



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

בפני כב' השופטת הבכירה ניצה מימון שעשוע

Julian David Gutin.1  
Wendy Frank Gutin.2

תובעים

נגד

1. שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ  
2. שיכון ופיתוח לישראל בעמ  
3. סיון ביצוע בע"מ

נתבעות

1

נגד

הירדן נפחות ואינסטלציה 77 בע"מ

צד ג'

### פסק דין

2

3 לפני תביעה כספית על סך 370,360 ₪ שהוגשה לגבי ליקויי בניה בדירה שרכשו התובעים מהנתבעות.  
4 ב-4.1.23 הגיעו הצדדים לפשרה לגבי הליקויים בדירה, למעט אלה שבמערכת הביוב, והסכם הפשרה  
5 קיבל תוקף של פסק דין חלקי. לפיכך לא אתייחס בפסק הדין לטענות ולראיות שהוגשו בעניינים אלה.

6

7

#### רקע עובדתי וטענות הצדדים

8 התובעים הינם בני זוג המתגוררים בארה"ב, שרכשו מהנתבעות 1-2 באפריל 2010 דירת פנטהאוז בת  
9 6 חדרים בקומה 20 בבניין ברחוב אהוד מנור 6 בנתניה (להלן: הדירה).

10

11 הנתבעות 1-2 הינן חברות ציבוריות העוסקות בייזום, בניה ושיווק של נכסי נדל"ן שונים.  
12 נתבעת 3 הינה חברה קבלנית שביצעה בפועל את עבודות הבניה בבניין, לרבות בניית הדירה.

13

14 בכתב התביעה נטען כי בסעיף 1(א) להסכם עם התובעים, התחייבו נתבעות 1-2 לבנות את הבניין  
15 והדירה מחומרי בניה טובים ובעבודה מקצועית ובהתאם למפרט ולו בלבד, אך הפרו הוראה זו עת  
16 שבנו דירה לא איכותית עם ליקויי בניה מהותיים, לרבות כשל חמור במערכת הביוב של הדירה.

17

18 נטען כי התובעים התריעו מספר פעמים וביקשו מהנתבעות לתקן את הליקויים שהתגלו במערכת  
19 הביוב של הדירה, אך הנתבעות התעלמו מהם בצורה בוטה, בזדון או ברשלנות ותוך עצימת עיניים  
20 לנוזיהם, לא תיקנו את הליקויים והגדילו את נזקי התובעים ועל כן הפרו את סעיף 1(ו) להסכם.

21

22 נטען כי לפי סעיף 2 להסכם, לנתבעת 3 יש חבות ישירה כלפי התובעים מאחר והינה קבלן משנה מטעם  
23 נתבעות 1-2.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 נטען כי הדירה נמסרה לתובעים במחצית שנת 2013 לערך.  
2 החל משנת 2015 ועד לתחילת שנת 2019 (עת עזב השוכר האחרון בשל התפרצויות הביוב לדירה),  
3 הושכרה הדירה לצדדים שלישיים.  
4  
5 במהלך שנת 2016 לערך החלו להתגלות בעיות ביוב בדירה בשל סתימות בקו הביוב. בתחילה סברו  
6 התובעים שהבעיה נעוצה בשוכרים, ועל כן פנו לאינסטלטורים להסדרת הבעיות ואלה פתחו את קו  
7 הביוב לפי פניה, אולם בהמשך התברר שבעיות הביוב בדירה נגרמו אך ורק בשל מעשים ומחדלים של  
8 הנתבעות בשל הבנייה הרשלנית, בניגוד לתקנים ולהוראות הדין, שנעשתה בצורה לא מקצועית, תוך  
9 הפרת חובותיהן כלפי התובעים. התנהלות זו גרמה לנזקים חמורים לתובעים, אשר פנו לנתבעות, אך  
10 הנתבעות התנערו מחובתן לתקן את הליקויים.  
11  
12 בסוף שנת 2017 התרחש אירוע משמעותי ראשון של התפרצות מי ביוב לתוך הדירה. במסגרת אירוע  
13 זה, עלו מי הביוב בשירותי האורחים על גדותיהם ופרצו לתוך הדירה. הדירה הוצפה במי ביוב, שאריות  
14 פסולת וצואה. התובעים פנו באמצעות גורם שמטפל בענייני היומיום של הדירה, מר ברוך טנדלר  
15 (להלן: **טנדלר**) לאינסטלטור, שטיפל נקודתית בבעיה.  
16  
17 בתחילת חודש מאי 2018, כחצי שנה לאחר מכן, אירעה התפרצות שנייה של מי הביוב בדירה, שגם  
18 במסגרתו הוצפה הדירה במי ביוב משירותי האורחים שעלו על גדותיהם וכן בשאריות פסולת ובצואה.  
19 במצב זה הבינו התובעים שהבעיה אינה נקודתית ויש צורך בבדיקה מקיפה יותר.  
20  
21 נטען כי סמוך לאחר מכן התובעים פנו למומחה באיתור נזקי צנרת. המומחה ביצע בדיקה של צנרת  
22 הביוב בשירותי האורחים של הדירה באמצעות מצלמת וידאו וסיב אופטי בצנרת הביוב. בבדיקה זו  
23 התברר לתובעים לראשונה שהתפרצויות הביוב אינן בשל התנהלות השוכרים אלא נגרמות בשל  
24 רשלנות של הנתבעות בבניית הדירה. התברר כי **קו הביוב שמחובר לשירותי האורחים בדירה נבנה**  
25 **ע"י הנתבעות בצורה לא תקינה עם שיפועים "הפוכים"** בניגוד להוראות ההסכם והדין. המשמעות  
26 לכך היא שהביוב נבנה כך שמי הדלוחין משירותי האורחים לא יכלו להתנקז לצנרת הבניין בצורה  
27 תקינה. הם הצטברו בקו הביוב יחד עם פסולת משירותי האורחים, עד שבבוא הזמן נוצרה סתימה  
28 בביוב וזו גרמה להתפרצויות מי הביוב והצפת הדירה (אירוע ראשון ושני). נטען כי המומחה קבע  
29 שלצורך תיקון הליקויים ויצירת זרימה רציפה של מי הביוב יש לפרק את הרצפה בנתיב הצינור השוכב  
30 ולהתקינו מחדש על פי התקן.  
31  
32 נטען כי בסמוך לכך, לאחר שהתבררו הממצאים, פנו התובעים לנתבעות 1-2 ועדכנו על ליקויי הבנייה  
33 החמורים שהתגלו בדירה ואף העבירו את הדו"ח לעיונם. במענה לפניה דנן, נמסר לתובעים (בעל פה),  
34 בשיחה עם ברוך, שיהא עליהם לפנות ישירות אל הקבלן (נתבעת 3) ולבקש את ביצוע התיקונים  
35 הנדרשים. נטען כי תשובה זו אינה כדין ומהווה התחמקות של נתבעות 1-2 מחובתן ע"פ הדין וע"פ





## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 ההסכם. חובתן הינה חובה קוגנטית המוטלת עליהן ואינה ניתנת להעברה, לרבות ע"י הפניית  
2 התובעים לצד שלישי כמו נתבעת 3.

3 נטען כי התובעים, באמצעות טנדלר, ניהלו מגעים עם סמנכ"ל ומהנדס נתבעת 3, מר ראובן זילברמן  
4 (להלן: **זילברמן**). זילברמן התחייב לשלוח לדירה אינסטלטור מטעם נתבעת 3 בכדי לבחון את  
5 טענותיהם של התובעים. עוד נאמר כי אם הבדיקה תעלה שהבעיה בקו הביוב נובעת מהתנהלות  
6 הנתבעות, אזי התובעים לא יישאו בתשלום עבור עלויות הבדיקה. ואכן, הבדיקה נעשתה והתובעים  
7 לא התבקשו לשלם בגינה. התנהלות זו מהווה הודאת של בעל דין של הנתבעות בקיומם של הליקויים  
8 ובאחריותם.

