

מאורות תורת המשפט

תשובות אקטואליות בדיני ממונות

אבישי נתן מייטליס

גליון מספר 27

נשלח חינם מידי שבועיים, להצטרפות: meorothamishpat@gmail.com

ט"ז בחשוון תשע"ו

נזילת מי גשם מהדירה העליונה

על מי מוטל לתקן נזקי התקרה מחמת מי גשם שנזלו מדירה עליונה

המקרה:

מי הגשמים הציפו דירה, והמים חלחלו וירדו לדירת השכן מתחתיו, ויצרו נזק לתקרה, והדליפה לדירת התחתון הזיקה לציוד בדירה.

השכן התחתון טוען, שהנזק הגיע באופן ישיר מדירת שכנו, והוא צריך לשאת בנזקיו ובתיקונו.

השכן העליון טוען, שהוא פטור, משום שהנזק נוצר ע"י גרמי הטבע, ואין לקשור אותו לנזקי הטבע.

תשובה

הדייר העליון חייב להעמיד לתחתון תקרה הבנויה כנדרש, ובהעדר כך, חייב בנזקי תקרת התחתון.

אם היתה התקרה בנויה היטב, וזלפו מים מהאינסטלציה של העליון ישירות לדירת התחתון, חייב העליון בתיקון התקרה והנזק שנגרם מחמת כך, משעה שהיה מודע לכך. ואף אם חלחלו מים אלו לתקרה, ומשם טפטה לדירת התחתון, יש לחייב את העליון בתיקונו, אא"כ הטפטוף קל ויכל התחתון למצוא פתרון בנקל לתקלה זו.

מי גשמים שיורדים ישירות לתקרת התחתון, אין מקום לחייב את בעל הדירה העליונה. ולכן במרפסת פתוחה כ'פנטהאוז' אין לחייב את העליון לאטום את רצפתו, אא"כ אינה בנויה כנדרש. ומכיון שהתחתון היה אוטם את התקרה בזול יותר מאשר כשיש עליו רצפה, על העליון לשלם את ההפרש שנהנה מכך.

יש לנהוג על פי מנהג המקום, שהוא הבסיס להתקשרות בין הדיירים. מחמת דיני השותפים יש לחייב אף ב'פנטהאוז' את העליון, שעל דעת כן רכשו את הבתים, שהעליון סוכך ומגן על שתחתיו. אך אם זכו מההפקר בדירות, חזר הדין שאין לחייב את העליון בכך, אא"כ זהו מנהג המקום.

נימוקי הדין

חייב תיקון נזקים שארעו בשל גשם שדלף מהדירה העליונה

הגמרא בב"מ בדף קיז. דנה בנזקים שנגרמים לבעל הבית כתוצאה מתשמישיו של בעל העלייה: 'הנהו בי תרי דהוו דיירי חד עילאי וחד תתאי איפחית מעזיבה (רש"י - טיח של טיט שנותנין על התקרה) כי משי מיא עילאי (כשהעליון נטל ידיו) אזלי ומזקי לתתאי (המים הזיקו לתחתון). ר' חייא בר אבא אמר העליון מתקן. ור' אלעי משום ר' חייא בר' יוסי אמר התחתון מתקן'. בהמשך תולה הגמ' מחלוקת זו במחלוקתם של ר' יוסי ורבנן בב"ב בדף כה: בעניין חובת הרחקת אילן מהבור. ר' חייא שסובר שעל העליון לתקן המעזיבה, סובר רבנן שעל המזיק להרחיק עצמו. ואילו ר' אלעי שסובר שעל התחתון מוטל לתקן המעזיבה, סובר כר' יוסי שעל הניזק להרחיק את עצמו, כיון שהעליון השתמש באופן רגיל וסביר בהיתר.

