

## סימן כ"א

### חלוקת הוצאות ארנונה, מים וחשמל

### ביחידות דיור ובדירות מחולקות

#### הקדמת דברים

לאחרונה נפוץ הדבר מאוד, ובמיוחד כאן בביתר עילית, שבעלי דירות מוסיפים יחידות דיור חדשות על גגות הבתים בחצרות, ובהרחבות בניה וכדו', וכן ישנם כאלו שמחלקים דירות גדולות ויוצרים מהן יחידות חדשות.

יחידות אלו ברובן הגדול מושכרות לשוכרים, כאשר הבעלות על היחידות נשארת בידי הבעלים של הדירה העיקרית, אולם יש והבעלים מוכרים אחת מהיחידות לאדם אחר, כאשר הבעלות על הדירה המקורית נשארת ברשות הבעלים, ובמיוחד מצוי שלאחר שהבעלים סיימו לבנות דירה רגילה נוספת על הגג, או הוסיפו יחידת דיור גדולה כהרחבה, הם מוכרים את הדירה הנוספת לאדם אחר, [באופן שבעיסקה הרשמית רוכש הקונה מחצית מהדירה המקורית, כך שנוצר בטאבו או במינהל רישום של שני אנשים הרשומים כשותפים על יחידה אחת הכוללת את כל הדירות, למרות שבפועל מדובר בשני בעלים על שתי דירות נפרדות, כך שברישום ברשויות אין ביטוי מוחשי לבעלות היחודית של כל אחד מהם על חלק ודירה מסוימת - צורת רישום זו מוגדרת כטאבו משותף, ראה מה שהארכנו בעניני טאבו משותף בקונטרס שלישי].

מאחר ותוספת היחידות כדירות נפרדות אינה חוקית לפי חוקי התכנון והבניה של העיריות, [כי גם אם הבניה עצמה נעשתה בהיתר בניה, החלוקה ליחידות נפרדות אינה מאושרת עפ"י חוק], לפיכך החלוקה לדירות אינה קיימת ברישומי העיריה, בה הרישום נותר כיחידה אחת גדולה, ולכן כאשר יש צורך לרשום בעיריה את פרטי האדם המתגורר בנכס, הנקרא בלשונם "המחזיק", לענין תשלומי מיסים, יש לרשום את הכל רק על שם

אחד הדיירים מבעלי או שוכרי היחידות, כאשר שמו של הדייר השני אינו קיים כלל במערכת, [למרות וישנה אפשרות לרשום את שתי המשפחות כמתגוררות יחד בדירה אחת, הדבר לא נעשה מכמה טעמים, וגם כדי שהעירייה לא תגלה את עבירות הבניה של פיצול הדירה שלא כחוק].

הנוהג הרגיל הוא שהרישום בעירייה נעשה ע"ש הבעלים, והשוכר ששכר את הדירה הנוספת אינו מוזכר שם כלל.

כאשר כל היחידות הינן בהשכרה, או כאשר חלק מהיחידות נמכר לאחר, קובעים הצדדים השותפים ביניהם ע"ש מי תירשם הדירה כולה ברשויות.

מטעם זה חיובי הארנונה המשולמים לעירייה או לרשות המקומית, על כל שטחי הדירות, הינם על שמו של אדם אחד בלבד.

כמו"כ מכיון וכל הדירות רשומות בעירייה כיחידה אחת, אין אפשרות לקבל אספקה נפרדת של חשמל דרך שעון נפרד, כי החברה רשאית להתקין שעון נוסף אך ורק כשהדירה הנוספת מוכרת ומאושרת ע"י העירייה.

גם לגבי אספקת המים, החברה שאחראית לכך אינה מספקת שעונים נפרדים ליחידות החדשות, מאחר ואלו אינן מאושרות כחוק כיחידות נפרדות, ולכן אספקת החשמל והמים לכל בעלי היחידות, נעשית בשעון יחיד ומשותף, כאשר לצורך חלוקת התשלום בין הדירות, באופן הנכון והמדויק, מותקנים ע"י בעלי הדירות באופן עצמאי שעונים פרטיים, המודדים את הצריכה של כל דייר ודייר, ועל פיהם נעשית חלוקת ההוצאות ביניהם.

מכוח מציאות מורכבת זו נוצרות שאלות רבות להלכה ולמעשה לענין תשלומי הארנונה הנגבים ע"י העירייה, והזכות להנחה הניתנת למעוטי יכולת, וכן לענין חלוקת תשלומי המים בהם קיימים מחירים שונים המשתנים לפי כמות הצריכה, ושאלות רבות נוספות, ונעמוד בזה על כמה מהשאלות המצויות.

ולכן עצה טובה היא, להתנות ולפרט מראש עם שוכרי או קוני הדירות, איך יתחלקו ההוצאות הללו ביניהם, וכדי למנוע ויכוחים עתידיים, והחכם עיניו בראשו.

## פרק ראשון - חלוקת תשלומי מיסי עיריה - הארנונה

## א. הנחה בתשלומי ארנונה

הרשויות העירוניות הגובות מיסי ארנונה המשולמות לפי גודל הדירות, מעניקות הנחות מתשלומי הארנונה למעוטי הכנסות, וזאת לאחר שאלו מגישים בקשת הנחה, בה הם מוכיחים את גובה הכנסותיהם ע"י המצאת המסמכים הנדרשים.

**אולם** מאחר וכאמור, כאשר נוספו יחידות חדשות לדירה המקורית, הרישום של כל שטחי היחידות בעיריה הינו כיחידה אחת גדולה, הרשומה רק על שם אחד מהמתגוררים בדירות, לכן כל חיובי הארנונה מוטלים ע"י הרשויות על הדייר שעל שמו רשומה הדירה, לפיכך גם ההנחה מתשלומי הארנונה מתייחסת אליו בלבד, ולפי כללי הזכות להנחה בעיריה, וכאשר בפועל ההנחה הינה על כל שטחי היחידות הרשומות כאחת על שמו.

**עוד** יש לציין, כי למעשה ההנחה שניתנת מתשלומי הארנונה, ניתנת רק למספר מוגבל של מטרים, כפי המקובל ברוב הערים בארץ ישראל, ההנחה הינה רק על מאה מ"ר [מטר מרובע], לדירה, וככל ששטח דירה גדול מעבר לכך, הרי עבור המ"ר הנוספים שמעבר למאה מ"ר יש לשלם את מלוא המחיר של הארנונה.

**ומכאן** עולות בפנינו כמה וכמה שאלות להלכה ולמעשה.

## ב. למי שייכת ההנחה

**כאשר** שטח כל היחידות גם יחד, הינו פחות ממאה מטר, פשוט שההנחה שייכת לשניהם, כיון שההנחה היא בפועל על כל שטחי הדירות וכפי שיוסבר להלן, אולם השאלה מתעוררת כאשר שטח כל יחידות הדיור הינו גדול ממאה מ"ר, וההנחה המתקבלת היא רק על מאה מ"ר, שיש לדון מי מהדיירים זוכה בהנחה על דירתו, ועל מי מהדיירים מוטל לשלם את מלוא סכום הארנונה עבור דירתו, והאם יש לחלק את ההנחה בין שניהם.

**ושאלה** זו נידונה בב' אופנים.

**א'** כאשר לכל הדיירים יש זכות להנחה, רק מכיון שהדירה רשומה על אחד מהם בלבד, ההנחה ניתנת לו ועל שמו.

**ב'** כאשר רק לזה שהדירה רשומה על שמו יש זכות להנחה, ולדיירים האחרים אין זכות לקבלת ההנחה.

**והנה** בפשטות מסתבר שבכל אופן ההנחה שייכת רק לדייר שעל שמו רשומה הדירה, כי מאחר וההנחה היא על שמו, וניתנה עבורו, הרי היא שייכת רק לו, ועל הדייר השני, שלא קיבל שום הנחה על שמו, לשלם עבור דירתו את המחיר המלא, אע"פ שהיה יכול לקבל הנחה אילו נרשמה הדירה על שמו,

השטחים שבחזקתו, [ושלולי שנרשמה הדירה ע"ש האחר, אלא היה נרשם שהוא זה שמתגורר בדירה וכפי שהוא האמת, היה עליו החיוב לשלם הארנונה], א"כ י"ל שאי אפשר לחייבו לשלם יותר מהסכום שהיה משלם אילו הדירה היתה רשומה על שמו.

**וכדי** לברר דין זה, נבוא לדון בטעם חיוב תשלום הארנונה, על מי שהחיוב אינו רשום ע"ש, ואינו נתבע ע"י הרשויות כלום.

### ג. טעם חיוב תשלומי הארנונה

**ובאמת** יש להקדים ולברר מה טעם החיוב של הדייר הגר ביחידה אחרת, לשלם לדייר שהדירה רשומה על שמו את תשלומי הארנונה עבור חלקו, כיון שהרשויות הרי אינן דורשות ממנו מאומה, ובפרט אם ננקוט שעפ"י דין אין חיוב לשלם לעירייה את דמי הארנונה, והגביה אינה נעשית עפ"י דין, ומותר להשתמט מזה<sup>(8)</sup>, א"כ איך יכולים לחייב את הדייר השני לשלם, מה שגזלו הרשויות מהראשון.

**והנה** בענין שרק זה שהדירה רשומה ע"ש זכאי לקבל הנחה, והשני אינו זכאי לכך, הרי אכן מסתבר שרק הוא מקבל את כל ההנחה.

**אולם** עדיין יש לדון בזה, שאע"פ שרק זה שהדירה רשומה ע"ש יכול לקבל הנחה, הרי יש לומר שאע"פ שהזכאי הוא סיבת ההנחה, מכ"מ כיון שההנחה שהתקבלה אינה דוקא על השטחים שבחזקתו, אלא היא מתייחסת באופן כללי לכל שטחי הדירות, הרי שפיר י"ל שההנחה היא גם על חלקו של הדייר בדירה השניה שאינו זכאי להנחה.

**והנה** באופן שגם השני היה זכאי לקבל הנחה אילו היתה רשומה על שמו, בזה שפיר מסתבר לומר שגם לו יש חלק בהנחה שהתקבלה ע"ש ועבור חברו שהדירה רשומה על שמו, ומשום שהטעם שמחייבים את הדייר השני לשלם את תשלומי הארנונה, אע"פ שהתביעה של הרשויות אינה מופנית אליו כלל, הוא משום שבעצם חיוב הארנונה היא גם על

עוד האריך בזה בס' משפטי מלוכה עיי"ש, ויש עוד טעמים דכיום בזמננו בארץ ישראל גריעי טפי, כיון שהשלטון והחוקים הם נגד התורה, ובעיקר ידועה הכרעת החזו"א דליכא בא"י דינא דמלכותא, עיי"ש.

וגם בענין המיסים שגובים העיריות, שיש מקום לומר שהנבחרים הם בכלל זט"ה, וגם עפ"י

(א) דהנה דנו בזה הפוסקים, אם איכא בארץ ישראל דינא דמלכותא דינא, דהרבה מרבתינו הראשונים כתבו דליכא, ובתוכם הר"ן בנדרים כ"ח, והרשב"א בתשובות בח"ב סי' קל"ד בשם רבותינו הצרפתים ועוד רבים מהראשונים, כפי שהאריכו בזה, ועי' היטב בספר סלע מדינה שפרש כשמלה כל האי ענינא,

**ושאלה** זו מה טעם החיוב על דייר לשלם דמי הארנונה, גם כשהדירה והחיוב אינו רשום על שמו, מצויה בהרבה אופנים ונציין חלקם.

**א.** כשאדם שוכר יחידת דיור מבעה"ב, כאשר היחידה רשומה כחלק מדירת בעה"ב ועל שם בעה"ב, והתשלום של הארנונה בו מחויב בעה"ב הגר בדירה העיקרית, כולל גם את הדירה השכורה.

**ב.** כששני שוכרים שכרו שתי דירות הרשומות כאחת, והרישום הינו רק על שם אחד השוכרים.

**ג.** כששני שותפים קנו שתי דירות הרשומות ביחד, באופן שכל אחד קנה בפועל דירה אחת, והרישום הינו רק על אחד מהם.

ד. מי ששכר דירה רגילה מהבעלים, אולם הבעלים לא העביר את הרישום בעירייה ע"ש השוכר, ולכן החיוב של הארנונה מבחינת הרשויות מוטל על הבעלים שהדירה רשומה עדיין על שמם, [גם לפעמים הרישום נשאר משום מה ע"ש שוכר קודם של הדירה].

**דהנה** בכל אלו יל"ע מאיזה טעם ניתן לחייב את הדייר שגר בפועל בדירה, לשלם את תשלומי הארנונה עבור הדירה שגר בה, שהרי העירייה אינה מחייבת אותו ואינה תובעת ממנו תשלום, ובפרט שכאמור אם נחשיב את הרשויות כתובעים שלא כדין, הרי"ז כמי שבאו ליקח באיסור מאחד וטעו ולקחו מאחר בטעות<sup>(2)</sup>, [ועי' בהערות לענין מי ששילם חוב ארנונה של חברו, אם צריך לשלם לו,

דברי החת"ס דבענין שהוא טובת הכלל, דינם דין, ומשום כן יש שכתבו שלכהפ"ח בעיריות שהנבחרים הם יהודים יר"ש שומרי תו"מ, מועילה בחירתם עפ"י דין, אולם באמת י"ל, דמאחר שכל סמכותם, סדריהם והכללים שהם נוהגים בהם, נובעים מצד שלטון וחוקי המדינה, מסתברא שגם אלו שווים לחוקי המדינה, ואינם בכלל זט"ה, ויש שדנו שכיון שמשמש ונהנה מהשרותים שמספקת עבורו העירייה כמו נקיון חשמל ועוד, חייב לשלם ההוצאות לכהפ"ח, ואכמ"ל.

ויש לציין, כי דברינו אלו הם לענין להשתמש מתשלומים לרשויות המדינה והעיריות, אולם

אין זה שייך לנידון אם מותר ליקח ולהוציא ממון מהמדינה שלא כדין, שהוא ענין אחר, ואכ"מ.

**ב**) וכן באדם שמכר דירתו לאחר, ועדיין לא העביר את רישומי הדירה ע"ש הקונה, שאז חיובי הארנונה הם על המוכר, דיש לבאר מאיזה טעם מחייבים את הקונה בחיובי הארנונה, ולפי האמור להלן שכל שיש הסכם שכירות שבו השוכר מתחייב לשלם חיובי הארנונה, חל עליו החיוב מצד ההסכם עצמו, ה"נ נראה דכשקונה דירה יש בזה התחייבות בהסכם לעמוד במקומו של המוכר לכל דבר, ועפ"י רוב דבר זה מוזכר בהסכם עצמו, ועדיין יש להאריך בהסבר הדברים.

או דהוי מבריאח ארי<sup>(א)</sup>].

כמה נפ"מ למעשה בטעם החיוב נאריך  
בזה, וכדלהלן.

**ומצאנו** בזה כמה טעמים שיש לחייב דייר  
בתשלומי הארנונה אע"פ שאין  
הדירה רשומה על שמו, וכיון שיש בזה

**ד. משום שהוי כגבו המס בשבילו**

**ונראה** דהא שצריך לשלם חיובי הארנונה

באדם ששילם חשבון חשמל של חברו שנים  
רבות בטעות, משום שנתחלפו שעוני החשמל,  
שהעלה דאפשר דהוי כפורע חובו של חברו,  
והארנונו בדבריו ובכל האי ענינא במק"א,  
דתליא בנידון אם כפורע בטעות, אמרי' דהוי  
כמבריאח ארי ופטור, די ש לחלק בין משלם  
מדעתו או משלם בטעות, דדבר זה תלוי בטעמא  
דפטור של מבריאח ארי.

**ובאמת** גם בעניננו באופן שהאדם שהדירה  
רשומה על שמו כבר שילם את התשלום עבור  
הדייר השני, יש לדון מצד פורע חובו וכאמור,  
אולם עי' להלן מה שכתבנו הטעמים שהדייר  
שאין הדירה רשומה על שמו מחויב לשלם, ואם  
הטעם משום שזה שרשומה ע"ש הוי כשלוחו  
או שותפו של השני, א"כ וודאי דאינו דומה  
למבריאח ארי, וחייב לשלם, ופשוט.

**הערת** הרב שמעון אטינגר, הנה במקום שבעל  
הדירה היה יכול לפעול ולקבל הנחה, והלך  
השותף ושילם, ולכן אינו יכול לעשות הנחה,  
הרי"ז כמבריאח ארי ופטור על ההפרש, דהוי  
כהייתי מפייסו בדברים, עכ"ד, [ואמנם עפ"י  
הכללים הנהוגים, אפשר לקבל החזר מהתשלום  
גם לאחר ששילמו, אולם כאשר יש מקום  
לרשויות לדחות את הזכות להנחה וכדו', הרי  
כל שעדיין לא שולם בפועל, הרשויות מוכנים  
להגיע לפשרה, אולם כשכבר שולם החיוב  
הרגיל, אין מחזירים התשלום].

(ג) ובמק"א כתבנו לענין כשאחד שילם חוב  
חברו לעיריה או לחברת החשמל וכדו', אם  
יכול לחזור ולתבוע מהשני לשלם לו, [וכן  
במקום ששילם החוב של חברו בטעות],  
דלכאו' הרי"ז כפורע חובו של חברו דהוי  
כמבריאח ארי שפטור, כמש"כ בשו"ע חו"מ סי'  
קכ"ח סעי' א'.

**ויש** להוסיף, דמבואר ברוב הפוסקים דהא  
דהלוא פטור משום מבריאח ארי, הוא דוקא באופן  
שיכול לפייסו למלוה, או שאפשר שאוהביו  
ישלמו למלוה, אבל בעניננו שוודאי א"א לפייס  
את העיריה בדברים חייב לשלם, וכדברי השו"ע  
שם, וז"ל הפורע חובו של חברו שלא מדעתו  
אפי' היה בשטר אפי' היה עליו משכון ונטלו זה  
שפרע אין הלוה חייב לשלם לו ונוטל משכונו  
בחינם והרי אבד זה הנותן מעותיו ואפי' אם  
היה המלוה דוחקו לפרוע ששמא אם היה הלוה  
מפייס את המלוה ומוחל לו, הגה וכן נ"ל עיקר  
ודלא כיש חולקין ואומרים דחייב לשלם וי"א  
דוקא כשפורע לישראל אבל אם פרע לעכו"ם  
חייב לכו"ע וכו' ע"כ, [ועי' בש"ך שם בסק"ג  
שחולק ע"ז, וס"ל דהוא ספיקא דדינא, אולם  
למעשה האחרונים דחו דבריו, ואמנם אי נסבור  
שהארנונה היא בכלל גזילה, כ' שם בש"ך סק"ו  
דחייב לשלם משום שמצילו מההפסד עיי"ש].

**ונתעוררתי** לזה ע"י הגאב"ד רבינו הגרד"צ  
אורדנטליך שליט"א, בענין שבא לפנינו,

בפירוש בגלל פלוני בפני עדים עכ"ל, ועיי"ש בש"ך בסקי"ז שכ' שחייב לשלם אפילו לקחם המלך מזה שלא כדין<sup>(7)</sup>, ולכן גם אם חיובי הארנונה הם בגדר גזל, מכ"מ יכול לגבות ממי שעליו מוטל החובה לשלם, ועי' בהערה<sup>(7)</sup>, ובעניינו הוי כמס הקצוב על כל שטח דירה שמשמשים בו, שכל שזה שילם עבורו, חייב להחזיר לו הממון<sup>(1)</sup>.

אע"פ שהתביעה היא על חבירו, הוא עפ"י דברי השו"ע בחו"מ סי' קכ"ח סעי' ב', שכ' מי שנתפס על חבירו ולקחו גויים ממון בגלל חבירו אין חבירו חייב לשלם, אין לך מי שנתפס על חבירו ויהיה חבירו חייב לשלם לו חוץ מן הנתפס מפני המס הקצוב על כל איש ואיש בכל שנה או הנתפס על התשורה שנותן כל איש ואיש למלך בעברו עליהם הוא או חיילותיו הרי זה חייב לשלם לו והוא שיקחו ממנו

שמדינא דמלכותא הוא שאפשר לתבוע את האחד בעבור חבירו, וע"ז הוסיף שאפי' אם תבעו מזה שלא כדין, דהיינו שעפ"י הדין לא היה לתפוס מהאחד עבור השני, ע"ז כתב שחבירו חייב לשלם לו מפני שסו"ס הוא פרע חובו שחבירו חייב באמת ואין בזה משום מבריח ארי מפני שהיה חייב לשלם עפ"י דין, אבל כל שאין הנתבע חייב לשלם עפ"י הדין, פשוט שזה נכלל בכלל הרישא שכתבו שם הרמב"ם והשו"ע שהנתפס על חבירו בחוב שחבירו פטור לשלם ורק מעלילים עליו שלא כדין, אינו חייב לשלם לו עבור מה שפרע העלילה שהעלילו עליו. והחילוק הוא, שאם חבירו אינו חייב למלכות נמצא שלא פרע באמת חוב של חבירו שהרי הוא לא היה מחויב בזה, אבל כל שחבירו חייב לשלם למלכות, נמצא שהוא פרע החוב שלו ולכן חייב לשלם מה שפרע בעבורו מדין משתרשי ונהנה, ולפי האמור פשוט שאין קושיא מדברי הש"ך המובא בהערה הבאה, ודר"ק.

(1) ועי' בש"ך שם בסקי"ד מה שהביא משלטי גבורים דדוקא מפני המס של מלכות זו אבל

ד' וד"ל הש"ך שם בסקי"ז, שנותן כל איש ואיש למלך כו', כתב הרב המגיד [פ"ח מחובל ומזיק ה"ו], שאפשר לומר שכיון שהם חוקי המלך וזה פרעם חייב לשלם אפילו לקחם המלך מזה שלא כדין ואין צריך לומר אם לקחם המלך מזה כדין מחמת חבירו, שחבירו חייב לשלם עכ"ל מביאו בית יוסף [סוף סעי' ב'], ועי' לקמן סי' שס"ט, עכ"ל.

(ה) אולם יש לדחות דכוונת הש"ך במש"כ שחייב לשלם אפילו לקחם המלך מזה שלא כדין, הכוונה שהגביה מהשני היא שלא כדין, אבל עצם גביית המס מהראשון הוא כדין, ובעניינו אם נימא שהמס הוא גזילה, הרי עצם המס הוא שלא כדין, ולא בזה איירי הש"ך, וכך נראה בשו"ת מהראנ"ח חלק ב' מים עמוקים סימן צ"ה, שציין שם הגרעק"א [מודפס בשו"ע עם הגהות רבי עקיבא איגר השלם] והביא דברי המגיד משנה שכתב דאפילו לקחם שלא כדין, עיי"ש.

הערת הרב דוד בריזל, המעיין בדברי המגיד משנה שהוא מקור דברי הש"ך יראה להדיא שבתחילה דן כשהמלכות נטל ממנו כדין,

ועדיין יש לעיין, דדברי השו"ע הם בענין שגובים בפירוש בגלל אדם מסוים, אולם בחיוב הארנונה אין הרשויות מחייבים בפירוש בגלל זה שדר בפועל בדירה, אלא הם מחייבים את מי שהדירה רשומה על שמו, כיון שמצד חוקיהם הוא החייב, א"כ י"ל שאין זה כגובים בפירוש עבור השני, ודו"ק<sup>(1)</sup>.

ונראה דגם בענינו חשיב כגבו המס בשבילו, דהנה החיוב של ארנונה עפ"י כללי השלטון, הוא בעצם על המחזיק בדירה בפועל, ולא על הבעלים, וגם לא על מי שהדירה רשומה על שמו בעיריה משום

העבר, אלא שכיון שאין הרשויות יכולות לילך ולבדוק תמיד בבית מי גר שם, קבעו שכל מי שהדירה רשומה על שמו כמי שגר ומחזיק בדירה, והחייב עליו, ובטענה שעליו להודיע ולהצהיר בפניהם מי מחזיק במקומו בדירה, וכל שלא הודיע הרי זה נשאר בחזקתו, ואם זה שרשום על שמו מוכיח שאינו גר שם, הולכים אחר הבעלים שהדירה שלהם.

ולבן בניד"ד, שהשני מחזיק בדירה אחת, הרי בעצם החיוב של הארנונה מוטל עליו משום מחזיק, והרישום אינו כלום, ושפיר הוי כנתפס בגלל פלוני, כנלענ"ד<sup>(ח)</sup>.

ששם מדובר שמדינא דמלכותא הראשון חייב למלכות וחייב לשלם מה שפרע בעבורו, אבל בנד"ד אי נימא שאינו חייב ארנונא נמצא שהכל הוא עלילה ושניהם פטורים לשלם בדין, ואינו בכלל דברי המ"מ ופשוט.

(ח) ועי' בשו"ע סי' קל"א סעי' ח' כ' וכן שניים שקבלו חכירות מעכו"ם ונעשו ערבים זה לזה והעכו"ם מצא אחד מהם וגבה ממנו חייב חבירו לפרוע חלקו מכל הפסד שבא לו מאותו העכו"ם וכו' ע"כ.

