

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ולבירור יוחסין

חוב לועד בית ממי שיש לו דירה גדולה

תיק ממונות מס' 1819-עב

נושא הדיון

א' קנה קומה שלימה בבית משותף. בקומות שתחתיו מחולקת כל קומה ל-3 יחידות דיור, אך בקומה שלו נבנתה הקומה מלכתחילה כדירה אחת, וכך רשומה בעירייה. בתחילה שילם לועד בית את מסי הועד עבור הנקיון והמים כאילו היו לו 3 דירות מחולקות, ועבור החזקת המעלית שילם כדייר בודד. לאחר זמן נתבע לשלם כשלושה דיירים גם עבור החזקת המעלית, וכדי למנוע מעצמו לחצים הסכים ושילם. כך היה במשך כמה שנים. בשנתיים האחרונות הבין שמנצלים אותו יותר ממה שחייב (כשראה שהחשמל במחסנים של שאר הדיירים מחובר לחשמל המשותף, ורק המחסן שלו משתמש בחשמל פרטי, ועוד כיו"ב), ושילם תחת הודעה שמשלם את מה שאינו חייב. בשנה האחרונה שילם עבור הכל רק כדייר אחד. א' לא התכוין לתבוע חזר כספים למפרע, אך בעת הדיון שקל לתבוע חזר למפרע.

ועד הבית תובע את א' שישלם כשלושה דיירים עבור הכל משום שיש לו 3 דירות, מה גם שלפי חוקי הגנת הדייר יש לשלם את מסי ועד הבית לפי גודל הדירה. א' משיב שבבית הזה לא נהגו לפי החוק, והראיה שבעלי דירות של 6 חדרים משלמים כמו של 4 חדרים והועד אינו תובע אותם. ועד הבית משיב שההבדל בין 6 חדרים לבין 4 אינו כה גדול כמו ההבדל בין דירה אחת ל-3 דירות.

פסק דין (עפ"י דעת הרוב)

התביעה נדחת.

(-) טוביה גולדשמידט

(-) שמואל חיים דומב

(-) אברהם דוב לוין, אב"ד

השאלות לדיון

א. חוב מסי ועד בית לבעלי דירות בגודל שונה.

ב. מנהג במסי ועד בית.

תשובה

א. עיי' פס"ד ירושלים כרך ו עמ' נה-נו מאמו"ר הגרצ"ל ז"ל 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 כדיני השותפות, עיי"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 מצעל דירה קטנה, וכפי שהחליט ועד הצית בנידון דידן. ועיי' פס"ד ירושלים כרך ב עמ' רא.

והטעם שהולכין בזה אחר מנהג המדינה, עיי' בקובץ שעורים ב"ב סי' מ משום דמסתמא ע"מ כן נשתתפו לנהוג כמנהג המדינה, וכעיי"ז בדברי חיים ח"ב חו"מ סי' טז, ואצן האזל שכנים פ"ב הט"ז. וכתב במנחת יצחק ח"ז סי' קכו דהיכא דמלטרפס יחד אם אזלי בתר דין תורה בכל דבר לעולם תהא מריצה ביניהם, מחלי אהדדי לוותר על דין תורה וגמרי ומקני למיזל בתר סדר דידהו, אם לא היכא שמתנו דלא כן. ועיי"ש שבדברים שיש הוראות בחוק בתים משותפים אזלינן אחר החוק אפילו אם ד"ת אינו כן. וכ"כ צ"ל אליעזר חט"ז סי' ט. וב"חיוצי שכנים ותקנת הקהילות" מצעל שבט הלוי עמ' יא כתב שטיקור החלוקה בהולאות הטיפול של הנקיון והגינה הוא לפי דירות, אצל הגר בשתי דירות י"א שמשלם כמו שני דיירים, וי"א שהוא משלם כמו כולם. ע"כ. ועיי' "הלכה ערוכה" הל' שכנים עמ' כו ואילך.

