



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 62747-02-22 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

לפני כבוד השופט איתי רגב

ע"י ב"כ עוה"ד גלבוע

תובעת

נגד

עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ
ע"י ב"כ עוה"ד נרקיס

נתבעת

פסק דין

1. לפני תביעה לצו עשה ותביעה כספית על סך 50,000 ₪. התובעת טוענת לנזקי רטיבות בתקרת דירתה שמקורם בדירה הנמצאת בקומה שמעל לדירתה, שהיא בבעלות הנתבעת. התובעת טענה כי סימני הרטיבות החלו להופיע בתקרה והפכו לטיפות מים והצטברות נוזלים, וכי פניותיה לנתבעת לא טופלו כראוי.
2. הסעדים המבוקשים בכתב התביעה הם צו עשה דחוף המחייב את הנתבעת לתקן לאלתר את מקור הנזילה, ופיצוי כספי בסך כולל של 50,000 ש"ח. פיצוי זה מתחלק ל-20,000 ש"ח עבור נזק ממוני (תיקון תקרה וצבע), 20,000 ש"ח עבור עוגמת נפש ונזק נפשי, ו-10,000 ש"ח עבור הוצאות משפטיות וכלליות.
3. הנתבעת בכתב הגנתה הכחישה את טענות התובעת וטענה כי מדובר בתביעת סרק קנטרנית וטורדנית. הנתבעת טענה כי לא הייתה נזילה פעילה בדירת התובעת במועדים שונים, וכי היא ביצעה תיקונים בהיקף של כ-2,500 ש"ח לשביעות רצון התובעת.
4. הנתבעת הדגישה כי התובעת לא הוכיחה קשר סיבתי בין הנזילה הנטענת לדירת עמידר, וכי המומחה מטעם התובעת לא ביקר בדירת עמידר. כמו כן, נטען כי הדייר המתגורר בדירת עמידר מוגדר כפולש שלא משתף פעולה, מה שמקשה על כניסת נציגי הנתבעת לדירה.
5. עם הגשת התביעה, הגישה התובעת בקשה למתן צו עשה זמני. הדיון בבקשה התקיים באפריל 2022 ובמהלכו סוכם כי נציג הנתבעת יגיע לדירת התובעת לבדוק את הטענות.





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 62747-02-22 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 לאחר שבוצע הביקור, בנוכחות התובעת ובא כוחה, ולא נמצאה נזילה פעילה - נמחקה
- 2 הבקשה לסעד זמני.
- 3 6. באפריל 2023 מונה מומחה ראשון מטעם בית המשפט לבדיקת הנכס, אך מינויו בוטל
- 4 לבקשתו עקב עומס עבודה. במקומו מונה מומחה אחר, שגם מינויו בוטל לבקשתו. לבסוף,
- 5 בינואר 2024 מונה המומחה מר משה כץ כמומחה מטעם בית המשפט. חוות דעתו הוגשה
- 6 בפברואר 2024.
- 7 7. הצדדים לא הגיעו להסכמות על בסיס חוות דעת המומחה, ולאחר שהתבקשו גם הבהרות
- 8 נקבע מועד לדיון הוכחות. הצדדים הגישו תצהירים.
- 9
- 10 8. בתצהיר מיום 6.3.22 הצהירה התובעת כי בדירתה החלו להופיע סימני רטיבות בתקרה
- 11 שהפכו לטיפות מים ונוזלים. היא פנתה לעמידר ונפתחו קריאות שירות, אך המצב החמיר
- 12 עד שנאלצה לשים דליים לאיסוף המים. התובעת טענה כי נציגי עמידר לא השיבו לפניותיה
- 13 וטלפונים למוקד לא נענו. היא ביקשה מבית המשפט להורות לעמידר לתקן לאלתר את
- 14 הנזילה, שכן אי תיקונה יחמיר את הנזק ויהפוך את החיים בדירה לבלתי נסבלים עקב
- 15 רטיבות, עובש וריח רע.
- 16 9. בתצהיר מיום 10.11.24 הצהירה התובעת כי פעם נוספת קיימת נזילה בדירתה, כאשר
- 17 סימני רטיבות וטיפות מים הופיעו בתקרת המטבח. היא פנתה לשכן שמעליה באמצעות
- 18 אחיו, אשר הגיע וסידר את מקור הנזילה.
- 19 10. התובעת ציינה כי הדירה שמעליה היא בבעלות הנתבעת, וכי תביעתה על הנזק הקודם טרם
- 20 הסתיימה. היא הדגישה כי אי תיקון הנזילה יחמיר את הנזק ויהפוך את החיים בדירה
- 21 לבלתי נסבלים, וצירפה תמונות הממחישות את הנזק והסכנה בקרבת מקור חשמל.
- 22
- 23 11. בדיון ההוכחות העידה התובעת כי נכון למועד הדיון אין נזילה פעילה, אך יש עובש צהוב
- 24 במקלחת ובפינת האוכל. היא אישרה כי באפריל 2022 לא נמצאה נזילה פעילה, וטענה כי
- 25 "עצרו אותו נזילה אבל היה הכל רטוב".
- 26 12. התובעת טענה כי התקשרה לעמידר אך לא טיפלו בנזילה עד שאחיו של השכן מלמעלה
- 27 סידר אותה. היא ציינה כי השכן מלמעלה הוא "בן אדם חולה בראש" שמזמין משטרה בכל
- 28 פעם שהיא מנסה לדבר איתו, וכי אי אפשר להיכנס לדירתו.
- 29 13. התובעת אישרה כי מומחה הבית המשפט לא בדק את דירת השכן, אך טענה כי "היה נזילה
- 30 בתוך המקלחת בכיור בקיר. פוצץ צינור שמה זה גם משטרה ראית אותו". היא ציינה כי
- 31 עמידר ביקרה ותיקנה פעמים רבות בדירתה, אך הדבר לא צוין בכתב התביעה כי "נמאס
- 32 לי כבר כמה אני יכולה להתקשר?".