ושם בסעי' ד' בענין שהערב היה צריך ליתן לעכו"ם, שהלוה חייב לשלם כל מה שיברר הערב שנתן לעכו"ם אפילו שהעכו"ם תבע ממנו הממון שלא כדין ואנסו ליתן לו, וברמ"א שם כ' וה"ה לכל ערב דעכו"ם בשביל ישראל וכו' ע"כ, אולם עיי"ש בסמ"ע ס"ק י"ז, דכ"ז דוקא בערבים שנתחייבו זל"ז לשלם מה שיגבו עבור השני, ולכן גם בגוזלים שלא כדין צריכים לשלם.

היכא שמשכנוהו לראובן שהוא ממלכות אחרת בשביל מס שמעון ממלכות זו כיון שהמלך גזלו ואנסו אין שמעון חייב כלום ע"כ, דמשמע שבמקום שאין דינא דמלכותא, אינו יכול לגבות, אע"פ שגבו משום פלוני, ויש ליישב עם דברי הש"ך בהערה הקודמת.

(ז) הערת הרב אברהם כהן - המגיד משנה (הלכות חובל ומזיק פרק ח הלכה ו) כתב ונ"ל דטעם אלו מפני שמחוקי המלך למשכן מחמת דברים אלו איש על חבירו וא"כ אינו בדין שיפסיד זה ע"כ, ולפי זה אפשר שאף בנד"ד החוק הוא לתפוס את מי שהדירה רשומה על שמו או את הבעלים, וא"כ אינו בדין שיפסיד, ורק כשתם גלגלו על אדם אחד את החוב של חבירו, אינו צריך לחזור ולשלם, ולא באופן שכן הוא הסדר.

הערת הרב דוד בריזל, לפי מה שביארתי לעיל דברי הרמב"ם, פשוט שאינו דומה לנדון המ"מ,

לשלם ארנונה, [פרט לפטור לתקופה קצרה של מחצית שנה, עליה ניתן פטור מתשלום].

**היוצא** מדברינו טעם מספיק, שהמחזיק בדירה בין שהוא שוכר ובין שהוא בעלים חייב לשלם למי שהדירה רשומה ע"ש, את דמי הארנונה ששילם עבור הדירה שהוא מחזיק בה עתה.

### ה. מדין נהנה וממוני גבך

**עוד** טעם לחייב בארנונה את מי שמחזיק בדירה, אע"פ שאינה רשומה ע"ש, משום שנהנה מממון חבירו, שהרי זה שילם עבורו, וזה נהנה וזה חסר, [וגם הדין שכתבנו שכל שגבו בשביל האחר, צריך להשיב לו הממון, הוא משום דין נהנה] ואף י"ל דהוי בכלל ממוני גבך וקא משתרשי<sup>(ט)</sup>, וגם בפורע חובו של חבירו, עיקר דעת הפוסקים, שפטור משום דלמא מפיסי ליה וכו', אבל מצד עצם התשלום מתחייב להשיב לו, וק"ו אם נימא שחייב הארנונה הוא חייב בדין לרשויות, הרי זה השני כיון שמחזיק בדירה חייב בדין<sup>(יא)</sup>, ועוד יש להאריך בזה.

**ויש** לציין כי אע"פ דנכונים הדברים שחייבי הארנונה על הדירות והבתים עפ"י חוקי המדינה, מוטלים על המחזיק בדירה, משום שעצם השימוש בדירה או בשטחים לצרכי מסחר וכדו' בעיר, אף שלא כדין, ואף כשהמחזיק תפס מקום של אחר או של הציבור, מחייבים בדיניהם את המחזיק והמשתמש בתשלומי הארנונה.

**מב"מ** נראה שגם לאלו שרשומים כבעלים יש מקום בחיוב זה, [ואינו דומה לגבו המס בשביל חבירו], שהרי כל שאין בידי הרשויות לגבות מהמחזיק בדירה, משום שאינם יודעים מי המחזיק, חיוב הארנונה מוטל על מי שרשום כבעלים של הדירה, ולפעמים אף שיודעים מיהו המחזיק בדירה, אלא שאינם יכולים לגבות ממנו, חוזרים לתבוע מהבעלים<sup>(ט)</sup>, וכאמור בטענה שעל הבעלים להצהיר בפניהם מי המחזיק, וכן כידוע כל שלא הודיעו לעירייה בזמנו, אף אם יתברר לאחר זמן שאחר החזיק בדירה, חיוב התשלום של הארנונה ישאר על מי שרשום ע"ש, כיון שלא הודיע, וגם בענין שהדירה ריקה בלא יושב בה, יש על הבעלים חיוב



כל איש ואיש בכל שנה, או הנתפס על התשורה וטעמו כמבואר במ"מ המובא לעיל שכן הוא חוק המלך לתפוס אחד בשביל חבירו, ועדיין יל"ע בזה.

**יא** הרב אברהם כהן - לכאורה דין נהנה שייך רק אם חיוב הארנונה הוא כדין, דאם הוא

**ט** וכן כאשר השכירות היא לתקופה קצרה, יכולים הרשויות לפי דיניהם לגבות מהבעלים.

**י** אמנם יל"ע דא"כ בכל מס שנתפס על חבירו יהיה צריך להחזיר, ובשו"ע שהבאנו כ' אין לך מי שנתפס על חבירו ויהיה חבירו חייב לשלם לו חוץ מן הנתפס מפני המס הקצוב על

### ו. משום שנתחייב בהסכם השכירות בתשלומי הארנונה

והנה בשוכר יחידת דיור או דירה רגילה בחוזה שכירות, והמשכיר משלם עבורו את תשלומי הארנונה, יש טעם נוסף לחייב השוכר בתשלום.

דהנה בהסכמי השכירות שמקובל להשתמש בהם נאמר במפורש, שהדייר ישלם את תשלומי הארנונה, וכל שחתם על הסכם כזה, שפיר יש בזה התחייבות גמורה לשלם הארנונה, אולם צ"ע באיזה קנין חלה התחייבות זו לשלם

מה שידרשו הרשויות, שהרי הוא דבר שלא בא לעולם, המבואר בשו"ע בסי' ר"ט סעי' א', [דאע"פ שהבית שמשלמים עבורו קיים הרי החיוב של הארנונה מתחדש מידי שנה בשנה, והוא דשלב"ל ועי' בהערה (יב)], וגם הרי ההתחייבות היא לשלם מה שידרשו הרשויות מהמשכיר, והרי"ז מתחייב לשלם לפלוני מה שזה יתחייב לאחר.

**ובאופן** ששכר את הדירה באמצע השנה למנינם, לאחר שכבר נקבע החוב של הארנונה בתחילת השנה, מסתברא שחשיב בא לעולם (יג), אולם החיוב שיבוא

גזל אינו בכלל נהנה, שהרי לא נפטר מחוב, וגם השלטונות אינם תובעים אותו, עכ"ד.

ומוכח כן מהא דנתפס על חברו דאינו חייב לשלם, ואין מחייבין מדין נהנה מפני שהלה באמת אינו חייב ורק מעלילים עליו שלא כדין, אכן יש לדון בזה לפי דברי הש"ך בסי' קכ"ח סק"ו ונתיה"מ שם בסק"ג עיי"ש היטב ואכמ"ל, ע"כ.

(יב) אולם יסוד זה, דחיוב המיסים של שנה הבאה הוא דשלב"ל, צע"ג מדברי הגהות רעק"א בחו"מ ס"ס קס"ג, שהביא דברי שו"ת מהראנ"ח ח"ב מים עמוקים סי' ס"ג, גבי מי ששילם לקהל סך מסוים עבור מס על כסף שקיבל בירושה, ומשום זה פטרוהו מכל מיסים שיחולו על ירושה זו, ודן שם אי הוי מחילה על דבר שלא בא לעולם, וכתב שם וז"ל נראה מזה שאין חיוב המיסים חשוב דשלב"ל שחיוב כל המיסים העתידין להתבקש חל מעכשיו אלא שיש זמן לפריעתם עד זמן הגביה ומפני שלא

הגיע זמנם ל"ת לא בא לעולם כיון שהחיוב חל מעכשיו עכ"ל, ועדיין יל"ע טובא בדברי המהראנ"ח, כיון דסו"ס עכשיו אין כל חוב.

[הערת הרב אריה קרויזר, לכאור' הוי כמזונות ורפואה דאפשר להתחייב כיון דסיבת הדבר הוי כבר בעולם ע"כ].

ומכ"מ לעניננו בארנונה, וודאי שבשנה זו עדיין אין חיוב לשנה הבאה, ויש להאריך בזה.

(יג) דלכאור' החיוב הוא שנתי, [אע"פ שאם עוזב את הדירה באמצע השנה, נפטר מתשלומי הארנונה להמשך השנה, ואם כבר שילם מחזירים לו], אולם שפיר אפשר שהחיוב הוא חדשי, אלא שהרשויות תובעות פעם בשנה, ואמנם דע דאדם העוזב את הדירה ומעבירה לאחרים מחשבין עימו לפי ימים.

שו"ר בקובץ באר יצחק ב', שהאריך בזה הרה"ג בצלאל גלינסקי, ודן בגדר זמן החיוב במיסי ארנונה של העיריה, אם הוא בתחילת השנה וכו' ע"ש.

לשנה הבאה, הוא כבר דבר שלב"ל.

**אולם** נראה, שההתחייבות בהסכם מועילה, כיון שההתחייבות בהסכם היא בלשון חיוב על עצמו, דאע"פ שאין מועיל קנין ואף ויתור בדשל"ל, הרי במתחייב ומשעבד נפשיה מועיל כמבואר בשו"ע סי' ס' סעי' ו', וההתחייבות הרגילה בהסכמים היא חיוב אנפשיה ומועיל.

**עוד** נראה לכא' דההתחייבות בהסכם מועילה מצד קנין סיטומתא, דלדעת רוב הפוסקים, קנין סיטומתא חל אף בדבר שלא בא לעולם, ראה בהערה (י"ד), וסיטומתא הוא כל קנין שנהגו בו הסוחרים, כמבואר בב"מ ע"ד ע"א, ובשו"ע בסי'

ר"א סעי' א' שכ' ואם מנהג המדינה הוא שיקנה הרושם קנין גמור נקנה המקח וכו', ובסעי' ב' כ' וכן כל דבר שנהגו התגרים לקנות בו כגון ע"י שנותן הלוקח פרוטה למוכר וכו' וכן כל כיוצ"ב עכ"ל, וקנין זה של מנהג הסוחרים נקרא קנין סיטומתא.

**והנה** וודאי שחתימה על הסכם הוי קנין סיטומתא, כיון שכמעט כל העיסקאות בזמננו נעשות ע"י חתימה, אין לך קנין סיטומתא גדול מזה, ובודאי עדיפי ממנהג הסוחרים הנאמר שם בגמ' ובשו"ע, שלא נתפשט כ"כ, וכפי שהארכנו במק"א דכל החולק ע"ז וס"ל דאין קונים ע"י חתימה על הסכם, אינו אלא טועה (טו).



ועי' בהגהות הגרעק"א בשו"ע שהביא דברי הרא"ש דמועיל.

עוד יש הרבה פוסקים שדנו אי מהני סיטומתא בדשלב"ל, עי' בשו"ת מהרש"ל סי' ל"ד, יש"ש ב"ק סי' ס', ובקצוה"ח סי' ר"א סק"א, שו"ת רעק"א קמא סי' קל"ד, חתם סופר חו"מ סי' ס"ו, ועי' בפתחי תשובה סי' שט"ו סק"א.

(טו) ועי' בשו"מ ובמהרש"ם במשפט שלום סי' ר"א, ובית שלמה חו"מ סי' מ"ח עיי"ש.

**ואמנם** הב"ח בסימן ר"א דקדק מלשון הטור שדוקא במטלטלין מועיל קנין סיטומתא, ובש"ך כתב שצ"ע לדינא, וכתב בשם מהרש"ל דמסתמא ה"ה לענין שכירות הבית וקנין הבית באתרי דנהגו לקנות במפתח קנה דאזלינן בתר מנהגא עכ"ל, ועיי"ש בש"ך שכ' דנראה דהיכא דנהגו להדיא אפשר דגם הב"ח מודה

(י"ד) דבשו"ת הרא"ש כלל י"ג אות כ"א כ' תוכ"ד, דמדין תורה אין קנין נתפס בכירות בדשלב"ל, אלא כיון שנהגו כן הוי קנין דאין בו חזרה כדאמרינן באיזהו נשך אמר רב פפי האי סיטומתא קניא וכו' ע"כ, וכ"כ בהגהת מרדכי סוף שבת אות תע"ג בשם מהר"ם מר"ב, וכ' בשם ר' יחיאל דסיטומתא מועיל בדבר שבא לעולם שמועיל בה קנין, הילכך מועיל המנהג להחשיבו כקנין גמור, אבל דבר שלא יועיל קנין כמו בדשלב"ל לא מצינו שיועיל בו המנהג להחשיבו כקנין גמור עיי"ש, ועי' ברדב"ז בסימן רע"א דס"ל דאין מועיל בדשלב"ל, כדברי ר' יחיאל ז"ל, והביאו הבית יוסף ביו"ד סימן רמ"ד, וכ"כ בתשובת מהרשד"ם ח"א סימן כ"ח דאינו מועיל, עכ"ד, ובערוך השלחן שם בסעי' ג' כ' דמהרשב"א משמע ג"כ דמועיל עיי"ש,

ובל זה כתבנו לרווחא דמילתא, דנראה דבמקום שהתחייבו בהסכם חל החיוב משום דכל שהתנו מתחילה שישלם השוכר את הארנונה, ההתחייבות חלה כשאר התחייבות ממון של השוכר למשכיר, שהרי השוכר יכול להתחייב תמורת השכירות, כל תשלום שיסכימו ביניהם, וכל זה כלול בתשלום ובקניני השכירות<sup>(טז)</sup>, וא"כ בענינו שהשוכר התחייב בהסכם השכירות את תשלומי הארנונה, הרי"ז כחלק מתשלומי השכירות, ולכן חייב השוכר לשלם חלקו בארנונה לבעה"ב שהארנונה רשומה על שמו, ודין זה פשוט<sup>(טז)</sup>.

**אולם** באופן שהדייר שגר בדירה השניה

לא שכר את הדירה ממי שהדירה רשומה על שמו, ולכן גם לא חתם עימו על הסכם שכירות, וכגון שהדירה השניה שייכת לאדם אחר שהשכירה לדייר השני, או שהדירה השניה שייכת לזה שגר שם, ולכן אין הסכם שכירות ביניהם, וכן בענין שאע"פ ששכר השני את דירתו מזה שרשומה על שמו, הרי אין בהסכם השכירות שנעשה ביניהם התחייבות בענין תשלומי הארנונה, ובכגון אלו צריכים אנו לטעמי החיוב האחרים שכתבנו.

### ז. חיוב תשלום משום המנהג

**עוד יש** לומר דלעולם כל מי שקונה או שוכר דירה מבעה"ב או מאחר, חייב

(טז) ועי' ברמב"ם פ"ו ה"א משכירות כשם שמתנה אדם כל תנאי שירצה במקח וממכר כך מתנה בשכירות דשכירות מכירה לזמן קצוב ובשו"ת הרא"ש כלל א' ס"ה וכל תנאי של שכירות אין צריך קנין והעתיקו השו"ע סי' שט"ו ס"ד, וביאר הסמ"ע דהיינו דאין צריך קנין בפני עצמו אלא כשמחזיק בשכירות על פי התנאים נתקיימו הדברים שהתנו ביניהם ומקורו מהריב"ש סימן תע"ו כל מה שאדם נודר בשכירות אפי' בע"פ ובלא קנין צריך לקיים כל זמן שהנשכר עשה מלאכתו עכ"ל.

(יז) אמנם ההתחייבות לשלם הארנונה אינה מחייבת לשלם את המחיר המלא בלא ההנחה, כי ההתחייבות היא לשלם ככל שהוא מחויב בדין ולא יותר, ויש לילך בזה אחר האומדנא ועפ"י לשון ההסכמים.

בזה עיי"ש. ועי' מש"כ בנתי"מ בסק"ב, עוד עיין ברא"ש בבא מציעא פ"א סימן ל"ה שכ' דסיטומתא קונה אפילו בקרקע ודו"ק, ובטור סי' ר"א פליג עליה וס"ל דדוקא במטלטלין ולא בקרקעות, והמהרש"ל בפ"ה דב"ק סימן ל"ו כ' דאם נהגו לקנות בסיטומתא גם בקרקע מועיל.

עוד דנו בפוסקים, אי סיטומתא הוי קנין דאורייתא או דרבנן, עי' בפת"ש סימן ר"א שהביא דעת החת"ס בחו"מ סימן י"ב וביו"ד סימן שי"ד דקנין סיטומתא דאורייתא, ושכן דעת הרמב"ן עיי"ש, ודעת נתי"מ סימן ר"א ס"ק א' שקנין סיטומתא מדרבנן, ועי' באמרי בינה ח"א סימן י"ג בחלק השו"ת אות י"ז שדעתו כנתיבות המשפט, והשיג על מש"כ בשב יעקב סימן כ"א דהוי מדאורייתא, עיי"ש.

וכדאיתא אופנים רבים ברמב"ם בשו"ע הל' שלוחין, וזה ודאי שכל דבר שנעשה בשליחות, הכל מתייחס למשלח הן לזכות והן לחוב, וכדמפורש שם, וה"נ זה שרשם את כל הדירות על שמו, הוא שליח בעלמא, של שאר בעלי הדירות<sup>(יט)</sup>.

**ודבר** זה מצוי הרבה, שאדם רושם את דירתו ונכסיו ברישום המדינה ע"ש אדם אחר, וכי נימא שהחייבים של מיסים וארנונה ועוד, מוטלים על זה שהדירה רשומה ע"ש, הא וודאי פשוט שכל החייבים הנובעים ועולים מהדירה הם על הבעלים, ואדם זה שנרשם על שמו אינו מתחייב כלום, דשלוחו של אדם כמותו, והשליח אינו אלא ידא אריכתא של הבעלים, ולכך פשוט שחייב הארנונה מוטל על המשלח שהוא הגר הדירה בפועל<sup>(כ)</sup>.

לשלם חלקו בארנונה, גם כאשר לא התחייבו כן במפורש בהסכם, משום שיש בזה מנהג ברור ומקובל, שהשוכר או קונה דירה מחבירו עליו לשלם את הארנונה עבור דירתו, [כל שלא הותנה בפירוש שפטור], די"ל דעל דעת כן השכירו או מכרו, והוי כאחד מתנאי המכר והשכירות וכדלעיל<sup>(יח)</sup>.

### ה. מדין שליחות

**עוד** נראה דכאשר מתחילה רשמו את הדירות ע"ש אחד בהסכמת כולם, כגון ששניים קנו ביחד את שתי הדירות והסכימו שירשם ע"ש אחד מהם, או ששניים שכרו הדירות מהבעלים, והסכימו לרשום ע"ש האחד, דבוה יש להחשיב את זה שהדירות נרשמו על שמו כשליח של שאר הדיירים לרשום נכסיהם על שמו,

מצינו שליחות כה"ג, [בפרט אי נימא שחייב ארנונה אינו מן הדין], ונראה שאפשר לדרון לחייב המשלח משום התחייבות שהמשלח קיבל על עצמו לפרוע מה שנגרם לו מכח שליחותו, וזהו הגדר בכל אחד שנרשם על שמו דירה וכו', וכע"ז מצינו בסי' קל"א ס"ז לגבי ערב שהוצרך לשלם שלא כדין, שהלוה חייב לשלם לערב מה שהפסיד בעבורו, ויעוי' שם בתומים דהוי אומדנא שקיבל הלוה על עצמו לשלם לערב על ההיזקות שייגרמו לו, וזה שייך גם בנד"ד.

**כ** וקצת דומה לדבר, מה ששנינו בבב"ק ק"ב ב' הלוקח שדה מחבירו בשם ריש גלותא עיי"ש, וכ"ה בשו"ע חו"מ הל' שלוחין סי' קפ"ד סעי' ב' שקונה לעצמו וכותב השטר ע"ש אחר, עיי"ש.

**יח** אמנם כששניים שכרו כ"א דירה אחת מבעה"ב אחד, או קנו כ"א דירה אחת מבעה"ב, ורשמו בעיריה את הכל על שם אחד מהם, בזה למעשה אין כל שייכות בדין בין השוכרים והקונים ביניהם, ואין כל הסכם וקנין בינותם, א"כ י"ל דלא יועיל המנהג כלפיהם ודו"ק.

**יט** הנה למש"כ דהוי מדין שליחות, הרי החייב האמיתי הוא על הבעלים או השוכר של הדירה, וזה שרשום ע"ש אינו אלא שליח, וכמש"כ דבענין זה הכל לטובת ולחובת המשלח.

הערת הרב דוד בריזל, יש להעיר, דאם החייב עפ"י דין הוא רק על זה שנרשם על שמו, א"א לומר שאחרים יתחייבו מפני שחייבו אותו, ולא

**אולם** טעם זה שהאדם שהדירה רשומה על שמו אינו אלא שליח של הדיירים האחרים, ולכן החיוב מוטל עליהם, הוא נכון רק כאשר מתחילה שניהם קנו או החזיקו בדירות ולפי הסכמתם רשמו הכל על שם אחד מהם, דאז חשיב לשלוחו של השני לרשום על שמו, אולם בענין שכל הדירות היו רשומות ע"ש בעה"ב והוא משכיר אחת מהם, או מכר דירה אחת לאחר, היכן יש לנו כאן שליחות של השני לעצם הרישום, וק"ו שאין בזה קנין.

**גם** בענין שמתחילה קנו שנים שתי דירות מחוברות, כאשר כ"א בעלים על דירה אחת, שאז באמת זה שרשמו על שמו את הכל הוא שליח של השני, אבל לאחר זמן כשהשני השכיר את חלקו לאחר, א"א לומר שהשוכר שלח את הראשון לרשום ביתו על שמו, [ואין זה שייך למה מכר ראשון לשני וכו', שהוא לענין זכות ממון

שהשני קנה מה שיש לראשון].

### ט. דהוי כשותפין

**עוד** נראה דכאשר מתחילה רשמו את הדירות ע"ש אחד בהסכמת כולם, וכמש"כ לעיל, כגון ששניים קנו הדירות ביחד והסכימו שירשם ע"ש אחד, או ששניים שכרו הדירות מהבעלים, והסכימו לרשום ע"ש אחד, דבזה חשיבי כל בעלי הדירות כשותפים לענין הרישום ברשויות, שרואים אותם כנשתתפו להרשם יחד בדירה אחת, וכל שהם שותפים הרי ודאי חל הכלל שכל חפץ של שותפות שכתוב ע"ש אחד השותפין, ה"ז של שניהם לזכות ולחובה, דשותף זה חשיב כשליח של השותפות, וכמבואר בהל' שותפין (כא), ולכן גם מיסי הארנונה הם על שניהם (כב).

[**ואמנם** אע"פ שהחיוב של שותפין זל"ז הוא ג"כ מפני שכ"א הוי שליח של השני, אולם יש התחייבויות שהם רק

**כא)** עי' בשו"ע סי' קע"ז סעי' א' דאם נטל המלך מחמת ממון האחים הפסד לכולם, ובסי' קע"ו סעיף מ"ח דהיכא שאחד מהשותפים הוצרך לתת מן העיסקא בפדיון נפשו אם דרך העיר לתת מן העיסקא הוי כשאר מס לתת מן העסקא ע"כ, ובעוד מקומות.

**כב)** ויל"ע מדברי השו"ע בסי' קל"א סעי' ח' שכ' וכן שניים שקבלו חכירות מעכו"ם ונעשו ערבים זה לזה והעכו"ם מצא אחד מהם וגבה ממנו חייב חבירו לפרוע חלקו מכל הפסד

שבא לו מאותו העכו"ם וכו' ע"כ. ובנו"כ שם מוכח דדוקא בקיבלו עליהם ערבות, צריך לשלם לו, אבל מטעם השותפות עצמה אינו חייב, ולשון השו"ע מכל הפסד, דמשמע שמוציא שלא כדין, וכן מוכח שם בטור ושו"ע, דסעי' זה הוא המשך לסעיף הקודם שם סעי' ז', דאיירי שלקח העכו"ם שלא כדין, ועדיין צ"ע. [ויש לחלק דאפשר שכיון שבענינו הפסד הוא וודאי, בזה הוא כלול בחיובי השותפות, ואינו דומה לערבות].

מדיני וקניני השותפות, כמבואר בהל' שותפין ואכ"מ].

ועדיין יש לדון בזה, שהרי כיון דלכל אחד מהם יש דירה נפרדת, במה אלו נחשבים לשותפים יחד, ומה קשורה דירה אחת לחברתה, ולכן במה שנוגע לדירת השני, אי"ז אלא ככותב ביתו ע"ש אחר, דאין כאן מעשה שותפות, [ובאופנים מסוימים הוי שליח כמש"כ לעיל], אולם יש ליישב דאכתי חשיבי שותפים, מכיון שיש ביניהם ענין שותפות על דברים נוספים המשותפים לשתי הדירות, כמו השימוש בחשמל, במים, והשימוש בשטחים המשותפים, כמו חדרי המדרגות ועוד, וכיון שכך יש בזה עדיין גדר של השתתפות יחד (כג).

