

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

נזילת מי גשמים ממרפסת של שכן

תיק ממונות מס' 1552-שע

נושא הדין

א' תובע את ב' על נזקים שקרו בדירתו בגלל נזילת מי גשמים ממרפסת של ב' שגר מעליו. הוא תובע כמו כן להחזיר לו מה ששילם לבעלי מקצוע לבדוק ולתקן את האיטום, וכן תובע מב' לבצע איטום חדש מתחת למרצפות המרפסת שלו.

ב' טוען שלא הוכח כלל שהנזילה מגיעה מהמרפסת שלו או מהמרפסת של השכן. עוד הוא טוען שהאשמה בנזילה היא בגלל א' שהוסיף תקרה למרפסת הפתוחה שלו - בניגוד לתכנית העירייה - וכנראה שהתקרה לא נעשתה בצורה הטובה כדי למנוע נזילות מים לתוך החדר. מוסיף ב' שגם אם יתברר שהנזילה מגיעה מהמרפסת שלו בגלל שהאיטום אינו טוב, כי אז הוא יתבע את התיקון מהקבלן שבנה את הבנין שאחראי על כך. הוא מציע לבדוק את האיטום במרפסת הסמוכה - שאינה מרוצפת - ע"י הצפה של 48 שעות, ואם יתברר ששם יבש, כי אז תהיה ראייה שהבעיה היא אצלו, והוא מתחייב שאז יבצע איטום חדש במרפסת שלו, למרות המחיר הגדול. א' מסכים לכך, וסוכם בין הצדדים בפני בית הדין שבית הדין ימנה בודק מטעמו לענין.

ב' תובע את א' בתביעה נגדית על כניסה ללא היתר לתוך הבית שלו בזמן שהיה בחו"ל ונזקים במתקן ובצנרת של החימום, נזק בצינור המרזב, וכיעור קיר המרפסת שלו. א' משיב שלא הזיק, לא הוא ולא הפועל שלו שבא לתקן את האיטום, את כל מה שמאשים אותו ב', רק נכנס למרפסת פתוחה משום שבעה"ב לא היה בבית, ועוד טוען א' מדוע המתין ב' לתבוע זאת עד עתה, אילו היה תובע מיד היה א' מחייב את הפועל, אך עתה יכחיש הכל.

פסק דין ביניים

בית הדין ימנה בודק לבעיית הנזילה ע"י הצפת המרפסת, וכן לבדיקת התקרה שהוסיף א' אם לא נבנתה בצורה טובה כדי למנוע נזילות.

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד (-) שמואל חיים דומב (-) טוביה גולדשמידט

השאלות לדיון

- א. נזקים ממי גשמים שחודרים ממרפסת של שכן.
- ב. כשקבלן מתחייב לבצע איטום בדירה, האם זה כולל גם מרפסת הבנויה מעל מרפסת פתוחה שתחתיה.
- ג. תביעה על סמך הסתברות.

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 יזוק. והקשו הממ"ע סי"ק טו וש"ך סי"ק ג דלתמן סי' קסד סעי' א כתב הרמ"א דכל לרכי הגג על צעל העלייה לתקן. וכתב בבאר היטב שם סי"ק יג בשם הש"ך לתרץ דאף שבעל הגג מתקן כל לרכי הגג, מ"מ אם ירדו גשמים על אותה תקרה, דמיירי שאין שם לינור לגג ומוכרחים המים לצוא על התקרה, ומו אינו פושע, ולכך על הניזק לתקן. וכנה"ג שם הגה"ט אות יג כתב לתרץ דשם מדבר כשרואים שניהם לתקנו על מי מהם מוטל לתקנו, אבל כאן איירי דבעל העלייה אינו רואה לתקנו, אין צעל הבית 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 דהצינור הוא כמו שכתב רבינו חיים הלוי סוף הל' שכנים על מה שפסק הרמב"ם שם פי"א ה"א וה"ב: מי שעשה גורן בתוך שלו וכו' או מלאכה שיש בה אבק ועפר וכו"ו, לר"ך להרחיק כדי שלא יגיע וכו' האבק והעפר לחצירו כדי שלא יזיקו, אפילו היתה הרוח היא שמסייעת אותו בעת שעושה מלאכתו ומולכת העפר וכו' שכל אלו כמי שהזיק בחילוי הן. אע"פ שהוא חייב להרחיק כל כך, אם הוליכה 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. וצינור הגר"ח שכיון שהעפר אינו אש ולא חל צו דין אשו משום חילוי, וחייב עליו רק משום ממון המזיק, כדי לחייב משום ממונו לר"ך שיעשה המזיק ע"י הבעלים לצדו אבל כשהרוח מסייעת בעשיית המזיק פטור, לפי שלא מלינו חיוב גרמי בעשיית המזיק אלא בזמן עלמו. עיי"ש. וה"ה צמי גשמים שורדים לתחתון בלי פשיעת העליון אין לחייב העליון משום גרמי, אף על פי יזוייר התכוין לזכות באותם מי גשמים, ואין לר"ך 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 גרמי ולא גרמא דגרמי, עיי"ש.

