

הטרמיטים וחוק המכר

מבוא

הימצאותם של טרמיטים בבית / דירת מגורים היא מהגדולות שבצרות שתוקפות את הבתים / הדירות בארץ ובעולם.

הטרמיטים זכו לתואר הזה ביושר משום שכאשר הטרמיטים מתגלים, הנזק כבר נעשה, במשקופים, ברצפות העץ ברהיטים ובקורות הגג. וממשיך להיעשות גם לאור השנים הבאות. מסתבר שגם כאשר מאתרים את הטרמיטים ומדבירים אותם הם מוצאים דרכים להמשיך ולהתקיים, ויש חובה להמשיך ולבצע הדברות מניעה אחת למסי שנים.

לכן לעניות דעתי אדם שמוכר את דירתו חייב ליידע את הרוכש על הימצאותם של טרמיטים גם אם בוצעה הדברה והנזקים תוקנו. שאם לא כן קיים חשש לעברה על פי חוק המכר הנוסח המתוקן. כהגדרתו בחוק המכר "כאי התאמה כמשמעותה בחוק המכר". הגדרה זו משמעותה ליקוי שאינו בר תיקון, ומהווה בדרך כלל גורם לירידת ערך הנכס.

להלן חלק מדיון שעניינו הטרמיטים וחוק המכר, החלק מצונזר כמובן משמות, מקומות ואנשים.

מיהם הטרמיטאים

מתוך ויקיפדיה, האנציקלופדיה החופשית



טרמיטאים (שם מדעי: Isoptera), סדרה במחלקת החרקים. אלה הם יצורים דמויי תיקן, קטנים, חיוורים ולעתים קרובות חסרי עיניים וכנפיים. הם חיים במושבות המונות עד 10 מיליון פרטים, והמלך והמלכה הנם הפרטים היחידים בממלכה שמתרבים. בניגוד לדבוראים ולנמליים שמזדווגים פעם האחת הזכר נשאר לצד הנקבה ומפרה אותה כל כמה ימים לצורך המשך הטלת הביצים. הטרמיטאים ניזונים מכרסום עץ, ומסוגלים לעכל תאית במהירות וביעילות באמצעות חיידקים סימביוטיים. בארץ כמה סוגי טרמיטים בעיקר לאורך מישור החוף ודרום הארץ.

הדעות לגבי חוקיותיה של הסדרה חלוקות ויש הטוענים שהיא צריכה להיות תחת סדרת התיקנאים

אבן הבוזון - שמאים

שמאות מקרקעין

בהנהלת יוסי שליכטר

הליקוי שאינו בר תיקון המרכיב את ירידת הערך של הנכס

הליקוי שאינו לתיקון המפורט בדו"ח שנערך ע"י א.ש. שרות הדברה, מר אבי שפרן שהינו מדביר מוסמך, נבדק ואומת על ידי שמאי הרכוש והאלמנטארי מר מאיר אייל נבחן גם במהלך הביקור בנכס והינו מובא להלן:

להלן ציטוט תאור הנזק כפי שעולה מדוח השמאי מאיר אייל (עמוד 2).

הבדיקה:

הנני לאשר כי בדקתי את הבית הנדון בתאריך 20/2/09 זאת על מנת לאמוד את נזקי חרקים מסוג נמלים טרמיטים במבנה כפי שהוצג בפני וכמפורט להלן:

1. קיימים סימני, כירסום ואכילת כמות רצינית של נמלים מסוג טרמיטים מתחת לארון המטבח, משקופים כולל שלהבניות למשקופים, דלתות, שטיחים ופרקט.
2. עשרה יחידות משקופים ודלתות, ניזוקו ונדרשים החלפה. אדגיש כי, בבדיקתי נוכחתי כי, המשקופים חלולים מתוך כרסום הטרמיטים.

בביקור השמאי בנכס נוכח כי אכן, כי הנזקים נגרמו בכל קומות הבית ובכל החדרים. ניכרים מושבות הטרמיטים (כולם מתים). הכרסום במשקופים, ההפרשות של הטרמיטים וכיו"ב. למתבונן בכמות הטרמיטים ובתפוצה שלהם ברחבי הבית נראה הדבר כנגע קשה לעיקול.

