

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

נזילת מים לדירת שכן

תיק ממונות מס' 1909-עב

(מהד' ג ניסן)

צד א': א' ע"י ב"כ עו"ד י' ניסנבוים ועו"ד הרב רוזנטל
צד ב': ב'

נושא הדיון

א' גר בדירה בבנין משותף כשמעליו גר ב'. טוען א' שמהמרפסת הפתוחה של ב' הבנויה מעל הסלון שלו דולפים מים לתוך הדירה שלו, והוא תובע ממנו לתקן את הדירה שלו שלא ידלוף ממנו יותר. ב' משיב שמדובר במי גשמים בחורף וכבר נתן לא' לתקן 3 פעמים ע"י עקירת הריצוף ולא עזר, ואין זה החיוב שלו לתקן.

עוד תובע א' שבמחסן שלו מתחת לגינה של ב' יש נזילת מהביוב, ועל ב' לתקן את זה. ב' משיב שלצורך בניית המחסן של א' הרשה לו לעקור את הגינה ואת הקרקע שתחתיה, ואחרי שבנה את המחסן החזיר א' את הגינה למקומה, וכנראה שלא החזיר בצורה נכונה, ולכן הטענה אינה עליו.

בית הדין שלח למקום מומחה שיבדוק את הטענות, והוא מסר את מה שראו עיניו: הנזילות פוגעות בחלק "הישן" של הקומה התחתונה, ולא בחלק "החדש" שהוסיף התחתון לדירתו. אין לו ספק שהנזילות הן תוצאה של איטום לקוי בקומה העליונה, כנראה משעת הבנייה. בית הדין בקש לקבל קודם כל את תשובת הקבלן האם אחריות האיטום עליו, והוא השיב שאחריותו פגה לפני שנים רבות.

פסק דין

מאחר שאחריותו של הקבלן פגה, על ב' לתקן את האיטום כדי שא' לא יינזק עוד, וזאת בהקדם האפשרי.

(-) שמואל יגר

(-) יהושע ווייס

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

השאלות לדיון

- א. נזילת מי גשמים ממרפסת פתוחה לדירת שכן.
- ב. המנהג בימינו.
- ג. בנה מחסן מתחת לקרקע של שכנו וניזוק.

תשובה

א. פסק הרמ"א בשו"ע סי' קנה סעי' ד עפ"י ריב"ש סי' תקיז דאם ירדו גשמים על העלייה ויורדין למטה על הניזק לתקן שלא יוזק. והקשו הסמ"ע ס"ק טו וש"ך ס"ק ג דלקמן סי' קסד סעי' א כתב הרמ"א דכל לרכי הגג על צעל העלייה לתקן. וכתב בצ"ח היטב שם ס"ק יג בשם הש"ך לתרץ דאף שצעל הגג מתקן כל לרכי הגג, מ"מ אם ירדו גשמים על אותה תקרה, דמיירי שאין שם לינור לגג ומוכרחים המים לצוא על התקרה, ותו אינו פושע, ולכך על הניזק לתקן. וכנה"ג שם הגה"ט אות יג כתב לתרץ דשם מדובר כשרוצים שניהם לתקנו על מי מהם מוטל לתקנו, אבל כאן איירי דצעל העליה אינו רוצה לתקנו, אין צעל הצית כופהו לתקנו אלא על הניזק להרחיק עלמו.

ובדעת הש"ך שאם אינו פושע צירידת הגשמים לתחתון אינו חייב על נזקי המים, אף שלכאורה הוא כגרמי על נזקיהם, שהרי היה יכול לתקן ולא תיקן, נראה דהציאור הוא כמו שכתב רבינו חיים הלוי סוף ה"י שכנים על מה שפסק הרמב"ם שם פי"א ה"א וה"ב: מי שעשה גורן בתוך שלו וכו' או מלאכה שיש בה אצק ועפר וכיו"ב, לריך להרחיק כדי שלא יגיע וכו' האצק והעפר לחצירו כדי שלא יזיקו, אפילו היתה הרוח היא שמסייעת אותו צעת שעושה מלאכתו ומולכת העפר וכו' שכל אלו כמי שהזיק בחיליו הן. אע"פ שהוא חייב להרחיק כל כך, אם הולכה הרוח המלויה את המון ואת העפר והזיקה בהן הרי זה פטור מלשלם, שהרוח היא שסייעה אותו ואין נזק זה בא מכח המזיק עלמו. ע"כ. וצי"ח הגר"ח שכיון שהעפר אינו אש ולא חל בו דין אשו משום חיליו, וחייב עליו רק משום המון המזיק, כדי לחייב משום ממונו לריך שיעשה המזיק ע"י הצעלים לצדו אבל כשהרוח מסייעת בעשיית המזיק פטור, לפי שלא מלינו חיוב גרמי בעשיית המזיק אלא צנזק עלמו. עיי"ש. וה"ה צמי גשמים שיורדים לתחתון צלי פשיעת העליון אין לחייב העליון משום גרמי, אף אם לו יווייר התכוין לזכות באותם מי גשמים, ואין לריך לומר כשלא התכוין לזכות בהם ולא זכה בהם, וכמו שכתב הריב"ש בתשובה הנ"ל דמי הגשמים אינן ממונו ואינו חפץ לזכות בהן וגם אינן יורדין בפשיעתו ואינן לא גירי ולא גרמא דגירי, עיי"ש.

