

בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית-משפט לערעורים אזרחיים

עש"א 40700-10-13 דה קאלו נ' סלע סלוצקין ואח'

תיק חיצוני: .

בפני כב' השופטת יהודית שיצר

מערערים

גיל דה קאלו
ע"י ב"כ עו"ד פז מוזר ואח'

נגד

משיבים

1. אריה מלאכי סלע סלוצקין
2. אושריה סלעית סלע
ע"י ב"כ עו"ד דב ישי גלילי

חקיקה שאוזכרה:

[תקנות סדר הדין האזרחי, תשמ"ד-1984: סע' 512](#)

פסק דין

1. בבר"ע (רע"א 1162/14), קיבל ביהמ"ש העליון ערעור על פסק דיני מיום 26.1.2014, בו קבעתי כי הערעור על פסה"ד של המפקחת הבכירה על רישום המקרקעין בתל אביב (כב' המפקחת מירה אריאלי, להלן: "המפקחת") בתיק ת/262/13 מיום 24.7.2013 (להלן: "פסה"ד"), נדחה על הסף בשל איחור בהגשתו, ובשל אי צירוף ההחלטה מושא הערעור. ביהמ"ש העליון קבע בפסק דינו כי לא היה איחור בהגשת הערעור על פסה"ד. עוד קבע ביהמ"ש העליון כי לא היה הכרח לדחות על הסף את הערעור על ההחלטה הדוחה את בקשת הביטול בשל אי צירופה, אלא היה על ביהמ"ש, לדון בערעור לגופו, תוך השתת הוצאות משפט על המערער בשל הפגם הנ"ל, והוא העמיד ההוצאות ע"ס 2,500 ₪ + מע"מ. ביהמ"ש העליון הורה להחזיר את התיק לבימ"ש זה לדיון לגופו של ערעור, וציין כי אין הכרח שבימ"ש זה יקיים לפניו דיון נוסף בערעור, לפיכך אני דנה בטענות כפי שנטענו בפני.

עיקרי העובדות

2. בקצירת האומר אציין, כי מדובר בסכסוך שכנים בבית משותף, ברח' המליץ 7 בתל אביב, חלקה 11 בגוש 6911 שבו 6 דיירים. המערער, גר בקומה שמעל המשיבים, אשר גרים בדירה שמתחתיו. התרחשו נזילות מים חוזרות ונשנות מסוגים שונים מדירת המערער לדירת המשיבים, בה התגוררו המשיבה 2 ובנה. הנזילות גרמו לנזקי רטיבות בדירת המשיבים, ולטענתם היא הפכה לבלתי ראויה למגורים עד כי נאלצו לעזוב את הדירה ולשכור דור חלופי. המשיבים הגישו כנגד המערער תביעה למפקחת למתן צו עשה שיורה לו לתקן את הליקויים בדירתו שגורמים לנזילות המים, וכן לתקן את נזקי הרטיבות שבדירתם.

המפקחת קבעה בפסק דין מנומק, שניתן בהעדר התייצבות המערער לדיון, אך לאחר ששמעה את טענות המשיבים ובחנה את ראיותיהם וחוות הדעת שהגישו, כי על המערער לתקן את כל הליקויים שבדירתו. עוד קבעה המפקחת כי לאחר שמומחה יאשר בחו"ד כתובה כי הליקויים בדירת המערער תוקנו כראוי, על המערער לתקן על חשבונו גם את כל נזקי הרטיבות שבדירת המשיבים. המערער הגיש בקשה לביטול פסק הדין שניתן בהעדר התייצבותו לדיון (להלן: "**בקשת ביטול**").

ביום 5.8.2013 התקיים דיון בבקשת הביטול, ובהסכמת הצדדים המפקחת מינתה מומחה מטעמה – יוסף גולדקלנג מהנדס ושמאי מקרקעין (להלן: "**המומחה**"), על מנת שיבדוק את סיבת הנזקים בדירת המשיבים, ואת הדרכים לתיקונם ולמניעתם. בחוות דעתו מיום 20.8.2013 קבע המומחה כי נזקי הרטיבות בדירת המשיבים נגרמו עקב עבודות שיפוצים וליקויים שונים בדירת המערער אותם פירט, וכי על המערער לתקנם על חשבונו. המומחה ציין גם שהגג מעל חדר הילדים, מהווה רכוש משותף והאחריות לאיטומו אינה חלה על המערער. המומחה גם פירט את הדרכים לתיקון נזקי הרטיבות שנגרמו בדירת המשיבים.