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 22-02-62747-ב' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

14. התובעת טענה כי שמאי שהזמינה העריך את הנזק ב-28,000 ש"ח לכל הבית, וכי לא ביצעה תיקונים בפועל. היא דורשת פיצוי של 20,000 ש"ח על עוגמת נפש ונזק נפשי, אך אישרה שאין לה מסמכים רפואיים או תיעוד על טיפול בגין נזק נפשי.
15. מר אולג ליטנשטיין, מהנדס בניין בעמידר, העיד כי הוא לא מפקח האזור הרלוונטי לדירה זו, וכי הוא מכיר את התיק ממסמכים ותמונות בלבד. הוא ציין כי לפי בדיקתו במערכת, התיקון בוצע על ידי המוקד, וכי "הייתה פנייה אחת סך הכל". מר ליטנשטיין פירט כי העבודות שבוצעו כללו "חידוש טיח וצבע, סיווד פה משהו 60 מטר ותיקון בטונים בתקרה", לפי רישומי הנתבעת. הוא העריך כי התיקון הנדרש הוא "מינורי של צבע וטיח" וכי עלותו "לא מעבר לאלף שקל", וציין כי מומחה בית המשפט לא מצא משהו חריג. הוא אישר כי הדירה שמעל דירת התובעת היא בבעלות מדינת ישראל באמצעות עמידר, וכי הדייר הוא דייר עמידר. הוא טען שלעמידר יש אחריות על הנזקים, אך לא על הדירה עצמה, וכי "אם יש נזק אז חייבים לתקן".
16. בתום הדיון סיכמו הצדדים טענותיהם.
17. ב"כ התובעת טען כי התמונה ברורה ופשוטה: נזק רטיבות מתמשך, ממשי ומתועד בדירת התובעת, שלא הוכחש על ידי הנתבעת. הוא הדגיש כי הוגשו חוות דעת מקצועיות של שפס ושל המומחה הניטרלי כך, שקבעו כי מקור הרטיבות הוא בדירה העליונה.
18. ב"כ התובעת ציין כי הנתבעת לא הגישה חוות דעת נגדית, ולכן הראיות המקצועיות תומכות בגרסת התובעת. הוא טען כי אחריות עמידר היא ישירה ומלאה, שכן היא שולטת גם בדירה המזיקה וגם בדירה הניזוקה, וכי מניעת כניסה על ידי הדייר העליון אינה הגנה אלא מחדל ניהולי של עמידר.
19. ב"כ התובעת הוסיף כי עמידר ידעה על הבעיה זמן רב, לא נקטה הליך אפקטיבי נגד הדייר, ולא פעלה. הוא הדגיש את נזקי התובעת, כולל תקרה פגועה, רטיבות, התקלפות, ופגיעה באיכות החיים, ואת העובדה שבעלה של התובעת הוא נכה ב-100% וחי בדירה כזו.
20. ב"כ הנתבעת טענה כי התביעה התייתרה הלכה למעשה כבר באפריל 2022, שכן כבר אז לא נמצאה נזילה פעילה בדירת התובעת, והבקשה לסעד זמני נמחקה. היא ציינה כי מומחה בית המשפט קבע שאין נזילה פעילה וכי לא הייתה נזילה.
21. ב"כ הנתבעת טענה כי הקשר הסיבתי לא הוכח על ידי התובעת, שכן המומחים לא בדקו את דירת הנתבעת. היא הדגישה כי עמידר פעלה כפי המצופה, ביצעה תיקונים בעלות של 2,500 ש"ח, וכי התובעת נמנעה מלציין זאת בכתבי טענותיה.





