

זיפות גג עליון מגשם מתי זו חובת בעל הגג העליון ומתי זו חובת כל השכנים

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

נימוקי דין תורה זה מתוך הנפסק באחד מסניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

תיק מס' 2638.

סכסוך שכנים בענין חיוב זיפות על גג בנין משותף, כאשר הגג העליון המדובר מוצמד בחוזה ובטאבו לבניית שכן העליון ובנתיים משמש לשימושיו הפרטיים, ועתיד לבנות בו, האם כעת חובתו לזפת גגו על חשבוננו לבדו, או שמחייבים אף את שאר השכנים שבבנין להשתתף עמו בהוצאות.

אחרי בירור כל הטענות ואין סתירות בין הצדדים הוכרע למעשה: דגג מוצמד לשכן אחד חזר דינו לדין הבית והעליה של הגמ' והשו"ע (שבימיהם לא היו הבתים משותפים, אלא מי שגר למעלה כל הקומה היתה שלו, כולל הגג העליון), ופוק חזי מ"ש ע"ז הרמ"א בסימן קנה סעיף ב בשם תשובת הריב"ש, (וכ"כ תשובת מהרשד"ם חחו"מ סי' רסח בהע' בסוף), דעל מי גשמים דאתו מעלמא על הניזק להרחיק א"ע, דהיינו כל הדיירים בבנין, ואי"ז חובת העליון שהגג שלו בלבד.

והיה אמו"ר זללה"ה פוסק בדיני תורה שהיו לפניו, שיש ג' סיבות מרכיבות לקביעת חיוב התשלום בזיפות, מצד הדין; ומצד הבעלות; ובתוך הדין יש כמה פרטים משתנים שבמקרים מסויימים אפשר לאמוד לחייב אחדים מבעלי הדירות לשלם חלק יותר מחיובם של שכנים אחרים, ולא לחלק את ההשתתפות בשווה בין כולם.

ואגב גררא ארשום כאן סיכום דינים והלכות שעלו משאלות שונות בין שכנים בבתיים משותפים כשנצרכו לזפת הגג מחמת הגשמים, ומתוך התשובות יתבהרו כללי ההלכה בדין זה:

השאלות –

א' בית משותף שיש לו ב' טורי דירות, ומעל הדירות העליונות גג יצוק שצריך לזפת מדי כמה שנים, ואחד מהעליונים זיפת על חשבונו מה שמעליו, וכעת נדרש לזפת את השני, האם משתתפים עמו רק אלו שתחתיו או גם אלו שמה"עמודה" השניה שאינם נהנים מזפת זה.

ב' שכן עליון שקיבל רשות כל השכנים לבנות על הגג, ועשה גג רעפים מעל מה שהוסיף, וחלק השאיר ברשותם פתוח כמרפסת לסוכה וכדומה. האם מה שצריך לזפת בחלק הפתוח זה על חשבונו של העליון שבנה או ע"ח כולם. וכן כשצריך החלפת רעפים זה על חשבונו או ע"ח כולם.

ג' בנין משותף שהיה בנוי עם גג רעפים, וחלק מהשכנים (כל אלו שדירותיהם פונות לעורף לצד דרום) הרחיבו ברשות כולם עוד ב' חדרים לכיוון דרום, ומעליהם גג יצוק, וצריך לעשות עליו זפת, מי החייבים להשתתף.

ד' בנין חדש שגגו זופת באחריות לכמה שנים ע"י הקבלן, ודייר עליון קיבל רשות לבנות מלמעלה, ובעת הבניה, ע"י יציקת העמודים או מסיבה אחרת, כנראה נפצע הזפת, וכעת הקבלן מתנער מאחריות כיון שלא על זה התחייב. והעליון מסכים לתקן ולהיות אחראי על תקינות הזפת רק לשנים הקבלן היה אחראי ולא יותר, והשכנים טוענים שעליו חובת התיקונים לעולם ועד עד שיתברר שהרטיבות לא בגלל הקלקול שעשה בגג.

