ת"א 49731-12-11 זהר ואח' נ' מושקוביץ ואח'

26 אוגוסט 2015

אב. אביר אברם משרד ש"ד
שד' משה גושן 53 מיקוד 26313
קריית מוצקין

טלפון מרכז מידע: 077-2703333

מכתב מלווה

מצורף בזה מסמך פסק דין.

י"א אלול תשע"ה, 26 אוגוסט 2015	
תאריך	מזכירות בית המשפט



בית משפט השלום בחיפה

ת"א 49731-12-11 זהר ואח' נ' מושקוביץ ואח'
תיק חיצוני:

בפני כב' השופט אבישי רובס

התובעת	**מלי זהר**
	נגד
הנתבעים	**1. סמדר מושקוביץ** **2. יוסף אלגרבלי** **3. אפרת אלגרבלי**

פסק דין

1. התובעת הגישה תביעה כספית, במסגרתה עתרה לחייב את הנתבעת מס' 1 לשלם לה סך של 48,224 ₪ בגין נזקים שנגרמו לדירתה, עקב רטיבות שמקורה בדירתה של הנתבעת. בנוסף, עתרה התובעת ליתן צו המורה לנתבעת לתקן על חשבונה את על הדרוש תיקון כדי למנוע נזקי רטיבות נוספים ולאפשר לתובעת ו\או מומחים מטעמה לבקר בדירת הנתבעת ולוודא כי בוצע תיקון כאמור.

2. על פי כתב התביעה המקורי, התובעת הינה בעלת זכויות חכירה של דירה בת 5.5 חדרים ברחוב יששכר 11/2, קרית מוצקין. הנתבעת מס' 1 (להלן "מושקוביץ") הינה בעלת זכויות החכירה בדירה הממוקמת מעל דירתה של התובעת והיא השכירה את הדירה לנתבעים 2 ו - 3 (להלן "אלגרבלי"). כאמור, בשלב הראשון הוגשה התביעה כנגד מושקוביץ בלבד.

התובעת טענה, כי במהלך שנת 2011 התגלו בדירתה סימני רטיבות חמורים, מלווים בעובש וריחות רעים בחדר הארונות. התברר לה, כי קיימים כתמי רטיבות שהוסתרו מאחורי ארונות הבגדים. בנוסף, התגלתה רטיבות בתקרה בחדר הרחצה, בסמוך לקיר המשותף עם חדר הארונות ובחדר השירותים. נטען, כי מקור הרטיבות בדירתה של מושקוביץ.

התובעת הודיעה למושקוביץ על דבר הרטיבות המחלחלת מדירתה. במקביל, פנתה התובעת למהנדס, שאשר כי מקור הרטיבות אכן מדירתה מושקוביץ. בנוסף, העריך שמאי את הנזקים שנגרמו לדירתה של התובעת בסך של 37,544 ₪, כולל מע"מ. סכום זה עמד ביום הגשת התביעה על סך של 38,224 ₪.

נטען, כי חרף ממצאי חוות הדעת, התחמקה מושקוביץ מתיקון הליקוי בדירתה, אשר גרם לרטיבות בדירת התובעת.

התובעת עתרה, אפוא, להורות למושקוביץ לשלם לה את הנזקים הישירים שנגרמו לה, כמפורט בחוות דעת השמאי וכן, סך של 10,000 ₪ בגין עגמת נפש. בנוסף, עתרה כאמור התובעת ליתן צו המורה למושקוביץ לתקן על חשבונה את על הדרוש תיקון כדי למנוע נזקי רטיבות נוספים ולאפשר לתובעת ו\או מומחים מטעמה לבקר בדירתה ולוודא כי בוצע תיקון כאמור.

3. מושקוביץ התגוננה מפני התביעה וטענה, כי מקור הרטיבות אינו בדירתה. לטענתה, היא פעלה לפנים משורת הדין והזמינה איש מקצוע, אשר פתח את הביובים, בדק את הצנרת וקבע, כי לא קיימת בדירתה של מושקוביץ בעיה כלשהי. לטענתה, למען הזהירות ולמעלה מן הצורך, בצע איש המקצוע איטומים. מושקוביץ כפרה בחוות הדעת שהוגשו על ידי התובעת ובנזקיה הנטענים.

4. במסגרת ההליכים המקדמיים, הודיעו הצדדים על הסכמתם למינוי מומחה מטעם בית המשפט בתחום האיטום. לא הושגה הסכמה בדבר זהות המומחה ולכן, עניין זה נותר להכרעת בית המשפט. כפועל יוצא מכך, מונה מר שמואל וסילי כמומחה מטעם בית המשפט, בתחום האיטום. מאידך, מאחר והנתבעת בחרה שלא להגיש חוות דעת שמאי נגדית מטעמה, לא היה צורך במינויו של שמאי מומחה מטעם בית משפט, לצורך הערכת נזקיה של התובעת.

בחוות דעתו מיום 22.5.2013, אשר התבססה בין היתר על בדיקה תרמוגרפית שבוצעה על ידי מר שלומי קלדרון, העלה המומחה וסילי מספר אפשרויות באשר למקור הנזילה בדירתה של התובעת והמלצות לביצוע לצורך תיקון הרטיבות.

5. בעקבות חוות דעת המומחה ומאחר והותר לתובעת להגיש חוות דעת שמאי מעודכנת, הגישה התובעת ביום 9.6.2013 כתב תביעה מתוקן, במסגרתו הועמד סכום התביעה על סך של 63,734 ₪.

6. ביום 3.7.2013, לאחר שהוגשו תשובותיו של המומחה לשאלות ההבהרה שנשלחו אליו, הודיע במפתיע ב"כ מושקוביץ כי הנ"ל מכרה את דירתה ביום 22.4.2013 לאלגרבלי, אשר שכרו את הדירה עד לאותו מועד.

כפי שפורט בהחלטתי מיום 29.7.2013, אין חולק כי זכותה של הנתבעת למכור את דירתה, לפי שיקול דעתה. עם זאת, מכירת הדירה נעשתה ביום 22.4.2013 והנתבעת (ולא ב"כ) בחרה שלא לגלות לבית המשפט את דבר מכירת הדירה, אלא ביום 3.7.2013. בעת מכירת הדירה, טרם ניתנה חוות דעתו של המומחה וטרם נשלחו אליו שאלות הבהרה. אם היתה התובעת

מודיעה על דבר מכירת הדירה באופן מיידי, ניתן היה לצרף את הקונים כנתבעים נוספים עוד טרם מתן חוות דעתו של המומחה והיה בכך כדי לקצר את ההליך באופן משמעותי. התובעת אמנם תקנה את כתב תביעתה מיוזמתה, ברשות בית המשפט ואף הגישה כתב תביעה מתוקן, על פי התקנות, לאור חוות דעת המומחה. כתב התביעה המתוקן הוגש ביום 9.6.2013, כחודש וחצי לאחר שדירת הנתבעת נמכרה.

