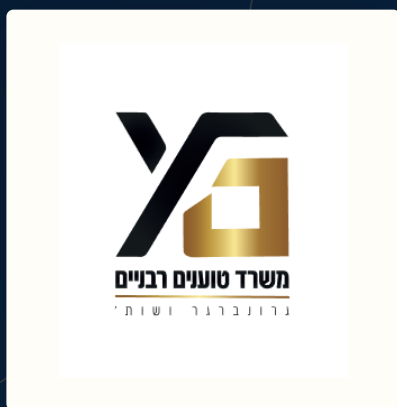




משפט יצחק

וועד בית – תשלום לבעל דירה עם כניסה פרטית

תשלום ניקיון, תאורה, סיוד חדר מדרגות והוצאות המעלית לדייר בקומת כניסה -
י.ד. גרונברגר

גיליון 27 • חושן משפט ודין תורה

מאת: הרב יצחק דן גרונברגר

כל הזכויות שמורות. אין לפרסם את הגיליון בשלמותו, להעתיקו או לעבדו עיבוד מהותי בלא רשות בכתב. ציטוט קצר ומידתי מותר בכפוף לייחוס מלא ולהפניה פעילה אל grunberger-law.co.il.

שאלה:

בבניין הרי שהוא פטור מלשלם לוועד בית ומבחינתו יש לו 'בית פרטי' ומעתה על שאר השכנים ש'נשארו' בבניין להתחלק מחדש ולשלם סכום יותר גבוה.

שמעון טוען מנגד שאין הוא יכול לעשות כן על דעת עצמו ועליו לשאול רב לפני החלטה כזאת. עוד טוען שאכן ראובן עדיין משתמש בכניסה לבניין כי משם לוקח את דואר שלו, ונמצא שהוא נהנה וצריך לשלם כשאר הדיירים.

והנה זה אומר בכה וזה אומר בכה ולא ברוח השם, ומאחר ושאלה זו מצויה מאוד במציאות של היום ראוינו לנכון לבאר דין זה כפי קוצר המשיג:

בבניין מגורים בירושלים החליט ראובן, דייר בקומת קרקע בבניין בעל ארבע קומות, להרחיב את דירתו. לאחר קבלת האישורים הנדרשים מהרשויות הוא התחיל וסיים את הבנייה בצורה מהירה ויעילה מבלי לגרום נזק לשכנים.

בנוסף הוא פתח כניסה פרטית לביתו מסביב לבניין דרך חצור וסגר את הכניסה הישנה שבתוך הבניין בצורה מוחלטת.

לאחר מספר חודשים הופיע בפתחו שמעון, האחראי על וועד הבית, בדרישה לקבל את התשלום מראובן. ראובן עונה לו שמאחר וכעת יש לו כניסה פרטית והוא אינו משתמש כלל

תשובה:

חובת תשלום וועד בית: ראשית יש לבאר נקודה חשובה מאוד בנוגע לטענת שמעון שראובן צריך לשאול רב לפני שמחליט לא לשלם לוועד הבית.

הנה דבריו נכונים למחצה לשליש ולרביע, שהרי כמו שבכל דיני איסור והיתר אין אדם שיראת שמים בוערת בליבו עושה מעשה לפני ששואל רב הבקי בדין ההוא, כן הוא בדיני ממונות. ולמרות דברי הגמרא במסכת בבא מציעא דף נח ע"ב שספק ניתן להישבון ונמצא שאפילו אם לא יכול אח"כ להשלים את החסר [ויש משמעות בראשונים שלא הניקט לעשה על ידי קיום העשה מתקנים את הלאו עד שלא נודע כי באו אל קרבנה ואינו עובר בלאו, ועיין בדברי התוס' בפסחים דף כט סוף ע"ב שורה אחרונה ואכמ"ל], זה נכון רק לגבי הכסף עצמו, אבל העגמת נפש, הטרחה והאונאה שגרם לאחרים מחמת החלטתו בחוסר דעת הוא דבר שלא ניתן להישבון ושווה לשאר איסורי תורה. אמנם ראובן אינו צריך לשאול רב דהיינו אדם גדול בתורה הבקי בדיני המותר והאסור והכשר והפסול אלא עליו לשאול דיין הבקי בדיני ממונות שמכיר גם את ההלכה וגם את המציאות בו חיים בני האדם המעורבים במעשה ההוא, שכן ההלכה בדיני ממונות משתנה לפי המנהג הנהוג במקום ההוא ובאנשים המעורבים במעשה, וכפי שיתבאר לקמן.

