים ושמיעת הראיות. לתצהירי
19 הנתבע צורף דו"ח בדיקה מטעם אינפרטק המעיד כי נציג מטעמו ביקר בדירות הצדדים ביום
20 21.3.16. בדיון ההוכחות מיום 13.6.17, אליו לא זומן המומחה מטעם בית המשפט, התרתי
21 הגשת ממצאי בדיקה זו בכפוף לחקירת עורך הבדיקה. התובע ערער על החלטה זו ובהחלטה
22 מיום 13.7.17 ברע"א 64128-06-17 קבע בית המשפט המחוזי כי אין מקום להגשת חוות דעת
23 שנערכה טרם בדיקת המומחה המוסכם וכי חוות דעת זו מטעם הנתבע אינה קבילה ואין
24 לעשות בה כל שימוש.
- 25
- 26 על רקע התנהלות דיונית זו יש לבחון האם עמד התובע בנטל ההוכחה.
- 27
- 28 דיון והכרעה
- 29 5. מטעם התובע העידה הדיירת הגרה בדירה, מרינה וריחובסקי, אשר הצהירה כי בינואר 2016
30 הודיעה לתובע כי ישנן נזילות וסימני רטיבות ועובש. עוד הצהירה על נזילה נוספת מיום
31 2.4.16 עקב פיצוץ צנרת בחדר רחצה של הנתבע. הדיירת תיארה מצב של מים הזולגים
32 מהתקרה, חתיכות טיח הנושרות, ובעיות שהחריפו בחורף. מתוארת התרחבות של כתמי
33 העובש והרטיבות וריח רע המפריע לשהות בדירה. בחקירתה הנגדית אישרה כי לפני ינואר



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

- 1 הרטיבות המצב היה תקין, אולם הבהירה כי עדיין קיימת רטיבות, אולם כאשר יש גשם חזק
 2 הרטיבות מתגברת. למרות הקושי של העדה לשלוט בשפה העברית, התרשמתי מכנות
 3 מצוקתה לגור בדירה הסובלת מבעיות רטיבות מהותיות. לא נסתרו טענותיה בתצהיר ביחס
 4 למועדי הנזילות הנוספות ועולה כי גם אם תוקנו הנזילות שנבעו מבעיית צנרת, עדיין קיימת
 5 רטיבות רבה המחריפה בעת הגשמים.
 6
 7 תצהיר התובע חוזר על ההתנהלות מול הרצל גבעתי והנתבע, שתוארה בכתב התביעה, ומפרט
 8 את בעיות הרטיבות בדירה שלטענתו מקורן הן מבעיות איטום במרפסות דירת הנתבע והן
 9 מבעיות בצנרת. לתצהיר צורפו תמונות שצילם התובע ביום 24.1.17 (תמונות בצבע הוגשו
 10 וסומנו ת/1) מהן עולה תמונה עגומה של נזקי רטיבות בתקרת ביתו של התובע, קילופי צבע,
 11 טיח שהתנפח ונשר, וכתמי רטיבות במוקדים שונים בבית. אף אחת מטענותיו לא נסתרה
 12 בחקירתו הנגדית והתרשמתי מכנות מצוקתו של התובע אשר ניסה לגייס את הנתבע ואביו,
 13 הרצל, לתקן את דירתם, אולם לא זכה לשיתוף פעולה. הנתבע ניסה לדלות מחקירת התובע
 14 הודאה כי מקור הנזק נובע מתחזוקה לקויה של הרכוש המשותף, אולם התובע עמד על דעתו
 15 כי מקור הנזק מדירת הנתבע כפי שעלה מבדיקת המומחה מטעמו, מומחה הנתבע והמומחה
 16 מטעם בית המשפט. עוד עלה כי בדירת הנתבע הותקן למעשה מטבחון (לצורך פיצול לשתי
 17 יחידות דיור) שגם צנרת זו גרמה לנזילות.
 18
 19 6. למעשה אין בידי הנתבע חוות דעת נגדית, ומאחר ונקבע כי המומחה שמונה הינו מומחה
 20 מוסכם, אין עמדה מקצועית נוגדת מצד הנתבע. המומחה קבע בחוות דעתו כי במועד בדיקתו
 21 (2.12.16) לא מצא מוקד רטיבות פעיל מדירת הנתבע (נזילת מים) אולם מצא מוקדי רטיבות
 22 עם תפרחות עובש:
 23 א. בקיר דרומי של הסלון - עקב דליפת מים מהמרפסת הפתוחה המזרחית בדירת הנתבע.
 24 רטיבות מהמטבח בדירת הנתבע, שנטען כי תוקנה.
 25 ב. בקיר צפוני של הסלון - עקב דליפת מים מהמרפסת הפתוחה המזרחית בדירת הנתבע.
 26 בתקרת הבוידם - רטיבות מדליפת המים מהמטבח של הנתבע.
 27 ג. במטבח - רטיבות שמקורה באותה מרפסת מזרחית וממטבח הנתבע.
 28 ד. מפרסת מטבח - רטיבות במספר מוקדים ממרפסת עליונה בדירת הנתבע.
 29 ה. בחדר מזרחי - עקב דליפת מים מהמרפסת הפתוחה המזרחית בדירת הנתבע.
 30 ו. כניסה לדירה – רטיבות חריפה כתוצאה מדליפת המים במטבח.
 31
 32 המומחה המליץ על עבודות בדירת הנתבע הכוללות פירוק הריצוף במרפסת המזרחית,
 33 החלפת המילוי וביצוע איטום. פעולות דומות המליץ לבצע גם במרפסת המערבית בדירת