במצב הדברים שנוצר, מאחר ודירתה של מושקוביץ נמכרה וברור כי לא ניתן ליתן כנגדה צו עשה לביצוע התיקונים הנדרשים, ככל שהתביעה תתקבל, נאלצה התובעת לתקן את תביעתה פעם נוספת, על ידי צירופם של אלגרבלי, כנתבעים 2 ו - 3. מושקוביץ חויבה בהוצאות בגין התנהלותה.

כתב התביעה המתוקן (בשנית) הוגש ביום 28.7.2013 והוא חוזר בעיקרו על טענות התובעת בכתב התביעה הקודם, תוך ציון העובדה כי הדירה נמכרה לאלגרבלי. התובעת עתרה להורות לנתבעים לפצותה בסך של 53,734 ₪ בגין נזקי הרכוש שנגרמו לה וסך של 10,000 ₪ בגין עגמת נפש. בנוסף, עתרה התובעת ליתן כנגד אלגרבלי צווי עשה לצורך תיקון מקור הרטיבות.

7. מושקוביץ הגישה כתב הגנה מתוקן, החוזר בעיקרו על טענותיה בכתב ההגנה המקורי, תוך התייחסות לתוכן חוות דעתו של המומחה וסילי. עוד טענה מושקוביץ, כי דירתה נמכרה לאלגרבלי, אשר היו מודעים להליך נשוא התיק דנן, כפי שהצהירו בהסכם המכר וכי הם התחייבו לקחת על עצמם את תיקון הצנרת והאיטום בדירה.

בד בבד, הגישה מושקוביץ הודעה לצד שלישי כנגד אלגרבלי, בטענה כי נוכח הסכם המכר שנכרת ביניהם, היא זכאית כלפיהם לסעד של שיפוי ו\או דמי השתתפות בגין כל סכום בו תחוייב. לטענתה, אלגרבלי התגוררו בדירתה בשכירות במשך מספר שנים והיו מודעים להליך בבית המשפט. נטען, כי אלגרבלי התחייבו בהסכם המכר לקחת על עצמם ועל חשבונם את תיקון הצנרת והאיטום בדירה ולכן, עליהם לשאת בכל החיובים ולפעול בהתאם לצווי העשה, במדה וינתנו כאלה.

8. אלגרבלי התגוננו מפני התביעה והבהירו, כי אין מבחינתם מניעה שינתן צו שיפוטי בקשר לתיקונים שיש לבצע בדירה, ככל שיתברר כי התובעת זכאית לצווים כאלה, ובלבד שהם יפוצו בגין כל הוצאה ו\או טרדה אשר הם עלולים לשאת בה בעתיד.

לטענתם, מלבד הידיעה על קיומו של הליך משפטי בין התובעת לבין מושקוביץ, הם לא ידעו דבר, מושקוביץ לא שתפה אותם וטענה כי איננה חוששת, מאחר והביטוח שלה אמור לכסות הכל.

אלגרבלי אשרו, כי רכשו את הדירה ממושקוביץ ביום 22.4.2013, כשנתיים לאחר פרוץ הסכסוך בינה לבין התובעת. עד לאותו מועד הם לא היו מעורבים בסכסוך ולא היו מודעים לחוות דעת המומחים. לפיכך, הם מצאו לנכון לדרוש ממושקוביץ התחייבות מפורשת בכתב לשאת בכל עלויות ההליך המשפטי. על פי הסכם המכר מיום 22.4.2013 אכן התחייבה מושקוביץ כי תנהל את המשפט עד תומו ותשא בכל עלויותיו. מנגד, אשרו אלגרבלי, כי לקחו על עצמם את תיקון הצנרת והאיטום במקלחת בלבד. נטען, כי הכוונה לאחריות על עבודות האיטום שבוצעו על ידי מר אלגרבלי ביום 14.4.2013 בהתאם לבקשת מושקוביץ, אשר כללו איטום פתח הניקוז במקלחת וכן, ביצוע עבודות רובה במקלחת. אלגרבלי כפרו בנזקיה של התובעת ועתרו לדחות את התביעה כנגדם.

במסגרת כתב הגנתם כנגד ההודעה לצדדים שלישיים שהגישה כנגדם מושקוביץ, חזרו אלגרבלי על אותן טענות.

9. בד בבד עם הגשת כתבי ההגנה מטעמם, שלחו אלגרבלי הודעה לצד שלישי כנגד מושקוביץ, במסגרתה חזרו על טענותיהם ועתרו להורות לה לשפותם בגין כל סכום בו יחוייבו, לאור הוראות הסכם המכר שנכרת בין הצדדים וכן, לשלם להם סך של 10,000 ₪ בגין עגמת נפש.

מושקוביץ התגוננה מפני ההודעה לצדדים וחזרה על טענותיה, כפי שבאו לידי ביטוי בכתב ההגנה מטעמה, כנו גם ההודעה לצדדים שלישיים שהיא עצמה הגישה כנגד אלגרבלי.

10. הצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית. במהלך דיון ההוכחות נחקרו בעלי הדין, השמאי רמי כהן מטעם התובעת וכן, נחקר עו"ד יורן קפון, אשר ערך את הסכם המכר בין מושקוביץ לבין אלגרבלי. הצדדים ויתרו על חקירתו של מר שמואל וסילי, המומחה מטעם בית המשפט בתחום האיטום. אציין, כי אלגרבלי לא עמדו על הגשת חוות דעת מומחים מטעמם והם כפופים למינויו של המומחה מטעם בית המשפט וחוות הדעת שהוגשה על ידיו.

בסיום דיון ההוכחות, נעשה ניסיון לפשר בין הצדדים והוצע מתווה לתיקון הליקויים ופתרון כלל המחלוקות בין הצדדים. ב"כ הנתבעים אשרו, כי ככל שיגיעו לידי הסכמות בעניין הדרך לבדיקת עלויות התיקונים הנדרשים (כולל החלפת צנרת בדירת אלגרבלי, למניעת פיצוצי צנרת בעתיד - א.ר.) קרי - פירוק הריצוף במקלחת, בפרוזדור, בהול ובסלון (החלק הקדמי של

הדירה, למעט החדרים), איטום המקלחת וריצוף מחדש, לרבות החלפת המצע שתחת הריצוף ופינוי של החומרים, כמו גם עלויות הקרמיקה והעבודות, הם יודיעו על כך, בתוך פרק זמן שנקבע. תוך אותה תקופה היה עליהם להודיע, לחילופין, האם הם מסכימים למנות שמאי מטעם בית המשפט שיעריך את העלויות כבר כעת.

הנתבעים לא הגיעו לידי הסכמות ועתרו למנות שמאי מוסכם לצורך אמדן העלויות. בהתאם, מונה ביום 28.7.2014 האדריכל - שמאי אסא זוהר, כמומחה מטעם בית המשפט. המומחה הונחה לבדוק את הנכס נשוא התביעה ולחוות דעתו אך באשר לעלויות התיקונים הנדרשים, על פי חוות דעתו של המהנדס שמואל וסילי (סעיף ז' לחוות הדעת, כולל הסיפא). המומחה התבקש לפרט מהן עלויות התיקון בכל אחד מהשטחים בדירה, על מנת שניתן יהיה להפריד עלויות, לאור הסיפא לסעיף ז' בחוות דעתו של המומחה וסילי.

