

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

ויכוח על חוב עבור תוספת בניה משותפת

תיק ממונות מס' 2297-עד

צד א': א' וב'

צד ב': ג', ע"י ב"כ עו"ד יעקב הלפרין

נושא הדיון

בעלי הדירות בבנין משותף החליטו באסיפת דיירים להרחיב את הבנין, והחליטו על חלוקה בין הדיירים בעלויות השונות הכרוכות בהרחבה. א', שהוא אחד מבעלי הדירות, נטל את היוזמה להתעסק בשם הדיירים. הוא שכר בשמם את הקבלן ב' וכן מהנדס וכו' וכן הגיש תכניות לעירייה בשם כולם. הוא גם גבה מכולם את הכסף לפי חלוקת העלויות שהתקבלה באסיפת הדיירים.

ג', שגם הוא אחד מהדיירים, שילם את רוב הכסף שהיה צריך לשלם, ונתבע ע"י א' לשלם עוד כ-10.000 ש"ח לפי חלקו, וג' מסרב בטענה שמלכתחילה הסכים להשתתף בהרחבת הבנין משום שא' אמר לו שזה יעלה לו כ-60.000 ש"ח, אך לבסוף אמר לו שצריך לשלם הרבה יותר, ואם היה יודע לא היה משתתף בהרחבה. עוד הוא טוען שההרחבה בדירה שלו התחילה כחודש אחרי כולם, וכשהתחילו כולם הוא לא השתתף אתם, ולכן ההתחייבות של שאר הדיירים כשותפים לא חייבה אותו. עוד הוא טוען שחישוב המטריז' בדירה שלו לצורך חלוקת התשלום לא תואם את המציאות, והוא חייב הרבה פחות ממה שחישבו לו, וכן נגרמו לו נזקים מהרחבת הבניה וטענות נוספות. הוא טוען שמעולם לא מינה את א' להיות שליח שלו להרחבת הבניה. עוד הוא טוען שא' בנה לעצמו בחלל של הבנין מחסן כפול ומכופל ממה שיש ליתר השכנים.

א' טוען שחייב את ג' בדיוק לפי החישוב שחישוב לשאר הדיירים, ולא נטל לעצמו כלום מהכסף ששילמו לו, אלא שלא נטל קבלות מהקבלן בגלל סיבה שהסביר.

השאלות לדיון

- א. שותף שהוא מתעסק לבדו בעסק השותפות.
 ב. חלל של בנין בקרקע של המינהל, שתפס אחד לעצמו ובנה אותו.

תשובה

א. כתב הרמב"ם שלוחין ושותפין פ"ו ה"א: אם היה האחד בלעד הוא שנו"כ בממון השותף ח"ע"פ שהממון של שניהם, ה"ז השותפות נקראת עסק, וזה הנו"כ נקרא מתעסק, שהרי הוא לבדו מתעסק במו"מ, ושותפו שאינו נו"כ נקרא בעל המעות. ולהלן שם פ"ט ה"א: השותפין כולן וכו' נשבע מדצריהם בטענת ספק שמא גזל הצירו במו"מ או שמא לא דקדק בחשבון שציניהם, ולמה תקנו חכמים שבעה זו מפני שאלו מורין לעלמן שכל מה שיקחו מנכסי בעל המעות ראוי הוא להם מפני שטורחין ונושאין ונותנין, לפיכך תקנו להם חכמים שחייבין שבעה בטענת ספק כדי שיעשו כל מעשיהן בלדק ואמונה. ע"כ.

ועיי' פס"ד ירושלים כרך יא עמ' שפח בשם מרן הגרי"ש אלישיב שליט"א: "אודות דיירים בצנין משותף אשר קבעו להרחיב את דירתם ואף ערכו שינויים בחצר הבית ושכרו אדריכל ונתנו דמי קדימה, שביקשו שכנים מסויימים להינתק. ואמר מרן שליט"א דאינם יכולים כעת להינתק מהתוכנית עד סוף צילוע מה שקיבלו לעשות שעליו שכרו את האדריכל". ע"כ.

