

בית הדין לממונות

נווה נוף, ירושלים

בדיקת הצפה בגין תיקון רטיבות

העובדות:

הצדדים גרים בבנין משותף ומעל דירת התובע ישנה מרפסת גדולה של הנתבע. במהלך השנים הרחיב התובע את דירתו, חלק מההרחבה נעשתה בהסכמת השכנים כולל הנתבע, וחלק ללא הסכמת הנתבע וללא רשיון כחוק.

כתוצאה מההרחבה נאלץ התובע לבצע שינוי במערכת הניקוז העוברת בתוך ביתו.

תקופה ארוכה לאחר ההרחבה אירעה הצפה גדולה במרפסת הנתבע, כנראה עקב תקלה במערכת הניקוז אשר מנעה יציאת מי הגשמים כראוי, הצפה זו גרמה לנזקים בדירת הנתבע, וכן לרטיבות קשה בדירת התובע, חלקה בחלק ההרחבה, וחלקה בחלק שלפני ההרחבה, לפתרון הבעיה ביצע הנתבע ניקוז חדש, וכן איטום חריצים.

בשלב זה פנו הצדדים לבית הדין והתובע ביקש לחייב את הנתבע לאפשר לו לבצע בדיקת הצפה, ובאם יתברר שהאטום אינו תקין דורש לבצע איטום יסודי ע"י פרוק מרצפות והחזרתן.

בית הדין קבע כי יש להמתין עונת גשמים כדי לוודא אם הניקוז החדש מספיק, וכן ביקש מאת התובע חוות דעת מהנדס.

לאחר עונת גשמים התברר שאין נזילת מים מהמרפסת ואף בימי השלג לא היתה חדירת מים, אולם לטענת התובע הנתבע מיהר להסיר את השלג, ולפיכך אין ודאות שהמרפסת אטומה כנגד מי שלגים לטענתו.

התובע דורש לבצע בדיקת הצפה על חשבוננו, ולחילופין מוכן בדרך הפשרה אם הנתבע יסכים לתיקון יסודי מיידי כדי לסיים את הפרשה, להשתתף שווה בשווה עם הנתבע בהוצאות.

הנתבע דוחה את דרישת התובע לביצוע בדיקת הצפה, הנתבע מוכן לבצע תיקון יסודי מיידי, ובלבד שחשבון ההוצאות יוטל כולו על התובע.

הנימוקים:

והנה בבואנו להוציא פסק דין בנידון זה יש עלינו לברר כמה שאלות הלכתיות כדלקמן:

1. מי גשמים ושלגים שיוורדים ממרפסת עליון לדירת תחתון על מי מוטל חובת התיקון?
2. האם מחויב העליון לוודא שאיטום המרפסת תקין ע"י ביצוע בדיקת הצפה?
3. דיני נזקי מים.
4. דיני הוצאות משפט.

על מי מוטל חובת תיקון המרפסת?

בתשובת הריב"ש סי' תקיז' מבואר שמי גשמים החודרים מעליון לדירת התחתון, על התחתון שהוא הניזק לתקן, מכיון שמי הגשמים אינם שייכים לעליון אלא הינם הפקר. וכן פסק הרמ"א בחו"מ סי' קנה' סעי' ד'.

והנה אע"פ שהקשו שם הב"ח והסמ"ע שתירה מדברי הרמ"א בחו"מ סי' קסד' סעי' א' שכתב וז"ל: "שכל צרכי הגג על העליון לתקן" ראה בבאר היטב סי' קנה' ס"ק יג' ובנתיבות סי' קסד' ביאורים ס"ק ב' מה שכתבו ליישב, והעולה מדבריהם דאם העליון פושע באי תיקון גגו מחויב העליון לתקן את התקרה, ובאם אינו פושע וגגו תקין על התחתון לתקן את התקרה. ולפ"ז בנידון דידן העליון פטור כיון דמעיקרא אין גג למרפסת מה פשעו ומה חטאתו, ועל התחתון לבדו לתקן את התקרה.

ברם כפי שבהוצאות הגג והמעלית שהם משותפים לכל הבניין אזלינן בתר מנהג המדינה ואמדינן דעל דעת כן נשתתפו שבחיובים יהיו כפי מנהג המדינה, הוא הדין בתקרה המשותפת לעליון ולתחתון ואמרינן שהיה בדעתם להתחייב כפי מנהג המדינה וכן נראה לעיקר, ודלא כמי שכתב לחלק בין דבר משותף לכל הבניין לבין דבר המשותף בין שני דיירים בלבד.