חוות דעתו של המומחה אסא זוהר הוגשה בסופו של דבר רק ביום 29.1.2015. לאחר שנתקבלו תשובותיו לשאלות ההבהרה שנשלחו אליו על ידי הצדדים, ניתן צו לסיכומים בכתב. הצדדים סיכמו טענותיהם בכתב ומכאן פסק הדין.

דיון והכרעה

11. התובעת הינה בעלת זכויות חכירה של דירה בת 5.5 חדרים ברחוב ישעכר 11/2, קרית מוצקין. מושקוביץ היתה בעלת זכויות חכירה בדירה הממוקמת מעל דירתה של התובעת עד ליום 22.4.2013, אז מכרה זכויותיה לאלגרבלי, אשר שכרו את הדירה במשך מספר שנים עד לאותו מועד. שתי הדירות בנויות באופן זהה, כך שחדרי הרחצה והשירותים וחדר הארונות בדירת אלגרבלי (בעבר דירת מושקוביץ) ממוקמים מעל חדרי הרחצה והשירותים וחדר הארונות בדירת התובעת.

12. במהלך חודש אוגוסט 2011 התגלו בדירת התובעת סימני רטיבות, מלווים בעובש וריחות רעים. מוקדי הרטיבות היו בתקרה וקירות חדר הרחצה, בסמוך לקיר המשותף עם חדר הארונות, חדר השירותים וחדר הארונות וכן, פיר האוורור מתחת למפלס הרצפה בדירתה של מושקוביץ. בנוסף, נמצאו כתמי רטיבות שהוסתרו מאחורי ארונות הבגדים.

אינגי יוסף ליברמן, מומחה מטעם התובעת, בקר בדירתה ותאר את מוקדי הרטיבות כאמור. בנוסף, בקר המומחה בדירתה של מושקוביץ (נכון לאותה עת) ומצא כי בחלק התחתון של משקופי חדר רחצת הורים, חדר הארונות וחדר השירותים קיימים סימני רטיבות וריקבון. בנוסף, הוא מצא כי קיימים סימני רטיבות בקיר חדר המדרגות באותו אזור. אינגי ליברמן

קבע בחוות דעתו מיום 4.9.2011, כי מקור הרטיבות הינו מתחת לרצפה בחדר רחצת הורים וחדר השירותים בדירת מושקוביץ.

במקביל, העריך השמאי רמי כהן בחוות דעתו מיום 23.11.2011, את הנזקים שנגרמו לדירתה של התובעת בסך של 37,584 ₪, בצירוף מע"מ (אעמוד על תוכן חוות הדעת בהמשך).

13. אין חולק, כי התובעת הודיעה למושקוביץ על דבר הרטיבות המחלחלת מדירתה (ראה עדותה של מושקוביץ בעמ' 18, שורות 11 - 13 לפרוטוקול).

מושקוביץ פנתה לחברת הביטוח שלה, אשר שלחה את חברת שחר, לצורך תיקון הנזילה. על פי דו"ח ביצוע של חברת שחר מיום 29.11.2011, נמצאה בעיית איטום בשלושה מוקדים בדירתה - שני מקלחונים ואמבטיה, ובוצע איטום. עוד נרשם, כי "קיימת נזילה באזור הגיקוזי וכי *"לבקשת הלקוחה נאטם עם פקק וחומר אטום"*.

בהמשך, בחודש ינואר 2012, פורק הגיקוזי ונתגלתה נזילה בסיפון הצנרת (ראה נספח ב' לתצהירה של מושקוביץ וכן, עדותה בעמ' 19, שורות 4 - 10 לפרוטוקול) וחול רטוב מתחת לריצוף. התיקונים שבוצעו לא פתרו את בעיית הרטיבות בדירתה של התובעת.

14. להשלמת התמונה, אציין כי מספר שנים טרם הארועים המתוארים בכתב התביעה, נתגלו נזילות בצנרת המים בדירתה של התובעת. במסגרת התיקון, פורק הריצוף בסלון, בפרוזדור, במטבח ובפינת האוכל בדירתה והוחלפה צנרת הברזל בצנרת מסוג SP. מאז, ועד להופעת הרטיבות מכוון דירתה של מושקוביץ, לא סבלה דירתה של התובעת מרטיבויות.

<u>חוות דעת המומחים ומקור הרטיבות</u>

15. כאמור, לאור הסכמת הצדדים, מונה מר שמואל וסילי כמומחה מטעם בית המשפט בתחום האיטום.

בביקורו בדירות נשוא התביעה בחודש פברואר 2013, מצא המומחה כי קיימים סימני רטיבות בתקרות ובקירות חדר השירותים, חדר הרחצה וחדר הארונות בדירתה של התובעת והוא ציין, כי בחדר הארונות טחב ועובש רב.

בהמלצת המומחה ובאישור בית המשפט, בוצעה על ידי על ידי מר שלומי קלדרון, המתמחה באיתור ואבחון נזקי צנרת ומים, סריקה תרמוגרפית על ידי מצלמה תרמית אינפרא - אדום

ומדידת לחץ על ידי שעון מים. על פי חוות דעתו מיום 29.3.2013, מר קלדרון אבחן אף הוא רטיבות בתקרת חדר ארונות הורים, חדר רחצה הורים וחדר השירותים בדירתה של התובעת.

על פי ממצאיו של מר קלדרון, קיימת רטיבות מוגברת במצע מתחת לאריחי הריצוף בחדר שינה הורים, חדר רחצה הורים, חדר ארונות הורים ומסדרון בדירת משפחת מושקוביץ. מאידך, לא נמצאו נזילות מצנרת מים חמים או קרים ולא נמצאו נזילות מצנרת הביוב או הניקוז בדירתה של מושקוביץ. מר קלדרון העיר, כי בבדיקה התרמית נצפה קטע צנרת מים חלוד שאינו נראה במצב תקין ברצפת חדר הארונות בדירתה של מושקוביץ והמליץ לחשוף קטע צנרת זה כדי לאמת תקינותו.

בפרק הדיון בחוות דעתו מיום 22.5.2013, העלה המומחה וסילי שלוש אפשרויות. הראשונה - בעת ביצוע התיקון בדירתה של מושקוביץ (המומחה הבהיר בתשובותיו לשאלות ההבהרה מטעם התובעת, כי הכוונה לדירת מושקוביץ ולא לדירת התובעת) פורק חלק מהריצוף ונמצא כי החול רטוב. החול מתחת לריצוף שפורק הוחלף, אולם לא הוחלף מצע החול בחלקים אחרים של הדירה וסביר להניח שהוא נותר רטוב. השניה - הוחלף כל החול, אך בינתיים קיימת נזילה חדשה מצנרת המים בדירת מושקוביץ. אפשרות זו נשללה לאור תוצאות הבדיקות שנערכו על ידי מר קלדרון (ראה תשובותיו של המומחה מיום 18.6.2013 לשאלות ההבהרה של התובעת). השלישית - מקור הרטיבות הם מי המקלחת הנקווים במצע הגרנולרי (חול, חצץ דק או דומה) אשר מותקן שם מתחת לריצוף. משם, בהעדר קורת הפרדה כמחסום ו/או מערכת איטום יעילה, מתפשטים המים לחלקים סמוכים בדירה. המומחה סבר, כי האפשרות השלישית הינה הסבירה ביותר, מה שיכול גם להסביר את טפטוף המים שאובחן בסמוך לפני בדיקתו בקיר פיר האוורור.

