

עלון המשפט



ביה"ד "נתיבות חיים" שע"י מוסדות מענה שמחה י-ם בנשיאות הגאון הרב נפתלי נוסבוים שליט"א פנים מאירות 1 י-ם טל: 02-5023637/55

42 | גלין חודש טבת ה'תשע"ב

תוכן הענינים:

א | שאלות שכיחות בענייני תשלומי וועד הבית

ב | פסקי דינים – איסור גניבת דעת – חלק א'

ג | דירה שהושכרה עם מזגן ונודע שאינו פועל

בית הוראה לענייני ממונות "נתיבות חיים"

שע"י כולל חושן משפט אוהל יוסף

בית ההוראה מיועד לבירור ענינים הקשורים לדיני ממונות, ניתן להתייעץ עם חברי בית הדין "נתיבות חיים" בענייני ממונות, וכן ניתן לקבל סיוע בעריכת חוזים צוואות וכדו' ללא צורך בקביעת תור. ניתן לקבל תשובות גם באידיש, באנגלית ובצרפתית.

בית ההוראה פתוח בימים א - ה בין השעות 13:40-15:30

וביום ו' עם הגר"נ נוסבוים בין השעות 11:00-13:00

ניתן לפנות בשעות אלו גם בטלפון:

02-502-3637

או כל היום בפקס: 02-502-3655

דוא"ל: beisdin@neto.net.il

כמו"כ ניתן לקבוע תור לדיונים בביה"ד "נתיבות חיים"

בפל': 052-7642-346

(בין השעות 8:00-6:30 בערב)

הדיונים נערכים בשפות עברית, אנגלית ואידיש. ההרכבים בבית הדין הם בראשות הדיינים דלהלן:

יום א'

הגאון הרב יצחק שובקס שליט"א

יום ב'

הגאון הרב נפתלי נוסבוים שליט"א

יום ג'

הגאון הרב יוסף פליישמן שליט"א

(ניתן להזמין דיונים גם באנגלית)

יום ד'

הגאון הרב אברהם דרבומדיקר שליט"א

יום ה'

הגאון הרב יעקב פרבשטיין שליט"א

הגאון הרב יהודא סילמן שליט"א

אב"ד בבית דינו של הגר"נ קרליץ שליט"א

שאלות שכיחות בענייני תשלומי וועד הבית

שיעור שנמסר ביום העיון בבית מדרשינו – כט תשרי תשע"ב

א. האם תשלום ועד הבית צריך להתחלק לפי שטח הדירה או מס' חדרים או מס' נפשות?

תשובה: בשכונות החרדיות נהוג לחלק לפי יחידות דיור, אבל מנהג זה הוא רק בשכונות בעלות אופי חרדי, אבל בשכונות מעורבות, המנהג הוא לפי שטח הרצפה.

כיצד מחלקים את הגביה לבנות חומה לעיר

בשו"ע בס"י קסג סעיף ג, מובאת מחלוקת כיצד גובים מבני העיר לצורך בניית החומה, יש אומרים שגובים לפי קירוב הבתים לחומה, משום שכלל שהבית סמוך יותר לחומה יש סיכון יותר גבוה משודדים, ויש אומרים שגובים לפי ממון, כיון שהחומה נועדה לשמור על הרכוש, וככל שיש יותר רכוש הנאה מהחומה גדולה יותר, ולאחר מכן לפי קירוב לחומה. בבית יוסף מבאר שהמחלוקת תלויה בשני לשונות בגמ' ב"ב דף ז ע"ב אם גובים לפי ממון או לפי קירוב בתים, הרי"ף והרמב"ם פוסקים כלשון אחרון שגובים לפי קירוב בתים, והר"י מיגש והרא"ש סוברים שאין מחלוקת בין שני הלשונות אלא גובים לפי שניהם. לדעת הרמב"ם שיש מחלוקת בגמ' יש להבין במה נחלקו, שהרי לכאורה שתי הסברות נכונות, שזה שיש לו יותר כסף לשמור מרוויח יותר מהחומה, וזה שקרוב יותר לחומה הוא בסיכון יותר גדול אם לא תהיה חומה. החזון איש בב"ב ס' ד אות יט מבאר שגם עני זקוק לחומה ואין הוצאות החומה מתרבות בגלל שיש עשירים בעיר, ואפילו אם היו כולם עניים היו בונים חומה. אמנם, הסבר זה אינו עולה יפה על פי מה שנפסק בשו"ע שם, כמה דברים שמחלקים לפי ממון, אף שאפילו עניים היו מוכנים לשלם על הוצאה זו.

אלא ההסבר הוא שכל שיעורים אלו אינם בנויים על חשבון מדוקדק, אלא על פי מה שמסתבר יותר. שהרי מצאנו בשו"ע דברים שגובים מחצה לפי ממון ומחצה לפי נפשות, אבל לא מצאנו שיהיה 70% לפי ממון ו-30% לפי נפשות, הרי שחז"ל קבעו על פי דרך חלוקה פשוטה שהיא הקרובה ביותר לצדק, אבל לא חייבו לחשבן את מידת ההנאה המדויקת של כל אחד. ולכן גם לענין חומה המחלוקת היא לפי מה ראוי יותר לקבוע את החלוקה.

« המשך בעמ' 4 »

הרב יוסף פליישמן שליט"א

פסקי דינים – איסור גניבת דעת – חלק א'

1. בנוסף לאיסור לגנוב ממון של אדם אחר ישנו איסור לגנוב את דעתו, כלומר להציג לחבר מצג שאינו נכון, שעלול לגרום לקבלת טובת הנאה כלשהי. הגמרא¹ מביאה מספר דוגמאות שיש בהן איסור גניבת דעת, כגון: הנותן לגוי בשר חתוך וגיד הנשה עדיין נמצא בתוכו ואומר לגוי שהוציא ממנו את גיד הנשה ומחמת כן הגוי יכיר לו טובה². המפציר בחבירו להתארח אצלו והוא איננו מתכוון באמת לארח אותו, אלא יודע שחבירו יסרב להתארח³. המפציר בחבירו לקבל ממנו מתנה ויודע שחבירו יסרב. הפותח חבית יין

1 חולין דף צד ע"א.

2 ז"ל רש"י שם ד"ה משום דגונב דעתו "דעובד כוכבים כסבור שישאל זה אוהבו מאוד שתקנה וטרח בה ליטול גידה... והוא לא נטלה ונמצא מחזיק לו טובה חנם". במקרה שהנותן אומר במפורש שהוציא את הגיד אסור לכל הדעות, אבל אם אינו אומר במפורש נחלקו הראשונים שם, עיין בתוספות חולין דף צד ע"ב ד"ה אמר אביי ובפסקי הרא"ש פ"ז ס' יח.

3 ז"ל רש"י ד"ה לא יסררה "לא יפציר בו הואיל ויודע שלא יעשה, משום דגונב דעתו להחזיק לו טובה בחנם, כסבור שמן הלב מסררה לו כן". בעלונים הבאים נבאר מתי אפשר להזמין אנשים, כשידוע שלא יגיעו.

« המשך בעמוד הבא »

הגליחו מזהדני לעילוי נשומת

ר' אורי אפרים ז"ל ב"ר יוסף יצחק פרלמן יבלחט"א

נלב"ע יב טבת, ת.נ.צ.ב.ה.

בפני אורח ונראה כאילו פותח במיוחד לכבודו, בשעה שהאמת היתה שהיה צריך לפתוח את החבית לצורך אחר⁴. בכל אלו, סיבת האיסור היא שמטעה את חבריו לחשוב שעושים לו טובה גדולה וכי טובה על כך.

2. מדוגמאות אלו ניתן ללמוד על מקרה השכיח בזמנינו, אדם שהוצרך לנסוע לעיר אחרת, שבדרך כלל לא מזדמן לו להגיע לעיר זו, ובמקרה שכינו מחתן בעיר זאת, כך שהזדמן לו להגיע לחתונה מבלי שיצטרך לנסוע במיוחד. אם לא היה נוסע במיוחד לחתונה, עליו לגלות לשכן שבמקרה הזדמן לאותה עיר. זאת משום שסביר שהשכן לא יעלה בדעתו שהגיע לעיר למטרה אחרת ויחשוב שטרם להגיע במיוחד. אבל אם החתונה מתקיימת במקום ששכיח שיצטרך להגיע לשם מחמת סיבות אחרות⁵, או שהחתונה מתקיימת במדינה אחרת, שהשכן אמור להבין מעצמו שלא הגיע במיוחד לחתונה, אינו חייב לומר לו. וכן אם לא היה טורח כלל להגיע לחתונה, ובמקרה הוא גם היה חולה, אסור לו לומר שלא הגיע לחתונה מחמת מחלתו, בעוד שגם אם היה בריא לא היה מגיע⁶.

3. נחלקו הראשונים אם איסור גניבת דעת הוא מן התורה או מדרבנן. לדעת רוב הראשונים האיסור הוא מן התורה⁷, ואפילו אם מרמה גוי⁸, וכן פסקו למעשה

4 ז"ל רש"י ד"ה ולא יפתח לו "לא יפתחנה לאורח הבא לו, מפני שגונב לבו להחזיק לו טובה חיים, כסבור זה הפסד גדול הפסיד על ידי, שהרי תישאר חבית זו חסרה". והיינו שיש בחבית פתוחה מתקלקל במהירות, והאורח חושב שהמארח הסכים להפסיד את כל החבית, כדי לכבד אותו בין מחבית מלאה וסגורה, ובאמת לא הפסיד כלום, כיון שיש לו קונה העומד לקנות ממנו את כל שאר היין.