ועל כן נתנה ראש ונשובה לבאר הלכה זו, ראשית מה המקור לחובת תשלום וועד בית ומה אופן החלוקה לתשלום זה ואח"כ ההלכה למעשה.

תשלום רק על ההנאה: עיקר חובת תשלום וועד בית כחו יפה מפני הדין המבואר במסכת בבא מציעא דף קח עמוד א: "חמש גנות המסתפקות מים ממעין אחד, ונתקלקל המעין, כולם מתקנות עם העליונה. נמצאת התחתונה מתקנת עם כולן, ומתקנת לעצמה. וכן חמש חצרות שהיו מקלחות מים לביב אחד ונתקלקל הביב, כולן מתקנות עם התחתונה, נמצאת העליונה מתקנת עם כולן ומתקנת לעצמה". ודין זה נפסק להלכה בשולחן ערוך חו"מ סימן קסא סעיף ו.

והיינו שבמה שהדיירים רכשו [או שכרו] דירות בבניין הם נעשים שכנים ושותפים בבניין מאחר ותשמיש כולם שווה בחלקים מסוימים של הבניין כגון חדר מדרגות, קומת הכניסה, מעלית [במידה ויש] וכו'.

ולכן על כולם להשתתף הוצאות כמו ניקיון ותאורה וסיוד לחדר מדרגות, תחזוקה של מערכות הביוב והאינטלציה הכללית של הבניין.

אופן חלוקת התשלום: אמנם התשלום אינו מתחלק לחלקים שווים, וכפי המבואר לעיל מהגמרא בבא מציעא שכאשר מדובר על שפיכת מים מחוץ לדירות אז נמצא שהדייר העליון צריך ליותר חלקים בצינור ממה שצריך הדייר התחתון שכן הוא שופך ממקום גבוה יותר. וכן הוא הדין במקרה דנן לגבי תאורה וניקיון של החדר מדרגות, וכן הוצאות המעלית, הרי שהדייר המתגורר בדירה בקומה התחתונה יכול לומר שאינו צריך שינקו את הקומות העליונות ומצדו שינקו רק את קומת הכניסה, ורק הדייר המתגורר בקומה העליונה הוא זה שצריך את הניקיון לכל הקומות, ואם כן עליו מוטל לשלם חלק גדול יותר מזה שישלם הדייר התחתון, ופשוט.

ולכן לפי ההלכה הדיירים התחתונים משלמים פחות בין על ניקיון בין על תאורה בין על הוצאות חשמל של המעלית וסיוד וכדומה כיון שאלה הם דברים שמשלמים רק לפי ההנאה, וכל מי שנהנה פחות משלם פחות.

עלייה של הדייר התחתון לפרקים לקומות העליונות: ומה שהדייר התחתון עולה לפעמים לדבר עם הדייר העליון או שצריך לעלות לגג כדי לתקן את הדוד שמש אין בזה כדי לחייבו לשלם, שהרי במה שעולה לדבר עם הדייר העליון לא גרע מאורח בעלמא שמגיע לבניין כדי לדבר עם הדייר העליון שלא מחייבים אותו להשתתף בהוצאות הוועד בית, ולא ייגרע חלקו מפני שיש לו חלק בבניין. ואפילו אם עולה לצורך עצמו ולא לצורך הדייר העליון אין זו סיבה לחייב, שכן אם יבוא המלווה של הדייר העליון לבניין האם ייעלה על הדעת שיגבו ממנו תשלום עבור ניקיון ותאורה של החדר מדרגות מפני שעולה לצורך עצמו? ואין לומר שזה הוא לצורך הלווה כדי שלא יהיה 'לווה רשע ולא ישלם' [זו אף אם נאמר שיש טענות רוחניות בדיני ממונות, והארכנו במקום אחר בזה] שאם כן אף אנו נאמר שאם הדייר התחתון רוצה לדבר דבר חשוב [עבורו] עם הדייר העליון זו טובה גם עבור עליון כדי שלא יהיה בחינת 'אוטם אונו מזעקת דל', או שיזכר לקיים מצווה ולהימנות עם חבריו ולא יהיה בכלל 'מעוות לא יכול לתקן' [ברכות כו ע"א] ורחבה מצותך מאוד בטענות כאלו.

