

סימן צג

חזקת ממון בחוזה בניה

ראשי פרקים

שאלה

א. הכרעה בחוזה שיש בו סתירה

ב. מחלוקת הב"ח והקצות

תשובה

שאלה *

אדם שכר אומן לעשות לו סככה בגודל של שישה על ארבעה מטר. ההזמנה נרשמה בכתב, אך בע"פ נאמר שצריכים לשם כך 12 פלטות אזבסט, ושני הצדדים מודים בזה. ועתה התברר שצריכים 14 פלטות. המזמין דורש מהקבלן לשלם לו 14 פלטות ללא תוספת תשלום, ואילו הקבלן דורש תשלום על שתי הפלטות הנוספות. הדין עם מי?

א. הכרעה בחוזה שיש בו סתירה

שאלה זו, של הסכם שיש בו סתירה בין חלקו האחד לחלקו האחר, נראה שהיא תלויה במה שנאמר במשנה במסכת ב"מ (ק"ב ע"א-ע"ב):
המשכיר בית לחבירו לשנה; נתעברה השנה – נתעברה לשוכר...

מעשה בציפורי באחד ששכר מרחץ מחבירו בשנים עשר זהב לשנה, מדינר זהב לחודש, ובא מעשה לפני רשב"ג ולפני ר' יוסי ואמרו: יחלוק את חודש העיבור.

ובגמ' (ק"ב ע"ב) פסק רב נחמן ש"קרקע בחזקת בעליה קיימת", ולכן אפילו אם המשכיר בא לתבוע את דמי השכירות של החודש הנוסף רק בסוף אותו חודש – הרי הבית בחזקת המשכיר הוא, והשוכר חייב לשלם בעד חודש העיבור. וא"כ הוא הדין כאן, כשיש ספק כיצד להתייחס להסכם שביניהם, יש לומר שהממון

* אדר א' תשכ"ה.

בחזקתו, ו"המוציא מחבירו עליו הראיה". ומשמעות הדבר היא שהשוכר את האומן פטור מלשלם את דמי הפלטות הנוספות, מספק. ובפרט כאן, שעל האומן היה מוטל יותר לדקדק ולהעריך נכונה את הכמויות הנדרשות, שהרי זה מקצועו, והוא צריך לדעת כמה פלטות צריך. ולא דמי לשנה מעוברת, ששניהם שווים הם בידיעה או באי ידיעה של הדבר. בנוסף לכך יש להעיר שבהזמנה בכתב לא הוזכר כלל מספר הפלטות אלא גודל הסככה, ולכן מסתבר לומר שההזמנה בכתב מחייבת יותר מאשר הדיבור בע"פ.

מאידך יש לומר שמכיון שההערכה מראש היתה שאין צורך ביותר מ-12 פלטות – אדעתא דהכי הסכימו ביניהם. ועתה, שנולד ספק אם יש לשלם יותר, והאומן בא להוציא מידי המזמין – יש כאן ספק, ורק משום שהמוציא מחבירו עליו הראיה, אין המזמין יכול לדרוש תשלום נוסף.

אך כל זה נכון רק אם האומן כבר השלים את מלאכתו, והשוכר לא שילם עדיין. אך אם הקבלן עוד לא השלים את מלאכתו, יתכן שהדין יהיה שונה. שכן אם הקבלן יניח רק 12 פלטות ויתבע את שכרו, והשוכר יטען שעדיין לא השלים את מלאכתו, ואילו הקבלן יטען שהשלים אותה כבר – א"כ כל אחד מהם בא להוציא מחבירו: זה בא להוציא ממון, וזה בא להוציא מלאכה. א"כ כל אחד מוחזק בשלו, וייתכן שבהכרח יחלוקו. וצ"ע.

