



מהלכות ודינים השייכים ל-זוועד בית'

תשלומים - ודיירים

חובת ועד בית

דירה לא בשימוש

דירה שבעל הבית לא גר בה ולא משכיר אותה למשך תקופה ממושכת [יותר מחודש], אינו חייב בתשלומים השוטפים [כנקיון, מים, חשמל, מעלית וכד'] אבל תשלומים קבועים [כנזילות, פיצוצים, סתימות, צבע, שטיפות יסודיות, איטום גג, תיקון במערכות סולאריות ומערכת הסקה מרכזית וכד'] חייב להשתתף כמו כולם.

שימוש במעלית לגן ילדים בבנין - הורים \גננת שימוש ההורים במעלית הבנין הוא רק באופן שההורים משלמים על חלקם, או שהגננת מוסיפה סכום מסוים לכל חודש, כפי שסוכם עם הוועד בית, ויש שהתנו מראש שאע"פ שמשלמים עדין זכות הקדימה היא לדיירי הבנין, והכל תקף לפי מה שסיכמו עם ועד בית, וכל שכונה לפי מנהגה בזה.

אם ניתן לחייב המשלם שלא בה"ק יותר וועד בית שסידר גבייה בה"ק ע"י חברה חיצונית [ועשה כן רק בהסכמת השכנים], ויש דייר שרוצה לשלם במזומן, יש להסתפק אם יכול וועד הבית לחייבו יותר [שהרי ברשותו להתנגד לגבייה באופן זה, ולהמשיך לשלם מזומן או בציק', אא"כ הוא בגדר מנהג המקום, ובא לבנין על דעת כן, שבכה"ג יכול הוועד להוסיף דמי טירחה סימליים על כך]

תשלום ועד בית על מחסן שמושכר חוב מחסן שמושכר לשבתות, ומחסן שמושכר לאחסון לאדם שאינו מהבנין, או למשרד, לכאורה מה שנראה מדברי הפוסקים, שכל השימוש הוא פעמים בודדות בחודש [או שאינו ראוי למגורים לגמרי כדירה, כגון שאין מקלחת או מטבח וכד'], אינו צריך לשלם כלל תוספת על כך, אבל אם השימוש באותו מקום גובר, ונכנסים ויוצאים יש לזה דין של בית עסק או חנות או יחידת דיור שהכל לפי הענין ובהסכמה עם הוועד בית. (משפט צדק ס' ו עמ' 329)

דיני מעלית

דירת קרקע שאינו משתמש במעלית ובבנין דייר בקומת כניסה שאינו משתמש כלל בבנין [אף אם יש לו כניסה נוספת מחוץ לבנין] מכיוון שקנה דירה בבנין נכנס לשותפות עם שאר השכנים בכל החיובים, ולכן חייב בתשלומי ניקיון, חשמל, מעלית, התקנת וביטוח מעלית, נזילות תחזוקת גג, וכד' כדן שאר השכנים (שמרו משפט ח"ג ס' כז, ע"פ תש' חת"ס א"ח ס' קצג), ויש מי שפוסק דייר בקומת כניסה מכל תשלומי המעלית, גם אם לפעמים משתמש בה, מידי פעם. (משפטי אמת שכנים עמ' מט)

חובת חילוף דייר שנתקע נראה שמכלל מצוות ואהבת לרעך כמוך, מחוייב כל שכן בזמן שמשוה נתקע במעלית לעשות כל שביכולתו לחלצו, כדרך שהיה רוצה שיעשו בשבילו.

וועד בית הדורש סכום גבוה

יש לוועד בית לדרוש מהדיירים בבנין סכום השווה לשאר הבניינים באותה שכונה [כהוצאות השוטפות של חשמל מים ביטוח מעלית ושאר צרכים הכרחיים בלבד], ואין להפקיע מחירים שלא בהסכמת כלל השכנים בכדי לשכלל את הבנין בתפאורה שאינה נצרכת, שיכול אפילו דייר אחד לעכב על דברים שאינם הכרחיים, ואין לכופו לשלם התוספת.

