

כ"ו בחשוון תשס"ח  
7 בנובמבר 2007  
תיק 2407

## פסק דין

בעניין שבין

התובע – שוכר

לבין

הנתבע – משכיר

### א. תיאור המקרה

התובע שכר מן המשכיר דירה בקרית משה בירושלים, למשך שנים עשר חודש, החל מספטמבר 2006 ועד לאוגוסט 2007.

בחודש אב יצאו לחו"ל התובע ואשתו למשך תקופה של כשלושה שבועות. טרם יצאו, ארזו חפצים שונים לקראת מעבר הדירה, ואלו היו מונחים על רצפת הדירה.

ביום שחזרו מחו"ל גילו את הדירה מוצפת מים. מקור ההצפה היה דוד חשמלי שהתפוצץ. בשל ההצפה, ניזוקו חפצים רבים שהיו מונחים על הרצפה. כמו כן, בשל הפסקת חשמל שנגרמה עקב התקלה אוכל שהיה במקרר התקלקל.

לדברי השוכר, ביום המחרת, אמר המשכיר שהוא ישלם לו על נזקיו. לאחר מכן, כשהוגש לו החשבון, בקש המשכיר להעמיד את השאלה לדין תורה, כפי שנקבע בהסכם השכירות.

המשכיר טוען, שאמר שישלם, אך התכוון שישלם כפי שהוא חייב על פי דין, אך לא התחייב לשלם מעבר לכך. לכן הם מגיעים עתה לדין תורה.

היקף הנזקים מוערך על ידי התובע ב־3180 ש"ח, כמפורט בכתב התביעה.

לשאלה האם יתכן כי השוכרים שאיראו בטעות את הדוד החשמלי דולק, טרם צאתם, השיבו שהדוד הושאר מכובה. גם האינסטלטור שתיקן את הנזילה לאחר חזרתם לא העיר דבר על נושא זה, ומשמע מזה שאכן לא בגלל זה התפוצץ הדוד.

טענות הנתבעים הן: א. המשכיר אחראי על הנזקים.  
ב. המשכיר התחייב לשלם, כשדברו על כך.

טענות הנתבע הן:

- א. איני חייב על נזקים שנגרמו.  
ב. גם אם במקרה רגיל הוא חייב, כאן עיקר הנזק נגרם בשם שהיה של השוכרים בחו"ל, ועל נזקים אלו ודאי אינו אחראי  
ג. לגבי מה שדובר לאחר שנגרם הנזק, טוען הנתבע שלא התחייב במה שאינו חייב בו מן הדין.

### ב. פסק הדין

השאלות לדין:

- האם יש לחייב את הנתבע בתורת בעליו של ממון המזיק?
- האם יש לחייבו בשל דבריו שישלם על הנזק?

### ג. חיוב מדין ממון המזיק

נראה, שאין מקום לחייב את הנתבע משום בעליו של ממון המזיק, וזאת מחמת שני שיקולים עיקריים:

1. הנתבע לא התרשל, ועל כן אין להטיל עליו אחריות בנזקין.





## משפט והלכה בישראל | בית דין לענייני ממונות שע"י "ארץ חמדה" Mishpat VeHalacha BeYisrael | A Rabbinic Court of Eretz Hemdah

ב"ה עיה"ק ירושלים ת"ו

לעניין ממון המזיק (בשונה מאדם המזיק במעשיו לחלק משיטות הראשונים), התורה הגבילה את אחריותו של בעל הממון, ואין הוא חייב אלא במקום שבו לא קיים את חובתו לשמור את ממנו מלהזיק.

במקרה זה, איננו רואים כל רשלנות במעשיו של הנתבע. לא ידועה חובת דרישה, או נוהג קבוע לבצע בדיקה של הדוד. הדוד גם לא היה ישן במיוחד, כך שנראה שנהג כפי הנדרש.

ביטוי לכך שחובת תשלום עבור נזקי ממון, מוגבלת בחובת השמירה, עולה בין היתר בהלכה הבאה, העוסקת בבהמה שהשתחררה ממקום בו היא שמורה כראוי. בסימן שצו סעיף ב נפסק:

שמרה כראוי ונפרצה בלילה, או שחתרה הדלת ויצאה והזיקה, פטור, אפילו ידע שנפרצה, שאינו חייב לצאת לטרוח אחריה.

