

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 1064682/4

בבית הדין הרבני האזורי ירושלים

לפני כבוד הדיינים:

הרב אוריאל לביא – אב"ד, הרב שלמה תם, הרב דוד מלכא

התובעת: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד אברהם אינדורסקי)

נגד

הנתבע: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד גרמי שטרן)

הנדון: שיפוץ דירה משותפת

פסק דין

רקע כללי

הצדדים התגרשו ללא הסכם גירושין, ולהם דירה הרשומה על שם שניהם, וטרם הסתיים הברור בתביעת התובעת המבקשת לקבוע שהנכס במלואו שייך לה.

הדירה הרשומה על שם הצדדים מחולקת לשני חלקים, החלק האחד מושכר וחלקה האחר שהיה מושכר בעבר בדמי שכירות של 2800 ₪ עומד כיום ריק. הנתבע מבקש כבר בשלב זה ועוד קודם למתן פסק הדין, להורות על שיפוץ יחידת המגורים העומדת כיום ריקה ואינה מושכרת. החברה לניהול הנכס ע"פ הוראת ביה"ד, מעריכה את השיפוץ הנדרש כדי "להמריץ את הדירה בשוק ולדאוג לשוכרים חדשים" יעמוד על סך שבין 10,000 עד ל- 20,000 שקל.

התובעת מתנגדת לביצוע השיפוץ בשלב זה, וטוענת שהדירה במלואה שייכת לה כפי שהיא מבקשת להוכיח במסגרת הדיונים בבית הדין, ואינה מעוניינת לבצע שיפוץ בשותפות עם הנתבע.

דעת דין א

מאחר שלמרות המלצת בית הדין לצדדים להגיע להסכמה בעניין, לא הושגה הסכמה. לפיכך ביה"ד צריך להכריע בנדון על פי פסיקה.

אין חולק שבשלב זה ועוד קודם למתן פסק הדין בתביעה לחלוקת הרכוש, הדירה הרשומה על שם שני הצדדים היא רכוש משותף כשלכל אחד מהצדדים זכויות במחצית הנכס. יש לדון האם בנסיבות אלו רשאי אחד מהשותפים לאכוף על הצד השני את השיפוץ הנחוץ לטענתו לצורך הוצאת הנכס להשכרה לצד ג'.

כאשר מתעוררת מחלוקת בין שותפים בחצר האם לבצע שיפוץ, יש צורך להבחין בין סוגי השיפוץ.

הרמב"ם בפרק ה' מהלכות שכנים ה"א כתב:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

"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 וכיוצא בו אינו כופהו".

וכן נפסק בשולחן ערוך חושן משפט סימן קסא סעיף א:

"בני חצר כופין זה את זה לבנות דלת ובית שער לחצר, וכן כל הדברים שהחצר צריך להם צורך גדול, או הדברים שנהגו בני המדינה לעשותם. אבל שאר הדברים, כגון ציור וכיור, אינו כופהו".

וכתב בספר חסדי דוד על התוספתא בבא מציעא פרק יא הלכה ט בדקדוק לשון הרמב"ם:

"ולעד"נ בדקדוק לשונו ז"ל, דברישא דקאמר דברים שהחצר צריך להם צורך גדול דקמ"ל דשלושה חלוקות ברבר, והיינו: דבר שיש בו צורך גדול אפילו לא נהגו בזה המדינה עכ"ז יכולים לכוף, ודבר שיש בו צורך קצת ולא כ"כ, אזלינן בתר מנהגא, והוא החילוק השני. ודבר שאין בו שום צורך כגון ציור, אפילו נהגו אין לכוף את היחיד ליתן חלק, דמצי מימר לא ניתא לי".

ועיין בשו"ע חו"מ סי' קעח סעיף ג' ברמ"א שכתב:

"ואם מיחה השותף השני שלא לעשות, כגון שבנה בנין והוא מוחה בו, אם הוא דבר שא"א מלבנות, צריך חבירו ליתן לו חלקו; ואם אינו צריך לבנות, יכול חבירו לומר לו טול עציץ ואבניך. (הגהמ"י הלכות גזילה)"

וכתב בנתיבות המשפט סק"ג:

"והוא מיחה בו אם הוא דבר שא"א [מ]לבנותו. פירוש, אם הוא דבר שא"א מלבנות, דהיינו שבית המשותף עומד ליפול, והשותף א"א לו לבנות חלקו עד שיבנה ג"כ חלק חבירו, וחבירו אינו רוצה לבנות, כופין חבירו ליתן לו חלקו ויורדין לנכסיו וגובין ממנו לבנות הבית המשותף, ואינו יכול לומר בנה אתה כל הבית ודור בו עד שיושלם לך... ולזה נראה לפענ"ד, דה"ה בבית המשותף שנפל ולא נשאר רק הקרקע, ואינו עומד לשנות הקרקע לדבר אחר רק לבנין, שיכול לכופו לבנות, דהוי כמציל מההיזק דאחד יכול לכוף לחבירו כמו שכתבתי לעיל, ואין לדמותו למי שרוצה להשביח נכסי שותפות שאין יכולים לכפות זה את זה, דזה אינו, דכיון שאינו עשוי לשנותו לדבר אחר מופסד ועומד הוא וכהצלה מנוק דמיא".

ובשו"ע חושן משפט סי' קסד סעיף א' פסק:

"הבית והעליה של שנים, כל קלקול שיארע בכתלים, מן התקרה ולמטה, חייב בעל הבית לתקנו. ואם אינו רוצה לתקנו, בעל העליה כופהו"

וכתב הסמ"ע סק"א:

"דדוקא בסמוך סעיף ה' בנפל כל הבית והעליה אין כופין לתחתון לבנות, מה שאין כן כאן דלא נפלו אלא שנתקלקלו הכתלים ועומד לתקן"

והוסיף לבאר בנתיבות המשפט סק"א:

"עיין סמ"ע ס"ק א', עד משא"כ כאן שלא נפלו אלא שנתקלקלו הכתלים ועומד לתקן וכו'. ולכאורה אין טעם זה מובן כ"כ. ונראה דלפמ"ש בסימן קע"ח [משה"א סק"ג] דבכל מקום שיש בדבר ההוא תועלת לשניהן ואי אפשר לתקן לעצמו כ"א בבוא התיקון גם להשני, כופין זה את זה ליתן כל אחד חלקו, ואין הלה יכול לומר אנא לא צריכנא לתיקון זה. וראיה מסימן קס"א וקס"ג בדברים הרבה שכופין זה את זה. אמנם זהו דוקא בדבר שאם

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ימנע מלעשותו יבואו שניהם לידי היזק, אבל בדבר שהוא להשביח ואין בו יראת היזק אין יכולין לכפות זה את זה, ע"ש. וזהו כונת הסמ"ע, דבשלמא שכבר נפל ובנין מחדש, הוי כעשיית שבח, אין אחד יכול לכפות לחבירו במיחת לנכסיה רק בכפיה המבואר בסעיף ה', אבל בנתקלקל ועומד לתקן ואם לא יתקנו יהיה היזק לשניהם, מן הדין יכולין לכפות זה את זה, רק הכא הכתלים של מטה הכל על בעל הבית והגג הכל על בעל העליה, דאומדנא דמוכח הוא דאדעתא דהכי נחתו, והוי כאילו התנו כך וחלקו עצמם בחיוב התיקון, שהעליון יתקן בשלו דהיינו הגג, והתחתון בשלו, כיון דבשניהם יש היזק לשניהם כשלא יתקנו, ומסתמא ניחא להו לתרוייהו שכל אחד יתקן מה שהוא תחת ידו וברשותו, ובדבר שאין בו היזק רק לאחד אינו מחויב חבירו לסייעו. והמחבר דס"ל דעל בעל הבית לתקן התקרה, הוא מטעם שכתב הסמ"ע ס"ק ג'. והא דבסימן קע"ח סעיף ג' בבנה בנין והוא מוחה דמשמע דיכול לכפות לבנות, מבואר שם [סק"ג].

העולה מהאמור:

אם שיתברר שהנכס עצמו עלול להיזק בנזק ממשי בהיעדר השיפוץ המבוקש יש לאכוף זאת על השותף המתנגד לשיפוץ. אך אם מגמת השיפוץ היא השבחה, ואין בשיפוץ הכרח נחוץ, כבניית דלת לחצר, וכיוצא בזה, אין לחייב בשיפוץ את הצד המתנגד, גם אם תצא לו תועלת מההשבחה. דברי הנתיבות ברישא של דבריו המתייחסים לתועלת שתגיע לשניהם מתפרשים בהכרח בהתאם לכל האמור במכלול הדברים, ש"בדבר שאין בו היזק אלא לאחד, אינו מחויב חברו לסייעו".

