



חוות דעת מומחה בית המשפט

ת.א. 6940-10-18

בימ"ש המחוזי בחיפה

בפני כבוד השופט,

דניאל פיש

התובעת: יעקב גלבוע בנייה ויזמות בע"מ

הנתבעת: אסתר ונונו



1. על פי החלטתו של בית משפט המחוזי בחיפה, בפני כבוד השופט, דניאל פיש, התמניתי לשמש מומחה בת.א. 6940-10-18, יעקב גלבוע בניה ויזמות בע"מ נ' ונונו, בעניין ליקויי בנייה הקיימים לכאורה בדירת הנתבעת, ברחוב סחלב 2, טירת הכרמל.

2. לצורך הכנת חוות הדעת, הגיעו לידיי לעיון המסמכים הבאים:

2.1. כתב תביעה.

2.2. כתב הגנה.

2.3. חוות דעת מומחה מטעם הנתבעת, חתומה על ידי אסי ואקנין, מתאריך 31.01.19.

2.4. חוות דעת שמאית מטעם הנתבעת, חתומה על ידי השמאי אשר הינדי, מתאריך 21.01.19.

2.5. חוות דעת מומחה מטעם התובעת, חתומה על ידי המהנדס מרדכי שטיינר מחברת "משאב", מתאריך 22.09.19.

3. בתאריך 16.05.20 נערך ביקור בנכס נשוא התביעה (להלן: ה"ביקור") בהשתתפות אסתר ונונו – הנתבעת.

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 ליקויים לכאורה בדירת הנתבעת:



I. ממצאים בהתייחס לחזות הדעת מטעם הנתבעת

1. סוג הליקוי: ניקוז מי הגשמים

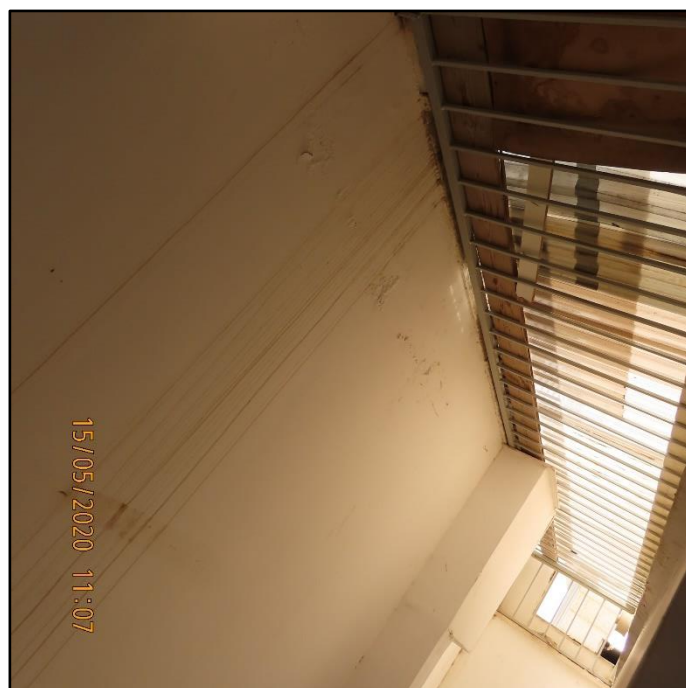
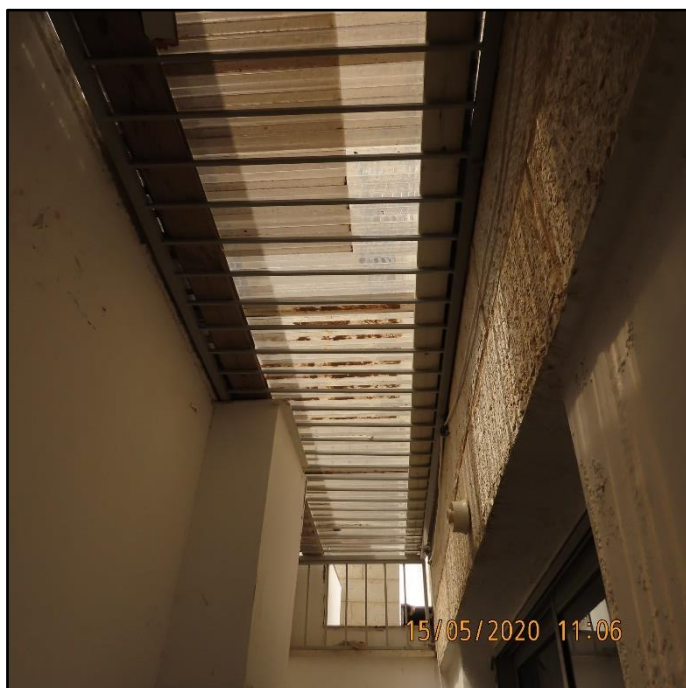
תיאור הליקוי: כשל במערכת ניקוז מי הגשמים גרם להצפה בקומת המרתף.

הערות/ התיקון הנדרש: יש לבצע הפרדה בין ניקוז מי הגשמים לבין מערכת הביוב הביתית.

1. בחצר האנגלית הותקנה משאבה לניקוז מי גשם.



לא הוכח כי ניקוז המרפסת מחובר למערכת הביוב.





