

25.7x17.28	1	עמוד 36	חדשות נהריה	26/03/2015	47227527-6
יקוצקי צדבובים משרד עורכי הדין ירון טיקוצקי עורך די - 224350					

נדל"ן

< חן דרור < chendror2003@gmail.com

חשוב לדעת: שיפוצים אצל השכנים

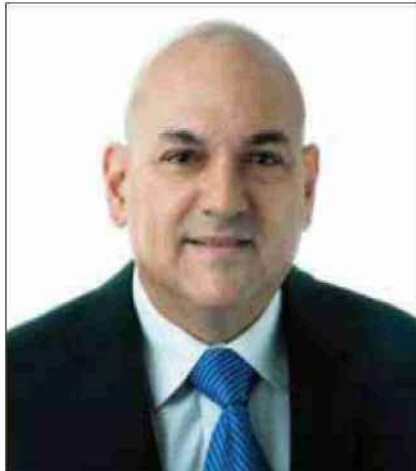
השכן שיפץ את הדירה וכתוצאה בדירה שלך הקיר רטוב והרצפה שוקעת, מה עושים?

ובית המשפט ימנה מומחה מטעמו שיצריך את סיבת הנזקים ועלותם.

לדברי עו"ד טיקוצקי אחד העקרונות החשובים בים בתביעות מעין אלו הוא עיקרון הקטנת הנזק. על בעל הדירה שניזוקה, ולאחר שפנה לשכן המשפץ והלה סירב לתקן את הנזקים, לוודא שאינו מזניח את הנזקים שנגרמו ועלול לים להצטבר לנזק גדול הרבה יותר. חשיבות גדולה ישנה לפנייה לשכן ובקשה מהקבלן המבצע את השיפוץ אצלו לתקן את הנזק. תיקון זה על ידי הקבלן, עולה לקבלן פחות מאשר יעלה להזמין קבלן חדש. בהיעדר פניה מעין זו, ייטה בית המשפט להקטין את הפיצויים המגיעים לתובע.

רק אחרי שמיצינו את כל האפשרויות וכאשר אין מנוס, נפנה לבית המשפט אשר יורה לשכן לתקן את הנזקים או לפצות במירה והנזקים כבר תוקנו. בכל מקרה כזה מומלץ להיוודע עם עורך דין המתמחה בנושא, עצה טובה טרם הגשת תביעה עשויה לחסוך זמן ומשאבים רבים, ואולי אף לשמור על יחסים טובים בין השכנים בבניין.

צילום: ספורט שולמו



עו"ד ירון טיקוצקי

להיעזר במהגנס ו/או שמאי אשר יעריכו את הנזקים ויקבעו כי הסיבה לנזקים היא אכן שיפוץ דירת השכן. לדוג, ייעזר השכן המשפץ במהגנס ו/או שמאי משלו אשר יתמכו בגרסתו ובית המשפט יצטרך לקבוע איזו גרסה הוא מקבל. לעיתים הגרסאות יהיו סותרות לחלוטין

בחוק המקרקעין קובע כי בעל דירה זכאי לדרוש מבעל דירה שכנה לתקן מפגע העלול לפגוע ברירתו ולהחזיר את המצב לקדמותו. לכן, בעת הופעת הנזקים רשאי בעל הדירה הניזוקה לדרוש מהשכן לתקן את הנזקים, ובהעדר הסכמה להגיש תביעה לבית המשפט ובמסגרתה לבקש סעד שיוורה לשכנים המשפץ צים לאפשר לכדוק את הדירה בפיקוח מהגנס ו/או שמאי מוסמכים, ולתקן את הנדרש.

על מנת לקבל את הסעד המבוקש מבית המשפט על בעל הדירה שניזוקה להוכיח שקיים קשר סיבתי בין שיפוץ השכן לנזקים שנגרמו לדירה, משמע כי הנזקים אכן נגרמו כתוצאה מהשיפוץ שביצע השכן ולולא היה משפץ באופן ששיפץ, לא היו נגרמים הנזקים לדירה.

בעלי דין רבים מתפתים "לנפח" תביעות על שיפוצים בתקווה כי ינצלו את המצב לשיפוץ דירתם. בתי המשפט לא נותנים יד למהלכים מסוג זה וחשוב מאוד להגיש תביעה כנה בגין הנזקים האמיתיים שנגרמו עקב השיפוץ. על מנת להוכיח כי השיפוץ גרם לנזק יש

החלטתם לרכוש או לשכור דירה, השכן בצמוד לכם שיפץ את דירתו, והנה גיליתם להפתעתכם כי השיפוץ



בדירת השכן גרם לכם נזק משמעותי בדירה וסייט מתמשך בחיי היום יום. במקרים רבים שיפוץ של דירה אחת בבניין אשר חולקת קיר עם דירה שכנה או נמצאת מעל או מתחת לדירה אחרת גורם נזק לדירה השכנה. רטיבות, סרקים בקירות, התקלפות הטיח ושקיעת רצפות הם רק חלק מהנזקים הנגרמים משיפוץ צים לא זהירים של שכנים בבנייני דירות ועלול לים להצריך תיקון בשווי עשרות אלפי שקלים ויותר. ככלל, לכל אדם הזכות לעשות במקרקעין עין שהינם קנייני הפרטי, ככל העולה על רוחו. אך מה עושים כאשר שיפוץ בדירת השכן פוגע בדירה שלי?

עו"ד ירון טיקוצקי שותף מייסד במשרד דרור טיקוצקי מציין כי 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 המצוי