לאחר שהוגשה למפקחת חוות דעת המומחה, נתנה המפקחת החלטה ביום 15.9.2013, שנשלחה לצדדים וכוותרתה: "**החלטת כב' המפקחת הבכירה, גב' מירה אריאלי, לתגובה לבקשת הנתבע לביטול פסק דין ולהוספת נתבע**", ובה נקבע:

1. **התביעה בפני אינה תביעה לפיצוי בגין נזקים.**

2. **לא הוגש תצהיר.**

3. **אני דוחה את הבקשה לצרף נתבע, לאחר שקראתי בעיון חוות דעת המומחה, ולאור העובדה שזקי הרטיבות ארעו גם בחודשי הקיץ.**

4. **לאור ממצאי המומחה לא מצאתי לנכון לבטל פסק הדין ואני דוחה הבקשה."**

יצויין כי ההחלטה הנ"ל היא ההחלטה שלא צורפה לערעור המקורי שהוגש לפניי. בהתאם להחלטת ביהמ"ש העליון, הוריתי לצדדים, בהחלטתי מיום 19.3.2014, להמציא את החלטת המפקחת הנ"ל והיא הומצאה לתיק.

דיון

3. מהחומר שבתיק עולה כי בדיון שהתקיים לפני המפקחת ביום 5.8.2013 במעמד שני הצדדים, הגיעו הצדדים להסכמה כי ימונה מומחה ע"י המפקחת, ולאור הסכמה זו החליטה המפקחת למנות מומחה מטעמה. בהחלטה זו של המפקחת, היא למעשה נעתרה לבקשת המערער לבחון שוב את פסק דינה לגופו בהתאם לממצאי חו"ד המומחה שמינתה. לפיכך, מתייטר הצורך לדון בשיקולי ביהמ"ש בבקשה לביטול, בנוגע לסיבת המחל של העדר התייצבות המערער לדיון, ובאשר לסיכויי התביעה באם יבוטל פסה"ד. הסכמת הצדדים שקיבלה תוקף של החלטה ע"י המפקחת, למעשה מאיינת את ההתפתחויות הקודמות. לפיכך, כל שנותר לדון הוא רק בעילות הערעור האחרות, שהן לטענת המערער:

א. העדר הנמקה בהחלטת המפקחת מיום 15.9.2013.

ב. סטייה מחו"ד המומחה שמינתה המפקחת שקבע כי יש להטיל חלוקת אחריות בתיקון הנזקים בדירת המשיבים בין המערער לוועד הבית.

ג. לא ניתנה למערער זכות תשובה לתגובת המשיבים לבקשתו הנוספת לביטול פסק הדין (שהוגשה לאחר קבלת חו"ד המומחה).

ד. המועדים הנקובים בפסה"ד שעל המערער לתקן את דירתו אינם ריאליים, מאחר שלאור האמור בחוות דעת המומחה יש להמתין להתייבשות החול בדירת המערער תחילה.

ה. בתגובה שהגיש המערער ביום 2.1.2014 הוסיף המערער טענה שלא הופיעה בהודעת הערעור לפיה מחשבונות המים של חברת מי אביבים בגין דירת המערער עולה כי הצריכה הייתה מועטה ביותר, דבר המוכיח לטענתו שלא הייתה נזילה.

1. טענה נוספת שהוסיף המערער רק בתגובתו מיום 2.1.2014 הייתה שהמשיבה 2 הסתירה מביהמ"ש את העובדה שלפני שהגישה תביעתה כנגדו למפקחת, היא חתמה עם קבלן על הסכם לפי תמ"א 38 ובמסגרתו התחייב כלפיה הקבלן להמציא לה דיוור חלופי ולתקן את הצנרת שבדירתה.