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 62747-02-22 עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

22. ב"כ הנתבעת הוסיפה כי הנזק הנטען לא ממשי או מתמשך, וכי חוות הדעת של שנפס ציינה שהנזילות החלו בסוף פברואר-תחילת מרץ 2022, ותוקנו כבר במרץ 2022. כמו כן, נטען שדרישת הפיצוי בסך 20,000 ש"ח עבור נזק ממוני לא מגובה בקבלות, וכי הסכום עבור עוגמת נפש מופרז ולא מוכח.
 23. לאחר דיון ההוכחות ביקשה התובעת כי יותר לה להוסיף ראיה לתיק לאחר שלב הסיכומים, ובטרם מתן פסק דין. היא ביקשה לצרף מסמכים רפואיים מהמוסד לביטוח לאומי המעידים על מצבם הרפואי והמנטלי של בני הזוג, שהם "שני דיירים זקנים, מוגבלים, נתמכי סעד וחולים מאוד". התובעת טענה כי מסמכים אלו, הכוללים החלטת ועדה רפואית על 50% נכות רפואית לתובעת והחלטה על זכאות לקצבת שירותים מיוחדים ודרגת אי כושר מלאה לבעלה, מחזקים את טענותיה בדבר עוגמת נפש ומשפיעים על מצבם יותר מסוג אחר של דיירים.
 24. הנתבעת התנגדה לצירוף המסמכים. הנתבעת טענה כי המסמכים לא רלוונטיים למחלוקות שבתיק, מהווים ניסיון פסול להרחבת חזית ולעיסוק בעניינים אישיים, וכי הם מוגשים בשלב מאוחר לאחר שמיעת הוכחות. הנתבעת ציינה כי אם לתובעת היו טענות בעניין עוגמת נפש, היה עליה להביא ראיות מטעמה במסגרת ההליך ולא בדיעבד, וכי המסמכים (נכות מעבודה וקצבת שירותים מיוחדים) לא קשורים למחלוקת ואינם תומכים בעוגמת הנפש הנטענת.
 25. התובעת השיבה כי המסמכים הרפואיים נועדו להעיד על מצבם הרפואי והמנטלי של בעלי הדירה במטרה לסווג אותם כדיירים זקנים, מוגבלים, נתמכי סעד וחולים מאוד, שמצב המגורים משפיע עליהם יותר.
 26. נקבע כי הבקשה לצירוף הראיה תידון, אם יהיה בכך צורך, במסגרת פסק הדין.
- דיון**
27. על פי סעיף 38 לפקודת הנזיקין, כאשר נזק נגרם על ידי "דבר נמלט" העלול לגרום נזק בהימלטו, ובהינתן שהנתבע הוא בעליו של הדבר או תופס הנכס שמתוכו נמלט, עובר נטל הראיה אל הנתבע להוכיח שלא הייתה התרשלות מצדו. הלכה פסוקה היא כי מים המועברים בצנרת ונמלטים ממנה מהווים "דבר נמלט" כהגדרתו בסעיף זה. משעה שהוכח כי מים חדרו מדירת הנתבעת לדירת התובעת וגרמו לנזק, נטל השכנוע להעדר התרשלות עובר במלואו אל הנתבעת, ואם כפות המאזניים יישארו מעוינות ("במצב של תיקו"), הנתבעת תצא וידה על התחתונה. תא"מ (שלום עכו) 34848-09-19 יהודה אדרי נ' אלי כהן (01.06.2023), ת"א (שלום ת"א) 15826-05-22 ציונה הרפז נ' לאה צוריאנו (30.05.2025),



