

## חבל נחלתו

סימן נו

# שוכר שהזיק לדירתו ולדירת אחרים

### שאלה

אדם שכר דירה ובנה על ידה פרגולה. התחוללה סופה שאינה מצויה שגרמה להעפת חפצים, עקירת עצים וכד'. כתוצאה מכך עפו קרשים מהפרגולה על גגו ועל גג דירה אחרת ושברו רעפים בשני הגגות. מי חייב בתשלום ותיקון הנזק?

### תשובה

א. אם היה קלקול בדירה כגון שהתקלקל המנעול או נשבר חלון, הדין הוא שאם התיקון צריך מעשה אומן הוא מוטל על המשכיר<sup>1</sup>, ואם התיקון צריך מעשה הדיוט הוא מוטל על השוכר. כך פסק השו"ע (ח"מ סי' שיד):

"א. המשכיר בית לחבירו, חייב להעמיד לו דלתות ולפתוח לו החלונות שנתקלקלו ולחזק את התקרה ולסמוך את הקורה שנשברה ולעשות נגר ומנעול. וכן אם נפחתה המעזיבה והתקרה בד' טפחים, חייב לתקנה; וכן כל כיוצא בזה מדברים שהם מעשה אומן **והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות...**"

"ב. השוכר חייב לעשות מעקה ומזוזה ולתקן מקום המזוזה משלו. וכן אם רצה לעשות סולם או מרזב, או להטיח גגו, הרי זה עושה

משל עצמו. הגה: והוא הדין כל דבר שאינו מעשה אומן (טור). ובכל אלו העניינים הולכים אחר מנהג המדינה (טור בשם הרמב"ם)".

ולכן, בשני הנזקים חובת התיקון מוטלת על המשכיר, שכן חיוב המשכיר לתיקון אינו נובע בגלל אחריות על נזקים, אלא מחמת שהוא צריך להעמיד לו דירה תקינה, וכיון שהרעפים שבורים עליו לתקן, ואם יש לו דרך לתבוע את המזיק או את המקלקל – יתבע, אבל אין זה מוריד ממנו את חובת התיקון.

נדון עתה בחובת המזיק לשלם נזקי במקרה שלפנינו.

ב. במשנה בב"מ (ק"ז ע"ב): "הכותל והאילן שנפלו לרשות הרבים והזיקו פטור מלשלם. נתנו לו זמן לקוץ את האילן ולסתור את הכותל ונפלו בתוך הזמן פטור. לאחר הזמן חייב". ופרש רש"י: "פטור מלשלם דמאי הוה ליה למיעבד אנוס הוא". ואת הסיפא פרש כשהכותל רעוע ולכן נתנו לו בי"ד זמן לסתור כותלו.

וכן כתב הנ"י (עב ע"א מדפי הרי"ף ד"ה פטור מלשלם): "דמאי הוה ליה למיעבד אנוס הוא וא"כ מיירי דוקא שבנאו כראוי אבל שלא כראוי חייב דתניא בתוספתא: נפל הכותל

1. הערת הרה"ג אביגדר נבנצל רב העיר העתיקה: גם אם השוכר קלקל? הרי כאן לא השכירו לו פרגולה.

תשובת המחבר: נלענ"ד שעל הפרגולה עצמה פטור המשכיר שהרי היא תוספת של השוכר, אבל על נזקי פרגולה לבית חייב, ואם בעליה או מתקינה חייב על נזקיה המשכיר ירע מהם את חובם אליו כבעל הדירה.

## חבל נחלתו

שנפלו לרה"ר והיזיקו [נ' ב] פטור דאנוס הוא. ונראה לי דלא דמי, **דניזקי אונס דחייב היינו ניזקי גופו דעביד ליה בגופיה דומיא דנפל מן הגג והיזיק, אבל נפרצה בלילה וכן נשברה כדו דלא עביד בגופו אלא בממונו התם ניזקי אונס פטור**, וכן פר"ח תירגן".

