



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

ת/12/143

בפני המפקחת על רישום מקרקעין  
בתל – אביב

התובעת: אור לי דוידוביץ חורב ת.ז. 056169337  
ע"י ב"כ עו"ד ליעד ברילנשטיין ואח'  
מרחוב פל ים 15א ת.ד. 353 חיפה 33095

נגד

הנתבעת: אסתר גרינבלט ת.ז. 050200799  
ע"י ב"כ עו"ד שמואל שמר ואח'  
מרחוב הלפיד 10 ת.ד. 7449 פתח תקווה 49170

## פ ס ק ד י ן

הצדדים הינם בעלי דירות בבית שברח' הגולן 106/3 בתל אביב, הבנוי על חלקה 215 בגוש 6638 (להלן: "הבית").  
דירת הנתבעת ממוקמת מעל דירת התובעת.

התובעת טוענת כי מזה שנים חודרת רטיבות לדירתה מדירת הנתבעת ולמרות פניות חוזרות ונשנות הנתבעת לא פעלה לתקון הפגמים בדירתה, אשר אינה מתוחזקת זה שנים ומושכרת לשוכרים מתחלפים.

לכתב התביעה צורפה חוות דעת המומחה סדן.  
התובעת עותרת למתן צו שיורה לנתבעת לבצע את כל התיקונים הדרושים בדירתה, כדי למנוע המשך חדירת מים וגרימת נזקים לדירתה, ומתן צו שיורה לנתבעת לתקן הנזקים בדירת התובעת.

הנתבעת טענה כי אין פגמים בדירתה ואין דליפת מים מדירתה לדירת התובעת, בהסתמכה על ממצאי מומחים מטעמה.

התביעה מעוגנת בהוראות סעיף 3(ב) לתקנון המצוי שבתוספת לחוק המקרקעין תשכ"ט – 1969 הקובע:  
"בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי ביצעו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון".

כפי שפסקתי בעבר, בכל הנוגע לפרוש סעיף זה, אימצו המפקחים על רישום המקרקעין ואף אני, את פסק דינו של כב' המפקח אהרוני ז"ל ב-ת/ 57/80 סלומון נ. שליש (קובץ פסקי דין בתים משותפים תשמ"ה 1985, בעמ' 9) לפיה:





מדינת ישראל  
משרד המשפטים

ת/ 143/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין  
בתל – אביב

"ההוראה היא חד משמעית, לא מסוייגת, ומטילה חובה אבסולוטית של תיקון על בעל הדירה שאצלו נוצרה התקלה. שאלת האשם אינה עולה כלל. בנוסף, סעיף זה מרחיב את חובת התיקון גם לגבי הנזקים שנגרמו בדירה הניזוקה עצמה היות ואי תיקון הנזקים, "עלול לפגוע בדירה או בערכה של הדירה הניזוקה."

בישיבה שהתקיימה בתאריך 10.5.12 טענה התובעת כי למרות תיקונים שבוצעו בדירת הנתבעת, הרטיבות ממשיכה להתפשט בדירתה.

בהתאם להחלטתי ממועד זה, המומחה מטעם הנתבעת, צבי גובר, ערך בדיקה נוספת בדירת הנתבעת וקבע חד משמעית כי אכן פגמים בדירת הנתבעת גורמים לחדירת רטיבות לדירת הנתבעת. חוות דעת זו נתמכת בחוות דעת נוספת מטעם הנתבעת מטעם "המייפה" קלדרון ובניו בע"מ, לאחר שנערכה על ידו סריקה תרמוגרפית בדירות הצדדים.

לאחר שעיינתי בכל חוות הדעת שהוגשו, שוכנעתי כי אכן יש פגמים בדירת הנתבעת ותשתית ריצוף דירת הנתבעת ספוגה מים.

בדין הוגשה התביעה, אשר רק עקב הגשתה הובהר כי הנתבעת לא ביצעה התיקונים הדרושים בדירתה למרות פניות חוזרות ונשנות מצד התובעת.

לאור כל האמור לעיל אני מקבלת את התביעה ומחייבת את הנתבעת לבצע את העבודות המפורטות להלן:

1. לפרק ולהחליף האביק בחדר האמבטיה בדירת הנתבעת.
2. להרים את כל הריצוף בדירת הנתבעת ולהחליף את כל מצע המילוי. יש לזמן את התובעת במהלך ביצוע עבודות אלה על מנת שתוכל לוודא ביצוע העבודות שהוטל על הנתבעת לבצען. על הנתבעת לבצע העבודות תוך 60 יום מיום קבלת פסק הדין, ולהמציא אישור מפורט בכתב של בעל המקצוע על ביצוע העבודה.
3. לאחר שמומחה מטעם התובעת יקבע כי פסקה התפשטות הרטיבות בדירת הנתבעת, על הנתבעת לבצע תיקונים של נזקי הרטיבות בדירת הנתבעת. אני מורה לנתבעת לבצע תיקונים בתקרת וקירות דירת הנתבעת שנפגעו מחדירת הרטיבות. יש לבצע קילוף שכבת הטיח, הסרת חלקי בטון שהתפוררו בתיקרת וקירות דירת הנתבעת יש לטפל בזיון הברזל להסיר החלודה ולצבעו בחומר מגן. לאחר מכן על הנתבעת לצבוע מחדש כל הקירות והתקרות שנפגעו. כמו כן, יש להחליף חיפוי גבס של צנרת הביוב שנפגעה, כולל עבודות צבע דרושות. אם יתברר במהלך ביצוע העבודות כי חוטי החשמל נפגעו מהרטיבות, יהיה על הנתבעת להזמין חשמלאי שיבצע החלפת החוטים. הנתבעת תישא בעלות ביצוע כל העבודות דלעיל. על הנתבעת לתאם מועד ביצוע העבודות עם התובעת.



מדינת ישראל  
משרד המשפטים

ת/ 143/12

בפני המפקחת על רישום מקרקעין  
בתל - אביב

לא תבצע הנתבעת את העבודות המפורטות לעיל בדירת התובעת תוך 14 יום מיום שהודיעה התובעת כי ניתן לבצע העבודות בדירתה, רשאית התובעת, רק אם תמצא לנכון, לתקן את כל התיקונים הדרושים בדירתה באמצעות בעלי מלאכה מטעמה, ועל הנתבעת להחזיר לתובעת את מלוא הסכום ששולם על ידה תוך 10 ימים מיום שהתובעת תשלח לנתבעת חשבוניות של בעלי המלאכה שביצעו את התיקונים. לא ישולמו סכומים אלה במועד, יתווספו הפרשי הצמדה וריבית כחוק מהמועד הנקוב בחשבונית עד למועד התשלום המלא בפועל.

בנוסף, אני מחייבת את הנתבעת לשלם לתובעת החזר הוצאותיה לרבות אגרת תביעה ושכ"ט מומחים סכום של 5,863 ₪ והחזר שכ"ט עו"ד סכום של 6,000 ₪, הכל בצירוף הפרשי הצמדה למדד וריבית כדין ממועד מתן פסק הדין ועד למועד התשלום בפועל.

המזכירות תשלח לכל אחד מהצדדים העתק פסק הדין בדואר רשום עם אישור מסירה.

ניתן בלישכתי בתאריך כ"ח בסיוון תשע"ב, 18 יוני 2012, בהיעדר הצדדים.

מירה אריאלי  
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין  
בתל - אביב

העתק מתאים למקור

הנמצא בתיק 143, 12