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 22-02-62747-נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 תא"מ (שלום ת"א) 20603-03-20 מאיה סלעי נ' ליאורה זית (01.01.2024), תא"מ (שלום
- 2 ת"א) 15181-09-20 קשת א.ד מתי ניהול בע"מ נ' נציגות הבית המשותף ברחוב יעקב
- 3 שבתאי 31 תל אביב (19.08.2024), א' פורת נזיקין (2013), פרק 8: העברת נטל השכנוע
- 4 וחזקת הרשלנות.
- 5 28. על בעל דירה בבית משותף (ובכלל זה חברת שיכון ציבורית כבעלת הנכס) חלה חובה
- 6 זהירות מושגית וקונקרטית כלפי שכניו. חובה זו דורשת ממנו לתחזק באופן שוטף ותקין
- 7 את מערכות האיטום והצנרת בדירתו, על מנת למנוע חדירת מים ומפגעים לדירות השכנות.
- 8 הבעלות בנכס יוצרת זיקה ישירה לסיכונים הנובעים ממנו, ואחריות הבעלים קיימת גם
- 9 כאשר החזקה בפועל הועברה לאחר (כגון שוכר או דייר מוגן).
- 10 29. במצבים שבהם מקור הנזילה מצוי בדירת הנתבעת, ולתובעת אין גישה או יכולת לדעת מהן
- 11 הנסיבות המדויקות שגרמו לפיצוץ או לנזילה (במיוחד כאשר דייר הדירה העליונה מסרב
- 12 לאפשר כניסה לצורך בדיקה ואיתור), מתקיימים תנאי סעיף 41 לפקודת הנזיקין ("הדבר
- 13 מעיד על עצמו"). מאחר שהנכס המזיק (הצנרת והדירה העליונה) מצוי בשליטתה המלאה
- 14 של הנתבעת, ואירוע של נזילת מים מתיישב יותר עם המסקנה שלא ננקטה זהירות סבירה
- 15 מאשר שננקטה זהירות כזו, מועבר נטל השכנוע אל הנתבעת להוכיח שלא התרשלה.
- 16 30. על מנת להעביר את נטל הראייה לכתפי הנתבעת, על התובעת להוכיח תחילה קשר גרימה
- 17 עובדתי ראשוני (קשר סיבתי) בין הנכס של הנתבעת לבין הנזק שנגרם לה – קרי, שמקור
- 18 המים שחדרו לדירתה הוא אכן בדירת הנתבעת. הוכחה זו נעשית לרוב באמצעות חוות דעת
- 19 מומחה (כגון שמאי או מהנדס) או באמצעות ראיות נסיבתיות ברורות (כגון הפסקת הנזילה
- 20 לאחר ביצוע תיקונים קודמים על ידי הנתבעת). משעה שהוכח קשר גרימה זה, הנטל
- 21 להוכיח העדר התרשלנות עובר לנתבעת.
- 22
- 23 31. באשר לחוות דעת המומחים, הרי שככלל - הערכת המשקל הראייתי של חוות דעת מומחים
- 24 סותרות נעשית תוך העדפה מובנית של חוות דעת המומחה מטעם בית המשפט כגורם
- 25 אובייקטיבי וניטרלי, כאשר בית המשפט ייטה לאמצא בהיעדר סיבה בולטת ומשמעותית
- 26 לסטות ממנה, בעוד שחוות דעת מטעם הצדדים שלא נחקרו או שלא נתמכות בראיות
- 27 ממשיות יזכו למשקל נמוך עד אפסי.
- 28 32. כאשר קיימות חוות דעת סותרות בין מומחי הצדדים, בית המשפט נוהג למנות מומחה
- 29 מטעמו ככליעזר אובייקטיבי וניטרלי, המשמש כ"זרועו הארוכה" של בית המשפט. ההלכה
- 30 הפסוקה קובעת כי בית המשפט ייטה לאמץ את ממצאיו ומסקנותיו המקצועיות של
- 31 המומחה מטעמו, ולא יסטה מהם אלא אם כן קיימת סיבה בולטת לעין, טעות ברורה או
- 32 נימוקים כבדי משקל המצדיקים זאת. במקרה שבו מומחה בית המשפט קובע ממצאים



