

ת"ק 21-03-54869 ונסבור נ' ויסברג

תיק חיצוני:

<b>כבוד הרשמת הבכירה רעות זיו</b>	<b>בפני</b>
<b>לאה ונסבור</b>	<b>תובעת</b>
<b>נגד</b>	
<b>תומר ויסברג</b>	<b>נתבע</b>

**פסק דין**

-

לפניי תביעה קטנה במסגרתה תבעה התובעת את הנתבע בגין נזקי רטיבות שהופיעו בדירתה עקב נזילה בדירת הנתבע שנמצאת מעל דירתה בסך של 11,493 ₪. הסכום מגלם בתוכו את עלות התיקונים שנדרשו מהתובעת על מנת להחזיר את מצב דירתה לקדמותו, תשלום עלות המומחה ששכרה על מנת שיבדוק את הליקויים בביתה ויגבש הצעת מחיר ובעבור עוגמת הנפש והפגיעה באיכות חיה.

בהתאם להוראות סעיף 15(ב) לתקנות שיפוט בתביעות קטנות, תשל"ז - 1976, יהא פסק הדין מנומק באופן תמציתי, תוך התייחסות אך ורק לטענות ולראיות שמצאתי שהן דרושות להכרעה.

**טענות הצדדים:**

**טענות התובעת:**

. התובעת מתגוררת בדירה הרשומה בפנקס המקרקעין כתת חלקה 72, חלקה 598 ובגוש 6578 (להלן: "התובעת" ו-"דירת התובעת" בהתאמה).

. דירת הנתבע ממוקמת מעל דירת התובעת ורשומה בפנקס המקרקעין כתת חלקה 74, חלקה 598 ובגוש 6578 (להלן: "הנתבע" ו-"דירת הנתבע" בהתאמה).

. שתי הדירות פונות לרחוב הכלניות 24, רעננה.

. לטענת התובעת, במשך מספר שנים קיימת בעיית רטיבות בדירת הנתבע אשר מתבטאת במים שמחלחלים אל דירת התובעת וגורמים לה לנזקים. התובעת פנתה לנתבע מספר פעמים על מנת שהלה יתקן ליקוי זה אך לשווא.

. הליקויים שנגרמו כתוצאה מהרטיבות מצויים בתקרת חדר העבודה וקילוף והתנפחות בקיר הסלון הגובל בקיר שירותי האורחים.

. לאור התעלמות הנתבע מבקשותיה של התובעת, הזמינה האחרונה בדיקה מקצועית אשר העלתה כי ללא כל ספק מדובר ברטיבות שמגיעה מדירת הנתבע.

. התובעת הוציאה כספים רבים על מנת לתקן ליקויים אלו כדוגמת פתיחת קיר גבס והפניית הרטיבות אל מחוץ לדירתה.

**טענות הנתבע:**

. לטענת הנתבע בשנת 2014 הגישה התובעת תביעה בגין הרטיבות בדירתה כנגד קבלן הבניין, הנתבע ומר רוני נילינגר (להלן: "שכן נוסף בבניין"). בית משפט מינה מומחה מטעמו על מנת שיבחן את טענות התובעת. ניתן פסק דין בהתאם לחוות דעתו של המומחה שקבע כי האחראי לחדירת המים בדירת התובעת הוא קבלן הבניין וחייב אותו בביצוע תיקונים בדירה.

. עוד נקבע בפסק הדין כי הנתבע והשכן הנוסף אינם אחראיים כלל לנזקים. הנתבע והשכן התבקשו ליתן לגורמים המוסמכים לבצע עבודות תיקון במרפסות דירותיהם, והכל בהתאם לחוות דעת המומחה. בשנת 2015 בוצעו עבודות התחזוקה על ידי חברה שנשכרה מטעם הקבלן.

1. לעניין טענת התובעת כי ביקשה מספר פעמים מהנתבע שיתקן ליקויים אלו בביתו טוען הנתבע כי עד שנת 2021 לא שמע ולו טענה אחת בדבר נזילה או רטיבות בדירת התובעת. לטענתו, שופצה המרפסת בצורה המקיפה ביותר כולל החלפת מרצפות ואיטום מחדש של המרפסת. מאמצע שנת 2015 הפסיקו לחדור מים לדירת התובעת.