וא"כ לדין שעצים שעפו מהפרגולה הם שגרמו לנזקי דירתו ודירת חבירו הוא פטור מלשלם מחמת האונס.

ד. וכך פסק השו"ע (הר"מ סי' תטז): "הכרתל והאילן שנפלו לרשות הרבים, פטור מלשלם, ואף על פי שהפקירם; לפי שאינם דומים לבור, שהרי אין תחלתו להזיק".

והב"י (סי' תטז) הביא את מקור ההלכה מהתוספתא (ב"מ פ"א ה"ה), והביא שכן כתב רבינו ירוחם (מישרים נ"א ח"א): "אם נפל מחמת זוועות ורוחות וגשמים אם בנאו כראוי פטור ואם לאו חייב פירוש ואפילו לא נתנו לו בית דין זמן".

והרמ"א הוסיף: "וכל זה כשבנאה מתחלה כראוי, אבל אם לא בנאה כראוי ומחמת זה נפל הכותל, חייב בנזקו (תוס', המגיד פ"ג דנזקי ממון ובית יוסף בשם רבינו ירוחם נ"א ח"א)".  
וא"כ כיון שהבונה טוען שבנאה כראוי ומחמת הרוח ניתקו קרשים ושברו רעפים נראה שהוא כמזיק פטור מתשלום. ואע"פ שניתן לטעון מדוע רק הפרגולה שלך התפרקה ושל אחרים לא התמוטטו, בכ"ז נראה שכיון שחוזק הרוח אינו שווה בכל מקום, והכיוונים שונים לא ניתן להשוות

מחמת הזוועות, מחמת הרוח, מחמת הגשמים אם בנאו כדרכה פטור ואם לאו חייב. וכי תנן פטור בין בנזקין דשעת נפילה בין בנזקין דלאחר נפילה. בשעת נפילה משום דכיון שבנאו כדרכו וכדכתבנא אנוס הוא ופטור. לאחר נפילה נמי כל שלא היה לו שהות לסלקם אנוס הוא. ואפילו בשהיה לו שהות משכחת לה דפטור במפקיר נזקו דקיימא לן מפקיר נזקו לאחר נפילת אונס פטור. אבל בשנתנו לו זמן ונפל לאחר זמן חייב לשלם בין בנזקין דבשעת נפילה בין בנזקין דלאחר נפילה, בשעת נפילה פושע הוא, לאחר נפילה אפילו במפקיר נזקו נמי חייב דמפקיר נזקו שלא בנפילת אונס חייב".

ג. הראשונים הקשו הרי מצאנו שאדם חייב בנזקין אפילו באונס<sup>2</sup> וא"כ מדוע יפטור אם נפל כותלו אפילו באונס. כתב הראב"ן בבבא קמא (דף כז ע"א): "ואמר רבא (כ"ז א) נפל מן הגג ברוח שאינה מצויה רוח חזק וכשעלה לא היה רוח (חזק) והיזיק ובייש חייב, ואמר' נמי (כ"ז ב) אמר חזקיה פצע תחת פצע לחייב על השוגג כמזיד ועל האונס כרצון, אלמא אונס חייב בנזק שלם. וקשיא ליה לחתני ר' שמואל שיחיה נשברה כדו ברה"ר וכו' בהמניח את הכד (כ"ח ב) ואמר' בגמ' מחייב היה ר' מאיר אפי' אונזה בידו ופרכינן אמאי אנוס הוא ואנוס רחמנא פטריה ומסקנא אפי' ממון, ואמר' נמי (נ"ה ב) נפרצה בלילה או שפרצוה ליסטיין ויצתה והזיקה פטור אלמא אונס פטור, וכן הכותל והאילן

2. בחיובי אדם המזיק מצאנו מחלוקת גדולה: (א) הרא"ש (ב"ק פ"ג סי' א) כתב שאדם המזיק פטור מאונס כעין גניבה ואבידה. (ב) תוס' ב"ק (כז ע"ב ד"ה ושמואל) כתבו שחייב באונס כעין אבידה ופטור כעין גניבה. וכ"כ האו"ז (ב"ק סי' רי). (ג) תוס' ב"מ (פב ע"ב ד"ה וסבר) כתבו שחייב באונס כעין גניבה ואבידה ופטור מאונס גמור. (ד) הרמב"ן (ב"מ דף פב ע"ב ד"ה ומצאתי) כתב שאדם המזיק חייב באונס גמור.