התייחסות לדוח המדביר

מעיון בדוח המדביר עולה, כי הטרמיטים "התנחלו" בבית מזה כשבע שנים, עוד עולה כי בעבר בוצעו טיפולים אשר ככל הנראה לא צלחו. (הוא מבסס זאת על הממצאים בשטח).

לטענת המדביר רמת הלחות בין קירות הבית גבוהה ומאפשרת לטרמיטים קיום בקרבת מקורות המזון שלהם, כך הם מכלים את העץ ומוצריו מבפנים מבלי שהדבר ניכר כלפי חוץ. התוצאה היא נזק כבד לנכס. (לחות בקירות הבית הינו גורם הרס המהווה כשלעצמו גורם לירידת ערך לנכס בתנאים מסוימים.

להלן צילום הקטע הרלוונטי מתוך דוח המדביר.

השוב לציין שניתן להשמיד את הקן רק אם הגענו אליו בקרקע והדברנו את המלכה והמלך, דבר שקורה לעתים רחוקות. מסיבה זו יש לקחת בחשבון שבטיית טרמיטים היא בעיה כרונית המצריכה טיפול תקופתי, כל כמה שנים כאשר נגיעות מתגלה.

להלן חוות דעתי בנוגע לנגיעות בבית.

לעניות דעתי הנגיעות שם נמשכת מעל לשבע שנים ובעבר בוצעו טיפולים כנגדם. לדעתי, בעלי הבית הקודמים היו מודעים לקיומה של נגיעות טרמיטים ואף דאגו לביצוע טיפולים כימיים נגדה. גם בקומה השנייה באזור חדרי השינה וגם במפלס הקרקע ישנם סימנים של לחות גבוהה בחול שנמצא מתחת לריצוף, פטריה של לחות על הקירות, נשירת טיח וצבע. המצב מאפשר לטרמיטים תנאים אידיאליים לקיום ושגשוג.

לסיכום

הנגיעות בבית אקוטית וגבוהה.

2

אבן הכוזון - שמים שמאות מקרקעין

בהנהלת יוסי שליכטר

להלן מקבץ תמונות מהארון מהרצפה ומהמשקוף



הערכת מהות הפגיעה ושיעורה

הפגיעה בנכס נשענת על 2 סיפים: **האחת**, עלויות כספיות ומטרד, פעולות מניעה שוטפות לאורך כל חי הבית, כתוצאה מהמצאות הטרמיטים בבית ובחצר, וחוסר היכולת להבטיח את אי חזרתם לנכס. פעולות אלו מהווים מטרד לבעלי הנכס אשר פעם בשנתיים יאלצו: לאתר מדביר, להשוות מחירים וסוג טיפול, לפנות את עצמם מהנכס ליום שלם וכמובן לשלם למדביר.

השנייה, נזק תודעתי, הינו פועל יוצא של התדמית שנוצרה לנכס עם היוודע הימצאותם של המזיקים, כ"נכס בעיתי". אשר פועל יוצא מכך ירידת האטרקטיביות של הנכס והתמעטות הרוכשים הפוטנציאליים.

3

רחוב התאנה 7 א. אתרוג טל 077-5445028 פל' 050-8929288 מס' לפקס ולהודעות 050-8971430

shliecter@netvision.net.il

אבן הבוזון - שמים שמאות מקרקעין

בהנהלת יוסי שליכטר

נזקי הטרמיטים עלו בוועדת הכנסת לביקורת המדינה וועדה ברשותו של היו"ר זבולון אורלב בתאריך 26/02/07 התנהל בוועדת הביקורת של הכנסת דיון שעניינו היה הקרוונים שהובאו בשלהי העלייה הגדולה מברית המועצות. בקרוונים אלו אותרו מס' בעיות אשר גרמו להוצאות יתרות על תחזוקם. בין יתר הבעיות שעלו בדיון היו הטרמיטים אשר גורמים נזקים גדולים במבנים הללו. לדיון בוועדה הובאו מומחים מהשורה הראשונה בתחום הבינוי וההדברה. להלן פרוטוקול הדיון בהשמטות החלקים שאינם רלוונטים לנושא שבנדון.