5 כן כתב בספר הערות מהגר"ש אלישיב שליט"א חולין דף צד ע"א שאדם שגר בירושלים ונמצא באקראי בבני ברק, מותר לו להיכנס לחתונה שלא היה נוסע אליה במיוחד, מבלי לגלות לבעל השמחה שהגיע לבני ברק בגלל סיבה אחרת, כיון שמצוי שאנשים מירושלים מגיעים לבני ברק מפעם לפעם, ובעל השמחה אמור להבין מעצמו, שיתכן שהוא נמצא בבני ברק באקראי.

6 טעם האיסור הוא, שבכל מעשה שאדם עושה מצד שתי סיבות וסיבה אחת היא העיקרית, אסור לו לומר את הסיבה האחרת, כאילו היא העיקרית. בדומה לדין המבואר בהערה 4 שאסור להראות שפותח את החבית לכבוד האורח, בעוד שפותח עבור סיבה אחרת. וכן מצוין לעניין איסור שקר, שאם אומרים סיבה שאינה עיקרית, הרי זה שקר, ואם כן כל שכן במקום שההוא יכיר טובה שיש בזה איסור גניבת דעת. עיין בגמ' יבמות דף סה ע"ב ששמואל לשנות מפני השלום והראיה מהפסוק (שמואל א פרק טז פסוק ב) "ויאמר שמואל איך אלך (למשוח את דוד למלך) ושמע שאול והרגני ויאמר ה' עגלת בקר תקח בידך ואמרת לזבח לה' באתי" ומסביר המהרש"א בחידושי אגדות שם, שאף שבאמת הלך לזבח קרבן, מכל מקום, כיון שהמטרה העיקרית היתה למשוך את דוד, אסור לשקר ולומר מטרה אחרת, אם לא מפני השלום. וכן מובא בספר ברכי נפשי פרשת תולדות סיפור מהגר"ש אלישיב שליט"א, שאחד ממקורביו הזמין אותו לאירוסין, והגר"ש לא תכנן להיענות להזמנה. ביום האירוסין חלה הגר"ש ורצו משפחתו לומר לבעל השמחה שהוא חולה ואינו יכול להשתתף, והגר"ש מחה בהם שלא יאמרו כן, כיון שבכל אופן לא היה הולך.

7 כן כתבו בחידושי הריטב"א חולין דף צד ע"א ד"ה כדאמר שמואל בשם מקצת בעלי התוספות, ספר יריאים מצוה קכד (בדפוס ישן – מצוה רנה) וסמ"ג לאוין קנה, שהאיסור הוא מן התורה ונלמד מהפסוק (ויקרא יא יא) "לא תגנובו". וז"ל היראים: "גונב דעת הבריות במידי דממון הוי בכלל ממון ועובר על לא תגנובו. כדתיבא בתוספתא (ב"ק פ"ז הלכה ג) ומייתי לה בחולין בגיד הנשה ג' גנבים הן: הראשון שבכולם גונב דעת הבריות, והמריבה לו בתקרובת ויודע בו שאינו מקבל, מסרב בו לאכול ויודע בו שאינו אוכל. ואין לומר שאיסור גניבת דעת במידי דממון דרבנן, שהרי מצויה שנועש אבשלום עליו בסוטה פ"א (דף ט ע"ב) תנן לפי שגנב ג' גניבות לב אביו ולב בית דין ולב כל ישראל נתקעו בו ג' שבטים". המב"ט חיבר ספר קרית ספר לפרש כל דין אם הוא מן התורה או מדרבנן, ושם בהלכות מכירה פרק יח כתב גם כן שהאיסור הוא מן התורה, אולם לא כתב מקור האיסור. גם הפרישה בס' רכח סק"ה סובר שאיסור גניבת דעת הוא מן התורה, על כל פנים במקום וממנו.

8 ז"ל היראים שם: "וחמור גונב דעת מגונב ממון ונפשות שהרי התירה תורה בעובדי כוכבים, גונב נפשות דכתיב גונב נפש מאחיו מבני ישראל ולא מבני עובדי כוכבים, ממון, אמרין בב"ק בשור שנגח את הפרה ראה ויתר גוים הותר ממונו של כנענים לישראל, וגונב דעת אפילו של עובדי כוכבים אסור, שלא מצויה שהתירה תורה בעובדי כוכבים. ואף על גב דכתיב לא תגנובו ולא תכחשו ולא תשקרו איש בעמיתו (וגוי אינו בכלל 'עמיתו') לא קאי (המלה 'בעמיתו') אאתגנובו, שהרי טעם נגון מפסיקו (יש אתנחתא בתיבת 'תגנובו' ואתנחתא הוא טעם מפסיק) ומצינו פסוקי טעמים מן התורה כדאמרין בנדרים פרק אין בין המודר הנאה (דף לז ע"ב) ושום ועל אלו פסוקי הטעמים. ואמר שמואל בפרק גיד

חלק מפוסקי זמנינו⁹. ויש ראשונים הסוברים שהאיסור הוא מדרבנן, ואפילו אם מרמה יהודי¹⁰. יש מהאחרונים שכתבו שאף אם עצם האיסור הוא מן התורה, מכל מקום יש מקרים שהאיסור הוא רק מדרבנן וכדלהלן: יש סוברים שהאיסור מן התורה הוא רק אם מרמה במקום וממכר, אבל במתנה האיסור הוא מדרבנן¹¹. ויש סוברים שהאיסור מן התורה הוא רק אם המטעה הרויח כסף מן

הנשה אסור לגנוב דעת הבריות ואפילו דעתו של עובד כוכבים. ושמואל במידי דממון מיירי¹². חלק מדברי היראים מובאים אף בחידושי הריטב"א ובסמ"ג שם. ומוכח שסברו שאף גניבת דעתו של גוי אסורה מן התורה, שהרי הוצרכו לומר שהמילה 'בעמיתו' בתורה אינה חוזרת על 'לא תגנובו'. ולכאורה לפי דבריהם נצטרך לומר שאף גניבת ממון של גוי אסורה מן התורה, שהרי 'בעמיתו' אינו חוזר על איסור גניבה. וכן כתב המהרש"ל בים של שלמה חולין פ"ז סי' יח. וכן כתב הגר"ח מוואלאזין בספר חוט המשולש סי' יז (עמוד 56) להסביר דעת הרמב"ם שסובר שגניבת ממון מגוי אסורה מן התורה. אמנם היראים עצמו כתב שגניבת ממון של גוי מותרת, ולמד כן מפסוק "ראה ויתר גוים", ואולי סובר שהטעם המפסיק (האתנחתא) בא ללמד רק על מקצת מה'לא תגנובו', שגניבת דעת אסורה בגוי, אבל גניבת ממון מותרת. ויש לעיין בדעת היראים שסובר שגניבת דעת חמורה מגניבת ממון ולכן אסורה אף בגוי, ואף על פי כן סובר שגניבת דעת אסורה מן התורה רק אם יש בה ריווח ממון. ואפשר שסובר שחומר גניבת דעת הוא מצד השקר ולא מצד הגזל, אלא שאם משקר מתוך חימוד ממון, הנאת הממון גוררת את האדם להשתקע בעבירה, ולכן היא חמורה יותר. בדומה למה שכתב רבינו יונה בשערי תשובה שער ג אות קכד "אמרו רבותינו ז"ל אסור לגנוב דעת הבריות. והנה החטא הזה חמור אצל חכמי ישראל יותר מגזל יען וביען כי שפת שקר אשמה רבה ונתחייבנו על גדי האמת כי הוא מיסודי הנפש". יש לציין שבספר משנת ישראל עמוד שעה דייק מלשון השערי תשובה "חמור אצל חכמי ישראל" שגניבת דעת אסורה רק מדרבנן, אבל אין הראיה מוכרחת ואפשר לפרש דבריו שחכמי ישראל פירשו בתורה שגניבת דעת חמורה יותר.

9 הגר"ש אלישיב בקובץ תשובות ח"א סי' קנ"ט דן בענין בחורה שהיתה בעולה ורצתה להסתיר עובדא זו מהחתן, ומביא דברי הקרית ספר שגניבת דעת אסורה מן התורה. אמנם, בספר קהלות יעקב פסק שהאיסור מדרבנן, עיין בהערה הבאה.