על דין זה מקשה הגמ' שם: 'איני, והאמר רב אשי כי הוינא בי רב כהנא הוה אמרינן מודה רבי יוסי בגירי דיליה? דפסקי מיא והדר נפלי' (ובאר רש"י: 'לא היתה מקום רחיצת ידים של עליון על מקום נזקי תחתון, אלא במקום אחר, משם הן נמשכין עד שנפלים במקום שמזיקין'). הרי שאם המים נופלים ישירות מן העליון על התחתון, לכו"ע חובתו של

העליון לתקן, אולם אם הם נבלעים בתקרה ואח"כ מחלחלים²²¹ ויוצאים בדירתו של התחתון בזה נחלקו ר' חייא ור' אלעי.

מין השו"ע בסי' קנה סעי' ד פסק גמ' זו להלכה כאלעי ורבי חייא ברבי יוסי: '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'. הרמ"א הוסיף על פי המרדכי: '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'. הרי כיון שהמים המרובים נספגו מכבר בתקרה, המים נוספים שמגיעים נופלים מיד על תחתון, וחייב העליון בחיוב זה.

בהגדרת מים מועטים (שלא היו כגירי דיליה אף שברי היזקא), כתב הנתיחה"מ שם סק"ג בשם תשובת הרא"ש כלל קח, שאם נזקו של המזיק גדול והניזק אינו יכול להנצל ממנו, מחוייב המזיק להסיר את הנזק אף לרבי יוסי. ומש"כ רבי יוסי שעל ניזק להרחיק עצמו, היינו במציאות שהניזק יכול בנקל לתקן מעזיבה ולסלק את הנזק מעצמו, ולא כאשר סילוק הנזק דורש הוצאה מרובה, אף שלא היו גירי של העליון.

אבל הריב"ש ס' תקיז שהרמ"א הביאו בהמשך דבריו, מסייג דין זה: 'וכל זה במי תשמיש דבעל עלייה ששופך על העלייה, אבל אם ירדו גשמים על העלייה ויורדין למטה, על הניזק לתקן שלא יזק'. כלומר, יש לחלק בין מים שהעליון שפך והגיעו והזיקו לתחתון, לבין מי גשמים שהציפו והזיקו את התחתון.

ואלו הן דברי הריב"ש שם: 'שהגשמים יורדין מאליהן אין לומר כאן גירי, שאין באין מכחו. אלא מן השמים הן יורדין... שמי הגשמים יבאו מאליהן, ואין זה עושה בהן דבר. וגם לא ניחא ליה לזה, שירדו שם. אין כאן גיריה כלל. ולא דמי, לאבנו וסכינו. שהניחן בראש גגו, ונפלו ברוח מצויה והזיקו, שחייב לשלם. דהתם, ממונו הוא שהזיק ובפשיעתו שהניחן במקום שברוח מצויה, ילכו ויזיקו. אבל בנדון זה, אין ממונו, ואינו חפץ לזכות בהן. וגם אין יורדים בפשיעותו, ואין לא: גירי, ולא גרמא דגירי. ולכן אין מחייבין ללוי, לבנות שום בנין, כדי שלא יזיקו לראובן מי גשמים הבאים על גגו'. הרי שאין לחייב את העליון על נזק שלא בא מכחו, ופטור מחלחול מי הגשם שלא הגיעו מחמתו.

נמצא, שעל העליון מוטל לתקן נזקי מים שארעו מחמת מים שהוא שפך בדירתו וירדו באופן ישיר לדירת שכנו שתחתיו. אך אם חלחלו מים מועטים אט אט, העליון פטור. ועל מי גשמים שירדו מדירת העליון, אין לחייב את השכן העליון כלל. אולם מהנתיחה"מ עולה, כי הדברים אמורים רק בנזק זניח ומועט, שהתחתון יכול להתגונן מפניו, אך מנזק גדול שאינו יכול לסלקו לבדו, על העליון יהא מוטל החיוב לסלקו. ועוד נראה בהמשך, שבדרך כלל יהא על העליון לתקן את התקרה, ואת הנזקין שארעו מחמת כן.

