

תוכן עניינים

עמ'

- א. מבוא.....
- ב. ההסדר החקיקתי.....

פרק א':
רקע עיוני:

- (1) היסוד המשותף והיסוד האינדיבידואלי.....
- א. הגישה האינדיבידואליסטית.....
- ב. הגישה השיתופית "הקומונאלית".....
- (2) הבעלות הדירות כעיקר והרכוש המשותף כטפל.....
- (3) כוחו של היחיד בבית המשותף.....
- (4) יסודות תיאורטיים התומכים ומצדיקים רגולציה והתערבות.....
- (5) השיקולים של המחוקק הישראלי להתערבות.....
- (5) הפעלת הדין הדיספוזיטיבי והשגת איזון.....

פרק ב'

ההסדרים שקבע המחוקק וקבלת החלטות בבית משותף

משותף	בבית	החלטות	קבלת (1)
בבית	החלטות	קבלת	א. אופן שותף.....
"חליף"	את תחייב	שהתקבלה	ב. מתי החלטה הדירה.....
			ג. חזרה מהסכמה שניתנה לבעל דירה.....

(2) פעולות שאינן דורשות את הסכמת בעלי הדירות.....

- א. שימוש רגיל וסביר ברכוש המשותף
1. אין הגדרה ל"שימוש רגיל וסביר" בחוק
 2. "שימוש רגיל וסביר"
 3. "תנאי המקום והזמן"
 4. "ואינו מונע שימוש דומה מאחרים"
 5. התקנת מזגן
 6. סגירת מרפסת
 7. הצבת מתקנים ברכוש המשותף
 8. ריצוף שטח וטיפוח גינה
 9. בניית גדר והצבת שער
 10. פריצת חלונות
 11. הפיכת דירה לחנות ו/או בית עסק
 12. "דברים של מה בכך"
- ב. הסדרים חקיקתיים
1. התאמות לאדם עם מוגבלות(1)
 2. התקנת דוד שמש
 3. הינתקות ממערכת הסקה
 4. הינתקות ממרזב משותף ומאנטנה משותפת
 5. העברת הצמדה מדירה לדירה

(3) החלטות רוב רגיל.....

- א. החלטות המתקבלות ברוב קולות האסיפה הכללית

1. האסיפה הכללית- דרך ואופן כינוסה
2. העניינים המסורים להכרעת האסיפה הכללית
- ב. החלטות רוב קולות הנציגות
 1. אופן בחירת הנציגות
 2. כשרותה, סמכויותיה ותפקידה של הנציגות
- ג. החלטות של רוב הדירות בפועל
 1. בקשה לרישום בית משותף
 2. החלפת ספק גז
 3. התאמות לאדם עם מוגבלות(2)

(4) החלטות ברוב מיוחד

- א. החלטות ברוב של שני שלישים מבעלי הדירות.....**
1. התקנון
 - א. אופן עריכה או שינוי התקנון
 - ב. שינוי או יצירת תקנון בהתנהגות
 - ג. פרשנות התקנון
 - ד. מתי יחייב הסכם בין הדיירים גם את חליף הדירה?
 - ה. ההשלכות הנובעות מאי רישום ההסכמות בתקנון
 2. התקנת מעלית
 - א. קבלת ההחלטה בדבר התקנת מעלית
 - ב. העדר שיקול דעת בית המשפט
 - ג. הכללים להתקנת מעלית
 - ד. מעלית שבת
 3. ניהול ותחזוקת הבית באמצעות מתחזק חיצוני.

ב. החלטות ברוב של שלושה רבעים

1. הרחבת דירה
 - א. מטרת התיקון לחוק
 - ב. אופן קבלת ההחלטה
 - ג. פרשנות מרחיבה לסעיף 71ב' לחוק
 - ד. האם ההסכמה ניתנת לביטול
 - ה. הסכמה להרחבה בדיעבד
 - ו. הסכמה מבלי לראות את תוכנית הבנייה
 - ז. דינה של הרחבה שבוצעה לפני התיקון לחוק
 - ח. ההסכמה היא אישית ולא ניתנת להעברה
 - ט. הגנה על המיעוט- מערכת איזונים
 - י. הרחבה על גג הבית המשותף
 2. שיקום בית משותף שנהרס.....

(5) החלטות כל בעלי הדירות- החלטות פה אחד.....

- א. הצמדות
 1. הצמדה מהי?
 2. אופן ביצוע ההצמדה
 3. שימוש רב שנים בחלק מהרכוש המשותף- כמעניקה זכות
 4. הצמדה "זמנית"
 5. הצמדה למספר דירות
 - ב. ביטול הצמדה
 - ג. ביטול הבית המשותף
 - ד. ניצול אחוזי בניה
 - ה. השכרת חלק מסוים מהרכוש המשותף לצד ג'

(6) פעולות שלא ניתן לבצען אפילו בהחלטה פה אחד.....