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

- 1 הנתבע. רק לאחר השלמת פעולות אלו יש לתקן את הליקויים בדירת התובע. המומחה הסביר
2 כי מוקדי הרטיבות שאיתר מקורם באופן ישיר בדירת הנתבע.
3
4 7. לממצאים אלו יש להוסיף את תשובותיו הנ"ל לשאלות ההבהרה. הנתבעת נמנע מלשלוח
5 למומחה שאלות הבהרה, לא ביקש כי יבצע בדיקה נוספת בדירה לבחון את טענותיו, ובחר
6 לנסות ולתקוף את מקצועיות המומחה בחקירה נגדית.
7
8 לאחר בחינת חוות הדעת וחקירתו של המומחה, לא מצאתי כי קיימת סיבה בולטת לעין שלא
9 לאמץ את ממצאיו. הלכה היא כי בית המשפט לא ייטה לסטות מחוות דעתו של המומחה
10 שמונה, בהעדר נימוקים כבדי משקל שיצדיקו זאת.
11
12 חקירתו של המומחה, שנוהלה בבוטות על ידי הנתבע, לא מובילה למסקנה כי קיימים
13 נימוקים כבדי משקל המצדיקים להימנע מאימוץ מסקנות המומחה. נהפוך הוא, המומחה
14 הבהיר את מסקנותיו ואת דרך בדיקתו ושלל את ההצעות החלופיות שהעלה הנתבע כגורמים
15 לרטיבות בדירת התובע. לא מצאתי כל בסיס לטענות כנגד מקצועיותו של המומחה ולא
16 נסתרה מומחיותו או ניסיונו המקצועי. העובדה כי המומחה אינו מחזיק בתעודה נפרדת
17 להכשרה בתחום האיטום או הצנרת, אינה פוגמת במומחיותו ההנדסית הכוללת ידע
18 בתחומים אלה, לרבות ניסון מקצועי בתחום.
19
20 המומחה הבהיר כי נעזר במד רטיבות לבחון את הקירות רטובים והסיק ממצאיו, גם ללא
21 בדיקת הצפה במרפסות הנתבע, על בסיס ניסיונו ובחינת מהות הרטיבות. המומחה הסביר כי
22 בחן כל מוקד רטיבות בדירה אל מול מקור בדירת הנתבע ומצא כי סימני הרטיבות בתקרת
23 הדירה תואמים לרטיבות הקיימת בשני צידי מרפסת הנתבע, ולכן מסקנתו היא כי בעיית
24 איטום היא הסיבה היחידה לרטיבות, וזאת בהעדר מקור מים אחר באזור זה. מסקנה זו
25 הגיונית לאור תיאור המומחה ואין עילה להתערב בה.
26
27 המומחה הבהיר כי למרות שלא מצא נזילה פעילה, מקור סימני הרטיבות הוא בדירת הנתבע.
28 עוד הבהיר כי מרפסת הנתבע פתוחה באופן מלא לשמיים וסופגת את כל הרטיבות בעת
29 גשמים. כאשר עומת עם גרסת הנתבע למקורות אפשריים אחרים לרטיבות שלל את טענותיו
30 וקבע כי הקירות החיצוניים של הבניין הינם מחומר אקרילי עמיד ואופי הנזילות אינו מתאים
31 לחדירה מקירות הבניין (עמ' 36, ש' 24). כמו כן שלל את האפשרות כי מקור הרטיבות בבעיות
32 באיטום גג הבניין, מאחר והרטיבות בדירת הנתבע שמקורה בגג לא יורדת לעבר הרצפה
33 ונמצאת במוקדים אחרים ממוקדי הרטיבות בדירה (עמ' 39, ש' 17). כאמור לעיל, בתשובה
34 לשאלות הבהרה שלל את האפשרות כי הרטיבות מקורה בנזילה מצנרת הרכוש המשותף.



