

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

בס"ד, גליון תעב, פרשת תרומה, תשפ"ב

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

טל: 052-7611435 y.b.daskal@gmail.com

וז"ל "ועוד הם [השכנים], יכולים לטעון, שאין הם מכירים מי שגר בדירה, אלא הדין ודברים שלהם הוא בעל הדירה, שהרי בעל הדירה הוא שותף בנכס, ומה שהדייר לא שילם בעד ועד הבית אין זה ענינים, שהרי בעל הדירה הוא השותף שאחראי להחזקת הנכס, וכיון שכן, על בעל הבית לשלם. אבל לא נראה לי שזו טענה, שהרי כל החיוב של ועד הבית נובע משמוש של נקיין וחמום שהדיירים משתמשים, וכיון שבעל הבית לא היה גר שם, הוא לא התחייב כלל בדברים האלה, ורק הדייר חייב באופן אישי כיון שהוא נעשה שותף בדברים אלה עם שאר הדיירים של הבית בשמוש של הנקיין והחמום, וזה מה שקובע לענין ועד הבית, ולכן בעל הדברים של הדיירים הוא אינו בעל הבית אלא השוכר, וכיון שהשוכר ברח, הרי זה הפסד של כולם, לכן למעשה הנזק של החוב שלא שולם לוועד הבית מתחלק על כל הדיירים של הבנין, כיון שהם כולם שותפים בנכס, והם משלמים נזקים בשווה" עכ"ל. וכן בשו"ת תשובות ישראל חלק רביעי סימן קלב כתב הרב ישראל טויב וז"ל "שוכר שלא שילם ועד הבית אי אפשר לתבוע את המשכיר, דתשלומי ועד בית זה חובת הדר, ואין שום חיוב על המשכיר" עכ"ל.

ושורש דבריהם הוא על פי המבואר בחושן משפט (קסא, ב), שמי שאינו דר בחצר אינו חייב להשתתף בהוצאות שאין לו הנאה מהם, ולפי זה מי שאינו דר בביתו פטור מועד הבית, וממילא חיוב התשלום של ועד הבית הוא על השוכר בלבד, ובאחריותו בלבד.

העולה מזה: יש פוסקים שאין חיוב לשלם ועד הבית, אלא אם דר בביתו, ולכן אם השכיר ביתו, החיוב חל על השוכר, ואם השוכר אינו משלם, אי אפשר לתבוע את בעל הבית.

הנראה לעניות דעתי בזה

אבל ביארנו בסימן ד"ש אות א', שאין כלל ראייה מדברי המחבר, שהשתנו הזמנים, והיום יש התחייבות של בעלי הבניין להשתתף בועד הבית, גם אם לא גרים שם. לפיכך אף על פי שנכונים הדברים שחיוב התשלום של ועד הבית נובע מהשימוש בו, אבל זה רק הסיבה מדוע משלם זאת השוכר ולא בעל הבית, אבל ללא ספק אנן סהדי שכאשר שותפין קנו מגרש, וכל אחד בנה עליו בית, [שזה בעצם מהות בניין משותף, אפילו שכל אחד קנה דירה מהקבלן לבד, מהות העיסקה היא שותפות, שכולם שותפים במגרש יחד וברכוש המשותף], והתחייבו כולם כאחד להשתתף בנקיין השוטף של הבנין,

שוכר או דייר שלא שילם ועד הבית

ובו יבואר: א. שוכר שלא שילם ועד הבית. ב. דייר שלא דר בבנין, האם משלם ועד הבית. ג. הזמינו אינסטלטור, ודייר לא רוצה לשלם, מי חייב לשלם חלקו. ד. דייר שלא שילם ועד הבית, והשכנים שילמו לו, האם שביעית משמטת. ה. דייר שלא משלם ועד הבית, האם יש לחייב את השכנים להוסיף ועד הבית, כדי לתחזק את הבניין. ו. גנבים שגנבו יחד, האם הם ערבים זה לזה. ז. לוו שנים יחד, האם הם ערבים, זה לזה.