10 הסמ"ק במצוה סב באיסור גניבת ממון כותב "ויש גניבה אחרת שאסרו חכמים כגון גניבת הדעת אסור, ואפילו דעתו של עכו"ם אסור". גם הב"ח בס' רכח סק"א כותב שהאיסור הוא מדרבנן וז"ל: "אבל הכא דגורם דמחזיק לו טובה בחינם אסור מדרבנן". הב"ח לא הביא את היראים, הסמ"ג והריטב"א שהובאו בהערה 7, ומסתמא לא ראה את דבריהם. בספר חרדים לכאורה סותר את עצמו, בפרק כט סעיף כ כשהוא מונה איסורים דאורייתא הוא כותב "אסור לגנוב דעת הבריות ואפילו דעות הגוי, ואפילו בדברים" ומביא הוכחה היראים מאבשלום, וכן מביא דוגמאות: "היה יודע שיש בממכרו מום יודיעו ללוקח, אין מפרסין כלים ישנים כדי שיראו כחדשים... אין מוכרין בשר נבילה בכלל שחוטה אף על פי שהנבילה אצלו כשחוטה... לא יסרב בו לאכול כשיודע שאינו אוכל וכן כל כיוצא בו". ואילו בפרק מז סעיף לח כשהוא מונה לאוין דרבנן מונה שוב איסור זה "אסור לגנוב דעת הבריות ואפילו עובד כוכבים". בספר קהילות יעקב יבמות סי' לח פסק שהאיסור הוא מדרבנן על פי דברי החרדים בפרק מז, וקשה שהרי בפרק כט כותב החרדים שהאיסור הוא מן התורה. ובספר משנת ישראל עמוד שעה מסביר שגניבת דעת באמצעות שקר אסורה מן התורה, אבל הסתרת מידע אסורה רק מדרבנן, אבל קשה שהחרדים עצמו כותב באחת הדוגמאות שאסור מן התורה שחייבים לגלות את המומין.

11 כן כתב בספר 'קובץ' על הרמב"ם (מודפס עם הרמב"ם בסוף הספר) הלכות דעות פ"ב ה"ו וז"ל: "ונראה דאפילו לפי הסוברים דמן התורה היינו דווקא במכירה כגון שמוכר לו נבילה במקום שחוטה, דכיון דיהיה ממון ומטעהו שפיר מקרי גניבה, ויש לכללו תחת סוג גניבת ממון, אבל גבי מתנה דגם כן אסרין גניבת דעת ודאי דאנו לא מדרבנן". אמנם, החרדים (שהובא בהערה הקודמת) מביא באחת הדוגמאות שאסור מן התורה שלא להפציר באורח שיאכל אצלו, אף שאין בזה איסור רק מצד שהאורח יכיר טובה בחינם. גם היראים (שהובא בהערה 8) מזכיר דוגמאות אלו, ואינו מסייג שדברים אלו אסורים רק מדרבנן. ובספר 'קובץ' לא הביא כמקור שהאיסור הוא מן התורה רק את הריטב"א (שהובא בהערה 8), והריטב"א אינו מזכיר את כל הדוגמאות שיש איסור מצד הכרת הטוב, אבל אין הכרח שהריטב"א יחלוק על היראים. ונראה שישווד חידושו של 'קובץ' הוא על פי הדעה שמובאת בחידושי הרשב"א חולין דף צד ע"א שאין איסור גניבת דעת בגוי רק במכר ולא במתנה, וכדי להסביר את החילוק בין מכר למתנה לענין גוי, חידש 'קובץ' שבמכר אסור מן התורה ולכן אסור גם בגוי, אבל במתנה שאסור רק מדרבנן, מותר בגוי, ולפי זה אין הכרח לחלק בין מכר למתנה רק לפי דעה זו. עוד מדייק 'קובץ' מלשון הרמב"ם שם, שאין איסור גניבת דעת במתנה בגוי, שלענין מכר כתב שאסור למכור לנכרי, ולענין הפצרה באורח כתב "לא יסרהו בחבירו", ומלשון 'חבירו' משמע שבה למעט גוי מאיסור זה. אמנם יש ליישב ראיתו, שלכך כתב הרמב"ם 'חבירו', כיון שהזכיר גם איסור פתיחת חבית (עיין הערה 4) ואדם שאינו חבר אמור להבין מעצמו שלא פתחו את החבית לכבודו. וכן המהרש"ל בים של שלמה חולין פ"ז סי' יט מפרש

«המשך בעמוד הבא»

השאלה היא למעשה, אף שהמטרה היא לצורך לימוד התורה בלבד²³. או לשלוח שאלה בכתב לחכם, ולחתום בשמו של אדם חשוב, כדי שהחכם יואיל לטרוח ולהשיב לו²⁴. או להזיז את השעון אחורה כדי שהרב המוסר שיעור יחשוב שהוא עדיין יכול להמשיך את השיעור²⁵. או שאומר לרב שלא הבין, כדי שהרב יחזור ויסביר לו, אף שבאמת הבין, אלא שהוא רוצה לחדד יותר²⁶. וכן מותר להתחבאות בחדרו של אדם גדול כדי ללמוד מהנהגתו, או לשמוע שיעור שלא נותנים לו להיכנס²⁷.

6. האמור בד"ץ 5 הוא לעניין גניבת דעת בלימוד עצמו, אבל גניבת דעת כדי להשיג אמצעים שדרכם יוכל ללמוד תורה, אסורה בהחלט, ועלול לפעמים להיות בה איסור גניבת ממון ממש. כגון: ששייבה תדווח לתורמים כאילו לומדים בה יותר תלמידים, כדי לקבל מהם תרומות יותר גדולות²⁸. או לדווח למשרד ממשלתי

23 בספר תתן אמת ליעקב פ"ה ס' כח מביא בשם ספר בית יחזקאל ראייה לדין זה מהירושלמי סנהדרין פ"ג ה"ט (אבל לא מצאתי את הראיה).

24 בספר תתן אמת ליעקב בהוספות לפ"ב ס' יב כתב ששאל שאלה זו להגרי"י פישר והשיב לו שמותר, אבל לא יכתוב במפורש שפלוני שולח, מצד איסור שקר, אלא יכתוב השם בלבד, כדי שישתמע שפלוני שולח. וצריך עיון על כך שמחמיר באיסור שקר יותר מאשר מאיסור גניבת דעת. לכאורה, אם התירו 'גניבת דעת' משום לימוד התורה, התירו גם איסור שקר, וכן מוכח ממה שהתירו (עיי' בהערה הקודמת) לשקר שישואל שאלה שנוגעת למעשה, או לומר שלא הבין את השיעור. ואולי סובר הגרי"י פישר שגם במקרים אלו אין לומר שקר מפורש, אלא מלים שישתמעו כן, אבל סובלים גם כוונה אחרת שאיננה שקר. ולכאורה יש להביא ראייה לכך מיעקב אבינו ע"ה שגנב דעתו של יצחק אביו כדי לקבל את הברכות, ובהכרח לומר שבמקרה זה לא היה איסור גניבת דעת, ואף על פי כן מפרש רש"י (בראשית כז ט) שהמלים "אנכי עשו בכורך" לא היו שקר, שכוונת יעקב היתה אנכי המביא לך ועשו הוא הבכור, הרי שגם במקרה שגניבת דעת מותרת, מכל מקום אסור לומר שקר ברור. עוד אפשר ליישב דעת הגרי"י פישר, שלא החמיר רק במקרה שניתן להשיג את המטרה מבלי לכתוב שקר מפורש, אבל אם אי אפשר מבלי לשקר, מותר גם לשקר.

25 בספר תתן אמת ליעקב פ"ה ס' פז מביא בשם פירוש זיו הזוהר שמפרש את הזוהר הקד' שמובא בהערה 22 "דהיינו שגונב דעת רבו שילמוד עמו איזו שעה יותר מהזמן הקצוב לו", ומביא שם מספר בית רבי שכך נהג בעל התניא כשלמד עם בנו של המגיד ממעזריטש, שהיה מסבב את השעון אחורה, כדי ללמוד עמו שעות נוספות.

26 בספר אוצר יד החיים אות תקט למד דין זה מהזוהר הקד' שמובא בהערה 22.

27 כן כתב בזוהר הקד' שמובא בהערה 22 "אי לאו דפסקא טעמא הוא אסיר אפילו למגנב... דעתא דחכם לאסתכלא ביה". וכן מצינו בגמ' ברכות דף סב ע"א על רבי עקיבא וכן עזאי ורב כהנא שהסתתרו במקומות שלא הרשו להם להיכנס, בטענה ש"תורה היא וללמוד אני צריך", אלא שבזוהר הקד' משמע, שאם אינו מתכוון ללמוד תורה עובר על איסור גניבה, ובגמ' משמע שהאיסור הוא מצד עזות פנים. והטעם שכניסה זו מוגדרת כגניבת דעת, נראה לכאורה, מצד שהחכם סבור שאין מי שרואה אותו ומחוסר ידיעתו יוצא שהוא עושה מעשים צנועים בפני אדם אחר, ולכן מוגדר מעשה זה כהסתרת מידע והטעיה. בדומה לדין זה כתב בספר ממון כשר (דף 105) שמוותר לתלמיד ליכנס לשיעור, אפילו אם הוא לא מורשה ליכנס. ובספר תתן אמת ליעקב שם הביא בשם ספר זהרי הש"ס שנסביר על פי היתר זה את הגמ' בסנהדרין דף יא ע"א שהיה תלמיד אחד שלא הזמן לישב לצורך עיבור השנה, ונכנס ללא רשות, ושמואל הקטן לקח את האשמה על עצמו, כדי שלא לבייש את התלמיד, והצדיק את מעשיו בטענה "ללמוד הלכה עשיתי", והיינו שלא עבר על איסור גניבת דעת בכך שניכנס ללא רשות, כיון שהמטרתו היתה ללמוד תורה. (יש להדגיש שכמוהו הנהלת ישיבה יכולה לקבוע לטובת הכלל באיזה שיעור ילמד כל בחור, ואסור לבחורים לעשות אחרת על דעת עצמם).