1. בחודש ינואר 2021 שלחה התובעת מכתב לנתבע לעניין רטיבות שהתגלתה בדירתה. הנתבע השיב לתובעת ביום 16/2/21 וכן שוחח עמה בטלפון בשתי שיחות בהן חזר והבהיר כי אם קיימת חדירת מים לדירתה שגורמת רטיבות הרי אין מדובר מנזילה מדירתו של הנתבע ועליה לבדוק האם מדובר בחדירה ממקור חיצוני לבניין. עוד ציין כי עליה לפנות לוועד הבית של הבניין שיבחן טענה זו.

1. התובעת מצרפת לכתב התביעה חוות דעת מומחה אשר מציינת בסעיף 2.1 כי קיימת רטיבות בצינור הנשם וכן בצינור האוורור. לטענה זו מגיב הנתבע כי צינורות אלו אינם בבעלותו ואין הם שייכים לו אלא לבניין. הגוף שאמון לטפל בליקויים אלו הוא ועד הבית של הבניין. עוד מצוין בחוות הדעת שצירפה התובעת כי צינור הניקוז של מרפסת דירת הנתבע נמצא תקין.

1. בנוסף לאמור, חוות הדעת מצביעה כי מים עומדים על מעקה מרפסת הנתבע יכולים לגרום לרטיבות בדירת התובעת לאור חסימת הזרימה. הגדיל הנתבע לעשות ופעל להרחיב את מעברי המים על מנת שאלו יוכלו לזרום ללא חסימה.

1. לטענת הנתבע, ניתן לראות בצילומים שצורפו לחוות הדעת כי הרטיבות מושא התביעה נמצאת על דופן הבניין בחיפוי האבן החיצוני וכן החיבור על דופן הקיר פגום.

1. חרף טענותיה של התובעת, פנה הנתבע לחברת הניהול של הבניין על מנת שזו תבדוק את מקור הבעיה. חברת הניהול בדקה ומצאה את מקור הבעיה לרטיבות ומצאה כי יש צורך בתיקון ואיטום של הקיר החיצוני בבניין. מומחה מטעם חברת הניהול אישר כי תיקון ליקויים אלו יחל להתבצע בחודשים הקרובים וועד הבית הוא זה שיישא בעלות התיקון.

1. לטענת הנתבע, לאור כל הפעולות שנוקטת ועתידה לנקוט חברת הניהול וועד אלו של חברת הניהול וועד הבית אין הוא מבין מדוע הוגשה תביעה כנגדו.

## **יון והכרעה:**

1. ביום 16/11/21, התקיים דיון במעמד הצדדים, בסיומו הוסכם על ידי הצדדים, כי יפנו במשותף לוועד הבית בתוך 7 ימים וועד הבית ידאג להביא איש מקצוע לטיפול בקופינג ובקיר החיצוני.

1. עוד מצאתי לקבוע את התיק לתזכורת פנימית לפניי ליום 1/4/22 לקבלת הודעה האם הטיפול בקופינג ובקיר החיצוני פתרו את הנזילה.

1. ביום 30/3/22 עתרה התובעת כי בית המשפט יחייב את הנתבע לאטום מרפסת דירתו ללא דיחוי ולחייב אותו בהוצאות הנתבעת כמפורט בכתב התביעה.

2. לטענת הנתבע, כלל הנזילות תוקנו וטופלו ומקור הרטיבות כלל אינו בדירתו.

2. בתגובה השיבה התובעת כי קיים מקור רטיבות חדש, כי הנזילות לא תוקנו ויש להשית את הנתבע את החובה לתקן מקור הנזילות ולחייבו בהוצאות התובעת.

2. ביום 30.6.22, מצאתי להורות על מינוי המומחה, מר יקי נחמן, מרחוב טשרניחובסקי 24, משרד 111, כפר סבא, כמומחה מטעם בית המשפט (להלן: "המומחה") לשם בדיקת ליקויי הבנייה בבית התובעת, על אף התנגדותה של התובעת.

2. המומחה בדק את דירת שני הצדדים, התובעת והנתבע, בתחילת חודש אוגוסט 2022, הוא הגיש את ממצאיו לבית המשפט וגם נתן התייחסותו במסגרת חוות דעתו, לחוות דעת המומחה מטעם התובעת.

2. אני מוצאת להתייחס לממצאי המומחה:

א. בהשוואה לממצאים בשטח נראה כי עבודות התקנת צינורות האוויר לא בוצעו בהתאם לתוכניות. לדוגמה, צינור אוויר של שירותי הורים בדירת התובעת ממוקם בפינה דרומית מזרחית של המרפסת - בעוד שעל פי התוכניות צינור זה היה אמור להיות ממוקם בפינה הצפון מזרחית של המרפסת הפתוחה. תמונה תכנית מרפסת עליונה (דירת הנתבע).