נמלא לפי דברי הכנה"ג דצנידון דידן שצעל המרפסת העליונה אינו רוצה לתקנו, אין התחתון יכול לכופו

לתקן, אלא על הניזק להרחיק את עלמו. וכן לפי הצאר היטב צ"ש הש"ך, כיון שצניד"ד אין לינור לגג ומוכרחים המים לצוא על התקרה, והוא אינו פושע, לכן על הניזק לתקן (ועיי' מגדל לופיס ס"י נח).
 ב. עיי' פס"ד ירושלים כרך ט עמ' קסה ואילך מהדיין הגר"מ אייכלר שליט"א: צמרפסת שהיא גג של התחתון ויורדים גשמים על התחתון, נראה דחייב העליון לתקן הגג כדי שלא ירדו גשמים לתחתון, והיינו שחייב מדיני השותפים לראות שיהיה גג שצדך כלל לא ירדו דרכו גשמים, ואם כי אין עליו שום חיוב מלד דיני מזיק כי אין זה גירי דיליה, מ"מ יש עליו חיובי השותפות. אמנם אם מעיקרו הגג עשוי כתיקונו ורק משום איזה קלקול יורדים המים, אז על הניזק להרחיק את עלמו.

וראיתי לאחד ממחצרי זמנינו שכתב שעל התחתון לתקן ההיזק וראייתו מדברי הנתה"מ צריש ס"י קסד יעווי"ש שכתב גבי בית ועליה שעל גביו דצדצר שנתקלקל ועומד לתקן ואם לא יתקנו יהיה היזק לשניהם מן הדין יכולים לכפות זא"ז וכו', וצדצר שאין צו היזק רק לאחד אינו מחוייב חצירו לסייעו וכו'. ומזה ראה המחבר הנז' לדייק דצנדו"ד שורדים מים מהעליון לתחתון וה"ז דצר שאין צו היזק רק להתחתון צכה"ג אין השני מחוייב לסייעו בזה.

אמנם דצרינו נסתרים מדצרי הנתה"מ צסי" קעג שהוצאו לעיל, שכתב שם דחייב צעל העליה לתקן הלינור צכדי שלא ירדו גשמים לתחתון, ורק אם צעל העליה צצר הלינור צכה"ג אין השני מחוייב צדצר. ואע"ג דאין צוה היזק רק לאחד, ואמאי חייב העליון לתקן.

אכן הביאור דאם כי אין האחד מתחייב להשני דצר שאין צו תועלת רק לאחד מהם, וכמבואר שם צנתה"מ עיי"ש, אכן צודאי יש חיוב מחיובי השותפות שחייב האחד לתקן שלא יגרם ממנו היזק לחצירו, ולכן חייב העליון לתקן גג שלא ירדו גשמים לחצירו, וזה מחיובי השותפות וכמו שנתצאר. וצהא סליקנא לדינא כמוש"כ דעל העליון לתקן הגג שזה חיובו מחיובי השותפות.

ג. וכל שכן צאופן שהניזק הביא את עלמו לתוך הנזק שחפר מתחת לגינה וצנה שם חדרי מיגורים, שהרי לפני כן לא ניזוק ע"י הגשמים שנזלו מתקרת המרפסת העליונה, כיון שצין כך היה החלל התחתון פרוץ, והנזק התחיל רק אחרי שחפר וצנה שם חדרים, אי"כ מה לו להלין על צעל המרפסת העליונה על נזק שהכניס את עלמו לתוכו מרזון. למה הדצר דומה, לפועל שנתלה צאילן כדי למסוק את הזיתים לצעה"צ,

וסיבן צעלמו ליסול ומפר עלמו למייתה, האם יוכל לתצוע את צעה"צ על צוקיו? עיי' צגמ' צ"מ קיב א
יר"י: וצמו שכתב הרשב"א צכתוצות לו צ, וקל"ה"ה ס"י תכד סוף ס"ק א, שצמפותה אין דין נזק כלל
 כיון שהיא גורמת ועושה הכל, ועיי' חזו"א חו"מ לקוטיס ס"י יב אות יג ויד.

וצנידון דידן שקבל רשות מהעליון לחפור ולצנות לעלמו מחסן וידע שעלול להיות נזק של רטיבות מהגינה, ולמרות זאת הכניס עלמו לכך, אינו יכול לתצוע מהעליון שירחיק הנזק, וגם אינו יכול לתצוע

מהעליון שיאפשר לו להכנס לרשותו ולעקור לו את הגינה לזמן העבודה, כי סירובו של העליון יש לו טעם, וממילא אין זו מידת סדוס שכופין עליה, מה גם שבלי רשות העליון לא היה ראוי לחפור את החלל, והרשות היתה מוגבלת ומותנית, וכבר עבר זמן ההרשאה.