

# בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

הרב יצחק בירך זסקל

פקס: 0722579363 | 0527611435 | [y.b.daskal@gmail.com](mailto:y.b.daskal@gmail.com)

בס"ד, גליון צג, פרשת ראה, תשע"ד

בית הוראה "בינת המשפט" לעניני ממונות

א. אישור "ועד הבית" על סילוק חובות הנכס, כדי לרשום את הנכס בחברה

המשכנת ב. כפייה על שכנים לבנות ג. חבלי כביסה על קיר השכן.

בקופה, דהיינו אם יש עשרה דיירים, ואחד מהם ועד הבית, יכול ועד הבית למחול עשירית מהחוב בלבד, לאור זאת, החוב של המוכר קיים, ולכאורה אסור לשקר ולכתוב שאין למוכר חוב.

אבל באמת אם כל השכנים מסכימים לוותר על האפשרות של עיקול הדירה על חוב, בודאי אין בזה שקר, כי המסמך שהחברה המשכנת דורשת הוא שבעלי החוב אינם תובעים את חובם, ומוותרים על האפשרות של עיקול הדירה על החוב, ומסכימים על רישום הדירה לאחר, למרות שלאחר הרישום לא תהיה בידם האפשרות לעקל את הדירה על החוב. לאור זאת, בנידון שלך, אם יתברר שכל השכנים מסכימים לוותר על זכות התביעה של הדירה עבור החוב, אין זה שקר, כיון שבאמת אין תביעה. אבל ראוי להדגיש, שהחוב לא נמחל למוכר, וחייב המוכר לשלם לועד הבית את חובו.

לאור זאת, אם ועד הבית לא היה מסכים לכתוב מסמך שהמוכר מחל, היה אסור לזייף מסמך זה, כיון שעל ידי רישום הדירה על שמך, אתה מונע מהשכנים את האפשרות לפרוע את חובם מהדירה, ואתה מזיק להם. מסיבה זו החברה המשכנת אינה דורשת מסמכים חוקיים שבאמת ועד הבית חתם, כיון שאם התברר שהמסמך מזויף, החברה המשכנת לא תפסיד מזה, ואם השכנים יתבעו אותה על רישום הדירה על שם מישהו אחר, הם יציגו את המסמך, והשכנים יתבעו אותך על הנזק, ויוכלו לעקל את הדירה שקנית על הנזק שגרמת להם.

ב. כפייה על שכנים לבנות

אנו גרים בבניין של שבע קומות, ובו עשרים ושנים דיירים. גג הבניין שייך לכלל הדיירים בבניין ולא צמוד לדירות בקומה השביעית בלבד. דיירי הבניין רוצים למכור את הגג לבניה. המתנגדים היחידים הם שני דיירי קומה שביעית.

טענתם: א. לפי הערכת שמאי ערך הדירה שלהם ירד אם יבנו עוד קומה מעליהם. ב. כי לא רוצים שיגורו מעליהם שלא יהיה רעש וכו', ג. יהיה להם היזק ראייה מהשכנים שמעליהם במרפסת. האם יכולים שני שכנים למנוע מעשרים שכנים להרויח ממון על ידי מכירת הגג.

תשובה

אי אפשר לכפות עליהם לבנות.

א. אישור "ועד הבית" על סילוק חובות הנכס, כדי לרשום

את הנכס בחברה המשכנת

קניתי דירה מראובן בבית שמש. רישום הדירה הוא ב"חברה משכנת", היות ואין רישום מקרקעין בתב"ע הזו. כדי לרשום את הנכס בחברה המשכנת, דרוש להביא מסמכים שאין למוכר חובות על הנכס לעירייה ולועד הבית. כשביקשתי מועד הבית אישור, אמר לי ועד הבית כי המוכר באמת חייב שלוש מאות שקל לועד הבית, אבל הוא מסכים לרשום לי שאין חובות, כי הוא התיאש מגבית חוב זו. יש לי כמה שאלות:

א. האם מותר לועד הבית לכתוב שקר. ב. האם ועד הבית יכול למחול חוב של אחד הדיירים. ג. אם ועד הבית לא היה מסכים למחול למוכר את חובו, האם מותר לי לזייף שטר של ועד הבית, ולהציג בפני החברה משכנת שאין למוכר חובות על הדירה.

