

י"ט טבת תשע"ג
01 ינואר 2013
תיק מס' 72045

פסק דין סופי

בעניין

התובע

שבין

הנתבע

לבין

א. הרקע העובדתי ותמצית טענות הצדדים:

לפני כשבע שנים קנה התובע דירה הנמצאת מתחת לדירת הנתבע. אחרי כניסתו לבית הרחיב התובע את דירתו (להלן "ההרחבה"). הרחבת הדירה נעשתה בשטח המרפסת הפרטית של התובע. ההרחבה נעשתה באמצעות שיטת בניה קלה מעץ. במהלך הבניה ביקש הנתבע וקיבל רשות להשתמש בתקרת ההרחבה על מנת לבנות עליה סוכה בחג. תמורת רשות זו שילם הנתבע בהסכמת התובע כסף לקבלן שבנה את ההרחבה. בפועל בנה הנתבע על הגג חדר נוסף לשימוש יומיומי שלא בהסכמת התובע (להלן "החדר הנוסף"). לדברי התובע השימוש הקבוע בחדר פוגע באיכות חייו בשל הרעש הנגרם מהשימוש הקבוע.

מזה מספר שנים סובל התובע מנזילות בנקודות שונות בביתו. תיקונים שונים שנעשו בתקרת החדר הנוסף לא הועילו. לדבריו מקור הנזילות בתקרת החדר הנוסף ובנקודות נוספות בביתו של הנתבע. התובע דרש את פירוק החדר הנוסף על מנת שיוכל לבנות את ההרחבה מחדש ללא בעיות של נזילות. לדברי הנתבע מקור הנזילות אינו בשטחו.

בנוסף מתלונן התובע על רעש אשר מחולל הנתבע ומשפחתו בשעות הלילה המאוחרות.

לסיכום כוללת התביעה שלשה סעיפים:

1. הטלת איסור גורף על השימוש בתקרת ההרחבה.

2. איטום הנזילות שמגיעות משטחו של הנתבע.

3. הפסקת הרעשים בשעות חריגות.

עקב העובדה שנושא מספר 2 שנוי במחלוקת עובדתית בין הצדדים דרש בית הדין מהצדדים להציע לבית הדין מומחה מטעמם אשר יבדוק את מקורן המדויק של כל הנזילות. הצדדים לא הציעו מומחה ובית הדין בחר מומחה, שהגיש את מסקנותיו לבית הדין.

ב. דיון ההלכתי

1. השימוש בתקרת ההרחבה

בהלכות נזקי שכנים נקבע ששכן יכול למנוע משכנו מלהשתמש ברשותו באוויר, בית או חצר. אם השכן השתמש ושכנו לא מחה נחלקו הפוסקים האם די בשעה אחת שראה ולא מחה על מנת שהמשתמש ייצור חזקת שימוש ולא יוכל להוציאו או שצריך חזקה של שלש שנים (מחלוקת שו"ע ורמ"א חו"מ קני"ג ס"ב). במקרה שלנו הנתבע ביקש מהתובע רשות להשתמש בגגו לצורך סוכה והתובע הסכים. הסכמתו הייתה רק לצורך סוכה, שימוש זה הוא פעם בשנה בחג הסוכות (הוא רשאי כמובן גם לבנות את הסוכה לפני החג). הנתבע הוסיף וביקש לבנות חדר מגורים אולם בקשתו נתקלה בסירוב מצד התובע, הצדדים מודים בעובדות. אי לכך ברור שהנתבע שבנה למרות הסירוב, נהג שלא כדין.

טיעונו של הנתבע ששילם עבור בניית החדר לקבלן ובכך קנה את זכות השימוש, משוללת יסוד. הנתבע שילם עבור החומרים והעבודה שקיבל מהקבלן שבנה עבורו את החדר. הוא לא קנה מהתובע את זכות השימוש בגגו או את הגג עצמו, התובע הודיע לו חד משמעית שאינו מסכים לבניה זו, הוא גם לא קיבל הצעת קניה מצדו של הנתבע, ולא בוצעה שום פעולת קנין ביניהם.

נוסיף ונאמר. השימוש של הנתבע בגגו של התובע אסור מדין שימוש שלא ברשות ברכוש חברו ובנוסף הוא מזיק לו בשימושו על פי דברי התובע ברעש והטרדה, והנתבע הודה בכך שלעיתים קשה לו למנוע מהילדים מלהרעיש.

שימוש שלא כדין הגורם לנזק מופיע בהלכה בצורה מפורשת (שולחן ערוך חושן משפט הלכות נזקי שכנים סימן קנג סעיף א):

המבקש להוציא זיו (פיי כעין נסר או ראש קורה הבולט מן העלייה ולחוץ) מכותלו על אויר חצר חבירו כל שהוא, בעל החצר מעכב עליו שהרי מזיקו בראייה בעת שתולה בו ומשתמש בו. הגה: וכל זמן שלא הסירו, שהניחו בעל החצר מרצונו, אין בעל הזיו משתמש בו, מפני שמזיק לבעל החצר בראייה, ובעל החצר משתמש בו (טור סעי"ר).

