

סימן כד

נקב וסדק בצינור מים

ראשי פרקים

א. מדין בור

ב. מדין אש

ג. הבעלות על המים שבצינור

ד. קלקול בצינור הביוב

ה. חיוב תיקון הצינור - בשוכר ומשכיר

ו. חיוב תשלום המים

מספר שאלות ועינים אחד - נקב (פיצוץ) בצינור מים :

א. צינור מים התפוצץ בדירתו של הדייר בקומה העליונה, וכתוצאה מכך נרטבה תקרתו של הדייר שמתחתיו, ונקלף הסיד והטיח. מיד שנודע לדייר העליון על סדיקת הצינור, סגר את המים וביצע תיקון בצינור.

ב. דייר התריע לפני מספר שבועות בדייר שמעליו על רטיבות קלה בתקרה, והלה התעלם מאזהרותיו. לאחר זמן ארע נקב גדול יותר בתקרה, וכתוצאה מהנקב/סדק נגרם נזק גדול לדירת הדייר התחתון. לפי חו"ד מומחה, כנראה שבתחילה היה חור קטן ביותר כאשר כמעט כל הצינור היה רקוב, ואי תיקונו והחלפתו מידית גרמו לנקב גדול יותר.

ג. כנ"ל בשאלה א ובי, והנקב ארע בצינור הביוב בחלק הפרטי של הדייר העליון, וכנ"ל בחלק הציבורי.

ד. ראובן שכר בית חד קומתי משמעון. חשבון המים האחרון היה ע"ס של קרוב לאלפיים ש"ח. מומחה קבע כי הדבר נוצר עקב נקב בצינור מים שנמצא מתחת לחניה, כאשר המים זרמו לכיון הגינה, וכן לכיון גינות השכנים ונבלעו באדמה, וע"כ לא גילו במועד את שטף המים. השאלה נחלקה לשנים: א. על מי החובה לתקן את הצינור? ב. מי חייב לשלם את חשבון המים, השוכר או המשכיר?

א. מדין בור

בענין שתי השאלות הראשונות, יש לדון איזה שם מזיק יש למים הגורמים את הנזק. אמנם בענין השאלה הראשונה נראה לכאורה דהוי ממונו המזיק באונס, וע"כ הוא פטור, אולם במקרה דלא הוי אונס, כגון בשאלה השניה או במקרה שהנקב ארע עקב רשלנות של הבעלים, יש לדון כנ"ל. ורצה השואל לטעון דחיובו מדין בור, והואיל ובור פטור על הכלים בין הוזקו ובין נשברו, כדאיתא בב"ק נב,א, ובשו"ע חו"מ תי, כא, ע"כ גם בנדו"ד יש לפטור את הדייר מהקומה העליונה. ובתחילת הדברים יש להבהיר שנושא זה של אבות הנזיקין יש להקיפו בעיון יותר והם מים שאין להם סוף, והדברים דלהלן הם בקצירת האומר ממש, ויש להאריך בהם במקום אחר.

והנה אחד מגדרי נזק בור הוא שמזיק במקומו, כמבואר בגמרא ב"ק ו,א (ועוד מקומות), דדוקא בתר דנייחי הוי אבנו סכיננו ומשאו כבור. ואי בהדי דקא אזלי קא מזקי, דינו כאש. ובמחבר בשו"ע חו"מ תי,א, פסק וז"ל:

"בור הוא מאבות נזיקין, דכתיב כי יכרה איש בור, שמאחר שחפרו נתחייב בנזקיו כיון שעשה דבר המזיק, וזהו ממונו שמזיק במקום שעשאו, שאינו זז ממקומו אלא עומד במקומו והעובר עליו ניזק. לפיכך כל הדומה לו שהוא ממונו ומונח במקומו ומזיק, אפילו שפך מים ברשות הרבים והוחלק בהם אחר, חייב."

