

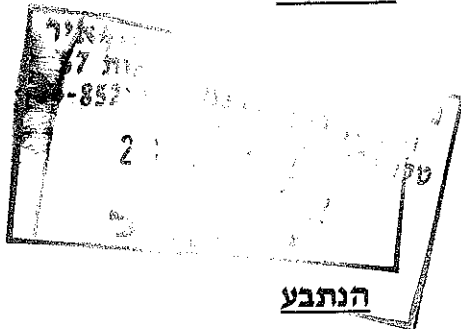
בפני המפקחת על רישום מקרקעין, חיפה
המפקחת צפורה פיגנבויס

תיק תביעה מס': 58/10

בענין: נציגות הבית המשותף ברח' גבעת דאונס 13,
חיפה - ע"י אריק קול

התובעות

נ ג ד



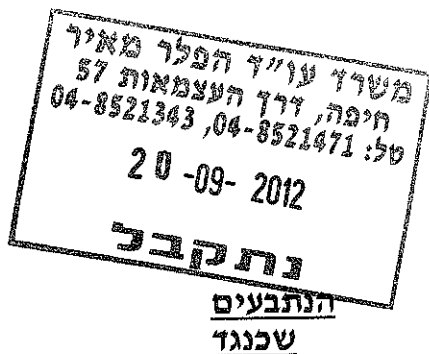
הנתבע

חנן אבא ת.ז. 56410863
ע"י ב"כ עוה"ד איתי הפלר ואח'
מדרך העצמאות 57, חיפה
טל': 04-8521343
פקס: 04-8538003

התובע
שכנגד

בענין: חנן אבא ת.ז. 56410863
ע"י ב"כ עוה"ד איתי הפלר ואח'

נ ג ד



הנתבעים
שכנגד

1. נציגות הבית המשותף ברח' גבעת דאונס 13, חיפה - ע"י אריק קול
2. יחיאל קורץ ת.ז. 13201488
3. אמנון גונן ת.ז. 6460133

כולם מגבעת דאונס 13, חיפה

פסק - דין

1. הליך משפטי זה עבר דרך חתחתים ארוכה ומייגעת, והמועד בו נפתח [7.3.10] מדבר בעד עצמו. אין לי ספק ששיתוף פעולה ענייני בין הנוגעים בדבר היה מסייע רבות למציאת פתרון מהיר יותר ובעיקר איכותי יותר. המציאות לפיה שיתוף הפעולה בין הצדדים מזערי עד כדי לא קיים השליכה על רמת התחזוקה של הבית המשותף בעבר, ותשליך גם לעתיד כפי שידגים פסק דין זה.

2. לאחר שהמחלוקת בין הנציגות לבין התובע שכנגד הוסרה מהשולחן נותרה להכרעה שאלת הרטיבות בה לוקה דירת התובע שכנגד, שכשלעצמה אינה שנויה במחלוקת.

3. רטיבות שמקורה ברכוש המשותף –

(א) הנציגות מכירה בכך ששביל הגרנוליט המוליך לדירות הבית טעון עבודות אחזקה והן שתמנענה הישנות הרטיבות בדירת התובע שמקורה אותו השביל.

(ב) כנטען, ובניגוד לעמדת התובע שכנגד, אין לי ספק שטענת הנציגות בדבר היעדר שיתוף פעולה מצד התובע שכנגד טרפדה עבודות איטום בעבר, נכונה הנציגות לבצע את התיקונים אלא שבשל מיעוט הדירות וההוצאה הכבדה הכרוכה בכך, רק הבטחה של מימון משותף של כל בעלי הדירות תקדם את הפרויקט.

(ג) כאשר שביל הגרנוליט לקוי, דירת התובע שכנגד היא שניזוקה במיוחד. היינו התובע שכנגד הוא בעל הענין העיקרי בשיקום השביל.

(ד) משכך, אני ממנה אותו – את התובע שכנגד – לטפל באיטום שביל הגרנוליט בשם ועבור כל בעלי הדירות. לשם ביצוע האמור תהיינה לתובע שכנגד כל הסמכויות, ובצידן כל החובות, שיש לנציגות בית משותף כמפורט בדין לרבות סעיפים 65 ו-69 לחוק המקרקעין.

(ה) התובע שכנגד יזמן אסיפת דיירים ויציג בפניה הצעות מחיר שקבל מקבלני שיפוצים, יערוך פרוטוקול לאותה האסיפה וינקוט את כל הפעולות למימוש ההחלטה שתתקבל.

4. רטיבות שמקורה דירת קורץ –

(א) מומחה שמיניתי מצא ליקויים באיטום מרפסת דירה בבעלות הנתבע שכנגד קורץ.

