



חוות דעת מומחה בית המשפט

ת.א. 10938-05-09

בימ"ש השלום קריות

בפני כבוד השופט

ערן נווה

התובע: מר פכריה זבאח

הנתבע: 1. עירית סאג'ור

2. עסאם שחאדה

צד ג': הפניקס חברה לביטוח בע"מ

1. על פי החלטתו של בית משפט השלום בקריות, בפני כבוד השופט ערן נווה, התמנית לשמש מומחה בת.א. 10938-05-09, דבאח פכריה נ' מועצה מקומית דיר אל אסד, בעניין ליקויי רטיבות הקיימים לכאורה, בבית התובע ברחוב אל סלאם 19, דיר אל אסד, אשר נטען כי נגרמו במהלך עבודות תשתית הכוללת הנחת צנרת מים ראשית ברחוב, על ידי נתבע מס' 2, עסאם שחאדה.
2. לצורך הכנת חוות הדעת, הגיעו לידיי לעיון המסמכים הבאים:
 - 2.1 כתב תביעה.
 - 2.2 כתב הגנה.
 - 2.3 כתב הגנה מטעם צד ג'.
 - 2.4 חוות דעת מומחה מטעם התובע, חתומה על-ידי המהנדס אמון כמאל חסן מתאריך 16.8.08.
 - 2.5 חוות דעת מומחה מטעם צד ג', "הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ", חתומה על-ידי המהנדס יוסף גודלקלנג, מתאריך 26.12.12.
 - 2.6 תוכנית לביצוע קו אספקת מים ראשי שוהצאה על ידי המהנדס עמוס דאנק, מתאריך 7.7.04.
 - 2.7 תוכנית כללית חתכים טיפוסיים - תעלות לצנרות.
 - 2.8 דו"ח בדיקת צנרת שבוצע על-ידי אברות תעשיות בע"מ, מתאריך 16.6.05.
 - 2.9 צילום צינורות חתום על-ידי ראובן עציוני בע"מ - "מכון לבדיקות לא הורסות", מתאריך 30.6.05.
3. בתאריך 21.1.2013 ערכתי ביקור בנכס נשוא התביעה (להלן: ה"ביקור"), בו נכחו:
 - עו"ד שאחדה - ב"כ נתבע מס' 2, עסאם שחאדה.
 - המהנדס פאדי שחאדה - מהנדס ביצוע מטעם הקבלן, נתבע מס' 2.
 - המהנדס פאריד עוואד - מהנדס המועצה
 - זיאד דבאח - שמאי מטעם עו"ד איהב קמל
 - גב' דבאח - התובעת

4. לאור הביקור שערכתי בנכס נשוא התביעה, לאור הסברים שסופקו לי בעת הביקור ולאחר עיון במסמכים שהגיעו לידיי, הנני נותן בזאת את חוות דעתי המקצועית בעניין נזילות מים הנטען כי קיימות בדירות התובעים, על פי סדר הופעת הסעיפים בחוות הדעת של המומחה מטעמם.

I. מבוא

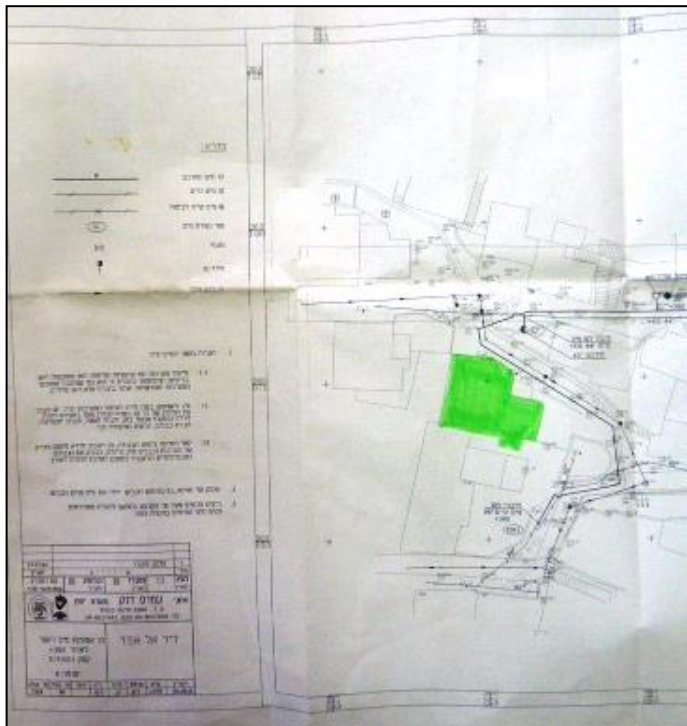
1. על-פי כתבי הטענות - במהלך חודש יוני 2005 ביצע נתבע מס' 2, עיסם שחאדה עבודות פיתוח אשר כללו הנחת צנרת מים בכביש הגובל בבית התובע, דבאח פכריה.
2. לטענת התובעים, לאחר ביצוע העבודות נתגלו בעיות רטיבות וחדירות מים לכל אורך הקיר הגובל עם הכביש.
3. בית התובע כולל שתי קומות. כל הדירה התחתונה ממוקמת מתחת למפלס הכביש וכן חלקה של הקומה עליונה.
4. הכביש בו בוצע העבודה תלול.



