



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-09-28723 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

בפני כבוד השופטת נסרין עדוי-ח'דר

**התובעים**  
1. אלעד רגב  
2. קרול ספלט-רגב  
שניהם ע"י ב"כ עו"ד גיא שלגי ואח'

נגד

**הנתבעים**  
1. עודד רוזנטל  
2. מרים רוזנטל  
שניהם ע"י ב"כ עו"ד משה גבע

### פסק דין

1  
2 לפניי תביעה נזיקית, לפיה עותרים התובעים לקבלת פיצויים מהנתבעים בסך של 205,000 ₪.

### רקע עובדתי וטענות הצדדים

3  
4  
5  
6 1. התובעים הם החוכרים של הדירה הנמצאת בקומה א' בבית משותף ברחוב הל"ה 1 (**הבית**),  
7 ברמות רמז בחיפה, והידועה כחלק מחלקה 171 בגוש 11200 (**דירת התובעים**).

8  
9 2. הנתבעים הם החוכרים של הדירה הנמצאת בקומת הקרקע בבית (**דירת הנתבעים**), מתחת  
10 לדירת התובעים.

11  
12 3. התובעים טוענים כי הנתבעים ביצעו בדירתם חריגות בנייה רבות, אשר מונעות מהתובעים  
13 לנצל את אפשרויות ההרחבה של דירתם וגורמים לנזק בלתי הפיך בדירתם ולירידת ערכה.

14  
15 4. התובעים ביקשו להסתמך על חוות דעתו של השמאי, מר מוטי זייד (**השמאי זייד**), אשר ציין  
16 בחוות דעתו, כי הנתבעים הרחיבו את דירתם ובנו תוספת, תוך כדי מימוש בניה עם ביצוע  
17 תקרה בגובה 40 ס"מ מעל המותר בקומת הקרקע. הדבר גרם להעדר אחידות בשימוש במפלס  
18 המגורים בדירת התובעים ולהגדלת עלויות ביצוע השיפוץ שיידרש בדירת התובעים, שיפוץ  
19 המחייב תוספת בניית מדרגות פנימיות בדירתם, דבר היוצר, מעבר להפרש עלויות הביצוע,  
20 נגישות מוגבלת ולא אחידה למרפסת, הן כעת והן כאשר תתבצע בפועל תוספת הבנייה. עוד  
21 ציין השמאי זייד, כי מאחר והקורה, שבתוספת הבנייה בדירת הנתבעים, גבוהה, קיים הפרש



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בריצוף של 16 ס"מ בין ריצוף דירת התובעים לריצוף המרפסת, דבר שגורם אף הוא למגבלות
- 2 שימוש, ביצוע ואיכות חיים יומיומית.
- 3
- 4 5. עוד טוענים התובעים, כי ההרחבה שבוצעה בדירת הנתבעים, גורמת להעדר מימוש וניצול
- 5 אופטימלי בתכנון הרחבת דירת התובעים. לטענתם, השמאי זייד מצא כי התובעים מוגבלים
- 6 לתוספת גובה גם בעת אפשרויות הבניה לעתיד אשר תחייב קבלת תקרות ורצפות לא זהות
- 7 כדי לשמור על גובה פנימי של 2.5 מ' ל- 2.7 מ', כולל תוספת עלויות.
- 8
- 9 6. יתרה מכך, בעת בניית הממ"ד לדירת הנתבעים, אלה לא שמרו על מפלס דירתם ובנו קורה
- 10 עליונה המגבילה בנייה עתידית בדירת התובעים. בכך, הנתבעים יצרו מגבלה פיזית ותכנונית
- 11 תוך פגיעה בלתי הפיכה ביכולת מימוש תוספת בנייה ביציאה ממטבח דירת התובעים.
- 12
- 13 7. השמאי זייד אמד את נזק התובעים בסך של 205,000 ₪.
- 14
- 15 8. לטענת התובעים, הנתבעים רמסו ברגל גסה את החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובניה
- 16 (הוועדה), כשהקימו בדירתם "עסק" להשכרת דירות לסטודנטים – שלוש דירות נפרדות אותן
- 17 משכירים הנתבעים תוך הזנחה של המבנה ומראהו. התובעים טוענים, כי הדבר פוגע באיכות
- 18 חייהם ובקניינם.
- 19
- 20 9. הנתבעים טענו מנגד, כי לאחר שהתובעים קיבלו את החזקה בדירתם, הם שברו והרסו קירות
- 21 חיצוניים של דירתם, פרצו חלונות, הרסו מרפסת שהייתה במקום עשרו שנים, מבלי לבקש
- 22 היתר בנייה, ובלי לבקש רשות או הסכמה הם השתלטו על גג פתוח - שנבנה כעשר שנים קודם
- 23 לכן על ידי הנתבעים, שלא היה שייך לדירה ולא היו להם כל זכויות בלעדיות בו – ריצפו אותו
- 24 והשתמשו בו להנאתם ובאיומים הם מנעו מהנתבעים, אשר בנו את הגג במיטב כספם, לעלות
- 25 אליו. לטענת הנתבעים, בסיומה של אותה סאגה, התובעים זועקים חמס על הנוקים שגרמו
- 26 להם הנתבעים בבנותם את התוספת עליה השתלטו התובעים. ואם לא די בכל אלה, הרי
- 27 התובעים פרסמו את הדירה למכירה ותיארו אותה כדירה הכוללת מרפסת בשטח של 50 מ"ר,
- 28 ללמדך כי הם בעלי המרפסת עליה השתלטו.
- 29
- 30 10. הנתבעים, כך לטענתם, העלו את הטענות שלעיל כדי להראות עד כמה מקוממת וקנטרנית
- 31 תביעת התובעים, אשר ככל הנראה מבקשים ליצור לחץ על הנתבעים וכמשקל נגד לתביעה
- 32 שהוגשה נגדם בפני המפקחת על רישום בתים משותפים.