ואף במה שעולה לתקן את הדוד שמש שלו המונח בגג הבניין אין זו סיבה כדי לחייבו בתשלום השווה לתשלום של הדייר העליון, שהרי זה האחרון משתמש בחדר מדרגות דבר יום ביומו והוא עיקר סיבת הלכולך. ועוד, שבדרך כלל אין אדם מקפיד שיהיה המקום בו עולה לגג מלוכלך, ואף רוב בני אדם אין רוצים לשלם עבור זה, ומחסני רוב ככל הבניינים של היום יוכיחו ודי למבין.

תשלום על שמירת הרכוש: כל זה הוא בנוגע לתשלומים על דרים שיש הבדל בהנאה בין דייר אחד לשני, אמנם בדברים שלכולם יש צורך בשווה וכגון במקום שמצויים גניבות ויש צורך בהתקנת דלת עם קודן או מצלמות הבטחה בכניסה לבניין, במקרה כזה כל הדיירים שווים בהנאה ובצורך, שכולם צריכים ורוצים לשמור את הרכוש שיש להם. ואפילו דייר שאינו מתגורר בבניין ואין לו מטלטלים בביתו עדיין צריך שישמרו את קירות ביתו ואת חלונותיו כדי שלא ישלטו עליהם זרים וישחיתום. וכמו שמבואר להדיא בדברי המשנה במסכת בבא בתרא דף ז ע"ב לגבי דלת וכן נפסק בשו"ע בסימן קסא סעיף א.ב.

דייר המתנתק מהבניין: אמנם כל הדברים הנ"ל נכונים בדייר שעדיין שייך לבניין אלא שרצונו לפטור את עצמו מתשלומים מסוימים מפני שאינו נהנה מהם.

אבל בדייר שמכרזו ועושה מעשה ומתנתק באופן מוחלט מהבניין, וכגון שמשפך את ביתו ועושה מערכת ניקוז לעצמו מדירתו עד הביוב העירוני, בזה אין מנהג לחייב את הדייר ההוא בתשלום עבור הסתימות של מערכת הביוב הישן מכאן והלאה. ובאופן כזה חזר הדין להיות כדן התורה הקדושה שהתשלום הוא לפי ההנאה, וכיון שאינו נהנה אינו משלם.

ולכן בנידון דידן דייר שעשה כניסה פרטית וסתם לגמרי את הכניסה הישנה באופן ש'פרץ את פצימיו' [המשקוף] ובזה גילה דעתו שאין לו שום קשר לבניין נמצא שהתנתק לגמרי מהשותפות בבניין, וחזר הדין שאינו צריך לשלם עבור הוצאות ניקיון תאורה סידור ומעלית מכיון שאינו נהנה.

אמנם זאת בתנאי שאינו נהנה מהבניין הנאה ששווה כסף, אבל אם עדיין משאיר עגלת תינוק או אופניים וכדומה שאר החפצים בלובי של הבניין [שכן תשמישים אלו הם מיוחדים לדיירי הבניין, שכן אין רשות לאדם זר להניח עגלות ואופניים בלובי של בניין משותף], וכ"ש אם יש לו מחסן שהכניסה היא דרך הבניין שאין מה שעשה כניסה פרטית נחשב לניתוק, ובזה חייב להמשיך לשלם כמקודם, מפני המנהג.

