

# מאורות תורת המשפט

## תשובות אקטואליות בדיני ממונות

אבישי נתן מייטליס

ז' במנחם אב תשע"ה נשלח חינוך מידי שבועיים, להצטרפות: [meorothamishpat@gmail.com](mailto:meorothamishpat@gmail.com) גליון מספר 23

## דייר המתנגד להפעלת מעלית וחימום

מקור הסמכות של וועד הבית, וגבולות סמכותו

### המקרה:

אחד מדיירי בניין משותף העלה בישיבת וועד הבית את מורת רוחו מהמס הגבוה שמוטל על דיירי הבניין, וביקש להעלות לדיין את המשך החזקת המעלית ומערכת החימום המשותפת. עד מהרה נוצרו כמה קבוצות יריבות, ולבסוף התפזרה הישיבה ללא החלטה, אך בהבנה שתקיים ישיבת וועד נוספת ובה תתקבל החלטה בהצבעה.

הוועד התקשה לאסוף את כל הדיירים, שכן היו שחששו מתוצאות ההצבעה וביקשו למנוע את קיום האסיפה. דייר אחד אף הכריז שלא יוכל להגיע, ובכך ביקש למנוע מהוועד להחליט, אך הוועד החליט לקיים את הישיבה חרף הכרזתו. רוב הוועד החליט להמשיך את החזקת המעלית בלבד, ולא להמשיך את החזקת מערכת החימום המשותפת.

המיעוט מחה על החלטת הרוב, וביקש לפטור אותו מתשלום עבור החזקת המעלית, ולכופ על הרוב להמשיך את החזקת החימום, כפי שהיה נהוג עד כה.

### תשובה

כל שכן מחויב לעשות מאמץ בכדי שתשרור בין השכנים אוירה טובה ונעימה, ויוכלו לקיים תנאי מגורים הגונים. החלטת ישיבת הוועד מחייבת את הדיירים, אם כולם ידעו עליה ולא היתה להם מניעה להשתתף בה, והיתה לכל אחד יכולת להביע ולהעלות את טיעונו. מי שנמנע מלהגיע אינו יכול לעכב ולהתנגד להחלטה. אם היו בבניין מערכת חימום ומעלית, מחויבים כל השכנים להמשיך לתחזק את פעילותן, כל עוד ישנו דייר שמעוניין בהן. ברם לא יוכלו לחייב את המבקשים להפסיק את פעילותן, בהוצאות ההפעלה היומיומית. אם החלטת הרוב היתה שישנו צורך בסיסי בבניית המעלית, ניתן לכופ על כל הדיירים להשתתף בבניית המעלית, ובהעדר החלטה כזו, לא יוכלו לכופ המתנגדים להשתתף בהוצאות בניית המעלית, אך מנגד לא יוכלו להתנגד להחלטת הרוב ולמנוע בניית מעלית זו, אלא א"כ יוכיחו בבי"ד שנגרם להם הפסד מכך. במציאות שלנו כיום, לא יוכל הרוב להגדיר שבניית מערכת חימום הינה מתנאי המגורים הבסיסיים, כיון שישנם פתרונות רבים לחימום הדירה, וכל דייר בוחן את הכדאיות והעלויות של כל פתרון לפי צרכיו.

### נימוקי הדין

#### שכן טוב – שיהא טוב אל שכניו

מצווים השכנים לשמור על יחסי שכנות נעימים, ושתשרור ביניהם אחווה ואהבה כמבואר בברייתא ביבמות בסוף דף סב: 'האוהב את שכניו, והמקרב את קרוביו... עליו הכתוב אומר, אז תקרא וד' יענה'. על כן מחוייבים השכנים למצוא דרכים שלכל הדיירים יהיו תנאי דיור נעימים, כפי שנוהגים שכנים אוהבים.

היסוד לשכנות טובה מבוססת על קבלתו והחלטתו של כל אחד מהשכנים לפעול למטרה זו, כפי שבאר רבנו יונה במשנה באבות פ"ב מ"ט על מאמרו של רבי יוסי שהדרך הישרה שיבור האדם היא 'שכן טוב': 'שיהא בעצמו שכן טוב אל כל שכניו'. כלומר, כל שכן מחוייב להיות שכן טוב לסובביו. הדברים אמורים הן ביחס אדיב ונעים, והן בסיוע כלכלי וממוני, כמובן מבלי לנצל איש את רעהו. על כן נדרש מהשכנים, שאמות המידה והיחס ביניהם לא יקבעו על פי שורת הדין, אלא יתנהגו זה עם זה לפנים משורת הדין ויעביר כל אחד על מידתו, ויגלה הבנה לצרכי זולתו, כפי שכתב החסיד היעב"ץ במשנה שם: 'וידוע שהשכן הטוב צריך ליכנס לפנים משורת הדין, וא"א להיותו מבלתי מדת חסידות שישכח ההיזקים הבאים לו משכנו ויזכור תועלותיו'.

## אסיפת הדיירים מחייבת

בכל בניין מגורים ובכל אגודת חברים ישנם חילוקי דעות בתחומים שונים הן ביעודי ובמטרות המקום, הן פרסונאליות והן תקציבית. בכדי לקיים את רצון הדיירים והמתאגדים באופן המרבי, רגילים להקים ועד חברים שמקבל החלטות ומיישם אותן. עלינו לברר מהו מקור הסמכות של ועד זה ושל החלטותיו כאשר הוא מבקש לכוף אחרים לבצען. השאלה נוגעת הן למצבים שישנה חוסר הכרה של דייר בסמכות הוועד מלכתחילה, אם יש ביד הוועד לקבל החלטות, והן למצב בו הסכימו הכל לקיום ישיבת הוועד, האם יש בכח הרוב לערוך שינויים מאשר היה נהוג מקדמת דנא ולכוף אותם על המיעוט.

