

11.76x27.96	1	עמוד 42	ידיעות חיפה	09/04/2015	47372830-4
ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

תדירי פלום

(2)

מיכל ירון

מה עושים כשהשכן משפץ ואצלכם הקיר רטוב והרצפה שוקעת

החלטתם לרכוש או לשכור דירה, השכן הצמוד אליכם שיפץ את דירתו וגיליתם להפתעתכם כי השיפוץ בדירת השכן גרם לכם נזק משמעותי בדי-רה וסיוט מתמשך בחיי היומיום. במקרים רבים שיפוץ של דירה בבניין גורם נזק לדירה השכנה או לזו שמעליה או מתחתיה. רטיבות, סדקים בקירות, התקלפות טיח ושקיעת רצפות הם רק חלק מהנזקים הנגרמים משיפוצים לא זהירים של שכנים בבנייני די-רות, נזקים שעלולים לגרום תיקון בעש-רות אלפי ש"ח ויותר. ככלל, לכל אדם הזכות לעשות במקרקעין, שהם קניינו הפרטי, ככל העולה על רוחו. אך מה עושים כאשר שיפוץ בדירת השכן פוגע בדירה שלי?



עו"ד ירון טיקוצקי
צילום: סטוריון שולמן

עו"ד ירון טיקוצקי ממשרד רורון-טיקוצקי: "יש לזכור כי זכות הקניין היא זכות יחסית. אדם אינו יכול לעשות שימוש בקניינו באופן שבו נפגעת זכותו של אחר. גם בחוק הישראלי קיימת התייחסות למקרים מעין אלו. סעיף 3(ב) לתקנון בחוק המקרקעין קובע כי בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה שכנה לתקן מיפגע העלול לפגוע בדירתו ולהחזיר את המצב לקדמותו. בנוסף, זה שנים רבות שההלכה הפסוקה היא כי האחריות בגין נזקים שנגרמו בדירה משיפוץ דירה אחרת הם באחריות בעל הדירה המשפץ ועל-כן זכאי בעל הדירה שנפגעה לדרוש ממנו לתקן את הנזקים, להחזיר את המצב לקדמותו ולבצע פעולות תיקון דחופות. לכן בעת הופעת הנזקים רשאי בעל הדירה הניזוקה לדרוש מהשכן לתקן את הנזקים ובהיעדר הסכמה - להגיש תביעה לבית המשפט ובמסגרתה לבקש סעד שיורה לשכנים המשפצים לאפשר לבדוק את הדירה בפיקוח מהנדס או שמאי מוסמכים ולתקן את הנדרש".

"כדי לקבל את הסעד המבוקש מבית המשפט על בעל הדירה שניזוקה להוכיח שקיים קשר סיבתי בין שיפוץ השכן לנזקים שנגרמו לדירה", מסביר עו"ד טיקוצקי, "משמע שהנזקים אכן נגרמו מהשיפוץ שביצע השכן ולולא היה משפץ לא היו נגרמים הנזקים לדירה. בעלי ריח רבים מתפתים לנפח תביעות על שיפוצים בתקווה לנצל את המצב לשיפוץ דירי-תם. בתי המשפט לא נותנים יד למהלכים מסוג זה וחשוב מאוד להגיש תביעה כנה בגין הנזקים האמיתיים שנגרמו עקב השיפוצ".

ככלל, כדי לשמור על יחסי שכנות טובים תמיד כדאי לפנות תחילה לשכן. הרי אחרי הכול בסוף השיפוץ נמשיך לפגוש אותו מדי יום במדרגות,

בלובי או ברחוב. רק לאחר שמיצינו את כל האפשרויות וכאשר אין מנוס, נפנה לבית המשפט בבקשה שיורה לשכן לתקן את הנזקים או לפצות אם הנזקים כבר תוקנו.