

# מאורות תורת המשפט

## תשובות אקטואליות בדיני ממונות

אבישי נתן מייטליס

ח' באייר תשע"ז נשלח זיננס מידי שבועיים, להצטרפות: [meorothamishpat@gmail.com](mailto:meorothamishpat@gmail.com) גליון מספר 52

### וועד הבית זרק אופניים שחנו ברחבת הבניין

#### המקרה:

לקראת ניקוי הבניין בהתקרב חג הפסח, הוציא וועד הבית הודעה הקוראת לכולם לפנות את חפציהם מהלובי וממקלט הבניין המשותף, ולאחסנם במרחבים הפרטיים. לאחר תקופה מסוימת הורה מנהל הוועד לאחד הדיירים לחתוך את מנעולי האופניים ולזרוקם לאשפה.

**טענת בעל האופניים:** דורש מהדייר שסילק את האופניים, שישלם לו על האופניים שזרק לו.

**טענת הדייר:** הדייר התגונן, שהבין ממנהל הוועד הבית שהוא פועל כדין, והפנה את המתלונן אליו.

**טענת מנהל הוועד של הבניין:** דוחה את דרישת בעל האופניים, משום שלא פינה את האופניים במועד הנקוב שמודעה שפרסם לכל הדיירים.

#### תשובה

וועד בית הפועל מכח סמכות הדיירים, מחוייב להודיע לכל הדיירים על פנוי החפצים, ובכלל זאת גם לדייר שאינו נמצא באיזור. וכן אם ידוע זהות בעל חפץ המצוי בשטח הבניין, יש להודיע לו לכתחילה אף אם אינו דייר במקום זה.

חפצים שלא פונו כנדרש, מוטב היה לפנות אותם למקום שלא יפריע לדיירים, אבל גם אם זרקו אותם לאשפה, פטורים מלשלם על כך, וכן הוא במקרה שלנו.

אם פינוי האופניים נעשה ללא התראה והודעה קודמת, חייבים לשלם לבעל האופניים (בתנאי שהוא דייר בבניין), אא"כ נצרכו לפנות מקלט מיידית. אם הטעה מנהל הוועד את הדייר שהוציא בפועל את האופניים, יהא המנהל חייב בתשלומיו. ואם לא הטעהו, היה הדייר צריך לבחון את מעשיו, והוא חייב בתשלומי נזקיו (אם היה מנהל הוועד שוכר נוכרי או קטן, יש מחלוקת אם ישנה שליחות בכך, ולא יוכל לגבות מהמנהל תשלומי האופניים בשל שליחותו).

#### נמוקי הדין

##### חפצים שהוכנסו ללא רשות לרחבת הבניין

בגמ' בב"מ בדף קא: הובא מעשה זה: 'ההוא גברא דזבן ארבא דחמרא, לא אשכח דוכתא לאותוביה. אמר ליה לההיא איתתא, אית לך דוכתא לאוגרי. אמרה ליה לא. אזל קדשה, יהבה ליה דוכתא לעייליה (הכניסה את היין לביתה). אזל לביתה, כתב לה גיטא, שדר לה. אזלא איהי, אגרא שקולאי מיניה וביה, אפיקתיה ואותביה בשבילא'. הסיקו מכך הראשונים, שאין כל תוקף לסיכום שכירות שנעשה מכח טעות ואומדנא שגוייה, והרי החפצים מונחים ברשותו ללא כל היתר, והיה מותר לה להוציאם מרשותה לרשות הרבים. וזהו לשון תלמיד הרשב"א שם: 'שכירות או שאלה בטעות וברמאות אינה כלום, ויכול להוציאן בכל עת שירצה בלא הודעה'.

אומנם דין הגמ' נאמר במי שהכניס את החפצים לרשות האישה ברשותה, אלא שעשה זאת בדרך הטעייה ותרמית. אולם הרמב"ם בהלכות שכירות פ"ז ה"ז הרחיב את דין זה גם על: 'מי שהכניס פירותיו לבית חבירו שלא מדעתו'. כלומר, חל דין זה גם על חפצים שהוכנסו ללא רשות כלל מבעלי הנכס והבניין. וכן פסק השו"ע בס"י שיט סע"א.