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

- 1 מכל האמור לעיל עולה כי לא נסתרו ממצאי המומחה מטעם בית המשפט ויש לאמץ את
2 ממצאיו.
- 3
- 4 8. אל מול גרסת התובע הנסמכת על השכל הישר וניסיון החיים, כי מים מחלחלים ומקור
5 רטיבות הינו בדרך כלל מבעיות צנרת או איטום בדירה מעל, ונסמכת על חוות דעת מטעם
6 התובע ומומחה מטעם בית המשפט, לא הציג הנתבע כל הסבר חלופי למקור הנוזילות.
7
- 8 תצהיר הנתבע לא הציג מקור אפשרי לנוקי הרטיבות אלא רק טען באופן מיתמם כי אביו
9 ביקש לבחון את הליקויים על ידי גורם מוסמך וחיצוני. טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם
10 העובדה כי הנתבע הסתיר את חוות דעת המומחה מטעמו, עד שניסה להגישה בשלב מאוחר
11 בהליך, באופן שהוביל לפסילתה כראיה. התצהיר כולל התפתלויות הנשענות על טעות
12 בתאריך מכתב ההתראה מטעם ב"כ התובע, אולם אין בו כל טענה עובדתית באשר למקור
13 הליקויים.
- 14
- 15 אין חולק כי דירת הנתבע מושכרת וכי שליטתו בנעשה בדירה מוגבלת. בעדותו אישר הנתבע
16 כי אביו ניהל את הדירה וכי למרות שקיבל מכתב מהתובע עם חוות דעת מטעמו, לא טרח
17 להשיב לו מאחר וחשב שאביו יטפל בעניין. הנתבע טען כי ביצע תיקונים לפי ראות עיניו, על
18 ידי דוד שלו, במרפסת ובחדר הרחצה. לשיתו לא יבצע תיקונים נרחבים מאחר ולא סומך
19 על בדיקת המומחה.
- 20
- 21 בתצהירו של אביו של הנתבע, שלומי הרצל גבעתי (להלן: הרצל), נטען כי מקור הנוזילות הוא
22 מחוסר איטום של הקירות המשותפים ומצנרת רקובה בחדר המדרגות. טענה זו נסמכה על
23 חוות הדעת שנפסלה כראיה ועל טענות סתמיות של הרצל כי המומחה מטעם התובע הבהיר
24 כי מקור הרטיבות בקירות. בתצהירו נטען כי הציע כי יפנו לשמאי משותף ולשיתו התובע
25 סרב. עוד העלה טענה עמומה כי קיימות נזילות בכל הבניין ומקור הרטיבות מבעיות באיטום
26 הגג וחוסר שיתוף הפעולה של הדיירים לתקנו.
- 27
- 28 בחקירתו הנגדית אישר הרצל כי בחן את הנזילה וטען כי מדובר בנזק הנובע מקירות חיצוניים
29 של הבניין. לטענתו שכח מחוות הדעת שערך ואף לא יידע את הנתבע אודותיה והתרשמת
30 ממכלול עדותו כי מתחמק מלהכיר במציאות העגומה של מצב דירת הנתבע. מבחינת מכלול
31 גרסתו של הרצל עולה כי העלה השערות אשר אינן מבוססות על ממצאים אודות מקור
32 הנוזילות בבית התובע. השערותיו מנותקות מהמציאות ומתעלמות מאופי ליקויי הרטיבות
33 בדירה, כפי שבאו לידי ביטוי במסקנות המומחה.
- 34