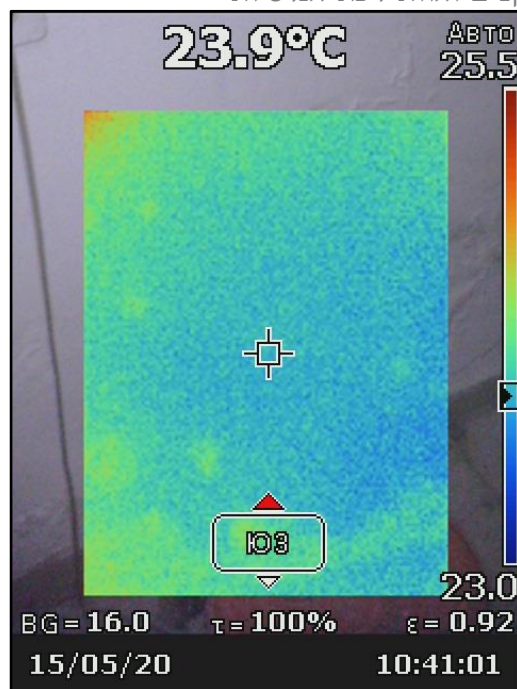
תיאום, תכנון, פיקוח, ביצוע פרויקטים וחווות דעת הנדסיות

2. **סוג הליקוי:** רטיבות קפילארית מעל הפנלים והקירות במרתף ובקומת הקרקע
תיאור הליקוי: ישנה רטיבות שעולה מהריצוף כלפי מעלה בכל קירות המרתף וכן בחלקים נרחבים בק"ק- הרטיבות נובעת מההצפה וכן מאיטום לקוי בקירות המרתף ובקירות קומת הקרקע.

2. נצפו סימני רטיבות בקומת המרתף, כמפורט להלן.

2.1. חדר שינה צפוני – סימני רטיבות על הקיר החיצוני.

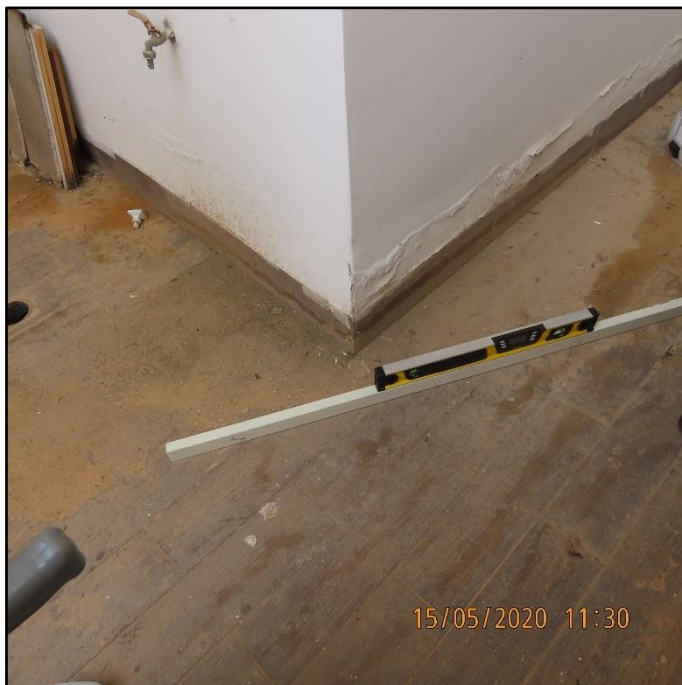




2.2. מקור הרטיבות מהמרפסת הצמודה.

נמצא כי קיים שיפוע מתון לכיוון הנקז.







דרוש: פירוק המשטח המרוצף, ביצוע איטום לאורך הקיר וריצוף בשיפוע העולה על 1% לכיוון

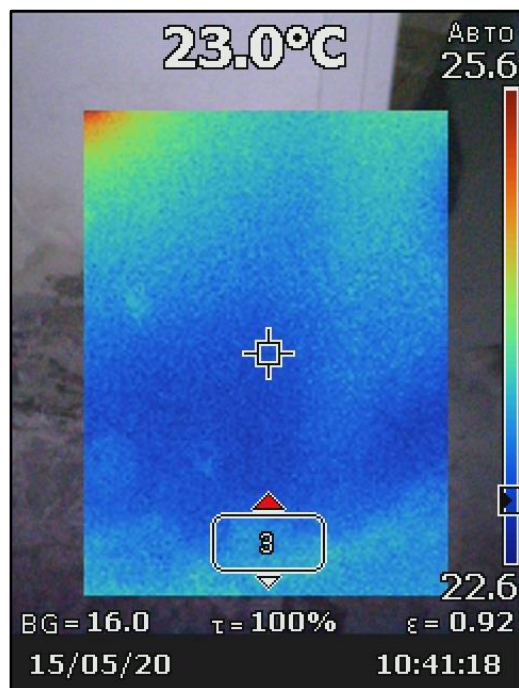
הנקז.

עלות: 13,000 ₪.



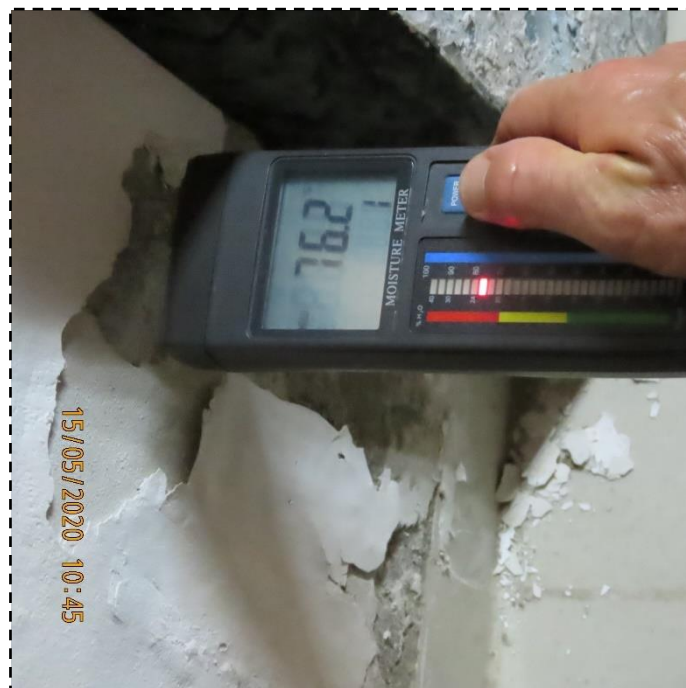
2.3. מטבח – רטיבות על המחיצה בין חדר השינה למטבח.