במקרה שבפנינו אין טענה לנזק הנגרם לנכס בהיעדר השיפוץ, אלא עלתה טענה להיעדר רווח מהשכרה. על כן לא ניתן לאכוף זאת על השותף המתנגד. מלבד זאת, סביר להניח שניתן להשכיר את יחידת הדיוור הזקוקה לשיפוץ, אך בשכר דירה נמוך מעט משכר הדירה שניתן לקבל מדירה משופצת, לכן אין מניעה שהדירה תושכר בהתאם למצבה הנוכחי, וזאת מאחר והנכס עומד להשכרה, כפי שיחידת הדיוור השנייה כבר מושכרת, אך אין לאכוף על התובעת שיפוץ הנחוץ לצרכי הגדלת הרווח מההשכרה.

דעת דיין ב'

הנושא הנידון בפנינו הוא בקשת הבעל להורות על שיפוץ יחידת הדיוור הרשומה ע"ש שני הצדדים על מנת להוציאה לשוק להשכרה.

סך ההשקעה הוא, לפי ההערכה, 10,000-20,000 ₪, והבעל מבקש לבצע את השיפוץ מכספו האישי ומרווחי ההשכרה הוא יגבה את חלק האישה המגיע לו משיפוץ הדירה.

האישה מתנגדת לשיפוץ הואיל שלטענתה הדירה שנקנתה מכספי אביה כולה שייכת לה.

נידון הבעלות על הדירה טרם הוכרע, אך בשלב זה עלינו להכריע בבקשת הבעל לשפץ את הדירה ולהשכירה.

הנה, נתיבות המשפט חו"מ סימן קע"ח סק"ג, הובאה דעתו לעיל, עושה הבחנה בין תיקון נזק לבין השבחה הנכס, שאם אחד מהשותפים מבקש לתקן את הנזקים בנכס הריהו כופה את חברו השותף להשתתף עמו בהוצאות תיקון הנזקים, אך אם בקשתו היא להשביח את הנכס – אין השותף השני חייב להיענות לבקשתו.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

לדעתי הבקשה הנדונת בפנינו איננה השבחת הנכס אלא תיקון נזקים שארעו ביחידת הדיור כגון ברזים דולפים ואיטום התקרה מפני רטיבות. השבחת הנכס הינו כאשר הדירה נמצאת במצב סטנדרטי הקיים בשוק, אלא שהשותף מבקש לדוגמא להוסיף על שטח הדירה, או להחליף את המטבח התקין במטבח אמריקאי עם כיורים חדשים וקרמיקה מפוארת. אך לא זהו המקרה שבפנינו. גם אם יימצא דייר אשר יסכים לשכור את הדירה במצב הקיים הרי בטלה דעתו אצל רוב בני האדם אשר אינם מוכנים לשכור דירה הטעונה שיפוץ, ולכן לדעתי יש לקבל את תביעת האיש ולהורות על שיפוץ הדירה.

בנוסף, יש לי ליתן טעם אחר. הדין בזה נהנה וזה אינו חסר הוא שכופין על מידת סדום. וכל שכן במקרה דנן ששני הצדדים ייהנו מפירות רווחי השיפוץ ולא רק שאינו חסר אלא נהנה, כי התשואה שתתקבל מהשכרת הדירה תעלה עשרת מונים על כספי ההשקעה הדרושים לשיפוץ הדירה. לפיכך יש לכפות בנדון דידן על מידת סדום. עיין מרדכי בבא קמא אות טז בשם הראב"ה, וכן דעת האור זרוע, שכופין אף לכתחילה על מידת סדום.

אמנם מצינו להרמ"א בחו"מ סי' שסג ס"ו שפסק דלא כהראב"ה וז"ל

"ודוקא שכבר דר בו, אבל לא יוכל לכופו לכתחילה שיניחנו לדור בו, אף על פי דכופין על מדת סדום במקום שזה נהנה וזה אינו חסר, הני מילי בדבר דאי בעי ליהנות לא יוכל ליהנות. אבל בכי האי גוונא דאי בעי בעל חצר ליהנות ולהרויח להשכיר חצירו היה יכול, אלא שאינו רוצה, אין כופין אותו לעשות בחנם (מרדכי ונ"י פרק הנ"ל)."