מבואר במחבר דגדר בור המזיק הוא שיהיה ממונו ומזיק בהיותו מונח במקומו. והגדר של מונח במקומו נראה דהיינו רק אחרי שהוא מונח במקומו נגרם הנזק, ולא שעצם ההימצאות במקומו היא הנזק. וכן מבואר בשו"ע חו"מ תיא,א בדין אבנו סכיננו שנפלו ברוח מצויה "והזיקו במקומם אחר שנחו, שדומה לבור". והנה בנזק של צינור מים, לא שהמים הגיעו למקום מסוים ואח"כ נגרם נזק, אלא שעצם הגעתן למקום ההוא הוא הנזק. ובזה שונה דין נזק בבור מנזק צינור מים. וכן מדויק מדברי המחבר (הנ"ל); "עומד במקומו והעובר עליו ניזק". דהיינו דיש שני שלבים, מונח במקומו, ושלב שני שלאחר שעומד במקומו ניזק אחר. ובצינור מים הנזק מידי בשעה שנבלעו בתיקרת השכן, ומזיקים בדרך הילוכם.

עוד מבואר בסוגיא בדין אבנו סכיננו ומשאו שהניחן בראש גגו ונפלו ברוח מצויה (ב"ק ו,א), דבור תחילת עשייתו לנזק. ועיי"ש ברש"י (ד"ה היינו בור) דגם אבנו סכיננו ומשאו תחילת עשייתו לנזק, "דהו"ל לאסוקי אדעתיה דסופו ליפול ברוח מצויה". וגם זה אינו שייך בצינור מים. ואף בענין השאלה השניה שכבר ניכר היה שקיימת נזילה מסוימת, והוא לא טרח לתקן, לא חשיב כתחילת עשייתו לנזק, עיין בסוגיא שם בע"ב לענין כותל ואילן שנפלו, דבכותל ואילן אין תחילת עשייתו לנזק. עיי"ש ברש"י ד"ה תחילת, דהיינו שבנין הכותל ונטיעת האילן לא היה לנזק. ובתוס' שם ד"ה אי הקשו בדין כותל ואילן, הא דמי למפקיר נכסיו לאחר נפילת אונס. ותירצו התוס'; "כיון שהזהיר לקוץ ולסתור שלא יזיקו ועבר הזמן, הוי פושע והוי כמפקיר נזקיו לאחר נפילת פשיעה". הרי דאפילו במקום שהזהירו לקוץ ולסתור והוי פשיעה, מ"מ לא מיקרי תחילת עשייתו לנזק. ועי"ע בשטמ"ק ב"ק ו,א ד"ה שכן דתחילת עשייתו לנזק היינו כל דבר שאין רשות בני אדם להניחו שם והנזק מצוי לו משם, מקרי תחילת עשייתו לנזק. וע"כ באבנו סכיננו ומשאו שאין דרך להניחם בראש גגו, חשיב תחילת עשייתם לנזק. לפ"ז בנידון צינור המים, כיון שעשייתו במקום שיש רשות להניחו שם והנזק אינו מצוי, לא

חשיב כתחילת עשייתו לנזק ולא דמי לבור.

ובדין כותל ואילן שנפלו, היכא שנתנו לו זמן לקוץ ונפלו לאחר הזמן דקיי"ל שחייב, ובגמ' שם איתא דאי דאפקריה ילפינן לה מבור, ואי מצד שאין תחילת עשייתו לנזק, ילפינן נמי משור, עיי"ש. ובתוס' ד"ה היינו כתבו דאפילו הזיקו תוך כדי נפילה, נמי מדמינן לבור. וברא"ש (סוף ה"א) כתב דהתוס' הסתפקו בזה, ועיי"ש בפלפולא חריפתא ס"ק ת מש"כ בזה). ומסקנת הרא"ש ג"כ דדמי לבור, וז"ל:

"... ולא דמי לאבנו סכיננו ומשאו שהניחן בראש גגו ונפלו ברוח מצויה והזיקו דרך הילוכן, דהנך נעשו אש ע"י כח אחרים, אבל כותל ואילן מחמת ריעותא נפלו מעצמן כי ראו שלא היו יכולין לעמוד יותר, והזהירו בית דין הבעלים להפילו..."