9  
10 בחודש יוני 2018, כחודש ימים לאחר האירוע השני, הגיע אינסטלטור מטעם הנתבעות לבדיקת קו  
11 הביוב בשירותי האורחים בדירה, בנוכחותו של טנדלר. הבדיקה הייתה רשלנית וחסרת מקצועיות  
12 ונעשתה כלאחר יד, במטרה לצאת ידי חובה ולא לטפל בליקויים שהתגלו זה מכבר. האינסטלטור ערך  
13 בדיקה חיצונית ע"י הסתכלות כיצד יורדים המים ומעט לתוך צנרת הביוב. בסיום הבדיקה, נאמר  
14 לטנדלר בעל פה שהבעיה היא בצנרת הביוב של שירותי האורחים בדירה. התובעים ביקשו לקבל  
15 מנתבעת 3 דו"ח כתוב של הבדיקה שנעשתה אך האחרונה התחמקה.

16  
17 סמוך לאחר הבדיקה דן, התנהל דין ודברים בין טנדלר לזילברמן, בידיעתן ואישורן של נתבעות 1-2.  
18 מטרת השיחה הייתה לסכם מועד לביצוע תיקונים בדירה. במהלך הדברים, התחייבה נתבעת 3  
19 שהתיקונים הנדרשים בצנרת הביוב של הדירה יבוצעו בהקדם, ואף תואם מועד לכך. נתבעת 3 ביטלה  
20 את המועד והתיקונים לא בוצעו. גם התנהלות זו מעידה בגדר הודאת בעל דין של הנתבעות על  
21 אחריותן לליקויים והצורך בביצוע תיקונים בגינם.

22  
23 בחודש יולי 2018, כחודש לאחר הבדיקה הראשונה, הגיע לדירה פעם נוספת האינסטלטור מטעם  
24 נתבעת 3, שהציג עצמו בשם חן. על אף שסוכם עם התובעים על ביצוע תיקונים בקו הביוב בדירה, בדק  
25 האינסטלטור חן פעם נוספת את צנרת הביוב שקשורה לשירותי האורחים בדירה. נטען כי הבדיקה  
26 נעשתה בצורה חובבנית ביותר, ללא מכשור מקצועי ובאמצעות פנס של המכשיר הנייד בלבד. בתום  
27 הבדיקה הודיע האינסטלטור חן לטנדלר ש"אין כלום" ועזב כלעומת שבא בלי לתקן דבר.

28  
29 ממועד הבדיקה השנייה ועד למחצית 2019 לערך (במשך כשנה), לא עלה בידי התובעים לגרום לתיקון  
30 מערכת הביוב בדירה ע"י הנתבעות. חרף מספר הפניות, הנתבעות התחמקו בחוסר תום לב, והליקויים  
31 לא תוקנו.

32  
33 נטען כי בתחילת חודש ינואר 2019 התרחשה התפרצות שלישית של מי הביוב לדירה וגם באירוע זה  
34 הוצפה הדירה בצואה, חומרי פסולת מצנרת הביוב ומי דלוחין.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 סמוך לאחר האירוע דנן, הודיע השוכר מר מוטי פרץ, לתובעים, באמצעות טנדלר, בעל פה, כי בשל  
2 התפרצויות הביוב הוא אינו מסכים להתגורר בדירה. השוכר הודיע על עזיבת הדירה וסיום הסכם  
3 השכירות עם התובעים לאלתר, וזאת למרות שתקופת השכירות החוזית הייתה אמורה להסתיים רק  
4 כחצי שנה לאחר מכן (בסוף מאי 2019). נטען כי הדבר גרם לתובעים נזק בגין אובדן דמי שכירות  
5 בשיעור של 11,000 ₪ לחודש, קרי 110,000 ₪ ואף הביא לכך שעל התובעים לשלם תשלומי חובה  
6 (ארנונה בסך של 27,000 ₪) ומיסים (ועד בית החל מחודש פברואר 2019 ועד למועד הגשת התביעה  
7 בסך 36,175 ₪ כולל מע"מ).

8  
9 בחודש פברואר 2019 לערך פנה טנדלר, מטעם התובעים, לנתבעת 3 בבקשה לביצוע תיקונים בדירה.  
10 נאמר לו שישלח צוות לתיקון הנדרש בדירה, אבל, בניגוד למצגים שהציגו הנתבעות, שוב נשלח  
11 האינסטלטור חן במטרה לבצע "בדיקה".

12  
13 ביום 1/5/2019, או בסמוך, שלחו התובעים באמצעות בא כוחם, מכתב לנתבעות 1-2 שבו הובהר שאם  
14 לא יתוקנו הליקויים החמורים שהתגלו בצנרת הדירה, ייאלצו התובעים לבצע את התיקונים  
15 באמצעות איש מקצוע מטעמם. במכתב תשובה, נטענו טענות מופרכות ומוכחשות ביחס לצנרת הביוב  
16 בדירה, בין השאר, כי "הסתימות אינן באחריות" משום ש"רק בשנת 2018" התקבלה פניה ראשונה  
17 מצד התובעים. עם זאת, במהלך חודש יולי 2019 יצר האינסטלטור חן קשר טלפוני עם טנדלר וביקש  
18 ממנו להגיע לדירה פעם נוספת. התובעים אפשרו לאינסטלטור חן לערוך את הבדיקה בפעם השלישית  
19 בכדי לאפשר את ביצוע התיקונים. הבדיקה הייתה סונארית ובסיומה נאמר לטנדלר, בעל פה, שיש  
20 "ממצאים המעידים על ליקויים" ושיש צורך בביצוע תיקונים. בסוף יולי 2019 פנה האינסטלטור חן  
21 לטנדלר בטלפון וביקש מטעם הנתבעות לתאם מועד לביצוע תיקונים במערכת הביוב בדירה. ביום  
22 30/7/2019 הגיע האינסטלטור חן בכדי לבצע את התיקונים במערכת הביוב כמוסכם, בנוכחותו של  
23 ברוך. עוד בטרם החל האינסטלטור חן בביצוע העבודה, הוא קיבל שיחה טלפונית (מגורם כלשהו  
24 מטעם הנתבעות), ונאמר לו שעליו לעזוב את הדירה ללא שהות מבלי לבצע את העבודות משום  
25 שקיימות "מחלוקות פתוחות" עם התובעים שטרם הוסדרו. ועל כן, עזב חן את הדירה באופן מיידי  
26 וללא ביצוע תיקון כלשהו.

27  
28 ביום 6/8/2019 פנו התובעים במכתב לנתבעות בדרישה אחרונה לבצע את התיקונים. נטען כי מכתב  
29 זה לא נענה.

30  
31 בתחילת חודש נובמבר 2019, פנו התובעים לקבל חוות דעת הנדסית באשר למהות הליקויים במערכת  
32 הביוב של הדירה. נטען כי במהלך בדיקת המהנדס בן עזרא, התגלו ליקויים מהותיים ואי התאמות  
33 נוספות בדירה (בנוסף לליקויים במערכת הביוב של שירותי האורחים בדירה). המהנדס קבע כי  
34 קיימים ליקויים בסך של 167,000 ₪ וכן סך של 16,700 ₪ בגין פיקוח הנדסי. גם העריך כי הביצוע  
35 התיקונים בדירה יארך לפחות חודשיים וכי בתקופה זו לא ניתן יהיה להתגורר בדירה, דבר המביא  
36 לאובדן דמי שכירות בתקופת התיקונים בסך של 22,000 ₪.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1  
2 ביום 27/1/2020 הובא מומחה מטעם התובעים לתיקון מערכת הביוב של שירותי האורחים. התובעים  
3 הביאו קבלן שיפוצים במטרה לתקן את הצנרת ולהסדיר את השיפועים אך לאחר שהקבלן הרים את  
4 המרצפות התברר כי לא ניתן להסדיר את השיפועים בשל אורך התוואי ובשל יציאת הבטון הרצפה.  
5 התובעים פנו לקבלת ייעוץ הנדסי מהמהנדס יצחק ברבי, שהינו מומחה לתכנון מערכות תברואה  
6 ואינסטלציה, והוא המליץ על פתרון הנדסי מתאים לבעיה והדבר בוצע. העבודות בדירה הסתיימו  
7 לאחרונה.