אבל מה שעדיין לוקח את הדואר שלו דרך הבניין אין זה נחשב הנאה שווה כסף, שמסתמא היה מעדיף שהדואר יגיע ישירות לכניסה הפרטית שלו אלא מסיבה כל שהיא אינו עושה כן, ואין בזה כדי לחייבו כלל, וכן ראיתי שכתב בעמק משפט ח"ג ס' מ"א.

עוד סיבה לפוטרו הוא מפני שלא מסתבר כלל לומר שהשותפות בבניין במה שנוגע לשימוש בחדר מדרגות היא שותפות שאין השותפים יכולים לפרק אותה לעולם. שהרי מבואר בשו"ע חו"מ בסימן קצו סעיף טו "השותפין שהתנו ביניהם שיעמדו בשותפות זמן קצוב, כל אחד מהם מעבד על חבירו, ואינו יכול לחלוק עד שיגיע הזמן או עד שיכלה ממון השותפות. ואין אחד מהם יכול ליטול מהקדן ולא מהשכר, עד סוף הזמן", ומקור הדין הוא מהגמרא בבא מציעא דף קה ע"א ושם כתב רש"י ותוס' שמאירי דווקא בקביעת זמן או בדבר שהוא ברור שהוא עד זמן פלוני כגון שקנו סחורה כדי למכור ביום השוק, במקרה כזה אין אחד מהשותפים יכול לחלק לפני סוף הזמן. אבל במקום שלא התנו זמן מסוים ואין הדברים מוכחים עד מתי ישתתפו בדבר ההוא טרם מצאתי מקום אחד בש"ס ופוסקים שנאמר שאדם מחויב להיות שותף לעולם ואינו יכול לחלק [וכבר אמרו 'אין לא ראינו ראינו' בזבחים דף קג ע"ב].

וקל וחומר במקרה דנן שלפי עיקר ההלכה התשלום הוא רק לפי השימוש וההנאה, אלא שנהגו מפני כל מיני סיבות שהתשלום הוא שווה ואומרים 'על דעת כן השתתף' שהוא כמו 'הסכמה דמילא' שהרי אין הדברים ברורים להדיא, ואילו היינו שואלים לבעלי הדירות לפני הרכישה אם הם מודעים שמתחייבים בתשלום וועד הבית אפילו שלא נהנים כלל בטוחני שהרבה מהם היו אומרים שלא ידעו ממנהג כזה,

תשלום על שמירת הרכוש: כל זה הוא בנוגע לתשלומים על דרים שיש הבדל בהנאה בין דייר אחד לשני, אמנם בדברים שלכולם יש צורך בשווה וכגון במקום שמצויים גניבות ויש צורך בהתקנת דלת עם קודן או מצלמות הבטחה בכניסה לבניין, במקרה כזה כל הדיירים שווים בהנאה ובצורך, שכולם צריכים ורוצים לשמור את הרכוש שיש להם. ואפילו דייר שאינו מתגורר בבניין ואין לו מטלטלים בביתו עדיין צריך שישמרו את קירות ביתו ואת חלונותיו כדי שלא ישלטו עליהם זרים וישחיתום. וכמו שמבואר להדיא בדברי המשנה במסכת בבא בתרא דף ז ע"ב לגבי דלת וכן נפסק בשו"ע בסימן קסא סעיף א.ב.

אלא שגם בזה יש חילוק בתשלום בין עשירים לעניים, שכן אדם שיש לו רכוש בסך של עשרות אלפי שקלים בתוך ביתו צריך לשלם יותר מדייר שיש לו רק כבשה אחת קטנה אשר קנה ויחיה.

שכנים או שותפים: כל זה נכון להלכה.

אבל לדינא ולמעשה יש להבהיר דבר חשוב מאוד בדינים אלו, והוא שיש חילוק עצום בין דיני שכנים לבין דיני שותפים. ובעוד שבדיני שכנים אין כל קשר בין שני השכנים ורק 'במקרה' הם מתגוררים זה ליד זה ועל כן ישנם הלכות שמגבילות את השימוש של כל אחד מהם ברכושו בכדי שלא יגרום נזק לרעהו, אמנם כל אחד עומד ומשתמש בשלו ללא קשר עם משנהו.