ב. בפועל יציאת האוויר הינה על גבי המעקה החיצוני בפינה דרום מזרחית.

ג. סימני רטיבות על גבי תקרת חדר שירותי הורים בדירת התובעת הינם מסביבה זו.

ד. לגבי הרטיבות בתקרת פינת האוכל וחדר אמבטיה הכללי - כפי שנראה, מקור הרטיבות הינו בהיקף צינור האוויר. למען הסר ספק, יש צורך לאטום סביב פתחי יציאות צינור האוויר במעקה בקומת הכניסה ומרפסת חדר על הגג שבדירת הנתבע.

ה. כמו כן מומלץ שועד הבית יבצע חידוש איטום סביב יציאות האוויר בכל המעקים והקופינג בחזית מזרחית של קומת הגג.

ו. ברור לי שהכשלים בעקבות צנרת ניקוז וביוב נגרמו **על ידי הקבלן המקומי שבנה את הבית. לא זיהיתי מוקד רטיבות שעלול היה להיגרם בשל פעולות שעשו הדיירים בקומה 6 בדירת הנתבעים. כיום אין מעבר רטיבות מצנרת השייכת לדירת הנתבע.**

ז. בדיקתי נערכה לאחר ביצוע עבודות התיקונים בחיפוי החוץ וקופינג. עדיין לא ניתן לבחון את השפעת עבודות התיקונים. בהתבסס על התמונות ודוח האוטמים אני סבור ומניח שמעברי הרטיבות לדירת התובעת יתמעטו במידה ניכרת וייתכן ואף ייפסקו.

ח. הממצאים שלי מלמדים כי נכון ליום בדיקתי, אין סימנים חדשים המלמדים על מעברי רטיבות. אינני מוצא שיש היום טעם בביצוע הצפת המרפסת מחדש או המטרה על קירות. אני מציע כי נמתין לימי הגשם ואז אערוך בדיקה חוזרת במידה ומעברי הרטיבות יתחדשו.

ט. הערכה לעלות תיקוני הצבע של כתמי הרטיבות בדירת התובעת, צביעה של שטחים שלמים הינה 3,200 ₪ כולל מע"מ.

י. העלויות דלעיל הינן עלויות לתובעת במחירי היום.

יא. מס ערך מוסף, שאינו ניתן לקיזוז ע"י התובעת ומהווה מבחינתם הוצאה כשאר ההוצאות, נכלל בסיכום הסופי.

יב. **כתמי הרטיבות שבדירת התובעת אינם באחריות הנתבע אלא באחריות הרכוש המשותף-נציגות וועד הבית** (הדגשה שלי - ר. ז).

יג. במענה לשאלת כבוד בית המשפט, כתמי הרטיבות הקיימים היום בדירת התובעת אינם קשורים לנזילות משנת 2014.

2. עוד קבע המומחה כי קבלן הבניין לא עבד לפי תכניות מסודרות כך שקיימת חדירת מים סביב פתח צינור המעקה. עוד ולשיטתו, הנחת צינורות האוויר בדירת התובעת לא בוצעה בהתאם לתכניות וכפועל יוצא, סימני הרטיבות על גבי תקרת אמבטיית הורים נובעת נוכח ליקוי זה.

2. מעיון בחוות דעת המומחה מטעם בית המשפט, עולה כי ביקר בדירה ביום 10/8/22 בנוכחות הצדדים, שמע את טיעוניהם, קיבל את כתבי הטענות לרבות חוות הדעת מטעם התובעת. בהתאם לקביעותיו, כתמי הרטיבות בדירת התובעת אינן באחריות הנתבע כי אם באחריות ועד הבית ו/או הקבלן.

2. בית המשפט אפשר לצדדים להתייחס לחוות דעת המומחה ולשלוח שאלות הבהרה למומחה, במידת הצורך, וכמפורט בהחלטה מיום 10/9/22.

2. הצדדים השלימו טיעוניהם בהתאם לחוות דעת המומחה.

2. עיקר טענות התובעת הן כי המומחה לא מתייחס למשמעות עבודות האיטום הנרחבות שבוצעו במרפסת דירת הנתבע, על חשבונו של הנתבע וכי עיקר האשם מופנה לצינורות האוורור ולא לכשלי האיטום במרפסת הנתבע.