8  
9 מבוקש לחייב את הנתבעות לשלם לתובעים את הסכומים הבאים :  
10 סך של 56,745 ₪ כולל מע"מ עבור עבודות התיקונים שבוצעו ע"י התובעים במערכת הביוב ;  
11 סך של 36,175 ₪ כולל מע"מ בגין עבודות שבוצעו ע"י התובעים במהלך עבודות התיקונים לצורך  
12 השבת הדירה למצב תקין ;  
13 סך של 55,000 ₪ בגין אובדן דמי שכירות בשל עזיבת השוכר ;  
14 סך מוערך של 110,000 ₪ עבור אובדן דמי השכירות מחודש יוני 2019 ועד מרץ 2020 ;  
15 סך של 22,000 ₪ בגין אובדן דמי שכירות בתקופת התיקונים ;  
16 סך של 28,000 ₪ עבור תשלומי חובה של אחזקת הדירה (ארנונה, ועד בית) החל מפברואר 2019 ועד  
17 להגשת התביעה ;  
18 סך של 10,530 ₪ כולל מע"מ בגין הוצאות עבודות האינסטלציה לשחרור חסימות ;  
19 סך של 17,550 ₪ כולל מע"מ בגין חוות דעת מומחים ובדיקות ;  
20 סך של 4,360 ₪ כולל מע"מ בגין שכ"ט עו"ד ;  
21 סך של 30,000 ₪ בגין עגמת נפש ונזק כלכלי. סה"כ 370,360 ₪.

22  
23 בכתב ההגנה שהוגש מטעם כל הנתבעות נטען כי הדירה נמסרה לחזקת התובעים ביום 19.12.2012,  
24 קרי, 7.5 שנים לפני הגשת התביעה דנן, וכן פנייתם הראשונה של התובעים אל הנתבעות בעניין ליקוי  
25 לכאורי כלשהו באינסטלציה היה בשנת 2018, קרי, 6 שנים לאחר מסירת החזקה בדירה. נטען כי  
26 הנתבעות עמדו לאורך כל השנים בכל התחייבות אשר נטלו על עצמן ומסרו את הדירה לתובעים  
27 בהתאם להסכם, למפרט הטכני, לדרישות התקן, להיתרי הבניה ו/או לכל דין, הסכם ונוהג. כמו כן,  
28 הנתבעות מעולם לא התנערו מאחריותן כלפי התובעים וביצעו את כל התיקונים הנדרשים בדירה,  
29 בהתאם להוראות ההסכם והוראות חוק המכר (דירות) החל עליהן. נטען כי מי שביצע בפועל את  
30 עבודות האינסטלציה בדירה הינו צד ג'. נטען כי בהינתן שגם לשיטת התובעים, החלו להתגלות בעיות  
31 ביוב לכאוריות בדירה שנים לאחר מסירתה, הרי שהדעת הסבירה נותנת כי מדובר בפגם ו/או קלקול  
32 לכאוריים אשר נגרמו באשמת התובעים ו/או שוכרי הדירה במהלך השימוש בה ולכן הנתבעות אינן  
33 אחראיות.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 נטען כי במועד פנייתם הראשונה של התובעים, חלפה תקופת האחריות על צנרת הדירה, אך בכל זאת  
2 פנו הנתבעות אל קבלן האינסטלציה שביצע את עבודות הצנרת ודרשו כי יסור אל הדירה ויבדוק את  
3 טענותיהם. הדבר בוצע ולא נמצא כל סתימה במועד זה.  
4  
5 הנתבעות מבהירות כי ככל שקבלן האינסטלציה חן קיבל שיחה טלפונית כלשהי בו נאמר לו כי עליו  
6 לעזוב את הדירה הרי ששיחה זו לא התקבלה מגורם כלשהו בנתבעות ולנתבעות אין כל ידיעה אודות  
7 שיחה טלפונית שכזו. כן נטען כי הורו לקבלן האינסטלציה למלא אחר התחייבותו כלפי הנתבעת לבצע  
8 כל תיקון המצוי באחריותו.  
9  
10 נטען כי הנתבעות מעולם לא התחייבו מעולם לשפות באיזשהו אופן את התובעים בגין עבודות תיקון  
11 או שיפוץ כלשהו בביתם ועל כן אין להשית עליהן כל חיוב בגין כך. נטען כי אין כל קשר סיבתי בין  
12 ליקוי לכאורי בצנרת הדירה לבין הצורך להחליף את אריחי הריצוף או פרקט בדירה.  
13  
14 נטען כי הנתבעים בנו את הדירה במיומנות ובמקצועיות תוך שימוש בחומרים מאיכות טובה, הדירה  
15 נבנתה בהתאם להסכם, למפרט הטכני ולתוכניות שצורפו אליו. הנתבעים עמדו בדרישות כל תקן וכל  
16 דין בביצוע חיוביהן ע"פ ההסכם והכל תוך שהעסיקו בעלי מלאכה טובים ומיומנים המבצעים עבודתם  
17 במקצועיות תוך בניית הדירה בשיטות עבודה טובות ויעילות ונהגו בכל הזהירות ותשומת הלב  
18 הנדרשת מהן בעת בניית הדירה.  
19  
20 מבוקש לדחות את דרישות התובעים לצו עשה ולקבוע כי הנתבעות אינן אחראיות לאף אחד  
21 מהליקויים הלכאוריים הנטענים ולזקוף את הנזקים לחובת קבלן האינסטלציה, ובשל כך הוגשה  
22 כנגדו הודעת צד ג'.  
23  
24 בכתב התשובה לכתב ההגנה נטען ע"י התובעים כי הנתבעות ויתרו על זכותן לתקן את הפגמים בדירה  
25 לאור מספר ההזדמנויות הרב שניתן להם אך הנתבעות התחמקו וזלזלו בפניות דגן.  
26  
27 נטען כי הנתבעות לא הגיעו לדירה פעם נוספת לאחר הגעת קבלן האינסטלציה חן ביולי 2019 אלא  
28 ניתקו מגע ולא יצרו כל קשר עם התובעים ובכך לא הותירו לתובעים ברירה אלא לתקן בעצמם את  
29 נזקיהם באמצעות תיקונים ע"י אנשי מקצוע מטעמם, כמפורט בכתב התביעה.  
30  
31 נטען כי לא בכדי אין ולא קיימת בכתב ההגנה גרסה עובדתית פוזיטיבית ביחס להתנהלות התמוהה  
32 של הנתבעות כלפי התובעים, לרבות אי ביצוע התיקונים.  
33  
34 נטען כי מאחר ובכתב ההגנה הנתבעים לא הכחישו כי בין הצדדים תואם שיבוצעו תיקונים בדירה  
35 ביום 30/7/2019, הדבר משמיט את גרסת הנתבעות ומאיין אותה ובכך הדבר מביא להודאת הנתבעות  
36 כי אותרו ליקויים במערכת הביוב וכי תיאמו מועד לתקנם. בכתב ההגנה אין גרסה כלשהי מדוע לא





## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 בוצעו התיקונים על אף תיאום המועד האמור, ומדוע לא ניתנה תשובה לפניית התובעים לאחר ביטול  
2 עבודת התיקונים והפניה אליהן ביום 6/8/2019.

3  
4 בהודעת צד ג' שהוגשה ע"י הנתבעות כנגד קבלן האינסטלציה, חזרו הנתבעות על כל טענותיהן בכתב  
5 ההגנה.

6  
7 בכתב ההגנה בהודעת צד ג' נטען להעדר עילה והעדר כל קשר סיבתי בין מעשה או מחדל כלשהו של  
8 צד ג' לבין האירועים נשוא ההודעה/התביעה ונזקי התובעים הנטענים והיות ההודעה חסרת בסיס.