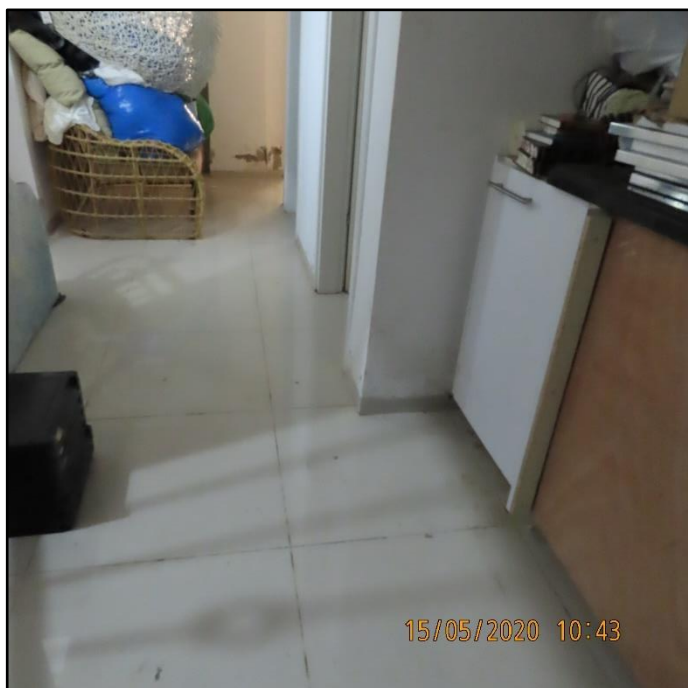




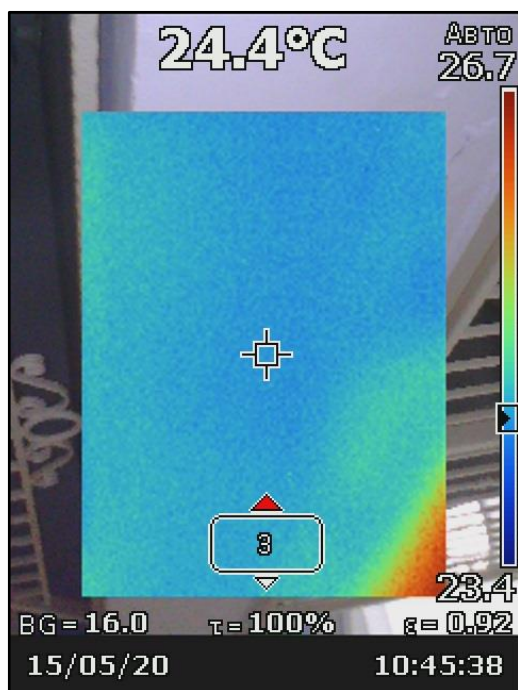
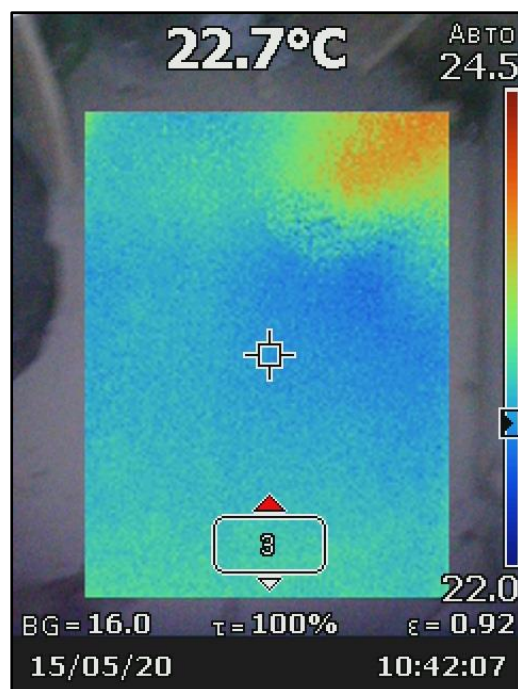
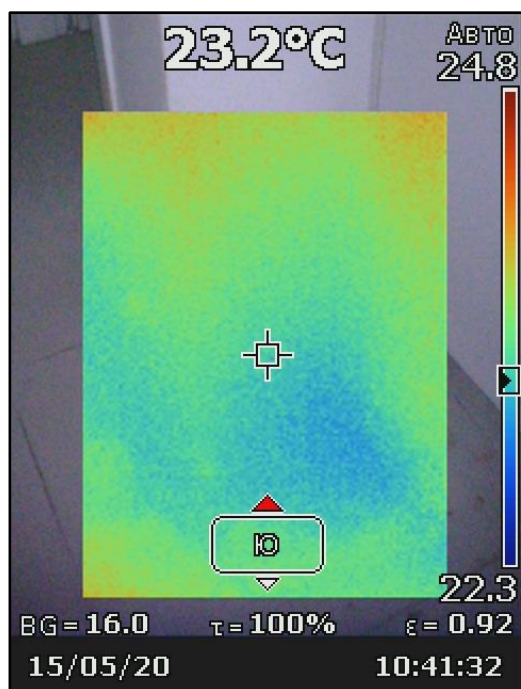


תיאום, תכנון, פיקוח, ביצוע פרויקטים וחווות דעת הנדסיות
סימני רטיבות מעל הפנלים על הקיר סמוך למדרגות.