פרסום דיירים שאינם משלמים 'ועד בית' שכן או שתיים שאינם משלמים תשלום וועד בית והתירו בהם, יש מי שסובר שאין איסור בפרסום שמו בלוח מודעות של הבנין, כשעושה כן בכוונה לתועלת בלבד (חישוקי חמד כתובות עמ' שדמ, והגר"ק בח"ח אורחות חיים). ויש מי שסובר שיכתבו את מי ששילם ומתוך כך יוודע בעקיפין מי שאינו משלם, וכן בשעת התשלום ניתן לכתוב רשימה ולעדין בכדי לזרז את השכנים לשלם (בקש שלום עמ' כז בשם הגריש"א). ושובר שאינו משלם ועד בית יש מי שסובר שהחוב עובר לבעל הדירה (שמרו משפט ח"ג עמ' קנא)

פיצול דירה לשתיים

מי שרכש דירה אחת ופיצל אותה לשתי יחידות מחוייב שני תשלומים וכן מי שבנה יחידה נוספת המשמשת משפחה נפרדת ופתח לה פתח ככל דירה אל חדר המדרגות גם אם פיצול הכניסות נעשה אחרי דלת אחת ראשית לדירה עדיין אלו שתי יחידות נפרדות שחייבות תשלום נפרד כדן היחידה הנ"ל. (משפט צדק הבית המשותף בהלכה ס' ו עמ' 325)

בעל שני דירות שחיברם לאחת

לכאורה מי שקנה בקומה אחת שתי דירות וחיברם לאחת, יתחייב בהוצאות שוטפות [ניקיון, חשמל וכד'] כדירה אחת, ומאידך בהוצאות גדולות [כנזקים של מערכות סולאריות פיצוצים נזילות וסתימות וכד'] יתחייב כמו שתי דירות, שעל דעת כן נכנס לבנין להשתתף עם שאר הדיירים בשתי דירות [שכל אחד כשקנה דירה בבנין זה על דעת שיש סך כך וכך דיירים, וישלם פחות].

חנות או בית כנסת כמה משלם

יחידה שמשמשים בה לעסק קבוע [משרד, גן ילדים, חנות, וכד'] נהוג לחייב עליה תשלום כפול, אולם גם בכך יתכנו מנהגים שונים וכל מקום ינהג כמנהגו ואם אין מנהג יש מי שכתב שוועד הבית רשאי להחליט מה יחס ההוצאות שנוספות מחמת חנות זו ולפי זה לקבוע כמה ישלמו. (משפט צדק ס' ו עמ' 327)

זכות נטילת צורכי ציבור

כל העוסקים בצרכי ציבור באמונה הקדוש ברוך הוא ישלם שכרם, ויסיר מהם כל מחלה.

פטור וועד בית מתשלום, תמורת תפקודו

מה שמקובל ששכר ההתעסקות בוועד היא פטור תשלום וועד בית, אבל נראה שאין שום היתר לקחת שכר [אפילו בחודשים של שיפוץ הבנין וטיפול בנזקי הבנין] אם לא בהסכמת כל השכנים.

חובת דאגת ועד בית לבנין וצורכי השכנים

הדייר שלקח על עצמו את תפקוד ותפעול 'ועד הבית' מחוייב למלא את תפקידו, ולדאוג לכל צורכי הבנין הבסיסיים [תשלומי מים חשמל מעלית].

חובת בדיקת מחירים כבביתו

בכל תיקון הנצרך לבנין, שחייב לעשותו, מחוייב הוועד בית לעשות 'שיעורי בית' לברר עם כמה בעלי מקצוע מחירים ואמינות, ורק לאחר מכן להזמין ולחייב את השכנים בתשלום (משפט צדק ח"ג ס' ב סל"ה, וכן שם ס' ה סעי' טז), ואם עבר והזמין בעל מקצוע שאינו אמין או יקר מידי, חייב לישא בעול הנזק שנגרם לשכנים מכך, מכספו הפרטי. (ע"פ מה שכתב הרמ"א חו"מ ס' קפ"ג בשם המהר"ק שורשי, וכו"ב בספר משפטי התורה ח"ב ס' נה, ובס' משפטי אמת שכנים ח"א עמ' יט)

ניהול בנין ללא וועד בית

ישנם בנינים ללא תפעול גבוה, כגון עם ארבע דיירים וללא מעלית וכד' שאין הרבה מה לתחזק, ולכן הטוב ביותר שיסכמו ביניהם שבכל חודש דייר אחר דואג לשלם, ובכל שבוע דייר אחר ישטוף את הבנין, וכל אחד מחוייב למלא את תפקידו בזמנו, ואם לא מילא את תפקידו רשאים לכופו לכך או להזמין מנקה ולחייבו בתשלום.