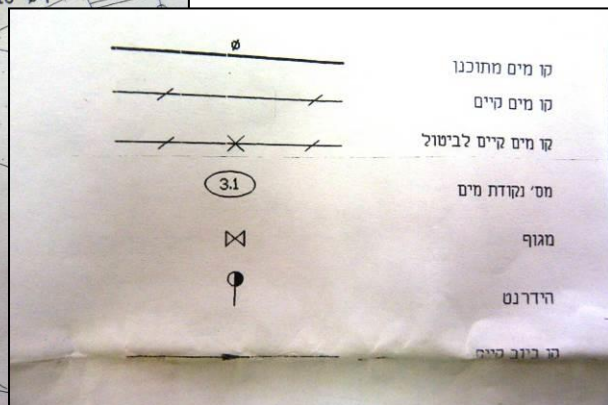
5. לטענת נתבע מס' 2, עסאם שחאדה, העבודה כללה הנחת צנרת מים בלבד ולא צנרת ביוב, כנטען ובוצעה מטעמה ותחת פיקוחה של עיריית סאג'ור.

6. לטענת נתבע מס' 2, הקבלן - העבודה בוצעה בהתאם לתוכנית, על-פיה צינור המים הונח במקביל לקו ביוב קיים. העובדה כי מפלס צנרת מים מחויב להיות מעל מפלס צנרת ביוב, מהווה הוכחה כי לא בוצעה חפירה לעומק רב.

תוכנית עבודה:



מיקום צנרת ליד בית התובע:



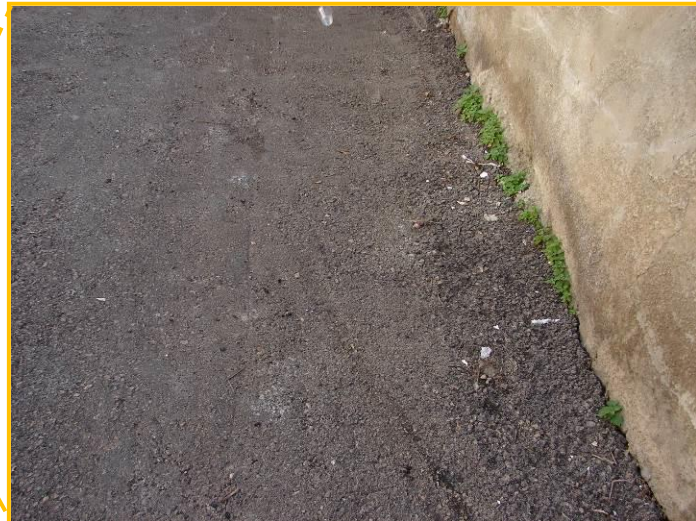
7. כאמור לעיל ובהתאם לתוכניות, העבודה כללה חפירה במקביל לצנרת ביוב קיימת.



8. לטענת נציג התובעת, השמאי זיאד דבאח - מפלס האספלט נמוך ממפלס תעלת הניקוז הממוקמת בצידי הכביש, עובדה המעידה, לטענתו, כי תיקון האספלט בוצע ברשלנות ובגובה שגוי.



בנוסף טען השמאי זיאד דבאח כי נותר מרווח בין האספלט לקיר, דרכו חודרים מים.





II. התייחסות לחוות דעת מומחה מטעם התובע, מר זבאח:

"במהלך העבודות, תוך כדי ביצוע עבודות החפירה והחציבה נחפרה תעלה לשם הנחת קו הביוב ו/או המים, העבודה התבצעה בסמוך/בצמוד לקיר הבניין (הקיר הצפון מזרחי של הבניין אשר מהווה גם קיר תומך לכביש הצמוד).