הנידון

בבנין של שנים עשר דיירים, שני דיירים לא משלמים ועד הבית שלא כדין, אבל אי אפשר עכשיו להוציא מהם את הכסף, חסר בקופה כסף כדי לעשות נקיין וכדו'. חמשה דיירים תובעים את החמשה האחרים להוסיף כל חודש עוד כסף, תחת אלו שלא משלמים, בטענה שכולם ערבים זה לזה, כשם ששנים שלוו ואחד לא משלם, האחד ערב לחבריו. והחמשה טוענים שאינם ערבים להם, ואם חסר כסף, ינקו פחות. מי צודק בטענתו.

תשובה

כיון שהשותפים משועברים זה לזה לצרכי השותפות, הרי זה כשאר נזיקין שנפלו לשותפות, ועד שלא יכוסה הנזק יש לתחזק את הבית במצב הנוכחי, ולהשלים החסר בהשתתפות כולם, ולא מדין ערבים, אלא מדין שכופין על בני החצר להשתתף בנזקין.

ביאור התשובה

שוכר שלא שילם ועד הבית

בתחלה נבאר מה הדין בשוכר שלא משלם ועד הבית, האם אמרינן שבעל הבית חייב לשלם עבורו מדין ערב, או מטעם אחר, כיון שחיוב תשלום ועד הבית הוא על בעל הבית. או שבעל הבית פטור.

ובקובץ אור ישראל (מאנסי) (מד, שנה יא, ד, עמוד קטז) כתב הרב ישראל פסח פיינהנדלר שליט"א, בדין שוכר שלא שילם, האם בעל הבית חייב לשלם, או כל השכנים שותפים בתשלום, ופסק שכיון שדייר שלא דר בבניין פטור מתשלום ועד הבית, לכן חובת התשלום היא של השוכר, וכיון שהשוכר לא משלם בעל הבית אינו ערב עליו.

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

דאמרינן דעל דעת נאמנות שניהן דוקא (לוה) [הלוח] או הקיף דמי הסחורה להן או הפקיד בידן, ומסתמא היתה דעתו דאם לא יהיה לזה, יגבה מזה, וק"ל עכ"ל, משמע מדבריו שהטעם הוא, כי כך היתה דעת המלווה, או המוכר או המפקיד.

אבל דבריו צריכים ביאור. דדין ערבות אינו חל מחמת דעת המלווה, אלא בגלל שיעבוד הלווה, ומה בכך שכך היתה דעתו. בשלמא אם היה עושה תנאי עמהם שיהיו ערבים זה לזה, והסכימו, הרי נשתעבדו לזה, אבל כיון שלא עשה תנאי מפורש, רק אנן סהדי שכך הוא דעתו, מה בכך, ודוחק לומר שכיון שבודאי על דעת כן הפקיד או הלווה, אם לא נעשו ערבים, היה להם לומר לו שאינם ערבים, זה אינו משמע, ונראה בזה, דבודאי כוונתם היתה להיות אחראים וערבים זה לזה, אבל אם המלווה אין דעתו לזה שיהיו ערבים, גם כן לא יחול חיוב הערבות, לכן כתב שגם המלווה או המפקיד היתה דעתו לזה.

העולה מזה: שנים שלוו או לקחו מקח או קבלו יחד פקדון, שניהם ערבים זה לזה, כיון שעל דעת כן המלווה הלוח, והמוכר מכר, או המפקיד הפקיד, וכן הם בודאי נכנסו יחד לעשות זאת על ידי ערבות.