אף שהבעלים יודע שבהמתו השתחררה, הוא אינו חייב בנזקה, כיון שלא מוטל עליו לצאת ולטרוח אחריה בלילה.

כך גם בענייננו, לא נטען, וגם לא נראה לבית הדין, שהתובע נמנע ממעשה שהיה מוטל עליו למניעת הנזק (ובעניין זה ראה עוד בשו"ע סימן ת"ו).

בנוסף, בית הדין מקבל כאפשרות סבירה את הטענה שהועלתה על ידי הנתבע, שחלק משמעותי מן הנזק נגרם בשל העובדה שהתובע לא היה בדירה במשך תקופה ארוכה. כך, כמות המים שנזלו היתה גדולה יותר, וכן הליקוי לא טופל בזמן.

דווקא בידי התובע היתה אפשרות למנוע את אפשרות הנזק. אילו היה צופה את אפשרות הנזק קודם נסיעתו למשך תקופה, יכול היה לסגור את ברז כניסה המים לדוד. מבירור עם אנשי מקצוע התברר, שזו עצה מקובלת לאנשים שעוזבים את ביתם לתקופות ארוכות. יש לציין שהתובע אומנם הודיע לנתבע שהוא יוצא לחו"ל אבל לא ביקש ממנו לבדוק את הדירה במשך שהותו שם.

בנוסף לאמור לעיל, ניתן לומר שחובת השמירה על נזקים שיגרמו מחמת הדירה המושכרת מוטלת על השוכר עצמו, וכך היא לשון המשנה במסכת בבא קמא דף מד עמוד ב.

מסרו לשומר חנם ולשואל, לנושא שכר ולשוכר - נכנסו תחת הבעלים,  
(רש"י : מתחייבין בנזקין כבעלים.)

במשנה מפורשת חובתו של השומר כלפי צד שלישי נזק. לגבי פטור הבעלים ביחס לניזק, נחלקו ראשונים; לדעת הרמב"ם (על פי תשובתו בשו"ת פאר הדור סימן ל"ט) אם שמר השומר שמירה מעולה, בעל הנכס פטור. ואילו לדעת הראב"ד, (נזמ"נ ד, ד), "לעולם אין הבעלים ניצלין מיד הניזק והם ידונו עם השומר". ועיין "שערי שאול" לרב שאול ישראלי זצ"ל, שיעור א' אות ז' שדן בגרסה שבדפוסים המחייבת את הבעלים גם לאחר שמסר לשומר, אם השומר הפסיק שמירתו, מצד שאדם אחראי על נזקי ממנו, וכששמר פטור מדין אונס.

עייין ב"כסף הקדשים" סימן ת"י, בהערתו על סעיף ל' בשו"ע, שהסתפק בנידון דידיה, בנכס שהושכר ובו בור, האם חובת תשלום הנזקים על השוכר או על המשכיר, שכן יתכן שהבור לא כלול בשכירות - "והבור הוא מיוחד אל רבים גם כן, ואולי אין בזה משום מוסר בורו לשליח". בנדון דידן הדוד הוא חלק מן השכירות והשוכר עושה בו שימוש בלעדי. ובכל אופן, במערכת היחסים שבין השוכר למשכיר, נראה ברור כי כיון שהשמירה היא ביד השוכר, אין לחייב את המשכיר בתשלום נזקים.

יתכן עוד, שגם בבור ה"כסף הקדשים" הסתפק דווקא בנזק שנגרם לצד שלישי, שלא היה מעורב ביצירת הנזק. כעין זה מצינו בשיטת הרמב"ן לגבי אדם המזיק. הרמב"ן נוקט שאדם המזיק (בגופו, בשונה מממון המזיק) חייב גם באונס גמור, ללא כל אשמה. אמנם בירושלמי מבואר, כי אם אדם ישן, ובא אחר ושם כלי בצידו והישן הזיק את הכלי, המזיק פטור. הרמב"ן (בב"מ פב ע"ב) מסביר את פטור המזיק: "דשני פשע בעצמו". דהיינו אף שאדם המזיק חייב גם באונס גמור, מי שבהתרשלותו גרם הנזק לעצמו, לא יכול לתבוע את המזיק. במקרה שלנו, אם צריך היה לצפות את הנזק, אי מניעת הנזק על ידי סגירת הברז המזרים מים לדוד עשוי להחשב "דשני [דהיינו השוכר] פשע בעצמו". גם העמדת החפצים על הרצפה לתקופה ארוכה על ידי השוכרים כאשר אינם במקום, הגדילה את הנזק באופן משמעותי.