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1
- 2 11. הנתבעים הוסיפו וטענו, כי בית משפט זה נעדר סמכות עניינית לדון בתביעה. טענה זו נזנחה
- 3 על ידי הנתבעים בהמשך ההליך ובסיכומיהם.
- 4
- 5 12. לגוף התביעה העלו הנתבעים את הטענות הבאות:
- 6
- 7 - בשנת 1971 נבנתה תוספת בנייה לדירת הנתבעים. תוספת זו הייתה בצידה הדרומי של
- 8 הדירה (התוספת הדרומית).
- 9
- 10 - בשנת 2001 או בסמוך לכך, הם החלו בביצוע תוספת בנייה בחלק הצפוני לדירתם.
- 11 התוספת נבנתה בחצר הבית ובצמוד לו (התוספת או התוספת הצפונית). תוספת זו כללה
- 12 בניית שטחי מגורים שהתווספו לדירה ומהווים היום חלק ממנה.
- 13
- 14 - עבודות הבנייה הנ"ל נעשו על פי היתר בניה ובסיוע העבודה ניתן היתר לתכנונית הסופית.
- 15
- 16 - כל בעלי הדירות בבית, לרבות הבעלים הקודמים של דירת התובעים, אישרו בכתב את
- 17 הסכמתם לבנייה. הבעלים הקודמים של דירת הנתבעים אף חתמו על תכנית ההגשה.
- 18
- 19 - מאז השלמת בניית התוספת, הנתבעים לא ביצעו כל שינוי בדירתם ו/או בתוספת.
- 20
- 21 - מאז השלמת הבניה משמשת הדירה למגורי סטודנטים, כמו דירות רבות באותו אזור. גם
- 22 בעת שהתובעים רכשו את דירתם, גרו בדירת הנתבעים מספר סטודנטים.
- 23
- 24 - בעת ביצוע עבודות הבניה דאגו הנתבעים לאיטום ראוי לגג התוספת, השקיעו בכך ממון
- 25 רב, ומאז הושלמה הבנייה, בשנת 2001, ועד תחילת האירועים שיתוארו בהמשך, לא
- 26 הייתה כל דליפת מי גשם ו/או חדירת מים לדירת הנתבעים.
- 27
- 28 - עוד ציינו הנתבעים, כי לפני כניסת התובעים לבית, הבעלים הקודם של דירתם לא עשה
- 29 כל שימוש בגג התוספת ולא ניסה לתפוס בו חזקה.
- 30



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 - בשנת 2010 או בסמוך לכך, התובעים רכשו את דירתם, ובין יתר השיפוצים שביצעו
- 2 בדירתם, הם פתחו חלון בצד הדרומי של דירתם, הרסו את המעקה של המרפסת הישנה
- 3 בדירתם ואת הגגון שמעליה, חיברו את המרפסת לגג התוספת שנבנתה על ידי הנתבעים
- 4 כאמור לעיל, וריצפו את המרפסת הישנה, המהווה חלק מדירתם, וכן את הגג שנבנה על
- 5 ידי הנתבעים והפכו את הכל למרפסת אחת הנמצאת בחזקתם ובשימוש הייחודי, וזאת
- 6 ללא היתר בניה ומבלי לקבל את הסכמת הנתבעים. התובעים אף מונעים, באיומים,
- 7 מהנתבעים כל גישה לגג, על אף זכותם לכך.
- 8
- 9 - פעולות ההריסה והבניה שנעשו על ידי התובעים פגעו באיטום הגג של דירת הנתבעים
- 10 והתוספת, וכן פגעו במרפסת דירתם הקיימת. על אף דרישות הנתבעים, התובעים
- 11 מסרבים לתקן את האיטום. למעשה, עד עצם היום הדליפה מתרחשת בתקופות החורף
- 12 ולאחר ירידת גשמים. בגין סכסוך זה, הגישו הנתבעים תביעה למפקחת על רישום הבתים
- 13 המשותפים. במהלך בירור התביעה דנו, ניתן פסק דינה של המפקחת, שקיבלה את תביעת
- 14 הנתבעים דנו וחייבה את התובעים דנו לתקן את הגג כדי למנוע נזילות, וכן להשתתף
- 15 בעלות בניית הגג. התובעים, מסיבותיהם הם או מרגיש נקמנות, נקטו בהליכים משפטיים
- 16 חדשים נגד הנתבעים, הן בפני המפקחת והן בהליך זה, ודרשו כספים שאינם מגיעים
- 17 להם.
- 18
- 19 - הנתבעים כופרים בטענת התובעים, לפיה הוגשה מטעמם בקשה נוספת למתן היתר בשנת
- 20 2003. הנתבעים טוענים כי הם הגישו בקשה למתן היתר סופי לאחר גמר הבניה, ולא
- 21 בקשה נוספת. הדבר היה בשנת 2002 ולא בשנת 2003. עוד טענו הנתבעים, כי לאחר
- 22 שהוועדה אישרה את מתן ההיתר הסופי בתנאים, מולאו התנאים במלואם.
- 23
- 24 - הנתבעים מודים כי הוועדה התנתה את מתן ההיתר באי פיצול הדירה הקיימת לדירות
- 25 קטנות ואי שינוי מספר יחידות הדיור במקום. הנתבעים טוענים, כי הם מילאו גם תנאי
- 26 זה, והם לא פיצלו את הדירה. לטענתם, היתר הבניה הסופי שניתן מאשר כי דירתם לא
- 27 פוצלה ונותרה כיחידה אחת. מכל מקום, בהקשר זה הוסיפו הנתבעים וטענו, כי התובעים
- 28 לא עתרו לקבלת כל סעד בנושא. מה גם, שהתובעים הגישו תביעה באותו נושא בפני
- 29 המפקחת על הבתים המשותפים.
- 30
- 31 - כשהתובעים רכשו את דירתם, הם ידעו כי הם רוכשים אותה ללא המרפסת (גג התוספת
- 32 שנבנתה על ידי הנתבעים), אך התובעים השתלטו על גג התוספת ללא הסכמת הנתבעים.
- 33





## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-09-28723 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 - הנתבעים כופרים בטענה כי ביצעו חריגות בנייה רבות. לטענתם, בדירתם התגורר חמשה
- 2 סטודנטים, דבר המקובל באזור בו נמצא הבית. מה גם, שמדובר בדירה גדולה, ובפרט
- 3 לאחר התוספות שנוספו לדירתם.
- 4
- 5 - הנתבעים כפרו בחוות דעתו של השמאי זייד. לטענתם, אין כל הפרש בגובה גג התוספת
- 6 למרפסת הקיימת בדירת התובעים. יתרה מכך, גובה תקרת התוספת נמוך מן הגובה
- 7 המותר על פי היתר הבניה.
- 8
- 9 - באשר לקורה המפרידה בין גג התוספת לדירת התובעים, זו נעשתה בהיתר ובהסכמת
- 10 הבעלים הקודמים של דירת התובעים, ובין היתר, כדי למנוע חדירת מים לדירת הנתבעים
- 11 מן התפר שבין שתי הדירות. לטענת הנתבעים, משהסכימו הבעלים הקודמים לבניה זו,
- 12 מנועים התובעים, שרכשו את הדירה במצבה הקיים, מלהעלות כל טענה בעניין זה.
- 13
- 14 - עוד טענו הנתבעים, כי התובעים הם האחראים למצב שנוצר, וזאת משיצרו אותו
- 15 במרוצתם לבצע שיפוצים מבלי לקבל את הסכמת הנתבעים. לטענת הנתבעים, לו פעלו
- 16 התובעים כפי שהיה עליהם לפעול בהסכמה, בבירור וכיו"ב, המצב שנוצר היה נמנע.
- 17 בהקשר זה טענו הנתבעים, כי אם התובעים היו נוהגים כפי שהיה עליהם לנהוג, היה
- 18 מתברר להם כי אין כל מניעה להסיר את הקורה ואת שיפוע הבטקל שבתוספת הצפונית.
- 19 לטענת הנתבעים, אילו הדברים היו נעשים בתיאום ובהסכמה, היו נחסכים מהנתבעים
- 20 סבל של שנים בשל חדירות המים לדירתם והתדיינויות מיותרות.
- 21
- 22 - באשר לפגיעה בזכויות הבנייה, הנתבעים טוענים כי התובעים רכשו את הדירה במצבה
- 23 הקיים, ועל פיו הם יכולים לתכנן כל בנייה עתידית.
- 24
- 25 - בניית הממ"ד בצד הדרומי נעשתה אף היא בהיתר. מכל מקום, הנתבעים טענו כי
- 26 התובעים מתכוונים להשתלט גם על גג זה.
- 27
- 28 - באשר לדוד השמש, הנתבעים טענו כי מדובר בדוד שמש שהוצב בשטח שהוא רכוש
- 29 משותף - על גג התוספת הדרומית מלפני למעלה מ-40 שנה. התובעים ראו את דוד השמש,
- 30 לאחר שאלה פרצו חלונות בקיר הדרומי בסמוך לדוד השמש, והמומחה אשר מונה מטעם
- 31 בית המשפט לא הכיר בזכות התובעים לקבלת כל סעד בהקשר זה.
- 32



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 - באשר למדחס המזגן המוצב על התוספת הצפונית, גם כאן מדובר במדחס שהוצב על  
2 רכוש משותף ומלפני 18 שנים. יתרה מכך, לו פנו התובעים בבקשה להעתקת מיקום  
3 המדחס, בקשתם הייתה נענית על ידי הנתבעים.