איתא בתוספתא בב"מ פ"א הכ"ג: 'כופין בני העיר זה את זה לבנות להן בית הכנסת ולקנות להן ספר תורה ונביאים. ורשאין בני העיר להתנות על השערים ועל המדות ועל שכר פועלין... וכך רשאין לעשות קיצתן'. וכן פסק הרמ"א בס' קס"ט ע"א בשם המהר"ם: 'כל צרכי צבור שאינן יכולין להשוות עצמן, יש להושיב כל בעלי בתים הנותנים מס ויקבלו עליהם שכל אחד יאמר דעתו לשם שמים, וילכו אחר הרוב. ואם המעוט ימאנו, הרוב יכולין לכוף אותן אפילו בדיני גוים, ולהוציא ממון על זה, והם צריכין לתת חלקם. והמסרב מלומר דעתו על פי החרם, בטלה דעתו ואזלין בתר רוב הנשארין האומרים דעתן'.

הסמ"ע בס' קנו סק"ו העיר שישנו הבדל בין דיני ציבור לשותפים לגבי החלטת הרוב והיכולת של היחיד להתנגד להחלטות הרוב -

בשו"ת הרא"ש כלל ס' ה' פסק שבהחלטות ציבוריות יש לילך אחר רוב דעות של המתאספים: 'ועל כל ענין שהקהל מסכימים, הולכים אחר הרוב, והיחידים צריכים לקיים כל מה שיסכימו עליהם הרבים. דאם לא כן, לעולם לא יסכימו הקהל על שום דבר, אם יהיה כח ביחידים לבטל הסכמתם. לכן אמרה תורה, בכל דבר הסכמה של רבים, אחרי רבים להטות'. וכ"כ בשו"ת הריב"ש ס' רמט: 'שאין שום יחיד יכול להוציא עצמו מתקנת הקהל, כיון שהרוב מסכימים בה'.

אך לגבי שותפים כתב הרא"ש בב"ב פ"ב ס' י"א שרשאי אחד השותפים להתנגד להחלטת הרוב: 'וכן שנים השרויין בחצר אחד, היחיד מעכב על היחיד, וכן היחיד מעכב על הרבים'. וכן פסק השו"ע בס' קנו סע"א: 'אפילו נתרצו לו כולם חוץ מאחד, אותו אחד מעכב עליו, וכ"כ השו"ע בס' קס"א סע"ה. על כן כל דייר מוכר (רק המוכרים כדיירים יכולים להביע התנגדות, להוציא את השוכר תקופה קצרה, ולפי העניין ומהות הדיון) יכול למחות בהחלטות הוועד והרוב.

אך בשו"ת המהר"ם שיק חו"מ ס' י"ט סבר שאף לגבי שותפים יחולו דיני הציבור כדי שלא תהא קידרא דבי שותפי. וכן סבר בשו"ת הכלבו ס' קמב שיש לנהוג אף בדבר הרשות. ושתי סברות נאמרו בדבר;

**א.** בשו"ת החת"ס ח"ה ס' ס"א כתב שאומנם ההנהגה לילך בתר הרוב נאמרה רק בפסק ב'בית דין', אך: 'הואיל וכבר נהגו דבאסיפת הקהל אזלי' בתר רובא, ובמנהג הולכים אחר הרוב, אפי' הוא גרוע בעינינו כאלו. מ"מ היינו דוקא בהתאסף יחד ונועצו יחדיו אזיל בתר רובא מגו כולם'. ניתן ללמוד טעם מנהג זה מתשובה נוספת של החת"ס בס' קטז: 'כבר נהגי בכל גלילות הללו למיזל בתר רובא בכל עינינו כאלו, ואם נמתין עד שיסכימו כלם לא יגמר שום ענין ויהי' השחתת הכלל... ממנהגא דהרוב כופין היחיד לעשות כמו שהם אומרים'.

**ב.** בשו"ת דברי מלכאל יו"ד ס' לה אות י"ד כתב טעם נוסף שכיון שנהגו השכנים לילך בתר הרוב, אדעתא דהכי נכנס כל דייר, וקיבל על עצמו הנהגה זו.

החלטות הוועד מחייבות בלא צורך בקניין, כמבואר ברמ"א בס' קס"ג סו"ע ו': 'וכל דברי הקהל אין צריכין קניין'.

## החלטה מחייבת כשכל הדיירים השתתפו באסיפה

הב"ב בס' י"ג הביא משו"ת הרשב"א ח"ב ס' קד: 'ואין רוב בכל מקום, אלא רוב מתוך הכלל, ומתוך משא ומתן. אבל רוב הנפרד מן הכלל, דנין או בוצעין לעצמן שלא מתוך משא ומתן עם הכלל, לא עשו ולא כלום'.