9  
10 נטען כי צד ג' בעל ניסיון של 40 שנים בבניית מערכות אינסטלציה בענף הבנייה תחת חברות הבניה  
11 המובילות בארץ, ביצע את עבודתו בצורה מקצועית ומלאה ואף למעלה מכך, ללא כל דופי וללא  
12 התרשלות, בהתאם לתקן ולהנחיות גורמי הפיקוח האחראים באתר הבניה של הדירה דן.

13  
14 הובהר כי באף שלב צד ג' לא ניסה להתחמק מתיקון ו/או בדיקה והביקורים נעשו לפני משורת הדין,  
15 חלף תקופת האחריות ע"פ חוק המכר ומתוך רצון לתת שירות לנתבעת 3.

16  
17 עוד נטען כי פנייתם של התובעים בדבר ליקויים לכאורה ל"אינסטלטורים" ללא עדכון ו/או ידוע צד  
18 ג' במסגרת תקופות חוק המכר מנתקת כל קשר סיבתי בין עבודות צד ג' לטענות המועלות בכתב  
19 התביעה.

20  
21 בטרם נעשתה הפניה הראשונה אל צד ג' בעניין תקינות הצנרת, היו לטענת התובעים מקרי הצפה  
22 נוספים, אשר אף אחד ממקרים אלו לא הובאו לידיעת צד ג'. ראייה לכך היא שבחודש יוני 2019 צד ג'  
23 הוגדר ע"י התובעים עדיין כ"חברה עלומה".

24  
25 נטען כי אי הבאת מקרי ההצפה ביחס לצנרת בקרות אחד ממקרי ההצפה הוא בניגוד לסעיף 4 לחוק  
26 המכר. לאור התנהלות זו נשללת מהתובעים כל זכות לתבוע בגין ראשי נזק דן לכאורה. בניגוד לאמור  
27 בכתב התביעה, הביקורים שנעשו בדירה היו יזומים ע"י צד ג', מול נציג התובעים, לפני משורת הדין  
28 ומבלי שתהא לצד ג' כל חבות חוקית לבצע את הבדיקות על ידו. כל הבדיקות נעשו בנוכחות נציג  
29 הנתבעת 3 ונציג התובעים, בשקיפות מלאה ומתוך רצון לסייע לפני משורת הדין.

30  
31 טענות הצדדים נבדקו ע"י מומחה מטעם צד ג', אינג' ארז אריה, אשר קיבל את מלוא כתבי בית הדין  
32 וביצע ביקור בדירה בתאריך 11.9.2020 (ומצורפת לחוות דעתו של המומחה אינג' אייל עמית מטעם  
33 הנתבעות). מחוות דעתו עולה כי מסקנות המומחים מטעם התובעים מוטעות ומשמיטות מתוכן את  
34 מסקנותיהן הסופיות של חוות דעת התובעים מאחר ומעידות על כשלים תכנוניים במערכת  
35 האינסטלציה ולצד ג' אין כל קשר או אחריות לכך וכל מעשי צד ג' אושרו ע"י נתבעת 3 ובדיקות  
36 מעבדות הסמכה בהתאם לתקן הישראלי בטרם סגירת הריצוף בדירה בעת בנייתה.







## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

- 1
- 2 מונה מטעם בית המשפט מומחה מטעמו - שמואל בדולח, מהנדס מים ואינסטלציה (להלן: **המומחה**).
- 3 ביום 31.5.21 הוגשה חוות דעת המומחה, לאחר שביקר בדירה בנוכחות הצדדים.
- 4 ביום הוגשה חוות דעת משלימה.
- 5
- 6 הוגשו חוות דעת מטעם התובעים:
- 7 - חו"ד של **אילן שמשוני** מיום 15.7.21 לעניין הפסד דמי שכירות ראויים אשר העריך אותם בסך
- 8 של 15,000 ₪ לחודש עבור התקופה שבין ינואר 2019 ועד מאי 2020.
- 9 - חו"ד של המהנדס **יצחק ברבי** מיום 10.3.20. לפי חוות הדעת, כדי למנוע השפעה של הדירה שמעל
- 10 על דירה, לרבות הצפות ביוב, יש לבצע התחברות של האסלה והכיור בשירותי אורחים בדירה
- 11 לקולטן ורטיקאלי סמוך בחדר שירותים צמוד. מומלץ בצינור של 6 אינץ' שיפוע של 2% באותו
- 12 מפלס, אסור שיכנס גם הביוב של הדירה למעלה. אם זה צינור שמנקז רק את הביוב של הדירה
- 13 למעלה אפשר שיפוע של 1%. בפועל היה שיפוע הפוך. המילוי ברצפה היה 25 ס"מ. זה לא משאיר
- 14 אופציה לשיפוע של 1% מתחת לריצוף. הפריצה של הביוב נובעת מכך שהביוב של הדירה מעל
- 15 מחוברת לאותו צינור, וזרימת מי הביוב מלמעלה לאסלה של התובעים כתוצאה מחוק הכלים
- 16 השלובים. בתכניות של נש, שנבדקו על ידו מספר חודשים אחרי הביקור בדירה, חיבור כזה לא
- 17 מופיע, ואין אסלה מעל אותה נקודה, אבל בפועל מתברר שבנו את זה אחרת. סתימה ע"י מגבונים
- 18 וטיטולים לא גורמת להתפרצויות ביוב ולהצפה, זה שני דברים שונים: כדי שזה יקרה, צריך
- 19 שהמים יבואו מלמעלה בלחץ ויתפרצו דרך האסלה של הדירה התחתונה. ברגע ששינו את החיבור
- 20 הבעיה נפתרה.
- 21 - חו"ד של **חגי נעמד** מיום 13.5.18 לפיה יש לפרק את הרצפה בנתיב הצינור האופקי ולהתקינו
- 22 מחדש בשיפוע עפ"י הנדרש בתקן, לטובת זרימה של מי הביוב לקולטן הראשי של הבניין.
- 23 - חו"ד של המתמלל **זאב ביכלר** מיום 3.8.21.
- 24
- 25 מטעם הנתבעות וצד ג' הוגשו חוות הדעת הבאות:
- 26 - חו"ד של השמאי **יהושע סדן** מטעם הנתבעות מיום 13.10.21 שלא ביקר בדירה אלא הסתמך על
- 27 חוות דעת קודמת של המהנדס ארז אריה ממשרדו, וכן צפה בסרטון של התפרצות הביוב השניה
- 28 ובה נראה לדבריו בעל המקצוע הפועל לפתיחת הסתימה בצנרת, כשהוא מוציא מהצינור לפחות
- 29 100 יחידות מגבונים. לדבריו, מדובר במגבונים העשויים בד סינטטי ואינם מתפרקים במים,
- 30 בשונה מנייר טואלט. הוא ציין כי בעקבות מחקרים שנערכו לגבי פגיעת מגבונים כאלה במערכות
- 31 הביוב, הפרטיות והציבוריות, הוציא המשרד להגנת הסביבה בשנת 2012 הוראה האוסרת על
- 32 השלכת מגבונים מכל סוג שהוא לאסלה. לפי מסקנותיו המחזיקים בדירה עשו שימוש אסור
- 33 במערכת הביוב (השליכו במשך תקופה ארוכה פסולת אסורה) ובכך גרמו לנזקים הנטענים.
- 34
- 35 - חו"ד של מהנדס הבניין ושמאי מקרקעין **אריה ארז** מטעם צד ג' מיום 16.9.20. לפי חוות הדעת
- 36 כיום לא ניתן לראות כל כשל ולא סימני רטיבות בקירות וברצפה. סביר להניח כי אם הייתה בעיית





## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 שיפוע הפוך בצנרת היא הייתה מתגלה כבר בהתחלה ולא לאחר 7 שנים. לפני משורת הדין ביצעו  
2 שטיפה של הביוב.

