

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יחסין

ביוב שנמצא בחצר של אחד השותפין שניזוק

תיק ממונות מס' 2439-עח

(מחד' ג' סיון)

נושא הדין

א', בעל דירה בבנין משותף, טוען שצינור הביוב המשותף לכל דירות הבנין, ניזוק בחלק שעובר מתחת לחצירו, וצריך לתקנו, משום שמזיק לדירה שלו ברטיבות, עובש וסרחון, והואיל ובצינור משתמש גם ב' והוא שותף בו, הוא תובע את ב' להשתתף בהוצאות התיקון, וגם להחזיר לו חלק מההוצאות שהיו לו בשנים עברו לתיקון הביוב, וכן מה שהפסיד וניזוק כתוצאה מכך שלא יכל להשכיר את הדירה בשכר הדירה הראוי.

משיב ב' שבדק בדירה של א' ולא ראה עובש וסרחון מביוב, ועובדה שאין סתימות בביוב שלו מעידה שהביוב עובד כפי שצריך. עוד הוא טוען שגם אם יש נזק בצנרת הביוב המשותף, יתכן שזה קרה כתוצאה מחפירות שביצע השכן בבנין הסמוך, והממע"ה. א' אומר שאם כך, הוא מבקש מב' להצטרף אליו בתביעה על השכן, וב' משיב שאינו מעונין ואין הוא חייב בזה. בית הדין קבע שימנה מומחה מטעמו לבדוק את המצב לאשורו. המומחה בדק והשיב לבית הדין שאכן יש רטיבות בקירות הבית של א', אך זה בגלל חסרון איטום בקירות הבית מבחוץ. העובש והסרחון נגרמים כתוצאה מחוסר איזוורור. צינור הביוב אינו שבור, אך יש צורך בכמה תיקונים כדי שלא תהיינה תקלות זרימה בעתיד.

בתביעה ננדית טוען ב' שא' השכיר את הדירה לשייבה והשייבה מאכסנת שם כ-70 תלמידים, בניגוד להסכם שא' התחייב עליו כשנכנס לעמותה שבנתה את הבנין שלא להשכיר את הדירה לשייבה או מוסד, משום שהם מרעישים ומפריעים לשכנים עד השעות הקטנות של הלילה, והבנות מפחדות לצאת בשעות הלילה מהבית, ומורידים את ערך הדירות. א' משיב שאת הדירה השכיר לראש הישיבה, ולא לבחורים. עוד הוא טוען שאין בדירה אלא כ-25 תלמידים מיישיבה גדולה מהטובות והמעולות שבירושלים. עוד הוא טוען שאין ישיבה בדירה אלא פנימיה, ועל זה לא התחייב שלא להשכיר, שזה מיועד לשינה ותשמישי מיגורים בלבד, וכמו שמותר להכניס לבית משפחה כך מותר להכניס בחורים. עוד הוא טוען שהרעש מהבחורים זה מחוץ לדירה ולא מתוך הדירה, והוצאת הבחורים מהפנימיה לא תמנע את הבחורים להסתובב

באותו מקום בחוץ, שהרי בנין הישיבה סמוך לבנין המשותף. עוד הוא טוען שההסכם עם העמותה הסתיים בשעה שהעמותה התפרקה לפני כמה שנים, וכיום אינו מחוייב לאותו הסכם. א' טוען עוד שגם ב' אינו עומד בהסכם העמותה כשבנה דירות בחללים של הבנין והשכיר אותן. ב' משיב שבניה בחללים איננה כלולה בהסכם.

פסק דין

א. כמו כל נזק שקורה לרכוש המשותף של הבית, חייבים כל השותפים המשתמשים באותו רכוש, לתקנו.
 ב. על א' לדרוש מתלמידי הישיבה שלא יפריעו למנוחת השכנים, ולא ירעישו בדירה ומחוצה לה בשעות הלילה שהשכנים נחים.

(-) דוד יהושע קניג

(-) שמואל חיים דומב

(-) אברהם דוב לוי, אב"ד

השאלות לדיון

א. האם מי שהחצר בשימוש אחראי על תקינות הבנין שעובר שם.
 ב. האם יכולים שכנים להתנגד להשכרת אחת הדירות לתלמידי ישיבה גדולה.

