הרב אריאל בראלי

דייר בבית מגורים - שותף או נהנה?

א. הקדמה

יש לבחון את מעמדם ההלכתי של דיירים בבניין המשותף:[1] האם הם אוסף של משפחות שהתקבצו למקום אחד אך אין ביניהם קשר מיוחד, או שהם יוצרים יחד גוף ציבורי? אני מציע לבחון נקודה זו באמצעות בירור הלכתי של חלוקת ההוצאות המשותפות בין הדיירים.

בבניין המשותף ישנם חלקים השייכים לכלל הדיירים, כגון: חצר, חנייה, חדר מדרגות ומעלית,[2] אולם לא כולם משתמשים בהם. לדוגמה, דיירי קומת הקרקע אינם נזקקים למעלית ולמדרגות. השאלה היא: האם יש לכך השפעה על מידת השתתפותם בהוצאות אחזקת המעלית וניקיון המדרגות?

שאלה נוספת: האם רוב הדיירים יכולים לכפות על המיעוט הוצאות על דברים שאין בהם הנאה אבל יש בהם משום 'אזרחות טובה'? לדוגמה, העירייה מעודדת הקמת פחים מוטמנים בכל בניין, והיא דורשת מוועד הבית השתתפות מסוימת; האם ניתן להכריח את כולם לשלם על כך? מצד אחד ניתן לומר שיסוד החיוב להשתתף בהוצאות הבניין הוא **במידת ההנאה** שיש לכל אחד מהשכנים. בהתאם לזה, הדייר בקומת הקרקע שאינו נהנה מהמעלית - לא יישא בהוצאותיה, וכן לא יהיה אפשר לכפות תשלום תמורת הפחים המוטמנים, משום שאין בהם הנאה לדיירים. מנגד ניתן לראות את המרחב הציבורי כמשקף יחסי שכנות המבוססים על אחריות הדדית לעניין הרכוש המשותף. באופן זה השותפות אינה רק מפגש אינטרסים, אלא היא כוללת התחייבות של כל אחד להשתתף באחזקת המבנה, ללא תלות במידת ההנאה הישירה ממנו. ניתן לטעון שבבסיס השיטות הללו עומדות התפיסות העקרוניות שהוצגו לעיל: האם יש לפנינו אוסף משפחות בעלות אינטרסים משותפים, או שנוצרה כאן ישות ציבורית זעירה המביאה בחשבון גם שיקולים כלליים?

ב. שותפות כפויה/קפואה

המקור הראשוני המחייב כל דייר להוציא הוצאות בעבור הרכוש המשותף מופיע במשנה (ב"ב ז ע"ב):

1. מעמדו של שטח הבניין המשותף נבחן תוך השוואה ל'חצר' המוזכרת במשנה, שהייתה משמשת את כל הדיירים, ובכלל זה אותם הדרים בקומה העליונה שהוצרכו לעבור בחצר.
2. על פי החוק בישראל הבעלות היא באופן יחסי לגודל הדירה.

בחזרה לעמוד התוכן

כופין אותו לבנות **בית שער ודלת לחצר**; רשב"ג אומר: לא כל החצרות ראויות לבית שער.

הרמב"ם[3] הרחיב את גדר הדברים, ובעקבותיו פסק ה'שלחן ערוך' (חו"מ סי' קסא סעי' א) שכופים את בני העיר לשלם על כל הדברים החיוניים:

בני העיר כופין זה את זה לבנות דלת ובית שער לחצר. וכן **כל הדברים שהחצר צריך להם צורך גדול**, או הדברים שנהגו בני המדינה לעשותם. אבל שאר הדברים, כגון ציור וכיור, אינו כופהו.

על יסוד דברי הפוסקים כתב בספר 'חסדי דוד' (ב"מ פי"א ה"ט) שדין זה מחולק לשלוש רמות:

דבר שיש בו **צורך גדול**, אפילו לא נהגו בזה המדינה, עם כל זה יכולים לכוף; ודבר שיש בו **צורך קצת** ולא כל כך, אזלינן בתר מנהגא; ודבר שאין בו **שום צורך** כגון ציור אפילו נהגו אין לכוף את היחיד ליתן חלק, דמצי למימר לא ניחא לי.