המהרלב"ח בריש קונטרס הסמיכה באר את הצורך שתהא החלטה מתקבלת מתוך דיון משותף: 'הרי שאין הסכמת הרוב כלל כל זמן שלא היה בראשונה משא ומתן בין כלם... מן הראוי ה' לשתיה הסכמת הרוב קיימת שהיינו יושבין כלנו ביחד נושאים ונותנים בדין פנים אל פנים ופה אל פה, או לפחות שהיינו נושאים ונותנים ע"י כתב וכשנודה שהכל שו' כי גם בזה יש ספק. וכפי הנראה צריך להיות המשא ומתן פה אל פה ופנים אל פנים כמו המשא ומתן שהי' בין סנהדרי גדולה וקטנה שהי' פה אל פה, ולא די זה אלא שהיו יושבים כלם כחצי גורן עגולה לשיראו כלם זה את זה'. וכן כתב שו"ת מהרש"ך ח"ב סי' קט: 'יען דאפשר שאם היו נקבצים יחד אפשר שהרבה אנשים שהסכימו בהתרה היו נשמעים לטענת המוחים, ואפשר כי בהצמדם והוסדם יחד יהיו המוחים בהתרת ההסכמה יותר מהמסכימים בהתרה. ולכן אין ראוי שיקרא רוב נגד המיעוט אלא כשהיו יחד בקבוץ אחד, וישאו ויתנו בדבר ותעלה הסכמת הרוב להתיר או שלא להתיר באופן זה יקרא רוב. אמנם בדברים הנעשים בהחבא שלא בקיבוץ כלם כנדון דידן לא יקרא רוב כנגד המיעוט, וכל מה שכתבתי הוא אפילו שיהיה המיעוט מאנשים הדייטים בלי רשומים במעלה ובחשיבות<sup>132</sup>. וכן סבר בשו"ת דברי ריבוב סי' ס: 'צריך שכל הנבררים ימצאו יחד כולם, וישאו ויתנו במה שמכוונים לגזור אם נאות אם לאו ויעמדו למנין ויגמר על פי הרוב. אבל אם אחד מהם לא נמצא אתם, גם שכל הנקבצים הסכימו בדבר עדיין אינם רוב להיות גזרתם קיימת, וזה משום דאם אותו אחד הוא בהדייהו הוא אמר מילתא דשויה לכלהו או לרוביהו ולא הוה אמרי הכי'.

הנודע ביהודה קמא חו"מ סי' כ כתב שאם לא התאפשר לכל בעלי הזכות להשתתף ולהציג דעתם, החלטות האסיפה אינן מחייבות אף את אלו שהיו נוכחים: 'אם היו שומעין את דבריו ודעתו. אבל כיון שלא צירפוהו בהתועדם ולא שאלו פיו ולא שמעו דעתו וטעמו כלל, פשיטא ופשיטא דלא שייך לומר שבטל במיעוטו. וצריכין המה להתוועד מחדש, ולעמוד למנין, וכל שנעשה בלעדו אין במעשיהם כלום... אין כח ביד הפרנסים לחדש דבר חדש, כי אם בצירוף בעלי סכמות בעלי ערכים ראשונים, ובצירוף אותן האנשים שכבר היה להם התמנות בעיר... וכיון שאין במעשיהם כלום, רשאי הוא לסרב מלקבל, ואינו מחויב לשמוע להם כלל, ופשיטא שאין לקונסו ואין לנדונו על סירובו בזה'.

וכן סיכם בשו"ת דברי מלכיאל ח"א סי' לז שאומנם החלטות שאין עליהן עוררין כלל יכולות להתקבל אף שלא היו הכל מצויים באסיפה כאחד, אך לכוף על מיעוט מחוייבים להתדיין עם כולם באסיפה: 'אם כולם מסכימים לדעת אחת. א"צ שיהיו באסיפה אחת... דכיון שא"צ רק הסכמתם ורצונם מה לנו איך הסכימו בזה... אבל אם רק הרוב מסכימים ורוצים לבטל דעת המיעוט כדון ב"ד... אין הרוב יכול לכוף להמיעוט רק אם יהיו באסיפה אחת כדון ב"ד שאפשר כשישמעו הרוב דברי המיעוט והסבר טעמם יודו לדבריהם'. וכן כתבו בפסקי דין רבניים ח"ז עמ' 235.

בכנסת הגדולה חו"מ סי' יג אות כד סבר שכיון שהחליטו בהעדר שמיעת כל הצדדים, נעשו המתאספים כנוגעים בדבר, ומעתה נפסלו מלהכריע בדיון. ולדבריו, לא יוכלו גם להשתתף באסיפה חדשה ולדון בדבר. ובאר בפתחי תשובה בסי' הלא סק"ו דעה זו, שכיון שכבר דנו בדבר וכל אחד הציג דעתו ומשנתו, כסיפא להו ויתביישו לחזור בהם מעמדתם ומאשר הסכימו, ויתביישו להודות: 'שיאמרו, שאלו האחרונים הצילום מהשגאה. ויהיו מחזרים בכל תצדקי להעמיד דבריהם הראשונים'. וכ"כ בהגהת רעק"א בסי' הלא על סעי' כח בשם מהרלב"ח: 'אם בתחילה נועדו כולם, אפילו ירצו אחר כך לומר נחזור ונעמדה יחד, יכולים המעוט למאן ולסרב בדבר<sup>133</sup>. מאחר שהסכימו בלי ידיעתם'.

