**סובלים מרטיבות בדירה? אל תתעלמו – כך תטפלו נכון, בלי להסתבך עם השכן!**

**מדריך קצר על רטיבות בבית משותף, אחריות, ומה מותר ואסור לבקש מהמפקחת על רישום מקרקעין**

בין אם אתם דיירים, חברי ועד הבית או נציגות, כמעט כולנו נתקלים במוקדם או במאוחר בבעיה מוכרת ומעצבנת: רטיבות בקירות או בתקרה.   
זה מתחיל בקילוף צבע וכתמים חומים, ממשיך בטחב ועובש – ובמקרים חמורים גם בנזקים לתשתית ולרכוש.   
אבל רטיבות היא לא רק בעיה אסתטית – היא גם נושא משפטי שדורש טיפול מסודר.   
הנה כל מה שחשוב לדעת על רטיבות בין שכנים בבית משותף, לפי פסקי דין מהשנים האחרונות.

**שלב ראשון: להבין מי אחראי**

לא כל רטיבות היא באחריות ועד הבית.   
אם מדובר בחדירה שמקורה מדירת שכן – למשל מהשכן שמעל – האחריות היא על בעל הדירה שממנה נגרם הליקוי.   
רק אם מדובר בגג, צנרת משותפת או קירות חיצוניים – ייתכן שזו אחריות של ועד הבית.

**שלב שני: תיעוד**

צלמו את הרטיבות, שמרו קבלות, תעדו שיחות ופניות לשכן או לנציגות.   
מומלץ להזמין מאתר נזילות מוסמך (למשל עם מצלמה תרמית) – הבדיקה הזו תעזור להבין מאיפה מגיעה הרטיבות, ותשמש ראיה חשובה במקרה של תביעה.

**שלב שלישי: פנייה מסודרת לשכן**

בעלי דירה שמזהים רטיבות צריכים לפנות בכתב לשכן שמעל או לשכן הגובל.   
בעל הדירה שממנה מגיע הליקוי חייב לבצע תיקון – גם אם מדובר בשטח אצלו.   
כך קובע התקנון המצוי של חוק המקרקעין (סעיף 3(ב)).

**שלב רביעי: אם אין שיתוף פעולה – מגישים תביעה למפקחת או לערכאות אחרות**

כשהשכן מסרב לתקן, או מתעלם – אפשר ורצוי לפנות למפקח/ת על רישום מקרקעין, שהיא הסמכות המשפטית לבתי משותפים.   
מדובר בהליך פשוט יחסית, מהיר וזול יותר מתביעה רגילה.   
המפקחת יכולה לתת צו עשה – כלומר להורות לשכן לתקן את הליקוי בדירתו וגם לבצע תיקונים בדירה שלכם, אם נגרם בה נזק בגלל הרטיבות.   
כך קרה למשל בפסק הדין 437/15  נובק נ' שניאור: השכנה סירבה לטפל בליקוי שגרם לרטיבות קשה בדירה שמתחת.   
המפקחת חייבה אותה לבצע תיקונים בדירתה וגם לתקן את הטיח והצבע בדירת התובעת.

**מה אי אפשר לדרוש מהמפקחת?**

חשוב לדעת: המפקחת לא מוסמכת לפסוק פיצויים כספיים.   
כלומר – אם כבר תיקנתם על חשבונכם, או נגרם לכם נזק לריהוט, להפסד שכר דירה או לעוגמת נפש – את זה לא תוכלו לתבוע בפני המפקחת על רישום מקרקעין.  
מהמפקחת אפשר לבקש רק:  
✔️ תיקון של הליקוי בדירת השכן  
✔️ תיקון של הנזקים שנגרמו בדירתכם כתוצאה מהרטיבות (כחלק מצו העשה)  
❌ אבל לא החזר על תיקון שכבר ביצעתם לבד  
❌ לא פיצוי כספי על נזק שכבר קרה  
❌ לא הפסדים עקיפים (כמו שכירות)

**תיקון חוזר שלא הצליח – השכן עדיין אחראי**

בפסק הדין406/20 בן עמי נ' ארביב, השכנה טענה שתיקנה את הנזילה.   
אבל הנזילה נמשכה, ולבסוף המפקחת קיבלה את התביעה, וחייבה את השכנה לבצע שוב את התיקונים, כולל תיקונים בדירה שניזוקה.  
המסקנה ברורה: מבחן התוצאה הוא שקובע – לא משנה אם השכן טוען שתיקן, אם הבעיה לא נפתרה בפועל – הוא עדיין אחראי.

**זיהיתם רטיבות בדירה? אל תחכו!**

הכנו סרטון קצר שמדגים מקרה של רטיבות אמיתית ומסביר בדיוק מה לעשות, למי פונים, ומה חשוב לבדוק.   
הסרטון מבוסס על מקרים אמיתיים ופסקי דין אמיתיים.  
[ליחצו על הלינק כדי לצפות בסרטון](https://www.facebook.com/groups/vaadisrael/posts/707570818885143/" \o "(opens in a new window)" \t "_blank)

**לסיכום:**

1. תתעדו כל רטיבות או נזילה.
2. פנו לשכן בכתב עם דרישה לתקן.
3. אם אין פתרון – פנו למפקחת על רישום מקרקעין או לבתי המשפט האחרים לפי הסמכות העניינית והמקומית.
4. זכרו: אצל המפקחת- אפשר לבקש תיקון – אבל לא פיצוי כספי!
5. בעלי דירות – אל תתעלמו.
6. ועדי בתים – אל תעבירו אחריות כשלא צריך.
7. פתרון בזמן יכול למנוע נזקים יקרים, סכסוכי שכנים – ותביעות מיותרות.

הערת המערכת:

* המפקח על רישום המקרקעין מוגבל בסמכויותיו, כפי שמוזכר למעלה, אבל אין זה אומר שאי אפשר לתבוע נזיקין.  
  ,במקרה של נזיקין ברור כתוצאה מרטיבות שלא טופלה ניתן לתבוע בבית המשפט לתביעות נזיקין  
  חשוב להיוועץ במומחה לתביעות נזיקין
* המאמר הזה הוא בבחינת ידע לציבור, ואיננו בא במקום ייעוץ עם סמכות משפטית המוסמכת לדבר