

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

מאת: יצחק בירך דסקל – דיין ומורה צדק

דואר אלקטרוני: y.b.daskal@ybdaskal.com

בס"ד, גליון תרנט, פרשת מקץ-חנוכה, תשפ"ו

טל: 052-7611435

ביאור התשובה – ברי ושמה

טענת ברי על פי פנקסו

הנה מי שתובע את ועד הבית שחייבים לו כסף על פי רישום מדויק שיש לו, יש לברר האם זה נחשב טענת ברי, כלומר – האם רישום בפנקס נחשב כטענת ברי. וכבר ביארנו בסימן ק"ד שהתובע על פי רישום שיש לו בפנקסו נחשב כטוען טענת ברי, אם הוא יודע ברור שהפנקס שלו הוא פנקס אמין.

ועכשיו, שהתובע טוען ברי והנתבע טוען שמא – יש לברר האם אפשר להוציא ממון על פי טענת ברי כנגד שמא, שהרי ועד הבית טוען שאינו יודע והוא בגדר שמא. אבל זו הלכה פסוקה ש"המוציא מחבירו עליו הראיה", אפילו אם התובע טוען ברי והנתבע טוען שמא. וכן פסק המחבר (חושן משפט ע"ה, ט):

"מנה לי בידך שהלוייתך או שהפקדתי בידך, והלה אומר: איני יודע אם הלוייתני או אם הפקדת בידי – ישבע היסט שאינו יודע, ופטור".

והרישום שיש לתובע אינו ראיה גמורה אלא רישום לעצמו שהוא טוען על פיו טענת ברי. הנה נתבאר לנו שמי שתובע את ועד הבית על פי רישום שבידו – אינו נאמן להוציא ממון מועד הבית, אבל יכול להשביע את ועד הבית שבועת היסט על שאינו יודע.

העולה מזה: **אין לתובע על פי פנקס ראיה להוציא ממון, אלא יכול להשביע את ועד הבית שבועת היסט בלבד.**

האם ועד הבית נאמן לתבוע את הקופה כשהוא ועד הבית

אבל למרות האמור לעיל, כאשר ועד הבית מכהן כוועד הבית – נאמן הוא לתבוע ממון על חובות לעצמו כאשר ברור לו שחייבים לו, כיון שהאמינו אותו להיות ועד הבית. דינו כשליש, ושליש נאמן כל זמן ששלישותו בידו – והוא נאמן כשני עדים, כמו שפסק המחבר (חושן משפט נ"ו, א): "שליש, בזמן ששלישותו בידו – נאמן כשני עדים, אפילו אם הוא קרוב, ואין צריך לישבע". עכ"ל. לכן ועד הבית נאמן לטעון שחייבים לו כסף.

העולה מזה: **כל זמן שוועד הבית בתפקידו – נאמן הוא כתר עדים לתבוע חובות לעצמו.**

יצאה השלישות מידו

אבל אם השליש הוציא את השלישות מידו – כבר אינו נאמן, כיון שרק כל זמן שהוא שלישי והשלישות תחת ידו יש לו נאמנות כשני עדים, ולא לאחר שיצאה השלישות מידו. וכן פסק המחבר (חושן

בדין נאמנות ועד הבית על חובות

ובו יבואר: א. מי שתובע את ועד הבית על פי רישום שבידו, האם נחשב טענת ברי ומה כוחו להוציא ממון: ב. דין ועד הבית כל זמן שהשלישות בידו, והאם נאמן לתבוע לעצמו כשני עדים: ג. דין ועד הבית לאחר שסיים תפקידו והשלישות יצאה מתחת ידו, ומה מעמד נאמנותו: ד. אם יכול ועד הבית לשעבר להשביע את הוועד החדש שבועת היסט על שאינו יודע: ה. אם יכול לתבוע את הדיירים כל אחד בפני עצמו לאחר שסיים תפקידו: ו. חובת ועד הבית לערוך חשבון מסודר ולברר חובות בעודו בתפקידו כדי לשמור על זכויותיו: ז. דין ועד הבית שהוציא קבלות רשמיות ואסמכתות. ח. האם ועד הבית החדש יכול לא להחזיר חובות, בטענה שהוא מתחיל הכל מחדש.