נמאל לפי דברי הכנה"ג דבנידון דידן שבעל המרפסת העליונה אינו רואה לתקנו, אין התחמון יכול לכופו לתקן, אלא על הניזק להרחיק את עצמו. וכן לפי הבאר היטב בשם הש"ך, כיון שבנידון אין ליטור לגג ומוכרחים המים לבוא על התקרה, והוא אינו פושע, לכן על הניזק לתקן (ועיי מגדל זופים סי' נח).

ואמנם בנתה"מ סי' קסד סי' ב מצואר דאף אם אין האחד מתחייב להשני דבר שאין בו תועלת רק לאחד מהם, מ"מ יש חיוב מחוייבי האתפות שחייב האחד לתקן שלא יגרם ממנו היזק לחבירו, ולכן חייב העליון לתקן גג שלא ירדו גשמים לחבירו, וזה מחוייבי האתפות.

אמנם באופן שהניזק גרם לעצמו את הנזק ע"י סגירת המרפסת לאחד, שהרי לפני הסגירה לא ניזוק ע"י הגשמים שזכו מתקרת המרפסת העליונה, כיון שבין כך הייתה המרפסת התחתונה פרוצה מכל עבר, והנזק הורגש רק אחרי שסגר את המרפסת והפכה לאחד סגור, אי"כ מה לו להלין על בעל המרפסת העליונה על נזק שגרם לעצמו. באופן זה ברור שעל הניזק להרחיק עצמו.

ועכ"פ מה שחובע אי' להחזיר לו את מה ששילם לפועלים שהביא לתקן את המזילות, גם אם יש חיוב על צ' מדין הלכות שכניס משום שאלדעתא דהכי נשתתפו, מה ששילם אי' עבור התיקון מבלי ליידע את צ' דינו כפורע חובו של חבירו, מה גם שבמקרה זה כלל לא ברור שצ' חייב.

ב. עיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' עד שאם לא נזכר במיפרט שגם את המרפסת לריכים לבנות בחומר בידוד, אין לחייב בזה את הקבולן, כי מרפסת אינה בית אלא חצר, כמו ששנינו במעשרות פ"ג מ"י. ע"כ. וגם אם התחייב לעשות איטום במרפסת, הרי זה רק מה שנלרך עבור מרפסת מעל מרפסת פתוחה, ולא כמו איטום הנלרך מעל חדר סגור.

ג. עיי' פס"ד ירושלים כרך ו עמ' קיד עפ"י מרדכי שזעוה"מ סי' תשעב עפ"י רש"י כחוצות כב כז שטענת ברי היא אפילו כשאינו יודע בבירור אלא שאומר אין לבי נוקפי, כמו אשה שהעידו לה עדים שמת בעלה ונשאת לאחד מעדיה בטענה שאין לבי נוקפי אפילו היה קיים היה בא, שה"ו כאומרת ברי לי. ומצואר שהוכחה נסיבית עושה את הטענה לטענת ברי. וכן מפורש ברא"ש ב"מ פ"ב סי' יט בשנים שהיו מהלכין בדרך ונאבד מטבע לאחד מהם, אם טוען ברי לי שאתה לקחתו משום שלא היה אדם אחר בלבדך, חייב הנתבע היסת כדון טענת ברי. אמנם בשער משפט סי' עה סי' ק' יג כתב שהוכחה נסיבית אינה חאוזה טענת ברי אלא"כ כשהיתה מתבררת לבייד עפ"י עדים היו בי"ד מוליאין ממון על פיה, אבל אם אי אפשר היה להוליא ממון על פיה אף טענתו אינה בגדר ברי.

לפי"ו בנידון דידן שצ' טוען שמלבדו של אי' והפועל שלו לא היה אף אחד אחר שהתעסק בקיר שלידי מתקן החימום עם הנצרת, ולכן מסתבר לו שהטיפול הזה כלל גם הזנת הנצרת וחירור המתקן, וכן שאף אחד מלבדו לא טיפל במרזב, ולכן מסתבר לו שהוא היה זה שניתק את הליטור מהמקום וגרם לנזק, הרי לפי שער משפט כל עוד אין לנו עדים שאי' עשה את הפעולות הנ"ל אי אפשר לחייבו.