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

1 מעבר לעדות זו נסמך הנתבע גם על עדותו של דודו, אליהו גואטה, אשר גר באותו בניין בקומת
2 הקרקע. בתצהירו טען כי ביצע איטום אקרילי במרפסת הנתבע ואף ביצע בדיקת הצפה. גם
3 עד זה טען כי קיימת צנרת רקובה בחדר המדרגות ובעיות באיטום הגג. בחקירתו הנגדית
4 אישר אליהו כי לאחר תחילת הנזילות ביקר בדירה וראה את הנזילות. לטענתו איתר נזילה
5 במקלחת ובצינור שעובר למרפסת בדירת הנתבע ונזילה זו תוקנה. עוד טען כי מספר חודשים
6 לפני עדותו (במהלך ההליך המשפטי) אטם חריצים במרפסת בחומר איטום מיוחד.
7
8 מעדותו קשה להבין במדויק מתי ביצע תיקונים ומה היה טיבם. אמנם לא נסתרה עדותו כי
9 תיקן נזילה בחדר רחצה, אולם לא ברור אם פעל כנדרש לייבש את המצע מתחת לנזילה. אשר
10 לפעולות האיטום במרפסת, ככל שאכן בוצעה עבודה על ידי העד, לא מדובר באיטום מקצועי
11 ויסודי כפי שהמליץ המומחה מטעם בית המשפט. כאשר מונה מומחה שבדק את הנכס, לא
12 היה מקום לבצע עבודות ללא אישור בית המשפט ופיקוח המומחה. על כן, ככל ואכן בוצעו
13 עבודות מעין אלה, בהעדר תיעוד אודות היקף וטיב העבודות, אין להן כל משקל.
14

הצורך במתן צו עשה

15
16 9. מבחינת מכלול הראיות עולה כי הוכח שנוקי הרטיבות בדירת התובע מקורם באיטום לקוי
17 במרפסות דירת הנתבע, כפי שקבע המומחה מטעם בית המשפט. מקור נוסף לרטיבות היה
18 נזילות בדירת הנתבע, במקלחת ובמטבחון (שנבנה ככל הנראה מפיצול הדירה לשתי יחידות).
19 מעדות המומחה עולה כי לא אותרה נזילה פעילה מדירת הנתבע, ומעדויות הנתבע עולה כי
20 תוקנו נזילות כאלה או אחרות בדירתו. אמנם קביעת המומחה כי תוקנה הנזילה הסתמכה
21 על דברים שאמרה לו הדיירת בדירת הנתבע, אולם ממצאיו תומכים במסקנה זו. התובע ניסה
22 לטעון כי התצלומים שברשותו מעידים על נזילה פעילה, אולם לא עימת המומחה עם
23 קביעותיו ולא נסתרה טענת הנתבע כי אין נזילה פעילה מצנרת ביתו.
24
25 עם זאת, המומחה קבע כי רק לאחר תיקון דירת הנתבע וטיפול במוקדי הרטיבות ניתן לתקן
26 את דירת התובע. לצורך תיקוני טיח פנים וצבע יש לדאוג לייבוש הקירות ולוודא כי אין
27 רטיבות. על כן בעת מתן הוראות לביצוע תיקונים, ייתן המומחה הוראות גם ביחס לפעולות
28 שיש לבצע כדי לוודא כי אין נזילה פעילה מדירת הנתבע.
29