ועיין ברא"ש לעיל מינה דאף במקום דילפינן מתרי אבות, מ"מ אזלינן בתר עיקר החיוב. וא"כ גם בכותל ואילן, אף דילפינן נמי משור, מ"מ עיקר חיובם הוא מדין בור ודינם כבור לכל ענין. ועיין עוד בנחלת דוד (לגר"ד טעביל) בחידושו לב"ק ו, ב מה שכתב בהסבר הילפותא של כותל ואילן דוקא מבור ולא מאש, דעיקר החילוק בין בור לאש, דאש הולכת ומזיקה ומשיגה את הניזק בכל מקום שהוא, ובבור המזיק עומד על עמדו והניזק הולך אליו. ואש היינו דוקא בדבר שאין גבול להליכתו ויכול להשיג את הניזק בכל מקום שהוא, משא"כ כותל ואילן דיש גבול לנפילתו, ויותר מהגבול אינם יכולים לילך, והניזק בא אליהם וניזוק, וע"כ דמי לבור. לפי"ז נדון צינור המים שאין גבול להליכתו, לא דמי היזקו לבור, וכן המים באים אל הניזק ולא להיפך, ע"כ לא דמי לבור.

עוד נראה דנדו"ד לא דמי לכותל ואילן, דהתם התרו בו בית דין ונתנו לו זמן לקוץ, משא"כ בנידון השאלה השניה, אף שראה שקיימת ריעותא של נזילה, מ"מ כיון שלא קבעו לו ביי"ד זמן, אין דינו כבור, ודמי לכותל ואילן שנפלו, שפטור לשלם אפילו הזיקו לאחר מכן כיון שאין תחילת עשייתו לנזק. וכן מבואר ברמ"א בחו"מ תטז, א, דדוקא התרו בו בית דין, אבל בלא בית דין אפילו התרו בו חבריו, אינו כלום. ועיי"ש בגר"א ס"ק ב. ומש"כ שם הרמ"א דאם היה לו פנאי לסלקן ולא הפקירן דחייב, היינו דוקא כשהיה לו פנאי לסלקם אחר שנפלו.

ב. מדין אש

לאמור לעיל נראה דנדו"ד לא דמי לבור, ודמי טפי לאש, דגם בצינור הנזק נעשה בהדי דקא אזלי קא מזקי, דכמו שהאש מזיקה בדרך הליכתה והולכת אל הניזק, כן המים מזיקים בדרך הליכתם, שמרטיבים כל הנקרה בדרכם והולכים אל הניזק ומזיקים במקומו. וכן אש הולכת ע"י הרוח, והמים נוזלים מכח המשיכה, דהיינו שכח אחר מעורב בהם.

והנה בראשונים מבואר שחיוב באש הוא גם במקום שפשע בשמירת האש, וחיוב משום חציו. כן כתבו התוס' ב"ק כב, א (ד"ה אשו משום חציו); "לא שיבעיר בעצמו האש, אלא כל מקום שפשע ולא שמר גחלתו, חציו נינהו." וכן מבואר בדברי הרא"ש (ה"ח), וכן בדברי הרשב"א בחידושו לב"ק כב, א. וראיתי בקונטרס שעורים לגר"ז גוסטמאן זצ"ל (ב"ק יג, ט) שדייק בדברי רש"י והרא"ש דלא סגי בפשיעה אלא באש התחדש גם דין של מבעיר, והיינו דאיתא בקרא: "שלם ישלם המבעיר את הבערה", וע"כ אינו חייב בפשיעה גרידא ללא הבערה. וכתב דזהו גם דעת התוס' והרשב"א. ולפי"ז י"ל בצינור מים, דעצם פתיחת הברז והכנסת המים לצינורות ע"י הבעלים,

הוי הבערתן, כשם די"ל באבנו סכיננו ומשאו שהניחן בראש גגו ונפלו ברוח מצויה, ובהדי דקא אזלי קא מזקי, דהנחתן בראש הגג הוי הבערתן. ועיי"ש בקונטרס שעורים ס"ק טז שהסתפק אם לא עשה האש בידיים אלא שע"י מעשה שלו התלבתה האש.