בסעיף ז' (עמ' 5) בחוות דעתו, המליץ המומחה על מתווה לצורך ביטול הרטיבות הנובעת מדירתה של מושקוביץ, כדלקמן:

א. פירוק הריצוף בחדר המקלחת בדירת מושקוביץ וסילוק כל החול.

ב. יש לוודא כי קיימת קורת בטון יצוקה בין משקוף למשקוף לרוחב פתח הכניסה לחדר המקלחת ובמדה ולא קיימת קורה כזו, יש לצקת קורה.

ג. התקנת מערכת מתאימה לאיטום רצפת חדר המקלחת, לרבות על תחתית הקירות בהיקף הרצפה, באמצעות מערכת ביטומנית מסוג "נפופלקס" או "היפרדמו PB" או ש.ע., בעובי שלא יפחת מ - 5 מ"מ, על תשתית יבשה ונקיה.

בנוסף, קבע המומחה כי יש להחליף את כל המצע הגרנולרי הרטוב הנמצא מתחת לריצוף בדירת מושקוביץ. משמע, יש לפרק את המרצפות בשטחי הדירה הסמוכים לחדר המקלחת ולהמשיך לפרק ריצוף כל עוד המצע רטוב. בשטחים בהם פורק הריצוף יש להביא מצע גרנולרי חדש יבש ולהתקין ריצוף.

המומחה העיר, בשולי חוות דעתו, כי בשלב זה לא ניתן לשלול אפשרות כי חול רטוב שנשאר מתחת לרצפת דירת התובעת תורם אף הוא להווצרות הבעיה אולם, ככל הנראה תרומה זו שולית ולא הבעיה העיקרית. המומחה חזר והבהיר בתשובותיו לשאלות ההבהרה, כי במדה ואכן קיים מצע רטוב מתחת לריצוף דירתה של התובעת, הדבר יכול להשפיע על טמפרטורת הסביבה ותרום תרומה שולית לתובעת העיבוי בחדר הארונות.

16. המומחה וסילי לא נחקר על חוות דעתו והיא לא נסתרה. עם זאת, אעיר כי כל המומחים שבקרו במקום אבחנו כי מקור הרטיבות מתקרת דירתה של התובעת (רצפת דירת מושקוביץ). מאידך, אף אחד מהם (כולל מר וסילי) לא אבחן רטיבות בשפולי הפנלים בדירתה של התובעת או רטיבות בחלקים הקרובים לרצפת דירתה, לרבות המשקופים. לא הוכח בפני כי המצע הגרנולרי ברצפת דירת התובעת רטוב ולכן, אין זה סביר בעיני כי קיימת תרומה כלשהי לרטיבות מכוון דירתה של התובעת ובפרט, המצע שתחת הריצוף בה. אני דוחה, אפוא אפשרות זו, לרבות כל טענותיה של מושקוביץ בעניין זה.

לאור חוות דעתו של המומחה וסילי, לרבות הבדיקות שבוצעו על ידי מר קלדרון, אשר עולות בקנה אחד גם עם חוות הדעת שהוגשה מטעם התובעת, אני קובע כי מקור הרטיבויות בדירתה של התובעת הינו בחדר המקלחת בדירת מושקוביץ (כיום הדירה בבעלות אלגרבלי). התיקון הנדרש לצורך ביטול הרטיבות, יעשה על פי המתווה שנקבע בסעיף ז' (עמ' 5) בחוות דעתו של המומחה וסילי מיום 22.5.2013. מנגד, לא הוכח בפני כי קיימת כיום נזילה או דליפה מצנרת המים בדירת מושקוביץ ולכן, לא אורה על החלפת הצנרת, למעט קטע צנרת המים החלוד ברצפת חדר הארונות בדירה. אמליץ עם זאת לאלגרבלי לשקול היטב את אפשרות החלפת צנרת המים בדירתם כבר בשלב זה (שעה שממילא יפורק הריצוף בדירתם בשלבים, לצורך החלפת המצע הרטוב) על מנת למנוע אפשרות נזילות בעתיד, נוכח העובדה שכבר כעת קיים בדירתם קטע צינור חלוד ולאור ניסיון העבר בדירת התובעת.

17. בשולי נקודה זו אעיר, כי אלגרבלי טען בתצהירו, כי באמצע חודש אפריל 2013 (לאחר ביקורו של המומחה במקום) הוא עצמו תקן את מקור נזילה במקלחון חדר הרחצה, לבקשת

מושקוביץ, על ידי הארכת צינור פתח ניקוז הדלוחין ואיטומו, לאחר שמצא כי קיים פתח בין החלק העליון של פתח הניקוז לצינור הדלוחין ומשם חודרים מים אל מתחת לריצוף. אמנם, לא הוצגה בפני חוות דעת מומחה בעניין זה, אולם אדגיש כי על פי התמונות שהציג אלגרבלי, יש טעם בטענה לפיה, יתכן שלפחות חלק ממקור הרטיבות נבע מרווח בין פתח ניקוז המקלחון לצינור הדלוחין שמתחתית, כך שמים חדרו לאורך שנים אל מתחת לריצוף (ראה נספחים ב' ו - ג' לתצהירו של אלגרבלי). טענתו של אלגרבלי בעניין זה, עולה למעשה בקנה אחד גם עם מסקנותיו של המומחה וסילי. עם זאת, אף אם אקבל את טענתו של אלגרבלי, אין בתיקון שבצע כדי לפתור את בעיית הרטיבות בדירתה של התובעת, אשר נובעת על פי חוות דעת המומחה מתשתית גרנולרית רטובה מתחת לריצוף.

18. עלות ביצוע עבודות התיקון בהתאם לסעיף ז' בחוות דעתו של המומחה וסילי, פורטו בחוות דעתו של המומחה, האדריכל - שמאי אסא זוהר. על פי חוות דעתו, עלות התיקונים הנדרשים בחדר הרחצה בדירת מושקוביץ הינה בסך של 8,520 ₪, כולל פיקוח הנדסי ומע"מ, כאשר לסכום זה יש להוסיף סך של 250 ₪ (כולל פיקוח ומע"מ), במדה ויתברר כי לא קיימת קורת הפרדה בפתח הכניסה לחדר הרחצה.

