



בס"ד, לי במנחם אב תשפ"א

8 באוגוסט 2021

תיק 81073

## פסק דין חלקי

בעניין הצדדים

צד א

צד ב'

צד ג'

צד ד'

צד ה'

כולם שכנים בבית משותף

### א. רקע

הצדדים הנם שכנים הגרים בבניין משותף. כולם חתמו על הסכם בוררות המסמיך את בית הדין להכריע בעניינם, והופיעו לדיון בבית הדין.

הבניין נבנה בשנת 2008. בתוספת לדירות אותן רכשו הדיירים, הקבלן הציע למכירה מחסנים שנבנו בתחתית הבניין. רוב דיירי הבניין רכשו מחסנים. במחסנים נבנו דירות להשכרה – שלא על פי היתר הבניה (להלן: יחידות הדיור). היות שיחידות הדיור מתחת למפלס קרקע הבניין, בנה הקבלן בור ביוב בגובה הקרקע וחיבר אליו משאבות מיחידות הדיור המעלות את מי השופכים אליו, דרך קו ביוב שמיועד אך ורק ליחידות הדיור. הדיירים הגיעו להסכמה שכל מי שמשכיר דירה מיחידות דיור אלו, ישלם תשלום וועד בית עבור יח"ד זו. כמו כן, אם יש עלויות של תיקון הנוגעות לכלל הדיירים, מי שיח"ד שלו מושכרת משלם עבור התיקונים, ומי שיח"ד שלו עומדת ריקה מעבר לחודשיים, פטור מתשלום. במהלך השנים היו תיקונים לא מועטים הנוגעים לבור הביוב. היה שרברב קבוע שמטפל בתקלות, ועלות התיקונים נעה בין 2000 ₪ ל-10,000 ₪ לשנה. כמות התקלות הייתה תמוהה בעיני הדיירים, והיה קשה להעריך מי גורם לנזקים בקו הביוב. אחד הגורמים לתקלות היה הצטברות מגבונים, שגרמו לסתימות רבות, אף שהיה ידוע לכולם שאסור לזרוק מגבונים לשירותים.

בתאריך 1/11/20 היו רק 2 דירות מושכרות, אחת של צד ב' ועוד דירה. נוצר מצב שלאחר שלושה שבועות בלבד לאחר שהיא השכירה את הדירה לבחורה אחת, הייתה תקלה בקו הביוב, למרות

### עמוד 1 מתוך 4

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080 Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax www.erezhemdah.org bitdin@erezhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



שרוב הדירות היו ריקות. לצורך בדיקה מעמיקה הובא אינסטלטור, שנכנס לעובי הקורה כדי להבין מה גורם לנזקים, ובדק כל צינור כדי לתת פתרון מערכתי. להפתעת הדיירים, האינסטלטור גילה שאל קו הביוב הייחודי, מחוברות גם שלוש דירות רגילות מהבניין. אותן דירות היו מחוברות באופן חלקי לקו זה, כגון שירותים או מטבח של חלק מדירות אלו. גילוי זה הסביר את ריבוי הסתימות והתקלות, כיון שמטבח זורמים שומנים לקו, מתקשחים בעצמם ומקשיחים ניירות וכדו'. כמו כן, התברר שהדיירים בדירות אלו לא מודעים די הצורך לרגישות הגבוהה של קו הביוב הייחודי וזרקו לשם מגבונים.

לצורך תיקון הקו יש להשקיע כ-18,000 ₪ לתיקון עכשווי, ועוד השקעה של כ-32,000 ₪ לשיפור עתידי של הקו. סכומים אלו לא כוללים את עלות התיקונים שהיו במהלך השנים.

## ב. שאלות לבית הדין

הצדדים ביקשו מבית הדין להכריע בשאלות הבאות.

1. האם ניתן לתבוע את הקבלן על כך שהוא חיבר את הדירות הרגילות לקו הביוב הייחודי, שאמור היה לשמש רק את דירות ההשכרה, שכן, חיבור זה גרם לדיירים לנזק מצטבר.
  2. איך לחלק את ההוצאה בין הדיירים – האם בעלי הדירות העליונות המחברים לקו, חייבים להשתתף בהוצאה? ובאופן שיש לדייר בדירות העליונות גם דירה שכורה למטה, כיצד ישלמו?
  3. צד ב' לא השכירה בעבר את הדירה, ולראשונה היא השכירה בשנה זו. האם עליה לשלם על התיקון באופן מלא, שהרי היא לא השתמשה בקו זה במהלך השנים?
- במהלך הדיון הציע בית הדין לצדדים מתווה לפתרון המחלוקת שביניהם שהתקבל על ידם.

## ג. טענות עיקריות של הצדדים

צד ג': לי יש דירה למעלה ואין לי דירה שכורה. התברר לי שהקבלן חיבר את דירתי לקו הביוב של הדירות השכורות. הייתי אמור לקבל חיבור לקו המרכזי של הבניין. חיבור דירתי לקו של הדירות השכורות גרם לי נזק, כיון שחוברתי לקו שהוא פחות איכותי ולפיכך יש עליו הוצאות מרובות, בנוסף, יש ריח רע שעולה מקו זה, שמן הסתם מוריד את ערך הדירה.

עצם בניית הדירות השכורות, שלי אין חלק בהן, יוצרת שימוש עודף בבניין והם נעשו שלא כחוק. הסכמתי בשתיקה לכך שהם יהפכו מחסנים לדירות השכרה, לבסוף הסכמה זו סיבכה אותי, משום שברור שאם לא היו דירות להשכרה, היה הקבלן מחבר את דירתי לקו הביוב הראשי.