מי חייב בתיקון נזק בתקרה

במשנה בב"מ בדף קטז: איתא: 'הבית והעלייה. נפחתה העלייה ואין בעל הבית רוצה לתקן, הרי בעל העלייה יורד ודר למטה עד שיתקן לו את העלייה. ר' יוסי אומר, התחתון נותן את התקרה והעליון את המעזיבה'. נחלקו הראשונים מה המציאות בה עוסקת משנתנו.

רש"י שם ד"ה 'הבית והעלייה' והרי"ף בדף עא. מדפי הרי"ף העמידו את המשנה בשוכר ומשכיר. וכתב הרא"ש בטעם הדין, משום שבשותפים ברור הוא שאין תיקון התקרה מוטל על התחתון, שהרי אין הוא צריך לה כלל, וכל עניינה הוא מעמד לעליון, וא"כ שתשמיש העליון היא איך יתכן להטיל זאת על התחתון. ומה שצריך התחתון הגנה מפני הגשמים זאת מקבל הוא מהגג העליון, ואף משועבד לכך העליון שאדעתא דהכי חלקו שישימש הגג לשניהם.

הרמב"ם בהל' שכירות פ"ו ה"ד כתב: 'המשכיר עלייה לחבירו... חייב לתקן התקרה והמעזיבה שעליה, שהמעזיבה חזוק התקרה היא'. הרי שהעמיד המשנה בשוכר ומשכיר ופסק כרבנן. אולם בהל' שכנים פ"ד ה"א כתב: 'מי שהיתה לו עלייה למעלה מביתו של חבירו ונפל כותל מכותלי הבית... והתקרה של בית, הרי היא של בעל הבית והמעזיבה שעל התקרה הרי היא של בעל העלייה'. משמע שהעמיד

²²¹ ראה סנהדרין עז. שבידקא דמיא הוי כוחו רק כשהמים באים בכח ראשון, אולם אם באים לאחר זמן, אינו כוחו אלא גרמא. ואף רבי יוסי מודה שהמזיק שופך מים ישירות לתחתון, שחייב על נזקיו. רק אם הוי כגרמא, נחלקו אם על ניזק להרחיק עצמו כאשר פעל המזיק ברישותו בהיתר.

המשנה בשותפים ופסק כ"ר יוסי. המ"מ תירץ שדעת הרמב"ם היא שמחלוקת ר' יוסי ורבנן הינה בשוכר ומשכיר, ולכן בהל' שכירות פסק כרבנן, אולם בשותפים כו"ע מודו שהמעזיבה לעליון והתקרה לתחתון, וכ"כ הראב"ד והרמ"ה.

הרשב"א בב"ב בדף ז. כתב לגבי בניין ששקע בקרקע, ורוצה התחתון לסתור הבניין ולבנותו מחדש. ואמרה הגמ' שאם לא נשאר לתחתון ריוח עשרה טפחים בין הרצפה לתקרה, אינו ראוי לדירה ויכול להכריח העליון לסתור הבית ולבנותו מחדש. על זה כתב הרשב"א שהתחתון בונה הקירות והתקרה, ולמד זאת מהמשנה בב"ב בדף קטז: כרבנן שהתחתון בונה התקרה. מוכח מכך, שלמד את המשנה בב"ב בין בשכירות ובין בשותפות.

להלכה פסק השו"ע בס' ט"ק סעי' א: 'כל קלקול שיארע בכתלים... והתקרה בעצמה היא של בעה"ב והמעזיבה שעליה היא של בעל העלייה'. אולם הרמ"א חולק: 'וי"א דאין בעה"ב חייב לתקן התקרה, אלא בעל העלייה צריך לתקנו, וכן נראה לי לדון... וכל צרכי הגג חייב בעל העלייה לתקן ג"כ'.

הסמ"ע בס' קנה ס"ק טו הקשה סתירה בדברי הרמ"א, שכן בסימן קנה פסק שעל התחתון מוטלת החובה לתקן התקרה במקרה של דליפת מי גשמים, ואילו כאן פסק שעל העליון מוטלת החובה לדאוג לגג העליון, ואם על העליון לדאוג לגג איך מגיעים למציאות שהתחתון צריך להתגונן ממי הגשמים? ונשאר הסמ"ע בצ"ע.