תשובה

א. פסק הרמב"ם שכירות פ"ב ה"ג: יראה לי שאם פשע השומר בעצדים וכיו"צ חייב לשלם, שאינו פטור בעצדים וקרקעות ושטרות אלא מדין הגניבה והאצידה והמיחה וכיו"צ, שאם היה שומר חנם על המטלטלין ונגנבו או אבדו ישבע, ובעצדים וקרקעות ושטרות פטור משבועה, וכן אם היה שומר שכר ששלם גניבה ואצידה במטלטלין, פטור מלשלם באלו, אבל אם פשע חייב לשלם שכל הפושע מזיק הוא, ואין הפרש בין דין המזיק קרקע לדין המזיק מטלטלין, ודין אמת הוא זה למצינים וכו' ראוי לדון. והראב"ד בהשגות חולק שם על הרמב"ם, ועיי' עוד בתוס' צ"מ נז ב ועוד ראשונים שם שאין דין הפשיעה כדין מזיק, וקרקע שנתמעטה מחיוב שומרים נתמעטה אף מחיוב פשיעה, אלא"כ קבל עליו חיוב זה צפירוש. וכ"פ שו"ע סי' סו סעי' מ דעה א', ועיי' רמ"א שם שכן עיקר, אמנם הש"ך ס"ק קכו פסק כהרמב"ם אע"פ שרוב ראשונים חולקים.

וזדעת הרמב"ם כתב במרכה"מ שחייב מדין גרמי. והמגיה למשובב נתיבות ס"י לה כתב שכיון שבגלל שמירתו סילקו הבעלים את אחריותם מהקרקע ונשאר הדבר בלי שמירה ונאבד, הרי הוא גרמי לזק. אמנם ע"י ש"ך שם שאין כונת הרמב"ם שמזיק ממש הוא, אלא כמו מזיק הוא שיש לחייבו בזה מסבא אפילו בלא ריבוי הכתוב. וע"י קובץ שעורים פסחים אות יז וח"ב ס"י כו, ואצן האזל שכירות שם, שחייבו בפשיעה הוא משום שקיבל לשמור ונתחייב להחזירה לבעלים בתום השמירה כמו שקיבל אותה, ולא נתמעטה קרקע מחיוב שמירה אלא משאר חיובי השומר ולא מחיוב פשיעה, מכיון שהפושע כמזיק, אלא שאם נאנס עליה האונס פוטרו, אבל אם נאבדה בפשיעה אינו נפטר.

ולפי"ז באוכר בית, לדעת הרמב"ם אע"פ שאין הוא כשומר להתחייב בגניבה ואבדה משום שהקרקע נתמעטה משמירה, מ"מ אם פשע בשמירתו חייב הוא מדין מזיק של גרמי, או משום שנתחייב להחזירה לבעלים כמו שקיבל אותה, וכפי שביארו האחרונים הנ"ל. אבל לדעת הראב"ד ודעימיה פטור השומר של הקרקע גם אם אבדה בפשיעה.

ב. ע"י "משפטי שכנים" עמ' סו בשם הגר"ח"פ שיינברג ז"ל שבישיבה גדולה יש לאדד שזהו דבר שהדעת סובלתו, ולפיכך מותר להשכיר לה דירה בבית משותף. וע"י "הלכה ערוכה - הל' שכנים" עמ' סח שפנימיה של ישיבה דינה כמו ישיבה ענמה, שמתר להשכיר לה דירה הואיל ואורך מלוא היא. וע"י "חוט שני" מילי דנזיקין עמ' רפג בבית משותף אין דינו כחצר דנימא כיון שהוא מקום שותפות יכול לעכב, דזה רק שמו בית משותף, לענין החלקים המשותפים, ולא ענא הדירה.

ומה שחברי העמותה התנו צינס לבין ענמא שלא להשכיר דירה לישיבה, ועל דעת כן נשתתפו בעמותה, לודק אי שכיון שהעמותה חדלה מלהתקיים זה כמה שנים, גם השותפות בטלה, וההתחייבות חייבה רק כל עוד היו שותפין.