אם כן מצאנו חיוב על היחיד להשתתף בהוצאות משותפות כאשר יש בהן צורך גדול, והוא הדין כשיש בהן צורך קצת ונהגו לעשותן. מתוך כך יש לשאול: מהו שורש החיוב של הדיירים להשתתף בהוצאות אלו?

יש להקדים ולשלול את האפשרות לבאר זאת באמצעות דין 'נהנה' המופיע בגמרא,[4] היות שהחיוב באופן זה הוא **לאחר מימוש ההנאה**. רק אז ניתן להשית על הנהנה חיוב תשלומים, לעומת המשנה שבה נאמר שביד דייר אחד להכריח את חברו לשלם מראש. זאת ועוד, חיוב7 'נהנה' אינו קיים כאשר הייתה מחאה מקדימה, כגון שהודיע מתחילה שאינו חפץ בהוצאה, ואז לא יחויב לשלמה.[5] לעומת זאת, החיוב במשנה הוא מוחלט, כפי שניכר ממטבע הלשון: 'כופין אותו', ומדובר בגביית התשלומים קודם ביצוע המלאכה. ישנם מצבים שבהם ניתן להוביל את האדם ל'שותפות כפויה' בגלל טעמים כלכליים - כך מחדש בעל 'נתיבות המשפט' (סי' קעח ביאורים, ס"ק ג). דבריו מוסבים על חובות משותפים כגון בניית חומה לעיר. וכך הוא כותב:

כיון שמוכרח לבנות חלק שניהם שאי אפשר לבנות זה בלא זה, יכול לומר לו כיון ששנינו צריכין לבנין זה נוציא ביחד ההוצאות ואיני רוצה להוציא הוצאות לבד. **ואפילו בשנים שאינן שותפין**, כל שיש דבר שהוא מוכרח לשניהן ואין האחד רוצה לעשותו יכול השני לכפותו. וראיה לזה, מהא דבני העיר כופין זה את זה לבנות חומה ושאר דברים הנצרכים (שו"ע חו"מ, סי' קסג סעי' א), וכן בני מבוי **ובני חצר** המבוארים בהלכות נזקי שכנים.[6]

---

3. רמב"ם, הל' שכנים פ"ה ה"א.
4. ב"ק נז ע"ב.
5. שו"ע, חו"מ סי' קנח סעי' ט.
6. דרך דומה מובאת בספר קובץ שיעורים, ח"א בבא בתרא סי' מא, ולפיה היות שלאחר מעשה הדייר ירוויח מההשקעה של שכניו כי הנכס שלו יושבח, ניתן לכפות עליו לשלם על כך; ואלו דבריו: 'בהא דכופין בני חצר זה את זה לבנות בית שער ודלת לחצר משום היזק של בני רשות הרבים אפשר לפרש הטעם משום דחצר שיש לה דלת שוה יותר מחצר שאין בה דלת, ואם רצה למכור חלקו מוכרו ביותר,

בחזרה לעמוד התוכן

כלומר כאשר שני אנשים נדרשים להוצאה אחת, יכול האחד לכוף את חברו להשתתף עמו בהוצאה, בטענה שלא ייתכן שהוא ישקיע את מלוא הסכום בדבר שגם הוא זקוק לו. אף על פי שאין ביניהם כל שותפות, מכל מקום הצורך המשותף מאַחד ביניהם ומאפשר לאחד לכפות על חברו תשלום חלקי. יש להדגיש כי החיוב בכגון זה חל רק כאשר קיימת 'אומדנא' ברורה שהדיירים היו משקיעים כסף בצורך המדובר. כאשר הצרכים נפגשים, נוצר אינטרס כלכלי משותף שמחמתו יכול האחד לכפות את חברו לשאת עמו בעלויות. בהתאם לזה, במקרה שלאחד מן הדיירים אין הנאה מההוצאה הנדרשת, כגון שנשבר חלון בחדר המדרגות בקומה השנייה, אזי לא ניתן לחייב את הדייר בקומה הראשונה להשתתף בתיקון החלון. לאור זאת, חיוב האדם בהוצאות המשותפות נובע רק מהעובדה שהוא היה משקיע בצרכים הללו, וממילא מתבאר הדין הנוסף בתוספתא[7] המובאת בדברי הרי"ף[8] ונפסקה להלכה ב'שלחן ערוך' (חושן משפט סי' קסא סעי' ב):