השולחן ערוך עוסק ב"היזק ראייה" והוא הדין לכל היזק אחר כמו הפרעה הנגרמת על ידי שימוש מעל דירת התובע.

ולכן קבע ביה"ד שהנתבע חייב מיד להפסיק להשתמש בחדר מעל גגו של התובע ולפרקו. הנתבע קיים את פסק הדין ופירק את החדר שבנה שלא כדין.

מאידיך זכותו של הנתבע להשאיר את הריצוף שבנה על גג ההרחבה לצורך הקמת סוכה. זכות זו היתה חלק מההסכמה של התובע לאפשר הקמת סוכה על ההרחבה. לפיכך, אם התובע יזדקק לפרק את הריצוף לצורך איטום גגו עליו להחזיר את המצב לקדמותו על חשבונו.

2. איטום נזילות

טענתו של התובע שהריצוף שבנה הנתבע על ההרחבה שלו גורמת לנזילות לא הוכחה וכן הטיעון שהחדר ופירווקו גרמו לנזילות. לכן התובע יכול לתקן את הנזילות הללו על חשבונו, ואם לצורך כך יפרק את הריצוף עליו להחזירו כפי שהיה.

הגיעה אלינו חוות דעת המומחה בנושא הרטיבות בין דירת התובע ודירת הנתבע, והרי מסקנותיו של המומחה:

הרטיבות מגיעה מדירת משפחת הנתבע:

1. חדירת מי גשמים דרך חור שעובר בו כבל בקיר חיצון של המבנה.

2. חוסר איטום ברצפת מרפסת חיצונית הנמצאת ביציאה מחדר שינה הורים.

3. נזילה מצינור גמיש הספקה לניאגרה בחדר שרותי אורחים + חוסר איטום בהיקף אמבטיה בחדר רחצה.

4. חוסר איטום ברצפת מרפסת חיצונית הנמצאת ביציאה מהמטבח.

נדון באחריות הנתבע לנזילות השונות

המחבר בשולחן ערוך (חושן משפט הלכות נזקי שכנים סימן קנה סעיף ד) פוסק:

"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".

ומוסיף הרמ"א:

"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)".

והקשה הסמ"ע (ס"ק טו והובא בש"ך ס"ק ג), שהרמ"א סותר עצמו שהרי בסימן קס"ד (סעיף א') כתב עפ"י שו"ת הרא"ש (כלל קח סי' ז) שאת כל צרכי הגג על בעל העליה לתקן. ועי' שו"ת הרא"ש (שם) שאף ר' יוסי לא אמר שעל הניזק להרחיק את עצמו אלא בבור ואילן שבקל יכול הניזק לסלק עצמו ולהרחיק בורו מן האילן כ"ה אמה, ובור לא הוי כולי האי תשמיש קבוע לכן הקלו בו חכמים, וגם לא נפיש היזקא כולי האי, אבל בכולהו הרחקות דמתני' מודה ר' יוסי דעל המזיק להרחיק את עצמו כיון דנפיש היזקא וגם תשמיש הניזק קבוע ואי אפשר לו לסלק עצמו.

ועי' ש"ך שהביא את דברי הב"ח שתירץ על סתירת דברי הרמ"א כך: בסי' קנ"ה מדבר הרמ"א כשלא נתקלקל הגג אלא שאין הגג יכול לעמוד מרוב המים שיורדים עליו, וע"כ על התחתון לתקן שלא יוזק, אבל בסי' קס"ד מדבר הרמ"א כשנתקלקל הגג, ואז על העליון לתקן את הנוזק.

בהגהה על שו"ת הרשב"א ח"ג סימן קפ"א מקשה על שיטת הריב"ש מדברי הרשב"א שמי גשמים היורדים מהעלייה נחשבים כ"גירי דיליה", כלומר, כחציו של העליון והוא צריך לשאת בנזק. ומחלק בין מצב בו המים מזיקים מיד אחרי שירדו בשטח העליון והם הופכים להיות ממנון שמזיק. במקרה זה עסק הרשב"א, וחייב את העליון. לבין מצב בו המים נבלעו במעזיבה והיזקו לאחר זמן, ואז אינם נחשבים כממונו של העליון ולא מוטלת עליו החובה לשאת בנזקים.

חילוק זה שייך רק במעזיבה (מרזב) אבל אם קיים פגם בדירת העליון, כגון, חוסר איטום, שבעטיו נגרם הנזק נראה שבוודאי על העליון לשאת בנזק. זאת, במיוחד לפי דברי הבי"ח בביאור דברי הרמ"א שחייב את העליון כאשר רצפת העליון אינה אטומה.

בנוגע לנזילות שאיתר המומחה אחריות הצדדים היא כדלקמן:

סעיף 1 - מדובר בחור שנעשה על ידי השכן העליון והוא בקיר החיצוני של המבנה, תיקון הנזק מוטל על הנתבע.