4. למעשה שתי עילות הערעור הראשונות שלובות זו בזו. לשיטת המערער, כעולה מערעורו, העדר ההנמקה היחיד שקיים בהחלטת המפקחת מיום 15.9.2013 (שלמעשה חוזרת ומאשררת את פסק דינה המנומק והמפורט מיום 24.7.2013) נוגע לתמיהה מדוע המפקחת השאירה את מלוא החיוב של תיקון הנזקים שבדירת המשיבים על כתפי המערער, ולא הטילה אחריות גם על וועד הבית בהתאם לקביעת המומחה שמינתה המפקחת. הלכה למעשה, המערער לא חלק על עצם אחריותו לליקויים בדירתו שגרמו לנזקי הרטיבות, ולא חלק במאומה על ממצאי חו"ד המומחה שמינתה המפקחת, בהסכמתו.

5. בפסה"ד המקורי קבעה המפקחת כי על המערער לתקן על חשבונו את כל הליקויים שבדירתו שגרמו לנזילות, וכן לתקן על חשבונו את כל נזקי הרטיבות שבדירת המשיבים. לאחר שמונה ע"י המפקחת המומחה, הוא אישר, בחוות דעתו מיום 20.8.2013, את קביעותיה של המפקחת בפסק דינה כי נזקי הרטיבות שבדירת המשיבים נגרמו כתוצאה מהליקויים שבדירת המערער. הוא פירט את רשימת הליקויים שבדירת המערער ואת הדרכים לתיקונם. המומחה גם קבע חד-משמעית כי באחריות המערער לתקן את כל הליקויים שמצא המומחה בדירתו, וכן את הפגמים שמצא בדירת המשיבים. כל שהוסיף המומחה הוא כי גג חדר הילדים של המשיבים מהווה רכוש משותף בבניין.

בפסק הדין, שניתן כאמור לפני שמונה המומחה מטעמה, קבעה המפקחת:

"מעדות התובעת, מתמונות וסרטים שהוצגו בפני, ממכתבו של אינג' משה נחום מנהל יחידת מבנים מסוכנים מתאריך 13.06.13 שהופנה לנתבע, מחוות דעתו של המהנדס אריה ארז מתאריך 24.05.13 שצורפה לכתב התביעה, שוכנעתי מעבר לכל ספק כי פגמים בדירת הנתבע גרמו לנזקי רטיבות קשים ביותר לדירת התובעים".

(עמ' 1 לפסה"ד, ההדגשות כאן ולהלן שלי, אא"כ צויין אחרת, י"ש).

הנה כי כן, ממצא זה מקבל אישור נוסף בחוות דעת המומחה שמינתה המפקחת בהסכמת הצדדים (יוסף גולדקלנג). זאת ועוד, המומחה פירט בעמ' 7 לחוות דעתו גם את ממצאי חוות הדעת של המהנדס ארז אריה מיום 24.5.2013 הנזכרת לעיל, שהוגשה מטעם המשיבים, שצורפה על ידם לכתב תביעתם, ושעליה בין היתר סמכה המפקחת בפסק דינה עוד לפני שמינתה את המומחה גולדקלנג:

"מעיון בחוות הדעת שערך מהנדס ארז אריה מתאריך 24.5.13 נאמר

בין היתר כי:

...

- נמצאו מספר מוקדי רטיבות ועובש בדירה, להלן הפירוט:

...

- רטיבות ועובש בתקרת חצי חדר טיפות מים נוזלים מהתקרה.

...

- הרטיבויות מלוות בקילופי טיח וצבע שנושר עקב הרטיבות, קיימים ריחות עובש בדירה.

- מקור הרטיבות נגרם עקב שלושה מוקדי רטיבות אפשריים:

- איטום לקוי של תקרת חצי חדר המדובר בשפיכת מים שאיננה תקנית! שבמסגרתה המים זורמים מדירת הנתבע אל גג חצי החדר שמעל דירת התובעים במקום להיות מנוקזים במערכות המתאימות לכך. לכן, לא יכול וועד הבית לתקן את האיטום משום שאנשי המקצוע לא יכולים לעבוד על גג רטוב.

...

- לאור הנזקים יש לבצע את הפעולות הבאות:

- איטום תקרת גג חצי חדר לאור שפיכת חופשית של מים מדירת השכן בקומה מכל בכל ימות השנה לגג חצי חדר, לא ניתן לבצע תיקוני איטום עד לייבוש של תקרת הגג.

- חיבור מערכת ניקוז של הדירה בקומה מעל למערכת ניקוז של הבניין".

