

דעת  
אתר לימודי יהדות ורוח  
www.daat.ac.il

## בית דין צדק שע"י הרבנות הראשית לירושלים

### דייר שסגר בביתו את ההסקה אם חייב לשלם עבורה

(מהד' י בטבת)

#### נושא הדיון

א' הוא בעל דירה בבנין משותף. ועד הבית תובע ממנו חוב עבור ההסקה, וא' משיב שאינו מתנורר 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, מ"מ לא התקין שם רדיאטורים, ולא נהנה בהם כלל מההסקה, וע"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 לדיון

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

ועי' פס"ד ירושלים כרך ג עמ' מח ואילך עפ"י גמ' מגילה כו א, וש"ת הרשב"א ח"א סי' תרמד וח"ה סי' קפג, והובא בב"י סי' קסג, שפרנסי הציבור ממונים הם ודינם כאפוסטרופסים או שלוחים של הציבור, והחלטתם מחייבת את כולם. ועי' ש"ת הרשב"ש סי' תקעג שאם הסכימו הנציגים שהצבור חייב לפרוע חוב מסויים, אין הציבור יכול לטעון לא שלחנו אתכם אלא לתקן ולא לקלקל, והחוב שחייבתם אותנו הוא קלוקל ולא תיקון, אלא רשאים הנציגים לקבוע לפי החלטתם מה שצריך לשלם, והצבור חייב בכך.

לפי"ז בנידון דידן שועד הבית המנהל את עניני הבית החליט לחייב את בעלי הדירות המתנתקים ברשות מהצנרת של ההסקה בסך של 40% מהחוב המלא, החלטתם יש לה תוקף מחייב. גם מה שהחליטו לחייב את הדייר שסגר בעצמו את צינורות ההסקה בתוך ביתו מבלי להתנתק ברשות, בסכום של 40% מהמחיר המלא "מתוך רצון טוב", גם החלטה זו מחייבת.

ב. ע"י פס"ד ירושלים כרך ו עמ' נה-נו שעפ"י ד"ת יש לחלק את חוב התקנת ההסקה בין כל הדיירים בשווה ולא לפי גודלן היחסי של הדירות, ואף שבעצם הדירות אין להם שותפות וגם בקרקע אמרו דחולקין לפי ממון, מ"מ בחפצים שהם משותפין בהם כל הדיירים כמו בתנור של הסקה מרכזית וכדומה, אם נשבר או נתקלקל התנור של הסקה כולם צריכים להשתתף בתיקונו בשווה, דכל זמן שלא חלקו ביניהם הריוח וההפסד שוים בין כל הדיירים, וזה בדיני 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 בנידון דידן.

ומה שחזרו וחייבו את א' במחיר המלא משום שלא שילם את החוב, יש לזה אמנם בסיס חוקי, אך נראה שעל ועד הבית להתחשב בא' - אם יקיים את החלטת בית הדין וישלם את החוב - ולחייבו רק ב-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' קז שאין לחייב ועד בית בהזנחה בטיפול בבית ובגלל כך ירד ערך דירתו של התובע, כי אין זה גרמי אלא גרמא, שאין ההיזק בא מיד. ובנידון דידן צודק ועד הבית שלא עליו תלונתו של א', משום שהיה עליו בעצמו לתבוע את השכנים הללו, כיון שגם הוא שותף ברכוש המשותף שבנו עליו.

הרב אברהם דוב לוי, אב"ד

**דעת**

אתר לימודי יהדות ורוח  
www.daat.ac.il