3  
4 המומחה בדולח נחקר פעמיים על חוות דעתו – על הראשונה ועל המשלימה.  
5 מטעם התובעים העידו ונחקרו התובע, ברוך טנדלר, מוטי פרץ, איתן וליאב בריגה, חגי נעמד, אורן  
6 גדסי, המתמלל זאב ביכלר והמהנדס יצחק ברבי.  
7 מטעם הנתבעות וצד ג' – העידו ונחקרו יוסי נש, ראובן זילברמן, חן לוי והמומחים יהושע סדן וארז  
8 אריה.

### דין

#### **המחלוקות העיקריות בין הצדדים הינן:**

1. האם הוכחו אירועי ההצפה הנטענים ע"י התובעים.
2. מה הסיבה או הסיבות להצפות שהוכחו – האם ליקוי מבני בצנרת הביוב או שמדובר באירועים נקודתיים הנובעים מזריקת פסולת בלתי מתכלה, כמו טיטולים ומגבונים, לאסלה.
3. האם ומתי נעשו פניות לנתבעות והאם ניתנה להן זכות לתקן את הליקויים בצנרת, ככל שהוכחו.
4. האם הכשל, ככל שהוכח, הוא תכנוני או ביצועי (מחלוקת בין הנתבעות לצד ג').
5. גובה הנזק.

19  
20 בטרם אדון במחלוקות אלה כסדרן, אתייחס לטענה שהועלתה ע"י הנתבעות וצד ג' בדבר חלוף תקופת  
21 הבדק של שנתיים ותקופת האחריות של שלוש שנים שאחריה, בטרם הפניה הראשונה של התובעים  
22 אל הנתבעות לגבי מערכת הביוב במאי 2018. הנתבעות וצד ג' טוענים כי מסירת הדירה היתה בדצמבר  
23 2012 (כמתועד בפרוטוקול המסירה) ולכן תקופת הבדק של שנתיים ותקופת האחריות של שלוש שנים  
24 הסתיימו בדצמבר 2017. התובעים טוענים כי נכנסו להתגורר בדירה (חלק קטן מחודשי השנה, מאחר  
25 שרכז חייהם בארה"ב) במאי 2013 לאחר שביצעו בה עבודות נגרות, חשמל, אבזור וכיו"ב.

26  
27 איני רואה נפקות משפטית למחלוקת זו, שכן גם אם מועד הדיווח לנתבעות על הצפות הביוב היה  
28 אחרי חלוף תקופת הבדק והאחריות, עדיין הדיווח נעשה, והתביעה הוגשה, תוך פחות משבע שנים  
29 ממועד גילוי עילת התביעה ע"י התובעים (ההצפה המשמעותית הראשונה ארעה ב-2017 והתביעה  
30 הוגשה בשנת 2020). על כן, ככל שיוכח ע"י התובעים כי קיים כשל מבני בצנרת הביוב, וכי הנתבעות  
31 וצד ג' הפרו את חובתם החוזית ו/או התרשלו בביצועה ועקב הפרתם ו/או רשלנותם נגרמו נזקים  
32 לתובעים, לא חלה התיישנות על נזקים אלה.

33  
34 להלן אדון במחלוקות לעיל כסדרן.

#### **1. מספר אירועי ההצפה שהיו בדירה**



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1  
2 ייאמר מיד, כי מחלוקת עובדתית זו הינה משנית, שכן ככל שיוכח ע"י התובעים כשל מבני בצנרת  
3 הביוב, אין נפקא מינה אם הכשל גרם לאירוע הצפה אחד, או לארבעה (למעט לעניין הנוקים). ולהפך,  
4 ככל שלא יוכח קיומו של כשל מבני, אין חשיבות למספר אירועי ההצפה, שכן הצפה יכולה להגרם גם  
5 כתוצאה מסתימת הצינור ע"י פסולת בלתי מתכלה, כמפורט לעיל, ואזי הטיפול היחיד הנדרש הוא  
6 פתיחת הסתימה ע"י שרברב ותו לא, ואין לנתבעות כל קשר לכך.  
7  
8 עם זאת, שכיחות ותדירות ההצפות עשויה ללמד על הסבירות לקיומו של כשל מבני בצנרת.  
9  
10 בעניין אירועי ההצפה בדירה נשמעו עדויות מכלי ראשון של טנדלר, שטיפל עבור התובעים (תושבי  
11 חו"ל) בהשכרת הדירה משנת 2015 ואילך, וכן בתיקונים, תשלומים לרשויות וכיו"ב; השוכר מוטי  
12 פרץ, ששכר את הדירה מינואר 2016 ועד ינואר 2019; וקבלני האינסטלציה האחים איתן וליאב בריגה.  
13 טנדלר העיד כי עוד בסוף שנת 2015 התלונן השוכר הראשון על סתימות בביוב, ולאחר שנכנס השוכר  
14 פרץ נשנו הסתימות, ובכל פעם נהג טנדלר להזמין שרברב על חשבון התובעים. עדויותיהם של טנדלר  
15 ופרץ היו מהימנות עלי. כן הוצגו קבלות של אינסטלטורים אליהם פנו טנדלר, או פרץ ואשתו, באפריל  
16 2016 (ניקוי סתימה בשירותים) ופברואר 2017 עקב הסתימות בשירותים. כן הוצגה קבלה מאוקטובר  
17 2017 עבור פתיחת סתימה קשה בשירותים וצוין בה כי נמצאה כמות גדולה של מגבונים. הקבלה  
18 מופנית לועד הבית/עידית פרץ וככל הנראה היתה ביניהם מחלוקת מי צריך לשלם עבור פתיחת  
19 הסתימה ולכן התבקש האינסטלטור לציין כי סיבת הסתימה היתה השלכת המגבונים.  
20  
21 לא מצאתי כל תמה בכך שאירועי הסתימה הראשונים לא גרמו לתובעים או לטנדלר לחשוד שיש ליקוי  
22 מבני בצנרת הביוב, שכן הוכח כי לשוכרים היו ילדים פעוטים, וההשערה כי נגרמה סתימה בצנרת  
23 בשל השלכת טיטולים או מגבונים נתמכה בממצאים בשטח.  
24  
25 לפיכך אני קובעת כי היו סתימות בביוב הדירה בשנים 2015, 2016 ו-2017 (פברואר) אך ללא בדיקה  
26 מקצועית של מערכת הביוב אין אפשרות לקבוע אם נבעו מהמבנה של האינסטלציה או מהשלכת  
27 עצמים בלתי מתכלים כמו מגבונים לצנרת הביוב, או מצירוף שני הגורמים.  
28  
29 שתי התפרצויות הביוב המשמעותיות, שכללו הצפת הדירה כולה במי קולחין ופסולת, היו באוקטובר  
30 2017 ובמאי 2018 (הוצגו קבלות על פתיחת הסתימות). השוכר בשנים 2016 עד 2019, פרץ, העיד כי  
31 בעקבות הצפת הביוב הראשונה נמנעו הוא ואשתו מלהשליך מגבונים לאסלה, והעדות מהימנה עלי כי  
32 אחרי אירוע טראומטי כזה יזהר כל אדם סביר מלגרום לכך שדירת מגוריו תוצף במי ביוב ותכולתם.  
33 בעקבותיהן פנו התובעים לראשונה לבדיקת מומחים. התפרצות ביוב שלישית היתה בינואר 2019,  
34 ובעקבותיה עזב השוכר פרץ את הדירה. עדות פרץ על כך שההצפה השלישית בינואר 2019 גרמה לו  
35 ולמשפחתו להחליט לעזוב את הדירה מיידית ובטרם סיום החוזה (שתוקפו היה עד מאי 2019), היתה  
36 מהימנה עלי.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

### 2. חוות דעת המומחים ומסקנותיהם לגבי סיבת התפרצויות הביוב

#### א. מומחי התובעים

איש המקצוע הראשון שבדק את הצנרת של שירותי האורחים בדירה במאי 2018 היה **חגי נעמד**, מאתר נזילות בעל נסיון של מעל 25 שנים בתחום. לפי חוות דעתו, הוא בדק כשלים בצינור 4 צול שוכב באמצעות צילום פנים – החדרת מצלמת וידאו. בצילום זהו **מים עומדים** במפלס של כ-50% מקוטר הצינור (הודגמה בצילום נקודה במרחק של 7.5 מ' ממקום החדרת סיב המצלמה), כתוצאה **משיפוע הפוך של הצינור השוכב**. המים העומדים גרמו לפסולת אורגנית וניירות טואלט להצטבר ולשקוע באזור הנמוך של הצינור האופקי ועקב כך נוצרו בו סתימות. נעמד קבע בחוות דעתו, כי יש לפרק את הצינור האופקי ולהתקינו מחדש עם שיפוע תקני (לדבריו, בין 1.5% ל-2%).