חובת הדיירים להנהגות הבנין

הקונה דירה בבנין משותף חלה עליו התחייבות בכל מה שנהוג לעשות באותו בנין. (משפטי אמת - שכנים ח"א עמ' טו)

התחיל חוזה ונכנס לאחר שבועיים

השוכר דירה כחתן וכלה ומכניס דברים לדירה כבר שבועיים לפני החתונה, ולמעשה רק לאחר החתונה נכנסים לגור, נראה שצריכים לשלם דמי וועד בית רק מיום כניסתם [אבל בקונה ומשפץ ונכנס בסיום השיפוץ לכאורה מתחייב מיד שהרי כבר משתמשים בדירה, בניקיון, ובמעלית וכד'].

גיליון זה הודפס בסיוע מוסדות "דרכי תורה"
ע"ר 580780575 - לתרומות: 0556711589

לקבלת הגיליון למייל בכל שבוע בטל:
0548412678 8438911@GMAIL.COM

לאסוקי שמעתתא - דענים השייכים ל'זועד בית'

עוד מדיני הבניין

מזוזה בפתח הבניין וחדר מדרגות

פתח בניין שנכנסים ללובי עם מדרגות ומעלית יחד לכאן חייב במזוזה [עם ברכה], והחובב על כל השכנים, ויכולים לכוף על זה, ואם הכניסה היא רק ללובי עם מעלית, והמדרגות נמצאים לבדם בדלת נוספת פתח הבניין הרי הוא מוביל למעלית שלרוב הפוסקים פטורה ולכך גם פתח הבניין פטור. (הליכות עולם ח"ח עמ' ש סעי' לג, המזוזה והילכותיה עמ' נא, אולם בס' חובת הדר כ' שצריך לקבוע מזוזה בפתח הבניין אף שמוביל למעלית, ובשו"ת בנין אב ח"א סי' מד כ' שבקומות יקבענה בימין היצא לכל קומה)

מזוזה בבנין שיש בו ספרדים ואשכנזים יחד
בבנין של ספרדים ואשכנזים הולכים אחר הרוב, והנפק"מ היא: לכתובה, וצורת עמידתה. (בבנינים של ספרדים ולטאים, יש במזוזה של הליטאים הנהוגים לעשותה פתוחה לפי הס"ז, והוא ספק או ודאי פסול לבני ספרד, ולכך יכול לכוף הספרדי את הליטאי, משום שמזוזה של ספרדי כשרה מלכתחילה לאשכנזי) (פתחי מזוזות עמ' ק, המזוזה והלכותיה עמ' קכג בהערות, שו"ת יחו"ד ח"ד סי' ג, וע"ע אורל"צ ח"ב עמ' לה)

מזוזה במעלית

מעלית שאינה עולה ישירות לתוך הדירה, פטורה ממזוזה, שהיא דירה שאינה קבועה. (שו"ת בצל החכמה ח"ג סי' פ, שו"ת באר משה ח"ב סי' פח הליכ"ע ח"ח עמ' ש סעי' לג, שו"ת תפילה למשה ח"ג סי' לג שו"ת מעשה ניסים ח"ג סי' קעז, שו"ת המקוצר ח"ה עמ' רכגה' נח, חובת הדר פ"ה הע' כה, שו"ת אדני פז ח"ד סי' קמה). והרוצה להחמיר ולקבע בלא ברכה בימין הנכנס למעלית תע"ב. ויש מחמירים ובפרט אם יש בה ד' על ד' אמות ובלא ברכה (תשובות והנהגות ח"ב סוף סי' תקמו בשם הגריש"א, שו"ת להורות נתן ח"ג סי' עג, שו"ת מנחת יצחק ח"ד סי' צג, שו"ת בנין אב ח"א סי' מד אות ד, שו"ת רבבות אפרים ח"ח סי' רצב אות ג)