עוד יש בזה סברא שאינם נחשבים כשותפים, כיון שאין חלים דיני שותפות בלא מעשה קנין, וכמש"כ בשו"ע חו"מ סי' קע"ו סעי' א' וז"ל השותפים שבאו להשתתף אין השיתוף נגמר בדיבור לומר שאם אמר בואו ונשתתף יחד בכך וכך

שלא יוכלו לחזור בהם ואינו מתקיים אלא בקנין ע"כ, ועיי"ש במה חל קנין שותפות, ועי' בסי' קע"ו דבעינן קנין גמור, והנה כל ששניים קנו ביחד או שכרו ביחד וקבעו שירשמו ע"ש אחד, הרי זה עצמו קנין השותפות, כמבואר שם, אבל בענין שרשמו על שם הבעלים ורק אח"כ השכיר לשני, או שהדירה השניה קנה אחר, והשכיר דירתו, במה נעשה קנין שותפות ביניהם, אולם שפיר י"ל דמאחר שהבעלים משכיר לו את הדירה, הרי זה כמכניסו לשותפות, ועיי' קניני השכירות, ועדיין יל"ע.

### י. מדין ערב

עוד יש לדון שיש לחייב את הדייר השני בתשלומי הארנונה מדין ערב, דכיון שהרישום של דירתו ע"ש חברו, הוא על פיו ובהסכמתו, הרי ממילא יש בזה התחייבות שכל חיוב שיצטרך הלה לשלם עבורו ישלם הוא, והתשלום שמשלם עבורו לחיובי הארנונה, הוי כמוציא ממון על פיו, דחייב מדין ערב (כד).

אין כל חיוב והוצאת ממון, מכ"מ כיון שהרישום עצמו בהכרח יביא לידי חיוב ממון, הרי"ז כאומר לו שלם להם ואשלם לך, ופשוט.

ואמנם אי נקטי' שהוי כאומר לו בפירוש שהוא יתן חלקו ולכן מתחייב מדין ערב, א"כ נימא דלעולם בשוכר וקונה כבר א"צ לדין ערב, כיון שעל דעת כן קנה ושכר, אולם ראה להלן, דבשני קונים מאדם אחד, או בשני שוכרים צריך להגיע לדין ערב.

(כג) אמנם סברא זו דחוקה מאוד, דהא שהפסד או רווח בשותפות הוא לאמצע, הוא משום שהממון המשותף נתרבה או נחסר, אבל כאן שהשותפות הוא רק בשטחים משותפים או בחשמל ומים, אבל אינם שותפים בגוף הבתים, א"כ לא שייך הסברא שיהיה לאמצע, גם הסברא שהם שותפים ברישום, לא מספקת בזה לענין זה. (כד) ואע"פ שבשעת הרישום ע"ש הראשון עדיין

שהרי אפי' באומר זרוק מנה לים ואתחייב אני לך י"א דחייב<sup>(כה)</sup>, ובענין שיש לו לאדם האומר לו להזיק תועלת מאבוד החפץ, בזה לכאו' לכו"ע חייב מדין ערב ומשום שהוציא ממון על פיו<sup>(כו)</sup>,

וק"ו בענינו, שכן מה שדירת השני רשומה על שמו של זה, הוי כאומר לו רשום ביתי על שמך, ושלם עבורי את דמי הארנונה, ואני אשיב לך את ההוצאות<sup>(כז)</sup>.

ואע"פ דהדין הוא שאין מתחייב ערב אלא דוקא בנתערב קודם מתן מעות, כמבואר בסי' קכ"ט סעיף ב', או

בקנין כמבואר שם בסעי' ה', מכל מקום נראה דהכא חשיב כקודם מתן מעות, כיון שהוא עדיין קודם החיוב כלפי הרשויות<sup>(כח)</sup>.

והנה גם בענין שהדירות היו רשומות מתחילה כולם על שם זה, ורק אחר כך השכיר הבעלים דירה לשני, דבזה הרי מה שהדירה נרשמה על שמו של זה, לא נעשה בציווי של השני ואיך יחשב כערב, אע"פ כן יש לומר דכיון שמניח הדירה להיות רשומה על שמו של זה, הוי כאומר לו עתה שישלם עבורו והוא יחזיר לו ודו"ק, ואין זה התחייבות על העבר

הבעלים נמצא כלל, והרי שאין החיוב מדין ערב, שהרי אין הבעלין יודעים בכלל מהמעשה, ובסמ"ע שם סק"ז כתב שטעם החיוב דמסתמא ניחא ליה, ונראה יותר שהחיוב הוא משם נהנה, ע"כ.

כז) גם יש לדמותו לדין ערב לערב דחייב לשלם, כמבואר בשו"ע סי' קל"א סעי' י"ד, האומר לחבירו ערוב זה לפלוני ואני ערב לך ה"ז כמו שאמר הלווה ואני ערב ואינו צריך קנין ואכמ"ל, אע"פ שבשעת אמירה עדיין ליכא הוצאת ממון.

כח) אמנם עי' בשו"ע ריש סי' קכ"ט המלוה את חבירו ואחר שהלווה אמר לו אחר אני ערב או שתבע את הלווה בדין ואמר לו אחר הנח ואני ערב או שהיה חונק את חבירו בשוק ליתן לו ואמר לו הנח ואני ערב אין הערב חייב כלום ואפי' בפני בית דין ע"כ.

כה) פלוגתת הראשונים בקדושין ח' א', והרמ"א בחור"מ סי' ש"פ סעי' א' כ' וע"ל עוד בסי' שפ"ב מדינים אלו זרוק מנה לים ואתחייב אני לך י"א דחייב וי"א דפטור עכ"ל, ועי' בשו"ע אהע"ז סי' ל' סעי' י"א, התקדשי לי בככר זה ואמרה לו תנהו לכלב זה אם היה הכלב שלה הרי זו מקודשת ואם לאו אינה מקודשת ואם היה רץ אחריה לנשכה הרי זו ספק, ועיי"ש בבאור הגר"א, ועי' חזו"א חו"מ ליקוטים סי' י"ז סק"א.

כו) כגון באומר לו זרוק חמורך לים כדי שעיי"ז ינצל חמורי דחייב משום ערב, כמבואר בשו"ע סי' רס"ד סעי' ג', כיון דבכה"ג שיש תועלת, לכו"ע משעבד נפשיה, ואף אם הוא מדיני השבת אבידה, י"ל דהחיוב הוא מדין ערב, ועי' קצוה"ח סי' ט' סק"ב.  
הערת הרב אברהם כהן, בסי' רס"ד מבואר שצריך לשלם לו את חמורו גם באופן שאין

שאינ מועיל בערב (כט).

### יא. שאלה יסודית - האם ההנחה מתייחסת לאדם או לדירה

והנה לאחר שהבאנו הטעמים שגם מי שהדירה אינה רשומה על שמו, חייב לשלם חיובי הארנונה עבור דירתו, נחזור לדון בשאלה למי שייכת ההנחה שמתקבלת על הדירה.

**וראשית יש לברר טובא, את הגדרת ההנחה הניתנת לדיירים מתשלומי הארנונה, האם ההנחה מתייחסת לגוף שטחי הדירה, היינו שלאחר שנקבעה ההנחה, יש לראות את הדירה כמי שמחיר הארנונה שלה מועט, וא"כ באופן שיש הנחה רק על חלק מהדירה, הרי ההגדרה היא שכל מטר ומטר של הדירה מחויב בארנונה בינונית וממוצעת, כיון שמצרפים את המחיר של ההנחה והמחיר המלא, ומחלקים לפי כל מטר, או דלמא שההנחה מתייחסת לאדם עצמו, שזה שנמצא זכאי לקבל הנחה, הרשויות נותנות לו באופן אישי הנחה, ואין ההנחה מתייחסת לדירה, אע"פ שיסוד החיוב מקורו בדירה (ל).**

דלכאוי' שאלה זו למי שייכת זכות ההנחה בין הדיירים, תלויה בזה, שאם ההנחה מתייחסת לדירה עצמה, היינו שמחיר הארנונה בדירה זו מועט יותר, הרי זכות ההנחה שייכת לכל הדיירים, אף אלו שאינם שייכים להנחה, ולכן יש לחלק התשלום באופן שכל סכום הארנונה יחולק לפי מספר המטרים שיש לכל אחד בדירתו, וכ"א ישלם לפי חלקו, דזהו בפועל חיוב הארנונה לכל מטר, שכל שהתקבלה הנחה על הדירה, אין לחלק בין חלקים של זה ל של זה, שיש לקבוע שמחיר הארנונה של כל מ"ר נתמעט, וזאת מכיון שמבחינת הרשויות כל שטחי הדירות אחד הם, שהרי החיוב נובע מהשטח עצמו, לכן גם ההנחה מתייחסת לשטח עצמו.

**אולם אם נימא שההנחה מתייחסת לאדם עצמו שקיבל ההנחה, ומשום שבאמת חל חיוב מלא של ארנונה על כל הדירה, אלא שויתרו ומחלו לו באופן אישי על חלק מהחוב מחמת מצבו הכלכלי וזהו יסוד ההנחה, א"כ ההנחה שייכת רק למי שהיא ניתנה לו, וכשאר חוב בעלמא שמחלו לאחד על חלקו בחוב (לא).**



החיוב וגם ההנחה הם על מי שרשום בעירייה, אלא שיש לדון מצד אומדנא שעל דעת כן נשתתף או השכיר לו בשביל ליטול חלק בארנונה ובהנחה.

(לא) אגב יש לציין בזה, מה שראיתי כמה ספרים שדנו לענין ההנחה הניתנת בעירייה

כט) ולעיל באות ו' בהערות, הבאנו ממשדנו רבותינו האחרונים אי החוב העת"ל חשיב דבר שלא בא לעולם.

(ל) הערת הר"א כהן - לכאורה נדון זה הוא אם ננקוט שיש חיוב לשלם את תשלומי הארנונה, אבל אם הוא רק גזילה פשוט שגם

עבורו יותר במה נחייבו, [ולכן גם אם נסבור שההנחה מתייחסת לאדם המקבל ולא לשטחי הדירות], דין זה נכון לכל טעמי החיוב שכתבנו (לכ).

**ונראה** דזה שייך אף בענין שהרשויות חייבו את הראשון לשלם הארנונה, ומשמתמט מלשלם באיזה אופן שהוא, בין כדין ובין שלא כדין, ואף כשזייף מסמכים לפטור עצמו, מכ"מ אינו יכול לתבוע מחבירו יתר על מה ששילם.

**גם** באופן שזה שהדירה וחיוב הארנונה רשום על שמו מתחמק מהתשלום, וחושש שהרשויות יגלו שעשה שלא כדין ויחייבוהו בתשלום, נראה פשוט שאינו יכול לתבוע מהשני שיתן לו המעות של תשלום הארנונה להחזיקם אצלו, כדי להבטיח את עצמו אם יתפס ע"י הרשויות.

**וראיה** ברורה לדבר, מדברי השו"ע חו"מ סי' קע"ו סעי' ל"ח לענין שותף שהטעה העכו"ם בחשבון וחושש השותף שיזכור הגוי הטעות, ולכן בחלוקת השותפות רוצה לעכב מעות אלו אצלו, דמבואר שם שאינו יכול לעכבם, אלא

ולעני"ד שההכרעה בזה היא, שההנחה מתייחסת לאדם עצמו שזכה בהנחה וכל שיש עליו חיוב הארנונה, ההנחה שייכת לו בעצמו, ואין לראות הדירה כאילו המחיר של הארנונה שלה יותר זול, [אלא א"כ שהאדם שרשום ע"ש אינו צריך להנחה שאז אין מקום חיוב על השני לשלם לו עבור ההנחה וכמו שנתבאר].

**ונפרט** האופנים והשאלות המצויות בנידון זה של זכות ההנחה מארנונה, וההכרעה בזה.

### יב. כשההנחה התקבלה על שתי הדירות

והנה בכל האופנים, הרי כל שהדייר שעליו רשומות הדירות, קיבל הנחה על השטחים של כל הדירות, בזה וודאי שאינו יכול לתבוע מהשני שישלם לו את המחיר המלא בלא ההנחה, ואת הפרש ירויח לעצמו, ואפי' אם השני אינו זכאי לקבל הנחה, כיון שכל זכות תביעתו מהשני הוא רק משום שהוא נתבע לשלם עבור השני, וא"כ כל שבפועל אינו משלם

משכון ביד גוי המלוה בריבית ושמעון הוצרך למעות וביקש מראובן שירשהו ללוות ממנו על אותו משכון ועשה כן ונשרף המשכון ביד הגוי פטור שמעון מלשלם ראובן דמי המשכון וכתב ע"ז בביאור הגר"א דמשימא הוא דרחימו עליה, והוא מדברי הש"ך בסי' קע"א.

בתשלום מראש, לענין דין ריבית, ודנו אי יש להחשיב שהמשלם מראש מקבל מחיר מוזל של ארנונה, או שאי"ז אלא הנחה עבור הקדמת מעות, ואכ"מ.

(לכ) הערת הר"ש אטינגר, דוגמא לדבר מצאנו בשו"ע סי' ע"ב סעי' מ"ד ראובן שהיה לו

שיודה השותף בפני עדים שדמי הטעות באו לשותפות וסגי בזה עיי"ש, וק"ו בענינו שאינו יכול להוציא ממון על סמך חשש ופשוט.

### יג. כשההנחה חלקית

ומה שיש לדון הוא כאשר ההנחה שהתקבלה היא רק על חלק משטחי הדירות, דהיינו על מאה מ"ר בלבד.

דהנה בענין זה, בעל הדירה שהדירות רשומות על שמו, טוען שההנחה כולה שלו היא, והוא ישתמש בה לצרכו, ורק אם לא יצטרך את כל ההנחה, [שדירתו היא פחות מהגודל של מאה מטר], יוכל השני להשתמש ביתרת ההנחה, והשני מבקש שההנחה תתחלק בין שניהם.

ויש לדון בזה בכמה אופנים וכדלהלן.

### יד. באין לשני זכות להנחה

כאשר רק לדייר שהדירה נרשמה על שמו יש את התנאים לקבלת ההנחה, ולדייר השני אין אפשרות לקבל הנחה, מסתברא שההנחה שייכת רק לדייר שעליו רשומה הדירה, מכיון שההנחה התקבלה על ידו בזכותו ובעבורו, ולכן הראשון יוכל לנצל את ההנחה עבור השטחים שלו, והשני ישלם עבור חלקו את המחיר המלא ללא הנחה, [וכאמור, כאשר הדייר הראשון צריך לצרכו את כל כמות המטרים הניתנים בהנחה].

אולם מה שיל"ע בזה, דלכאוי מבחינת החיוב של הרשויות, כל שטחי הדירות הם דבר אחד, וההנחה מתייחסת לכל שטחי הדירות בשווה, ובאופן יחסי, א"כ הרי יש גם לשני זכות בהנחה, די ש לפרש שכל שקיבלו הנחה על מחצית השטחים של הדירות, הרי כל מקום ומקום בכל הדירות, יש לראותו כחציו בהנחה וחציו בלא הנחה, וא"כ גם לשני יש חלק בהנחה.

עוד יל"ע בזה, דאם נחשיב מי שהדירה רשומה על שמו כשליח של השני, וא"כ למעשה השליח קיבל ההנחה, לכאוי יש לדמותו לדברי השו"ע בהל' שלוחין סי' קפ"ג סעי' ז', שכ' היה השער קצוב וידוע והוסיפו לשליח במנין או במשקל או במדה כל שהוסיפו לו המוכרים הרי הוא של שניהם וחולק התוספת השליח עם בעל המעות ואם היה דבר שאין לו קצבה הכל לבעל המעות, והרמ"א כ' מיהו אם אמר המוכר בפירוש שנותן לשליח הכל של שליח ע"כ דברי הרמ"א, ובהמשך כ' השו"ע, שלח שלוחו לקבל מעות מהעכו"ם וטעה העכו"ם ונתן לו יותר הכל לשליח ע"כ דברי השו"ע, וא"כ ה"נ יקבל גם השני חלק בהנחה.

וביותר יש לדמותו לטעות עכו"ם שפטר החוב בטעות, דבזה מבואר שם בשו"ע סעי' ח' דלעולם הריוח לבעל המעות, ועיי"ש בנתיב"מ חדושים סקט"ז, וא"כ ה"נ י"ל דכיון שזה שהדירה רשומה

בדירה אחת, הרי העיריה תבדוק כל משפחה לגופה, שלמשפחה שמגיע הנחה תקבל את ההנחה, והשניה אם אין מגיע לה ההנחה לא תקבל, והיינו שכ"א הנחה או חיוב מלא לפי מצבו ולפי חלקו היחסי בדירה. וזה מוכיח דבעצם יש לראותם כשני חייבים נפרדים, שיש לדון על כל אחד בפני עצמו.

וגם אם נחשיב את הדיירים כולם כשותפין וכמש"כ לדון לעיל, אין ענין זה שייך לדברי השו"ע בהל' שותפין בסי' קע"ח סעי' א' שכ' שותפים שבקש אחד מהם שימחול לו ומחל הוא לאמצע כאלו הוא שלוחם לבקש בשבילם, [ובסמ"ע, דאפי' אמר מפורש שמחל למבקש], ואם מעצמו בלא פיוס אמר אני מוחל בשביל פלוני הוא שלו לבדו ע"כ, והכא בארנונה לכאור' הוי כמחילה (לג).

על שמו הוי שליח של השני, המחילה שייכת גם לשני.

**אולם** נראה דאי"ז שייך כלל לענינו, דההנחה היא לשליח עצמו דוקא ומטעם שזה מגיע לו כדין, ועדיפי ממש"כ הרמ"א דאם אמר המוכר בפירוש שנותן לשליח הכל של שליח ע"כ, ואף דעי' שם בסמ"ע סקי"ח ובש"ך סקי"ב ובט"ז ונתיה"מ שם דהביאו דעת החולקים על הרמ"א, וגם אפשר שבמחילה גם הרמ"א מודה שהוא של משלח, אי"ז דומה לענינו, כיון דהכא הוי כנותן לו לבעל ההנחה מתנה השייכת לו, שבזה וודאי לא הוי כשלוחו של השני, שהרי ההנחה ניתנה רק לו, ופשוט.

**וביותר** שהרי גם למעשה, אם ירשמו בעיריה כמה משפחות הגרות

שבקש אחד מהמוכס שימחול לו ומחל לו הוא לאמצע ואם מעצמו בלא פיוס אמר השר אני מוחל בשביל פלוני הוא שלו לבדו והאריכו האחרונים בדעת הרמ"א מדוע לא הביא דעת המהר"ם בסי' קע"ח ועי' בש"ך ט"ז ובנתיה"מ שם דדין זה הוא רק בין שותפין שמחויב בהתעסקות אחד בשביל השני והרי הבקשה נעשית בשליחות כולם, משא"כ היכא דאין אחד מחויב להתעסק בעד חברו אפי' נולד ע"י בקשה הריוח לעצמו.

ויעויין בחזו"א ב"ב סי' ה' ס"ק י' וי"א, שביאר את כל הדיעות בזה. ומסקנת דבריו דהדבר

(לג) הערת הרב שמעון אטינגר, בשו"ע בס' קס"ג ס"ו הביא הרמ"א ב' דיעות בדין מי שמחל לו השר חלקו במסים דלדעת הרא"ש בשם הרבינו שמחה תליא דאם ביקש שותף אחד מהשר שימחול לו מה שמחלו מחלו לאמצע ואם מעצמו מחלו לו השר בלא פיוס מחלו לו לבדו ודעת המהר"ם הוא תליא אם ביקש בסתם שימחול לו מחלו לאמצע אבל אם פירש שמחלו בשביל פלוני אפי' הוא ע"י בקשתו מחל לו לבדו, והרא"ש פסק כהרבינו שמחה וביש"ש בפ' הגזול בתרא פסק כדעת המהר"ם.

ויעויין מש"כ בשו"ע בס' קע"ח ס"א ששותף

האומדנא, ההנחה שייכת רק לבעל ההנחה.

### טז. כששניהם יכולים לקבל הנחה

**באופן** שגם הדייר השני יכול לקבל הנחה, אלא שהדירה אינה רשומה על שמו, ולכן ההנחה נעשית וניתנת ע"ש הדייר האחר, יש להסתפק טובא, די"ל שגם לשני יש חלק בהנחה, כיון שגם הוא היה יכול לקבל הנחה, ומה עדיפי זכות הראשון שהדירה נרשמה על שמו ממנו, ובכלל אם באים לחייבו מכח שהוא מתגורר בבית, והרשויות מחייבות עבור כך, הרי יש לילך אחר צורת החיוב של הרשויות שיש בהם הנחה לאדם שכזה.

**ואולם** מה שיש לדון בזה, הוא מצד מה שנתבאר לעיל, שהחיוב האמיתי מצד הרשויות הוא על המחזיק בדירה, אלא שכל שלא הודיעו להם הם מחייבים את מי ששמו רשום על הדירה כדייר או כבעלים<sup>(לד)</sup>, וא"כ י"ל דהכא החיוב הוא

**ואולם** נראה פשוט, שזה אינו נכון, דכאן בארנונה ההנחה היא לאדם זה עצמו מחמת זכותו מחמת מיעוט הכנסותיו, ואין זה שייך לשותפות כלל. וכמש"כ השו"ע ואם מעצמו בלא פיוס אמר אני מוחל בשביל פלוני הוא שלו לבדו.

### טז. מסקנת הדברים

**והנראה** לענ"ד שבאופן שרק לדייר שהדירה נרשמה על שמו יש זכות להנחה, ולדייר השני אין אפשרות לקבל הנחה, כל ההנחה שייכת רק לדייר שעליו רשומה הדירה, כיון שההנחה היא שלו ועבורו, ואין לשני חלק בו.

**ועפ"י** מה שנתבאר לעיל, דיש לנקוט שההנחה מתייחסת לאדם עצמו שזכה בהנחה, ולא לדירה כשלעצמה, וגם לטעמים שכתבנו לעיל, שהשני חייב לשלם משום דזה הוי שלוחו או שותפו או משום התחייבות, הרי פשוט שגם מצד

י"ט שאם ויתרו לאלמנה חלקה במס אין השני יוכל לומר שמחלק עמו הריוח ההוא וכו' ומה שויתרו לאלמנה זכתה בו. ושם ואין חילוק בזה בין אם ביקשה מעצמה אם לאו.

הערת הרב אברהם ברוורמן יש לדון אם הדבר דומה בכלל לפיוס כי כאן א"צ פיוס אלא עשיית פעולה מוגדרת שהתוצאה ידועה וברורה ולכן נ"ל שאף לנתיחה"מ הוא לאמצע, ע"כ.

(לד) ואמנם לעיל כתבנו בגדר חיובי הארנונה, על הדירות והבתים עפ"י חוקי המדינה,

תליא אם השותף חייב להתעסק עבור חברו אם לאו ועוד מחלק דתלוי אם המבקש גורם הפסד לשאר בני העיר

ועפ"י נ"ל דאע"פ שפסק בשו"ע דאם ביקש למחול הריוח הוא לאמצע, מ"מ הכא בארנונה קשה לומר שהם שותפים עד כדי כך ששותף אחד יהיה מחויב לעשות הנחה עבור חברו. וגם אינו גורם הפסד להשני כיון שהשותף השני לא ישלם יותר ארנונה בגלל שהשני קיבל הנחה.

והדבר דומה למש"כ הרמ"א בס"י קע"ו בסעיף

וזכאי בכך להנחה, [ואף אפשר שיש בזה משום ויתור על הזכויות של מי שהדירה רשומה על שמו].

### יה. כיצד חולקים את ההנחה

ועתה יל"ע בענין שעפ"י דין יש לחלק את ההנחה בין שני הדיירים, כיצד מחלקים את ההנחה, די ש בזה כמה דרכים.

### [א] חלוקת ההנחה שווה בשווה בין שניהם

היינו שאם ההנחה שניתנת היא רק על מאה מטר מהדירות, הרי אע"פ שדירה אחת גדולה ואחת קטנה, כל אחד מהדיירים יקבל הנחה על חמישים מטר מדירתו, ועל השאר כל אחד ישלם מחיר מלא על חלקו, כיון שמחלקים את ההנחה לשניהם, לפי אופן זה סכום ההנחה שווה לשניהם, אף שכאמור לאחד מהם יש דירה גדולה ולשני דירה קטנה, ראה בהערה (לה), והטעם שיש לחלק ההנחה

על הדייר השני אע"פ שאינו רשום על שמו, וכיון שאינו מסדר את ההנחה מאיזה טעם שהוא, החיוב נשאר במחיר המלא, ואין לו טענה מכח האפשרות של ההנחה, אולם אי"ז נראה כלל מסברא, ועדיין יש לפלפל בזה טובא.