מדברי הרמ"א מבואר שאם בעל החצר יכול ליהנות ולהרויח מהשכרת החצר אין כופין אותו להניח לחברו שישתמש בחצר בחינם, ואם כן במקרה דנן תוכל האישה לכאורה למנוע מהבעל לשפץ את הדירה.

אולם מצינו בפתחי תשובה בסק"ג שמבאר את דברי הרמ"א שגם לכתחילה ניתן לכופו במקום שאינו יכול להרויח, וז"ל

"משמע שדבר שאינו יכול להרויח בו יכול זה לכופו אף לכתחילה."

ולכן במקרה דנן שרוצה הבעל שתרויח את מה שיכולה להרויח ודאי שיוכל לכופה לכתחילה. אמנם בפתחי תשובה שם הביא דעת החולקים שאפילו במקום שאינו יכול להרויח לא מצי לכופו לכתחילה, עיין שם שכתב:

"ועיין מה שכתבתי לעיל סימן ק"ע סעיף א' בד"ה כולם [סק"א] בשם תשובת נודע ביהודה תניינא [חו"מ] סי' כ"ד שכתב דפשוט שזה רק להרמב"ם [פ"ב משכנים ה"א, המובא] בריש סימן קע"ד אבל לדעת הרא"ש [ב"ב פ"א סי' מ"ו] כו', ע"ש. גם בתשובת בית אפרים חלק חו"מ סי' מ"ט כתב וז"ל... אבל מדברי הפוסקים לא משמע כן [אלא דאפילו היכא דלא שייך האי טעמא לא מצי לכופו לכתחילה], עיין בנ"י ב"ק [ח' סוף ע"ב מדפי הרי"ף] בשם הרא"ה, וכן מוכח להדיא מדברי התוס' ב"ב דף י"ב ע"ב [ד"ה כגון] בשם הריצב"א, והר"ר ישעיה הובא בש"מ ב"ק דף כ' [ע"א ד"ה לא צריכא], שתירצו דהא דאיצטריך קרא בבכור דפלגינן ליה אמצריו משום דבעלמא אין כופין על מדת סדום אם הוא מוחה ומונע, ע"ש, עכ"ל. ועיין ביאור הגר"א ז"ל [סקי"ז]:"

אבל במקרה דנן יש לחלק ולומר שגם החולקים הללו יודו שיש לכפות את האישה לשפץ ולהשכיר את הדירה, שכל מה שחלקו הוא דווקא במקום שאין יכולה להרויח, אך במקום שהיא מרוויחה מהשכרת הדירה הוי זה נהנה וזה נהנה וכולי עלמא יודו שכופין.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

גם הראוני בשו"ת כפי אהרן חלק חו"מ סימן יח שדן במקרה דומה והביא את המקורות הנזכרים לעיל, וכן את דברי נתיבות המשפט קעח סק"ג, וכתב וז"ל:

"הגע עצמך, אם הייתה חורבה או בית רעוע של שותפים ומגיע מהם נזק לכולם ורצה האחד לבנות החורבה או לחזק את הבית הנזכר בכדי להרחיק את הנזק ויש הנאה לכולם, האם יכולים השותפים לעכב עליו, זה מן הנמנע ורחוק מן השכל הוא" עכ"ל.

ועוד כתב

"יראה לי כי לא מלבד שאינם יכולים לעכב עליו מלבנות, אלא גם כן חיובא רמיא עליהו לעזור לו כאשר תשיג את ידם מאחר שגם להם יש הנאה בבניינו כנזכר לעיל, ואם הם מעכבים עליו אין זה כי אם שנאה וצרות עין והוא ממידת הקנאי והחמדן שרוצה בהיזק עצמו כדי שלא יהנה חברו וכו'" עכ"ל.

ודון מינה ואוקי באתרין.

המורם מכל האמור: תביעת האיש מתקבלת, יחידת הדיור תשופץ, היחידה תוצא לשוק להשכרה וכספי רווחי השכירות יחולקו בין שני הצדדים בשווה עד למתן פס"ד סופי בעניין תביעת הרכוש.

