**סיפור הצלחה – משרדנו הבטיח פיצוי מלא לנציגות בית משותף בגין נזקי הצפה**  
**סוג תביעה:** כספית  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג את נציגות הדיירים בבניין מגורים בן 12 דירות ברחוב הזית 7 בנתניה. בבניין קיימת מעלית יחידה, המשמשת את כל הדיירים, וכניסת הבניין משמשת גם כחדר לובי מרכזי.  
במהלך חודשי החורף אירעה הצפה חמורה שמקורה בדירה בקומה הרביעית, שבבעלות אחת הנתבעות. כתוצאה מכך, חדרו מים אל פיר המעלית ואל הלובי, המעלית הושבתה למשך מספר שבועות ונגרמו נזקים משמעותיים לרכוש המשותף.

**האתגר המשפטי:**  
הנתבעת ניסתה לטעון כי האחריות המלאה לנזק מוטלת על שוכר הדירה, שביצע התקנה רשלנית של מערכת השקיה במרפסת. היא הוסיפה כי מדובר בתביעה נזיקית כספית שאינה בסמכות המפקח על הבתים המשותפים. בנוסף, הנתבעת טענה כי כבר שילמה חלק מהנזק על חשבונה, ולכן אין מקום לחייבה שוב.

**הפעולות שביצענו:**

* הוכחנו באמצעות דו"ח שמאי מטעם הנציגות כי הנזק נגרם ישירות מהצפה שמקורה במרפסת הדירה, ולבעלת הדירה קיימת אחריות שילוחית לנזקי השוכר.
* הצגנו חוות דעת נוספת שהראתה כי הנזק למעלית חורג בהרבה מהסכום ששילמה הנתבעת, וכי לא בוצע כיסוי מלא של ההוצאות.
* הבהרנו לבית המשפט כי הסכסוך נובע מפגיעה ברכוש המשותף, ולכן סמכות הדיון נתונה למפקח.
* סתרנו את טענת הכפילות הכספית בכך שהצגנו חישוב מפורט של סכומי הנזק והסכומים ששולמו בפועל.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את מלוא טענות משרדנו:

* הנתבעת חויבה לשלם לנציגות את מלוא יתרת הנזק, בצירוף הצמדה וריבית.
* נקבע כי האחריות לנזקי השוכר רובצת גם על הבעלים, ואינה ניתנת ל"העברה" באמצעות טענות חוזיות מול השוכר.
* נפסקו הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד לטובת נציגות הבניין.

**התוצאה:**  
הנציגות קיבלה את מלוא הסכום שנדרש לכיסוי נזקי המעלית והשבת המצב לקדמותו. הבניין חזר לפעול כסדרו, והלקוחות שלנו שמחו לראות כי משרדנו לא נכנע לטענות התחמקות או ניסיונות "גלגול אחריות" — והצליח להביא לפתרון מהיר והוגן.