בהתאם לממצאי מומחה המשיבים ארז אריה, וראיות נוספות, קבעה המפקחת בפסק דינה:

"במסגרת עבודות התיקון שבדירתו מחוייב הנתבע לבצע באמצעות בעלי מקצוע מורשים, גם, ולא רק, את הפעולות המפורטות להלן: א. לבטל את כל צינורות המים היוצאים מדירתו והמנקזים מים מדירתו אל גג דירת תובעים. על הנתבע לנקז את כל המים היוצאים מדירתו באופן תקני לצנרת הניקוז של הבית".

הנה כי כן, המפקחת סברה שהנזקים נגרמו עקב ניקוז בלתי תקני שזרם לגג דירת התובעים. בהמשך לקו חשיבה זה המשיכה גם בהחלטתה שלא לבטל את פסה"ד והיא אף נימקה **"לאור העובדה שנוזקי הרטיבות ארעו גם בחדשי הקיץ"**. היא הסיקה איפוא שבקיץ בהעדר גשם, הנזקים יכלו להגרם רק ע"י מעשיו ומחדליו של המערער.

המומחה גולדקלנג הזמין לצורך חוות דעתו גם צילום תרמי שנערך ע"י חברת אינפרטק ביום 7.8.2013, וציין את מסקנותיה בעמ' 8 לחוות דעתו.

בסופו של דבר קובע המומחה לגבי דירת המערער כי :

" דירת הנתבע דה קאלו גיל

- דירת הנתבע ממוקמת מעל לדירת התובעים.
- הדירה נרכשה לפני כשנתיים ע"י גיל דה קאלו.
- הדירה שופצה באמצעות קבלני משנה שונים החל מיולי 2012.
- עבודות השיפוץ הסתיימו במהלך חודש אפריל מאי 2013.

" בבדיקה נמצאו הליקויים הבאים:

- נזילה פעילה מצינור הביוב בחדר השירותים, בחיבור של צינור האסלה האופקי לעבר צינור הביוב האנכי.
- נזילה פעילה בחיבור בין ברז הניל לצינור פלסטי המזין את הניאגרה.
- נזילה פעילה בהיקף ה"פקק" שבוצע כהכנה לברז המקלחון.
- המרפסת הדרומית של חדר השינה רוצפה באריחי גרניט פורצלן ללא ביצוע איטום המרפסת לפני עבודות הריצוף וללא התקנת נקז למרפסת הנ"ל.

- תקרת חדר הילדים הנמצא במפלס הנמוך ממפלס רצפת המרפסת בדירת דה קאלו והמהווה חלק מהגגות של הרכוש המשותף אינה אטומה כנדרש ואינה מנוקזת כנדרש.
- יוער כי, על המרפסת הנ"ל התקין מר גיל דה-קאלו יחידה חיצונית של מיזוג וכן על קיר המבנה התקין מר גיל דה-קאלו מרכזית מים של הדירה.
- יובהר כי, תכולת הרטיבות שנמדדה ב- 2 המדגמים שנבדקו במצע חול עולה על תכולת הרטיבות המותרת עפ"י התקן שהינה 6% בלבד.

המומחה שמינתה המפקחת למעשה חוזר ומאשרר את ממצאי מומחה המשיבים וחברת אינפרטק, אך הוא מפריד בין הנזקים, שאת חלקם הוא מייחס בין היתר גם לאיטום בלתי תקין של הגג השייך לרכוש המשותף. לפיכך, מסקנתו לעניין התיקון הנדרש באחריות גיל דה קאלו:

" באחריות גיל דה קאלו

1. החלפת צינור הביוב המחבר את האסלה לצינור הביוב האנכי לצינור תקני הכולל מכסה ביקורת.
2. טיפול בנזילה הפעילה בסמוך לברז הניל ול"פקק" הסוגר את ההכנה לברז המקלחון.
3. ייבוש מצע החול הרטוב מעל למותר עפ"י התקן.
4. אספקה והתקנת צינור ניקוז "פישר" במרפסת הדרומית כולל בדיקת הצפה למשך 72 שעות.

ברכוש המשותף

באחריות ועד הבית

- ניקוז ואיטום המרפסת מעל חדר הילדים כולל ביצוע רולקה וסגירת המרווח בין תקרת חדר הילדים למשטח שמתחת למרפסת הדירה שבבעלות גיל דה קאלו כולל בדיקת הצפה למשך 72 שעות.