ה' בנין "מדורג" שהמפלס העליון של חלק מהקומות מסתיים נמוך, וחלק אחר של הבנין עולה לצידו עוד קומה או כמה קומות ומסתיים גג גבוה יותר. מי משתתף בזיפות הגגות הנמוכים, האם רק אלו שבנויים תחתיו או כולם גם אלו שגגם עליון יותר ואין להם צורך ולא תועלת מזיפות הגג הנמוך.

ו' איך לחלק את ההשתתפות בתשלום זיפות הגג המשותף בבנין שיש בו דירות "רגילות" כפי שנקנו מהקבלן, ו"מורחבות", וחלק מהשכנים פיצלו מדירותיהם "יחידות" להשכרה. וכן האם על השוכרים לשלם או רק על המשכירים.

ז' בנין משותף "על עמודים" בן 3 קומות, שכלל השכנים חילקו ביניהם את השטחים ברכוש המשותף לבניה. בעלי קומה א' וחלק מבעלי קומה ב' קיבלו שטח בין העמודים ובחצר המשותפת ובנו שם. בעלי קומה ג' והיתר מבעלי קומה ב' קיבלו שטח מעל הגג, ורובם בנו שם, ונותר גג מקורי מעל דירה אחת שלפי החלוקה שייך לה, אבל הם טרם בנו. הבניה החדשה על הגג מקורה ב"איסכורית" וחלקה ברעפים. ורק הגג שטרם נבנה זקוק לזיפות. מי חייב לשלם על הזיפות.

ח' בנין ישן שכל גגו רעפים בלבד, ומדי שנה בשנה אחד מהשכנים העליונים היה עולה לפני החורף ומחליף רעף שנשבר ומסדר רעף שזז במשך הקיץ מחמת רוח או יונים, ואחת לכמה שנים מטייח בפינות שנסדקו. אולם ברבות השנים התבלה העץ שמתחת לרעפים וצריך להחליף את הגג כולו. בני הקומות התחתונות טוענים שזה על חשבון העליונים, שהרי אין להם אפשרות להניח שם כלום, ולא גישה לבנות מחסן או סוכה וכדו' רק העליונים יכולים להכנס לחלל זה מתוך דירותיהם, ומשתמשים בו כ"בוידעם". והעליונים טוענים שזה גג משותף ובעלות כל השכנים ועל כולם להשתתף. עם מי הדין.

ט' בעלי קומה עליונה שרכשו את הגג המשותף מכל השכנים ובנו עליו עוד קומה, ומכרו את הדירות העליונות ב"טאבו משותף", וכעת צריכים לתקן נזקי גשם בגג העליון, מי חייב, ואיך נוהגים השותפים ברישום טאבו אחד.

תשובה –

הכללים הם: הנה מלבד עיקר הדין שמבואר בהלכה לגבי שכנים של בית ועליה על גביו, אם על הניזק להרחיק א"ע או על בעל הגג לתקן, יש בימינו דין שנוסף מאחר והשכנים כולם שותפים זה עם זה בגג ובחדר מדרגות ובחצר, ולפי חוק בתים משותפים גם בקירות החיצוניים של הבנינים יש בעלות משותפת לכלל השכנים, ועוד.

ומהלכות שותפים כולם משועבדים זל"ז שחלקם בממון יתוחזק היטב ולא ייגרם ממנו נזק לאחרים. ושותף חייב גם בגרמא. אם כן מב' טעמים חדשים חייבים כל הדיירים לזפת את הגג המשותף, גם בגלל שזה שלהם ולא רק של העליונים וכופין זע"ז לקיים את המבנה תקין כפי שנשתעבדו זל"ז כמבואר בשו"ע בריש סימן קסד, וגם בגלל שאם לא יעשו לפי מנהג השותפים וזה יגרם בעקיפין

נזקים דאתו מעלמא (גשמים), הם יתחייבו בנזקים כמבואר בשו"ע בכ"מ בסימן קעו.