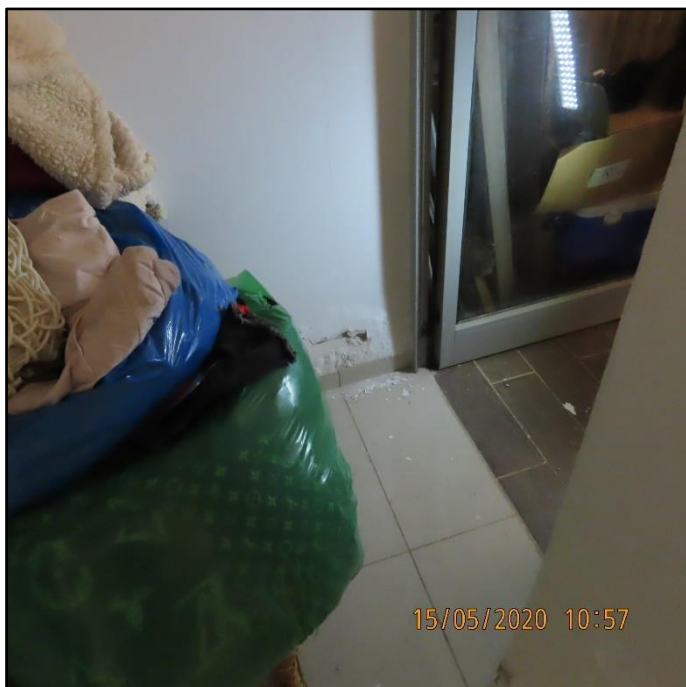






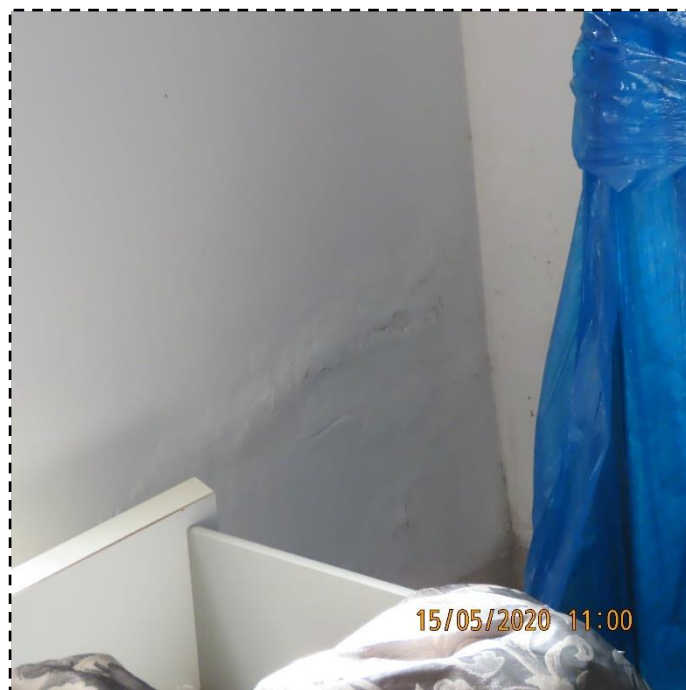
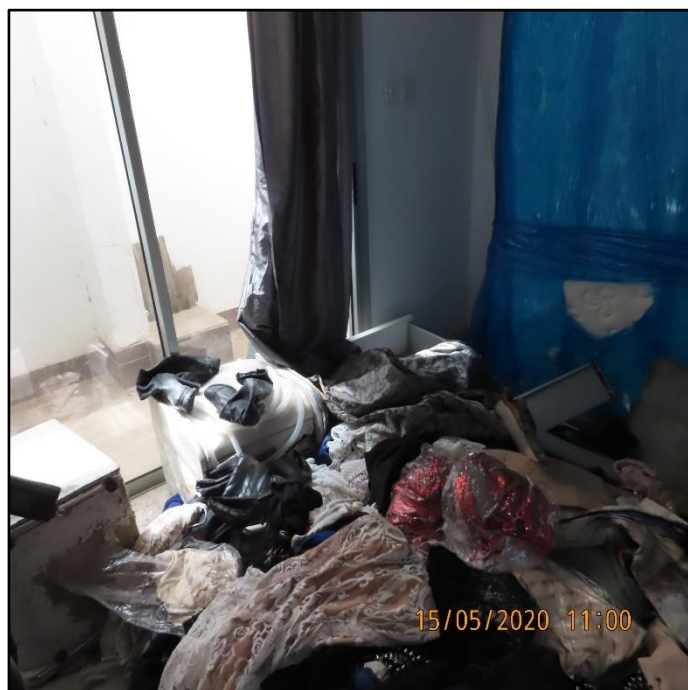
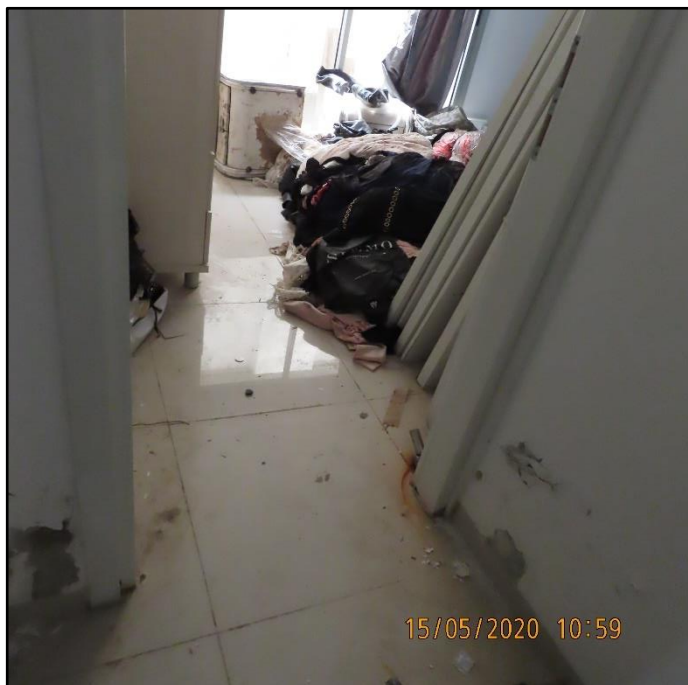