תשובה

א. אם כל השכנים בבניין מוותרים על האפשרות של תביעת החוב מהדירה, אין זה שקר, ומותר לכתוב שאין תביעת חוב על הדירה. ב. ועד הבית אינו יכול למחול חוב של דייר, אלא את חלקו בבניין בלבד יכול למחול. ג. אסור לזייף מסמך, כיון שעל ידי רישום הדירה על משהו אחר, מפסידים הדיירים את האפשרות לתבוע את החוב מהדירה.

ביאור התשובה:

הסיבה שצריך מסמכים שאין חוב על הדירה

כדי להשיב על שאלה זו, ראוי להסביר מדוע החברה משכנת דורשת מסמכים שאין על הדירה חובות. והנה הטעם הוא, כיון שלאחר רישום הדירה על בעלים אחרים, בעלי החוב לא יכולים לתבוע את הקונה על חובות המוכר, וכן אינם יכולים לעקל את הדירה על חובות המוכר, אם כן רישום הדירה על שם אחר מפסיד לבעלי החוב את חובם, לכן החברה אינה רושמת את הדירה על מישהו אחר רק לאחר הצגת מסמכים שאין על הדירה חובות.

והנה ועד הבית אין בסמכותו למחול חוב של דייר שלא שילם. קופת ועד הבית היא קופה משותפת לכל השכנים, ומי שלא משלם חייב כסף לכל השכנים. ועד הבית יכול למחול רק את חלקו בלבד

# בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

## ביאור התשובה:

הבנין, כי זה מכער את הבנין, ואם לא מחו נחלקו הראשונים אם היו מחילה לעולם.

### ביאור התשובה

מלבד שאלתך בשימוש הקיר של השכן, יש עוד שאלה בכבלי כביסה בחזית הבנין, כיון שהשכנים יכולים להתנגד מחמת כיעור הבנין, שעל דעת כן נשתתפו יחד כל השותפים, שלא יזיקו זה לזה, הן ביופי הבנין, והן בכל דבר אחר, לפיכך יכולים השכנים להתנגד וצריך את רשותם לעשות כן, אבל אם עשית ללא רשותם, וראו זאת ולא מיחו נחלקו הראשונים האם אמרינן שזוכה המשתמש בחזקת תשמישים מדין מחילה, ולשיטתם זוכה מיד ואין צריך ג' שנים, או דלמא אינו זוכה וצריך טענה וג' שנים כמבואר בסימן קנ"ג סעיף ב, שאף על פי שאינו משתמש בקיר שלהם, מכל מקום הוא משתמש באויר השותפין, ומכער את הבנין.

אבל לגבי תשמיש בקיר החיצון של השכן, נראה שכיון שאין זה נזק כלל לעשות חור בקיר החיצון של השכן, ויש לומר שכופין בזה על מדת סדום.

וראיה לזה, דהנה נחלקו הטור והרב יהודה ברצלוני אם יכול לקבוע זיו בכותל חבירו, דהרב ברצלוני מתיר והטור אוסר (סימן קנ"ג סעיף י בטור), ופסק המחבר (שם, ד) כשיטת הטור. וז"ל "ואם בעל החצר רוצה לקבוע זיו בכותל חבירו, בעל הכותל יכול למחות בו אפילו בזיו פחות מטפח". ע"כ. וכתב הסמ"ע (ס"ק י) וז"ל: "ואם בעל החצר כו'. דאע"ג דאין שייך היזק ראייה מבעל החצר לבעל הגג, מכל מקום יכול למחות שיאמר זיוך יקלקל כותלי, וכן פסק הטור, וכתב דלא מסתבר ליה דברי ר"י אברצלוני דמתיר בכה"ג, ע"ש סעיף י"י עכ"ל. הנה רק מטעם שהזיו מזיק לכותל הוא יכול למחות, אבל אם אינו מזיק אינו יכול למחות, מוכח שמותר להשתמש תשמיש קל בדבר של חבירו אם בודאי אינו מזיק, ואינו מונע ממנו שום רווח, כי אין למי להשכיר. וכן מוכח, דהרי בסעיף יג מתיר המחבר להעמיד סולם קטן ברשות חבירו כי אינו מזיק. ועיין בספר עמק המשפט (שכנים סימן א') שהאריך בביאור שיטות הראשונים בדין כופין על מדת סדום.