אך הדרישה סק"א הסיק מלשון הטור והרא"ש שדווקא אם הטעה את בעל המקום, יכול הבעלים למכור חלק מהפירות ולשכור פועלים שיוציאו את החפצים מרשותו, ברם אם הכניס את החפצים שלא ברשות ובלא להטעות את בעלי הנכס, אינו יכול לסלק את החפצים כלל. ומעמדם יהיה כאבידה שברשותו.

הסמ"ע שם סק"א הביא את שיטת רבנו ירוחם שדווקא אם הטעה את בעלי המקום רשאי לסלקו, אולם לא יכול להוציא את החפצים בשטח שנועד להשכרה, אף שהכניס את החפצים ללא רשות, כיון שרואים בהכנסת החפצים לשם כתחילת שכירות הגם שלא סיכמו עליה תחילה, ולא יוכל לזרוק את החפצים החוצה ולהפסידם.

כל דייר מחוייב לנהוג בשטח המשותף כפי הנהוג והמוסכם, ומשעה שהוחלט על פי דין לנקות את המרחב המשותף, יהא מוגדר מעת זו כהכנסה למרחב ללא רשות. אומנם, מתבקש ומוטב יעשו וועד הבית של הבניין שיקצו ויאפשרו לכל הדיירים את השימוש הנאות במרחב המשותף על פי הצרכים שלהם, במידת האפשר, ובכלל זאת מקום לעגלות ולאופניים, גם אם הוא היחיד בבניין שזקוק לכך.

### **מה מותר לבעלי המקום לעשות עם כל החפצים שמצויים ברשותם**

הראשונים בארו מה הותר לבעל הנכס לעשות באותם חפצים שמצויים ברשותו ללא רשות;

הרמב"ם שם פסק: 'יש לבעל הבית למכור לו מאותן הפירות כדי ליתן שכר הפועלים שמוציאין אותן ומשליכין אותם לשוק, ומדת חסידות היא שיודיע לבית דין וישכרו ממקצת דמיהן מקום משום השב אבידה לבעלים, אף על פי שלא עשה כהוגן'.

אולם הרא"ש בב"מ פ"ח ס"ו כו לא הזכיר שיש להודיע לבעלים ממידת חסידות: 'אזלא איהי ואגרא אגירי מיניה וביה ואפיקתיה ואותיביה בשבילא... ולא מיבעיא חצר דלא קיימא לאגרא אלא אפי' חצר דקיימא לאגרא א"ל לכולי עלמא ניחא לי לאוגורי לדידך לא ניחא לי לאגורי דדמית עלי כאריא ארבא וצריכה להודיעו. ואם נאנס אחר שהודיעה היא פטורה'.

הבדל זה נמצא בין השו"ע לרמ"א בס"י שיט סעי' א, שכן השו"ע פסק: 'יש לבעל הבית למכור לו מאותם הפירות כדי ליתן שכר הפועלים שמוציאין אותם ומשליכים אותם לשוק. ומדת חסידות הוא שיודיע לבית דין, וישכרו במקצת דמיהם מקום, משום השבת אבידה לבעלים, אף על פי שלא עשה כהוגן'. והרמ"א הוסיף: 'ויש אומרים דצריך להודיעו תחלה, ואם נאנסו לאחר שהודיעו, פטור'. ונחלקו בהפוסקים בהגדרת השיטות, אם יש מחלוקת ביניהם, ומה כלול במחלוקתם:

**א.** מלשון הרמ"א שהתחיל הגהתו בלשון 'ויש אומרים' משמע, וכן כתב הב"י להדיא שיש מחלוקת

בין הראשונים, ולשיטת הרא"ש אם לא הודיע לבעלים תחילה שמוציא מרשותו את החפצים – יהא חייב מדינא על חפצים אלו שסילק לרחוב. ואילו לרמב"ם ולשו"ע רק ממידת חסידות צריך להודיע לבעלים, אך לא מדינא. והקצוה"ח שם סק"ג הוסיף טעם לדין זה, שכיון שהטעה את האישה ושלא כדין נהג, כן נוהגים עימו, ומדינא אינו צריך להודיע כלל. אך לדבריו, אם לא רימה את בעלי המקום, יהא חייב להודיע לבעלים על פינוי חפציו. וכן סבר הערוך השולחן שם סעי' ב.