הב"ח בס' קנה, כתב לתרץ שפטור העליון מחמת מי הגשמים שהזיקו, רק אם גגו היה תקין והיה גשם שוטף, שכן אז אין לטפול עליו מאומה, אלא לתלות את הנזק בגרמי הטבע. אך אם גגו לא היה מתוקן כראוי, אז מחוייב העליון לתקן, גם את הנזק אירע מחמת מי הגשמים, ועל כך מיירי הרמ"א בס' קסד. וכן הסכים לכך הש"ך שם סק"ג.

הרי לן שישנו שיעבוד לעליון להכשיר את גגו באופן מתוקן וראוי למנוע חדירת רטיבות וגשם לבית. ובלא שעשה כן, נחשב גירי של העליון, אף שמקור ההיזק הינו מגרמי הטבע.

הנתיבות בס' ט"ק ס"ב כתב לתרץ באופן אחר, שכיון שהסיבה שהגג הוא באחריות העליון הוא משום דאדעתא דהכי חלקו, שכיון שהגג העליון הוא ג"כ צורך התחתון, שהרי אם לא היה, היו המים מגיעים גם אליו, שכן אין בכח התקרה שבין התחתון לעליון למנוע מי גשמים. א"כ כשחלקו אדעתא דהכי חלקו שיהיה העליון אחראי לגג ומשועבד הוא לכך. אך בנידון דהריב"ש שהביאו הרמ"א בס' קנה, מדובר על גג שנמכר לב' אנשים כאשר צינור ניקוז המים עובר לאורכו מחלקו של א' לחלקו של הב'. והבעל הבית הב' רצה למנוע כניסת המים לגגו, והעמיד מחסום בצינור לבל יגיעו המים לחלקו, ובכך גרם שיחלחלו המים לתקרתו. בנידון זה לא שייך לדבר על שעבוד של העליון, שהרי בשעת המכירה היתה המציאות שונה שהיו המים עוברים דרך הצינור, והיה הגג מתוקן, ולא השתעבד העליון על מעשה נזק של חברו.

גשמים שהצטברו בדירת העליון וירדו לתחתון

ישנם מצבים, שהגשם מצטבר בבית הדירה העליונה, ואז יורד לדירת התחתון. ויש לדון אם זכה העליון מכבר במי גשמים אלו, וקנה אותם. ואזי נחשבים מים אלו כממונו של העליון והיו נזק בגירי שלו.

בדברי הריב"ש מבואר שגם במצב זה, לא קנה העליון את המים, ולא היו גירי של העליון, ולכן פטור מכל נזקי הגשם.

אך הרשב"א ח"ג ס' קפ"א ח"ב ס' קצ"ט כתב שהעליון קונה את מי הגשם שנקלטים ומתקבלים ברשותו והיו כממונו, והיו גירי דלילה. ובשי' למורה בס' קנ"ג ס' ק"ט הקשה שבוודאי אינו חפץ במים ומדוע נעשו כממונו. ובאר שכיון שלו היה רוצה בהם, יכל לזכות בהם, לאו כל כמיניה לומר שאינו חפץ בהם בכדי לא להתחייב על נזקיהם.

בהגהות לרשב"א כתבו שכבר העירו ממח' זו בספר מהר"ש יונה בס' קנ"ג ובפרח מטה אהרון ח"א בס' קיב. אולם בדעת הרמ"א אין לומר שיש מחלוקת בפסקיהם. שכן הרמ"א בס' קנ"ג סעי' ט והשו"ע בס' קנה סעי' כ פסקו את דברי רשב"א אלו, ובס' קנה פסקו את דברי הריב"ש. ושני ישובים נאמרו בישוב פסקיו.

מהר"ש יונה כתב כי אף לרשב"א לא קונה את מי הגשמים, אלא שאם עשה מעשה לכונן שירדו הגשמים לתחתון, אז קנה בכך הדייר העליון, וחייב על נזקיו כגירי דיליה, ואף הריב"ש מודה בכך.