דעת דין ג'

מבואר בדברי הנתיבות הנ"ל שצוין ברישא שכאשר שותף אחד אינו יכול לתקן רק לעצמו וכל תיקון שיעשה יביא תועלת גם לשותף השני הרי יכול הוא לכופף את חברו, ולא יוכל לומר אני לא צריך את התיקון הזה. לא נאמרה כאן הסתייגות שדווקא אם מניעת השיפוץ גורמת נזק לנכס יכול לכופף, אלא כל שיש תועלת לשניהם וצד אחד אינו יכול להשיג את התועלת רק לעצמו, הרי יכול לכופף על כך את חברו. בנידון זה לדעת החברה המנהלת את הנכס יש צורך בשיפוץ כדי להביא להשכרת הנכס מהר יותר במחיר ראוי. הרי ברור שאם ייעשה השיפוץ הנדרש והדירה תושכר תבוא תועלת לשניהם מהשכרת הנכס וע"כ נאמר שיכול האחד לכופף את חברו, הואיל ומניעת השיפוץ גורם למניעת ההנאה שיכולה להיות לשותף האחד מהשכרת הנכס.

החילוק בין מניעת נזק לנכס לבין השבחתו הינה כאשר שני השותפים גרים ומשתמשים בנכס, והאחד מבקש להוציא הוצאות כדי לבצע תיקון של השבחה בנכס, בכך אינו יכול לכופף חברו וא"כ זה תיקון שמניעתו תגרום נזק לשניהם. אולם כאשר ההוצאה תביא לתועלת ודאית לשניהם, וההכנסה שתהא מכך תכסה תוך זמן קצר וסביר את ההוצאה, מדוע יוכל צד אחד למנוע מהשני את הרווח שהוא יכול להשיג מביצוע התיקון הנדרש, כאשר ברור שגם לשותף השני יהיה את אותו רווח במידה שווה. זו כוונת הנתיבות הנ"ל: "דבכל מקום שיש בדבר ההוא תועלת לשניהם ואי אפשר לתקן לעצמו כ"א בבוא התיקון גם להשני, כופין זה את זה ליתן כל אחד חלקו, ואין הלה יכול לומר אנא לא צריכנא לתיקון זה".

בנידון זה, הנתבע מוכן לממן על חשבוננו את השיפוץ בשלב זה כך שהתובעת לא תצטרך להוציא כסף על כך, ורק מבקש שחברת הניהול תחזיר לו מדמי השכירות שיתקבלו את מחצית ההוצאה ששילם עבור התובעת. כל עוד הנכס עומד ריק ולא מושכר ישנו הפסד ודאי שהוא בבחינת מעוות לא יוכל לתקון, ממניעת רווח דמי השכירות ומתשלום הארנונה עבורו גם

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

בהיותו ריק. מה עוד שברור שאם כבר הייתה הכרעה במחלוקת העיקרית הרי גם התובעת הייתה עושה את אותו הדבר, ומשפצת את הנכס כדי להשכירו מהר ובמחיר טוב יותר וליהנות מפירות דמי השכירות, כאשר החזרת ההשקעה בשיפוץ מובטחת.

אין ספק שלמרות סירוב התובעת לביצוע השיפוץ ניתן להורות לחברת הניהול, או לכל משרד תיווך אחר להשכיר הנכס במצבו הנוכחי במחיר מופחת בהתאם למצבו, והתובעת לא תוכל להתנגד לכך. יתכן שבמצב הנוכחי חלקה של התובעת בדירה בגלל התנגדותה הינו כלא עביד למיגר, וחלקו של הנתבע כעביד למיגר, ויכול הוא לעמוד על זכותו להשכיר כל היחידה ולהתחשבן בהמשך עם התובעת.

מסקנות

לדעת דייני א' אין לכופ את השיפוץ אולם ניתן לכופ להשכיר את יחידת המגורים בשכ"ד ראוי בהתאם למצבה הנוכחי.

לדעת הרוב ניתן גם לכופ על האישה את השיפוץ, ולקזז את חלקה של האישה במחצית עלות השיפוץ מחלקה בשכר הדירה שיתקבל אחר השיפוץ.

ביה"ד פוסק כדעת הרוב.

אפשר לפרסם ההחלטה ע"י הנהלת בתי הדין לאחר השמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום ד' בסיון התשע"ז (29/05/2017).

הרב דוד מלכא

הרב שלמה תם

הרב אוריאל לביא – אב"ד