

25.

לכבוד

ת.ז. [REDACTED]

רח' [REDACTED],

שדרות

"מבלי לפגוע בזכויות"

באמצעות דואר רשום + אישור מסירה

א.נ. שלום רב,

הנדון: מכתב התראה טרם תביעה משפטית

בשם מרשתי, הגב' [REDACTED] ת.ז. [REDACTED] ובני ביתה, הנני מתכבדת לפנות אליך במכתב טרם תביעה משפטית, כדלקמן:

1. מרשתי, הגב' [REDACTED], מתגוררת בכתובת [REDACTED], דירה [REDACTED] בשדרות.

2. הנך הבעלים של דירה מס' [REDACTED] הממוקמת מעל לדירתה של מרשתי.

3. החל משנת 2019, סובלת מרשתי מנזילה נרחבת שהתפשטה נכון לימים אלו לכל תקרות ביתה, אשר מקורה בליקויים הנובעים מדירתך. הדבר גורם לרטיבות, התפוררות ונפילת חלקי תקרה, עובש ונזקים רבים בדירתה של מרשתי, ומעכיר את ימיה בביתה.

מצ"ב תמונות נזק מדירתה של מרשתי, כנספח א'.

4. עת החלה הרטיבות, פנתה אליך מרשתי על מנת להתריע על הבעיה ולתקנה. בתגובה, נאמר על ידך פעם אחר פעם כי מדובר בנזילה תולדת הגג ולא נזילה שבאחריותך, ואף כי אין בבעלותך ביטוח דירה.

5. ב-22. [REDACTED] החלה נזילה מאסיבית מתקרת דירתה של מרשתי בעקבות פיצוץ צינור בדירתך, נזילה מאסיבית עד כדי שמרשתי נדרשה להציב דליים בחדרי הבית, וחדר השירותים וחדר הכביסה הוצף. כל תקרות הנכס נפגעו, התפוררו והתפרקו, ואילו שאר הקירות מלאים בעובש וריחות נוראיים.

6. מרשתי פנתה אליך פעם נוספת, ועתה דווקא בחרת לזמן את חברת הביטוח שלך, על אף שנטען לא אחת שאין לך ביטוח. המוני עובדי חברת ביטוח עברו בדירתה של מרשתי חדשות לבקרים, אך מעולם לא נעשה תיקון בדירתה. **משך 16 ימים חיכתה מרשתי לתיקון הצינור הלקוי בדירתך, בנתיים דירתה הוצפה ונגמרו לה נזקים חמורים לאין שיעור!**

מצ"ב תיאומי הביקור, כנספח ב'.

7. הליקויים בדירתך תוקנו, אך בדירתה של מרשתי מעולם לא תוקנו הנזקים תולדת הנזילה שבאחריותך. עובדי חברת הביטוח הגיעו פעם אחר פעם לדירתה, אך בכל פעם נטען על ידם כי התקרה עודה רטובה.

8. לבסוף, ביום 24.12 תוקנו נזקי התקרה בדירתה של מרשתי, ואף נמרח חומר מילוי גס מאוד – כזה, שככל הנראה מנע עד עכשיו מהתקרה לקרוס.

9. **שבוע לאחר מכן, החלה הנזילה שוב.**

10. בספטמבר 2024, פנתה אליך מרשתי פעם נוספת, שכן נזקי הרטיבות החמירו ונגרמו לדירתה נזקים איומים. הגיעו עובדי חברת הביטוח מטעמך, אשר טענו כי אין נזילה פעילה, **זאת על אף שגם אדם שאינו בעל מקצוע יכול היה לזהות כי נוזלים מים מן התקרה!**

מצ"ב התכתבויות, כנספח ג'.

11. מרשתי המשיכה לסבול מנזקי הרטיבות משך תקופה ארוכה, ולבסוף, ומשלא תוקן דבר, נאלצה אף להשקיע ממיטב כספה ולפנות לקבלת חוות דעת מקצועית באשר לנזקים שנגרמו תולדת הנזילה. בחוות הדעת הוכרע באופן שאינו משתמע לשתי פנים כי **"לאחר בדיקה יסודית ובחינת מקום הליקויים, עולה בבירור כי מאחר ובתקרה של הדירה הניזוקה אין מערכות מים, לא ייתכן שמקור הנזק הוא אחר מלבד הדירה שמעליה"**.

12. כמו כן, נכתב כי **"לפני שנגשים לתיקון הדירה הנפגעת, יש לתקן את מקור הנזילה בדירה הפוגעת ולהמתין לייבוש מוחלט של קירות הדירה הנפגעת"**.