בהגהות על הרשב"א יישוב, כי אף לריב"ש הוי גירי דיליה. אלא שדברי הריב"ש מכוונים שלא הצטברו הגשמים על גגו של העליון, אלא ירדו ישירות לתחתון. ותוכן דבריו, שאין לחייב את העליון לבנות מרפסת ולהגן על התחתון. אבל אם ירדו הגשמים דרך דירת העליון חייב על כך.

העליון חייב לתקן נזק גדול שנוצר מחמתו

יש לחייב את העליון בתיקון נזקין שהתרחשו בבית שכנו, אם היה זה נזק גדול ולא היה הניזק יכול להסתלק מהנזק בקל. הטור בס' קנה הביא מדברי הרא"ש שכתב: 'אף לר"י דאמר על הניזק להרחיק את עצמו היכא דלא הוי גירי דיליה, מודה הכא כיון דנפיש היזק דשמעון, וגם תשמיש שמעון קבוע, וא"א לו לסלק את עצמו... דלא קאמר ר' יוסי אלא בבור ואילן, אע"פ שהבור קדם לאילן לא יקוץ שזה חופר בתוך שלו וזה נוטע בתוך שלו, משום דסתם בור הוא מים מכוונסין, ובקל יכול הניזק לסלק את עצמו ולהרחיק את בורו מהאילן כ"ה אמות. ובור לא הוי כולי האי תשמיש קבוע, וגם לא נפיש היזקא כולי האי, ולהכי קאמר ר' יוסי על הניזק להרחיק עצמו. אבל בכלהו הרחקות דמתני', מודה בהו ר"י דעל המזיק להרחיק את עצמו. דהיינו רק אם היה שימוש קל, ובתיקון קל של הניזק שהיה מתקן מעזיבה היה מסתלק הנזק, אז אמרין שעל הניזק להרחיק עצמו. אך אם הנזק נגרם בשל מים רבים ודרוש תיקון גדול בכדי לסלק את הנזק, על העליון לסלק את הנזק.

למד מכך הנתייה"מ בס' קנה סק"ג שאם תשמישו של הניזק קבוע, וההוצאה תהיה מרובה, והניזק אינו יכול בקל להסתלק – על המזיק להרחיק עצמו. אף שלא הוי גירי דהמזיק. ועל כן על העליון לתקן את הנזק. וכ"כ החזו"א בב"ב ס' יד אות יג. לתקן אינסטלציה ולשבור אריחים ורצפות, ולתקן תקרה וטיח וצבע, הוי תיקון גדול, ואם דליפת המים מתמדת, הרי בגדר נזק גדול והוצאה מרובה בבית דייר שתשמישו קבוע, ופשיטא שיהא על המזיק לתקן את הנזק.

סברא זו ודין זה של הרא"ש מסתבר שמבוססת על סברת הנתייה"מ בס' קנה ביאורים ס"ק יח שכל היזקי שכנים נובעים משימוש של כל אחד ברשותו, ואם יבקשו מהאחד להרחיק נזקיו מכל וכל, לא יוכל להשתמש ברשותו: 'מהיכי תיתי יבטל רשות המזיק, יבטל רשות הניזק'. אולם אם הגדיש השכן את נזקו, חרג בכך מהשימוש הביתי הסביר, וחייבוהו לסלק היזקו.

לחלול גשמים ממרפסת פתוחה של העליון

ישנם מצבים שלבעל הדירה העליונה ישנה מרפסת פתוחה, ללא תקרה, ותחתיו מצויה דירה, כמו ב'פנטהאוז'. והגשמים חלחלו מבעד לריצפת העליון, והזיקו לתקרת התחתון. ובדין זה חוזר הדין למקורו לפטור את העליון, באם רצפתו בנויה כנדרש.