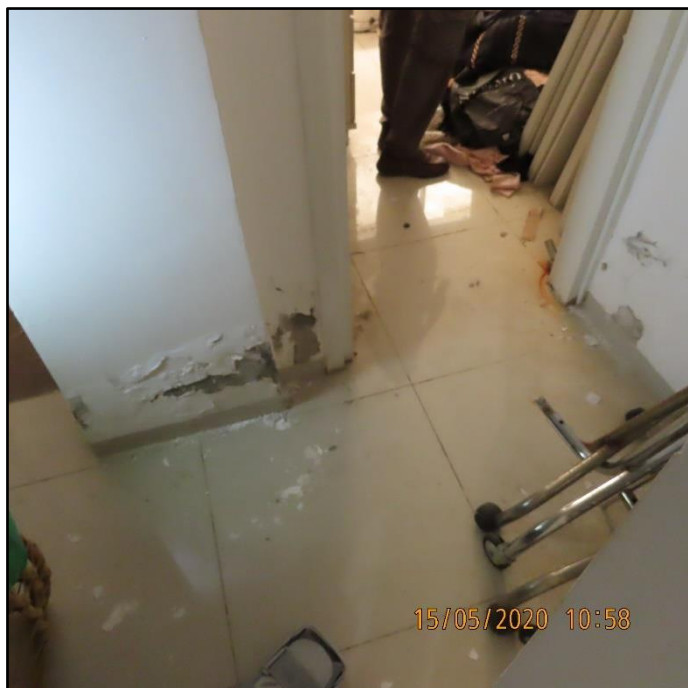
מעבר לחצר אנגלית – רטיבות מעל הפנלים סמוך לדלת.

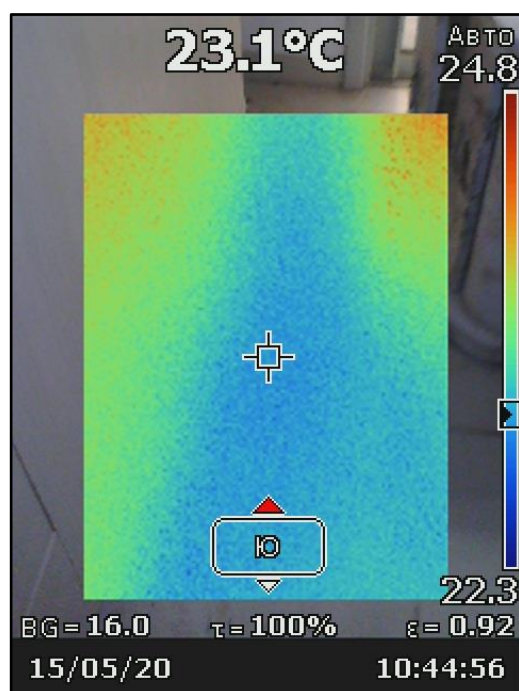
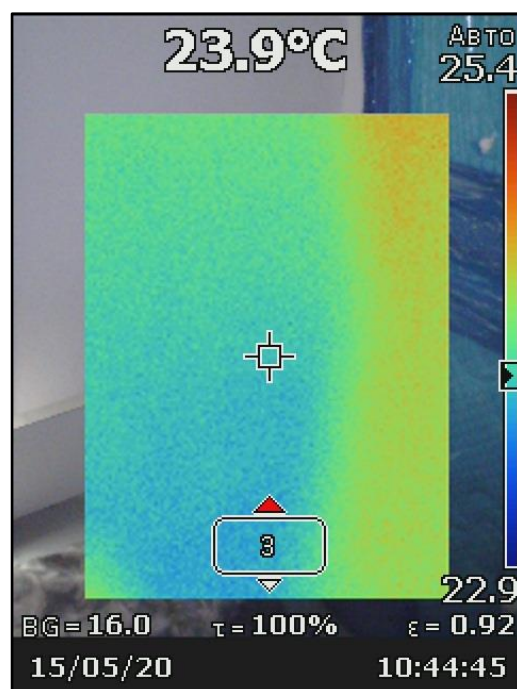
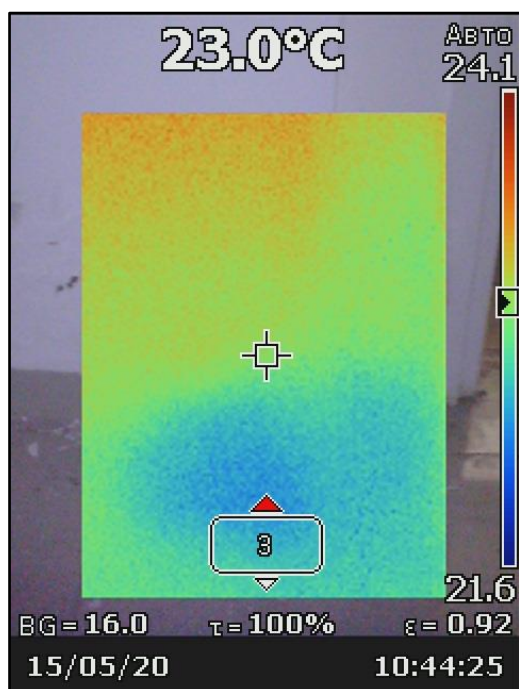




חדר שינה דרומי – רטיבות בכל החדר ובכניסה לחדר.









עפ"י תיעוד שנמסר מהדיירת, נראה כי התרחשה הצפה בדירה, שמקורה מהיעדר ניקוז של החצר האנגלית.





ההצפה נגרמה מאחר והמשאבה לא פעלה.

עפ"י חוות דעתו של המומחה מטעם התובעת וסרטון שצורף לה, בעת ביקורו בדירה, המתג בארון החשמל אליו מחוברת המשאבה היה במצב כבוי.

לטענתו, הדיירת הסבירה כי בעת נסיעותיה לחו"ל היא מנתקת את ארון החשמל.