> מי שיש לו בית בחצר אחרת, בני חצר אחרת משעבדין אותו לעשות עמהן דלת נגר ומנעול לחצר, **ושאר כל הדברים אין יכולין לכופו**, ואם היה שרוי עמהן באותה חצר משעבדין אותו על הכל.

מבאר ה'נתיבות המשפט' (שם, חידושים, ס"ק ב) את ההבדל בין דלת ומנעול שיש בהם הנאה, אף שאינו גר שם, לבין ההוצאות האחרות:

> והטעם נראה, דבית שער הוא מטעם היזק ראיה כדמוכח בב"ב דף ב' **וכשאינו דר ומשתמש שם ליכא היזק ראיה,** אבל נגר ומנעול שהוא **שמירת גוף הבתים** שיקחו הגנבים חלונות ויסתרו הבית, חייב לתת לזה אף שאינו דר שם.

לדרך זו התשובה לשאלה שהוצגה בהקדמה עולה מאליה: המתגורר בקומת הכניסה פטור מתשלום על המעלית וניקיון חדר המדרגות. כמו כן ברור שאין ביד הרוב להחליט על השקעה בפחים מוטמנים ולגבות תשלום על כך. השלכה נוספת תהיה לעניין חלוקת תשלומי ועד הבית בין הדיירים השונים, משום שהואיל וההנאה היא הבסיס לחיוב, אזי מסתבר שמי שנהנה יותר יחויב בתשלום גבוה כנגד רוב הנאתו.[9] הדברים מיוסדים על גמרא ערוכה (ב"ב ז ע"ב) שדנה בצורת חלוקת התשלום לצורך בניית החומה לעיר, ומעמידה את ההנאה כשיקול מרכזי:

> בעא מיניה רבי אלעזר מרבי יוחנן: כשהן גובין לפי נפשות גובין או דילמא לפי

נמצא שלא חסר מהוצאת הדלת וחבירו נהנה, וכופין על מידת סדום בכהאי גוונא'. ביאור דבריו נראה שאף שאין כופין על מידת סדום לכתחילה (תוספות, ב"ק כ ע"ב ד"ה הא), הואיל וההנאה מובטחת ומדובר על צורך גדול - ניתן לחייבו. אין לבאר את דבריו כפשוטם שעל כל שבח שייגרם לנכס רשאי השכן לכפות עליו לשלם מראש, שהרי לעיל הובא הדין שישנן הוצאות מיותרות שאף שישביחו את הבית לא ניתן לכפות עליהן, וכן רק במקום צורך גדול כופין על מידת סדום. על כורחך כוונת בעל 'קובץ שיעורים' לשלב בין מידת הצורך להנאה שתיגרם בעתיד.

7. תוספתא, בבא מציעא פי"א הי"ז.
8. רי"ף, ב"ב דף ה ע"א מדפי הרי"ף.
9. בשו"ת משכנות ישראל, סי' טז, העוסק בהלכות בתים משותפים, קבע כי יש הוצאות שראוי לגבות עפ"י שטח הדירה, יש כאלו שראוי לגבות עפ"י מספר הנפשות שבכל דירה, ויש הוצאות שמחייבות את כולם שווה בשווה, והכול לפי העניין.

בחזרה לעמוד התוכן

שבח ממון גובין? אמר ליה: לפי ממון גובין, ואלעזר בני קבע בה מסמרות. איכא דאמרי, בעא מיניה רבי אלעזר מרבי יוחנן: כשהן גובין לפי קירוב בתים הן גובין או דילמא לפי ממון גובין? אמר ליה: לפי קירוב בתים הן גובין ואלעזר בני קבע בה מסמרות.