כאמור, על פי חוות דעתו של המומחה וסילי, יש להחליף את המצע תחת הריצוף בדירת מושקוביץ, קרי - לפרק מרצפות בשטח הדירה הסמוכים לחדר הרחצה ולהמשיך בפירוק כל עוד המצע רטוב. בשטחים בהם פורק הריצוף, יש להחליף את המצע במצע חדש יבש ולהתקין ריצוף. מאחר והשטח הדרוש לפירוק אינו ידוע כל עוד לא בוצעו פירוק ובדיקה, פורט תמחור העבודה לפי עלות למ"ר. המומחה אסא העריך כי עלות ביצוע העבודה למ"ר, כולל פירוק ריצוף קיים, פינוי חול וריצוף מחדש, כולל תשתית וטיט מייצב, הינה 400 ₪ ומע"מ למ"ר, ובסה"כ - 472 ₪ למ"ר. על פי תשובותיו לשאלות ההבהרה, קיים שטח פוטנציאלי של 55 מ"ר ולכן, העלות המקסימלית הינה 22,000 ₪ ומע"מ ובסה"כ - 25,960 ₪. המומחה ציין, כי במדה והרטיבות במצע מגיעה עד למטבח, יהא צורך בפירוק והרכבה מחדש של ארון המטבח התחתון ומשטח השיש, בעלות של 3,540 ₪). על הסכום הנ"ל יש להוסיף 10% בגין פיקוח.

בתשובותיו לשאלות ההבהרה שהפנו אליו אלגרבלי, דחה המומחה את הצעות המחיר שהוצגו בפניו והבהיר, כי הן חורגות במאות אחוזים מן המקובל ומן העלויות המפורטות במחירון דקל. לא מצאתי מקום לסטות מקביעותיו של המומחה בנוגע לעלויות העבודות הנדרשות.

19. עלות ביצוע כלל העבודות בדירת מושקוביץ (כיום דירת אלגרבלי) לצורך ביטול נזקי הרטיבות, מסתכמים לסך של 40,866 ₪.

20. מאחר וכיום אלגרבלי הינם בעלי הזכויות בדירה הממוקמת מעל דירתה של התובעת, ינתנו כנגדם צווים, המחייבים אותם בביצוע התיקונים הנדרשים ובבד בבד, תינתנה הוראות להפקדת תמורת התיקונים על ידי מושקוביץ.

<u>נזקיה של התובעת עקב הרטיבות בדירתה</u>

21. התובעת הגישה שתי חוות דעת שמאיות בנוגע לנזקי הרכוש שנגרמו לה עקב הרטיבות שחלחלה לדירתה.

השמאי רמי כהן, אשר בקר בדירתה של התובעת ביום 19.10.2011, קבע כי כתוצאה מנזילת המים מדירתה של מושקוביץ, הצטברו טחב ועובש בקירות ובארונות בדירתה של התובעת. כתוצאה מכך, נפגעו ארונות חדר הרחצה, קירות בחדר הרחצה, תכולת הארונות בחדר הארונות, ביגוד ופרטי לבוש נוספים וכן, ספרים שאוחסנו בחדר הארונות.

השמאי כהן העריך את עלות תיקון הקירות והתקרות בחדר הארונות, חדר הרחצה וחדר השירותים, בסך של 4,000 ₪. בנוסף, העריך השמאי את עלות תיקון הארונות בחדר הרחצה בסך של 2,800 ₪. עלות תיקון הארונות בחדר הארונות אשר נפגעו מעובש, לרבות פירוקם, החלפה של החלק האחורי ותיקון בחלקים הפנימיים, בסך של 2,200 ₪ וכן, סך של 400 ₪ בגין ניקוי הקירות והארונות מהעובש וטיפול נגד ריח. תכולת חדר הארונות שניזוקה, הוערכה על יד השמאי בסך של 28,144 ₪. הנזקים שנגרמו לדירתה של התובעת על פי חוות דעת השמאי הסתכמו, אפוא, לסך של 37,544 ₪, כולל מע"מ. השמאי ציין, כי הערכת תיקון הארונות התבססה על הצעת מחיר וכי נעשה ניסיון לנקות את מעילי העור, אולם ללא הצלחה. עוד ציין השמאי, כי הוסבר לתובעת כי עליה להוציא את הפריטים מהארונות.

בחוות דעתו המשלימה מיום 15.2.2013, העריך השמאי את הנזקים הנוספים שנגרמו לתכולת חדר הארונות בצידו שהשני של החדר, מאז חוות דעתו הראשונה. המומחה עריך את הנזקים לארונות הנוספים על תכולתם, בסך של 15,150 ₪ כולל מע"מ.

22. הנתבעים בחרו שלא להגיש חוות דעת שמאיות נגדיות. במהלך חקירתו הנגדית, אשר השמאי כי כל הפריטים שפורטו בחוות הדעת מטעמו אוחסנו בארונות בחדר הארונות (עמ' 7, שורות 1 - 7 לפרוטוקול). הוא הבהיר, כי בחוות דעתו הראשונה העריך את הנזקים בארונות בצידו האחד של החדר ואילו בחוות דעתו השניה, העריך את הנזקים שנגרמו לאחר מכן בארונות בצידו השני של החדר, על תכולתם (עמ' 7, שורות 18 - 31 לפרוטוקול).

כפי שעולה מחוות הדעת הראשונה של השמאי, אשר נערכה בחודש אוקטובר 2011, הרי שהוא הסביר לתובעת כבר באותה עת, כי עליה לרוקן את תכולת הארונות, על מנת שלא תפגע. בחקירתו הנגדית, אשר כי הכוונה הברורה היתה הוצאת הבגדים מתוך חדר הארונות (עמ' 7, שורות 14 - 17 לפרוטוקול). התובעת אמנם הכחישה את הדברים אולם בהמשך, אשרה כי השמאי אמר לה בביקורו הראשון בדירתה, כי סביר להניח שבהמשך הפטריה תגיע גם לארון השני (עמ' 15, שורות 30 - 31 ועמ' 16, שורה 1 לפרוטוקול). חרף הנחיית השמאי מטעמה, לא פינתה התובעת את תכולת הארונות בצידו השני של החדר, אשר נכון לעריכת חוות הדעת הראשונה לא ניזוקו. כתוצאה מכך, בפרק הזמן שחלף עד למועד ביקורו הנוסף של השמאי בדירת התובעת בחודש פברואר 2013, ניזוקו פריטים נוספים, אשר היו מאוחסנים בארונות שבצד השני של החדר. נמצא, כי התובעת לא פעלה להקטנת נזקיה, חרף העובדה שהיה ברור לה שפריטים נוספים ינזקו במדה ולא תוציא אותם מהחדר. מנגד, לא ניתן לצפות מהתובעת שתפרק את הארונות בצידו השני של החדר ואלו היו ניזוקים בכל מקרה. לפיכך, בעוד שהתובעת אינה זכאית לפיצוי בגין הנזקים שנגרמו לתכולת הארונות, כמפורט בחוות דעת השמאי מיום 15.2.2013, נוכח אי ביצוע פעולות סבירות להקטנת הנזקים, היא זכאית לפיצוי בגין הנזקים שנגרמו לארונות עצמם. נזקים אלו, הוערכו על יד השמאי מטעמה בסך של 2,000 ₪, כולל מע"מ.

23. לא מצאתי ממש בטענותיהם הנוספות של הנתבעים כנגד חוות דעתו של השמאי כהן. אני מקבל את עמדתו, לפיה בנסיבות העניין, נוכח רמת הרטיבות והעובש, תכולת הארונות ניזוקה ללא אפשרות תיקון. הערכות הנזק שפורטו בחוות דעתו סבירות וחוות דעתו לא נסתרה באופן כלשהו במישור זה.