סיוד חדר מדרגות

חדר מדרגות שאינו מסויד באופן שניכר לכל שהגיע הזמן לסידו, יכולים לכוף את מי שאינו רוצה לסוד הבניין ולחייבו לשלם עבור זה [תמורת סיד בסיס, ולא צבע יקר, אם לא בהסכמת כל הדיירים, ואולי בכדי לחסוך סיוד בעתיד כגון שרצים צבע שמן נשטף וכד' יכולים גם לכוף על כך רצ"ע] ואולי גוברים בזה לפי שטח הדירה. (פתחי חושן ח"ו פט"ו הע' פא)

כלל עיקרי בחיוב שכנים

כל דבר הנצרך לתחזוקה נורמאלית וחיונית ומקובל, בכל הבניינים, יכולים לכוף שכן לשלם הוצאותיו [כגון: ניקיון צבע, תאורה בסיסית, הדברה כשיש צורך וכד'], אבל הוצאות מיותרות שהם בגדר מותרות [כגון: צבע מיוחד, מראות ועיצים החלפת ריצוף ליפה יותר וכד'] אין אפשרות לחייב ולכפות על דייר לשלם ולהשתתף עם רוב דיירי הבניין שמעוניינים. (כ"ה בפירוש חסדי דוד על התוספתא בב"מ פ"א ה"א ח"ט, ספר משפט צדק ח"ג סי' יא ס"ד, שו"ת משפטי שכנים פט"ז סי' ב, משפטי אמת שכנים עמ' כא)

נזקים ותיקונים כלליים

תיקון מעלית

תיקון המעלית מתחלק בין כל דיירי הבניין, וכופין על כך בבניינים רבי קומות [נראה יותר משתי קומות] שהמעלית בבניינים אלו מוכרחת.

תיקון סתימות

צינור ביוב שנתקלקל, כל מי שהביוב שלו עובר בצינור זה, ואם נתקלקל בתחתית הצינור כולם חייבים בתיקון, ואם נתקלקל בצד העליון רק העליון חייב בתיקון הצינור. (שו"ע ח"ו סי' קסא ס"ו)

צנרת המחולקת לשניים או לארבע חלקי הבניין צנרת ביוב שבאותו בניין מחולקת לשני חלקי הבניין ולכל אחד מנול נפרד, אם יש סתימה באחת מהן גובים מאותו צד שבו הסתימה בלבד [והועד ירשום זאת לעצמו, שבפעם הבאה אם יהיה סתימה בצד השני, לא יחייב את כל השכנים], ובבניין שנהגו תמיד לגבות מכל הדיירים צ"ע אם יכולים לתבוע זאת. ובמקרה שדייר יודע שמחמתו נגרמה הסתימה [כזריקת מגבונים ותחבושות וכד' לשירותים], חייב לשלם על כך שהרי הוא גוזל את הרבים

דייר שניתק עצמו מהמערכת הסולארית

גם מי שניתק עצמו מהסקה מרכזית או מערכת סולארית וכד', אינו נפטר מהוצאות החזקת מערכת הסולארית, משום שבשעת קניית הדירה נעשה שותף למערכת ונשתעבד לשאר השכנים בכך (פתחי חושן ח"ו פט"ו הע' פא, ויש המציעים פשרה בדיון זה). וגם אם כל השכנים רוצים להתנתק מהמערכת, אפילו דייר אחד יכול לכופם להישאר מחוברים ולהתחייב בתיקונים ונזקים. (שו"ת משכנות ישראל סי' יז, משפטי אמת שכנים עמ' מג)

דייר שיש לו מסחר בביתו - לשלם יותר

דייר שיש בביתו מכירת מוצר מסוים, ומידי יום כמות אנשים לא מרובה משתמשים בבניין ובמעלית לשם קנייה, המנהג שלא לחייבו בתשלום נוסף, אבל אם נעשה מכירה המונית ויומיומית, יש לו להסתדר עם ועד בית על הוספה מועטת לתשלום לוועד בית.