עבודת החפירה בצמידות כה גבוה לקיר הבניין פגעה כנראה בקיר הבניין, דבר אשר גרם לחדירת מים דרך הקיר והתקרה, אי לכך ניכרים בקירות ותקרת הבניין סימני רטיבות, עובש, טחב, פטריות, פריחות סיד וטיח התקפות החיפוי הפנימי הן בקירות והן בתקרה. מי הגשמים חלחלו לתוך הקירות והתקרה וגרמו להופעת כתמי רטיבות הן בקירות הבניין והן בתקרת הבניין, ריח של רטיבות וטחב נודף מדירות הבניין החוצה.

מילוי התעלה לאחר הנחת קו הביוב, נעשה כנראה בצורה רשלנית, חומר מקומי שהוצא מהתעלה ללא הידוק מבוקר, שכבת האספלט הונחה כנראה על תשתית לא מוכנה/לא מהודקת כנדרש, האספלט לאורך התעלה שקוע ושבור. כתוצאה מכך מי הגשמים מחלחלים בקרקע ומחלחלים דרך קיר הבניין לחלל הבניין דבר אשר מחמיר את המצב עוד יותר."

1. דירה עליונה

1.1 נצפו סימני רטיבות בתקרת המטבח.



דרך הים 73 א', חיפה

ronnen666@bezeqint.net



1.2 לא נראו סימני רטיבות על התקרה באזור הסמוך לכביש;12.



1.3 נראו סימני רטיבות בחלק הדרומי של תקרת החדר המרוחקת מהכביש.



מקור הרטיבות מאי ביצוע איטום על הגג.





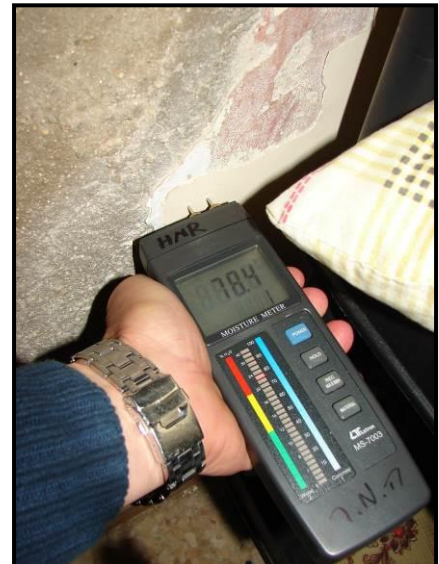
1.4 לא נצפו סימני פגיעה בחיפוי הקרמי של חדר הרחצה הן על הקיר

הצפוני והן על המחיצה המפרידה בין חדר השינה לחדר הרחצה.



1.5 בתחתית הקיר הצפוני, הגובל בכביש, קיימים קילופי טיח וצבע כתוצאה

מרטיבות.