30 10. הסעד העיקרי המבוקש בתביעה הוא מתן צו עשה אשר יחייב את הנתבע לבצע תיקונים
31 בדירתו. בסיכומיו טען הנתבע כי מאחר ואין נזילה פעילה מדירתו, אין דחיפות או הצדקה
32 במתן צו עשה. לא מצאתי יסוד לעמדה זו שעה שהוכחה בעיית איטום חריפה במרפסות דירת
33 הנתבע, הגורמת לדירת רטיבות מתמשכת לדירת התובע. אמנם נטען כי הרטיבות התגלתה
34 בינואר 2016, אולם לאור אופי הרטיבות וכתמי עובש, סביר להניח כי מים חלחלו זמן רב



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

- 1 קודם לכן. (יוער כי מדירת הייתה נזילה בעבר ואף הרצל נתבע על ידי התובע בשנת 1998
2 בתביעות קטנות (ת/2)).
- 3
- 4 מאחר והנתבע התכחש לכך כי מקור הרטיבות בכשלי איטום וצנרת בדירתו, ולא עשה דבר
5 כדי לתקן באופן יסודי כשלים אלו, אין לסמוך על הנתבע כי יבצע את החובה הבסיסית
6 המוטלת על כל בעל נכס, ללא צו של בית המשפט.
- 7
- 8 11. יפים למקרה הנדון הדברים של כב' השופט צ' זילברטל ברע"א 2095/15 אולמי נפטון בת ים
9 בע"מ נ' אילנה משיח, 20.5.15:
- 10 "הפרשה דנא היא דוגמה למצב דברים (לדאבון הלב שכיח במקומותינו) של
11 מחלוקת (לגיטימית) בין שכנים, שהיקפה הכספי אינו רב (גם אם אינו מבוטל), שראוי
12 היה לפתרה בהדברות ישירה, מחלוקת אשר צמחה למימדים בלתי סבירים רק בשל
13 עמידה על קוצו של יוד, אי ויתור על טענות וחוסר נכונות להתפשר. לרקע זה בולט
14 במיוחד חוסר הסבירות שבפניה לבית משפט זה, בניסיון להביא לפתחו את הסכסוך
15 האמור, שלהכרעה בו אין שום היבט עקרוני או השלכות על הכלל, כדי שיתקיים,
16 כארבע שנים לאחר הגשת התביעה, דיון חמישי בפרשה, כמפורט להלן.
- 17 ענייננו בסכסוך שכנים, שגרתו למדי, שעניינו האחריות לרטיבות שהתגלתה בקירות
18 הבית המשותף. בבעלות הגברת אילנה משיח, היא המשיבה, חנות בעיר בת-ים. מעל
19 החנות מצוי אולם שמחות שבבעלות המבקשת 1. המבקש 2 הוא מנהל המבקשת ובעל
20 מניותיה. המשיבה טענה כי מקור נזקי רטיבות שהתגלו בקירות החנות ובתקרתה הוא
21 בנכס שבבעלות המבקשת, בו מותקן אקווריום (בריכת נוי). המבקשים כפרו בכך. במצב
22 זה מוטב, ככלל, כי שני הצדדים ייפנו במשותף לבעל מקצוע או למומחה, ישאלו לדעתו
23 לעניין מקור הרטיבות ויגיעו להסדר מוסכם, תוך ויתורים הדדיים ככל שנותרו מחלוקת
24 ביניהם. ברי שזו הדרך הראויה, הסבירה והזולה, שגם מבטיחה יחסי שכנות טובים;
25 במיוחד שאין מדובר, לשמחת כולם, בעלויות כבדות במיוחד, כאשר עלויות ההתדיינות
26 - ובכללן תשלום למומחים - עלולות שלא לעמוד ביחס סביר לשווי המחלוקת". בהקשר
27 זה ראו דברי השופטת ט' שטרסברג-כהן שנאמרו ברע"א 6856/93 חוטר נ' מוקד פ"ד
28 מח(5) 785, 792 (1994) בקשר עם מחלוקת בין בעל בית לבין דייר מוגן שעניינה היה
29 התקנה מונה מים:
- 30 "הנגישות לבתי המשפט על כל ערכאותיהם היא אחת מאבני היסוד של שיטתנו
31 המשפטית, אולם ראוי שבני אדם ילמדו להסדיר את מערכת היחסים היום-יומית
32 ביניהם ולפתור את בעיות היום-יום בנושאים כגון אלה, בלי להזעיק לעזרתם
33 את מערכת בתי המשפט".