הנידון

"כיהנתי כממונה על "ועד הבית" בביתי כשלושים שנה. לפני מספר שבועות התפטרתי מן התפקיד מסיבות אישיות, ונבחר ועד בית חדש. לפני התפטרותי ערכתי דו"ח הכנסות והוצאות של קופת "ועד הבית", בהסתמך על קבלות להכנסות והוצאות שהיו ברשותי, והתברר לי כי הקופה חייבת לי אלפי שקלים, עקב גבייה חודשית מן הדיירים בתעריף נמוך מן הנדרש.

שאלתי – האם אני יכול לדרוש ולחייב את ועד הבית לפרוע לי את החוב מקופת ועד הבית, או שהוועד יכול לטעון שהוא מתחיל מחדש ועלי לפנות לדיירים ולבקש מהם שישלמו לי את החוב (כשיש לי חשש סביר שחלק מן הדיירים ישתמטו מלשלם)".

תשובה

אם לועד הבית הישן אין ראיה ממש על החובות, אין ועד הבית נאמן לגבות את החוב מקופת ועד הבית לאחר שחדל מלהיות ועד הבית, אלא אם כן ימצא ראיה גמורה על החוב. אבל כל זמן שהשלישות היתה בידו – היה נאמן לתבוע כשני עדים. משיצאה מידו – אין לו נאמנות זו עוד, ואינו יכול להוציא ממון מקופת הוועד אלא בתביעה פרטנית מן הדיירים ובכפוף לדיני טענת ברי ושמה. אבל אם יש לו ראיה ממש, יכול להוציא, ואין ועד הבית החדש יכול לטעון שאינו מחזיר חובות.

בינת המשפט

עניני ממונות אקטואליים

פנקס בלבד, אלא ראייה ממשית שבכוחה להוציא ממון. לכן ועד בית שערך רישום כזה רשאי לגבות חובות גם לאחר שסיים את תפקידו. כמו כן, ועד בית חדש מחויב להמשיך את מצב הקופה הציבורית, ואינו יכול להתנער מחובות עבר, כשם שאינו יכול לדרוש לעצמו כספים שהצטברו בקופה בלי להעבירם כדיון.

דינים העולים:

א. טענת ברי על פי רישום פנקס בלבד אינה מספקת להוציא ממון מקופת ועד הבית, ואף אם ועד הבית טוען שמא ואינו יודע – אין בכוח טענת ברי להוציא ממון, אלא רשאי התובע להשביע את ועד הבית שבועת היסט על שאינו יודע.

ב. כל זמן שמכהן בתפקידו והשלישות בידו, נאמן כתרי עדים לתבוע כספים שחייבים לו, אפילו לעצמו, ואין צריך להישבע, משום שהאמינו אותו הציבור לנהל את קופת הוועד ודינו כשליש שנאמן כל זמן ששלישותו בידו.

ג. משיצאה השלישות מתחת ידו וחדל מלהיות ועד הבית, פוקעת נאמנותו ואינו נחשב עוד כשני עדים אלא כעד אחד בלבד, ולפיכך אין בכוחו להוציא ממון מן הקופה על פי דבריו בלבד, ואין לו אלא לטעון טענת ברי ולהשביע את ועד הבית שבועת היסט, או לתבוע את חלקם של הדיירים כל אחד בפני עצמו.

ד. חובה על ועד הבית לערוך חשבון מדוקדק ומסודר עוד בזמן כהונתו, ולברר היטב מי חייב, ומה חובות הקופה כלפיו, כי כל זמן שהשלישות בידו נאמנותו רבה ומעשית, אך לאחר שיצא מתפקידו יאבד את כוחו לתבוע בבירור.