אמנם כאשר התפוצץ הצינור, הרי זה בבחינת אונס, ואף שבמעשיו נכנסו המים לצינור, לא גרע מהרחיק כשיעור ויצאה והזיקה, דקיי"ל בב"ק ס"א, ב, ברמב"ם הל' נזקי ממון יד, ב, ובשו"ע חו"מ תיח, ד שהוא פטור. וכן קיי"ל לענין אבנו סכיננו ומשאו שנפלו ברוח שאינה מצויה והזיקו, עיין בב"ק ו, א, וברמב"ם סוף הל' נזקי ממון. אמנם אם היתה כאן פשיעה מצד הבעלים, וכנידון השאלה השניה, שידעו הבעלים שיש ריעותא בצינור ולא טרחו לתקן, דבכגון זה אין להם את הפטור של אונס, וחייב מדין אש. [ואף דלענין בור קיי"ל בשו"ע חו"מ תי, כח דבאונס נותנים לו זמן לשכור פועלים, ועיי"ש סעי' כז די"א שאינו צריך לשכור ביוקר, מ"מ עליו לסגור את הברז הראשי לאלתר, ולא לגרום נזק לשכן.]. והוא הדין אם מלכתחילה היה הצינור מחובר שלא כראוי או שלא נאטם כדבעי, דאין לבעלים פטור של אונס (אלא שיכולים לתבוע את האומן, וכדלהלן).

וכנ"ל דנזק המים דמי לאש ולא לבור, כיון שהם הולכים אל הניזק ולא הניזק עובר עליהם, ואף כשהם מתנקזים ועומדים במקום אחד ובכך גורמים נזק, מ"מ דמי לאש ששורפת לעיתים במקומה לאחר דאזלא למקום הניזק, ולא דמי לאבנו סכיננו ומשאו שהזיקו לאחר שנחו מנפילתן, דבהם בא הניזק אל מקומם וע"כ חיובם מדין בור. ועיין בחזון איש (ב"ק ב, ט) דהיכא שלא נגע במים עצמם אלא ע"י פתיחת הברז נכנסו לצינור, חשיב ככח כוחו ואינה משום חיצו אלא כאש של ממונו (ועיין להלן ס"ק ד שהבאתי את דברי החזו"א). לפ"ז גם אם נקב הצינור יזיק אדם, לא יתחייב בדי' דברים שחייב בהם מדין אשו משום חציו.

לפ"ז בנידון השאלה הראשונה, כיון שהיה הדייר העליון אנוס בנקב הצינור ולא נודע לו בטרם הנזק, ומיד שנודע לו פעל להפסקת המים ולתיקון הצינור, כיון שחיובו הוא מדין אש, פטור בכהאי גוונא כיון שהוא אנוס. אמנם בשאלה השניה שהנזק נגרם בפשיעתו, דהו"ל לאסוקי אדעתיה שיש כאן נקב בצינור דידיה ולהזמין אומן שיתקן לאלתר, ומדלא עשה כן, חייב בתשלומי הנזק. והואיל וחיובו מדין אש, חייב אף על הכלים, דלא כבחייב בור. [וראיתי שהגרי"י בלוי בפתחי חושן, נזיקין פ"ה הערה ג כתב דאחר שנחו המים חיובו מדין בור, והנלענ"ד כתבתי דבכל ענין חיובו מדין אש. ומש"כ שם שחייב אף באונס, י"ל דהיינו דוקא במקום שיכל לתקן ולא תיקן, דומיא דפרצוה ליסיטים ביום, עיי"ש ראיתו.].

ג. הבעלות על המים שבצינור

אלא שהשואל עורר שאלה נוספת, מי הבעלים על המים שבצינורות. אף שע"פ החוק אם המים עברו את השעון, הרי הוא חייב בתשלום כלפי העיריה, מ"מ הבעלים אינם חפצים לקנות אלא את המים שהם משתמשים בפועל, האם החיוב כלפי העיריה מהוה בעלות על המים.

ובזה נראה כיון שהמים נכנסים לרשות הבעלים, דהיינו לחצרם או אפילו לצינורות שהם בבעלותם (עיין מש"כ בח"ב סי' ל, א דהיכא שיש לו רשות להניח כליו אף ברשות הרבים, קנו לו כליו, והוא הדין לצינורות דחשיבי כליו), קנתה לו חצירו אפילו שלא מדעתו (ב"מ יא, א, שו"ע חו"מ רסח, ג), ועי"ע במש"כ הגרי"י בלוי (בנ"ל) דהיכא שנודע לו הקלקול ואינו רוצה לזכות במים, אף במים שלאחר המונה פטור, אא"כ הצינור התפוצץ באופן שמגיעים קצת מים לביתו, עיי"ש. אמנם

