

ספר
ועד הבית
בהלכה

כולל כל דיני ניהול ותחזוקת הרכוש המשותף
דיני שימוש והזקה בשטח המשותף
דיני נזיקין השכיחים במשותף
ושאר הלכות השייכים לבית המשותף

בעזר החונן לאדם דעת

אברהם יהושע העשיל

דרברמדיקר

אב"ד בכד"ץ "נתיבות חיים" ירושלים

חבר בד"ץ "הישר והטוב"

ירושלים-חיפה

ירושלים - תשע"ו

שאלה כז

הביטוח מחשש שכשיתברר להם הגורם לנזק, יתבע על ידם בערכאות וזה הוי מסירה כיון שיתחייב בהוצאות גדולות.

תשובה

אם הדייר מוכן לשלם הכל בתקן המועיל על פי המנהג, וכמו כן תהיה העבודה באחריות לכמה שנים כמקובל אין לערב הביטוח זו.

דייר שגורם נזק למעלית, או לשאר המתקנים ברשלנות של נוילה שלא תוקנה אצלו בדירה, או בשימוש לא תקין באחד המערכות של הרכוש המשותף. ולועד הבית יש ביטוח לכל מקרה של קלקול.

אולם הדייר מבקש שלא להפעיל את

מקורות וביאורים

בעלי הדירות.

מסתבר שכיון שתחילת התמנותם היתה לצורך גביית התשלומים מהדיירים, שהעיקר הוא כדי שלא יצטרכו הדיירים להתדיין בינם לבין השכנים, וזאת לחסוך באי הנעימות בזה. וכיון שלא שייך להמשיך ולנהל את הבית בצורה תקינה אלא בהתדיינות על החייב בנזק, הרי שהסכמתם מתחילה היתה לצורך זה גם כן, וכעין שכתב המהרי"ק שורש כ' לגבי שותפים שאין צריכים קנין לחדש תנאים שביניהם, וכתב במשפט שלום ריש סימן קע"ו שה"ה קנין לקבלת בוררות א"צ מחדש כשבאים לדון שזה נכלל בקנין שהיה ביניהם מתחילה לכל ענייני השותפות.

ולכן גם לענין השריפה, שיש צורך בניהול ד"ת לצורך סידור התשלום ותיקון הנזק שאירע לרכוש המשותף, דאין צריכין מינוי מיוחד בכדי לייצג את דיירי הבית.

ומהאי טעמא חייבים הם לגבות הנזק מכל השכנים כיון שזה שאירע לכולם על פי הפסק, ומה שלא כתבו בפסק שעל כולם לשלם, דאין זה ממין השאלה שלא נשאלו בזה ולא הוצרך הב"ד לענות לזה.

מז. בסימן שפ"ח סעיף ה' ובש"ך ס"ק כ"ו

דאית להו דינא בהדי חד, ואזל חד מינייהו בהדיה לדינא, לא מצי אידך למימר ליה את לאו בעל דברים דידי את, אלא שליחותיה עבד, וכו'. הכא אמר אילו אנא הואי, טעינא טפי. ולא אמרן אלא דלא איתיה במתא, אבל איתיה במתא איבעי ליה למיתי".

ומשמע לכאורה מדברי הגמרא דהטענה שטוען השותף "אילו אנא הואי טעינא טפי", שייכת רק כשליתייה במתא, אבל כשהוא בעיר היה צריך לבוא ולטעון. ואם לא בא הפס"ד מחייב גם אותו.

ודין זה נזכר בשו"ע בארבעה מקומות. בסימנים ע"ז, קכ"ב, קכ"ו, רצ"ט. ודנו הפוסקים בשינוי הדינים ששינה לכאורה המחבר ביניהם, והארכנו בזה במקור"א [עייין קובץ הישר והטוב חלק י"ג עמ' רע"ג] בדינים העולים מהם. ואין לנו כעת נפק"מ בזה דמלבד שבמקרה דידן הרי היה בעיר ולא שייך לטעון שאילו הייתי שם הייתי טוען טענות אחרות, שהרי ידע ולא בא לטעון. אמנם נראה דלפי הנוהג בזמנינו בעסקי השותפים שהכל ממוחשב וידוע ברגעים, ובעידן הקישור האלקטרוני כמעט לא שייך שלא יידע השותף השני מעסקי השותפות אף שהוא חוץ לעיר.