שנים שגנבו האם נעשו ערבים זה לזה

ולאור המבואר יתבאר היטב שיטת השבות יעקב (חלק א סימן קעח), שדן בשנים שגנבו יחד, ואחד ברח, האם הנגנב יכול לתבוע מהגנב האחד את כל הגנבה, וכתב שיש ללמוד דין זה משנים שלוו, שכיון שאם שנים לוו נעשו ערבים, כל שכך בשנים שגנבו שנעשו אחראין וערבין זה לזה. ואם כדברי הסמ"ע שסיבת הערבות היא בגלל דעת המלווה, אין זה שייך כלל בשנים שגנבו, אלא בהכרח דפשיטא שעיקר הטעם ששנים שלוו ערבים זה לזה, הוא בגלל שבודאי כך דעת שנים שלווים, להיות אחראים זה לזה, ועל זה כתב שאם בהלוואה הוא כך, כל שכך בגניבה, שאם גנבו יחד, דעתם להיות אחראין וערבים זה לזה, וכן דעת האור שמח (גניבה ד, ז), שגם בשנים שגנבו הם ערבים זה לזה. וכן מוכח מדברי שו"ת צמח צדק (לובאוויטש) חושן משפט סימן מו שכתב "בהלוואה ומקח אזי כיון שלקחו בשותפות, אף על גב דבאמת אין לזה רק מחצה ולזה מחצה, מכל מקום הוה להו כהוכחה דדעת כל שותף להיות ערב עבור חלק שותף השני, כיון שהעסק יהיה אצלם בשותפות, וגם המלווה והמוכר על דעת כן מוכר ומלווה לשניהם כמו שכתב הסמ"ע סימן עז" עכ"ל, הנה כתב ברור, שדברי הסמ"ע הם מדין חלות ערבות מצד המלווה, אבל בודאי לולי שיעבוד עצמן לא היו נעשין ערבים.

ומטעם זה פסקנו שאם אחד הדיירים אינו גר שם חייב לשלם ועד הבית, כי על דעת כן השתתפו יחד בבניין, ואין לך אנן סהדי גדול מזה, אם כן מטעם זה גם כן פשוט שאחריות תשלום השוכר היא על בעל הבית, כיון שבאמת חובת התשלום היא על בעל הבית, אלא שבעל הבית תובע זאת מהשוכר כיון שהשוכר משתמש בבית, אבל פשוט כביעתא בכותחא שאחריותו היא על בעל הבית, כי החוב הוא על בעל הבית.

ולכן גם מה שכתב בתשובות ישראל שתשלום ועד הבית הוא חובת הדר, זה נכון לגבי התשלום בפועל, אבל לא לגבי האחריות על הבניין, שאין ספק שכל הקונה דירה בבניין משותף מתחייב להשתתף בכל הוצאות השוטפות בבניין אפילו לא ידור שם.

ושמחתי שראיתי שיש עוד שפוסקים כדברינו, שכן כתב בספר משפט צדק חלק ג' סימן ד' שאם השוכר אינו משלם את מיסי ועד הבית רשאים ועד הבית לתבוע את התשלום מבעל הבית המשכיר, והמשכיר יוציא את התשלום מהשוכר, וכן כתב בבנין אריאל אור חיים נב, וכתב הטעם לכך, כיון שבעה"ב הוא השותף הישיר של שאר הדיירים, והשותפים מחוייבים זה לזה להשתתף בהוצאות הקשורות לשותפות, לפיכך יש מקום לתבוע אותו כבעל חוב, וכדרך זו כתב בספר משפט השכירות סימן ה (במקורות עט יוסף אות לב) בשם מור אביו שליט"א, דאמנם ראוי מצד המשכיר לשלם על מה שחייב השוכר, אלא שקשה לחייבו ולהוציא ממנו.

העולה מזה: לענ"ד אין ספק, שהיום יש התחייבות של שותפות בזמן קניית דירה בבניין משותף להיות שותף בתשלום ועד הבית, וכל מי שיש לו דירה בטאבו בבניין, חייב להשתתף בהוצאות השוטפות, אפילו אינו דר בבניין, ולכן אם השוכר לא שילם, חל חובה על בעל הבית לשלם. וכן פוסקים הרבה פוסקים אחרים.