### הודעה חשובה

בית הוראה "בינת המשפט", נותן מענה לכל פונה בכל עניני ממונות – שלא על מנת לקבל שכר. כל המעוניין להנציח קרוב לעילוי נשמתו, על גליון "בינת המשפט", או מי שנדבה ליבו להרים תרומה להחזקת המפעל הגדול הזה, ולהפצת הגליון, אפשר לשלוח תרומות לכתובת: ת.ד. 607 בבני ברק. מיקוד 5110501 לפרטים: טל, 052-7611435

מכיון שכל השכנים שותפים בגג, אין לבנות על הגג או למוכרו ללא הסכמת כל השותפים, ואי אפשר לכוף אותם לבנות על הגג ולמוכרו, שאין כופין על מדת סדום אלא אם אינו חסר כלום, אבל כשחסר אין כופין על מדת סדום, כמבואר בהרבה מקומות, וכן כתב הרמב"ם (שכנים ז, ח) וז"ל: "וכופין אותו שיהיה חבירו סותם חלון זה שלמטה ממנו, ועושה לו חלון מלמעלה שזו מדת סדום, וכן כל דבר שזה נהנה בו ואין חבירו מפסיד, ואין חסר כלום, כופין עליו". עכ"ל וכן מבואר בהרבה מקומות שאין כופין על מדת אם יש חסר בדבר.

וכן כתב בפתחי תשובה (חושן משפט סימן קעג ס"ק ג) וז"ל: "עייין בתשובת שבות יעקב ח"ב סי' קמ"ט, אודות אחים שחלקו הבית וניתן לאחד מהם החדר שבו תנור גדול שאופין בו, ונכתב בשטר החלוקה שאין לזה על זה שום תפיסת הרגל, רק שראובן ישתמש בתנור שאופין בו כי אם בערב שבת וערב יום טוב, ועתה אשת ראובן המליטה זכר, אי רשאי להשתמש ג"כ בתנור זה לסעודת ברית מילה ופדיון הבן דיו"ט שלו הוא. ומסיק, כיון דבשטרות הולכין אחר לשון בני אדם, אין בכלל אלא מה שפרט להדיא, ובפטרות דאחים שחלקו לקוחות הם ואין להם דרך זע"ז רק מה שהתנו בפירוש וידו על התחנתה, ואין כופין על כיוצא בזה משום מדת סדום כיון שצריך לילך לחדרו, וגם יותר מה שמסיקין התנור מתרעי ע"י היסק וכה"ג, אך לפנים משורת הדין אין ראוי לדקדק בזה עם שכניו וקרובו, ע"ש" עכ"ל. הנה מבואר שאם יש חסרון לשכנים אין לכפות על מדת סדום.

לאור זה אין לכוף על השכנים לבנות, כיון שלטענתם ערך הדירה שירד מחמת הבניה על הגג, הוא יותר מהרוח שיש להם ממכירת הגג. ונראים דבריהם מאוד. ועוד נראה, שאפילו אם תשלמו להם כסף על ירידת ערך הדירה, אי אפשר לכוף אותם לבנות, כיון שטענת היזק ראייה, והטענה שהשכנים מעליהם יפריעו להם היא טענה נכונה.

### ג. חבלי כביסה על קיר השכן

אני גר בבניין משותף בקומה שניה. ברצוני להתקין חבלי כביסה בחזית הבית מהסלון, מוט אחד יחובר לקיר שלי, ומוט שני מחובר לקיר השכן מבחוץ, היות ובעל הבית אינו בדירה ואיני יכול לבקש ממנו רשות, אבקש לברר האם מותר להתקין את חבלי הכביסה ללא רשותו.

### תשובה

מותר להשתמש בקיר חבירו לתלות כביסה, אם בודאי אין לשכן נזק כלל בקיר. אבל מכל יכולים השכנים להתנגד לחבלי כביסה בחזית