

סימן כא תיקון מדור אלמנה

ראשי פרקים

- א. מדור אלמנה שנפל
- ב. חיוב היורשים במדור האלמנה
- ג. החלפת הדלת והתקנת סורגים

התובעת היתה נשואה לראובן בזוג שני. ראובן נפטר בחודש אב תשנ"ג, והשאייר אחריו צואה בה נאמר מפורשות שלאשתו (-) זכות המגורים בדירה שברח' (-) בעיר (-) עד אחרית ימיה. כיום תובעת האלמנה מיורשי המנוח (שני בני אחותו של המנוח ובת אחיו) שיתקנו מספר תיקונים בבית. בין השאר מציינת האלמנה קירות רטובים (כתוצאה מפיצוץ צינורות), קירות מתקלפים, דוד שמש לא תקין, ותריסים שבורים. כמו-כן החליפה האלמנה את דלת הכניסה לפלדלת, וזאת כתוצאה מפריצה שהיתה בדירה, וכן התקינה במקום סורגים (בסך כולל של 3700 ש"ח). האלמנה תובעת לחייב את היורשים בסכום הנ"ל, וכן שיתקנו את הטעון תיקון. הנתבעים מתנגדים וטוענים שלאלמנה יש זכות מגורים, אך אין זכותה דומה לזכותו של שוכר דירה, וע"כ אין הם מחובתם לשאת בהוצאות המדור.

א. מדור אלמנה שנפל

איתא בכתובות קג, א: אמר אביי, נקטינן מדור אלמנה שנפל, אין היורשין חייבין לבנותו. תניא נמי הכי, מדור אלמנה שנפל, אין היורשין חייבין לבנותו, ולא עוד אפילו היא אומרת הניחוני ואבננו משלי, אין שומעין לה. בעי אביי, שיפצה מאי, תיקו. ע"כ לשון הגמ'. והנה בסברת הדין שאם נפל המדור, שאין היורשים חייבים לבנותו, כתב בשיטה מקובצת (שם), וז"ל:

"אין היורשים חייבין לבנותו, ויכולין לומר לה לכי לבית אביך ואנו זנין אותך לשם. ואני אבננו משלי ולא אזוז מבית בעלי, אין שומעין לה הואיל ונפל, דבבית כתב לה, משמע כל זמן שביתי קיים - רש"י ז"ל במהדורא קמא. וז"ל תלמידי רבינו יונה ז"ל - אין שומעין לה, מפני שהיתומים יכולים לומר לה, כלום התנה אבינו עמך אלא כל זמן שתהא הבית קיימת, וזו כיון שנפלה, לא קרינן ביה בבית." "

מדברי רש"י ותלמידי רבינו יונה מבואר, שדין זה הינו פירוש בתנאי הכתובה של "את תהי יתבא בביתי". כאשר הבית נפל, אפילו בנו אותו היורשים, פנים חדשות באו לכאן ואינו בכלל ביתו של הבעל. וכן מבואר בדברי הרשב"א (הובאו דבריו בריטב"א כתובות קג, א, ברב המגיד בהל' אישות יח, ב, ובנימוק"י כתובות, כ, ב, בעמוה"ר) שאפילו בנו היורשים את המדור, כיון שנפל "נסתלק זכותה ממנו". וממילא מה שכתבה הגמ' בהמשך, שיכולים היורשים להתנגד שתבנה משלה, היינו דוקא בנפל שהסתלק זכותה ממנו, שאין היא יכולה לבנות לאחר שכבר הסתלק זכותה

מהמדור. ומה דאיבעיא בגמי שיפצא מאי, וסלקה בתיקו, ועיין ברש"י ובתוס' שם בבאור השאלה, היינו נמי באופן שמחזקת בדק הבית שלא יפול ושלא יסתלק שעבודה ממנו. ולפי פירוש התוס' שקושיית הגמי אם לכתחילה תשפץ, א"כ כיון דסלקא בתיקו לא תשפץ לכתחילה (עיין ברי"ף סא, ב בעמוה"ר), אבל אם שיפצה, כיון שלא הסתלק שעבודה, תשאר בבית כל זמן שהוא קיים. ולפירוש רש"י שקושיית הגמי היא בדיעבד, אפשר נמי שלא הסתלק שעבודה כל זמן שלא נפל, אף שלא נפל מחמת שיפוצי האלמנה, דאפשר דלשיטת רש"י לא נקטינן לחומרא לאלמנה, כיון שכבר שיפצה בדיעבד (ועיין בהפלאה בקו"א צד, ג). או אפילו אם לשיטת רש"י נמי נקטינן לחומרא, א"כ לא תגור במדור אלא כל זמן שהיה קיים ללא שיפוציה.