## נמנעו חלק ולא הגיעו לפגישה

אומנם אם היו הכל מודעים למפגש הדיירים ויכלו להשתתף בו, ונמנעו מלהשתתף ולהביע דעתם, אין בכך לגרוע מהחלטת הרוב באסיפה. כן כתב בהגהות מיימוניות הלכות תפילה פרק יא הלכה א: 'והמסרב מלומר דעתו על פי הברכה, בטלה דעתו, וילכו אחר רוב מקבלי הברכה'. וכן פסק הרמ"א בסי' קסג ע"א: 'והמסרב מלומר דעתו... בטלה דעתו ואזלין בתר רוב הנשאים האומרים דעתן'. ומילתא בטעמא הוא, שכן אם ישנו מי שמתנגד להחלטת הרוב, ימנע באופן תמידי מלהשתתף באסיפות בכדי שלא יהא בדעת מיעוט, וכך לא תוכל להתקבל שום החלטה. וכן פסק במנחת יצחק ח"ו סי' טז והביא מדברי המשפט שלום בקונטרס תיקון עולם אות ה-ו שאסיפת קהל מחייבת אף שרק רוב המוזמנים השתתפו, אבל: 'בהממונים צריך מתוך כולו דוקא, שיהיה לו תוקף עפ"י תורה', כלומר אם זו אסיפת חברי וועד צריך שכולם יהיו, שעל דעת כן מינו את הוועד שיקבלו החלטות בהרכב מלא.

<sup>132</sup> וכן הוסיף עוד מהרש"ך בח"ב סי' פט: 'דמלתא דפשיטא היא דכל מקום דאזלין אחר הרוב היינו אחר שנתקבצו כל אנשי המעמד ונתוכחו יחד, אז הוי דינא ללכת אחר הרוב ושלא לחוש למיעוט המוחה. אך אמנם כל שלא נתקבצו במקום אחד ונתוכחו יחד לברר הדעות, אין מעשה הרוב כלום... אפילו אם נתבררו בתחלה בענין זה שיש להם לילך בתר הרוב, אם מת א' מהם בטלה הברירה, מדי דהוה אסנהדרי גדולה וקטנה... כל עוד שלא נמצאו כלם במעמד אחד בטלה הברירה'.

<sup>133</sup> רעק"א הוסיף שם בשם מהרלב"ח כי דווקא המיעוט יכול למחות בהחלטה זו, אך הרוב שהיו באסיפה זו מחוייבים להחלטתם. נמצא שיש להחלטה זו תוקף, כל עוד לא ערערו עליה. הגם שאינו מחייב את הנעדרים מהאסיפה.

וכן הכריע החתם סופר ח"ה סי' קטז בדבר החלטת אסיפה שנעדרו ממנה חלק מהמוזמנים, שהינה ברת תוקף מחייב, ואלו שנעדרו מהישיבה הסמיכו בכך את המתאספים לקבוע ולהחליט: 'מה שלא באו להאסיפה רק כמו שלשים בע"ב, מ"מ נראה פשוט כיון שהכריזו בפהרסיה ביום שהיו כל הקהלה בעיר, שיבואו לפקח על עסק פלוני ופלוני. מי שלא בא, ה"ל כמוסר כחו והרשאתו לאותן שבאו לאסיפת הקהל. וראיה ברורה מדאמרין בפרק מי שהיה נשוי צ"ד ע"א א' מן האחין והשותפין דאזל לדינא בהדי חד, לא מצי למימר לאו בעל דברים דידי את. ומסיק שם דכי איתא במתא איבעיא ליה למיתיה. פי' וצריך לקבל הדין. ע"כ מדלא בא, סבר וקבל'. וכ"כ באגרות משה חו"מ ח"ב סי' כ שהמנהג לקבל החלטות על פי הרוב מחייב: 'דהא אם יחכו דווקא עד שיתקבצו כולם, כמעט שלא יהיה אפשר לעשות כלום. דברובא דרובא פעמים אי אפשר... שטרודים בעניינים הרבה לפרנסתם, שכולם יהיו פנויים ובעיר ביחד ברוב זמני השנה. וא"כ האומדנא בסתם הוא כהתנו שרק שצריך להודיע את כולם שיבואו להאסיפה שנקבע... אילו שבאו והם יקבלו ההחלטות. וגם אין צורך שיהיה בהסכם כולם כל הנוכחים דסגי בהסכם הרוב מאלו שבאו אף שהם מיעוט כל החברים'.

## נוהג שקיים זמן רב מחייב

התרומת הדשן בסי' שמב כתב: 'מנהג בעלמא מבטל בהן דין תורה. אמנם נראה דצריכים לידע דמנהג קבוע, ופשוט הוא שנתנו כך בני העיר לכל הפחות תלתא זימנין'. ובאר החזון איש בב"ב סי' ה' אות ב שכיון שידע הנכנס את המנהג, קיבל על עצמו חיוב זה, ועל דעת כן נכנס לדור. ושפיר מדוייק כן בתרוה"ד שם שהביא תשובת המהר"ם שהובאה בדרכי משה בסי' קסג שהמודעים למנהג מחייבים עצמם: 'דשותפים קונים ומתני בהדדי באמירה בעלמא בלא קניין, משום דבההיא הנאה דצייתי אהדדי גמרי ומקני'.

מטעם זה פסק הרמב"ם בהלכות שכנים פ"ה ה"א: 'חצר השותפין כל אחד מהן כופה את חבירו לעשות בה בית שער ודלת. וכן כל הדברים שהחצר צריכה להם צורך גדול, או דברים שנהגו בני המדינה לעשותם. אבל שאר הדברים כגון ציור וכיור וכיצא בו, אינו כופהו', וכן פסק השו"ע בריש סי' קסא. ובדברים אלו אף דייר יחיד כופה את הרוב להתקין בבניין, כמבואר ברמב"ם שם וברמ"א בסי' קסג סעי' א בשם רבנו ירוחם וגר"א שם סק"ב, כיון שהם צורך גדול של תנאי הדיור, או מנהג המקום.