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 62747-02-22 עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 ברורים (כגון היעדר רטיבות פעילה ועלויות תיקון מסוימות), קביעות אלו נהנות ממעמד
- 2 מועדף על פני חוות הדעת המוטות מטעם הצדדים.
- 3 33. כאשר בעל דין מגיש חוות דעת מומחה מטעמו אך נמנע מלזמנו לעדות ולחקירה נגדית בבית
- 4 המשפט, חוות הדעת לא עוברת את "כור ההיתוך" המשפטי הנדרש. במצב דברים זה,
- 5 משקלן הראייתי של חוות דעת אלו יהיה נמוך עד אפסי. כמו כן, הימנעות מחקירת מומחה
- 6 בית המשפט או מומחה הצד שכנגד פועלת לחובת הצד שנמנע מכך ומחזקת את מהימנות
- 7 הממצאים שבחוות הדעת שלא נסתרו.
- 8 34. הימנעות בעל דין מהבאת ראיה רלוונטית או ממתן גרסה מפורטת מטעמו (כגון אי-הגשת
- 9 חוות דעת נגדית מפורטת מטעם הנתבעת או אי-זימון עדים רלוונטיים) מקימה חזקה
- 10 שבעובדה הפועלת לחובתו. הימנעות זו מחזקת את גרסת הצד שכנגד ואת ממצאי מומחה
- 11 בית המשפט, שכן ההנחה היא שאילו הובאו הראיות או העדויות, הן היו פועלות לרעת הצד
- 12 שנמנע מהבאתן.
- 13 35. מבלי לגרוע מהאמור, על אף המשקל הרב המיוחס לחוות דעת המומחה מטעם בית
- 14 המשפט, היא לא כובלת את שיקול דעתו של בית המשפט. בית המשפט הוא הפוסק האחרון
- 15 והוא רשאי לבור חלקים מחוות הדעת, לדחותה או לקבלה, כולה או מקצתה, על בסיס
- 16 מכלול הראיות, טיעוני הצדדים ונסיבות העניין.
- 17
- 18 36. אף שדרך המלך להוכחת נזק ממוני שתקונו בוצע היא הצגת קבלות וחשבוניות, הרי
- 19 שבמצבים שבהם קיים קושי אובייקטיבי להוכיח את שיעור הנזק המדויק או כאשר קיימת
- 20 עמימות ראייתית בשל פערים בין המומחים, מוסמך בית המשפט לפסוק פיצוי על דרך
- 21 האומדנה. תנאי להפעלת כלי האומדנה הוא שהנתבעת הוכיחה את עצם קיומו של הנזק
- 22 והציגה תשתית עובדתית ונתונים מינימליים המאפשרים הערכה סבירה (כגון חוות דעת
- 23 מומחה), כדי שהאומדן לא יהיה שרירותי או "קלוט מהאוויר". ת"א (מחוזי ת"א) 1536-
- 24 05 פורת מושב עובדים נ' ערים חברה לפיתוח עירוני בע"מ (06.10.2014), ת"א (שלום נצ')
- 25 8455-05-19 סועאד קמוע נ' עלי חאמד (27.02.2023), ע"א 355/80 נתן אניסימוב בע"מ נ'
- 26 מלון טירת בת שבע בע"מ, לה (2) 800 (09.03.1981).
- 27 37. טרת הפיצוי היא להעמיד את הניזוק במצב שבו היה נתון אלמלא מעשה העוולה. בנוק
- 28 חלקי לדירה (כגון תיקון תקרה וצבע), הערכת הנזק מבוססת על עלות התיקון הנדרשת
- 29 להסרת הליקוי. טענות הנתבעת לגבי עלויות של תיקונים קודמים שבוצעו (בסך 2,500 ש"ח)
- 30 עשויות להילקח בחשבון ככל שהן מעידות על הקטנת הנזק או על השבחת הנכס, אך אין
- 31 בהן כדי לשלול פיצוי בגין נזקים קיימים שטרם תוקנו כראוי.
- 32



בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 22-02-62747-נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 יש להבחין הבחנה חדשה בין פיצוי בגין עוגמת נפש, סבל ואי-נוחות (נזק לא ממוני כללי) לבין
- 2 טענות לנזק נפשי או נכות נפשית. בעוד שפיצוי בגין עוגמת נפש נתון לשיקול דעת בית
- 3 המשפט ואינו טעון הוכחה קונקרטית או חוות דעת, הרי שכל טענה לעניין שברפואה (כגון
- 4 נזק נפשי, התפרצות מחלה או נכות) מחייבת הגשת חוות דעת של מומחה רפואי כדי לבסס
- 5 קשר סיבתי רפואי-משפטי. בהיעדר חוות דעת רפואית, מנוע בית המשפט מלקבוע ממצאים
- 6 רפואיים או לפסוק פיצוי בגין נזק רפואי-נפשי. תאד"מ (שלום כ"ס) 40205-03-22 **בפקאדו**
- 7 **זריהון נ' נורית בר** (נבו 8.8.2023).
- 8 39. בקשת התובעת להגיש מסמכים רפואיים המעידים על נכות או קצבאות לאחר תום שלב
- 9 ההוכחות מהווה הרחבת חזית לא מוסכמת ופגיעה בסדרי הדין. בית המשפט יטה לדחות
- 10 בקשות להגשת ראיות נוספות בשלב כה מאוחר של הדיון, במיוחד כאשר מדובר במסמכים
- 11 רפואיים שהיה עליה לצרף מלכתחילה לכתבי טענותיה.
- 12 40. רטיבות ועובש בדירת מגורים נחשבים בפסיקה כליקויים חמורים הגורמים לסבל רב, אי-
- 13 נוחות ותסכול מתמשך, הפוגעים קשות בשגרת החיים ובביטחון האישי של הדיירים.
- 14 בקביעת גובה הפיצוי בגין עוגמת הנפש, בית המשפט ישקול את טיב הנזק (דירת מגורים),
- 15 חומרת הרטיבות והיקפה, משך הזמן שבו נאלצו הדיירים לחיות עמה, והתנהלות הצדדים
- 16 (לרבות ניסיונות התיקון או התחמקות הנתבעת). ת"א (שלום ת"א) 47045-11-16 **נציגות**
- 17 **ועד הבית המשותף טבת 16 מודיעין נ' משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ**
- 18 (22.02.2026), ת"א (שלום אש"י) 21753-05-20 **גליה חן נ' שמעון גניש** (21.06.2022).
- 19 41. הפיצוי בגין עוגמת נפש כפוף למבחן הסבירות ולא נועד להעניש את המזיק אלא להשיב את
- 20 המצב לקדמותו. הפסיקה קובעת כי אין לדרוש בהכרח התאמה או יחס ישר בין עלות
- 21 התיקון הפיזי של הרטיבות לבין גובה הפיצוי בגין עוגמת הנפש, שכן לעיתים ליקוי רטיבות
- 22 קטן שעלות תיקונו נמוכה גורם לסבל ועוגמת נפש עצומים. עם זאת, בית המשפט יבחן את
- 23 דרישת התובעת (20,000 ש"ח) בעיניים ביקורתיות כדי למנוע תביעות מנופחות, ויעמיד את
- 24 הפיצוי על סכום סביר ומאוזן בהתאם לנסיבות המקרה.
- 25
- 26 **הכרעה**
- 27 42. האם הוכח כי הייתה נזילת מים מדירת הדייר העליון (הנתבעת) לדירת הדייר התחתון
- 28 (התובעת), והאם נזילה זו גרמה לנזקים במועדים הרלוונטיים לתביעה?
- 29 43. לאחר בחינת מכלול הראיות, ועל אף שלא נמצאה נזילה פעילה במועדים ספציפיים של
- 30 ביקור מומחים, הוכח כי נזילות מים אכן התרחשו מדירת הדייר העליון וגרמו לנזקים
- 31 בדירת התובעת. התובעת העידה באופן עקבי על סימני רטיבות, טיפות מים ועובש שהופיעו
- 32 בתקרת דירתה, ואף צירפה תמונות המעידות על כך. חוות דעתו של המומחה שנפס קבעה
- 33 במפורש כי "גורם הרטיבות הינה דירה מס' 9 המצויה בקומה השלישית מעל לדירת





