

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

תביעת חוב לועד בית על דלק להסקה
ותביעה על נזילת מים מדירת הנתבע

תיק ממונות מס' 1737-עא

(מהד' ח ניסן)

נושא הדיון

א' גר בדירה מעל דירתו של ב' בבית משותף. בין השכנים יש יוכוח בכמה ענינים: האחד: לטענת ב', הממשמש כועד הבית, א' חייב כסף לקופת הועד עבור צריכת 525 ליטר של דלק להסקה המרכזית, ועד היום שילמו יתר השכנים את החוב שלו, כאשר חלק מאותם שכנים כבר התחלף וקשה יהיה לאתר אותו כדי להחזיר לו את החוב. ב' תובע שא' יחזיר את הדלק או את תמורתו כפי שיעלה ביום התשלום. השניה: בתקרת המטבח של ב' יש מעת לעת נזילת מים מדירתו של א', וזה קורה כשא' משתמש בהרבה מים לנקיון או מהמכונת כביסה שלו. והשלישית: כשא' שוטף את דירתו הוא מנקז את המים המלוכלכים לחצר המרוצפת שמשמשת את ב', והוא דורש שא' ידאג לנקות את הלכלוך באותו יום, ולא יותיר עבודה זו לב'.

לטענה הראשונה בדבר החוב לועד הבית, משיב א' שאכן לא שילם כמה חדשים עבור ההסקה, ואם יתברר לאחר טענותיו הנגדיות שנותר חייב, הוא ישלם, אך יש לו טענות נגדיות לב'. הוא טוען שלפני כמה שנים ביצע ב' שינויים בדירה שלו, ובין השאר ניתק את צינור ההסקה - גם זה שמגיע לדירה של א', ומבלי לשאול אותו - והיה צורך להתקין צינור חיצוני חדש, ארוך מהקודם בכמה מטרים, וכתוצאה מכך יש בזבוז קבוע של דלק שלא היה מקודם, וחובתו של ב' לשלם עבור הוצאות הדלק המיותרות בעקבות הארכת הצינור (ב' משיב שהיה צורך להחליף את צינור הסולר בגלל יושנו, וחשש שיצטרך לחזור ולשבור את מה שמחדש כדי להחליף את הצינור, לכן החליפו כבר אז כאשר הוא נטל על עצמו מחצית מעלות ההחלפה, ושאר השכנים - וביניהם גם א' - שילמו רק מחצית. לטענתו השתתפותו של א' בתשלום החלפת הצינור מלמדת שהדבר נעשה בהסכמה, ולא כטענת א'. עוד אומר ב' שאין בזבוז דלק בהארכת הצינור, אך מסכים לבדיקת מומחה מטעם בית הדין בענין). עוד טוען א' שב' הוסיף לעצמו שטח חימום כשהפך את חדר האמבטיה לחדר מיגורים. לטענתו, הרדיאטור שהיה קבוע בחדר האמבטיה היה מנותק מההסקה, כמו אצל כל השכנים בבנין, ומאז שהפך

לחדר מיגורים חיברו אותו להסקה, ובכך הגדילו את שטח החימום, ועליהם להוסיף לתשלום הקבוע שלהם (ב' משיב שהחימום במקום פעל עוד קודם שנכנס לדירה, וא' מכחיש בתוקף). עוד טוען א' שועד הבית קנה דלק בקיץ וחייב את כל השכנים, למרות שלא היה בו צורך, רק כדי להרוויח את ההתייקרויות במחירים לקראת החורף, ולדעתו אינו חייב לשלם עבור דלק שאין בו שימוש.

לטענה השנייה של ב' בדבר הנזילה למטבח שלו, משיב א' שב' הוא האשם בנזק, משום שעד שב' הפך את המרפסת הסגורה שלו למטבח לא היו כל תלונות, משמע שהשינוי של ב' הוא שהביא עליו את הנזק, או משום שבעת השינוי בבנין קדח בתקרה ויצר בה סדקים, או משום שהנזק של הרטיבות ניכר בגלל שהמרפסת הפכה למטבח, אבל כשזו היתה מרפסת לא היה נזק ברטיבות מעת לעת (ב' משיב שבשינוי שביצע בדירתו לא עשה כל נזק לתקרה, ומה שלא היו תלונות של רטיבות בשנים הקודמות זה משום שהריצפה של א' היתה אטומה ולא חלחלה, וברבות השנים התרופפו הרצפות של א' וכתוצאה מחמלהים מים שלו לקומה התחתונה. הוא מסכים שמומחה מטעם בית הדין יבדוק את התלונה ויקבע מי האשם).

לטענה השלישית בדבר הלכלוך בחצר של ב' ממי השטיפה של א', משיב א' שב' גרם לעצמו את הלכלוך בכך שריצף את האדמה בחצר, שאם היה משאיר אותה בלתי מרוצפת היו המים נספגים באדמה.