בסרטון נוסף שצורף לחוות הדעת נראה כי המשאבה פעלה בעת ביקורו של המומחה.

אין ספק כי הדירה הוצפה במים בעת ירידת גשמים עקב היעדר ניקוז מהחצר האנגלית.

ראוי לציין כי בעת הביקור, קומת המרתף הייתה משופעת במיטלטלין, לרבות בגדים, קרי הדיירת טיפלה במשאבה, ובחורף האחרון לא היה כשל בניקוז.

הדירה תוכננה עם קומת מרתף במפלס נמוך מפני הקרקע, עם חצר אנגלית המאפשרת חדירת אור שמש לקומה זו. ניתן לנקז את החצר רק בעזרת משאבה.

עלות תיקון ליקויי הרטיבות בדירה:

ייבוש – בהתייחס למקרה דומה (נספח), עלות שימוש ביבשנים – 20,000 ₪;

תיקוני שפכטל וצבע – 4,000 ₪;

סה"כ עלות תיקון הליקויים – 24,000 ₪.

לשיקול כבוד ביהמ"ש שאלת האחריות – האם המשאבה הייתה מקולקלת מס' פעמים לאחר מסירת הדירה או האם המשאבה לא פעלה עקב כיבוי ארון החשמל ע"י התובעת.

3. סוג הליקוי: כשלים באיטום קירות המרתף.

תיאור הליקוי: רטיבויות בקירות המרתף.

הערות/ התיקון הנדרש: נדרש לבצע חפירה מסביב לקירות החיצוניים ולבצע

איטום ב"סיקה איגולפלקס 201" או שווה ערך.

3. ראה התייחסות לעיל.

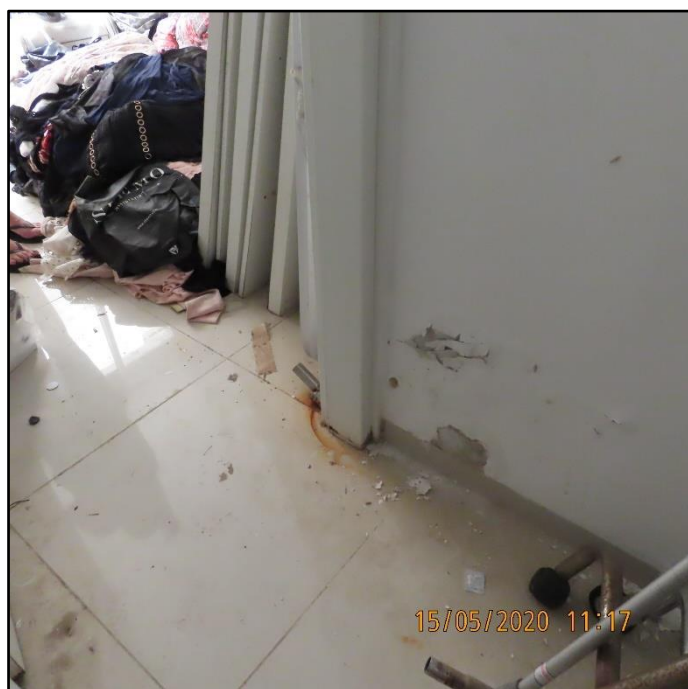
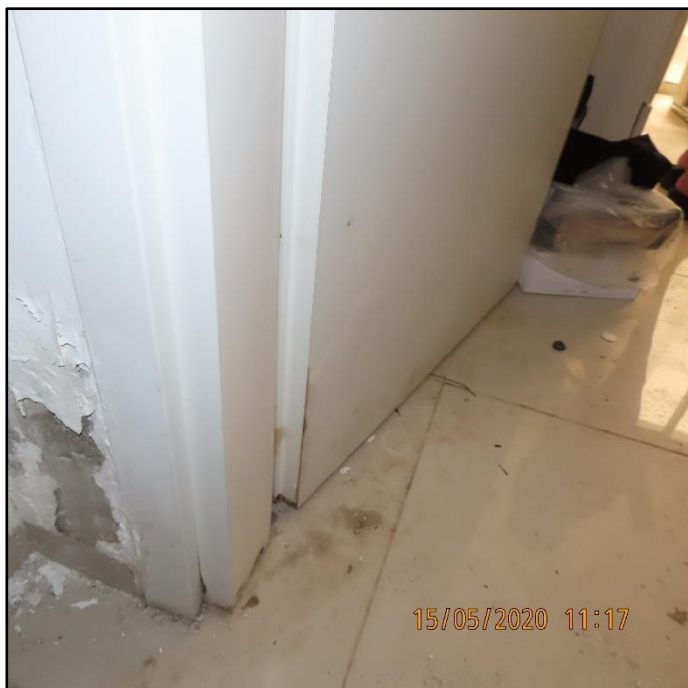