שנים שלוו נעשו ערבים

ולאחר שנתבאר דין שוכר שלא שילם, נבאר מה הדין בכמה שכנים שלא שילמו, האם השכנים ערבים זה לזה. ויש להקדים דין שנים שלוו, דהנה כתב המחבר בחושן משפט (עז, א) "שנים שלוו כאחד, או שלקחו מקח אחד, (או שקבלו פקדון ביחד (המגיד פכ"ה), בין בשטר בין בעל פה) (ב"י), שניהם ערבים זה לזה אף על פי שלא פירשו" עכ"ל, והטעם שהם ערבים זה לזה, כתב הסמ"ע (ס"ק ב) וז"ל "שניהם ערבים זה לזה. כן הוא בירושלמי [שבועות פ"ה ה"א] ויליף להו מקרא, וכמ"ש בדרישה [סעיף א'], ומילתא דמסתבר ג"כ הוא,

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

הוא שליח של כל השכנים, כל השכנים ערבים זה לזה, וחייבים לשלם לבעל מלאכה מדין ערבות, ולאחר מכן יתבעו את השכנים שלא שילמו, ואינו דומה כלל למחלוקת הפוסקים בשנים שגנבו, שהרי זה מקח והנאה ממש, וזה פשוט.

העולה מזה: ועד הבית שהזמין בעל מלאכה לעשות מלאכה בבנין שיש הרבה שכנים, ושני שכנים לא רוצים לשלם, שאר השכנים ערבים לשלם מה שאלו לא משלמים, כדין מקח.

שני שכנים שלא רוצים להשתתף בתשלום ועד הבית

והנה לעיל נתבאר, באופן שהיתה תקלה בבניין, והזמין בעל מלאכה, בזה פשוט שכל השכנים ערבים זה לזה, כיון שיש תקלה וחייבים לקרוא לבעל מלאכה, וועד הבית הוא שלוחם של כל הבניין, אבל יש לדון מה יהיה הדין בבנין שיש שני שכנים שלא רוצים לשלם ועד הבית, ועד שיצליחו לכוף אותם בינתיים צריך לתחזק את הבניין, ויש שכנים שתובעים שכולם ישלמו יותר מדין ערבים, ויש שכנים שטוענים שאינם ערבים, ולכן אם אין כסף בקופה, הבית לא יהיה מתחזק כראוי, יש לברר האם יש לכלל השכנים דין ערבות לשלם זה לזה את תחזוקת הבית, האם דינו כדין לוקחים או כדין גנבים וכדו' ואינו דומה לתקלה שקראו לבעל מלאכה, שכאן מלכתחילה אומרים מקצת שכנים שלא לתחזק את הבנין כראוי, כי אין מספיק כסף.

והנה אין זה דומה לשנים שלוו או לקחו או קבלו פקדון, ששם עשו ביחד מעשה, אבל כאן המעשה שעשו היה שקנו בית יחד בבניין, אבל מעולם לא התחייבו על המעשה של תחזוקת הבניין, אלא כל אחד התחייב בעצמו לשלם, אבל לא התחייבו על ערבות של זה על זה, אבל מצד אחד גם אינו דומה לגנבים, שהרי זה לטובת עצמם עשו ולהנאתם לחיות יחד בדרך נאה כמנהג המקום.

אבל באמת נראה פשוט שחייבים לשלם ולא מדין ערבות, אלא מדין אחר. דהנה מבואר בנתיבות המשפט (ביאורים קעח ס"ק ג) שכל דבר הנצרך בבניין יכול לכפות על שאר בני הבניין להשתתף, [ומובא יסוד הדברים לעיל בדין כופין בני העיר כו'], אם כן לפי זה, באופן ששנים לא משלמים ועד הבית, הרי זה כמו שחסר כסף בקופה, וכופה על השכנים לשלם יותר כדי לעשות מה שחייבים לעשות כאן, לכן אין כאן דין של ערבות, אלא דין כפיה שחייבים לעשות בבנין מה שצריך, ואין נידון זה שייך לדין ערבות, אלא כפיה שיש לעשות בבנין, ואין השכנים יכולים לטעון שלא לחתוק טוב את הבניין, כי זה מנהג המקום והכרחי לעשות.