אפשר דאין להפריד את הבעלות מחיוב התשלומים, דכיון שהסכים כלפי הרשויות שהמים שאחרי המונה הם שלו וחיוב בתשלומין, אינו יכול כעת לומר שאינו רוצה להיות הבעלים, והוי מפקיר נכסיו לאחר נפילת פשיעה, וכדלעיל. ומ"מ נראה דאם ארע נקב בצינור לפני השעון, דבזה אף אם החלק שבו ארע הנקב הוא בשטח הפרטי, מ"מ קיימת הסכמה עם הרשויות שאין הדייר הבעלים על מים אלו, ואף אם יש עליו חובה לתקן את הצינור שברשותו, מ"מ אין לחייבו בנזק זה, דהא לא עשה נזק בידיים, ואף ממונו לא הזיק.

ומה שהביא הגרי"י בלוי מחלוקת הריב"ש והרשב"א (עיין ברמ"א חו"מ קנג, ט וקנה, ד) בדין מי גשמים העוברים דרך גגו, דדעת הריב"ש דכיון דלא ניחא ליה לזכות בהם, אינו זוכה בהם, לכאורה פשוט דצינור מים לא דמי למי גשמים שאין לו בהם תועלת, משא"כ בצינור שודאי רוצה לזכות במים והם לו לתועלת, דבזה גם הריב"ש מודה. ועיין בפתחי חושן שם שהסתפק בזה ונשאר בצ"ע.

ד. קלקול בצינור הביוב

בזה יש מקום לכאורה לדון מדין אדם המזיק, שהרי בניגוד למים שאינם מזיקים מכוחו ומכח פעולתו הישירה, הרי שבנזק שבא כתוצאה משימוש בצינור ביוב פגום, הוי נזק מכוחו, וקיי"ל דאדם המזיק, אף אם הזיק ממון, חייב באונס (עיין שו"ע חו"מ שעה, א).

איתא בגמ' סנהדרין עז, ב: איתמר, אמר רב פפא, האי מאן דכפתיה לחבריה ואשקיל עליה בידקא דמיא (הפנה מרוצת המים עליו - רש"י), גירי דידיה הוא ומחייב (הן הן חציו והרי הוא כזורק בו חץ, וכדמפרש ואזיל שהמים באים בכח ראשון עליו מיד, כגון שהניחו סמוך לשפת הים והשפה מדרון - רש"י). הני מילי בכח ראשון (כשפינה להם דרך לצד זה מיד נפלו עליו דהוי כחו - רש"י), אבל בכח שני, גרמא בעלמא הוא (שהניחו רחוק קצת ולא נפלו המים מיד בצאתו מגדרותיהן עליו אלא לאחר מכאן הלכו על המקום שהוא שם, גרמא הוא ולא מכחו - רש"י). ועיין עוד בגמ' חולין טז, א. ומבואר מהגמרא ע"פ פרש"י, דכח ראשון היינו שהמים באים מיד ומזיקים (או הורגים, כנידון הגמ' שם), וכאשר המים אינם נופלים מיד, אלא לאחר מכן הלכו למקום שבו הזיקו, לא חשיב כח ראשון. לפ"ז בנדו"ד, כאשר שופך מים לצינור הביוב (והוא הדין בהסרת המונע, כנידון בידקא דמיא, ועיין ביד רמ"ה בחידושי לסנהדרין עז, ב), אם המים הזיקו במקום נקב הצינור, הוי כח ראשון וחיוב מדין אדם המזיק, ואם הזיקו המים ע"י שהלכו ממקום הנקב למקום אחר, הוי גרמא ואין לחייבו מדין אדם המזיק.

וענין זה של כח ראשון וכח שני, יש להאריך בו הרבה בדברי הראשונים והאחרונים, ויש לזה נפק"מ לענינים שונים, ואכמ"ל. ומ"מ נראה דבמקום ששפך לצינור ביוב והלכו המים למקום אחר והזיקו, שאינו חייב מדין אדם המזיק. ועיין בחזון איש (ב"ק ב, ט), שכתב וז"ל:

"יש לעיין באשקיל עליה בידקא דמיא, כיון דכח ראשון חשיב חציו ממש, ליהוי כח שני [היינו כשהאדם מרחוק, דחשיב כח שני כמו שפרש"י] כרוח מצויה, שהרי טבע המים להיות מוגרים למ"ד אשו משום חציו. וי"ל, דהאי נמי חשיב ככח כחו, כיון שלא נגע במים עצמן, וחשיב הליכתן כאש של ממונו."

