

בס"ד, כ"ז שבט תש"ע
11 פברואר 2010
תיק מס' 70/032, שדרות

תשלום על הנאה מגג חברו

תיאור המקרה

התובע בנה לעצמו תוספת של כ- 45 מ"ר לביתו. הנתבע, שהוא השכן מעליו, משתמש בגג של המבנה החדש, לצורך תליית כביסה וכן בנה שם מחסן. השאלה האם הנתבע צריך לשלם דמי שימוש לתובע?

טענות בעלי הדין

תובע: רכשתי את דירתי בשנת 82 ועשיתי תוספת 45 מ"ר. עם השכנים הקודמים הסתדרתי והם שילמו לי על השימוש בגג בערך 300 ₪ לחודש. הנתבע החליף לפני 3-4 שנים את בעל הבית הקודם ומשתמש בגגי כמחסן. באתי לקראתו והצעתי לו לשלם 8000 ₪ ולקנות את זכות השימוש כולל בניה על גבי הגג שלי. כבר 3 שנים לא קיבלתי אגורה אחת ממנו. אני תובע:

1. על השימוש בגג שלי למשך 3 שנים, סה"כ 5000 ₪.
2. אם הנתבע ירצה להמשיך להשתמש בגג 300 ₪ לחודש.
3. אם ירצה לבנות שם אני מבקש 11,500 ₪ ואז אוותר על דמי שימוש שהתחייב לי בעבר. אני מצרף חוות דעת של מהנדס שזה הסכום שמגיע לי, הסכום מורכב מעלות חצי היסודות של המבנה.

נתבע: הדירה של אימי, נכנסתי לפני שנה וחצי התחלתי להשתמש בגג לפני שנה. אני לא מפריע לשימוש של התובע בדירה. אני ניקיתי את הגג וזה רווח נקי לתובע, אחרת הייתה מצטברת אשפה וכדומה.

לא נהניתי מהשימוש הזה, כיון שהוא היה כרוך בהרבה מריבות. השכן במפלס שלי קיבל רשות מהתובע להשתמש בגג הוא פתח פתח מתוך ביתו לאותו גג. מאז הוא משתמש בגג כראות עיניו. הוא שותף שתייה חריפה עם חברים, מעשן נרגילות. אני מפחד, יש לי אשה צעירה בבית. אמרתי לתובע שיגיד לשכן השני לסגור, אבל הוא לא עושה כלום. אני רוצה לקנות את זכות השימוש, לא מקובל עליי לשלם עבור זה 11500 ₪, אני מוכן 5000 ₪ בלבד.

בירור הדין

לאחר שיחה עם מהנדס העיר הוברר לנו שהשטח שמעל המבנה של התובע [האוויר שמעל הגג] שייך לכל תושבי הבניין. לכן אין אפשרות להשתמש בגג ללא רשות של כלל הדיירים, ממילא התובע אינו יכול להרשות לשכן הנוסף [השכן של הנתבע] להשתמש בגג ללא הסכמת הנתבע.

מאידך, השימוש בגג של התובע מחייב בתשלום ככל אדם שנהנה ממון חברו. יש לחלק בין שימוש לצורך תליית הכביסה וכן שאר שימושים שאינם קבועים לבין שימוש קבוע כגון בניית המחסן. אין חיוב תשלום עבור תשיש זמני משום שהדין הוא ש"זה נהנה וזה לא חסר פטור". ואף שהתובע התריע בפני הנתבע שהשימוש בגג הוא בשכר ולכן היה מקום לחייב כפי שנפסק בשולחן ערוך סימן שס"ג סעיף ו:

"הדר בחצר חברו שאמר לו צא ולא יצא חייב לשלם לו".

נראה שיש לדמות את הדבר לדין סולם קטן שמותר להניח אותו בחצר חברו מדין כופין על מידת סדום כפי שנפסק בשולחן ערוך חו"מ סימן קנ"ז סעיף יג:

"אם העמיד סולם קטן אינו יכול למונעו שהרי אומרין לו אין לך הפסד בזה כל זמן

שתרצה תטלנו".

לגבי המחסן הדין שונה היות והוא שימוש קבוע¹, הדין הוא כפי שנפסק בשולחן ערוך לגבי מקיף את חברו משלוש רוחות ועמד הניקף וגדר את הרביעית "הרי גילה דעתו ונותן חצי ההוצאה של שלוש הרוחות".

לפיכך, הנתבע צריך לשלם לתובע עבור השימוש בגג שלו. נוסף ונאמר שהתובע מחה והודיע לפני הקמת המחסן שהוא דורש כסף על כך, לכן ברור שהנתבע עשה על דעת כן.

אומנם התובע טוען שבעבר הוא גבה 300 ₪ לחודש, אולם לאור החילוק שהבאנו לעיל שישנם שימושים שאין אפשרות לגבות עליהם תשלום [ולתובע עצמו לא היה גישה לגג ולכן אין בשימושים קלים אלו לפגוע בו] אנו מעריכים את עלות השכירות לחודש בסך של 50 ₪.

לאור זאת, על הנתבע לשלם לתובע 200 ₪ עבור העמדת המחסן על הגג ולפרק את המחסן מכאן ואילך.

¹ ממילא אין כאן מידת סדום, היות וזכותו של אדם להחליט מי משתמש ברשותו אף כאשר אין לו חסרון. רק במקרה שהשימוש ארעי וניתן להסרה במהירות אזי אנו מעריכים שאין בכך פגיעה בבעלות וממילא כופין על מידת סדום.

החלטה

1. על הנתבע לשלם לתובע עבור העמדת המחסן על הגג של התובע 50 ₪ לחודש.
2. לפי דברי הנתבע הוא השתמש ארבעה חודשים בלבד, לכן עליו לשלם 200 ₪ תוך 30 יום ממתן פסק הדין.
3. אנו פונים לתובע במידה ויש לו ראיות על שימוש ארוך יותר, לעדכן אותנו בתוך שלושים יום.
4. התובע צריך לפנות לשכן של הנתבע ולומר לו שאין אפשרות להשתמש בגג, היות והתברר שאין לאף אחד רשות שימוש על הגג ללא הסכמת השכנים.

הרב שלומי בן יאיר, דיין

הרב דוד פנדל, דיין

הרב אריאל בראלי, אב"ד