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

12. הואיל והנתבע נמנע מלנצל את האפשרות שניתנה לו לשתף פעולה עם התובע, גם לפני ההליך וגם במהלכו, והעלה טענות סרק כנגד חובתו לתקן את דירתו, ניתן צו עשה המורה לנתבע לבצע את התיקונים בדירתו בהתאם להנחיות ביצוע המפורטות בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט.
- המומחה מטעם בית המשפט ימסור עד ליום 15.10.17 הוראות מפורטות לביצוע התיקונים ופעולות שיש לבצע כדי לוודא כי אין נזילה נוספת מדירת הנתבע. המומחה יבהיר האם מסכים לפקח על ביצוע העבודות ורשאי למנות מפקח מטעמו. בעלות הפיקוח יישא הנתבע.
- התיקונים יבוצעו עד ליום 15.11.17 על ידי בעל מקצוע המוסכם על הצדדים, ובפיקוח המומחה מטעם בית המשפט. בהעדר הסכמה לזהות מבצע התיקונים או אי שיתוף פעולה של הנתבע לביצועם, ימונה ב"כ התובע ככונס נכסים לביצוע פסק הדין ויינתנו לו הוראות בדבר אופן ביצוע התיקונים.
- הנזקים בדירת התובע ונזקים עקיפים
13. המומחה קבע כי לאחר תיקון בעיות האיטום בדירת הנתבע יש לבצע תיקונים קלים בדירת התובע, גירוד עובש וטיח רופפים מהתקרה והקירות, שפכטל וצבע באזורי התיקון. עלות תיקונים אלו הוערכה על ידו בסכום של 1,500 ₪, לו יש להוסיף 15% פיקוח הנדסי ומע"מ. על כן על הנתבע לשלם לתובע סך של 2,018 ₪ בגין תיקון דירת התובע.
- במידה והנתבע יתקן לאחר תיקון דירתו את הפגמים בדירת התובע שמקורם בנזקי הרטיבות, יהא פטור מתשלום זה.
- אבדן דמי שכירות
14. בכתב התביעה נתבע סך של 4,800 ₪ בגין אבדן דמי שכירות למשך ארבעה חודשים עד למועד הגשת התביעה (לאור מועד הגשת התביעה עולה כי הדרישה הינה עבור החודשים ינואר עד אפריל 2016). כמו כן נדרש סעד של פיצול סעדים כדי לתבוע את הנזקים עד למועד התיקון בפועל. לתצהיר התובע צורף הסכם שכירות לתקופה מיום 10.11.16 עד 10.11.17 בדמי שכירות בסך 2,400 ₪. מעדות התובע ועדות השוכרת עולה כי סוכם החל מינואר 2016 כי תשלם הדיירת רק 1,200 ₪ לחודש בגין מצב הדירה.
- עדות התובע והדיירת מטעמו ביחס להסכמה זו לא נסתרו. הסכמה זו תואמת למצב הדירה כפי שעלה מהראיות ועולה בקנה אחד עם זכויות הדיירת לפי חוק השכירות והשאילה. חקירת



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 16-05-10107 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