### יז. מסקנת הדברים

דבל שבעל הדירה השני ג"כ היה מוכן שירשמו הדירה על שמו והיה יכול לקבל הנחה, הרי על שני מחזיקי הדירות להתחלק בהנחה המתקבלת, דלא עדיפי הדייר שעליו רשומה הדירה ממנו מחבירו, וכן מסתברא לפי טעמי החיוב שכתבנו לעיל.

אבל כשהשני אינו רוצה לרשום הדירה על שמו, בזה כל ההנחה שייכת רק למי שהדירה רשומה על שמו, וטעם הדבר שכיון שאינו רוצה לרשום הדירה ע"ש, הרי"ז כאין לו אפשרות לקבל הנחה, שההנחה תלויה בכך שהדירה על שמו,

לתבוע מהבעלים ולעיל בהערה כבר כתבנו דכאשר השכירות היא לתקופה קצרה, יכולים הרשויות לפי דיניהם לגבות מהבעלים.

וכן שלפי החוק, על הבעלים להצהיר בפניהם מי המחזיק, וכל שלא הודיעום, אף אם יתברר אח"כ שאחר החזיק בדירה, חיוב התשלום של הארנונה על הבעלים.

(לה) והיינו שאם דירה אחת היא בגודל של מאה מ"ר, והשניה היא בגודל של שישים מ"ר,

דעצם החיוב של המס מוטל על המחזיק בדירה, שגם המחזיק שלא כדין, ואף כשתפס מקום של אחר או של הציבור, מכיון שמחזיק בבית חייב בדיניהם בתשלומי הארנונה, ומכ"מ כל שאין בידי הרשויות לגבות התשלומים מהמחזיק בדירה, משום שאינם יודעים מי המחזיק, חיוב הארנונה מוטל על מי שרשום כבעלים של הדירה, ולפעמים אף שיוודעים מיהו המחזיק בדירה, אלא שאינם יכולים לגבות ממנו, חוזרים

## מפנקם

סימן כ"א

## בית הדין

רמג

מהדירות, כך שבסופו של דבר כל מי שיש לו יותר מטרים מגיע לו יותר הנחה, ומשום שבעצם לאחר שהשוויות תובעות עבור כל שטחי הדירות סכום מסוים לתשלום, הרי יש לחלק כל סכום זה לפי מטרים, כיון שחיוב הארנונה אינו מתייחס לשטח זה יותר מזה, ודו"ק (לז).

### [ג] רק חלק מההנחה מתחלק

**אם** יש ב' דירות אחת בת שישים מטר ואחת בת מאה מ"ר, וההנחה היא על מאה מ"ר, יש ליתן קודם כל לבעל דירת המאה מטר הנחה על ארבעים מ"ר, כיון שזה ניתן רק בגלל דירתו, ולבעל דירת השישים מ"ר אין שום זכות וקשר למטרים האחרים שבהנחה, [שדירת שישים מ"ר הרי לא יכולה לקבל הנחה על מאה מטר], ובשאר ההנחה על השישים מ"ר יתחלקו שניהם יחדיו, כיון שעכ"פ כל אחד מהם

באופן זה, משום שכיון שכל אחד מהם היה זכאי לקבל את כל ההנחה הניתנת, לפיכך ההנחה מגיעה לשניהם באופן שווה.

### [ב] ההנחה מתחלקת באופן יחסי לגודל הדירה

היינו שמחלקים את סכום החיוב הכולל של הארנונה עבור כל הדירות לפי המטרים של כל הדירות, וכל אחד ישלם לפי המטרים שיש לו, [כך שבתשלום עבור כל מטר יש חלק בהנחה וחלק מחיר מלא], ולפי"ז מי שיש לו יותר מטרים יש לו בפועל הנחה יותר גדולה, ראה ההסבר בהערה (לו).

**והמעם** באופן חלוקה זו, משום שי"ל שלאחר שניתנה הנחה על חלק משטח הדירה הרי ההנחה מתבצעת בפועל על כל חלק וחלק ועל כל מטר ומטר

המ"ר, והסכום שיוצא לכל מ"ר ישלם כ"א לפי גודל דירתו, לפי חישוב זה, מי שיש לו דירה גדולה מרוויח יותר מההנחה, [בעל הדירה גדולה מקבל 100/160 מההנחה, ובעל הדירה הקטנה מקבל 60/160 מההנחה].

(לז) עוד סברא יש, שצריך לחלק כן את ההנחה, דכיון שזה שיש לו דירה יותר גדולה, היא יכול לקבל הנחה על כל דירתו, [אילו היה יחיד], היינו על שטח יותר גדול מאשר חבירו שדירתו יותר קטנה, והיה יכול לקבל הנחה על פחות שטח, וראה בדרך השלישית [ג] שכתבנו כאן.

הרי את המאה מ"ר של ההנחה יחלקו לשניהם, ועל השאר ישלם כ"א לפי חלקו, ולכן בעל הדירה של מאה מ"ר, ישלם מחיר מלא על היתרה של חמישים מ"ר, ובעל הדירה של שישים מ"ר, ישלם מחיר מלא עבור עשרה מ"ר. [כך שכ"א מקבל חצי מההנחה].

(לו) והיינו שאם דירה אחת היא בגודל של מאה מ"ר, והשניה היא בגודל של שישים מ"ר, ס"ה מאה ושישים מ"ר, הרי נוטלין את התשלום הכולל של הארנונה, [שחלקו בהנחה וחלקו בלא הנחה], ומחלקין סכום זה במאה ושישים

היה יכול לקבל הנחה זו (לח).

### יט. מסקנת הדברים

**כאשר** ההנחה שייכת לשני הדיירים וכמש"כ, הרי יש לחלק את ההנחה לפי גודל הדיירות, והיינו שיחלקו את כל התשלום שהעירייה דורשת, במספר המטרים הכולל של כל הדיירות, וכ"א ישלם עבור המטרים שברשותו, [כך שבעל דירה גדולה יהנה יותר מההנחה], והטעם בזה, משום דהחייב של הדייר השני שאין הדירה רשומה על שמו, הוא משום שאנו מתייחסים לדייר זה, כמי שחייב בתשלומי הארנונה מצד עצם החזקתו בדירה, וא"כ לעולם החייב וההנחה היא עפ"י מה שהיה אילו היה שמו עליו, ודו"ק, כ"נ לענ"ד, ולהלכה למעשה עדיין צ"ע.

### כ. פשע ולא ביקש הנחה

**כאשר** הדייר שעליו רשומה הדירה, היה יכול לבקש הנחה מחיובי הארנונה על כל שטחי הדיירות, כך שכל דיירי הדיירות היו משלמים רק את המחיר לאחר ההנחה, ופשע ולא הגיש בקשת הנחה, ולכן חייבו את כל שטחי הדיירות במלוא התשלום, יש לדון אם הדייר השני חייב לשלם לו לפי המחיר המלא ללא הנחה,

ומשום דזהו החוב שנתבע עכשיו ע"י הרשויות, או שמא כיון שהלה היה יכול לסדר הנחה שהוא זכאי לה ופשע ולא סידר, אין על השני לשלם אלא רק לפי המחיר שהיה משלם אילו היה מסדר הלה את ההנחה, [והוא הדין כשהיה יכול לסדר רק הנחה חלקית ובאופן שהיה מגיע גם לשני חלק מההנחה].

וייש לדון בשאלה זו, בב' אופנים.

**א'** כאשר שני הדיירים הם שוכרים [ששכרו הדיירות מבעה"ב אחד, או שכ"א שכר מבעה"ב אחר], והשוכר שעל שמו רשומה הדירה לא סידר ההנחה, דבענין זה לכאו' י"ל דאין לו לשוכר שעל שמו רשומה הדירה שום התחייבות לשני לסדר לו הנחה וכדו', כיון דכל ההתחייבויות שיש לו בכל עניני הדירה, הם רק כלפי המשכיר שהוא הבעלים, ולא כלפי השוכר השני ששכר מבעה"ב.

**ב'** בענין שהדיירות רשומות ע"ש בעה"ב שהשכיר דירה אחת לשוכר, דבזה שפיר י"ל שהבעה"ב המשכיר מחויב לדאוג לשוכר להנחה, אף שלא התנו ע"כ מתחילה.

**והנה** יש להקדים ולברר גדר ההנחה של הארנונה, ומיניה נבוא להאי דינא.

שלשה חלקים וזה נוטל רביע, ופירש"י בד"ה וזה אומר חציה שלי. מודה הוא שהחצי של חבירו ואין דנין אלא על חציה וכו' עכ"ל.

(לח) יסוד הדברים מבני הרב אברהם. וקצת דומה לדבר, בריש ב"מ שנים אוחזין בטלית, דזה אומר כולה שלי וז"א חציה שלי וכו', זה נוטל

## כא. גדר ההנחה של ארנונה

יל"ע טובא בגדר ההנחה של תשלומי ארנונה, אם יש לפרש דבאמת החיוב הוא כמחיר המלא, אלא שיכול לבקש לקבל ההנחה הניתנת לפנים משוה"ד, אבל בעצם המחיר האמיתי הוא בלא ההנחה, ובענין זה כשהיה יכול לסדר הנחה ולא סידר י"ל דהחיוב הוא בעצם המחיר המלא, ומה שלא סידר לו הנחה ועי"ז נתבע עתה לשלם התשלום במלואו, אי"ז אלא גרמא בעלמא ופטור, או"ד שיש להחשיב כאילו שלכתחילה זהו המחיר עם ההנחה, דכיון שיש אפשרות לקבל הנחה וכך נוהגין כל בנ"א, הרי זהו המחיר האמיתי לאדם זה, וכל שהיה מוטל על אדם לסדר לו את ההנחה ולא סידר, חשיב כהפסיד לו וכמזיקו, דאף שא"א להוציא בכך ממון משום מזיק כיון דהוי גרמא, מכ"מ אפשר שבענין זה אין בעה"ב או מי שהיה מוטל עליו לסדר ההנחה יכול לתבוע מהשוכר שישלם לו את הארנונה, שהרשויות חייבו את בעה"ב, וכמה סברות

יש לדון בדבר לעניננו (לט), ודו"ק.

## כב. חיוב משום שליח ושותף

ואשר יש לדון בזה, דאף אם נימא דהא שלא סידר ההנחה אי"ז אלא מניעת רווח, הרי עפ"י הכלל שכתב בנתיבות המשפט בכמה מקומות בחו"מ, דשליח פועל ושותף מחויבים לשלם הפסד הריוח כל שהיה בידם לעשות, וק"ו שחייבים בנזק בגרמא, והאריך בזה בריש סי' קפ"ג, ובסי' קע"ו סקל"א, ובסי' ש"ד סק"ב, ובסי' ש"ו סק"ו, והוא מצד ההתחייבות כמו באריס דמתחייב דאם אוביר ולא אעביד אשלם במיטבא עיי"ש<sup>(2)</sup>, ויסוד דבריו מפורש כבר בדברי רבותינו הראשונים, בסוגיא דב"מ דף ע"ג, ואכ"מ להאריך בזה.

ובעניננו שכל הדירות רשומות ע"ש אחד, יש לדון דכיון שאחת הדירות שייכת לשני, הרי אדם זה שנרשמה על שמו חשיב כשליח או שותף של השני, שאז חייב גם במניעת הרווח, ובעניננו י"ל דעדיפי ממניעת רווח, דיש להחשיב בקשת

ועיי"ש שכ' אבל אם הזיקו של זה ופשע ולא עשה מבואר מהריטב"א הנ"ל שחייב לשלם, ולפי עניות דעתי כל הפוסקים מודים לו, מכל מקום הואיל ולא מצאתי כן להדיא על כן כשיבוא לידי אראה לפשר ולבצע, עכ"ד, אמנם בנחלת צבי חלק עליו, וע"ע בחזו"א ב"ק סי' כ"ב סק"ב, שמהראשונים נראה שחלקו על הריטב"א, ואכמ"ל.

(לט) הערת הרב שמעון אטינגר, וכ"מ בשו"ע בקע"ז סעיף א' דאם היה הפסד שנטל ממנות המלך הרי שאם הפסד זה הוא מחמת עצמו שכבר היה עשיר ההפסד לעצמו.

(מ) עוד עי' בשו"ת חת"ס חו"מ סי' קע"ח, מה שהאריך שם בדין מבטל כיסו של חברו, והשולח שליח לקנות לו והיה יכול לקנות ולא קנה, דאם הזיקו ברור חייב לשלם מדינא,

ההנחה כמניעת הפסד. [דאם נחייב על הפשיעה משום דיש לו דין שליח, הנחה אפשר דדברי נתייה"מ וסייעתו דשליח חייב במניעת הרווח הוא דווקא בשליח בשכר ואכמ"ל, ויל"ע אם כאן יש להחשיבו כשליח בשכר, באופן שלדייר שהדירה רשומה על שמו יש מכך תועלת, ויל"ע].

**ואולם** הטעם לחייב על הפשיעה בסידור ההנחה משום שליח ושותף, הוא רק בענין שהדיירים נשתתפו מתחילה על דעת הכי שהדירה תרשם על שם אחד, [היינו כשקנו ביחד, או שאחד היה בעלים על שניהם ומכר אחד לאחר], דבזה שפיר יש מקום לדון כמש"כ שאדם זה שהדירה רשומה ע"ש, הוי כשליח של השני לרשום את דירתו על שמו, ולהחזיקו עבורו, ודלפי"ז י"ל שיהיה לו דין שליח שיהא חייב כשלא מנע את ההפסד, כיון שהיה יכול לבקש הנחה מהעיריה, ובענין זה גם היה מקום לומר, שהם נחשבים לשותפים, כיון שנשתתפו לכך שדירותיהם ירשמו יחד ע"ש אחד, וכפי שכבר הארכנו לעיל בנידון אי חשיב כשליח ושותף.

**אולם** נראה דמה שכתבנו לדון דיש לחייב את הדייר משום שליח ושותף, דאף דחייב גם במניעת הרווח אינו נכון, דאף אם נימא שהאדם שהרישום על שמו חשיב לשלוחו או לשותפו של השני, מכ"מ אינו אלא שליח ושותף לענין הרישום עצמו, אבל לא מסתבר כלל שחל עליו דין שליח ושותף לעולם על כל דבר ופעולה שנוגע לשניהם, וק"ו שאין לומר שהסכים לכך להתחייב כהא דאם אוביר ולא אעביד שהוא מצד התחייבות, שהרי כל החיוב של שליח ושותף הוא מצד התחייבות שמחייב עצמו, ופשוט<sup>(מא)</sup>, ולכן נראה דאין מקום לחייב מטעמים אלו<sup>(מב)</sup>.

### כג. כשהדירה רשומה ע"ש בעה"ב

והנה בענין שהדירות שייכות לבעה"ב אחד, ורשומות כולם על שמו, והשכיר דירה אחת לדייר אחר, בזה נראה דכיון שבעה"ב משועבד לשוכר להרבה דינים, ובעיקר שצריך לדאוג שהדירה תהיה ראויה לדור בה, ולטפל בכל הצורך, וכן לתקן את כל הדורש תיקון<sup>(מג)</sup>, בזה

**מא**) הערת הרב אברהם ברוורמן, לכן יל"ע בהסכם השכירות, אם קיימת התחייבות של המשכיר לעשות ככל הנדרש לצורך השוכר וכדו'.

**מב**) הערת הרב אברהם כהן, לכאורה ענין ההנחה נתפס כדבר בסיסי ברישום השם בעיריה, ואף במקרים רבים בוחרים לרשום

בעיריה את הדייר שבאפשרותו לעשות הנחה, ויש לראותו כהתחייבות לטפל ולסדר הדבר, ומדוע גרע ממניעת הרווח בשותף. עכ"ד, אולם בדרך כלל מסכמים על כך מראש.

**מג**) כמו שהארכנו להלן בהערה, דבזמננו המשכיר חייב בכלום לכר"ע, כיון שעל דעת כן שוכרים הדירה, עיי"ש.

י"ל דשפיר חשיב כשלוחו ושותפו, ושהוא מכלל חיובי המשכיר לדאוג להנחה לשוכר בתשלומי הארנונה, ולכן כל שפשע בעה"ב ולא סידר את ההנחה, יכול השוכר לפטור את עצמו ולשלם רק את המחיר של ארנונה עם הנחה.

**אמנם** סברא זו, שכל שפשע בעה"ב יכול השוכר לפטור עצמו, הוא דוקא כשהיה השוכר עצמו יכול לקבל הנחה, אילו היתה הדירה רשומה על שמו, אבל כל שאין לו לשוכר זכות להנחה, לא מסתבר שיכול לחייב את בעה"ב יותר מזכותו, [אולם להלכה עדיין יש לעי' בזה, משום דאם בעה"ב משועבד לו לצורך כך, הרי אפי' שעליו לעשות מצידו ככל האפשר, כולל כל הפעולות המועילות להקטנת החיוב].

**גם** י"ל טעם שבפשע בעה"ב המשכיר, על השוכר לשלם רק לפי מחיר ההנחה, דכל ההתחייבות של השוכר לשלם תשלומי הארנונה של עבור חלקו לבעה"ב, הוא דוקא בענין שבעה"ב המשכיר יעשה ככל האפשר להקטין החיוב, ואדעתא

דהכא שוכרים דירה שבעה"ב יתעסק בזה.

### כד. כשלא נתקבלה הנחה בסיבת בעה"ב המשכיר

**עוד** יש לנו לדון באופנים נוספים שבהם לא נתקבלה הנחה בגלל בעה"ב, האם על השוכר לשלם לבעה"ב את מלוא תשלום הארנונה, שבהם נתחייבו בעה"ב עבורו, ונפרט כמה מהם.

**א'** בעה"ב שהגיש בקשת הנחה, אולם טעה בהגשת המסמכים או בתאריכי ההגשה וכדו', דיל"ע אם גם בענין זה, יכול השוכר לפטור את עצמו ולשלם רק את דמי הארנונה המופחתים, [ושאלה זו היא גם בענין שבעה"ב התחייב לשוכר שיפעל לסדר הנחה, אם בענין זה שטעה שלא בפשיעה ממש, פטור השוכר מלשלם לו את המחיר המלא].

**ב'** בעה"ב ששכח להגיש את הטפסים לקבלת ההנחה במועדן, ועי"ז לא הספיק לסדר את ההנחה (מד).

**ג'** בעה"ב שאינו מבקש הנחה משום שע"י



דמוכיח דשכחה לא הוי פשיעה, ובפרט בזמנים הללו, וכן יש לעיין שמא בני"ד י"ל דעל השוכר להזכיר את הענין לבעה"ב שיסדר את ההנחה, ולכן אם לא הזכירו ומחמת כן שכח הבעה"ב הדבר, אין להטיל את האשמה רק על הבעה"ב ואכמ"ל, ע"כ.

(מד) מהרב מרדכי פריימן, וציין לשו"ת שער אפרים (סי' כח, בהג"ה מבן המחבר), דשכחה הוי פשיעה ועי' במג"א (סי' קח ס"ק יא) דשכחה מקרי אונס, אמנם במג"א (סי' תקכ"ז סק"ו) מבואר דבשכח מחמת עצלות מקרי פושע. וע"ע בשו"ת שבות יעקב (ח"ב סי' קמח)

בקשת הנחה הוא יכול לבוא לידי הפסד, אם יכול השוכר להפטר מחיובי הארנונה המלאים כיון שלא סידר ההנחה (מ"ה).

### כה. מסקנת הדברים

[א] כשהדירה רשומה ע"ש בעה"ב שמשכיר לו את הדירה, בזה אם בעה"ב פשע ולא הוציא הנחה, על השוכר החיוב לשלם רק את דמי הארנונה עם הנחה. [ואפשר שהוא דוקא בענין שהשוכר היה יכול לקבל לעצמו הנחה כאמור].

[ב] כשבעה"ב לא פשע בדבר, אולם היה יכול לקבל ההנחה, ולא השתדל כ"כ, יש להסתפק, ומסתברא שבזה השוכר חייב.

[ג] אם בעה"ב התחייב לסדר ההנחה מתשלומי הארנונה, הרי כל שלא סידר הדבר, אע"פ שלא היה בפשיעה, מכ"מ אינו יכול לתבוע מהשוכר שישלם לו את המחיר המלא, אולם כל שבעה"ב נאנס, בזה אין השוכר יכול להשתמט מלשלם מלוא התשלום.

[ד] כשהדירה רשומה ע"ש אחר שאינו בעה"ב, ולכן גם אינו המשכיר של

הדירה השניה, אע"פ שאדם זה שהדירה רשומה ע"ש היה יכול לעשות הנחה ולא עשה, אין השוכר יכול לפטור עצמו מתשלומי הארנונה המלאים, כיון שזה שהדירה רשומה ע"ש אינו מחויב לשני מאומה, כי לא נתחייב לו דבר מעולם, והשוכר גם אינו יכול לתבוע את ההפרש למחיר ההנחה מהמשכיר, אלא עליו לשלם עבור חלקו במלואו (מ"ו).

### כו. יחידת דיור ללא ארנונה

**ביחידת דיור שנבנתה ללא היתרים מהרשויות, שטחי היחידה אינם ידועים לרשויות, אין הרשויות מחייבות שטחים אלו בתשלומי ארנונה, פשוט מאוד שהאדם השוכר או גר בדירה זו, אינו צריך להשתתף בתשלומי הארנונה של הדירה עצמה.**

**גם כשהמשכיר חושש שהדירה תתגלה והרשויות יחייבו את המשכיר בתשלום עבור כל התקופה, והוא לא יוכל לגבות את התשלומים מהדייר, אינו יכול לגבות מהשוכר תשלום ארנונה, אלא אם כן המשכיר יתנה עם השוכר מראש שישלם אע"פ שאין חיוב ארנונה, או**

(מה) מבני הרב אברהם, והוסיף כמה אופנים מצויים שע"י ההנחה יכול לבוא לידי הפסד, והיינו שאפשר שע"י בדיקת הרשויות את ההנחה יתגלה להם חיובים שלו, או שיגלו את גודל הדירה במדידה חדשה ועוד.

(מו) והוא הדין כשהשוכר לא ידע בשעת השכירות שזה רשום ע"ש אחר, והיה סבור שבעה"ב יעשה הנחה. וגם דומה לנדון שכתבנו בענין שהשוכר לא ידע כלל שיש לדירה חיוב ארנונה.

שיבטיח עצמו באופן אחר (מז).

### כז. משכיר שלא הודיע לשוכר

**מצוי** שבעה"ב משכיר יחידת דיור לשוכר שמצד סכומי ההכנסות שיש לו, הוא יכול לקבל הנחה בתשלומי ארנונה, אולם בעה"ב אינו מגלה את אזנו, כי אין אפשרות לקבל הנחה לדירה זו, כיון שהיא חלק מדירת בעה"ב, ורשומה עימה גם יחד, או מחמת טעמים אחרים, אם יכול בעה"ב לתבוע מהשוכר תשלום מלא עבור חלקו, או שאין השוכר צריך לשלם אלא הסכום שהיה משלם בהנחה.

### כח. מסקנת הדברים

[א] בענין שהכל רשום ע"ש בעה"ב, ובא לתבוע מהשוכר חלקו בתשלומי הארנונה, והשוכר טוען שלא הודיעו שא"א לקבל הנחה, לכאור' נראה דאף שלא הודיעו מתחילה שא"א לקבל הנחה, מכ"מ על השוכר לשלם את מלוא התשלום, כיון שאת שלו הוא משלם, דמה שלא הודיעו אינו פוטר את השוכר מתשלום, גם אפשר

שכיון שהשוכר ידע שדירתו מפילה לדירת בעה"ב היה לו לחשוש שלא יוכל לקבל הנחה עבור דירתו, ולהלכה למעשה עדיין יש לעיין.

[ב] כל שיש אומדנא שאם היה יודע שאי אפשר לקבל הנחה על הדירה, לא היה משלם דמי שכירות בסכום כזה, בזה חשיב מקח טעות, ויש לעשות קציצה חדשה, כמש"כ להלן לענין כשבעה"ב הטעה במפורש את השוכר, ע"י שאמר לו שאפשר לקבל הנחה, וראה הערה (מח).

[ג] בענין שהדירות כולם נרשמו ע"ש השוכר, ומשום שא"א לקבל הנחה, הוא נדרש לשלם את מלוא התשלום, בזה פשוט שאינו יכול לתבוע מבעה"ב שישלם את החיוב המיותר, [משום שלא הודיע לו], דכיון דסו"ס החיוב של השוכר הוא עבור הדירה שמשמש בה, הרי במה שלא הודיעו בעה"ב והטעהו בכך, אינו מתחייב בתשלומים, כיון שהשוכר את חוב עצמו הוא משלם, הגע בעצמך, אם יאמר בעה"ב לשוכר שהמים המסופקים לדירה, ניתנים



הנחה בארנונה נחשב לחיסרון גדול בדירה [שמחיר הארנונה על דירה של כשלושים מ"ר הוא כמאה ש"ח לחודש, ועל דירה רגילה הוא קרוב לשלוש מאות שקל לחודש, שהוא שינוי משמעותי במחיר], ובעיר בית שמש נהוג שאם אי אפשר לקבל הנחה על המשכיר להודיע לשוכר על כך.