מדברי הראשונים מתבאר כי שיטת התשלום נקבעת **על פי התועלת** שלשמה בונים את החומה, ומכאן יש להקיש לכל חיוב ציבורי.[10]

ייתכנו השלכות רבות להגדרה הנ"ל. אחת מהן תהיה במקרה שבו אחד הדיירים סתם את הכניסה לביתו מחדר המדרגות ופתח כניסה פרטית מהרחוב. במצב זה הוא **אינו נהנה** מחדר המדרגות, ולכן הוא לא יצטרך לשלם תמורת אחזקתו.[11] וכן כאשר הדיירים רוצים להציב מכשול ליונים בחלונות הבניין כדי להקשות עליהן לקנן שם. אם יש מהם שאינם סובלים מהיונים, לא יהיה ניתן לחייבם להשתתף בהוצאות, מפני שאין להם כל תועלת מהעניין.[12] כעין זה מצאנו שנפסק ברמ"א[13] שאם נתנו דמי שוחד לשר על מנת שיאשר את השטרות של בני העיר, אותם שאינם מחזיקים בשטרות כאלו פטורים מלהשתתף בדמי השוחד.[14]

ג. שותפות מחייבת

מנגד ליסוד שהתבאר עד כה - שהשותפות הכלכלית נובעת ממידת ההנאה של השותפים - קיים הסבר אחר הגורס ששורש החיוב אינו בתועלת שכל דייר מפיק

10. ר"י מיגש, ב"ב ז ע"ב ד"ה בעא; נמוקי יוסף ב"ב דף ה ע"א מדפי הרי"ף ד"ה בעא. הם מסבירים שהספק בגמרא הוא ספק מציאותי: על מה באים הליסטים? האם מדובר בסכנת ממון או בסכנת נפשות? אם התועלת העיקרית של החומה היא בשמירת הממון, אז ישלמו לפי הרכוש, אך אם היא במניעת סכנת נפשות, אזי אין חילוק בין עשירים לעניים, וממילא ישלמו לפי נפשות. ואף ללשון השנייה בגמרא השיקול של קירוב הבתים מתפרש באופן שמי שקרוב יותר לחומה ישלם יותר, מכיוון שהוא משתמש בה יותר. וכן פירש הסמ"ע, חו"מ סי' קסג ס"ק יב, שכיוון שהבתים החיצוניים חשופים יותר לסכנה של גנבות, הם זקוקים יותר לחומה. גם לשיטת יד רמ"ה, ב"ב שם, ד"ה וכולהו, שחולק על הבנה זו ומסביר שהמשמעות של קירוב הבתים היא מפני שקיומם של הבתים החיצוניים גורם להגדלת ההוצאות על בניית החומה - מפני שיש צורך בחומה ארוכה יותר כדי לכלול בתוכה גם את הבתים החיצוניים - מכל מקום שורש החיוב הוא ההנאה, אלא שלוקחים בחשבון גם את האחריות לגרימת הוצאה יתרה.
11. מלבד הוצאות אחזקה כלליות - שאינן נובעות משימוש ישיר - כגון תיקון סדקים ונזילות, מפני שעל זה יש לומר שהוא נהנה מהשמירה על המבנה ומהשבחת הנכס.
12. יש להעיר שגם באשר לאותם שסובלים מן היונים ונהנים מהרחקתן, אם אחד מהם לא מעוניין בהצבת המכשול, לא ברור שיהיה ניתן לכפות עליו את הוצאותיו, משום שאין להחשיב זאת כחלק מההוצאות שנובעות מהנכס עצמו.
13. רמ"א, חו"מ סי' קסג סעי' ו.
14. כמו כן מביא הש"ך, חו"מ סי' קסג ס"ק יד, את תשובת מהר"ם אלשיך, סי' נב, לגבי תלמיד חכם שאינו נהנה מפסקי מרא דאתרא שפטור מלהשתתף בתשלום שנדרו הקהל בעבורו. מכל מקום אין להוכיח מפסק הרמ"א שהמחויבות של הדיירים נובעת ממידת ההנאה, ולהכריע את הנידון הנ"ל, מפני שהרמ"א עסק במקרה שבו כל הקשר בין האנשים הינו רק לעניין מסוים, בניגוד לבניין מגורים, שביחס אליו ניתן להציג שני צדדים ליסוד המחויבות, כפי שהתבאר לעיל.

