

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

דייר שסגר בביתו את ההסקה אם חייב לשלם עבורה

תיק ממונות מס' 154-טח

נושא הדין

א' הוא בעל דירה בבנין משותף. ועד הבית תובע ממנו חוב עבור ההסקה, וא' משיב שאינו מתגורר בדירה והוא סגר את ברזי ההסקה בדירתו, ולכן אינו חייב לשלם עבורה. ועד הבית משיב שלפי חוק בתים משותפים שהוא מנהג המדינה, מי שניתק את צינורות ההסקה בדירתו לאחר קבלת רשות מועד הבית, פטור אמנם מתשלום עבור הסולר שנחסך כתוצאה מהתנתקותו, אך עדיין חייב לשלם עבור הוצאות הטיפול. ועד הבית מעריך את התשלום באופן כזה 40% מהמחיר המלא. א' לא ניתק את צינורות ההסקה שלו, אלא סגר את הצינורות בביתו, ובאופן כזה אינו פטור עפ"י החוק, אך משום "רצון טוב" הסכים ועד הבית לחייבו רק ב-40% כאילו ניתק את הצינורות. אך משלא שילם גם את זה החליט הועד לחייבו בתשלום המלא כפי החוק.

ועד הבית טוען שמכיון שא' הרחיב את דירתו בעוד כשלושה חדרים, גם חוב ההסקה שלו גדל בהתאם.

א' משיב שאמנם הגדיל את דירתו כשסגר שתי מרפסות, מי"מ לא התקין שם רדיאטורים, ולא נהנה בהם כלל מההסקה, ועיי"כ אין לחייבו בעד חדרים אלו עבור ההסקה. ועד הבית משיב שאם אכן לא התקין שם רדיאטורים אין לחייבו, אך יש לברר אם אמת כדבריו.

על אי תשלום החוב כנדרש משיב א' משום שיש לו טענות על ועד הבית שלא תבע כמה שכנים שהרחיבו את דירותיהם על גבי הרכוש המשותף, וכתוצאה מכך ירד ערך דירתו. ועד הבית משיב שלא עליו תלונתו, והיה עליו לתבוע את השכנים בעצמו.

השאלות לדין

א. ניתק את צינורות ההסקה בביתו בלי לקבל רשות מועד הבית, האם חייב לשלם את חוב ההסקה.

ב. חוב ההסקה בבתים משותפים, האם מתחלק בשווה בין כל בעלי הדירות, או לפי גודלן היחסי של הדירות.

ג. ועד בית שלא תבע שכנים שבנו על הרכוש המשותף של הבית וכתוצאה מכך ירד ערך דירתו של התובע, האם חייב ועד הבית בכך.

תשובה

א. עיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' רב שלפי הנהוג בצמים משותפים, כל זמן שלא קבל רשות מהנהלת הבית המשותף לבטל את החימום בדירתו, עליו לשלם מלוא הסכום כפי אשר יושג עליו עיי' ועד הבית. ועוד עיי' פס"ד ירושלים כרך ז עמ' נו שגם כשסגר את צרזי ההסקה ואינו משתמש בהסקה, הרי לפי המנהג אינו פטור מלשלם דמי הסקה.

ועיי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' מח ואילך עפ"י גמ' מגילה כו א, ואי"ת הרשב"א ח"א סי' תרמד וח"ה סי' קפג, והוצא צ"י סי' קסג, שפרנסו הציבור ממונים הם ודינם כאפוטרופסים או שלוחים של הצבור, והחלטתם מחייבת את כולם. ועיי' אי"ת הרשב"ש סי' תקעג שאם הסכימו הנציגים שהצבור חייב לפרוע חוב מסויים, אין הצבור יכול לטעון לא שלא חתם אלא לתקן ולא לקלקל, והחוב שחייבתם אותו הוא לקול ולתקון, אלא ראשים הנציגים לקבוע לפי החלטתם מה שצריך לשלם, והצבור חייב בכך.

לפי"ז צנידון דידן שועד הבית המנהל את עניני הבית החליט לחייב את בעלי הדירות המתנתקים בראות מהלכת של ההסקה בסך של 40% מהחוב המלא, החלטתם יש לה תוקף מחייב. גם מה שהחליטו לחייב את הדייר שסגר צעמ"ו את ליטורות ההסקה בתוך ביתו מצלי להתנתק בראות, בסכום של 40% מהמחיר המלא "מתוך רצון טוב", גם החלטה זו מחייבת.

ב. עיי' פס"ד ירושלים כרך ו עמ' נה-נו שעפ"י ד"ת יש לחלק את חוב התקנת ההסקה בין כל הדיירים בצורה ולא לפי גודלן היחסי של הדירות, ואף שבענ"ש הדירות אין להם שותפות וגם בקרקע אמרו דחולקין לפי ממון, מ"מ בחפטים שהם משותפין בהם כל הדיירים כמו צנתור של הסקה מרכזית וכדומה, אם נשבר או נתקלקל התור של הסקה כולם לריכיים להשתתף בתיקונו בצורה, דכל זמן שלא חלקו ציניהם הריחוק וההפסד שיש בין כל הדיירים, וזה צדיני השותפות, עיי"ש.

אמנם לגבי חוב ההחזקה הקבועה של ההסקה, כמו גם של הדלק, יש לילך בזה אחר מנהג המדינה שמחלקים החוב לפי גודלן היחסי של הדירות, ובעל דירה גדולה משלם יותר מבעל דירה קטנה, וכפי שהחליט ועד הבית צנידון דידן.

ומה שחזרו וחיובו את א' צמחיר המלא משום שלא שילם את החוב, יש לזה אמנם צפ"ס חוקי, אך נראה שעל ועד הבית להתחשב צא' - אם יקיים את החלטת בית הדין וישלם את החוב - ולחייבו רק 3%-40,

ואם אכן יתברר שאמר אמת שלא התקין רדיאטורים בתוספת החדרים שלו, לא לחייבו בתוספת עבור חדרים אלו.

ג. ע"י פס"ד ירושלים כרך ז עמ' קו שאין לחייב ועד צית בהזנחה צטיפול צצית וצגלל כך ירד ערך דירתו של התובע, כי אין זה גרמי אלא גרמא, שאין ההיזק בא מיד. וצגידון דידן לודק ועד הצית שלא עליו תלונתו של א', משום שהיה עליו צענמו לתבוע את השכנים הללו, כיון שגם הוא שותף צרכוש המשותף שבנו עליו.