ולמענה הב' על עצם סמכותם לייצג את

בשנוי לשון, ובאו הדברים כאן ביתר ביאור, בקונטרס מיוחד, ועל פי יסוד זה נכתבו התשובות כאן לכמה שאלות בעניינים אלו שבפרק זה.

בהוצאה זו. וכגון מתקנים שונים, או פיתוח סביבתי, וגינות נוי. וכתבנו דינם במקומם. הננו מעתיקים כאן כללי דין זה ממה שכתבנו חלקו במק"א, והודפס ב"הישר והטוב" ח"ח קצת

קונטרס צרכי ציבור

והא דכתב הרמ"א בשם רבינו ירוחם דדברים הנ"ל אפילו מעוט כופין את המרובים, הוא משום חיוב השותפות, כדכתב בשו"ת דברי מלכיאל [ח"א סימן ל"ה] "עיקר הטעם משום שותפות שכולם שותפים בדבר ויכול אחד לכופו לחבירו לעשות מה שנצרך לטובת השותפות וכמפורש בסי' קס"ג ס"א בהגה בשם רי"ו שאפילו מיעוט כופין את המרובין לקופת הצדקה ולמנות ש"צ וע' או"ח סנ"ה. ובהגר"א הראה מקום מלשון התוספתא. זה את זה. ובוודאי גבי כופין בני חצר זא"ז הכוונה שאף אחד יכול לכופו את כולם לעשות כיון שהוא צורך השותפות וכמו בכל שותפין שכופין זא"ז לעשות כל מה שהוא לטובת השותפות וכ"כ בנתיבות סימן קע"ח סק"ג באורך ונסתייע מהך דכופין זא"ז ע"ש".

ויש לעיין במה שהביא מהנתיבות סימן קע"ח סק"ג. דהוי דין שותפות. דהרי הנתיבות שם כתב להדיא דאין זה מדין שותפות. דז"ל הנתיבות שם "ואפילו בשנים שאינן שותפין, כל שיש דבר שהוא מוכרח לשניהן ואין האחד רוצה לעשותו יכול השני לכפותו. וראיה לזה, מהא דבני העיר כופין זה את זה לבנות חומה ושאר דברים הנצרכים [סימן קס"ג סעיף א'], וכן בני מבוי ובני חצר המבוארים בהלכות נזקי שכנים [סימן קס"ב סעיף א' וסימן קס"א סעיף א'], וכן בסימן קס"ג סעיף ו' בהג"ה שכתב דכל בני עיירות שיש לחוש שגם עליהן יעבור דצריכין ליתן". ואפשר שהבין הדברי מלכיאל דדעת

חיוב השתתפות בצרכי הציבור או בשאר שרותי קהילה, ישנם בה שלשה סוגים. יש מהם שהחיוב הוא על כל הקהל בשוה, ואף על אותם שאין להם שום צורך בדבר זה. ויש מהם שאותם שאין להם צורך פטורים לגמרי מהשתתפות בהוצאה. ויש שהחיוב על כולם אך לא בשוה אלא לפי ממון או לפי גודל ההנאה בהשתמשות.

ונבאר דין ממקורו בגמרא ובפוסקים, ויתחלק לעשרה ענפים.

א. כח הכפיה בדבר שהוא מצרכי העיר

נפסק בשולחן ערוך חושן משפט סימן קסג סעיף א "כופין בני העיר זה את זה, (אפילו מעוט כופין את המרובים) (רבינו ירוחם גל"א ח"ו), לעשות חומה, דלתים ובריח לעיר ולבנות להם בית הכנסת ולקנות ספר תורה נביאים וכתובים, כדי שיקרא בהם כל מי שירצה, מן הצבור". והוסיף הרמ"א "וה"ה לכל צרכי העיר"

וגדר כח הכפיה בדבר שהוא מצרכי העיר יש בו שלשה אופנים, א' מצד תקנת חכמים ב' מצד חיובי השותפות ג' מצד המנהג.

וכח המנהג לחייב ולכפות אחד על השני במה שנהגו יש בו שני פירושים, או שנשתתפו אדעתא דמנהג, או שעצם המנהג מחייב וכדנבאר.