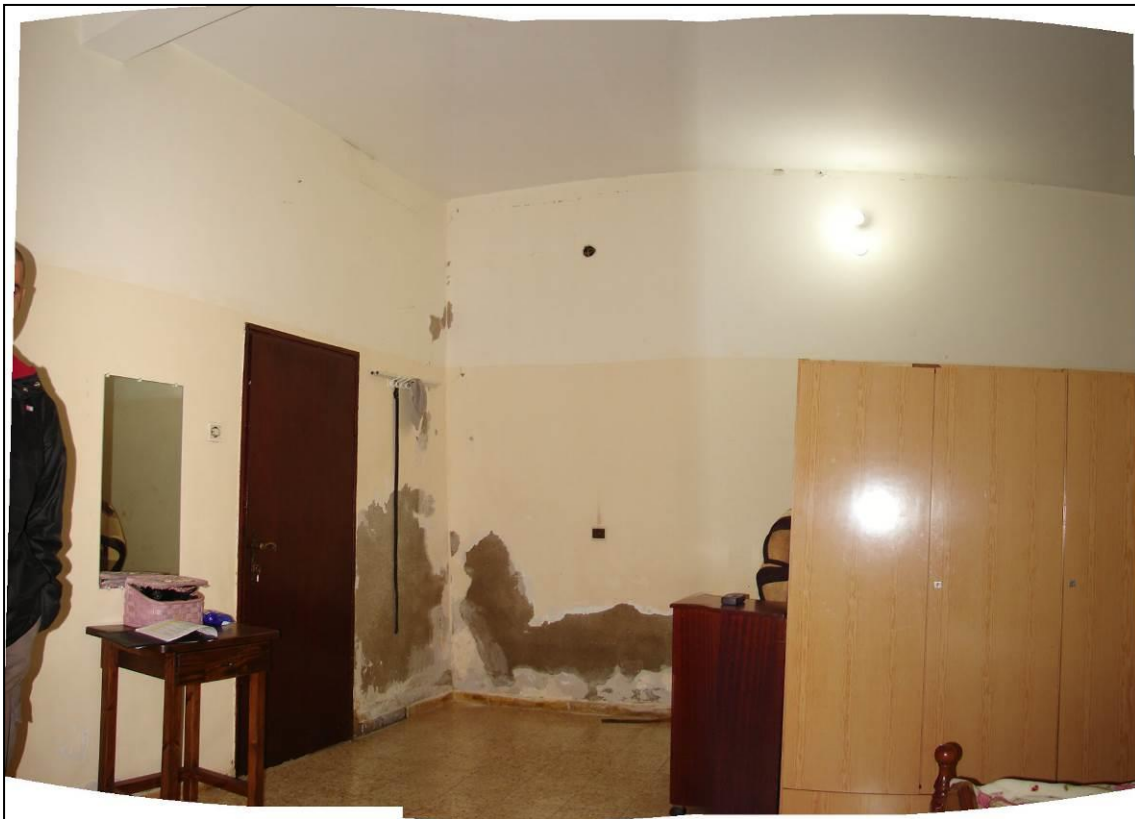


קילופי הטיח והצבע נראו גם על המחיצה המפרידה בין חדר הרחצה לחדר השינה. הקירות נמצאו רטובים.





1.6 מפגש הקירות רטוב וכתוצאה מכך הטיח והצבע מתקלפים.



2. דירה תחתונה

2.1 בחדר השינה בדירה התחתונה, הממוקם מתחת לחדר השינה בדירה העליונה נצפו כתמי רטיבות לרבות קילופי טיח וצבע על הקירות והתקרה.



2.2 במטבח הדירה התחתונה, הממוקם מתחת למטבח הקומה העליונה נצפו

כתמי רטיבות לרבות קילופי טיח וצבע על הקירות והתקרה.



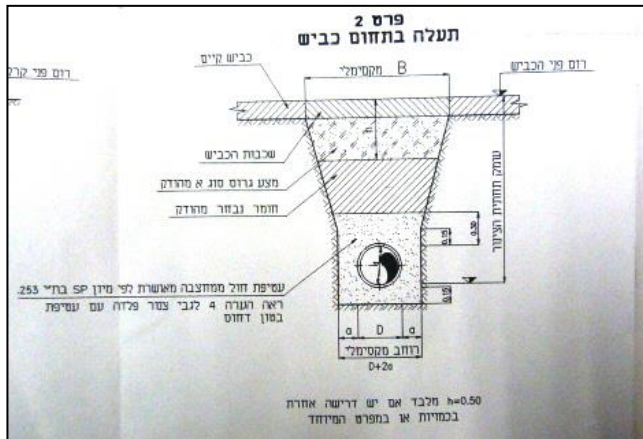
III. סיכום

1. נצפו סימני רטיבות בבית התובע כמתואר לעיל.
2. סימני הרטיבות על התקרה נובעים מאיטום לקוי של הגג.
3. סימני הרטיבות נראו לכל אורך הקיר הגובל עם הכביש וכן על תקרת קומת הקרקע, אשר ממוקמת מתחת למפלס הכביש.
4. החפירה לצנרת המים נעשתה במקביל לקו הביוב ובמפלס גבוה ממנו.
5. בניגוד לטענת נציג התובעת, מכסי שוחות הביוב מהווים את המפלס העליון של הכביש ולכן בעת ביצוע תיקוני האספלט לאחר החפירה לא ניתן לכסות אותם. בהתייחס לגובה מכסי שוחות הביוב, נראה כי תעלת הניקוז בשולי הכביש, הונחה בעבר האופן שגוי, ללא קשר לעבודת הקבלן.

כמו כן הכביש משופע מכיוון קירות הבית למרכזו.



6. על-פי תוכנית "חתך תעלה" - רוחב התעלה שנחפרה מוערך ב: 50 - 60 ס"מ.