(מז) וכבר הארכנו לעיל, שאינו יכול לתבוע שהשוכר יפקיד את התשלום כדי להבטיח את עצמו שלא יגיע לידי נזק.

(מח) הערת הר"ש אטינגר, למעשה כל השוכר דירה, הרי כל שלא הודיעו לו שאין אפשרות לעשות הנחה, ברור לו שיוכל לעשות הנחה. והדבר ידוע שדירה שא"א לעשות עליה

החייב מצד הרשויות מוטל עליו, אין מבעה"ב יכול לתבוע מהשוכר יתר על תשלום הארנונה עם הנחה, מאחר שהשוכר לא התחייב לשלם לו יותר מכך, [שהרי אמר לו שיש כאן הנחה על החיוב].

[ב] אם הדירה רשומה ע"ש השוכר ובא לתבוע את היתרה שהוא נתבע לשלם מבעה"ב שהשכיר לו, לכאורה אינו יכול לתבוע מבעה"ב שישלם את החיוב המיותר, דכיון דסו"ס החיוב של השוכר הוא עבור הדירה שמשתמש בה, הרי במה שטעה בעה"ב או הטעהו לשוכר אפי' בכוונה אינו מתחייב בכך בתשלומים, כיון שהשוכר את חוב עצמו הוא משלם, וכמש"כ לעיל שהדבר דומה לבעה"ב שאמר לשוכר שהמים המסופקים לדירה, ניתנים ע"י החברה בחינם, והחברה תובעת מהשוכר תשלום עבור המים שהשתמש בהם, וודאי שלא יוכל השוכר לתבוע מבעה"ב שישלם לו עבור המים, [ואמנם יש חילוק גדול ביניהם, כיון שבארנונה הרי משלם יתר על חיובו הרגיל, משא"כ בשימוש במים], ועדיין צ"ע להלכה ולמעשה.

[ג] בענין שהשוכר אינו יכול לתבוע את הפרש התשלום מבעה"ב, יכול לחזור בו מהשכירות דהוי מקח טעות, כיון שיש הפרש גדול במחיר.

[ד] בענין שהוא אכן מקח טעות, הרי כיון דהדין הוא שבמקח טעות בטלה

ע"י החברה בחינם, ובסוף החברה תובעת מהשוכר תשלום עבור המים שהשתמש בהם, וודאי שלא יוכל השוכר לתבוע מבעה"ב שישלם לו עבור המים. [ואמנם שפיר יש לחלק, כיון שבארנונה הרי משלם יתר על חיובו הרגיל, גם לעיל הרי כתבנו לדון, אם לאחר שיש הנחה, זהו החיוב האמיתי של הארנונה עיי"ש].

### כט. משכיר שהטעה את השוכר

בענין שבעה"ב הטעה בשעת השכירות את השוכר, שאמר לו שיכול לקבל הנחה על הדירה, ובסופו של דבר נתברר שאי אפשר לקבל הנחה, יל"ע אם יתרת החיוב של הארנונה מעבר לסכום שהיה עליו לשלם בהנחה, מוטלת על המשכיר שהטעהו.

גם יל"ע אם בענין שהשוכר אינו יכול לתבוע את הפרש מהמשכיר, אם השוכר יכול לבטל השכירות מכאן ואילך, בטענה של מקח טעות.

וייש לברר נדון זה, באופן שהדירה השכורה רשומה ע"ש בעה"ב, שאז החיוב של הרשויות הינו על בעה"ב שבא לגבות מהשוכר את חלקו בארנונה, וגם באופן שהדירה נרשמה ע"ש השוכר, והעירייה תובעת התשלום מהשוכר, שהשוכר טוען שאע"פ שהחיוב על שמו, על בעה"ב לשלם את הפרש.

### ל. מסקנת הדברים

[א] אם הדירה רשומה ע"ש בעה"ב ולכן

הקציצה הראשונה, יש לקבוע קציצה חדשה שהיא מחיר השכירות הנכון ללא תשלום היתר, ובענין זה של ביטול הקציצה הארכנו הרבה בקונטרס שני בסימן ב', בענין ניכוי מדמי השכירות של דירה כאשר קיימים או נוצרו קלקולים בדירה, עיי"ש.

והנה כל זה דוקא כשהשוכר קיבל והאמין לדברי המשכיר שאפשר לקבל הנחה על תשלומי ארנונה, אולם כל שהשוכר חשש ולא האמין לדבריו ומשום שיודע שדירתו נטפלת לדירת בעה"ב, ולכן אפשר שלא יוכלו לקבל הנחה, בזה יש לדון אם יכול להפטר מהחוב המלא של הארנונה.

#### לא. כשנתחדש חוב ארנונה

**כאשר** בעה"ב הוסיף יחידת דיור ללא היתר חוקי ומשכירה, מצוי שבשעת חתימת הסכם השכירות בין השוכר למשכיר, הדירה החדשה שנבנתה אינה ידועה לרשויות, כיון שהבונה לא ביקש היתר לשם כך, ולכן אין חיובי ארנונה עבור דירה זו, והנה כאשר לאחר זמן מתגלית הדירה לרשויות, והם מחייבים את בעה"ב בארנונה גם עבור דירה זו, יש לדון אם יכול בעל הבית לתבוע מהשוכר, את תשלומי הארנונה עבור חלקו, כיון

ששכר את הדירה בלא חיובי ארנונה.

**גם** יל"ע בענין שלאחר שהדירה נתגלתה לרשויות הם מחייבים תשלומי ארנונה לשנים שעברו, אם יכול המשכיר לחזור אחר השוכרים שהיו שם במשך אלו השנים, ולתבוע מהם תשלומי ארנונה למפרע (מט).

**גם** יש לדון אם הדירה נתגלתה מחמת פשיעת הבעה"ב שהוסיף בניה נוספת, ועל ידי כך גילו הרשויות את שאר הדירות לאחר שגרו בהן כבר כמה שנים, אם יכולים לטעון אותם שוכרים, כי בשלך הרעה הזאת, ומה לך כי תלין עלינו.

והנה כשלא אמר בעה"ב לשוכר בפירוש שאין בדירה זו חיובי ארנונה, וודאי שחייב הדייר לשלם, ומכל הני טעמא שכתבנו לעיל, אבל מה שיש לדון בענין שאמר לו בעה"ב לשוכר בשעת השכירות, שעל הדירה שמשכיר לו אין חיובי ארנונה, אם יכול השוכר לומר שאדעתא דהכא שאין עליה חיובי ארנונה שכר את הבית, ומכיון שא"ל שאין חיוב ארנונה יתר על השכירות, י"ל שזה אחד מתנאי השכירות, או דמה שאמר לו כך היה לפי שעתו ועניינו, ואין בזה כל התחייבות לעתיד



ישלם רק לפי המחיר שהיה משלם אילו היה רישום מסודר, היינו עם הנחה, או שעל השוכר לשלם את מלוא התשלום עבור אותן שנים, ויש עוד להאריך בזה.

(מט) והנה גם אם נחייב לשוכרים הקודמים, עבור השנים שהתגוררו שם, יש לעיין טובא כמה ישלמו, וכידוע עבור חובות ישנים אי אפשר לקבל הנחה, ויש לדון אם השוכר

לבוא, וכל אדם יודע שאפשר וישתנו הדברים והמקום יחוייב בארנונה.

בשכירות, שהשוכר לא ישלם לו לבעה"ב תשלום ארנונה, ועדיין צ"ע למעשה.

**עוד** יל"ע לדינא בענין שהמשכיר ציין קודם השכירות לשוכר את הרווח מכך שאין חיובי ארנונה, ולכן כדאית היא שכירות זו, דאף אם לא רשמו הדברים בהסכם, דשפיר י"ל דאדעתא דהכא שכר, ובאמת דלפעמים יש אומדנא ברורה שלא היה שוכר הדירה אילו ידע שיש בה תשלומי ארנונה<sup>(1)</sup>.

[ד] כשיש אומדנא ברורה שמחיר השכירות נקבע מתוך כך שאין חיובי ארנונה, הרי אם הארנונה רשומה ע"ש בעה"ב אין השוכר צריך לשלם לו, ואם היא רשומה ע"ש השוכר, הוי הסכם השכירות מקח טעות, ויכול לחזור בו מהשכירות, ועל הזמן שכבר גר שם יעשה קציצה חדשה, וכיון שמחיר השכירות נקבע גם ממחיר הארנונה מסתברא שסו"ס הוצאות הארנונה היתירה יפלו על המשכיר. וכבר ציינו לעיל שהארכנו בזה הרבה בקונטרס שני, לענין שינוי הקציצה במקום שיש מום בשכירות וכדו', עיי"ש.

### לב. מסקנת הדברים

[א] כל שא"ל בעה"ב שאין תשלומי ארנונה כמשבח מקחו בעלמא, בזה כל שנשתנה המצב ומחייבים בארנונה, על השוכר לשלם, דאין זה מתנאי השכירות, וק"ו בענין שבעה"ב לא אמר לו כלום, דעל השוכר לשלם.

### לג. כשהשכרה כללה ארנונה

**כאשר** בהסכם השכירות נאמר כי מחיר השכירות כוללת גם את תשלומי ארנונה, בזה פשוט שגם אם הדירה נרשמה ברשויות ע"ש השוכר, והוא הנתבע של חיובי הארנונה, על בעה"ב לשלם את תשלומי הארנונה, גם באופן שטעה וסבר כי לא יהיו חיובים או שתהיה הנחה על התשלום, כיון שהוא מתנאי השכירות, ופשוט.

[ב] באופן שהאמירה היתה כחלק מהשכירות, אם הדירה המקורית שבעה"ב משתמש בה נרשמה בעיריה ע"ש השוכר, ותביעת הרשויות היא על השוכר עצמו, יל"ע אם השוכר יכול לתבוע מהמשכיר שישלם עבורו את הארנונה, כיון שסו"ס החיוב הוא בעצם על השוכר,

**גם** פשוט שגם כאשר הדברים נאמרו בע"פ, הרי כל שהמשכיר מודה בזה, עליו לשלם תשלומי הארנונה.

[ג] בענין שהדירה המושכרת רשומה ע"ש בעה"ב, ותביעת הרשויות היא מבעה"ב שבא לגבות מהשוכר, בזה נראה דפטור השוכר מתשלום הארנונה, דהוי כהתנו

השכירות, הרי כל השוכרים מסתמכים ע"כ שאפשר לקבל הנחה. אא"כ הודיעו מתחילה בפירוש.

(1) הערת הר"ש אטינגר, כבר כ' לעיל שמכיון ודמי הארנונה הם גבוהים ויש להם השפעה על דמי

## פרק שני

## חלוקת תשלומי מים בדירות מחולקות

## הקדמת דברים

כפי המצוי לאחרונה, בעלי דירות מוסיפים לדירותיהם יחידות חדשות ע"י בניה נוספת, וכמו"כ מחלקים דירות קיימות לשתיים, ובפרט בבניה על גגות הבנינים, יוצרים בהם יחידות דיור חדשות להשכרה.

מאחר ותוספת דירות חדשות אלו אינן מאושרות כחוק כיחידות נפרדות, הרי חברת אספקת המים, אינה מאשרת אספקת מים באופן נפרד לדירות החדשות ע"י התקנת שעון נוסף רשמי למים, ולכן כל היחידות והדירות גם יחד, מחוברות לשעון מים אחד, כאשר לצורך חלוקת התשלום בין הדירות, באופן הנכון והמדויק, מותקנים ע"י בעלי הדירות באופן עצמאי שעונים פרטיים, המודדים את הצריכה של כל דייר ודייר, ועל פיהם נעשית חלוקת ההוצאות ביניהם

למעשה התשלום הרגיל הנדרש ע"י חברת אספקת המים מכל המשתמשים במים, מתחלק לשתי דרגות מחיר.

[א] מים במחיר מוזל. לכל משפחה ניתן מספר מסוים של קוב מים במחיר מוזל, המידה המשמשת כאן בא"י במים, נקראת בלשונם "קוב" ומכילה אלף ליטר], כמות זו של מים במחיר זול, ניתנת לכל משפחה לפי מספר נפשותיה, כך שלכל נפש ונפש המתגוררת בדירה, מוקצבת כמות מים במחיר מוזל, במידה המאפשרת להשתמש במים בהרחבה ושלא בהפרזה.

[ב] מים במחיר גבוה. כאשר השימוש במים של דירה, הינו מעבר לכמות המים הזולה שנקבעה למשפחה, התשלום עבור המים הנוספים הינו גבוה יותר, ובמידה ניכרת.

כאשר נוספות לדירה יחידת דיור חדשה, הרי מאחר וכאמור הדירות כולם רשומות ע"ש משפחה אחת, קיצבת המים הזולה היא לפי מספר נפשות משפחה זו, ואין התחשבות

במגורי המשפחה השניה והשתמשותם במים, כיון שאינה ידועה כלל ברשויות כמי שגרה בדירה זו<sup>(נא)</sup>. מצב זה של שימוש במים ע"י מספר משפחות בשעון יחיד, מביא חלק גדול מהשימוש במים למחיר הגבוה, ומכאן מתעוררות כו"כ שאלות בחלוקת ההוצאות, וכדלהלן.

### ב. כמה דרכים בחלוקת התשלום

[א] יש לומר שההנחה כולה שייכת למי שהמים רשומים על שמו, והשני ישלם עבור כל השימוש שלו במים את המחיר הגבוה, [ככל שהראשון ניצל את כל המים הזולים המגיעים לו לפי הכללים], דכיון שההנחה ניתנת עבור נפשות מי שהדירה רשומה על שמו, ועבור נפשות ביתו של השני לא ניתנה כל הנחה, לכן עליו לשלם את המחיר הגבוה של המים, [ובפרט אם נימא כמש"כ להלן, דאפשר שבאמת המחיר האמיתי של המים, הוא המחיר הגבוה, והמחיר הזול אינו אלא מתנה וויתור, וא"כ שפיר עליו לשלם את המחיר הגבוה והאמיתי של המים].

[ב] שכ"א מהדיירים המשתמשים במים יהנה מההנחה באופן יחסי לצריכת המים שלו, והיינו שיקחו את חשבון תשלום המים הכולל של כל הדירות, ויחלקו לפי הכמות הכוללת של המים שהשתמשו בהם לפי קוב, ובזה נקבע את

### א. בשוכר מבעה"ב ובשני שותפין או שוכרים

השאלה המצויה היא כאשר אדם הוסיף לדירתו דירה נוספת או יחידת דיור קטנה והשכירה, והשוכר משתמש במים של בעה"ב, כאשר השוכר בא לשלם עבור המים שהשתמש בהם, הרי כאשר חלק מהשימוש במים הינו מעבר למים הניתנים בזול, עולה השאלה לפי איזה מחיר של מים על השוכר לשלם לבעה"ב עבור המים, אם עליו לשלם לפי המחיר הנמוך או לפי המחיר הגבוה.

וכן יש לדון כששני אנשים קנו כ"א דירה אחת מבין שתי דירות הרשומות כדירה אחת, והרישום של המים הינו על שם הבעלים של דירה אחת, או ששניים שכרו את הדירות מבעה"ב ורשמו את אספקת המים ע"ש אחד מהם, כיצד יחלקו את תשלומי המים ביניהם, וההנחה עבור המים למי היא שייכת.

כחוק, ולכן רוב בנ"א נמנעים מלהודיע ברשויות העיריה על מגורי המשפחה הנוספת. שוב העירוני, שלאחרונה המנהג הוא שמדווחים גם על המשפחה השניה.

נא) בעצם קיימת אפשרות לצרף את המשפחה הנוספת ברישום החברה, למספר הנפשות המתגוררות בדירה, אולם במקרה זה קיים סיכון, שהצהרה זו תגרום לכך, שהרשויות יבדקו וימצאו כי קיימות יחידות חדשות שנוצרו שלא

המחיר של קוב מים, וכ"א מהדיירים ישלם את חלקו לפי הכמות שהשתמש בה, ראה החשבון בהערה (ג).

ולברר האי דינא, יש להקדים ולעמוד על שתי נקודות.

### [א] מהו המחיר האמיתי של המים

**האם** המחיר האמיתי של המים, הוא המחיר הגבוה של המים בלא הנחה, [וההנחה הוא ויתור על חלק מהתשלום] או שהמחיר האמיתי הוא המחיר הזול, והמחיר הגבוה הוא כקנס, ומסתעף מזה לענין גזל מים מחבירו כמה ישלם ועוד.

### [ב] טעם החיוב לשלם עבור המים

#### שהשתמש

יל"ע מאיזה טעם על שוכר דירה מבעה"ב, לשלם עבור המים שהשתמש בהם, אע"פ שאינם רשומים על שמו. [וכן בשנים ששכרו שתי דירות הרשומות על שם אחד מהם], ודרישת התשלום אינו עליו.

### ד. מהו המחיר האמיתי של המים

**באמור** יש להסתפק מה המחיר הנכון של

**ואמנם** לפי דרך זו, בענין שאחד משתמש בכמות גדולה של מים, והשני משתמש במים מועטים מאוד, יצטרך השני לשלם הרבה בגלל השימוש המופרז של הראשון, וזה תימא, ראה ההסבר בהערה (ג).

### ג. בעה"ב המספק מים לשוכר

והנה באופן שבעה"ב משכיר דירה לשוכר ומספק לו מים.

יש מקום לומר, שעל השוכר לשלם את כל צריכת המים שלו לפי המחיר הנמוך והמוזל של המים, [עד למלוא הכמות המוזלת שהיה מקבל אילו הדירה היתה רשומה על שמו], שיכול לומר כי כחלק מזכויות השכירות שלו, מגיע לו זכות להשתמש בכמות המים המגיעה למשפחה שכמותו בזול, ועל בעה"ב להעמיד לו מים במחיר זה.



(ג) היינו שאם אחד הדיירים ישתמש למשל בחמש מאות קוב, שהוא כמות עצומה, והשני רק בחמישים קוב, הרי הראשון יקבל כמעט את כל המים בהנחה, והשני יקבל רק עשירית מההנחה, כך שכל שזה ישתמש במים מרובים יותר, יתייקרו המים המועטים שמשמש השני, מהרב אברהם ברוורמן.

(ג) לדוגמה, כאשר השימוש הכולל של שני מחזיקי הדירות הוא מאה קוב, ודייר אחד משתמש בשישים קוב והשני בארבעים קוב, הרי יחלקו את החשבון הכספי של המים שהגיע לתשלום באופן יחסי, [הכולל מים שחלקם בהנחה וחלקם במחיר מלא], ויחלקו למאה הקוב, והמחיר שיצא לכל קוב, ישלם כ"א לפי מספר הקוב שהשתמש בהם.

בעה"ב לשלם עבור המים את המחיר הגבוה<sup>(נד)</sup>, וכמו"כ מוסדות, בתי מדרשות, ומקומות ציבוריים, משלמים המחיר הגבוה, ועדיין אין בזה ראייה מספקת, ויל"ע<sup>(נה)</sup>.

והנה כדי לברר האי הלכתא של אופן חלוקת תשלומי המים בין הדיירים, ראינו לנכון לפתוח בשאלה נוספת בתשלומי מים בענין מי שגזל מים מחבירו, ומינייה נלמד רבות גם לעניננו וכדלהלן.

### ה. גזל מים מחבירו כמה ישלם

יל"ע במי שגזל מים מחבירו, כגון שחיבר צנורות המים שלו לצנורות של חברו ונשתמש במים, כמה עליו לשלם.

דייש לדון אם על הגנב לשלם לפי המחיר הנמוך של המים היינו לפי המחיר עם ההנחה, או שעליו לשלם לפי המחיר הגבוה ללא הנחה.

ושאלה זו היא גם כאשר אדם התחבר בטעות לצנורות המים של חברו, ורק לאחר זמן נודע הטעות, דגם בזה יש לדון לפי איזה מחיר עליו לשלם.

המים, די"ל שהמחיר הגבוה הוא המחיר האמיתי של המים, אלא שהרשויות קבעו ליתן הנחה עבור כמות מסוימת של מים, כדי שבנ"א יוכלו להשתמש במים לפי צרכיהם הרגילים בלא צמצום, או שהמחיר האמיתי הוא המחיר הזול, שהרי רוב רובו של השימוש במים הוא במחיר זה, והמחיר הגבוה הוא כקנס למי ששתמש בכמות גדולה של מים יותר מהנצרך, ומשום הצורך להמנע מבזבוז מים, ויש בזה כמה נפ"מ למעשה.

אולם יש דרך שלישית, שמה שנקטנו שיש מחיר אחד שהוא המחיר האמיתי, ולכן המחיר השני אינו אלא מחיר של הנחה או קנס, זה אינו נכון כלל, דשפיר יש מקום לומר, שקיימים שני מחירים, יש מחיר לכמות מסוימת, ומחיר שני לכמות נוספת, ודו"ק.

ואע"פ שאין לי ראייה לדבר, דעתי נוטה שהמחיר האמיתי של המים הוא המחיר הגבוה, שהרי ככל שאדם לא יודיע לחברת אספקת המים על מספר נפשות ביתו, או שהבית ריק ללא יושב, או שמושכר לצרכי מסחר וכדו', מחייבים את



"הכמות המוכרת לנפש ביחידת מגורים עומדת על 3.5 מ"ק לנפש לחודש לחיוב בתעריף הנמוך, מעבר להקצבה זו כל מ"ק מים יחויב בתעריף הגבוה שהוא התעריף הזהה לתעריף המחויב לצרכנים שאינם למגורים".

(נד) שו"ר, שבדירת מגורים גם בלי הודעה לעירייה מקבלים קצבה לשתי נפשות, דהיינו כהיום 14 קוב לתקופה דו חודשית.

(נה) והעירוני שבהודעות של הרשויות כתוב

דהנה בענין שבעה"ב משלם עבור המים את המחיר המזול הניתן לפי נפשות, יל"ע אם יכול בעה"ב לתבוע מהגנב לשלם את המחיר המלא, משום שיאמר לו לגנב, מכיון ואני זכיתי במים [בקנין וכדלהלן], הרי עליך לשלם לי עבור המים הגזולים את המחיר המלא של המים ללא הנחה, משום שזה המחיר האמיתי שלהם, דמאי נפ"מ בכמה קניתי אני את המים, או דנימא שהמחיר הזול הוא המחיר האמיתי של המים, כיון שהוא המחיר שמשלמים רוב בני"א, וגם הבעה"ב הנגזל משלם את המחיר הזול, ולכן אינו יכול לתבוע מהגנב אלא את המחיר הזול, [ובענין שע"י הגניבה יצטרך בעה"ב לשלם אח"כ מחיר גבוה ראה להלן].

### ו. אם בעה"ב קונה המים בקנין חצר

והנה יל"ע אם בעה"ב זוכה במים במה

שהם נכנסו לצנורותיו, ולכן אח"כ מה שגנב זה, הוי גונב מבעה"ב.

דלכאוי' בעה"ב זוכה במים מדין קנין חצר, כיון שבשעה שהמים עוברים דרך הצנורות והבית שלו, קונה המים בקנין חצר, וא"כ כשנוטל הגנב, משל בעה"ב הוא נוטל.

אולם אין זה פשוט כלל, שהרי חצר קונה דוקא בענין שהחפץ הנקנה משתמר בחצרו, כמבואר בגיטין ע"ז ב' ועוד, ובשו"ע חו"מ ריש סי' ר', ובאבה"ע סי' קל"ט ועוד, וכאן כשהגנב פותח את הברז בביתו, ואז המים של העיריה המוזרמים דרך צנורות בעה"ב אינם משתמרים ברשות בעה"ב, שהרי אין בעה"ב יכול לעכב המים בדרכם לגנב, וא"כ אין זה גונב מה שזכה בעה"ב, ואין זה מכירה, ועי' מה שהארכנו בהערה בדיני קנין חצר<sup>(1)</sup>, [עוד הארכנו בזה

שנית כיון דא"י נחשב עומד להמצא, וכל שאינו עומד להמצא, אין מועיל קנין חצר, עי' בתוס' ב"מ כ"ו א' ד"ה דשתין דאין חצר קונה בדבר שיכול להיות שלא ימצאנו לעולם עכ"ל, וע"ע בשו"ע סי' רס"ח סעי' ג'.

הערת הרב מרדכי פריימן, ועי' בנתיחה"מ ביאורים סק"ג שביאר כוונת הרמ"א דמה שאינו קונה ע"י חצרו היינו דמחמת זה אפשר שלא יבוא לידו כלל, וכ"ש בני"ד שברור שהמים הולכים לאיבוד ולא ימצאנו לעולם, עכ"ד.

אמנם אפשר שהוא רק סברא לענין קניית

(נו) אמנם אם בעה"ב יפתח את הברז בביתו, הוא יוכל לקבל לרשותו חלק מהמים המסוימים העומדים לזרום לביתו של הגנב, [והגנב יקח כדי סיפוקו גם מהמים הבאים אחריהם], אבל מכ"מ לא יועיל לענין קנין חצר, חדא דמכ"מ לא חשיב חצר משתמרת, כיון שאפשר ליקח מהמים בעל כרחו, [הערת הרב אברהם כהן, כמש"כ בתוס' ב"מ י"א ב' ד"ה וכי בצד שכ' שכשאין הפסק בין תבואת בעה"ב לתבואת מי שזיכה לו, אינו משתמר, ולכאוי' משום שיכול לבוא להשתמש בשל חבירו, עכ"ד].