ב. חיוב היורשים במדור האלמנה

והרא"ש בכתובות (פ"ד הכ"ט) הביא מדברי הירושלמי שכשלא היה שם בית הראוי לדירת האלמנה והיתומים, שוכרין לה דירה וידורו הם בביתם, כיון שאין לה בגוף הבית כלום אלא שעבוד דירה. והביא הרא"ש י"ש מפרשים גמרא דידן כמו הירושלמי, ולפי פרושם, כשנפל מדור האלמנה, אין היורשים חייבים לבנותו אלא שוכרים לה בית. והרמב"ם בפירוש המשניות (כתובות יב, ג) נראה שאין צריכים לשכור לה בית אחר, שכתב שאם נפל הבית, "אבדה זכות הדירה מכל נכסיו". וברור שלשיטת הירושלמי, אף שאבדה את זכותה מהמדור, מ"מ יש לה שעבוד על שאר נכסיו, שעל-כן צריכים היורשים לשכור לה דירה אחרת. ונראה שהרמב"ם ס"ל שהבבלי חולק על הירושלמי, ולהלכה פסק הרמב"ם (בהל' אישות יח, ג) כדברי הירושלמי, שאם נפל הבית או שהיה לבעלה בית בשכירות, נותנין לה מדור "לפי כבודה". וכן פסק המחבר באהע"ז צד, ה. ועיי"ש בט"ז ס"ק ג שהביא מהרש"ל, דאף שצריכים לשכור לה מדור אחר, מ"מ אין צריכין לבנות הבית שנפל וגם מעכבין עליה שלא תוכל לבנותו, שיאמרו היורשים - אם תדור בבית הראשון, לעולם לא תצא ממנו, משא"כ בבית אחר, אפילו שיהיה זה בית לפי כבודה, שמא לא יהיה נח לה ותצא לבית אביה.

לפי"ז רואים שיש במדור אלמנה שני סוגי חיובים - שעבוד על החפצא (המדור) וחיוב על הגברא (היורשים). הנידון בסוגיא בכתובות קג, א הינו ביחס לשעבוד על המדור, שאם נפל המדור והסתלק שעבודה, אין השעבוד חוזר בבנייה מחודשת, אבל בכל החיוב לתת לאלמנה מדור לפי כבודה, נשאר על היורשים, וחיוב זה לא הסתלק בנפילת המדור. היו שרצו לטעון ולחלק בין אם זכותה של האלמנה הינו מתנאי כתובה, שאם נפל המדור עדיין יש חיוב על היורשים, לבין אם זכותה במדור הינו מכח צואת בעלה. דכאשר זכותה מכח תנאי כתובה, חיוב מדור לא נפקע, ועל-כן חייבים היורשים לתת לה מדור אחר לפי כבודה, משא"כ אם ציוה הבעל לתת לה מדור מסוים עד לאריכות ימים ושנים, א"כ בנפילת המדור הסתלק שעבודה, שהרי שעבודה היה רק על המדור המסוים הזה, ודמי להא דאיתא בגמי בב"ב קלב, א, הכותב נכסיו לבניו וכתב לאשתו קרקע כל שהוא, אבדה כתובתה. וא"כ הוא הדין נמי כשכתב בצואתו מדור כל שהוא וידעה על-כך, כשנפל המדור, אבדה מדורה (ועיין במש"כ בסי' יט/יא). ואין הנידון דומה לראיה. דלענין הכתובה, כיון שכתב לה כל נכסיו לאחרים וידעה האשה על-כך, א"כ ידעה שלא יהיה לה מהיכן לגבות כתובתה. משא"כ מדור, החיוב המקורי הוא על מדור מסוים, וכל זמן שלא נפל אין סיבה לגבות מהיורשים, ורק כשנפל חייבים היורשים לתת מדור אחר, ועל-כן בודאי יכול המוריש לחלק את כל נכסיו לאחרים, ובכך לא מופקעת ממנה זכות המדור לכשיפול המדור. כמו-כן נראה ברור, שבצואתו התכוין הבעל ליפות את כוחה, שלא תצטרך להתדיין עם היורשים אם יש לה זכות למדור אלמנה, ע"כ נתן לה באופן הברור ביותר זכות זו. לא היתה כאן כוונה לשלול אלא להוסיף. וע"כ במקרה ויפול

המדור הכתוב בצואה, חייבים היורשים להעמיד לה מדור אחר לפי כבודה.