מה חיוב המשכיר ומה חיוב השוכר

תשלומים שוטפים כתשלום חודשי לוועד בית, החיוב הוא על השוכר, אבל פיצוצים בצנרת ותיקונים במערכת דודי שמש (סולארי וכד') החיוב הוא על בעל הבית.

נזילה בגג לדירות העליונות

אם יש נזילה [וכן שאר התחזוקה] מגג הבניין רב קומות לדירות העליונות, כל השכנים בבניין צריכים להשתתף בהוצאות התיקון. (משפטי אמת שכנים עמ' לה)

דיני הניקיון בבניין

דירת קרקע שאינו משתמש בבניין דינו שווה לדין המעלית המבואר לעיל.

לכפות תשלום על ניקיון

כיום ניקיון הבניין לדיירים משותפים הוא נצרך, ולכן כופין על תשלום זה, והמנהג לגבות לפי דירה [ולא לפי מספר נפשות]. (פתחי חושן ח"ו פט"ו הע' פא, שמרו משפט ח"ג עמ' קנא)

דייר שלכלך והתרו בו, להביא מנקה ולחייבו לכאורה דייר שלכלך את הבניין בכלל או לא שיגרתו, כגון טפטוף שמן, או טפטוף מהפח, וכן דייר המשפץ או בונה בביתו, ונגרם לכלוך רב, צריך לדאוג בכל סוף יום עבודה להעביר אחריו מטאטא, ולכאורה אף יכולים לכופו על כך, שינקא את מה שלכלך, אבל לכלוך שיגרתו [מה שבאופן רגיל מתלכלך] אין יכולים לכופו על כך לנקות אחריו.

ניקיון פעמיים בשבוע

בניין מגורים שרוב הדיירים רוצים ניקיון פעמיים בשבוע יכול אפילו דייר אחד להתנגד לכך, ולהסתפק בפעם אחת בשבוע כמקובל ברוב הבניינים. (משפט צדק ח"ג סי' ד, משפטי אמת שכנים עמ' כז)

שטיפת מדרגות ע"י שכן ת"ח

באסיפת דיירים שהוחלט שכל הדיירים ישטפו בעצמם את חדר המדרגות בתורנות, גם תלמיד חכם צריך להשתתף עמהם ואין בזה משום בזיון [וישלח את בנו הגדולים שינקו, או יעשה כן בשעות מאוחרות]. (טובך יביעו ח"ב סי' טו, משפטי אמת שכנים עמ' כז)

חפצים המונחים בבניין זמן רב

וועד בית שפרסם מודעה שאם עד שבוע ימים לא יפנוו החפצים מהלובי או מהמקלט ישליכו כל החפצים לרשות הרבים ולאחר שבוע נשאר אותם החפצים, אין רשות לוועד הבית להשליכם, אבל אם היתה הסכמת כל הדיירים שאין להניח שום חפץ בלובי או במקלט אז מותר לכתחילה להשליכם החוצה ובתנאי שהתרו בבעלים תחילה [ולכאורה ה"ה אם יש שלש בבניין המודיע על כך]. (טובך יביעו ח"ב סי' נא, חוות יאיר סי' קסה, שו"ת משפטי שכנים פ"ה סי' ח)

דייר שעזב את הבניין לתקופה ארוכה

דייר שעזר את הבניין לתקופה ממושכת [או מראש ליותר מחודש, או שבפועל יצא לתקופה קצרה ולמעשה שהה זמן רב מחוץ לדירתו] נשאר בחיוב החזקת הנכס המשותף [כתיקונים ביטוחים וכד'] אבל הוצאות ניקיון וחשמל פטור [באופן שלא חתם על תקנון ועד בית, או חוזה רכישת הדירה שסוכם אחרת, או שהמנהג באותו מקום משמלמים גם אם עוזבים את הדירה לתקופה ארוכה, כגון בני חו"ל שיש להם דירות לחגים בא"י וכד']. (שמרו משפט ח"ג עמ' קנב)

הודפס לע"נ: ר' מרדכי בן שרה ז"ל,
ונסרת גילה בת רחל ע"ה
ולע"נ זקני ר' ראובן בן ברוך ז"ל