ב. מחלוקת הב"ח והקצות

אמנם יתכן שגם לאחר שנשלמה המלאכה, לא פשוט לומר שמזמין העבודה הוא המוחזק. כי נראה שהדין יהיה תלוי במחלוקת שבין הב"ח

הסוברת "כולו לזה וכולו לזה". ואכן הב"ח פירש שהמחלוקת בין שתי הדעות בשו"ע היא המחלוקת בירושלמי אם יש לכל אחד מהם חזקה במחצית או ששניהם שותפים בכל. (וההלכה למעשה היא ששניהם שותפים בכל). אך הקצות חולק על פירוש זה, וסובר שלכו"ע, לכל אחד מהם יש מחצית בכל הכותל, ומכיון שמחצית המקום שעליו בנוי הכותל שייכת לכל אחד מהם, יוצא שכל אחד מהם מכיר את מקומו. ע"ש. וא"כ המחלוקת ביניהם היא מי מוחזק: הקצות הולך לשיטתו, שכל אחד מכיר את מקומו, וסובר שכל אחד מהם מוחזק במחצית; ואילו הב"ח סובר שמכיון שעל שניהם לבנות יחד, אין כאן מוחזק.

ומסתבר א"כ שמה שכתב הב"ח שהבונה את הכותל הוא המוחזק בו, זהו כמ"ד "כולו לזה וכולו לזה". שאם היה סובר כמ"ד "חציו לזה וחציו לזה" – אין הוא מוחזק אלא בחצי הכותל. וטענת הקצות – שמכיון שהדין ביניהם הוא רק על התשלום ולא על הכותל, הכותל הוא בחזקת בעל המקום בו הוא נמצא. וא"כ המחלוקת ביניהם היא רק בחצר של שניהם; אך בחצר של אחד מהם לא נחלקו. ולפי זה גם הב"ח יודה שהבונה כותל בחצר חבירו, בעל החצר הוא המוחזק ולא הבונה.

ועוד יש לומר דלא גרע מהיורד לשדה חבירו שלא ברשות, שאינו יכול לומר "עצמי אני נוטל", והוא הדין ביורד לחורבתו של חבירו ובנאה שלא ברשות במקום העשוי לבנות (שו"ע חו"מ סי' שע"ה סעי' ז). וכאן אף אחד מהם אינו רוצה שפלטות יינטלו מכאן, אלא דנים על התשלום. וא"כ בעל החצר מוחזק בפלטות, והאומן הוא הבא להוציא ממנו את התשלום.

תשובה

למעשה נראה, שמכיון שהסככה נמצאת ברשותו של המזמין, יש לומר שהמזמין הוא המוחזק, והקבלן נחשב למוציא מחבירו, ועליו

והקצות (חו"מ סי' קנ"ז), בענין כותל שנבנה ע"י אחד השכנים על הגבול שבינו לבין חבירו: לדעת הב"ח (דף קכ"ב ע"א סד"ה ואם), מי שבנה את הכותל הוא המוחזק, ואם אחד השכנים רוצה להשתמש בו – הרי הוא בא להוציא מחבירו, ועליו חובת ההוכחה ששילם את חלקו בהוצאות הבניה. ובקצות"ח (ס"ק ט') חלק עליו, וכתב שמכיון שחציו של הכותל עומד בחצירו של הרוצה להשתמש, קנאו הנתבע בקנין חצר, ורק תביעת ממון יש ביניהם; וא"כ זה שבנה את הכותל הוא המוציא, והרוצה להשתמש בו הוא המוחזק. וא"כ בנד"ד, לדעת הב"ח הקבלן הוא המוחזק, מפני שהוא שבנה את הסככה מן החומרים שלו; ואילו לדעת הקצות, מזמין העבודה הוא המוחזק, מפני שהסככה עומדת ברשותו.

אך יש לחלק ולומר ששם, כיון שהרוצה להשתמש בכותל הסכים לשלם, קנה את הכותל מיד בקנין חצר; ובשעה שפרצה המחלוקת אם שילם או לאו, הוא כבר היה מוחזק. מה שאין כן כאן, שהנתבע הסכים לשלם עבור 12 פלטות, ועל שתי הפלטות היתרות אינו רוצה לשלם – א"כ לא קנה אותן, אלא בחזקת האומן הן, למרות שהן מונחות ברשותו של המזמין; ולכן המזמין הוא המוציא מחבירו, ועליו הראיה.

אלא שנראה שהקצות הולך לשיטתו (שם ס"ק ה'), שמסביר שהמקום עליו נבנה הכותל בין שני השותפין – חציו לזה וחציו לזה. ובסוף הדברים הביא את דברי הירושלמי (ב"מ פ"י ה"ז): כותל שבין שתי מחיצות (חצרות) שנפרץ – (נחלקו) רב ושמואל: חד אמר, מחצה לזה ומחצה לזה; וחד אמר, כולו לזה וכולו לזה.