- 1 הדיירת בנוגע למימון שמקבלת בשכר דירה אינה מעלה או מורידה מאחר ולמעשה הסכום
2 המלא של דמי השכירות מגיע לתובע, אשר מפצה את הדיירת בדרך קיזוז.
3
4 על כן הוכיח התובע זכות לקבלת פיצוי בגין אבדן דמי שכירות מאחר ונקבע כי הנתבע אחראי
5 לליקויי הרטיבות. למעשה כל נזק של אבדן דמי שכירות שנולד לאחר הגשת התביעה מקים
6 עילה חדשה בגינה זכאי התובע, על בסיס פסק דין זה, להגיש תביעה נפרדת. עם זאת, בנסיבות
7 העניין מצאתי כי ראוי להעניק סעד שלא נתבע במפורש של תשלום בגין אבדן דמי השכירות
8 עד למועד פסק הדין.
9
10 מעבר לארבעת החודשים שפורטו בכתב התביעה, חלפו עד למתן פסק הדין 17 חודשים
11 נוספים (כולל חודש ספטמבר). עולה כי על הנתבע לשלם לתובע פיצוי בגין 21 חודשים בסך
12 של 25,200 ₪.
13
14 (נגמח נפ) 15
- 15 התובע דורש פיצוי בסך 20,000 ₪ עקב עגמת הנפש הרבה שנגרמה לו מהתנהגות הנתבע.
16 בסיכומיו הפנה לפסק דיני בת"א 10-05-10765 שם נפסק פיצוי בסך 15,000 ₪ לשכן בגין
17 התמשכות ליקויי רטיבות בדירתו. אולם שם השכן גר בדירה ולא השכיר אותה כמו במקרה
18 הנדון.
19
20 מרבית עגמת הנפש נגרמה לדיירת מטעם התובע ולא לתובע אשר לא גר בדירה. עם זאת, אין
21 ספק כי נגרמה לתובע טרחה רבה ואי נוחות עקב סירוב הנתבע להכיר באחריותו והתמשכות
22 החליכים. אי נוחות זו מקומה לבוא לידי ביטוי בפסיקת הוצאות החליך, אולם לא מצאתי כי
23 נסיבות אלו מצדיקות פיצוי בגין עגמת נפש.
24
25 סוף דבר 16
- 26 בעיות איטום בדירת הנתבע ודליפות בצנרת גרמו לנוקי רטיבות בדירת התובע. על כן ניתן צו
27 עשה המורה לנתבע לבצע את התיקונים בדירתו בהתאם להנחיות ביצוע המפורטות בחוות
28 דעת המומחה מטעם בית המשפט, כמפורט בסעיף 12 לעיל.
29
30 הנתבע ישלם לתובע סך של 2,018 ₪ בגין תיקון הליקויים בדירת התובע, במידה וליקויים
31 אלו לא יתוקנו במסגרת העבודות מכוח צו העשה.
32
33
34



בית משפט השלום באשקלון

ת"א 10107-05-16 הלוי נ' גבעתי

תיק חיצוני:

1 הנתבע ישלם לתובע סך של 25,200 ₪ בגין אבדן דמי שכירות.

2

3 הנתבע יישא בהוצאות התובע (לרבות אגרת בית המשפט, חוות דעת מטעם התובע (2,106 ₪)

4

והלקו של התובע בשכר המומחה מטעם בית המשפט (2,691 ₪).

5

6 מעבר להוצאות אלו יישא הנתבע בהוצאות ובשכר טרחת עו"ד בסכום כולל של 15,000 ₪

7

וזאת נוכח התנהלותו הדיונית, הן בכל הנוגע לקשר עם המומחה ותשלום שכרו, דרך אופן

8

החקירות וכלה בהעלאת טענות עובדתיות שהאריכו את הדיון שלא לצורך.

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

ניתן היום, כ' אלול תשע"ז, 11 ספטמבר 2017, בהעדר הצדדים.

21

עידו כפכפי, שופט

22

23

24

25