### ראיות הצדדים

- 4  
5  
6  
7 13. מטעם התובעים העידו התובעים עצמם, וכן המומחה מטעמם, השמאי זייד.  
8  
9 14. מטעם הנתבעים העיד הנתבע 1 בעצמו, שלתצהיר עדותו הראשית צורפו מסמכים שונים: נסח  
10 טאבו; היתרי בנייה; תכניות בנייה, טופסי הסכמות דיירי הבית; התכתבויות בין הצדדים  
11 ועוד. כמו כן, מטעם הנתבעים הוגשה חוות דעת הנדסית ושמאית, של המומחה מר יוסי לזר  
12 (המומחה לזר).  
13  
14 15. מטעם בית המשפט מונה המהנדס והשמאי, מר מיכאל קרבצייק (המומחה מטעם בית  
15 המשפט או המומחה קרבצייק).  
16  
17 16. יצוין, כי שלושת המומחים נחקרו על חוות דעתם.  
18

### גדר המחלוקת

- 19  
20  
21 17. כבר אקדם ואציון, כי לא אזדקק לסוגיית פיצול דירת הנתבעים. מעבר לעובדה כי התובעים  
22 לא דרשו כל סעד בעניין זה, סכסוך זה מתברר בפני המפקחת על הבתים המשותפים.  
23  
24 18. בנוסף לכך, ומשלא נדרש כל סעד לגבי הזזת מדחס המזגן, לא בכתב התביעה ולא בסיכומי  
25 התובעים, לא אזדקק אף לעניין זה.  
26  
27 19. באשר להעתקת מיקום דוד השמש, התובעים כל סעד בהקשר זה בכתב תביעתם. יתרה מכך,  
28 המסכת הראייתית שנפרשה לפניי אינה מאפשרת ביסוס עובדתי כלשהו בסוגיה. כך לדוגמא,  
29 לא הובאה כל ראיה מטעם התובעים שתלמד על המיקום הראוי להצבת דוד השמש. בחוות  
30 דעתו של השמאי זייד נטען לנזק בגין הפגיעה בנוף המשתקף מחלון המטבח, אך לא פירט מהו  
31 הערך הכספי בגין פגיעה זו באופן נפרד וללא קשר ליתר הפגיעות שנטענו על ידי התובעים.  
32





## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

1 בהינתן החסר הראייתי בכל הנוגע לשומת הפגיעה בתובעים בגין מיקום דוד השמש, אני מורה  
2 על דחיית דרישתם לקבלת פיצוי בגין הפגיעה הנטענת בעניין זה. מה גם, שאין כל חולק כי  
3 ככל שמדובר במפגע, הרי שמדבר במפגע הניתן להסרה על ידי העתקתו למקום אחר.  
4 באשר לעניין העתקת מיקום הצבת דוד השמש, הרי בהינתן החסר הראייתי אף בהקשר זה,  
5 ובהינתן הוראות סעיפים 59א' ו-72 לחוק המקרקעין לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, וככל  
6 שהנושא לא יפתר בין הצדדים, אזי יהא על התובעים לפנות לטריבונל המוסמך להכריע  
7 בסוגיה זו.

8  
9 20. על כן, חמש הן המחלוקות העיקריות הנטושות בין הצדדים: הראשונה - האם בתוספת  
10 הצפונית והדרומית קיימים אלמנטים קונסטרוקטיביים - "קורות" - שאינם ניתנים להסרה.  
11 השנייה - האם בבניית התוספת הצפונית בוצעה בנייה של תקרה גבוהה שיצרה הפרש בגובה  
12 הריצוף בדירת התובעים והמרפסת. השלישית - ככל שהתשובות לשתי המחלוקות הראשונות  
13 תהיינה בחיוב, יש לבחון שמא הדבר גרם למגבלה בגובה התכנון בדירת התובעים. הרביעית  
14 - היה והתשובה לשאלה הקודמת תהיה חיובית אף היא, אזי יש לבדוק מהו היקף נזקי  
15 התובעים כתוצאה מאותה מגבלה.  
16 מחלוקת חמישית הנושאה בין הצדדים והנוגעת לממ"ד (התוספת הדרומית בדירת  
17 הנתבעים), היא שמא הממ"ד נבנה תוך אי שמירה של מפלסים.

### דיון והכרעה

18  
19  
20  
21 21. תחילה אסלק מדרכנו את טענות הנתבעים כנגד זכויות התובעים במרפסת מעל גג התוספת  
22 הצפונית. בעניין זה אציין, כי לא נפרסה לפניי מסכת ראייתית המאפשרת דיון והכרעה  
23 עניינית בשאלת זכויות החזקה והשימוש של התובעים במרפסת. אכן, התובע הודה כי גג  
24 התוספת הוא רכוש משותף (עמ' 35 לפרוטוקול ש' 17-19). אך, בהינתן ההליכים שהתקיימו  
25 בין הצדדים בפני המפקחת על הבתים המשותפים, שם חויבו התובעים דן בהשתתפות  
26 במחצית עלויות בניית התוספת הצפונית (ראו פסק דינה של כב' המפקחת על רישום  
27 מקרקעין, חיפה, בתיק תביעה מס': 178/14, שניתן ביום 10.11.15); בהינתן הוראת סעיף  
28 71ב' (ג) לחוק המקרקעין לפיו משביצעו הנתבעים הרחבה לדירתם, ובהתקיים יתר תנאי  
29 הסעיף, ייראו כמסכימים להרחבה דומה בדירת התובעים, ובהינתן העדר פירוט וביסוס  
30 לטענת הנתבעים דן גבי אי זכאות התובעים לעשות שימוש במרפסת, דומה כי דין טענת  
31 הנתבעים להידחות.  
32