כשלים קשים בפרויקט "בנייה קלה" – פרוטוקול

מאת: **וועדות הכנסת** | פורסם ב: 07-01-2009

נוסח לא מתוקן פרוטוקול מס' 65

מישיבת הוועדה לענייני ביקורת מדינה

יום שני, ח' אדר תשס"ז (26 בפברואר 2007), שעה 09:30

הכנסת השבע-עשרה מושב שני

הצעה לסדר היום (דיון מהיר): כשלים קשים בפרויקט בניה קלה של חה"כ רוברט אילטוב

נכחו:

חברי הוועדה: זבולון אורלב - היו"ר

רוברט אילטוב

זאב אלקין

מיכאל נודלמן

דוד רותם

מוזמנים:

בועז ענר - משנה למנכ"ל ומנהל חטיבה, משרד מבקר המדינה

יוסף הירש - ממונה בכיר על אגף, משרד מבקר המדינה

חיים קניג - מנהל ביקורת בכיר, משרד מבקר המדינה

יוסף סיון - סגן מנהל בכיר, משרד מבקר המדינה

אריה בר - מנכ"ל משרד הבינוי והשיכון

שרה צימרמן - מנהל אגף נכסים ודיוור, משרד הבינוי והשיכון

יוסקה מנור - ראש מינהל תכנון והנדסה, משרד הבינוי והשיכון

בתיה פודרביטל - רפרנטית תמ"ת אגף תקציבים, משרד האוצר

אורי שלום - ראש אגף לוחמה במזיקים, המשרד להגנת הסביבה

אולגה דדון - ראש ענף טיפול בפרט, המשרד לקליטת עלייה

אמיליה אניס - המח' לאפידמיולוגיה, משרד הבריאות

חיים תמס נציבות כבאות והצלה, משרד הפנים

אריה מאור - מנהל אגף הנדסה ואמרכלות, חברת "עמידר"

חיים יודלביץ. סמנכ"ל נכסים, חברת שיכון ופיתוח

לידיה זילברשטיין - יו"ר עמותת "בית ומשפחה"

ודים פוויטברג - מנהל ומהנדס ראשי אגף תחזוקה, שיכון ופיתוח

עו"ד לואיז פורטוש - עמותת "בית ומשפחה"

יורי קוציר דייר בנחל בקע

בנימין ברוש דייר בנתיבות

יהושע שלנגר

אבן הבוזון - שמים

שמאות מקרקעין

בהנהלת יוסי שליכטר

הפרוטוקול (עם השמטות)

..... היו"ר זבולון אורלב - על מי אתם נשענים בפתרון שלך?

יוסקה מנור - המומחה שלנו זה די"ר דני פלדמן מאוניברסיטת תל-אביב שהוא מלווה אותנו וגם אנחנו נעזרים במומחים מהמשרד לאיכות הסביבה. בעיית הטרמיטים זו לא הבעיה של מדינת ישראל, זו בעיה שקיימת בכל העולם וזה בעיקר בעיית תחזוקה, **הטרמיטים תוקפים ויש חומרי הדברה ויש טיפולים נגדם וצריכים במשך כל השנים לטפל בנושא.**

כמובן שיש מה שנקרא הדברה ראשית, יסודית לפני תחילת הביצוע ויש לדאוג שכל החומרים שנכנסים לבית הם מחוסנים כנגד טרמיטים. זה נעשה ויש לנו דוחות של מכון התקנים משנות ה-90. קיבלנו עכשיו אישור שהחומרים, העץ ששימש לקונסטרוקציה של המבנה אכן היה מחוסן כנגד מזיקים. אבל לאחר תקופה, גם העץ המחוסן ביותר לא תמיד עומד בפני הטרמיטים וצריכים לבצע פעולת אחזקה. למרות שזו פעולת אחזקה ולמרות שהבתים הם בתים ברכישה, נקרא לזה בעידוד של ועדת הקליטה, קיבלנו תקציב מיוחד לטפל בבתים האלה בנושא טרמיטים. שוב אני אומר, זה בעיית אחזקה ובעיה של כל רוכש.

כרגע אנחנו הולכים לבצע הדברה בשלושה מיליון ₪ סביב היחידות הנגועות בטרמיטים והשכנות להן. אנחנו עושים חגורת הגנה כימית מסביב לבית, האנשים יצטרכו לצאת מהבית לשמונה שעות, כלומר יצטרכו לצאת מהבית עד סוף היום. בבתים שנתקפו, גם בתוך המבנה, אנחנו נחליף אלמנטים פגועים. למשל, משקופים, ארונות מטבח כל דבר אחר שעשוי מעץ.

רוברט אילטוב - ואם קן הטרמיטים נמצא מתחת לבית?