בתשובה ראה הערה (יג).

ובמקום שיש לבעה"ב חבית מים על הגג, שהמים מהחברה מוזרמים לשם, ומשם באים לביתו יש לדון דחשיב משתמר (נד).

### ז. טעם חיוב הגנב בתשלומי המים

פשוט שבכל ענין על הגנב לשלם עבור

המים שגזל, דהרי גם אם נימא שבעה"ב אינו קונה המים מדין קנין חצר, הרי על בעה"ב לשלם לחברה עבור מים אלו, כיון שנתחייב בהסכם עם החברה לשלם עבור כל מים שיעברו אצלו דרך השעון.

אולם יש לבאר מאיזה חיוב על הגנב לשלם, אם משום מזיק, או משום שבאמת הגזלן גוזל המים מחברת המים, [כיון שבעה"ב עדיין לא זכה בהם], וכיון שחברת

מציאה, ולא לענין קניית המים מהחברה, ובפרט שהכא הבעה"ב יודע שהמים צריכים להגיע אליו, אמנם לא באופן זה, ואכמ"ל, ובענינו דבר רחוק הוא שיוכל בעה"ב לכוון את הזמן שהלה פותח הברז, בפרט שאינו מעלה זאת על דעתו, שהלה גונב ממנו מים, ודו"ק. והרש"מ חשין ציין לדברי השו"ע בסי' רס"ד סעי' ה' לענין נשפך הדבש דהוי הפקר וברמ"א וי"א אפי' לא נשפך הדבש עדיין רק שנשבר כל כך שהיה נשפך אם לא הציל זה הוי הפקר ע"כ, עוד העיר הרב הנ"ל דלכאור' מה שמצויים לבוא גנבים לביתו של אדם, אינו נחשב כאינו משתמר, וג"כ מה שיש גנב הגונב מים מחבית שלו או מצנורות המים שלו, י"ל דאין חסרון של משתמר, ועדיין יש לחלק.

בקנין חצר כיון שאינה משתמרת, [ואמנם במקרה האמור, חלק מהנפט נכנס לחבית, וא"כ כשעבר הנפט בצנור, לא היה ידוע מה יכנס לחבית ומה יצא החוצה], גם כתבנו שם לדון לחייב את המזמין משום דהוי מוציא הוצאות על פיו, שהרי הלה הזרים את הנפט עפ"י ציווי שלו, וכהא דזרוק מנה לים, שהבאנו לעיל בהערה, [ואע"פ שכוונתו היתה שיגיע הנפט לתוך המיכלית, הרי הציווי היה להזרים לתוך הצנור], ואכמ"ל.

(נד) דלכאור' באופן זה קנה בעה"ב את המים בזמן שהיו בחבית, כאשר הברז של הגנב היה סגור, די"ל שאז הוי חצר המשתמרת, כיון שמה שהגנב יכול לפתוח הברז הוא רק כאפשרות לגנוב, ועדיין יש לדון כיון שבשעה שהגנב גונב את המים, אינו גונב רק את המים שכבר היו מקודם בחבית, אלא שאז באים מים חדשים לחבית ומתערבים עם המים הקיימים, וכאשר משתמש הגנב בכמות קטנה, חלק המים החדש הוא מועט, אבל אם משתמש ברציפות בהרבה מים, חלקם הגדול הוא מים חדשים שלא נשתמרו מקודם בחבית.

(נד) בתשובה בדו"ד במעשה שהיה, במיכלית נפט שהוזמנה כדי להזרים ולספק נפט למיכל - חבית לאחסנת נפט של אדם, ולאחר שהנפט הוזרם לצנור התברר כי קיים חור בצנור המוליך למיכל, והנפט זרם החוצה, אם בענין זה על האדם שהזמין את האספקה לשלם עבור הנפט, כיון שלא נכנס לרשותו, ולא זכה בו

אלו בשוק, ככל דיני תשלום של גנב ומזיק, ובעניננו אין למים שנכנסו לצנורות הבית, מחיר למכירה בשוק, שהרי כל אדם אינו יכול למכור מים בכלל, ובפרט המים שכבר נכנסו לצנורות ביתו, ואיך עושים שומא בדבר שאין לו מחיר בשוק, ולכאור' תליא בפלוגתא של נתיה"מ ושאר אחרונים, בענין המזיק חפץ שאין שווה אלא לבעליו, ראה בהערות<sup>(נט)</sup>, דלדעת נתיה"מ בסי' קמ"ח סק"א, השווי של כל חפץ נקבע ע"י

המים גובה התשלום מבעה"ב, עליו להשיב לו הממון, או מדינא דגרמי, אבל נראה לכאור' לכל הדרכים אינו צריך לשלם יותר מההפסד בפועל של בעה"ב, דהיינו הסכום שבעה"ב משלם לחברת המים.

**עוד יש להעיר ולפלפל בזה טובא, במש"כ לדון אם הגנב משלם לפי המחיר הגבוה או המחיר הנמוך, דלכאור' חיוב התשלום הוא כפי שיכולים למכור מים**

הגרעק"א, שהוא יסוד גדול להתלות בו להלכה למעשה, [שוב נתבוננתי דיש לדחות דהגרעק"א איירי בשליח, ושליח שאני כיון שאפשר שחייב אף בגרמא, ואף במניעת הרווח, וכדברי נתיה"מ שהבאנו לעיל, דשליח חייב משום אוביר ולא אעביד, ואכמ"ל].

גם החזו"א בב"ק סי' ר' סק"ג בתוך דבריו, חלק על דברי נתיה"מ עיי"ש, ויש עוד רבים וטובים החולקים על נתיה"מ, ועי' בספר משפט המזיק ח"ב עמו' תקע"ב שהביא כו"כ אחרונים שהשיגו על הנתיה"מ, ומהם ערך שי [סי' שפ"ו ס"א], שו"ת ראשי בשמים חו"מ סי' ק"א, שו"ת חלקת יעקב ח"ב סי' צ"א, שו"ת חבל יעקב ח"א סי' כ"א, שו"ת מקור חיים סי' ל"א, ובקהלות יעקב ב"ק סי' ל"ט עיי"ש, ויש להוסיף בזה גם כמה מהאחרונים שכתבו לענין חיוב השבת אבידה, שאף בדברים משומשים שאינם שווים בשוק שווה פרוטה, מכ"מ כיון ששווים לבעליהם, חייבים בהשבה, ועוד יש לפלפל בזה, ואכ"מ. וכיון דדעת נתיה"מ היא כמעט יחידאה, הרי מצד עיקר הדין לא קיי"ל כנתיה"מ.

(נט) דברי המסדרים, אע"פ שהדברים דלהלן, כבר הבאנו לעיל בסימן ח' בתוספת דברים, מכ"מ כיון שהם נוגעים גם בעניננו, הבאנו גם בזה את קיצור הדברים, דהנה בנתיבות המשפט, סי' קמ"ח סק"א, האריך לחדש שהערך והשווי של כל חפץ נקבע ע"י ערכו ושווי בשוק בלבד, דהיינו לפי הסכום שבני אדם מוכנים לשלם תמורתו, אבל חפץ שאין לו ערך במכירה בשוק, אפי' לבעליו הוא שווה הרבה, פטור המזיק מתשלומי הנזק, שערך ושווי לכל דבר נקבע ע"י ערכו ושווי בשוק בלבד, עיי"ש מה שהוכיח כן מכמה סוגיות בש"ס.

ומצאנו בזה מציאה, שהגרעק"א חלק על יסוד דבריו של נתיה"מ, דבחדושי הגרעק"א בגיטין דף כ"ט א' אהא דמתני' המביא גט בא"י ה"ז משלחו ביד אחר, כ' דשליח שאיכד גט של חבירו צריך לשלם לו הנזק, [אי לאו דאין דיני שמירה בשטרות], עיי"ש היטב, והרי גט אינו שווה אלא לבעלים דבעינן ביה לשמה, הרי דס"ל להגרעק"א שאע"פ שאין הגט שווה לאחרים אלא לבעל זה, מכ"מ אם הזיקו או פשע בו חייב לשלם, ולא מצאתי מי שציין לדברי

ערכו ושוויו בשוק בלבד, לפי הסכום שבני אדם מוכנים לשלם תמורתו, אבל חפץ שאין לו ערך במכירה בשוק, אפי' לבעליו הוא שווה הרבה, פטור המזיק מתשלומי הנזק, וא"כ בעניננו לנתיה"מ יש לשער בכמה נמכרים מים אלו בשוק, ולכאו' אין אפשרות למכור מים אלו בשוק<sup>(ס)</sup>, אולם למעשה בעיקר הדין לא קיי"ל כנתיה"מ, ויש לשלם כפי שהוא שווה לבעלים, כנתבאר בהערה.

#### ח. נפ"מ אם גנב המים בתחילת החודש או בסופו

ובענין הנידון אם הגנב משלם לפי המחיר הגבוה או הנמוך, הנה בעה"ב שרוב ההשתמשות שלו הוא במים הזולים שמקבל בהנחה, אבל בחלק מהשימוש הוא עובר את הקיצבה הניתנת, ולכן משלם עבורם את המחיר היקר, לכאו' הגדר בזה הוא שהמים שמשמש בתחילת החודש הם המים הזולים, ובהמשך החודש, לאחר שכבר נשתמש במים הזולים, הרי המים שמשמש בהם הם המים היקרים.

וא"כ י"ל במי שגנב מים, דינן נפ"מ מתי נעשתה הגניבה שאם גנבם בתחילת החודש, שאז ישלם לפי המחיר הזול בהנחה, כיון שכך הוא המחיר שבעה"ב משלם, וכאשר הגניבה היא בסוף החודש, שאז בעה"ב משלם עבור מים אלו את המחיר המלא ללא הנחה יצטרך הגנב לשלם עבורם המחיר היקר, דשפיר מסתבר שעל הגנב לשלם את שיעור התשלום של בעה"ב, ולפי"ז יש לבדוק כל גניבה באיזה זמן היתה, דכל שבשעת הגניבה עדיין היה לבעה"ב כדי מים זולים, ישלם הגנב לפי מחיר מים הזולים, ואם בשעת הגניבה כבר נגמרו המים הזולים יצטרך הגנב לשלם את המחיר היקר.

והנה י"ל עוד, דגם אם מחמת גניבת המים בעודם במחיר הזול הוכרח בעה"ב להשתמש אח"כ במים במחיר היקר, מכ"מ אין הגנב משלם אלא מחיר המים הזולים, דכיון דסו"ס בעה"ב משלם עבור אלו המים הגנובים לפי המחיר הזול, לכן א"צ לשלם לו יותר, אף שמשום כן יצטרך

שוויה לאחרים.

אולם לכאו' ליסוד שקבע נתיה"מ, השומא אינה נעשית ביחס לדבר הדומה ולכתחילה, אלא יש לשלם כמה חפץ זה עצמו נמכר כפי שהוא במקומו וזמנו, וכמו בתוחב בתוך גרונו, וא"כ יש לעשות השומא על המים הקיימים כבר ברשותו, ואין שמין בענין שאדם בא לכתחילה להתחבר למימי חבירו, ויש לפלפל.

ס) הערת הרב אברהם כהן, לכאו' י"ל דהשומא של מים, היא ע"י ששמין כמה התשלום שבנ"א גובים עבור מים של החברה הבאה לרשותם, ממי שרוצה לחבר ביתו ודירתו לצנורות המים שלהם, וזהו שווי המים, והשומא של מים בשוק, עכ"ד, גם י"ל דבמים מה שאין יכול למכור בשוק מחמת סיבות טכניות, וגם משום שכבר יש להכל מים, ואי"ז משום דלא

אמנם גם מזיק משלם כפי ערכו למכירה, ולא כפי ששילם הניזק בהנחה מיוחדת, ויל"ע].

[ב] אם בגלל גניבת המים יצטרך בעה"ב להשתמש במים יתירים ולשלם עבורם המחיר הגבוה, על הגנב לשלם את המחיר המלא עבור המים שהשתמש בהם, ואע"פ שבשעת הגניבה עדיין לא השתמש בעה"ב בכל המים הזולים.

**והטעם** כמש"כ שמסקנת הדברים הנלענ"ד הוא שאין ההנחה מתייחסת למים מסוימים, אלא היא הנחה הניתנת לבעה"ב עבור כמות חודשית של מים, ואין זה תלוי בשימוש בהם בתחילת החודש או בסוף החודש, [גם באמת, י"ל דחייב משום גרמא לצאת ידי שמים, ואולי הוי אף גרמי, ויש לפלפל].

### י. טעם החיוב לשלם עבור המים שהשתמש

והנה פשוט שעל שוכר לשלם לבעה"ב עבור המים שמשתמש בהם, וכן הוא הדין בדייר בדירה שהמים רשומים

בעה"ב לשלם אח"כ ביוקר, אי"ז אלא גרמא בעלמא ופטור, ויש לפלפל בזה (סא).

**אולם** נראה דמה שכתבנו שרואים את המים שמשתמשים בהם בתחילת החודש, כאילו הם המים הזולים, והבאים אח"כ בהמשך החודש כיקרים, אינו נכון, דאין ההנחה מתייחסת למים המסוימים שמשתמש בהם לראשונה, אלא ההנחה היא על התשלום הסופי עבור השימוש במים בכללותם, שלאחר שנמדד כמות המים שהשתמשו בחודש זה, מעניקים לו הנחה מיוחדת עליהם ע"י שקובעים מחיר זול על חלק אחד ומחיר יקר על החלק השני, ודו"ק.

### ט. מסקנת הדין בגונב מים מחבירו

[א] כל שבעה"ב השתמש רק בחלק מהמים שבהנחה, והגנב השתמש במים האחרים שיש עליהם ההנחה, אין הגנב צריך לשלם יתר על מה ששילם בעה"ב, ואין בעה"ב יכול לומר שכיון שזכה כבר במים הוי כמוכר לו מים, ושלכן יכול לתבוע שישלם לו את המחיר המלא, [ובגנב חיובו כמזיק, ואינו בכלל מכר כלל,

הביאו הב"י בסי' שפ"ו, דבעינן שהנזק יבוא מיד, ויש מהראשונים שכ' דבעינן שיהיה בידו, ועי' בש"ך שהביא הדברים בסי' שפ"ו.

גם ע"ש באריכות דברי הש"ך שם בסי' שפ"ו, דהכריע בראיות כדעת הראשונים דחייב גרמי הוא משום קנס, ולכן אינו חייב אלא בנתכוון, ואכמ"ל.

סא) ולכאור' אינו מכלל גרמי, דהרי כדי להתחייב מדינא דגרמי צריכים להתקיים בזה כו"כ תנאים, ובראשונים האריכו ונחלקו בזה, ולציין דברי הרמב"ן בדינא דגרמי, והרא"ש בב"ק פ"ט וב"ב פ"ב סי' י"ז, דבעינן שיהיה ברי היזקא, ובלא"ה הוי גרמא, ודברי הרא"ש שם והרשב"א

למשכיר לשלם את חלקו בשימוש המים, ויש בזה כו"כ נפ"מ למעשה.

**ובן** נפ"מ לענין של נזילה מהצנרת המובילה את המים, והמים הלכו לאיבוד, שהשוכר לא נהנה מהמים כלל, דאם נימא שהשוכר עומד במקום המשכיר לענין זה עליו לשלם גם עבור נזילות המים, אולם אם החיוב אינו אלא לשלם מה שהשתמש בזה פטור הוא מלשלם עבור הנזילות, [ראה בהמשך מש"כ לענין התשלום במקרה כזה של נזילת מים].

**והנראה** שדירה רגילה המושכרת לשוכר, [בלא דירות נוספות], בזה מסתבר שהתחייבות היא שהשוכר בא במקום המשכיר לכל החיובים, אולם כאשר שכר דירה המחוברת לדירת בעה"ב, ומקבלת את המים מדירת בעה"ב, בזה י"ל דאי"ז אלא התחייבות לשלם עבור המים.

**[ב]** משום שהשוכר חשיב כשותף עם בעה"ב לענין חיובי המים, שאע"פ שהסכם אספקת המים עם החברה רשום ע"ש בעה"ב, הרי השוכר חשיב כשותף לענין זה, וודאי ששותף חייב אף שרשום ע"ש השותף השני, [ולעיל לענין חיוב תשלום ארנונה, בדירה הרשומה ע"ש אחד

ע"ש חבירו, אע"פ שהחיוב של החברה מוטל על מי ששעון המים רשום על שמו, אולם יש לבאר מאיזה טעם עליהם לשלם, ויש כמה נפ"מ להלכה למעשה בטעם החיוב.

**ונפרט** בזה כמה טעמים לחיוב, [נרובם הזכרנו כבר לעיל, לענין חיוב תשלום ארנונה של דייר שהדירה אינה רשומה על שמו, והארכנו שם הרבה, עיי"ש].

**[א]** עיקר הטעם הוא, שכל שוכר מתחייב בהסכם השכירות לשלם תשלומי המים, [בהסכמי השכירות הרגילים קיים סעי' המחייב זאת], והוא מתנאי וחיובי השכירות<sup>(סב)</sup>.

**גם** כשלא התחייב כן בהסכם השכירות, חייב משום שיש בזה מנהג ברור ומקובל, שהשוכר דירה מחבירו עליו לשלם את המים, וא"כ על דעת כן היא השכירות, והוי כאחד מתנאי השכירות.

**אולם** הנידון הוא, האם השוכר עומד במקום המשכיר לגבי החיוב לרשויות, אע"פ שהדירה אינה רשומה אצלו על שמו, או שאין זה אלא התחייבות

ההתחייבות חלה כשאר התחייבות ממון של השוכר למשכיר, שהרי השוכר יכול להתחייב תמורת השכירות, כל תשלום שיסכימו ביניהם, וכל זה כלול בתשלום ובקניני השכירות.

**סב)** עי' לעיל שהארכנו בזה ובגדר הקנין, דאמנם יש בזה קנין סיטומתא, אולם אין צריך לכך, שההתחייבות חלה משום דכל שהתנו מתחילה שישלם השוכר את חשבונות המים,

מבעלי הדירות, הארכנו בזה דאפשר  
ששניהם חשובים כשותפים עיי"ש].

והארכנו לעיל באיזה קנין נעשים אלו  
שני הדיירים לשותפים ראה  
בהערה (סג).

ולפי"ז לעולם השוכר משלם עבור המים  
שחברת המים מחייבת, אף במקרה  
של נזילה מהצנרת שהמים הלכו לאיבוד,  
ולא נהנה מהמים כלל, מכ"מ חייב לשלם  
כיון שהוא שותף, [ראה בהמשך מש"כ  
לענין התשלום במקרה כזה של נזילת  
מים].

[ג] משום נהנה מממון חברו, שהרי זה  
משלם עבורו, וזה נהנה וזה חסר, וי"ל  
דהוי בכלל ממוני גבך וקא משתרשי (סד).

[ד] משום דמוציא הוצאות על פיו, ומדין  
ערב, דמה שמערכת המים של השני  
רשומה על שם האחר, הוי כאומר לו  
רשום חשבון המים על שמך, ושלם עבורי  
את דמי המים, ואשלם אני לך את  
ההוצאות, עי' לעיל מה שהארכנו בדין  
ערב.

[ה] המשתמש במים הרשומים על שם  
חבירו, הוי כקונה ממנו מים,  
שחברת אספקת המים מוכרת המים למי  
שהמים רשומים על שמו, וזוכה בהם  
בשעה שהמים עוברים דרך צנורות ביתו,  
וכשנותן מהם לחבירו הוי כמוכר לו מים.

ולפי"ז, גם אם זה שהמים רשומים על  
שמו משתמש ואינו משלם  
תשלום עבור המים, מכל מקום על השני



הוא גם בשליחות השני, אולם הסברא להחשיבו  
כשליח של השני הוא נכון, כאשר מתחילה שניהם  
קנו או החזיקו בדירות ולפי הסכמתם רשמו הכל  
על שם אחד מהם, דאז חשיב לשלוחו של השני  
לרשום על שמו, אולם בענין שכל הדירות היו  
רשומות ע"ש הבע"ה והוא משכיר אחת מהם, או  
מכר דירה אחת לאחר, היכן יש לנו כאן שליחות  
של השני לעצם הרישום, וק"ו שאין קנין.

(סד) וראה לעיל לענין חיוב תשלום ארנונה על  
הדייר השני, כשהדירה אינה רשומה על  
שמו שכתבנו לדון כן, וכתבנו דגם בפורע חובו  
של חברו, עיקר דעת הפוסקים, שפטור משום  
דלמא מפייס ליה וכו', אבל מצד עצם התשלום  
מתחייב להשיב לו.

(סג) עיי"ש מה שהארכנו בזה טובא, והכא לענין  
מים עוד יותר מסתבר להחשיבם כשותפים,  
כיון דסו"ס השימוש הוא משותף, ועיי"ש מש"כ  
לדון היכן איכא כאן קנין שותפות, דהנה כל  
ששניים קנו ביחד, או שכרו ביחד, וקבעו שירשמו  
ע"ש אחד, זה עצמו קנין השותפות, כמבואר  
בשו"ע קע"א סעי' א', אבל בענין שרשמו על שם  
הבעלים ורק אח"כ השכיר לשני, או שהדירה  
השניה קנה אחר, והשכיר דירתו, במה נעשה קנין  
שותפות ביניהם, מיהו י"ל דהבעלים שמשכיר לו  
את הדירה, הוי כמכניסו לשותפות, ועיי' קניני  
השכירות, ועדיין יל"ע.

עוד כתבנו שם לענין חיובי ארנונה לדון, שאף  
שהרישום ע"ש אחד, י"ל שחשיב שהרישום

המשתמש במימיו לשלם לו עבור המים שמשמש, כיון דהוי כקונה ממנו.

ועוד יש הרבה להאריך בהאי ענינא ועוד חזון למועד בעז"ה.

### יא. טעם החיוב בשני שוכרים או שותפין

כאשר ישנם שתי יחידות עם שני שוכרים, או שני שותפין, והדירה ושעון המים רשומים ע"ש אחד מהם, ג"כ יש הטעמים הקודמים לחיוב תשלום המים, [פרט לטעם הראשון שכתבנו, מצד ההתחייבות של שוכר למשכיר, שיש לדון בו<sup>(סח)</sup>].

### יב. מסקנת הדברים

[א] השוכר דירה מבעה"ב ואספקת המים מגיעה מדירת בעה"ב, הרי ההנחה של המים מתחלקת לשניהם, והיינו שההנחה תתחלק על כל כמות המים שהשתמשו, כך שכ"א מהדיירים יהנה מההנחה באופן יחסי לצריכת המים שלו, שכל קוב מים יעלה לכ"א מהם באופן שווה, ראה אופן החשבון בהערה<sup>(סז)</sup>. וטעם הדבר משום דס"ל דבעצם יש להחשיבם כשותפין בחשבון המים, ואי"ז כמכר<sup>(סז)</sup>.

[ב] וכן שני שוכרים או שני בעלים שכ"א מחזיק בדירה אחת, אע"פ שהמים

[הכולל מים חלקם בהנחה וחלקם במחיר מלא], ויחלקו למאה הקוב, והמחיר שיצא לכל קוב, ישלם כ"א לפי מספר הקוב שהשתמש בהם.

סז) גם יש לצרף הטעם שכתבנו לעיל, דכיון שעל המשתמש לשלם את המחיר של עלות

המים, ולכן בתחילת החודש כשמשתמשים במים הזולים, גם השוכר ישלם בזול, שזה מחיר המים באותה שעה שמשתמשים בהם, ובמים שמשתמשים בהם בהמשך הם יותר יקרים, ולכן עבור מים אלו צריך לשלם המחיר היותר גבוה. וכמו שמעכשיו עלה מחיר המים ואמנם דחינו סברא זו לעיל.

הערת הר"א קרויזר, אולם לפי מהלך זה כל שהשוכר היה בדירה רק בתחילת החודש האם ישלם רק לפי המחיר הנמוך, וע"ע מש"כ בזה לקמן וצ"ע.

סח) אולם אפשר שיש בזה דינא דמה מכר ראשון לשני וכו', שההתחייבות שנתן שוכר זה למשכיר היא בעצם התחייבות לשוכר השני שהדירה רשומה על שמו, ודו"ק, ועוד יש להאריך בזה.

סו) היינו שכ"א מהדיירים יהנה מההנחה באופן יחסי לצריכת המים שלו, שיקחו את חשבון תשלום המים הכולל את כל הדירות, ויחלקו לפי הכמות הכוללת של המים שהשתמשו בהם לפי קוב, כך שעיי"ז נקבע את המחיר של קוב מים שהשתמשו, וכ"א מהדיירים ישלם את חלקו לפי הצריכה שלו.

לדוגמה, כאשר השימוש הכולל של שני מחזיקי הדירות הוא מאה קוב, ודייר אחד משתמש בשישים קוב והשני בארבעים קוב, הרי יחלקו את החשבון הכספי של המים שהגיע לתשלום,

רשומים ע"ש אחד מהם מתחלקים במים בשווה באופן יחסי, וכאמור.