בהלכות שותפים יש קשר חזק בין אחד לשני שכן הם שותפים בדבר מסוים ובזה ישנם הרבה יותר הלכות שמקשרות בין השניים ובקלות יותר מגבילים את השימוש שלהם שכן זה נחשב כאילו בא לשמש לא רק בחלק שלו אלא גם בחלק חבירו.

והאחד מהדברים החשובים ביותר הוא שבשותפים אומרים תמיד שעל דעת המנהג השתתפו. ובעוד שבשכנים רק בדברים ברורים מאוד אפשר לחייב את השכן שייעשה או שלא ייעשה, בשותפים באומדן דעת כל שהו [כביכול] מחייבים או פוטרים אותם ואומרים שעל דעת המנהג השתתפו.

אופן חלוקת התשלום היום למעשה: ועל כן באופן חלוקת התשלום לוועד בית למעשה התשובה היא שרק בעיר חדשה ובליקוטי שבאו ממקומות שונים אפשר להסתכל בדברי בגמרא ומרן השו"ע כדי לפסוק את הדין, ובשאר המקומות הדבר תלוי במנהג אשר נהגו בבניינים הסמוכים למקום ההוא.

והיום, מפני הטרחה הגדולה שיש בחישוב החלוקה לפי ההנאה והרכוש, וכן מפני חוסר היכולת לדעת בעצם כמה כסף יש לכל אחד שהרי רוב הכסף נמצא בחשבון בנק והוא כסף מדומה שנמצא רק במספרים במחשב וגם בזה יש לאנשים הלוואות ומשכנתאות ובעצם הוא מתעשר ואין כל [והאמת שכאן אין כל כך נפקא מינה בעניין זה, שכן 'עשיר ועני' האמור בהלכות אלו הוא נמדד לפי הכסף שנמצא כעת בבית וצריך שמירה ולא לפי מה שנמצא בבנק], וגם מפני התדירות אשר בני אדם עוברים דירה ממקום למקום וקשה בכל פעם לחשב מחדש אם האדם הזה נהנה או שהוא עשיר או עני. לכן קבעו שהתשלום הוא באחד משני פנים:

1. לפי בתים.

2. לפי גודל הדירה.

3. וברוב המקומות היום [למעט בניינים חדשים עם דירות בגודל שונה] התשלום הוא לפי פתח הבית. וכל דייר משלם מחיר קבוע אע"פ שאינו נהנה או שנהנה פחות או יותר.

ואם כן לכאורה הוא הדין לגבי אחזקת המעלית, שאע"פ שדייר זה פטור מתשלום עובר השימוש במעלית דהיינו הוצאות החשמל אבל עדיין חייב באחזקת המעלית ותיקונים השוטפים [במידה וכאשר נכנס לבניין כבר היה מעלית], שבזה אינו יכול להסתלק ולהטיל נטל גדול יותר על שאר השכנים, ובוה שייך לומר שיש אומדנא ברורה מאוד שכל עוד שאינו מכניס אחר במקומו לשאת בנטל התשלום במקומו אינו יכול להתנתק ולהטיל את חלקו על בני החצר, וכמקרה הרכב הנ"ל [ויש יש הרבה דורות בבניין ובפרט אם יש חברת ניהול, מספקני בדין זה והיעבת"א].

ועל אף שיש מקום לבעל דין לחלוק שהרי הוא מפקיר את חלקו נמצא שמעתה יש פחות אנשים שמשמשים במעלית ושאר השכנים זוכים בחלקו ושוב הוי כעין מכירה, מכל מקום כל עוד שאינו אומר 'גוד או איגוד' ויהיה מוכן לקנות את חלק כל השכנים בבניין שהוא דבר בלתי אפשרי כלל, אינו יכול להטיל עליהם חיוב כזה.