13. עלות התיקונים בדירתה של מרשתי לפי הערכת שמאי עומדת על [REDACTED] ₪. **מצ"ב חוות דעת מקצועית, כנספח ד'.**

המסגרת המשפטית – חובת הראיה ברשלנות לגבי דברים מסוכנים:

14. התנהלותך וכלל מעשיך המפורטים מעלה, נופלים בגדר התנהלות רשלנית ואינם עומדים ב- **פקודת הנזיקין נוסח חדש תשכ"ח – 1968** (להלן: "החוק"), כפי שיפורט להלן:

דירה שאינה ראויה למגורים:

15. לפי **סעיף 38 לחוק**, בתובענה שהוגשה על נזק והוכח בה שהנזק נגרם על ידי דבר מסוכן וכי הנתבע היה בעליו של הדבר, על הנתבע הראיה שלא הייתה לגבי הדבר המסוכן התרשלות שיחוב עליה.

16. ברי לכל, כי הופיעה רטיבות אצל מרשתי שנבעה מדירתך בקומה מעל, ועל אחריותך בתור בעל הדירה לתקן את הרטיבות.

17. הוראות **סעיף 3** לתקנון המצוי שבתוספת **לחוק המקרקעין**, תשכ"ט-1969, קובע כדלקמן:

"(ב) בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה אחרת שיבצע תיקון בדירה האחרת, שאי ביצעו עלול לפגוע בדירתו של דורש התיקון"

18. כמו כן, חוסר הטיפול פוגע פגיעה חמורה במרשתי, שנאלצת לשהות בין קירות רטובים, דבר הפוגע באורח חייה שלה ושל בני משפחתה, ואף עולה כמפגע תברואתי (!).

19. **בהתנהלותך ומחדליך, למעשה נהגת ברשלנות לפי סעיף 38 לפקודת הנזיקין.**

20. יתרה מכך, לאחרונה אף נודע למרשתי כי הנך בהליכי מכירת הנכס, וזאת כאשר קיים סכסוך משפטי בין מרשתי לביןך באשר לנזקים תולדת דירתך.

המסגרת המשפטית – עקרון תום הלב וחובת הגילוי:

21. ברי לכל כי החובה ליידע את הקונה על סכסוך משפטי בנכס לפני מכירתו נובעת מעקרונות תום הלב וחובת הגילוי, המהווים עקרונות יסוד במשפט האזרחי ובפרט בעסקאות מכר. עקרון תום הלב מחייב את כל הצדדים לעסקה לנהוג בהגינות, להימנע מהטעיית הצד השני ולגלות מידע מהותי שיש בו כדי להשפיע על ההחלטות שיקבל.

22. כאשר מדובר בנכס שעומד למכירה, סכסוך משפטי – כמו תביעה, עיקול או כל הליך משפטי אחר – יכול להוביל לפגיעה בזכויות הקונה או בהנאה מהנכס, ועל כן יש לגלות זאת מראש. חובת הגילוי נועדה להבטיח שהקונה יקבל את כל המידע הנוגע לנכס באופן שיאפשר לו לבצע את העסקה מתוך ידע מלא, ולמנוע מצב שבו הוא ימצא את עצמו נחשף לבעיות בלתי צפויות לאחר סיום העסקה. אי-גילוי של סכסוך משפטי בנוגע לנכס מהווה פגם בעסקה ויכול להוביל לתביעה לפיצויים או אפילו לביטול העסקה.

23. משכך, עליך ליידע ברגע זה את הרוכשים בנכס על הליך זה.

סיכום:

24. לאור כל הכתוב לעיל, הנך נדרש לפעול כמפורט לעיל בתוך **ימים** מיום קבלת מכתבי זה – **לתקן הליקויים בדירתך ובדירתה של מרשתי ולפצות אותה כדלקמן על נזקה:**

18.1. נזקים בדירה – 29,294 ₪.

18.1. תשלום בגין חוות דעת שמאית – 1,600 ₪.

18.2. תשלום בגין עוגמת נפש, בזבוז זמן, טרטורים וטרחה – 10,000 ₪.

18.3. תשלום בעבור הוצאות משפטיות, איתור ושליחות משפטית – 1,770 ₪.

18.4. סה"כ - 42,664 ₪.

25. ככל ולא תפעל בהתאם לאמור, מרשתי הורתה לי לעשות שימוש בכל האמצעים החוקיים העומדים לרשותה לצורך מיצוי זכויותיה, לרבות נקיטת הליכים משפטיים, על כל המשתמע מכך.

26. אין באמור לעיל ו/או במה שלא נאמר כדי לגרוע מכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה של מרשתי על פי כל דין ו/או הסכם ו/או להוות ויתור על כל זכות או סעד להם היא זכאית על פי דין.

27. בידיה של מרשתי אסמכתאות, אשר יוצגו בפני בית המשפט במידה ותידרש לכך.

מאור גרצנשטיין, עו"ד
מ.ר. 87995

מאור גרצנשטיין, עו"ד

בא-כוח הגב' [שם]