החזון איש בב"ב סי' ה' אות ד כתב שהחיוב לילך בתר מנהג המדינה מחייב מחמת שתי סיבות: א. כשנכנס לחצר ולמקום, על דעת מנהגי המקום נכנס. וכשזכה בחלקו נשתעבד לכל הכללים והחיובים שקיימים במקום ושיש לשותף לכוף עליהם. ב. הסכמת הציבור הוי כוח ב"ד.

הרי שיש יכולת לכוף דייר שלא ממושמע למנהג המקום, ורשאי הוועד לפעול בהליכים כנגדו לפרוע את חיובו, כפי שפסק השו"ע שם סעי' ד: 'אם אחד מבני החצר אינו רוצה ליתן בתיקון הצריך ואינו רוצה להשכיר בית שבחצר, יתקנו הם וישכירו ביתו, ויקחו השכירות עד שיפרעו מחלקו המגיע לו'. ובנתיבות המשפט חידושים סק"ד כתב: 'אם אין מוצאין להשכירו, נראה דכופין אותו למוכרו או נחתינן לנכסים... דאמרין לו גזור ביתך או מכרהו לאחרים'.

היכולת לכוף את הדייר שמתנגד להוצאות המשותפות בבניין מבוססת על הצורך לאפשר לדיירים ניהול תקין של צרכי הבניין על פי הנהוג במקום. וניתן לחלק את צרכי הבניין לשלושה חלקים;

א. **צורך גדול או מנהג המקום:** הוועד יוכל לגבות מיסים בעל כורחו של המתנגד לכך וכפי שראינו, אף יחיד כופה בכך את הרוב בצורכי הבניין. ועל כן יגבו בשל ניקיון, תאורה, זיפות הגג, תחלופת צנרת, מקלט, תחזוק שוטף ואף גינה סבירה והולמת<sup>134</sup>.

ב. **עבודות ומתקנים להרווחה:** אין יכולת לכוף על דייר אף לו בקשו והסכימו על כך הרוב, להשתתף במימון עלות עבודה החורגת ממנהג המקום, או כשאינה פוגמת בניהול תקין של המרחב המשותף של דיירי הבניין, כפי שהביא הרמב"ם דוגמא לכך: 'ציור וכיור'. על כן לא יוכלו לחייב<sup>135</sup> שום דייר בעיצוב מחודש

<sup>134</sup> יש לעיין בדבר היכולת לכוף על דלת לבניין. שכן הפרישה בריש סי' קסא כתב שמטרת דלת לחצר הינה לשמור על כלי תשמיש המצויים בחצר, ואף בזמננו שייך האי טעמא שמעוניינים לשמור על המצוי ברחבת הבניין, כעגלות ואופניים וכדו'. מאידך, מציאות רווחת שלבניינים רבים אין דלת כניסה. וגם אלו שיש דלת, אינה נעולה באופן שלא מאפשר כניסה בלא מפתח או קוד שמונע מכל אחד להכנס. והאם יוכלו לכוף על כך. ובעמק המשפט סי' מח אות ה כתב שמסתבר שרק בסביבה בה נוהג להתקין דלת יוכלו לכוף על כך. מלבד זאת, יש לדון לגבי דלת הכניסה שמונעת מכניסת נזקקים ונצרכים לבניין, אם ניתן לכוף כנגד דייר שיטען ממידת חסידות שלא מעוניין שימנעו נצרכים אלו, שכן בגמ' בב"ב בדף ז: מסופר שבשל עשיית בית שער נמנע אליהו הנביא לדבר עימו כדבר רש"י שם: 'לפי שמפסיק בעניים הצועקים ואין קולם נשמע'. והבין החזו"א בב"ב סי' ד אות ז שיש בכך הוראה מאלוהי הנביא לא לנהוג כן מידת חסידות. ומאידך נאמר בסי' קנה שכופין למי שביתו פרוץ שיגדור או ימכור שגורם בכך שיכנסו גנבים למקום. ואומנם אם ישנה אפשרות של אינטרקום ליצור קשר עם הפונים, ניתן לחייב גם את דייר זה.

<sup>135</sup> אין בכוח הוועד כח וסמכות להפקיע ממון הזולת ולחייב ממון דייר, שכן אפילו טובי העיר שסמכותם כבית דין הגדול כמבואר ברמ"א בסי' ב, לא רשאים לחייב ולהפקיע ממון שלא כדין. אא"כ ישנו מנהג שיכולו לנהוג כן. וכתב הנודע ביהודה מהדו"ק בסי' כ בד"ה 'ואפילו' שהמנהג צריך שיהא ידוע וקבוע בעיר. וכי חובת ההוכחה על המנהג מוטל על טובי העיר. ועל כן לא יוכלו הרוב לאשר לדייר להרחיב דירתו על חשבון השטח המשותף, בניגוד דעת אחד הדיירים. וראה בכנסת הגדולה חו"מ בסי' יג הגב"י אות מג שאין תוקף להחלטה זו.

של הבניין, לא בצביעה יחודית יקרה, לא בהקמת בריכה ולא בגינה יוקרתית וסככה למגרש חנייה מעבר לנהוג באיזור. אומנם אם השבחה זו לא גורעת ממנו מאומה, לא יכול לעכב עליהם, אך אינו מחוייב להשתתף איתם במימון השבחה זו, וכמובן לא יוכל להשתמש בה ולהנות ממנה. על כן אם התנגד להקמת מתקני משחק בחצר, לא יוכל לאפשר לבני משפחתו לשחק בהם. ואם לאחר מעשה, מגלה דעתו שנוח לו בשירות זה ונהנה ממנו, מחוייב לשלם על כך כיתר הדיירים, כמבואר בס' קסא סעי' א.