(ב) ביקור במקום שהתקיים במעמד הצדדים עוד ב-31.5.10 חשף ליקויים במתקני הניקוז של המרפסת.

(ג) הנתבע שכנגד קורץ מכיר בחובתו; שומה היה עליו וראוי היה שימלא אותה כבר לכשנצפתה הרטיבות בדירת התובע שכנגד שכן מקור רטיבות זה ניכר לעין.

משרד המשפטים
התביעה הכללית
מחלקת הדין

(ד) התובע שכנגד אמנם דרש לחייב את הנתבע שכנגד קורץ בביצוע פעולות איטום מסוימות עליהן המליץ המומחה שמינתי, אולם לא לכך נועד פסק הדין. פסק הדין נועד אך להצהיר על מי חלה חובת התיקון. בעל החובה הוא שימצא את הדרך לביצוע המיטבי כשמבחן התוצאה, היינו היעדר הרטיבות, יהווה ראיה לכך שמילא אחר החיוב.

(ה) ניתן בזה אפוא פסק דין המחייב את הנתבע שכנגד קורץ יחיאל לאטום את מרפסת דירתו לרבות המעקה ומתקני הניקוז שלה באופן שלא תחדור דרכם רטיבות לדירת התובע שכנגד.

5. רטיבות שמקורה דירת גונן –

(א) טענות בדבר רטיבות שחדרת מדירת גונן לחדר הכביסה ולמחסן של דירת התובע שכנגד הן סאגה מתמשכת שתחילתה בהליכים משפטיים שהתקיימו בין הצדדים בעבר. אני מוצאת להדגיש, לפי תשריט הבית המשותף, כי הרטיבות המיוחסת לדירת הנתבע גונן היא בחלק העורפי של הדירה זה המשיק לצלע ההר [הבית המשותף בנוי במדרון] ומשמש לפי חוות הדעת למחסן וחדר כביסה.

(ב) והשאלה היא אם הרטיבות דהיום היא עילת תביעה חדשה או שמא עילת תביעה שכבר נדונה והוכרעה, שאז ההכרעות השיפוטיות מהוות מעשה בית דין.

(ג) בכתב התביעה נגד הנתבע גונן טוען התובע שכנגד כי בדצמבר 2009 אטם את קירות המחסן שלו [איטום פנימי] מפני רטיבות שחדרה ממתחם שבבעלות הנתבע גונן בעלות של 7,030 ₪. הוא תובע השבת הסכום האמור. כמו כן לוקה חדר הכביסה בדירה מרטיבות שמקורה דירת הנתבע גונן. התביעה נתמכה בחוות דעת מיום 11.1.2008.

(ד) ביום 26.5.08 נתן בית המשפט המחוזי כערכאת ערעור פסק דין להסכם אליו הגיעו הצדדים ולפיו ימונה מומחה שיאתר את הגורמים לרטיבות בדירת התובע שכנגד וימליץ על אופני תיקון.

(ה) הנתבע גונן בצע איטום במתחם שבבעלותו בשנת 2010 בעקבות החיובים שהוטלו עליו בפסק הדין. בשל היעדר שיתוף פעולה עם התובע שכנגד נבצר מהנתבע גונן לוודא תקינות האיטום והפעלת האחריות אותה אמור היה לקבל למשך 5 שנים.

(ו) הגם שלא שמעתי ראיות התרשמתי מההתכתבות בין הצדדים שהתובע שכנגד אכן לא שיתף פעולה מיטבית עם הנתבע שכנגד גונן לשם איתור מקור הליקוי ותיקונו המוחלט.

(ז) משכך אין לו לתובע שכנגד להליך על הנתבע גונן. למשך 5 שנות האחריות שעמדו לרשות הנתבע גונן אילו נתאפשר לו לוודא תקינות האיטום שביצע בחצרו והפעלת תקופת האחריות, היינו עד ינואר 2015, הרטיבות שהיתה העילה לאותם הליכים משפטיים היא בבחינת עילה פסוקה.

6. בנסיבות לפיהן אף לא אחד מהצדדים לא טמן ידו בצלחת, ראיתי לא לעשות צו להוצאות; כל צד יישא בהוצאותיו.

7. החיובים שהוטלו על הנתבע קורץ הם לביצוע בתוך 45 יום מהיום.

8. אינני עושה צו בקשר עם הרטיבות שמקורה במפתחי דירת התובע שכנגד שכן הדעת נותנת כי ידאג לתחזוקת דירתו שלו.

ניתן בהעדר הצדדים ביום כו' אלול תשע"ב [13.9.12]
העתקים יישלחו לצדדים.


צפורה פיגנבוים
מפקחת בכירה על רישום מקרקעין