בין המקומות, ולכן בעל הפרגולה פטור. ממילא לגבי דירת חברו שניזוקה, המשכיר צריך לתקן, והמזיק פטור מתשלום כאמור לעיל.

ה. השאלה עולה לגבי דירת בעל הפרגולה עצמה, שכן כיון שהוא השוכר מוטלת עליו חובה נוספת של שמירה שהרי שוכר הוא כשומר שוכר בחיובי השמירה. אולם הפרגולה מחוברת לקרקע ומחובר לקרקע דינו כקרקע, וכך פסק הרמ"א (ח"מ סי' צה ס"א): "ר"א דתלוש ולבסוף חברו בקרקע לאו כקרקע דמי (טור בשם עיטור); ויש חולקין. ולכן אם שאל בית, ונשרף, פטור מלשלם (מרדכי פרק הדיינים). ועיין לקמן סימן ש"א". וא"כ לכאורה מה אכפת לנו שהוא שוכר כיון שפרגולה דינה כקרקע ששומרים פטורים בה. וכן הש"ך (ח"מ סי' צה ס"ק ז) פסק כדעה השניה ברמ"א. עולה שדין הפרגולה המחוברת לקרקע ולבית כדין קרקע ששומרים פטורים עליה.

אבל כתבו האחרונים שאע"פ ששומרים פטורים משמירת קרקעות פטורם הוא מהחיוב להישבע ומחיובי תשלום, אבל עצם השמירה מוטלת עליו. ובסי' שא כתב הש"ך (ס"ק ג) ששומרים חייבים בפשיעה אף על קרקע<sup>3</sup> וא"כ אף לדין צריך לברר מה דינו.

ונראה שכאן כיון שכל הנזק היה באונס, ורוח סערה גרמה להעפת קרשים מהפרגולה, הוא פטור אף אם היה עליו

חיוב שמירה.

ו. אמנם, אם לא חיבר את הקרשים כראוי והם עפו ושברו את הרעפים שלו ושל חברו, נראה שעל חברו הוא פטור משום האונס שברוח הסערה, שהרי לגבי חברו הוא חייב כאדם שממונו הזיק, והרי זה כאבנו סכינו ומשאו שנפלו ברוח שאינה מצויה שפטור עליהם (שו"ע ח"מ סי' תיא).

ולכאורה, חייב על של חברו ג"כ, שכן תחילתו בפשיעה וסופו באונס חייב (עי' טור סי' שג) וכאן פשע בבנית פרגולה רעועה ונאנס ברוח סערה ולכן חייב<sup>4</sup>.

אולם כתב הב"י (ח"מ סי' שג אות י) שהרי"ף והרא"ש כתבו שבתחילתו בפשיעה וסופו באונס כאשר אין האונס מחמת הפשיעה פטור. וכאן הרי אף דברים קבועים ויציבים יותר התעופפו ממקומם ולכן נראה שעל גג השכן יפטר.

אבל על שלו, חיובו אינו רק משום מזיק אלא משום שמירה, ולכן נראה שלגבי ביתו לא עומד לו פטור זה, ולכן הוא עצמו חייב לתקן את נזק ביתו.