ג. **צרכים גבוליים:** ישנם דברים שנחלקו הדעות אם הוי דבר גדול שניתן לכוף על המיעוט, כמתקן לאופניים, החלפת והגבהת מעקה לפי הצורך, טפטפות לגינה. על כגון זה כתב הגהות מיימוניות אות ז שאם אינם יכולים להשוות דעתם, יושיבו כל הבעלי בתים ויכריעו על פי הרוב, ויכולו לכוף את המיעוט שכן הוגדר הדבר כצורך גדול (בעמק המשפט<sup>136</sup> ס' מח אות יג הסתפק אם כלול בכלל היתר זה לגבות כל חודש מעט יותר עבור צרכים שוטפים, ויכול הרוב להחשיב זאת כצורך גדול, בכדי שלא יגרם סחבת בגבייה יחודית עבור כל צורך לכשיגרם). אך לא תועיל הסכמת הרוב לכוף על דבר שברור שאינו צורך גדול.

לדברים אלו, יהא בכח הרוב לקבוע את שעות פעילות התאורה או ההסקה, או הפעלת מעלית שבת, וכן בגובה שכר שיש לגבות מכל השכן, שהרי זה כלול בהפעלת שימוש של דברים הנועדים לשימוש תקין ונהוג של דיירי הבניין. ברם לא יוכלו לחייב את המיעוט בקישוט הבניין לפני חגים ובחזות מחודשת לבניין.

### מיעוט יכול לכוף הרוב על שהיה נהוג בבניין

הגמ' בב"ב בדף ב: הביאה דין כפיית שכן לבנות כותל שנפל: 'ת"ש כותל חצר שנפל מחייבין אותו לבנות עד ד' אמות. נפל שאני'. התוס' שם בד"ה 'נפל' באר בטעם הדין שנפל שאני: 'שהורגלו לעשות דבר הצנע בחצר, ולא למדו ליזהר זה מזה'. כלומר כיון שכעת ישנו היזק ראייה, בשל כך שהתרגלו להשתמש בדברי צניעות, מחוייבים לבנות כותל. הרי במשמע, שכאשר אין היזק ראייה, אין חיוב לבנות את שנפל. וכן סבר הרא"ש בב"ב פ"א ס' ו' שאין לחייב את בעל גינה לבנות כותל שנפל, כיון שאין היזק ראייה שם, כשלא היה מנהג לבנות.

אך רש"י שם בד"ה 'נפל' כתב: 'שכבר נתרצו הראשונים בכותל'. כלומר ההסכמה שלהם מלכתחילה מחייבת אותם להמשיך בהשתתפות העמדת הכותל. ובשיטה מקובצת שם ד"ה 'נפל' בשם רבינו יונה עליות דר' יונה שם ד"ה 'ת"ש' הרחיב גדר זה ובאר, שמסתמא כשנתרצו להעמיד כותל בכדי לסלק ההיזק ראייה, קנו והתחייבו שיעמוד כותל לעולם, ואפילו למאן דסבירא ליה דהיזק ראייה לא שמיה היזק. כלומר, אף שאין יכולת לכוף על בניית כותל, שאין היזק ראייה, הסכמה והתחייבות מראש על בניית הכותל, לא מאפשרת הפרדות חד צדדית. וכן הביא הב"י בסו"ס קמ' בשם שו"ת הרשב"א שכשנפל הכותל מחוייבים לבנות כפי שהיה בתחילה. וכן סבר הנתיה"מ בס' קנה בביאורים סק"א לדינא.

החזו"א בריש בב"ב סבר שאין מחלוקת בין הראשונים, ולכו"ע אם השתתפו מלכתחילה על דעת שיהא כותל, מחוייבים לבנותו. שעל דעת כן השתתפו.

### אימתי יכולים להכריז על פירוק שותפותם

הב"י בס' קנו הביא מתשובת הרא"ש שכתב: 'כשארבעה נשתתפו יחד אין אחד מהם יכול להסתלק אם לא שיסכימו כולם בו', וכן פסק הרמ"א שם סעי' מ: 'שותפין הרבה יחד, אין אחד יכול להסתלק רק מדעת כולן'.

הש"ך שם ס"ק נא כתב שאינו יכול להסתלק מהשותפות בשל הנזק וההפסד שיגרם. וסבר שאם לא יארע הפסד, כגון ששותף אחר נטל על עצמו את חיובו, יוכל להסתלק. אך הנתיה"מ שם בביאורים ס"ק נג הביא מדברי הרא"ש שאין יכולת להסתלק אף לו יקח אחר את חיובו, שכן: 'המתעסקים נתמעטו, יהיה הפסד יותר מטעם שנתמעטו המתעסקים, מה שאין כן אם יהיו המתעסקים מרובים אפשר שלא יהיה כל כך הפסד'. נמצא שלא יוכל אחד הדיירים להסתלק מהשותפות שלהם בהחזקת מערכת החימום והחזקת המעלית.

### מחלוקת שכנים בהפעלת מעלית והסקה

<sup>136</sup> בעמק המשפט שם ס"ק יד דן אף לגבי יכולת לכוף ליתן צ'קים פתוחים לגזבר, אם יכול הרוב להגדיר זאת כצורך גדול, דאם לא כן ימצא דייר שיסכים להיות גזבר. וצ"ע, שכן דבר גדול נמדד לפי צורכי הבניין ולא אילווצי הבניין. תינח אם מבקשים לגבות כל חודש יותר עבור צרכים שמתרחשים, שניתן להבין שהרוב יגדיר את הקדמת הגבייה לצרכים אלו כצורך גדול, כיון שבסופו של דבר הכסף ישמש לצורכים אלו. אך לקחת מנא לן לכוף על ערבותו. ואם יקשה על מציאת גזבר, יחולק הנטל בין דיירים לפי תור.