יוסקה מנור - הטרמיטים בדרך כלל נמצאים בחוץ והם נכנסים ויוצאים. גם אם זה מתחת לבית, טרמיט אוכל מחומר ההדברה ואחר-כך הוא חוזר למחילה שלו ומאכיל את כל השאר וממית אותם, זה הרעיון. כמובן שזה לא אורך ימים, בדרך-כלל ההדברה מחזיקה, תלוי גם ברמת הרטיבות, זה שלוש עד חמש שנים ואחר-כך צריך לעשות עוד פעם את ההדברה. אז זאת התכנית שלנו, כלומר, הדברה חיצונית.

היו"ר זבולון אורלב - די"ר שלום, בבקשה.

אורי שלום - אני מומחה לחרקים, אני ממונה על ההדברה.

היו"ר זבולון אורלב - אתה ממונה על הטרמיטים?

אורי שלום - על ההדברה בישראל. גם טרמיטים, גם מזיקים וגם כל החרקים שגורמים נזק לאדם ולרכוש.

היו"ר זבולון אורלב - מה הזיקה בינד לבין מכון וולקני?

אורי שלום - מכון וולקני ממונה על החקלאות, על בעיות לצמח ומכון מחקר על בעיות של מזיקים לצמח. במקרה טרמיטים הם גם מזיקים לצמח וגם מזיקים לעץ.

היו"ר זבולון אורלב - ואתה מומחה לחרקים שמזיקים לאנשים?

אורי שלום - לרכוש של האדם ולפגיעה באדם. אנחנו ממונים על הרשויות בתחום של ההדברה התברואית. עלתה כאן השאלה האם הדברת הטרמיטים תפתור את הבעיה לעולם ועד, רציתי רק להעיר שהדברת הטרמיטים תיתן פתרון לשנתיים, שלוש ואין היום פתרון של הדברת טרמיטים לעולם ועד.

היו"ר זבולון אורלב - כמה עולה הדברה כזאת, יש לך מושג?

אורי שלום - כ-2,000 ₪.

היו"ר זבולון אורלב - כלומר, כל שנתיים, שלוש, צריכים להשקיע כ-2,000 ₪ להדברת טרמיטים ליחידת דיור?

אורי שלום - כן.

אבן הכוזב - שמאים שמאות מקרקעין

בהנהלת יוסי שליכטר

דוד רותם - מישהו אמר את זה לדיירים האלה בכלל?

אורי שלום - וגם אז לא מובטחת תוצאה מלאה.

זאב אלקין - אבל זה לא לכל היחידות, אלא ליחידות שמתגלה בהן בעיה.

היו"ר זבולון אורלב - הוא לא אמר את זה.

דוד רותם - לא משנה אבל נגיד שכן, מישהו אמר לדיירים האלה כשהם קנו?

היו"ר זבולון אורלב - קודם כל לא היית פה בהתחלה כשדיברתי על המנהג הישראלי שזורק כסף טוב אחרי כסף רע. אני לא איש מקצוע אבל תמונת המצב היא קודם כל שיש פער בין איך שמשרד השיכון מנקודת מבטו מתאר את המצב ואני מאמין למשרד השיכון שכך הוא רואה את זה לבין איך שהתושבים רואים את הבעיות מנקודת מבטם ואני גם מאמין לתושבים.

כלומר, יש פה שתי נקודות מבט שהן לא חופפות והן די מנוגדות בקיצוניות מאוד גדולה שאי אפשר לגשר עליה, הדברים כאן לא פשוטים. הדבר השני הוא שהתושבים אומרים שגם לאחר שיפוצים בעצם הבעיות חוזרות. אם את שומעת שצריך להשקיע בדירות מסוימות 2,000 ₪ כל שנתיים, כלומר, 1,000 ₪ לשנה רק לצורך התגוננות מטרמיטים, יש פה איזושהי בעיה.

אני לא מומחה, אני מכיר את אריה בר שנים רבות, היינו מנכ"לים חופפים בתקופה מסוימת, ואני גם יודע שהוא איש ראוי, הגון ובעל מקצוע. אבל באשר למשרד השיכון, אני מהרהר, יש תכניות פיננסי/בינוי, כלומר אולי אפשר להציע לתושבים, אולי במקום בניה צמודת קרקע. והדיון ממשיך לעניינים נוספים שקשורים בנושא הקרוונים.