28 פשוט שלא הותרה גניבה אלא בלימוד עצמו, וכן נראה מהפוסקים שיובאו להלן שאין להתייר שקר וגניבת דעת, ואפילו לא גוזמאות כדי לקבל כסף לצורך הלימוד. בספר

דיווח שאינו מדויק²⁹. או לשלוח לנדיב שני מתרימים פעם אחר פעם, מבלי לגלות שהם מתרימים עבור אותה ישיבה, כדי לקבל תרומה כפולה³⁰. או להציג לנדיב כאילו מתרימים עבור מטרה יותר חשובה³¹. או להוסיף כרטיסי הגרלה שלא נמכרו או שנמכרו לאחר המועד שנקבע, בתוך ההגרלה וכדומה³². אמנם, במקרה שעשיר אינו נותן צדקה לפי השיעור שהוא חייב לתת, מותר לגנוב דעתו כדי להכריח אותו לתת כפי שחייב על פי הדין³³.

תתן אמת ליעקב פ"ה ס' פד מביא בשם ספר דרך עין החיים שהגרש"ז אויערבאך נשאל אם מותר ליישיבה להגזים בשבח הישיבה, שלומדים בה גאונים ועילויים, וכן במספר תלמידים, וסיפר להם שרבו הגאון ר' איסר זלמן מלצר סירב לחתום על מכתב תמיכה ליישיבה, כיון שכתבו בו גוזמאות. ורק לאחר ההחתימה על המכתב עוד גדולים הסכים להצטרף, בטענה שלדעתו כבר החתמו תלמידי חכמים גדולים ממנו וחתימתו אינה מוסיפה כלום. אבל לולא טעם זה סבר הגרא"ז מלצר שהיה אסור לחתום.

29 כן פסק בשו"ת אגרות משה חו"מ ח"ב ס' כט שאסור ליישיבה לדווח לממשלה על יותר תלמידים ממה שלומדים בה באמת, אם הממשלה נותנת תקציב לפי מספר התלמידים, ובין האיטורים שיש בכך מונה האגרות משה איסור גניבת דעת, וז"ל: "כל שכן שאסור לשקר במספר התלמידים וכדומה, שלבד שהוא איסור גזל הרי איכא בזה גם איטורים הגדולים של אמירת שקרים וכזבים וגניבת דעת, וגם חלול השם ובזיון התורה ולומדיה. ואין בזה שום הוראת היתר בעולם. וכמו שהקב"ה שונא גזל בעולם כן הקדוש ברוך הוא שונא בתמיכת התורה ולומדיה על ידי גזל. ואיכא בזה גם משום רודף את גדולי התורה ותלמידיהם הנזהרים ביותר משמץ גזל וכדומה." וכן פסק שם בס"ל כשדן אם מותר להשיג לפני מבחני הגמר את השאלות של המבחנים "שגם בשביל לימוד תורה אסור לגנוב".

30 כן מביא בספר תתן אמת ליעקב פ"ה ס' פ על הגרש"ז אויערבאך שאסר לעשות כן, מצד איסור גניבת דעת.

31 בספר צדקה ומשפט פ"ז הערה ה כתב שאסור לומר שמתרים עבור מטרה יותר חשובה, כיון שמשנה מצדקה שמויעד למטרה חשובה למטרה פחות חשובה. ומוסיף שאפילו אם אומר מטרה שאיננה יותר חשובה באמת מכל מקום אסור, משום משנה מצדקה לצדקה. אבל בשו"ת שבת הלוי ח"ב ס' קיט מסתפק אם מותר לאדם המתרים עבור תלמיד חכם הנמצא במצוקה לומר שהוא אוסף עבור הכנסת כלה. ודן באריכות אם יש בכך חיסרון משום משנה מצדקה לצדקה.

32 כן פסק בספר פתחי חושן ח"ד פרק טו הערה כב וטעמו שאם מכניסים עוד כרטיסים מקטינים את הסיכוי של הקונים הראשונים. ואף אם המוסד לא התחייב למכור מספר מסוים של כרטיסים בלבד, עם כל זה דעת הקונים שיכניסו רק את כרטיסים שנמכרו. אמנם, בשו"ת אגרות משה או"ח ח"ד ס' עז דן להתייר לקנות כרטיסי הגרלה מכספי מעשר, בטענה שכיון שלא ידוע מראש כמה כרטיסים ימכרו ואת גובה הסיכוי לזכות, הקונה אינו מתבסס על חישוב פיננסי, אלא עיקר מטרתו היא תמיכה במוסד וההגרלה היא תמריץ בלבד. ולפי דבריו לא מסתבר שהיה בזה איסור גניבת דעת, כיון שלא פוגעים במטרה העיקרית לתרום לצדקה. ולמעשה נראה לכאורה שהשאלה מהי המטרה העיקרית של קונה הכרטיס תלויה בסכום ששולם על הכרטיס וכן בערך של הזכייה בהגרלה.

33 כמו שמצינו שמוותר לאדם לבקש מחתנו ללמוד עם בנו ולהבטיח לשלם לו, ובסוף לא לשלם, אם היה מוטל על חתנו ללמוד עם בנו ולא היה עושה כן, כמו שמביא במרדכי סנהדרין ס' תשד בשם מהר"ם ונפסק ברמ"א חו"מ ס' פא סעיף א. וכן מצינו עוד דוגמאות בשו"ע חו"מ ס' רסד סעיף ז, והגמ' יבמות דף קו ע"א לעניין חליצה נראה שמוותר לעשות כן לכתחילה וכן כתב בסידור רבי יעקב עמדין הלכות מילה דין ז שאם המוהל מסרב למול ילד שאין בידי ההורים כסף לשלם לו, מבטיחים לו תשלום ולא משלמים. ואפילו אם אחד מרמה את השני כדי שיעשה מצווה מן המובחר, אין איסור גניבת דעת כמו שהוכיח בספר תתן אמת ליעקב פ"ה ס' צג והסכים הגרי"י פישר לדבריו. אמנם, צריך עיון אם מותר לגבאי צדקה לעשות כן, כשמטרתו אינה לזכות את הגבאי במצוות צדקה, אלא כדי לקבל תרומה והוא עושה כן בדרך ערמה.

המשך מעמ' 1 | הגאון הרב יהודא סילמן שליט"א | שאלות שכיחות בענייני תשלומי וועד הבית

פד שאם העשיר קונה יותר בשר מהעני, יש לקבוע על פי כמות הבשר שקונים. אמנם, בשו"ת הרשב"א אינו מפורש שהעניים והעשירים אוכלים אותה כמות בשר, אלא שכולם מוכרחים לאכול בשר, ובפשטות כוונתו שאם כולם מוכרחים לאותה הוצאה, מחלקים את ההוצאות בין כולם.

בחלוקה לפי נפשות, האם לוקחים בחשבון את הנשים והקטנים

עוד יש לדון, בחלוקה לפי נפשות, האם מחשיבים כל משפחה ליחידה אחת, או «המשך בעמוד הבא»

ניצוד לחלק הוצאות כדי שיוכלו לאכול בשר

מצאנו דוגמא בפוסקים, שאף אם ההנאה של העשירים בהוצאה היא יותר גדולה מההנאה של העניים, מכל מקום משתתפים בשווה. בשו"ת הרשב"א ח"א ס' אלף צא כתב שאם צריך להוציא הוצאות שוחד כדי שיוכלו לאכול בשר, יש לשלם לפי נפשות ולא לפי ממון, כיון שהעניים והעשירים זקוקים לבשר במידה שווה. ובפתחי תשובה ס' קסג סק"ו מביא בשם שו"ת כנסת יחזקאל חו"מ ס'

שלוקחים בחשבון את מספר בני הבית, כולל הנשים והקטנים. בשו"ת חתם סופר חו"מ סי' קסז (וכעין זה בס' קנט) כתב וז"ל: "ונפשות היינו כל בעל בית עם כל בני ביתו, אנשים ונשים וטף הסמוכים עליו נפש אחד יחשב". אמנם, יש מקום לומר שהחתם סופר לא פסק כן, אלא לענין הוצאות בניית בית הכנסת, שהחוב מוטל רק על הגברים. אך נראה החתם סופר לא נאמרו דוקא בבניית בית כנסת, כיון שהחתם סופר למד שיש לחלק בבית הכנסת גם לפי נפשות מהגמ', משמע שמפרש את המונח בגמ' שמחלקים לפי נפשות, שפירושו לפי בתי אב. גם בשו"ת כנסת יחזקאל חו"מ סי' פד פסק שלפי נפשות היינו לפי בעלי בתים. ועיין גם בספר מקור חיים (לבעל החוות יאיר) על שו"ע או"ח סי' נג סעיף כג שמחייב לשלם לצורך שליח ציבור גם עבור הבנים הגדולים שחייבים במצוות. החזון איש בב"ב סי' ד אות יט כותב שנפשות היינו לפי בעלי בתים ואין מחשבים את הנשים והבנים, ומדייק כן מהרמב"ם, אמנם, הוא מציי, שהנימוקי יוסף בב"ב דף ה ע"א כותב במפורש שמשלמים לפי מספר הנפשות שבבית. וכן משמע גם בתרומת הדשן סי' שמה כהנימוקי יוסף שכתב שם וז"ל: "וכל מה שמחשבים לפי הנפשות נראה דאנשים ונשים וטף שוים בדבר, דלכולהו אית להו סכנת נפשות. ואף על גב דאמרין פרק אין מעמידין (ע"ז דף כה ע"ב) אשה כלי זיינה עליה ופי' האשירי שם משום דהאשה אומללה ושפלה ואינה בת מריבה אין מתקנאים בה ואין הורגין אותה, רש"י לא פי' כן אלא פירש דכלי זיינה עליה לפי שמאנסין אותה לזנות ולכן בטוחה היא מן ההריגה. ולפי זה בתרי גווי היא בסכנה חדא משום ערוה וחדא משום סכנת נפשות דאיכא צנועות דמסרי נפשייהו... ובטף נמי הסכנה ברורה שמא יחטפום כדי להעבירם לדתם". אמנם יש מקום לבעל דין לחלוק ולטעון שנשים הכוונה לאלמנה או גרושה בעלת בית, וטף הכוונה לילד יתום, אבל לעולם משלמים לפי משפחות, אבל פירוש זה דחוק ביותר, ובפשטות נראה מדבריו שמשלמים לפי מספר בני הבית ולא לפי משפחות וכדעת הנימוקי יוסף. ולמעשה נראה שיש לדון שאלה זו כספיקא דדינא.