מה מפקה מביניהן? – מצא מציאה: מ"ד מחצה לזה ומחצה לזה – מחציו והילך לזה, ומחציו והילך לזה. מ"ד כולו לזה וכולו לזה – המוצא זכה. המחלוקת בין רב ושמואל בירושלמי לא הוכרעה. בשו"ע (סי' קנ"ז סעי' ט') מובאות שתי הדעות, ללא הכרעה (אך הגר"א, ס"ק מ"א, כתב שלעיל, סי' קנ"ד סעי' כ"ו, הכריע השו"ע כדעה השניה,

הראיה. וכדי לפשר ביניהם, ישלם המזמין עד שבאו לדין, היה המזמין משלם מחצית לקבלן שלישי ממחירן של אותן שתי פלטות. אך אילו הקבלן לא היה משלים את העבודה

סימן צד

תוספת בניה בבתי משותפים

סוף גם המיעוט נהנה מהתוספת, ולכשירחיב לו הוא ירחיב את דירתו. גם ערך דירתו של המיעוט עולה. ומי שאין לו כסף, הרוב מוכן לסייע לו בהלוואות נוחות ובעזרה אחרת. **המיעוט** תובע מהרוב להימנע מלבנות, כי הבניה מלכלכת ומרעישת. בנוסף לכך, בניית השלד של מעטפת הבית תסתיר את האור ותחסום את האוויר בדירותיהם; כי כרגע יש להם צד אחד הפונה אל השמש, אולם ברגע שייבנה השלד של מעטפת הבנין, לא תוכל השמש לחדור לדירותיהם; וגם האור והאוויר יתמעטו מאוד. המיעוט אינו מעוניין להתחייב לשום הלוואה שהיא, והוא מסתפק במה שיש לו.

א. שיעבוד בעל הבית לבעל העליה

נאמר במסכת ב"ב (ף ע"ב – ז' ע"א):

הנהו בי תרי דהו דיירי, חד הוה דייר עילאי וחד הוה דייר תתאי. איתבר תתאי (רש"י): נטבעו הכתלים התחתונים בארץ, עד ששפלה תקרת העליה, ואין התחתון יכול ליכנס בתוכו א"כ שוחה). אמר ליה תתאי לעילאי: תא תבניה. אמר ליה: אנא שפיר קא דאירנא...

אמר רב חמא: בדינא קא מעכב.

והני מילי, דלא אתנו גבי הדדי; אבל אתנו גבי הדדי – סתרי ובנו. וכי אתנו בהדי הדדי, עד כמה? אמרו רבנן קמיה דרבה... משמיה דרב נחמן: ...כדדיירי איתשי. וכמה? א"ר הונא בריה דרב

ראשי פרקים

שאלה

- א. שיעבוד בעל הבית לבעל העליה
- ב. השיעבוד ההדדי בבית משותף
- ג. צורך כללי או צורך אישי?
- ד. מניעת אור ואוויר
- ה. נזק אישי או ממוני?
- ו. יורד לשדה חבירו

תשובה

מסקנות

שאלה *

בבנין רב קומתי ברמת-גן גרים כ-50 דיירים. באסיפת דיירים הוחלט על דעת רוב הדיירים להרחיב את הבנין. שישה דיירים מתנגדים לבניה, והסיבות לכך הן:

- א. אין להם כסף להרחבה.
- ב. אין להם צורך בהרחבה.
- ג. במשך הבניה רב הלכלוך והרעש, ואין הצר שווה להם בנזק הזיהום והרעש, מאחר שאינם צריכים את ההרחבה לעצמם.
- ד. בהרחבת בנין רב קומתי יש הכרח לבנות לפחות את השלד לכל גובה הבנין, כולל השלד של הדירות בהן גרים הדיירים המתנגדים לבניה. הרחבת הבית ע"י יתר הדיירים תסתום להם את האור והאוויר.

שני הצדדים תובעים זה את זה: **הרוב תובע מהמיעוט שישתתף בבניה, כי סוף**

* מעובד מהרצאה שניתנה במכון "הליכות עם ישראל", תשנ"א.