

סימן מג

תיקון רטיבות בתקרה

שאלה:

יש לנו רטיבות בתקרה כתוצאה מדליפת מי גשמים מהמרפסת של השכן בפנטהאוז קומה מעלינו.

א. מי צריך לשאת בתיקונים של התקרה?

ב. הוצאות בגין הזמנת מומחה לאיתור הדליפה.

ג. הוצאות בגין עבודות שהמומחה ימליץ לבצע על מנת למנוע את הדליפה בעתיד.

תשובה:

בשולחן ערוך חושן משפט סימן קסד סעיף א נפסק:

הבית והעליה של שנים, כל קלקול שיארע בכתלים, מן התקרה ולמטה, חייב בעל הבית לתקנו. ואם אינו רוצה לתקנו, בעל העליה כופהו. ומן התקרה ולמעלה, יתקנו בעל העלייה, אם ירצה; והתקרה בעצמה היא של בעל הבית, והמעזיבה שעליה היא של בעל העלייה. הגה: וי"א דאין בעל הבית חייב לתקן התקרה, אלא בעל העלייה צריך לתקנו, וכן נראה לי לדון.

הרי שלדעת הרמ"א על בעל העליה לשאת בהוצאות תיקון תקרת התחתון שהיא רצפת העליון, ולדעת המחבר אין העליון מחויב בהוצאות תיקון התקרה, אך הוא מחויב בהוצאות תיקון המעזיבה שעליה.

עפ"י? בנידוננו מחויב בעל הפנטהאוז לשאת בהוצאות תיקון רצפת המרפסת בכדי למנוע את דליפת מי הגשמים לדירה שמתחתיה. נראה שדין זה אינו רק לדעת הרמ"א אלא גם לדעת המחבר, שהרי אין מדובר בתיקון התקרה עצמה אלא באיטום הנעשה על גבי התקרה ועל כן יש לדמות זאת לתיקון המעזיבה שגם לדעת המחבר מוטל על העליון.

דין זה נסתר, לכאורה, מדברי הרמ"א בסימן קנה סעיף ד שם נפסק:

היו מימי העליון יורדים על התחתון ומזיקין אותו, אם אין שם מעזיבה, בענין שכששופך מימיו מיד יורדים לתחתון ומזיקים אותו, חייב לסלק היזקו. ואם יש מעזיבה שהמים נבלעים בה ואינם יורדים מיד, אלא לאחר מכאן יורדים ומזיקים, אינו חייב לסלק היזקו. הגה: והכל לפי הענין, דאם המים מועטין וכלין לאלתר, אפילו בלא מעזיבה אינו חייב לסלק היזקו. ואם היו מרובים ומזיקים לו תדיר דרך המעזיבה, חייב לסלקו (מרדכי ר' פ"י דב"מ). וכל זה

במי תשמיש דבעל עלייה ששופך על העלייה, אבל אם ירדו גשמים על העלייה ויורדין למטה, על הניזק לתקן שלא יוזק (ריב"ש סי' תקי"ז).

כאן פסק איפא הרמ"א שעל הניזק לתקן את תקרתו כדי שלא יכנסו מי גשמים לביתו – שלא כפסקו בסימן קסד.

בישוב הסתירה כתב הב"ח (סימן קנה):

ומיירי במי גשמים שבאו לשם שלא בפשיעת בעל העלייה, כגון גשם שוטף, אבל אם הוא פושע שלא תיקן הגג – על בעל העליה לתקן.

הרי שהעליון פטור מלתקן רק כאשר דליפת המים אינה מחמת קלקול בגג אלא מחמת עוצמת הגשם וכדו', אך אם יש קלקול בגג שכתוצאה ממנו דולפים המים לדירה שלמטה – על העליון לתקן.

ובנתיבות (סימן קסד ס"ק ב) כתב שאין כלל סתירה בין הסימנים משום שכל אחד עוסק בענין אחר:

דמוצא הדין דסימן קנ"ה הוא מהריב"ש סי' תקי"ז, ושם לא מיירי כלל מנתקלקלה העליה, רק שם מיירי בראובן שקנה הבית ולוי העליה, והגג שעל העליה נמכר החצי לראובן והחצי ללוי, והיו צינורות הולכין ע"ג כל הגג דרך חלק הגג של לוי, וטען לוי שאין לו אמת המים עליו כיון שנמכר לו קודם, וכמו ששנינו [ב"ב ז' ע"ב] אחין שחלקו אין להן דרך ולא אמת המים זה על זה, וטען על ראובן שיסיר חלק הצינור שעל גגו, ויתקן אחר שיסיר חצי הצינור באופן שלא ירדו גשמים לעליתו. וע"ז השיב הריב"ש, דאף דאין לו חלונות ודרך ואמת המים, היינו שלא נשתעבדו זה על זה, וכמו בחלון שאינו יכול לכופו לסותמו רק שיכול לבנות נגדו ולסלק ההיזק מעל עצמו, וחבירו ג"כ אין לו שעבוד שיהיה צריך לסלק ההיזק, הכא נמי אם לוי רוצה להסיר הצינור יכול להסיר, אבל אין לו שעבוד על שכנגדו לכופו לסלק ההיזק אחר שיסיר, רק שיכול הוא להסיר הצינור מעל גגו ולתקן לעצמו ההיזק, ע"ש. ולפ"ז לא דמי כלל להא דהכא, דהכא עיקר הטעם כתב הטור [סעיף ב'] הביאו הסמ"ע ס"ק ד' שהוא מטעם דאדעתא דהכי חלקו, וכ"כ הרשב"ם בב"ב דף ס"ג [ע"ב] בד"ה רב פפא אמר, ע"ש.