ולגבי ביתו חיוב השמירה כלפי המשכיר הוא לענ"ד כשומר שוכר שהרי אף הוא נהנה ולא רק המשכיר. ואע"פ שבדרך כלל בקרקעות ובמחובר עליהן אין חיובי תשלום, אבל יש חיוב שמירה כאמור. ולגבי חיובי שמירה של שומר שוכר כתב נ"י (ב"מ כד ע"א מדפי הרי"ף): "והכי איתא בירושלמי בהדיא דגרסינן התם אינו דומה שמירה

3. הערת הרה"ג אביגדר נבנצל רב העיר העתיקה: זו מחלוקת הרמב"ם והראב"ד.

4. הערת הרה"ג אביגדר נבנצל רב העיר העתיקה: אולי מצי למימר קים לי כמ"ד דאף בפשיעה פטור.

תשובת המחבר: כשם שהוא יכול לומר קים לי כך המשכיר יכול לומר קים לי והמוציא מחבירו עליו הראיה וממילא הדירה שברשות השוכר תינזק.

## חבל נחלתו

י) שכתב שבפשיעת שומר כעין גניבה ואבידה הוי המוציא מחבירו ועליו הראיה והמשכיר פטור.

### מסקנות

אם הפרגולה היתה בנויה כראוי והרוח היתה לא מצויה הרי על ביתו ועל בית חבירו – בעל הפרגולה פטור, והמשכיר של כל בית חייב בתיקון עבור השוכר.

אם הפרגולה לא היתה בנויה כראוי, בעל הפרגולה פטור על נזקי חבירו וממילא המשכיר חייב, אבל חייב בנזקי ביתו.

על הפרגולה עצמה אם נבנתה שלא כראוי יכול לתבוע את הבונה, אבל אם נבנתה כראוי הרי זה אונס, ובעליה הניזק יעשה כרצונו.

האמורה בש"ש לשמירה האמורה בש"ח שמירה האמורה בשומר חנם כיון ששימר כל צרכו פטור, שמירה האמורה בשומר שכר אפילו הקיפוח מחיצה של ברזל חייב ואמרי' בפ' הפועלים (צג ע"ב) עד מתי שומר שכר חייב לשמור עד כדי הייתי ביום אכלני חורב וקרח בלילה, אלמא יושב ומשמר בעיניו, וכ"כ רב אחא משבחא גאון ז"ל בשאלתא דוישב יעקב וכן נמצא בתשובה לרב צמח גאון ז"ל וכן דעת הרנב"ר ז"ל.

נראה על כן שלגבי ביתו כיון שלא שמר כראוי אין המשכיר צריך לתקן אלא עליו עצמו החובה לתקן את הדירה שלא שמר עליה כראוי. ועדיין צ"ע שכן על פשיעה פטור, ורק אם יחשב כמזיק יתחייב עליה כאמור בתשובת הרא"ש (כלל פז סי' ו). וראיתי בפתחי החושן (שכירות פ"ו ס"ד הערה

## סימן נז

### שומר שעבודתו נעשתה בידי אחרים

#### תשובה

א. השאלה העיקרית לכאורה אותה צריך לברר היא: האם ניתן למכור שעבוד לפעולות מעין אלו, האם סיכום מוקדם או תשלום מראש או כל דרך הקנאה יגרמו להעברת החובה לשכיר, בעוד שהחייב עצמו יוצא מן התמונה, ולכן הן רווח והן הפסד הוא של השכיר ולא של מי שהוטלה עליו מלכתחילה חובת השמירה. במידה וניתן להעביר את חובת השמירה לשכיר רווחים שיווצרו כתוצאה מהשמירה כגון השאלה שלפנינו שייכים

#### שאלה

על ראובן היתה מוטלת חובת שמירה מטעם הישוב ביום מסויים כמה שעות. הוא שכר את שמעון שישמור במקומו ושילם את שכרו מראש. במקרה באותו יום שומר קבוע במשכורת החליט לבוא כמה שעות מוקדם יותר ושמר במקום ראובן ושמעון.

האם הנשכר משמירת השומר הוא ראובן או שמעון, והאם שמעון צריך להחזיר לראובן את התשלום שקיבל מראש?