לאחר שכשלו נסיונותיהם של התובעים להביא לבדיקת מקור הבעיות במערכת הביוב ע"י הנתבעות, להכרתן בפתרון הנדרש לדעת המומחים וביצועו בפועל, כפי שיפורט להלן, הזמינו התובעים בינואר 2020 איש מקצוע מטעמם, **איתן בריגה**, לבדיקה מקיפה ומתן חוות דעת. הבדיקה בוצעה באמצעות גלאי תוואי צנרת ותשתית וכן בוצע צילום פנים של הצינור במצלמת סיב אופטי. בחוות דעתו של איתן בריגה נקבע כי הצינור מונח בשיפוע הפוך והמים עומדים בצינור מהמטר הראשון אחרי חדר השירותים, לאורך 12 מ' דרך חדר השינה ועד מטר לפני סיום הצינור האופקי וחיבורו לצינור האנכי באזור המטבח. איתן העיד כי באותה בדיקה לא היו כל חסימות בתוואי הצינור, ולמרות זאת הוא נמצא מלא מים (דו"ח בדיקה - ת/1).

לנוכח הממצאים החמורים, הזמינו התובעים קבלן אינסטלציה, **ליאב בריגה**, (אחיו של איתן) שפרק את המרצפות לאורך תוואי הצינור האופקי ומדד באמצעות פלס את השיפוע, שהיה שלילי (היינו, הפוך – זרימה לכיוון האסלה ולא ממנה והלאה). לתצהירו צורפו צילומי הפלס שהראה את השיפוע ההפוך בצנרת. לאחר הפירוק והמדידה מצא ליאב בריגה כי עובי המצע שמתחת לריצוף הינו 25-30 ס"מ, עובי שאינו מאפשר להתקין צינור 6 צול בשיפוע התקני. לא ניתן לשנות את השיפוע מבלי להגביה את הריצוף בכל הבית ולשנות גבהי פתחים. לפיכך פנו התובעים למומחה, המהנדס **יצחק ברבי**, לבחון את חיבורי צנרת השירותים.

לאחר בדיקת המהנדס ברבי, הוחלט לנתק את שירותי האורחים מהצינור הלא תקני ולחבר אותם בקו חדש לצנרת שירותי ההורים בחדר השינה, וליאב בריגה ביצע תיקון זה.

מחוות דעתו של המהנדס ברבי עולה כי מדובר בצינור אופקי באורך 12 מ' בקוטר 160 מ"מ (6 צול). המהנדס ברבי קבע כי השיפוע הפוך ואינו תקני ובנוסף החיבור של הצינור לקולטן האנכי (ורטיקלי) באזור המטבח אינו תקני, שכן תקן 1205 אוסר על צנרת למרחק של יותר מ-8 מ' ללא קופסת ביקורת. לפיכך הורה המהנדס ברבי על ניתוק צינור שירותי האורחים בדירה מהקולטן באזור המטבח, וחיבורו בצינור חדש לקולטן הקרוב יותר, בשירותי חדר הורים. כן בחן ברבי, בתיאום עם בעלי הדירה מעל,



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 אם קיים חיבור בין צנרת הביוב של שתי הדירות, ובניסוי שנעשה בנוכחות התובע וליאב בריגה, הודחו  
2 המים באסלת שירותי האורחים בדירה מעל, ובאותה עת ניתן היה לראות תנועת מים באסלה של  
3 התובעים. מכך הסיק המהנדס ברבי, כי שתי האסלות מחוברות בצנרת אנכית כך שבכל מקרה של  
4 סתימה בצנרת הדירה מעל, המים יתפרצו מאסלת דירה מכח חוק הכלים השלובים. מדובר בחיבור  
5 האסור לפי התקן.

6  
7 הן חגי נעמד, הן איתן בריגה, הן ליאב בריגה והן המהנדס יצחק ברבי העידו על השיפוע ההפוך שמצאו  
8 לאורך תוואי הצינור האופקי. בחקירתם הנגדית נשאלו האם אירוע סתימה של מגבונים וכו' עלולים  
9 לגרום לשקיעה של הצינור, ליאב העיד כי סתימה רגעית לא תגרום לשקיעה של הצינור, שכן הוא מונח  
10 על הרצפה ולא שקוע. לדבריו, הצינור פשוט היה ללא שיפוע בכיוון הנדרש, והיו בו עליות וירידות בגלל  
11 צינורות חשמל ועוד שמונחים תחתיו. איתן השיב כי מים עומדים בקו בעקבות חסימה שנוצרת  
12 מהשלכת מגבונים עלולים תאורטית לגרום לשקיעה (סמיילי) בקו וליצור שיפוע הפוך, אך לדעתו קו  
13 תקין לא אמור לשקוע/לקרוס שכן הוא מונח על מצע.

### ב. מומחי הנתבעות וצד ג'

14  
15  
16 המהנדס יוסי נש – ששימש כיועץ האינסטלציה של הנתבעות בבניין, העיד כי ביצע פיקוח עליון על  
17 הבניין והצהיר שלא היה חיבור אופקי של שתי האסלות בקומות 20 ו-21 לאותו קולטן. לתצהירו צרף  
18 את תכניות האינסטלציה. תכנית השיפוע היתה 1% וקוטר הצינור 6 צול (160 מ"מ). המילוי הנדרש  
19 הוא 30 ס"מ אבל הוא לא ביצע בדיקה לגבי הביצוע בפועל של המצע, המפקח הקבוע בשטח היה מחב'   
20 ניצן ענבר. בחקירתו הנגדית הסכים שאם השיפוע בצינור תקין, סתימה תקרה פעם לעתים נדירות  
21 ולא תכופות. בכך הסכים עם מומחה בימ"ש המהנדס בדולח.

22  
23 חוות דעתו של המהנדס אריז אריה שביקר בדירה ביום 11.9.20 בליווי חן לוי. המהנדס אריה ציין כי  
24 במועד הביקור כבר בוצע תיקון החלפת קו הצנרת ע"י התובעים, והוא לא מצא בבדיקה תרמית סימני  
25 רטיבות מתחת לרצפה לאורך תוואי קו הביוב. הוא ציין כי יש פער בין קביעת חגי נעמד והמהנדס בן  
26 עזרא (שנתן חוות דעת עבור התובעים לגבי הליקויים האחרים) שסברו כי מדובר בצינור 4 צול (110  
27 מ"מ, בו נדרש לפי התקן שיפוע של 2%) לבין קביעת המהנדס ברבי כי מדובר בצינור 6 צול (160 מ"מ)  
28 ונדרש לפי התקן שיפוע של 1%, שהוא התואם את המצב בפועל. לעניין חיבור צנרת שירותי הדירה  
29 מעל לקולטן בדירה, סבר המהנדס אריה כי אין מניעה תכנונית לכך.