עוד כתב בשו"ת חתם סופר שם שאין מחלקים לפי נפשות אלא את ההוצאה המינימאלית, כיון שלענייני מספיק בית כנסת מינימאלי, אבל את ההוצאות לפאר את בית הכנסת מטילים על העשירים בלבד.

על פי האמור, כיצד יש לחלק את דמי וועד הבית

אם היינו רוצים לחלק את ההוצאות לפי ההלכה, היינו צריכים להפריד בין סוגי ההוצאות המרכיבים את דמי וועד הבית. התשלום עבור נקיון חדר המדרגות והרכוש המשותף, אינו מיועד כדי לשמר את ערכו של הבניין, אלא להנאת המשתמשים, ואם כן היה מן הראוי לחלק לפי מספר הנפשות. וכן גם הוצאות תאורה ומעלית יש לחלק לפי נפשות. וכאמור על העניינים ניתן להטיל רק הוצאות מינימאליות, אבל הוצאות מעבר לכך ניתן להטיל רק על העשירים.

החלק השני הוא החלק המיועד לשימור הבנין או להעלאת ערכו, כגון זיפות הגג, סידור וריצוף החצר, אם השכנים החליטו על כך. חיוב זה יש לחלק לפי ממון, היינו לפי ערך הדירה, כיון שהוצאות אלו מעלות את ערך הדירה. כשמחשבים את ערך הדירה, לא ניתן לחשב לפי שטח הרצפה, כיון שמ"ד בדירה רגילה שווה הרבה יותר מאשר מ"ד במחסן, אלא יש לחשב ערך הדירה לפי הערכת שמאי.

המנהג מתבסס במידה מסוימת על חוקי המדינה. החוק במדינה הוא¹ שיש לשלם לפי שטח הרצפה, והפרשנות המשפטית המקובלת היא שגינה שאינה מרוצפת לא נלקחת בחשבון. אך יש להדגיש שהחוק בארץ ישראל אינו מחייב מדין 'דינא דמלכותא דינא', ואינו מחייב אלא אם המנהג השתנה בעקבותיו. ישנם מספר הסברים בדברי הראשונים על 'דינא דמלכותא דינא' ולפי כל ההסברים יוצא שבמלכות ישראל שלא על פי סנהדרין ואורים ותומים בארץ ישראל לא נאמר הכלל ש'דינא דמלכותא דינא'². היות שהחוק מחייב רק מצד המנהג, אין הבדל

1 חוק המקרקעין סעיף 58.

2 יש שלוש שיטות בראשונים על טעם הדין ש'דינא דמלכותא דינא'. הר"ן בנדרים דף כח ע"א כותב: "וכתבו בתוספות דדוקא במלכי עובדי כוכבים אמר דינא דמלכותא דינא, מפני שהארץ שלו ויכול לומר להם אם לא תעשו מצותי אגרש אתכם מן הארץ, אבל במלכי ישראל לא לפי שארץ ישראל כל ישראל שותפין בה". השיטה מקובצת כותב

מהותי בין החוק לבין פסיקה של בית המשפט, אלא הבדל טכני, שהחוק חודר לתודעת הציבור יותר מהר מאשר פסיקה של בית משפט וממילא משפיע יותר על המנהג. אבל לאחר שהתקבל המנהג אין הבדל אם מקורו מהחוק או מפסיקת בית המשפט.

המנהג בזמנינו ברוב השכונות החרדיות לחלק לפי יחידות דיור, אך יש להדגיש שמנהג זה הוא רק בשכונות בעלות אופי חרדי, אבל בשכונות מעורבות, המנהג הוא לפי שטח הרצפה.

ב. צירפו שתי דירות לדירה אחת. האם יש לשלם ועד הבית כדייר אחד או כשני דיירים, והאם יש הבדל אם הקבלן צירף אותם או הדייר?

תשובה: כל דרך חלוקה אינה מבוססת על שימוש, בין לפי נפשות ובין לפי ממון. שהרי אם היו מחייבים לפי נפשות היה הדייר בקומה רביעית חייב לשלם על הנקיון פי ארבע מאשר הדייר בקומה ראשונה, ועל המעלית היה הדייר בקומה רביעית חייב לשלם הרבה יותר מפי ארבע, שהרי דייר בקומה רביעית משתמש תמיד עם המעלית, מה שאין כן הדייר בקומה ראשונה מעדיף בדרך כלל לעלות במדרגות מאשר להמתין למעלית. וכיון שנהגו שלא לחלק לפי השימוש, בהכרח שהשתתפו על דעת לחלוק לפי שיטה מסוימת. וכיון שהקובע הוא על דעת מה השתתפו והמנהג הוא לחלק לפי יחידות דיור, לכן, אם הקבלן צירף את הדירות לפני שמכר את שאר הדירות, יש לשלם לפי יחידת דיור אחת, ואם צירפו אותם לאחר שאר הדירות נמכרו, שאז השתתפו על דעת שישלמו כשתי דירות, יש לשלם כשתי דירות. ואין בעלי דירה זו יכול לטעון שהוא משתמש פחות, כיון שגרים בדירה משפחה אחת בלבד, שאם כן הדייר בקומה ראשונה גם כן ישלם פחות. וכשם שניתן לחייב את הדייר בקומה ראשונה לשלם כמו כולם, ניתן גם לחייב בעלי דירה זו לשלם פי שנים.

ג. דירה אחת שחולקה לשתי יחידות דיור, כמה יש לשלם עליה?

תשובה: בעל דירה כזו בעצם מעלה את השימוש של הדיירים ברכוש המשותף, שהרי אינו דומה שימוש של משפחה אחת לשימוש של שתי משפחות. אמנם, אינו דומה יחידה שמתגוררת בה משפחת שלימה ליחידה שמתגורר בה זוג צעיר. לכן נראה לקבוע שאם הוסיף יחידה של שני חדרים, שראוי למגורים למשפחה, יש לשלם על דירה שלימה נוספת, ואם הוסיף דירת חדר או חדר וחצי, יש להוסיף כמו חצי דירה וישלם על שניהם ביחד חלק 1.5 ביחס לשאר הדיירים.

ד. מחסן או חניה שהפכו אותם לדירה. האם דירה זו חייבת בתשלום ועד הבית?

תשובה: אם דיירי דירה זו משתמשים עם המעלית וחדר המדרגות, יש לשלם כמו כל דירה אחרת. אבל על פי רוב דיירי דירה כזו מנותקים מרוב השימושים של הרכוש המשותף, וכן לא ניתן לומר לגביהם שעל דעת כן השתתפו, שהרי הדירות לא היו קיימות כשהשתתפו, לכן יש לשלם לפי החלק היחסי שהם נהנים מהשירותים של וועד הבית.

ה. דייר שסתם את הכניסה לדירתו מחדר המדרגות ופתח לעצמו כניסה פרטית מגינתו, האם חייב בתשלום ועד בית בכל הקשור

ש'דינא דמלכותא דינא' הוא בדוקא במלך גוי ולא במלך ישראל. רש"י בגיטין דף ט ע"ב ד"ה חוץ כותב שבני נח נצטוו על הדינים, וכן כתבו האור זרוע והתוספות ר"ד. ואם כן רק הגויים שנצטוו לחוקק חוקים, נאמר בהם 'דינא דמלכותא דינא', ולא ביהודים שיש להם חוקים מהר סיני.

ואף שבשו"ע חו"מ סי' שסט סעיף ו נפסק שאומרים 'דינא דמלכותא דינא' בין במלך ישראל ובין במלך גוי. נראה כוונת השו"ע למלך ישראל על פי אורים ותומים וסמכותו היא על פי פרשת המלך, שאינו מסתבר שהשו"ע חולק על כל הראשונים שפירשו טעמים שאינם שייכים במלך ישראל בארץ ישראל. ואף שאין דין מלך ישראל בזמן הזה, מכל מקום מצינו בשו"ע (חו"מ סי' שמ סעיף ה) גם הלכות הנוגעים לעבד עברי שלא שייך בזמן הזה שאין היובל נוהג. וכן כתב בשדה חמד שהשו"ע מזכיר גם הלכות שאינם נוהגים בזמן הזה.

«המשך בעמוד הבא»

לנקיין ותחזוקת חדר המדרגות?