ובזה יובנו דברי הרמב"ם והשו"ע בחו"מ סימן קסב סעיף ו שכתב 'אחד מבני מבוי שבקש לסתום פתחו ולהחזירו למבוי אחר, בני מבוי מעכבין עליו, שמא יבא עליהם מס ומתמעט מחלקן מהמס הקצוב על בני המבוי. לפיכך מקום שאין המס קצוב על בני המבוי, הרי זה סותם פתחו בכל עת שירצה', ולכאורה דין זה תמוה מאוד וכבר הקשו עליו הרמב"ם בחידושו על בבא בתרא דף יא ע"ב וכתב 'אטו אחד מבני המבוי שרוצה להסתלק מהמבוי האם אפשר לעכב עליו מפני שמרבה עליהם את התשלום עבור הקורה והלחי, או אחד מבני העיר שרוצה לעקור למקום אחר וכו' ע"ש, וכן החת"ס בחידושו הקשה עליו, והגר"א רמז שהרמב"ם חולק על הרמב"ם בביאורו לשו"ע שם.

אבל לפי דברינו יובנו דברי הרמב"ם והשו"ע על נכון, שכיון שיודע שכל המבואות משלמים תשלום קבוע למלך ואין זה משנה כמה אנשים נמצאים במבוי, כל אחד שבא להתגורר במבוי זה בא על דעת שישלם את התשלום השווה, ומאחר והוא דבר שלא שייך בו הנאה הוא תשלום שמתחלק בשווה לכולם לפי הדין, וממילא שוב אין אדם יכול להסתלק ולהטיל על אחרים את חלקו כיון שבזה אינם נהנים יותר ולא נותן להם כלום רק את החיוב. והוא הדין במקרה דנן במעלית, שמה שנותן הדייר המתגורר בקומת קרקע את חלקו לשאר השכנים אין זה נחשב לממון ואין להם הנאה בזה וגם אינם רוצים בזה, ועל כן עליו לשאת בנטל יחד עם שאר השכנים.

וכן פוסקים רוב ככל בתי הדין בארץ הקודש, וכ"כ בספר משפט צדק ח"ג סי' ד, וכן בוועד הבית כהלכה, ועוד, ורבותא למחשבי גברי [יבמות דף מה ע"א].

חוק בתים משותפים: ולהבדיל בין קודש לחול בין אור לחושך בין ישראל לעמים, בחוק בתים משותפים בסעיף 59(א) ו-59(ג) מפורש שיש זכות לדיירי הבניין להתנתק מכל מערכות הבניין לגמרי אלא שאין בזה כדי לגרוע מחלקו בבעלות המערכות [והמשמעות הוא שיכול הוא לחזור ולהתחבר למערכות שהתנתק מהם בכל עת שירצה] ולכן כתוצאה מזה אין הוא פטור מלשלם עבורם אף לאחר הניתוק המוחלט.

ובמילים אחרות דייר שמתנתק אינו יכול להפסיק לשלם עבור כלל מערכות הבניין וחייב להמשיך לשלם ככל מה שהיה משלם מקודם.

ולכן מקומות שנהגו לפסוק כהחוק או שחתמו מול הקבלן או מול הוועד בית שכל דין ודברים ייקבע לפי חוק הבתים משותפים חייבים להמשיך לשלם אף לאחר הניתוק.

ובפרט לשיטת הרמב"ם לגבי כתובה שכל שאין אנו יודעים שאדם זה יודע מהמנהג אי אפשר לחייבו מפני המנהג, דיינו אם אנו מחייבים אותו כל עוד שיכול להשתמש בבניין ולא עשה שום מעשה שמראה שרוצה להתנתק מהשותפות.

אבל אם עושה מעשה שוב חזר הדין להיות כעיקר הדין ואין בכח הסכמה דממילא לדחות הלכה פסוקה ולחדש שיש כאן שותפות שאי אפשר להתנתק ממנה לעולם [אלא על ידי מכירת הדירה, שזהו לעולם מבחינת הבעל הבית הקודם].

וכדברינו מצאתי להדיא בחת"ס על השו"ע בסימן קנה סעיף ד, ודן שם בגג בניין שהיו משמשים בו כל השכנים ולכן תשלום התיקון הוא על כולם בשווה, ואחד מהשכנים רצה להסתלק מהשימוש לגמרי ולהיפטר מתשלום התיקון ובוה מרבה ההוצאה על שאר השכנים, ופסק החת"ס שאין שאר השכנים יכולים לעכב עליו ואם יסתלק לגמרי ייפטר מתשלום התיקון.