הרמ"א בס' קסה סע"א כתב: 'וכל צרכי הגג חייב בעל העלייה לתקן גם כן'. מקור דבריו הם ברא"ש בב"מ פ"ט ה"ב וז"ל שם: 'דמילתא דפשיטא היא שאין בעל הבית חייב לתקן התקרה לדירת בעל העלייה, כי מה הוא צריך לה כיון שהגג של מעלה קיים, אדרבא יותר הוא חפץ בפחיתותה מבתיקונה כדי שלא ידור בעל העלייה על גביו... ואי בעי לסלוקי בעל העלייה את הגג כדי שיצטרך בעל הבית לתקן את התקרה מחינן בידיה, דהגג משועבד לבעל הבית אף כשיש שם תקרה, כי הדבר ידוע אם ירדו גשמים על התקרה יעבורו לבית, ואדעתא דהכי חלקו מעיקרא שיתקן בעל העלייה את גגו שלא יזיקו מי גשמים לתחתון'. נראה מדבריו שעל העליון מוטל לתקן התקרה מפני שאין היא צריכה לתחתון, שהרי את כל מבוקשו מקבל הוא מהגג העליון, וגם זה נמצא באחריות העליון מפאת שעבוד השותפות שביניהם ואדעתא דהכי חלקו.

חוב זה של העליון לתקן את גגו, נובע מכך שהגג נמצא ברשותו הבלעדית של העליון, ואין לתחתון כל גישה ורשות לגשת לשם, ולכן חייב העליון בכך. אולם, כאשר גג זה נמצא בין התחתון לעליון, כמו במקרה הנידון, פשוט שחוזר הדין לסברא הפשוטה, כפי שכתבה המשנה דלעיל בב"מ בדף קטז: 'שארבנן התחתון בונה את הכל, שהרי כאן ברשותו נמצאת התקרה ואין צורך לשעבד לכך את העליון' (אמנם ראינו שהשו"ע פסק כרמב"ם שתחתון בונה התקרה והעליון המעזיבה, מ"מ בנד"ד אין נפקא מינה לדינא).

נמצא שאליבא דהלכה, על התחתון מוטלת החובה לתקן את הנזילה ממרפסת חבירו. כמובן שאם הנזילה נגרמה כתוצאה מפשיעת העליון (כגון התקנת דלת שגרמה לסדק בתקרה) או רשלנות, תחול החובה לתקן עליו וכדברי הב"ח והש"ך.

כמו כן, אם יהיה צורך לאטום מחדש את המרפסת, התחתון מחוייב בעלות התיקון, אך יכל היה לאטום ולזפת כפי שעושים בגג, וכעת שיש מעליו רצפת שכנו העליון, מצריך איטום שונה, בעלות גבוהה יותר. על כן, התחתון מחוייב באיטום בעלות לו היה שם גג רגיל, ואת הפרש העלויות בין זיפות רגיל לאיטום מרפסת, ישא העליון שכן הוא נהנה מכך.

יסוד השותפות כחייב הדדי

הנתיחה"מ בס"י קס"ב כתב שאף שמקום שלא היה מקום לחייב מעיקרא דדינא, אם השתתפו וקנו דירתם אחד מעל השני, מחוייב העליון לכך שהתקרה תהיה תקינה כנדרש, ואף חייב בנזקיה. שהרי על דעת כן קנו ונשתתפו. אא"כ היה זה גשם שוטף וחריג, שאז אין לחייב את העליון בכך. אומנם סייג זאת, שאם זכו בדירות מההפקר, אין יסוד לחייב את העליון במקום שלא נוצר הנזק בשל פשיעתו.

יש לנהוג כמנהג המקום

בדיני שכנים יש להתחשב במנהג המדינה, בהיותו יוצר אומדן דעת שעל דעת כן השתתפו וגרים כאן, ואף שעל פי ההלכה התחתון אחראי לתקרתו, אם מנהג המדינה אינו כך, הוא יחייב. וכ"כ המנח"י ח"י בס"י קנו שכל דבר התלוי באומדן דעת הבריות אזלין בו בתר המנהג. וה"ה הכא שהרי יש לראות בבנין משותף כשותפות של קבוצת אנשים בשטח קרקע מסוים עליו החליטו לבנות בניין שישמש לכל צרכיהם, לא מבעיא ברכוש המשותף (מקלטים, חדרי מדרגות, מחסנים וכדומה) אלא אפילו מערכת היחסים שבין השכנים עצמם צריכה לידון כשותפות וע"כ כשיש מנהג שעניינו להגדיר את אופי השותפות, אמרין שכל הנכנס לשותפות זו אדעתא דהכי נכנס.

