

פסקי דין ממו"ר הגאון רבי ברוך יצחק לוי זצ"ל

רב ור"מ "מקור חיים"
מייסד וראש בית הדין לממונות בירושלים

בנידון

תובע את ועד הבית

שבגלל שלא צבעו את חדר המדרגות ירד ערך דירתו

הנידון

ראובן דר בקומה הרביעית בבית משותף. לפי דבריו אף שדירתו היתה משופצת כהוגן לא הצליח למכור את דירתו אלא במחיר מוזל מערך דירות אחרות אצל השכנים, והביא חות דעת של מתווך שהגורם לזה היה שחדר המדרגות הי' מוזנח מאד, משום שועד הבית לא רצה לצבוע חדר המדרגות, לכן הוא תובע מועד הבית את ההפסד שנגרם ע"י ועד הבית. ועד הבית טוען שלו היו דיירי הבית, והוא בתוכם, מסכימים לצבוע את חדר המדרגות בצבע כמו שצבעו באגף השני, לא הי' ניכר כלל שום פחת והזנחה כמו שלא נכר כלל פגם בכניסה השני, ובאותו הזמן שצבעו בכניסה א' צבעו בכניסה השני, ואין התלונה על ועד הבית אלא על עצמו, אף שנקבל את חוות הדעת של המתווך דהגורם בהזלת הדירה הי' חדר המדרגות המוזנח. אבל האמת שלא הוכח לנו כלל שהגורם להזלת הדירה אצל הקונים, הי' בגלל ההזנחה של חדר המדרגות, כי גם יצא הקול שבדירה חודר מים מהגג, ועוד יכל להיות כמה וכמה סיבות שלא היו קופצים לדירה הזאת, ואף אם נקבל את חות דעת המתווך כהוכחה וכודאות, אין לחייב את ועד הבית אף שנתלה את הקולר של ההזנחה בועד הבית, כי אין זה גרמי אלא גרמא, שאין ההיזק בא מיד, וגרמי הוא דוקא בברי היזק וההיזק בא מיד. בסופו של דבר הדייר צבע בעצמו את חדר המדרגות ולפי דבריו השקיע בזה \$130 ותובע מועד הבית את ההוצאות.

המקורות להלכה

הנה קי"ל צ"מ ק"א היורד לתוך שדה של חצירו שלא צרעות וצנאה יש לו ההולאה, מיהו זה דוקא צנונה בנין לחצירו, שהרי צעל הקרקע נוטל הצנין ומשתמש בו לפיכך נריך לשלם ההולאה אע"פ שצנאה שלא

ברשות, אבל כנהנה ממעשה חצירו הנאה בעלמא פטור מלשלם, דזה נהנה וזה לא חסר, דמה שצבע הדייר הוא לטובתו דע"ז חשב לקבל מחיר יותר גבוה, וכמו דקיי"ל צ"ב ד צ גבי המקיף את חצירו מג' רוחותיו דקיי"ל כר"י דאם עמד ניקף וגדר את הרביעית דגמר דעתי' דניחא ל"י מגלגלין עליו את הכל, ואם לא גלי דעתי' דניחא ל"י פטור לגמרי, וצב"ק כא אמרו טעמא דר"י משום דזה נהנה וזה לא חסר.

וצב"ק קא מיבעי לן אי יש שבה סממנין ע"ג הלמר או אין שבה סממנין, וכ"מ בצמר דחד וסממניס דחד וקאתי קוף וצבעו להנדך למר בהני סממניס, אי יש שבה סממנין ע"ג הלמר א"ל הצ לי סמנאי דגבך נינהו, או דלמא אין שבה סממנין ע"ג הלמר, א"ל לית לך ולא כלום אע"ג דודאי נהנה שס, מ"מ כיון שאינו נוטל חפץ של חצירו ממש ומשתמש בו, רק שנהנה מהלצבע פטור, דאין שבה סממנין ע"ג הלמר. וע"ש בתוס' דלהכי אין צריך לשלם מה שנהנה, דהנאה דהכא אינה באה ע"י מעשיו ולא ע"י מעשה בהמתו, ועיי"ש שהקשו מהא דכתובות לא גבי תחב לו חצירו בצית הצליעה, ותירלו דהכא לא השיבא הנאה דאין זה אלא נוי בעלמא. וא"כ הי"נ שאין זה אלא נוי בעלמא, לא מיקרי הנאה ופטור מלשלם מה שנהנה ממון חצירו ע"י מה שצבע.

אבל בש"ך חו"מ סי' ש"א כתב דאף למש"כ התוס' דאינו חייב על ההנאה רק אם באה ע"י מעשיו או ע"י מעשה בהמתו, מ"מ אם האכיל בעל האוכלים את בהמת חצירו חייב לשלם כיורד שלא ברשות. ולפי זה בנידון דידן חייב לשלם כיורד שלא ברשות. מ"מ נראה כיון דלא איפשטא אי יש שבה סממנין ע"ג הלמר או אין שבה סממנין ע"ג הלמר וחזותא לאו מילתא היא, פטור לשלם. אף שמעולה בדמים מ"מ לא נשבח בכמות ואיכות, ומא שמעולה בדמים הוא דבר שאין בו ממש, שאין גופו ממון. ומאכיל בעל האוכלים ובהמתו של חצירו מה שחייב לשלם, הוא משום דגוף הבהמה הואשבה.

סיומא דהאי פסקא:

- א. אין לחייב ועד הצית מה שלא היו קופלים על הדירה של הקומה הרביעית.
- ב. אין לחייב ועד הצית הולאות הצבע של \$130, שלפי דברי הדייר השקיע צכדי לייפות את חדר המדרגות.