דייר ששווה בחו"ל זמן ממושך: ולכן הוא הדין בדייר שהלך להתגורר בחו"ל או ששווה בחו"ל תקופה ארוכה שבמקרה כזה אינו צריך להשתתף בהוצאות התיקון ותאורה, שכן בזה אין מנהג לחייב ושוב חוזרים להלכה.

ומה נקרא תקופה ארוכה יש הרבה דעות בין הדיינים שעל פיהם אנו חיים וכל אחד ישאל את הדיין הבקי בדינים אלו שמוסכם על שני הצדדים.

תשלום תחזוקת הבניין: אמנם כל דברינו אמורים אך ורק לעניין הדברים שמעיקר הדין התשלום בהם הוא לפי ההנאה, והם כל הדברים שאינם לשמירת הבניין והרכוש, וכגון ניקיון, תאורה, סידור חדר מדרגות ושיפור חזותו, הוצאות שוטפות של המעלית וכדומה.

אמנם הוצאות שמטרתם שמירת הרכוש וכגון זיפות גג הבניין וחזיון יסודותיו וכדומה, אפילו דייר שעשה לעצמו כניסה פרטית והסתלק מהשימוש בבניין הרי שהוא עדיין שותף בתשתיות הבניין ובוה באמת אינו יכול להסתלק לעולם. שהרי דירתו נמצאת בבניין ורק אם יפריד בין דירתו לבין הבניין באופן מוחלט יפטר, והוא דבר בלתי אפשרי שכן כל שיפוץ שכזה יגרום נזק לתשתית הבניין ועל כן שאר השכנים מעכבים עליו מלחלוק באופן זה ואינו יכול להפריד ולעשות מבניין אחד, שניים.

ועל כן אפילו שפטור מלשלם עבור הוצאות שותפות עדיין חייב לשלם עבור אחזקת הבניין כגון זיפות הגג או שיפור חזותו מבחוץ שהרי דירתו היא חלק מהבניין מבחוץ.

ואע"פ שגם זיפות הגג הוא דבר שמעיקר הדין התשלום הוא רק לפי ההנאה ונמצא שהדיירים העליונים שצריכים יותר את הזיפות צריכים לשלם יותר מהתחתונים, מכל מקום כבר נהגו בכל המקומות שהתשלום הוא בשווה ולכן אינו יכול לחלק עד שיעשה מעשה ויפריד את דירתו מהבניין, ומאחר והוא דבר בלתי אפשרי בעליל כנ"ל אינו יכול להיפטר מהתשלום.

אחזקת המעלית: אמנם לגבי ביטוח ואחזקת המעלית יש לעיין. שכן הגע בעצמך ששני אנשים השתתפו לקנות רכב מסוים ולהחזיקו, האם ייעלה על הדעת שיוכל אחד מהשותפים לומר לשני שכבר אינו צריך את הרכב מפני שקיבל מהוריו רכב חדש ומעתה כל הוצאות אחזקת הרכב מוטלות רק על השותף השני, הרי אילו היה צריך לשלם לבדו עבור אחזקת הרכב לא היה הראשון נכנס לעסק זה כלל, ונמצא שיש כאן התחייבות מצד השותפים להחזיק את הרכב עד סוף זמן השותפות שהוא כאשר יצא הרכב מכלל שימוש או שייאמר אחד לשני 'גוד או אגוד' היינו שקנה את חלקי או שאני אקנה את חלקך.

4. דייר שמתנתק מהבניין, וכגון שמשפץ את ביתו ועושה לעצמו מערכת ניקוז פרטית או שיש לו כניסה פרטית וסוגר את הדלת השנייה שכלפי הבניין כולל המשקוף בצורה מוחלטת פטור מלשלם הוצאות השותפות של הבניין כגון: תאורה, ניקיון, שימוש החשמל במעלית, סיור חדר מדרגות וכו'.