סעיף 2 - חוסר איטום - מוטל על השכן העליון, הנתבע, לאטום את רצפת מרפסתו כפי שהוסבר למעלה.

סעיף 3 - נזילה מצינור של שירותים - כנ"ל מוטל על הנתבע.

סעיף 4 - ההרחבה שייכת לתובע ולכן תיקון הנזילה מוטל עליו.

מכאן עולה שעל הנתבע לתקן את הטעון איטום על מנת שלא יגיעו נזילות לתובע.

אם התובע לא יתקן את המוטל עליו, הנתבע יוכל לתקן על חשבונו ולקבל את הוצאות התיקון.

את הנזילות המגיעות מתקרת ההרחבה מוטל על התובע לתקנם על חשבונו.

3. הפסקת רעשים

רעש הנובע משימוש מהוה נזק ולכן תביעתו של התובע שהנתבעים לא ירעישו לא מקובלות רעשים חריגים, דינה להתקבל.

מצאנו בהלכה שרעש נחשב נזק בשולחן ערוך חושן משפט הלכות נזקי שכנים סימן קנו סעיף ב:

חנות שבחצר, יכולים השכנים למחות בידו ולומר לו: אין אנו יכולים לישן מקול הנכנסים והיוצאים, אלא עושה מלאכתו בחנותו ומוכר לשוק. אבל אינם יכולים למחות בידו ולומר: אין אנו יכולים לישן מקול הפטיש או מקול הריחים, מאחר שכבר החזיק לעשות כן ולא מיחו בידו.

במקרה שלנו התובע מחה מספר פעמים על הרעש המגיע מבית הנתבע וגם הנתבע הודה בכך שלעיתים יש רעש מביתו ולכן ברור שהנתבע צריך לוודא שהפעילות בביתו מתנהלת בשעות סבירות ולא גורמת להטרדת מנוחתם של שכניו. למותר לציין שהחובה להימנע מרעשים מוטלת גם על התובע.

4. סיכום הכרעת הדין

השימוש בתקרת ההרחבה – היות וההרחבה נבנתה בשטחו הפרטי של התובע זכותו של התובע להסכים או להתנגד לשימוש של הנתבע בשטחו. התובע הסכים לשימוש הנתבע, הנתבע שילם לקבלן שביצע את העבודה ולכן התובע אינו יכול לחזור בו מהסכמתו. אולם מכיוון שהסכמה זו הייתה לסוכה בלבד אין הנתבע יכול להשתמש בתקרת ההרחבה לשימוש החורג מסוכת החג בחג, למעט בניית פרגולה אשר תשמש את הנתבע כבסיס להצבת הסוכה בחג בלבד. כל שימוש אחר חוץ מבניית סוכה ושימוש בה בתקרת ההרחבה אסור. יוער כי הנתבע הודה בבית הדין כי החדר נבנה שלא כדין תוך שהתובע מוחה בו ולכן פסק בית הדין כי על הנתבע לפרק את החדר שבנה וכך כבר נעשה.

הנזילות - התובע יטפל על חשבונו בנזילות המגיעות מגג ההרחבה, הנתבע יטפל על חשבונו בנזילות המגיעות מדירתו.

הרעש - השימוש של השכנים בדירתם צריך להיות בגבולות הסבירות ולכן כל רעש חריג בשעות שאינן סבירות אסור מבחינה הלכתית ועל הנתבע ובני ביתו לחדול מלהקימו. השימוש בגג ההרחבה מותר רק בחג הסוכות ולצורך הקמת סוכה וקיום המצווה בתוכה. בשאר ימות השנה הנתבע נדרש שלא להשתמש בגג ההרחבה כלל ועיקר.

ג. החלטה

- א. **לנתבע יש זכות לבנות סוכה על גג ההרחבה ולהשתמש בה. אין לנתבע רשות לעשות כל שימוש אחר על תקרת ההרחבה.**
- ב. **אם ברצונו של התובע לפרק את ההרחבה עליו לשוב ולהקימה עד לחג הסוכות ולאפשר לנתבע להקים עליה את סוכתו.**



- ג. התובע לא הוכיח שיש קשר בין בניית הריצוף לבין הנזילות מההרחבה.
- ד. על התובע מוטל לתקן את הנזילות המגיעות מגג ההרחבה, ולהחזיר את הריצוף למקומו.
- ה. על הנתבע לתקן את הנזילות המגיעות מהמרפסת ומחדר האמבטיה מביתו, כמו כן, עליו לתקן את הנזילות מהחור בקיר כמפורט בגוף פסק הדין.
- ו. על הנתבע להימנע מכל רעש חריג כגון גרירת רהיטים או ביצוע עבודות בדירה בשעות חריגות, כגון, בין השעה 22:00 לשעה 07:00.

ניתן ביום י"ט טבת תשע"ג, 01.01.13

הרב בניהו ברונר, אב"ד