הנתבע לא פעל מול הקבלן לתיקון הליקויים בדירתו, כעולה מפסק הדין מיום 29/4/12 ולא תבע את הקבלן על כשלי מערכת צנרת האוורור וצינורות הניקוז ובנסיבות אלו, האחריות לתיקון ליקויים אלו על כתפי הנתבע.

עוד מוסיפה התובעת וטוענת כי המומחה לא יכול היה לדעת כי סתימת פתח הנשם הייתה חלקית ולא הרמטית כפי טענתה, ובנסיבות אלו, הסגירה ההרמטית היא שגרמה לנזילה, בשל כך נאלצה התובעת לבצע עבודה לחילוץ הרטיבות בהיקף צינור האוורור ועל הנתבע לשאת בעלות זאת.

על הנתבע היה לצמצם נזקים ומאחר והנתבע הוא היחיד שמחזיק ומשתמש בדירת הגג, הרי שכל שאיטום פתחי צינורות האוורור נפגם, הדבר קרה עקב פעולותיו ושימושו הוא עצמו וחובת התיקון עליו.

עוד שבה התובעת ומדגישה כי אין המדובר ברכוש משותף ועל כן הם באחריותו המלאה של הנתבע. ועוד מוסיפה כי אין קביעה משמעות לגבי הרטיבות בתקרת פינת האוכל וחדר האמבטיה הכללי וככל הנראה מקור הרטיבות הינו בהיקף צינור האוורור.

2. עיקר טענות הנתבע הוא כי בפועל לא היו תלונות על חדירת מים מהקיר החיצוני ואף המומחה לא כתב כי הקיר המזרחי היה מקור אפשרי לרטיבות.

עוד טוען כי בוצעו עבודות איטום במספר נקודות כולל הקיר המזרחי ובחוות הדעת מצוין מהן העבודות.

הליקויים תוקנו והושלמו על ידי ועד הבית מכיוון שהתיקונים היו בשטחים ציבוריים. אין המדובר בשטח בבעלות הנתבע/או באחריותו, על כן הועד לא היה לוקח אחריות על התיקונים. הנתבע שילם עבור עבודות האיטום.

האדנית עליה מדובר מונחת על הריצוף כמו כל עציץ דבר אשר אושר על ידי המומחה.

הקבלן הוא ששילם עבור התיקון באיטום המרפסת כפי הוראות פסק הדין משנת 2012.

2. לאחר שעיינתי בכתבי הטענות על נספחיהם, שמעתי את טיעוני הצדדים, עיינתי בכלל המסמכים שהוגשו לרבות חוות הדעת ובחוות דעת המומחה מטעם בית משפט ועברתי בעיון על התייחסות הצדדים ובעיקר התייחסות התובעת, סבורני וכך אני מוצאת לאמץ את חוות דעתו הסדורה של המומחה מטעם בית משפט ככתבה וכלשונה.

2. לא מצאתי כי המומחה מטעם בית המשפט חרג מתפקידו ומסמכותו וכי חוות דעתו שהוגשה אינה תואמת את אשר נדרש ממנו על ידי בית המשפט. חוות דעתו של המומחה מקיפה ומתייחסת למכלול הטענות שהועלו על ידי הצדדים.

2. בשים לב כי ככל שקיים מקור נזילה הוא באחריות ועד הבית ובהינתן כי התביעה הוגשה כנגד הנתבע בלבד, הרי שלא מצאתי כי יש טעם להמתין לגשמי החורף.

2. אשר על כן אני מורה על דחיית התביעה כנגד הנתבע.

3. התובעת תישא בהוצאות הנתבע כדלקמן:

א. מחצית שכר טרחת המומחה בסך 3,217 ₪.

ב. עוד אני פוסקת הוצאות משפט ונזק בלתי ממוני בסך 500 ₪.

בסה"כ תשלם התובעת לנתבע סך של 3,717 ₪.

2. הסכומים ישולמו בתוך 30 יום ממועד המצאת פסק הדין לידי התובעת, שאם לא כן, יישאו הפרשי הצמדה וריבית מיום מתן פסק הדין ועד התשלום בפועל.

2. ניתן להגיש בקשות רשות ערעור לבית המשפט המחוזי-מרכז (לוד) תוך 15 יום ממועד קבלת פסק הדין בידי הצדדים.

#### **המוכירות תשלח את פסק הדין לצדדים.**

ניתן הזגום ז"ח כסלו תשפ"ג, 12 דצמבר 2022, בהעדר הצדדים.  
תק 54869-03-21 לאה ונסבור נגד תומר ויסברג  
תק 54869-03-21 לאה ונסבור נגד תומר ויסברג