ובנידון דידן שאי נדרש והפכים לשלם מסי ועד צית עבור צ דירות במשך כמה שנים, בזה גופא נקבע מנהג שלהם בצורה כזו, ועיי' להלן, וכהי"א הראשון שהביא צעל שבט הלוי.

ב. יש לחקור האם "מנהג המדינה" במסי ועד צית נקבע דוקא אם כל "המדינה" או "העיר" נוהגים על פיו, אצל אם כל צית נוהג מנהג משלו, ובני המדינה או העיר מעולם לא קבעו עפ"י רוב תושבים כיצד לנהוג, נחשב כאילו אין בזה מנהג כלל, או שכיון שמדובר במסי ועד צית, ובני המדינה או העיר לא קבעו כיצד לנהוג בכל המדינה והעיר, אזי נקבע הדבר לפי מנהג אותו הצית. ונראה ללדד שאם לא קבעו אנשי המדינה או העיר כיצד לנהוג אם אותו צית נהג לגבות המס באופן מסויים, זהו המנהג שלו,

ומנהג היינו שנהגו כך ג' פעמים, וכמו שכתב צתה"ד סי' שמצ, ועיי' חזו"א צ"צ סי' ה אות צ דאין לריך שיצבו בני העיר בוועידה אחת ויסכימו על התקנה כפי שיראו, דא"כ לא שייך ליתן כאן שיעור ג"פ, אלא משמע שאם נהגו כן ג"פ אף שהמתעוררים בזה היו יחידים, ולא הסכימו כן רבים ע"י שאילת פיהם, מקרי מנהג קבוע כיון שנהגו כן וכל הליצור נתרלה בזה. ואם לא נקבע באותו הבית כילד לנהוג, אזי אם יש צפוסקים כילד לנהוג כך לריך לנהוג גם בצית זה, ואם אין הכרעה צפוסקים יש לילך אחר החוק של צתים משותפים.

אברהם דוב לויין.

ב

הנה צנידון דידן יש ג' אפשרויות העומדות לפנינו כדי לפסוק צענין. א. כפי חוק צתים משותפים - מקרקעין - סעיף 58, שלפיו משלמים מסי ועד צית לפי חלק ברכוש המשותף, וי"ל דעל דעת כן נכנסו הדיירים לגור בצנין ולנהוג כפי החוק. ב. כפי המנהג. ובהרבה מקומות המנהג מתחלק לפי מספר הדיירים בין אם הדירה גדולה בין אם היא קטנה, ולפיכך צניד"ד שכל 12 החדרים של הנתבע ראומים כדירה אחת, אינו חייב לשלם יותר מכל בעל דירה אחרת בצנין. ג. כפי מנהג צית זה, וצצית זה שלחו הדיירים את הנליג לתצוע צצית הדין לשלם לפי גודל הדירה, הרי שמהיום והלאה כך נקבע המנהג בצנין זה, והראיה דהרי עד כעת שילם הנתבע כשלוש דירות. אמנם לפי מה שאמר התוצע עלמו צצית הדין שאינו תוצע מצעל דירה של 6 חדרים יותר מצעל דירה של ארבעה חדרים משום שאינו שינוי משמעותי, משמע ששינוי של שלישי אינו נחשב לתצוע צעדו תוספת צתשלוס, א"כ גם מהנתבע שיש לו 12 חדרים אל לו לתצוע ממנו לשלם פי 3 מצעל דירה של 4 חדרים אלא רק פי 2 מצעל דירה של 6 חדרים, או באופן חישוב אחר, שאין עליו לשלם אלא כצעל דירה של 8 חדרים שהרי תוספת שלישי אינה נחשבת תוספת כדי לשלם עצורה.

ונראה דהתוספת הזו חלה רק עבור הולאות שוטפות של הועד, כגון על החשמל והמעלית המשותף לכולם, אבל בהולאות חריגות כמו סולר לחימום וזיפות הגג תהיה החלוקה צצורה אחרת, ויש לדון על כל הולאה בנפרד.