שנקבעה, חיוב תשלום זה נקרא בפיהם "היטל בצורת".

[ג] כל החלוקה באופן של שימוש יחסי, הוא רק כשהשימוש הוא באופן הרגיל, אבל אם אחד משתמש באופן מופרז ובלתי אחראי במים, הרי עבור מים אלו עליו לשלם את המחיר המלא (סח).

**מאחר** והקיצבה לשימוש במים שנקבעה ע"י הרשויות, היא לפי צרכי משפחה אחת (ע), הרי כאשר כמה דירות מחוברות יחד לשעון אחד ורשומות ע"ש משפחה אחת, מצוי שהשימוש המרובה על ידם, מביא לתשלום היטל בצורת על החלק העודף של המים.

[ד] כאשר לשני יש זכות לפי הכללים של חברת המים לכמות מסוימת של מים, אינו יכול לקבל הנחה גם על יותר מכמות זו (סט), וראה מה שכתבנו בחשמל להלן.

**יד. שוכר בתשלומי היטל בצורת**

והנה כאשר אדם שכר דירה מבעה"ב, ומחמת שכמה דירות מחוברות לשעון המים, מגיעה הצריכה הכוללת לכמות המחייבת חלק מהמים ב"היטל בצורת", יש לדון אם חיוב זה מוטל על השוכר לפי חלקו בשימוש, ומשום שכיון שנשתמש במים עליו לשלם עבורם וכפי המחיר שגובים, או שצריך לשלם לבעה"ב עבור המים שהשתמש בהם רק את המחיר הרגיל בלא התוספת של ההיטל.

[ה] תשלומים בנזילה של מים - ראה מה שהארכנו בזה להלן.

**יג. היטל בצורת**

**לפני** מספר שנים, כאשר היתה כאן בארץ ישראל שנת בצורת, קבעו הרשויות המספקות את המים, שכל המשתמש בכמות מופרזת של מים לכל נפש, הרי בנוסף על המחיר המלא ללא הנחה שעליו לשלם עבור המים היתירים, עליו לשלם ג"כ קנס באופן של תשלום גבוה במיוחד עבור כל קוב מים שהשתמש מעבר לכמות

ויש טעם בטענת השוכר שא"צ לשלם את תשלום היטל הבצורת, דכיון שהדין

סט) בטענה שההנחה מתייחסת לכל המים, [היינו שכלל המים יותר זול], וכפי שדחינו טענה זו לענין בארנונה.

ע) הקיצבה הניתנת כיום ע"י חברת המים הינה עבור כל נפש שבע קוב לחדשיים.

סח) דאם אחד ישתמש בכמויות עצומות של מים, וההנחה המוגבלת מתחלקת באופן שווה על כל המים, הרי הדייר שהשתמש במים באופן רגיל, כמעט לא ינהה מההנחה, ויש עוד לבאר, באיזה אופן יש לקבוע מהי צריכה מופרזת לענין זה.

הוא שעל המשכיר להעמיד מים לשוכר, שזה מחובת המשכיר, כמבואר בשו"ע חו"מ סי' שי"ד סעי' א' דחייב להעמיד לו כל הדברים שהם מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות, וודאי שאספקת מים לדירה, הוא מהדברים שהם עיקר גדול, דבלא"ה אין אפשרות לדור בה כלל, ולכן החובה על בעה"ב להעמיד לשוכר מים, א"כ שפיר מסתבר דחייב בעה"ב המשכיר להעמיד לו המים במחיר ראוי וכמקובל. ואין יכול לספק לשוכר מים יקרים הרבה, ולומר לו הרי מים לפניך, וא"כ י"ל דככל שיש הוצאה יתירה מהרגיל עבור המים, הרי החיוב על המשכיר לשלם הוצאה זו כיון שזה חלק מהתחייבות

השכירות(עא).

גם להרמ"א שם שכ' דאם מתחילה העמיד לו הבית מתוקן כראוי ונתקלקל תוך ימי השכירות, הרי בהשכיר לו בית מסוים, אין המשכיר חייב לתקן לו, פשוט שאינו שייך לנידונו, שאין יוקר המים כקלוקל שנעשה לאחר תחילת השכירות, אלא הוא חסרון בהעמדת הבית עצמו כראוי(עב).

עוד יש להוסיף, שבזמננו הדין דגם קלקולים שנעשו בתקופת השכירות, כל שנגרמו משימוש רגיל ולא נעשו בפשיעת השוכר, החיוב על המשכיר לתקן והמנהג בזה מחייב גם עפ"י דין דעל דעת המנהג נקבעה השכירות(עג).

הקלקולים שנעשו שלא באשמת השוכר, ולהחליף לו ברוזים חלונות ותריסים שנתקלקלו בשימוש רגיל, וגם כשהיו בבית בשעת תחילת השכירות מכשירים חשמליים כמו מקרר מכונת כביסה וייבוש, שהשוכר השכיר הבית עם אלו, הרי כל שנתקלקלו, על המשכיר החיוב להעמיד לו אחרים וכפי שהיתה בשעת השכירות, נוגם מזגנים שנתקלקלו הרי כל שנראה שהם חלק מהשכירות, ולא שבמקרה השאירו שם מזגן ישן שא"א להוציאו, צריך המשכיר להעמיד לו אחר והכל לפי הענין].

ואע"פ דלכאור' מנהג זה נוסד עקב חוקי המדינה, הרי כיון שנתפשט המנהג, הרי הוא מחייב עפ"י דין, כמפורש במתני' דבשכירות הכל כמנהג המדינה, והגר"א בוטרמן העיר שהוא מנהג ישן, שכ"כ בערוה"ש ובשו"ת חבצלת השרון.

והדברים יתבארו בארו' בקונט' שכירות בתים.

עא) ונראה דאין המשכיר יכול לומר לשוכר, שמכיון ואין בידי להעמיד לך מים רגילים, אלא בהוצאה גדולה, לכן אם אינך מסכים לשלם את מחיר המים הגבוה צא מהבית, כיון שהמשכיר משעובד לו לשם כך, וכמו לענין קלקולים בבית שעל המשכיר לתקן, דוודאי שאינו יכול לו לומר או תסכים לכך או צא, כיון שהמשכיר משעובד לו לשם כך, [אף דלענין מום במקח אין מחייבין את המוכר לתקן, אלא אם ירצה הקונה יקחהו כך, עי' שו"ע סי' רל"ב סעי' ד' ה' וכו', והארכנו בקונטרס בהל' שכירות בתים, ועדיין יל"ע בזה.

עב) וכמבואר שם ברמ"א דאפילו ראה השוכר וידע, דלא אמרינן שנתפייס אלא שכר אדעתא דהכא שיתקן לו.

עג) דהמנהג המקובל, שעל המשכיר לתקן כל

שכיון שיש מחסור במים, המדינה קונסת את מי שמשמש במים יותר מהצורך הרגיל, וכיון שעל המשכיר להעמיד לו בבית מים, כל שיש קנס על השימוש, זה אינו נחשב כמעמיד לו מים כראוי, כנלענ"ד.

### טו. מסקנת הדברים

[א] שוכר המקבל מים מבעה"ב אין צריך לשלם לבעה"ב המשכיר תשלום תוספת זו של היטל בצורת, וכן הורינו כמה פעמים למעשה.

[ב] באופן שהיה ידוע לשוכר מתחילה שיש כאן חיוב היטל בצורת, מאחר ומספר גדול של דירות מחוברות לשעון מים זה, מסתבר שכיון שידע ולא התנה הרי זה כהסכמה וצריך לשלם גם עבור זה, [ובאמת דהרבה פעמים על השוכר להעלות בדעתו שכן הוא].

[ג] כאשר שניים שכרו כ"א דירה אחת משתי דירות הרשומות כיחידה אחת, והכל נרשם ע"ש אחד השוכרים, הרי כאשר יש חיוב תשלום עבור היטל בצורת, שני השוכרים צריכים להתחלק בו, ולפי הכללים שקבענו לעיל, [אמנם יכולים הם לתבוע התשלום מבעה"ב כדלהלן].

[ד] כששכר דירה מבעה"ב, ומכיון שלדירה זו מחוברות דירות נוספות המשתמשות במים, קיים תשלום של היטל בצורת, הרי בעה"ב צריך לשלם תשלום

והנה יש לדון ולומר, שאע"פ שעל המשכיר להעמיד לשוכר מים, מכ"מ העמדת מים יקרים עם תשלום ההיטל ג"כ נחשב כמעמיד לו מים, שסו"ס התשלום שמשלם הוא עבור המים שהוא משתמש בהם, והשתא זהו מחיר המים ולכן תשלום ההיטל מוטל על השוכר, וכמו שכתבתי לעיל באופן שמחמת ריבוי הדיירים, יש לשלם עבור חלק מהמים את המחיר המלא בלא הנחה, דעל השוכר לשלם על חלק היתר את המחיר המלא, [אע"פ שאם היה חיבור מים מיוחד לשוכר היה יכול לקבל המים בהנחה], כיון שהשתא זה מחיר המים, וי"ל דהוא הדין כמעמיד לו מים עם היטל הבצורת, דחשיב העמיד לו מים.

אולם נראה שאע"פ שלענין תשלום המים שמעבר לקיצבת המים הזולים, כתבנו שעל השוכר לשלם, הרי יש לחלק טובא מהתשלום של היטל בצורת, דשני המחירים במים המחיר הזול בהנחה והמחיר המלא בלא הנחה, הם מחירי מים אלא שיש מחיר יקר ומחיר זול, ואי"ז אלא שינויים במחיר המים, [וביותר מה שכתבנו דמסתבר שהמחיר הגבוה הוא המחיר האמיתי של המים].

אבל נראה שתשלום זה של "היטל בצורת" אין להגדירו כשינוי במחיר המים, וכאילו מים הללו יקרים יותר, ושעל המשתמש לשלם כפי מחירם, אלא הגדרת חיובם הוא של קנס, ולא של שינוי מחיר,

זה, אע"פ שהדירות רשומות ע"ש השוכר.

והוא הדין, כאשר בעה"ב משכיר את שתי הדירות לשוכרים, שיכולים הם לתבעו לבעה"ב לשלם את תשלומי היטל הבצורת של הדירות.

ולהלכה עדיין יל"ע באופן זה.

### טז. היטל בצורת ביחידות מחולקות

**כאשר** קיימות כמה יחידות השייכות לכמה אנשים, ורשומות כיחידה אחת ע"ש אחד מהדיירים, בזה כשיש תשלום של היטל בצורת עבור צריכת מים גדולה, חיוב התשלום הוא על כל הדיירים, גם אלו שאין הדירה רשומה על שמם בחברת המים, דרך לענין בעה"ב המספק מים לשוכר, כתבנו לדון מצד החיוב של המשכיר להעמיד מים לשוכר, אבל בשני שוכרים, והמים רשומים על אחד מהם, אין כל טעם שאחד ישלם עבור הוצאות המים של השני, ולכן גם על השני לשלם חלקו בצריכת המים באופן יחסי לשימוש שלו במים, כולל עבור היטל בצורת.

### יז. נזילת מים ביחידות מחולקות

**כאשר** אספקת המים רשומה ע"ש אחד הדיירים בדירות, ולאחר שהגיע חשבון מים גבוה, התברר שקיימת נזילת מים בצנרת הראשית הכללית של הבנין, או של דירות אלו, ע"י חור שנוצר בצנורות וכדו', יל"ע האם על הדיירים האחרים

שמשתמשים במים, להשתתף ולשלם ג"כ עבור חיוב המים הללו, אף שהמים אינם רשומים על שמם, או שהחיוב והנזק הוא רק על מי שחשבון המים רשום על שמו.

דהנה מה שבעל דירה משלם לחברת אספקת המים גם עבור נזילות המים, אע"פ שלא השתמש בהם, הוא חיוב גם עפ"י די"ת, משום שכל החותם על הסכם עם החברה, מתחייב כפי האמור בהסכם, לשלם עבור כל המים שיעברו דרך שעון המים והצנורות שלו, ואף אם המים נגנבו באונס או נזלו לשווא, [גם אפשר לחייבו לבעל הדירה משום דהוי מוציא הוצאות על פיו, ובהתחייבות שאפי" באונס יהיה חייב, כפי שכתבנו לעיל], אולם חיוב זה הוא דוקא על מי שחתם על הסכם עם החברה, אבל הדיירים האחרים שלא התחייבו כלום כיון שאין להם שום הסכם עם חברת המים, במה יתחייבו לשלם.

ודין זה תלוי בטעם החיוב של הדיירים שאין המים רשומים על שמם, לשלם עבור המים שהשתמשו בהם, דאם חיובם הוא משום נהגה או ממוני גבך, או משום מזיק וכדו', הרי בענין זה שהמים נזלו, אין להם שום הנאה מכך, ולא לקחו המים לעצמם ואי"ז אלא כנזק והפסד שנגרם למי שהמים רשומים על שמו, ואין לאחרים שום חיוב, וכך אם נחשיב את השימוש במים כקניית מים ממי שהמים רשומים על שמו, הרי מים שלא הגיעו לדייר זה במה

יתחייב [וגם הראשון לא קנה את המים כיון שנזלו קודם שנכנסו לרשותו], אולם אם נימא דטעם החיוב משום שזה שאספקת המים רשומה על שמו, הוי כשלוחם וכשותפם של האחרים, א"כ ההסכם שנעשה עם חברת המים, נעשה גם בשליחותם, וההתחייבות בהסכם היא גם שלהם, ולכן גם הם בכלל החיוב, וחייבים להשתתף בהוצאות תשלום נזילת המים.

**וכאמור** לעיל, גם במקום שהדירה כבר רשומה על שם האחד ואח"כ משכיר או מוכר דירה אחת, שלכאור' אי אפשר לומר שהרישום נעשה בשליחות כולם, הרי כתבנו שאפשר שבחיוב שהתחייבו ביניהם מצד הסכם, או מצד המנהג לשלם עבור המים, יש התחייבות ליטול חלק בכל הוצאות המים, גם בתשלום הנזילות, ואפשר שעל דעת כן נשתתפו. [ובפרט במוכר דירה אחת לאחר, די"ל שנתכוונו שיתחייבו על הכל בשווה].

**ולחלבה** יש בזה כמה חילוקי דינים, דתלוי אם יש התחייבות ושותפות ביניהם, או שאין כאן אלא אספקת מים בעלמא, וכדלהלן.

**יח. דירה ששכר או קנה הרשומה ע"ש אחר**

הנה כאשר זה שעל שמו רשומה אספקת המים, אין לו עתה שום שייכות

לחשבון המים, אלא ששמו נשאר רשום בחברה משום העבר, שלא שינו את הרישום לאחר שנתחלף המשתמש, כגון שאדם קנה או שכר דירה רגילה, ולא העבירו את רישום הדירה והמים על שם הדייר החדש, כך שהחיובים של חברת המים חלים עדיין על הדייר הקודם, [היינו השוכר הקודם או המוכר], הרי ככל שהדייר החדש משתמש במים וודאי שעליו לשלם עבורם, אבל הנידון בזה הוא בנזילת מים, שהחברה תובעת תשלום עבור מים אלו, דעל מי חל חיוב זה.

**דהנה** הדייר החדש שלא עשה כל הסכם עם החברה, ומשום כך לא התחייב בתשלום הפסד המים באונס, וגם לא נהנה מהמים, הרי יל"ע מאיזה דין יוכל הדייר הקודם לתבוע ממנו תשלום עבור נזילות המים, דהן אמנם על מה שהשתמש חייב לשלם וכמש"כ, אבל מים אלו שנזלו לאיבוד הרי לא נשתמש בהם.

**ונראה**, דבעצם שכירת או קניית הדירה מבעה"ב, יש בזה הסכמה ברורה שמיום מסירת החזקה לקונה או השוכר, אלו עומדים במקום בעה"ב ומקבלים את התחייבויותיו וזו אומדנא ברורה, ואע"פ שאין בזה קנין מיוחד, אפשר שעצם קנין המכירה או השכירות יש בזה התחייבות לעמוד במקום המוכר או השוכר גם לענין זה, ועדיין יל"ע איך חלה התחייבות זו, ואפשר דע"י קנין סיטומתא, כמש"כ לעיל,

לענין התחייבות תשלומי הארנונה<sup>(עד)</sup>.

### יט. שוכר המקבל מים מבעה"ב בתשלום נזילת מים

**השוכר** יחידת דיור ומקבל את אספקת המים מדירת בעה"ב, ולאחר שנגרמה נזילת מים, חברת המים דורשת תשלום עבור מים אלו, יל"ע האם על השוכר להשתתף בתשלום זה.

**נראה** דבזה יש נפ"מ, אם הרישום בחברת המים הוא על שם השוכר, או שהוא נשאר ע"ש בעה"ב המשכיר וכדלהלן.

**אם** הרישום הינו ע"ש בעה"ב, לענ"ד נראה, שאין השוכר צריך לשלם עבור מים אלו, ומשום דכיון שעל בעה"ב החיוב להעמיד לשוכר מערכת תקינה של מים, וכמש"כ לעיל, לכן גם החיוב של התיקון

הוא על בעה"ב ובאחריותו, וכיון דיחד עם זה החיוב מבחינת החברה מוטלת על בעה"ב, הרי שכל האחריות בזה היא רק עליו, והשוכר אינו משלם אלא על מה שמשמש בפועל, ולכן אין בעה"ב יכול לתבוע מהשוכר את ההפסד.

**ועדיין** יש להשיב על כך, שהחיוב על בעה"ב בשכירות הוא רק לתקן את הקלקולים שנוצרו, אבל פשוט שאין אחריותו לנזקים שנגרמו ע"י הקלקולים עד הזמן שנודע לו והיה יכול לתקן, [וגם אח"כ אינו אלא גרמא], שחיוב התיקון אינו מחייב תשלום הנזקים שנגרמו ע"י מצב הקלקול, ולכן היה מקום לחלק בין ההפסדים שנגרמו עד שנודע לו על הקלקול שאינו באחריותו, להפסדים שנגרמו לאחר שנודע לו והיה סיפק בידו לתקן ולא תיקן<sup>(עד)</sup>.



ממכר הוא נאמר רק לענין אונאה.

**עה**) אמנם כל זמן שבבית היו קלקולים המונעים את השימוש הרגיל לענ"ד, מנכין מדמי השכירות, כמו שהארכנו בקונטרס שני שיצא בעז"ה בקרוב.

**ואע"ג** שהשוכר המשיך לגור בדירה למרות שהיו בו קלקולים, והרי הרמב"ם בפ' ט"ו מהלכות מכירה הלכה ג' לענין מום במקח דהוי מק"ט, כ' שאם נשתמש בחפץ שקנה אינו יכול לחזור בו, דהוי כמחילה, ועיי"ש במגיד משנה שם, הנה הוכחנו שם שבשכירות שאינו יכול לעזוב ויש לחלק בין קלקולים לזמן מרובה או לזמן קצר, עיי"ש

**עד**) והנה פשוט דכל השאלה שהארכנו בזה בנזילת מים הוא מצד ענין התחייבות השוכר, ואינה שייכת כלל לנידון כיצד זכה השוכר במים שעברו דרך השעון אע"פ שלא השתמש בהם בפועל, וכן אינו שייך לענין קנין חצר, דבחצר מושכרת פלוגתא היא מי קונה, דבשו"ע סי' שיי"ג סעי' ג' פסק שחצר קונה למשכיר ולא לשוכר, וע"ש בבהגר"א שכתב דזוהי שיטת הרמב"ם אבל רש"י והראב"ד פליגי וס"ל דאין משכיר קונה בחצרו המושכרת, ומשום דשכירות ליומיה ממכר הוא, ועיי"ש בש"ך שם בסק"א שהכריע כהרמב"ם והשו"ע ומשום דשכירות לא קניא, והא דשכירות ליומא

בפועל אין בעה"ב יכול לתבוע מהשוכר את ההפסד, כיון שהאחריות מוטלת עליו<sup>(עו)</sup>.

### כא. כשהדירה נרשמה ע"ש השוכר

והנה כאשר הרישום של המים בחברה הועבר ע"ש השוכר, ונוצרה נזילה של מים, הרי אע"פ שכתבנו שאם המים רשומים ע"ש בעה"ב ההפסד שלו, ומשום שהאחריות על תיקון הנזילה מוטלת על בעה"ב, הוא דוקא כשרשום ע"ש בעה"ב שהחוב הוא עליו, כיון שאינו יכול לתבוע מהשוכר, אבל אם המים רשומים ע"ש השוכר בזה לא סגי בחובת התיקון של בעה"ב לתקן, כדי לחייב את בעה"ב בתשלומים של ההפסד, כיון דכאמור החיוב של בעה"ב הוא לתקן, ואינו חייב בנזקים הנגרמים מכך, ובכל ענין אי"ז אלא גרמא בעלמא, והחילוק בזה נראה פשוט.

### כב. נזילת מים בדירות משותפות, כשהרישום ע"ש אחד

עוד יש לדון בשניים הגרים בדירות הרשומות כאחד ע"ש אחד מהם, ונזילת מים גרמה לתשלום גבוה עבור המים.

עוד יש טעם לפטור את השוכר, משום שי"ל שבענין כזה שהדירה של השוכר טפילה לדירת בעה"ב וסמוכה עליה, אפשר דאין להחשיב את השוכר כשותף, אלא דיש כאן התחייבות של בעה"ב לספק לו מים, וכמי שאחד התחייב ליתן מים לחבירו בתשלום, שוודאי אין ההפסד הבא כתוצאה מהנזילות קשור אליו.

### כ. שוכר שהמים רשומים ע"ש בעה"ב

והוא הדין במי ששכר דירה רגילה מבעה"ב, [בלא שותפות עם בעה"ב או עם אחרים], אולם בחברת אספקת המים נשאר ההסכם ע"ש בעה"ב שהשכיר לו הדירה, ולכן מבחינתם החיוב של המים הוא על בעה"ב, ומחמת נזילת מים, תובעת החברה סכום גדול לתשלום, דיל"ע על מי חל חיוב זה.

לענ"ד נראה כפי האמור, שאין השוכר צריך לשלם עבור מים אלו, ומשום דכיון שעל בעה"ב החיוב להעמיד לשוכר מערכת תקינה של מים, לכן גם החיוב של התיקון הוא על בעה"ב ובאחריותו, וכדביארנו דכיון דיחד עם זה החיוב מבחינת החברה מוטלת על בעה"ב, הרי

מעמיד לו אספקת מים, הרי מקבל עליו השוכר כל חיובים הבאים מחמת אספקת המים, ובמה שמסדר לו האפשרויות להשתמש במים, בזה יצא יד"ח.

עו) ואמנם יש לדון בזה כפי שכבר העלינו לעיל, דמה שחייב בעה"ב לתקן, עדיין אין מוכח מכאן, שהאחריות לתוצאות עליו, ואפשר שבשכירת הבית באופן שבעה"ב

**דגם** בזה תליא אם רשום ע"ש בעה"ב המשכיר, שאז אין השוכרים צריכים לשלם עבור הנזילות, ואם המים רשומים ע"ש אחד השוכרים בזה שני השוכרים ישתתפו בתשלום המים, וכנתבאר דחשיבי כשותפין לכל ענין אספקת המים.

**ההסבר** של סעיף זה, הוא כי למעשה קיימים שני מערכות של מדידת מים בבנייני מגורים, קיים שעון מים כללי של הבנין, המודד את צריכת המים של כל דיירי הבנין ביחד, וקיימים שעונים נפרדים לכל דייר ודייר.

### כג. סיכום הדברים בענין תשלום עבור נזילת המים

[א] יחידות מחולקות הרשומות ע"ש אחד הדיירים, על כל הדיירים האחרים המשתמשים במים משעון זה, להשתתף ולשלם ג"כ עבור חיוב המים הללו.

**למעשה** השעון הראשי של הבנין מספק את המים לשימושים הכלליים של הבנין, היינו למים לנקיון השטחים המשותפים, להשקיה וכדו'.

**החברה** גובה מהדיירים לפי הצריכה המופיעה בשעונים הפרטיים שלהם, ואת ההפרש בין סך הצריכה המופיעה בשעונים הפרטיים לצריכה המופיעה בחשבון הראשי, היא מחלקת לכל הדיירים, וגובה מהם את התשלום עבור כך, צריכה עודפת זו, היא בעיקרה עבור השימוש במים לצרכי הדיירים כולם, אולם במקרים רבים, צריכה זו נובעת מנזילה במערכת המים, שבין השעון הראשי לשעון הפרטי.

[ב] אדם שקנה או שכר דירה וגר בה, והרישום בחברת המים נשאר המים על שם הדייר הקודם שגר בדירה, חייב בתשלומים הנגבים עבור נזילות מים.

[ג] השוכר יחידת דיור ומקבל את אספקת המים מדירת בעה"ב, אין השוכר צריך לשלם עבור נזילות מים.