ומבואר שיש עליו חיוב בכהאי גוונא מדין אש משום ממונו, והיינו שאינו חייב

בד' דברים בגוונא דאזיק אדם, אלא רק בנזק. וע"כ גם בנידון השאלה השלישית יתחייב באופן שאין כאן אונס ומדין אש, וכנ"ל בשאלה הראשונה והשנייה.

ונראה שהוא הדין אם ארע הנקב בחלק הציבורי, דאם יודע על הנקב, אסור לו להשתמש בצנרת הביוב ולגרום נזק לדייר שמתחתיו. וכל היכא שלא ידע, הוי אנוס בנזק ופטור, וכנ"ל. ובזה אין חילוק אם הנקב ארע בחלק הפרטי או הציבורי. רק בנקב בחלק הציבורי החיוב לתיקון הוא על כל הדיירים, ואף שאסור לו להשתמש כשאינו מתוקן, מ"מ יכול לתקן ולתבוע את כל הדיירים.

ה. חיוב תיקון הצינור - בשוכר ומשכיר

ובענין השאלה הרביעית - כאשר קיים נקב בצינור המים, אם חובת השוכר לתקנו או חובת המשכיר. והנה דין חיובי השוכר והמשכיר בתיקון הבתים, מבואר במשנה ב"מ קא, ב: המשכיר בית לחבירו, המשכיר חייב בדלת בנגר ובמנעול ובכל דבר שמעשה אומן, אבל דבר שאינו מעשה אומן, השוכר עושהו. ושם בגמרא, תנו רבנן, המשכיר בית לחבירו, משכיר חייב להעמיד לו דלתות, לפתוח לו חלונות, לחזק לו תקרה, לסמוך לו קורה. ושוכר חייב לעשות לו סולם, לעשות לו מעקה, לעשות לו מרזב ולהטח את גגו. ועיין ברש"י בגמרא דמיירי בחיזוק קורה שנשברה, וחיזוק תקרה אם התליעו הנסרין. והיינו שחייב גם בתיקון הדבר אם התקלקל, ולא רק בהעמדה לכתחילה.

והראשונים כתבו בחילוק הדברים שהמשכיר צריך לעשות לדברים שעל השוכר לתקן, בין דבר שעיקר הבית תלוי בו, ובלאו הכי אינו יכול לדור בבית, דזו חובת המשכיר, לבין דברים שאין עיקר הבית תלוי בהם ויכול לדור בלעדיהם, דזו חובת השוכר. ואף בדברים שעיקר הבית תלוי בהם, חייב המשכיר רק במעשה אומן. עיין בריטב"א בדין חיוב שוכר לעשות סולם, הובאו דבריו בנימוק"י ב"מ (נט, א, בעמוה"ר), וז"ל:

"דסולם לגג הוא דקאמרינן, דאילו לעליה המשכיר חייב, דבלאו הכי לא מתדר ליה. אלא לא אמרו אלא בגג שתשמישו עראי ואין עיקר השכירות בו."

הרי דכל קלקול דבלאו הכי לא מתדר ליה, חלה חובה על המשכיר לתקן, שהרי בקלקול זה אינו יכול להשתמש בדירה. [והא דחילקו בין מעשה הדיוט למעשה אומן, ומשמע לכאורה דאף היכא דלא מיתדר ליה חייב השוכר במעשה אומן, י"ל דאדעתא דהכי השכיר לו הבית, דכל דבר שהוא מעשה הדיוט ויכול השוכר לתקנו בעצמו, שיתקן השוכר ולא יתבע המשכיר לתקנו, ואף ששכרו סתם, אמדינן דכן הוא דעתם. אולם בשיטה מקובצת (ב"מ קא, ב) הביא מה"ר יונתן דכל שהוא מעשה הדיוט, "נמצא שאינו צורך הבית אלא למי שהוא דר שם, משום הכי עליו לתקנו". ומבואר דכל מעשה הדיוט מוגדר כאינו צורך הבית.