יש מהאחרונים שראו את כל תקנות הקהל כמחייבות מטעם זה שהיו מנהג המדינה. החת"ס יו"ד סי' ו כתב: 'שהרי למכור נכסיו של אחר שלא ברצונו ושלא בדין גביות ב"ד הוא רק מגזרת הקהל וכחם בשותפותם זה על זה להסיע על קיצתם'. וכן המהר"ם שיק חו"מ סי' יט: 'והנה כל ציבור וציבור במקהלות בית ישראל הם כשותפים'.

נזקים שארעו לחפצים בבית מחמת הנזילה

יש לדון לגבי ציוד ותכולת הבית שניזוקה כתוצאה מהנזילה כארונות, שולחן ובגדים, אם מחוייב העליון בתשלומי נזקה. וכן לגבי הנזק שארע לתקרה, המחייב טיח וצביעה מחודשת.

אם הנזק ארע בשל נזילת אינסטלציה, המים במערכת משנכנסו למונה של בעלי הדירה נקנו בקניין חצר לבעלי הדירה, והוי ממש ממונו, וחייב על ממונו שהזיק. ועל מי הגשם שהזיקו מחוייב או משום שקנה אותם בחצירו והוי כממונו (אמנם הריב"ש דלעיל כתב שאינו כממונו, שאינו חפץ בו, אך כתבנו שם שיש מציאויות שיש לחייבו ולראות בו כבעלי המים), או שחייב על כך בשל היותו מזיק בתקרה שבנה שלא כנדרש, או מתקנה והנהגת הציבור.

ראשית יש לסייג ולומר, שאם נעשה הנזק באונס של המזיק, כגון שלא היה מודע לכך, יש לפטור אותו ככל ממונו המזיק באונס. כן מבואר בב"ק בדף נב: ובשו"ע בס"י תו סעי' כו-כז שכל זמן שלא ידע מהנזק, אין לחייב את המזיק. רק משעה שהיה מודע ונתרשל בתיקונו, מחוייב על נזקי ממונו.

ואם נעשה הנזק בידיעתו ובהזנחתו, יש לדון בגדר הנזק אם הוא כאש או בור. והנפק"מ לכך היא, אם חייב בנזקי כלים, שכן בור פטור מנזקי כלים, כמבואר בב"ק בדף נב: ובשו"ע בס"י תי סעי' כא. וכן אם דנים זאת בזמן הזה, שכן הקצוה"ח בס"י א סק"ב הביא שיטה הסבורה שאין לחייב על כך בזה"ז. אך הקצוה"ח נקט וכן הש"ך שם סק"ב כתבו שדנים זאת אף בזה"ז.

ובפשטות יש לראות את נזקי המים שקרו מחמתו כדין אבנו סכיננו ומשאו שהניחם בראש גגו והזיקו ברוח מצויה, והוי כאש, ואינם כבור שכל תחילת עשייתו לנזק, וחייב על כלים. וכן במציאות שיסוד החיוב

נובע בשל מנהג המקום לראות בעליון כמזיק ואחראי על הנזקים שארעו מחמת כן, וודאי שמחוייב הדייר העליון בנזקי הציוד שניזק.

אם כתוצאה מדליפה זו, לא הצליח התחתון למצוא שוכרים לדירתו, או שנדרש להשכירה בפחות מערכה, או שנמנעו מלקנות אותה, הוי גרמא בנזיקין, כמבואר בב"ק בדף כ: ובשו"ע בס' שלג סעי' ו' והוי כמבטל כיסו של חברו, כפי שכתב הגר"א שם ס"ק יט. ואין יכול לבי"ד לחייב את הדייר העליון בהפסד זה.