**כאשר** שני דיירים מחוברים יחד לשעון אחד והרשום ע"ש אחד מהם, וקיימת דרישת תשלום עבור "צריכה משותפת", הרי עבור המים שנעשה בהם שימוש לצרכי הדיירים, פשוט שהחיוב הוא על שניהם, אולם באופן שהחיוב הוא עבור נזילת מים, בזה אנו חוזרים לדין שכתבנו לעיל בענין חיוב התשלום עבור נזילת מים, עיי"ש.

[ד] דירה שנרשמה ע"ש השוכר, אין בעה"ב חייב בתשלומי נזילת המים.

[ה] השוכר דירה רגילה מבעה"ב, והרישום נשאר ע"ש בעה"ב, לכאורה אין לחייב השוכר לשלם עבור נזילות מים.

### כד. צריכה משותפת

**בחשבונות** המים קיים סעיף חיוב הנקרא "צריכה משותפת".

**כה. הנחה בחשבון המים לנכים**

למעשה קיימת קיצבה מיוחדת של כמות מים נוספת, [בתוספת לכמות המים הניתנת לכל משפחה בהנחה], הניתנת במחיר הנחה לנכים, ויש לדון בענין שדירת הנכה הינה חלק ממספר יחידות הרשומות כולם כאחד ע"ש הנכה,

האם הנחה זו שייכת רק לנכה בעל ההנחה.

וראה מש"כ להלן בפרק חלוקת הוצאות החשמל, אות ה' הדן בענין "הנחה בחשמל לנכים ולמעוטי יכולת", אם היא שייכת כולה רק לבעל ההנחה, עיי"ש, והדין בענינו לענין ההנחה במים, הוא כפי שכתבנו שם<sup>(עז)</sup>, עיי"ש.



לחלק שהנחה הניתנת לנפשות, השני שווה עמו שגם הוא יכול לקבל ההנחה לפי נפשות בני ביתו, אבל זו הנחה מיוחדת לאדם מסוים, ועדיין יל"ע בזה.

עז) אמנם קיים הברל יסודי ביניהם, דאע"פ שבעצם ההנחה הניתנת לנכה, היא רק תוספת הנחה למה שניתן לכל נפש, ולכאור' א"כ חזר הדין להיות כהנחה לנפשות, אולם נראה

## פרק שלישי

## חלוקת הוצאות החשמל

## א. חלוקת הוצאות החשמל

בפועל, פשוט שעל כל משתמש לשלם עפ"י חלקו בשימוש, אולם לענין התשלום הקבוע שאינו תלוי בשימוש, יש לדון אם החיוב מתחלק לכל המחוברים לשעון חשמל זה, כיון שכולם צריכים את החיבור לחשמל. או שמכיון וחיבור החשמל [והשעון] רשום על שמו של דייר אחד, שצריך בעצמו לחיבור לרשת החשמל ולשלם תשלום זה, א"כ י"ל דהאחרים המחוברים הוי בכלל זה נהנה וזה אינו חסר דפטור, וע"י בהערה דחשיב חסר (ע"ח).

והנה באופן שהדירות מושכרות לשני שוכרים, וודאי שעל שניהם להשתתף בשווה בתשלום זה, דשניהם שווים לענין זה, אולם הנידון כאשר קיימת דירה עיקרית של בעה"ב, ומצורפת אליה יחידת דיור המושכרת ע"י בעה"ב, בזה י"ל דבעצם אספקת החשמל הינה לדירה

כאמור הרי כאשר מוסיפים יחידות דיור חדשות, ללא אישור ליחידה נוספת, הרי כל הדירות והיחידות מקבלים את אספקת החשמל מדירה אחת ומשעון משותף לכל הדירות, וכל אלו מתחלקים בהוצאות לפי שעונים פרטיים המותקנים בכל דירה ודירה, והמודדים את צריכת החשמל של כל אחד ואחד מהם.

בחובבים של חברת החשמל, קיים החיוב העיקרי המשולם לפי כמות השימוש והצריכה בפועל, אולם בנוסף לכך קיים תשלום חודשי קבוע לחברת החשמל עבור עצם החיבור לרשת החשמל, וחיוב זה יש לשלם גם כאשר לא היה שום שימוש בחשמל בחודש זה.

והנה לענין התשלום עבור הצריכה

מהאחרים את חלקם בתשלום מידי חודש, [שהחיוב הוא עליו כיון שהחוב רשום על שמו], ויש בזה טירחה, הרי"ז בכלל חסר, כדאמרי' בגמ' ב"ב ז' ע"א א"ל לא טרחנא אמר רב חמא בדין קא מעכב, והטעם דחשיב חסר, ועדיין י"ל ע.

ע"ח) כיון שעצם הדבר שאחרים מחוברים ג"כ למערכת החשמל, מקטינה את כמות החשמל שהדייר יכול לצרוך, כי כידוע לכל שעון יש הגבלה בכח החשמלי שהוא יכול לספק בבת אחת, וכאן שגם אחרים משתמשים זה מונע ממנו תוספת שימוש, ועוד כיון שעליו לגבות

אותו הדיירים שווה בשווה, כיון שהתשלום הקבוע הוא עבור עצם החיבור לחשמל, ובוזה כל בעלי הדירות שווים, אולם אפשר דיש לחלק התשלום, לפי כמות השימוש בחשמל של כל דייר, והיינו שדייר המשתמש בכמות חודשית יותר גדולה של חשמל, ישלם גם בתשלום הקבוע יותר, ולפי היחס של הצריכה שלו, כיון דסוף סוף ההנאה שלו יותר גדולה.

**ונראה** פשוט, שהחלוקה היא לעולם שווה בשווה לכל המחוברים למערכת חשמל זו, כיון שכאמור, תשלום זה אינו עבור השימוש בפועל, אלא עבור החיבור לאספקה, ואפשרויות השימוש בחשמל, [שגם בלא שימוש בחשמל צריך לשלם לחברה סכום זה], ולענין זה הכל שווים, וגם דהרי גם זה יכול להשתמש הרבה כמותו, כ"נ לענ"ד להלכה<sup>(2)</sup>,

העיקרית, אלא שהיא מספקת חשמל לאחרים, וא"כ התשלום הקבוע מוטל רק עליו והוא כאילו הדירה החדשה טפילה לה.

### ב. מסקנת הדברים

**א'** כאשר בדירות גרים שני קונים או שני שוכרים, התשלום הקבוע מתחלק בין כל שני אלו המחוברים לשעון זה שווה בשווה.

**ב'** בשוכר דירה מבעה"ב, שיש לבעה"ב דירה גדולה ועיקרית וזו טפילה לה, הדעת נוטה שגם השוכר צריך לשלם חלק בתשלום הקבוע<sup>(ט)</sup>.

### ג. אופן חלוקת התשלום הקבוע

**הנה** מכיון שיש לחלק את התשלום הקבוע לכל הדיירים, יל"ע כיצד מחלקים תשלום זה ביניהם, די"ל שלעולם יחלקו

ההוצאה, ועכשיו שנשתתפו סגי בהוצאה אחת לשניהם, שבענין שההנאה והתועלת מההוצאה לאחד היא יותר גדולה מאשר לשני איך חולקין, ושאלה זו מצויה לענין הרבה השתתפויות, שאין ההנאה והתועלת שווה אצל שניהם, אבל שניהם צריכים לאותו דבר, וכ"א כשלעצמו עמד להוציא את כל ההוצאה.

וכגון בשני שכנים המבקשים להוסיף בניה לביתם ע"י בקשה מיוחדת ברשויות, וההוצאה שמשלמים למומחים שווה בין אם אחד מגיש בקשה, ובין כששניים מבקשים, ולכן מצטרפים גם יחד, והנודון המצוי כאשר אחד מהשכנים מבקש להוסיף כמות קטנה של בניה לדירתו,

**עט)** והר"א קרויזר דן בזה, דכיון דחלק מהתחייבותיו של בעה"ב לשוכר הוא להעמיד לו דירה המחוברת לחברת החשמל, א"כ התשלום הקבוע שהוא עבור עצם החיבור, מוטל על בעה"ב.

**אולם** זה אינו, שהרי כשאדם משכיר לחבירו דירה רגילה, וודאי שהשוכר משלם את התשלום הקבוע יחד עם התשלום עבור השימוש, והטעם דהחיוב של בעה"ב הוא רק לתת אפשרות לשימוש בחשמל, אבל התשלום על השוכר, וא"כ גם בענינו, על השוכר לשלם את התשלום הקבוע.

**פ)** ובמק"א הארכנו לענין הוצאה ששניים צריכים לה, וכ"א היה צריך להוציא את כל

לדון, ואע"פ שהמחיר הקבוע שמשלמים לחברת החשמל הוא שווה וקבוע, גם כאשר כח החשמל יותר גבוה].

### ד. מחיר עליון

לאחרונה נקבע ע"י חברת החשמל, כי

[ובענין שהתקנת החשמל נעשתה באופן שכח החשמל אצל אחד גדול מאצל השני<sup>(פא)</sup>, היינו שיכול אחד להשתמש בכח חשמלי יותר גדול מאשר לחבירו, היינו להשתמש בכמה מכשירים בכ"א ולמזגנים גדולים וכדו', בזה שפיר יש

האחרונים הוא אם מצד מניעת השימוש ועי' רש"ש ריש ב"ב שתמה על הגר"א, [ועי' יד רמה ריש ב"ב, הובא בטור קנ"ז אות י"ב ועי' בנתיחה"מ סי' קס"א בביאורים סק"א, שלדבריו אין כלל ראייה מנד"ד, וצריך לשלם לפי ההנאה עיי"ש היטב, ועי' בחזו"א ב"ב א' י"ד].

ב' מהלכתא דמקיף וניקף, דדינו מבואר בסי' קנ"ח סעי' ו' וז"ל המחבר לפיכך אם גדר לו רוח רביעית עד שנמצאת חורבתו מוקפת גדר מגלגלים עליו את הכל ונותן חצי ההוצאה שהוציא זה בד' רוחות וכו' ע"כ, וסתימת הפוסקים דאין חלוקת ההוצאה תלויה בגודל החורבות או השדות של כ"א, ולעולם כ"א משלם מחצה.

וביותר מפורש בדברי הגר"א שהבאנו, דדייק מהא דלמקיף יש כאן שלשה שדות הנהנות מהגדר ולניקף יש לו רק שדה אחת, ומכ"מ הדין דכ"א משלם חצי ההוצאה, ואמנם היה מקום לדחות ראייה זו והארכנו בזה במק"א.

(פא) שכפי הידוע, הקווים המוליכים את החשמל לבית ובעיקר את ה"פיוזים", אפשר להתקינם באופן שיעבירו כמות גדולה יותר של חשמל, ואפשר להתקינם באופן שיעבירו רק מעט מכח החשמל.

והשני רוצה להוסיף כמה דירות וכדו', איך מחלקים ההוצאה ביניהם, די"ל שיש לחלק לפי ההנאה, וכל שבונה הרבה ישלם יותר, או דכיון שגם הבונה מעט היה צריך לכל ההוצאה, יש להם לחלוק בשווה.

ואף שיש בזה אריכות גדולה, נציין בזה כמה ראיות, ובעז"ה עוד חזון למועד.

א' מדינא דעשיית מחיצה להיזק ראייה, משו"ע בסי' קנ"ז סעי' ג' כ', כותל זה יבנוהו על מקום שניהם ובהוצאות שניהם וכו', אפי' אם יש לאחד פי שנים בחצר יעשו הכותל לחצאין עיי"ש, ובכהגר"א שם בסקי"ג שם כ' וז"ל ד' ב' הלכה כר"י דאמר [אם עמד וגדר את הרביעית מגלגלין עליו את הכל] וכו' אע"ג דאין לזה אלא שדה א' ולזה ג' שדות עכ"ל, והיינו דלמד ממקיף וניקף דאע"פ שההנאה של אחד יותר גדולה משלמים בשווה, ועי' להלן, ויש לדחות דאמנם לענין ההנאה בעל החצר הגדולה נהנה יותר מהמחיצה, מבעל החצר הקטנה, כיון שהיא מצלת אותו מהיזק ראייה על שטח יותר גדול, אולם אם סיבת חיוב עשיית המחיצה משום שמזיק לחבירו בהיז"ר, הרי בעל החצר הקטנה יותר מזיק לחבירו בהיזק ראייה, וחיוב גדול יותר, אמנם הגר"א שציין למקיף וניקף, לא ס"ל כן, ובטעם עשיית מחיצה האריכו

ככל שהשימוש של חשמל בבית או מוסד הינו בכמות גדולה, חיוב התשלום נקבע לפי מסלול מיוחד, בו סכום התשלום עבור השימוש בחשמל שונה לפי שעות הצריכה של החשמל, דהיינו שהתשלום עבור החשמל שמתמשים בשעות הבוקר ובשעות העומס של צריכת החשמל במדינה הוא גבוה, והחשמל הנצרך בשעות הלילה ובשעות שאין בהם עומס הינו נמוך, אופן זה נקבע מחמת המחסור באספקת החשמל בשעות העומס, וכדי לעודד שימוש בחשמל בשעות בהם הצריכה הכללית נמוכה יותר, [תוכנית זו נקראת תעו"ז].

והנה מצוי ששוכרים דירה, או חלק מבנין שלם לצורך ישיבה או מוסד, ומתברר כי מאחר ורבים מחוברים לשעון אחד, השימוש בחשמל הוא בכמות גבוהה, והצריכה מועברת לתוכנית היקרה, ולכן התשלום בפועל עבור השימוש הינו יקר מאוד, ויש לדון אם השוכר יכול לחייב את

המשכיר לשלם את ההוצאה היתירה, דכיון שלעולם על המשכיר להעמיד לרשות השוכר אספקת חשמל, דוודאי שהוא מחיובי המשכיר כמש"כ לעיל<sup>(פב)</sup>, הרי עליו לסדר חשמל באספקת חשמל במחיר הרגיל לבית כזה, דוודאי שאין המשכיר יצא יד"ח במה שיספק לשוכר חשמל מגנרטור שהעלות שלו גבוהה מאוד, ולכן י"ל שעל המשכיר לשלם זאת, את ההפרש למחיר הגבוה.

ונראה דכל שלא היה על השוכר לידע שמחיר החשמל במקום זה גבוה יש בדבריו טענה<sup>(פג)</sup>, ומסתברא שעל המשכיר לשלם את ההוצאה היתירה, ובפרט בענין שהמשכיר ידע מכך ושהיה לו להודיע על כך מתחילה, ולהלכה צ"ע.

עוד יל"ע בענין שבשעת השכירות חיובי החשמל היו רגילים כשאר בתים אלא שחל שינוי באמצע זמן השכירות, דלכאור' גם בענין זה הוא מכלל חיוב המשכיר, וכנתבאר שהמשכיר משועבד לו להעמיד

פב) כמבואר בשו"ע חו"מ סי' שי"ד סעי' א' דהמשכיר חייב להעמיד לשוכר כל הדברים שהם מעשה אומן והם עיקר גדול בישיבת הבתים והחצרות, וודאי שאספקת חשמל לדירה, הוא מהדברים שהם עיקר גדול, דבלא"ה אין אפשרות לדור כלל, ולכן החובה על בעה"ב להעמיד לשוכר חשמל, א"כ שפיר מסתבר דחייב בעה"ב המשכיר להעמיד לו החשמל במחיר ראוי וכמקובל, ואין יכול לספק

לשוכר חשמל יקר הרבה, ולומר לו הרי חשמל לפניך, וא"כ י"ל דככל שיש הוצאה יתירה מהרגיל עבור חשמל, הרי החיוב על המשכיר לשלם הוצאה זו כיון שזה חלק מהתחייבות השכירות.

פג) בפרט שתכנית זו נקבעה רק לאחרונה, ולכן מסתברא שהשוכר כלל לא ידע על קיומה, ומשום כך אין עליו טענה שהיה עליו להתנות מראש.

שמו משלם לחברת החשמל עבור החשמל, ותליא בטעמי החיוב לתשלום החשמל ע"י השכנים, כפי שכתבנו לעיל.

לו צרכי הבית, וק"ו בענין שהו"ל למשכיר לידע שאפשר שיבוא לידי כך.

### ה. הנחה בחשמל לנכים

#### ז. כשמשתמש בכל החשמל שבהנחה

**כאשר** אדם זה הזכאי להנחה, משתמש בכל כמות החשמל הניתנת בהנחה, ואין עודף שיסאר גם לאחרים, אולם בחשבון החשמל מופיע הצריכה המלאה של כולם וההנחה על כל הצריכה, יל"ע אם ההנחה מתחלקת בין כולם, או שהיא שייכת רק לאדם זה מקבל ההנחה.

**לאחרונה** ניתנת הנחה בתשלומי החשמל לנכים ולמעוטי יכולת, וזאת לכמות מסוימת של צריכת חשמל.

**כאשר** מספר דירות רשומות בחברת החשמל כדירה אחת ע"ש אדם שמקבל הנחה, [וכל אספקת החשמל היא מהשעון הרשום על שמו], מתעוררות בזה כמה שאלות להלכה למעשה, ובכמה אופנים.

**דהנה** אע"פ שההנחה ניתנת עבור אדם זה, מכ"מ יש לדון שכיון שבפועל חלק מצריכת החשמל הכללית של הדיירים ניתנת בהנחה, הרי שפיר י"ל שההנחה מתייחסת גם לצריכה שלהם, ולכן ישלמו רק את המחיר של החשמל, [וכפי שעמדנו לעיל לענין שימוש במים, שכאשר משתמשים האחרים בתחילת החודש בחשמל, חשמל זה הרי מוזל, ולמה ישלמו מחיר מלא, גם כפי שכתבנו לעיל לענין מים, שיש לדון שבעצם ההנחה היא על כל חשבון החשמל, ויש לפלפל].

#### ו. כשהזכאי השתמש רק בחלק

##### מהחשמל בהנחה

**כאשר** האדם שניתנה לו זכות הנחה בחשמל, השתמש רק בחלק מכמות החשמל שהוא מקבל בהנחה, ובשאר החשמל הניתן בהנחה השתמש הדייר השני שאינו זכאי להנחה, [וכן בענין שאינו גר בבית, ואינו משתמש בחשמל כלל, ורק האחרים משתמשים בחשמל מביתו], דיל"ע כמה ישלם לו השני עבור החשמל שהשתמש.

**ונראה** פשוט שההנחה שייכת רק לזה שיש לו זכות להנחה, ואין בזה התייחסות לצריכה בכללותה.

**והנידון** בזה, דלכאו' י"ל שההנחה שייכת לבעל ההנחה, וכיון שכן על הדייר השני לשלם לו את המחיר המלא והרגיל של חשמל, שהוא כקונה ממנו חשמל, או נימא שהחיוב שלו לשלם אינו אלא מכיון שזה ששעון החשמל הינו על

#### ח. מסקנת הדברים

**א'** כל שמקבל ההנחה לא השתמש בכל

## מפנקם

סימן כ"א

## בית הדין

רע"ט

הכמות של ההנחה, והאחרים השתמשו בו, אינו יכול לתבוע תשלום יתר על מה שהוא משלם, שאין אנו רואים את אספקת החשמל כמכירה של חשמל, אלא כמצטרף עמו כשותף או כשליח.

ב' באופן שאדם זה משתמש בכל כמות החשמל הניתנת בהנחה, כל ההנחה שייכת רק לו, והאחרים ישלמו את המחיר המלא, [וכמש"כ לעיל לענין ארנונה, והכא עדיפי מיניה].

ולמעשה, כשבעל ההנחה אינו מנצל הזכות לעצמו, ואחרים משתמשים בחשמל בהנחה, יש לברר אם אין כאן חשש גניבה מחברת החשמל, דאם עפ"י כלליהם אי אפשר להעביר ההנחה בחשמל לאחר, והוא רק לאדם עצמו, הרי אינו יכול להשתמש בהנחה עבור השימוש של דיירים האחרים, ואף לדעת המקילים להוציא ממון מהמדינה, או להתחמק מלשלם, אין זה נוגע לחבר החשמל, שהיא חברה פרטית (פד), ויש כאן איסור גניבה לכו"ע.



פד) ע"י לעיל מש"כ לענין דינא דמלכותא בא"י, ושם כתבנו רק לענין להפטר מחיובי מיסים וכו', ואין ענינו להוצאת ממון מידי הרשויות

שהוא ענין אחר, ע"י מה שהאריכו בספרים שציינו שם ס' סלע מדינה וס' משפטי מלוכה, בחילוק הדבר.

## פרק רביעי

## חיוכים נוספים

שטח חדש, תשלום וועד הבית נשאר כפי שהיה, כמו"כ השאלה היא מצד שמדובר בדירות קטנות, שיש מקום לקבוע להם תשלום שונה,

עוד יש לדון, בהוסיפו יחידות נוספות לדירה קיימת ע"י תוספות בניה, כהרחבת דירה קיימת או בניית יחידות נוספות על הגג, במחסנים וחצרות, איך ישולמו תשלומי וועד הבית (פ').

במו"ב יש לברר, האם אפשר לתבוע מבעלי הדירות את תשלומי וועד הבית כאשר השוכרים אינם משלמים, [ושאלה זו קיימת בכל שכירות בתים, אולם בהשכרת יחידות קטנות, יותר מצויים קשיים בגביית תשלומי וועד הבית].

## א. חברת אספקת הגז

גם באספקת גז, קיים תשלום קבוע שמשלמים לחברה, תשלום שאינו תלוי בשימוש בפועל בגז, ודינו שווה למש"כ לעיל לענין אספקת החשמל.

## ב. תשלומי וועד בית בדירות מחולקות

כאשר דירה גדולה חולקה לשתי יחידות דיור, יש לדון בענין תשלומי וועד בית, האם על כל דירה ודירה לשלם את המחיר המלא שמשלמים שאר הדיירים בבנין, על אף שבפועל גודל הדירה נשאר כפי שהיה ורק חולק לשניים, כיון שסו"ס יש שני דירות, [והתשלומים הנהוגים באזורים החרדיים הם לפי מספר הדירות ולא לפי גדלן (פ'ה)], או שמכיון ולא נוסף

פ) במיוחד מועלית השאלה לענין תשלומי וועד הבית עבור הוצאות המעלית לדיירים בקומה הראשונה, שאמנם בפשטות מחייבים גם את הדיירים בקומת הכניסה בתשלומים, משום שכך קובע תקנון הבית המשותף, אולם כשדירה חולקה לשתיים, יש בזה תרתי לריעותא וממנ"פ, כפי המבואר בקונטרס "תשלומי וועד בית".

פ) עפ"י חוקי הבתים המשותפים, תשלומי וועד הבית משולמים לפי גודל הדירה במטרים רבועים [וכן חלקה היחסי ברכוש המשותף], אולם בכל האזורים החרדים בארץ ישראל נהוג שהתשלום הינו לפי יחידות, כך שכל דירה משלמת מחיר שווה, בין כשהיא גדולה ובין כשהיא קטנה.

## מפנקם

סימן כ"א

## בית הדין

רפא

הערבים, העיריה מחייבת את כל בעלי הדירות בעיר בתשלום חדשי עבור הוצאות השמירה של העיר.

**כאשר** קיימים מספר יחידות הרשומות כדירה אחת, הרי החיוב של העיריה עבור תשלומי השמירה הינו כדירה אחת, והשאלה היא איך מתחלקים בהוצאה זו<sup>(פז)</sup>.

והארכנו בכל זה, ובמנהג שבית הדין קבע פה בעיר ביתר עילית, בקונטרס תשלומי וועד בית, ובעז"ה יבואו הדברים בקונטרס העומד לצאת בקרוב.

### ג. תשלומי שמירה

**בעיר** ביתר עילית וכן בערים נוספות הנמצאות בקירבת מקום למגורי



ואמנם משמעות הפוסקים דגם מיסים אין לגבות מת"ח, דהרמב"ם בהלכות תלמוד תורה בפ"ו ה"י כ' וז"ל זה תלמידי חכמים וכו' אין גובין מהן לבנין החומה ותיקון השערים ושכר השומרים וכיו"ב ולא לתשורת המלך ואין מחייבין אותן ליתן המס בין מס שהוא קצוב על בני העיר בין מס שהוא קצוב וכו' עכ"ל, וכ"ה בטושו"ע יו"ד סי' רמ"ג.

ופשוט שאין הדבר תלוי במנהלי העיר, כיון שהם כפופים לחוקי המדינה, אבל הנפ"מ לענין להשתמט מהתשלום, [אם ס"ל דעצם חיובי העיריה הוא כדין, ואכמ"ל בזה].

פז) אגב הדברים, הנני להעלות בזה מה שטענו בפנינו מכבר, כי אסור לעיריה לגבות שכר שמירה מת"ח וממי שתורתם אומנותם, כמבואר ברמב"ם פ"ו מהלכות שכנים הלכה ו' וז"ל כל הדברים שצריכין לשמירת העיר לוקחין מכל אנשי העיר ואפילו מן היתומים חוץ מתלמידי חכמים לפי שאין התלמידי חכמים צריכין שמירה התורה שומרתן עכ"ל ומקורו בגמ' ב"ב ז' ע"ב אמר ר"ל רבנן לא צריכי נטירותא, וכן שם ח' א' אמר ר' יוחנן הכל לפטי העיר לבר מיתמי אבל רבנן לא דרבנן לא צריכי נטירותא ע"כ.