- א. צמידויות מסוימות

1. הצדקה אפשרית להתערבות המחוקק
2. חלק המיועד לשימוש כל בעלי הדירות
3. הצמדה של כל חלקי הרכוש המשותף
4. הגבלת הצמדת מקומות חנייה
- ב. איסור ביצוע עסקה ברכוש המשותף בנפרד מהדירה ואיסור פירוק שיתוף
- ג. הוראות תקנוניות העומדות בניגוד לתקנת הציבור ולדין הדיספוזיטיבי.

(7) חתימת בעלי הקרקע וזכויות חוכרי הדירות להתנגד לשינויים

פרק ג'

החלטות בבית המשותף וחוק היסוד: כבוד האדם וחירותו

- א. פגיעה באמצעות חוק
- ב. ערכיה של מדינת ישראל
- ג. התכלית הראויה
- ד. מידתיות

סיכום ומסקנות

מפתחות

- (א) חקיקה: חוקים, תקנות, הצעות חוק, דברי הכנסת.
- (ב) פסיקה: עליון, מחוזי, שלום, מפקחים.
- (ג) ספרים ומאמרים-בעברית
- (ד) ספרים ומאמרים-בלועזית
- (ה) מפתח עניינים

נספחים

- (א) פסיקה שלא פורסמה
- (ב) הצעות חוק
- (ג) חקיקה רלוונטית

פתח דבר

המגורים בבית המשותף, כופים על הדיירים החיים בהם מערכת יחסים מיוחדת הנאלצת להתמודד עם רצונות שונים, תפיסות עולם שונות, רצונות ומאבקי שליטה וזכויות.

החיים המשותפים בבית משותף מעוררים סוגיות משפטיות סבוכות והתמודדות עם בעיות המיוחדות ואופייניות למגורים משותפים מסוג זה.

לא אחת מוצא עצמו הרוב, כבול לשיגינותו של מיעוט המתנגד לפעולות שונות ממניעים של סחטנות וכד', או לרוב המנסה לכפות את רצונותיו על המיעוט המשחר לשקט ושלוה בבית המשותף.

דיני הבית המשותף, מעוררים עניין מיוחד, והם דינאמיים ומשתנים בהתאם לדרישות הציבור.

ספר זה נועד לרכז בצורה מעמיקה את ההלכות לעניין קבלת החלטות בבית משותף, ולהצביע על סף הדרישה שעל בעל דירה לעבור כדי לבצע פעולות מסוימות.

ניתן להיעזר בספר זה בהליכי בית משפט ככלי להתמודדות עם שאלות משפטיות נקודתיות ועקרוניות שהכרעתן לא נקבעה דווקא בערכאות העליונות, אלא בפסקי דין של מפקחים ובתי משפט נמוכים שדנו בעניין, ושפסיקתם לא פורסמה.

ספר זה מביא מקבץ של פסיקות מפקחים שחלקן לא פורסמו כלל, והוא מנסה לענות על סוגיות ושאלות נפוצות כדי לתת מענה משפטי או לשמש כלי להתמודדות עם תביעות, גם תביעות קנטרניות ועם שאלות של היום יום שנוגעות לכולנו.

התדיינות בבית משפט היא חוויה לא נעימה, קל וחומר בסכסוך בבית משותף שאז המתדיינים חוזרים לאחר המשפט לגור בצוותא "תחת קורת גג אחת" ונפגשים בעל כורחם תוך, וגם לאחר הסכסוך.

הספר נועד לשמש ככלי פרקטי לעורכי דין לעריכת סיכומים וכתבי בי-דין תוך שאיפה להביא מידי שנה לצירוף פסיקה עדכנית ועדכון ההלכות השונות.

תקוותי היא כי הספר יסייע ביד העוסקים בדבר וישמש להם לעזר.

תודתי הרבה נתונה מקרב לב למר פנחס לוי, המפקח על רישום המקרקעין בירושלים, שהנחה אותי בראשית התמחותי המשפטית בלשכת המפקח בירושלים, והוסיף וסייע לי מאז במומחיות ובמקצועיות בדרכי כעו"ד מן המניין, כיום במשרד עורכי הדין יוסף תוסייה-כהן בירושלים, ולמר דובי קליין, אשר עשה וסייע בידי בחריצותו המופלאה, במהלך כתיבה זו. ומעל הכל, תודתי לאשתי היקרה, קארן, ולאימי היקרה אשר להם מוקדש ספר זה, על התמיכה והסיוע הרב שהעניקו לי לכל אורך הדרך.

"עליך לחיות עם השכן שאלוהים שלח לך ולא עם השכן שהיית רוצה בו".

(פתגם רוסי, "ספר הציטטות הגדול", פרופ' אדיר כהן)

ירושלים, כסליו, תשס"ד.

דצמבר, 2003.

עוז כהן, עו"ד.

מבוא

במדינת ישראל מתגוררים רוב התושבים בבתי משותפים¹.
הבעלות הנפרדת על חלקים שונים של הבית הייתה מוכרת זה מכבר במספר שיטות משפט
עתיקות².