30  
31 כן ציין המהנדס אריה, כי לא סביר שאם היה שיפוע הפוך כקביעת מומחי התובעים, היה הדבר  
32 מתבטא רק 7 שנים אחרי מסירת הדירה ב-2012. בהקשר זה יצויין, כי החסימות בדירה החלו כפי  
33 שהוכח בשנת 2015, וכי הדירה אוכלסה לראשונה למגורים רצופים של שוכר רק בשנת 2014 (להבדיל  
34 מהתובעים, שעשו בה קודם להשכרתה שימוש חלקי בלבד, בהיותם תושבי חו"ל) כך שהסתימות החלו  
35 שנה בלבד אחרי תחילת השימוש הרציף במערכת הביוב.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 חוות דעתו של השמאי יהושע סדן אינה מתייחסת למבנה צנרת הביוב ותקינותה, אלא מסתמכת על  
2 חוות דעת ארז אריה ממושרדו, שמצא כי הצנרת תקינה. חוות דעתו של סדן מתייחסת רק לסרטון בו  
3 נראית הוצאת כמות גדולה של מגבונים מהצנרת שנסתמה, מה שלדבריו גרם לסתימות החוזרות  
4 ונשנות עקב אי פירוק המגבונים במים. הימצאות המגבונים כפי שנראה בסרטון ותועד גם במסמכים  
5 שהציגו התובעים, אינה שנויה במחלוקת, ותרומתם לסתימת הצנרת ברורה. ברי כי יהיה צורך לקבוע  
6 את התרומה היחסית של פרקטיקת השלכת המגבונים לאסלה מול תרומת הליקוי המבני.

### ג. חוות דעת מומחה בית המשפט שמואל בדולח

9 מומחה בית המשפט שמואל בדולח ערך במרץ 2021 סיור בדירה עם נציגי הצדדים ואנשי המקצוע  
10 מטעמם, לרבות המהנדס ברבי, וקיבל סקירה של השתלשלות האירועים, האבחנות והתיקון שבוצע  
11 ע"י התובעים לפי הנחיית המהנדס ברבי. צויין בפניו כי מאז ביצוע התיקון בינואר 2020 לא היו  
12 התפרצויות ביוב נוספות בדירה.

13  
14 המומחה קיבל כמהימנים את התיאורים והממצאים שעלו בבדיקות ואת האבחנות - כנכונות  
15 מקצועית. הוא קבע כי השיפוע בצינור 6 צול באורך כ-15 מ' משירותי האורחים אל הקולטן האנכי  
16 באזור המטבח היה בלתי תקין – לא היה השיפוע של 1% לפחות לאורך הקו, כנדרש בתקן, וכי לפי  
17 החישוב המתמטי הפשוט, נדרש מצע בעובי לפחות 36 ס"מ כדי ליצור שיפוע אחיד ורציף של 1% לאורך  
18 הקו. גם אם מקטע מסוים של הצינור היה בשיפוע תקין, כפי שהראו צילומי צד ג', מדובר בתמונה  
19 חלקית בלבד של הצינור, שבחלקים הקרובים יותר לשירותי האורחים, היה בשיפוע הפוך לנדרש, עקב  
20 הצטלבות עם צנרת מים שיצרה "גיבנת", ואף לא ניתן לבצע שיפוע תקני בעובי המצע הקיים של עד  
21 30 ס"מ, כפי שנמצא בפועל בעת פתיחת המרצפות. כן ציין המומחה בדולח את ממצאיו של המהנדס  
22 ברבי בניסוי שערך בהדחת המים בקומה מעל לגבי חיבור אנכי בצנרת השירותים בין הדירה מעל  
23 לדירה, וציין כי זהו גורם סיכון נוסף המתווסף לאי תקינות השיפוע, שכן אם המים מאסלת הדירה  
24 מעל יורדים דרך צינור אנכי ומתנקזים לקולטן הראשי של הבניין דרך הצינור האופקי של דירה, הרי  
25 שכל סתימה בצנרת עקב השלכת מוצקים ושקיעתם בתחתית הצינור בשל השיפוע הלא תקני, עלולה  
26 להביא להתפרצויות מי ביוב של שתי הדירות מהאסלה של התובעים. לכן הפתרון שיישמו התובעים,  
27 של חיבור השירותים לקולטן בשירותי חדר ההורים, היה נכון.

28  
29 הנתבעות וצד ג' טוענים כי המומחה בדולח לא ביצע בדיקה עצמאית אלא הסתמך על קביעותיהם  
30 וממצאיהם של מומחי התובעים. אכן, בעת ביקורו של המומחה בדולח, לאחר שהתיקון בתוואי  
31 הצינור כבר בוצע, לא היה טעם בפתיחת המרצפות לאורך הקו של 12 – 15 מ' תוך גרימת נזק ואי  
32 נוחות חוזרת לתובעים ולדיירים בדירה, ובניבות אלה המומחה היה רשאי להסתמך על הצילומים  
33 שנערכו ע"י אנשי המקצוע מטעם הצדדים בעת בדיקותיהם, על הממצאים לגבי עובי המצע ועל  
34 הנתונים שקיבל לגבי ההתפרצויות שהיו ולגבי חיבורי הצנרת בין הדירות.



## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 מאחר שעדויות אנשי המקצוע מטעם התובעים, חגי נעמד, האחים בריגה והמהנדס ברבי, לגבי  
2 ממצאיהם בעת ביצוע הבדיקות בשנים 2018 עד 2020 היו מהימנות עלי, ועולה מהראיות כי במשך  
3 השנים שחלפו מאז התיקון ועד היום, כארבע שנים, לא חזרו התפרצויות הביוב בדירה, דבר התומך  
4 בנכונות הפתרון והתיקון שבוצע, אני קובעת כי הבסיס העובדתי עליו הסתמך המהנדס בדולח היה  
5 מוצק ואמיתי, ועל כן אין סיבה להטיל דופי במסקנותיו המקצועיות, המנומקות כדבעי והמשכנעות  
6 מבחינת חוקי הפיזיקה.

7  
8 בחוות דעתו המשלימה מספטמבר 2022 בדק המומחה בדולח את עניין חיבור אסלת שירותי הדירה  
9 מעל (ק' 21) לצנרת האופקית של הדירה. המומחה עיין בתכניות צנרת הדירה והדירה מעל, שנמסרו  
10 לו ע"י הנתבעות וצד ג', וביקר בשתי הדירות, ולאחר הביקור קבע כי האסלה שנחשדה כמחוברת  
11 לאותו קולטן אינה ממוקמת מעל שירותי האורחים של התובעים ולכן אין סבירות כי היא מחוברת  
12 לאותו קולטן. המומחה קבע כי אין בממצא זה כדי לשנות את מסקנת חוות דעתו המקורית, שכן  
13 עצם אי קיומו של שיפוע כנדרש בתקן יוצר משקעים של מוצקים בתוואי הנמוך של הצינור וגורם  
14 לסתימות.

15  
16 בחקירתו הנגדית לעניין השפעת השלכת מגבונים לאסלה הדגיש המומחה כי לא אמר שלעולם לא  
17 תהיה סתימה בצנרת אם השיפוע תקין, אך לא תהייה סתימות תכופות כמו במקרה דנן. גם אם  
18 השיפוע תקין יכולה לקרות סתימה פעם בשנה או שנתיים בגלל משקעים בצינור. כשהשיפוע הפוך,  
19 התדירות של סתימות/הצפות גבוהה בהרבה, ויכול להיגרם שטפון כי הצינור מתמלא, אח"כ האסלה  
20 מתמלאה ואז המים גולשים כי אין להם לאן לרדת.

21  
22 חוות דעת דעת מומחה בית המשפט מקובלת עלי, בצירוף התשתית העובדתית עליה הצביעו והעידו  
23 אנשי המקצוע והמומחה מטעם התובעים, למעט לגבי חיבור צנרת שירותי הדירה מעל לאותו קולטן,  
24 סברה שהופרכה בביקור החוזר של המומחה.

25  
26 בשקלול התרומה היחסית של השלכת המגבונים מול השיפוע הלא תקני של צינור הביוב, אני קובעת  
27 כי לשני הגורמים תרומה משמעותית, בלעדיה אין, להיווצרות הסתימות והתפרצויות הביוב. אני  
28 סבורה כי נוכח אחריותם המוגברת של הנתבעות וצד ג כגורם המקצועי האמון על בניית הדירה באופן  
29 תקני, מחד גיסא, והתדירות החריגה של שימוש במגבונים לאורך כל התקופה, מאידך גיסא, יש לחלק  
30 את האחריות לנזקים בחלקים שווים בין הנתבעות וצד ג' לבין התובעים, היינו לנכות 50% אשם תורם.