ב. עיי' שבט הלוי ח"ה סי' קעב לענין הפרשת תרו"מ ברשות השלטון, וקלת ת"ח מפקפקים זה מטעם דכח השלטון הוא בעלות כללי וי"א דאינו בעלות כלל ואין להם הכח והזכות להפריש, לענ"ד בעלות כללי הוא בעלות גמור לכל דבר, דכל מי שיש לו שליטה עפ"י התורה וצידו לעשות עם הדבר כאוות נפשו למכור ולתת במתנה צאין מוחה זהו גדר בעלות וכו', ומש"כ מצוהל אחד דכיון שאין מתנהגים עפ"י התורה מותר לגזולם וא"כ אין להם בעלות כלל, הוא דבר שאין ראוי להשיב, דחלילה להתיר איסור גניבה וגזילה ותולים עלמם לשוא באילן גדול. ע"כ. וכ"כ בספר "קילור דיני רבית המלווים" קונטרס אחרון פ"ב דין ז אות ה (עמ' רלט) בשם הגר"מ שטרנבוך שדעת רוב הפוסקים שכספי הממשלה דינם כמעות שאין להם בעלים ידועים אבל מ"מ עדיין נשאר רכוש הציבור ואסור ליקח אותו לעצמו, ואם עפ"י יושר לא מגיע לו כ"כ כסף אסור להערים על הציטוח הלאומי ולהוציא מהם, עיי"ש. ועיי' מנחת יצחק ח"ט סי' קיא.

אך עיי' ספר "יסודות בחו"מ" (מתורתו של הגר"י ברטלר) ח"ב עמ' יב שכתב ע"ז: אכן דייניכן טענה אחרת לגמרי, דכמו דאם יכתוב אחד לוואה שרכשו ילך לזון בהמות וחיות היינו ממון למטרה מסויימת, ודאי דלא שייך בזה בעלות, א"כ אף דיסנן מטרות שזו בעלות כללית כגון לרפא חולים או למחקר מחלות מסוימות או לשלטון המנוהל עפ"י התורה שזה אולי בגדר לדקה, אך מטרות שהם היפך התורה הקדושה

לא נתפס בהם זכיה, דהמטרה שלמענה נתפס הכסף אינו חשוב והוי כממון לבהמות ולחיות, ולפיכך כספי ממשלה או כספי הסתדרות נכון שזה מיועד לזכור, מ"מ הוא לא מיועד לזכויות הזכור אלא לרעיון הממשלתי או רעיון ההסתדרות, והזכיה הוא לרעיון שהממשלה היא המחליטה על הכסף וזכותה להפקיע הכסף לגמרי מהזכור ע"י שתתן מתנה למדינה אחרת או שתתן אותה למיעוט נגד רוב הזכור, ולא שייך זכיה לרעיון ומטרה אף שהמטרה חשובה, הגע עצמך, מטרה לזכור בע"ח, האם זכו הזכיר? ובר מן דין, הרעיון של המדינה והסתדרות הוא רעיון לעקור דת התורה, ומה שמחלקים ממון הוא כדי לשחד את הזכור שיתמוך בהם, ונהי שחלק מהכסף הוא לתועלת הזכור אך חלק גדול הוא לחינוך כפירה ולזכא המנוהל נגד התורה, ואף שהזכור מעונין בזה, מ"מ הרי זה דומה לזכור שזכו מקל כדי להכות אותם במקל, האם נאמר שזה זכות ממוני? ה"נ כסף שנועד להכות הזכור האם נאמר שזכו בזה הזכור? ע"כ. ועיי' ספר "קילור דיני רבית המלווים" הנ"ל, ו"קונטרס תקנת הרבית בקרנות פנסיה והשתלמות" (מתורתו של הגר"ד לכדו) צ"ס החזו"א שמותר להוליא רהיטים של הדואר מאחר שהוא רק רכוש הממשלה ולא רכוש פרטי, והיא אינה בזה אלא כמוכס העומד מאליו והממון כהפקר. ובקילור דיני רבית המלווים שם כתב צ"ס הגר"ק שאין איסור להלוות לממשלה צרבית שאין כאן לווה כלל, לפי שנקט שנכסי הממשלה הם כמו הפקר.

ועיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' ק שיטת גירסה צ"ס החזון איש שקרקע של מינהל מקרקעי ישראל יתכן שדינו כהפקר ויכולים לזכות בו. אמנם לפי חוקיהם אדמות המינהל שייכות למדינה והממשלה מסרה אותן ליזם כדי לצנות ולמכור שם דירות, אך לא נתנה הממשלה לקבלן את הבעלות על הקרקע אלא רק את זכות הצנייה ומכירת הדירות והחלקים המוצמדים לפי מה שהממשלה אישרה לצנות שם.