ועיין ברמב"ם בה' שכירות ו, ג, דחיוב המשכיר הוא; "באלו מדברים שהן מעשה אומן, והם עיקר גדול בשיבת הבתים והחצרות". דהיינו כל דבר שאילולי זה לא מיתדר ליה בזה הבית, חובת המשכיר לתקן. וכן מבואר בשו"ע חו"מ שיד, א. וביאור זה "שהם עיקר גדול בשיבת הבתים והחצרות", לא נזכר בגמרא, והרמב"ם הוסיפו מדיליה. ועיין בדבר אברהם ח"א לז, כ, מש"כ בבאור דברי הרמב"ם, ומדבריו עולה דדברי הרמב"ם והריטב"א הנ"ל, עולים בשיטה אחת.

לפי נראה דבנידון צינור מים שהתפוצץ, בכל ענין יש לראות תיקונו כמעשה אומן, ופשוט שבין התפוצץ בבית ובין בגינה (באופן שגם השכיר כל שטח הבית כולל הגינה וכנדו"ד), לא מיתדר ליה בבית עם צינור מים מפוצץ, וחובה על המשכיר לתקן את הצינור.

עוד נראה לחייב את המשכיר לתקן את הצינור, ע"פ מש"כ הטור בחו"מ סו"ס שיד בשם הרמב"ם, דבכל אלו הדברים הולכים אחר מנהג המדינה. וכן הביא להלכה ברמ"א חו"מ שיד, ב. והב"י ציין לדברי הרמב"ם בפ"ו מהל' שכירות. והנה הרמב"ם בפ"ו מהל' שכירות ה"א כתב דין זה ביחס להשתמשות השוכר בזיזי הבתים, ולא התיחס למנהג המדינה ביחס לתיקונים. והעיר דבר זה הפרישה בסו"ס שיד, וס"ל דהטור סובר בדעת הרמב"ם דקאי על כל הדברים הנזכרים בחו"מ סי' שיג וסי' שיד, דהיינו גם על תיקוני הקלקול. וע"ע בגר"א בביאוריו לחו"מ שיד, ח. ומדהביאו הרמ"א, נראה דס"ל כן להלכה, וא"כ אזלינן בכל זה בתר מנהג המדינה.

ונראה דהאידינא מנהג המדינה לחייב את המשכיר בכל קלקול שבא כתוצאה מבלאי. אמנם תיקונים קלים ושאינם מהותיים, שגם עימם יכול השוכר לגור בבית, אף שאין מחייבים את המשכיר, גם את השוכר אין מחייבים. וחובו של המשכיר הוא בכל תיקון שבקלקולו אין לגור בבית, כשהקלקול נגרם כתוצאה מבלאי. ותיקונים שיכול השוכר לדור עימם, המשכיר והשוכר אינם יכולים לחייב האחד את השני לתקן, אם הקלקול נגרם מבלאי. חיוב השוכר מצומצם לקלקולים שנגרמו משימוש לא נכון של השוכר, בין אם היו אלו כתוצאה מגרמא או ממעשה בידים, כל מקום שהשוכר לא שמר את הדירה כראוי, חייב בתיקון הקלקול שנגרם כתוצאה מכך. (וכל זה אם נאמר במפורש בחוזה שהשוכר חייב לשמור על הדירה ולהחזירה כפי שקיבל, דיש לפרש שלא יגרם נזק גם בפשיעתו, דבלאו הכי קיי"ל דפטור מפשיעה, עיין ברמ"א חו"מ שא"א, ואף למחבר נראה דאין להוציא מהמוחזק). לפ"ז בנדון שלפנינו שהשוכר לא פשע, וקלקול זה נגרם ככל הנראה מחיבור לא נכון של הצינורות (מאחר ומדובר בבית חדש), חייב המשכיר בתיקון הצינור.

ו. חיוב תשלום המים

באשר לשאלה מי חייב לשלם את המים שנזלו ללא שימוש כתוצאה מנקב הצינור - נראה שצדדי השאלה הם, האם חיוב תשלום המים הוא על המשכיר, אלא שהשוכר, מכח היותו משתמש במים, משלם את החשבון לרשויות במקום הבעלים. לפ"ז חיוב השוכר הוא רק על מה שהשתמש בפועל. או לאידך גיסא - שהשוכר נכנס במקום הבעלים לפרוע את חשבון המים, דאף שחשבון המים הוא ע"ש הבעלים, השוכר התחייב לשלם במקומו את חשבון המים. לפ"ז חייב השוכר לשלם לרשויות, ותביעתו למשכיר על הנזק שנגרם לו, נידונת ככל תביעות נזיקין, וכיון שלא הזיקו בידים אלא בגרמא, פטור המשכיר.