יש אופנים של גג פרטי (ולא משותף) גם בבנין משותף, וחלוק דין מי שקיבל רק רשות לבנות, שהרשות שלו היא זכות "פירות" ושימוש לענין בניה ולא העברה בעלותית, שקנין הגוף של הגג שייך לכולם והתחזוקה שלו חובת כולם, ממי שקיבל רשות לרשום את הרחבת שטח ביתו גם על הגג בטאבו. ואלו ואלו שווים בכך שההצמדה והרשות מותנים בכך ע"פ החוק שהגג העליון החדש מעל הבניה חוזר לבעלות המשותפת של כל השכנים כפי שהיה המקור. אולם אם יש לגג המוצמד לאחד שיעבוד להנחת דוד"ש לשאר השכנים וכיו"ב, הדר דינא שנחשב שיש לפחות קנין פירות לאחרים, אפילו אם הגוף של האחד ויש להם סיבת חיוב להשתתף בזיפות במידה מסויימת (עמש"כ אמו"ר זללה"ה ב"פסקי דין – ירושלים" כרך ז עמ' שיב).

קיים גם גדר דין נוסף: בית פרטי כגון וילה, או בית שבנה בעל מגרש לעצמו, ומכר בו כמה דירות אבל שייר לעצמו את כל מה שלא מכר ויש בו ממש. (ואפי' דבר שא"ב ממש עי' בסי' רט סעי' ז וסי' ריב סעי' ג ועוד). ומכאן למעשה שאם הוא הדייר העליון הגג שלו פרטי לכל דבר וענין ולא חל ע"ז שום שותפות, וחזר אל הגג הדינים של "הבית והעליה".

ומן הכללים אל הפרטים:

בנין שיש בו כמה אגפים וכניסות, היות וסיבת חיוב הזיפות שלו הוא השותפות בגג, והחוק קובע שהחלקים המשותפים שברכוש המשותף בכל אגפי הבנין שייכים לכל הדיירים שבכל הכניסות, ולא מחולקים ביניהם, ואכן בטאבו רשום הבעלות על כל המטרים של החצר והגג וחדר המדרגות ומעלית וחדרי שירות וכו' ע"ש כולם יחד, בחלוקה יחסית לפי המ"ר של כל דירה ודירה. לפיכך כל אלו חייבים בתיחזוק הגג ואיטומו בזפת כמקובל, גם לא חלקת הגג שמעליהם ממש ואפילו לא הגג של הכניסה שלהם ממש, אלא כל מה שבבעלותם המשותפת. וכל שכן בנין בעל כניסה אחת ואגף בודד שדירותיו בנויות זו ע"ג זו בכמה טורים, ודאי שאין לחלק בהשתתפות בזיפות בין חלק לחלק בגג וכולם חייבים בו בשווה מהטעם הנ"ל.

אלא שיתכן ואגף אחד (או טור אחד) כבר זיפתו לבדם והשתתפו בלי לגבות מהאחרים, א"כ מן הדין לקזז אותם כעת מהתשלום של

האגף האחר, כי הגיע להם השתתפות שלא גבו. יתכן גם שהורגלו במשך שנים שכל כניסה או אגף עושים זאת בנפרד, ואז שפיר י"ל שהם חלקו השותפות לענין זה אע"ג שנשארו שותפים בגוף הגג. ואכמ"ל.

לפיכך, בציור א' חייבים להשתתף בחצי הגג השני כולם, גם אלו שאינם זקוקים לו מצד הנזק של הגשם, משום שמעליהם כבר זופת להם בחינם. היות ובחצי הגג הבלתי מזופת כולם שותפים כאמור.