המשפט האנגלי אף הוא הכיר באפשרות זו של פיצול הבעלות על חלקי בית, וכן החוק העותמני
אשר אפשר לרשום בפנקסי המקרקעין את הבתים בנפרד מהרישום על הקרקע.

צורת המגורים של דיירים בבית המחולק לדירות צברה תאוצה עם ההתפתחויות שחלו בתנאי
המגורים של האוכלוסייה העירונית.

הביקוש למגורים בערים גבר בעקבות המהפכה התעשייתית והתעצם כתוצאה מההרס הרב של
בתי מגורים בשתי מלחמות העולם. חברו לכך היבטים נוספים כדוגמת ההתייחסות בארצות
סוציאליות אל רכישת דירה ע"י העובד כאל דמוקרטיזציה של הבעלות על מקום מגורים וראיית
הדבר כאידיאל שראוי לקדמו.

בישראל התפתחה צורת מגורים זו מטעמים אחרים, במיוחד לאחר קום המדינה, שאז היה צורך
לשכן עולים רבים במהירות וביעילות.

לאלה התוספו בין היתר טעמים של סיפוק פסיכולוגי שבעלות על דירה (תחת השפעת הנדידה
משך דורות של העם היהודי, השואה וכו'), אפשרות לרכישה באמצעות סיוע ממשלתי, ראייה
בדירה כנכס של השקעה בטוחה, ועוד³.

העדפת צורת מגורים בבית משותף נבעה אפוא מטעמים מגוונים, כאשר דומה כי היסוד המשותף
הוא שבנייה כזו עשויה להביא לחיסכון בקרקע והוזלה של עלות, הן בבנייה והן באחזקה
השוטפת, תחושת ביטחון ומתן אפשרות לספק שירותים שאולי לא היו בהישג ידו של בעל דירה
חד משפחית כגון: בריכת שחייה, חדר כושר וכד'.

החיים בבית משותף יוצרים סוג מיוחד של שותפות הנובע ממגורים של אנשים מתרבויות שונות
שהיו עד למגוריהם בבניין, זרים זה לזה.

מערכת היחסים המיוחדת של הדיירים בבית משותף זכתה לתשומת הלב של המחוקקים נוכח
ההתפתחויות שחלו בתנאי המגורים של האוכלוסייה העירונית, בניסיון לקבוע כללים ואמות
מידה לניהול והסדרת "השותפות", ולתת מענה לסוגיות שהיו עד כה מקור של אי וודאות וקשיים
כגון היקף זכויותיהם וחובותיהם של בעלי הדירות בחלקים המשותפים שבבית, היכולת של רוב
מבין הדיירים לקבל החלטות המחייבות את המיעוט, הפעלת מנגנוני ניהול ופיקוח ועוד.

דיני הבתים המשותפים נועדו אפוא לנסות ולהסדיר את מערכת הזכויות המיוחדת בבית המשותף
ואת היחסים בין בעלי הדירות, שלכל אחד מהם רצונות ותפיסות עולם משל עצמו.

מטרתם של דיני הבתים המשותפים על פי גישת המחוקק בישראל הייתה כפולה⁴:

האחת, להביא לכך שהדירה⁵ בבית משותף תהיה יחידת רישום נפרדת במרשם המקרקעין כדי
שניתן יהיה לרכוש בעלות בנפרד מחלקי הבית האחרים ולא להיזקק לשימוש בדרכים עקלקלות
שהיו נהוגות עובר לחקיקת חוק הבתים

1 ראה איזנשטיין, "יסודות והלכות בדיני מקרקעין", חלק שלישי, הוצאת בורסי, 2001, ת"א, עמ' 15.

2 כך למשל אנו מוצאים תופעה זו בבבל במאה ה-2 לפנה"ס והיא אף הייתה ידועה בעת העתיקה בקרב
היוונים, הפיניקים, המצרים והיהודים. כך הייתה התופעה מוכרת בימי הביניים במדינות שונות באירופה
- "קוד נפוליון" אף כלל סעיף מיוחד לעניין זה, וכן הייתה הבעלות על יחידות נפרדות רווחת בערים
גרמניות אחדות במאה ה-12. ויסמן, "דיני קניין בעלות ושיתוף", מכון למחקרי חקיקה, תשנ"ז-1997,
עמ' 329. האינציקלופדיה העברית, ערך "קניין ודיני קניין", בפיסקה על בתים משותפים, כרך כט עמ'
926.

3 Peter Elman, Co-operative Housing in Israel, Israel Law Review, vol.4 p.33

4 הצעת חוק הבתים המשותפים, הצעת חוק מס' 61 תשי"א, כ"ו טבת תשי"א, 4.1.51.

5 על הגדרת דירה, מה יכול להוות דירה ומה היא מכילה, ראה זמיר, א' זמיר, "פירוש לחוקי החוזים-מכר
(דירות)", הוצאת המכון למחקרי חקיקה ולמשפט השוואתי ע"ש הרי ומיכאל סאקר, הפקולטה
למשפטים, תשס"ב-2002, בעריכת א' זמיר, א"מ ראבילו, ג' שלו.