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 62747-02-22 עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

- 1 משפחת [REDACTED] מס' 5". גם מומחה בית המשפט, מר משה כץ, ציין בחוות דעתו כי "על פי
- 2 התאור של גברת [REDACTED] צינור מים התפוצץ בדירה מעליה וגרם לנזק בתקרה", וכי "בעלי
- 3 הדירה מעל דירתה של גברת [REDACTED] אחראים על הנזק שנגרם לדירתה של גברת [REDACTED] עקב
- 4 פיצוץ צינור המים בדירתם".
- 5 44. המומחה כץ הוסיף והבהיר בתשובות הבהרה כי "בזמן הביקור נכח גם נציג עמידר, והוא
- 6 אישר שהיה פיצוץ מים בצינור בדירה מעל, והם תקנו את התקלה". עדותו של מר
- 7 ליטנשטיין מטעם הנתבעת, לפיה עמידר ביצעה תיקונים בדירת התובעת, מחזקת אף היא
- 8 את המסקנה בדבר התרחשות הנזילות ומקורן.
- 9
- 10 45. בהנחה שהייתה נזילה שגרמה לנזקים, האם הוכח קשר סיבתי בין הנזילה לבין מחדל או
- 11 רשלנות מצד הגורם האחראי על הדירה העליונה, והאם גורם זה נושא באחריות לנזקים
- 12 שנגרמו לדייר התחתון?
- 13 46. הוכח קשר סיבתי בין הנזילות לבין הנזקים בדירת התובעת. הנתבעת, עמידר, היא בעלת
- 14 הדירה העליונה, ומר ליטנשטיין אישר בעדותו כי "מדינת ישראל באמצעות עמידר" היא
- 15 הבעלים, וכי "אנחנו נציגים של מדינת ישראל".
- 16 47. על בעל דירה חלה חובת זהירות מושגית וקונקרטית כלפי שכניו לתחזק את מערכות
- 17 האיטום והצנרת בדירתו, וחובה זו לא פוקעת גם אם החזקה בפועל הועברה לאחר. מומחה
- 18 בית המשפט, מר כץ, קבע מפורשות כי "בעלי הדירה מעל דירתה של גברת [REDACTED] אחראים
- 19 על הנזק שנגרם לדירתה של גברת [REDACTED] עקב פיצוץ צינור המים בדירתם".
- 20 48. הטענה בדבר סירוב הדייר העליון לאפשר כניסה, גם אם נכונה, לא פוטרת את הנתבעת
- 21 מאחריותה כבעלת הנכס וכמי שחבה בחובת זהירות כלפי הדיירים השכנים. הנתבעת היא
- 22 בעלת הסמכות החוקית והחוזית לדאוג לכניסה לדירתה לצורך תיקון מפגעים, ואי-מימוש
- 23 סמכות זו מהווה מחדל. משכך, הנתבעת נושאת באחריות לנזקים שנגרמו לתובעת.
- 24
- 25 49. מהו היקף הנזקים הממוניים שנגרמו לדירת התובעת כתוצאה מהנזילה, ומהי עלות
- 26 התיקונים הנדרשים להשבת המצב לקדמותו?
- 27 50. התובעת טענה לנזק ממוני בסך 20,000 ש"ח, אך לא הציגה קבלות מאחר שלא ביצעה את
- 28 התיקונים. חוות דעתו של המומחה שנפס מטעמה העריכה את עלות שיקום המבנה בסך
- 29 24,800 ש"ח כולל מע"מ, וכללה פירוט עבודות כגון צביעת 170 מ"ר שטחים שנפגעו.
- 30 51. מומחה בית המשפט, מר משה כץ, קבע בחוות דעתו כי ישנם "כתמי רטיבות ישנים על
- 31 התקרה של חדר שרותים/מקלחת, תקרת מטבח", והעריך את עלויות התיקון בסך של
- 32 100 ₪ + מע"מ למ"ר" עבור "גירוד חלקים רופפים בתקרות ... ביצוע תיקוני טיח ...
- 33 צביעת אזורים נגועים בתיקרות בצבע".