הדיון סביב התקנת מעלית והסקה מרכזית מייצר בדרך כלל באופן מתבקש מתיחות בין השכנים. שכן גובה העלות אינה מבוססת, והצריכה שונה בהתאם לגובה הדירה וגיל הדיירים. ובדרך כלל דיירי הקומות העליונות וכן מבוגרים יצדדו בעד בניית מעלית, בניגוד לעמדת דיירי הקומות הנמוכות וכן אם הדיירים צעירים וקלי תנועה.

בהתאם לעקרונות שראינו לעיל יש להשיב בנידונים שלנו.

**בניית הסקה מרכזית:** יקבע הוועד אסיפה שידעו כל הדיירים שיתקיים דיון סביב נושא זה, ויקבעו על פי הרוב אם רוצים בבנייתו, ולא יוכלו המיעוט להתנגד לכך, שכן כופין על מידת סדום כאשר יש לאחד רווח גדול ולשני הפסד זעום. ואם ימצא רוב שיצדדו בבניית ההסקה וירצו לכופ את המיעוט, לא יוכלו. שכן אין הרוב כופה תקנה חדשה על המיעוט כשמדובר באביזר שאינו מוכרח וכורך המציאות, וכיום מצויים פתרונות רבים לחימום הדירה, וכל דייר עושה את שנכון לצרכיו.

**להתנתק ממערכת החימום המרכזית:** אולם במקרה שישנה הסקה מכבר, ומבקשים הדיירים להתנתק ממנה, לא יוכלו לכופ זאת על המיעוט, שהרי נכנסו על דעת הנהוג בבניין. וכל עוד ישנו דייר שמעוניין בחימום המרכזי, מחוייבים כל הדיירים להשתתף עימו בעלות התחזוקה של ההסקה ותיקונה בעת הצורך. ברם על עלות הדלק או גז שמפעילים את המערכת לא ישלמו אלא המעוניינים במערכת הסקה זו (ורשאי לנתק את הדייר שלא משלם מלהנות מהמערכת), ואין לחייב את יתר הדיירים שלא מעוניינים בה, שכן לא נהנים מההסקה (במציאות שמערכת חימום ההסקה מחממת אף את דוד השמש, יעשו חישוב ויקזזו את דמי עלות ההסקה מהדיירים שלא מחוייבים בו).

**בניית מעלית:** כן הדין לגבי המעלית. יקבעו אסיפה שידעו כל הדיירים על הדיון סביב נושא זה, ויקבעו על פי הרוב אם רוצים בבנייתו, ולא יוכלו המיעוט להתנגד לכך, שכן כופין על מידת סדום, אא"כ כרוך הוא בהפסד ניכר ומשמעותי של המיעוט. ואם הרוב שיצדדו בבניית המעלית ירצו לכפות על המיעוט שישתתף בעלות בנייתו, יהא תלוי באיזור בו מצוי הבניין ובגובה הבניין; שכן אם המעלית הינה צורך קיומי ונצרך, יוכלו לכופ על המיעוט את בנייתו, אך לא יתחייבו המיעוט בעלות ההפעלה (החשמל) של המעלית. אולם אם הינו כמותרות, לא יוכלו לכופ על המיעוט להשתתף בבנייתו. ורשות בידם למנוע מהדיירים שלא השתתפו בעלות הבנייה, מלהשתמש בו.

**להפסיק לתחזק את המעלית:** ברם אם היה בבניין מעלית מכבר, אלא שמבקשים הדיירים להפסיק אחזקתו, יש להבדיל בדיון זה בין תחזוק תפעול המערכת כולל בדיקת בטיחות התקופתית שיש לחייב בכך את כל דיירי הבניין, לבין עלות ההפעלה (החשמל) שמוטלת אך ורק על הצורכים ומשתמשים בשירותיה של המעלית. שכן כיון שהיתה המעלית בבניין מכבר, הינם מחוייבים להעמידה ליתר הדיירים, אף אם המעוניינים בשירות זה הינם מיעוט בלבד, שכן כולם נכנסו על דעת ששירות זה קיים בבניין, והתחייבו להמשיך לתחזק אותו (וצ"ע אם המעלית התקלקלה באופן שיצאה מכלל שימוש, ונדרש להחליף את כל המעלית, אם יוכל המיעוט לכופ את יתר הדיירים לבנות חדש). אך דייר שלא מעוניין בשירות זה, לא יהא מחוייב לשלם על הפעלת המעלית מעבר לתחזוקתו, ועל כן רק הדיירים המעוניינים בשירות זה יהיו חייבים לשלם על התפעול השוטף של המעלית.