תשובה: כיון שמוטל עליו חיוב מצד שעל דעת כן השתתפו, אינו יכול להיפטר מחיוב זה באמצעות הכניסה הפרטית ובכך להגדיל את חלקם של שאר הדיירים. אמנם, אם באמצעות ההפרדה הוא חוסך כסף לחשמל של המעלית יש לנכות לו חלק זה. אבל על מה שחוסך בבלאי של המעלית ובכך שאינו מלכלך את חדר המדרגות אין לנכות לו כיון שהשינוי אינו מורגש.

1. האם ניתן להתנתק מצנרת ביוב ישנה של הבנין, או מהסקה מרכזית?

תשובה: בשו"ע חו"מ ס' קעו נפסק ששותף אינו יכול לחלוק מהשותפות שלא מדעת השותפים. ובפרט בדבר שעל דעת כן השתתפו שיחלקו בהוצאות, ואם ייפרד הרי הוא מגדיל את העלויות של שאר הדיירים. אמנם, יש לנכות לו מה שהוא חוסך לדיירים בכך שאינו משתמש. ולכן בצנרת ביוב אינו חוסך כלום ולכן הוא חייב להמשיך ולהשתתף בהוצאות החזקת הצנרת. אבל בהסקה מרכזית, הוא חוסך לשאר הדיירים בעלויות של הסולר, אך לא בעלויות התיקונים. ישנם אומדנים שונים כיצד לחשב חיסכון זה, האומדן שדייר המתנתק חייב לשלם 40% ביחס לחלק ששאר השכנים משלמים, נראה קרוב לאמת.

2. האם בעלי דירה שנשארה ריקה ולא הושכרה במשך חודש, חצי שנה או שנה חייבים בתשלום ועד הבית?

תשובה: החלק של ביטוח המעלית, החזקת הבנין, כגון זיפות וסידוד הוא חייב לשלם, שהרי הוא שותף והשותפים חייבים להשתתף בהחזקת הרכוש המשותף ובכל הוצאה שהיא צורך השותפות, כמבואר בנתיבות ס' קעח סק"ג וס' רסד סק"ו. אבל על החלק הקשור לשימוש, נראה שהשתתף על דעת לשלם רק אם יגור בדירה, ולכן, עבור החשמל של המעלית אינו חייב לשלם, כיון שהוצאה זו היא חוסך לשכנים, בכך שהדירה ריקה. עבור הוצאות הנקיין נראה שחייב לשלם בערך חצי משאר השכנים, כיון שאין זה לטובתו שהניקיין יזנח לגמרי. קשה לקבוע שיעור מדויק ויש להתפשר.

כל זה אם עזב את דירתו לתקופה של ששה חודשים ומעלה, אבל אם עזב לתקופה קטנה מששה חודשים יש לשלם תשלום מלא, שלגבי היעדרות קצרה אין מנהג לשלם רק אם גר בדירה.

3. בבניין חדש שחלק מהדיירים כבר קיבלו מפתח, אבל עוד לא באו לגור, האם חייבים בועד הבית?

תשובה: חייב לשלם על הוצאות החזקה ועל חלק מהוצאות השוטפות כמו דייר שעוזב את הדירה (עיי' תשובה ז).

4. ואם עוד לא קיבלו מפתח האם הקבלן חייב בתשלום ועד הבית?

תשובה: על הדירות שהקבלן עדיין לא מסר את המפתח, הרי הקבלן הוא השותף בבניין וממילא חייב לשלם עבור הוצאות החזקה. ואפילו על הוצאות נקיין נראה שיש לחייבו, כיון שהקבלן נהנה מכך שהבניין נקי, כדי שיוכל למכור את הדירות שנשארו לו בבניין.

5. על מי מוטל לשלם לוועד בית בדירה מושכרת, על השוכר או על המשכיר?

תשובה: לפי החוק החוב של ועד בית מוטל על המשכיר ולכן אם השוכר אינו משלם ניתן לפנות אל המשכיר. על אף שברור שלפי ההסכם שיש בין המשכיר לשוכר, המנהג הוא שהשוכר חייב לשלם, אלא שעיקר החוב הוא על המשכיר ואם השוכר, שהמשכיר העמיד במקומו אינו משלם, ניתן לפנות למשכיר. לפי הלכה יש להפריד בין הוצאות החזקה שחלות על בעל הנכס, כלומר על המשכיר, לבין הוצאות שימוש שחלות על השוכר, ואם השוכר לא שילם לא ניתן לחייב את המשכיר.

יא. לפעמים גובים גבייה חד-פעמית עבור תיקון יקר שיש לעשות בבניין, האם על השוכר להשתתף בזה או על המשכיר? ואם המשכיר חייב, כיצד ינהגו כאשר הסכום הקבוע של ועד בית כולל גם סכום כסף שיצטבר בקופת הוועד עבור החזקת הבנין?

על הוצאות תיקונים אין מנהג שהשוכר ישלם, ולכן אם לא מפורש בחוזה השכירות שהשוכר ישלם, לא ניתן לחייב את השוכר. במקרה שגובים באופן קבוע יותר כדי לכסות הוצאות תיקונים, אם גובים תוספת של עד 15 ש"ח בחודש, או עד תוספת של 20%, ניתן להחיל את המנהג שהשוכר משלם גם על תוספת זו, אבל אם גובים תוספת מעבר לכך והמשכיר לא התייחס לכך בחוזה השכירות, לא ניתן לחייב את השוכר.

יב. האם דיירי קומת קרקע צריכים להשתתף בחלק תשלום ועד הבית המיועד למעלית?

תשובה: דייר בקומת כניסה שאין לו שום צורך להשתמש במעלית, אפילו לא לעתים נדירות, אינו חייב להשתתף.

הרמ"א בחו"מ ס' קסג פוסק שתי הלכות הנראות כסותרות. בסוף סעיף ג נפסק "כל צרכי העיר, אף על פי שמקצתן אינן צריכין, כגון בית חתנות או מקוה וכדומה, אפילו הכי צריכין ליתן חלקן", המקור הוא בשו"ת מהר"י מינץ ס' ז. לעומת זאת, בסוף סעיף ו נפסק "יש אומרים שאם הוצרכו להוציא הוצאות שיעזור להם השר עם שטרי חובותיהן, אותם שאינם נושאים ונותנים בשטרות אין חייבין ליתן לזה", המקור הוא שו"ת הרא"ש כלל ו ס' ט. ומוסיף הרמ"א "ועיי' לעיל סוף סעיף ג' סימן זה". הסמ"ע בס"ק לב עומד על הסתירה וכתב "נראה דוקא כל כהני דכל ישראל צריכין לבית חתנות או מקוה, אף אם אירע שיחיד אינו צריך לו מחמת זקנה או איזה טעם, אפילו הכי צריך ליתן, מה שאין כן כשהוציאו הוצאה שיעזור להן השר בענין שטרי חובות שאינו ענין כללי, משום הכי כתב מור"ם בסוף סימן זה והוא מתשובת הרא"ש דאין אחרים צריכין ליתן להם לסייע". דברי הסמ"ע נאמרו בקיצור וניתן להסביר את דבריו בשלושה אופנים. דרך אחת שהוא מחלק בין רוב למיעוט, שכל דבר שהרוב צריך גם המיעוט חייב להשתתף. דרך שניה לפרש מה שכתב כל ישראל צריכין שכוונתו לצרכי מצווה, כגון מקווה. אבל יש דוחק בפירוש זה, שהרי לגבי בית חתנות אין מצווה לחתן באולם חתונות יותר מאשר לחתן בבית הכנסת. דרך שלישית שמקווה ובית חתנות הם צרכי העיר, מה שאין כן גביית חובות היא צורך של אנשים מסוימים. לכאורה נראה להכריע כדרך הראשונה, שהרי במהר"י מינץ שהוא מקור פסק הרמ"א מוכיח דין זה ממה שכתב מהר"ם מרוטנבורג בתשובה שבצרכי העיר הולכים אחר דעת הרוב. וכן כתב בפתחי תשובה שם ס"ק כג שדבר שהרוב צריך, גם המיעוט שאינו צריך חייב להשתתף.

אמנם מהר"י מינץ כותב טעם נוסף לענין מקווה, שאף הזקנות הולכות למקווה בערב יום כיפור. וכן כתב הכנסת הגדולה הגהות הטור סק"ט לענין אתרוג הקהל, שאף אדם שיש לו אתרוג חייב להשתתף, כיון שאם האתרוג שלו יפסל יצטרך ליטול את אתרוג הקהל, ומשמע שאם אין לו צורך להשתמש, אפילו לא במקרים נדירים, לא ניתן לחייבו. ולמעשה נראה שדייר בקומת כניסה שאינו משתמש במעלית כלל, אינו מוגדר כשותף ואינו חייב להשתתף.

יג. כשחלק מהדיירים רוצים לצבוע את הבניין האם צריך שכולם יסכימו, או הולכים אחר הרוב, או שגם אחד יכול לכופף?

אם יש הכרח לצבוע, כגון שהקירות מלוכלכות יותר מהמקובל, גם יחיד יכול לחייב את הרוב לצבוע, אם הקירות הן במצב סביר, או שחלק רוצים לעשות צביעה יותר יקרה ממה שהיתה בעבר, גם הרוב אינו יכול לחייב את המיעוט. כמו כן, אין הרוב יכול לחייב את המיעוט לרצף את הקירות בשיש, אם בעבר לא היה כן, אבל אם נפלו אבני שיש, גם יחיד יכול לחייב את כולם לתקן. ואם מוכרחים לצבוע ויש ויכוח איזה צבע להעדיף, או שיש לנטוע עצים בגינה, כיון שכך היה בעבר, ויש ויכוח איזה עץ, הרוב קובע.