**ב.** אולם הפרישה שם סבר שאין מחלוקת בין הראשונים, ולכו"ע קודם שמסלק את החפצים אינו

צריך להודיעו מן הדין אלא ממידת חסידות, אך לאחר שהוציא חייב להודיע מדינא: 'דמ"ש הרמב"ם שיודיע לבית דין, ר"ל קודם שיוציאום מן החצר וזה אינו מחוייב מן הדין אלא ממדת חסידות, והא דאינו מודיע לבעל הפירות משום שאינו רוצה שיכנס לביתו, ואילו מודיעו ירא לנפשיה שיכנס לביתו מאחר שעשה עמו שלא כהוגן. אלא אחר שהוציאו מחצירו חייבוהו מהדין להודיע ויצילם משם'. שכן בשל החשש של בעל הנכס שמפחד מפני בעל החפצים שכבר רימה אותו והכניס לרשותו במרמה, אינו חייב מדינא להתעמת איתו ולהודיע לו תחילה, בכדי שלא ימנע ממנו פעולה זו. אולם אחר שהוציא את החפצים, מחוייב למנוע ממנו נזק, ולהודיעו, שיציל את ממונו. והסמ"ע שם סק"ב חידד דבריו, שלפני שהוציא את החפצים לשוק חייב להודיע לבי"ד שיצניעו את החפצים במקום אחר, ואם לא נהג כן יהא חייב להודיע לבעל החפצים לאחר שהוציא. ואם לא הודיע כלל, יהא חייב לבעל החפצים על איבוד ממונם.

ולדברים אלו, צ"ע אם יהא דין זה זהה גם לגבי מי שהכניס שלא ברשות כלל, שלא פעל במרמה כלפי בעלי המקום, אם יש לבעל הנכס חשש מלהודיע לו תחילה. או שבעלי המקום לא צריכים להתעמת עם מי שנהג שלא כהוגן.

**ג.** הט"ז שם סק"א סבר שכל עוד לא צריך בעל המקום את מקום החפצים באופן מיידי ודחוף (כגון לצורך מקלט בטיחותי בעת איום טילים), אינו יכול כלל להוציא את החפצים בלא להודיע תחילה לבעלי הממון, ואם הוציא בלא צורך מיידי ולא הודיע לבעלים, חייב בהפסד הממון לכו"ע. והרמב"ם הצריך ממידת חסידות גם ממי שמוציא בעת הצורך המיידי להודיע לבעלים. נמצא, שהמבקש להוציא חפצים מהמרחב המשותף למען הסדר, יהא חייב לכו"ע להודיע תחילה לבעלים, בטרם יפנה אותם מהמקום.

**ד.** הסמ"ע שם סק"א הביא את שיטת רבנו ירוחם, שאם המקום מיועד להשכרה, יהא אסור לפנות ולהוציא את החפצים, ויהא חייב בעל החפצים בשכירות המקום. בניין משותף, אינו מיועד להשכרה, ואין לצפות שיתירו הדיירים את האופניים ברחבה בשל תשלום שכירות המקום, ועל כן, אף לשיטתיה יש להתיר לוועד הבניין לפנות את האופניים מהמקום.

נמצאנו, שעל פי ההבנה הראשונה, שהינה הבנת הב"י ופשט לשון הרמ"א, לשיטת הרמב"ם והשו"ע אין צריך להודיע כלל מדינא, אלא רק ממידת חסידות, ולרא"ש ולרמ"א יש להודיע תחילה לבעל האופניים על פינוי הרחבה. וכך אכן נהג מנהל הוועד, ועל כן גם להבנה השנייה של הסמ"ע וכן להבנת השלישית של הט"ז יהא פטור הזורק את האופניים לאחר שנערכה התראה והודעה סבירה לכל הדיירים.

במקרה מעין זה, אין מקום להציע (כפי שהציע באגרות משה חו"מ ח"ב סי' נו) למכור חלק מהחפצים ולשכור בדמים אלו מקום לאופניים (אא"כ היו ברחבה חפצים מרובים לדייר זה). אך, היה מצופה ממנהל הוועד, שבמידת האפשר יאכסנו את האופניים במקום שלא יפריע לדיירים, לבל יסבו נזק גדול לבעל האופניים. או שימכרו את האופניים, וישיבו לו את התמורה שקיבלו. אבל גם אם לא נהגו כן, לא יהיו חייבים לו על שפעלו מכח סמכותם לאחר שהודיעו לו על פינוי הרחבה.