ובציור ב' היות והשימוש היחיד בגג הפנוי המדובר הוא של השכן העליון, יש לו סיבת תשלום נוספת אף שהוא לא ניזק מהגשם. אבל שאר השכנים חייבים ג"כ זה לזה כי נשארה להם בעלות. ע"כ אם לא הותנה בעת מתן הרשות שהעליון יזפת על חשבוננו, ואין מנהג בעיר שבכה"ג העליון דואג לאיטום על חשבוננו מאחר וקיבל את רשות השימוש הבלעדית, יש לחלק התשלום בצורה כזאת שהדייר העליון ישלם יותר משאר השכנים.

בציור ג', האגף הנוסף לא נהפך לרכוש משותף של כל דיירי הבנין, שהרי גגו לא נרשם בטאבו כחלק משותף של כולם כהגג המקורי. ע"כ בנידון כזה חיוב הזיפות הוא על כל הטור הזה. וצודקים שאר השותפים שאין להטיל עליהם חיובים חדשים שלא היו קיימים בעת שנשתתפו, ועל חלק במבנה שאינו בבעלותם המשותפת.

בציור ד' נראה שחיוב השכן הבונה הוא מדין מזיק ממש, ועד שלא יתברר ע"י מומחה לא מטעמו שהנזק הוסר, יהיו צודקים השכנים בכל רטיבות שהיא אפילו בקומה אחרת ואפילו בטור דירות שאינו מתחת הבניה שלו, שהמים חלחלו עד שם. ואין לו פטור עד שיתברר כנ"ל אפילו אחרי שיעברו שנות האחריות של הקבלן. ואף אחד לא צריך להשתתף עמו בזיפות. (אלא אם כן מדובר ברטיבות מעליו, שודאי אינה מחמת הפציעה של הזפת ההוא שמתחתיו, שע"ז חוזר דין השותפות לחלק בין כל השותפים בגג העליון).

בציור ה', השותפות של כולם מחייבת על כל המפלסים שהם בגדר גג משותף, כאמור, ולא בגלל שהם ניזוקים מגשם בלי זיפות. לכן גם הגבוהים מגג זה שאינם תחתיו בשום כיוון חייבים להשתתף בשווה עם כל השותפים.

לגבי ציור ו', היות והשותפות בטאבו לא משתנה ע"י הפיצולים ובנית היחידות וזו סיבת החיוב העיקרית, לכן תשלומם יהיה שווה בשווה בלי חילוק מי פיצל ומי לא. וכל זה כשהיחידות מושכרות.

אבל אם מכרו חצאי דירות, חייבים הקונים להשתתף גם אפילו שלא קיבלו חלק בטאבו ושותפות בגג, מצד שהם "ניזק" מהגשם, ומצד ההלכה שבגשמים על הניזק להרחיק א"ע וכדלעיל. וזה גם הפתרון לציור ט'. ויצויין שאם ההרחבה / הפיצול שנמכר אינו תחת הגג שדורש זיפות, אלא תחת כיפת השמים כגון יחידות שנבנו בחצר ונמכרו, אינם חייבים להשתתף.

ואם הפיצול וההרחבה יצרו גג שלא היה בעת ההשתתפות וכעת מחיר הזיפות יתייקר כי הוא על יותר שטח, צודקים השותפים שאין להטיל עליהם הוצאות שלא התחייבו בעת שהשתתפו, ועל כל התוס' ישלמו הבונים בעצמם. (כמבואר בציור ג' לעיל).

בציור ז', אין החלוקה לבניה מפקיעה את השותפות שבגוף הגג בטאבו, ולכן אף אלו שקבלו חלקם ברכוש המשותף בחצר, והסתלקו מהגג, המשמעות של החלוקה ושל הסילוק אינם מהשותפות בבעלות הרשומה, אלא בשימושים ובקנין פירות של הבניה והמגורים. ואם יצטרכו לתקן הגגות החדשים הנבנים למעלה, תלוי הדבר אם התנו מראש עם מקבלי החלקים למעלה שזה באחריותם, לפחות כתמורה לרשות. דאז רק העליונים משלמים. אבל בלא התנו ואין מנהג בעיר, כולם חייבים לשלם כפי שהיה. ואותו חלק בגג שטרם נבנה, חייבים כולם להשתתף בזיפותו, גם אלו שתחת דירות אחרות שכבר נבנו מעליהן, ואין להם חשש נזק. וכמבואר לעיל שהחוב הוא מצד שותפות.