ודבר זה תלוי באם נכתב בחוזה השכירות שבין הצדדים שהשוכר ישלם את חשבון המים, א"כ נכנס הוא תחת הבעלים בחובת התשלום, וחייב לשלם לרשויות. ואם לא היה סיכום בין הצדדים כנ"ל, אלא שמכח מנהג המדינה משלם השוכר את חשבון המים, א"כ חיובו הוא רק על מה שהשתמש (ומשערים לפי חשבונות המים האחרונים), ואת היתרה משלם המשכיר. ובנדו"ד שעשו חוזה, חובת התשלום חלה על השוכר.

אמנם בנדו"ד (אם אכן יתברר, וכך נראה לכאורה) שהנזילה ארעה כתוצאה מחיבור לקוי שנעשה ע"י הקבלן, יש לחייב את הקבלן בתשלום זה, אם הדבר ארע בפשיעתו, וכדין אומן שפשע, עיין מש"כ בזה בח"א סי' ט. ואף דבנדון אומן שפשע

הוא נזק בגוף הדבר, בחיטים או בבהמה, וכאן הוא רק נזק בגרמא, עיין בחתם סופר בתשי' (חחו"מ סי' קמ) שחייב אף בגרמא. ואף דבנתיבות סי' נח, ב מבואר שאינו חייב בגרמא, הנתיבות מיירי דוקא בשליח בחינם, אבל בשכר, חייב אף בגרמא, וכמש"כ הנתיבות בסי' קפג סוס"ק א, דחייב בשליח בשכר אף על מניעת ריוח.

מסקנות

- א. ממונו המזיק באונס - פטור. וע"כ אם התפוצץ צינור המים באונס ולא היה לבעלים שהות לתקנו והזיק - פטור.
- ב. כל דבר שהוא ממונו של אדם ומזיק במקומו, דינו כבור.
- ג. צינור מים שהתפוצץ, המים מזיקים לשכן כתוצאה מבליעתם בתקרה, ובוה שונים מבור.
- ד. בור תחילת עשייתו לנזק, משא"כ בצינור מים.
- ה. אין לדמות דין צינור מים לכותל ואילן שנפלו.
- ו. נזק המים דמי לאש דמזיק בהילוכו. ובמקום שפשעו הבעלים ולא תיקנו ונגרם נזק, חייבים מדין אש.
- ז. אף שאשו משום חיציו וחיב בנזקי אדם בד' דברים, כיון שהמים נכנסים לצינור לא ע"י מגע האדם אלא ע"י פתיחת הברז, חשיב ככח כוחו ופטור מד' דברים.
- ח. משעון המים ואילך, המים הם בבעלות החייב בתשלום. אך המים שלפני השעון, אף אם הם ברשותו הפרטית, אין הם בבעלותו ופטור כשהזיקו לאחר.
- ט. ארע נקב בצינור ביוב ונגרם נזק לשכן כשהשתמשו הבעלים במים, אם מזיקים במקום הנקב הו"ל כח ראשון וחייב מדין אדם המזיק, ואם הלכו למקום אחר והזיקו, הו"ל גרמא ופטור מדין אדם המזיק וחייב מדין ממונו המזיק. נפק"מ כשהזיק באונס.
- י. קלקול בדירה מושכרת, כשבמצב זה השימוש בדירה הוא בלתי נסבל, חובת המשכיר לתקנו, ואדעתא דהכי השכיר לו את הבית. וע"כ על המשכיר לתקן את הצינור שהתפוצץ. וכן מחמת היות התיקון מעשה אומן.
- יא. מנהג המדינה לחייב את המשכיר בכל קלקול שבא כתוצאה מבלאי, אא"כ מדובר בקלקול קל שאינו מהותי.
- יד. נכתב בחוזה השכירות שהשוכר יפרע את חשבון המים לרשויות, נכנס הוא תחת הבעלים בחובת התשלום, וחייב לשלם גם את המים שלא השתמש בפועל.
- טו. אומן בשכר חייב גם על נזקים שנגרמו בגרמא כתוצאה מתיקון לא תקין שביצע.