בחזרה לעמוד התוכן

מההוצאה שהרכוש המשותף נדרש לה, אלא חיובו נובע מעצם היותו **שותף** בבניין המגורים אשר נבנה על קרקע משותפת. כשם שבהלכות שותפות ישנו שעבוד הדדי לכל ההוצאות הנצרכות לקיום השותפות,[15] כך יש לדון ביחס לכל דייר בבניין מגורים, שעל דעת כן השתתפו יחד בהסכמה שכולם יישאו בעול ההוצאות בחלק שווה, ללא תלות במידת ההנאה. סימוכין לדעה זו ניתן לראות ביישוב שאלה שהעלו האחרונים כלפי החיוב המובא במשנה (ב"ב פ"ה מ"ח), שכל הדיירים חייבים ליטול חלק בבניית בית שער לחצר המשותפת. בגמרא (ב"ב פז ע"א) מבואר כי הצורך בבית שער נובע מחמת היזק של בני רשות הרבים, ורש"י[16] מסביר שמושיבים שם שומר שתפקידו להרחיק את הסקרנים בני רשות הרבים המציצים לחצר. לכאורה קשה: מדוע ניתן לחייב כל אחד מבני החצר לשלם על זה, הלוא אין ההיזק נובע ממנו אלא מבני רשות הרבים, ומאיזה טעם יתחייב לסלק היזק של אחרים? מתוך כך קבעו ה'קובץ שיעורים'[17] וה'אבן האזל'[18] הגדרה חדשה, שכל דייר הבא לדור בחצר עשה זאת על דעת כן שהוא יתחייב לשלם על כל הצרכים הנהוגים, גם אם אינו נהנה מהם באופן ישיר, ועל פניו אינו חייב מצד הדין.[19] ניתן לפתח הבנה זו ולטעון שכל אחד מהדיירים הגיע על דעת כן שהבניין יתנהל על פי נורמות גבוהות של שכנות ואזרחות טובה. זאת נקודת המוצא המעניקה כוח לרוב לכפות על המיעוט הוצאות שאינן מניבות הנאה ישירה, אלא הן נגרמות מקבלת הנורמות הנ"ל.

כעין זה מצאנו שחייבים בני העיר להשתתף בעלויות הקמת מקווה ובית חתונות, ובכלל זה גם כאלו שאינם נהנים מכך, כגון זקנות שאינן נזקקות למקווה.[20] באותה מידה יכפו הדיירים בבית המשותף אלו את אלו כאשר מתעורר צורך חשוב.[21] נראה שזו הבנתו של