24. סיכומו של דבר, נזקיה של התובעת על פי חוות דעתו הראשונה של השמאי כהן, הגיעו כדי סך של 37,544 ₪, נכון ליום 23.10.2011 ויש להוסיף לכך סך של 2,000 ₪ בגין הנזקים לארונות, על פי חוות הדעת מיום 15.2.2013. הסכומים הניל עומדים כיום, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כחוק, על סך של 42,461 ₪.

25. התובעת עתרה לפצותה בסך 10,000 ₪ בגין עגמת הנפש שנגרמה לה עקב הרטיבות בדירתה.

כפי שעולה מחוות דעת כל המומחים, הרי שהרטיבות בחדר הארונות, כמו גם חדרי הרחצה והשירותים בדירתה של התובעת גרמה לעובש וריחות רעים. מטבע הדברים, מנעה הרטיבות מהתובעת לעשות שמוש בחדר הארונות ונפגמה באופן ניכר הנאתה מהשמוש בדירתה לאורך תקופה ארוכה. בנוסף, יש לקחת בחשבון כי יהא צורך לבצע תיקונים בדירה, אשר יסבו לה

אי נוחות נוספת. בהתחשב בשיקולים אלו, אני פוסק לתובעת סך של 10,000 ₪ בגין עגמת נפש, כדרישתה.

נזקיה של התובעת מסתכמים, אפוא, לסך של 52,461 ₪ ולסכום זה יש להוסיף הוצאות משפט, כפי שיקבע בהמשך.

26. כל הנזקים המפורטים לעיל נגרמו לתובעת והתגבשו במהלך התקופה בה הדירה הממוקמת מעל דירתה היתה בבעלותה של מושקוביץ וזו האחרונה היתה מודעת היטב לאורך כל הדרך באשר לרטיבות המחלחלת מדירתה. מושקוביץ כשלה בתיקון הליקוי בדירתה, היא אחראית בלעדית לנזקים שנגרמו לתובעת ויהא עליה לפצותה בגין הנזקים הנ"ל.

<u>מערכת היחסים בין מושקוביץ לבין אלגרבלי</u>

27. ביום 22.4.2013 נחתם הסכם מכר, לפיו רכשו אלגרבלי את זכויותיה של מושקוביץ בדירתה.

28. מושקוביץ טענה, כי אלגרבלי התגוררו בדירתה בשכירות במשך מספר שנים עד למכירתה והיו מודעים להליך בבית המשפט. נטען כאמור, כי אלגרבלי התחייבו בהסכם המכר לקחת על עצמם ועל חשבונם את תיקון הצנרת והאיטום בדירה ולכן, עליהם לשאת בכל החיובים ולפעול בהתאם לצווי העשה, במדה וינתנו כאלה.

29. אלגרבלי מצידם, טענו כי מלבד הידיעה על קיומו של הליך משפטי בין התובעת לבין מושקוביץ, הם לא ידעו דבר, מושקוביץ לא שתפה אותם וטענה כי איננה חוששת, מאחר והביטוח שלה אמור לכסות הכל. לטענתם, עד לרכישת הדירה, ביום 22.4.2013, הם לא היו מעורבים בסכסוך ולא היו מודעים לחוות דעת המומחים שהוגשו במסגרת ההליך בתיק דנן. לפיכך, הם מצאו לנכון לדרוש ממושקוביץ התחייבות מפורשת בכתב לשאת בכל עלויות ההליך המשפטי. הם טענו, כי על פי הסכם המכר מיום 22.4.2013 התחייבה מושקוביץ כי תנהל את המשפט עד תומו ותשא בכל עלויותיו. מנגד, אשרו אלגרבלי, כי לקחו על עצמם את תיקון הצנרת והאיטום במקלחת בלבד.

אקים ואבהיר, כי טענתם של אלגרבלי, לפיה לא הוצגו בפניהם חוות דעת המומחים טרם החתימה על הסכם המכר, לא נסתרה (באותה עת טרם הוגשה חוות דעת המומחה וסילי). מושקוביץ אשרה בחקירתה הנגדית, כי אכן לא מסרה לידי אלגרבלי את מסמכי התביעה וחוות הדעת. לטענתה, היא מסרה מעטפה עם המסמכים לעוי"ד קפון, אשר ייצג את שני הצדדים בעסקת המכר (עמ' 22, שורות 20 31 ועמ' 23, שורות 1 - 6). גרסה זו, אשר הועלתה

לראשונה בחקירתה הנגדית, סותרת גרסה קודמת שלה במהלך קדם המשפט מיום 2.2.2014, אז טענה כי מסרה את המסמכים גם לידי אלגרבלי. מושקוביץ לא נתנה הסבר מניח את הדעת לסתירה בגרסאותיה. יתירה מזאת, עו"ד קפון העיד כי מושקוביץ לא מסרה לידיו את מסמכי התביעה או חוות דעת טרם עריכת הסכם המכר (עמ' 13, שורות 27 - 28 מפרוטוקול) וטענתו בעניין זה לא נסתרה. אני קובע, כי למרות שאלגרבלי היו מודעים להליך התביעה וכי קיימים בדירת התובעת ליקויי רטיבות שמקורם בדירה נשוא הסכם המכר, מושקוביץ לא מסרה את מסמכי התביעה, אם לידיהם ואם לידי עו"ד קפון, טרם החתימה על הסכם המכר.

30. המחלוקת בין הצדדים נוגעת לשאלה, מהי האחריות שנטל על עצמו כל אחד מהצדדים להסכם המכר, באשר לתיקון מקור הרטיבות ופיצויה של התובעת עקב הרטיבות שחדרה לדירתה.

ההכרעה במחלוקת בנוגע להוראות הסכם המכר בקשר לליקויי הרטיבות מצריכה פרשנות של ההסכם בין הצדדים, בהתאם להוראות סעיף 25 לחוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג - 1973, אשר קובע בנוסחו כיום (לאחר תיקון מס' 2, מיום 26.1.2011) כדלקמן:

> **"חוזה יפורש לפי אומד דעתם של הצדדים, כפי שהוא משתמע מתוך החוזה ומנסיבות העניין, ואולם אם אומד דעתם של הצדדים משתמע במפורש מלשון החוזה, יפורש החוזה בהתאם ללשונו".**

חוזה מתפרש על פי אומד דעתם של הצדדים, קרי - המטרות, היעדים האינטרסים והתוכנית אשר הצדדים ביקשו במשותף להגשים. על אומד זה ניתן ללמוד מלשון החוזה ומנסיבות חיצוניות לו (ע"א 4628/93 מדינת ישראל נגד אפרופים שיכון ויזום (1991) בע"מ, פ"ד מט(2) 265, דנ"א 2485/95 אפרופים שיכון וייזום (1991) בע"מ נגד מדינת ישראל (4.7.1995), דנ"א 2045/05 ארגון מגדלי ירקות - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ ואח' נגד מדינת ישראל (11.5.2006) וע"א (חיפה) 1041/05 עאסליה למסחר כללי ותובלה בע"מ נגד RASHHMAN WIRE INDUSTRIES L.T.D (19.3.2006). כן, ראה גישתו של כבוד השופט דנציגר בע"א 5856/06 אמנון לוי נגד נורקייט בע"מ ואח' (28.1.2008) וע"א 8836/07 בלמורל השקעות בע"מ נגד כהן (23.2.2010)).