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 62747-02-22 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני:

52. בהיעדר קביעה מפורשת של מומחה בית המשפט לגבי שטח התיקון הכולל, ובהתחשב בעדות התובעת כי "כל הבית זה 78 מטר בית" ו"בכל החדרים יש נזק", וכן בהערכת המומחה שנפס לצביעת 170 מ"ר, אני מעריך את השטח הכולל הדורש תיקון ואומד אותו בכ-170 מ"ר. שטח זה, כלשונו של המומחה שנפס, מתייחס ל-"צביעה של כל השטחים שנפגעו" (כוללת קירות וקירות, ולא רק שטח הרצפה הכולל של הדירה) ולפיכך עלות התיקון הממוני, לפיכך, תחושב לפי 170 מ"ר. על פי 100 ש"ח למ"ר + מע"מ, עולה הסכום כדי 20,060 ₪ (ובעיגול – 20,000 ₪).
53. האם נגרמה לתובעת עוגמת נפש או נזק לא ממוני כתוצאה מהנזילה, ומהו גובה הפיצוי הראוי בגין רכיב זה?
54. מצאתי כי נגרמה לתובעת עוגמת נפש משמעותית כתוצאה מהנזילות המתמשכות והנזקים לדירתה. התובעת העידה על "עובש כזה צהוב", "הפחד שלי שהנזילה הולכת באמצע למנורה. במטבח הכל נופל לי על הראש. אני לא יכולה לבשל שם", ועל "החיים בדירה עם כל הנזילות, הרטיבות, העובש והריח הרע הופך להיות בלתי נסבל".
55. רטיבות ועובש בדירת מגורים נחשבים בפסיקה כליקויים חמורים הגורמים לסבל רב, אי-נוחות ותסכול מתמשך. בהתחשב בחומרת המצב, בהיקף הנזקים לכלל הדירה ובמשך הזמן שהתובעת נאלצה להתמודד עם המפגע, אני פוסק פיצוי בסך 12,000 ש"ח בגין עוגמת נפש.
56. האם יש להתיר את צירוף הראיות הנוספות (מסמכים רפואיים) שהוגשו על ידי התובעת לאחר שלב ההוכחות, וכיצד יש להתחשב במידע זה בקביעת הפיצוי בגין עוגמת נפש?
57. הבקשה לצירוף ראיות נוספות, ובפרט מסמכים רפואיים, לאחר שלב ההוכחות וסיום הסיכומים, מהווה הרחבת חזית ופגיעה בסדרי הדין. טענות לנזק נפשי או נכות נפשית דורשות חוות דעת מומחה רפואי המוגשת כדין ובמועד, דבר שלא נעשה במקרה זה.
58. לפיכך, הבקשה לצירוף המסמכים הרפואיים נדחת. עם זאת, בית המשפט מודע לרקע של התובעת ובעלה, כפי שעלה מעדותה ומסיכומי בא כוחה, ומצבם הכללי נלקח בחשבון במסגרת הערכת חומרת עוגמת הנפש שנגרמה להם מהמגורים בתנאים שתוארו.





בית משפט השלום בכפר סבא

ת"א 62747-02-22 נ' עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ

תיק חיצוני :

1

2

59. לאור המקובץ, התביעה מתקבלת בחלקה.

3

אני מחייב את הנתבעת לשלם לתובעת את הסכומים הבאים :

4

עבור נזקים ממוניים : 20,000 ₪; עבור עוגמת נפש : 12,000 ₪.

5

בנוסף, הנתבעת תישא בהוצאות משפט ובשכ"ט עו"ד בסך 6,000 ש"ח (כולל מע"מ). סכום

6

זה לוקח בחשבון את שכר טרחת המומחה מטעם בית המשפט, מר משה כץ, אשר שולם על

7

ידי הנתבעת, ולא מצאתי לנכון לחייב את התובעת בהחזר חלקו.

8

9

60. הסכומים ישולמו תוך 30 יום מהיום, שאם לא כן תצורף אליהם ריבית שקלית מהיום ועד

10

לתשלום המלא בפועל.

11

12

זכות ערעור כחוק.

13

14

15

ניתן היום, כ"ט תמוז תשפ"ו, 14 יולי 2026, בהעדר הצדדים.

16


איתי רגב, שופט

17
18