פסק דין ביניים

- א. בית הדין ימנה מומחה לבדיקת הוצאות הדלק בגלל הארכת הצינור, ובגלל השינוי מחדר אמבטיה לחדר מיגורים. שכיט המומחה על חשבון מי שיצא חייב.
- ב. בית הדין ימנה מומחה שיבדוק את גזילת המים למטבח של ב'.

(-) נחום אייזנשטיין

(-) מרדכי אייכלר

(-) אברהם דוב לוי, אביד

השאלות לדין

- א. דינו של ועד בית בתביעה מהדיררים.
- ב. כיצד מחלקים את חוב ההסקה בין בעלי הדירות.
- ג. פרעו אחרים את חובו של א' עבור רכישת דלק, האם חייב א' להחזיר להם דלק או כסף.

ד. נזק של בזילת מים.

תשובה

א. ע"י פס"ד ירושלים כרך ג עמ' מח שדינו של ועד בית כד"ן שצעה טובי העיר שהחלטתם מחייבת את כל בעלי הדירות צבנין, וזה עפ"י גמ' מגילה כו א, וא"ת הרשב"א ח"א סי' תרמד וח"ה סי' קפג, והובא צב"י סי' קסג, שפרנסי הליבור ממונים הם ודינם כאפוטרופסים או שלוחים של הצבור, והחלטתם מחייבת את כולם. וע"י שו"ת הרשב"ש סי' תקעג שאם הסכימו הנציגים שהצבור חייב לפרוע חוב מסויים, אין הצבור יכול לטעון לא שחטו אתכם אלא לתקן ולא לקלקל, והחוב שחייבתם אותו הוא קלקול ולא תיקון, אלא ראש"ש הנציגים לקצוע לפי החלטתם מה שצריך לשלם, והצבור חייב בכך.. ועוד ע"י פס"ד ירושלים כרך ג עמ' רח שדינו כד"ן ליבור כלפי היחיד, אלא שאעפ"כ אם יש טענות וחילוקים בין ועד הבית לבין אחד הדיירים, אם הוא המוחזק אין הועד יכול להוילא ממנו שלא כד"ן, וגם על ועד הבית יש דין הממע"ה (וע"י פס"ד ירושלים כרך י עמ' קעח).

וע"י פס"ד ירושלים כרך ג עמ' רב שלפי הנהוג צבתיים משותפים, על הדייר לשלם מלוא הסכום עבור ההסקה כפי אשר יוצת עליו ע"י ועד הבית גם אם לא השתמש בפועל. ועוד ע"י פס"ד ירושלים כרך ז עמ' ט שגם כשסגר את ברזי ההסקה ואינו משתמש בהסקה, הרי לפי המנהג אינו פטור מלשלם דמי הסקה.

לפ"י בנידון דידן שועד הבית המנהל את עניני הבית החליט לחייב את בעלי הדירות לשלם עבור הדלק להסקה גם מה שקנה בחדשי הקיץ, מתוך חישובים של כדאיות לקופה הליבורית, החלטתם יש לה תוקף מחייב.

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

אמנם לגבי חוב ההחזקה הקצועה 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.

ובאשר לטענת א' שצ"י הגדיל לעלמנו את שטח החימום כשהפך את האמצעיה לחדר מיגורים והתחיל להשתמש בחימום, ויש הכחשה בין האדדים האם לפני שנכנס לדירה פעל שם החימום או לא, אם לא יביא

צ' ראייה לטענתו הרי שיש כאן עמק שצוה ויש לפשר חלף השצוה כנהוג.

ג. צדיו פורע חוצו של חצירו נתבאר בפס"ד ירושלים כרך ז עמ' כו ועמ' מז בשם הגרש"ש שחוצו כזה שאילו הנתבע היה משלמו לא היה נהנה מעמ"ס הפרעון אלא רק שהיה נפטר מחוצו, וצא אחר ופרע עבורו, בכה"ג חייב הנתבע לשלם לפורע מדין קמישטראשי ליה כמו צאנשו בית המלך גרנו אם בחוצו חייב לעשר, בגמ' חולין קלא א, ולא אמרו פורע חוצו של חצירו פטור אלא בחצו כזה שאילו היה פורע בעמ"ס היתה לו תועלת כמה שמקיים מצות פריעת צע"ח, וכיון שאחר פרע בשצילו אין לו תועלת של קיום המצוה, דאחר אינו יכול לפרוע חוצות של חצירו, אבל חוצות של מסים צוה לא היתה לו כל תועלת אילו היה משלם צעמ"ס, והחצו שהיה משלם למסים הוי כהולך לאיבוד והפסד וצא זה ומלילו מההפסד ה"ז מישטראשי ליה.

