

בית דין ירושלים

לדיני ממונות ובירורי יוחסין

סניפי בית הדין בבני ברק ובקרית ספר (מודיעין עילית) בשבתו כבוררות וכבית הוראה לממונות במעמד שני צדדים, ע"י דיין יחיד או מותב תלתא

(תיק זה פורסם כבר בחוברות המודפסות של בית הדין)

תשלומי אחזקה וועד בית בבנין שחלק מדירותיו פוצלו ליחידות דיור כפולות
תיק מ' 1413.

בנין של 10 דירות רגילות. 22 מהן התפצלו משרדים שכורים (עם שירותים). אחד מהמשרדים כניסתו מתוך הדירה. והשני כניסתו חיצונית בלי מעבר בחצר ובמדרגות. בדירה נוספת התפצלה יח"ד קטנה וכניסה ישירה לחדר מדרגות ובה גרים שוכרים. ועד בית דנן אינו כולל גינה ולא אחזקת מעלית או שאר עניני רכוש משותף, רק בערך 30 ₪ מכ"א לנקיון חדר מדרגות, וכ-10 ₪ לחשמל חדר מדרגות. מחמת התיישנות ובלאי ושברים וכדו', מדי כשליש שנה יש סתימה באינסטלציה של הביוב הראשי, ופתיחה בכל פעם כ-300 ₪.

מי חייב וכמה בדמי ועד בית, ובתיקונים באינסטלציה המשותפת.

והנה כלל הדבר לגבי חיוב לרכוש המשותף תיקוניו ואחזקתו, לכאו' שוכרים פטורים וזה מוטל על המשכירים, אא"כ סיכמו ביניהם אחרת. שיעור החלוקה בהנ"ל בין בעלי הדירות, י"א שכל הדירות שוות, (וכך נהגו אצלנו), דכולם שותפים, ומהל' שותפין שההוצאות על כולם בשווה אף שאין חלקם בקרן שווה, עי' סימן קעו ס"ה "הפחת ביניהם בשווה לפי מנינם ולא לפי המעות". וי"א לפי אחוזי השותפות דהיינו לפי גודל הדירה.

לגבי נקיון ותשלום שימוש בחשמל המדרגות, לכאו' השוכרים חייבים, היות והם משתמשים ככל אחד.

והנה י"א [ויש מקומות שנהגו כך, והכל כפי המנהג] שמוסיפים דמי ועד בית ותיקונים לדירות מפוצלות לשיעור 150%. ומסתבר שזו הוספה כלפי המפצלים היות וקבלו הטבה משאר השכנים. אבל בעיקר הדין חובת בני המבוי זל"ז שכל מי שמשתמש חייב להשתתף ולשלם ולתקן שווה בשווה. דהיינו אם יש י"ג דיירים במבוי, לא משנה מי בבעלות ומי בשכירות, מי בדירה שלמה ומי ביח"ד, החיוב שלהם הוא השימוש מהיכ"ת לפוטרם אם חיובם הוא השימוש. ולהכי המנהג הזה מסתבר לגבי אחזקה של רכוש משותף, כתיקוני מעלית וגינה, שאינם חובת הדר אלא חובת בעל הנכס. שבזה אין תשלום נפרד על שוכר אלא רק על בע"ה, והיות ופיצל נתחייב יותר מבעל דירה יחידה כנ"ל.

ועוד סברא ל"א הנ"ל שדירה מפוצלת שווה ל-50%, מובן מאוד לפי המנהג דלעיל ש"א שתשלומי תיקוני הבנין והרכוש המשותף מתחלקים לפי גודל הדירות ולא לפי השותפים, לכך יש סברא שיכללו כלל שכל היח"ד שוות ל-50% בלבד, ויכללו כל הדירות המקוריות ל-100% לחוד. כדי לא למדוד על המטר בין זה לזה. אבל כ"ז הוא רק על סוג תשלומים של תחזוקת הרכוש המשותף, וכנ"ל.

תיקון אינסטלציה הראשית, אם זה סתימה בשימוש שוטף, ה"ז חובת המשתמשים שפתיחת הסתימה היא תועלתם, ולא משנה הבעלות. וכמפורש בס' קסא ס"ו. ואם יוחלט להחליף את הביוב, ה"ז דין רק של המשכירים ולא של השוכרים. כי זה עצם גוף המושכר ולא השימוש בו, ומחובת המשכיר להעמידו לשוכר. ונדמה לי שסתימה החוזרת ע"ע כבר כמה שנים ע"י שימוש, פתיחתה היא תיקון השימוש הזמני ולא תיקון הגוף. ולכן זה מחובות השוכר ולא המשכיר. ויעוי' בס' שיד ס"א.

ולפ"ז בנקיון מדרגות וחשמל מדרגות (ועד הבית החדשי) חייבים היח"ד והמשרד שבתוך הבנין, כא' מכל הדיירים. אבל המשרד שבק"ק בחוץ פטור מזה. אבל בפתיחת הסתימה חייב גם המשרד כאחד מכולם כי יש לו שירותים שמתחבר לאותו קו ביוב. אבל אם יוחלט להחליף את עצם הביוב לחדש, חייבים רק בעלי הדירות, והיח"ד והמשרדים המושכרים פטורים. ורק אם נהגו כאן לחייב את המפצלים ב-150% יהיה כך השיעור של החלוקה בהחלפת הביוב.