5. תשלומים שנועדו לשמירת רכוש כגון זיפות הגג אחזקת המעלית וכדומה חייב אף לאחר ניתוק להשתתף עם שאר הדיירים כמקודם, והוא הדין שיפור חזית הבניין.

6. מקום שנהגו לפסוק לפי חוק בתים משותפים או שכתוב בחוזה מול הקבלן בקניית הדירה שכל דין ודברים יהיה לפי חוק בתים משותפים, אע"פ שהתנתק מהבניין לגמרי חייב עדיין לשלם ככל מה שהיה משלם מקודם.

7. אף במקומות הנ"ל לגבי הוצאות כמו ניקיון ותאורה עליהם לפנות לבית הדין כדי שיפרש את החוק לפי כללי התורה הקדושה.

8. לפי ההלכה, אין שופטי בית המשפט של נכרים [שהתנכרו מעשיהם לאביהם שבשמים] מוסמכים לפרש את החוק, ולכן אף אם נהגו בתי המשפט לפסוק בצורה מסוימת על הצדדים לקבל את החלטת בית הדין בנושא.

9. ההוראה למעשה בהרבה בתי דינים הוא שאע"פ שהתנתק אדם לגמרי עדיין משלם דבר סימלי בבחינת 'בור ששתית ממנו אל תשפוך את מימיו'.

10. באופן החישוב יש לפנות לבית הדין או לדיין הבקי בדינים אלו.

11. והאמת והשלום אהבו

אלא שכאשר נדייק בחוק נראה שאין החוק מתייחס אך ורק למערכות הבניין ואילו לגבי הניקיון [שבבניינים גדולים יכול להגיע לכמה מאות שקלים בחודש] אין התייחסות מפורש בחוק. אמנם אין זה המקום לדייק ולדון בדברי החוק.

ובכל אופן נקודה חשובה שיש להדגיש הוא שגם אם בבית המשפט של נכרים [שהתנכרו מעשיהם לאביהם שבשמים] מפרשים את החוק בצורה מסוימת, לפי ההלכה אין להם כל סמכות לפרש את החוק בצורה כזו או אחרת יותר מכל בן אדם אחר, ולכן במקרה והתחייבו הצדדים לדון לפי החוק עליהם לגשת לבית הדין והדיינים יחליטו איך לפרש את החוק לפי הכללים הקבועים בהלכה על פי תורתנו הקדושה, ויעברו אלף מחוקקים פסקי דינים ושופטים וקוצו של יוד לא ישתנה בתורה על פי פרשנותם, לא מהם ולא מהמונם ולא מהמהם.

העולה לדינא:

1. לפי ההלכה תשלום ניקיון, תאורה הוצאות זיפות דלתות הבניין מצלמות אבטחה וכו' מתחלקות לפי ההנאה, ולכן דייר בקומה עליונה משלם יותר עבור ניקיון תאורה וזיפות מדייר בקומה תחתונה, וכן העשיר משלם יותר עבור דלת עם קודן ומצלמות.

2. המנהג הברור בארץ הקודש הוא לגבות בשווה לכל דיירי הבניין, ולכן כל הבא לגור כאן על דעת המנהג בא.

3. מקום חדש ששואלים איך לעשות ומסכימים לכך כלל הדיירים יש לעשות לפי ההלכה.

הדרך לבית הדין מתחילה בהכנה נכונה

לייעוץ פרטני, ניסוח כתבי טענות וערעורים, שילוב מקורות הלכתיים, בוררות או גישור ניתן לפנות למשרדו של הרב יצחק דן גרונברגר.

טלפון: 052-761-6780 • דוא"ל: grunberger-law.co.il • 1666law@gmail.com

זכויות ויחוס: כל הזכויות שמורות. בפרסום ציטוט קצר יש לציין את שם מחבר הגיליון, "משפט יצחק", מספר הגיליון, ולצרף קישור פעיל אל אתר המקור.

המידע בגיליון הוא כללי ותורני ואינו תחליף לייעוץ הלכתי או משפטי פרטני. ההכרעה בכל תיק תלויה בעובדות, בראיות ובשיקול דעתו של בית הדין המוסמך.