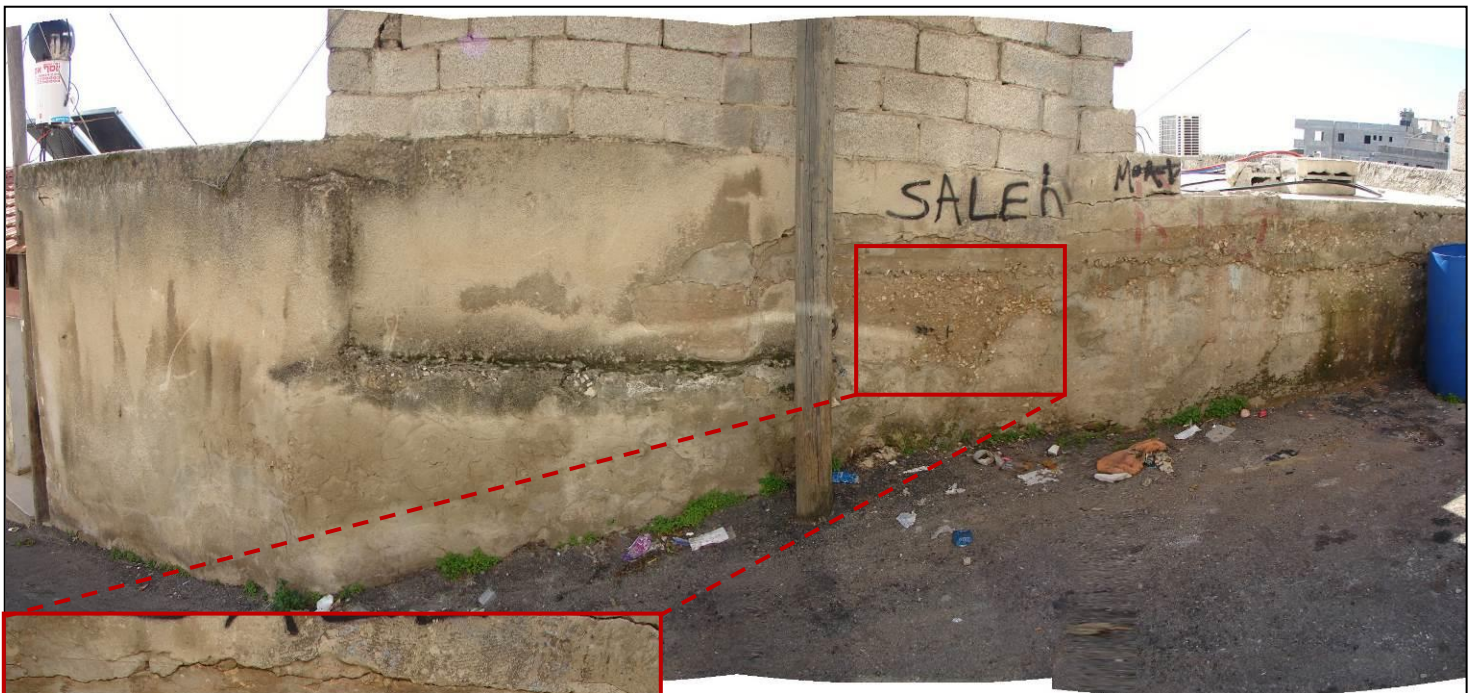


התעלה לא נחפרה צמוד לבניין.

7. לא ניתן לקבוע מהו עומק החפירה בהעדר הוראות ביצוע. אולם ניתן להעריך כי

בוצעה חפירה בעומק של 70 - 100 ס"מ.

8. בחלקו הגלוי של הבניין ניתן להבחין בסגרגציה ובבטון "פריך".



9. האזור הרטוב כמפורט בסעיפים 1.5 ו-1.6 לעיל, מצויים בחלק הבית הרחוק מאזור

החפירה.



10. לסיכום - הרטיבות על הקירות נובעת מהעדר איטום של קירות המבנה הנושקים לכביש.

11. לשם תיקון ליקויי הרטיבות ניתן למנוע חדירת מים לקירות המבנה רק על-ידי ביצוע "הזרקות", כאשר הקיר רטוב מאחר ואין גישה לקירות מצדם החיצוני.

12. עלות ביצוע הזרקות מוערכת בכ-20,000 ₪.

זו חוות דעתי וזו חתימתי

שטרנברג רונן, מהנדס

חיפה, 1.2.13

דרך הים 73 א', חיפה 34744 טל: 04-8363912 פקס: 04-8363911 נייד: 052-3488724

ronnen666@bezeqint.net