הרי שלדעת הנתיבות פסקו של הרמ"א בסימן קנה שעל הניזק לתקן שלא יוזק הוא רק בכגון המקרה הנידון בתשובת הריב"ש בו הנזק נגרם כתוצאה מכך שהניזק דרש להסיר את הצינורות שעברו בחלקו, אך בדרך כלל על בעל הגג למנוע את דליפת מי הגשמים לבית שמתחתו – כפי שפסק הרמ"א בסימן קס"ד.¹

1. וע' בנתיבות שם בחלק החידושים אות ד שבאר שהטעם לכך שהעליון מחוייב לתקן הוא משום שמסתמא אדעתא דהכי נכנס לגור שם. בנידונו, כפי שיובא להלן, החוק והנוהג הם שהעליון מחוייב לתקן וא"כ גם מטעם זה יש לומר שאדעתא דהכי נכנס לגור בדירתו.

כל האמור הוא בנוגע לחובה לתקן את הגג, אך בכל מקרה על פי ההלכה פטור העליון מלשלם את הנזק שנגרם לתחתון כתוצאה מדליפת מי הגשמים משום שזהו נזק עקיף.²

מכאן, שאם האיטום במרפסת של הפנטהאוז התקלקל, וכתוצאה מכך דולפים גשמים לדירה שמתחת – חייב בעל הפנטהאוז לתקן זאת. אולם, אם האיטום לא התקלקל, הרי שלדעת הבי"ח אין בעל הפנטהאוז מחוייב לשאת בהוצאות שנועדו להוסיף על האיטום מעבר למה שהיה מלכתחילה, ואילו לדעת הנתיבות גם במקרה זה חייב בעל הפנטהאוז לעשות את הדרוש כדי למנוע דליפה של גשמים מגגו.

מכאן שעל פי ההלכה, בעל הפנטהאוז חייב לשאת בהוצאות התיקונים של התקרה שהתקלקלה.

בנוגע להוצאות בגין עבודות שהמומחה קבע שיש לבצע כדי למנוע דליפה בעתיד, אם מדובר בעבודות שנועדו להוסיף איטום מעבר למה שהיה מלכתחילה, הרי שלדעת הבי"ח בעל הפנטהאוז אינו חייב לממן זאת, ואילו לדעת הנתיבות בעל הפנטהאוז חייב.

בעל הפנטהאוז אינו חייב לשאת בהוצאות הזמנת המומחה שיאתר את מקום הדליפה. גם על פי החוק חייב בעל הפנטהאוז לשאת בהוצאות התיקון של התקרה. אכן החוק אינו מבחין בין תיקון קלקול לבין הוספת איטום, ומבחינה זאת מתאים הוא לשיטת הנתיבות ולא לשיטת הבי"ח.

אמנם באופן מעשי בד"כ גם על פי החוק תהיה קיימת הבחנה זו. הדבר נובע מכך שכאשר הדליפה נגרמת כתוצאה מפגם בבניה האחריות תהיה מוטלת בד"כ על הקבלן, ועל כן בפועל יהיה בעל הפנטהאוז חייב רק בהוצאות האיטום הנדרש כדי להחזיר את המצב לקדמותו, ואילו אם יתברר שיש צורך בתוספת איטום מעבר למה שנעשה על ידי הקבלן יהיה הדבר באחריות הקבלן.

בענין זה קבע החוק תקופת אחריות בה אחראי הקבלן על תיקון הדליפות. אם במהלך תקופה זו לא היתה דליפה של מי גשמים הרי הדבר מהווה ראיה לכך שהאיטום הנעשה על ידי הקבלן הוא תקין ודליפות שיהיו לאחר מכן נובעות מקלקול שעל בעל הפנטהאוז לשאת בהוצאות תיקונו.

הבדל משמעותי בין החוק להלכה קיים בנוגע לאחריותו של בעל הפנטהאוז על נזקים שנגרמו לדירה שמתחתיו כתוצאה מדליפת מי הגשמים. על פי ההלכה, כאמור לעיל, בעל הפנטהאוז אינו אחראי על כך, ואילו על פי החוק מוטלת על בעל הפנטהאוז אחריות גם על כך, אלא אם כן בעל הדירה לא עשה מה שיכול היה לעשות בכדי לצמצם את הנזק שנגרם לרכושו.

2. שו"ת הריב"ש סימן תקיז, וראה ספר פתחי חושן פרק יג, ופרק טו לט.