31  
32 אשר לחלוקת האחריות בין הנתבעות לצד ג': בהתחשב בכך שהשיפוע נבע גם ממצע בגובה בלתי  
33 מספיק, אשר המתכנן מטעם הנתבעות היה צריך לתת עליו את הדעת, והמפקח מטעמן היה צריך  
34 לבדוק; ובהתחשב בכך שצד ג' פעל לפי הוראות הנתבעות, ומנגד – לא התריע על כך שהתכנון אינו  
35 מאפשר את השיפוע התקני בצנרת, אני מחלקת את האחריות בגין סכום פסק הדין (לאחר הפחתת  
36 האשם התורם של התובעים) בחלקים של 2/3 לנתבעות ו-1/3 לצד ג'.





## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

### 3. מתן ההזדמנות לנתבעות לתקן, ואי הענותן

פניות התובעים לנתבעות, תחילה ע"י נציגם טנדלר שעמד בקשר ישיר עם זילברמן נציג הנתבעות, ובהמשך ע"י פניות בכתב באמצעות בא כוחם, כדי לקבל התייחסות מקצועית לטענותיהם, לא הביאו לפתרון הבעיה או להתייחסות רצינית ומקצועית אליה. הביקור הראשון תואם ביוני 2018, אינסטלטור מטעם הנתבעות בדק ויזואלית את השירותים, אמר לטנדלר שיש בעיה בצנרת אך לא שלח דו"ח בכתב. ביולי 2018 נשלח ע"י הנתבעות האינסטלטור חן לוי (נציג צד ג', להלן: חן) לבצע בדיקה בנוכחות טנדלר וזילברמן. הבדיקה בוצעה גם היא ללא סיב אופטי או מכשור, ולדברי חן, לא מצא דבר. אחרי התפרצות הביוב השלישית בינואר 2019, תואם ביקור של חן בדירה ביולי 2019, בוצעה בנוכחות טנדלר בדיקה סונארית באמצעות אולטרסאונד שמצא לדבריו כי יש בעיות בצנרת, אך דו"ח בדיקה לא נמסר לטנדלר. לאחר שתואם עמו מועד לביצוע התיקונים ל-30.7.19, והוא הגיע לדירה עם הציוד הנדרש ופגש את טנדלר, לא ביצע חן בפועל את התיקונים אלא עזב לפי ההוראות שקיבל מבי"כ או יועץ משפטי של הנתבעות, שאמר לו – לתדהמת טנדלר – כי בכל מקרה תוגש תביעה ע"י התובעים, אז אין טעם לתקן (תמליל השיחה עמו המאשר זאת מצורף כנספח ה' לתצהיר טנדלר).

אני קובעת כי ממאי 2018 עד אוגוסט 2019 נעשו פניות רבות לנתבעות וניתנו להם מספר הזדמנויות לבצע את הבדיקות הנדרשות ואת התיקונים המתחייבים מהן, אך הנתבעות מסיבותיהן העדיפו לטמון ראשן בחול ולא להכיר בממצאים שהובאו לפניהן ואף משהתייצב צד ג' והיה נכון לבצע את התיקונים בצנרת הביוב, בהתאם למערכת היחסים החוזית בינו לבין הנתבעות או מי מהן, הורו לו הנתבעות להימנע מכך והוא חזר כלעומת שבא.

### 4. אומדן הנזקים:

המומחה בדולח העריך את שווי תיקון הנזקים בהתייחס לס' 98 לתביעה, כך:

- המומחה אישר 80% מתוך 56,745 ₪ (כלומר 45,396 ₪) עבור התיקונים במערכת הביוב בדירה.
- המומחה אישר 80% מתוך 36,175 ₪ (כלומר 28,940 ₪) לעבודות נוספות ותיקונים של נזקים שנגרמו לדירה עקב התפרצויות הביוב.
- באשר להפסד דמי שכירות בשל ההצפות ועקב אי ניצול הדירה לשכירות מסוף ינואר 2019 עד מרץ 2020 צוין כי שמאי יקבע את מחיר השוק להשכרת דירה ברמה מקבילה, אך אין ספק שהתובעים זכאים לפיצוי. יצויין כי לפי חוות דעת השמאי **אילן שושני** מטעם התובעים (שלא התבקשה חקירתו הנגדית ע"י מי מהצדדים) שכ"ד חודשי לדירה בשנים 2019 – 2020 עמד על 15,000 ₪. עם זאת, השוכר פרץ שילם 11,000 ₪ לחודש בהסכם שהיה בתוקף עד מאי 2019, ואני רואה לנכון להעמיד א הספדס של התובעים לפי סכום חודשי זה. בנוסף, יש להעריך את סבירות משך הזמן שנדרש לתובעים להחליט על ביצוע הבדיקות והתיקונים בעצמם, לאחר שנסיונותיהם לפתור את הבעיה באמצעות פניה חוזרת ונשנית לנתבעות נכשלו. אני סבורה כי תקופה של 3 חודשים מקבלת הדחיה הסופי של הנתבעות, בסוף יולי 2019 (שהתבטאה בעזיבת חן לוי את הדירה לאחר שתאם מועד לביצוע התיקונים) היא סבירה, ולפיכך זכאים התובעים לפיצוי בגין





## בית משפט השלום בפתח תקווה

12 מאי 2024

ת"א 18493-04-20 Gutin ואח' נ' ואח'

1 החודשים ינואר 2019 עד סוף אוקטובר 2019, היינו סך של 110,000 ₪. כמו כן נגרמו לתובעים  
2 הפסדים בשל תשלומי ארנונה (בסך 12,024 ל-10 חודשים) וועד בית (בסך 8,900 ל-10 חודשים)  
3 בעצמם בתקופה זו, במקום שהשוכר ישלם (בהתאם לנספחים 25, 26 לתצהיר התובע). סה"כ  
4 130,924 ₪.

5 - המומחה אישר את הסך של 10,530 ₪ בגין פתיחת סתימות בשנים 2015-2019.

6 - המומחה אישר את הסך של 17,550 ₪ בגין הזמנת חו"ד של מומחים שונים.

7 - המומחה אישר את הסך של 4,360 ₪ בגין טיפול משרדי עד למועד הגשת התביעה.

8  
9 לפיכך אני קובעת כי הנזק הכולל שנגרם לתובעים עומד על סך 237,700 ₪.

10 מתוך סכום זה תופחת מחצית בגין אשם תורם של התובעים (קרי: השוכרים מטעמם), והיתרה בסך  
11 118,850 ₪ תשולם באופן ש-2/3 ישולמו ע"י הנתבעות ו-1/3 ע"י צד ג'.

12  
13 בנוסף, אני פוסקת לתובעים פיצוי בלתי ממוני בסך 40,000 ₪ על עגמת נפש וטרחה מיותרת בשל יחסן  
14 הבלתי הולם של הנתבעות וצד ג' לתלונות ולחוות הדעת שהונחו לפתחן ע"י התובעים. הסכום ישולם  
15 באופן ש-2/3 ישולמו ע"י הנתבעות ו-1/3 ע"י צד ג'.

16  
17 כן ישאו הנתבעות וצד ג' באותה חלוקה יחסית בהוצאות המשפט של התובעים – אגרות כפי ששולמו,  
18 שכ"ט עו"ד בסך 60,000 ₪, וכן בחלקם של התובעים בעלות חוות הדעת של מומחה בית המשפט (כנגד  
19 קבלות), ושכר עדי התובעים כפי שנפסק בפרוטוקול.

20  
21  
22 ניתן היום, ד' אייר תשפ"ד, 12 מאי 2024, בהעדר הצדדים.

23  
24   
25 ניצה מימון שעשוע, שופטת בכירה