2. המשכיר אינו "בעל הממון" שהזיק.



מהו ה"ממון המזיק" בענייננו, ומי בעליו?  
הנזק נגרם בשל פגם בדוד, על ידי המים שהיו בדוד. אומנם, המשכיר הוא בעליו של הדוד (והדוד הוא חלק מן הדירה המושכרת), אך נראה שהמים הם בבעלות השוכר, שהוא זה שמשלם עבור המים משעה שאלו עוברים את שעון המים בבית.

נמצא, שהמים שהם הממון שהזיק, בבעלות הניזק עצמו, ועליו מוטלת חובת השמירה עליהם.

אילו היתה רשלנות של המשכיר ולא של השוכר, אף שהמשכיר אינו בעל הממון המזיק, היה מקום לדון בחיובו **בידי שמים**, בשל נזקי המים, מדין נזקי גרמא (ועיין בב"ק נה ע"ב, וברמב"ם פ"ג מנזקי ממון, הלכה ד' ובנו"כ שם).

בדברים אלו איננו מתכוונים לקבוע מסמרות לגבי שאלת האחריות כלפי צד שלישי, אך נראה שדי בטענה זו כדי לפטור את המשכיר מנזקים שנגרמו לשוכר.

### **ד. האם התחייב הנתבע בדבריו לשלם גם עבור נזקים שאינו חייב מן הדין?**

לאחר שהתגלה הנזק, אמר הנתבע לתובע כי יפצה אותו על הנזקים. כשהוגש לו חשבון הנזק, אמר שישלם כפי שיתחייב בדין תורה.

לטענת התובע, התחייבותו הראשונית של התובע, מחייבת אותו בכל מקרה, ולדעת הנתבע, מתחילה התכוון לשלם רק מה שחייב על פי דין.  
נראה, שגם אילו היה קובע בית הדין כי מן הבחינה העובדתית מתחילה התכוון הנתבע לשלם גם עבור נזקים שהוא פטור בהם מן הדין, לא היה מקום לחייבו בדין בשל דבריו לנתבע.  
על מנת להתחייב בדבר שאדם אינו חייב אותו מן הדין, צריך להתחייב בקניין. הקניין עשוי להיות אחד ממעשי הקניין המוכרים, או גם קבלת תמורה להתחייבותו זו. בלא כך, אין די גמירות דעת בדבריו, על מנת לחייבו ולהוציא ממנו ממון בדין.

לגבי השאלה המוסרית, כך היא לשון השולחן ערוך חושן משפט סימן רד סעיף ח:

מי שאומר לחבירו ליתן לו מתנה, ולא נתן, הרי זה ממחוסרי אמנה.  
במה דברים אמורים, במתנה מועטת, שהרי סמכה דעתו של מקבל כשהבטיחו.  
אבל במתנה מרובה אין בה חסרון אמנה שהרי לא האמין זה שיתן לו דברים אלו עד שיקנה אותו בדברים שהם נקנים בהם.

כיון שהסכום הנתבע אינו בגדר מתנה מועטת, נראה שלא חל אפילו חיוב מוסרי לעמוד בדיבורו.

ודאי, אם חשב שהוא חייב לשלם את הנזקים על פי דין ועל כן אמר שישלם, ואחר כך התברר לו שאינו חייב, אין לחייבו בדין. שכן, כלל לא התכוון ליצור חיוב חדש, והסכמתו לשלם היתה בנוייה על טעות.

### **פסק הדין**

- א. הנתבע פטור מתשלום הנזקים.
- ב. שני הצדדים ישאו בשווה בדמי אגרת בית הדין.

פסק הדין ניתן ביום רביעי כ"ו בחשוון תשס"ח, 7 בנובמבר 2007.

הרב מנחם יעקובוביץ

הרב דניאל מן

הרב משה ארנרייך  
אב"ד