15. כמבואר בשו"ע, חו"מ סי' קעו סעי' י.
16. רש"י ב"ב פז ע"א ד"ה כופין.
17. קובץ שיעורים, ח"א, ב"ב, סי' מ.
18. אבן האזל, הל' שכנים, פ"ב הט"ז.
19. וכן הוא בחידושי רבי ראובן (גרוזובסקי), ח"א ב"ב סי' א. הקובץ שיעורים הציע בתחילה לפרש שהמחויבות ההדדית של בני החצר הינה מכוח תקנת חכמים, אך דחה זאת הואיל ואין מדובר על גוף ציבורי שבי"ד נזקקים לתקנתו.
20. שו"ת מהר"י מינץ, סי' ז; נפסק בשו"ע, חו"מ סי' קסג, סעי' ג. בתשובה עצמה הוסיף מהר"י מינץ נימוק 'אף הן משתמשות במקווה עפ"י המנהג לטבול בימי התשובה'. ויש להסתפק אם כוונתו היא שהשותפות של בני העיר מחייבת מצד עצמה גם אם אינו נהנה מכך ישירות, או שכוונתו היא שזו תקנה ראויה, שכולם יישאו בנטל בכל צורך ציבורי על מנת שהדבר יצא אל הפועל, כדרך שהכול חייבים בבניית בית הכנסת. מדברי הסמ"ע, סי' קסג ס"ק לב, משמע כצד האחרון, שכל עניין כללי מחייב את כולם: '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, משא"כ כשהוציאו הוצאה שיעזור להן השר בענין שט"ח **שאינו ענין כללי**, משום הכי כתב מור"ם בסוף סימן זה שאין אחרים צריכין ליתן להם לסיוע'.
21. סברה זו מובאת גם בנוגע לתחום הלכתי אחר. הבית יוסף, או"ח סי' נג סעי' כג, כתב בשם תשובת הרשב"א שיש לגבות את התשלום בעבור שכר החזן מקופת הקהל, אע"פ שהקופה נגבית לפי ממון, העשיר לפי עושרו והעני לפי עוניו, בעוד ההנאה של הקהל **שווה**. נימוקו הוא כי 'כל מה שהוא תקנת הציבור ונעשית על ידי ממון - נותנין לו לפי ממון' (ולא כפי שמשתמע מתשובת מהר"ם פדואה סי' מב, שכתב שראוי להביא בחשבון הן את המצב הכלכלי והן את מספר הנפשות).

בחזרה לעמוד התוכן

ה'חתם סופר'[22] שקיבל את עיקרון השותפות כמחייב, אך הוציא מכללו את מי שאינו נהנה משום שאינו שותף. זו לשונו:

> והנה לפי זה כיון שבני הקהילה דין שותפים יש להם, ואפילו כל נשיהם זקנות, אי אפשר להם בלא מקוה לפעם אחת בשנה, וע"כ כופין זה את זה לבנותו. ומכיוון שנבנה מן השותפים, אפילו כל הנשים ילדות וצריכים למקווה תמיד ואחד זקן ואינו צריך, לא יכול לומר אתם משתמשים בשלי בחינם, זה אינו **כיון שהמקווה בשותפות** והרי המקווה לפניו לטבול בו, אלא שאין אשתו צריכה אומרים לו כמו קח לך עבדים ועשה במרחץ וקח לך זיתים ועשה בבית הבד... אך כאשר טענו האומנים אין לנו דבר עמם ולעולם אין לנו מלוה אצל נכרי **ולא נכנס בשותפות הזה כלל,** ואילו הייתם אתם אומנים כמונו גם אתם לא היו צריכים לכך.[23]

אף לדרך זו, חז"ל קבעו כי דיירים בחצר נחשבים כבר כשותפים, וממילא כל הצרכים יחולקו שווה בשווה, כגון חיוב בית שער לכלל דיירי החצר. לעומת זאת תושבי עיר אינם מוגדרים כשותפים. בכך מוסבר הדין שהובא לעיל בעניין תשלום הוצאות החומה, שהוא על פי קירוב הבתים ולא מחייבים את כולם בתשלום שווה. במקרה זה חלק מבני העיר שאינם נהנים מהחומה רשאים למחות ולבחור שלא לשאת בהוצאה זו. על יסוד הבנה זו יש להשיב על השאלה שהוצגה בהקדמה ביחס לחובת דייר בקומת קרקע להשתתף בתשלום אחזקת המעלית. אף שבאופן עקרוני הוא אינו משתמש בה, מכל מקום חובתו לשאת בעול אחזקתה מעצם היותו שותף במבנה, כי אין חובת התשלום נגזרת מאופי השימוש של השותפים. על דרך זו ראוי לחייב גם את מי שסתם את הפתח שפונה מביתו לחדר המדרגות, כדין שותף שאינו יכול לפרק את השותפות באמצע הזמן,[24] ומסיבה זו חייב הרב וואזנר את כל דיירי הבניין להשתתף בתיקון חור שנפער בצינור הביוב בקומה העליונה.[25]