בהתאם לקביעה זו, יש לחלק בין פרטי הנזק שנתגלו בדירת המשיבים. לא די בנימוק המפקחת כי הנזקים נגרמו גם בקיץ (עקב זרימת מים מתמשכת). אי לכך, יש להשית על המערער את חובת התיקון בכל חלקי דירתו שממנה זרמו המים בצורה בלתי תקנית. כמו כן יש להשית עליו את כל התיקונים בדירת המשיבים, פרט לנזק שנגרם לחדר הילדים ולכניסה לחדר הילדים, שנגרמו לפי מסקנת המומחה בשל האיטום הלקוי שבגג חדר הילדים של המשיבים שמהווה רכוש המשותף. אינני רואה במסגרת זו צורך לדון בשאלה מה מידת אחריותו של המערער כלפי וועד הבית בגין הנזק שגרם ע"י הזרמת מים בלתי תקנית על ידו, שהוכחה מעבר לכל ספק.

אומנם המומחה ציין בחוות דעתו כי אומדן עלויות תיקון הליקויים בדירת המשיבים הוא 10,000 ש"ח + מע"מ, אלא שנכון קבעה המפקחת בפסק דינה כי היא נעדרת סמכות עניינית לפסוק פיצוי כספי למשיבים. בהתאם לכך העניקה המפקחת רק סעד של צו עשה למערער, לתקן את הליקויים בדירתו ואת הנזקים בדירת המשיבים. כמו כן נתנה למשיבים היתר לפיצול סעדיהם, כך שיוכלו לתבוע את הפיצוי הכספי, אם מגיע להם, בהליך נפרד.

7. באשר לטענת המערער כי קודם כל על הוועד לתקן את האיטום בגג חדר הילדים, שאחרת הנזקים בדירת המשיבים ימשיכו, אין בה כל ממש. כפי שקבעה המפקחת בפסק דינה, ראשית על המערער לתקן את כל הליקויים שנמצאו בדירתו כדי שהמומחה יוכל לאשר כי ליקויים אלה בדירתו אכן תוקנו כדבעי. ליקויים אלה הם שגרמו באופן בסיסי לנזקים. אם המומחה יאשר שהמערער תיקן את כל הליקויים בדירתו כראוי, לרבות ייבוש החול, ויתקנו על ידו הנזקים בדירת המשיבים, שתיקונים חל על המערער לפי הנחיות המומחה – הוא יוצא ידי חובתו.

8. באשר לטענת המערער כי לא ניתנה לו זכות תשובה לתגובת המשיבים לבקשתו השנייה לביטול פסה"ד, לאחר שראה את חו"ד המומחה, ייאמר שבמסמך שהגיש המערער למפקחת בראשית ספטמבר 2013 (נספח 4 לתשובת המשיבים לערעור) שכותרתו "**בקשה מטעם הנתבע**", התייחס המערער לחוות הדעת של גולדקלג שהומצאה לידי, והעלה את טיעונו העיקרי בערעור דנן, של חלוקת אחריות בינו לוועד הבית, כבר לפני המפקחת, בטרם נתנה את החלטה מושא הערעור דנן מיום 15.9.2013, בו דחתה את בקשת הביטול. המערער יכל במסגרת מסמך זה לפרט השגות נוספות לחוות דעתו של גולדקלג אם היו לו כאלו, המצדיקות שינוי פסק דינה של המפקחת. יתירה מכך, המערער לא הסביר בערעורו אלו טענות "חזקות" הוא יכל להעלות לפני המפקחת שלא העלה כבר לפניו, ושהיה בכוחן לשנות את מסקנתה. טענות שכאלו צריך היה להעלות לפחות בכתב הערעור

דנן, אך כפי שפורט לעיל לא מצאתי בטיעוני נימוקים שהיה בהם כדי לשנות ממסקנות המפקחת, פרט לעניין הגג שנכלל ברכוש המשותף.