31. סעיף 25(א) לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג - 1973, בנוסחו כיום (לאחר תיקון מס' 2, מיום 26.1.2011) עגן למעשה את כללי הפרשנות שנקבעו בפסיקה, והוא נועד להבטיח היצמדות מירבית להסכמות בין הצדדים, כפי שהיו במועד כריתת ההסכם, באופן שיגביר את הוודאות המשפטית. התיקון נועד להעניק משקל משמעותי ללשונו של החוזה, מקום בו דעתם של

הצדדים משתמעת במפורש מלשון החוזה. לשון החוזה היא נקודת המוצא בפרשנותו וככל שאומד דעתם של הצדדים בא לידי ביטוי בחוזה באופן מפורש וברור יותר, יש לפרש את החוזה תוך מתן משקל משמעותי ללשונו. חוזה יפורש תוך בחינה מקבילה ומשותפת של לשון החוזה ושל נסיבות העניין, בכפוף לחזקה פרשנית, הניתנת לסתירה, שלפיה פרשנות החוזה היא זו התואמת את פשט הלשון (ראה בעניין זה רע"א 3961/10 המוסד לביטוח לאומי נ' סהר חברה לביטוח (26.2.2012) וכן, ע"א 3894/11 דלק חברת הדלת הישראלית בע"מ נגד ניר בן שלום (6.6.2013)). הסכם המכר שנכרת בין מושקוביץ לבין אלגרבלי נכרת לאחר התיקון האמור בחוק.

32. מן הכלל אל הפרט. סעיף 2 סיפא להסכם המכר קובע כדלקמן:

"המוכר מצהיר כי מתנהל בינו לבין השכן שמתחתיו משפט הנוגע לנזילות ורטיבות בדירת השכן. המוכר ינהל את המשפט עד תומו וישא בכל עלויותיו. הקונה לוקח על עצמו את תיקון הצנרת והאיטום בדירה הנרכשת בלבד".

33. סעיף 2 סיפא, קובע על פי לשונו חלוקת אחריות בין הצדדים. על פי פשט הדברים, הוטל על התובעת לנהל את המשפט נשוא התיק דנן עד תומו ולשאת בכל עלויותיו, ללא סייג. משמע, עליה לשאת בכל עלויות התיקונים שיקבעו ידי בית המשפט, בנוסף להוצאות המשפט. אלגרבלי מצידם, קבלו את האחריות לתיקון הצנרת והאיטום בדירה (אבהיר, כי בנתוני הדירה הקיימים, איטום רלבנטי רק לחדרי הרחצה).

34. לצורך בחינת אומד דעתם של הצדדים בעת החתימה על הסכם המכר, זומן עו"ד קפון לעדות, לאחר שהצדדים ויתרו על חסינות עו"ד לקוח המוקנית להם. עו"ד קפון יצג את שני הצדדים בהסכם המכר ונסח את התניה בסעיף 2 סיפא, לאחר דין ודברים שהתנהל בין הצדדים בנוכחותו.

עו"ד קפון נתבקש להבהיר מה היתה כוונת הצדדים, כפי שהוצגה בפניו לצורך ניסוחו של ההסכם והשיב כדלקמן:

> **"לשאלת ביהמ"ש, מה הם ידעו, ההסכם נחתם ביום 22.4.2013, הצדדים היו אצלי ביחד, כמה ימים לפני זה, שבוע או 5 ימים, כדי לתת לי פרטים להכנת החוזה. שלושתם היו. אני עשיתי תרשומת שלי לפני שהכנתי את החוזה, אני כתבתי לעצמי "כל תוצאות התביעה המשפטית המתנהלת בין המוכרת לבין זהר יחולו על סמדר למעט איטום וריצוף המקלחות והחלפת צנרת". זה מה שכתבתי, ואחר כך בגלל שהצדדים התחילו להתווכח ביניהם, מחקתי את**

> **המילים "ריצוף מקלחות" ונשאר "איטום והחלפת צנרת". מאחר ואני עוסק רק בתחום הזה, אני יודע מה משמעות המושג איטום והחלפת צנרת, המשמעות הייתה... זה היה ברור להם, הם התווכחו על זה, אחרת לא הייתי מוחק. היה ברור להם שאיטום המשמעות היא רובה או סיליקון באמבטיות, על זה הם דיברו. והחלפת צנרת, אם היא פגומה וגורמת לנזילה. זה בפגישה הראשונה. בפגישה אחרי זה, נערך זכ"ד. זה כתוב בסעיף 11 לזכ"ד "המוכר ינהל את המשפט עד תומו..."**, **מצטט. אחר כך בהסכם, זה כתוב אותו הדבר"**
> (עמ' 11, שורות 1 - 12 לפרוטוקול).

עו"ד קפון הציג את התרשומת שנערכה בכתב ידו במעמד אותה ישיבה במשרדו, בנוכחות הצדדים, טרם ניסוחו של ההסכם. על פי התרשומת ***"כל תוצאות התביעה המשפטית המתנהלת בין המוכרת לבין זהר יחולו על - סמדר (מושקוביץ א.ר.) למעט איטום המקלחות וריצוף והחלפת צנרת בכל הבית"***. על גבי המילים ***"המקלחות וריצוף"*** נמתח קו והן נמחקו. יש בכך כדי לתמוך בטענתם של אלגרבלי, לפיה הם התחייבו לקחת על עצמם את עבודות האיטום והחלפת הצנרת בבית בלבד. המילה ריצוף נמחקה והיא הושמטה גם מנוסח סעיף 2 סיפא בהסכם. משמע, הצדדים הסכימו במודע שלא להטיל את הוצאות הריצוף על אלגרבלי. עו"ד קפון תמך אף הוא בעדותו בגרסתם של אלגרבלי ואני מקבל את עדותו בעניין זה במלואה.

מאחר ואלגרבלי לא נטלו על עצמם אחריות לעבודות הריצוף, ברור כי כוונת הצדדים לא היתה להטיל עליהם את איטום חדר הרחצה תחת המרצפות, אלא משמעות הדברים היתה תיקוני רובה ואיטום על גבי הריצוף בלבד, כפי שהסביר עו"ד קפון בעדותו.

35. על פי סעיף 2 סיפא להסכם המכר **"המוכר ינהל את המשפט עד תומו וישא בכל עלויותיו"**. עו"ד קפון נשאל בחקירתו הנגדית לב"כ מושקוביץ, האם הכוונה היתה שמושקוביץ תשא אך ורק בתשלום הוצאות המשפט עצמן, כולל אגרות. עו"ד קפון השיב כי:

> **"אין אגרות והוצאות, אלא עלויות של כל המשפט ופסק הדין. כתוב 'כל העלויות של המשפט'** (עמ' 13, שורות 4 - 8 לפרוטוקול). הוא הוסיף בהמשך, כי **"המשמעות 'בכל העלויות', כל מה שיפסוק בית המשפט. זה מה שאני כתבתי"**
> (עמ' 14, שורות 20 -24 לפרוטוקול).