דירה שהושכרה עם מזגן ונודע שאינו פועל

שאלה:

סוכם בחוזה על שכירות דירה עם מזגן. תקופת השכירות התחילה בתחילת הקיץ והשוכר הבחין שהמזגן אינו תקין. השוכר הודיע למשכיר, המשכיר הזמין טכנאי מהחברה שמכרה לו את המזגן, אבל הוא לא הצליח לתקן. השוכר הוא אדם מבוגר שיכול להסתדר ללא קירור בקיץ, לא לחץ על המשכיר, אבל עם תחילת החורף דרש מהמשכיר שיתקן המזגן לצורך חימום. המשכיר הזמין טכנאי מהחברה עוד מספר פעמים, עד שטכנאי החברה הגיע למסקנה, שהבעיה אינה במזגן, אלא בכך שהתקינו את המדחס מרוחק, בגובה שתי קומות מעל הדירה, ושיש צורך להזמין מתקין מזגנים להעביר את המדחס למקום אחר. המשכיר ניסה לדרוש מהמתקין הראשון להעביר את המזגן, אבל לא הצליח בכך. באמצע חודש כסלו הזהיר השוכר את המשכיר שאם לא יתוקן המזגן הוא עוזב את הדירה, ואכן בתחילת שבט הוא עזב, השוכר טוען, כיון שסיכמו על דירה עם מזגן ותנאי זה לא קיים, הרי שיש לו את הזכות לבטל את ההסכם. המשכיר טוען, שאמנם לא עשה את המוטל עליו במהירות הרצויה, אך הנושא עדיין בטיפול ולא הזניח אותו. וכיון שהוא עדיין רוצה לתקן, אין לשוכר זכות לבטל את ההסכם. הדין עם מי.

תשובה:

א. המשכיר חייב לספק לשוכר כל פרט שנקבע בחוזה. אי עמידה בתנאים אלו, מהווה סיבה לביטול החוזה.
ב. דבר שהמשכיר צריך לתקן, חייב להיעשות בזמן סביר בהתאם לנסיבות וכמו שאדם סביר היה עושה בדירתו שהוא מתגורר בה, ואינו יכול להתממה ולטעון שעדיין הוא חפץ לתקן.

אין השוכר יכול לבטל את המקח, כמבואר בשו"ע חו"מ סי' רלב סעיף ה', שבמום עובר המוכר משלם עלות תיקון המום ואין הקונה יכול לבטל את המקח. על קושיית המגן אברהם נאמרו כמה תירוצים, אשר מהם נוכל לדון אם בנידון דידן קיימת לשוכר זכות לבטל את ההסכם השכירות.

מגן האלף – אם הקונה זקוק למקח לשימוש מיידי הרא"ש יודה
בספר מגן האלף שם סק"ז כתב שתשובת הרא"ש מדוברת במקרה שהקונה גר במקום אחר, וקנה את הבית לסחורה וכדומה, שאין תיקון הבית דרוש לו מיד. אבל באופן שקנה את הבית לדור בו, והוא צריך אותו באופן מיידי, הרי הוא יכול לבטל את המקח, גם כשניתן לתקן את המום. והטעם הוא שלא מוטל על הקונה להמתין עד שהמוכר יתקן את הבית, ולגור בינתיים ברחוב. ולכן שוכר בית שזקוק לו באופן מיידי, יכול לבטל את המקח, גם כשניתן לתקן את הבית. ובזה מתרץ את קושיית המגן אברהם שם. לפי דבריו, בנידון דידן, השוכר דירה עם מזגן, יכול לטעון שהוא זקוק לדירה עם מזגן מיד ואינו חייב להמתין עד שהמוכר יתקן, וממילא יכול לבטל את המקח.

כעין זה כתב הב"ח בחו"מ סי' רלב סק"ד שאם הקונה צריך את המקח לשעה זו בלבד ולאחר זמן אין לו צורך בו, הרי הוא יכול לבטל את המקח, אפילו במום עובר, כיון שעיקר קנייתו היתה עבור שעה זו, ובאותה שעה המקח אינו מתוקן. אמנם, משמע שהב"ח חולק על המגן האלף וסובר שאם הקונה זקוק למקח גם לאחר התיקון, אף על פי שהוא זקוק גם מיד, אינו יכול לבטל את המקח, כיון שהתיקון יפתור את הבעיה במקצת. ולפי זה בנידון דידן שהשוכר זקוק לדירה לזמן ארוך, המשכיר יכול לטעון שהוא רוצה לתקן את המזגן ולמנוע ביטול מקח. אבל נראה שכל זה במקח וממכר, שעיקר מטרת הקונה היא שיהיה לו המקח לאורך זמן. אבל בשכירות שכל ענינה היא קנין לזמן, שהרי משלם לפי הזמן שמשתמש, ואותו זמן שלקח למשכיר לתקן את הבית לא יחזור לעולם, גם הב"ח יודה שהשוכר יכול לבטל את המקח, גם אם השוכר צריך את הדירה גם לאחר התיקון.

ובנידון דידן, שחלף זמן רב מתחילת השכירות והמשכיר עדיין לא תיקן, זאת על אף שהשוכר התרה בו וביקש ממנו כמה פעמים שיתקן, נראה פשוט שאין השוכר צריך להמתין עוד עד שהמשכיר יתקן ויכול לחזור בו. ואפילו אם לא נקבל את חידושו של הב"ח והמגן האלף, נראה שיכול לבטל את ההסכם השכירות, כיון שהמשכיר הוכיח על עצמו שאינו עומד

«המשך בעמוד הבא»

מקח טעות במום קבוע ובמום עובר

בגמ' ב"מ דף מט ע"ב מבואר שאם קונה שילם עבור חפץ יותר מהמחיר בשוק, ובא לתבוע מהמוכר את ההפרש בחזרה, או לבטל את המקח, הרי הוא יכול לתבוע בתוך 'שיעור חזרת אונאה' שהוא שיעור שהקונה יכול להראות את המקח לתגר או לקרובו. ואם הקונה השתהה מלטעון אונאה עד לאחר שעבר שיעור זה, שוב אינו יכול לבטל את המקח. וכתבו הרי"ף שם דף ל ע"ב והרא"ש שם פ"ד סי' טו בשם רב האי ששיעור זה נאמר דוקא לגבי אונאה במחיר החפץ, אבל לגבי מום במקח, כל זמן שנתגלה שהיה מום בשעת המקח, מחזיר את המקח מדין 'מקח טעות' וכן נפסק בשו"ע חו"מ סי' רלב סעיף ג.

אמנם, כל זה במום קבוע שאי אפשר לתקן, אבל במום עובר שניתן לתקן, כתב בשו"ת הרא"ש כלל צו סי' ו ונפסק בשו"ע שם סעיף ה' "ראובן שמכר לשמעון בתים שיש לו בעיר אחרת, וקודם גמר המקח נכנסו עובדי כוכבים בבתים וקלקלו קצת מקומות ועשנו הכתלים ועקרו דלתות הבית והחלונות, ורוצה שמעון לחזור בו, וראובן טוען שכיון שהוא מום עובר ינכה לו מן הדמים כדי שיחזיר הבית לקדמותו ויקיים המקח, הדין עם ראובן". ומסביר הרמ"א "שהרי בית מכר לו ועדיין נקרא בית. וכן מום שאינו בגוף הבית... מסלק המום והמקח קיים". לפי זה יוצא לכאורה שבנידון דידן שניתן לתקן את המזגן, אין השוכר יכול לבטל את ההסכם מדין 'מקח טעות'. אמנם, כפי שיבואר להלן ישנם מקרים שניתן לבטל את המקח גם במום עובר.

קושיית המגן אברהם מבית שאינו בדוק

בשו"ע או"ח סי' תלז סעיף ג בענין בדיקת חמץ נפסק: "המשכיר בית לחבירו בחזקת בדוק ונמצא שאינו בדוק, על השוכר לבדוק ואינו מקח טעות. ואפילו במקום שבדקים בשכר, שהרי מצוה הוא עושה". טעם דין זה מבואר בגמ' פסחים דף ד ע"ב "דניחא ליה לאיניש לקיומי מצוה בממוניה". הרמ"א מביא דעה החולקת "ויש אומרים דצריך להחזיר לו שכר הבדיקה הואיל והתנה בהדיא שיהיה בדוק". ומשמע מדברי הרמ"א שעל אף שהמשכיר מחזיר לשוכר שכר הבדיקה, עדיין צריך להגיע לטעם "דניחא ליה לאיניש לקיומי מצוה בממוניה", ולולא טעם זה היה השוכר יכול לבטל את המקח, על אף שהמשכיר מוכן לשלם שכר הבדיקה. והמגן אברהם שם בסק"ז מקשה שאם המשכיר משלם שכר הבדיקה, גם ללא הטעם "דניחא ליה לאיניש לקיומי מצוה בממוניה",

בהתחייבותיו על פי הסכם השכירות, שהרי לא תיקן במשך זמן רב. ופשוט שאין השוכר חייב לתת למשכיר כל זמן שבעולם, לממש את זכותו לתקן ולמנוע ביטול מקח.