9. אין לקבל את טענתו החדשה של המערער באשר לחשבונות המים של הדירה שלטענתו מוכיחים שאין נזילות. ראשית, טענה זו לא הועלתה על ידו בהודעת הערעור מטעמו ודי בעובדה זו לדחות את טענתו על הסף. שנית, ישנה אי בהירות מסויימת בכותרת חשבון המים שהגיש המערער בתגובתו מיום 2.1.2014. בכותרת העליונה צויין בסוגריים "[תקופה 1306-20](#)", ובכותרת מתחתיו צויין "מ- 29.8.2013 עד 3.11.2013". עיון בגוף החשבון מעלה מהנתונים שבטבלה כי החשבון מתייחס לתקופה שבין קריאת המונה הקודמת מיום 29.8.2013 ועד לקריאת המונה "הנוכחית" מיום 3.11.2013, כך שברי שמדובר בתקופה שלאחר חוות דעת המומחה (שמיום 20.8.2013). שלישית, המערער מנסה לחלוק על חוות דעת המומחה שמונה בהסכמת הצדדים ע"י המפקחת. לפי הפסיקה רק במקרים חריגים תסטה הערכאה הדיונית מחוות דעת מומחה שהיא עצמה מינתה. רביעית, בבקשת הביטול השנייה שהגיש המערער לאחר שראה את חו"ד המומחה לא הזכיר טיעון זה אלא רק את עניין חלוקת האחריות עם וועד הבית בשל גג חדר הילדים שלא אטום כראוי.

10. באשר לטענת המערער כי המועדים שקצבה לו המפקחת לביצוע התיקונים אינם ריאליים, כי לפי חו"ד המומחה יש להמתין תחילה להתייבשות החול בדירת המערער, יובהר וידגש שוב, כי ראשית יש לבצע עבודות צנרת וניקוז בדירת המערער ולבדוק אותן ע"י המומחה.

לעניין יבוש החול - בהינתן מזג האוויר הטוב השורר אין מניעה להתחיל מיד בעבודות, מה גם שניתן לייש חול באמצעות תנורים מיוחדים שנועדו למקרים כמו זה הנדון. אין כל הצדקה להמשיך ולמנוע מהמשיבים שימוש סביר בדירתם, ע"י סחבת מיותרת, תוך ניסיונות להתחמק מביצוע ליבת פסה"ד.

11. באשר לטענת המערער כי המשיבה 2 הסתירה מביהמ"ש את העובדה שלפני הגשת תביעתה למפקחת היא חתמה עם קבלן על הסכם תמ"א 38 לבניין שמבטיח לה דיור חלופי ותיקון הצנרת בדירתה, ייאמר כי לזכויותיה מכוח אותו הסכם, אם בכלל קיים, אין קשר ואין רלוונטיות לחובתו של המערער לתקן על חשבונו נזקים אשר הוא גרם לדירתה.

12. למען הסק ספק יובהר, כי הצו של המפקחת בעניין חיוב המערער להעתיק את מנועי המזגן שהתקין על גג דירת המשיבים נשאר על כנו, שהרי הערעור לא תקף קביעה זו.

סיכום

13. לאור כל האמור לעיל, במצטבר, אני דוחה את הערעור ברובו, במובן זה שעל המערער לתקן מיידית, על חשבונו, את כל הליקויים שבדירתו המפורטים בחוות דעת המומחה ולאפשר בדיקת תיקונים אלה על ידי המומחה. מיד לאחר אישור המומחה, עליו לתקן על חשבונו את כל נזקי הרטיבות שבדירת המשיבים לפי חווה"ד, פרט לנזקי הרטיבות שנגרמו לחדר הילדים ולכניסה לחדר הילדים שמתחת לגג השייך לרכוש המשותף.

לאור התוצאות של הערעור ומאחר והמערער חוייב בהוצאות ע"י ביהמ"ש עליון בגין התנהלותו הדיונית בערעור זה, המערער יישא בהוצאות המשיבים רק בסך נוסף של 3,000 ₪ + מע"מ, בהתאם [לתקנה 512 לתקנות סדר הדין האזרחי](#), התשמ"ד-1984.

ניתן היום, כ"ט אדר ב תשע"ד, 31 מרץ 2014, בהעדר הצדדים.

המזכירות תמציא עותק פסק הדין לצדדים.

נוסח מסמך זה כפוף לשינויי ניסוח ועריכה

[בעניין עריכה ושינויים במסמכי פסיקה, חקיקה ועוד באתר נבו – הקש כאן](#)

יהודית שיצר 54678313-/-