

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

שכן שגר מחוץ לעיר ולא מתקן נזילות שמזיקות לשכנים

תיק מ' 1317.

השאלה: צינורות מים לא תקינים ברצפת בית א' שכבר כמה שנים דולף מהם מים לדירות התחתונות ממנו, והנזק רב.

א' גר מחוץ לעיר, הדירה בשימוש שוכרים, השכנים הניזוקים כבר הוציאו הוצאות רבות לאיתור מקור הרטיבות, חלק מההוצאות בתיאום טלפוני עם א' שישלם אותן אם יימצא שהסיבה קשורה לדירתו, אבל א' לא שילם מאומה. גם לתקן לא תיקן מאומה. המצב נעשה גרוע עם הזמן. כעת הדירה שמתחת א' מוצפת מים וחדרים בה יצאו מאפשרות שימוש. דירת א' עצמה מלאה ירוקת בין המרצפות, ומשקופים שספגו מים ונרקבו, והשוכרים הפסיקו לשלם שכירות עד שא' בעל הדירה יתקן, אבל אינו מגיע לעיר ודוחה מיום ליום ומחודש לחודש. מה ניתן לעשות כדי לכופ את א' לתקן.

התשובה: להזמין בעלי מלאכה לתקן בבית א' כל הנצרך, על חשבון דמי השכירות, ולצורך זה להורות לשוכרים שלא ישלמו שכ"ד למשכיר אלא לשכן שיטפל בתיקון האינסטלציה, והשכן יקבל מהשוכרים את הכסף של החודשיים הקודמים וכן את שכ"ד של החודשים הבאים עד מלוא הסכום שיצטרכו. וכן לשלם מהכסף שיתקבל מהשוכרים את חוב הבדיקות וההוצאות שהיו לשכנים בעבר על בעיית האינסטלציה והתחייב לשלם ולא שילם.

מקורות: עי' מחלוקת רב אחא שר הבירה ורב נחמן בכתובות דף פח א לגבי גביה שלא בפניו, ועי' תוס' שם ורמב"ן ורשב"א כמו מי פוסקים בגביה שלא בפניו, ועי' נימוקי יוסף בב"מ פרק הבית והעליה דף עא ב מדפי הר"ף. ועי' במגיד משנה בפ"ד משכנים ה"ג, ובתשובת הרמ"א סי' עז, ובשו"ע חו"מ סי' קסד סעי' ה וסמ"ע סק"ג, ועי"ש סק"א. ובט"ז שם.

ומוכח מדבריהם דבגוונא של קלקול העומד לתקן, ובע"ה אינו במדינת הים שאין עמו קשר ואינו יודע מכלום, אלא הוא יודע מהכל רק מזלזל ולא מתקן, לכו"ע גובים ממנו ומתקנים על חשבוננו. וכאשר הדירה כבר מושכרת על ידו, הביצוע הרבה יותר קל. וכנ"ל.