ויש להוסיף בזה, גם דעת המגן אברהם שם בתירוץו על הקושיא הנ"ל, שאם הקונה התנה במפורש בשעת המקח, אין המשכיר או המוכר יכול לתקן ולמנוע ביטול מקח, ודברי הרא"ש שהמוכר יכול לתקן אמורים רק אם קנה בית בסתם ללא תנאי. וראה בספר מקור חיים שם שהבין בדברי המגן אברהם שאפילו אם לא התנה בתנאי כפול, כל שפירש שהמקח כולל דבר פלוני, אין המוכר יכול לתקן, ועיין שם שחולק עליו. ואם כן בנידון דידן שמפורש בחוזה שיש מזגן בדירה, אין המשכיר יכול לתקן.

בנידון דידן אין טענה על השוכר למה לא תיקן בעצמו

אמנם, לכאורה ניתן לטעון שהשוכר לא היה מוכרח להמתין עד שהמשכיר יתקן, אלא היה יכול לנכות מדמי השכירות ולתקן את המזגן בעצמו ובכך למנוע ביטול מקח. וכמו בנידון של הרא"ש שהקונה מנכה מדמי המכר עבור התיקונים. בפרט בנידון דידן שהשוכר לא היה זקוק למזגן במשך כל הקיץ והיה לו מספיק זמן לתקן בעצמו מבלי להפסיד כלום. ואינו דומה למה שכתב המגן האלף, שהקונה זקוק שהמקח יהיה מתוקן מיד. אך נראה שיש לדחות טענה זו מכמה פנים.

ראשית, בספר אולם המשפט סי' רלב סעיף ה כתב שהקונה יכול לדרוש שהמוכר יטרח בתיקון, ואם כן בנידון דידן על המשכיר היה מוטל לטרוח בכך ולא עשה כן זמן רב.

שנית, בנידון דידן המשכיר ניסה לדרוש מחברת המגנים ומהמתקין הראשון לתקן את המזגן, והוא לא היה מעוניין שהשוכר יתקן בעצמו וינכה עלות התיקון מדמי השכירות, כיון שיש לו אפשרות לתקן חנים בתוך תקופת האחריות. וממילא לא היה מוטל על השוכר לפעול כנגד רצונו של המשכיר ולתקן המזגן על חשבון דמי השכירות. כיון שאפשרות התיקון היא זכותו של המשכיר שהשוכר ינכה מן הדמים ויקיים המקח, אבל אם המשכיר אינו חפץ בכך, יכול השוכר לדרוש ביטול הסכם השכירות.

שלישית, באופן שהשוכר כבר שילם מראש את כל התשלום עבור כל תקופת השכירות, נראה שאין לחייבו להוציא כסף מכיסו עבור תיקון המזגן, ולאחר מכן לטרוח בדינא ודיינא להוציא מהמשכיר. ואינו דומה למקרה של הרא"ש שהקונה עדיין היה מוחזק בדמי המקח. ואפילו אם התשלום הוא בכל חודש, אם עלות תיקון המזגן היא יותר מדמי שכירות של חודש אחד, יכול השוכר לטעון שאינו מחויב להוציא היום מכיסו עבור תיקון המזגן ולנכות בעתיד.

מעלה מסוימת שהותנה עליה בשעת השכירות

היה מקום לומר שכל מה שקונה יכול לבטל את המקח, הוא רק כאשר יש מום בעצם המקח, שאינו ראוי לשימוש לולי תיקון המום. אבל אם המקח ראוי לשימוש, אלא שאינו לשיעור רצונו של הקונה, כגון בנידון דידן, שדירה ראויה למגורים גם ללא מזגן, אלא שהשוכר דורש אותה כיון שהותנה עליו במפורש בהסכם השכירות, מנין לומר שגם דבר כזה מהווה עילה לביטול מקח. אמנם, נראה להוכיח שהשוכר ראוי לעמוד על מה שהותנה בהסכם ולחזור בו אם המשכיר לא יקיים אותו.

בב"מ דף קג ע"ב שנינו "אם אמר לו חכור לי שדה בית השלחין זו או שדה בית האילן זה, יבש המעיץ ונקצץ האילן מנכה לו מן חכורו". והקשה בנמוקי יוסף שם דף סא ע"א מדוע רק מנכה לו מן חכורו ולא מבטל את המקח, ומתריך – מפני שלא היה הקלקול בשעת החכירות, אלא לאחר מכן, ובמקרה כזה אין דין 'מקח טעות', אלא שאף על פי כן מפרשים את התנאי שהתנה שהמכיר מתחייב באחריות על המעיץ. הרי שאם היה

מתברר שכבר היה המעיץ יבש בשעת החכירות, היה יכול החוכר לבטל מקח בטענת 'מקח טעות', למרות שהמעיץ הוא תנאי בלבד ואינו מעכב את עצם השימוש בשדה, שהרי יכול לטרוח ולדלות מים מן המעיץ הגדול, כמבואר שם.

וכן מצינו ברש"י פסחים דף ד ע"ב ד"ה מי הוי לעניין השוכר בית בדוק ונמצא שאינו בדוק שכתב וז"ל: "ואם בא השוכר לחזור בו... ולומר לא כך שכרתי, ואין תנאי שלנו קיים, מהו לחזור". הרי אלמלא הטעם "דניחא ליה לאיניש לקיומי מצוה בממוניה" ניתן לבטל מקח מצד המשכיר לא עמד בתנאי, אף אם אין המום בגוף הדבר.

אמנם, מצינו דין שאם אין קפידא גמורה, אלא תנאי בלבד, שלא ניתן לבטל את המקח, ברמ"א סי' רלג סעיף א "מכר לו בשר בחזקה שהוא מין איל מסורס ונמצא שאינו מסורס, המקח קיים ומחזיר לו אונאתו. אלא אם כן ידוע שהלוקח אסטניס שאינו אוכל כלל בשר איל שאינו מסורס". ועיין שם בנתיבות שהגדיר את דעת הרמ"א שכל מום במקח שלפי ראות עיני הבית דין אין בו קפידא כל כך, מקח קיים, אף אם התנה. ומסיק שדין זה הוא 'ספיקא דדינא'. ואם כן לכאורה הוא הדין כאן, נוכל לומר שהשכירות קיימת, אלא שינכה מדמי השכירות ההפרש במחיר שבין דירה עם מזגן לבין דירה ללא מזגן.

אבל נראה שכשם שאיטניס שמקפיד על טעם הבשר מודה הרמ"א שיכול לבטל את המקח, הוא הדין דירה מחוממת בחורף או מקוררת בקיץ הוא דבר שהאנשים מקפידים עליו, ואף לדעת הרמ"א יכול לטעון לביטול השכירות. ואפילו אם יטען המשכיר שרוצה להעמיד אמצעי חימום אחרים במקום המזגן, קונוקטור וכדומה. נראה שכיון שהדירה כמות שהיא בלא מזגן, לאנשים המקפידים בכך, שימושה לוקה בחסר, אינו יכול לטעון שיעמיד 'קונוקטור', כיון שהתנאי היה על מזגן.

דוגמא לכך, מצינו במה שכתב המקור חיים סי' תלז סק"ז ליישב קושיית המגן אברהם שהובאה לעיל, שאם הבית אינו בדוק, ניתן לבטל את המקח (לולי הטעם "דניחא ליה לאיניש לקיומי מצוה בממוניה"), כיון שללא בדיקת חמץ אסור לגור בבית בפסח, אם כן אין הבית ראוי למגורים, והרי זה כמום בגוף המקח שאין המשכיר יכול לתקן, ואף על פי שניתן לתקן את הבעיה על ידי בדיקה.

והוא הדין בנידון דידן כיון שלולי המזגן אנשים מקפידים הרבה על כך, ומבחינתם חשוב כאין הדירה ראויה למגורים ומום בגוף הדבר, אין המשכיר יכול לטעון שיעמיד לו דברים חילופיים.

טענת המשכיר שהשוכר מחל על המום בכך שהמשיך לגור

בשו"ע סי' רלב סעיף ג נפסק שאם הקונה השתמש במקח לאחר שראה את המום, הרי זה משמש כהוכחה שמחל ושוב אינו יכול לטעון טענת 'מקח טעות'. לכאורה הוא הדין בנידון דידן, כיון שהשוכר לא דרש ביטול הסכם השכירות במשך תקופה ממושכת, והמשיך להשתמש בדירה יחשב כמחילה.

אבל נראה, שכיון שהשוכר דרש מיד מהמשכיר לתקן את המזגן הרי הוכיח שאינו מוחל על כך. וכמו שהביא בפתחי תשובה שם סק"א בשם המחנה אפרים, שאם הקונה הודיע למוכר על המום ואחר כך השתמש לא הוי כמחילה. ויותר נראה שאפילו לדעת שו"ת גליא מסכת סי' י שחולק (הובא בפתחי תשובה שם) וסובר שאף אם הודיע מהוה השימוש ראייה על מחילה, מכל מקום בנידון דידן יודה שאין השימוש ראייה על מחילה, שכל טעמו הוא משום שאם הקונה חפץ לבטל את המקח הרי השימוש הוא גזל, ועל כרחך שמחל. אבל בנידון דידן שהשוכר היה סבור שהמשכיר יתקן את המזגן, אין השימוש ראייה על מחילה, כיון שהודיע לו מיד על הקלקול במזגן.

"עלון המשפט" יוצא לאור על ידי "מכון מענה שמחה", כל הזכויות שמורות