

## בית משפט השלום בראשון לציון

ת"א 50402-10-13 שמעתי נ' סטמפלר ואח'  
בפני כב' השופט רפי ארניה

### התובע:

יעקב שמעתי  
ע"י ב"כ עו"ד אמיר לוי

נגד

### הנתבעים:

1. דורון סטמפלר  
ע"י ב"כ עו"ד דוד צמח

2. נציגות הבית המשותף ברח' שיבת ציון 21 ראשלי"צ  
ע"י ב"כ עו"ד מעיין תהל כהן

### פסק דין

התובע מתגורר בדירה בקומה הרביעית בבניין ברח' שיבת ציון 21 ראשלי"צ.

הנתבע מתגורר בדירת הגג שמעליו.

התובע הגיש כנגד הנתבעים תביעה ע"ס 109,200 ש"ח בגין נזקים שלטענתו נגרמו מנזילות הנובעות מהיעד איטום ראוי, ואשר מקורן בדירת הנתבע ו/או ברכוש המשותף.

לטענת התובע נגרמו לו נזקים ישירים שע"פ חוות דעת המומחה מטעמו עומדים על הסך של 36,000 ₪ וכן נזקים בגין שכירות של דירה אחרת שכן לטענתו לא ניתן לגור בדירה, וכן בגין מפגיעה באיכות החיים ועגמת הנפש.

הנתבעים השליכו אחד על השני את האחריות לנזקי התובע.

בהסכמת הצדדים מיניתי את השמאי מר יהושע סדן, כמומחה מטעם בית המשפט.

הלה מצא כי בדירת התובע סדקים וסימני רטיבות קלים במרפסת שפונה לרחוב, ואולם חמורים שבעתיים בחזית העורפית, שם קיימים סדקים, שברים, התפוררות טיח ואף שברים בבטון המזויין. אלו הם נזקים הנובעים מרטיבות קשה וממושכת על פני שנים.

המצב גורם לסכנה כללית של נפילת חלקי מבנה על אנשים המוציאים ראשם מהחלונות או שוהים בחצר ואף קיים חשש ליציבות הכללית של מעקה בלוקים במרפסת העורפית.

המומחה מצא כי הנתבע 1 הינו האחראי הבלעדי לנזקיו של התובע וכי אין כל אחריות לנציגות הבית המשותף. רצפת הדירה של הנתבע היא היא גורם הנזק לא רק לדירת התובע, אלא גם לקירות המעטפת של הרכוש המשותף וזאת כתוצאה מליקוי בדירת הנתבע 1 אשר גרם נזק לכושר האיטום של הקירות החיצוניים, בנקודות המפגש של ריצפת דירת הנתבע 1 (שהינה תקרת דירת התובע), אשר כתוצאה ממנה מחדירים קירות אלה מי גשם.

לפיכך מצא המומחה כי האחריות לנזקי הנתבעים רובצת כולה לפיתחו של הנתבע 1.

עוד קבע המומחה כי הסכום הדרוש לפיצוי התובע בגין נזקיו עומד על הסך של 29,800 ₪.

יצוין כי המומחה המליץ כי תימסר הודעה מתאימה למהנדס העיר.

בשאלת הבהרה שנשלחה למומחה, נתבקש המומחה לחוות דעתו בשאלה האם דירת התובע ראויה למגורים והנ"ל השיב בחיוב, והוסיף כי לא התרשם שיש להגיד את הדירה כבלתי ראויה למגורים או כי יש פנות את דיירה מיד.

יחד עם זאת המומחה הוסיף כי אם המצב יימשך זמן מה נוסף, ומי גשמים ימשיכו לחדור לדירה, עלול המצב להידרדר עד כדי צורך לפנות את דיירה.

הצדדים הסכימו לאימוץ ממצאי חוות דעת המומחה, וכי בית המשפט יכריע בשאלות האחריות בין הנתבעים לבין עצמם, שאלת הפיצוי בגין עגמת הנפש, ושכ"ט עו"ד והוצאות.

לאחר שמיעת טענות הצדדים ובחינת חוות הדעת של המומחה, סבורני כי אין מקום להשית על הנתבעת 2 כל אחריות לנזקי התובע. מחוות דעת המומחה עולה מפורשות וברורות כי הפגמים הקשים בדירת התובע וברכוש המשותף נובעים מליקויים בדירת הנתבע 1. יצוין כי המומחה הדגיש באופן מיוחד כי ליקויים אלה אף גורמים לנזקים קשים לדירת הנתבע עצמו, ועשויים לפגוע בבריאותם של הגרים בה.

יצוין כי אף ב"כ התובע מסר בסיכומיו כי הנתבעת 2 נגררה להליך זה עקב טענותיו החוזרות ונישנות של הנתבע 1 כי האשם הוא ברכוש המשותף - טענה שנתגלתה כעורבא פרח.

אשר על כן, אני מחייב את הנתבע 1 לשלם לתובע את סכום הנזק הקבוע בחוות דעת המומחה.

כמו כן, נוכח ממצאי המומחה אני קובע כי יש להעמיד את הפיצוי שעל הנתבע 1 לשלם לתובע בגין עגמת הנפש שנגרמה לו, על סך של 10,000 ₪.

כמו כן, אני מחייב את הנתבע 1 לשאת באגרת בית המשפט, בהוצאות המומחה מטעם התובע, בהוצאות המומחה מטעם הנתבעת 2, ובחלקם של התובע ושל הנתבעת 2 בשכ"ט המומחה.

כמו כן ישא הנתבע 1 בשכ"ט עו"ד התובע בסך של 5,000 ₪ ובשכ"ט עו"ד של הנתבעת 2 בסך של 3,000 ₪. לסכומים אלה יש לצרף מע"מ.

כל הסכומים ישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום או מיום ההוצאה, לפי העניין, ועד למועד התשלום בפועל.

לא ניתן לסיים פסק דין ללא התייחסות לממצאי המומחה כי בקרוב דירת התובע לא תהיה ראויה למגורים, וכי הליקויים בדירת הנתבע 1 גורמים גם לליקויים קשים במעטפת הבית המשותף, המסכנים את הציבור.

פסק דין זה עוסק אך ורק בשאלת הפיצוי המגיע לתובע. אין בו כל חיוב לתקן את הטעון ליקוי בדירת הנתבע 1, שכן ממצאי חוות הדעת אינם עוסקים בדירת הנתבע 1 או בסוג התיקונים שעל הנתבע 1 לעשות בדירתו על מנת שהמפגעים יוסרו.

סבורני כי טוב יעשה הנתבע 1 אם ימהר ויתקן את הליקויים בדירתו, שכן המשך המצב עלול לגרום לנזקים גדולים יותר, ואף עלולים לעלות חלילה לנזקים בגוף ובנפש.

**מכל מקום, נוכח הממצאים החמורים שבחוות הדעת, אשר יש בכוחם לסכן את הציבור בכללותו, ובוודאי את כל יושבי הבית המשותף, אני מורה למזכירות בית המשפט להמציא למהנדס העיר ראשל"צ וכן ליועץ המשפטי של עיריית ראשל"צ, באמצעות מנהל בתי המשפט, עותק מפסק דין זה ומחוו"ד המומחה מטעם בית המשפט, על מנת שאלה ישקלו להפעיל את סמכויותיהם כדין בכל הנוגע לבניין.**

ערעור לבית המשפט המחוזי תוך 45 יום.

ניתן היום, ח' שבט תשע"ה, 28 ינואר 2015, בהעדר הצדדים.