בנוגע לציור ח', יש לברר קודם כמה ישן הוא הבנין, האם נבנה לפני שנות תש"כ או אחריהן. כי אם נבנה ונמכרו הדירות לדיירים (הראשונים, וממילא מה מכר ראשון לשני כל זכות וכו') לפני שנחקק בכנסת חוק בתים משותפים, דינם כבית ועליה של הגמרא, וכדיני השו"ע בלבד. ולהלן נרחיב אי"ה ההבדל בצורת חישוב החיוב. אבל בנין ישן שנבנה אחרי תחולת החוק, מחתימים הקבלנים בחוזים את הרוכשים שעל הבנין יחול חוק בתים משותפים, ואף מי שלא חתם אח"כ כבר חל עליו מ"ש בשו"ע בקניינים דהכל לפי המנהג. ואז הגג משותף לכולם.

ולמודעי שלפי החוק גג רעפים הוא משותף. אבל סברו רבנים גדולי הוראה בדור הקודם שדינו שונה מגג יצוק כיון שאין לשכנים אחרים יכולת לעלות אליו ולהשתמש בו, וגם העיריה לא היתה נותנת רשיון אלא רק להרחבת הדירות העליונות לגג ולא לבניה של דירות חדשות. ולכן חייבו רק את העליונים. אולם מאז כידוע

השתנו החוקים העירוניים והתרווח הנוהג שמוסיפים דירות שלמות ואפילו ב' קומות אף על גג רעפים ולא רק על גג יצוק, ולכן הזכויות של כל הדיירים שוות בריווח היוצא ממכירת הגג והדירות החדשות, וחזר הדין שגם הרבנים הנ"ל מודים שחיובי התשלום על התיקונים מוטלים גם על התחתונים.

ודע שבכל מקרה שהחיוב הוא מחמת שותפות בבעלות, החלוקה היא בדרך כלל שווה. כי בכל דיני שותפים הדין הוא לחלוק הוצאות בשווה (בח"מ בסי' קעו). אבל כשהחיוב הוא מחמת ההלכה יש לאמוד מהסיבה של התשלום בכמה חיוב השתתפות, כי אין כל הסיבות שוות. מי שקיבל גג לשימוש פרטי, יש להעלות את אחוזי הגביה ממנו. וכשהחיוב מחמת שניזקים מהגשם, דהיינו אין חיוב מצד שותפות מאיזה טעם, כגון אם בעל בית פרטי הפריד מעצמו חלק ומכרו לדייר אחר ושייר לעצמו את הגג, או בבנין שנבנה לפני שנחקק והוחל חוק בתים משותפים, יש לאמוד אם יש דירות שיותר עלולות להנזק מגשמים ואחרות שכמעט אינן עלולות להנזק, שאלו שהאיטום מגן להם יותר - היות ושורש חיובם מדין "ניזק המרחיק א"ע" - עליהם לשלם יותר מהאחרים.

יצוין בהדגשה, כי המקרים הנ"ל מתוך דיני תורה שהתקיימו בביה"ד בעבר, ואמנם המסקנות נכתבו באופן של כללים ברורים, אך חלק מההכרעות אינן כללים אלא הכרעות לאחר שביה"ד הוסמך לדון בין הצדדים, והוכרע כפי שיקול דעת הדיינים. אך יתכן במקרים אלו שאם יובא להכרעה בפני דיין מוסכם אחר תהיה הכרעתו שונה.