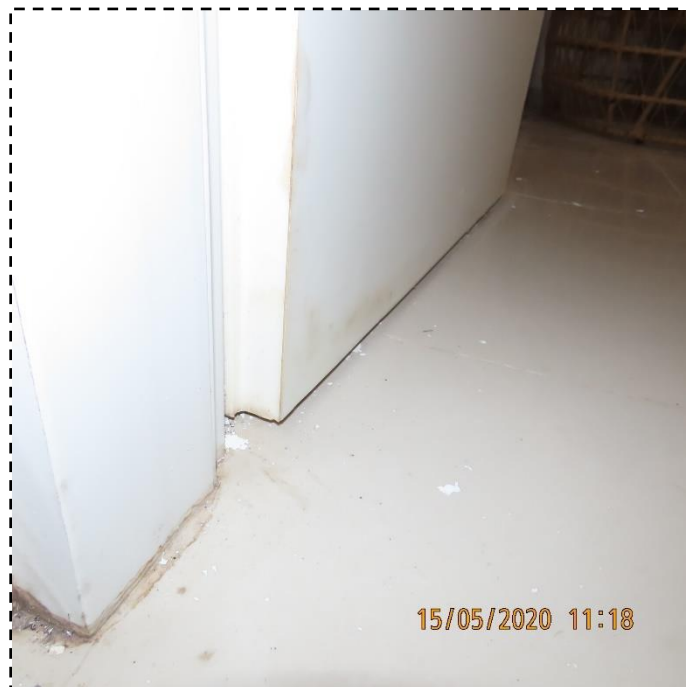
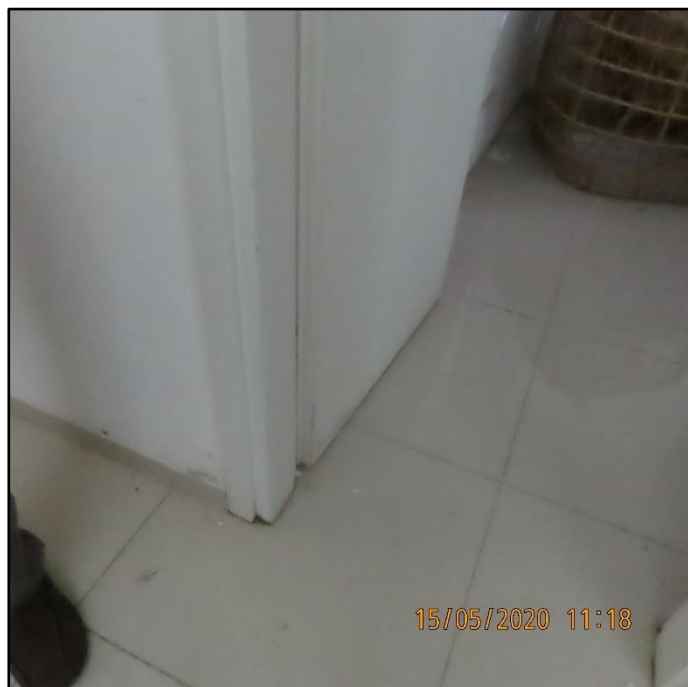
4. סוג הליקוי: דלתות ומשקופים בקומת המרתף

תיאור הליקוי: כתוצאה מההצפה והדלתות ניזוקו, התנפחו והחלידו.

הערות/ התיקון הנדרש: נדרש לפרק את המשקופים והדלתות, לפנות אותם ולהתקין דלתות ומשקופים חדשים. במקרה של דלת הפלדה יש לבצע טיפול ע"י ממיר חלודה ולצבוע בצבע ייעודי.

4. כל הדלתות והמשקופים נפגעו מההצפה.





עלות החלפת דלתות – 8,000 ₪ (לשיקול כבוד ביהמ"ש).

בהתאם לאחריות חלוקת אחריות, כמפורט בסעיף 2 לעיל.



5. **סוג הליקוי:** קורוזיה וקצרים במערכת החשמל במרתף
תיאור הליקוי: בעקבות ההצפה נוצר קורוזיה ורטיבות במערכת החשמל.
הערות/ התיקון הנדרש: העבודה תתבצע ע"י חשמלאי מוסמך- מציאת התקלות ותיקונם. בנוסף תיקוני גבס שבוצעו בעקבות הקצר.

5. חצר אנגלית – סימני תיקון בצנרת "4. נטען ע"י הדיירת כי הארקה פורקה ע"י אנשי מקצוע מחברת החשמל.



לא ניתן לאמת את טענת הדיירת לעניין קצרים במערכת החשמל.
 המומחה מטעמה לא הציג אסמכתאות על פיהן הגיע למסקנה כי קיימת בעיה במערכת החשמל.
 עלות הזמנת חשמלאים והעברת כבל מלוח החשמל הראשי לקומת המרתף מוערכת בכ- 4,000 ₪.



6. סוג הליקוי: מרפסת קומת קרקע

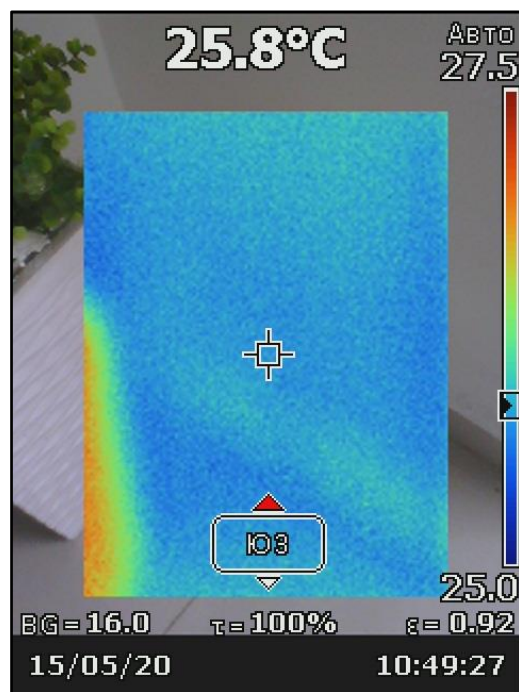
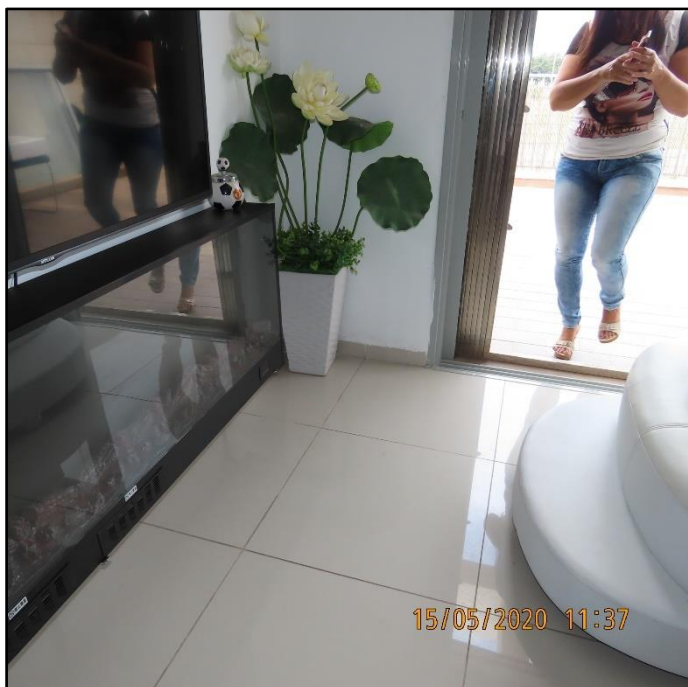
תיאור הליקוי: הריצוף בוצע בשיפוע הפוך מונע שפיכת מי גשמים החוצה.