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 בהקשר זה ניתן להפנות גם להצהרתו של הנתבע, מיום 8.4.1999, לפיה הצהיר כי יסכים  
 2 בעתיד לתוספת בנייה זהה לתוספת שבנה בדירתו. הצהרתו זו ניתנה לבעלים הקודמים של  
 3 דירת התובעים, ושמהם רכשו התובעים את דירתם (ראו: מותג ת/10 וכן עמ' 63 לפרוטוקול  
 4 ש' 8-10).
- 5
- 6 לא זו אף זו, הנתבעים, והמומחה לזר מטעמם, לא טענו כי לתובעים אין זכויות בנייה מעל גג  
 7 התוספת הצפונית. הם רק טענו, כי התובעים יכולים להרחיב את דירתם לכיוון צפון מעל גג  
 8 התוספת הצפונית, וזאת לאחר הורדת החגורה שנבנתה כתפר בכדי להפריד בין התוספת  
 9 הצפונית למרפסת דירת התובעים בכדי למנוע חדירת מים מהגג, ולאחר הורדת הבטקל  
 10 שמתחת לריצוף. בכך ניתן להתיישר עם מפלס הקומה, ומבלי שיידרשו התובעים לכל  
 11 העלויות הנטענות על ידם.
- 12
- 13 עינינו הרואות, כי שאלת עצם קיומן של זכויות הרחבה לדירת התובעים מעל גג התוספת  
 14 הצפונית, אינה שנויה - לצורכי ההכרעה בתביעה דן - במחלוקת כנה ואמיתית בין הצדדים.
- 15
- 16 **22. האם הוכחה טענת התובעים בדבר בנייתם של "קורות" בתוספות הבנייה שבוצעו על ידי**  
 17 **הנתבעים:** בשומת שווי הפגיעה בערך דירת התובעים השמאי זייד יצא מתוך הנחה, כי  
 18 הנתבעים בנו קורה קונסטרוקטיבית בגג התוספת הצפונית (הגג המהווה את הרצפה למרפסת  
 19 דירת התובעים) ובגובה העולה על המותר, וכי נבנתה קורה עליונה שמגבילה שימוש ביציאה  
 20 מהמטבח ויוצרת מגבלה בבנייה עתידית. עוד ציין השמאי זייד, כי לא ניתן להרוס קורות אלו  
 21 מבלי לפגוע בקונסטרוקציה של התוספת (עמ' 13 לפרוטוקול ש' 35-36 ועמ' 14 ש' 1-3 וש' 14-  
 22 16). אך, לאחר שמיעת כלל העדויות בהקשר זה, שוכנעתי כי אותם אלמנטים, אשר כונו  
 23 "קורות" על ידי כלל העדים, אינם בבחינת קורות קונסטרוקטיביות, וטענת התובעים כי לא  
 24 ניתן להרוס את אותם אלמנטים מבלי לפגוע ביסודות התוספות, לא הוכחה לפי מאזן  
 25 ההסתברויות. אף נהפוך הוא. התברר כי מדובר באלמנטים שניתנים להריסה ללא כל השלכה  
 26 על יסודות התוספת. בהקשר זה למותר לציין, כי השמאי זייד אינו מומחה בתחום  
 27 הקונסטרוקציה וההנדסה. עוד יצוין, כי הן המהנדס המומחה מטעם בית המשפט, והן  
 28 המהנדס מר יוסף שולץ (שולץ), אשר תכנן את הקונסטרוקציה של התוספות ואשר זומן על  
 29 ידי התובעים למתן עדותו, שניהם אישרו באופן חד משמעי, כי אותן "קורות", וליתר דיוק,  
 30 אותם אלמנטים שנבנו בתוספות, נועדו למניעת חדירת מים לתוך דירת הנתבעים ואין כל  
 31 מניעה מהריסתם, ככל שיחליטו התובעים להרחיב את דירתם ולבנות על התוספות. עוד  
 32 התברר כי להריסת אותם אלמנטים אין כל השפעה קונסטרוקטיבית (לצורכי ההמחשה,  
 33 ומבלי למצות, ראו: עמ' 20 לפרוטוקול ש' 9-14, עמ' 21 ש' 10-25 וש' 29-35, עמ' 22 ש' 9-14  
 34 וש' 28-31, עמ' 40 לפרוטוקול ש' 19-29, עמ' 43 ש' 20-22 וש' 31-35, עמ' 44 ש' 1-8 וש' 16-14







## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 ושי' 34-35, וכן סעיף 8.6 לחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט ותשובות 1-2 ו- 6  
2 לשאלות ההבהרה – מוצג במ/2).
- 3
- 4 זאת ועוד, תיאור אותו אלמנט במונח "קורה" בכתב הכמויות (מוצג ת/4) אין בכוחו כדי  
5 לסתור את עדויות המהנדסים כאמור, אשר חזרו וציינו כי אין מדובר בקורה  
6 קונסטרוקטיבית. מה גם, שהנתבע בענייננו אף הסכים להסרת אותם אלמנטים, ככל  
7 שיחליטו התובעים להרחיב את דירתם ולבנות על גגות התוספות שבוצעו על ידי הנתבעים  
8 (עמ' 63 לפרוטוקול ש' 33-34). אלמלא מדובר באלמנט שאינו קונסטרוקטיבי, ברי כי הנתבע  
9 לא היה מסכים להסרתו. להשלמת התמונה יצוין, כי מדובר בנתבע שהוא בעצמו אדריכל  
10 והנדסאי בניין (עמ' 60 לפרוטוקול ש' 9-10).
- 11
- 12 בבחינת למעלה מן הצורך, אוסיף ואציין עוד, כי מסיכומי התובעים משתמע וויתור על הטענה  
13 כי מדובר בקורות, וזאת - כך לפי טענת התובעים עצמם - לאור עדויות המומחים כאמור  
14 (ראו: סעיף 11 לסיכומים מטעם התובעים).
- 15
- 16 23. בביקורו של מומחה בית המשפט בבית, צוין, כי השמאי זייד לא התלווה לביקור, אך נציג  
17 הנדסי מטעם התובעים שהתלווה לביקור מסר, כי הוא מכיר אישית את מתכנן  
18 הקונסטרוקציה של התוספות שנבנתה על ידי הנתבעים, המהנדס שולץ, וכי אפשר לסמוך על  
19 מה שמופיע בתוכניות של שולץ ( סעיף לחוות דעתו של המומחה מטעם בית המשפט - מוצג  
20 במ/1). המומחה מטעם בית המשפט לא נחקר כלל על אמירותיו אלו בחוות דעתו.
- 21
- 22 24. בהתאם לתוכנית הקונסטרוקציה של שולץ, עובי התקרה במרפסת הצפונית יהיה בין 15-18  
23 ס"מ (סעיף 8.4 למוצג במ/1). המהנדס לזר הסתמך על המדידות שבתוכנית הקונסטרוקציה,  
24 ולא מדד אם הגבהים בשטח (עמ' 53 לפרוטוקול ש' 14-19). מטעם התובעים הוגשה מדידה  
25 של המודד מר ברמן (מוצג ת/5). יצוין, כי התובעים לא העידו מטעמם את המודד ברמן,  
26 והמדידה שנערכה על ידו הוגשה אך ורק כראיה לעצם קיומה ולא לאמיתות תוכנה. המומחה  
27 מטעם בית המשפט פנה למר אפרים מרגלית (**הבודק מרגלית**) קבלן בניין, העוסק באיתור  
28 תקלות בנושא בנייה ומוסמך לבצע בדיקות לצורך מדידת עובי תקרות הגג בתוספות. הבדיקה  
29 בוצעה באמצעות מכשור למיפוי עובי התקרה. תוצאות בדיקתו של הבודק מרגלית הראו כי  
30 עובי התקרה בתוספת הצפונית נע בין 25 ס"מ ל- 22 ס"מ (מוצגים במ/5 ו- במ/5). משמע,  
31 נתקבל הפרש של כ- 7 ס"מ בין עובי התקרה בפועל לבין עובי התקרה על פי התכנון של שולץ.  
32



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 25. מומחה בית המשפט מדד את הגובה הפנימי בין הרצפה לתקרה בתוך דירת הנתבעים,  
2 בתוספת הצפונית, ומצא כי גובה פנימי זה עומד על 271.8 ס"מ. הגובה הפנימי בדירת  
3 הנתבעים, שלא באזור התוספת, עומד על 275.3 ס"מ ל- 274.3 ס"מ.  
4
- 5 26. מאחר והגובה הפנימי בחלק הצפוני נמצא נמוך יותר משאר חלקי דירת הנתבעים, הרי  
6 שהבליטה שמתקבלת בתקרת המרפסת בדירת הנתבעים היא 5 ס"מ בלבד, כך על פי חוות  
7 דעתו של המומחה מטעם בית המשפט (סעיף 8.13 במוצג במ/1). יודגש, כי הנתבעים לא טענו  
8 כי דירתם המקורית של הנתבעים נבנתה תוך חריגה מהגובה המותר.  
9
- 10 27. באשר לטענת הנתבעים כי עובי התקרה עלה בהרבה על 5 ס"מ, הרי שמעבר לעובדה כי  
11 הנתבעים לא הוכיחו טענתם זו כדבעי (נזכיר, כי הם לא העידו את המודד ברמף), הרי המומחה  
12 מטעם בית המשפט הוסיף וציין, כי הוא בדק בטונים לצורכי בדיקת הפרשי הגובה ולא מדד  
13 הפרשים של רצפות (עמ' 45 לפרוטוקול ש' 15-12). כך, שאף אם יש מקום להתחשב במדידה  
14 של המודד בירמף, עדיין אין בה כל ראייה להפרשים בגבהי הבטונים.  
15
- 16 28. עוד קבע המומחה קרבצ'יק, כי הפרש זה (5 ס"מ) בעובי התקרה גורם לכך כי הנתבעים יפסידו  
17 5 ס"מ בגובה דירתם (הכוונה בקטע ההרחבה מעל התוספת הצפונית). עוד ציין המומחה  
18 קרבצ'יק, כי אם היה מדובר בהפרש של 1-2 ס"מ בעובי התקרה, אזי לא הייתה כל בעיה. אך  
19 בעובי של 5 ס"מ, כן קיימת בעיה (סעיף 8.14 במוצג במ/1).  
20
- 21 29. המומחה קרבצ'יק, ובחישוב עובי התקרה, לא לקח בחשבון את שכבת הבטקל, שממילא היא  
22 שכבה מלמעלה שמורידים אותה (עמ' 46 לפרוטוקול ש' 15-14). אלא מאי, וכעולה מעדותו  
23 של הבודק מרגלית, במדידת עובי התקרה לא נעשתה הפרדה בין הבטון לבין שכבת הבטקל,  
24 מאחר והדבר קשה מאוד, שכן הבטקל הוא בעצמו סוג של בטון, וכשהבטון והבטקל  
25 מתייבשים לא ניתן להפריד ביניהם (עמ' 51 לפרוטוקול ש' 9-6). זאת ועוד, המומחה קרבצ'יק  
26 והבודק מרגלית, שניהם אישרו כי עובי שכבת בטקל יכול להיות 7 ס"מ (עמ' לפרוטוקול ש'  
27 ועמ' 51 ש' 11-10). הבודק מרגלית אף מסר, כי עובי שכבת בטקל יכול להיות 15-10 ס"מ (עמ'  
28 51 לפרוטוקול ש' 8-7).  
29
- 30 30. המומחה קרבצ'יק ציין במסגרת עדותו בפניי, כי אם יתברר לו שהמדידה של מרגלית כללה  
31 את עובי הבטון ושכבת הבטקל ביחד, אזי יהא צורך בביצוע התאמות (עמ' 47 לפרוטוקול ש'  
32 8-11).  
33