## עמוד 2 מתוך 4

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים P.O.B 8178 Jerusalem 91080

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax 02-5379626 www.eretzhemdah.org [beitdin@eretzhemdah.org](mailto:beitdin@eretzhemdah.org) ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



להבנתו, הקבלן היה שליח של בעלי הדירות השכורות לבנות קו זה ולכן הם נושאים באחריות לקו זה והם צריכים לשלם על קו זה. לעומת זאת, לא היה צריך שיהיה לי קשר לקו זה ולכן אינני צריך לשלם על תיקונו.

טענה נגדית של דיירים אחרים: הנזקים נגרמו גם כתוצאה משימוש הדיירים בבתי העליונים. סביר להניח שזריקת המגבונים הייתה מהדירות העליונות שלא היו מודעות לנזק שהן גורמות. כמו כן, השימוש של שפכים של מטבח שיש בו שומנים הסב נזק לקו. על כן, עליהם לשלם על קלקולים אלו.

#### ד. תשובות בית הדין לשאלות

1. האם יש עילה לתבוע את הקבלן? לבית הדין אין סמכות לדון בעניין זה, היות וטענותיו של הקבלן לא נשמעו בבית הדין. לכן אם ברצונכם לקבל מענה לטענותיכם, עליכם לתבוע אותו לדין.
  2. בנוגע לטענתה של צד ב' שהיא לא השתמשה במהלך השנים בקו ורק השנה היא החלה להשכיר את הדירה: ההסכם קובע שמי שמשכיר את הדירה צריך להשתתף בתיקון. ההסכם אינו מבחין בין מי שהשכיר בעבר לבין מי שלא השכיר בהווה, ולכן על צד ב' להשתתף בתשלום כמו שאר בעלי יח"ד המושכרות. כמו כן, ההשקעה העתידית תיטיב גם עם צד ב'. לכן למסקנה, מעיקר הדין צד ב' חייבת לשאת בהוצאה באופן שווה לאחרים. אך, יש מקום לפני משורת הדין להתחשב בה, לפי שיקול דעתכם.
  3. בנוגע לאחריות הדיירים שדירותיהם צורפו לקו הביוב של יחידות השכירות שלא בידיעתם ורצונם: קו הביוב הייחודי אכן נעשה לטובת בעלי יחידות דירות השכירות, אך, החיבור בפועל של הדירות העליונות לקו ביוב זה אינו מטיל אחריות על בעליהן של דירות השכירות. הקבלן ניצל את בניין הקו לצרכים נוספים שאינם קשורים לבעלי דירות השכירות. לאור זאת, הדיירים העליונים צריכים לשלם על השימוש בקו, שהרי הם שותפים בו ונהנים ממנו כפי שבעלי יחידות דירות השכירות נהנים ממנו, אף שחיבור דירתם לקו הביוב הזה נעשה בניגוד לרצונם. בנוסף, בשימושם הם גרמו נזקים לקו זה במשך שנים, שעליהם אין הם נתבעים. ולכל הפחות עליהם לשלם על תיקון הקו העכשווי והעתיד.
  - אין ספק שנעשה לדיירים אלו עוול, אך לפי דבריהם עצמם – טענתם היא כלפי הקבלן ולא כלפי שכניהם.
  4. לגבי הדיירים שדירתם מחוברת לקו הביוב הייחודי, וגם יש להם יח"ד שמחוברת אליו – עליהם לשלם פעמיים, פעם עבור הדירה ופעם עבור יחידת הדיר.
- בית הדין הציע לצדדים כיצד ניתן לסיים את הסכסוך, והצדדים קיבלו את הצעת בית הדין, כפי שיפורט להלן. בית הדין מעניק להסכמות אלו תוקף של פסק דין ומברך את הצדדים על כך שהגיעו להסכמות בכל הנושאים שעמדו במחלוקת.

#### עמוד 3 מתוך 4

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 Jerusalem P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס 02-5379626 Fax 580120780 bitdin@eretzhemdah.org www.eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois



## ה. סיכום והחלטות

1. על פי הסכמת הדיירים עלות התיקון בסך 18,000 ₪, ישלמו הדיירים המשכירים והמשתמשים בפועל.
  2. תשלום בסך 32,000 ₪ שהוא השקעה עתידית, יתחלק בין כל הדיירים המחוברים לקו זה.
  3. אם תהיה מחלוקת על מי חל התשלום האמור בסעיפים הקודמים ניתן לפנות לבית הדין בתוך 30 יום.
  4. הוסכם בין הדיירים להתחשב בצד ב' ולהפחית מגובה התשלום שלה, סכום ההנחה המוצעת 2,000 ₪, אך הנחה זו מותנית בהסכמת רוב הצדדים לתיק זה.
  5. כיוון שהחלטה התקבלה בהסכמה אין אפשרות ערעור על החלטה.
- החלטה זו ניתנה בתאריך ל' במנחם אב תשפ"א, 8 באוגוסט 2021

והאמת והשלום אהבו

בזאת באנו על החתום

הרב אופיר שירה

הרב ציון כהן, אב"ד

הרב יוסף סוראני

## עמוד 4 מתוך 4

משרד ראשי: רח' ברוריה 2, ת.ד. 8178 ירושלים 91080 P.O.B 8178 Brurya St. Main Office:

טל' 02-5371485 Tel 02-5379626 פקס Fax 02-5379626 www.eretzhemdah.org bitdin@eretzhemdah.org ע"ר מס' 580120780

Founders: The Bellows Family, Chicago, Illinois