הערות/ התיקון הנדרש: לפרק את הריצוף, לפנות, לבצע איטום בין ריצפת

הדירה לרצפת המרפסת, לספק אריחים חדשים ולרצף עפ"י תקן בשיפוע מינימלי של 0.5 אחוז כלפי חוץ.

6. שיפוע מתון של ריצוף המרפסת.





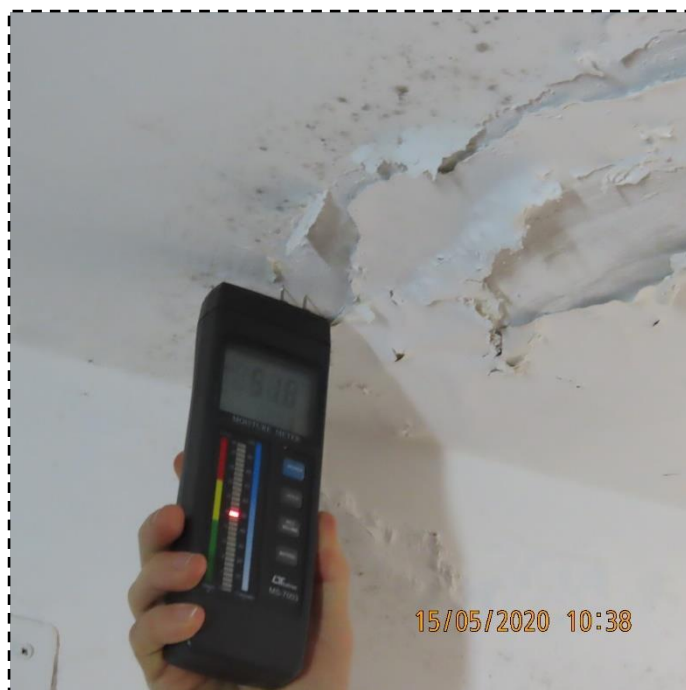
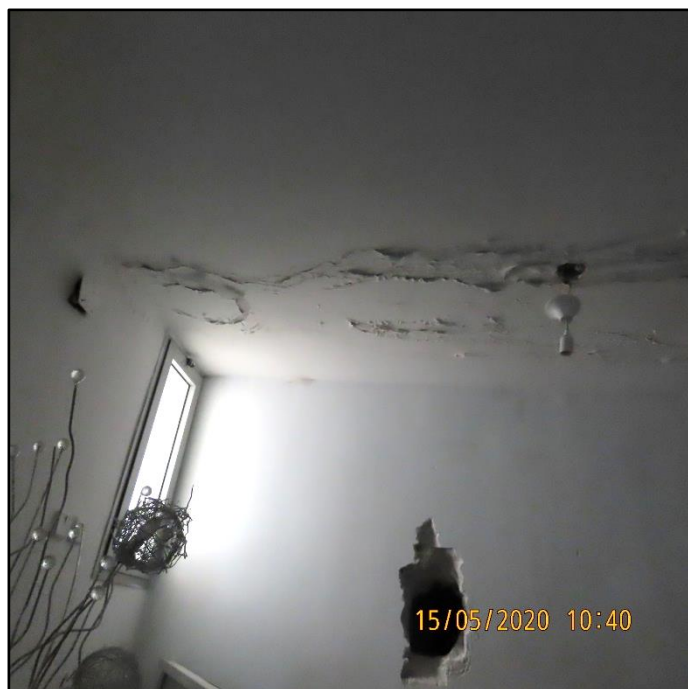


תיאום, תכנון, פיקוח, ביצוע פרויקטים וחווות דעת הנדסיות
סימני רטיבות בתחתית המרפסת, בתוך החלל הסגור.





חדר שינה צפוני – סימני רטיבות על תקרת המרתף, הממוקם מתחת לקומת הסלון.





דרוש: פירוק ריצוף המרפסת, פירוק הוויטרינה, יציקת חגורה במפתן וויטרינת הסלון, ביצוע איטום

וריצוף המרפסת בשיפוע תקין העולה על 1%.

עלות: 10,000 ₪.



II. סיכום

1. סה"כ עלות תיקון הליקויים – 23,000 ₪.
2. סה"כ עלות התיקונים לשיקול כבוד ביהמ"ש – 36,000 ₪.
3. הערכת העלות אינה כוללת מע"מ.

זאת היא חוות דעתי וזאת חתימתי

שטרנברג רונן, מהנדס

תאריך: 20.05.20



BELFOR EXPRESS Services Holding & Construction Ltd.		אקספרס שירותים אחזקות ובינוי בע"מ
ח.פ. 511204901 ע. מואחזר 557648806		
מקור		
חשבונית מס מס':		
שעה : 13:58 תאריך : 23/06/2015 מחסן : 1 סוכן : 0 אסמ' : 2 מפתח : 405041 מזדה : 19935	פיתוח והשקעות (1998) בע"מ ע.מ. 558053716	לכבוד :
סה"כ	עבור עבודות ייבוש תת רצפתיות וייבוש קירות	
16,200		
סה"כ: 16,200		