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 31. לאור הממצאים שעלו מהעדויות שלעיל, דומה כי לא הוכחה טענת התובעים בדבר קיומו של  
2 פער בין גובה רצפת דירתם לבין גובה רצפת המרפסת (תקרת התוספת הצפונית), ומכל מקום,  
3 דומה כי לא קיים פער שיוצר בעיית גובה בדירתם. ואנמק:  
4
- 5 - התובעים לא הגישו חוות דעת שתלמד על עובי תקרת הבטון בתוספת הצפונית ולא הגישו  
6 חוות דעת שתלמד על הגובה הפנימי של התוספת הצפונית;  
7 - הבודק מטעם בית המשפט מצא כי עובי התקרה הצפונית נע בין 22-25 ס"מ, כשעובי זה  
8 כולל את הבטון וכן את שכבת הבטקל.  
9 - התובעים לא סתרו את קביעותיהם של המומחה קרבצ'יק ושל הבודק מרגלית, בדבר  
10 עובי שכבת הבטקל;  
11 - אף אם אצא מתוך הנחה כי עובי הבטקל הוא 3 ס"מ, העובי המינימאלי כפי שציין  
12 המומחה קרבצ'יק (עמ' 46 לפרוטוקול ש' 33-32), עדיין עניינו בפער שאינו עולה על 2  
13 ס"מ, שכן המומחה קרבצ'יק אישר כי ניתן להסיר את שכבת הבטקל, ואם שכבה זו  
14 גובהה 3 ס"מ, הרי שיש להפחית מה- 22-25 ס"מ את אותם 3 ס"מ, ונשארים עם עובי  
15 תקרת בטון של 19-22 ס"מ (במקום 15-18 ס"מ). ולאחר הפחתת אותם 2 ס"מ, שנחסכו  
16 בגובה הפנימי של התוספת הצפונית, הרי שיותר הפרש של 2 ס"מ בלבד. הפרש זה נקבע  
17 כהפרש שאינו יוצר בעיה, בהתאם לחוות דעתו של מומחה בית המשפט. למותר לציין, כי  
18 קביעתו זו של המומחה קרבצ'יק אף היא לא נסתרה על ידי התובעים.  
19
- 20 32. אין בידי לקבל את טענות התובעים כנגד קביעותיו של הבודק מרגלית, שכן לא שוכנעתי כי  
21 קיימת סתירה פנימית בעדותו. התובעים טענו כי הבודק מרגלית טען בתחילת עדותו כי  
22 המכשיר מסוגל להבחין בין שכבת הבטון לשכבת הבטקל (סעיף 32 לסיכומי התובעים). אלא  
23 שמעיון בתשובתו של הבודק מרגלית, ניתן להיווכח כי תשובתו של הבודק, כשלעצמה, סותרת  
24 את טענת התובעים. הבודק מסר בעדותו את הדברים הבאים: "השיטה של הבדיקה היא  
25 שליחת גלים אל החומר יש לכל חומר החוזר אחר זה ממוספר נאמר מ 1 עד 80 לכן המכשיר  
26 יודע להפריד וליצור שכבות, הוא יכול ליצור שכבת בטון מעל הבטון יש שכבת בידוד בדרך  
27 כלל על הבטקל, מעל הבידוד יש חול ומעל החול יש טיט עם ריצוף, כל זה מופיע בבדיקה כי  
28 הגלים חודרים את החומרים אבל לכל חומר יש החוזר אחר והמכשיר ידע להפריד" (ההדגשות  
29 הן של הח"מ ואינן במקור – ראו: עמ' 50 לפרוטוקול ש' 30-26). משמע, הבודק מרגלית ציין  
30 במפורש כי המכשיר ידע להפריד בין הבטון לבין שכבת הבידוד שבדרך כלל היא מעל שכבת  
31 הבטקל. כך, שלא ראיתי כל סתירה פנימית בעדותו של הבודק מרגלית.  
32



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 28723-09-14 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