וכן כתב הגאון רבי אברהם דרברמדיקר שליט"א, בספרו ועד הבית בהלכה, וז"ל "שכן שאינו משלם והוא בעל דין קשה ואין מי שיתעסק

ובעיקר הדין של שנים שגנבו, חולק הצמח צדק על השבות יעקב, וכתב שאין דעתם להיות ערבים, ומבאר דאינו דומה להלוואה ומקח, וז"ל "כיון שהעסק יהיה אצלם בשותפות, וגם המלוה והמוכר על דעת כן מוכר ומלוה לשניהם כמו שכתב הסמ"ע סימן ע"ז, מה שאין כן כשלוקחים שלא על דעת לשלם, כמו גניבה, פשיטא דאין דעתו להיות ערב כנ"ל, שהרי אפילו פלגא דידיה לא היה בדעתו לשלם, אלא דמנתא דידיה חייב אף על גב דלא אסיק אדעתיה, מה שאין כן בחבריה שאינו חייב על זה רק מצד שאומדין שהיה דעתו להיות ערב, וזה ודאי אינו כנ"ל, ואם כן ודאי דומה לגמרי לשנים שהזיקו, ולא כהשבות יעקב שחילק ביניהם, משום דהכא עשו להנאת עצמן, דמה בכך, מכל מקום, לא עלתה על דעתו להיות ערב, וכיון דבשנים שהזיקו אין האחד מחוייב עבור ערבות של חברו, כל שכן בגניבה שלא עלתה על דעתם לשלם יותר מבהזיקו כו" עכ"ל, וכן כתב בעטרת צבי תשובות לסימן שמח.

נמצינו למדים, שבשנים שהזיקו מבואר במחבר בחושן משפט (סימן תי, לז) שיש מחלוקת אם נעשו ערבים זה לזה, ובלווין ולוקחים ונפקדים הכל מודים שנעשו ערבים זה לזה, ונחלקו מה הדין בשנים שגנבו, לפי השבות יעקב והאור שמח הכל מודים שנעשו ערבים זה לזה, כיון שעשו בדעת מעשה יחד, הם כשותפים והוא כל שכן מהלוואה, ולפי העטרת צבי והצמח צדק הכל מודים שלא נעשו ערבים זה לזה, כיון שלא נטלו על דעת לשלם, וכל דין ערבות הוא רק כשעשו הלוואה או שותפות בדעת לשלם, אבל בגניבה שאין דעתם לשלם לא נעשו ערבים זה לזה.

העולה מזה: שנים שהזיקו יש מחלוקת במחבר אם נעשו ערבים זה לזה, ובלווין ולוקחים ונפקדים הכל מודים שנעשו ערבים זה לזה, ונחלקו מה הדין בשנים שגנבו, לשבות יעקב והאור שמח הכל מודים שנעשו ערבים זה לזה, כיון שעשו בדעת מעשה יחד, הם כשותפים, והוא כל שכן מהלוואה, ולפי העטרת צבי והצמח צדק הכל מודים שלא נעשו ערבים זה לזה, כיון שלא נטלו על דעת לשלם, וכל דין ערבות הוא רק כשעשו הלוואה או שותפות בדעת לשלם, אבל בגניבה שאין דעתם לשלם לא נעשו ערבים זה לזה.

ועד הבית שהזמין בעל מלאכה לתקן תקלה במערכת ביוב, ושני שכנים לא רוצים לשלם

עוד יש לבאר, מה הדין בועד הבית שהזמין בעל מלאכה לתקן צינור בבניין, ושני שכנים לא רוצים לשלם, האם שאר השכנים בבניין חייבים לשלם מדין ערבות. נראה פשוט שדין זה הוא דין מקח וממכר, דאין הבדל בין קונה מקח או קונה עבודה, וכיון שועד הבית

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

הבית, וכל מי שיש לו דירה בטאבו בבניין, חייב להשתתף בהוצאות השוטפות, אפילו אינו דר בבניין, ולכן אם השוכר לא שילם, חל חובה על בעל הבית לשלם. וכן פוסקים הרבה פוסקים אחרים.