ומלאתי צצו"ת שצט הלוי ח"ט סי' שו אות צ צנידון ועד הצית שכתב: כמדומני שאם יש לו צ' דירות נפרדות ממש משלם כצ' דירות, אבל אם יש לו שטח של צ' דירות והוא רק משפחה אחת כשאר דיורים, משלם כמשפחה אחת. ומוצן שאם נהוג לשלם לפי החדרים או השטח נשתנה הדין, אם לא שהמנהג אללם לשלם עפ"י ממון של כל אחד ואחד כדעת מקלת ראשוניס צטור סי' קסא, אבל צאמת טעם של שם לא שייך כאן, וגם קשה לעמוד ע"ז וכו'. ותלמידי הגאון רמ"ש קליין שליט"א העירני דדרכי מאז להורות לחלק צין נקיון וכד' דודאי אין לחייבו אלא כצעל משפחה אחת, לדין שאר תיקוני הצית דודאי חייב לפי גודל חלקו צצית.

אמנם צקונטרס חיוצי שכניס ותקנת הקהילות מצעל שצט הלוי עמי יא כתב: שהחלוקה בהולאות טיפול

של הנקיון והגינה הוא לפי דירות, אבל מי שגר בשתי דירות י"א שמשלם כמו שני דיירים וי"א שמשלם כמו כולם.

[ויש לדון מי שיש לו צ' דירות ומשלם עבור שתיהן, אם צועד הצית יש לו זכות של שתי קולות בהחלטות ועד הצית, ואכ"מ].

והנה צו"ת תרומת הדשן סי' שמצ כתב צנידון תלונת נטל מסים שהוטל על הציבור היאך מעריכים כל זה לפי ד"ת ולפי מנהג דנהגו כל הקהילות כבר, וכתב התה"ד: יראה דה"מ תלי "טפ"י" במנהג ממאי דתלי בדעת תורה וכו' וכל דבר שרצים מלורפים יחד לריכים למיזל צתר מנהגא דידהו, וכפי הסדר שעושים לעממן לפי לרכיהם לפי עניינם, דאי מלרכת להו למיזל צתר ד"ת בכל דבר, לעולם תהיה מריצה ציניהם, משה"כ מעיקרא מחלו אהדדי לוותר על ד"ת וגמרי ומקני למיזל צתר סדר מנהג דידהו וכו'. אמנם נראה דלריכים לידע דמנהג קצוע ופשוט הוא שנהגו כך בני העיר לכל הפחות תלתא זימני, והרבה פעמים ציבור עושים להם מנהגא לפי האורך ואין בדעתם לקצוע מנהג כלל וכו'. ע"כ.

ועיי' שו"ת חת"ס חו"מ סי' קנט שכתב: כבר מילתי אמורה בהיותי שמה באסיפת רוב מנין וצנין בני הישוב, כי כפי הנראה לדעתי ראוי שיאולם שלישי לפי הגולגולת היינו פאמילא (משפחה), שלישי לפי ערך הממון אשר צרכו ה', ושלישי לפי ערך המקומות צביהכ"ס. וזה הגון ונכון צעיני מאד דומה למה שאמרו חז"ל צענין תשלומי מסים וכו', ולאחר שהציא את דברי תה"ד הכ"ל כתב דטוב מאד לעשות כעין פשר עפ"י השכל והיושר.

ולמעשה צניד"ד יש מקום לדחות את התביעה מהטעמים והנימוקים שהעלה הגר"ט גולדשמידט שליט"א. שוב צא לידי קונטרס "לקוטי דינים צעניני חו"מ" מהגר"ק שליט"א, ובסופו צעמי רב שאלה ט: יש לדייר צ' דירות צצנין ששייכים לו האם לריך לשלם ועד צית פעמיים (כמו שני אנשים) או לא. והשיב: אם זה הכל דירה אחת גדולה וכניסה אחת לחדר מדרגות, משלם רק פעם אחת ואם זה צ' דירות נפרדות אם הוא גר צצניהן משלם פעמיים ואם משתמש בדירה שניה רק כמחסן יתפשרו על התשלום.