- 1 33. הבודק מרגלית מצא כי עובי התקרה בתוספת הדרומית הוא 15 ס"מ, למעט תקרת הממ"ד  
2 שנמצאה עבה יותר כלפי מטה מקו הגובה העליון של התקרה הדרומית. המומחה מטעם בית  
3 המשפט קבע, כי הגובה בחלק הדרומי בממ"ד הוא 256 ס"מ ובחלק שלט הוסיפו בנייה הגובה  
4 הוא 268.2 ס"מ. על פי תכנית הקונסטרוקציה הגובה כולל התקרה בחלק הדרומי של הממ"ד  
5 הוא 280 ס"מ וללא תקרה של 20 ס"מ מתקבל גובה של 260 ס"מ. בפועל, קיים גובה של 256  
6 ס"מ, כך שלא קיימת בעיה של אי התאמה לתכנית. מומחה בית המשפט אף מדד את גובה  
7 הפתחים ביחס לרצפה ומצא כי מיקום הרצפה תואם את גובה הפתחים ומיקום הרצפות  
8 בחלקים שנוצקו (ראו: סעיפים 8.8 עד 8.9 במוצג במ/1). לסיכום, המומחה קרבצייק מצא כי  
9 הגובה בדירת הנתבעים בין התקרה לרצפה תואם לגובה בתכנון הקונסטרוקציה, ולא מצא  
10 כל בעיה בתוספת הדרומית.  
11
- 12 34. קביעתו של מומחה בית המשפט לא נסתרה כלל. יתרה מכך, בסיכומיהם התובעים התמקדו  
13 בשאלת מיקומו של דוד השמש על גג התוספת הדרומית. הדבר מלמד אף הוא על העדר רצינות  
14 טענתם גבי קיומה של בעיה תכנונית בדירתם כתוצאה מפערי הגבהים בין תקרת התוספת  
15 הדרומית לרצפת דירתם.  
16
- 17 35. המסקנה המתבקשת מכל האמור לעיל, כי לא נגרמה כל פגיעה תכנונית בגובה ההרחבה  
18 העתידית שתבוצע, ככל שתבוצע, בדירת התובעים. כל מה שנדרש, זה פירוק האלמנטים  
19 השונים, שהגביהו את תקרות התוספות.  
20
- 21 36. מומחה בית המשפט והמומחה שולץ נתנו הערכות גסות לגבי עלות הסרתם של אותם  
22 אלמנטים. הצדדים לא צירפו חוות דעת בהקשרים אלה, ומומחה בית המשפט וכן המהנדס  
23 שולץ נאלצו להתמודד עם השאלות באותו הקשר אך ורק במסגרת החקירות הנגדיות (ראו:  
24 עמ' 24 לפרוטוקול ש' 9-10, עמ' 40 ש' 33-36, עמ' 41 ש' 13-15). בהערכה גסה, עלויות אלו  
25 הוערכו בסך של כ- 10,000 ₪, לכל היותר. סכום זה התובעים זכאים לקבלו מהנתבעים.  
26
- 27 37. משהוכח כי האלמנטים הנ"ל (המעקות או החגורות אשר כונו "קורות") וכן שכבת הבטקל  
28 חיוניים למניעת חדירת רטיבות לדירת הנתבעים, הרי שמובהר בזה, כי הסרתם בפועל תתבצע  
29 אך ורק בכפוף להבטחת פתרון למניעת חדירת מים לדירת הנתבעים דרך מיקום אותן חגורות,  
30 או ככל שתתבצענה עבודות הרחבה בדירת התובעים מעל התוספות הנ"ל.  
31



## בית משפט השלום בחיפה

ת"א 14-09-28723 רגב ואח' נ' רוזנטל ואח'

תיק חיצוני:

1 38. על יסוד החומר הראייתי שנפרש לפניי לא ניתן לקבוע מהן העלויות הנוספות שתידרשנה  
 2 לצורכי הסרת כל האלמנטים (להבדיל מהמעקים - האלמנטים שכונו "קורות") הנוספים:  
 3 היינו, החול והריצוף שבמרפסת דירת התובעים. למעשה, גם לא ניתן להעריך עלויות אלו  
 4 כיום, מאחר וטרם בוצעה וטרם תוכננה תוספת בנייה כלשהי לדירת התובעים. אך תהיה עלות  
 5 הסרת הריצוף והחול אשר תהייה, הרי משלא הוכח כי הריצוף במרפסת נעשה בהסכמת  
 6 הנתבעים, ומשלא הוכח כי הריצוף הקיים היה נשאר לאחר ההרחבה אלמלא הצורך בהסרתו  
 7 לצורך הנמכת הגובה שנוצר לאחר בניית התוספת, ברי כי התובעים לא זכאים לכלל סעד גם  
 8 בהקשר זה.

### לסיכום

10  
 11  
 12 39. לאחר שאמרתי כל אלה, שוכנעתי כי דין התביעה להתקבל אך ורק בגין הפריט המפורט  
 13 בסעיף 35 סיפא ובסעיף 36 לפסק הדין.  
 14  
 15 40. אשר על כן, אני מחייבת את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים יחד סך של 10,000 ₪.  
 16  
 17 41. כמו כן, אני מחייבת את הנתבעים, ביחד ולחוד, לשלם לתובעים יחד, סך של 5,850 ₪ בגין  
 18 שכ"ט עו"ד, וכן סך של 2,000 ₪ בגין הוצאות משפט (סכום זה כולל חלק יחסי של אגרת בית  
 19 המשפט).  
 20  
 21 42. הסכומים אלה ישולמו בתוך 30 ימים מהיום, אחרת ישאו הפרשי הצמדה וריבית כדין מהיום  
 22 ועד התשלום המלא בפועל.

ניתן היום, כ"ח אב תשע"ח, 09 אוגוסט 2018, בהעדר הצדדים.

נסרין עדוי-ח'דר, שופטת

24  
 25  
 26  
 27  
 28  
 29  
 30  
 31