כיון שרחבת הבניין שייכת לכל הדיירים, לא יתכן לפנות אופניים ללא התראה תחילה, ואינו דומה למי שמכניס חפציו ללא רשות לחצר רעהו שנחלקו בכך אם נצרכת ההתראה וההודעה מדינא, ולכן אם לא נערכה הודעה בטרם סילקו את האופניים, יש למסלק האופניים לשלם על נזקיו, שכן הנתיחה מ'בס' רצא סק"ז ו'ק יד כתב שלהוציא ממקום משתמר למקום שאינו משתמר, הינו זהו מזיק גמור בידיים (פרט למצב חירום, שבו צריך לפנות מקלט באופן מיידי, שאז ברור על דעת כל המכניס למקלט חפציו, שהם יפנו בעת הצורך, ובכך שלא פינה את חפציו עם פתיחת המקלטים, הרי הוא כמאבד ממונו בעצמו, שכן שלב זה של פתיחת מקלטים הינו כהודעה מפורשת לכל בעלי החפצים במקלטים). אולם זר שיכניס חפציו ואופניים לרחבת הבניין שלא ברשות, אם יסלקו אותם ללא התראה תחילה, יהא נתון למחלוקת הראשונים הנ"ל לפרשנות של דבריהם, ולא יוכל להוציא ממון.

### **מי חייב בנזקי האופניים**

כאמור, באם היה פועל וועד הבית ללא התראה והודעה מראש כנגד אופניים של דייר בבניין, היה חייב לשלם לו על שזרק את אופניו. והוא הדין גם אם היתה ההתראה קצרה ולא מספקת, כך שאחד הדיירים נמצא בנופש או במילואים לא ראה את ההתראה. אם לא נערכה ההתראה כראוי, ומנהל הוועד נתן הנחייה לדייר אחר לחתוך את מנעול האופניים ולזרוקם, יש לדון מי חייב בנזקי האופניים, השליח המבצע, או המשלח שהתווה את הכללים.

הגמ' בב"ק בדף נו. דנה לגבי השוכר עדי שקר אם חייב בתשלומי נזקיו, ואמרה הגמ' שאומנם אינו חייב מדינא משום סברת הגמ' במסכת קידושין בדף מב: 'לימא דברי הרב ודברי התלמיד, דברי מי שומעין', אך בדיני שמים – חייב. ואומנם שמאי הזקן בקידושין בדף מג. סבר שיש שליחות לדבר עבירה, אך כבר פסק הרמב"ם בהלכות מעילה פ"ז ה"ב והשו"ע חו"מ בס' קפב סעי' א ברמ"א ובס' שמח סעי' ח שאין הלכה כמותו.

בשו"ת נודע ביהודה מהדו"ק סי' עז נתווכח עם הגאון ר' איציק'ל אם טעם זה של דברי הרב נשאר למסקנה, ונפק"מ לכך יהא אם גם בשוגג אמרינן שאין שליחות לדבר עבירה. שכן יש לתלות דינו במחלוקת של רבינא ורב סמא, שלרבינא שאם השליח אינו בר חיובא ישנה שליחות לדבר עבירה והמשלח חייב, ולרב סמא הלא העושה הינו בר בחירה והמשלח פטור.

כן נחלקו בכך הפוסקים. הרמ"א בס' קפב סעי' א סבר שאם השליח אינו בר חיובא והשליחות מתקיימת, כגון שהוא נוכרי או חרש שוטה וקטן או שהיה שוגג ולא ידע מהעבירה – המשלח חייב על העבירה. אך הש"ך שם סק"א חלק וסבר שלעולם השליח חייב, ואין תורת שליחות במקום שיש עבירה, וכן סברו התוס' ב"מ בדף י:.

הנתייה"מ בסי' קפב סק"א כתב שאם הטעה את השליח, וודאי המשלח חייב, כמו חצר שקונה בעל כורחה. נמצא שאם הטעה מנהל הוועד את השליח, ונתן לו להבין שבעלי האופניים הפקירם מכבר, או שהינם שלו, הרי יהא המנהל חייב את שווי האופניים עפ"י שווים בעת זריקתם. אולם אם לא הטעה את השליח, לא יוכל הזורק לחמוק מאחריות, והיה לו לברר היטיב בטרם זורק לאשפה חפצי אחרים אם היתה התראה כדין.