ובספר "שערי שלמה (גרוסמן) סי' עז אות ח כתב: ולגבי מה שנהגתם לשלם על כל ההולאות כשני דירות, אם אמנם א"א לתצוע את השכנים על העצר להחזיר המעות, אבל ודאי שאין צזה התחייבות על להצא לשלם יותר מהחיוצ צכל העולם, ולכן נראה דאם עיקר ההולאה היא רק לנקיון וחשמל וכיו"צ לריך לשלם מעיקר הדין כשאר השכנים, וכשיהיו הולאות מיוחדות לצורך שמירת הרכוש תשלמו ע"ז כשני דירות, ואם א"א לקצוע הדבר צדיוק וישנם שני סוגי הולאות, יש להתפשר ולשלם כדירה וחלי כל אחד, וכן דעת הגר"ק שליט"א. וקשה לקצוע צזה כללים מדוייקים ויש לפשר צין השכנים עפ"י היושר ודרך הנהגת צנ"א צזה. ע"כ.

שמואל חיים דומב.

א. בתחילת הדיון צצית הדין היתה תביעת נליג ועד הצית על צסים ההנחה שדירתו של הנתבע רשומה

כשלוש דירות ולכן הוא תבע שישלם פי 3 (ועל סמך הוראות האגודה לתרבות הדיור), והיה משמע מדבריו שאלו היה יודע שכל הדירות של הנתבע נבנו מלכתחילה כדירה אחת, וכך היא רשומה בעירייה כדירה אחת, לא היה תובע, ומשום כך לא תבע את השכן שיש לו דירה מוגדלת של 6 חדרים. וכאשר השיב לו הנתבע שהדירה שלו רשומה כדירה אחת, הודה התובע שלא ידע מכך, אלא שטען שמ"מ הוא מוסיף כעת ותובע שישלם לפי גודל הדירה אע"פ שהיא דירה אחת, וע"ז שאל אותו הנתבע מדוע אינו תובע את השכן בעל ה-6 חדרים שישלם לפי גודלה, השיב הנתבע שהטענה נכונה ואין לו מה להשיב עליה, אלא שמ"מ יש הבדל בין גודל של 12 חדרים לבין 6 חדרים.

ומטענותיו של נליג הועד מוצן שהשכנים ששלחו אותו לתבוע לא שלחו אותו לתבוע לפי גודל הדירה (שהרי השכן שיש לו 6 חדרים לא התכוין לחייב עלמו בתוספת), וגם לא משום שסברו שיש הבדל משמעותי יותר בין 12 חדרים ל-4, מאשר בין 6 ל-4, אלא תביעתם היתה שהחוב הוא לפי מספר דירות, משום שסברו שדירת הנתבע רשומה כ-3 דירות, ומה שתבע נליג ועד הבית שישלם לפי גודל הדירה תביעה זו נולדה בעת הדיון רק לאחר שנוכח שהדירה של הנתבע רשומה כדירה אחת.

3. כל זאת ועוד. תביעת ועד הבית הוא מכח חיוצי השותפים. חיוצי השותפים מוגדרים או עפ"י הסכם או עפ"י המנהג או עפ"י הלכות שותפים. בניד"ד לא היה קיים הסכם בין הדיירים השותפים והתביעה של ועד הבית היתה מכח מה שועד הבית חשב למנהג, והוא עפ"י דעתו במקרה של מספר דירות לפי גודל הדירה, ועפ"י הנאמר בהוראות האגודה לתרבות הדיור.