ג. שנים שלוו או לקחו מקח או קבלו יחד פקדון, שניהם ערבים זה לזה, כיון שעל דעת כן המלוה הלוה, והמוכר מכר, או המפקיד הפקיד, וכן הם בודאי נכנסו יחד לעשות זאת על ידי ערבות.

ד. שנים שהזיקו יש מחלוקת במחבר אם נעשו ערבים זה לזה, ובלווין ולוקחים ונפקדים הכל מודים שנעשו ערבין זה לזה, ונחלקו מה הדין בשנים שגנבו, לשבות יעקב והאור שמח הכל מודים שנעשו ערבים זה לזה, כיון שעשו בדעת מעשה יחד, הם כשותפים, והוא כל שכן מהלוואה, ולפי העטרת צבי והצמח צדק הכל מודים שלא נעשו ערבים זה לזה, כיון שלא נטלו על דעת לשלם, וכל דין ערבות הוא רק כשעשו הלוואה או שותפות בדעת לשלם, אבל בגניבה שאין דעתם לשלם לא נעשו ערבים זה לזה.

ה. ועד הבית שהזמין בעל מלאכה לעשות מלאכה בבנין שיש הרבה שכנים, ושני שכנים לא רוצים לשלם, שאר השכנים ערבים לשלם מה שאלו לא משלמים, כדין מקח.

ו. שכן שאינו משלם, והוא בעל דין קשה, ואין מי שיתעסק עמו, כיון שהשותפים משועברים זה לזה לצרכי השותפות, הרי זה כשאר נזיקין שנפלו לשותפות, ועד שלא יכוסה הנזק, יש לתחזק את הבית במצב הנוכחי, ולהשלים החסר בהשתתפות כולם.

עמו, האם מותר להטיל השלמת החסר על כל השכנים. תשובה: כיון שהשותפים משועברים זה לזה לצרכי השותפות, הרי זה כשאר נזיקין שנפלו לשותפות, ועד שלא יכוסה הנזק יש לתחזק את הבית במצב הנוכחי ולהשלים החסר בהשתתפות כולם. ועיין נתיבות סימן קע"ח שכולם משועברים לדבר שצריך לתקנו, ודבר זה דומה כמי שיש נזילה בצינור בין שכנים ולא ידוע על מי חל חובת התיקון, שהנזיק מוזמן התיקון, ואחרי כן יברר על מי לשלם, וכן בכל נזק שיש ברכוש המשותף, שעל הועד מוטל לתקנו, ובמקום שאין מי שישלם הועד משלם, דהיינו השותפין שמשועבדין זה לזה לענין השותפות משלמין כדי הצורך לשותפות, ושוב אחרי כן יורדין לדין, וכמו שביארנו בארוכה בפרק י' שאלה י"י עכ"ל.

נמצינו למדים ששכן שאינו משלם, והוא בעל דין קשה, ואין מי שיתעסק עמו, כיון שהשותפים משועברים זה לזה לצרכי השותפות, הרי זה כשאר נזיקין שנפלו לשותפות, ועד שלא יכוסה הנזק יש לתחזק את הבית במצב הנוכחי, ולהשלים החסר בהשתתפות כולם.

העולה מזה: שכן שאינו משלם, והוא בעל דין קשה, ואין מי שיתעסק עמו, כיון שהשותפים משועברים זה לזה לצרכי השותפות, הרי זה כשאר נזיקין שנפלו לשותפות, ועד שלא יכוסה הנזק, יש לתחזק את הבית במצב הנוכחי, ולהשלים החסר בהשתתפות כולם.

דינים העולים

א. יש פוסקים שאין חיוב לשלם ועד הבית, אלא אם דר בביתו, ולכן אם השכיר ביתו, החיוב חל על השוכר, ואם השוכר אינו משלם, אי אפשר לתבוע את בעל הבית.

ב. לענ"ד אין ספק, שהיום יש התחייבות של שותפות בזמן קניית דירה בבניין משותף להיות שותף בתשלום ועד