בנדו"ד יש להפריד בין שתי תביעות - תביעת האלמנה לתיקוני נזקים בדירה, נזקי רטיבות (כתוצאה מפיצוץ צינור בקיר), קירות מתקלפים (וכפי שהודו אף היורשים - שיש מקומות בתיקרה שהטיח מט ליפול), דוד שמש לא תקין (קולטים שבורים וכן תקלה בדוד, כשעל כן אין לאלמנה מים חמים), מספר תקלות במערכת החשמל הגורמים לקצר, וכן תריסים שבורים בסלון. הדבר ברור ללא כל צל של ספק שתקלות אלה במדור מגדירים את המדור כמדור שאינו לפי כבודה. כמו-כן אין תקלות אלו בבחינת "מדור שנפל". ע"כ השעבוד עדיין קיים על מדור זה, וחייבים היורשים שיהיה המדור זה לפי כבודה, וע"כ חובה עליהם לתקן את המדור ולהחזירו לאופן שהיה קיים בזמן חיי הבעל.

ג. החלפת הדלת והתקנת סורגים

נושא זה של החלפת הדלת לפלדלת (כתוצאה מפריצה) וכן התקנת הסורגים (בעלות כוללת של 3700 ש"ח), שונה לכאורה מתיקון נזקי הדירה הנ"ל. מדור יכול להיות תקין וסביר גם ללא פלדלת וסורגים, ופוק חזי כמה דירות ללא סורגים ופלדלת, ובפרט שגם עם בעלה גרה בדירה ללא פלדלת וסורגים. ברם, נראה לענ"ד שיש ממש בטענת האלמנה שלאחר הפריצה היא מפחדת להתגורר בדירה לא מוגנת, ובפרט לאחר שהתאלמנה ונשארה בודדה, וכידוע יש סכנה גדולה לקשישים המתגוררים לבד, ובפרט בדירות לא מוגנות. המודד של לפי כבודה הינו גם ביחס לשלוחה שיש לאלמנה במדור. ובדאי לאחר הפריצה שהיתה בדירה, מובן הפחד בו היא שרויה להתגורר לבדה בדירה לא מוגנת. לענין זה אין למדוד את הגדר של לפי כבודה לפי המציאות שבה היתה חיה עם בעלה, אלא יש להתחשב בשינוי הנסיבות.

מה עוד שבנדו"ד יש לדון על התקנת הפלדלת והסורגים מדין יורד לתוך שדה חברו ונטעה שלא ברשות, שאם היתה שדה העשויה ליטע אומדים כמה אדם רוצה ליתן בשדה זו ולנטעה, עיין ב"מ קא, א ושו"ע חו"מ שעה, א. ולכאורה גם התקנת פלדלת וסורגים בדירות הם מילתא דשכיחא וסטנדרט מקובל, ונראה שיש להגדיר לענין זה את הדירה כשדה העשויה ליטע. ואף שקיי"ל שיכול בעל השדה לומר לנוטע - טול עציך ואבניך, עיין בגמ' שם ובשו"ע שעה, ב, (ועיין בסמ"ע שעה, ד דלדעת הרב המגיד - לדעת הרמב"ם לא קיי"ל כן בשדה העשויה ליטע), מ"מ בנדו"ד לא טוענים היורשים כן, ואף אמרו שאין להם התנגדות לכך אלא שאינם רוצים לשלם. אך צ"ע, דהרי אם נאמר להם לשלם אפשר שיאמרו לה כן. ומ"מ למש"כ לעיל, נראה שיש לאלמנה זכות למדור שקט מכח הדין של מדור לפי כבודה.

יצויין שהחייבים הנ"ל הינם רק המעזבון שהניח המוריש, ולא מכסף פרטי שלהם, עיין בשו"ע חו"מ קז, א, וכפי שנוכחנו בצואת המנות, הרי שהשאיר כהנה וכהנה בכדי לשלם את העלות הנ"ל.

לאור האמור לעיל:

א. על היורשים לתקן את הנזקים הקיימים במדור.

ב. על היורשים לשלם לאלמנה סך של 3700 ש"ח.

מסקנות

- א. 1. מדור אלמנה שנפל אין היורשים חייבים לבנותו, ואף האלמנה אינה רשאית לבנותו, דכיון שנפל המדור הסתלק שעבודה ממנו.
2. גם אם בנו היורשים את הבית, הסתלק שעבוד האלמנה מהמדור, דפנים חדשות באו לכאן.
- ב. 1. כאשר נפל מדור האלמנה, יש על היורשים לשכור לה מדור לפי כבודה, שאף שהסתלק שעבוד מהמדור, השעבוד קיים על היורשים.
2. והוא הדין כאשר נתן לה בעלה בצואתו זכות במדור מסוים.
- ג. 1. על היורשים לדאוג שהמדור יהיה לפי כבודה של האלמנה, ואם התקלקל באופן שאינו לפי כבודה, חייבים היורשים לתקנו.
2. אם דורשת האלמנה שהמדור יהיה מוגן (פלדלת, סורגים וכד'), הדבר הינו בכלל "לפי כבודה", אף שבחיי בעלה היתה הדירה מוגנת פחות.