הערה: ההבלטות, הדגשים וההשמטות כולל עריכה וצמצום רווחים (ללא שינוי בטקסט הכתוב) הינם של עורך המאמר, במגמה להבליט את הנושא הרלוונטי לנו.

סיכום הדיון החלק הנוגע לעניין שבנדון:

א'. אין להסתפק בטיפול חד פעמי אלא כל שנתיים יש לטפל בנזק ברמה של מניעה בעלות של כ 2000 ₪ פעם בשנתיים.

ב'. הנזק הנגרם לדירה הוא רב והוא גם תדמיתי. עד כדי שמציעים לשקול מעבר לבניין קומות במקום צמודי הקרקע.

הנזק שנגרם לנכס

להלן הגורמים לירידת ערך הנכס ולפגיעה בו עקב המצאות קן טרמיטים בנכס ובסביבתו.

א. הטרמיטים מהווים מזיק המשפיע במהירות על מצב בדק הנכס בהיותו מכלה את חלקי הבית העשויים עץ כגון: משקופים דלתות, ארונות, פרקטים וכיו"ב. פוגע במערכת החשמל בכבלי החשמל ועל ידי כך גורם לקצרים בבית. פוגע בשטיחים, בגדים וכיו"ב.

ב. הדברה לטרמיטים יש לבצע גם מהיותם מפגע תברואתי.

ג. אם פשה הנגע, והטרמיטים הספיקו לבנות קן בקרקע שבסביבת הבית, הדברה חד פעמית אינה מספקת ויש צורך אחת לשנתיים לבצע הדברת מניעה.

ד. במהלך ההדברה יהיה צורך לפנות את הבית ליום אחד. הדברה מונעת אשר תחסום את מעבר הטרמיטים מהקרקע לבית יש לבצע אחת לשנתיים. עלות הדברה מונעת לבית כ 2000 ₪.



ה. הטרמיטים יוצרים תגובות קשות של דחייה אצל המפחדים מחרקים ואלו החוששים מהנזקים המתוארים לעיל, אלו גם אלו ימנעו מלרכוש את הנכס ומס' הרוכשים הפוטנציאלים לנכס מצטמצם עקב כך ואטרקטיביות הנכס בעת מכירה פוחתת.

האחריות לפגיעה במקרקעין (איני משפטן והאחריות על הקביעה הסופית בעניין, היא על מי שזו אומנותו). מעיון בדוח המדביר עולה כי להערכתו המפגע קיים ומוכר כ 7 שנים, עוד עולה כי בעלי הנכס הקודמים היו מודעים למפגע ולצורך ברציפות הטיפול.

מעיון בהסכם המכר לא מצאתי אזכור על הימצאות הנגע בין קירות הבית ובחצר. וכך אומר חוק מכר דירות סעיף 4.

ציטוט מחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973

"4. אי התאמה (תיקון : תש"ן)

(א) המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה אם התקיים אחד מאלה:

- (1) הדירה או כל דבר שבה (להלן - הדירה) שונים מן האמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבניה;
 - (2) תוך תקופת הבדק התגלתה אי-התאמה בדירה, זולת אם הוכיח המוכר שאי-ההתאמה נגרמה בשל מעשה או מחדל של הקונה;
 - (3) תוך תקופת האחריות התגלתה בדירה אי-התאמה והקונה הוכיח שמקורה בתכנון, בעבודה או בחומרים;
 - (4) התגלתה, אף לאחר תקופת האחריות, אי-התאמה יסודית שבגללה אין הדירה מתאימה ליעודה;
 - (5) בנסיבות העניין היה על המוכר לתת לקונה אזהרות בדבר תכונות מיוחדות של הנכס או הוראות תחזוקה ושימוש, והן לא ניתנו או שאין הן מתאימות.
- (ב) אי-קיום חיוב כאמור בסעיף קטן (א) יראו כאי-התאמה כמשמעותה בחוק המכר, התשכ"ח-1968.

סיכום: חוק המכר מחייב את המוכר ליידע את הרוכש בדבר הימצאותם של טרמיטים ברחבי הבית. אשר על כן יש לראות באי מסירת הודעה לרוכש בדבר הימצאותם של הטרמיטים "כאי התאמה כמשמעותה בחוק המכר".

עורך המאמר הינו מנהל משרד אבן הבוחן - שמאים