ד. חוק בתים משותפים

גישתו של החוק הישראלי ב'חוק בתים משותפים' תואמת את התפיסה שהשותפות מחייבת מצד עצמה.[26] לפיכך התשלומים יחולקו באופן יחסי בהתאם לבעלות של כל

22. שו"ת חתם סופר, או"ח סי' קצג.
23. וכן כתב בהמשך התשובה 'כל זה (בני) [בבני] הישובים השייכים לקהלה והמה שותפים עימהם בכל דבר. אך התושבים הגרים עמכם מגלילות רחוקים ואין להם יד ושם בקהלה ולא שום שותפות, לא ידעתי שום מקום להטיל עליהם שום דבר גדול או קטן מעולי הקהילה'.
24. שו"ע, חו"מ סי' קעו סעי' טו.
25. קונטרס חיובי שכנים עמ' כב.
26. ניתן להביא דוגמה לתפיסה דומה מתחום אחר: בפסק דין בבית משפט השלום ברחובות דנה השופטת רנה הירש על אחריותו של מנהל קבוצת פייסבוק לדברים שנכתבו על ידי חברים בקבוצה. בהחלטה נקבע כי ניתן לראות בפוסטים המתפרסמים בקבוצת פייסבוק כפרסום באמצעי תקשורת, ולפיכך מי ששולט בחשבון הקבוצה אחראי במקרה של עוולת לשון הרע, גם אם הפוסט הועלה על ידי אדם אחר.

בחזרה לעמוד התוכן

דירה בנכס המשותף, מפני שלדירה גדולה יש בעלות יתרה על חדר המדרגות, ובהתאם לזה מוטל על בעלי הדירה לשלם יותר מבעלי דירה קטנה. כמו כן, לדברי החוק על הדייר בקומת הכניסה להשתתף בהוצאות המעלית, וכן מי שסתם את פתחו מחויב לשלם תשלום ועד בית.[27] על כן, במקרים שבהם רוכשי הדירות חתמו בחוזה לקבל על עצמם את 'חוק בתים משותפים', הרי הם מחויבים לנהוג על פיו.[28] אולם במקומות שישנו מנהג שונה מדברי החוק, כגון שנהגו שהחיוב יהיה מבוסס על מידת ההנאה (בהתאם לדרך הראשונה שהוצגה לעיל), אזי יש לנהוג כפי המנהג. גם הדיירים החדשים שבאו מאוחר יותר הצטרפו לשותפות על דעת כן, וינהגו בהתאם למקובל, אף בשונה מהחוק.[29]

סיכום

כפי שהתבאר, ישנן שתי גישות בהבנת מהות חיוב הדיירים בבניין משותף. לדעה אחת החיוב מושתת על ההנאה, ומי שאינו נהנה פטור מלשלם למרות השותפות שלו בנכס. לדעה שנייה, אשר החוק תומך בה, החיוב הוא מדין בעלות משותפת המחייבת את כולם לשאת בכל ההוצאות. נראה להמליץ בפני דיירים בבניינים חדשים לנהוג בהתאם לגישה השנייה, הגורסת כי שכנות אינה מתחילה ומסתיימת בשיתוף אינטרסים, אלא היא משקפת אחריות ושאיפה הדדית ליחסי שכנות בריאים ואזרחות טובה, ופותחת פתח לאחריות סביבתית בהתאם לנורמות הראויות, אף שאין בהן הנאה ישירה.

27. חוק המקרקעין תשכ"ט, סעיפים 52-77.
28. וכפי שהתבאר אין הדבר מהווה סתירה לדין תורה.
29. אף שלהרבה פוסקים 'דינא דמלכותא דינא' מחייב במדינת ישראל, כמובא בשו"ת יחוה דעת, ח"ה סי' סד, מכל מקום החוק עצמו מאפשר לאסיפת דיירים לקבוע תקנון מסוים (סעיף 62), ויש לומר שהמנהג נחשב לפחות כאספת דיירים.

בחזרה לעמוד התוכן