ובנדון דידן שהשכנים שילמו לו עד הבית את חוצו של א' עבור הדלק שנקנה לצורך ההסקה גם בשצילו, והוא נהנה אחר"כ מהדלק שנקנה, יש לחייבו משתי סיבות, האחת מדין קמישטראשי ליה, שע"י שילמו במקומו התרצה לו הכסף בכיסו, ובכסף זה שנתרצה לו חייב להחזיר, והשנית, מדין נהנה מה שנהנה מהדלק שחיימס את דירתו, וצין כך וצין כך החיוב הוא כסף שהיה חייב לשלם עבור חלקו בחימום, ואין מקום לתצוה ממנו דלק או תמורת דלק כפי שיהיה שוה ציוס התשלום, ומציעה כוז דומה לתציעת רבית.

ד. ע"י פס"ד ירושלים כרך ז עמ' שיא: בשו"ע סי' קנה סעי' ד: היו מימי העליון יורדים על התחתון ומזיקים אותו, אם אין שם מעזיבה צענין שכשפוך מימיו מיד יורדים לתחתון ומזיקים אותו, חייב לסלק היקו, ואם יש מעזיבה שהמים נצלעים בה ואינם יורדים מיד אלא לאחר מכאן יורדים ומזיקים, אינו חייב לסלק היקו. ומקורו צ"מ ק"ז א וברמב"ם שכנים פ"י ה"ו: אם היתה שם מעזיבה שהמים כלים בה צעת שפיכה ואחר שיפסוק העליון מלשפוך יצלעו המים וירדו וינטפו על התחתון, לריך התחתון לתקן ולהרחיק את עלמו מן הנזק, ואם אין שם מעזיבה אלא כשפוף ירדו המים מיד, ה"ז כמזיק בחיטיו, והעליון מתקן או ימנע מלשפוך. וכתב החו"מ צ"ב סי' יד אות יג עפ"י שו"ת הרא"ש כלל קח סי' י שהביא הטור שם, שענין גירי עיקרו צשיקול הדעת על מי למנוע את ההיקו, שהרי אם אדם יכנס להלך חצירו ויטע חילן שהשרשים יזקו את בורו או ישפוך מים צעליתו שירדו לביתו, ודאי הוי בכלל מזיק בגרמא, אלא כשעושה בתוך שלו וזהו תשמישו אין ע"ז שם מזיק, ובזה לריך לשקול בפלם איזה דבר הוא בזכות המזיק ואיזה דבר הוא בזכות הנזק. ובשפך מים צעליה, כיון דאין כאן נידון רק בהוצאת המעזיבה, ומשמיש הבית אי אפשר צלי התזת מים, צוה ס"ל לר"י דעל הניקו להרחיק ולא מיקרי גירי. ואילו לא היתה תקנה להנלל מן ההיזק לא היה לו לצעל עליה רשות להזיקו אף דתמו מיא והדר נפלי.

וע"י רמב"ן ורשב"א צ"ב כו א שאף אם אינו גירי דיליה, כיון שלחכמים דפליגי על ר' יוסי לריך המזיק להרחיק, ראוי לכל חסיד לעשות לפנים משורת הדין ולהרחיק אפילו דברים שאינם גירי דידיה.

ובנדון דידן אם הנזק קורה כשהעליון שוטף את הר"גפה, כיון שזה לא חורג מדרך תשמישו, על הניקו

להרחיק, אבל כשזה קורה מחמת הנפת המכונת כביסה, שזה לא דרך תשמישו, על העליון לתקן, דחשיב גירי דיליה, וזה רק אם הנזילה מחמת שנפגע האיטום בגלל יושנה של הרייפה, אבל אם ניוזקה עיי התחתון צענת בנייתו, על התחתון לתקן מה שקלקל, ועייכ יש להמתיך לצדיקת המומחה. ועל המיס המלוכלכים שאפך העליון על רייפת החזר של התחתון, אמנס זהו דרך תשמישו מאז ומעולם, אלא שפעם לא היו המיס מוסיקיס לתחתון כיון שהיו נבלעים באדמה, אבל היום שהתחתון רייף את האדמה הוא ניוזק מהמיס בגלל הלכלוך, נראה שמנד הלכות שכנים מן הראוי שהעליון ידאג לניקוי הרייפה כשמלכלך אותה.

אברהם דוב לויין.

ב

מי שנכנס לגור בבית משותף נכנס על דעת מנהג המדינה בבתי משותפים, וכיום המנהג הוא כפי שקבע הועד לתרבות הדיור, ולפי מיטב ידיעתי מנהג המדינה הוא לחייב שכן עליון לתקן נזילת מיס שמגיעה לשכן התחתון אפילו עיי גרמא בלבד.

נחום אייזנשטיין.