עו"ד קפון הבהיר באופן שאינו משתמע לשתי פנים, כי הצדדים הגיעו לידי הסכמה, בנוכחותו, לפיה מושקוביץ היא שתשא בכל עלויות המשפט, קרי - כל החיובים הכספיים שיקבעו בפסק הדין (למעט איטום חדר הרחצה והחלפת הצנרת).

36. טענתה של מושקוביץ, לפיה עם החתימה על הסכם המכר לקחו על עצמם אלגרבלי את האחריות לשאת בכל החיובים על פי פסק הדין, לרבות ביצוע כל התיקונים שידרשו, חסרת היגיון והיא אינה עולה בקנה אחד עם נוסח הסעיף וכוונת הצדדים, כפי שעולה מהתרשומת שנערכה במשרדו של עו"ד קפון, בזמן אמת, טרם החתימה על ההסכם. עו"ד קפון הבהיר, כי לו התחייבו אלגרבלי לשאת בעלות תיקונים נוספים, הדבר היה בא לידי ביטוי במפורש בהסכם (עמ' 13, שורות 1 - 3 לפרוטוקול). יתירה מזאת, עד לחתימת ההסכם, אלגרבלי לא היו מעורבים בתביעה נשוא התיק דנן ואין זה סביר כי יסכימו ליטול על עצמם מראש את כל חיוביה של מושקוביץ (אדגיש, כי מושקוביץ הודתה כבר בקדם המשפט מיום 2.2.2014 כי היא שאמורה לשאת בכל החיובים בגין הנזקים שנגרמו לתובעת).

מושקוביץ גם לא הוכיחה כי כלל העלויות נלקחו בחשבון בעת המו"מ שנערך בין הצדדים בנוגע לתמורת הנכס. היא לא הגישה חוות דעת או ראיה כלשהי שתבסס טענתה לפיה הדירה נמכרה במחיר מופחת משוויה, נוכח ההליך המתנהל בבית המשפט. יתירה מזאת, במועד החתימה על הסכם המכר, טרם הוגשה חוות דעת המומחה וסילי ובאותה עת לא היו בידי הצדדים הכלים להעריך את עלות התיקונים, על מנת לגלמה בתמורת המכר, כטענת מושקוביץ. אני דוחה, אפוא, את טענותיה של מושקוביץ במישור זה.

37. סיכומה של נקודה זו, על פי הסכם המכר, אשר משקף את הסכמת הצדדים וכוונותיהם, נטלה על עצמה מושקוביץ התחייבות לשאת בכל החיובים הכספיים שיקבעו בפסק הדין, למעט עלות איטום חדר הרחצה והחלפת הצנרת בדירה הממוקמת מעל לדירתה של התובעת. אבהיר, כי מאחר ועל פי חוות דעת המומחים, לא נתגלתה נזילה מהצנרת, הרי שממילא, אלגרבלי אינם חייבים בהחלפתה, למעט תיקון קטע הצנרת החלוד בחדר הארונות.

<u>סיכום</u>

38. לאור האמור לעיל, אני מקבל את התביעה ומורה כדלקמן:

א. אני מורה לנתבעת מס' 1 (מושקוביץ) להפקיד בידי ב"כ התובעת, בנאמנות, סך של <u>40,866 ₪</u>, לצורך הבטחת התשלום בעד העבודות הנדרשות לשם ביטול נזקי הרטיבות. הסכום הנ"ל יופקד בידי ב"כ התובעת בתוך 45 ימים ומובהר, כי מדובר בחיוב כספי לכל דבר ועניין. ב"כ התובעת ישחרר לידי הנתבעים 2 ו - 3 את הסכום הנ"ל, בהתאם לקצב ביצוע התיקונים ובאישור המומחים המפקחים, כמפורט להלן.

ב. הנתבעים 2 ו - 3 (אלגרבלי) יפעלו לביצוע התיקונים הנדרשים בדירתם, כמפורט בסעיף ז' (עמ' 5) בחוות דעתו של המומחה וסילי מיום 22.5.2013 וכן, יתקנו את קטע הצנרת החלוד בחדר הארונות בדירתם. העבודות תחלנה בתוך 30 ימים מהמועד בו

יופקד הסך של 40,866 ₪ בידי ב"כ התובעת והן תסתיימנה, לכל המאוחר, בתוך 60 ימים לאחר מכן.

העבודות תבוצענה בפיקוחו של האדריכל - שמאי אסא זוהר, למעט עבודות איטום חדר הרחצה (תחת הריצוף), אשר תפוקחנה על ידי מר וסילי, המומחה בתחום האיטום (הסכום המפורט בסעיף א' לעיל כולל שכ"ט בגין הפיקוח, בשיעור של 10% מעלות התיקונים הנדרשים).

במדה ועלות התיקונים בפועל תהיה נמוכה מסך של 40,866 ₪, תחוזר היתרה לידי הנתבעת מס' 1 בתוך 15 ימים לאחר שהמומחים יאשרו את סיום ביצוע העבודות.

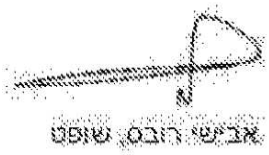
ג. אני מחייב את הנתבעת מס' 1 (מושקוביץ) לשלם לתובעת פיצוי בסך של 52,461 ₪. בנוסף, תשלם הנתבעת מס' 1 לתובעת, באמצעות ב"כ, את הוצאותיה בגין אגרות המשפט, חוות דעת המומחים מטעמה, חלקה בשכר טרחת המומחה וסילי וכן, שכ"ט עו"ד בסך של 10,000 ₪. הסכומים הנ"ל ישולמו לתובעת בתוך 30 ימים, שאחרת ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

ד. ההודעה לצד שלישי שהוגשה על ידי הנתבעת מס' 1 (מושקוביץ) כנגד הנתבעים 2 ו - 3 (אלגרבלי) נדחית. הנתבעת מס' 1 תשלם לנתבעים 2 ו - 3, באמצעות ב"כ, את הוצאותיהם בגין חלקם בשכ"ט המומחה אסר זוהר וכן, שכ"ט עו"ד בסך של 6,000 ₪. הסכומים הנ"ל ישולמו בתוך 30 ימים, שאחרת ישאו הפרשי הצמדה וריבית כחוק, מהיום ועד למועד התשלום בפועל.

ה. אין צו נוסף להוצאות בהליך ההודעה לצד שלישי שהוגשה על ידי הנתבעים 2 ו - 3 (אלגרבלי) כנגד הנתבעת מס' 1 (מושקוביץ).

<u>המזכירות תמציא העתק מפסק הדין לצדדים.</u>

ניתן היום, א' אלול תשע"ה, 16 אוגוסט 2015, בהעדר הצדדים.



אבישי רובס, שופט