**חיוב בעל דירה בבניין, שאינו דר במקום:** באופן דומה לכך, יש להתייחס לדייר שאינו דר בבניין. השו"ע בס"א קס"א סע"ב פסק: 'מי שיש לו בית בחצר ואינו דר עמהם, חייב לעשות עמהם דלת, נגר ומנועול. אבל לא שאר דברים'. וכתב הנתי"מ שם בחידושים סק"ב: 'שאר דברים. פירוש בית שער... דהיא מניעת היזק ראייה... וכשאינו דר ומשתמש שם ליכא היזק ראייה. אבל נגר ומנועול שהוא שמירת גוף הבתים שיקחו הגנבים החלונות ויסתרו הבית, חייב לתת לזה אף שאינו דר שם'. הרי לן, שמחוייב בעל דירה בתחזוק הבניין, אך לא בעלות הפעלתו. ולכן לא יחוייב בגין מונה החשמל והמים ונקיון הבניין, אך מחוייב לשלם עבור זיפות הגג, החזקת המעלית ומערכת החימום המשותפת. וכ"כ הפתחי תשובה בס"א קס"א סק"ב בשם השיבת ציון שאם הפסיקו יחידים להתפלל בבית הכנסת, אינם מחוייבים בתשלומי החזן השמש והנרות, אך בדמי החזקת הבית כנסת, חייבים.

## **דייר קומה תחתונה שלא מעוניין להשתתף בשכר החזקת המעלית**

המהר"י מינץ בס"א ז' דן לגבי חיוב כל הציבור כולל הנשים הזקנות להשתתף בבניית מקווה. והביא מדברי המהר"ם שרוב המאספים באסיפה יכול לכופ על המיעוט לקנות בית חתנות, והסיק מכך: 'כל שכן בענין המקוה... וצריכות לקהל הרבה יותר ויותר'. וכן פסק הרמ"א בס"א קס"א סע"ג: 'כל צרכי העיר, אע"פ שמקצתן אינן צריכין, כגון בית חתנות או מקוה וכדומה, אפילו הכי צריכין ליתן חלקן'.

מאידך פסק הרמ"א שם סע"ו בשם תשו' הרא"ש שאם היו צריכים להוציא ממון בכדי שהשר יעזור להם בעניין שטר חוב, רק אלו הסוחרים בשטרי חוב חייבים להשתתף בהוצאות הכרוכות בהפעלת השר. ולא חייבו את כל התושבים בהוצאה זו.

הסמ"ע בס"י קס"ג לב הביאו הנתי"מ שם ס"ק כח יישב בין הפסקים, שישנה חובה לכל להשתתף בהוצאות רק בצרכים: '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 והוא מתשובת הרא"ש דאין אחרים צריכין ליתן להם לסיוע'.

ויש לחקור בהבנת דברי הסמ"ע, האם הכוונה שהכל חייבים בבניית המקווה כיון ש'כל ישראל צריכין' משום שהוא דין תורה וחייב לקיים מגורים בעיר, ועל כן אף אלו שלא נזקקים לכך מחייבים לממן תנאי מגורי תשובי המקום, אך כל החלטה שרירותית של הנאספים לא תחייב את אלו שלא נהנים בהשתתפות העלויות, אף שהוא יהא צורך גדול. או שמא כיון שזה משמש את כלל העיר ומאפשר מגורים במקום, חייבים הכל להשתתף בבנייתו, לאפוקי צורך של כמה יחידים אף שהם רבים, שלא נדרוש מאלו שלא נזקקים לדבר להשתתף במימון, כמו שאמרו שאין לחייב את הכל בהוצאות הכרוכות בשכנוע השר לסייע לבעלי השטרות. נפק"מ לענין מעלית, שאומנם מבקשים לבנותה בשל החלטת הדיירים ואינה צורך דבר תורה ואין לחייב דייר שאינו נצרך לכך, אך מאידך המעלית משמשת כצורך לבניין כולו, ובבניינים רבי קומות הינה אף חיונית לתנאי מגורים סבירים, ולא צורך ליחידים בלבד, ויש לחייב את כל דיירי הבניין בבניית המעלית.

יש לפשוט חקירתנו ע"י ישוב סתירת דינים שקיימת. מצד אחד שנינו בשו"ע בס"י קס"א סעי' ו: 'חמש חצרות השופכות מים לביב אחד ונתקלקל, צריכים לסייע לתחתונה. נמצאת עליונה מסייעת לכולן ואין שום אחת מסייעת לה, והתחתונה אינה מסייעת אלא כנגד חצרות'. הרי שאין חובה לכל לסייע ליתר הדיירים אף בדבר בסיסי למגורים כהתקנת מערכת ביוב. מאידך מצאנו שניתן לכוף על הזולת, אף שאינו שותף, כדין השו"ע בריש ס"י קס"ג שבני העיר כופין זה את זה לבנות חומה ושאר דברים הנצרכים, וכן בדין בני מבוי ובני חצר שפסק השו"ע בריש ס"י קס"א ב שכופין את שכניהם.

הנתי"מ בס"י קעח בביאורים סק"ג באר ביסוד היכולת לכוף שותף למרות שלא נהנה ולא ניזק: 'כל דבר המוכרח לשניהן וא"א להאחד לתקן לעצמו עד שיתוקן ג"כ חלק האחר, מחויב האחר ליתן חלקו'. הרי שאין יכולת לכוף דייר אם לא נהנה מפעולה ושירות זה, אא"כ עשייה ופעולה זו נעשית לצורך השותפות. על כן, אין לחייב שכן לנקות ביוב של חבירו שכן אין מדובר במערכת הביוב של שותפים, אלא בחפירה שעשה כל אחד לבדו והשתמש בשל חבירו. ואין מחייבים דייר על שלא נעשה עבורו. ברם אם נעשית פעולה לבניין המשותף, יהיו כל הדיירים מחייבים בהוצאות התקנתו. אמנם בהפעלת המעלית לא יהא חייב הדייר מהקומה הראשונה, שכן לא נהנה משירות זה.