לפי ברור שערך בי"ד נראה שמנהג רווח שהעליון אחראי על תקינות המרפסת. ולפיכך להלכה על העליון לתקן את התקרה והתחתון ישא ב- 1/3 מההוצאות.

השתתפות התחתון נפסקה מכמה טעמים:

1. יש מי שכתב שבדבר משותף רק לשני שכנים אין בזה דין לילך אחר המנהג.
2. כיון שמהתיקון הזה יהנה התחתון אף בחלק ההרחבה שנעשתה שלא לפי תנאי רשיון, ובזה אין מחויב העליון לדאוג שלא תגיע לשם רטיבות.

האם מחויב העליון לבצע בדיקת הצפה

מנהג המדינה מחייב כל שכן בבנין משותף לאפשר לניזק לתקן את הדרוש ואפי' התיקון ברשותו. אולם בנידון דידן לא הוברר מנהג המדינה בזה, ואף שבחוות דעת המהנדס יש המלצה לבצע בדיקת הצפה, אולם מנסחו משמע שאין מחויבות אלא המלצה אם שני הצדדים מסכמים, ולפיכך אין לחייב את הנתבע לאפשר בדיקת הצפה כאשר המנהג אינו ברור לחייב.

בנידון זה אין לדון מבחינה הלכתית כיון שכל יסוד חיוב העליון אינו מצד הדין אלא מצד מנהג המדינה, וכל שהנהג אינו ברור אין עילה לחייבו.

דין נזקי מים

בנידון דידן לא הוברר אם הסתימה בניקוז שגרמה לנזקים היתה כתוצאה משנוי מערכת הניקוז שביצע התובע, לפיכך כל צד שניזק מההצפה הוא בגדר המוציא מחברו עליו הראיה, ואין לחייב אחד מן הצדדים בנזקי השני, ועוד אף אם היה מוכח שצד כל שהוא אשם בסתימת הניקוז היה נראה לפטור, דניזקי מים הוי בגדר בור המזיק ופטור על נזקי כלים.

אולם חובת פתיחת הניקוז החדש חלה על שני הצדדים כיון שצנרת הניקוז באחריות שניהם, וכיון שיש ספק אם יש אשם בסתימה חובת שניהם לתקנה, ולפיכך על התחתון להשתתף בסך 200 ₪ בהוצאות שהוציא הנתבע על פתיחת הניקוז.

הוצאות משפט

בשו"ע חו"מ סי' יד' סעי' ה' נפסק: "המתחייב בדין אינו חייב לשלם לשכנגדו יציאותיו" וכתבו האחרונים דאף לצאת ידי שמים אינו מחויב, ולפיכך כל צד ישא בהוצאותיו.

פסק דין

הנתבע אינו מחויב לאפשר בדיקת הצפה אף אם התובע מוכן לשאת בהוצאות הבדיקה. במידה ויהיה בעתיד חדירת מי גשמים או מי שלגים מהמרפסת של הנתבע לתוך דירתו של התובע, מחויב הנתבע לתקן את הטעון תיקון, ובחשבון ההוצאות ישא הנתבע ב- 2/3 מההוצאות, והתובע ישא ב- 1/3 מההוצאות. איחור בתיקון שיגרם מחמת הנתבע יחייב את הנתבע לשאת בכל הנזקים שיגרמו לדירת התובע.

לחילופין יש בידי הנתבע לקבל את הצעת התובע לתקן את הטעון תיקון במרפסת בשותפות שווה בשווה ובתנאי שהתיקון יתבצע מיידית כדי להביא לסיומה של הפרשה, באם הנתבע אינו מקבל הצעה זו של התובע נשאר סעיף 2 בפסק הדין בתוקפו.

התובע מחויב לשלם לנתבע סך 200 ₪ השתתפות בהוצאות פתיחת הניקוז שנעשה ע"י הנתבע. תביעות הצדדים לגבי נזקי מים שאירעו בעבר וכן תביעות הוצאות משפט נדחות.

הרב יעקב ורהפטיג שליט"א הרב יגאל צפירה שליט"א הרב יהושע קולר שליט"א