בתביעה זו טעה ועד הבית בכמה נקודות. א. דירת הנתבע רשומה כדירה אחת ולא כשלוש, וא"כ לא היה עליו לתבוע כלל. ב. כאשר נודע לו שהיא דירה אחת הוא תבע לפי גודל הדירה, אבל את השכנים האחרים שדירתם יותר גדולה הוא לא תבע, הרי שהוא אישר בזה שבאמת לא היה קיים צננין מנהג לתבוע לפי הגודל, מנהג שהיה אמור להיות הצבים לתביעתו, וא"כ, אינו יכול לחדש כעת מנהג לגבי הנתבע. ג. כיון שעכשיו הוא תובע לפי גודל הדירה רק את אחד מהדיירים ולא את השאר, הרי שתביעתו סותרת את עלמה מיניה וביה, ואין צידו את הסמכות לפטור את אחד הדיירים מסכומים שיגדילו לבסוף את ההוצאות על שאר הדיירים.

ג. ונראה שמשום כמה סיבות אין מקום כלל לפסוק בענין זה ויש לדחות את התביעה לגמרי. א. אין לבית הזה ועד חוקי או הלכתי כדי למנות נליג לתביעה, משום שכבר 20 שנה לא היתה אסיפת דיירים, ומאז התחלפו ובאו חדשים לבית. ב. התובע לא נשלח לתבוע את התביעה שהעלה בדיון לפי גודל הדירה, ובכל עת יוכל כל אחד מהשכנים לערער על פסק הדין ולומר שהתובע בדיון דבר על דעת עלמו, והנתבע יכול לומר היום לתובע לאו בע"ד את. ג. אין לבית הזה "מנהג" תשלומים, ומה ששילם הנתבע עד היום כ-3 דירות אינו קובע את המנהג משום שכל אחד שהשתתף בדיון הסביר את הדבר באופן אחר, וא"א להוציא ממון על סמך זה. ועל סמך התביעה אי אפשר לחדש מנהג מכאן ולהבא.

ד. הנתבע העלה כמה דברים שלפי דעתו לא נהגו עמו שאר הדיירים ציושר והפלו אותו לרעה לעומתם, כמו השימוש בחשמל המשותף למחסנים הפרטיים שלהם, צו בזמן שהוא שילם על החשמל שלו באופן פרטי. ועד הבית לא הכחיש את העובדה. נמלא שזכותו של הנתבע לעכב צידו את התביעה עד לצירור תביעתו הנגדית, אך שמא י"ל שועד הבית דינו כליצור נגד יחיד שהיחיד אינו ראוי לעכב החוב לליצור

צעד התציעה הפרטית שלו. אך נראה שכיון שבצית הזה לא נבחר "ועד צית" כבר 20 שנה, והתפקיד עובר מיד ליד, קשה להגדיר את נליג ועד הצית כנליג ליבור, והנליג אינו אלא מתעסק בצרכי ליבור מרלונו הטוב, וסמכותו לתצוע את השותפין מוטלת בספק להלכה (ולא בדיל, גם מהצחינה החוקית), שהרי כל אחד מהדיירים יכול להגיד לו לתקוני שדרתיך ולא לעוותי.

ה. כיון שועד הצית לא תצע צבי"ד את הנקיון ואת החשמל המשותף, נראה דאין להזכירו בפסק הדין, די ש לחשוש מהנאמר בשו"ע סי' יז סעי' יב. ועוד, כיון דלא דנו על תציעה זו צבי"ד, ויתכן שהתצע היה משיב עליה בדיון בטענות מתקבלות, אין לפסוק בזה הלכה. ועוד, דלפי המלכ שבו התמנה התוצע ל"ועד הצית", מסתבר דכוחו הוא רק לגבות את הכספים מהשכנים אך לא כדי לתצוע צבי"ד, דע"כ לא קיצל כל מינוי מהשכנים, שלא התאספו כדי להחליט ע"כ. ועוד, דעדיין לא דנו צבי"ד על התציעה הנגדית להחזיר לו תשלום מיותר מן השנים שעברו.

טוביה גולדשמידט.