ה. כאשר הרישום בדו"ח הכספי של ועד הבית נעשה על סמך קבלות וחשבוניות מס, אין זו טענה המבוססת על נאמנות או פנקס בלבד, אלא ראייה ממשית שבכוחה להוציא ממון. לכן ועד בית שערך רישום כזה רשאי לגבות חובות גם לאחר שסיים את תפקידו. כמו כן, ועד בית חדש מחויב להמשיך את מצב הקופה הציבורית, ואינו יכול להתנער מחובות עבר, כשם שאינו יכול לדרוש לעצמו כספים שהצטברו בקופה בלי להעבירם כדיון.

משפט נ"ו, ג): "ואם יוציא השלישות מתחת ידו – לא יהיה נאמן אלא כעד אחד". עכ"ל.

לפי זה בנידון דידן – לאחר שהוציא ועד הבית מידו את הכסף והעבירו לוועד בית אחר, כבר אינו נאמן כשני עדים הואיל ויצאה השלישות מידו. אבל יכול רק לתבוע בטענת ברי את ועד הבית החדש ולהשביעו שבועת היסט, כמבואר לעיל.

העולה מזה: שלישי לאחר שסיים תפקידו ואינה בידו השלישות – נאמנותו פוקעת ואינו אלא כעד אחד.

עצה טובה לוועד הבית

לאור המבואר יש לדעת שכאשר ועד הבית מסיים את עבודתו ומעביר את ניהול ועד הבית לוועד אחר – יש להיזהר משנה זהירות: שיעשה חשבון בפנקס רשום ויבדוק היטב מי חייב ומי אינו חייב. כיון שכל זמן שהוא ועד הבית – יש לו נאמנות לתבוע אחרים, וכן יבדוק אם ועד הבית אינו חייב לו כספים. שכל זמן שהשלישות בידו – יש לו הרבה נאמנות, אבל לאחר שיצאה מתחת ידו – כבר לא יהיה נאמן.

העולה מזה: חובה לערוך חשבון מסודר בעודו בתפקיד, שאז יש לו נאמנות, כי לאחר מכן יאבד את כוחו לתבוע בבירור.

דין ועד הבית שהוציא קבלות רשמיות ואסמכתות

אבל אם הרישום בדו"ח הכספי נעשה על סמך קבלות כנגד התשלום וחשבוניות מס כנגד ההוצאות, ולא מדובר בטענת נאמנות אלא ברישום על סמך אסמכתאות. באופן זה ברור שאין זו רק תביעה על פי פנקסו, אלא ראייה ממש, ובראייה אפשר להוציא מחבירו, לכן אם ועד הבית עשה רישום באופן זה של קבלות וחשבוניות מס וכדו', אפילו שכבר אינו משמש כוועד הבית, יכול להוציא את כל מה שחייבים לו.

ומה שטוען ועד הבית שהם מבחינתם קיבלו כעת את התפקיד ולא מעניין אותם חובות העבר, אין זו טענה, כיון שמדובר בקופה ציבורית השייכת לכל הדיירים, ומי שמתמנה לתפקיד ועד הבית מחויב להמשיך את מצב הקופה. כמו בכל גוף ציבורי, לדוגמא, עירייה, שראש העיר הנבחר אינו יכול לומר לזכאים תפנו לראש העיר הקודם. אני מתחיל רק מעכשיו. כמו כן להפך, אם היה נשאר בקופה כסף, ועד הבית החדש, היו דורשים אותו ולא יכול ועד הבית הישן לטעון שזה לא שייך לוועד אלא לדיירים, ושכל דייר יתבע אותו באופן אישי וישיר, אלא חייב לתת את כל הכסף לוועד הבית החדש.

כאשר הרישום בדו"ח הכספי של ועד הבית נעשה על סמך קבלות וחשבוניות מס, אין זו טענה המבוססת על נאמנות או